

深圳世纪星源股份有限公司

2004 年度半年度财务报告

深圳世纪星源股份有限公司 资产负债表

2004 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	附注	期末数(2004-6-30)		年初数(2004-01-01)	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产：					
货币资金		44,638,501.41	5,462,573.13	47,951,743.42	4,749,966.62
短期投资		3,600.00		3,600.00	
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款		6,570,236.54	6,384,233.12	6,583,774.09	6,384,233.12
其他应收款		204,924,346.95	896,622,090.01	231,060,459.55	919,335,078.47
预付帐款		209,203.80		1,059,743.17	
应收补贴款					
存货		102,725,579.14	10,634,490.80	104,380,137.17	10,322,679.73
待摊费用		59,229.50	55,923.50	83,307.90	49,807.90
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		359,130,697.34	919,159,310.56	391,122,765.30	940,841,765.84
长期投资：					
长期股权投资		696,986,863.96	692,112,214.40	664,274,964.28	687,909,951.19
长期债权投资					
长期投资合计		696,986,863.96	692,112,214.40	664,274,964.28	687,909,951.19
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产：					
固定资产原价		586,422,561.18	165,169,012.79	657,768,142.80	165,119,487.70
减：累计折旧		171,396,650.30	50,666,698.55	172,898,929.20	48,466,701.49
固定资产净值		415,025,910.88	114,502,314.24	484,869,213.60	116,652,786.21
减：固定资产减值准备		96,586,071.36	36,879,267.74	120,694,533.95	36,879,267.74
固定资产净额		318,439,839.52	77,623,046.50	364,174,679.65	79,773,518.47
工程物资					
在建工程		357,174,672.32		356,544,371.56	
固定资产清理					
固定资产合计		675,614,511.84	77,623,046.50	720,719,051.21	79,773,518.47
无形及其他资产：					
无形资产					

长期待摊费用	3,647,442.67	95,289.12	4,685,599.23	95,289.12
其他长期资产				
无形及递延资产合计	3,647,442.67	95,289.12	4,685,599.23	95,289.12
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	1,735,379,515.81	1,688,989,860.58	1,780,802,380.02	1,708,620,524.62

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世纪星源股份有限公司
资产负债表（续）
2004年6月30日

负债及股东权益	附注	期末数(2004-6-30)		年初数(2004-01-01)	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债：					
短期借款		499,953,092.93	385,352,257.93	497,067,750.44	385,842,415.39
应付票据				9,720,000.00	
应付帐款		35,203,610.11	434,787.67	43,310,685.25	434,787.67
预收帐款		13,836,745.15	356,170.00	6,355,976.54	356,170.00
应付工资		824.76		1,732,304.24	461,575.03
应付福利费		304,369.49		304,369.49	
应付股利		6.59	6.59	6.59	6.59
应交税金		16,526,539.50	7,547,151.57	14,647,931.40	7,144,327.85
其他应付款		75.93		146.83	
其他应付款		42,730,534.66	13,725,019.01	54,211,117.32	23,509,874.11
预提费用		91,543,623.08	79,256,104.98	78,680,287.32	68,255,472.07
预计负债					
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计		700,099,422.20	486,671,497.75	706,030,575.42	486,004,628.71
长期负债：					
长期借款		126,654,663.97	126,654,663.97	148,000,000.00	148,000,000.00
应付债券				-	-
长期应付款				-	-
专项应付款				-	-
其他长期负债				-	-
长期负债合计		126,654,663.97	126,654,663.97	148,000,000.00	148,000,000.00
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		826,754,086.17	613,326,161.72	854,030,575.42	634,004,628.71
少数股东权益：					
少数股东权益					0.00
股东权益：					
股本		708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00
资本公积		336,109,726.75	336,109,726.75	336,109,726.75	336,109,726.75
盈余公积		149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
其中：公益金		29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85
未分配利润		-118,626,414.56	-118,626,414.56	-119,674,217.51	-119,674,217.51

外币折算差额				
累积未弥补子公司亏损		-167,038,269.22		-147,844,091.31
股东权益合计		908,625,429.64	1,075,663,698.86	926,771,804.60
				1,074,615,895.91

负债及股东权益总计		1,735,379,515.81	1,688,989,860.58	1,780,802,380.02	1,708,620,524.62
-----------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并会计报表的组成部分)

深圳世纪星源股份有限公司 利润及利润分配表

2004年1-6月

单位：人民币元

项目	附注	2004年1-6月		2003年1-6月	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入		38,613,005.85		44,224,274.32	19,294,400.00
减：主营业务成本		18,848,928.90		23,259,261.37	4,925,850.00
主营业务税金及附加		1,520,113.61		2,101,709.63	974,367.20
二、主营业务利润		18,243,963.34		18,863,303.32	13,394,182.80
加：其他业务利润		97,819.06		506,381.58	0.00
减：营业费用		3,732,515.43		3,965,607.60	0.00
管理费用		15,603,655.69	2,918,666.84	18,160,568.51	2,934,074.36
财务费用		16,282,306.87	563,929.27	19,644,204.48	16,504,259.75
三、营业利润		-17,276,695.59	-3,482,596.11	-22,400,695.69	-6,044,151.31
加：投资收益		-1,346,597.95	4,202,263.21	-1,138,452.08	-7,495,530.63
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入		498,145.79	330,300.00	143,820.13	0.00
减：营业外支出		21,227.21	2,164.15	119,866.48	334.97
四、利润总额		-18,146,374.96	1,047,802.95	-23,515,194.12	-13,540,016.91
减：所得税		-	-	-	-
少数股东损益		-	-	-679,170.93	0.00
未弥补子公司亏损		-19,194,177.91	-	-9,296,006.27	0.00
五、净利润		1,047,802.95	1,047,802.95	-13,540,016.92	-13,540,016.91
加：年初未分配利润		-119,674,217.51	-119,674,217.51	-112,604,777.07	-116,580,082.77
其他转入		-	-	-	-
六、可供分配利润		-118,626,414.56	-118,626,414.56	-126,144,793.99	-130,120,099.68
减：提取法定盈余公积		-	-	-	-
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		-118,626,414.56	-118,626,414.56	-126,144,793.99	-130,120,099.68
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	-	-	-
转作股本的普通股股利		-	-	-	-
八、未分配利润		-118,626,414.56	-118,626,414.56	-126,144,793.99	-130,120,099.68

补充资料：

项目	本年累计数	上年累计数
----	-------	-------

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

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳世纪星源股份有限公司

现金流量表

2004 年度 1-6 月

单位：人民币元

项 目	2004 年 1-6 月	
	合并数	公司数
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	41,952,195.42	
收到税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	1,174,338.30	8,957,345.00
现金流入小计	43,126,533.72	8,957,345.00
购买商品、接受劳务支付的现金	15,477,491.59	283,716.16
支付给职工以及为职工支付的现金	10,556,906.42	1,645,904.42
支付的各项税费	1,892,059.15	225,941.15
支付的其他与经营活动有关的现金	8,349,477.96	3,959,789.56
现金流出小计	36,275,935.12	6,115,351.29
经营活动产生的现金流量净额	6,850,598.60	2,841,993.71
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		
收到的其它与投资活动有关的现金		
现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	317,974.67	12,092.00
投资所支付的现金		
支付的其它与投资活动有关的现金		
现金流出小计	317,974.67	12,092.00
投资活动产生的现金流量净额	-317,974.67	-12,092.00
三、筹资活动产生的现金流量		
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	9,150,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	92,672.51	82,734.57
现金流入小计	9,242,672.51	82,734.57
偿还债务所支付的现金	15,850,147.51	490,157.46
分配股利利润或偿还利息所支付的现金	3,107,833.02	1,707,919.51
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	130,557.92	1,952.80
现金流出小计	19,088,538.45	2,200,029.77
筹资活动产生的现金流量净额	-9,845,865.94	-2,117,295.20
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	-3,313,242.01	712,606.51

附注：

项	目		
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租赁固定资产			
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	1,047,802.95	1,047,802.95	
加：少数股东损益			
未弥补子公司亏损	-19,194,177.92		
计提的资产减值准备	-1,047,760.06		
固定资产折旧	11,577,227.28	2,199,997.06	
无形资产摊销			
长期待摊费用返销	1,917,225.97		
待摊费用减少	24,078.40	-6,115.60	
预提费用增加	12,863,335.76	11,000,632.91	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失			
固定资产报废损失			
财务费用	3,107,833.02	1,707,919.51	
投资损失	1,346,597.95	-4,202,263.21	
递延税款贷项			
存货的减少	1,654,558.03	-311,811.07	
经营性应收项目的减少	16,795,663.35	-2,342,622.95	
经营性应付项目的增加	-23,241,786.13	-6,251,545.89	
其他			
经营活动产生的现金流量净额	6,850,598.60	2,841,993.71	
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	44,638,501.41	5,462,573.13	
减：现金的期初余额	47,951,743.42	4,749,966.62	
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	-3,313,242.01	712,606.51	

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司 2004 年 1-6 月
单位：元

项目	注释	期初数	本期增加数	本期转回数(含合并减少及转出)	期末数
一、坏帐准备		41,730,754.23	192,670.54	1,588,430.57	40,334,994.20
其中:应收帐款		2,166,450.38			2,166,450.38
其他应收款		39,564,303.85	192,670.54	1,588,430.57	38,168,543.82
二、短期投资跌价准备					
其中:股票投资					
三、存货跌价准备		8,492,373.08			8,492,373.08
其中:原材料		449,865.34	0.00	0.00	449,865.34
产成品及库存商品		8,042,507.74	0.00	0.00	8,042,507.74
四、长期投资减值准备		7,200,000.00	0.00	0.00	7,200,000.00
其中:长期股权投资		7,200,000.00			7,200,000.00
五、固定资产减值准备	五.9.(4)	120,694,533.95		24,108,462.59	96,586,071.36
其中:房屋建筑物		120,694,533.95		24,108,462.59	96,586,071.36
专用设备		0.00	0.00	0.00	0.00
电子设备		0.00	0.00	0.00	0.00
运输工具		0.00	0.00	0.00	0.00
六、无形资产减值准备		0.00			0.00
其中:土地使用权		0.00	0.00	0.00	0.00
合 计					

深圳世纪星源股份有限公司

会计报表附注

2004 年度中期

(除特别说明,以人民币元表述)

一、公司基本情况

深圳世纪星源股份有限公司(以下简称本公司)是经深圳市人民政府批准,于1987年7月30日成立。1990年2月26日经中国人民银行深圳分行批准,本公司向社会公开发行人普通股A股,于1990年12月10日股票在深圳证券交易所上市。本公司领取企股粤深总字100456号企业法人营业执照,现注册资本为70,866.13万元。

本公司属于综合性行业,主要的经营业务包括:交通运输、房地产开发、酒店管理、网络软件、数据服务、商务咨询。

二、主要会计政策、会计估计和合并会计报表编制方法

1. 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

本公司采用公历年制,即自每年1月1日至12月31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

本公司对发生的外币经济业务,采用业务发生时的中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折合为本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额,按期末市场汇价(中间价)进行调整,发生的核算差额按用途及性质计入当期损益或予以资本化。

6. 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7. 合并会计报表编制方法

本公司依据财政部财会字[1995]11号文——《合并会计报表暂行规定》及其他有关规定编制合并会计报表;合并范围:对持有表决权资本比例50%以上的子公司或拥有实质控制权的子公司纳入合并报表;合并方法:将母公司长期投资与子公司权益金额、母公司对子公司权益性资本投资收益,母子公司之间的内部往来、内部购销金额等抵消后进行合并。

纳入合并会计报表范围的子公司的会计制度如与母公司不一致,在合并会计报表时将

其按《企业会计制度》进行调整。

对于境外子公司以外币表示的会计报表，按时态法折算为人民币会计报表，并以折算后的会计报表编制合并会计报表。

8. 短期投资核算方法

(1) 本公司对购入的能随时变现，并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资确认为短期投资。

(2) 短期投资计价及收益确认方法：本公司短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或利息入账。处置短期投资时，按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

(3) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法：本公司对持有的短期投资期末采用成本与市价孰低计价，并按单项短期投资的市价低于成本的差额分别计提短期投资跌价准备，计入当期损益，如已计提短期投资跌价准备后市价又恢复，则在已计提的跌价准备范围内转回。

9. 坏账核算方法

(1) 坏账采用备抵法核算。

(2) 坏账确认标准为：

债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的款项；债务人逾期未履行其偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的款项。

(3) 坏账准备金的提取：按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的5%提取。当有确凿证据表明应收款项部分或全部不能收回或收回的可能性不大时，则按预计不能收回或收回的可能性不大的金额全额计提特别坏账准备。

10. 存货核算方法

本公司存货主要包括：原材料、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

(1) 房地产项目：工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时分摊转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

(2) 其他各类存货：取得时均按实际成本计价，发出时按加权平均法计价，采用永续盘存制。低值易耗品和包装物采用一次摊销法摊销。

(3) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

除开发产品、开发成本外的存货：中期末及年末，对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价及可变现净值，对

其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

11. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

本公司对外长期投资,按实际支付的价款记账,占被投资单位有表决权资本总额的20%以上(含20%),或虽投资不足20%但具有重大影响的,采用权益法核算;占被投资单位20%以下或虽占20%以上但不具有重大影响的,采用成本法核算。

(2) 长期债权投资

长期债权投资按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等附加费用以及应收利息后作为实际成本,实际成本与债券面值的差额作为溢价或折价在债券存续期内按直线法摊销。

(3) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

对有市价的长期投资存在下列情形的,计提减值准备:市价持续2年低于账面价值;该项投资暂停交易1年或1年以上;被投资单位当年发生严重亏损;被投资单位持续2年发生亏损;被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

对无市价的长期投资存在下列情形的,计提减值准备:影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化;被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化,从而导致被投资单位财务状况严重恶化;被投资单位所在行业的生产技术等发生重大变化,被投资单位已失去竞争力,从而导致财务状况严重恶化;有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

本公司对因上述情况导致长期投资可收回金额低于其账面价值,且这种降低价值在可预见的未来期间内不可能恢复的,按可收回金额低于长期投资账面价值的差额,计提长期投资减值准备。

(4) 股权投资差额

股权投资差额系指长期股权投资初始投资成本与其在被投资公司所有者权益中所占的份额的差额。初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额,按十年期限摊销;初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额,根据财政部财会(2003)10号文,自该规定发布之日起发生的对外投资,其初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额,计入“资本公积——股权投资准备”科目,该规定发布之前的对外投资已计入“长期股权投资——股权投资差额”科目的,不再做追溯调整,对其余额继续采用原有会计政策,直至摊销完毕为止。本公司在合并会计报表时,对于子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中本公司所持有的份额相抵消时发生的合并价差,在长期股权投资项目中单独反映。

12. 固定资产计价、折旧方法及固定资产减值准备的确认标准及计提方法

(1) 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。其中:

接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产,或以应收债权换入固定资产的,按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费,作为入账价值。涉及补价的,按以

下规定确定受让的固定资产的入账价值：收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为入账价值；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为入账价值。

以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按以下规定确定换入固定资产的入账价值：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为入账价值；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为入账价值。

融资租入的固定资产按租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者入账，两者差额作为未确认融资费用。

(2) 固定资产分类方法

对使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他与生产经营有关的设备、量具工具及不属于生产经营主要设备的物品，其单位价值在2000元以上，使用年限在2年以上者列入固定资产。

(3) 折旧方法

固定资产采用直线法计提折旧，按各类固定资产的类别、预计使用年限和预计净残值率确定其年折旧率，分类折旧年限、折旧率、预计净残值率如下：

<u>固定资产类别</u>	<u>折旧年限(年)</u>	<u>年折旧率(%)</u>	<u>预计净残值率(%)</u>
房屋及建筑物	30	3.17	5
通用设备	5-15	6.33-19	5
运输设备	6-13	7.31-15.83	5
办公设备及其他	5	19	5
经营租入固定资产改良 *	12.25	8.16	0

(4) 固定资产减值准备的确认标准及计提方法

如果固定资产实质上已发生了减值，应当计提减值准备。对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备：长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

期末按各单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备；已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

13. 在建工程核算方法

(1) 在建工程计价

按实际成本计价，与购建固定资产有关的专项借款利息及汇兑损益，在达到预定可使用状态之前发生的计入在建工程价值；在达到预定可使用状态之后发生的计入当期损益；所建造在建工程达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产并计提折旧，待办理竣工决算手续后再行调整。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的在建工程，或以应收债权换入的在建工程，以非货币性交易换入的在建工程，同固定资产核算方法。

(2) 在建工程减值准备的确认标准及计提方法

对存在下列一项或若干项情况的在建工程，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备：长期停建并且预计在3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性；其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

14. 无形资产核算方法

(1) 无形资产的计价：股东投入的无形资产，以投资各方确认的价值作为入账价值，购入的无形资产按实际支付的价款记账。

(2) 无形资产的摊销方法：土地使用权按土地取得使用年限分期平均摊销，单独计价软件自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。

(3) 无形资产减值准备的确认标准及计提方法

当存在下列一项或若干项情况时，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益：某项无形资产已被其他新技术所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。

当存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产的减值准备：某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复；某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

期末按各单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备；如已计提减值准备的无形资产价值又得以恢复，在已计提减值准备的范围内转回。

15. 长期待摊费用摊销方法

筹建期间所发生的开办费，先在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月起一次计入损益；固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

16. 借款费用的核算方法

为房地产开发项目借入的资金，用于房地产开发项目的部分按贷款利率计算利息费用计入开发项目成本，未用于开发项目的部分所发生的利息计入当期损益。

为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用予以资本化，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期损益。

17. 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。

18. 应付债券的核算

应付债券按实际收到的款项记账，债券溢价或折价在债券存续期按直线法摊销，债券

利息按权责发生制计提或摊销。

19. 收入确认原则

收入是在经济利益能够流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

(1) 销售商品

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

房地产销售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。

(2) 物业出租

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。

(3) 提供劳务

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭据时确认收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供，与之相关的经济利益能够流入企业，相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

20. 所得税的会计处理方法

本公司采用应付税款法进行所得税的核算。

21. 会计政策、会计估计变更

本报告期无发生会计政策、会计估计变更事项。

三、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	17%
营业税	房地产销售、租赁业务、劳务收入	5%
所得税	应纳税所得额	15%
城建税	应纳流转税税额	1%
其他税项	根据国家有关法规计缴	

四、控股子公司及合营企业

1、控股子公司及合营企业情况如下：

控股公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例		是 否 合 并
				直接	间接	
深圳世纪星源物业发展有限公司	人民币3000万元	房地产开发经营等	RMB30,000,000.00	75%	25%	是
深圳国际商务有限公司	人民币3000万元	贸易、咨询、软件	RMB30,000,000.00	100%	—	是

深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	人民币 2.4 亿元	物业管理等	RMB240,000,000.00	75%	25%	是
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	人民币 150 万元	财经资讯服务	RMB765,000.00	—	100%	是
深圳市博经闻资讯技术有限公司	人民币 210 万元	财经资讯服务	RMB1,071,000.00	—	100%	是
(香港) 首冠国际有限公司	港币 1 万元	投资	HKD10,000.00	99.99%	—	是
上海大名星苑酒店有限公司 *	港币 2100 万元	酒店服务	HKD21,000,000.00	—	合作	是
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	人民币 7890 万元	物业管理等	RMB38,750,000.00	—	49.11%	否
肇庆市百灵建设有限公司项目 **	2800 万美元	房地产开发经营	—	—	合作	否
Beehive Assets Limited ***	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%	是
Chancery Profit Limited ***	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%	是
Edwina Assets Limited ***	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%	是
Festoon assets Limited ***	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%	是
Launton Profit Limited ***	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%	是
Farcor Limited ****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	—	100%	是
Faryick Limited ****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	—	100%	是
Finewood Limited ****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	—	100%	是
Full Bloom Limited ****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	—	100%	是
Jackford Limited ****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	—	100%	是

*该公司为本公司与上海大名饭店共同投资成立的合作企业,其中对方以房屋及经营场地、设备等投入,本公司以货币资金投入,成立后由本公司实施控制。根据协议规定,合作企业每年向合作方上海大名饭店支付房屋租金和相对固定的利润(不以经营业绩为考核)。该公司于 2002 年 1 月开业并对外经营。

**该公司为本公司以前年度置换收购的公司,主要业务为房地产开发经营。

***在英属处女岛 BVI 注册,由(香港)首冠国际有限公司持有 100%股份,该等公司共同持有“肇庆市百灵建设有限公司项目”70%股份,除此之外,该类公司未经营其他业务。

****在香港注册,分别由 5 个 BVI 拥有 100%股份,该类公司未有经营业务。

2、合并报表范围发生变更的内容、原因对财务状况和经营成果发生的影响

2004 年 4 月 21 日,本公司控股子公司深圳华乐星苑物业管理服务有限公司与广州特邦信息技术发展有限公司共同增资深圳市金海滩物业管理服务有限公司 6690 万元,本公司间接持股 49.11%,从 2004 年 5 月起,深圳市金海滩物业管理服务有限公司不纳入合并报表,该合并报表范围变更,增加本期利润 22.42 万元。

五、合并会计报表有关项目注释

1. 货币资金

项 目	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现 金	人民币	319,658.31	1.00	319,658.31	300,181.98
	港币	58,277.75	1.0609	61,826.86	64,535.39
	美元	4,252.00	8.2766	35,192.10	18,183.91
小计				<u>416,677.27</u>	<u>382,901.28</u>
银行存款	人民币	12,623,265.02	1.00	12,623,265.02	5,890,879.20

	港币	1,690,889.02	1.0609	1,793,864.16	2,184,486.01
	美元	2,575.82	8.2766	21,319.28	21,261.77
小计				<u>14,438,448.46</u>	<u>8,096,626.98</u>
其他货币资金	人民币	13,869,875.68	1.00	13,869,875.68	23,486,715.16
	港币	15,000,000.00	1.0609	<u>15,913,500.00</u>	<u>15,985,500.00</u>
小计				<u>29,783,375.68</u>	<u>39,472,215.16</u>
合 计				<u>44,638,501.41</u>	<u>47,951,743.42</u>

注：其他货币资金为用作质押的银行保证金存款，质押情况详见附注九.2。

2. 短期投资

项 目	期末数		期初数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
债券投资	<u>3,600.00</u>	—	<u>3,600.00</u>	—
合 计	<u>3,600.00</u>	—	<u>3,600.00</u>	—

注：债券投资系国库券投资，期末可收回金额高于账面成本，不存在减值。该项投资变现不存在重大限制。

3. 应收账款

期末数				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净值
1年以内	6,713,129.26	76.83%	335,656.46	6,377,472.8
1-2年	35,622.95	0.43%	1,781.15	33,841.80
2-3年	163,141.39	1.86%	8,833.95	154,307.44
3年以上	<u>1,824,793.32</u>	<u>20.88%</u>	<u>1,820,178.82</u>	<u>4,614.50</u>
合 计	<u>8,736,686.92</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,166,450.38</u>	<u>6,570,236.54</u>
期初数				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净值
1年以内	6,762,289.76	77.28%	338,114.49	6,424,175.27
1-2年	—	—	—	—
2-3年	163,141.39	1.86%	8,157.07	154,984.32
3年以上	<u>1,824,793.32</u>	<u>20.86%</u>	<u>1,820,178.82</u>	<u>4,614.50</u>
合 计	<u>8,750,224.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,166,450.38</u>	<u>6,583,774.09</u>

注：(1) 期末余额中欠款金额前五名的金额合计为 8,203,701 元，占应收账款总额的 93.75 %。

(2) 期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

(3) 坏账准备：

本公司认为三年以上的应收账款历时很长，大多为5年以上账龄，收回的可能性很小，本公司对该部分款项全额计提了特别坏账准备。

4. 其他应收款

期末数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	41,588,066.24	17.11%	2,079,208.16	39,508,858.08
1-2年	14,487,153.85	9.96%	2,978,601.36	11,508,552.49
2-3年	6,692,885.20	2.75%	334,644.26	6,358,240.94
3年以上	<u>180,324,785.48</u>	<u>74.18%</u>	<u>32,776,090.04</u>	<u>147,548,695.44</u>
合计	<u>243,092,890.77</u>	<u>100.00%</u>	<u>38,168,543.82</u>	<u>204,924,346.95</u>

期初数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	83,380,645.51	30.81%	6,447,761.93	76,932,883.58
1-2年	6,809,037.67	2.52%	340,451.88	6,468,585.79
2-3年	6,332,992.53	2.34%	316,649.63	6,016,342.90
3年以上	<u>174,102,087.69</u>	<u>64.33%</u>	<u>32,459,440.41</u>	<u>141,642,647.28</u>
合计	<u>270,624,763.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,564,303.85</u>	<u>231,060,459.55</u>

注：(1) 期末余额中欠款金额前五名的金额合计 207,152,987.84 元，占其他应收款总额的 76.55%，列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容	
香港润涛公司及其关联公司	126,654,663.97	3年以上	往来款	*
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	37,000,751.78	1年以内	往来款	
中国建设银行深圳市分行	33,252,442.23	3年以上	债务重组遗留款项	**
中国证券期货杂志有限公司	6,265,129.86	2年以内	往来款	
金丰实业发展有限公司	3,980,000.00	一年以内	往来款	

* 上述应收香港润涛公司及其关联公司款项账龄为3年以上，系本公司重组之前遗留问题。按照深圳市人民政府[1993]355号文规定，本公司控股股东（香港）中国投资有限公司向本公司贷入长期借款，对该笔应收款项提供担保，本年度内上述款项未有收回。本公司对上述应收款项未计提坏账准备。担保借款详细情况见附注五.18。

** 上述应收建行款项是本公司1993年重组前下属公司对外提供担保、本公司94年同建行以楼抵债协议及95年的回购协议所形成的替第三方偿还的借款与建行承诺购楼款两者

中孰低的金额。本公司于2001年就该笔款项，在建行深圳分行诉本公司归还贷款案中提出诉讼，要求建行返还4,686万元及利息。根据广东省高级人民法院的(2002)粤高法民二终38号二审判决书，本公司要求建行返还4,686万元及利息的诉求被驳回，所以本公司将根据与建行之间的94年以楼抵债协议、95年的回购协议和96年的补充协议要求建行履行支付购楼款3,325万元的承诺。

(2) 坏账准备：

除上述应收香港润涛公司及其关联公司款项外，本公司其他应收款账龄3年以上金额为53,670,121.51元，本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏账准备31,670,599.18元。

(3) 期末余额中持本公司5%(含5%)以上股份的股东欠款详见附注七.(二).1所述。

5. 预付账款

账 龄	期末数	比例	期初数	比例
1年以内	209,203.80	100%	413,900.44	39.06%
1-2年			207,866.26	19.61%
2-3年			437,976.47	41.33%
3年以上				
合 计	<u>209,203.80</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,059,743.17</u>	<u>100.00%</u>

注：期末余额中无持本公司5%(含5%)以上股份的股东欠款。

6. 存货

期末数			
项 目	金额	跌价准备	净值
房地产项目：			
开发成本	47,863,199.57		47,863,199.57
开发产品	11,911,821.77		11,911,821.77
出租开发产品	49,998,450.13	8,042,507.74	41,955,942.39
小 计	<u>109,773,471.47</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>101,730,963.73</u>
库存商品	691,786.18	449,865.34	241,920.84
原材料	269,918.31		269,918.31
低值易耗品	<u>482,776.26</u>		<u>482,776.26</u>
合 计	<u>111,217,952.22</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>102,725,579.14</u>
期初数			
项 目	金额	跌价准备	净值

房地产项目：			
开发成本	43,720,406.68	—	43,720,406.68
开发产品	16,904,886.28	—	16,904,886.28
出租开发产品	50,720,688.91	8,042,507.74	42,678,181.17
小 计	<u>111,345,981.87</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>103,303,474.13</u>
库存商品	698,777.51	449,865.34	248,912.17
原材料	320,596.43	—	320,596.43
低值易耗品	<u>507,154.44</u>	<u>—</u>	<u>507,154.44</u>
合 计	<u>112,872,510.25</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>104,380,137.17</u>

注：(1) 房地产项目情况：

开发成本

项 目	开工时间	预计完工时间	预计总投资	期末数	期初数
五洲星苑	2002.03	2004.09	17,000万元	47,863,199.57	43,720,406.68
合 计				<u>47,863,199.57</u>	<u>43,720,406.68</u>

开发产品

项 目	完工时间	期末数	期初数
金海滩别墅	1999.08	11,600,890.70	16,144,384.34
其他		<u>310,931.07</u>	<u>760,501.94</u>
合 计		<u>11,911,821.77</u>	<u>16,904,886.28</u>

出租开发产品

项 目	完工时间	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
联兴大厦	1993.12	1,392,216.57	—	23,560.00	1,368,656.57
福华工业区	1993.12	29,041,080.17	—	491,459.66	28,549,620.51
怡都大厦	2000.06	<u>20,287,392.17</u>	<u>—</u>	<u>207,219.12</u>	<u>20,080,173.05</u>
合 计		<u>50,720,688.91</u>	<u>—</u>	<u>722,238.78</u>	<u>49,998,450.13</u>

(2) 本公司以开发成本中的五洲星苑土地使用权、开发产品中金海滩别墅D14和出租

开发产品中联兴大厦、怡都大厦作为抵押物向银行借款,抵押物账面价值为28,899,737.08元。

7. 待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
保险费	—	62,039.06	31,019.52	31,019.54
报刊费	49,807.90	—	24,903.94	24,903.96
其 它	<u>33,500.00</u>	<u>514,392.40</u>	<u>544,586.40</u>	<u>3,306.00</u>
合 计	<u>83,307.90</u>	<u>576,431.46</u>	<u>600,509.86</u>	<u>59,229.50</u>

8. 长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	金 额	减值准备	账面价值	金 额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：						
对联营企业投资	2,123,323.79		2,123,323.79	2,800,720.92	—	2,800,720.92
其他股权投资	701,682,655.34	7,200,000.00	694,482,655.34	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31
股权投资差额	<u>380,884.83</u>		<u>380,884.83</u>	<u>-869,881.95</u>	<u>—</u>	<u>-869,881.95</u>
合 计	<u>704,186,863.96</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>696,986,863.96</u>	<u>671,474,964.28</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>664,274,964.28</u>

注：(1) 按成本法核算的长期股权投资明细如下

被投资公司名称	投资期限	权益比例	初始投资成本	期末数	减值准备
中国技术创新有限公司	20年	15%	<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>

注：该项长期股权投资的期末可收回金额高于其账面价值，无需计提减值准备。

(2) 权益法核算的其他股权投资

相关资料

被投资公司或项目名称	投资期限	权益比例	初始投资额	累计追加投资额	备注
肇庆市百灵建设有限公司项目	50年	合作	692,290,000.00	—	*
深圳光骅实业有限公司	50年	20%	1,679,017.92	—	**
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	50年	22.23%	<u>22,500,000.00</u>	<u>—</u>	
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	50年	49.11%	12,000,000.00	<u>26,750,000.00</u>	
小 计			<u>728,469,017.92</u>	<u>26,750,000.00</u>	

本期权益增减变动情况

被投资公司或项目名称	期初数	本期权益增减额	本期分得现金红利	期末数	累计权益增减额
肇庆市百灵建设有限公司项目	653,260,125.31	—	—	653,260,125.31	-39,029,874.69
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92	—	—	1,679,017.92	—
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	<u>1,121,703.00</u>	<u>-677,397.13</u>	<u>—</u>	<u>444,305.87</u>	<u>-22,055,694.13</u>
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	<u>—</u>	<u>32,138,530.03</u>	<u>—</u>	<u>32,138,530.03</u>	<u>20,138,530.03</u>
小 计	<u>656,060,846.23</u>	<u>31,461,132.9</u>	<u>—</u>	<u>687,521,979.13</u>	<u>-40,947,038.79</u>

减值准备的变化情况

被投资项目名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数	备注
肇庆市百灵建设有限公司项目	<u>7,200,000.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,200,000.00</u>	*
小 计	<u>7,200,000.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,200,000.00</u>	

*肇庆市百灵建设有限公司项目系本公司间接控制的子公司项目，该项目系子公司—(香港)首冠国际有限公司于1997年通过转让 Chang Jiang Resources Co., Limited 100% 已发行股本而换入的Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited及Launton Profits Limited共同直接拥有的公司。

上述 5 家公司拥有该项目 70%权益。该投资系本公司于 1997 年度以持有的龙岗第二通道项目 60% 股权换入的，经香港魏理仕有限公司进行评估，本公司所占权益为 HKD647,000,000.00。肇庆市政府目前正在重新规划，拟在该项目上规划肇庆 E-city 国际村项目及中巴软件园，其中中巴软件园已经开始动工，其他的规划方案仍在制订当中。由于该项目上已建成房产和尚未建成的房产，存在减值的情形，估计为 720 万元，其余尚无可靠的方法予以估计。

**该公司曾被深圳市工商行政管理局注销，期末应付该公司欠款 3,667,995.38 元。

(3) 股权投资差额

相关资料

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	14,937,041.58	收购溢价	10 年
深圳金海滩物业管理服务有限公司	1,531,896.67	收购溢价	10 年
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、 深圳市博经闻资讯技术有限公司	-5,284,000.00	收购折价	10 年

本期增减变动情况

被投资公司名称	期初数	本期摊销额	本期转出	期末数	备注
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	2,808,918.05	255,298.27		2,553,319.78	
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、 深圳市博经闻资讯技术有限公司	<u>-3,678,800.00</u>			<u>-3,678,800.00</u>	
深圳金海滩物业管理服务有限公司	1,531,896.67	<u>25,531.62</u>		<u>1,506,365.05</u>	
合 计	<u>662,014.75</u>	<u>222,630.27</u>		<u>380,884.83</u>	

9. 固定资产及累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值：				
房屋及建筑物	556,893,119.78		71,581,160.72	485,311,959.06
通用设备	5,778,411.72	144,770.00		5,923,181.72
运输设备	6,150,846.18			6,150,846.18
办公设备及其他	20,469,769.90	112,609.10	21,800.00	20,560,579.00
经营租入固定资产改良	<u>68,475,995.22</u>			<u>68,475,995.22</u>
合 计	<u>657,768,142.80</u>	<u>257,379.10</u>	<u>71,602,960.72</u>	<u>586,422,561.18</u>
累计折旧：				
房屋及建筑物	140,776,511.91	7,502,783.72	13,077,435.18	135,201,860.45
通用设备	4,636,145.20	237,028.09		4,873,173.29
运输设备	5,634,918.79	101,188.45		5,736,107.24

办公设备及其他	15,133,995.87	954,302.35	2,071.00	16,086,227.22
经营租入固定资产改良	<u>6,717,357.43</u>	<u>2,781,924.67</u>		<u>9,499,282.10</u>
合计	<u>172,898,929.20</u>	<u>11,577,227.28</u>	<u>13,079,506.18</u>	<u>171,396,650.30</u>
固定资产减值准备				
房屋及建筑物	120,694,533.95	—	24,108,462.59	96,586,071.36
通用设备	—	—		
运输设备	—	—		
办公设备及其他	—	—		
经营租入固定资产改良	—	—		
合计	<u>120,694,533.95</u>	<u>—</u>	<u>24,108,462.59</u>	<u>96,586,071.36</u>
固定资产净额	<u>364,174,679.65</u>			<u>318,439,839.52</u>

注：(1) 上述固定资产中，用于经营租赁租出的房屋建筑物账面价值为 99,362,943.73 元。

(2) 期末用作抵押或担保的房屋及建筑物的原值为 429,088,463.82 元，账面净值 238,167,014.06 元。

(3) 固定资产——房屋建筑物减少的原因是投资转出减少 71,581,160.72 元。

(4) 固定资产减值的减少是由于投资转出固定资产而减少。

10. 在建工程

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转固定资产	其他转出	期末数	完工 程度	资金 来源
车港工程一、二期	600,000,000.00	356,544,371.56	87,770.26			356,632,141.82	一期完 工 80%	募集 / 自筹
其他	—	—	542,530.50			542,530.50	90%	自筹
合计		<u>356,544,371.56</u>				<u>357,174,672.32</u>		

其中，借款费用资本化的金额如下：

项 目	期初数	本期增加额	转固定资产	其他减少额	期末数
车港工程	<u>73,535,144.44</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,535,144.44</u>
合 计	<u>73,535,144.44</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>73,535,144.44</u>

注：根据深圳市政府深计投资[1995]11号文立项建设，本公司拥有70%的收益权。车港工程最终设计规模为停车泊位一万个，一次规划分期实施，其中一期规划工程建筑面积为94,653平方米，该项目目前已完成主体项目建设，因政府的规划方案有所调整而未投入使用，未来该工程的进展及启用情况取决于粤港两地政府的决策，该工程是否存在减值的情形，尚无可靠的方法予以估计。工程成本中包括收购“车港工程”80%权益的成本107,328,000.00元。

11. 长期待摊费用

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	1,766,775.38		346,156.33	1,420,619.05
软件	—			
高尔夫球会费	—			
酒店用品、用具	2,079,978.64	879,069.41	1,466,328.84	1,492,719.21
其他	<u>838,845.21</u>		<u>104,740.80</u>	<u>734,104.41</u>
合计	<u>4,685,599.23</u>	<u>879,069.41</u>	<u>1,917,225.97</u>	<u>3,647,442.67</u>

注：(1) 相关资料情况

类别	原始金额	累计摊销	剩余摊销期限
装修费	2,232,832.61	812,213.76	4-5年
酒店用品、用具	9,910,716.03	6,121,745.24	1-4年
其他	<u>1,051,519.51</u>	<u>317,415.10</u>	1-2年
合计	<u>13,195,068.15</u>	<u>7,251,374.10</u>	

12. 短期借款

借款类型	期初数		期末数		
	原币	折人民币	原币	折人民币	
抵押借款	RMB	137,623,015.05	137,623,015.05	136,200,000.00	136,200,000.00
	HKD	28,000,000.00	29,839,600.00	28,000,000.00	29,705,200.00
小计		<u>167,462,615.05</u>		<u>165,905,200.00</u>	
保证借款	RMB	248,262,415.39	248,262,415.39	247,772,257.93	247,772,257.93
小计		<u>248,262,415.39</u>		<u>247,772,257.93</u>	
质押借款	RMB	68,100,000.00	68,100,000.00	73,033,075.00	73,033,075.00
	USD	1,600,000.00	13,242,720.00	1,600,000.00	13,242,560.00
小计		<u>81,342,720.00</u>		<u>86,275,635.00</u>	
合计		<u>497,067,750.44</u>		<u>499,953,092.93</u>	

注：逾期借款的具体情况如下：

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	逾期原因	预计还贷期
中国建设银行深圳市华侨城支行	10,300,000.00	6.44%	流动资金借款	*	2004年
中国建设银行深圳市蛇口支行	63,752,257.93	7.62%	流动资金借款	*	2004年
中国农业银行深圳市分行营业部	50,000,000.00	6.44%	流动资金借款	**	2004年
中国农业银行深圳市分行营业部	30,000,000.00	6.44%	流动资金借款	**	2004年
中国农业银行深圳市分行营业部	80,000,000.00	6.44%	流动资金借款	**	2004年

中国农业银行深圳市分行营业部	19,500,000.00	6.14%	流动资金借款	**	2004年
深圳发展银行南头支行	29,960,000.00	6.38%	流动资金借款	***	2004年
招商银行深圳分行雅园办事处	20,000,000.00	5.84%	流动资金借款	***	2004年
交通银行深圳分行东兴支行	21,500,000.00	5.84%	流动资金借款	***	2004年
交通银行深圳分行东兴支行	12,500,000.00	7.02%	流动资金借款	***	2004年
深圳市葵涌农村信用合作社	7,000,000.00	7.56%	流动资金借款	***	2004年
合计	<u>344,512,257.93</u>				

*2002年以前到期借款、正与建行协商还款方式。

**为2002年到期借款，本公司正在办理展期。

***为2003年到期借款，本公司正在办理展期。

13. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付账款	35,203,610.11	43,310,685.25

注：(1) 期末余额中账龄超过3年的大额应付账款：

债权单位	金 额	内 容	未偿还原因
佛山华达实业总公司	296,147.27	货款	未结算
深圳市公明友谊商场	258,172.17	货款	未结算

(2) 期末余额中无欠持本公司5% (含5%) 以上股份的股东款项。

14. 预收账款

项 目	期末数	期初数
预收账款	13,836,745.15	6,355,976.54

注：(1) 房地产项目分项情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	内容
五洲星苑	7,828,248.61	347,480.00	2004年09月	购房款
其他	<u>184,494.00</u>	<u>184,494.00</u>		定金
小 计	<u>8,012,742.61</u>	<u>531,974.00</u>		

(2) 期末余额中账龄超过1年的预收账款金额为1,288,439.81元，主要是尚未结算的预收项目开发款。

(3) 期末余额中无欠持本公司5% (含5%) 以上股份的股东款项。

15. 应交税金

项 目	期末数	期初数
增值税	-186,376.27	-248,318.18
营业税	6,608,691.04	6,279,589.62
城建税	139,605.58	136,253.79
企业所得税	—	—
房产税	9,866,781.25	8,454,589.16
个人所得税	82,233.08	10,212.19
其他	<u>15,604.82</u>	<u>15,604.82</u>

合 计

16,526,539.5014,647,931.40

16. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
其他应付款	42,730,534.66	54,211,117.32

注：(1) 账龄超过3年的大额应付款项如下：

债权单位	金 额	内 容
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	往来款
深圳市友和发公司	548,625.54	押金
交通银行深圳分行发展大厦支行	386,801.38	押金

(2) 期末余额中欠付持本公司5%(含5%)以上股份的股东款项详见附注七、(二)、1所述。

17. 预提费用

类 别	期末数	期初数	期末结存原因
借款利息	85,590,545.00	73,222,326.87	欠付利息未支付
会计师审计费	800,000.00	800,000.00	
华乐大厦工程成本	2,040,633.44	2,040,633.44	尚未结算,计提
诉讼费用	1,327,155.80	1,327,155.80	根据法院判决书计提,未付
水电设施维护费	735,997.21	735,997.21	按权责发生制计提
其他	<u>1,049,291.63</u>	<u>554,174.00</u>	按权责发生制计提
合 计	<u>91,543,623.08</u>	<u>78,680,287.32</u>	

18. 长期借款

项 目	期末数		借款条件	借款期限
	币种	金 额		
(香港)中国投资有限公司	人民币	<u>126,654,663.97</u>	信用借款	3年以上
合 计		<u>126,654,663.97</u>		

注：上述向(香港)中国投资有限公司借入的长期借款,按照深圳市人民政府[1993]355号文规定,作为承担香港润涛公司及其关联公司对本公司清偿 HKD1.05 亿元(按 1992 年 12 月 31 日汇率折成人民币 126,654,663.97 元)债务的担保。

19. 股本

项 目	期初数	本期变动增减	期末数
-----	-----	--------	-----

	配股额	送股额	公积金	其他	小计	
	转股					
一、尚未流通股份						
1. 发起人股份	328,169,062	—	—	—	—	328,169,062
其中：国家持有股份	—	—	—	—	—	—
境内法人持有股份	83,401,520	—	—	—	—	83,401,520
境外法人持有股份	244,767,542	—	—	—	—	244,767,542
其他	—	—	—	—	—	—
2. 非发起人股份	6,542,639	—	—	—	—	6,542,639
其中：境内法人持有股份	6,542,639	—	—	—	—	6,542,639
尚未流通股份合计	334,711,701	—	—	—	—	334,711,701
二、已流通股份						
1. 境内上市的人民币普通股	373,949,615	—	—	—	—	373,949,615
2. 境内上市的外资股	—	—	—	—	—	—
3. 境外上市的外资股	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	—	—
已流通股份合计	<u>373,949,615</u>	—	—	—	—	<u>373,949,615</u>
三、股份总数	<u>708,661,316</u>	—	—	—	—	<u>708,661,316</u>

注：截止 2003 年 12 月 31 日，本公司控股股东——（香港）中国投资有限公司以其持有的本公司法人股 12,559 万股作质押，为本公司银行借款 7,199.42 万元提供担保。

20. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	315,719,021.80	—	—	315,719,021.80
资产评估增值	9,618,973.92	—	—	9,618,973.92
其它资本公积转入	<u>10,771,731.03</u>	—	—	<u>10,771,731.03</u>
合 计	<u>336,109,726.75</u>	—	—	<u>336,109,726.75</u>

21. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	59,969,585.70	—	—	59,969,585.70
法定公益金	29,984,792.85	—	—	29,984,792.85
任意盈余公积	<u>59,564,692.12</u>	—	—	<u>59,564,692.12</u>
合 计	<u>149,519,070.67</u>	—	—	<u>149,519,070.67</u>

22. 未分配利润

项 目	金 额
净利润	1,047,802.95
加：年初未分配利润	-119,674,217.51
减：提取法定盈余公积	—
提取法定公益金	—
应付普通股股利	—
转作资本的普通股股利	—
期末未分配利润	-118,626,414.56

23. 累积未弥补子公司亏损

项 目	期末数	期初数
深圳国际商务有限公司	-117,273,711.19	-107,154,700.58
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	-14,095,426.11	-12,454,114.91
深圳市博经闻资讯技术有限公司		
上海大名星苑酒店有限公司	<u>-35,669,131.92</u>	<u>-28,235,275.82</u>
合 计	<u>-167,038,269.22</u>	<u>-147,844,091.31</u>

24. 主营业务收入

项 目	本期数	上期数
主营业务收入	38,613,005.85	44,224,274.32

注：（1）公司向前五名客户销售总额为14,541,314元，占2004年上半年销售总额的

37.66%

（2）按业务性质分项列示：

项 目	本期数	上期数
房地产销售	13,777,555.15	19,294,400.00
物业出租/客房收入	19,752,283.56	19,471,322.57
物业管理	4,326,029.80	4,410,782.80
信息服务收入	421,194.00	350,000.00
其他	<u>335,943.34</u>	<u>697,768.95</u>
小计	<u>38,613,005.85</u>	<u>44,224,274.32</u>
公司内各部门之间互相抵消	—	—
合计	<u>38,613,005.85</u>	<u>44,224,274.32</u>

（4）地区分部报表

地 区	本期数	上期数
深 圳	36,335,150.37	42,414,003.24
上 海	<u>2,277,855.48</u>	<u>1,810,271.08</u>
小 计	<u>38,613,005.85</u>	<u>44,224,274.32</u>

公司内各地区分部间相互抵消	—	—
合 计	<u>38,613,005.85</u>	<u>44,224,274.32</u>

25 . 主营业务成本

项 目	本期数	上期数
主营业务成本	18,848,928.90	23,259,261.37

注：按业务性质分项列示

项 目	本期数	上期数
房地产销售	5,303,995.58	4,925,850.00
物业出租\客房收入	10,016,577.57	13,826,200.11
物业管理	2,575,337.84	2,601,751.42
信息服务收入	55,000.00	—
其他	898,017.91	1,905,459.84
小计	<u>18,848,928.90</u>	<u>23,259,261.37</u>

公司内各部门之间互相抵消

	<u>18,848,928.90</u>	<u>23,259,261.37</u>
--	----------------------	----------------------

(3) 地区分部报表

地 区	本期数	上期数
深 圳	17,613,826.42	22,928,391.99
上 海	1,235,102.48	330,869.38
小 计	<u>18,848,928.90</u>	<u>23,259,261.37</u>

公司内各地区分部间相互抵消

合 计	<u>18,848,928.90</u>	<u>23,259,261.37</u>
-----	----------------------	----------------------

26 . 主营业务税金及附加

税 种	本期数	上期数
营业税	1,505,626.78	2,073,712.30
城市维护建设税	13,917.34	25,471.25
其他	<u>569.49</u>	<u>2,526.08</u>
合 计	<u>1,520,113.61</u>	<u>2,101,709.63</u>

27 . 其他业务利润

项 目	本期数	上期数
停车费	46,532.56	99,035.66

其他	51,286.50	407,345.92
合 计	<u>97,819.06</u>	<u>506,381.58</u>

28. 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	16,477,421.21	20,372,507.54
减：利息收入	183,821.66	570,386.87
汇兑损失	6,659.02	—
减：汇兑收益	134,871.89	247,590.73
其他	<u>116,920.19</u>	89,674.54
合 计	<u>16,282,306.87</u>	19,644,204.48

注：本期财务费用比上期减少的主要原因是(香港)中国投资有限公司长期借款不计利息，影响财务费用减少3,700,000.00元。

29. 投资收益

项 目	本期数	上期数
股权投资差额摊销	-280,829.89	-1,138,452.08
期末调整被投资单位所有者权益净增减额	<u>-1,065,768.06</u>	
合计	<u>-1,346,597.95</u>	<u>-1,138,452.08</u>

30. 营业外收入

项 目	本期数	上期数
赔偿金收入	330,300.00	—
罚款净收入	83,874.19	40,748.12
其他	<u>83,971.60</u>	<u>103,072.01</u>
合 计	<u>498,145.79</u>	<u>143,820.13</u>

31. 营业外支出

项 目	本期数	上期数
罚款、滞纳金支出	17,119.46	4,784.99
违约金、赔偿金	—	90,573.08
其他	<u>4,107.75</u>	<u>24,508.41</u>
合 计	<u>21,227.21</u>	<u>119,866.48</u>

32. 未弥补子公司亏损

项 目	本期数	上期数
深圳国际商务有限公司	-10,119,010.61	-4,309,061.69
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博经闻资讯技术有限公司	-1,641,311.20	-1,755,163.58
上海大名星苑酒店有限公司	-7,433,856.10	-3,231,781.00
合 计	-19,194,177.91	-9,296,006.27

注：本年度弥补子公司亏损的计算依据为当期发生的亏损中超过致使净资产减记为零的部分。

33. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2004年6月30日
支付的其他与经营活动有关的现金	8,349,477.96
其中：办公费	895,793.68
水电费	925,889.01
邮电通讯费	935,244.72
租赁费	1,424,567.72
交际费	289,117.91
差旅费	831,083.40

六、母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

期末数				
账 龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	6,670,000.00	99.25%	333,500.00	6,336,500.00
1-2年	—	—	—	—
2-3年	—	—	—	—
3年以上	50,245.39	0.75%	2,512.27	47,733.12
合 计	<u>6,720,245.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>336,012.27</u>	<u>6,384,233.12</u>
期初数				
账 龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	6,670,000.00	99.25%	333,500.00	6,336,500.00
1-2年	—	—	—	—
2-3年	—	—	—	—
3年以上	50,245.39	0.75%	2,512.27	47,733.12
合 计	<u>6,720,245.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>336,012.27</u>	<u>6,384,233.12</u>

注：(1) 期末余额中欠款金额前五名的金额合计为 6,720,245.39 元，占应收账款

总额 100%。

(2) 期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

2. 其他应收款：

期末数				
账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	744,018,552.59	81.27%	55,835.97	743,962,716.62
1-2年	2,861,012.21	0.31%	36,811.92	2,824,200.29
2-3年	3,688,755.17	0.40%	185,235.26	3,503,519.91
3年以上	164,880,779.06	18.02%	18,549,125.87	146,331,653.19
合计	<u>915,449,099.03</u>	<u>100%</u>	<u>18,827,009.02</u>	896,622,090.01
期初数：				
账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	769,520,767.29	82.03%	36,811.92	769,483,955.37
1-2年	3,704,705.17	0.40%	185,235.26	3,519,469.91
2-3年	3,498,424.43	0.37%	174,921.22	3,323,503.21
3年以上	<u>161,382,354.63</u>	<u>17.20%</u>	<u>18,374,204.65</u>	<u>143,008,149.98</u>
合计	<u>938,106,251.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,771,173.05</u>	<u>919,335,078.47</u>

注：(1) 期末余额中欠款金额列前五名的欠款金额合计为 887,129,269.90 元，占其他应收款总额的 94.57%，列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
深圳国际商务有限公司	454,632,573.78	滚存	往来款
(香港) 首冠国际有限公司	190,095,964.28	滚存	往来款
香港润涛公司及其关联公司	126,654,663.97	3年以上	往来款
深圳世纪星源物业发展有限公司	82,493,625.64	滚存	往来款
中国建设银行深圳市分行	33,252,442.23	3年以上	债务重组遗留款项

(2) 期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

3. 长期股权投资：

项目	期末数			期初数		
	金额	减值准备	账面价值	金额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	674,149,196.48		674,149,196.48	669,946,933.27		669,946,933.27
对合营企业投资						
对联营企业投资	1,679,017.92		1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92
其他股权投资	<u>16,284,000.00</u>		<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>		<u>16,284,000.00</u>
合计	<u>692,112,214.40</u>		<u>692,112,214.40</u>	<u>687,909,951.19</u>		<u>687,909,951.19</u>

注：(1) 按成本法核算长期股权投资明细如下：

被投资公司名称	投资期限	权益比例	初始投资成本	2004.06.30	减值准备
中国技术创新有限公司	20年	15%	16,284,000.00	16,284,000.00	—
小 计			16,284,000.00	16,284,000.00	—

注：该项长期股权投资的可收回金额高于其账面价值，无需计提减值准备。

(2) 权益法核算的其他股权投资

相关资料

被投资公司名称	投资期限	权益比例	初始投资额	累计追加投资额
深圳光骅实业有限公司	50年	20%	1,679,017.92	—
深圳世纪星源物业发展有限公司	30年	75%	123,874,816.31	—
深圳国际商务有限公司	24年	100%	30,000,000.00	—
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	30年	75%	180,000,000.00	—
(香港) 首冠国际有限公司	—	100%	10,700.00	—
小 计			335,564,534.23	

本期权益增减变动情况：

被投资公司名称	期初数	本期权益增减额	本期分得	期末数	累计权益增减额
			现金红利		
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92	—	—	1,679,017.92	—
深圳世纪星源物业发展有限公司	111,264,345.88	6,932,687.19	—	118,197,033.07	-5,677,783.24
深圳国际商务有限公司	—	—	—	—	-30,000,000.00
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	82,059,801.92	-1,542,825.75	—	80,516,976.17	-99,483,023.83
(香港) 首冠国际有限公司	476,622,785.47	-1,187,598.23	—	475,435,187.24	475,424,487.24
小 计	671,625,951.19	4,202,263.21	—	675,828,214.40	340,263,680.17

4. 固定资产：

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值：				
房屋及建筑物	156,591,321.81			156,591,321.81
通用设备	29,690.00			29,690.00
运输设备	4,710,975.18			4,710,975.18
办公设备及其他	3,787,500.71	49,525.09		3,837,025.80
合 计	165,119,487.70	49,525.09		165,169,012.79
累计折旧：				
房屋及建筑物	40,461,118.08	2,162,515.56		42,623,633.64

通用设备	23,817.48	15,693.28		39,510.76
运输设备	4,443,758.79	21,038.70		4,464,797.49
办公设备及其他	<u>3,538,007.14</u>	<u>749.52</u>		<u>3,538,756.66</u>
合计	<u>48,466,701.49</u>	<u>2,199,997.06</u>		<u>50,666,698.55</u>
固定资产减值准备：				
房屋及建筑物	36,879,267.74	—	—	36,879,267.74
通用设备	—	—	—	—
运输设备	—	—	—	—
办公设备及其他	—	—	—	—
合计	<u>36,879,267.74</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>36,879,267.74</u>
固定资产净额	<u>79,773,518.47</u>			<u>77,623,046.50</u>

5. 投资收益

项 目	本期数	上期数
长期投资收益		
其中：期末调整被投资单位所有者权益净增减额	4,202,263.21	-7,495,530.63
股权投资差额摊销	<u>—</u>	<u>—</u>
合计	<u>4,202,263.21</u>	<u>-7,495,530.63</u>

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司的关系	企业类型	法定代表人
(香港)中国投资有限公司	香港	投资	控股股东	有限责任	陈荣全

注：存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注四、1所列子公司。

2. 存在控制关系的关联方注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(香港)中国投资有限公司	港币1万元	—	—	港币1万元

3. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	期初数		本期增(减)数		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例

(香港)中国投资有限公司 244,767,542.00 34.54% ———— 244,767,542.00 34.54%

4. 不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
深圳光骅实业有限公司	联营公司
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	间接持有 22.23% 股权

(二) 关联方交易

1. 关联往来

企业名称	经济内容	2004.6.30		2003.12.31	
		金额	比例	金额	比例
其他应收款：					
深圳金海滩物业管理服务有限公司	往来款	110,121.52		110,121.52	
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	往来款	37,000,751.78	15.27%	42,111,957.11	15.56%
(香港)中国投资有限公司	往来款	0		24,948,611.41	9.22%
小计		37,110,873.30	15.27%	67,060,568.52	24.78%
其他应付款：					
(香港)中国投资有限公司	代垫款	208,541.92	0.47%	1,951,509.08	3.60%
深圳光骅实业有限公司	代垫款	3,667,995.38	8.27%	3,667,995.38	6.77%
小计		<u>3,876,537.3</u>	8.74%	5,619,504.46	10.37%
长期借款：					
(香港)中国投资有限公司	借款	126,654,663.97	100.00%	148,000,000.00	100.00%
小计		126,654,663.97	100.00%	148,000,000.00	100.00%

2. 接受担保

截止 2004 年 6 月 30 日，本公司控股股东——(香港)中国投资有限公司以其持有的本公司法人股 12,559 万股作质押，为本公司银行借款 7,199,42 万元提供担保。

(香港)中国投资有限公司以长期借款作为本公司应收香港润涛公司及其关联公司 HKD1.05 亿元债权提供担保。

八、期后事项

本公司无需披露的期后事项。

九、或有事项

1. 抵押事项

截止2004年6月30日，本公司以账面价值14,513,003.00元的开发成本中的土地、980,412.20元的开发产品、13,406,101.00元的出租开发产品、净值238,167,014.06元的固定资产作为抵押，向银行借款。详见会计报表附注6.(3), 9.(2)。

2 质押

截止2004年6月30日，本公司以人民币存款13,450,000.00元、港币存款15,000,000.00元作质押，向银行获取折合人民币28,242,720.00元的短期借款。

3. 担保事项

本公司无影响会计报表的担保事项。

4. 未决诉讼

本公司无影响会计报表的重大未决诉讼事项。

合并利润及利润分配表附表

报告期利润	全面摊薄 净资产收益率 (%)	加权平均 净资产收益率 (%)	全面摊薄 每股收益 (元/股)	加权平均 每股收益 (元/股)
主营业务利润	2.01	1.99	0.026	0.026
营业利润	-1.90	-1.88	-0.024	-0.024
净利润	0.12	0.11	0.001	0.001
扣除非经常性损益后的净利润	-0.07	-0.07	-0.001	-0.001

十、合并会计报表之批准

2004年半年度的合并会计报表于2004年8月24日经本公司董事会批准通过。