

## (一) 审计报告

# 审 计 报 告

广会所审字(2005)第 5200030012 号

黑龙江天伦置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的 贵公司二零零四年十二月三十一日的资产负债表与合并资产负债表、二零零四年度的利润及利润分配表与合并利润及利润分配表以及二零零四年度的现金流量表与合并现金流量表。这些会计报表的编制是 贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照《中国注册会计师独立审计准则》计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司二零零四年十二月三十一日的财务状况以及二零零四年度的经营成果和现金流量。

广东正中珠江会计师事务所有限公司

中国 广州

中国注册会计师：吉争雄

中国注册会计师：汤 渊

二零零五年三月十日

## （二）会计报表附后

## （三）会计报表附注

### 一、公司基本情况

本公司系 1993 年 3 月 31 日经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复[1993]303 号文批准,由黑龙江省房屋建设综合开发公司、黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑龙江省城乡建设开发公司、黑河经济合作区房地产开发公司作为发起人,以定向募集的方式组建,总股本为 3,600 万元。1997 年 3 月 28 日,经中国证券监督管理委员会以证监发字[1997]95 号、[1997]96 号文批准,公司向社会公众公开发行 1,464 万股境内上市内资股 A 股股票,并于同年 4 月 11 日在深圳证券交易所上市交易,总股本变更为 5,064 万元。2000 年 12 月 22 日由黑龙江省工商行政管理局换发注册号为 2300001100930 的企业法人营业执照。

经股东大会审议通过,并报经中国证监会批准,本公司先后于 1997 年向全体股东每 10 股送 3 股、于 1999 年向全体股东每 10 股送 3 股转增 2 股、于 1999 年向社会公众股股东配售 851.76 万股,现注册资本和总股本为人民币 10,726.56 万元,法定代表人为张雄。

本公司经营范围:房地产开发与经营(三级),网络与电子信息技术开发应用,软件开发,对高新技术的投资,旅游基础设施投资经营管理,物业管理,自有房屋租赁,销售建材,化工原料(不含危险品及监控化学品),电子产品。

本公司住所:黑龙江省哈尔滨市经济技术开发区。

## 二、公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

### 会计制度

本公司及属下控股子公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

### 会计年度

自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

### 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

### 记账基础和计价原则

记账基础：权责发生制；计价原则：历史成本。

### 外币业务核算方法

对发生的非本位币业务按当日国家外汇市场价的中间价折合记账本位币入账；月末对外币账户余额按当日国家外汇市场价的中间价进行调整，其差额作为“财务费用—汇兑损益”计入当期损益。

### 现金等价物的确定标准

现金等价物是指公司持有的时间短、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。

### 坏账核算方法

本公司坏账损失采用备抵法核算；应收款项（包括应收账款、其他应收款，不含合并会计报表的各企业之间的内部往来及关联企业往来款项）除对特殊项目个别分析计提外，其余按年末余额的 5% 计提。

坏账按下列原则进行确认：

因债务人破产依照法律程序清偿后，确定无法收回的债权；

因债务人死亡，不能得到偿还的债权；

因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的款项，经公司董事会批准，列作坏账损失。

### 存货核算方法

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地，非房地产开发产品分为原材料、半成品、产成品、在产品、库存商品、低值易耗品等六大类。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地，项目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。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时转入可售物业的成本。

购入原材料按实际成本入账，发出原材料的成本采用先进先出法核算；入库产成品按实际生产成本核算，发出产成品采用先进先出法核算，低值易耗品采用一次摊销法核算。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本低于其可变现净值的差额确定。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

### 短期投资核算方法

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。

期投资期末按成本与市价孰低计价，并按各单项投资项目计提跌价准备。

### 长期投资核算方法

#### 长期债权投资

债权投资按实际支付金额计入成本，实际支付款项中含有已到期尚未领取利息的，按照扣除该利息后的差额计价；溢价或折价在长期债权存续期间内按直线法予以摊销；收益按成本法计入当期损益。

#### 长期股权投资

#### 计价及收益确认方法

长期股权投资按实际支付的价款或确定的价值记账，对投资额占被投资单位资本总额超过 50%的，以权益法核

算合并会计报表，对投资额占被投资单位资本总额不足 50%但拥有被投资单位实际控制权的，同样以权益法核算并合并报表；投资额占被投资单位资本总额超过 20%，不足 50%的以权益法核算；投资额占被投资单位资本总额不足 20%的以成本法核算。

### 股权投资差额

对采用权益法核算的被投资单位，若长期投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本超过应享有被投资公司所有者权益份额的，将该差额计入股权投资差额明细科目，股权投资差额的摊销期限，合同规定投资期限的，按合同规定的投资期限摊销，合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销；投资成本低于应享有被投资公司所有者权益份额的，将该差额确认为资本公积。

### 长期投资减值准备

期末由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因，导致长期投资可收回金额低于账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额提取长期投资减值准备。

## 固定资产计价和折旧方法

固定资产标准为使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器设备等；以及不属于主要生产经营设备的，使用期限在两年以上并且单位价值在 2000 元以上的资产。

固定资产除公司设立时股东投入的按重估价值计价外，按实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值(原价的 5%) 确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

<u>类 别</u>	<u>估计使用年限</u>	<u>年折旧率(%)</u>
(1)房屋建筑物	10-45	2.11-9.5
(2)通用设备	8-20	4.75-11.875
(3)专用设备	30	3.33
(4)运输设备	5-30	3.17-19

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则应当计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额，除此以外的后续支出则确认为当期费用。具体处理方法如下：



固定资产修理费用，直接计入当期费用；

固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，且其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额；

如果不能区分是固定资产修理还是固定资产改良，或固定资产修理和固定资产改良结合在一起，则按上述原则进行判断，其发生的后续支出分别计入固定资产价值或计入当期费用。

固定资产装修费用，符合上述原则可予资本化的，在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额，则将该余额一次全部计入当期营业外支出。

期末由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。

### 在建工程核算方法

为购建固定资产发生的工程借款利息在满足《企业会计准则-借款费用》所规定的条件下予以资本化；在建工

程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

期末在建工程存在下列一项或若干项情况，导致在建工程可收回金额低于其账面价值的，按单项在建工程可收回金额低于其账面价值的差额提取在建工程减值准备：

长期停建且预计未来三年内不会重新开工；

所建项目在性能上、技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

其他足以证明已经发生减值的情况。

### 无形资产核算方法

本公司对购入的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按投资各方确认的价值入账。各种无形资产自取得当月起在其有效期限内按直线法摊销，其中：土地使用权按法定期限摊销。

期末无形资产存在下列一项或若干项情况，导致无形资产可收回金额低于其账面价值的，按单项无形资产可

收回金额低于其账面价值的差额提取无形资产减值准备：

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；

其市价大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

已超过法律保护期限，但仍具有部分使用价值；

其他足以证明其实质已经发生减值的情况。

### 长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按受益期平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### 借款费用的会计处理方法

用于购建固定资产的专门借款的借款费用

## 1、资本化费用的确认

因购建固定资产而专门借入的款项发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合《企业会计准则-借款费用》规定条件的情况下，予以资本化，计入该资产的成本；其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额于当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，予以资本化；以后发生的辅助费用于发生当期确认为费用，如果辅助费用的金额较小，可于发生当期确认为费用；因安排其他借款而发生的辅助费用于发生当期确认为费用。

## 2、借款费用资本化的开始

1) 当满足以下三个条件时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

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。

## 2) 借款费用资本化的暂停和停止

如果固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是使购建的固定资产达到预定的可使用状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

当购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的费用于发生当期确认为费用。

## 3) 借款费用资本化金额的计算方法

每一会计期间利息资本化金额的计算方法如下：

每一会计期间利息资本化金额 = 至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 加权平均利率

累计支出加权平均数 = ( 每笔资产支出金额 × 每笔资产支出实际占用的天数 / 会计期间涵盖的天数 )

加权平均利率 = ( 专门借款当期实际发生的利息之和 / 专门借款本金加权平均平均数 ) × 100%

### 用于开发房地产物业的借款费用

因房地产开发而借入款项的利息，在开发产品完工之前计入开发成本；当所开发产品完工后，于发生当期直接计入财务费用；若开发产品发生非正常中断，并且时间超过 3 个月时，暂停利息资本化，将其确认为财务费用，直至开发活动重新开始。

### 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

### 收入确认原则

销售商品：公司在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的经济利益能够流入公司，并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收、签定了销售合同、取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认房地产销售收入的实现。

现金折扣在发生时作为当期费用，销售折让在实际发生时冲减当期收入。

提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供、收到价款或取得索取价款的证据时，确认劳务收入；跨年度完成的按完工百分比确认相关的劳务收入。

让渡资产使用权：让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。利息和使用费收入在以下条件均能满足时予以确认：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量。

### 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

### 合并会计报表的编制方法

## 合并范围的确定原则

本公司将直接或间接控制的子公司纳入合并会计报表的合并范围，并按财政部财会二字（1996）2 号文《关于合并报表合并范围请示的函》执行，本报告期纳入合并范围的子公司包括广州润龙房地产有限公司、广东中妇旅国际旅行社有限责任公司、广州润龙合富置业有限公司，其中：广州润龙房地产有限公司为本公司的直接控股子公司，本公司对该公司投资占其权益性投资的比例为 90%；本公司原对广州润龙合富置业有限公司之投资占其权益性投资的比例为 90%，即后者原系本公司之直接控股子公司，由于在本报告期内本公司转让所持有之该公司股份，因此本报告期仅将该公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表；本公司原对广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之投资占其权益性投资的比例为 44%，且由本公司全权负责承包经营该公司，由于在本报告期内本公司转让所持有之该公司股份，并提前终止《关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》，因而本报告期也仅将该公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表。具体情况详见附注十三之 3。

## 编制方法

合并报表以母公司、纳入合并范围的子公司的同期会计报表和其他有关资料为依据，按照《合并会计报表暂



行规定》编制。子公司的主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策厘定，母子公司之间的重大交易和资金往来等，均在合并报表时予以抵销。

### 三、税项

<u>税 种</u>	<u>税 率</u>
营 业 税	3%、 5%
增 值 税	17%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%、 4%
企业所得税	33%
堤围防护费	0.10%、 0.13%

### 四、利润分配

本公司章程规定的净利润分配政策如下：

- 1、弥补亏损；
- 2、按净利润的 10%提取法定盈余公积；
- 3、按净利润的 5%提取法定公益金；

4、提取任意盈余公积；

5、分配股利。

现金股利于宣告发放时计入当期利润及利润分配表，资产负债表日后至会计报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在资产负债表股东权益中单独列示。

## 五、控股子公司及合营企业

### 1、控股子公司及合营公司情况

公司全称	注册资本	经营范围	本公司对其投资额	本公司所占权益比例
广州润龙房地产有限公司	8,000 万元人民币	利用自有资金投资房地产。销售：建筑材料。房地产信息咨询服务	7,200 万元人民币	90%

### 2、本报告期内合并会计报表范围变化的情况

本公司原对广州润龙合富置业有限公司之投资占其权益性投资的比例为 90% ,本公司将其做为直接控股子公司

纳入 2002 年度、2003 年度的报表合并范围，2004 年 6 月 7 日，本公司将所持有之该公司股份全部转让给李洁女，  
股权出售日该公司的财务状况如下：

<u>资产负债表项目</u>	<u>2004.5.31</u>
流动资产	23,748,083.43
长期投资	8,000,000.00
固定资产	4,057.92
流动负债	91,397.83
长期负债	-
净资产	32,197,224.80

本报告期期初至股权出售日止该公司的经营成果情况如下：

<u>损益表项目</u>	<u>2004 年度 1-5 月</u>
主营业务收入	175,642.00
主营业务成本	-
营业费用	26,973.84
管理费用	165,523.11
营业利润	-25,778.28
利润总额	-25,778.28
净利润	-31,047.54

本公司原对广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之投资占其权益性投资的比例为 44% ,并由本公司全权负责承包经营该公司，本公司据此在 2002 年度、2003 年度均将其纳入报表合并范围，2004 年 9 月，本公司将所持有之该公司股份全部转让给高玲玲等六位自然人，并提前终止《关于广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》，该公司股权出售日的财务状况如下：

<u>资产负债表项目</u>	<u>2004.8.31</u>
流动资产	20,908,083.80
固定资产	929,498.46
流动负债	18,928,149.50
长期负债	-
净资产	3,932,310.78

该公司期初至股权出售日止的经营成果情况如下：

<u>损益表项目</u>	<u>2004 年度 1-8 月</u>
主营业务收入	104,060,551.29
主营业务成本	101,032,412.47
营业费用	2,234,562.50
管理费用	826,821.19
营业利润	-165,390.09
利润总额	-159,434.95
净利润	-159,434.95

根据财政部财会[2002]18 号文“《关于执行企业会计制度和相关会计准则有关问题解答》的通知”的有关规定，本公司仅将上述两公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入本报告期的合并利润表。

## 六、会计报表主要项目注释

### (一) 合并会计报表主要项目注释

#### 1、货币资金

<u>项 目</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
现 金	67,998.91	1,628,750.00
银行存款	131,707,231.29	104,787,807.38
其他货币资金*	<u>18,102.83</u>	<u>18,102.83</u>
合 计	<u>131,793,333.03</u>	<u>106,434,660.21</u>

\* 其他货币资金是中国银行长城卡存款。

#### 2、应收账款

应收账款账龄分析列示如下：

<u>账 龄</u>	<u>2004.12.31</u>			<u>2003.12.31</u>		
	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>坏账准备</u>	<u>金 额</u>	<u>比例 (%)</u>	<u>坏账准备</u>
1 年以内	19,756,987.68	100.00	987,849.38	6,304,220.46	99.39	295,644.50
1-2 年	-	-	-	38,710.59	0.61	1,935.53
2-3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	<u>19,756,987.68</u>	<u>100.00</u>	<u>987,849.38</u>	<u>6,342,931.05</u>	<u>100.00</u>	<u>297,580.03</u>

\*1. 应收账款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 19,756,987.68 元，占报告期末该科目余额的 100%。其中广东粤能（集团）有限公司和

上海自然美三联化妆品有限公司广州分公司分别欠款 9,519,920.00 元、8,585,000.00 元，均为应付本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司之购房余款，详见附注十三之 2。

\*2. 报告期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

### 3、其他应收款

他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	12,747,566.94	99.08	631,371.77	14,120,477.02	63.18	513,206.88
1-2 年	11,130.05	0.09	556.50	7,620,492.06	34.10	381,024.60
2-3 年	99,427.03	0.77	4,971.35	600,000.00	2.69	-
3 年以上	<u>7,482.38</u>	<u>0.06</u>	<u>374.12</u>	<u>7,482.38</u>	<u>0.03</u>	<u>374.12</u>
合计	<u>12,865,606.40</u>	<u>100.00</u>	<u>637,273.74</u>	<u>22,348,451.46</u>	<u>100.00</u>	<u>894,605.60</u>

\*1. 其他应收款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 12,474,085.20 元，占报告期末该科目余额的 96.96%，其中李洁女欠款 12,366,085.22 元，主要是其应付的广州润龙合富置业有限公司股权转让之款项的余额。

\*2. 报告期末无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

#### 4、预付账款

预付账款账龄分析列示如下：

账 龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	-	-	90,236,170.60	100.00
1-2 年	5,666.00	100.00	-	-
2-3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	<u>5,666.00</u>	<u>100.00</u>	<u>90,236,170.60</u>	<u>100.00</u>

#### 5、存 货

(1) 存货明细列示如下：

项 目	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
已完工开发产品	-	-	53,228,019.29	-
未完工开发产品	48,932,536.50	-	-	-
拟开发土地	<u>56,064,070.90</u>	-	<u>99,401,545.40</u>	-
合 计	<u>104,996,607.40</u>	<u>-</u>	<u>152,629,564.69</u>	<u>-</u>

\* 本期未发现存货成本低于可变现净值的情况，因此未计提存货跌价准备。



## (2) 已完工开发产品明细如下：

项目名称	竣工 时间	2003.12.31		本期增加		本期减少		2004.12.31		存货跌 价准备
		金额	其中：利息	金额	其中：利息	金额	其中：利息	金额	其中：利息	
粤能大厦*	2003.12	53,228,019.29	1,519,435.44	341,753.83	-	53,569,773.12	1,519,435.44	-	-	-
粤能大厦内部精装修	2004.6	-	-	5,500,000.00	-	5,500,000.00	-	-	-	-
合计		<u>53,228,019.29</u>	<u>1,519,435.44</u>	<u>5,841,753.83</u>	<u>-</u>	<u>59,069,773.12</u>	<u>1,519,435.44</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

\* 该项目原名称为“联华大厦一期”，现已更名为“粤能大厦”。

## (3) 未完工开发产品明细如下：

项目名称	2003.12.31		本期增加		本期减少		2004.12.31		存货跌 价准备
	金额	其中：利息	金额	其中：利息	金额	其中：利息	金额	其中：利息	
天伦置业大厦	-	-	48,496,896.00	-	-	-	48,496,896.00	-	-

## (4) 拟开发土地明细如下：

项目名称	2004.12.31	2003.12.31	存货跌价准备
天伦置业大厦	-	46,496,896.00	-
天伦置业花园	56,062,210.90	52,811,208.00	-
其他	<u>1,860.00</u>	<u>93,441.40</u>	-
合计	<u>56,064,070.90</u>	<u>99,401,545.40</u>	-

**6、待摊费用**

<u>类 别</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
包烧费	71,105.14	-
报刊费	2,180.00	-
印票费	-	30,000.00
旅游宣传品	-	46,289.74
其 他	<u>-</u>	<u>9,806.25</u>
合 计	<u>73,289.14</u>	<u>86,095.99</u>

**7、长期投资**

(1) 长期投资明细列示如下：

<u>项 目</u>	<u>2003.12.31</u>		本期增加	本期减少	<u>2004.12.31</u>	
	<u>金 额</u>	<u>减值准备</u>			<u>金 额</u>	<u>减值准备</u>
长期股权投资	251,934.82	-	20,000,000.00	251,934.82	20,000,000.00	-

## (2) 股权投资差额明细列示如下：

<u>被 投 资 单 位 名 称</u>	<u>初始金额</u>	<u>摊销期限</u>	<u>本期摊销额</u>	<u>累计摊销额</u>	<u>本期其他减少额</u>	<u>期末余额</u>
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	314,918.52	10 年	20,994.57	83,978.27	230,940.25	-
合 计	<u>314,918.52</u>		<u>20,994.57</u>	<u>83,978.27</u>	<u>230,940.25</u>	<u>-</u>

8、固定资产及其累计折旧

## (1) 固定资产原值

<u>类 别</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2004.12.31</u>
房屋及建筑物	201,228,750.41	998,051.65	-	202,226,802.06
通用设备	7,227,596.41	10,870.00	853,440.00	6,385,026.41
专用设备	-	-	-	-
运输设备	<u>51,814,660.00</u>	<u>517,953.00</u>	<u>530,800.00</u>	<u>51,801,813.00</u>
合 计	<u>260,271,006.82</u>	<u>1,526,874.65</u>	<u>1,384,240.00</u>	<u>260,413,641.47</u>

(2) 累计折旧

类别	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	13,054,549.90	5,158,771.80	-	18,213,321.70
通用设备	2,953,467.50	567,181.27	102,230.43	3,418,418.34
专用设备	-	-	-	-
运输设备	9,971,775.50	1,845,064.02	269,898.38	11,546,941.14
合计	25,979,792.90	7,571,017.09	372,128.81	33,178,681.18
固定资产净值	234,291,213.92			227,234,960.29

\*1. 固定资产抵押情况详见附注十三之 7。

\*2. 本期无单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的情况，故不需计提固定资产减值准备。

\*3. 运输设备中包含哈尔滨市松花江过江索道设施。

9、无形资产

种类	原始金额	2003.12.31	本期增加	本期摊销或其他减少	2004.12.31	剩余摊销期限	取得方式
专有经营权	450,000.00	333,750.00	-	333,750.00	-	-	投资
电脑软件	143,855.00	113,387.59	59,950.00	112,386.07	60,951.52		购买
合计	593,855.00	447,137.59	59,950.00	446,136.07	60,951.52		

\* 本期无单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的情况，故不需计提无形资产减值准备。

**10、长期待摊费用**

<u>种 类</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销或其他减少</u>	<u>2004.12.31</u>
装修费	529,626.44	-	529,626.44	-

**11、短期借款**

按借款条件分类如下：

<u>借 款 类 别</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
担保借款 *	40,000,000.00	85,000,000.00
抵押借款 *	<u>70,000,000.00</u>	<u>80,000,000.00</u>
合 计	<u>110,000,000.00</u>	<u>165,000,000.00</u>

\* 担保、抵押情况详见附注七之 及附注十三之 6。

**12、应付账款**

报告期末无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项，无账龄超过三年的大额应付账款。

**13、预收账款**

报告期末无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项，无账龄超过三年的大额预收账款。

**14、应付股利**

<u>股 东 名 称</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
法人股股东	2,032,232.00	1,204,532.00
流通股股东	-	-
合 计	<u>2,032,232.00</u>	<u>1,204,532.00</u>

**15、应交税金**

<u>税 种</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
城 建 税	2,711.77	444,900.11
营 业 税	38,739.60	6,410,889.81
房 产 税		167,077.94
个 人 所 得 税	7,565.84	16,642.45
所 得 税	10,191,538.27	12,677,292.44
土 地 增 值 税	8,336,054.35	8,395,071.35
其 他	-	615.00
合 计	<u>18,576,609.83</u>	<u>28,112,489.10</u>

**16、其他应交款**

<u>税 种</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
堤 围 费	110,458.06	175,147.18
教育费附加	1,549.58	191,403.27
其 他	-	979.00
合 计	<u>112,007.64</u>	<u>367,529.45</u>

## 17、其他应付款

报告期末无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项，无账龄超过三年的大额其他应付款。

## 18、股本

项 目	2002.12.31	本期变动增减(+,-)	2003.12.31
1、未上市流通股份			
发起人股份	56,160,000.00	-	56,160,000.00
其中：国家持有股份	-	-	-
境内法人持有股份	56,160,000.00	-	56,160,000.00
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	<u>56,160,000.00</u>	-	<u>56,160,000.00</u>
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	51,093,900.00	-	51,093,900.00
2、境内上市的外资股	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-
4、其他	11,700.00	-	11,700.00
已上市流通股份合计	<u>51,105,600.00</u>	-	<u>51,105,600.00</u>
三、股份总数	<u>107,265,600.00</u>	-	<u>107,265,600.00</u>

\* 本公司股本业经中庆会计师事务所中庆验字（1999）第 151 号验资报告验证。

**19、资本公积**

项 目	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
股本溢价	84,062,380.00	-	-	84,062,380.00
其 他	559,741.36	-	-	559,741.36
合 计	<u>84,622,121.36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,622,121.36</u>

**20、盈余公积**

项 目	2003.12.31	本期增加	本期减少	2004.12.31
法定盈余公积	18,865,522.16	2,231,250.17	-	21,096,772.33
公益金	9,431,761.09	1,115,625.08	-	10,547,386.17
合 计	<u>28,297,283.25</u>	<u>3,346,875.25</u>	<u>-</u>	<u>31,644,158.50</u>

**21、未分配利润**

项 目	2004.12.31
本报告期初未分配利润	112,192,075.51
加：本期净利润	22,312,501.67
减：提取法定盈余公积	2,231,250.17
提取法定公益金	1,115,625.08
应付普通股股利	<u>3,217,968.00</u>
期末未分配利润	<u>127,939,733.93</u>



## 22、主营业务收入、主营业务成本

### (1) 分行业列示：

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
旅游业	112,837,981.29	112,465,234.83	105,552,899.09	103,450,009.70	7,285,082.20	9,015,225.13
物业租赁及咨询、代理	10,727,289.69	18,481,444.78	3,691,697.84	3,657,569.84	7,035,591.85	14,823,874.94
房产销售	102,824,389.00	125,300,400.00	59,069,773.12	70,437,119.49	43,754,615.88	54,863,280.51
公司内行业间相互抵减	-	-	-	-	-	-
合 计	<u>226,389,659.98</u>	<u>256,247,079.61</u>	<u>168,314,370.05</u>	<u>177,544,699.03</u>	<u>58,075,289.93</u>	<u>78,702,380.58</u>

### (2) 分地区列示：

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
黑龙江省	9,077,430.00	9,375,025.00	4,520,486.62	4,719,775.81	4,556,943.38	4,655,249.19
广州市	217,312,229.98	246,872,054.61	163,793,883.43	172,824,923.22	53,518,346.55	74,047,131.39
公司内各地区间相互抵减	-	-	-	-	-	-
合 计	<u>226,389,659.98</u>	<u>256,247,079.61</u>	<u>168,314,370.05</u>	<u>177,544,699.03</u>	<u>58,075,289.93</u>	<u>78,702,380.58</u>

\* 本期本公司对前五名销售商的销售总额为 113,076,036.69 元，占公司全部销售收入的 49.95%。

### 23、主营业务税金及附加

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
城建税	403,720.73	513,520.31
教育费附加	175,806.39	221,924.40
堤围费	149,829.40	191,994.83
营业税	5,767,438.78	7,391,178.73
房产税	411,180.00	1,396,452.68
土地增值税	-	8,395,071.35
其他	-	1,594.00
合计	<u>6,907,975.30</u>	<u>18,111,736.30</u>

### 24、财务费用

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
利息支出	6,931,014.19	2,965,961.81
减：利息收入	645,957.14	328,744.38
加：汇兑损益	-1,200.02	-258.46
加：其他	<u>10,951.23</u>	<u>6,827.87</u>
合 计	<u>6,294,808.26</u>	<u>2,643,786.84</u>

25、投资收益

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
股权投资收益	-	-
子公司清算收益	85,587.65	-
基金投资收益	1,962.21	49,115.20
股权投资差额摊销	<u>-20,994.57</u>	<u>-31,491.85</u>
合计	<u>66,555.29</u>	<u>17,623.35</u>

26、营业外收入

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
违约赔偿金	<u>65,955.14</u>	<u>1,900.00</u>
合计	<u>65,955.14</u>	<u>1,900.00</u>

27、营业外支出

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
固定资产清理损失	30,557.43	-
捐赠支出	<u>5,000.00</u>	-
合计	<u>35,557.43</u>	-

## 28、所得税

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
所 得 税	12,020,391.02	14,811,497.16

## 29、收到的其他与经营活动有关的现金：

本期收到的其他与经营活动有关的现金金额为 110,177,948.83 元，其中：收到广州华太房地产发展有限公司退回的项目合作诚意保证金为 105,000,000.00 元。

## 30、支付的其他与经营活动有关的现金：

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
支付的营业费用	4,398,908.00
支付的管理费用	3,578,784.64
与其他单位的业务往来	<u>14,855,587.17</u>
合 计	<u><u>22,833,279.81</u></u>

## (二) 母公司会计报表主要项目注释

### 1、应收账款及其他应收款

应收账款账龄分析列示如下：

账 龄	2004.12.31.			2003.12.31		
	金 额	比 例%	坏账准备	金 额	比 例%	坏账准备
1 年以内	442,067.68	100.00	22,103.38	1,837,719.36	100.00	91,885.97
合 计	442,067.68	100.00	22,103.38	1,837,719.36	100.00	91,885.97

\* 应收账款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 442,067.68 元，占报告期末该科目余额的 100.00%。

### 2、其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下：

账 龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比 例%	坏账准备	金 额	比 例%	坏账准备
1 年以内	87,489,299.70	99.88	618,304.27	36,985,960.06	99.74	136.50
1-2 年	2,730.00	0.01	136.50	89,427.03	0.24	4,471.35
2-3 年	89,427.03	0.10	4,471.35	-	-	-
3 年以上	7,482.38	0.01	374.12	7,482.38	0.02	374.12
合 计	87,588,939.11	100.00	623,286.24	37,082,869.47	100.00	4,981.97

\* 其他应收款明细项目中金额列前五名的公司欠款合计为 87,547,326.48 元，占报告期末该科目余额的 99.95%，其中应收本公司属子公司广州润龙房地产有限公司的欠款为 75,102,074.48 元，应收李洁女的欠款为 12,366,085.22 元。

### 3、长期投资

(1) 长期投资明细列示如下：

项 目	2003.12.31		本期增加	本期减少	2004.12.31.	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	129,133,112.71	-	42,046,387.68	33,628,992.14	137,550,508.25	-

(2) 长期股权投资明细列示如下：

被 投 资 单 位 名 称	投 资 起 止 期	初 始 投 资 成 本	其 中：本 期 投 资	本 期 权 益 增 减 额	累 计 权 益 增 减 额	占 被 投 资 单 位 注 册 资 本 比 例	本 期 因 出 售 而 转 出 数	减 值 准 备	期 末 余 额
广州润龙房地产有限公司		72,000,000.00	-	22,367,098.75	45,550,508.25	90%	-	-	117,550,508.25
广州润龙合富置业有限公司		27,000,000.00	-	-27,942.79	4,213,585.22	90%	31,213,585.22	-	-
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	2000.12.15-2000.12.15	1,265,081.48	-	-292,768.28	898,390.62	44%	2,163,472.10	-	-
广东银达担保投资有限公司		20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	6.645%	-	-	20,000,000.00
合 计		120,265,081.48	20,000,000.00	22,046,387.68	50,662,484.09		33,377,057.32	-	137,550,508.25

## (3) 股权投资差额明细列示如下：

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	本期其他减少额	期末余额
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	314,918.52	10 年	20,994.57	83,978.27	230,940.25	-
合 计	314,918.52		20,994.57	83,978.27	230,940.25	-

## 4、主营业务收入

行 业	营 业 收 入		营 业 成 本		营 业 毛 利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
旅游业	8,777,430.00	9,375,025.00	4,520,486.62	4,719,775.81	4,256,943.38	4,655,249.19
物业租赁	10,551,647.69	16,577,105.78	3,691,697.84	3,657,569.84	6,859,949.85	12,919,535.94
合 计	19,329,077.69	25,952,130.78	8,212,184.46	8,377,345.65	11,116,893.23	17,574,785.13

## 5、投资收益

项 目	2004年度	2003年度
股权投资收益	22,046,387.68	24,033,066.30
子公司清算收益	85,587.65	-
股权投资差额摊销	-20,994.57	-31,491.85
基金投资收益	1,962.21	49,115.20
合计	22,112,942.97	24,050,689.65

\* 股权投资收益本期发生额主要系本公司按权益法核算的对属下子公司广州润龙房地产有限公司的投资收益，本公司根据有关协议对该公司 2004 年实现的净利润享有全部收益权，具体情况详见附注十三之 4。

## 七、关联方关系及其交易

### 、 关联方关系

#### a. 存在控制关系的关联方

公司名称	注册地址	主 营 业 务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
广州天伦集团控股有限公司	广州市天河区林和中路 168号明林大厦11楼	房地产开发经营(二级)、物业管理。实业投资开发,高科技产品开发。场地出租(限于天河区林和中路156号)。销售:金属材料(贵金属除外)、建筑材料、机电设备、日用百货、五金、交电、电子计算机及配件、办公自动化设备。	公司之第一大股东	有限责任公司	张国明
广州润龙房地产有限公司	广州市天河区林河中路 158号六楼C室	利用自有资金投资房地产。销售:建筑材料。房地产信息咨询服务	公司之控股子公司	有限责任公司	张 雄

#### b. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公 司 名 称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
广州天伦集团控股有限公司	250,000,000.00	-	-	250,000,000.00	
广州润龙房地产有限公司	80,000,000.00	-	-	80,000,000.00	



### c. 存在控制关系的关联方所持股份及变化

<u>公 司 名 称</u>	<u>期初持股数</u>	<u>持股比例 (%)</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末持股数</u>	<u>持股比例 (%)</u>
广州天伦集团控股有限公司	28,570,000.00	26.64	-	-	28,570,000.00	26.64
广州润龙房地产有限公司 (含间接持股)	80,000,000.00	100.00	-	8,000,000.00	72,000,000.00	90.00
广州润龙合富置业有限公司	27,000,000.00	90.00	-	27,000,000.00	-	-
广东中妇旅国际旅行社有限责任公司	1,232,000.00	44.00	-	1,232,000.00	-	-

### 、 关联方交易

#### 担保事项

本公司于 2004 年 8 月 18 日与交通银行哈尔滨分行开发区支行签订 2004019 号《借款合同》，借款本金人民币 4,000 万元，借款期限由 2004 年 8 月 24 日至 2005 年 8 月 23 日止，借款年利率 5.5755%，此项借款由本公司之第一大股东广州天伦集团控股有限公司和张国明提供连带责任保证。

## 八、或有事项

本公司本报告期内无需披露的或有事项。

## 九、承诺事项

截至 2004 年 12 月 31 日止，本公司尚有已签土地购买合同但未支付的约定支出 9500 万元。

## 十、资产负债表日后事项

1. 根据本公司 2005 年第四届第十一次董事会决议，公司 2004 年度利润分配预案为：按本期经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计的净利润的 10%和 5%分别计提法定盈余公积和法定公积金后，以 2004 年总股本 10,726.56 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.5 元（含税），共派现金 5,363,280.00 元。上述预案尚须提交股东大会审议通过方可实施。

2. 2005 年 2 月 3 日，本公司协议与自然人陈弄共同投资设立广州天利达实业有限公司，注册资本为 2200 万，其中本公司出资 1980 万，占其股权比例的 90%，陈弄出资 220 万，占其股权比例的 10%，该公司因而成为本公司之

控股子公司。广州天利达实业有限公司已于 2005 年 2 月 25 日正式成立。

2005 年 3 月 10 日，广州润龙合富置业有限公司与广州天利达实业有限公司签订《股权受让协议》，约定广州润龙合富置业有限公司将其所有的广州润龙房地产有限公司 10%股权转让给广州天利达实业有限公司，并以截止 2004 年 12 月 31 日广州润龙房地产有限公司业经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计之净资产值 128,126,442.64 元减去广州润龙房地产有限公司 2004 年所实现之净利润 22,367,098.75 元后的余额 105,759,343.89 元（即 2003 年 12 月 31 日广州润龙房地产有限公司业经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计之净资产值，广州润龙合富置业有限公司根据有关协议对该公司 2004 年实现的净利润不享有收益权，详见附注十三之 4）做为定价之基础。

## 十一、债务重组事项

本公司本报告期内无需披露的债务重组事项。

## 十二、非货币性交易事项

本公司本报告期无需披露的非货币性交易事项。

### 十三、其他重要事项

1. 2004 年 4 月 26 日,本公司原股东第二大股东南都集团控股有限公司与深圳市禾海投资发展有限公司签定《股份转让协议》,约定由南都集团控股有限公司将其所持有的本公司法人股 1855 万股(占本公司总股本的 17.288%)转让给深圳市禾海投资发展有限公司,受让该部分股权之后,深圳市禾海投资发展有限公司对本公司的持股比例达至 17.288%,成为本公司的第二大股东。

2. 本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司于 2004 年 11 月 29 日与广东粤能(集团)有限公司签订《商品房买卖合同》,约定将广州润龙房地产有限公司开发的位于广州市天河路“粤能大厦”(原名称为“联华大厦一期”)第七层至十八层商品房(扣除已出售给其他客户的部分,建筑面积约为 10210.25 平方米)及地下车位约 40 个出售给广东粤能(集团)有限公司,销售均价为 6,880 元/平方米,合同总价人民币 75,766,520.00 元,目前广州润龙房地产有限公司已收到售房款人民币 66,246,600 元;广州润龙房地产有限公司曾在 2003 年将“粤能大厦”裙楼首层至四层、写字楼第十九层至二十九层(建筑面积约为 16830 平方米)及地下车位 60 个售予广东粤能(集团)有限公司,售价总额为 124,070,400 元,该款项至本年未止已全部收取完毕。

3. 2004 年 6 月 7 日,本公司将所持有之广州润龙合富置业有限公司股份(原持股比例为 90%)全部转让给李洁女,是次股权转让之前,广州润龙合富置业有限公司系本公司之控股子公司;2004 年 9 月,本公司将所持有之广东中妇旅国际旅行社有限责任公司股份(原持股比例为 44%)全部转让给高玲玲等六位自然人,并提前终止《关于广东

中妇旅国际旅行社有限责任公司之承包经营及利润分配协议》，是次股权转让之前，本公司对广东中妇旅国际旅行社有限责任公司投资占其权益性投资的比例虽然仅为 44%，但由于本公司在 2002 年与该公司的其他股东签订了约定自协议签署之日起至 2004 年 12 月 31 日止由本公司全权负责承包经营该公司的承包经营及利润分配协议，因而本公司与广东中妇旅国际旅行社有限责任公司之间存在控制关系，后者原系本公司之控股子公司。

4. 2004 年 6 月 7 日，本公司与原属下子公司广州润龙合富置业有限公司签定托管协议，约定将后者所持有的广州润龙房地产开发有限公司 10%的股权全部委托本公司管理，托管期间自 2004 年 5 月 1 日至所托管之股权转让时止，托管期间内托管股权的表决权和收益权归本公司所有，处置权则归广州润龙合富置业有限公司所有，不涉及其他托管费用；

2004 年 12 月 25 日，广州润龙合富置业有限公司向本公司出具书面承诺，承诺将所持有之广州润龙房地产有限公司 10%股权于 2004 年 1 月至 4 月期间所产生的相应收益全部由本公司享有。

5. 2004 年 10 月 25 日，本公司与广东银达担保投资有限公司签订《广东银达担保投资有限公司增资扩股协议》，鉴于广东银达担保投资有限公司注册资本拟由 2 亿元增至 3 亿元，由本公司向广东银达担保投资有限公司投资 2000 万参股该公司，本公司所占的股份比例为 6.645%。

6. 本公司属下广州分公司与深圳发展银行广州分行信源支行于 2004 年 9 月 23 日签订《贷款合同》（合同号深发穗信源贷字第 20040906001 号），借款本金 7000 万元，借款期限自 2004 年 9 月起至 2005 年 9 月止，借款年利率

5.841%，由本公司以广州市天河区林和中路 156 号天誉花园 5 楼整层房产作为抵押物。

7. 年末数与年初数或本年发生数与上年发生数相比变动较大的会计科目及相关说明如下：

<u>会计科目名称</u>	<u>变动比率(%)</u>
应收账款	210.47%
其他应收款	-43.00%
存货	-31.21%
长期股权投资	7838.56%
短期借款	-33.33%
应付账款	-70.42%
预收账款	-100.00%
应付股利	68.72%
应交税金	-33.92%
其他应付款	-36.94%
主营业务税金及附加	-61.86%
营业费用	-56.90%
管理费用	32.76%
财务费用	138.10%

\*a. 本期应收账款大幅增加主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司本期出售“粤能大厦”剩余部分楼层尚未完全收回销售价款所致。

\*b. 本期其他应收款有所减少主要是在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化而引致。

\*c. 本期存货有所减少主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司剩余之“粤能大厦”楼层在本报告期实现销售从而相应结转其成本所导致。

\*d. 本期长期股权投资大幅增加主要是本公司在本次报告期内投资参股广东银达担保投资有限公司所致。

\*e. 本期短期借款有所减少主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司偿还华夏银行广州分行贷款 4500 万元和本公司广州分公司对深圳发展银行广州分行信源支行的贷款由上期末的 8000 万元降至本期末的 7000 万元所致。

\*f. 本期应付账款大幅减少主要是本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司基本完成“粤能大厦”之施工单位及材料供应商工程款的结算工作所致。

\*g. 本期预收账款大幅减少主要是在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化所致。

\*h. 本期应付股利有所增加主要是分配给一部分法人股股东的 2003 年度现金股利至本期末止尚未支付所致。

\*i. 本期应交税金有所减少主要原因：本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化；属下子公司广州润龙房地产有限公司本期实现的房地产销售额有所减少。

\*j. 本期其他应付款有所减少主要是在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化所致。

\*l. 本期主营业务税金及附加大幅减少主要原因为：由于在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，使本公司资产负债表的合并范围发生变化；本公司属下子公司广州润龙房地产有限公司营业收入略有下降。

\*m. 本期营业费用大幅减少主要是由于在本次报告期内转让广东中妇旅国际旅行社有限责任公司和广州润龙合富置业有限公司的股权，因此仅将两家公司期初至股权出售日的相关收入、成本、利润予以合并所致。

\*n. 本期管理费用有所增加主要是招待费用发生数略有增加以及根据有关会计政策在上期末所计提的坏帐准备的基础上对本期末应收款项余额进一步补提准备所致。

\*o. 本期财务费用大幅增加主要是“粤能大厦”在上年度完工建成后有关贷款的利息于本期停止资本化而引致。

## 资产负债表(一)

2004 年 12 月 31 日

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	合 并		注释	母 公 司	
		2004.12.31	2003.12.31		2004.12.31	2003.12.31
流动资产：						
货币资金	(一)1	131,793,333.03	106,434,660.21		15,152,351.38	57,486,169.09
短期投资		-	-		-	-
应收票据		-	-		-	-
应收股利		-	-		-	-
应收账款	(一)2	18,769,138.30	6,045,351.02	(二)1	419,964.30	1,745,833.39
其他应收款	(一)3	12,228,332.66	21,453,845.86	(二)2	86,965,652.87	37,077,887.50
预付账款	(一)4	5,666.00	90,236,170.60		-	5,000.00
应收补贴款		-	-		-	-
存货	(一)5	104,996,607.40	152,629,564.69		-	-
待摊费用	(一)6	73,289.14	86,095.99		73,289.14	30,000.00
待处理流动资产净损失		-	-		-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-		-	-
其他流动资产		-	-		-	-
流动资产合计		267,866,366.53	376,885,688.37		102,611,257.69	96,344,889.98
长期投资：						



长期股权投资	(一)7	20,000,000.00	251,934.82	(二)3	137,550,508.25	129,133,112.71
长期债权投资		-	-		-	-
长期投资合计		20,000,000.00	251,934.82		137,550,508.25	129,133,112.71
固定资产：						
固定资产原价	(一)8	260,413,641.47	260,271,006.82		259,829,121.47	259,448,069.82
减：累计折旧	(一)8	33,178,681.18	25,979,792.90		33,111,683.04	25,822,779.60
固定资产净值		227,234,960.29	234,291,213.92		226,717,438.43	233,625,290.22
减：固定资产减值准备		-	-		-	-
固定资产净额		227,234,960.29	234,291,213.92		226,717,438.43	233,625,290.22
工程物资		-	-		-	-
在建工程		-	-		-	-
固定资产清理		-	-		-	-
固定资产合计		227,234,960.29	234,291,213.92		226,717,438.43	233,625,290.22
无形资产及其他资产：						
无形资产	(一)9	60,951.52	447,137.59		2,666.80	8,000.08
长期待摊费用	(一)10	-	529,626.44		-	-
其他长期资产		-	-		-	-
无形资产及其他资产合计		60,951.52	976,764.03		2,666.80	8,000.08
递延税项：						
递延税款借项		-	-		-	-
资产总计		515,162,278.34	612,405,601.14		466,881,871.17	459,111,292.99

## 资产负债表(续表)

2004 年 12 月 31 日

编制单位:黑龙江天伦置业股份有限公司

单位:人民币元

负债及股东权益	注释	合 并		注释	母 公 司	
		2004.12.31	2003.12.31		2004.12.31	2003.12.31
流动负债:						
短期借款	(一)11	110,000,000.00	165,000,000.00		110,000,000.00	120,000,000.00
应付票据		-	-		-	-
应付账款	(一)12	18,907,585.68	63,920,465.85		-	-
预收账款	(一)13	-	10,768,315.73		-	-
应付工资		53,995.50	16,400.00		34,475.00	3,000.00
应付福利费		166,311.12	378,010.05		109,737.44	73,962.88
应付股利	(一)14	2,032,232.00	1,204,532.00		2,032,232.00	1,204,532.00
应交税金	(一)15	18,576,609.83	28,112,489.10		-30,281.50	1,176,136.75
其他应交款	(一)16	112,007.64	367,529.45		8,584.33	16,498.83
其他应付款	(一)17	3,265,988.39	5,179,394.25		3,255,510.11	4,260,082.41
预提费用		-	-		-	-
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		153,114,730.16	274,947,136.43		115,410,257.38	126,734,212.87

长期负债：						
长期借款		-	-	-	-	-
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		-	-	-	-	-
递延税项：		-	-	-	-	-
递延税款贷项		-	-	-	-	-
负债合计		153,114,730.16	274,947,136.43	115,410,257.38	126,734,212.87	
少数股东权益		10,575,934.39	5,081,384.59	-	-	
股东权益：						
股本	(一)18	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	107,265,600.00	
资本公积	(一)19	84,622,121.36	84,622,121.36	84,622,121.36	84,622,121.36	
盈余公积	(一)20	31,644,158.50	28,297,283.25	31,644,158.50	28,297,283.25	
其中：法定公益金		10,547,386.17	9,431,761.09	10,547,386.17	9,431,761.09	
未分配利润	(一)21	127,939,733.93	112,192,075.51	127,939,733.93	112,192,075.51	
其中：现金股利		5,363,280.00	3,217,968.00	5,363,280.00	3,217,968.00	
股东权益合计		351,471,613.79	332,377,080.12	351,471,613.79	332,377,080.12	
负债及股东权益总计		515,162,278.34	612,405,601.14	466,881,871.17	459,111,292.99	

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 利润及利润分配表

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	合 并		注释	母 公 司	
		2004 年度	2003 年度		2004 年度	2003 年度
一、 主营业务收入	(一)22	226,389,659.98	256,247,079.61	(二)4	19,329,077.69	25,952,130.78
减：主营业务成本	(一)22	168,314,370.05	177,544,699.03	(二)4	8,212,184.46	8,377,345.65
营业税金及附加	(一)23	6,907,975.30	18,111,736.30		1,307,266.75	2,502,908.36
二、 主营业务利润		51,167,314.63	60,590,644.28		9,809,626.48	15,071,876.77
加：其他业务利润		-	-		-	-
减：营业费用		3,297,376.64	7,650,536.70		54,034.30	109,010.53
管理费用		7,208,961.46	5,430,061.12		4,452,884.37	3,684,549.54
财务费用	(一)24	6,294,808.26	2,643,786.84		4,539,946.63	2,847,963.65
三、 营业利润		34,366,168.27	44,866,259.62		762,761.18	8,430,353.05
加：投资收益	(一)25	66,555.29	17,623.35	(二)5	22,112,942.97	24,050,689.65
补贴收入		-	-		-	-
营业外收入		65,955.14	1,900.00		60,000.00	-
减：营业外支出		35,557.43	-		30,557.43	-
四、 利润总额		34,463,121.27	44,885,782.97		22,905,146.72	32,481,042.70
减：所得税	(一)26	12,020,391.02	14,811,497.16		592,645.05	2,925,049.21
少数股东损益		130,228.58	518,292.32		-	-
五、 净利润		22,312,501.67	29,555,993.49		22,312,501.67	29,555,993.49

加：年初未分配利润		112,192,075.51	90,287,449.04		112,192,075.51	90,287,449.04
其他转入		-	-		-	-
六、可供分配利润		134,504,577.18	119,843,442.53		134,504,577.18	119,843,442.53
减：提取法定盈余公积		2,231,250.17	2,955,599.35		2,231,250.17	2,955,599.35
提取法定公益金		1,115,625.08	1,477,799.67		1,115,625.08	1,477,799.67
七、可供股东分配的利润		131,157,701.93	115,410,043.51		131,157,701.93	115,410,043.51
减：提取任意公积金		-	-		-	-
应付普通股股利		3,217,968.00	3,217,968.00		3,217,968.00	3,217,968.00
转作股本的普通股股利		-	-		-	-
八、未分配利润		127,939,733.93	112,192,075.51		127,939,733.93	112,192,075.51
补充资料：						
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		85,587.65	-		85,587.65	-
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		-	-		-	-

所附注释为会计报表的组成部分。

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 现金流量表（一）

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	合 并	母 公 司
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		216,876,457.89	20,724,729.37
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		110,177,948.83	3,525,559.25
现金流入小计		327,054,406.72	24,250,288.62
购买商品、接受劳务支付的现金		170,023,944.71	866,982.98
支付给职工以及为职工支付的现金		2,688,635.94	1,158,665.28
支付的各项税费		28,995,968.63	3,150,797.25
支付的其他与经营活动有关的现金	(一)27	22,833,279.81	42,562,814.71
现金流出小计		224,541,829.09	47,739,260.22
经营活动产生的现金流量净额		102,512,577.63	-23,488,971.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		9,169,258.89	19,796,912.35
取得投资收益所收到的现金		87,549.86	87,549.86
处理固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		31,000.00	31,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		9,287,808.75	19,915,462.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,619,729.37	981,051.65
投资所支付的现金		20,500,000.00	20,500,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		22,119,729.37	21,481,051.65
投资活动产生的现金流量净额		-12,831,920.62	-1,565,589.44
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性投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		110,000,000.00	110,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		110,000,000.00	110,000,000.00
偿还债务所支付的现金		165,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		9,321,984.19	7,279,256.67
其中：子公司支付少数股东的股利		-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		174,321,984.19	127,279,256.67

## 现金流量表（二）

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	合 并	母 公 司
筹资活动产生的现金流量净额		-64,321,984.19	-17,279,256.67
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		25,358,672.82	-42,333,817.71
补充资料			
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		22,312,501.67	22,312,501.67
加：少数股东损益		130,228.58	-
加：计提资产减值准备		1,323,590.18	548,521.68
固定资产折旧		7,640,229.77	7,510,716.59
无形资产摊销		94,080.56	5,333.28
开办费及长期待摊费用摊销		-	-
待摊费用减少（减：增加）		-58,029.79	-43,289.14
预提费用增加（减：减少）		50,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		30,557.43	30,557.43
财务费用		6,931,014.19	4,888,286.67



投资损失（减：收益）		-66,555.29	-22,112,942.97
递延税款贷项（减：借项）		-	-
存货的减少（减：增加）		47,632,957.29	-
经营性应收项目的减少（减：增加）		116,321,691.57	-23,427,730.05
经营性应付项目的增加（减：减少）		-99,471,344.31	-13,200,926.76
其他		-358,344.22	-
经营活动产生的现金流量净额		102,512,577.63	-23,488,971.60
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物增加情况：			
现金的期末余额		131,793,333.03	15,152,351.38
减：现金的期初余额		106,434,660.21	57,486,169.09
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		25,358,672.82	-42,333,817.71

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 资产减值准备表

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2003.12.31	本期增加数	本期转回数			2004.12.31
			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	1,192,185.63	1,393,372.77	102,092.98	858,342.30	960,435.28	1,625,123.12
其中：应收账款	297,580.03	762,226.00	69,782.59	2,174.06	71,956.65	987,849.38
其他应收款	894,605.60	631,146.77	32,310.39	856,168.24	888,478.63	637,273.74
二、短期投资跌价准备合计	-				-	-
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	-	-		-	-	-
其中：库存商品						
原材料						
在产品						
四、长期投资减值准备合计	-				-	-
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	-				-	-
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备	-				-	-
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备	-				-	-
八、委托贷款减值准备	-				-	-

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 利润表附表

2004 年度

编制单位：黑龙江天伦置业股份有限公司

单位：人民币元

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	14.558	14.976	0.477	0.477
营业利润	9.778	10.059	0.320	0.320
净利润	6.348	6.531	0.208	0.208
扣除非经常性损益后的净利润	6.262	6.441	0.205	0.205

其中 2004 年扣除的非经常性损益项目及其金额明细如下：

项目	合计金额
各项营业外收支净额	30,397.71
坏帐准备冲回	102,092.98
向非金融机构收取的资金占用费	200,000.00
子公司清算收益	85,587.65
减：所得税影响数	112,972.40
减：少数股东损益	-
应扣除净额	305,105.94

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作的公司负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_