

# 深圳世纪星源股份有限公司 2004 年年度报告

二 00 五年四月二十三日

# 深圳世纪星源股份有限公司 2004 年年度报告

## 目 录

重要提示.....	3
公司基本情况简介.....	3
会计数据和业务数据摘要.....	4
股本变动及股东情况.....	5
董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	7
公司治理结构.....	10
股东大会情况简介.....	10
董事会工作报告.....	11
监事会工作报告.....	16
重要事项.....	17
财务会计报告.....	18
备查文件.....	55

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

未出席董事名单：

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
陈荣全	出差外地	无
江津	出差外地	王德军
任胜健	出差外地	邹蓝

利安达信隆会计师事务所为本司出具了有强调事项的审计报告，本司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者仔细阅读。

公司负责人丁芑、主管会计工作负责人郑列列、会计主管龚然声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 一、公司基本情况简介

- 1、 本司法定中、英文名称：深圳世纪星源股份有限公司  
SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION
- 2、 本司法定代表人：董事长 丁芑女士
- 3、 本司董事会秘书：罗晓春先生  
本司证券事务代表：罗晓春先生  
联系地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼  
电话：0755—82208888 传真：0755—82207055  
电子信箱：xiaochun@sfc.com.cn
- 4、 本司注册及办公地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼  
邮政编码：518001  
电子信箱：fountain@sfc.com.cn
- 5、 本司选定的信息披露报纸为《证券时报》，登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
本司年度报告备置于公司总部董事会秘书处
- 6、 本司股票上市交易所为深圳证券交易所  
股票简称：ST 星源 股票代码：000005
- 7、 其他相关资料：  
本司首次注册登记日期：1987 年 8 月 地点：深圳  
企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第 100456 号  
税务登记号码：深地税登字 440303618847094 号

本司聘请的会计师事务所为利安达信隆会计师事务所  
 办公地址：北京市东城区王府井大街 138 号

## 二、会计数据和业务数据摘要

### 1、本年度主要业务数据摘要

(单位：人民币元)

利润总额：	-38,966,298.58
净利润：	1,690,339.77
扣除非经常性损益后的净利润：	-41,062,980.65
主营业务利润：	18,138,126.81
其他业务利润：	525,625.01
营业利润：	-79,164,509.12
投资收益：	-2,555,109.88
补贴收入：	
营业外收支净额：	42,753,320.42
经营活动产生的现金流量净额：	45,173,737.69
现金及现金等价物净增加额：	21,010,723.47

注：扣除的非经常性损益主要包括：

(一) 处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益：  
44,239,391.10 元

(二) 扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、  
支出：-1,486,070.68 元

非经常性损益合计：42,753,320.42 元

### 2、公司近三年主要会计数据和财务指标：

	2004 年	2003 年	2002 年	
			调整前	调整后
主营业务收入 (千元)	49,378.19	91,575.34	54,943.23	54,943.23
净利润 (千元)	1,690.34	2,166.93	-83,590.61	-84,471.44
总资产 (千元)	1,810,609.95	1,780,802.38	1,820,548.82	1,792,861.38
股东权益 (千元)	888,371.89	926,771.80	973,061.00	972,615.23
每股收益 (摊薄, 元)	0.002	0.003	-0.118	-0.119
每股净资产 (元)	1.25	1.31	1.37	1.37
调整后的每股净资产 (元)	1.17	1.28	1.33	1.33
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	0.064	-0.025	-0.047	-0.047
净资产收益率 (%)	0.19	0.23	-8.59	-8.68
按扣除非经常性损益后净利润为基 础计算的加权平均净资产收益率 (%)	-4.62	-1.48	-7.39	-7.48

3、报告期内股东权益变动情况：

(单位：元)

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	708,661,316	336,109,726.75	119,534,277.82	29,984,792.85	-119,674,217.51	926,771,804.60
本期增加		566,382.27			1,690,339.77	2,256,722.04
本期减少						40,656,638.35
期末数	708,661,316	336,676,109.02	119,534,277.82	29,984,792.85	-117,983,877.74	888,371,888.29
变动原因						净利润及未弥补子公司亏损

### 三、股本变动及股东情况

1、 股份变动情况表

数量单位：股

	期初数	报告期变动增减(+、-)						期末数
		配股	送股	公积金转增	增发	其他	小计	
一．尚未流通股份								
1．发起人股份	328,169,062							328,169,062
其中：								
境内法人持有股份	83,401,520							83,401,520
外资法人持有股份	244,767,542							244,767,542
2．定向法人股	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								
境内上市的人民币普通股	373,949,615							373,949,615
已流通股份合计	373,949,615							373,949,615
三．股份总数	708,661,316							708,661,316

2、 近三年股票发行与上市情况

公司近三年股本结构没有变化。

公司未发行内部职工股。

3、 股东情况介绍

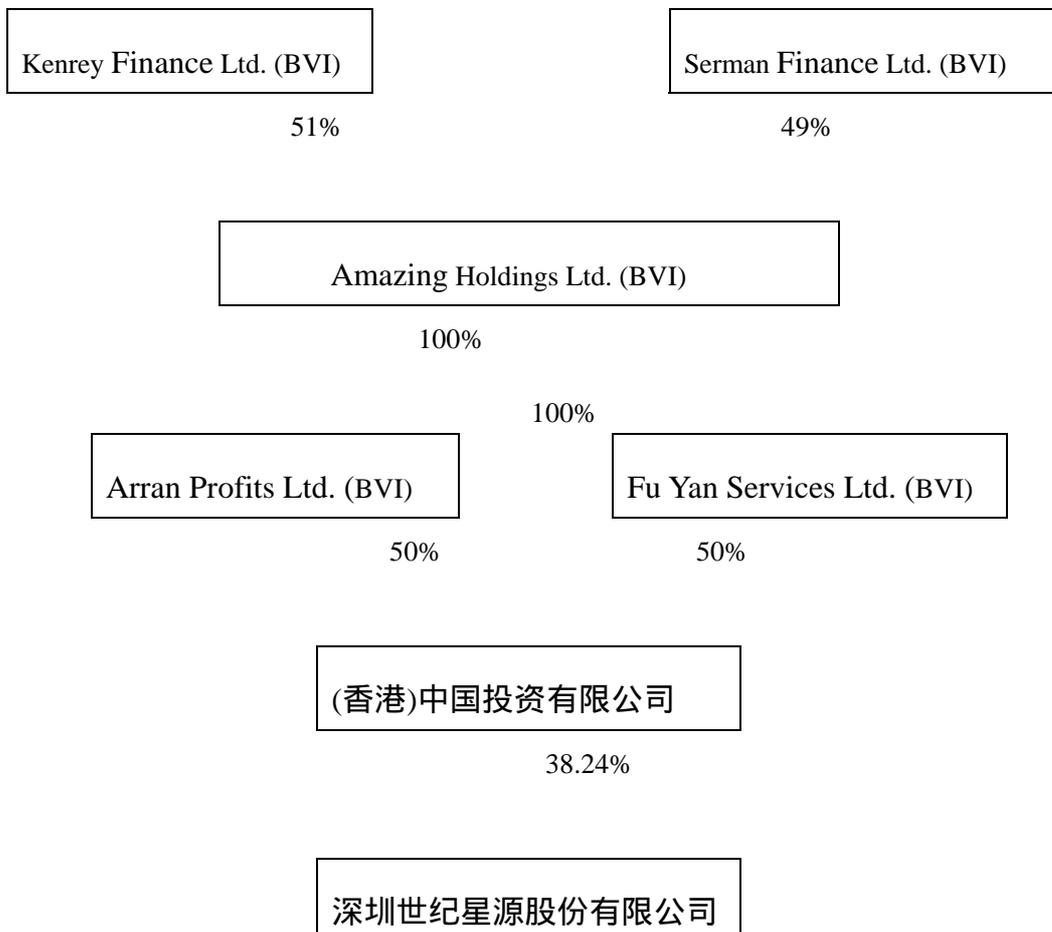
截止 2004 年 12 月 31 日，本司股东总数为 150,226 户。

截止 2004 年 12 月 31 日，本司前 10 名股东持股情况：

股 东 名 称	年末持股数	所占比例%	股份增减	股份类型	冻结股数
(香港)中国投资有限公司	244,767,542	34.54%		法人股	125,590,000
深圳市城建开发集团公司	44,260,221	6.25%		法人股	
深圳市国叶实业有限公司	25,850,389	3.65%		法人股	15,000,000
上海古德投资咨询有限公司	5,112,305	0.72%		法人股	
上海森钢钢铁有限公司	4,290,444	0.61%		法人股	
上海银聚投资管理有限公司	2,500,000	0.35%		法人股	
上海锦宝金属制品有限公司	2,000,000	0.28%		法人股	
上海励格贸易有限公司	1,500,000	0.21%		法人股	
上海盛洲实业有限公司	1,280,000	0.18%		法人股	
杨淮农	1,243,903	0.17%		流通股	

注：未发现前十名股东之间存在关联关系。

本司控股股东为（香港）中国投资有限公司，于 1991 年 1 月 31 日在香港注册成立，共持有本司法人股 244,767,542 股，占本司总股份的 34.54%，其法定代表人为陈荣全先生，主要经营范围为投资、控股等。（香港）中国投资有限公司的最终控股股东为 Kenrey Finance Ltd.与 Serman Finance Ltd.。



截止 2004 年 12 月 31 日，本司前 10 名流通股东持股情况：

股 东 名 称	年末持股数	所占比例%	股份增减	股份类型
杨淮农	1,243,903	0.17%		流通股
伍宝文	900,000	0.12%		流通股
张海清	851,000	0.12%		流通股
黄盾斌	570,400	0.08%		流通股
贺艳莉	533,199	0.07%		流通股
江裕隆	424,028	0.06%		流通股
河南兆鑫实业有限公司	424,004	0.06%		流通股
石学军	389,980	0.05%		流通股
林俐	376,678	0.05%		流通股
陈选	368,393	0.05%		流通股

注：未发现前十名流通股东之间以及与前十名股东之间存在关联关系。

#### 四、 董事、 监事、 高级管理人员和员工情况

##### 1、 现任董事、 监事、 高级管理人员基本情况：

董事：	姓名	年龄	任期	备注
	丁 芑	54	2004.6 ~ 2007.6	中国投资有限公司董事
	江 津	43	2004.6 ~ 2007.6	深圳市城建开发集团有限公司总会计师
	陈荣全	56	2004.6 ~ 2007.6	中国投资有限公司董事
	郑列列	51	2004.6 ~ 2007.6	中国投资有限公司董事
	王德军	41	2004.6 ~ 2007.6	深圳市城建开发集团有限公司副总经理
	刘丽萍	42	2004.6 ~ 2007.6	
	吴祥中	37	2004.6 ~ 2007.6	
	熊金芳	42	2004.6 ~ 2007.6	
	汤 冶	42	2004.6 ~ 2007.6	
	刘和平	37	2004.6 ~ 2007.6	
独立董事：				
	邹 蓝	49	2004.6 ~ 2007.6	
	李伟民	40	2004.6 ~ 2007.6	
	武良成	43	2004.6 ~ 2007.6	
	任胜健	47	2004.6 ~ 2007.6	
	薛丽娟	26	2004.6 ~ 2007.6	
监事：				
	雍正峰	35	2004.6 ~ 2007.6	深圳市城建开发集团有限公司审计部主任
	胡咏梅	36	2004.6 ~ 2007.6	
	吕卫东	38	2004.6 ~ 2007.6	

高级管理人员：

丁 芑	54	2004.6 ~ 2007.6
郑列列	51	2004.6 ~ 2007.6
刘丽萍	42	2004.6 ~ 2007.6
熊金芳	42	2004.6 ~ 2007.6
汤 冶	42	2004.6 ~ 2007.6
吴祥中	37	2004.6 ~ 2007.6
刘和平	37	2004.6 ~ 2007.6

注：报告期内，以上人员持股数未有变化（即未持有本司股份）。

2、 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

丁 芑 :1977-1982 年在武汉空军司令部工作 ;1982-1991 年在福建省外贸总公司工作 ;1991-1993 年在厦门丰盛贸易有限公司工作；1993-至今，在本司工作。

江 津：1984-1987 年在北京审计局工作；1987-1990 年在中国电子器件深圳公司工作；1990-至今，在深圳市城建开发集团有限公司工作。

陈荣全：1966-1988 年在西樵供销社工作；1989-1990 年在西樵物资总公司工作；1990-至今在西樵经济发展总公司工作。

郑列列：1970-1978 年在海军东海舰队服役、工作；1978-1988 年在海军第二炮兵学院、哈尔滨船舶工程学院、厦门大学、清华大学就读本科、硕士、博士学位；1988-1989 年在美国威斯康星大学经济系任教；1989-1990 年在中信国际研究所工作；1990-1993 年在香港获多利汤普逊公司工作；1993-至今，在本司工作。

王德军：1981-1990 年在江苏江浦县建工局工作；1993-至今在深圳市城建开发集团有限公司工作

刘丽萍：1981-1989 年在北京纺织工业出版社工作；1989-1994 年在深圳鸿华实业股份有限公司工作；1994-至今，在本司工作。

吴祥中：1991-1994 年在厦门中建进出口公司工作；1994-至今，在本司工作。

熊金芳 :1983-1988 年在武汉市律师事务所工作 ;1988-1989 年在深圳市恒昌贸易公司工作 ;1989-至今，在本司工作。

汤 冶：1986-1988 年在江西省萍乡矿务局工作；1988-1993 年在湖南科技大学工作；1993-1997 年在广州军区中南人防集团建筑总公司工作；1997-至今，在本司工作。

刘和平：1990-1993 年在武汉钢铁子弟中学工作；1996-至今，在本司工作。

独立董事：

邹 蓝：1973-1978 年在江苏无锡第 34 中学工作；1981-1988 年在中国社会科学院工作；1988-1995 年在中信国际研究所工作；1995-1999 年在国家体改委研究所工作；2000-2004 年在综合开发研究院工作；2004-至今，在深圳商报社工作。

李伟民：1981-1987 年在湖南株洲南方公司工作；1996-1997 年在深圳深华集团公司工作；1997-至今，在光大证券有限责任公司工作。

武良成：1982-1987 年在武钢集团技术教育处工作；1990-1992 年在武钢经济技术研究中心工作；1993-1993 年在深圳潮阳投资发展有限公司工作；1994-1995 年在沙市广顺实业发展有限公司工作；1995-至今，在综合开发研究院工作。2001-至今兼任南开大学泰达学院客座研究员；1999-至今兼任贵阳市政府经济顾问。

任胜健：1978-1980 年在中国人民解放军部队服役；1980-1981 年在南海市西樵棉纺厂工作；1982-至今，在南海区西樵镇资产管理公司工作。

薛丽娟：2003-至今，在中国材料科工集团公司工作。

监事：

雍正峰：1991-1995 年在宁夏金属回收总公司工作；1995-1998 年在清远市有色金属进出口公司工作；1998-至今，在深圳市城建开发集团有限公司工作。

胡咏梅：1991-1993 年在西安交通学校工作；1993-1995 年在武汉钢铁设计研究院深圳分院工作；1995-1997 年在深圳市东辉实业股份有限公司工作；1997-至今，在本司工作。

吕卫东：1990-1991 年在深圳中澳冷库仓库有限公司工作；1991-至今，在本司工作。

### 3、 年度报酬情况

除独立董事外，本司未对董事、监事单独设立报酬，除在本司任职的董事、监事按照行政职务的高低领取相应的报酬外，其余董事、监事均在各自股东单位领取报酬。

现任董事（不包括独立董事）监事和高级管理人员的年度报酬总额为 112.8 万元，其中金额最高的前三名董事的报酬总额为 48 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 48 万元，5 名独立董事年度报酬总额为 28 万元。年度报酬区间：15-18 万元 2 人，12-15 万元 4 人，9-12 万 3 人。

未在本司领取报酬的人员：

董事：陈荣全、江津、王德军

监事：雍正峰

上述人员均在股东单位或其他关联单位领取报酬。

### 4、 报告期内离任的董事、监事情况：

报告期内因上届董事会及监事会任期届满，本司 2003 年度股东大会对董事会及监事会进行了换届选举，上届董事丁芑、江津、陈荣全、王德军、郑列列、刘丽萍、熊金芳、吴祥中、刘和平、独立董事邹蓝、武良成、李伟民、监事雍正峰、吕卫东获得连任，新当选董事为汤冶、独立董事为任胜健、薛丽娟、监事为胡咏梅。

### 5、 员工情况

截止报告期末，本司在职员工 819 人（其中生产服务人员 469 人，财务人员 62 人，技术人员 205 人，行政人员 83 人）。大专以上文化程度占 51%，中级以上职称占 15%。本司需承担费用的离退休职工人数为 0。

## 五、 公司治理结构

1、 公司治理的实际情况与中国证监会发布的《上市公司治理准则》的有关要求基本相符。

2、 独立董事履行职责情况：

报告期内本司共有独立董事 5 人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事会和股东大会的各次会议。本年度依法审查了公司 2003 年度报告及 2004 年度 1、2、3 季度报告，并对董事、监事提名及公司对外担保情况发表了独立意见。公司独立董事始终站在独立公正的立场参与公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对公司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

3、 公司与控股股东在业务人员、资产、机构、财务上完全分开：

公司股东大会、董事会、监事会及管理层运作正常，与控股股东在业务人员、资产、机构、财务上实行了规范的“三分开”；

公司高级管理人员与财务人员均是专职人员，并在上市公司领取薪酬，未在股东单位及关联公司兼职；

公司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；

公司有独立的资产处置权及独立的产、供、销系统和配套的工业产权、商标、非专利技术等无形资产；

公司有独立的财务部门及财务核算体系、财务会计制度等，独立在银行开户及纳税。

4、 对高管人员的考评及激励机制：

报告期内尚未建立对高管人员的考评及激励机制。

## 六、 股东大会情况简介

1、 报告期内，本司只召开了一次股东大会，即 2004 年 6 月 23 日召开的 2003 年度股东大会，本次大会由董事会提议召开，会议通知已于 2004 年 5 月 22 日在《证券时报》上公告，出席本次股东大会的股东及股东代理人共计 4 人，持股数共计 315766552 股，占公司股份总数的 44.56%。

2、 本次股东大会审议并通过了如下决议：

公司 2003 年度董事会工作报告；

公司 2003 年度监事会工作报告；

公司 2003 年度利润分配方案；

- 关于续聘会计师事务所的决议；
- 关于董事会换届选举的议案；
- 关于监事会换届选举的议案；
- 关于修改公司章程的议案。

本次股东大会决议已刊登在 2004 年 6 月 24 日的《证券时报》上。

### 3、本次股东大会选举、更换公司董事、监事情况：

报告期内因上届董事会及监事会任期届满，本次股东大会对董事会及监事会进行了换届选举，上届董事丁芑、江津、陈荣全、王德军、郑列列、刘丽萍、熊金芳、吴祥中、刘和平、独立董事邹蓝、武良成、李伟民、监事雍正峰、吕卫东获得连任，新当选董事为汤冶、独立董事为任胜健、薛丽娟、监事为胡咏梅。

## 七、董事会工作报告

### 1、报告期内整体经营情况及讨论与分析：

报告期，由于公司主要在建工程“五洲星苑”项目还未竣工，导致房产销售收入比上年减少。

报告期的主营收入 4937.82 万元，比上年减少 46.07%，主营业务利润 1813.81 万元，比上年减少 48.16%，净利润 169.03 万元。

主营业务分行业、产品情况：

房地产业务实现收入 128.95 万元，成本 76.05 万元，利润 52.90 万元。

酒店式公寓服务及物业出租收入 3388.54 万元，成本 1900.24 万元，利润 1488.30 万元。

物业管理收入 1035.98 万元，成本 704.73 万元，利润 331.25 万元。

财经数据服务及其他收入 384.34 万元，成本 196.03 万元，利润 188.31 万元。

主营业务分地区情况

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减
深圳	4443.15 万	-49.17%
其他地区	494.66 万	19.06%

主要控股公司经营情况及业绩：深圳世纪星源物业发展有限公司主营房地产，注册资本 3000 万元，净利润-4.44 万元。深圳华乐星苑物业管理服务有限公司主营酒店式公寓服务等，注册资本 24000 万元，净利润-1425.51 万元。深圳国际商务有限公司主营财经数据服务、软件开发等，注册资本 3000 万元，净利润-2133.70 万元。

主要供应商、客户情况：公司向前五名供应商合计的采购金额为 2389 万元，占年度采购总额的 60%，公司向前五名客户销售合计 349.51 万元，占公司销售总额的 7.08%。

## 2、 报告期投资情况：

### 募集资金使用：

承诺投资项目及项目进度	实际投资项目及项目进度
1、口岸配套设施，计划使用募集资金 13147.35 万元，2001 年完工。	口岸配套设施，实际投入募集资金 8861.56 万元，该工程完成原计划的 85%，15% 收尾工程因方案调整政府要求暂缓配套设施施工，因此相关基建施工进度等待主管部门协调，报告期内没有投入。
2、五洲星苑（原名景田星苑）住宅与服务式公寓项目，计划使用募集资金 11265.1 万元 2002 年完工。	五洲星苑住宅与服务式公寓项目，上期实际投入募集资金 4352.15 万元，报告期投入 1648.10 万元，2004 年 10 月已开始预售，预计 2005 年中完成竣工验收。  原因：由于 2001 年初政策因素，用地一度被收回，导致未能按计划进行。

尚未使用的募集资金暂补充公司流动资金及存入银行。

报告期内无非募集资金投资的重大项目

## 3、 报告期财务状况：

报告期内公司总资产、股东权益、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加额分别比上年增长：1.67%、-4.14%、-48.16%、-21.99%、168.36%。

变动主要原因： 报告期房地产销售收入减少。

## 4、 董事会对审计报告中有关强调事项的说明：

（1）车港工程：随着皇岗口岸过境客流的不增长，粤港政府于 2002 年提出了在皇岗口岸试行“一地两检”的议题，并将车港工程纳入“一地两检”实施方案。董事会认为，随着过境客流的增加以及“一地两检”的实施，车港工程作为一项口岸配套设施，是本司今后颇具发展前景的资产，因此不应计提减值准备。

（2）肇庆项目：该项目原规划为单纯的房地产项目，根据当地市场情况，本司认为有必要重新规划和定位，目前正在与肇庆市政府商谈重新规划中。且根据该项目的地理位置和当地市场情况，董事会认为该项目的土地价值没有贬值，因此不应计提减值准备。

（3）持续经营情况：为改善公司持续经营情况，本司拟在 2005 年采取相关措施改善经营局面，详见财务报告附注九。

## 5、 新年度业务计划：

（1）争取五洲星苑项目今年内竣工。五洲星苑可售面积约 4.8 万平方米，目前销售情况良好，预计 2005 年可带来 3 亿的现金流。

(2) 继续推广假日产品的销售，力求今年销售额增长 80%。

根据本集团酒店、酒店式公寓及假日产品的特征，在全面改革营销体系和推广产品的努力下，2004 年假日产品销售额较 2003 年同比已增长 75%。2005 年度采取更灵活的销售策略，其销售预计会出现更强劲的走势，预计为本司带来 2000 万元的现金流。

(3) 推进福华土地、厂房的开发、改造。福华土地位于南山区南油大道，周边已发展成为居住、商贸区，本司计划将其改造成商住楼。预计该物业能为本司未来两年内带来良好的现金流。

(4) 继续肇庆 E-city 国际村项目。该项目座落于肇庆市七星岩景区附近，地理位置优越，发展潜力巨大。

#### 6、报告期内董事会日常工作情况：

会议情况	
召开会议时间	决议内容
2004 年 4 月 21 日	审议 2003 年度董事会工作报告、财务审计报告、年报、利润分配预案、董事会换届选举议案、审计报告中有关解释性内容的专项说明、修改公司章程的议案等。
2004 年 4 月 27 日	审议 2004 年一季度季报。
2004 年 6 月 23 日	选举董事长、副董事长等。
2004 年 8 月 24 日	审议公司 2004 年中报等。
2004 年 10 月 27 日	审议 2004 年三季度季报。
2004 年 12 月 31 日	审议中国投资有限公司转让部分股权的议案。

股东大会决议执行情况	
股东大会决议内容	执行情况
2003 年度利润分配方案	已完成
董事会换届选举的决议	已完成
监事会换届选举的决议	已完成
修改公司章程的决议	已完成
关于续聘会计师事务所的决议	已完成

7、本年度利润分配预案：本司 2004 年度实现利润 1,690,339.77 元，加年初未分

配利润-119,674,217.51元，本年度可分配利润为-117,983,877.74元，董事会建议本年度的利润分配预案为：不分配、不转增。

8、公司选定《证券时报》为信息披露报刊。

9、注册会计师对关联交易及资金占用的专项说明

利安达信隆会计师事务所利安达综字[2005]第1016号文对截止2004年12月31日本司控股股东及其他关联方占用本司资金情况进行专项审核，并出具专项说明：

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号文）的要求，贵公司编制了列示于本专项说明所附的截至2004年12月31日止贵公司控股股东及其他关联方占用资金情况表（以下简称“情况表”）。

如实编制和对外披露情况表并确保其真实、合法及完整是贵公司的责任。我们对情况表所载资料与我所审计贵公司2004年度财务报告时所复核的会计资料和经审计的财务报告的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致之处。除了对贵公司实施2004年度会计报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对情况表所载资料执行额外的审计程序，为了更好地理解贵公司的控股股东及其他关联方占用资金情况，后附情况表应当与已审计的合并会计报表一并阅读。

本专项说明仅作为贵公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

利安达信隆会计师事务所有限责任公司

附表：深圳市世纪星源股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况表

单位：万元

关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期初余额	借方发生额	借方发生额	期末余额	计提坏帐准备	是否违规	占用方式和原因	偿还方式	备注
(香港)中国投资有限公司	控股股东	其他应收款	2495	0	2186	309	15	否	代垫费用	抵债	1
		其他应付款	195	458	896	633			未付利息		
		长期借款	14800	2135		12665			借款		1
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	联营公司	其他应收款	4211	632	667	4176	209	否	往来款	现金	2
		其他应付款			469	469			往来款		
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	联营公司	其他应收款	5265	3390	8056	599	30	否	资产划拨、代收款项	转投资	3
		其他应付款			44	44			往来款		

#### 关联方资金占用说明：

注 1、本期减少为根据与(香港)中国投资有限公司达成的抵债协议，冲减其他应收款中应收(香港)中国投资有限公司款 2135 万元。期末应收 309 万元，但本公司其他应付款 633 万元，本公司在 2005 年 1 月已抵付。

注 2、占用原因：原来纳入合并范围内子公司的往来款。此外本期收回 469 万元，但列在另一个公司，2005 年 1 月已经冲抵。

注 3、占用原因：原来纳入合并范围内子公司的资产划拨款。

#### 10、独立董事对对外担保的专项说明及独立意见

根据中国证监会《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》(证监发[2003] 56 号)的规定，我们对公司对外担保情况及执行上述规定情况说明如下：

公司能够严格按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003] 56 号）的规定，控制对外担保行为。

报告期内，公司无对外担保情况。

独立董事：李伟民、武良成、邹蓝、任胜健、薛丽娟

## 八、 监事会报告

报告期内，监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，本着对股东负责的态度，尽职地履行了监事会的各项职责。对公司经营运作、收购及出售资产、重要投资、董事及高级管理人员履行职责情况等事项进行了监督和审查。

### 1、报告期内召开会议情况

召开会议时间	决议内容
2004 年 4 月 21 日	审议 2003 年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、利润分配预案、补选监事议案、审计报告中有关解释性内容的专项说明、召开 2003 年度股东大会事宜等。
2004 年 6 月 23 日	选举监事会召集人。
2004 年 8 月 24 日	审议公司 2004 年中报等。

### 2、监事会对公司经营运作情况的监事意见：

公司的决策程序合法，已建立完善的内部控制制度，公司董事、经理在执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

经审阅利安达信隆会计师事务所出具的利安达审字（2005）第 1047 号财务审计报告，该报告已真实反映了公司 2004 年度的财务状况和经营成果；公司计提资产减值准备的程序合法、依据充分、符合公司的实际情况。

公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目基本一致。

公司收购、出售资产交易价格合理，未发现有内幕交易，没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

公司无重大关联交易。

利安达信隆会计师事务所对本司出具了有强调事项的审计报告，公司董事会已对所涉及的事项作了详细说明，经审查，监事会同意董事会对该事项所作的说明。

## 九、 重要事项

- 1、重大诉讼：报告期内无重大诉讼事项。
- 2、报告期内出售资产情况。

报告期公司将所属南油第二工业区 205、206 厂房及南山区四方村单身宿舍出售，其中：205、206 厂房建筑面积 28,327.24 平方米，转让净收益 26,479,993.45 元；四方村单身宿舍建筑面积 8,669.35 平方米，转让净收益 17,775,578.70 元。上述交易将减少公司今后的物业出租收入。

- 3、报告期内公司无重大关联交易。
- 4、重大合同

报告期内无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本司资产的事项。

报告期内无对外担保事项。

对控股子公司的担保情况：本公司为控股子公司向银行贷款人民币 3044.6 万元、港币 2800 万元提供担保，其中本报告期发生的担保金额为 0 元。

报告期内无委托理财事项。

- 5、本司及持股 5% 以上股东在报告期内无承诺事项。
- 6、公司续聘利安达信隆会计师事务所负责本司 2004 年度的财务审计工作，报告期共支付利安达信隆会计师事务所审计费 60 万元。
- 7、报告期内，本司、本司董事会及董事没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批准、证券交易所公开谴责的情形。

## 十、 财务会计报告

# 审计报告

利安达审字[2005]第 1047 号

## 深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世纪星源股份有限公司(以下简称贵公司)2004年12月31日的资产负债表以及合并资产负债表、2004年度的利润及利润分配表以及合并利润及利润分配表、2004年度的现金流量表以及合并现金流量表。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反映了贵公司 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 年度的经营成果和现金流量。

另外，我们注意到：

1. 如会计报表附注5.10所述，在建工程---车港工程项目截止2004年12月31日的余额为人民币 356,968,564.90元；如会计报表附注5.8.1.2.所述，对肇庆市百灵建设有限公司项目投资人民币 653,260,125.31元。因车港工程项目及百灵建设有限公司项目占贵公司的资产比例较大，在贵公司未来经营中占重要地位，目前由于政府的规划方案有所调整而未投入使用或未来市场发生变化，将可能对贵公司经营造成重大影响。

2. (1) 如会计报表附注5.12.2.所述，贵公司截止2004年12月31日有逾期借款折人民币 349,015,799.04元；(2) 本期虽然盈利，但是扣除非经常性损益后的净利润仍为负数，累积未弥补亏损117,983,877.74元。贵公司已在附注九充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在不确定性。

上述内容仅用于提醒会计报表使用人关注，并不影响已发表的意见。

利安达信隆会计师事务所  
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师 林万强

中国注册会计师 李耀堂

二 五年四月二十一日

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 资产负债表

2004年12月31日

单位：人民币元

资产	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	68,962,466.89	4,792,293.89	47,951,743.42	4,749,966.62
短期投资	2	3,600.00		3,600.00	
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款	3	6,495,615.28	6,384,233.12	6,583,774.09	6,384,233.12
其他应收款	4	232,277,688.90	893,862,175.64	231,060,459.55	919,335,078.47
预付帐款	5	1,494,937.88		1,059,743.17	
应收补贴款					
存货	6	188,069,916.90	11,775,711.32	104,380,137.17	10,322,679.73
待摊费用	7	67,247.78	49,497.78	83,307.90	49,807.90
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>497,371,473.63</b>	<b>916,863,911.75</b>	<b>391,122,765.30</b>	<b>940,841,765.84</b>
<b>长期投资：</b>					
长期股权投资	8	696,344,734.31	666,703,640.36	664,274,964.28	687,909,951.19
长期债权投资					
<b>长期投资合计</b>		<b>696,344,734.31</b>	<b>666,703,640.36</b>	<b>664,274,964.28</b>	<b>687,909,951.19</b>
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
<b>固定资产：</b>					
固定资产原价	9	490,925,815.54	130,868,953.09	657,768,142.80	165,119,487.70
减：累计折旧	9	141,464,630.35	38,084,992.38	172,898,929.20	48,466,701.49
固定资产净值		349,461,185.19	92,783,960.71	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		252,875,113.83	55,904,692.97	364,174,679.65	79,773,518.47
工程物资					
在建工程	10	357,911,530.95		356,544,371.56	
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>		<b>610,786,644.78</b>	<b>55,904,692.97</b>	<b>720,719,051.21</b>	<b>79,773,518.47</b>
<b>无形及其他资产：</b>					
无形资产					
长期待摊费用	11	6,107,102.11	63,772.08	4,685,599.23	95,289.12
其他长期资产					
<b>无形及递延资产合计</b>		<b>6,107,102.11</b>	<b>63,772.08</b>	<b>4,685,599.23</b>	<b>95,289.12</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款借项				-	-
<b>资产总计</b>		<b>1,810,609,954.83</b>	<b>1,639,536,017.16</b>	<b>1,780,802,380.02</b>	<b>1,708,620,524.62</b>

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12月31日**

单位：人民币元

负债及股东权益	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<b>流动负债：</b>					
短期借款	12	426,628,299.04	324,332,562.27	497,067,750.44	385,842,415.39
应付票据				9,720,000.00	
应付帐款	13	103,352,828.09	434,787.67	43,310,685.25	434,787.67
预收帐款	14	85,123,128.78	356,170.00	6,355,976.54	356,170.00
应付工资		1,202,449.62		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	15	17,263,462.84	8,204,348.94	14,647,931.40	7,144,327.85
其他应交款		93.45		146.83	
其他应付款	16	71,927,202.08	27,599,295.21	54,211,117.32	23,509,874.11
预提费用	17	89,781,562.59	75,081,564.56	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		-	-		
<b>流动负债合计</b>		<b>795,583,402.57</b>	<b>436,008,735.24</b>	<b>706,030,575.42</b>	<b>486,004,628.71</b>
<b>长期负债：</b>					
长期借款	18	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				-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>126,654,663.97</b>	<b>126,654,663.97</b>	<b>148,000,000.00</b>	<b>148,000,000.00</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款贷项		-	-	-	-
<b>负债合计</b>		<b>922,238,066.54</b>	<b>562,663,399.21</b>	<b>854,030,575.42</b>	<b>634,004,628.71</b>
<b>少数股东权益：</b>					
少数股东权益					
<b>股东权益：</b>					
股本	19	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00
资本公积	20	336,676,109.02	336,676,109.02	336,109,726.75	336,109,726.75
盈余公积	21	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
其中：公益金	21	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85
未分配利润	22	-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损	23	-188,500,729.66		-147,844,091.31	
<b>股东权益合计</b>		<b>888,371,888.29</b>	<b>1,076,872,617.95</b>	<b>926,771,804.60</b>	<b>1,074,615,895.91</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>1,810,609,954.83</b>	<b>1,639,536,017.16</b>	<b>1,780,802,380.02</b>	<b>1,708,620,524.62</b>

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 年度

单位：人民币元

项目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入	24	49,378,189.64		91,575,344.96	25,916,170.00
减：主营业务成本	25	28,770,481.86		53,043,637.62	12,071,700.00
主营业务税金及附加	26	2,469,580.97		3,541,769.87	699,145.74
二、主营业务利润		18,138,126.81		34,989,937.47	13,145,324.26
加：其他业务利润	27	525,625.01		627,051.23	-
减：营业费用		13,311,924.22		8,261,866.79	-
管理费用		43,491,724.25	8,329,980.89	52,180,754.79	5,877,928.93
财务费用	28	41,024,612.47	10,642,117.64	34,384,077.49	594,010.24
三、营业利润		-79,164,509.12	-18,972,098.53	-59,209,710.37	6,673,385.09
加：投资收益	29	-2,555,109.88	-21,772,693.10	11,549,046.75	-2,111,056.59
补贴收入					
营业外收入	30	45,022,557.10	44,625,872.15	282,497.70	
减：营业外支出	31	2,269,236.68	2,190,740.75	209,999.04	38,855.50
四、利润总额		-38,966,298.58	1,690,339.77	-47,588,164.96	4,523,473.00
减：所得税				-	-
少数股东损益				-1,245,955.26	-
未弥补子公司亏损	32	-40,656,639.35		-48,509,140.19	-
五、净利润		1,690,339.77	1,690,339.77	2,166,930.49	4,523,473.00
加：年初未分配利润		-119,674,217.51	-119,674,217.51	-121,841,148.00	-124,197,690.51
其他转入					
六、可供分配利润		-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
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		-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
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		-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51

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：

（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**  
**现金流量表**  
2004 年度

项 目	注释	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		124,696,704.61	-
收到税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		13,880,433.79	36,118,149.00
<b>现金流入小计</b>		<u>138,577,138.40</u>	<u>36,118,149.00</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		40,551,820.81	1,453,031.59
支付给职工以及为职工支付的现金		24,144,161.97	3,745,564.33
支付的各项税费		7,143,215.59	3,252,892.58
支付的其他与经营活动有关的现金	39	21,564,202.34	6,743,340.64
<b>现金流出小计</b>		<u>93,403,400.71</u>	<u>15,194,829.14</u>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<u>45,173,737.69</u>	<u>20,923,319.86</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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		84,012,142.79	56,293,742.79
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
<b>现金流入小计</b>		<u>84,012,142.79</u>	<u>56,293,742.79</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		7,759,561.99	57,753.39
投资所支付的现金		80,000.00	-
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
<b>现金流出小计</b>		<u>7,839,561.99</u>	<u>57,753.39</u>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<u>76,172,580.80</u>	<u>56,235,989.40</u>
<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		41,743,780.00	7,650,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>现金流入小计</b>		<u>41,743,780.00</u>	<u>7,650,000.00</u>
偿还债务所支付的现金		112,183,231.40	69,159,853.12
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		29,896,143.62	15,607,128.87
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>		<u>142,079,375.02</u>	<u>84,766,981.99</u>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<u>-100,335,595.02</u>	<u>-77,116,981.99</u>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<u>21,010,723.47</u>	<u>42,327.27</u>

项 目	2004 年度	
	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	1,690,339.77	1,690,339.77
加：少数股东损益		
未弥补子公司亏损	-40,656,638.35	
计提的资产减值准备	768,332.47	485,149.86
固定资产折旧	22,532,151.50	4,385,152.14
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	3,226,130.34	31,517.04
待摊费用减少	16,060.12	310.12
预提费用增加	-219,177.00	-200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-44,239,391.10	-44,255,572.15
固定资产报废损失		
财务费用	41,216,595.89	10,353,722.06
投资损失	-2,555,109.88	-21,772,693.10
递延税款贷项		
存货的减少	-83,689,779.73	-1,453,031.59
经营性应收项目的减少	-2,332,597.72	66,970,558.55
经营性应付项目的增加	149,416,821.38	4,687,867.16
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>45,173,737.69</b>	<b>20,923,319.86</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>		
现金的期末余额	68,962,466.89	4,792,293.89
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	-	
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>21,010,723.47</b>	<b>42,327.27</b>

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)

## 资产减值准备表

2004年12月31日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币

项目	注释	2003.12.31	本期增加数	本期转出数	2004.12.31
一、坏帐准备合计		41,730,754.23	768,332.47		42,499,086.70
其中：应收帐款	3	2,166,450.38	107,251.11		2,273,701.49
其他应收款	4	39,564,303.85	661,081.36		40,225,385.21
二、短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债务投资					
三、存货跌价准备合计		8,492,373.08			8,492,373.08
其中：库存商品	6	449,865.34			449,865.34
原材料					
出租开发产品	6	8,042,507.74			8,042,507.74
四、长期投资减值准备		7,200,000.00			7,200,000.00
其中：长期股权投资	8	7,200,000.00			7,200,000.00
长期债权投资					
五、固定资产减值准备合计		120,694,533.95		24,108,462.59	96,586,071.36
其中：房屋、建筑物	9	120,694,533.95		24,108,462.59	96,586,071.36
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					

## 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	2.04%	2.00%	0.026	0.026
营业利润	-8.91%	-8.72%	-0.112	-0.112
净利润	0.19%	0.19%	0.002	0.002
扣除非经常性损益后的净利润	-4.62%	-4.52%	-0.058	-0.058

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 会计报表附注

2004 年度

(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日成立的股份公司。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普通股A股,并于1990年12月10日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。

本公司的经营范围包括: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

#### 2.1. 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。

#### 2.2. 会计年度

本公司采用公历年制,即自每年1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

#### 2.3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 2.4. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,资产计价原则采用历史成本法。

#### 2.5. 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。

#### 2.6. 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。

#### 2.7. 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。

2.7.1. 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。

2.7.2.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、内部购销金额等抵销后进行合并。

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。

## 2.8. 短期投资核算方法

2.8.1. 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。

2.8.2 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。

2.8.3 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。

## 2.9. 坏账核算方法

2.9.1. 坏账采用备抵法核算。

2.9.2 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。

2.9.3. 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。

## 2.10. 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。

2.10.1. 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，后期末开发土地仍保留在开发成本项目。

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。

2.10.2. 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。

### 2.10.3. 存货跌价准备的确认标准及计提方法

除开发产品、出租开发产品、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、出租开发产品、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、出租开发产品、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。

## 2.11. 长期投资核算方法

### 2.11.1. 长期股权投资

本公司对外长期投资，按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利记账，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。

### 2.11.2. 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。

### 2.11.3. 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

期末，本公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。

### 2.11.4. 股权投资差额

长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额为长期股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，借记长期股权投资-股权投资差额，并按一定期限平均摊销，计入损益；合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销。根据财政部财会(2003)10 号文：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。

## 2.12. 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

### 2.12.1. 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。

#### 2.12.2. 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，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。

#### 2.12.3. 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

\*

\* 根据财政部 2003 年 4 月 7 日发布的《关于执行 企业会计制度 和相关会计准则有关问题解答(二)》(财会[2003]10 号)的相关规定，本公司将原记入固定资产——房屋及建筑物的经营租入固定资产装修费重分类至固定资产——经营租入固定资产改良。

#### 2.12.4. 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。

### 2.13. 在建工程核算方法

#### 2.13.1. 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。

#### 2.13.2 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。

#### 2.14 无形资产核算方法

2.14.1. 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。

2.14.2. 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。

#### 2.14.3. 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。

#### 2.15 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。其他长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内平均摊销。

#### 2.16 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。

#### 2.17 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。

#### 2.18 . 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。

#### 2.19 . 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：

##### 2.19.1. 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。

##### 2.19.2. 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。

##### 2.19.3. 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。

#### 2.20 . 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。

#### 2.21 . 会计政策、会计估计变更

本报告期无会计政策、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	6%、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

### 4.1. 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	3,000 万元	房地产开发经营等	3,000 万元	75%	25%	是
深圳国际商务有限公司	3,000 万元	贸易、咨询、软件	3,000 万元	100%	—	是
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	24,000 万元	物业管理等	24,000 万元	75%	25%	是
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	150 万元	财经资讯服务	76.5 万元	—	100%	是
深圳市博经闻资讯技术有限公司	210 万元	财经资讯服务	107.1 万元	—	100%	是
(香港) 首冠国际有限公司	HKD 1 万元	投资	HKD1 万元	99.99%	—	是
上海大名星苑酒店有限公司	HKD2,100 万元	酒店服务	HKD2,100 万元	—	合作	是
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	7,890 万元	物业管理等	4,647.5 万元	—	49.1%	否
肇庆市百灵建设有限公司项目	USD2,800 万元	房地产开发经营	—	—	合作	否
Beehive Assets Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Chancery Profit Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Edwina Assets Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Festoon assets Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Launton Profit Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Farcor Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Faryick Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Finewood Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Full Bloom Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Jackford Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是

### 4.2. 合并报表范围发生变更的内容、原因：

2004 年 4 月本公司的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签订协议，共同增资另一子公司深圳市金海滩物业管理服务有限公司，增资后深圳市金海滩物业管理服务公司的注册资本由 1,200 万元变更为 7,890 万元，本公司的持股比例由 100%降为 49.11%。因以上变动，期末深圳市金海滩物业管理服务有限公司资产负债表不再纳入合并范围。

## 五、会计报表有关项目注释

### 5.1. 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	584,331.03	1.0000	584,331.03	300,181.98
	港币	94,275.03	1.0637	100,285.96	64,535.39
	美元	20,349.00	8.2765	168,418.50	18,183.91
小计				<u>853,035.49</u>	<u>382,901.28</u>
银行存款	人民币	2,146,844.96	1.0000	2,146,844.96	5,890,879.20
	港币	24,498,187.98	1.0637	26,058,722.56	18,169,986.01
	美元	2,571.55	8.2765	21,283.43	21,261.77
小计				<u>28,226,850.95</u>	<u>24,082,126.98</u>
其他货币资金	人民币	18,601,109.55	1.0000	18,601,109.55	23,486,715.16
	港币	20,007,023.50	1.0637	21,281,470.90	
小计				<u>39,882,580.45</u>	<u>23,486,715.16</u>
合 计				<u>68,962,466.89</u>	<u>47,951,743.42</u>

5.1.1. 期末数比期初数增加 21,010,723.47 元，增加 43.82%，主要是预收五洲星苑售房款所致。

5.1.2. 其他货币资金中为用作质押的银行保证金存款 415 万元，银行定期质押存款金额人民币 1345 万元、港币定期质押存款 2000 万元，其余为银行按揭保证金存款。

### 5.2. 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>	—

### 5.3. 应收账款

#### 5.3.1. 合并数

账 龄	期末数		坏账准备	净值
	金额	比例		
1 年以内	111,382.06	1.27%	5,569.11	105,812.95
1-2 年	6,670,000.00	76.06%	333,500.00	6,336,500.00
2-3 年	—	—	—	—
3 年以上	<u>1,987,934.71</u>	<u>22.67%</u>	<u>1,934,632.38</u>	<u>53,302.33</u>
合 计	<u>8,769,316.77</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,273,701.49</u>	<u>6,495,615.28</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>

5.3.1.1. 期末余额中欠款金额前五名的金额合计为 8,203,071.02 元，占应收账款总额的 93.54%。

5.3.1.2. 期末余额中无持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

5.3.1.3. 本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏账准备 1,934,632.38 元，计提对象主要为三年以上应收款项。

#### 5.3.2. 公司数

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

#### 5.4. 其他应收款

##### 5.4.1. 合并数

期末数				
账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	46,550,385.75	17.08%	2,327,519.29	44,222,866.46
1-2年	39,894,440.20	14.64%	3,894,824.91	35,999,615.29
2-3年	5,024,185.48	1.85%	251,209.27	4,772,976.21
3年以上	<u>181,034,062.68</u>	66.43%	<u>33,751,831.74</u>	<u>147,282,230.94</u>
合计	<u>272,503,074.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>40,225,385.21</u>	<u>232,277,688.90</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>

5.4.1.1. 期末余额中欠款金额前五名的金额合计 216,910,789.49 元，占其他应收款总额的 79.60%。

5.4.1.2. 其他说明：期末余额中应收香港润涛公司及其关联公司款 126,654,663.97 元，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人民币 1.48 亿元借款（本期内该项贷款减少至 126,654,663.97 元），对该笔应收款项提供担保，本年度内上述款项未有收回，本公司对其未计提坏账准备。担保借款详细情况见附注五.18。

5.4.1.3. 特别坏账准备：本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏账准备 36,001,002.84 元，计提对象主要为三年以上应收款项。

5.4.1.4. 期末余额中无持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

#### 5.4.2. 公司数：

期末数				
账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	738,514,638.77	80.88%	295,821.64	738,218,817.13
1-2年	5,952,200.17	0.65%	297,610.01	5,654,590.16
2-3年	619,395.90	0.07%	30,969.79	588,426.11
3年以上	<u>168,032,263.71</u>	<u>18.40%</u>	<u>18,631,921.47</u>	<u>149,400,342.24</u>
合计	<u>913,118,498.55</u>	<u>100.00%</u>	<u>19,256,322.91</u>	<u>893,862,175.64</u>

**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>

**5.5. 预付账款**

账 龄	期 末 数	比 例	期 初 数	比 例
1年以内	435,194.71	29.11%	413,900.44	39.06%
1-2年	413,900.44	27.69%	207,866.26	19.61%
2-3年	207,866.26	13.90%	437,976.47	41.33%
3年以上	<u>437,976.47</u>	<u>29.30%</u>	—	—
合 计	<u>1,494,937.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,059,743.17</u>	<u>100.00%</u>

期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东欠款。

**5.6. 存货**

项 目	金 额	跌 价 准 备	净 值
房地产项目：			
开发成本	129,726,955.44	—	129,726,955.44
开发产品	16,201,184.34	—	16,201,184.34
出租开发产品	49,276,211.35	8,042,507.74	41,233,703.61
小 计	<u>195,204,351.13</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>187,161,843.39</u>
库存商品	689,259.33	449,865.34	239,393.99
原材料	148,109.79	—	148,109.79
低值易耗品	<u>520,569.73</u>	—	<u>520,569.73</u>
合 计	<u>196,562,289.98</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>188,069,916.90</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>507,154.44</u>
合 计	<u>112,872,510.25</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>104,380,137.17</u>

5.6.1. 房地产项目情况：

开发成本

项 目	开工时间	预计总投资	期末数	期初数
五洲星苑	2002.03	17,000 万元	128,333,693.85	43,720,406.68
肇庆项目	2004.07	—	<u>1,393,261.59</u>	—
合 计			<u>129,726,955.44</u>	<u>43,720,406.68</u>

本期五洲星苑的利息资本化金额为 839,712.74 元。

开发产品

项 目	完工时间	期末数	期初数
金海滩别墅	1999.08	16,201,184.34	16,144,384.34
其他		—	<u>760,501.94</u>
合 计		<u>16,201,184.34</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	—	47,120.00	1,345,096.57
福华工业区	1993.12	29,041,080.17	—	982,919.32	28,058,160.85
怡都大厦	2000.06	<u>20,287,392.17</u>	—	<u>414,438.24</u>	<u>19,872,953.93</u>
合 计		<u>50,720,688.91</u>	—	<u>1,444,477.56</u>	<u>49,276,211.35</u>

5.6.2. 存货期末数比期初数增加 83,689,779.73 元，增加 74.15%，主要为按完工程度暂估的五洲星苑主体工程成本；

5.6.3. 本公司以开发成本中的金海滩别墅 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 22,198,462.70 元。

## 5.7. 待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
报刊费	49,807.90	49,497.78	49,807.90	49,497.78
其 它	33,500.00	1,692,734.31	1,708,484.31	17,750.00
合 计	<u>83,307.90</u>	<u>1,742,232.09</u>	<u>1,758,292.21</u>	<u>67,247.78</u>

## 5.8. 长期股权投资

### 5.8.1. 合并数

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
对联营企业投 资	33,384,868.93	—	33,384,868.93	2,800,720.92	—	2,800,720.92
其他股权投资	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31
股权投资差额	615,740.07	—	615,740.07	-869,881.95	—	-869,881.95
合 计	<u>703,544,734.3</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>696,344,734.31</u>	<u>671,474,964.28</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>664,274,964.28</u>

#### 5.8.1.1. 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%	16,284,000.00	16,284,000.00	—
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>

#### 5.8.1.2. 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
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俱乐部有限公司	50年	37.5%	22,500,000.00	—
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	50年	49.11%	12,000,000.00	32,951,385.72
小计			<u>728,469,017.92</u>	<u>32,951,385.72</u>

##### 本期权益增减变动情况

被投资公司或项目名称	期初数	本期增、减	其他转出	期末余额	累计权益增减额	备注
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俱乐部有限公司	1,121,703.00	-174,986.72	897,362.39	49,353.88	-22,450,646.12	**
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	—	31,656,497.13	—	31,656,497.13	-13,294,888.59	***
小 计	<u>656,060,846.23</u>	<u>31,481,510.41</u>	<u>897,362.39</u>	<u>686,644,994.24</u>	<u>-74,775,409.40</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	7,200,000.00	—	—	7,200,000.00	*
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，本公司所占权益为HKD647,000,000元。肇庆市政府目前正进行重新规划，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。该项目上已建成和尚未建成的房产，由于存在减值的情形，已计提减值准备720万元。

\*\*对深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司长期投资本期其他转出数897,362.39元，为本期合并范围发生变化而转出。本期增减数-174,986.72元，其中：因深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司资本公积增加，相应调整股权投资准备191,061.35元，本期损益调整-366,048.08元。

\*\*\*深圳市金海滩物业管理服务有限公司本期增减数31,656,497.13元，其中：期初数480,597.09元，因深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司资本公积增加，相应调整股权投资准备375,320.92元，本期投资成本增加32,951,385.72元，本期损益调整-2,150,806.60元。

### 5.8.1.3. 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	4,777,623.70	收购溢价	10年
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	1,523,877.23	投资溢价	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	本期增加	本期摊销额	期末数
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	2,808,918.05	—	477,762.37	2,331,155.68
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	—	1,523,877.23	88,892.84	1,434,984.39
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>—</u>	<u>-528,400.00</u>	<u>-3,150,400.00</u>
合计	<u>-869,881.95</u>	<u>1,523,877.23</u>	<u>38,255.21</u>	<u>615,740.07</u>

本期股权投资差额的增加是由于对子公司深圳市金海滩物业管理服务有限公司增加投资产生的。

#### 5.8.2. 公司数：

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
对子公司投资	648,740,622.44	—	648,740,622.44	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>666,703,640.36</u>	—	<u>666,703,640.36</u>	<u>687,909,951.19</u>	—	<u>687,909,951.19</u>

5.8.2.1. 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	2004.12.31	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>	—
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	—

5.8.2.2. 权益法核算的长期股权投资

#### 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	—	<u>100%</u>	<u>10,700.00</u>	—
小 计			<u>335,564,534.23</u>	—

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		期末数	累计权益增减额
			得现金	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	-44,361.67	—	—	111,219,984.21	-12,654,832.10
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	-10,316,026.65	—	—	71,743,775.27	-108,631,545.65
(香港)首冠国际有限公司	<u>476,622,785.47</u>	<u>-10,845,922.51</u>	—	—	<u>465,776,862.96</u>	<u>465,575,101.61</u>
小 计	<u>671,625,951.19</u>	<u>-21,206,310.83</u>	—	—	<u>650,419,640.36</u>	<u>314,288,723.86</u>

## 5.9. 固定资产及累计折旧

### 5.9.1. 合并数

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	—	167,031,052.52	389,862,067.26
通用设备	5,778,411.72	17,000.00	1,232,423.11	4,562,988.61
运输设备	6,150,846.18	4,640.00	323,621.00	5,831,865.18
办公设备及其他	20,469,769.90	1,723,129.37	—	22,192,899.27
经营租入固定资产改良	<u>68,475,995.22</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68,475,995.22</u>
合 计	<u>657,768,142.80</u>	<u>1,744,769.37</u>	<u>168,587,096.63</u>	<u>490,925,815.54</u>
累计折旧：				
房屋及建筑物	140,776,511.91	13,802,273.76	52,757,489.73	101,821,295.94
通用设备	4,636,145.20	288,227.10	901,520.67	4,022,851.63
运输设备	5,634,918.79	142,275.96	307,439.95	5,469,754.80
办公设备及其他	15,133,995.87	2,809,718.00	—	17,943,713.87
经营租入固定资产改良	<u>6,717,357.43</u>	<u>5,489,656.68</u>	<u>—</u>	<u>12,207,014.11</u>
合 计	<u>172,898,929.20</u>	<u>22,532,151.50</u>	<u>53,966,450.35</u>	<u>141,464,630.35</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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
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>252,875,113.83</u>

5.9.1.1. 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 51,855,710.09 元。

5.9.1.2. 期末用作抵押或担保的房屋及建筑物的原值为 317,013,056.28 元，账面净额 147,790,403.71 元。

5.9.1.3. 固定资产本期减少的主要原因是处置固定资产和以固定资产对外投资所致。其中：

出售固定资产减少 95,449,891.80 元；以固定资产对外投资减少 71,581,160.72 元。

5.9.1.4. 固定资产减值准备减少是由于固定资产减少相应结转减值准备所致。

#### 5.9.2. 公司数：

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	—	34,308,288.00	122,283,033.81
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	57,753.39	—	3,845,254.10
合 计	<u>165,119,487.70</u>	<u>57,753.39</u>	<u>34,308,288.00</u>	<u>130,868,953.09</u>
累计折旧：				
房屋及建筑物	40,461,118.08	4,325,031.12	14,766,861.25	30,019,287.95
通用设备	23,817.48	1,499.04	—	25,316.52
运输设备	4,443,758.79	28,161.16	—	4,471,919.95
办公设备及其他	3,538,007.14	30,460.82	—	3,568,467.96
合 计	<u>48,466,701.49</u>	<u>4,385,152.14</u>	<u>14,766,861.25</u>	<u>38,084,992.38</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>55,904,692.97</u>

#### 5.10. 在建工程

工程名称	预算数	期初数	本期增加	期末数	完工程度	资金来源
车港工程					一期完	募集
一、二期*	600,000,000.00	356,544,371.56	424,193.34	356,968,564.90	工 80%	/自筹
华乐大厦维修工程	—	—	942,966.05	942,966.05		自筹
合计		<u>356,544,371.56</u>	<u>1,367,159.39</u>	<u>357,911,530.95</u>		

\*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。工程成本中包括收购“车港工程”80%权益的成本 107,328,000 元。本期增加为补记以前的工程成本。

本期未发生借款费用资本化金额。

#### 5.11. 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	560,120.50	501,557.42	1,825,338.46
酒店用品、用具	2,079,978.64	4,087,512.72	2,514,269.01	3,653,222.35
其他	838,845.21	—	210,303.90	628,541.31
合计	<u>4,685,599.23</u>	<u>4,647,633.22</u>	<u>3,226,130.33</u>	<u>6,107,102.12</u>

相关资料：

类别	原始金额	累计摊销	剩余摊销期限
装修费	2,689,521.22	864,182.76	4-5 年
酒店用品、用具	6,167,491.36	2,514,269.01	1-4 年
其他	1,051,519.51	422,978.20	1-2 年
合计	<u>9,908,532.09</u>	<u>3,801,429.97</u>	

#### 5.12. 短期借款

借款类型		期末数		期初数	
		原币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款	RMB	167,894,562.27	167,894,562.27	137,623,015.05	137,623,015.05
	HKD	28,000,000.00	29,783,600.00	28,000,000.00	29,839,600.00
小计			<u>197,678,162.27</u>		<u>167,462,615.05</u>
保证借款	RMB	191,507,636.77	191,507,636.77	248,262,415.39	248,262,415.39
小计			<u>191,507,636.77</u>		<u>248,262,415.39</u>
质押借款	RMB	24,200,000.00	24,200,000.00	68,100,000.00	68,100,000.00
	USD	1,600,000.00	13,242,500.00	1,600,000.00	13,242,720.00
小计			<u>37,442,500.00</u>		<u>81,342,720.00</u>
合计			<u>426,628,299.04</u>		<u>497,067,750.44</u>

5.12.1. 抵押物情况详见本附注 5.6.3、5.9.1.2 所述，质押物情况详见附注 5.1.2 所述。

5.12.2. 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	备注	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	*	2005 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	*	2005 年
中国农业银行深圳市分行营业部	50,000,000.00	7.56%	流动资金借款	*	2005 年
中国农业银行深圳市分行营业部	66,470,000.00	7.56%	流动资金借款	*	2005 年
中国农业银行深圳市分行营业部	19,500,000.00	7.56%	流动资金借款	*	2005 年
招商银行深圳分行雅园办事处	9,226,926.00	6.44%	流动资金借款	**	2005 年
交通银行深圳分行东兴支行	18,972,304.34	7.02%	流动资金借款	**	2005 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	**	2005 年
深圳发展银行南头支行	29,783,600.00	6.38%	流动资金借款	**	2005 年
深圳发展银行福田支行	2,700,000.00	6.37%	流动资金借款	***	2005 年
中国银行深圳分行	49,000,000.00	7.56%	流动资金借款	***	2005 年
中国工商银行深圳分行深东支行	13,988,000.00	7.14%	流动资金借款	***	2005 年
兴业银行深圳中心区支行	8,322,710.77	7.14%	流动资金借款	***	2005 年
合计	<u>349,015,799.04</u>				

\*2003 年以前到期借款，正与银行协商还款方式。

\*\*为 2003 年到期借款，本公司正在办理展期。

\*\*\*为 2004 年到期借款，本公司正在办理展期。

### 5.13. 应付账款

5.13.1. 期末数比期初数增加 60,042,142.84 元，增长 138.63%，是由于按五洲星苑的工程进度暂估工程成本 67,292,525.07 元所致。

5.13.2. 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
海超工贸公司	380,000.00	货款	未结算
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

5.13.3. 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

### 5.14. 预收账款

项 目	期末数	期初数
房地产项目	73,934,859.66	531,974.00
ASIA 会员收入等	<u>11,188,269.12</u>	<u>5,824,002.54</u>
合计	<u>85,123,128.78</u>	<u>6,355,976.54</u>

5.14.1. 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	73,934,859.66	347,480.00	2005年7月	购房款及定金
其他	—	184,494.00		购房定金
小 计	<u>73,934,859.66</u>	<u>531,974.00</u>		

5.14.2. 期末数比期初数增加 78,767,152.24 元，增加 12.4 倍，主要是预售五洲星苑收到购楼款所致。

5.14.3. 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

5.15. 应交税金

项 目	期末数	期初数
增值税	-124,314.16	-248,318.18
营业税	5,281,255.29	6,279,589.62
城建税	126,296.13	136,253.79
房产税	11,883,991.30	8,454,589.16
个人所得税	80,629.46	10,212.19
其他	<u>15,604.82</u>	<u>15,604.82</u>
合 计	<u>17,263,462.84</u>	<u>14,647,931.40</u>

5.16. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
其他应付款	71,927,202.08	54,211,117.32

5.16.1. 账龄超过 3 年的大额应付款项如下：

债权单位	金 额	内容
北京北辰创新高科技城	3,716,000.00	往来款
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	往来款

5.16.2. 其他应付款期末较期初增长了 17,716,084.76 元，增长比例为 32.68%，主要是往来款增加。

5.16.3. 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 6.2.1 所述。

### 5.17. 预提费用

类 别	期末数	期初数	期末结存原因
借款利息	84,542,779.14	73,222,326.87	欠付利息未支付
会计师审计费	600,000.00	800,000.00	计提未支付
华乐大厦工程成本	2,021,456.44	2,040,633.44	计提未支付
诉讼费用	477,711.00	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	1,403,618.80	554,174.00	按权责发生制计提
合 计	<u>89,781,562.59</u>	<u>78,680,287.32</u>	

### 5.18. 长期借款

项 目	期末数	期初数	借款条件	借款期限
(香港)中国投资有限公司	<u>126,654,663.97</u>	<u>148,000,000.00</u>	信用借款	长期
合 计	<u>126,654,663.97</u>	<u>148,000,000.00</u>		

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。本期减少为根据与(香港)中国投资有限公司达成的抵债协议,冲减其他应收款中应收(香港)中国投资有限公司款21,345,336.03元。

### 5.19. 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 转股	其他	小计	
一、尚未流通股份							
1. 发起人股份							328,169,062.0
	328,169,062.00	—	—	—	—	—	0
其中：国家持有股份	—	—	—	—	—	—	—
境内法人持有股份	83,401,520.00	—	—	—	—	—	83,401,520.00
境外法人持有股份	244,767,542.00	—	—	—	—	—	244,767,542.0
其他	—	—	—	—	—	—	0

2. 非发起人股份	6,542,639.00	—	—	—	—	6,542,639.00
其中：境内法人持有股份	6,542,639.00	—	—	—	—	6,542,639.00
尚未流通股份合计	<u>334,711,701.00</u>					<u>334,711,701.0</u>
		==	==	==	==	<u>0</u>
二、已流通股份						
1. 境内上市的人民币普通股	373,949,615.00					373,949,615.0
		—	—	—	—	0
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>373,949,615.00</u>					<u>373,949,615.0</u>
		==	==	==	==	<u>0</u>
						<u>708,661,316.0</u>
三、股份总数	<u>708,661,316.00</u>	==	==	==	==	<u>0</u>

上述实收股本业经深圳大华天诚会计师事务所以深华验字(2001)第008号验资报告验证。

#### 5.20. 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
股权投资准备	—	566,382.27	—	566,382.27
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>566,382.27</u>	==	<u>336,676,109.02</u>

本期资本公积增加为因联营公司——深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司清理应付款项增加资本公积，本公司所作的相应调整。

#### 5.21. 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>

## 5.22. 未分配利润

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
净利润	1,690,339.77
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	-117,983,877.74

## 5.23. 未确认投资损失

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
深圳国际商务有限公司	-128,491,688.39	-107,154,700.58
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	-16,288,589.33	-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>-43,720,451.94</u>	<u>-28,235,275.82</u>
合 计	<u>-188,500,729.66</u>	<u>-147,844,091.31</u>

## 5.24. 主营业务收入

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
主营业务收入	49,378,189.64	91,575,344.96

5.24.1. 2004 年度收入比 2003 年度减少 46.08% ，主要原因是房地产销售减少所致；

5.24.2. 公司向前五名客户销售总额为 3,495,109.60 元，占 2004 年度销售总额的 7.08%；

5.24.3. 按业务性质分项列示：

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
房地产销售	1,289,494.00	38,750,055.00
物业出租\客房收入	33,885,449.77	40,452,062.33
物业管理	10,359,845.66	9,743,817.76
信息服务收入	1,993,570.28	486,931.00
其他	<u>1,849,829.93</u>	<u>2,142,478.87</u>
小计	<u>49,378,189.64</u>	<u>91,575,344.96</u>
公司内各部门之间互相抵消	——	——
合计	<u>49,378,189.64</u>	<u>91,575,344.96</u>

#### 5.24.4. 地区分部报表

<u>地 区</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
深 圳	44,431,539.96	87,420,961.83
上 海	4,946,649.68	4,154,383.13
小 计	<u>49,378,189.64</u>	<u>91,575,344.96</u>
公司内各地区分部间相互抵 消	—	—
合 计	<u>49,378,189.64</u>	<u>91,575,344.96</u>

#### 5.25. 主营业务成本

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
主营业务成本	28,770,481.86	53,043,637.62

5.25.1. 2004 年度主营业务成本比 2003 年减少 45.76%，主要原因是本年度销售收入减少，相应结转成本减少。

#### 5.25.2. 按业务性质分项列示

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
房地产销售	760,501.94	16,663,368.43
物业出租\客房成本	19,002,412.21	24,257,904.93
物业管理	7,047,314.03	8,466,692.78
信息服务成本	481,155.27	110,000.00
其他	1,479,098.41	1,189,128.97
小计	<u>28,770,481.86</u>	<u>50,687,095.11</u>
公司内各部门之间互相抵消	—	<u>2,356,542.51</u>
合 计	<u>28,770,481.86</u>	<u>53,043,637.62</u>

#### 5.25.3. 地区分部报表

<u>地 区</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
深 圳	25,346,012.17	48,042,021.04
上 海	3,424,469.69	2,645,074.07
小 计	<u>28,770,481.86</u>	<u>50,687,095.11</u>
公司内各地区分部间相互抵 消	—	<u>2,356,542.51</u>
合 计	<u>28,770,481.86</u>	<u>53,043,637.62</u>

#### 5.26. 主营业务税金及附加

税 种	2004 年度	2003 年度
营业税	2,446,354.11	3,507,998.75
城市维护建设税	21,990.22	32,723.85
其他	<u>1,236.64</u>	<u>1,047.27</u>
合 计	<u>2,469,580.97</u>	<u>3,541,769.87</u>

#### 5.27. 其他业务利润

项 目	2004 年度	2003 年度
停车费	84,149.44	83,397.43
其他	<u>441,475.57</u>	<u>543,653.80</u>
合 计	<u>525,625.01</u>	<u>627,051.23</u>

#### 5.28. 财务费用

项 目	2004 年度	2003 年度
利息支出	40,376,883.15	34,939,830.71
减：利息收入	207,500.43	448,791.32
汇兑损失	81,701.65	—
减：汇兑收益	114,253.45	311,363.58
其他	<u>887,781.55</u>	<u>204,401.68</u>
合 计	<u>41,024,612.47</u>	<u>34,384,077.49</u>

本公司根据《内部资金使用管理办法》的规定，按权责发生制原则，对各个子公司按全年实际占用资金规模（不含募集资金）计息，本年度公司对各个子公司计息的情况如下：

占用资金单位	应计利息	备注
深圳世纪星源物业发展有限公司	-3,127,326.91	**
深圳国际商务有限公司	14,796,805.28	*
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	-188,288.21	**
深圳市博经闻资讯技术有限公司、深圳市新德利财经资讯技术有限公司	805,707.53	*
（香港）首冠国际有限公司	6,946,091.84	**
上海大名星苑酒店有限公司	4,297,008.71	*

\*净资产为负数的子公司，资金占用费合计 19,899,521.52 元，因利息分摊至该等公司增加本期合并净利润 19,899,521.52 元。

\*\*净资产为正数的子公司，利息分摊不影响合并净利润。

## 5.29. 投资收益

### 5.29.1. 合并数

项 目	2004 年度	2003 年度
股权投资差额摊销	-38,255.21	-1,334,290.71
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-2,516,854.67	-934,107.80
股权投资转让收益	—	13,817,445.26
长期投资减值准备	—	—
合计	<u>-2,555,109.88</u>	<u>11,549,046.75</u>

### 5.29.2. 公司数

项 目	2004 年度	2003 年度
长期投资收益：		
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-21,772,693.10	-2,111,056.59
合 计	<u>-21,772,693.10</u>	<u>-2,111,056.59</u>

## 5.30. 营业外收入

项 目	2004 年度	2003 年度
处理固定资产净收益	44,255,572.15	—
违约金、赔偿金收入	332,980.07	20,000.00
罚款净收入	216,168.58	175,395.30
其他	<u>217,836.30</u>	<u>87,102.40</u>
合 计	<u>45,022,557.10</u>	<u>282,497.70</u>

营业外收入本年较上年大幅度上升，主要是因为出售南油第二工业区 205、206 厂房及南山区四方村单身宿舍所致。其中：205、206 厂房建筑面积 28,327.24 平方米，转让净收益 26,479,993.45 元；四方村单身宿舍建筑面积 8,669.35 平方米，转让净收益 17,775,578.70 元。

## 5.31. 营业外支出

项 目	2004 年度	2003 年度
处理固定资产净损失	16,181.05	104,239.77
罚款、滞纳金支出	2,244,947.88	67,270.63
其他	<u>8,107.75</u>	<u>38,488.64</u>
合 计	<u>2,269,236.68</u>	<u>209,999.04</u>

营业外支出本期增加 2,059,237.64 元，主要为欠付深圳市南油（集团）有限公司土地转让款的利息及罚金。

### 5.32. 未确认投资损失

项 目	2004 年度	2003 年度
深圳国际商务有限公司	-21,336,987.81	-30,986,135.99
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	-3,834,474.42	-3,905,409.87
上海大名星苑酒店有限公司	-15,485,176.12	-13,617,594.33
合 计	<u>-40,656,638.35</u>	<u>-48,509,140.19</u>

本年度未确认投资损失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。

### 5.33. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2004 年度
支付的费用性支出	<u>21,564,202.34</u>
合 计	<u>21,564,202.34</u>

## 六、关联方关系及其交易

### 6.1. 关联方关系

#### 6.1.1. 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

存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注四、4.1 所列子公司。

#### 6.1.2. 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

#### 6.1.3. 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%

#### 6.1.4. 不存在控制关系的关联方情况

<u>企业名称</u>	<u>与本企业的关系</u>
深圳光骅实业有限公司	联营公司
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	联营公司
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	联营公司

#### 6.2. 关联方交易

##### 6.2.1. 关联往来

<u>企业名称</u>	<u>经济内容</u>	<u>2004. 12. 31</u>		<u>2003. 12. 31</u>	
		<u>金额</u>	<u>比例</u>	<u>金额</u>	<u>比例</u>
其他应收款：					
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	41,764,693.99	15.33%	42,111,957.11	15.56%
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	资产划拨及往来款	5,995,847.54	2.20%	52,650,024.43	19.45%
(香港)中国投资有限公司	代垫费用	3,091,166.24	1.13%	24,948,611.41	9.22%
合计		<u>50,851,707.77</u>	<u>18.66%</u>	<u>119,710,592.95</u>	<u>44.23%</u>
其他应付款：					
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	4,688,946.93	6.52%	—	—
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	往来款	436,500.00	0.61%	—	—
(香港)中国投资有限公司	未付利息	6,332,137.40	8.80%	1,951,509.08	3.60%
深圳光骅实业有限公司	代垫款	3,667,995.38	5.10%	<u>3,667,995.38</u>	<u>6.77%</u>
合计		<u>15,125,579.71</u>	<u>21.03%</u>	<u>5,619,504.46</u>	<u>10.37%</u>
长期借款：					
(香港)中国投资有限公司*	借款	<u>126,654,663.97</u>	<u>100%</u>	<u>148,000,000.00</u>	<u>100%</u>
合计		<u>126,654,663.97</u>	<u>100%</u>	<u>148,000,000.00</u>	<u>100%</u>

\* (香港)中国投资有限公司以其对本公司的长期借款为本公司其他应收款中应收香港润涛公司及其关联公司款项提供担保，详见附注五、18所示。

##### 6.2.2. 接受担保

截止2004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11,359万股作质押，为本公司银行借款提供担保。

### 6.2.3. 资金占用费

(香港)中国投资有限公司向本公司提供的长期借款期初余额 148,000,000 元,期末为 126,654,663.97 元。本期(香港)中国投资有限公司按 5%的年利率向本公司计收利息 6,332,733.20 元。

## 七、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

## 八、或有事项

### 8.1. 抵押事项

除附注 5.1.2、5.6.3、5.9.1 所述抵押(质押)以外,本公司无其他需披露的抵押事项。

### 8.2. 担保事项

本公司之地产子公司(深圳世纪星源物业发展有限公司)按房地产经营惯例,为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保额度总计为人民币 2 亿元,按揭成数为 8 成,按揭期限为 30 年,待银行债权全部得到清偿后该义务消失,截至 2004 年 12 月 31 日,银行共发放按揭贷款 14,581,000 元。

### 8.3. 未决诉讼

本公司无需披露的影响会计报表重大未决诉讼事项。

## 九、其他重要事项

改善持续经营能力的措施:

2004 年本公司在经过盘活资产,以及五洲星苑楼盘销售后,现金流量好转,银行债务减轻,并实现盈利。但如本年度会计报表所显示,截止 2004 年 12 月 31 日,本公司仍有逾期借款折人民币 349,015,799.04 元。为继续改善公司的经营和财务状况,保证公司的持续经营能力,本公司拟在 2005 年采取以下措施:

9.1. 五洲星苑楼盘将于今年内竣工验收。五洲星苑可售住宅面积约 4.8 万平方米,目前销售情况良好,预计在 2005 年内可带来 3 亿的现金流。

9.2. 继续推广假日产品的销售,力求今年销售额增长 80%。

根据本集团酒店、酒店式公寓及度假地产品服务的特征,在全面改革营销体系和推广产品的努力下,2004 年假日产品销售额较 2003 年同比已增长 75%。2005 年度采取更灵活的销售策略,

其销售预计会出现更强劲的走势，预计为本司带来 2000 万元的现金流。

9.3. 推进福华土地、厂房的开发、改造。福华土地位于南山区南油大道，周边已发展成为居住、商贸区，本司计划将其改造成商住楼。预计该物业能为本司未来两三年内带来良好的现金流。

9.4. 继续肇庆 E-city 国际村项目开发。该项目位于肇庆市七星岩公园旁，地理位置优越，发展潜力巨大。

### **合并会计报表之批准**

2004 年度的合并会计报表于 2005 年 4 月 21 日经本公司董事会批准通过。

## 十一、备查文件

- 1、 载有法定代表人、主管会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

深圳世纪星源股份有限公司

二 00 五年四月二十三日