

# 目 录

项 目	页 次
一、审计报告	1
二、企业会计报表	
1.资产负债表	2-3
2.利润表	4
3.现金流量表	5-6
4.会计报表附注	7-19
三、会计师事务所执业许可证	

## 审计报告

深鹏所审字[2005]459 号

吉林轻工集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的长春卓越房地产开发有限公司（以下简称“卓越公司”）2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日的资产负债表，2002 年度、2003 年度、2004 年度的利润及利润分配表和 2004 年度的现金流量表。这些会计报表的编制是卓越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卓越公司 2002 年 12 月 31 日、2003 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 年度、2003 年度、2004 年度的经营成果和 2004 年度的现金流量情况。

深圳鹏城会计师事务所

中国·深圳

2005 年 3 月 8 日

副主任会计师

---

王 磊

中国注册会计师

---

李海林

# 长春卓越房地产开发有限公司

## 会计报表附注

2002-2004 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司简介

长春卓越房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）是经长春市工商行政管理局批准成立，领取了第 2201012000746 号企业法人营业执照；注册地址：长春市绿园区兴阳街 7 号；企业类型：有限责任公司；经营范围：房地产开发，自营房的物业管理，物业管理策划及咨询服务，体育运动休闲项目开发、管理、策划。

### 二、公司主要会计政策、会计估计、会计报表编制方法

#### 1、会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

#### 2、会计年度

公司会计年度采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、记帐本位币

公司以人民币为记帐本位币。

#### 4、记帐原则及计价基础

公司以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。其后如果发生减值，则按规定计提减值准备。

#### 5、外币业务核算方法

公司外币业务发生时按当日的市场汇价的中间价折合为记帐本位币记帐，年末对有关外币帐户余额按年末市场汇价的中间价进行折合调整，差额计入当期损益。

#### 6、现金等价物的确认标准

现金等价物是指公司持有的期限短（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现金、价值变动风险很小的投资。

## 7、坏帐核算方法

公司坏帐采用备抵法核算，期末按帐龄分析法计提应收款项的坏帐准备，具体如下：

帐 龄	计提比例
1 年以内	10%
1—2 年	20%
2—3 年	30%
3 年以上	50%，对其中认定确实无法收回的 款项提取特殊准备

坏帐确认标准为：

- (1) 债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；
- (2) 债务人逾期未履行其清偿义务，且具有明显特征表明无法收回；

对确实无法收回的应收款项，经董事会确认批准后作为坏帐损失。

## 8、存货核算方法

公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品开发成本、出租开发产品和拟开发土地。非开发产品包括库存商品、低值易耗品、原料、在产品 and 产成品。

各项存货按实际成本计价。低值易耗品在领用时按一次性摊销或分期摊销。

年末，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，按单项、按其可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。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。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的的物业。

出租开发产品是指以出租方式经营的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内（一般按照出租开发产品所占土地使用权的剩余年限）分期摊销；

拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，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，摊销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“开发产品”。

房地产开发企业为建造开发产品而借入的资金所发生的借款费用，如属于成本对象完工前发生的，按实际发生的费用配比计入成本对象中；如属于成本对象完工后发生的，计入财务费用。

#### 9、短期投资核算方法

期末短期投资按成本与市价孰低计价，并按单个投资项目计提跌价准备。

#### 10、长期股权投资

公司对外投资属权益性投资的，占被投资单位权益比例在 20%(含 20%)以下,或虽超过 20%但不具有重大影响的，按成本法核算；权益比例在 20% 以上并具有重大影响的，或虽低于 20%但具有重大影响的，按权益法核算；权益比例在 50%以上（不含 50%）并具有控制的，按权益法核算并编制合并会计报表。

采用权益法核算的长期股权投资，对长期投资取得时的初始投资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，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。对借方差额按 10 年的期限平均摊销,贷方差额计入“资本公积”。

#### 11、长期债权投资

公司债权投资按取得时的实际成本计价，投资收益按票面面值及票面约定的利率确定。

#### 12、长期投资减值准备

公司长期投资在期末时按照其账面价值与可收回金额孰低计量,对可收回金额低于账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

长期投资减值准备的确认标准为：

对于有市价的长期投资，出现以下情况之一时，即计提长期投资减值准备：

- (1) 市价持续 2 年低于帐面价值；
- (2) 该项投资暂停交易 1 年；
- (3) 被投资单位当年发生严重亏损；
- (4) 被投资单位持续两年发生亏损；

(5) 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。

对于无市价的长期投资，出现以下迹象之一时，即计提长期投资减值准备：

(1) 政治或法律环境出现了不利于被投资单位的重大变化；

(2) 被投资单位所供应的商品或所提供的劳务不能适应市场需求的变化，

从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化；

(3) 被投资单位失去竞争能力，从而导致财务状况发生严重恶化；

(4) 被投资单位的财务状况、现金流量发生严重恶化，如进行清理整顿、清算，被投资单位的所有者权益为负数等。

### 13、固定资产计价及折旧方法

固定资产标准为：使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产、经营主要设备的物品、单位价值在 2000 元以上，并且使用期限超过两年的，也作为固定资产核算。

固定资产计价：公司固定资产按实际成本或评估确定的价值计价，并参照行业财务制度规定按单个固定资产确定折旧年限，采用平均年限法计提折旧，预计残值率除外商投资企业为 10% 外，其余为 3%-5%。

公司各类固定资产折旧年限如下：

类 别	折旧年限	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40-50	1.92—2.4
运输设备	5-12	8.00—19.2
办公设备	5-12	8.00—19.2

#### 固定资产的后续支出

如果不可能使流入企业的经济利益超过原先的估计，则在发生时确认为费用。

如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额。

a、固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额；增计后的金额超过该固定资产可收回金额的部分，直接计入当期营业外支出。

b、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。

c、固定资产装修费用，符合上述原则可予以资本化的，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，采用合理的方法单独计提折旧。下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目的余额减去相关折旧后的差额，一次全部计入当期营业外支出。

d、融资租赁方式租入的固定资产发生的固定资产后续支出，比照上述原则处理。发生的固定资产装修费用，符合上述原则可予以资本化的，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

e、经营租赁方式租入的固定资产发生的固定资产的改良支出，单设“经营租入固定资产改良”科目核算，并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

#### 固定资产减值准备

期末固定资产按账面价值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项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账面价值的差额计提固定资产减值准备。

#### 14、在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并截止利息资本化。

#### 在建工程减值准备

期末对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来3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所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，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。

#### 15、无形资产

公司无形资产按实际成本或评估确认的价值计价，并按受益期采用直线法平均摊销。

公司无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

#### 16、长期待摊费用摊销方法

公司开办费按实际发生额计价，在开始生产经营的当月一次摊销。其他长期待摊费用按实际发生额计价，并按受益期平均摊销。

#### 17、收入确认原则

房地产销售在房产完工并验收合格、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，通常收到销售合同金额 80%或以上（含银行按揭付款）时，确认销售收入的实现。

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

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

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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

#### 18、所得税的会计处理

公司所得税的会计处理采用应付税款法。

#### 19、合并会计报表编制方法

本公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 50%以上（不含 50%），并具有实质控制权的，该单位列入合并范围。

公司合并会计报表是以审定后的母、子公司的个别会计报表为基础，按财政部颁发的《合并会计报表暂行规定》编制的。合并时，将各公司相互之间的投资、往来、资产购销和其他重大交易及结余和各项交易中未实现的利润抵销后，计算少数股东权益和少数股东损益。在合并会计报表时，对纳入合并范围子公司的会计政策与母公司不一致的方面，按



母公司会计政策进行调整；对子公司所执行的行业会计制度业已在会计报表合并时做了必要的调整。

### 三、会计政策、会计估计变更的影响

本年度公司会计政策、会计估计无变更。

### 四、税项

税 项	计 税 基 础	税 率 %
增值税	应税销售收入	6%
营业税	应税营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应纳增值税及营业税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	33%

### 五、会计报表主要项目注释

#### 1、货币资金

项 目	2004-12-31	2003-12-31
现金	157.17	1,350.57
银行存款*	16,080,337.83	2,352,505.34
合 计	16,080,495.00	2,353,855.91

\*银行存款中有 14,225,402.69 元被法院冻结，原因详见附注十说明。

#### 2、其他应收款

帐 龄	2004-12-31			
	金 额	比 例	坏帐准备	净 额
1 年以内	8,575,449.71	80.42%	857,544.97	7,717,904.74
1-2 年	1,950,156.62	18.29%	390,031.32	1,560,125.30

3年以上	<u>137,265.99</u>	<u>1.29%</u>	<u>68,633.00</u>	<u>68,632.99</u>
合计	<u><u>10,662,872.32</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>1,316,209.29</u></u>	<u><u>9,346,663.03</u></u>

2003-12-31

帐龄	金额	比例	坏帐准备	净额
1年以内	1,982,649.49	93.59%	198,264.95	1,784,384.54
2-3年	116,024.31	5.38%	34,807.29	81,217.02
3年以上	<u>21,897.68</u>	<u>1.03%</u>	<u>10,948.84</u>	<u>10,948.84</u>
合计	<u><u>2,120,571.48</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>244,021.08</u></u>	<u><u>1,876,550.40</u></u>

2004年12月31日大额欠款如下：

单位名称	金额	帐龄
长春盛基实业有限公司	5,650,000.00	1年内
长春卓越物业管理有限公司	4,368,599.57	1年内及1-2年
长春建树贸易有限公司	299,116.08	1-2年
长春市星河实业有限公司	144,626.10	1-2年

### 3、预付帐款

帐龄	2004-12-31		2003-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,500,000.00	5.34%	14,920,000.00	56.09%
1-2年	14,920,000.00	53.10%	11,679,000.00	43.91%
2-3年	<u>11,679,000.00</u>	<u>41.56%</u>		
合计	<u><u>28,099,000.00</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>	<u><u>26,599,000.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

2004年12月31日大额欠款如下：

单位名称	金额	内容
中铁十三局集团有限公司第二工程公司建筑公司	28,099,000.00	工程款

#### 4、存货及存货跌价准备

(1) 存货及存货跌价准备明细分项列示如下：

项 目	2004-12-31		2003-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
低值易耗品	1,690.00	-	1,690.00	-
开发成本	27,000,428.60	-	26,995,428.60	-
合计	<u>27,002,118.60</u>	<u>-</u>	<u>26,997,118.60</u>	<u>-</u>

本公司存货未发现减值情况。

(2) 开发成本分项列示如下：

项目名称	2003-12-31	本期增加	本期减少	2004-12-31
五环新闻大厦	26,995,428.60	5,000.00	-	27,000,428.60

本公司所开发的新闻大厦，主体工程已于 2002 年完成，但因土地使用权用途仍为文、体、娱，尚未变更为商住用地，造成该楼盘不能预售，且 2004 年度基本处于停工状态。

#### 5、长期投资

(1)长期投资列示如下：

项 目	2003-12-31	本期增加	本期减少	2004-12-31
长期股权投资	500,000.00			500,000.00
减：减值准备				
长期股权投资净额	<u>500,000.00</u>	<u></u>	<u></u>	<u>500,000.00</u>

股权投资如下：

被投资公司名称	投资金额	所占比例	2003.12.31	本期权益调整	本期其他增减	累计权益调整	2004.12.31
长顺实业集团经贸有限公司	500,000.00	10%	500,000.00	-		-	500,000.00

#### 6、固定资产及折旧

项目	2003-12-31	本期增加	本期减少	2004-12-31	减值准备
原值					
办公设备及其他	17,528.00	-	-	17,528.00	
累计折旧					
办公设备及其他	4,215.21	2178.72		6,393.93	-
固定资产净值	<u>13,312.79</u>			<u>11,134.07</u>	

#### 7、应交税金

项目	2004-12-31	2003-12-31
营业税		887.45
城市维护建设税		62.12
合计	<u>-</u>	<u>949.57</u>

#### 8、实收资本

投资单位名称	投资	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
	比例			
吉林轻工集团股份有限公司	97.50%	39,000,000.00	39,000,000.00	-
孙健	1.50%	600,000.00	600,000.00	600,000.00
孙黎耘	1.00%	400,000.00	200,000.00	200,000.00
王墨林		-	200,000.00	200,000.00
吉林白山航空发展股份有限公司		-	-	26,396,800.00
长春洪武实业有限公司		-	-	10,000,000.00
长春长顺实业集团有限公司		-	-	2,603,200.00
长春北方五环实业股份有限公司		-	-	-
	100%	<u>40,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>

以上实际出资额先后业经长春中庆会计事物所有限责任公司长中庆所验字[2001]79 号验资报告、吉林守信会计事物所有限责任公司吉守会验字[2002]513 号验资报告、吉林通润会计事物所有限责任公司吉通会验字[2002]第 265 号验资报告验证，2003 年 12 月吉林白山航空发展股份有限公司、长春洪武实业有限公司、长春长顺实业集团有限公司将各自所持

股权合计 97.50% 无偿投资给吉林轻工集团股份有限公司。

#### 9、主营业务收入及成本

行业	主营业务收入		
	2004 年度	2003 年度	2002 年度
物业管理		1,364,961.23	506,685.09

行业	主营业务成本		
	2004 年度	2003 年度	2002 年度
物业管理	-	1,164,901.37	1,671,638.65

#### 10、财务费用

项 目	2004 年度	2003 年度	2002 年度
利息支出	-	-	4,252.75
减：利息收入	87,946.33	30,706.92	4,923.27
其他	560.00	1,134.50	610.00
合 计	<u>-87,386.33</u>	<u>-29,572.42</u>	<u>-60.52</u>

#### 六、关联方关系及其交易

##### 1、存在控制关系的关联方基本概况如下：

名称	注册地址	经济性质	经营范围	与本公司关系	法定代表 人
吉林轻工集团股份 有限公司	长春市	股份制	房产租赁及房地产开发	持有本公司 97.5% 股权的股东	孙健

##### 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
吉林轻工集团股份有限公司	169,506,479.60	-	-	169,506,479.60

### 3、不存在控制关系的关联方关系

关 联 方	关联方性质
吉林常青房地产有限责任公司	本公司股东之子公司
长春长顺实业集团有限公司	本公司股东之联营企业
长顺实业集团经贸有限公司	本公司参股之联营企业

### 4、关联方应收应付款项余额

项 目	2004.12.31	2003.12.31
其他应付款：		
吉林轻工集团股份有限公司	21,005,500.00	21,000,000.00
吉林常青房地产有限责任公司	24,384,708.26	43,765.00
长春长顺实业集团有限公司	32,529.39	32,529.39
长顺实业集团经贸有限公司	1,572,440.60	1,572,440.60

### 七、或有事项

截至 2004 年 12 月 31 日止,本公司无任何重大需披露的或有事项。

### 八、资产负债表日后非调整事项

截至 2005 年 3 月 8 日止,本公司无重大资产负债表日后事项。

### 九、资产抵押情况

截至 2004 年 12 月 31 日止,本公司无任何重大需披露的资产抵押情况。

## 十、其他重大事项

因本公司尚欠施工单位中铁十三局集团有限公司第二工程公司建筑公司五环新闻大厦项目款项，本公司在光大银行长春经济技术开发区支行的存款余额 14,225,402.69 元于 2004 年 5 月 31 日被沈阳铁路运输中级法院冻结。

在现有开发的房地产项目无法顺利销售的情况下，使本公司的持续发展受到极大的限制。

## 十一、资产减值准备明细表

项 目	2003-12-31	本期增加数	本期转回数	2004-12-31
一、坏账准备	244,021.08	1,072,188.21		1,316,209.29
其中：应收账款				
其他应收款	244,021.08	1,072,188.21		1,316,209.29

单位负责人\_\_\_\_\_

财务负责人\_\_\_\_\_

日 期\_\_\_\_\_

日 期\_\_\_\_\_

长春卓越房地产开发有限公司  
资产负债表

金额单位:人民币元

资产	注释五	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<b>流动资产:</b>				
货币资金	1	16,080,495.00	2,353,855.91	216,443.19
短期投资		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收股利		-	-	-
应收帐款		-	-	-
其他应收款	2	9,346,663.03	1,876,550.40	92,063,892.08
预付帐款	3	28,099,000.00	26,599,000.00	11,679,000.00
应收补贴款		-	-	-
存货	4	27,002,118.60	26,997,118.60	20,968,394.50
待摊费用		-	-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>80,528,276.63</b>	<b>57,826,524.91</b>	<b>124,927,729.77</b>
<b>长期投资:</b>				
长期股权投资	5	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期债权投资		-	-	-
<b>长期资产合计</b>		<b>500,000.00</b>	<b>500,000.00</b>	<b>500,000.00</b>
其中:合并价差		-	-	-
股权投资差额		-	-	-
<b>固定资产:</b>				
固定资产原价	6	17,528.00	17,528.00	17,528.00
减:累计折旧	6	6,393.93	4,215.21	2,036.49
固定资产净值	6	11,134.07	13,312.79	15,491.51
减:固定资产减值准备		-	-	-
固定资产净额		11,134.07	13,312.79	15,491.51
工程物资		-	-	-
在建工程		-	-	-
固定资产清理		-	-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>11,134.07</b>	<b>13,312.79</b>	<b>15,491.51</b>
<b>无形资产及其他资产:</b>				
无形资产		-	-	6,106,036.46
长期待摊费用		-	-	-
其他长期资产		-	-	-
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,106,036.46</b>
<b>递延税项:</b>				
递延税项借项		-	-	-
<b>资产总计</b>		<b>81,039,410.70</b>	<b>58,339,837.70</b>	<b>131,549,257.74</b>



长春卓越房地产开发有限公司  
资产负债表(续)

金额单位:人民币元

负债及所有者权益	附注五	2004-12-31	2003-12-31	2002-12-31
<b>流动负债:</b>				
短期借款		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付帐款		594.00	594.00	94,216.75
预收帐款		-	-	142,409.07
应付工资		-	-	-
应付福利费		124,795.48	77,908.09	14,846.67
应付股利		-	-	-
应交税金	7	-	949.57	2,435.49
其他应交款		-	26.62	75.01
其他应付款		47,049,911.43	22,698,529.38	96,270,694.26
预提费用		-	-	-
预计负债		-	-	-
一年内到期的长期负债		-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>47,175,300.91</b>	<b>22,778,007.66</b>	<b>96,524,677.25</b>
<b>长期负债:</b>				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
长期应付款		-	-	-
其他长期负债		-	-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>递延税项</b>				
递延税项贷项		-	-	-
<b>负债合计</b>		<b>47,175,300.91</b>	<b>22,778,007.66</b>	<b>96,524,677.25</b>
<b>少数股东权益:</b>				
少数股东权益		-	-	-
<b>股东权益:</b>				
股本	8	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
资本公积		210,000.00	210,000.00	210,000.00
盈余公积		-	-	-
其中:法定公益金		-	-	-
未确认的投资损失		-	-	-
未分配利润		(6,345,890.21)	(4,648,169.96)	(5,185,419.51)
外币报表折算差额		-	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>33,864,109.79</b>	<b>35,561,830.04</b>	<b>35,024,580.49</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>81,039,410.70</b>	<b>58,339,837.70</b>	<b>131,549,257.74</b>

(附注系会计报表的组成部分)

企业负责人:

财务负责人:

编制人:

长春卓越房地产开发有限公司

利润及利润分配表

金额单位:人民币元

项 目	附注五	2004年度	2003年度	2002年度
一.主营业务收入	9		1,364,961.23	506,685.09
减:主营业务成本			1,164,901.37	1,671,638.65
主营业务税金及附加			37,924.85	10,162.53
二.主营业务利润		-	162,135.01	(1,175,116.09)
加:其他业务利润		1,627.60	-	-
减:营业费用		-	-	110,000.00
管理费用		1,821,577.51	(345,542.12)	2,229,192.82
财务费用	10	(87,386.33)	(29,572.42)	(60.52)
三.营业利润		(1,732,563.58)	537,249.55	(3,514,248.39)
加:投资收益		-	-	-
补贴收入		34,793.33	-	-
营业外收入		50.00	-	-
减:营业外支出		-	-	-
四.利润总额		(1,697,720.25)	537,249.55	(3,514,248.39)
减:所得税		-	-	-
少数股东损益		-	-	-
未确认投资损失		-	-	-
五.净利润		(1,697,720.25)	537,249.55	(3,514,248.39)
加:年初未分配利润		(4,648,169.96)	(5,185,419.51)	(1,671,171.12)
其他转入		-	-	-
六.可供分配的利润		(6,345,890.21)	(4,648,169.96)	(5,185,419.51)
减:提取法定盈余公积		-	-	-
提取法定公益金		-	-	-
七.可供股东分配的利润		(6,345,890.21)	(4,648,169.96)	(5,185,419.51)
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		(6,345,890.21)	(4,648,169.96)	(5,185,419.51)

企业负责人：

财务负责人：

编制人：

长春卓越房地产开发有限公司  
现金流量表

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,732.80
收到的税费返还		34,793.33
收到的其他与经营活动有关的现金		25,406,293.61
现金流入小计		25,442,819.74
购买商品、接受劳务支付的现金		1,500,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		338,298.90
支付的各项税费		213,249.59
支付的其他与经营活动有关的现金		9,664,632.16
现金流出小计		11,716,180.65
经营活动产生的现金流量净额		13,726,639.09
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		-
收到的其他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		-
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		-
偿还债务所支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		-
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
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		13,726,639.09

长春卓越房地产开发有限公司  
现金流量表(续)

金额单位:人民币元

项 目	附注	2004年度
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润		(1,697,720.25)
加:少数股东本期损益		-
未确认的投资损失		-
计提的资产减值准备		1,072,188.21
固定资产折旧		2,178.72
无形资产摊销		-
长期待摊费用摊销		-
待摊费用的减少(减:增加)		-
预提费用的增加(减:减少)		-
预计负债的增加(减:减少)		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		-
财务费用		(87,386.33)
投资损失(减:收益)		-
存货的减少(减:增加)		-
递延税款贷项(减:借项)		(5,000.00)
经营性应收项目的减少(减:增加)		(10,042,300.84)
经营性应付项目的增加(减:减少)		24,397,293.25
其他		87,386.33
经营活动产生的现金流量净额		<u>13,726,639.09</u>
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.现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额		16,080,495.00
减:现金的期初余额		2,353,855.91
加:现金等价物的期末余额		-
减:现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物的净增加额		<u><u>13,726,639.09</u></u>

企业负责人:

财务负责人: