

成都城建投资发展股份有限公司

CHENGDU URBAN CONSTRUCTION
INVESTMENT&DEVELOPMENT CO., LTD

二 00 三年年度报告



二 00 四年三月二十四日

目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司基本情况简介	3
第三节	会计数据和业务数据摘要	4
第四节	股本变动及股东情况	6
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
第六节	公司治理结构	10
第七节	股东大会情况简介	11
第八节	董事会报告	13
第九节	监事会报告	19
第十节	重要事项	20
第十一节	财务报告	25
第十二节	备查文件目录	78

第一节 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。

董事邓广梅女士因工作原因，未出席本次董事会，委托董事张思冰先生代行表决权。

重庆天健会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长张思冰先生、主管会计工作副总经理郭卫平先生及会计机构负责人杨他先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：成都城建投资发展股份有限公司
中文名称缩写：成都建投
公司法定英文名称：CHENGDU URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD
英文名称缩写：CDCID
- 二、公司法定代表人：张思冰
- 三、公司董事会秘书：彭秋锦
联系地址：成都市青羊区小河街 12 号天纬商务楼八楼
电话：(028) 86139010 (028) 86138017
传真：(028) 86139018 (028) 86138017
电子信箱：pqj600109@163.com
- 四、公司注册地址：成都市青羊区小河街 12 号
公司办公地址：成都市青羊区小河街 12 号天纬商务楼八楼
邮政编码：610015
公司互联网网址：www.cjgf.com
电子信箱：cc600109@mail.sc.cninfo.net
- 五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：上海证券交易所
股票简称：成都建投
股票代码：600109
- 七、其他有关资料：
公司首次注册登记日期：1988 年 7 月 20 日
公司首次注册登记地点：成都市工商行政管理局
2003 年 11 月 19 日公司注册地址变更为“成都市青羊区小河街 12 号”。
最近一次变更登记日期：2003 年 11 月 19 日
变更登记地点：成都市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号：5101001806050
税务登记号码：川国税蓉字 510105201961940
川地税蓉字 51010520196194-0
公司聘请的会计师事务所名称：重庆天健会计师事务所有限责任公司
办公地点：中国重庆市渝中区人和街 74 号 12 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要利润指标

单位：人民币元

指标项目	金额
利润总额	12,432,435.89
净利润	12,606,334.45
扣除非经常性损益后的净利润	12,759,621.88
主营业务利润	34,793,578.11
其他业务利润	32,955.54
营业利润	13,069,770.45
投资收益	
补贴收入	
营业外收支净额	-637,334.56
经营活动产生的现金流量净额	-21,750,922.83
现金及现金等价物增减额	8,047,524.68
注：扣除非经常性损益项目及涉及金额	-153,287.43
非经常性损益项目	
1、处置固定资产净损益	-152,899.27
2、其他	-388.16

二、公司近三年主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

指标项目	2003 年	2002 年	2001 年
主营业务收入	309,799,379.44	591,096,538.54	641,718,753.59
净利润	12,606,334.45	8,484,902.61	1,303,986.59
每股收益	0.178	0.120	0.018
扣除非经常损益后的每股收益	0.180	0.085	-0.223
净资产收益率（%）	摊薄	6.52	4.69
	加权	6.74	44.72
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.82	31.78	-115.91
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.306	0.193	0.163

指标名称	2003 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
总资产	343,432,740.80	319,973,992.87	275,316,607.41
股东权益（不含少数股东权益）	193,451,014.83	180,830,988.53	14,453,977.71
每股净资产	2.725	2.548	0.204
调整后每股净资产	2.708	2.535	0.118

三、本年度股东权益变动情况

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	盈余公积	其中： 法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	70,982,696.43	163,107,462.00			-53,259,169.90	180,830,988.53
本期增加		13,691.85	741,471.92	247,157.31	58,202,316.04	58,957,479.81
本期减少		45,595,981.59			741,471.92	46,337,453.51
期末数	70,982,696.43	117,525,172.26	741,471.92	247,157.31	4,201,674.22	193,451,014.83
变动原因		报告期增加金额系确实无法支付的应付款项；报告期减少金额系弥补以前年度亏损。（详见第十节三）	本年提取	本年提取		

四、根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》有关规定计算的 2003 年净资产收益率和每股收益指标如下：

单位：人民币元

报告期利润	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
主营业务利润	17.99	18.59	0.490	0.490
营业利润	6.76	6.98	0.184	0.184
净利润	6.52	6.74	0.178	0.178
扣除非经常性损益后的净利润	6.60	6.82	0.180	0.180

第四节 股本变动及股东情况

一、股本结构情况

1、股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+、-）						本次变动后
		配 股	送 股	公 积 金 转 股	增 发	其 他	小 计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	33,482,696.43							33,482,696.43
其中：								
国家持有股份	33,482,696.43							33,482,696.43
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	10,000,000.00							10,000,000.00
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
其中：转配股								
未上市流通股份合计	43,482,696.43							43,482,696.43
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	27,500,000.00							27,500,000.00
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	27,500,000.00							27,500,000.00
三、股份总数	70,982,696.43							70,982,696.43

2、股票发行与上市情况

公司社会公众股和法人股于 1988 年 7 月至 1993 年 4 月发行。社会公众股经批准于 1997 年 8 月 7 日在上海证券交易所上市流通。

公司报告期末为止的前三年，未有增发、配股、送股以及转增股本等事项发生。

二、股东情况

1、报告期末，公司股东总数为 8436 户。

2、公司前十名股东持股情况（截至 2003 年 12 月 31 日）

序号	股东名称	报告期增减 (股)	期末持股数(股)	占总股本 (%)	质押或冻结 情况	股份类别
1	成都市国资局		33,482,696.43	47.17	无	国家股
2	兴安证券有限责任公司	+1,107,799	2,970,038	4.18	不详	流通股
3	烟台市和信投资有限公司		2,400,000	3.38	不详	法人股
4	中国光大国际信托投资公司		1,600,000	2.25	不详	法人股
5	成都博瑞传播股份有限公司		700,000	0.99	无	法人股
6	上海金诚船务有限公司		600,000	0.85	不详	法人股
7	上海延成贸易有限公司		500,000	0.70	不详	法人股
8	吉林轻工集团股份有限公司		400,000	0.56	不详	法人股
9	成都彩虹电器(集团)股份有限公司		400,000	0.56	不详	法人股
10	上海佳事达贸易有限责任公司		400,000	0.56	不详	法人股

注：(1) 报告期内持股 5% 以上的股东为成都市国有资产管理局，所持股份 3,348.27 万股，占总股本 47.17%，报告期内所持股份无增减情况。

(2) 报告期内，持有本公司 5% 以上股份的股东所持有的股份没有发生质押、冻结、托管情况。

(3) 公司未知前十名股东之间是否存在关联关系。

3、公司控股股东情况介绍

控股股东：成都市国有资产管理局，法定代表人：马蓉生，成立日期：1990 年 6 月，主要职责：国有资产管理、营运等。

4、公司前十名流通股股东情况（截至 2003 年 12 月 31 日）

序号	股东名称	持股数量(股)	持股总类
1	兴安证券有限责任公司	2,970,038	A 股
2	江苏永禾房地产开发有限公司	234,900	A 股
3	谭锡英	229,000	A 股
4	莫志平	227,800	A 股
5	曹学龙	207,800	A 股
6	熊代川	166,000	A 股
7	肖海鹏	156,200	A 股
8	陈依妹	150,050	A 股
9	顾洁	145,700	A 股
10	李仲	130,000	A 股

注：公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	性别	职务	年龄	任期起止日期	年初持股数量 (股)	年末持股数量 (股)
张思冰	男	董事长	54	2003.9-2006.9	0	0
夏捷	男	董事、总经理	39	2003.9-2006.9	0	0
郭卫平	男	董事、副总经理	41	2003.9-2006.9	0	0
李勇	男	董事	41	2003.9-2006.9	4000	4000
邓广梅	女	董事	51	2003.9-2006.9	0	0
王永锡	男	独立董事	69	2003.9-2006.9	0	0
王治安	男	独立董事	63	2003.9-2006.9	0	0
朱方明	男	独立董事	41	2003.9-2006.9	0	0
庄道军	男	监事会召集人	36	2003.9-2006.9	2900	2900
何开莉	女	监事	38	2003.9-2006.9	0	0
赖建忠	男	监事	30	2003.9-2006.9	100	100
彭秋锦	男	董事会秘书	37	2003.9-2006.9	0	0

注：董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况：

(1) 邓广梅女士自 1999 年至今任公司股东单位中国光大国际信托投资公司投资管理部副总经理。

(2) 其他人员未在股东单位兼任任何职务。

2、董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

本公司董事、监事、高级管理人员的报酬是结合公司实际情况并根据公司的薪酬方案及其行政职务确定，且公司薪酬方案已经公司股东大会表决通过。

(1) 现任董事、监事及高级管理人员的年度报酬总额为 72.13 万元，金额最高的前三名董事的报酬总额为 38.33 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 36.08 万元，三名独立董事津贴总额为每年 10.80 万元。

(2) 其中年度报酬在 10 万元—15 万元的 4 人，4 万元—10 万元的 2 人，4 万元以下的 3 人。

(3) 董事邓广梅不在本公司领取报酬，在中国光大国际信托投资公司领取报酬；董事李勇不在本公司领取报酬，在成都新成百有限责任公司领取报酬；监事庄道军不在本公司领取报酬，在成都市公积金管理中心领取报酬。

3、报告期内公司聘任、离任的董事、监事、高级管理人员情况

二 00 三年三月十七日，公司职工代表大会选举杨他先生、何开莉女士为公司第三届监事会职工代表监事。

二 00 三年三月十九日，公司第五届董事会第十五次会议审议通过王成宪先生因工作变动原因辞去公司总经理职务；苏文志先生、方子明先生、李勇先生及曾建国先生因工作变动原因，辞去公司副总经理职务；李勇先生因工作变动原因，辞去公司董事会秘书职务；高朴女士、邹幼琼女士及李兴宁先生因工作变动原因，辞去公司总经理助理职务；张大德先生因工作变动原因，辞去总经济师职务。

二 00 三年三月十九日，公司第五届董事会第十五次会议决议，聘请夏捷先生为公司总经理、郭卫平先生为公司副总经理、彭秋锦先生为公司董事会秘书。

二 00 三年四月二十三日，公司二 00 二年度股东大会审议通过乔建荣女士、高朴女士因工作变动原因辞去公司第五届董事会董事职务；赵克忠先生、刘彦明先生、刘本明先生、余立忠先生、温学琼女士，因工作变动原因辞去公司第三届监事会监事职务。

二 00 三年四月二十三日，公司二 00 二年度股东大会会议决议，任命夏捷先生为公司第五届董事会董事。

二 00 三年四月二十三日，公司二 00 二年度股东大会会议决议，任命庄道军先生为公司第三届监事会监事。

二 00 三年四月二十三日，公司第三届监事会第十五次会议决议，选举庄道军先生为公司第三届监事会召集人。

二 00 三年八月十九日，公司职工代表监事杨他先生因工作变动原因辞去公司第三届监事会职工代表监事职务，二 00 三年八月二十日公司职工代表大会选举赖建忠先生为公司第三届监事会职工代表监事。

二 00 三年九月，公司第五届董事会及第三届监事会任期届满，九月二十二日，公司二 00 三年第一次临时股东大会选举张思冰先生、夏捷先生、郭卫平先生、李勇先生、邓广梅女士为公司第六届董事会董事；选举王永锡先生、王治安先生、朱方明先生为公司第六届董事会独立董事；选举庄道军先生为公司第四届监事会监事。

二 00 三年九月二十二日，公司第六届董事会第一次会议一致选举张思冰先生为公司第六届董事会董事长；经董事长张思冰先生提名，董事会任命夏捷先生为公司总经理，彭秋锦先生为公司董事会秘书；根据总经理夏捷先生提名，任命郭卫平先生为公司副总经理。

二 00 三年九月十九日，公司职工代表大会选举何开莉女士、赖建忠先生为公司第四届监事会职工代表监事。

二 00 三年九月二十二日，公司第四届监事会第一次会议选举庄道军先生为公司第四届监事会召集人。

二、员工情况

截止 2003 年 12 月 31 日，公司共有员工 70 人，其中管理人员和技术人员共 64 人，财务人员 6 人。

教育程度：硕士 7 人，占员工总数的 10%，本科 21 人，占员工总数的 30%，大专 22 人，占员工总数的 31%，大专以下 20 人，占员工总数的 29%。

公司无退休人员。

第六节 公司治理结构

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等要求，不断完善公司法人治理结构，规范运作，完善信息披露，做好投资者关系管理工作，具体表现在：

一、公司治理情况

1、关于公司的基本制度

结合公司的实际情况，修订和完善了公司《章程》及议事决策、运营管理、劳动人事、财务管理、行政后勤、薪酬考核等方面的规章制度，做到了管理的规范化和制度化，从制度上保障了公司的规范运作。

2、关于股东与股东大会

公司制定了《股东大会议事规则》，严格按照《上市公司股东大会规范意见》及公司《章程》的要求召集、召开股东大会，保证每位股东表达意见和建议的权利，确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位和合法权益，并有律师出席见证；认真接待股东来访和来电咨询，使股东了解公司的运作情况；公司关联交易遵循公平、公正的原则，独立董事发表独立意见。

3、关于控股股东与上市公司关系

公司控股股东没有越过股东大会、董事会任免公司高级管理人员，没有直接或间接干预公司的决策和经营活动，损害公司及其他股东的利益；公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面做到了“五分开”，公司董事会、监事会及其他内部机构均独立运作。

4、关于董事和董事会

董事会按照公司《章程》的规定，严格执行股东大会的决议，各位董事依据有关制度以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责；董事会制定了《董事会议事规则》，并严格遵照执行；公司设立了董事会薪酬与考核委员会及董事会战略发展委员会。

5、关于监事与监事会

公司监事会人员构成符合法律、法规和公司《章程》的要求；监事有足够的知情权，列席公司董事会；公司监事会制定了《监事会议事规则》；公司监事能够认真履行自己的职责，本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

6、关于绩效评价与激励约束机制

公司制定了薪酬和绩效评价体系，不断完善公司的绩效评价标准与激励约束机制。

7、关于相关利益者

公司充分尊重和维护股东、债权人、职工、客户等利益相关者的合法权益，积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

8、关于信息披露与透明度

公司严格按照相关法律、法规和公司《章程》的规定，及时、准确、完整、客观地披露相关信息，不断完善信息披露制度，增加信息量，提高透明度，努力构建多种形式的信息沟通渠道，实现公司与投资者的良性互动，逐步推进公司的投资者关系管理工作。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事按照公司《章程》、《上市公司治理准则》及公司《独立董事制度》的要求，以认真负责的精神，出席了报告期内的董事会和股东大会，诚信勤勉履行义务，对公司的经营、决策、重大事项等充分发表自己的专业意见、观点，切实发挥了独立董事的作用。

三、关于控股股东与公司在业务、人员、资产、机构、财务上的“五分开”情况

1、业务方面，公司拥有独立完整的业务和自主经营的能力，与控股股东不存在同业竞争关系。

2、人员方面，公司具有独立的人力资源 and 薪酬体系，建立了完善的劳动人事管理制度。

3、资产方面，公司资产独立完整，产权清晰，不存在与控股股东共用资产或控股股东占用资产的情况。

4、机构方面，公司设立了独立的业务发展机构和行政管理机构，经营和行政管理完全独立。

5、财务方面，公司拥有独立的财务会计部门，建立了独立的财务管理制度、会计核算体系和独立的银行帐户，并依法独立纳税。

四、高级管理人员的考核及激励机制

根据《上市公司治理准则》的要求，公司制定了高管人员薪酬与考核方案，并建立了公正、透明的绩效评价和激励约束机制。公司设立了董事会薪酬与考核委员会，并严格依据相关指标和标准对高管人员的业绩和绩效进行考评。

第七节 股东大会情况简介

一、股东大会基本情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会和一次临时股东大会。

（一）公司二 00 二年度股东大会

公司二 00 二年度股东大会于 2003 年 3 月 22 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登召开通知，并于 4 月 23 日在成都新良大酒店召开。参加大会的股东及股东代表 7 人，代表股权数额 3,419.08 万股，占公司总股本的 48.17%，符合《公司法》和公司《章程》的规定。经与会股东投票表决，审议通过了如下决议：

- 1、审议通过《二 00 二年度董事会报告》;
- 2、审议通过《二 00 二年度监事会报告》;
- 3、审议通过《二 00 二年度财务决算及二 00 三年度财务预算》;
- 4、审议通过《二 00 二年度利润分配预案》;
- 5、审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》;
- 6、审议通过《关于增补董事的议案》;
- 7、审议通过《关于变更监事的议案》。

本次股东大会由四川科信律师事务所王珏律师现场见证,并出具法律意见书,认为:本次股东大会的召集、召开程序、出席会议的人员资格、大会的表决程序均符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》及其他有关法律法规的规定。

公司二 00 二年度股东大会决议公告刊登在 2003 年 4 月 24 日《中国证券报》上。

(二) 二 00 三年第一次临时股东大会

公司二 00 三年第一次临时股东大会于 2003 年 8 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登召开通知,并于 2003 年 9 月 22 日在成都沃特酒店召开。参加大会的股东及股东代表 6 人,代表股权数额 3,578.6896 万股,占公司总股本的 50.42%,符合《公司法》和公司《章程》的规定。经与会股东投票表决,审议通过了如下决议:

- 1、审议通过《关于修改公司<章程>的议案》;
- 2、审议通过《关于公司<董监事薪酬方案>的议案》;
- 3、审议通过《关于弥补亏损的议案》;
- 4、审议通过《关于推选公司第六届董事人选的议案》;
- 5、审议通过《关于推选公司第四届监事人选的议案》。

本次股东大会由广东金地律师事务所王珏律师现场见证,并出具法律意见书,认为:本次股东大会的召集、召开程序、出席会议的人员资格、大会的表决程序均符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律法规的规定。

公司二 00 三年第一次临时股东大会决议公告刊登在 2003 年 9 月 23 日《上海证券报》上。

二、选举、更换公司董事、监事情况

详见“报告期内公司聘任、离任的董事、监事、高级管理人员情况”。

第八节 董事会报告

报告期内，按照股东大会的要求，公司对主营业务进行了调整转型：调整萎缩一直以来处于亏损状态的百货批发、零售业务（目前已完全退出该业务，相关资产已基本清理完毕）；大力拓展拆迁业务，全年实现拆迁业务收入 11,634.90 万元，较上年增长 79.72%；新增了房地产开发和房屋租赁业务，全年实现租赁业务收入 1,046.89 万元。同时，公司充分挖掘自身潜力，强化内部管理，严格控制成本费用，报告期费用总额 2,175.68 万元，较同期下降 1,986.89 万元，降幅 47.73%，全年实现净利润 1,260.63 万元，较上年增长 48.57%。为适应拆迁政策和形势变化，公司适时增加房源储备，保障拆迁工作的顺利实施。另外，投资组建了控股子公司成都少城建设管理有限责任公司（简称“少城公司”），并由少城公司承接了“宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程”。

一、报告期内公司经营情况

（一）主营业务范围及经营状况

1、**主要经营范围：**房地产开发、经营，房屋拆迁，物业管理，批发零售，代购、代销百货，仓储运输等。

2、公司主营业务收入按行业和地区构成情况：（单位：人民币万元）

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货批发及零售	18,298.14	17,792.92	2.76	-65.24	-65.32	0.23
租赁收入	1,046.89	605.86	42.13	注 1	注 1	注 1
拆迁收入	11,634.90	8,886.86	23.62	79.72	146.64	-20.72

注 1：2002 年租赁收入在“其他业务利润”中核算。

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
四川地区	27,613.94	-52.88
重庆地区	3,366.00	-24.98

分析说明：报告期内，公司主营业务结构调整：拆迁业务在主营业务中所占比例加大，占总收入的 37.56%；房屋租赁业务成为公司主营业务之一；传统百货批发及零售业务调整萎缩，至报告期末已基本清理完毕。

（二）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩（单位：人民币元）

企业名称	主营业务	注册资本	总资产	净利润
成都少城建设管理有限责任公司	房地产开发经营；项目投资；园林绿化、房屋拆迁、物业管理、自有房屋租赁；销售日用百货、计算机软件开	30,000,000.00	54,753,884.99	-869,492.82

	发、销售等。			
--	--------	--	--	--

2003 年 6 月 5 日，公司与成都市青羊区国有资产投资经营有限公司联合组建成立了“成都少城建设管理有限责任公司”，公司占股 80%。该公司作为项目业主，承担了成都市宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程。目前该工程已进入拆迁安置阶段。

（三）主要供应商、客户情况

报告期内公司向前五名供应商合计的采购金额为 11,595.40 万元，占年度采购总额的 48.72%；前五名客户销售额合计为 14,191.22 万元，占公司销售总额的 45.81%。

（四）在经营中出现的问题与困难及解决方案

1、报告期内，公司按照相关法律法规及有关部门的要求，本着规范运作、科学管理、权责明确的原则，理顺内部关系，建章立制，结合公司实际情况，对公司《章程》进行修订完善，并制定了议事决策、运营管理、劳动人事、财务管理、行政后勤、薪酬考核等方面的规章制度，同时，进一步完善了用人制度和激励机制，确保公司持续稳定发展，更有效地保护广大投资者的合法权益。

2、公司对百货批发、零售业务进行了调整、清理，至报告期末，百货批发、零售业务已完全退出，相关资产已基本清理完毕。

3、2002 年 9 月，公司受托实施成都市西大街以北，西城巷以西，同仁路北支线以东位置 15.7933 亩（以下简称“西大街区域”）和成都市花牌坊街以南、王家巷以西，林子巷以北位置 33.238 亩（以下简称“花牌坊区域”）拆迁工程。由于市政规划调整以及花牌坊区域内的三江鞋厂涉及企业改制，市政府有关部门批示暂不拆迁，故公司与委托方协商变更了拆迁范围，至报告期末，上述两项拆迁工程均已实施完毕。

4、公司于2002年9月24日与成都市民用建筑统一建设办公室签订《委托代办拆迁工程协议》，代办实施成都市蜀都大道以南，府河以西，东大街以北，红星路以东位置约181.2106亩（以下简称“大慈寺区域”）的危旧房拆迁改造工程。因情势变更，该协议暂停履行，至今，该协议仍不能执行，经协商，双方于2004年3月15日解除上述《委托代办拆迁工程协议》。

5、为适应拆迁政策及形势变化，公司适时增加房源储备，保障拆迁工作的顺利实施。

二、报告期内投资情况

（一）报告期内无募集资金的使用或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）报告期内非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况说明
详见“主要控股公司的经营情况及业绩”。

三、报告期公司经营成果和财务状况分析

（一）基本数据

表 1

项目	经营成绩		单位：人民币元
	2003 年	2002 年	本年比上年增减%
主营业务收入	309,799,379.44	591,096,538.54	-47.59
主营业务成本	272,856,334.91	549,064,377.03	-50.31
其他业务利润	32,955.54	6,981,676.94	-99.53
期间费用	21,756,763.20	41,625,736.56	-47.73

投资收益	/	/	/
利润总额	12,432,435.89	8,490,277.22	46.43
净利润	12,606,334.45	8,484,902.61	48.57

表 2

主要财务数据变动表

单位：人民币元

项 目	2003年12月31日 (或本年数)	2002年12月31日 (或上年数)	差异变动金额	差异变动 幅度(%)
预付账款	5,100,000.00	23,434,647.16	-18,334,647.16	-78.24
存货	60,941,754.54	25,632,667.07	35,309,087.47	137.75
短期借款	30,400,000.00	3,200,000.00	27,200,000.00	850.00
应付票据		21,000,000.00	-21,000,000.00	-100.00
资本公积	117,525,172.26	163,107,462.00	-45,582,289.74	-27.95
主营业务收入	309,799,379.44	591,096,538.54	-281,297,159.10	-47.59
主营业务成本	272,856,334.91	549,064,377.03	-276,208,042.12	-50.31
其他业务利润	32,955.54	6,981,676.94	-6,948,721.40	-99.53
营业费用	2,750,544.20	17,902,091.80	-15,151,547.60	-84.64
财务费用	-595,922.19	5,571,022.81	-6,166,945.00	-110.70
营业外收入	1,954.80	2,950,533.84	-2,948,579.04	-99.93

表 3

现金流量分析表

单位：人民币元

项目	2003 年度	2002 年度	增减%
经营活动产生的现金流量净额	-21,750,922.83	13,727,350.59	-258.45
投资活动产生的现金流量净额	-3,228,399.79	27,825,896.05	-111.60
筹资活动产生的现金流量净额	33,026,847.30	-4,256,152.74	875.98
现金及现金等价物净增加额	8,047,524.68	37,297,093.90	-78.42

(二) 经营成果分析

本年度公司实现净利润 12,606,334.45 元，较上年增加 4,121,431.84 元，增幅 48.57%。主要变动项目如下：

1、主营业务收入：本年数较上年数减少 281,297,159.10 元，减幅为 47.59%，主要系主营业务调整，逐步退出百货批发和零售行业所致。

2、主营业务成本：本年数较上年数减少 276,208,042.12 元，减幅为 50.31%，主要系主营业务调整，逐步退出百货批发和零售行业所致。

3、其他业务利润：本年数较上年数减少 6,948,721.40 元，减幅为 99.53%，主要系 2002 年末资产重组后，房屋租赁成为公司主营业务之一，从 2003 年 1 月起，将该项业务从其他业务利润中转出，在主营业务中核算所致。

4、营业费用：本年数较上年数减少 15,151,547.60 元，减幅为 84.64%，主要系主营业务调整，逐步退出百货批发和零售行业，费用大幅度降低所致。

5、财务费用：本年数较上年数减少 6,166,945.00 元，减幅为 110.70%，主要系

贷款利息减少所致。

6、营业外收入：本年数较上年数减少 2,948,579.04 元，减幅为 99.93%，主要系处置固定资产净收益减少所致。

（三）财务状况变动分析

报告期末，公司总资产 343,432,740.80 元，较年初 319,973,992.87 元增加 23,458,747.93 元，增幅为 7.33%，主要变动项目如下：

1、预付账款：年末数较年初数减少 18,334,647.16 元，减幅为 78.24%，主要系公司主营业务调整所致。

2、存货：年末数较年初数增加 35,309,087.47 元，增幅为 137.75%，主要系公司增加开发成本和拆迁安置房所致。

3、短期借款：年末数较年初数增加 27,200,000.00 元，增幅为 850.00%，主要系本年增加中国建设银行成都市第五支行短期借款 30,000,000.00 元所致。

4、应付票据：年末数较年初数减少 21,000,000.00 元，减幅为 100.00%，主要系应付票据到期兑付所致。

5、资本公积：年末数较年初数减少 45,582,289.74 元，减幅为 27.95%，主要系本年根据 2003 年第一次临时股东大会决议，公司用资本公积（股本溢价 4,016,432.61 元、其他资本公积 41,579,548.98 元）弥补以前年度亏损所致。

（四）现金流量分析

1、经营活动产生的现金流量净额减少，主要系公司购入拆迁安置房所致。

2、投资活动产生的现金流量净额减少，主要系公司购置生产用固定资产所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额增加，主要系公司新增贷款所致。

四、会计师事务所审计意见

重庆天健会计师事务所有限责任公司对公司二 00 三年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容

1、2003 年 3 月 19 日第五届董事会第十五次会议在成都新良大酒店召开，应到董事九人，实到董事七人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：

（1）审议通过《公司 2002 年度董事会报告》；

（2）审议通过《公司 2002 年度报告及摘要》；

（3）审议通过《公司 2002 年度财务决算及 2003 年度财务预算》；

（4）审议通过《公司 2002 年度利润分配预案》；

（5）审议通过《公司调整部分董事和高级管理人员的议案》；

（6）审议通过《二 00 三年度续聘重庆天健会计师事务所有限责任公司为本公司中介审计机构的议案》；

（7）审议通过《关于调整公司内部组织机构的议案》；

（8）审议通过《关于变更公司证券简称的议案》；

（9）审议通过《关于召开二 00 二年度股东大会的议案》。

本次会议的决议公告于 2003 年 3 月 22 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》。

2、2003 年 4 月 17 日第五届董事会第十六次会议在成都新良大酒店召开，应到董事九人，实到董事六人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰

先生主持。审议并通过如下决议：审议通过公司《2003 年第一季度报告》。

3、2003 年 5 月 27 日第五届董事会第十七次会议在成都天安花园召开，应到董事八人，实到董事七人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：

- (1) 审议通过《关于投资组建成都少城建设管理有限责任公司的议案》；
- (2) 审议通过《关于清理注销洗化等下属分公司的议案》；
- (3) 审议通过《关于出租我公司下属仓储分公司资产的议案》；
- (4) 审议通过《关于委托成都新成百有限责任公司代收代付我公司下属制冷、家电、光电三家分公司往来款项的议案》。

本次会议的决议公告于 2003 年 5 月 29 日刊登在《中国证券报》。

4、2003 年 7 月 23 日第五届董事会第十八次会议在公司八楼会议室召开，应到董事八人，实到董事七人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：

- (1) 审议通过《关于调整公司内部机构设置的议案》；
- (2) 审议通过《关于清理注销光电制冷会展商场等下属分公司的议案》；
- (3) 审议通过《〈公司发展战略思路与构想〉的议案》。

本次会议的决议公告于 2003 年 7 月 24 日刊登在《上海证券报》。

5、2003 年 8 月 21 日第五届董事会第十九次会议在公司八楼会议室召开，应到董事八人，实到董事七人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：

- (1) 审议通过《关于修改公司〈章程〉的议案》；
- (2) 审议通过《关于公司〈薪酬方案〉的议案》；
- (3) 审议通过《推选公司第六届董事人选的议案》；
- (4) 审议通过《关于拟实施“少城历史文化保护区”保护与利用工程的议案》
- (5) 审议通过《公司 2003 年半年报的议案》；
- (6) 审议通过《公司〈基本管理制度〉的议案》；
- (7) 审议通过《关于弥补亏损的议案》；
- (8) 审议通过《关于召开二 00 三年第一次临时股东大会的议案》。

本次会议的决议公告于 2003 年 8 月 23 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》。

6、2003 年 9 月 22 日第六届董事会第一次会议在成都沃特酒店 12 楼会议室召开，应到董事八人，实到董事七人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：

(1) 根据《公司法》、《公司章程》等有关规定，公司董事会一致推选张思冰先生为第六届董事会董事长；

(2) 根据《公司法》及《公司章程》等有关规定，经董事长张思冰先生提名，董事会任命夏捷先生为公司总经理，彭秋锦先生为公司董事会秘书；根据总经理夏捷先生提名，任命郭卫平先生为公司副总经理；

- (3) 审议通过《关于推荐公司董事会薪酬与考核委员会委员的议案》；
- (4) 审议通过《关于公司〈董事会薪酬与考核委员会工作细则〉的议案》；
- (5) 审议通过《关于清理注销光学电子仪器等下属分公司的议案》；
- (6) 审议通过《关于〈中国证监会成都证券监管办公室巡检发现问题的整改报告〉的议案》。

本次会议的决议公告于 2003 年 9 月 23 日刊登在《上海证券报》。

7、2003 年 10 月 22 日第六届董事会第二次会议在公司八楼会议室召开，应到董

事八人，实到董事六人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：审议通过公司《2003 年第三季度报告》。

8、2003 年 12 月 23 日第六届董事会第三次会议在公司八楼会议室召开，应到董事八人，实到董事七人，公司监事和高级管理人员列席会议。会议由董事长张思冰先生主持。审议并通过如下决议：审议通过《关于申请短期流动资金贷款的议案》。

六、报告期内公司实施利润分配及资本公积金转增股本事宜

报告期内公司未实施利润分配也未进行资本公积金转增股本事宜。

七、其他事项

(一) 报告期内公司指定信息披露报刊为《中国证券报》、《上海证券报》。

(二) 对公司控股股东及其他关联方占用资金说明

1、截止 2003 年 12 月 31 日，公司控股股东及其他关联方占用资金情况：

关联方名称	与公司关系 注 1	对应的会计科目	期初余额	全年借方累计额	全年贷方累计额	期末余额	占用方式及占用原因 注 2
经营性占用：							
成都新成百有限责任公司	相同高管人员	应收账款		30,876,168.00	30,876,168.00		销售
成都新成百有限责任公司	相同高管人员	其他应收款		3,510,909.38	3,410,982.98	99,926.40	代垫款项、租金

2、2003 年度公司控股股东及其他关联方偿还占用资金情况：

关联方名称	与公司关系	对应的会计科目	偿还金额	偿还方式	备注
经营性占用：					
成都新成百有限责任公司	相同高管人员	应收账款	23,105,795.82	现金	
成都新成百有限责任公司	相同高管人员	应收账款	7,770,372.18	非现金	往来抵账
成都新成百有限责任公司	相同高管人员	其他应收款	2,413,911.89	现金	
成都新成百有限责任公司	相同高管人员	其他应收款	997,071.09	非现金	往来抵账

注 1：成都新成百有限责任公司（以下简称“新成百”）董事、副总经理李勇先生在公司任董事。

注 2：公司与成都新成百有限责任公司之间经营性资金占用主要由以下几方面形成：

①截止 2003 年 12 月 31 日，公司按账面价值向新成百销售存货等资产 2,825.33

万元。

②2003 年 5 月 28 日，公司与新成百签订《关于成都城建投资发展股份有限公司下属仓储分公司资产的租赁协议》，协议约定：公司将仓储分公司的固定资产租赁给新成百进行经营管理，租金按每年 100 万元收取，租赁期间为两年零七个月，即从 2003 年 6 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日止。

③2003 年 5 月 28 日，公司与新成百签订《委托代收代付款协议》，协议约定：公司将下属光电制冷设备分公司、光学电子仪器分公司、家电分公司（以下简称“三司”）的往来款项和应交税金按照经双方认可的 2003 年 4 月 30 日“三司”的资产负债表及资产负债表所列示的项目和金额全权委托新成百代收代付。公司同意在新成百按时将应收款项净值 20,228,805.62 元收回后，支付新成百 1,300,000.00 元催收款手续费；同时公司将“三司”的应交税金、应付账款、其他应付款、应付票据及预收帐款等委托新成百支付。

④2003 年 7 月 21 日，根据公司与新成百签定的委托代收代付款等协议，公司收到新成百划来的货款 2,663.73 万元及代垫款项 51.57 万元；

2003 年 7—9 月，根据公司与新成百往来款项对账明细资料，公司向新成百支付往来款 2,022.62 万元，其中：按照“人员随资产转移”的原则，随着 2002 年 12 月 24 日重大资产出售进入新成百公司的员工工资性费用款 998.13 万元、应付成都市国有资产管理局职工售房款 200 万元以及其他款项 824.50 万元。

3、独立董事意见

独立董事对上述关联交易发表如下意见：

独立董事一致认为董事会召开会议的程序和过程都符合有关法律、法规及公司章程的规定，关联董事回避了表决，其余董事参加了表决，未发现董事会存在违反诚信原则的情形。此次关联交易的价格、定价方式和依据是公允的，没有发现损害中小股东利益的情况，遵守了公平、公正、公开的原则。

第九节 监事会报告

二 00 三年，监事会根据《公司法》和公司《章程》赋予的职责，围绕公司执行国家政策、法规和股东大会、董事会的决议，以及公司的经营管理、业务状况、公司高级管理人员执行公司职责时有无违反法律、法规、公司《章程》或损害公司和股东利益的情况等方面，积极地开展了监督工作。

一、报告期内监事会会议情况及决议内容

2003 年度，公司共召开了六次监事会，具体情况如下：

1、2003 年 3 月 19 日召开了第三届监事会第十三次会议，会议的主要内容：

- （1）审议通过公司《二 00 二年度报告和摘要》；
- （2）审议通过公司《二 00 二年度监事会报告》；
- （3）审议通过《二 00 二年度公司利润分配预案》；
- （4）审议通过《关于变更公司监事的议案》。

2、2003 年 4 月 17 日召开了第三届监事会第十四次会议，审议并通过了公司《二

00 三年第一季度报告》。

3、2003 年 4 月 23 日召开了第三届监事会第十五次会议，审议并通过了《推选庄道军先生为监事会召集人》的议案。

4、2003 年 5 月 17 日召开了第三届监事会第十六次会议，审议并通过了《投资组建成都少城建设管理有限责任公司》的议案。

5、2003 年 8 月 11 日召开了第三届监事会第十七次会议，会议的主要内容：

(1) 审议通过《关于推选公司第四届监事会人选的议案》；

(2) 审议通过《关于弥补亏损的议案》；

(3) 审议通过《关于变更公司部分监事的议案》。

6、2003 年 9 月 22 日召开了第四届监事会第一次会议，审议并通过了《关于〈中国证监会成都证券监管办公室巡检发现问题的整改报告〉的议案》。

二、监事会对下列事项发表独立意见

1、公司依法运作情况。监事会认为，本报告期内，公司能够依照《公司法》和公司《章程》规范运作，决策程序合法；公司建立健全了各项规章制度。董事会能认真贯彻落实股东大会决议，没有违反法律法规行为；公司董事会成员和公司高级管理人员在执行公司职务时，没有违反法律、法规和公司《章程》或损害公司利益的行为。

2、报告期内，公司依照财政部颁发的会计准则和会计制度等要求，建立了适用于本公司的一系列财务管理制度和会计制度。重庆天健会计师事务所对公司 2003 年财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。监事会认为公司 2003 年度财务报表符合国家颁发的企业会计准则和《股份有限公司会计制度》的规定，在所有重大方面真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、在本报告年度，公司没有募集资金，亦无报告年度之前募集资金的使用延续至本年度内。

4、报告期内，公司将下属仓储分公司的固定资产租赁给成都新成百有限责任公司及委托成都新成百有限责任公司代收代付公司下属制冷、家电、光电分公司往来款项的事项涉及关联交易，上述关联交易在保证交易的价格、定价方式和依据公允的前提下，更规范更有效地保护了广大投资者的利益，关联董事回避了表决，独立董事发表了独立意见，关联交易遵循了公平、公开、公正的原则。

第十节 重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

三、报告期内弥补亏损事项

经重庆天健会计师事务所有限责任公司审计，截止 2003 年 6 月 30 日，公司未分配利润为-45,595,981.59 元。根据 2003 年第一次临时股东大会决议，公司按顺序用资本公积（股本溢价 4,016,432.61 元、其他资本公积 41,579,548.98 元）弥补以前年度亏损，弥补后，截止 2003 年 6 月 30 日资本公积余额为 117,511,480.41 元。

四、报告期内清理注销分公司事项

报告期内，根据公司股东大会的决议和要求，公司主营业务由传统百货批发及零售业务向城建环保业务调整转型，公司对原经营百货批发及零售业务的下属分公司进行资产及业务的清理和调整，并已注销成都百货（集团）股份有限公司成百光电制冷光电商场、成都百货（集团）股份有限公司光电科技分公司、成都百货（集团）股份有限公司重庆电脑分公司等 17 家分公司。

五、报告期内对外投资事项

经公司第五届董事会第十七次会议通过，2003 年 6 月 5 日，公司与成都市青羊区国有资产投资经营有限公司合资成立成都少城建设管理有限责任公司（简称：少城公司）。成都少城建设管理有限责任公司注册资本为人民币 3000 万元，双方均以现金方式出资，公司出资人民币 2400 万元，占出资总额的 80%，成都市青羊区国有资产投资经营有限公司出资人民币 600 万元，占出资总额的 20%。少城公司承担了成都市宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程。

六、报告期内发生的重大关联交易事项

为了妥善解决重组后的遗留问题，加快公司主营业务由传统百货批发、零售业务向城建环保业务转型，加快资金回笼，公司与不存在控制关系的关联方成都新成百有限责任公司（以下简称“新成百”）发生如下关联交易事项：

（一）委托代收代付往来款

1、2003 年 5 月 28 日，公司与新成百（即以成百集团股份公司 2002 年资产重组时出售资产成立的新公司）签订《委托代收代付款协议》，协议约定：公司将下属光电制冷设备分公司、光学电子仪器分公司、家电分公司（以下简称“三司”）的往来款项和应交税金按照经双方认可的 2003 年 4 月 30 日“三司”的资产负债表及资产负债表所列示的项目和金额全权委托新成百代收代付。公司同意在新成百按时将应收款项净值 20,228,805.62 元收回后，支付新成百 1,300,000.00 元催收款手续费；同时公司将“三司”的应交税金、应付账款、其他应付款、应付票据及预收帐款等委托新成百支付。

2、2003 年 5 月 28 日，公司与新成百签订《关于合作清理仓储分公司资产的协议》，协议约定：公司将目前仓储公司的往来款项和应交税金按照经双方认可的 2003 年 5 月 31 日的资产负债表及资产负债表所列示的项目和金额全权委托新成百代收代付。

截止 2003 年 12 月 31 日，上述协议已基本履行完毕。协议履行完毕后，公司将逐步退出传统百货批发和零售业务。

（二）销售存货等资产

本期公司按账面价值向新成百累计销售存货等资产 2,825.33 万元，截止 2003 年 12 月 31 日，该部分存货已销售完毕。

（三）固定资产租赁

参照市场价格，公司于 2003 年 5 月 28 日与新成百签订《关于成都城建投资发展股份有限公司下属仓储租赁分公司资产的租赁协议》，协议约定：从 2003 年 6 月 1 日公司将下属的仓储分公司的固定资产租赁给新成百进行经营管理，租金按每年 100 万元收取，租赁期为两年零七个月，即从 2003 年 6 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日止。

七、重大合同及履行情况

（一）重大拆迁合同

1、根据 2002 年 9 月 24 日公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订的《委托代办拆迁工程协议》，公司以 410 万元/亩的总承包价代办拆迁成都市西大街以北，西城巷以西，同仁路北支线以东位置拆迁工程和成都市花牌坊街以南、王家巷以西，林子巷以北位置拆迁工程。由于规划调整，2003 年 9 月 2 日公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订《关于〈委托代办拆迁工程协议〉的补充协议》，双方同意对原拆迁面积和拆迁工程款进行调整，合同总金额由 20,102.30 万元调整为 10,448.50 万元。2002 年度根据工程的完工进度确认收入 6,473.75 万元，本年确认收入 3,974.75 万元，截止 2003 年 12 月 31 日，工程已完工。

2、水环境拆迁工程

（1）2003 年 10 月 18 日，公司与成都市兴蓉投资有限公司（以下简称“兴蓉公司”）签订《成都市水环境综合整治工程东北片 C1C3 标段房屋委托拆迁代办合同》，由兴蓉公司委托公司办理成都市中心城水环境综合整治工程东北片区 CDE 区管网改造工程所涉及范围内街道的拆迁工作，合同代办拆迁费用总额为 5,526.80 万元，其中拆迁代办费 158.64 万元，同时合同明确兴蓉公司将根据公司的工作进展情况实施奖励。截止 2003 年 12 月 31 日，上述拆迁工作已基本完成，公司实际已收到兴蓉公司拨付的代办拆迁费 5,416.27 万元及奖励款 372.61 万元共计 5,788.87 万元，尚欠 110.54 万元；

（2）2003 年 11 月 20 日，公司与兴蓉公司签订《成都市水环境综合整治工程南片区道路房屋委托拆迁代办合同》，合同约定由本公司在完成 C1C3 标段的拆迁工作后，继续实施水环境综合整治工程所涉及的范围内南片区的拆迁工作，合同代办拆迁费用总额为 9,699.78 万元，其中拆迁代办费 291.00 万元。截止 2003 年 12 月 31 日，公司共收到兴蓉公司支付的南片区拆迁工程款 3,939.96 万元。

3、大慈寺项目终止情况

公司于 2002 年 9 月 24 日与成都市民用建筑统一建设办公室签订《委托代办拆迁工程协议》，代办实施成都市蜀都大道以南，府河以西，东大街以北，红星路以东位置约 181.2106 亩（以下简称“大慈寺区域”）的危旧房拆迁改造工程。因情势变更，该

协议暂停履行，至今，该协议仍不能执行，经协商，双方于2004年3月15日解除上述《委托代办拆迁工程协议》。

（二）固定资产租赁合同

2003 年 1 月 1 日，公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订了《新世纪广场租赁合同》，合同约定公司将新世纪广场 30—35 层 A、B 区计 9,983.70 平方米以每月每平方米 57 元的价格（月租金合计 569,070.90 元）出租给成都市民用建筑统一建设办公室，租赁期限从 2003 年 1 月 1 日起至 2004 年 5 月 31 日止。

2003 年 1 月 1 日，公司与成都嘉信艺风堂家居置业有限公司签订了《新世纪广场房屋租赁合同》，合同约定公司将新世纪广场商业 A 区计 2,578.62 平方米以每月每平方米 55 元的价格（月租金合计 141,792.86 元）出租给成都嘉信艺风堂家居置业有限公司，租赁期限从 2003 年 5 月 1 日起至 2013 年 4 月 30 日止。同时约定该房屋租赁价格在租赁开始日起前 3 年内不变，从第 4 年第 1 个月开始，每年出租单价在上 1 年租金单价基础上上浮 3%。

2003 年 1 月 3 日，公司与成都嘉信艺风堂家居置业有限公司签订了《新世纪广场房屋租赁合同》，公司将商场 A 区 1 层（B-D 轴、3-4 轴和 B-C 轴、4-5 轴）计 160.71 平方米和 A 区 4 层、5 层计 1,868.932 平方米出租给成都嘉信艺风堂家居置业有限公司，租赁期限从 2003 年 5 月 1 日起至 2013 年 4 月 30 日止，商场 A 区 1 层（B-D 轴、3-4 轴和 B-C 轴、4-5 轴）的月出租价格为每平方米 150 元，A 区 4 层、5 层的月出租价格为每平方米 23 元，月租金合计 67,092 元。同时约定该房屋租赁价格在租赁开始日起前 3 年内不变，从第 4 年第 1 个月开始，每年出租单价在上 1 年租金单价基础上上浮 3%。

（三）借款合同

公司与中国建设银行成都市第五支行于 2003 年 12 月 26 日签订了《人民币资金借款合同》。本次借款总金额共计人民币贰亿伍仟万元整，根据公司资金需求分次提款，该借款用于流动资金周转，借款期限从合同约定的第一笔借款提款日起，至合同约定的最后一笔借款还本日止，即从 2003 年 12 月 26 日起，至 2004 年 12 月 25 日止，共计一年。借款利率为年利率 5.31%。至报告期末，公司借款 3000 万元整。

八、公司或持股 5% 以上股东承诺事项

报告期内公司未发生，也未有以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

九、会计师事务所聘任及报酬情况

1、公司聘任会计师事务所情况

公司 2002 年度股东大会同意 2003 年度续聘重庆天健会计师事务所有限责任公司为公司进行财务审计。

2、支付给聘任会计师事务所的报酬情况

根据协议，公司 2003 年度向重庆天健会计师事务所有限责任公司支付审计费用人民币贰拾万元整。

3、会计师事务所为公司提供审计服务年限

重庆天健会计师事务所有限责任公司已经为公司提供审计服务的年限为 6 年。

十、2001 年度的股权转让事项

2001 年度，公司向成都市房地产交易中心转让了公司持有的山东山大华特科技股份有限公司、成都博瑞传播股份有限公司的法人股股权，鉴于上海证券交易所和证券登记结算公司尚未颁布上市公司非流通股协议转让具体规则，上述股权转让的变更登记和过户手续暂未办理，交易并未实质完成，截止 2003 年 12 月 31 日，公司已收到的股权转让款 4,090,500.00 元，暂列“其他应付款”科目核算。

十一、中国证监会派出机构对公司巡回检查及公司整改情况

中国证监会成都证券监管办公室于 2003 年 7 月 7 日—7 月 9 日对公司进行巡检，并于 8 月 28 日向公司发出《限期整改通知书》。针对整改通知中有关治理结构、信息披露等方面的问题，公司逐一进行了认真检查，及时制订了整改措施予以落实。2003 年 9 月 22 日公司第六届董事会第一次会议和第四届监事会第一次会议审议并通过了《整改报告》。通过此次巡检和整改，提高了公司董事、监事、高级管理人员及其他相关工作人员对相关法律法规的理解和认识，进一步促进了公司的规范运作。《整改报告》已刊登在 2003 年 9 月 23 日《上海证券报》。

十二、其他重要事项索引

1、《成都城建投资发展股份有限公司第五届董事会第十五次会议决议公告暨召开二 00 二年度股东大会的通知》，刊登于 2003 年 3 月 22 日《中国证券报》、《上海证券报》。

2、《成都城建投资发展股份有限公司二 00 二年年度报告摘要》，刊登于 2003 年 3 月 22 日《中国证券报》，2003 年 3 月 22 日《上海证券报》。2002 年年度报告全文刊载的互联网网站 www.sse.com.cn

3、《成都城建投资发展股份有限公司关于撤销公司股票特别处理的公告》，刊登于 2003 年 4 月 4 日《中国证券报》。

4、《成都城建投资发展股份有限公司 2002 年股东大会决议公告》，刊登于 2003 年 4 月 24 日《中国证券报》。

5、《成都城建投资发展股份有限公司二 00 三年一季度报告》，刊登于 2003 年 4 月 19 日《中国证券报》，2003 年 4 月 19 日《上海证券报》。刊载的互联网网站 www.sse.com.cn

6、《成都城建投资发展股份有限公司第五届董事会第十七次会议决议公告》，刊登于 2003 年 5 月 29 日《中国证券报》。

7、《成都城建投资发展股份有限公司公布迁址公告》，刊登于 2003 年 5 月 29 日《中国证券报》。

8、《成都城建投资发展股份有限公司第五届董事会第十八次会议决议公告》，刊登于 2003 年 7 月 24 日《上海证券报》。

9、《成都城建投资发展股份有限公司二 00 三年半年度报告摘要》刊登于 2003 年 8 月 23 日《中国证券报》及《上海证券报》。2003 年半年度报告全文刊载的互联网网站 www.sse.com.cn

10、《成都城建投资发展股份有限公司第五届董事会第十九次会议决议公告暨召开 2003 年第一次临时股东大会的通知》刊登于 2003 年 8 月 23 日《中国证券报》及《上海证券报》。

11、《成都城建投资发展股份有限公司第三届监事会第十七次会议决议公告》，刊登于 2003 年 8 月 23 日《中国证券报》及《上海证券报》。

12、《成都城建投资发展股份有限公司重大合同变更公告》刊登于 2003 年 9 月 4 日《上海证券报》。

13、《成都城建投资发展股份有限公司二 00 三年第一次临时股东大会决议公告》刊登于 2003 年 9 月 23 日《上海证券报》。

14、《成都城建投资发展股份有限公司第六届董事会第一次会议决议公告》刊登于 2003 年 9 月 23 日《上海证券报》。

15、《成都城建投资发展股份有限公司第四届监事会第一次会议决议公告》刊登于 2003 年 9 月 23 日《上海证券报》。

16、《成都城建投资发展股份有限公司合同公告》刊登于 2003 年 9 月 26 日《上海证券报》。

17、《成都城建投资发展股份有限公司 2003 年第三季度报告》刊登于 2003 年 10 月 24 日《上海证券报》。

18、《成都城建投资发展股份有限公司合同公告》刊登于 2003 年 11 月 24 日《上海证券报》。

19、《成都城建投资发展股份有限公司重大事项公告》刊登于 2003 年 12 月 20 日《上海证券报》。

20、《成都城建投资发展股份有限公司借款合同公告》刊登于 2003 年 12 月 30 日《上海证券报》。

第十一节 财务报告

重庆天健会计师事务所

PAN-CHINA (CHONGQING) CERTIFIED PUBLIC
ACCOUNTANTS

重天健审 [2004]89号



审 计 报 告

成都城建投资发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的成都城建投资发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）2003年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2003年度利润及利润分配表和合并利润及利润分配表，以及2003年度现金流量表和合并现金流量表。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2003年12月31日的财务状况以及2003年度的经营成果和现金流量。

重庆天健会计师事务所

中国注册会计师：阮响华

有限责任公司

中国·重庆

中国注册会计师：石义杰

二〇〇四年三月二十四日

合并资产负债表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注编号	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	五、1	119,950,885.16	111,903,360.48
短期投资			
应收票据			350,000.00
应收股利			775,262.86
应收利息			
应收账款	五、2	10,468,745.55	8,373,697.09
其他应收款	五、2	776,100.36	1,502,262.21
预付账款	五、3	5,100,000.00	23,434,647.16
应收补贴款			
存货	五、4	60,941,754.54	25,632,667.07
待摊费用	五、5	169,534.59	306,808.47
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		197,407,020.20	172,278,705.34
长期投资：			
长期股权投资	五、6	2,164,200.00	2,164,200.00
其中：合并价差			
长期债权投资			
长期投资合计		2,164,200.00	2,164,200.00
固定资产：			
固定资产原价	五、7	160,828,009.70	159,788,181.01
减：累计折旧	五、7	17,964,076.36	14,042,556.89
固定资产净值		142,863,933.34	145,745,624.12
减：固定资产减值准备	五、7	92,464.40	214,536.59
固定资产净额		142,771,468.94	145,531,087.53
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		142,771,468.94	145,531,087.53
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用	五、8	1,090,051.66	
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		1,090,051.66	
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		343,432,740.80	319,973,992.87

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

合并资产负债表（续）

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注编号	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	五、9	30,400,000.00	3,200,000.00
应付票据			21,000,000.00
应付账款	五、10	39,297,306.91	35,683,619.36
预收账款			6,958,728.20
应付工资		668,616.00	3,143,634.94
应付福利费		448,880.08	2,811,332.80
应付股利	五、11	9,853,531.96	9,853,531.96
应交税金	五、12	16,084,422.56	15,971,068.57
其他应交款	五、13	395,379.55	534,609.19
其他应付款	五、10	45,381,973.86	38,362,407.71
预提费用	五、14	1,625,513.61	1,605,021.61
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		144,155,624.53	139,123,954.34
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			19,050.00
负债合计		144,155,624.53	139,143,004.34
少数股东权益		5,826,101.44	
股东权益：			
股 本	五、15	70,982,696.43	70,982,696.43
减：已归还投资			
股本净额		70,982,696.43	70,982,696.43
资本公积	五、16	117,525,172.26	163,107,462.00
盈余公积	五、17	741,471.92	
其中：法定公益金		247,157.31	
未分配利润	五、18	4,201,674.22	-53,259,169.90
其中：拟分配现金股利			
外币报表折算差额			
股东权益合计		193,451,014.83	180,830,988.53
负债和股东权益总计		343,432,740.80	319,973,992.87

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

合并利润及利润分配表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年度

单位：人民币元

项 目	附注编号	本年数	上年数
一、主营业务收入	五、19	309,799,379.44	591,096,538.54
减：主营业务成本	五、19	272,856,334.91	549,064,377.03
主营业务税金及附加	五、20	2,149,466.42	1,716,162.13
二、主营业务利润		34,793,578.11	40,315,999.38
加：其他业务利润	五、21	32,955.54	6,981,676.94
减：营业费用		2,750,544.20	17,902,091.80
管理费用		19,602,141.19	18,152,621.95
财务费用	五、22	-595,922.19	5,571,022.81
三、营业利润		13,069,770.45	5,671,939.76
加：投资收益			898,796.45
补贴收入			
营业外收入	五、23	1,954.80	2,950,533.84
减：营业外支出	五、24	639,289.36	1,030,992.83
四、利润总额		12,432,435.89	8,490,277.22
减：少数股东损益		-173,898.56	
所得税			5,374.61
五、净利润		12,606,334.45	8,484,902.61
加：年初未分配利润		-53,259,169.90	-61,744,072.51
其他转入	五、18	45,595,981.59	
六、可供分配的利润		4,943,146.14	-53,259,169.90
减：提取法定盈余公积		494,314.61	
提取法定公益金		247,157.31	
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
七、可供投资者分配的利润		4,201,674.22	-53,259,169.90
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		4,201,674.22	-53,259,169.90



补充资料：

项 目	附注编号	本年数	上年数
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			

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

合并现金流量表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年度

单位：人民币元

项 目	附注编号	金 额
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		346,429,115.77
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		650,772.93
现金流入小计		347,079,888.70
购买商品、接受劳务支付的现金		320,243,572.65
支付给职工以及为职工支付的现金		5,871,279.18
支付的各项税费		7,852,655.04
支付的其他与经营活动有关的现金	五、25	34,863,304.66
现金流出小计		368,830,811.53
经营活动产生的现金流量净额		-21,750,922.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		117,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		16,724.85
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		133,724.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,362,124.64
投资所支付的现金		
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		3,362,124.64
投资活动产生的现金流量净额		-3,228,399.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		
借款所收到的现金		280,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		286,000,000.00
偿还债务所支付的现金		252,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		173,152.70
其中：子公司支付少数股东股利所支付的现金		



支付的其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计		252,973,152.70
筹资活动产生的现金流量净额		33,026,847.30
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		8,047,524.68
补充资料	附注编号	金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		12,606,334.45
加：少数股东损益		-173,898.56
计提的资产减值准备		-2,729,265.24
固定资产折旧		5,386,084.92
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		439,375.34
待摊费用减少（减：增加）		137,273.88
预提费用增加（减：减少）		20,492.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		152,899.27
固定资产报废损失		
财务费用		173,152.70
投资损失（减：收益）		
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-33,761,341.38
经营性应收项目的减少（减：增加）		18,025,207.51
经营性应付项目的增加（减：减少）		-22,027,237.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-21,750,922.83
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		119,950,885.16
减：现金的期初余额		111,903,360.48
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		8,047,524.68

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

资产负债表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注编号	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		118,256,157.89	111,903,360.48
短期投资			
应收票据			350,000.00
应收股利			775,262.86
应收利息			
应收账款	六、1	10,468,745.55	8,373,697.09
其他应收款	六、1	776,100.36	1,502,262.21
预付账款		5,100,000.00	23,434,647.16
应收补贴款			
存货		9,464,695.92	25,632,667.07
待摊费用		60,597.26	306,808.47
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		144,126,296.98	172,278,705.34
长期投资：			
长期股权投资	六、2	25,468,605.74	2,164,200.00
长期债权投资			
长期投资合计		25,468,605.74	2,164,200.00
固定资产：			
固定资产原价		159,807,128.21	159,788,181.01
减：累计折旧		17,897,292.48	14,042,556.89
固定资产净值		141,909,835.73	145,745,624.12
减：固定资产减值准备		92,464.40	214,536.59
固定资产净额		141,817,371.33	145,531,087.53
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		141,817,371.33	145,531,087.53
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用		570,987.50	
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		570,987.50	
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		311,983,261.55	319,973,992.87

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

资产负债表（续）

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注编号	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		30,400,000.00	3,200,000.00
应付票据			21,000,000.00
应付账款		13,751,577.31	35,683,619.36
预收账款			6,958,728.20
应付工资		668,616.00	3,143,634.94
应付福利费		412,783.18	2,811,332.80
应付股利		9,853,531.96	9,853,531.96
应交税金		16,077,098.56	15,971,068.57
其他应交款		394,076.55	534,609.19
其他应付款		45,349,049.55	38,362,407.71
预提费用		1,625,513.61	1,605,021.61
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		118,532,246.72	139,123,954.34
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			19,050.00
负债合计		118,532,246.72	139,143,004.34
股东权益：			
股本		70,982,696.43	70,982,696.43
减：已归还投资			
股本净额		70,982,696.43	70,982,696.43
资本公积		117,525,172.26	163,107,462.00
盈余公积		741,471.92	
其中：法定公益金		247,157.31	
未分配利润		4,201,674.22	-53,259,169.90
其中：拟分配现金股利			
股东权益合计		193,451,014.83	180,830,988.53
负债和股东权益总计		311,983,261.55	319,973,992.87

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

利润及利润分配表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年度

单位：人民币元

项 目	附注编号	本年数	上年数
一、主营业务收入		309,799,379.44	591,096,538.54
减：主营业务成本		272,856,334.91	549,064,377.03
主营业务税金及附加		2,149,466.42	1,716,162.13
二、主营业务利润		34,793,578.11	40,315,999.38
加：其他业务利润		32,955.54	6,981,676.94
减：营业费用		2,750,544.20	17,902,091.80
管理费用		18,604,872.96	18,152,621.95
财务费用		-468,146.78	5,571,022.81
三、营业利润		13,939,263.27	5,671,939.76
加：投资收益	六、3	-695,594.26	898,796.45
补贴收入			
营业外收入		1,954.80	2,950,533.84
减：营业外支出		639,289.36	1,030,992.83
四、利润总额		12,606,334.45	8,490,277.22
减：所得税			5,374.61
五、净利润		12,606,334.45	8,484,902.61
加：年初未分配利润		-53,259,169.90	-61,744,072.51
其他转入	五、18	45,595,981.59	
六、可供分配的利润		4,943,146.14	-53,259,169.90
减：提取法定盈余公积		494,314.61	
提取法定公益金		247,157.31	
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
七、可供投资者分配的利润		4,201,674.22	-53,259,169.90
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		4,201,674.22	-53,259,169.90



补充资料：			
项 目	附注编号	本年数	上年数
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			

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

现金流量表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年度

单位：人民币元

项 目	附注编号	金 额
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		346,429,115.77
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		650,772.93
现金流入小计		347,079,888.70
购买商品、接受劳务支付的现金		294,203,306.30
支付给职工以及为职工支付的现金		5,543,138.88
支付的各项税费		7,844,813.04
支付的其他与经营活动有关的现金		33,955,162.07
现金流出小计		341,546,420.29
经营活动产生的现金流量净额		5,533,468.41
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		117,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		16,724.85
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计		133,724.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,341,243.15
投资所支付的现金		24,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		26,341,243.15
投资活动产生的现金流量净额		-26,207,518.30
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		280,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		280,000,000.00
偿还债务所支付的现金		252,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		173,152.70
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		252,973,152.70
筹资活动产生的现金流量净额		27,026,847.30
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		6,352,797.41

补充资料	附注编号	金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		12,606,334.45
加：计提的资产减值准备		-2,729,265.24
固定资产折旧		5,319,301.04
无形资产摊销		

长期待摊费用摊销		335,562.50
待摊费用减少（减：增加）		246,211.21
预提费用增加（减：减少）		20,492.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		152,899.27
固定资产报废损失		
财务费用		173,152.70
投资损失（减：收益）		695,594.26
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		17,715,717.24
经营性应收项目的减少（减：增加）		18,025,207.51
经营性应付项目的增加（减：减少）		-47,027,738.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额		5,533,468.41
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		118,256,157.89
减：现金的期初余额		111,903,360.48
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		6,352,797.41

公司法人代表：张思冰

主管会计工作的负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

会 计 报 表 附 注

一、公司简介

成都城建投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）系于2002年12月24日经成都市工商行政管理局批准由成都百货（集团）股份有限公司更名而成的股份有限公司。公司前身成都百货（集团）股份有限公司于1997年8月7日在上海证券交易所上市，股票代码600109。公司现有总股本7098.27万股，其中国家股3348.27万股，境内法人股1000.00万股，社会流通股2750.00万股。

公司注册地址为四川省成都市青羊区小河街12号，法定代表人为张思冰先生，公司经营范围包括：房地产开发、经营、房屋拆迁，物业管理。批发、零售、代购、代销百货、针纺织品、五金交电、办公机械、金属材料（不含稀贵金属）、普通机械、食品、农副产品、餐饮服务，仓储运输，室内装饰服务，销售通信器材（不含无线电发射设备）、厨房设备、电工器材、建筑材料、家俱、工艺美术品（不含金银制品）、劳保用品，计算机软硬件销售及安装，家用电器及钟表维修，空调及制冷设备安装、维修、服务，住宿。

二、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

执行企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

发生外币业务时，按当月月初的中国人民银行公布的基准汇率和国家外汇管理局提供的纽约外汇市场汇率将有关外币金额折合为人民币记账；月末时，将外币账户的外币余额按该月末的上述汇率折合为人民币。按照月末汇率折合的人民币金额与账面人民币金额之间的差额，作为汇兑损益计入当期损益；属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理。

6、现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

7、短期投资核算方法

能够随时变现并且持有时间不准备超过1年（含1年）的投资确认为短期投资，短期投资取得时以投资成本计价。短期投资持有期间所收到的股利、利息等，不确认投资收益，作冲减投资成本处理；处置时按实际取得价款与账面价值的差额确认为当期损益。

期末时，短期投资以成本与市价孰低计量，按单项投资市价低于成本的差额计提短期投资跌价准备。

8、坏账核算方法

（1）坏账确认标准

因债务人已破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或者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应收款项。

对确实无法收回的应收账款，经批准后作为坏账损失，并冲销计提的坏账准备。

（2）坏账损失核算方法

采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏帐准备的确认标准、计提方法和计提比例

期末时，按账龄分析法对应收款项(包括应收账款和其他应收款)计提坏账准备，根据历史经验确定的不同账龄应收款项的坏账准备计提比例列示如下：

账 龄	计提比例（%）
1年以内	5
1-2年	10
2-3年	30
3-4年	40
4-5年	60
5年以上	70

（4）账龄的确定方法

在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，收到债务单位当期偿还的部分债务，逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

9、存货核算方法

（1）存货分类

存货分为原材料、库存商品、在途物资、低值易耗品、开发产品、开发成本、分期收款发出产品、拆迁安置房等。

（2）存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

（3）存货计价方法和摊销方法

a. 商品批发与零售

批发库存商品和原材料取得时按实际成本计价，发出时采用先进先出法结转成本；零售商品取得时按售价金额入账，月末在库存零售商品和已销零售商品中分摊商品进销差价，将已销零售商品调整为实际成本并相应结转商品销售成本；低值易耗品领用时按五五摊销法摊销。

b. 房地产开发

各类存货以取得和建造时的实际成本计价，发出存货的成本以加权平均法计算确定，其中开发产品以单项实际成本法计算确定。低值易耗品领用时按五五摊销法摊销。

开发用土地的核算方法：开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

应由开发产品承担的小区公共配套设施费按各项目成本对象进行归集，并分摊计

入相应的开发产品成本中。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

期末时，存货以成本与可变现净值孰低计量，按存货类别的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

持有时间准备超过1年（不含1年）的各种股权性质的投资，包括购入的股票和其他股权投资等，确认为长期股权投资，取得时以初始投资成本计价。

对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额20%或20%以上，或虽投资不足20%但具有重大影响的，采用权益法核算；对其他单位的长期股权投资占该单位有表决权资本总额20%以下，或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额20%或20%以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与其享有被投资单位所有者权益份额的差额作为股权投资差额。对于初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按一定期间摊销计入当期损益，合同规定了投资期限的，按投资期限平均摊销；合同没有规定投资期限的，股权投资差额按10年平均摊销。对于初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，若该差额发生于2003年3月17日之前，则按上述同一原则分期平均摊销，对于2003年3月17日及以后新发生的股权投资贷方差额，作为资本公积处理。

(2) 长期债权投资

持有的在1年内（不含1年）不能变现或不准备随时变现的债券和其他债权投资，确认为长期债权投资，取得时以初始投资成本计价。

债券投资在持有期间按期计提利息收入，调整溢价或折价摊销额以及减去取得时发生的相关费用的摊销额后，计入当期损益。其他债权投资按期计算的应收利息确认为当期损益，但若计提的利息到期不能收回，则停止计提利息。到期收回或未到期提前处置债权投资时，实际取得的价款与其账面价值的差额，计入当期损益。

债券投资的初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息，与债券面值之间的差额，作为债券投资的溢价或折价。债券投资的溢价或折价采用直线法于确认相关债券利息收入时摊销。

(3) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

期末时，若长期投资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其可收回金额低于长期投资的账面价值，则按单项长期投资可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

11、固定资产核算方法

(1) 固定资产标准

同时满足以下条件的有形资产：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；②使用年限超过一年；③单位价值超过2000元。

(2) 固定资产计价

按其取得时的成本作为入账的价值，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。

融资租入固定资产，将租赁开始日租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

(3) 固定资产分类和折旧方法

采用直线法分类计提折旧，固定资产分类、估计经济使用年限、年折旧率及预计净残值率如下：

固定资产类别	估计经济使用 年限(年)	年折旧率(%)	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	5—35	19.40—2.77	3
通用设备	5—18	19.40—5.39	3
运输设备	5—15	19.40—6.47	3

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

(4) 固定资产减值准备确认标准和计提方法

期末时，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其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。

12、在建工程核算方法

在建工程在达到预定可使用状态时结转固定资产。

期末时，对有证据表明在建工程已经发生了减值的，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用核算方法

(1) 因购建固定资产专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额及辅助费用等，应当予以资本化，计入所购建固定资产（在建工程）成本。

(2) 借款费用资本化期间，在以下三个条件同时具备时开始：

a. 资产支出已经发生

b. 借款费用已经发生

c. 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；在固定资产达到预定可使用状态时结束。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，应当暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法如下：

$$\begin{array}{ccccc} \text{每一会计期间利} & & \text{至当期末止购建固定资产} & & \text{资本} \\ & & & & \\ \text{息的资本化金额} & = & \text{累计支出加权平均数} & \times & \text{化率} \end{array}$$

(4) 房地产开发借款费用核算方法

公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

14、无形资产核算方法

(1) 无形资产系公司为生产商品、提供劳务、出租给他人或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产，取得时以实际成本计价。

(2) 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益；该摊销期

限不得超过相关合同规定的受益年限及法律规定的有效年限，且如无前述规定年限，则不应超过10年。

(3) 期末时，根据各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，按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。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将其一次性转入当期费用。

15、长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用的类别及摊销期限如下：

长期待摊费用类别	摊销期限
经营租赁办公室装修费	租赁期
财务软件	2年

16、预计负债核算方法

如发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中反映为预计负债。

- (1) 该义务是公司承担的现实义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

17、收入确认原则

- (1) 销售商品的收入

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

对分期收款销售，按合同约定的收款日期分期确认收入。

（2）提供劳务的收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

拆迁业务系按完工百分比法确认收入，该业务的完工百分比是按实际发生的拆迁成本占预计总拆迁成本的比例确定。

（3）让渡资产使用权的收入

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

18、所得税会计处理方法

除接受捐赠资产应交的所得税计入递延税款外，其余的采用应付税款法进行核算。

19、会计政策、会计估计的变更

（1）根据《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（二）》的规定，对于长期股权投资中初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，由原来按一定期限摊销进入损益而改作为资本公积处理。该会计政策变更对原有的处理方法不作追溯调整，对股权投资差额的贷方余额继续采用原有的会计政策，直至摊销完毕；对于2003年3月17日及以后新发生的对外投资而产生的股权投资贷方差额，直接计入资本公积。

（2）根据修订后的《资产负债表日后事项》具体会计准则，对资产负债表日后至财务报告批准日之间董事会制定的利润分配预案中的现金股利，原作为期后调整事项计入“应付股利”项目，现改为仅在报告年度资产负债表中“未分配利润”项目下单独列示。

上述会计政策的变更对公司会计报表无影响。

20、合并会计报表的编制方法

(1) 合并的会计方法

以母公司及纳入合并范围的子公司个别会计报表为基础，汇总各项目数额，并抵销母子公司间和子公司间的投资、往来款项和重大的内部交易后，编制合并会计报表；对合营企业的会计报表则采用比例合并法编制合并会计报表。

(2) 合并范围的确定原则

除公司（母公司）外，将满足下述条件的单位的会计报表纳入合并范围：公司对该单位的投资占该单位有表决权资本总额50%以上（不含50%）；或公司对该单位的投资占该单位有表决权资本总额50%以下（含50%）但公司对其具有实质控制权。满足上述条件的单位，如果其规模较小也可不予以合并，但未予合并单位的资产总额之和、主营业务收入之和占有所有母子公司相应指标总和的比例应在10%以下，该单位当期净利润中母公司所拥有的数额占母公司当期净利润额的比例也应在10%以下。

三、税项

1、所得税：执行33%的所得税税率

2、增值税

(1) 销售商品按收入总额的17%计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳；

(2) 维修劳务采用简易办法按收入的6%计缴。

3、其他税种列示如下：

税 种	计税基数	税率
房产税	租赁收入或房产原值*(1-扣除比例)	12%或1.2%
营业税*	广告、租赁、拆迁收入额	5%
消费税	黄金首饰营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
副食品调控基金	含税营业收入	1‰

*注：公司拆迁收入应缴营业税的计税基础系当期的拆迁收入总额扣除发生的拆迁成本后的金额。

四、控股子公司及合营企业

1、控股子公司及合营企业基本情况如下:

控股子公司及合 营企业名称	业务 性质	经营范围	注册资本 (万元)	本公司 对其实际 投资额 (万元)	所占权 益比例 (%)	是否已 合并 报表
一、控股子公司						
成都少城建设管 理有限责任公司		房地产开发经营; 项目投 资; 园林绿化、房屋拆迁、 物业管理; 自有房屋租赁; 销售日用百货, 计算机软件 开发、销售等。	3000	2400	80	是

二、合营企业: 无

2、本年度新增合并会计报表单位成都少城建设管理有限责任公司, 系本年公司投资 2400 万元与成都市青羊区国有资产投资经营有限公司合资成立的有限责任公司。 详见附注十一、2。

五、合并会计报表主要项目注释(金额单位: 人民币元)

1、货币资金

(1) 明细列示如下:

项 目	年 末 数	年 初 数
现 金	215,705.83	
银行存款	119,656,304.92	101,402,756.63
其他货币资金	78,874.41	10,500,603.85
合 计	<u>119,950,885.16</u>	<u>111,903,360.48</u>

(2) 其他货币资金系信用卡保证金及信用卡存款。

2、应收款项

(1) 应收账款

a、账龄分析及坏账准备列示如下:

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1年以内	11,019,732.16	100.00	550,986.61	7,280,940.32	74.51	364,047.02
1—2年				1,029,463.08	10.54	102,946.31
2—3年				119,527.28	1.22	35,858.18
3年以上				1,341,372.61	13.73	894,754.69
合 计	<u>11,019,732.16</u>	<u>100.00</u>	<u>550,986.61</u>	<u>9,771,303.29</u>	<u>100.00</u>	<u>1,397,606.20</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为11,019,732.16元，占应收账款总额的100.00%。

c、无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 其他应收款

a、账龄分析及坏账准备列示如下:

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1年以内	193,330.30	22.70	9,666.52	1,260,947.84	70.42	63,047.39
1—2年	658,262.86	77.30	65,826.28	140,838.27	7.87	14,083.83
2—3年				61,094.22	3.41	18,328.27
3年以上				327,702.05	18.30	192,860.68
合 计	<u>851,593.16</u>	<u>100.00</u>	<u>75,492.80</u>	<u>1,790,582.38</u>	<u>100.00</u>	<u>288,320.17</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为851,593.16元，占其他应收款总额的100.00%。

c、金额较大的其他应收款项目列示如下:

项 目	年末数	性质或内容
成都维信置业有限公司	658,262.86	应收股利款*
成都新成百有限责任公司	99,926.40	附注七、2
四川港宏车辆贸易有限公司	30,000.00	购车保证金

*注：公司对成都维信置业有限公司的投资已于2002年资产重组出售，本年度将应收其股利转入其他应收款核算。

d、无持本公司 5 % 以上（含 5 %）表决权股份的股东单位欠款。

3、预付账款

（1）账龄分析列示如下：

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	所占比例(%)	金 额	所占比例(%)
1年以内	5,100,000.00	100.00	23,374,851.82	99.74
1—2年			11,461.54	0.05
2—3年			48,333.80	0.21
合 计	<u>5,100,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>23,434,647.16</u>	<u>100.00</u>

（2）无持本公司 5 % 以上（含 5 %）表决权股份的股东单位欠款。

4、存货

（1）存货账面余额及跌价准备列示如下：

项 目	年 末 数		年 初 数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	13,053,430.73			
拆迁安置房*	47,888,323.81			
库存商品			26,716,625.96	1,533,765.91
原材料			4,763.40	
在途物资			323,773.95	
低值易耗品			135,249.85	13,980.18
合 计	<u>60,941,754.54</u>		<u>27,180,413.16</u>	<u>1,547,746.09</u>

*注：系公司为进行拆迁安置而购买的、尚未实际使用的安置房。

(2) 开发成本列示如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
宽窄巷子历史文化					
保护区保护性改造	2003年	2005年	580,000,000.00		13,053,430.73
工程					
合 计			<u>580,000,000.00</u>		<u>13,053,430.73</u>

(3) 存货跌价准备列示如下:

项 目	年初数	本年增加	因资产价值回升转回数	其他原因转出数	年末数
库存商品	1,533,765.91			1,533,765.91	
低值易耗品	13,980.18			13,980.18	
合 计	<u>1,547,746.09</u>			<u>1,547,746.09</u>	

5、待摊费用

项 目	年 末 数	年 初 数	期末结存余额原因
租赁费	60,000.00	306,808.47	按受益期限跨年度摊销
保险费	35,157.40		按受益期限跨年度摊销
其 他	74,377.19		按受益期限跨年度摊销
合 计	<u>169,534.59</u>	<u>306,808.47</u>	

6、长期股权投资

(1) 分项列示如下:

项 目	年 末 数		年 初 数	
	投资金额	减值准备	投资金额	减值准备
其他股权投资	2,485,400.00	321,200.00	2,485,400.00	321,200.00
合 计	<u>2,485,400.00</u>	<u>321,200.00</u>	<u>2,485,400.00</u>	<u>321,200.00</u>

(2) 长期股票投资明细列示如下:

被 投 资 单 位 名 称	股份类别	股票数量	占被投资 公司注册 资本比例	初始投资成本	期末市 价总额
成都蓝风股份有限公司	个人股	4,000	小于 5%	5,000.00	—
成都彩虹电器股份有限公司	个人股	22,000	小于 5%	27,500.00	—
四川三峡物资产业(集团)股份 有限公司	个人股	57,000	小于 5%	91,200.00	—
成都博瑞传播股份有限公司*	法人股	1,170,000	小于 5%	1,750,000.00	—
山东山大华特科技股份有限公 司(原山东声乐股份有限公司)*	法人股	330,000	小于 5%	300,000.00	—
合 计				<u>2,173,700.00</u>	

*注: 2001年度转让成都博瑞传播股份有限公司、山东山大华特科技股份有限公司(原山东声乐股份有限公司)法人股股权的变更登记和过户手续尚未办妥。详见附注十一、8。

(3) 长期股票投资减值准备列示如下:

被投资单位名称	年 初 数	本年增加	本年转出	年 末 数
四川三峡物资产业(集团)股份有限公司	71,200.00			71,200.00
合 计	<u>71,200.00</u>			<u>71,200.00</u>

(4) 除长期股票投资以外的其他长期股权投资明细列示如下:

被 投 资 单 位 名 称	占被投资 单位注册 资本比例	投资金额	年初数	本年增加	本年减少	年末数
成都产权 交易中心		250,000.00	250,000.00			250,000.00
成都市城 市信用社	0.1%	61,700.00	61,700.00			61,700.00
合 计		<u>311,700.00</u>	<u>311,700.00</u>			<u>311,700.00</u>

(5) 除长期股票投资外的其他长期股权投资减值准备列示如下:

被投资单位名称	年初数	本年计提	本年转回	年末数	计提的原因
成都产权交易中心	250,000.00			250,000.00	*
合 计	<u>250,000.00</u>			<u>250,000.00</u>	

*注：由于国家政策规定停止产权交易，成都产权交易中心已处于清盘状态，估计已无法收回投资，故已全额计提长期投资减值准备。

7、固定资产

(1) 固定资产原值列示如下：

项 目	年初数	本年增加	本年减少*	年末数
房屋及建筑物	157,768,007.01		828,827.95	156,939,179.06
通用设备	583,417.00	1,076,467.00	355,741.00	1,304,143.00
运输设备	1,436,757.00	2,285,657.64	1,137,727.00	2,584,687.64
合 计	<u>159,788,181.01</u>	<u>3,362,124.64</u>	<u>2,322,295.95</u>	<u>160,828,009.70</u>

*注：本年减少主要系处置及出售给新成百有限责任公司所致。

(2) 累计折旧列示如下：

项 目	年初数	本年计提	本年减少	年末数
房屋及建筑物	12,879,375.16	4,837,650.77	672,740.03	17,044,285.90
通用设备	367,959.14	207,362.64	138,565.95	436,755.83
运输工具	795,222.59	341,071.51	653,259.47	483,034.63
合 计	<u>14,042,556.89</u>	<u>5,386,084.92</u>	<u>1,464,565.45</u>	<u>17,964,076.36</u>

(3) 固定资产减值准备列示如下：

项 目	年初数	本年增加	本年转回	年末数	计提的原因
通用设备	39,436.53		19,310.77	20,125.76	账面价值低于可收回金额
运输工具	175,100.06	271,580.01	374,341.43	72,338.64	
合 计	<u>214,536.59</u>	<u>271,580.01</u>	<u>393,652.20</u>	<u>92,464.40</u>	

(4) 经营租出固定资产明细列示如下：

项 目	账面原值	累计折旧	账面净值	减值准备	账面价值
新世纪广场30-35层	77,528,046.44	2,506,740.17	75,021,306.27		75,021,306.27
新世纪广场1-5层	40,326,471.42	1,303,889.24	39,022,582.18		39,022,582.18
八里庄仓库	37,467,716.74	13,054,591.71	24,413,125.03	80,885.61	24,332,239.42
合 计	<u>155,322,234.60</u>	<u>16,865,221.12</u>	<u>138,457,013.48</u>	<u>80,885.61</u>	<u>138,376,127.87</u>

8、长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初数	本年增加	本年摊销额	累计摊销额	本年转 出	年末数
用友软件	32,550.00		32,550.00	13,562.50	13,562.50		18,987.50
经营租赁办 公室装修费	1,496,877.00		1,496,877.00	425,812.84	425,812.84		1,071,064.16
合 计	<u>1,529,427.00</u>		<u>1,529,427.00</u>	<u>439,375.34</u>	<u>439,375.34</u>		<u>1,090,051.66</u>

9、短期借款

(1) 明细列示如下:

项 目	年 末 数	年 初 数
抵押借款		2,800,000.00
保证借款	30,400,000.00	400,000.00
合 计	<u>30,400,000.00</u>	<u>3,200,000.00</u>

(2) 逾期借款列示如下:

贷款单位	贷款金额	贷款 利率	贷款资金用 途	未按期偿 还的原因	预计还款期
成都市建行一支行	400,000.00		流动资金	拟展期	

10、应付款项

(1) 应付账款

a、账龄超过三年的大额应付账款列示如下:

单 位 名 称	金 额	未偿还的原因
中华第一棉纺厂	440,654.75	近年已无业务往来

b、无欠持本公司 5 % 以上 (含 5 %) 表决权股份的股东单位的款项。

(2) 其他应付款

a、金额较大的其他应付款列示如下:

单 位 名 称	金 额	性质或内容
成都市兴蓉投资有限公司	29,406,718.24	拆迁工程款, 详见附注十一、5
成都市国有资产管理局	8,212,815.33	详见附注十一、9
成都市房地产交易中心	4,090,500.00	暂收股权转让款, 详见附注十一、8

b、账龄超过三年的大额其他应付款列示如下:

单 位 名 称	金 额	未付原因
成都市国有资产管理局	3,512,815.33	详见附注十一、9
一百专柜装修费	678,320.77	尚未结算

c. 欠持本公司 47.17% 表决权股份的股东单位成都市国有资产管理局 8,212,815.33 元。占其他应付款余额的 18.10%。详见附注十一、9。

11、应付股利

投 资 者	年 末 数	年 初 数	欠付的原因
成都市国有资产管理局	9,709,981.96	9,709,981.96	详见附注十一、9
部分法人股东	143,550.00	143,550.00	股东未及时领取
合 计	<u>9,853,531.96</u>	<u>9,853,531.96</u>	

12、应交税金

税 种	年 末 数	年 初 数
增值税		-1,169,692.00
营业税	6,528,828.53	7,577,624.64
企业所得税	3,321,013.76	3,307,338.37



土地使用税	309,586.60	309,249.46
城市维护建设税	490,024.44	566,408.51
个人所得税	69,715.35	24,136.39
房产税	1,882,258.31	1,872,215.55
契 税	3,432,655.86	3,432,655.86
其 他	50,339.71	51,131.79
合 计	<u>16,084,422.56</u>	<u>15,971,068.57</u>

13、其他应交款

项 目	年 末 数	年 初 数	性质
教育费附加	213,960.82	249,905.49	
交通建设费附加	49,079.02	49,052.46	
副食品调控基金	124,133.22	188,997.59	
职工个人教育费	7,414.41	45,768.42	
其 他	792.08	885.23	
合 计	<u>395,379.55</u>	<u>534,609.19</u>	

14、预提费用

项 目	年 末 数	年 初 数	期末结存余额的原因
利 息	1,625,513.61	1,595,021.61	计提财政贷款利息的累计余额
水电费		10,000.00	
合 计	<u>1,625,513.61</u>	<u>1,605,021.61</u>	

15、股本

项 目	年 初 数	本 年 增 加					本年 减少	年 末 数
		送股	公积 金转 股	配股	增发	其他		
一、未上市流通股份	43,482,696.43							43,482,696.43
1、发起人股份	33,482,696.43							33,482,696.43



其中：国家持有股份	33,482,696.43	33,482,696.43
2、募集法人股	10,000,000.00	10,000,000.00
其中：境内法人持有股份	10,000,000.00	10,000,000.00
二、已上市流通股份	27,500,000.00	27,500,000.00
境内上市的普通股	27,500,000.00	27,500,000.00
三、股份总数	<u>70,982,696.43</u>	<u>70,982,696.43</u>

16、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少*	年末数	备注
股本溢价	4,016,432.61		4,016,432.61		
接受捐赠非现金					
资产准备	1,012,416.00			1,012,416.00	
股权投资准备	88,200.00			88,200.00	
其他资本公积	157,990,413.39	13,691.85	41,579,548.98	116,424,556.26	
合 计	<u>163,107,462.00</u>	<u>13,691.85</u>	<u>45,595,981.59</u>	<u>117,525,172.26</u>	

*注：根据2003年第一次临时股东大会决议，公司用资本公积（股本溢价4,016,432.61元、其他资本公积41,579,548.98元）弥补以前年度亏损。详见附注十一、1。

17、盈余公积

盈余公积变化情况列示如下：

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注
法定盈余公积		494,314.61		494,314.61	
公益金		247,157.31		247,157.31	
合 计		<u>741,471.92</u>		<u>741,471.92</u>	

18、未分配利润

项 目	利润分 配比例	本 年 数	上 年 数
年初未分配利润		-53,259,169.90	-61,744,072.51

加：本期净利润		12,606,334.45	8,484,902.61
其他转入*		45,595,981.59	
减：提取法定盈余公积	10%	494,314.61	
提取法定公益金	5%	247,157.31	
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			
年末未分配利润		<u>4,201,674.22</u>	<u>-53,259,169.90</u>

*注：根据2003年第一次临时股东大会决议，公司用资本公积（股本溢价4,016,432.61元、其他资本公积41,579,548.98元）弥补以前年度亏损。详见附注十一、1。

19、主营业务收入与主营业务成本

（1）按主营业务性质列示如下：

主营业务性质	本 年 数		上 年 数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
百货批发及零售	182,981,420.17	177,929,169.90	526,359,035.38	513,032,430.15
租赁收入*	10,468,939.27	6,058,610.36		
拆迁收入**	116,349,020.00	88,868,554.65	64,737,503.16	36,031,946.88
合 计	<u>309,799,379.44</u>	<u>272,856,334.91</u>	<u>591,096,538.54</u>	<u>549,064,377.03</u>

*2002年末资产重组后，房屋租赁成为公司主营业务之一，故从2003年1月起，将该项业务从其他业务利润中转出，在主营业务中核算。

**详见附注十一、5。

（2）地区分部列示如下：

地 区	本 年 数		上 年 数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
四川地区	276,139,375.63	239,416,046.14	586,059,854.46	545,785,568.91
重庆地区	33,660,003.81	33,440,288.77	44,866,926.57	43,109,050.61
小计	309,799,379.44	272,856,334.91	630,926,781.03	588,894,619.52

公司内各地区分			39,830,242.49	39,830,242.49
部间相互抵销				
合 计	<u>309,799,379.44</u>	<u>272,856,334.91</u>	<u>591,096,538.54</u>	<u>549,064,377.03</u>

(3)前五名客户销售收入总额为141,912,177.30元,占本期主营业务收入的45.81%。

20、主营业务税金及附加

项 目	计缴标准	本 年 数	上 年 数
营业税	5%	1,897,470.22	1,435,277.81
城建税	7%	176,386.76	190,127.41
教育费附加	3%	75,483.81	81,694.55
交通建设费附加	4%	125.63	9,062.36
合 计		<u>2,149,466.42</u>	<u>1,716,162.13</u>

21、其他业务利润

项 目	收 入	本 年 数 成 本	利 润	上 年 数
租赁业务*				6,588,913.01
运输业务	34,100.00	1,144.46	32,955.54	337,237.45
其他				55,526.48
合 计	<u>34,100.00</u>	<u>1,144.46</u>	<u>32,955.54</u>	<u>6,981,676.94</u>

*注: 详见附注五、19、(1)。

22、财务费用

项 目	本 年 数	上 年 数
利息支出	173,152.70	5,873,671.67
减: 利息收入	796,914.73	565,163.98
其 他	27,839.84	262,515.12
合 计	<u>-595,922.19</u>	<u>5,571,022.81</u>

23、营业外收入

项 目	本 年 数	上 年 数
处置固定资产净收益	1,896.67	2,950,467.34
其 他	58.13	66.50
合 计	<u>1,954.80</u>	<u>2,950,533.84</u>

24、营业外支出

项 目	本 年 数	上 年 数
处置固定资产净损失	154,795.94	467,029.73
罚款支出		0.91
副食品调控基金	212,467.12	535,437.08
固定资产减值准备	271,580.01	
其 他	446.29	28,525.11
合 计	<u>639,289.36</u>	<u>1,030,992.83</u>

25、收到或支付的其他与经营活动、投资活动、筹资活动有关的现金

本年支付的其他与经营活动有关的现金中金额较大的项目列示如下:

项 目	金 额
成都新成百有限责任公司往来款	20,226,245.42
运输费	1,913,143.90
装修款	1,335,400.00

六、母公司会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

1、应收款项

（1）应收账款

a、账龄分析及坏账准备列示如下:

账 龄	年 末 数	年 初 数
-----	-------	-------



	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1年以内	11,019,732.16	100.00	550,986.61	7,280,940.32	74.51	364,047.02
1—2年				1,029,463.08	10.54	102,946.31
2—3年				119,527.28	1.22	35,858.18
3年以上				1,341,372.61	13.73	894,754.69
合 计	<u>11,019,732.16</u>	<u>100.00</u>	<u>550,986.61</u>	<u>9,771,303.29</u>	<u>100.00</u>	<u>1,397,606.20</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为11,019,732.16元，占应收账款总额的100%。

c、无持本公司 5 % 以上（含 5 %）表决权股份的股东单位的欠款。

（2）其他应收款

a、账龄分析及坏账准备列示如下：

账 龄	年 末 数			年 初 数		
	金 额	比例(%)	坏账准备	金 额	比例(%)	坏账准备
1年以内	193,330.30	22.70	9,666.52	1,260,947.84	70.42	63,047.39
1—2年	658,262.86	77.30	65,826.28	140,838.27	7.87	14,083.83
2—3年				61,094.22	3.41	18,328.27
3年以上				327,702.05	18.30	192,860.68
合 计	<u>851,593.16</u>	<u>100.00</u>	<u>75,492.80</u>	<u>1,790,582.38</u>	<u>100.00</u>	<u>288,320.17</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为851,593.16元，占其他应收款总额的100.00%。

c、金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	年末数	性质或内容
成都维信置业有限公司	658,262.86	详见附注五、2、（2）、c
成都新成百有限责任公司	99,926.40	附注七、2
四川港宏车辆贸易有限公司	30,000.00	购车保证金

d、无持本公司5 % 以上（含 5 %）表决权股份的股东单位欠款。

2、长期股权投资

(1) 分项列示如下:

项 目	年 末 数		年 初 数	
	投资金额	减值准备	投资金额	减值准备
对子公司的投资	23,304,405.74			
其他股权投资	2,485,400.00	321,200.00	2,485,400.00	321,200.00
合 计	<u>25,789,805.74</u>	<u>321,200.00</u>	<u>2,485,400.00</u>	<u>321,200.00</u>

(2) 长期股票投资明细列示如下:

被 投 资 单 位 名 称	股份类别	股票数量	占被投资 公司注册 资本比例	初始投资成本	期末市 价总额
成都蓝风股份有限公司	个人股	4,000	小于 5%	5,000.00	—
成都彩虹电器股份有限公司	个人股	22,000	小于 5%	27,500.00	—
四川三峡物资产业(集团)股份有限公司	个人股	57,000	小于 5%	91,200.00	—
成都博瑞传播股份有限公司*	法人股	1,170,000	小于 5%	1,750,000.00	—
山东山大华特科技股份有限公司(原山东声乐股份有限公司)*	法人股	330,000	小于 5%	300,000.00	—
合 计				<u>2,173,700.00</u>	

*注: 2001年度转让成都博瑞传播股份有限公司、山东山大华特科技股份有限公司(原山东声乐股份有限公司)法人股股权的变更登记和过户手续尚未办妥, 详见附注十一、8。

(3) 长期股票投资减值准备列示如下:

被投资单位名称	年 初 数	本期增加	本期转出	年 末 数
四川三峡物资产业(集团)股份有限公司	71,200.00			71,200.00
合 计	<u>71,200.00</u>			<u>71,200.00</u>

(4) 除长期股票投资以外的其他长期股权投资明细列示如下:

被 投 资 单 位 名 称	占被投资 单位注册 资本比例	投资金额	年初数	本年增加	本年减少	年末数
成 都 产 权 交易中心		250,000.00	250,000.00			250,000.00



成都市城市信用社	0.1%	61,700.00	61,700.00	61,700.00
合 计		<u>311,700.00</u>	<u>311,700.00</u>	<u>311,700.00</u>

(5) 除长期股票投资外的其他长期股权投资减值准备列示如下:

被投资单位名称	年初数	本年计提	本年转回	年末数	计提的原因
成都产权交易中心	250,000.00			250,000.00	*
合 计	<u>250,000.00</u>			<u>250,000.00</u>	

*注: 由于国家政策规定停止产权交易, 成都产权交易中心已处于清盘状态, 估计已无法收回投资, 故已全额计提长期投资减值准备。

(6) 按权益法核算的长期股权投资列示如下:

被投资单位名称	初始投资额	追加 投资 额	被投资单位 权益增减额	分得的现 金红利额	累计增减额	备注
成都少城建设管理有 限责任公司	24,000,000.00		-695,594.26		-695,594.26	
合 计	<u>24,000,000.00</u>		<u>-695,594.26</u>		<u>-695,594.26</u>	

3、投资收益

项 目	本 年 数	上 年 数
股票投资收益		119,433.56
期末调整的被投资公司购买日后净 利润净增减金额	-695,594.26	774,426.89
联营或合营公司分配来的利润		4,936.00
合 计	<u>-695,594.26</u>	<u>898,796.45</u>

七、关联方关系及其交易

1、 存在控制关系的关联方及交易

(1) 存在控制关系的关联方 (金额单位: 万元)

关联方名称	注册地点	注册资本	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
成都少城建设管理 有限责任公司	成都市青羊区 东胜街12号	3000	房地产开发经营; 项目投资; 园林绿化、房屋拆迁、 物业管理、自有房屋租 赁; 销售日用百货、计算 机软件开发、销售等。	子公司	有限责任 公司	郭卫平

(2) 存在控制关系的关联方注册资本及其变动 (金额单位: 万元)

关联方名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
成都少城建设管理有 限责任公司		3000		3000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份的变动(金额单位:万元)

关联方名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例			金额	比例
成都少城建设管理有 限责任公司			2400		2400	80%

2、 不存在控制关系的关联方及交易

(1) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关系
成都新成百有限责任公司	相同高管人员*

*成都新成百有限责任公司董事、副总经理在公司任董事

(2) 不存在控制关系的关联方交易

a. 委托代收代付往来款

①2003 年 5 月 28 日,公司与成都新成百有限责任公司(即以成百集团股份有限公司 2002 年资产重组时出售资产成立的新公司,以下简称“新成百”)签订《委托代收代付款协议》,协议约定:公司将下属光电制冷设备分公司、光学电子仪器分公司、家电分公司(以下简称“三司”)的往来款项和应交税金按照经双方认可的 2003 年 4 月 30 日“三司”的资产负债表及资产负债表所列示的项目和金额全权委托新成百代收代付。公司同意在新成百按时将应收款项净值 20,228,805.62 元收回后,支付新成百 1,300,000.00 元催收款手续费;同时公司将“三司”的应交税金、应付账款、其他应付款、应付票据及预收帐款等委托新成百支付。

②2003 年 5 月 28 日,公司与新成百签订《关于合作清理仓储分公司资产的协议》,协议约定:公司将目前仓储公司的往来款项和应交税金按照经双方认可的 2003 年 5 月 31 日的资产负债表及资产负债表所列示的项目和金额全权委托新成百代收代付。

截止 2003 年 12 月 31 日,上述协议已基本履行完毕。协议履行完毕后,公司将逐步退出传统百货行业的批发和零售业务。

b. 销售存货等资产

截止2003年12月31日,本期公司按账面价值向新成百销售存货等资产2,825.33 万元。销售资产具体金额列示如下(单位:元)

项 目	账面价值
存货(含预付账款)	27,756,884.49
固定资产	354,830.00
其 他	141,617.00
合 计	<u>28,253,331.49</u>

c. 固定资产租赁

2003 年 5 月 28 日，公司与新成百签订《关于成都城建投资发展股份有限公司下属仓储租赁分公司资产的租赁协议》，协议约定：从 2003 年 6 月 1 日公司将下属的仓储分公司的固定资产租赁给新成百进行经营管理，租金按每年 100 万元收取，租赁期为两年零七个月，即从 2003 年 6 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日止。租金采取按月收取的方式，从 2003 年 6 月 1 日起，新成百在每月结束后的 15 日内将租金交给公司。

(3) 公司与新成百债权债务的清理及处理情况

2003 年 7 月 21 日，根据公司与新成百签定的委托代收代付款等协议，公司收到新成百划来的贷款 2,663.73 万元及代垫款项 51.57 万元；

2003 年 7—9 月，根据公司与新成百往来款项对账明细资料，公司向新成百支付往来款 2,022.62 万元，其中：按照“人员随资产转移”的原则，随着 2002 年 12 月 24 日重大资产出售进入新成百公司的员工工资性费用款 998.13 万元、应付成都市国有资产管理局职工售房款 200 万元以及其他款项 824.50 万元。

(4) 截止 2003 年 12 月 31 日公司对新成百的往来款余额列示如下：

项 目	期末余额	占全部应收(付) 款项 余额的比例(%)
其他应收款	99,926.40	11.73
其他应付款	16,260.28	0.04

八、或有事项

截止 2003 年 12 月 31 日，公司没有需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止 2003 年 12 月 31 日，公司没有需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截止 2004 年 3 月 24 日，公司没有需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、其他重要事项

1、弥补亏损事项

经重庆天健会计师事务所有限责任公司审计，截止2003年6月30日，公司未分配利润为-45,595,981.59元。根据2003年第一次临时股东大会决议，公司按顺序用资本公积（股本溢价4,016,432.61元、其他资本公积41,579,548.98元）弥补以前年度亏损，弥补后，截止2003年6月30日资本公积余额为117,511,480.41元。

2、对外投资事项

经过公司第五届董事会第十七次会议通过，2003年6月5日，公司与成都市青羊区国有资产投资经营有限公司合资成立成都少城建设管理有限责任公司。成都少城建设管理有限责任公司注册资本为人民币3000万元，双方均以现金方式出资，公司出资人民币2400万元，占出资总额的80%，成都市青羊区国有资产投资经营有限公司出资人民币600万元，占出资总额的20%。

3、重大借款合同

2003年12月26日，公司与中国建设银行成都市第五支行签订了《人民币资金借款合同》。借款总金额共计人民币贰亿伍仟万元整，根据公司资金需求分次提款，该借款用于流动资金周转，借款期限为从合同约定的第一笔借款提款日起，至合同约定的最后一笔借款还本日止，即从2003年12月26日起，至2004年12月25日止，共计一年。借款利率为年利率5.31%。截止2003年12月31日，公司实际借款3000万元。

4、清理注销分公司

2002年资产重组后，公司主营业务由传统百货批发及零售业务向城建环保业务转型，公司对原经营百货批发及零售业务的下属分公司进行资产及业务的清理和调整，并已注销成都百货（集团）股份有限公司成百光电制冷光电商场、光电科技分公司、重庆电脑分公司等17家分公司。

5、重大拆迁合同

(1) 根据2002年9月24日公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订的《委托代办拆迁工程协议》，公司以410万元/亩的总承包价代办拆迁成都市西大街以北，西城巷以西，同仁路北支线以东位置拆迁工程和成都市花牌坊街以南、王家巷以西，林子巷以北位置拆迁工程。由于规划调整，2003年9月2日公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订《关于<委托代办拆迁工程协议>的补充协议》，双方同意对原拆迁面积和拆迁工程款进行调整，合同总金额由20,102.30万元调整为10,449.00万元，截止2003年12月31日，工程已全部完工。2002年度根据工程的完工进度确认收入6,473.75万元，本年确认收入3,974.75万元。截止2003年12月31日，公司共收到拆迁工程款9,250.00万元，扣除应付拆迁安置房款517.42万元，还应收成都市民用建筑统一建设办公室拆迁工程款681.58万元。

2004年1月6日，公司收到成都市民用建筑统一建设办公室拆迁工程款500万元。

(2) 水环境拆迁工程

①2003年10月18日，公司与成都市兴蓉投资有限公司(以下简称“兴蓉公司”)签订《成都市水环境综合整治工程东北片CDE区C1C3标段房屋委托拆迁代办合同》，由兴蓉公司委托公司办理成都市中心城水环境综合整治工程东北片区C、D、E区管网改造工程所涉及范围内街道的拆迁工作，合同代办拆迁费用总额为5,526.80万元，其中拆迁代办费158.64万元，同时合同明确兴蓉公司将根据公司的工作进展情况实施奖励。截止2003年12月31日，上述拆迁工作已基本完成，公司实际已收到兴蓉公司拨付的代办拆迁费5,416.27万元及奖励款372.61万元共计5,788.87万元，还应收110.53万元；

②2003年11月20日，公司与兴蓉公司签订《成都市水环境综合整治工程南片区道路房屋委托拆迁代办合同》，合同约定由本公司在完成C1C3标段的拆迁工作后，继续实施水环境综合整治工程所涉及的范围南片区的拆迁工作。合同代办拆迁费用总额为9,699.78万元，其中拆迁代办费291.00万元。截止2003年12月31日，公司共收到兴蓉公司支付的南片区拆迁工程款3,939.96万元。

（3）大慈寺项目终止情况

公司于2002年9月24日与成都市民用建筑统一建设办公室签订《委托代办拆迁工程协议》，代办实施成都市蜀都大道以南，府河以西，东大街以北，红星路以东位置约181.2106亩（以下简称“大慈寺区域”）的危旧房拆迁改造工程。2004年3月15日，公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订《终止委托协议》，双方同意终止代办拆迁协议。

6、宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程

公司第五届董事会第十九次会议审议通过，经成都市发展计划委员会成计投资〔2003〕233号文《成都市发展计划委员会关于成都市宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程项目建议书的补充批复》批准，公司控股子公司成都少城建设管理有限责任公司（以下简称“少城建设”）作为“宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程”项目的实施业主，在核心保护区内，按规划要求进行保护整治，对区域内原住民进行搬迁安置，完善基础设施和公共配套设施建设，保护和更新房屋建筑面积7万平方米左右，道路整治2000米等配套设施及管网。预计该项目总投资人民币5.8亿元，建设周期为2003-2005年。

截止2003年12月31日，少城建设已投入开发成本1,305.34万元。

7、新世纪广场房屋租赁

2003年1月1日，公司与成都市民用建筑统一建设办公室签订了《新世纪广场租赁合同》，合同约定公司将新世纪广场30—35层A、B区计9,983.70平方米以每月每平方米57元的价格（月租金合计569,070.90元）出租给成都市民用建筑统一建设办公室，租赁期限为从2003年1月1日起至2004年5月31日止。

2003年1月1日，公司与成都嘉信艺风堂家居置业有限公司签订了《新世纪广场房屋租赁合同》，合同约定公司将新世纪广场商业A区计2578.62平方米以每月每平方米55元的价格（月租金合计141,792.86元）出租给成都嘉信艺风堂家居置业有限公司，租赁期限为从2003年5月1日起至2013年4月30日止。同时约定该房屋租赁价格在租赁开始日起前3年内不变，从第4年第1个月开始，每年出租单价在上一年租金单价基础上上浮3%。

2003年1月3日，公司与成都嘉信艺风堂家居置业有限公司签订了《新世纪广场房屋租赁合同》，公司将商场A区1层（B-D轴、3-4轴和B-C轴、4-5轴）计160.71平方米和A区4层、5层计1868.932平方米出租给成都嘉信艺风堂家居置业有限公司，租赁期限为从2003年5月1日起至2013年4月30日止，商场A区1层（B-D轴、3-4轴和B-C轴、4-5轴）的月出租价格为每平方米150元，A区4层、5层的月出租价格为每平方米23元，月租金合计67092元。同时约定该房屋租赁价格在租赁开始日起前3年内不变，从第4年第1个月开始，每年出租单价在上一年租金单价基础上上浮3%。

8、2001年度的股权转让事项

2001年度，公司向成都市房地产交易中心转让了公司持有的山东山大华特科技股份有限公司、成都博瑞传播股份有限公司的法人股股权，鉴于上海证券交易所和证券登记结算公司尚未颁布上市公司非流通股协议转让具体规则，上述股权转让的变更登记和过户手续暂未办理，交易并未实质完成，截止2003年12月31日，公司已收到的股权转让款4,090,500.00元，暂列“其他应付款”科目核算。

9、公司与国有资产管理局的往来款项说明如下：

（1）其他应付款

系2002年末资产重组前，公司借入代管国有非经营性资产处置款470万元和公司专户代管的、用于非经营性资产的维修、职工住房公积金解缴的职工售房款351.28万元。

（2）应付股利

1998年公司对1995年度至1997年度利润进行了分配，应分配国资局国家股股利9,709,981.96元。

（3）公司对国资局应收应付项目余额

项 目	金 额		占全部应收(付) 款	
	项余额的比例(%)			
	年末数	年初数	年末数	年初数

其他应付款:

成都市国有资产管理局	8,212,815.33	10,212,815.33	18.10	26.62
应付股利				
成都市国有资产管理局	9,709,981.96	9,709,981.96	98.54	98.54

成都城建投资发展股份有限公司

公司法定代表人: 张思冰

主管会计工作的公司负责人: 郭卫平

公司会计机构负责人: 杨他



补充资料

资料一、合并利润表附表——净资产收益率和每股收益

资料二、资产减值准备明细表

1、合并资产减值准备明细表

2、母公司资产减值准备明细表

资料三、变动异常的合并会计报表项目分析

资料一、合并利润表附表--净资产收益率和每股收益

按全面摊薄和加权平均法计算的净资产收益率和每股收益指标如下:

报告期利润	净资产收益率 (%)				每股收益 (元)			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度
主营业务利润	17.99	22.29	18.59	212.51	0.490	0.568	0.490	0.568
营业利润	6.76	3.14	6.98	29.90	0.184	0.080	0.184	0.080
净利润	6.52	4.69	6.74	44.72	0.178	0.120	0.178	0.120
扣除非经常性 损益后净利润	6.60	3.33	6.82	31.78	0.180	0.085	0.180	0.085

公司法定代表人: 张思冰 主管会计工作的公司负责人: 郭卫平 公司会计机构负责人: 杨他

附: 非经常性损益明细表

明细项目	金 额
处置固定资产净损益	-152,899.27
其他	-388.16
合 计	-153,287.43
所得税的影响金额	
扣除所得税影响后的非经常性损益	-153,287.43

上述财务指标的计算方法:

1、全面摊薄的净资产收益率和每股收益

(1) 全面摊薄净资产收益率 = 报告期利润 ÷ 期末净资产

(2) 全面摊薄每股收益 = 报告期利润 ÷ 期末股份总数

2、加权平均的净资产收益率和每股收益

(1) 加权平均净资产收益率 (ROE)

$$ROE = P / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0)$$

其中：P为报告期利润；NP为报告期净利润；E0为期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 加权平均每股收益 (EPS)

$$EPS = P / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0)$$

其中：P为报告期利润；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购或缩股等减少股份数；M0为报告期月份数；Mi为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

资料二.1、合并资产减值准备明细表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	1,685,926.37				1,059,446.96	626,479.41
其中：应收账款	1,397,606.20				846,619.59	550,986.61
其他应收款	288,320.17				212,827.37	75,492.80
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	1,547,746.09				1,547,746.09	
其中：库存商品	1,533,765.91				1,533,765.91	
低值易耗品	13,980.18				13,980.18	
四、长期投资减值准备合计	321,200.00					321,200.00
其中：长期股权投资	321,200.00					321,200.00
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	214,536.59	271,580.01			393,652.20	92,464.40
其中：通用设备	39,436.53				19,310.77	20,125.76
运输工具	175,100.06	271,580.01			374,341.43	72,338.64
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	3,769,409.05	271,580.01			3,000,845.25	1,040,143.81

公司法定代表人：张思冰 主管会计工作的公司负责人：郭卫平 公司会计机构负责人：杨他

资料二.2 、 母公司资产减值准备明细表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2003 年 12 月 31 日

单位：元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	合计	
一、坏账准备合计	1,685,926.37				1,059,446.96	626,479.41
其中：应收账款	1,397,606.20				846,619.59	550,986.61
其他应收款	288,320.17				212,827.37	75,492.80
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	1,547,746.09				1,547,746.09	
其中：库存商品	1,533,765.91				1,533,765.91	
低值易耗品	13,980.18				13,980.18	
四、长期投资减值准备合计	321,200.00					321,200.00
其中：长期股权投资	321,200.00					321,200.00
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	214,536.59	271,580.01			393,652.20	92,464.40
其中：通用设备	39,436.53				19,310.77	20,125.76
运输工具	175,100.06	271,580.01			374,341.43	72,338.64
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	3,769,409.05	271,580.01			3,000,845.25	1,040,143.81

公司法定代表人：张思冰 主管会计工作的公司负责人：郭卫平 公司会计机构负责人：杨他

资料三、变动异常的合并会计报表项目分析

会计报表数据变动幅度达 30%（含 30%）以上，且占公司报表日资产总额 5%（含 5%）或报告期利润总额 10%（含 10%）以上项目分析

项 目	2003年12月31日 (或本年数)	2002年12月31日 (或上年数)	差异变动金额	差异变动 幅度(%)
预付账款	5,100,000.00	23,434,647.16	-18,334,647.16	-78.24
存货	60,941,754.54	25,632,667.07	35,309,087.47	137.75
短期借款	30,400,000.00	3,200,000.00	27,200,000.00	850.00
应付票据		21,000,000.00	-21,000,000.00	-100.00
资本公积	117,525,172.26	163,107,462.00	-45,582,289.74	-27.95
主营业务收入	309,799,379.44	591,096,538.54	-281,297,159.10	-47.59
主营业务成本	272,856,334.91	549,064,377.03	-276,208,042.12	-50.31
其他业务利润	32,955.54	6,981,676.94	-6,948,721.40	-99.53
营业费用	2,750,544.20	17,902,091.80	-15,151,547.60	-84.64
财务费用	-595,922.19	5,571,022.81	-6,166,945.00	-110.70
营业外收入	1,954.80	2,950,533.84	-2,948,579.04	-99.93

按项目分别列示上述项目的具体情况及变动原因:

- 1、预付账款：年末数较年初数减少 18,334,647.16 元，减幅为 78.24%，主要系公司主营业务调整所致，详见附注七、2。
- 2、存货：年末数较年初数增加 35,309,087.47 元，增幅为 137.75%，主要系开发成本和拆迁安置房增加所致。
- 3、短期借款：年末数较年初数增加 27,200,000.00 元，增幅为 850.00%，主要系本年增加中国建设银行成都市第五支行短期借款 30,000,000.00 元所致。

- 4、应付票据：年末数较年初数减少 21,000,000.00 元，减幅为 100.00%，主要系应付票据到期兑付以及主营业务调整所致。
- 5、资本公积：年末数较年初数减少 45,582,289.74 元，减幅为 27.95%，主要系本年根据 2003 年第一次临时股东大会决议，公司用资本公积（股本溢价 4,016,432.61 元、其他资本公积 41,579,548.98 元）弥补以前年度亏损所致。详见附注十一、1。
- 6、主营业务收入：本年数较上年数减少 281,297,159.10 元，减幅为 47.59%，主要系主营业务调整，逐步退出百货批发和零售行业所致。
- 7、主营业务成本：本年数较上年数减少 276,208,042.12 元，减幅为 50.31%，主要系主营业务调整，逐步退出百货批发和零售行业所致。
- 8、其他业务利润：本期数较上年同期数减少 6,948,721.40 元，减幅为 99.53%，主要系 2002 年末资产重组后，房屋租赁成为公司主营业务之一，从 2003 年 1 月起，将该项业务从其他业务利润中转出，在主营业务中核算所致。
- 9、营业费用：本年数较上年数减少 15,151,547.60 元，减幅为 84.64%，主要系主营业务调整，逐步退出百货批发和零售行业所致。
- 10、财务费用：本年数较上年数减少 6,166,945.00 元，减幅为 110.70%，主要系贷款利息减少所致。
- 11、营业外收入：本年数较上年数减少 2,948,579.04 元，减幅为 99.93%，主要系处置固定资产净收益减少所致。

成都城建投资发展股份有限公司

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作的公司负责人：郭卫平

公司会计机构负责人：杨他

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长张思冰先生签名的年度报告文本；
- 二、载有公司董事长张思冰先生、主管会计工作的副总经理郭卫平先生、会计机构负责人杨他先生签名并盖章的财务报告文本；
- 三、载有重庆天健会计师事务所有限责任公司盖章、注册会计师阮响华、石义杰签名并盖章的审计报告文本；
- 四、报告期内在《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 五、公司章程文本；
- 六、其他有关资料。

成都城建投资发展股份有限公司

董事长： 张思冰

二〇〇四年三月二十四日