

成都城建投资发展股份有限公司

CHENGDU URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT&DEVELOPMENT CO., LTD

二 00 四年半年度报告



二 00 四年八月十七日



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	股本变动及股东情况	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	7
第五节	管理层讨论与分析	8
第六节	重要事项	10
第七节	财务报告	13
第八节	备查文件目录	48

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。

公司 2004 年半年度财务报告未经审计。

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：保证半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@sohu.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：<http://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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：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”
2004 年 5 月 13 日公司经营范围变更为“房地产开发、经营；房屋拆迁、房屋经纪、物业管理；投资咨询服务；市政工程建设、管理；房屋、设备租赁；仓储运输；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器及钟表的销售、安装、维修、服务及法律许可的无需审批的合法项目”
最近一次变更登记日期：2004 年 5 月 13 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

八、公司主要财务数据和指标

项 目	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产(元)	394,998,706.60	197,407,020.20	100.09
流动负债(元)	335,756,851.50	144,155,624.53	132.91
总资产(元)	539,638,324.02	343,432,740.80	57.13
股东权益(不含少数股东权益)(元)	198,271,084.68	193,451,014.83	2.49
每股净资产(元/股)	2.793	2.725	2.50
调整后的每股净资产(元/股)	2.782	2.708	2.73
项 目	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润(元)	4,810,690.98	7,663,188.31	-37.22
扣除非经营性损益后的净利润(元)	4,810,690.98	8,089,341.17	-40.53
每股收益(元/股)	0.068	0.108	-37.04
净资产收益率(%)	2.426	4.065	-1.639
经营活动产生的现金流量净额(元)	-79,539,422.68	-21,904,455.39	-263.12

第三节 股本变动及股东情况

一、股本结构情况

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

二、股东情况

1、报告期末，公司股东总数为 10353 户。

2、公司前十名股东持股情况（截至 2004 年 6 月 30 日）

序号	股东名称	报告期增减(股)	期末持股数(股)	占总股本(%)	股份类别	质押或冻结的股份数量	股东性质
1	成都市国资局		33,482,696.43	47.17	未流通	0	国家股东
2	上海一百(集团)有限公司		2,200,000	3.10	未流通	未知	法人股东

3	中国光大国际信托公司		1,600,000	2.25	未流通	未知	法人股东
4	成都博瑞传播股份有限公司		700,000	0.99	未流通	未知	法人股东
5	上海金诚船务有限公司		600,000	0.85	未流通	未知	法人股东
6	上海延成贸易有限公司		500,000	0.70	未流通	未知	法人股东
7	吉林轻工集团股份有限公司		400,000	0.56	未流通	未知	法人股东
8	成都彩虹电器(集团)股份有限公司		400,000	0.56	未流通	未知	法人股东
9	上海佳事达贸易有限责任公司		400,000	0.56	未流通	未知	法人股东
10	四川舒卡特特种纤维股份有限公司		400,000	0.56	未流通	未知	法人股东

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、公司前十名流通股股东情况（截至 2004 年 6 月 30 日）

序号	股东名称	持股数量（股）	持股总类
1	南京奥辉投资咨询有限公司	256,400	A 股
2	谭锡英	229,000	A 股
3	莫志平	227,800	A 股
4	曹学龙	207,800	A 股
5	孙化中	163,599	A 股
6	雷长珍	150,150	A 股
7	陈依妹	150,050	A 股
8	顾洁	145,700	A 股
9	肖海鹏	115,000	A 股
10	北京雅宝经济文化发展中心	114,035	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。

4、报告期内公司控股股东情况未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况

姓名	性别	职务	年初持股数量(股)	年中持股数量(股)
李 勇	男	董事	4000	4000
庄道军	男	监事	2900	2900
赖建忠	男	监事	100	100

注：上述人员所持股份报告期内无增减变化。公司其余董事、监事、高级管理人员均未持有本公司股票。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员新聘情况及解聘情况

1、新聘情况：

二00四年四月二十八日，公司第六届董事会第五次会议决议，任命张子一女士为公司副总经理。

2、报告期内无董事、监事、高级管理人员解聘情况。

第五节 管理层讨论与分析

一、经营情况

1、经营业务的范围及其经营情况

主营业务范围：房地产开发、经营；房屋拆迁、房屋经纪、物业管理；投资咨询服务；市政工程建设、管理；房屋、设备租赁；仓储运输；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器及钟表的销售、安装、维修、服务及法律许可的无需审批的合法项目。

2、经营状况：报告期内，公司大力拓展旧城改造拆迁业务，实现拆迁业务收入 10,487.46 万元；此外，报告期内公司加强资产管理，提高资产使用效率，实现租赁业务收入 526.77 万元；公司控股子公司成都少城建设管理有限责任公司全力推进宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程，区域内拆迁工作进展比较顺利，目前已完成拆迁量接近总量的 50%。

二、主营业务情况

1、主营业务分行业情况表

行 业	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
百货批发及零售业务				注	注	注
拆迁业务	104,874,584.51	90,749,633.50	13.47	207.49	378.05	-30.87
租赁业务	5,267,734.54	3,153,819.78	40.13	-0.63	1.66	-1.35
其中：关联交易	599,999.98	647,700.96	-7.95	620.00	500.00	21.59

注：报告期，公司主营业务调整，已退出百货批发及零售业务。

2、主营业务分地区情况表

地区	主营业务收入(元)	主营业务收入比上年同期增减(%)
四川地区	110,142,319.05	-40.45
重庆地区		注

注：报告期，公司主营业务调整，主营业务现只分布在四川地区。

三、主营业务收入和利润变化情况

公司上年度主营业务主要由百货批发及零售业务、拆迁业务、租赁业务三部分组成。2003 年，按照股东大会的要求，公司主营业务调整转型，逐步收缩清理了百货批发及零售业务（截止 2003 年 12 月 31 日该业务已经清理完毕）。报告期内，公司利润主要由拆迁业务利润及租赁业务利润两部分组成，其中拆迁业务收入较上年同期取得较大增长，但受拆迁政策变化及市场因素等影响（详见“经营中的问题与困难”），拆迁业务毛利率不太稳定，较上年同期下降较大。

四、报告期内对外投资情况

2004 年 5 月 21 日公司第六届董事会第六次会议决议通过拟与成都市市政工程设计研究院共同出资，组建“成都同辉建设项目管理有限责任公司”（以下简称“该公司”，该公司名称最终以工商核名为准）。该公司注册资本为人民币 400 万元，我公司出资 204 万元，占出资额的 51%，成都市市政工程设计研究院出资 196 万元，占出资额的 49%。目前，该公司正在筹建中。

五、经营中的问题与困难

今年以来，随着政策和市场的变化，客观上对公司城建业务的发展带来了一些变化和影响：

- 1、拆迁项目采取招投标制，一方面规范了拆迁市场，另一方面也加剧了市场竞争；
- 2、近期内拆迁安置房供不应求，价格上涨；
- 3、市场化的运作方式使不同的项目在拆迁难度、风险、结算方式、市场竞争强度等方面均有较大不同，公司拆迁业务毛利率也不太稳定；
- 4、因情势变更，公司解除了与成都市民用建筑统一建设办公室于 2002 年签定的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 亩的危旧房《委托代办拆迁工程协议》。

面对形势的变化，公司积极应对，采取了一系列措施确保城建业务的稳定发展：

- 1、把握政府规范拆迁市场所带来的积极因素，加强项目管理、树立形象，提高市场竞争力，扩大市场份额；
- 2、加强信息管理，充分挖掘资源，全力拓展新的业务渠道；
- 3、充分研究宏观经济形势及市场变化，降低项目运作风险。
- 4、针对公司新世纪广场租赁中成都嘉信艺风堂家居置业有限公司出现了一定的违约行为，公司解除了与其签定的租赁合同，并将依法追究其相应的违约责任。同时，公司加强资产管理以保障租赁业务的顺利开展，于 2004 年 7 月 30 日与成都禾润美家居有限公司签定了《新世纪广场租赁合同》。

六、预测本年下一报告期净利润实现情况

根据公司经营状况和项目进展情况，预计本年度下一报告期盈利。

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，加强信息披露工作，规范公司运作。

公司进一步修订完善了《公司章程》、《董事会议事规则》等规章制度，强化并细化了公司管理。

公司将按照法律、法规及相关监管部门的要求，结合公司发展的实际情况，进一步落实现代企业制度建设，建立更为完善的公司治理结构。

二、报告期内利润分配方案、公积金转增股本方案

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。

三、报告期内重大诉讼、仲裁事项

公司无报告期内发生或以前年度发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

四、报告期内重大资产收购、出售及资产重组事项

报告期内公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

五、报告期内关联交易事项

公司与不存在控制关系的关联方发生的关联交易事项：

参照市场价格，公司于 2003 年 5 月 28 日与成都新成百有限责任公司（以下简称“新成百”）签订了《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：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。报告期内，公司共收到新成百租金 599,999.98 元。

六、重大合同及履行情况

（一）重大拆迁合同

1、大慈寺项目

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（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》。

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 CDE 区 C1C3 标段房屋委托拆迁代办合同》，由兴蓉公司委托公司代办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；截止报告期末，该工程已基本完成，尚未办理结算。

(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南片区的拆迁工作, 合同代办拆迁费用总额为 9,699.78 万元。由于拆迁工作量增加, 合同代办拆迁费用总额调整为 15,616.54 万元, 截止 2004 年 6 月 30 日, 公司共收到兴蓉公司支付的南片区拆迁工程款 14,054.89 万元, 该项工程尚未结算。

3、农贸市场房屋拆迁合同

2004 年 6 月 10 日, 公司参与兴蓉公司成都市配套投资建设项目金牛区、武侯区、锦江区六个农贸市场拆迁代办单位第一标段的公开招标, 公司以 4,370.11 万元的价格中标, 并与兴蓉公司签订了本项目的拆迁代办合同。

(二) 固定资产租赁合同

1、2004 年 6 月 30 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 2004 年 6 月 1 日起至 2005 年 5 月 31 日止。

2、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%。

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%。(上述 2、3 两项合同已于 2004 年 7 月 2 日解除, 详见第七节财务报告“会计报表附注十、资产负债表日后事项”)

(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, 公司累计借款 25,000.00 万元整。

七、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。

八、报告期内清理、注销分公司事项

根据公司股东大会的决议和要求, 公司继续对原经营百货批发及零售业务的下属分公司进行清理, 截止报告期末, 已累计注销了 18 家分公司。

九、报告期内对外投资事项

2004 年 5 月 21 日公司第六届董事会第六次会议决议通过拟与成都市市政工程设计研究院共同出资，组建“成都同辉建设项目管理有限责任公司”(以下简称“该公司”，该公司名称最终以工商核名为准)。该公司注册资本为人民币 400 万元，我公司出资 204 万元，占出资额的 51%，成都市市政工程设计研究院出资 196 万元，占出资额的 49%。目前，该公司正在筹建中。

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 2004 年 6 月 30 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、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(%)	
	期末数	年初数	期末数	年初数
其他应付款：				
成都市国有资产管理局	8,212,815.33	8,212,815.33	17.27	18.10
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

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合同终止公告》刊登于 2004 年 3 月 16 日《上海证券报》第 23 版。

2、《成都城建投资发展股份有限公司 2003 年年度报告摘要》刊登于 2004 年 3 月 26 日《上海证券报》第 46 版、《中国证券报》第 58 版。2003 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第六届董事会第四次会议决议公告暨召开二 00 三年度股东大会的通知》刊登于 2004 年 3 月 26 日《上海证券报》第 46 版、《中国证券报》第 58 版。

4、《成都城建投资发展股份有限公司第四届监事会第二次会议决议公告》刊登于 2004 年 3 月 26 日《上海证券报》第 46 版、《中国证券报》第 58 版。

5、《成都城建投资发展股份有限公司 2003 年年度报告补充公告》刊登于 2004 年 4 月 13 日《上海证券报》第 49 版。

6、《成都城建投资发展股份有限公司二 00 三年度股东大会决议公告》刊登于 2004 年 4 月 27 日《上海证券报》第 67 版。

7、《成都城建投资发展股份有限公司 2004 年第一季度报告》刊登于 2004 年 4 月 30 日《上海证券报》第 64 版。刊载的互联网网站 www.sse.com.cn

8、《成都城建投资发展股份有限公司第六届董事会第五次会议决议公告》刊登于 2004 年 4 月 30 日《上海证券报》第 64 版。

9、《成都城建投资发展股份有限公司关于完成工商经营范围变更登记公告》刊登于 2004 年 5 月 19 日《上海证券报》第 16 版。

10、《成都城建投资发展股份有限公司澄清公告》刊登于 2004 年 5 月 19 日《上海证券报》第 16 版。

11、《成都城建投资发展股份有限公司第六届董事会第六次会议决议公告》刊登于 2004 年 5 月 24 日《上海证券报》第 18 版。

12、《成都城建投资发展股份有限公司重大事项公告》刊登于 2004 年 6 月 15 日《上海证券报》第 27 版。

第七节 财务报告

- 一、公司 2004 年半年度财务报告未经审计。
- 二、财务报表（附件一）。
- 三、会计报表附注（附件二）。
- 四、补充资料（附件三）。



附件一：

资产负债表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2004 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资 产	合 并		母 公 司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	255,480,944.38	119,950,885.16	236,181,568.88	118,256,157.89
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	9,382,556.96	10,468,745.55	9,382,556.96	10,468,745.55
其他应收款	3,245,050.54	776,100.36	79,835,174.95	776,100.36
预付账款	8,500,000.00	5,100,000.00	8,500,000.00	5,100,000.00
应收补贴款				
存货	118,345,484.47	60,941,754.54	30,738,927.92	9,464,695.92
待摊费用	44,670.25	169,534.59	15,250.96	60,597.26
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	394,998,706.60	197,407,020.20	364,653,479.67	144,126,296.98
长期投资：				
长期股权投资	2,164,200.00	2,164,200.00	24,605,751.38	25,468,605.74
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	24,605,751.38	25,468,605.74
固定资产：				
固定资产原价	162,689,052.80	160,828,009.70	161,635,521.31	159,807,128.21
减：累计折旧	20,844,559.62	17,964,076.36	20,676,474.56	17,897,292.48
固定资产净值	141,844,493.18	142,863,933.34	140,959,046.75	141,909,835.73
减：固定资产减值准备	92,464.40	92,464.40	92,464.40	92,464.40
固定资产净额	141,752,028.78	142,771,468.94	140,866,582.35	141,817,371.33
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	141,752,028.78	142,771,468.94	140,866,582.35	141,817,371.33
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用	723,388.64	1,090,051.66	286,850.00	570,987.50
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	723,388.64	1,090,051.66	286,850.00	570,987.50
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	539,638,324.02	343,432,740.80	530,412,663.40	311,983,261.55



负债和股东权益	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	250,400,000.00	30,400,000.00	250,400,000.00	30,400,000.00
应付票据				
应付账款	18,551,221.24	39,297,306.91	16,422,410.44	13,751,577.31
预收账款				
应付工资	185,827.00	668,616.00	130,256.00	668,616.00
应付福利费	757,412.86	448,880.08	659,743.81	412,783.18
应付股利	9,853,531.96	9,853,531.96	9,853,531.96	9,853,531.96
应交税金	6,434,080.90	16,084,422.56	6,427,653.72	16,077,098.56
其他应交款	381,472.04	395,379.55	379,801.04	394,076.55
其他应付款	47,552,545.89	45,381,973.86	46,227,422.14	45,349,049.55
预提费用	1,640,759.61	1,625,513.61	1,640,759.61	1,625,513.61
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	335,756,851.50	144,155,624.53	332,141,578.72	118,532,246.72
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	335,756,851.50	144,155,624.53	332,141,578.72	118,532,246.72
少数股东权益	5,610,387.84	5,826,101.44		
股东权益：				
股本	70,982,696.43	70,982,696.43	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	70,982,696.43	70,982,696.43
资本公积	117,534,551.13	117,525,172.26	117,534,551.13	117,525,172.26
盈余公积	741,471.92	741,471.92	741,471.92	741,471.92
其中：法定公益金	247,157.31	247,157.31	247,157.31	247,157.31
未分配利润	9,012,365.20	4,201,674.22	9,012,365.20	4,201,674.22
其中：拟分配现金股利				
外币报表折算差额				
股东权益合计	198,271,084.68	193,451,014.83	198,271,084.68	193,451,014.83
负债和股东权益合计	539,638,324.02	343,432,740.80	530,412,663.40	311,983,261.55

公司法定代表人：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

2004 年 1 - 6 月

单位：人民币元

项 目	合 并		母 公 司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	110,142,319.05	210,279,615.62	110,142,319.05	210,279,615.62
减：主营业务成本	93,903,453.28	187,996,622.46	93,903,453.28	187,996,622.46
主营业务税金及附加	1,066,597.65	1,156,088.38	1,066,597.65	1,156,088.38
二、主营业务利润	15,172,268.12	21,126,904.78	15,172,268.12	21,126,904.78
加：其他业务利润		32,955.54		32,955.54
减：营业费用		3,438,560.82		3,438,560.82
管理费用	9,964,916.29	9,562,706.32	8,737,496.96	9,465,546.32
财务费用	592,602.43	-101,874.18	741,453.80	-101,946.18
三、营业利润	4,614,749.40	8,260,467.36	5,693,317.36	8,357,699.36
加：投资收益			-862,854.36	-77,785.60
补贴收入				
营业外收入		58.13		58.13
减：营业外支出	19,772.02	616,783.58	19,772.02	616,783.58
四、利润总额	4,594,977.38	7,643,741.91	4,810,690.98	7,663,188.31
减：少数股东损益	-215,713.60	-19,446.40		
所得税				
五、净利润	4,810,690.98	7,663,188.31	4,810,690.98	7,663,188.31
加：年初未分配利润	4,201,674.22	-53,259,169.90	4,201,674.22	-53,259,169.90
其他转入				
六、可供分配的利润	9,012,365.20	-45,595,981.59	9,012,365.20	-45,595,981.59
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利金				
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	9,012,365.20	-45,595,981.59	9,012,365.20	-45,595,981.59
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	9,012,365.20	-45,595,981.59	9,012,365.20	-45,595,981.59



补充资料：				
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：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

2004 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	111,285,675.46	111,285,675.46
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	751,435.05	602,583.68
现金流入小计	112,037,110.51	111,888,259.14
购买商品、接受劳务支付的现金	149,510,007.95	115,121,747.52
支付给职工以及为职工支付的现金	3,169,719.46	2,773,357.28
支付的各项税费	11,790,882.05	11,762,429.15
支付的其他与经营活动有关的现金	27,105,923.73	79,407,446.10
现金流出小计	191,576,533.19	209,064,980.05
经营活动产生的现金流量净额	-79,539,422.68	-97,176,720.91
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		
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		
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	1,861,043.10	1,828,393.10
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	1,861,043.10	1,828,393.10
投资活动产生的现金流量净额	-1,861,043.10	-1,828,393.10
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		
借款所收到的现金	220,000,000.00	220,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	220,000,000.00	220,000,000.00
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	3,069,475.00	3,069,475.00
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	3,069,475.00	3,069,475.00
筹资活动产生的现金流量净额	216,930,525.00	216,930,525.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	135,530,059.22	117,925,410.99

补充资料：		
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	4,810,690.98	4,810,690.98
加：少数股东损益	215,713.60	
计提的资产减值准备	72,776.93	64,016.77
固定资产折旧	2,880,483.26	2,779,182.08
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	450,313.02	284,137.50
待摊费用减少（减：增加）	124,864.34	45,346.30
预提费用增加（减：减少）	15,246.00	15,246.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
财务费用	3,069,475.00	3,069,475.00
投资损失（减：收益）		862,854.36
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-55,662,492.43	-21,274,232.00
经营性应收项目的减少（减：增加）	-4,855,538.52	-81,436,901.77
经营性应付项目的增加（减：减少）	-30,660,954.86	-6,396,536.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-79,539,422.68	-97,176,720.91
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	255,480,944.38	236,181,568.88
减：现金的期初余额	119,950,885.16	118,256,157.89
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	135,530,059.22	117,925,410.99

公司法定代表人：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

附件二：

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、房屋经纪；物业管理；投资咨询服务；市政工程建设、管理；房屋、设备租赁；仓储运输；销售建筑材料、办公设备、通信器材；计算机硬件、空调及制冷设备、家用电器及钟表的销售、安装、维修、服务及法律许可的无需审批的合法项目。

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：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；使用年限超过一年；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：

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

(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、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%
四川省地方教育费附加*	应纳流转税额	1%
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。

*注：“四川省地方教育费附加”系 2004 年 5 月在四川省新开征税种。

四、控股子公司及合营企业

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
1、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

2、合营企业：无

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	期 末 数	年 初 数
现 金	40,178.57	215,705.83
银行存款	255,312,475.17	119,656,304.92
其他货币资金	128,290.64	78,874.41
合 计	<u>255,480,944.38</u>	<u>119,950,885.16</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	期 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	9,876,375.75	100.00	493,818.79	11,019,732.16	100.00	550,986.61
1—2 年						

2—3 年

3 年以上

合 计 9,876,375.75 100.00 493,818.79 11,019,732.16 100.00 550,986.61

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为 9,876,375.75 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	期 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	2,792,225.23	80.92	139,611.26	193,330.30	22.70	9,666.52
1—2 年	658,262.86	19.08	65,826.29	658,262.86	77.30	65,826.28
2—3 年						
3 年以上						
合 计	<u>3,450,488.09</u>	<u>100.00</u>	<u>205,437.55</u>	<u>851,593.16</u>	<u>100.00</u>	<u>75,492.80</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为 3,279,049.54 元，占其他应收款总额的 95.03%。

c、金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	期末数	性质或内容
1、成都嘉润城贸易有限责任公司	2,425,200.00	购房保证金
2、成都维信置业有限公司	658,262.86	应收股利款

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	期 末 数		年 初 数	
	金 额	所占比例(%)	金 额	所占比例(%)
1 年以内	8,500,000.00	100.00	5,100,000.00	100.00
1—2 年				
2—3 年				
合 计	<u>8,500,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>5,100,000.00</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

存货账面余额及跌价准备列示如下：

项 目	期末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本*1	66,807,721.13		13,053,430.73	
拆迁安置房*2	51,537,763.34		47,888,323.81	
库存商品				
原材料				
在途物资				
低值易耗品				
合 计	<u>118,345,484.47</u>		<u>60,941,754.54</u>	

*1 注：报告期，借款利息资本化金额为 1,741,237.50 元。

*2 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。

5、待摊费用

项 目	期 末 数	年 初 数	期末结存余额原因
租赁费		60,000.00	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	44,670.25	74,377.19	按受益期限跨年度摊销
合 计	<u>44,670.25</u>	<u>169,534.59</u>	

6、长期股权投资

(1) 分项列示如下：

项 目	期 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、6。

(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	期末数
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	本期增加	本期减少	期末数
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	本期计提	本期转回	期末数	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算状态，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	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	156,939,179.06			156,939,179.06
通用设备	1,304,143.00	236,650.00		1,540,793.00
运输设备	2,584,687.64	1,624,393.10		4,209,080.74

合 计 160,828,009.70 1,861,043.10 162,689,052.80

(2) 累计折旧列示如下：

项 目	年初数	本期计提	本期减少	期末数
房屋及建筑物	17,044,285.90	2,473,777.20		19,518,063.10
通用设备	436,755.83	125,428.06		562,183.89
运输工具	483,034.63	281,278.00		764,312.63
合 计	<u>17,964,076.36</u>	<u>2,880,483.26</u>		<u>20,844,559.62</u>

(3) 固定资产减值准备列示如下：

项 目	年初数	本期增加	本期转回	期末数	计提的原因
通用设备	20,125.76			20,125.76	账面价值低于可 收回金额
运输工具	72,338.64			72,338.64	
合 计	<u>92,464.40</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	3,760,110.25	73,767,936.19		73,767,936.19
新世纪广场					
1-5 层	40,326,471.42	1,955,833.85	38,370,637.57		38,370,637.57
八里庄仓库	37,467,716.74	13,694,617.17	23,773,099.57	80,885.61	23,692,213.96
合 计	<u>155,322,234.60</u>	<u>19,410,561.27</u>	<u>135,911,673.33</u>	<u>80,885.61</u>	<u>135,830,787.72</u>

8、长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初数	本期增加	本期摊销额	累计摊销额	本期 转出	期末数
企业管理 软件	83,650.00		83,650.00	10,456.26	10,456.26		73,193.74
用友软件	32,550.00	18,987.50		8,137.50	21,700.00		10,850.00
经营租赁 办公室装 修费	1,496,877.00	1,071,064.16		431,719.26	857,532.10		639,344.90
合 计	<u>1,613,077.00</u>	<u>1,090,051.66</u>	<u>83,650.00</u>	<u>450,313.02</u>	<u>889,688.36</u>		<u>723,388.64</u>

9、短期借款

(1) 明细列示如下：

项 目	期 末 数	年 初 数
抵押借款		
保证借款	250,400,000.00	30,400,000.00
合 计	<u>250,400,000.00</u>	<u>30,400,000.00</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) 应付帐款

a、账龄超过三年的应付账款金额为 11,655,392.77 元，未偿还的原因主要系近年已无业务往来。

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
1、成都市兴蓉投资有限公司	31,153,662.72	拆迁工程款
2、成都市国有资产管理局	8,212,815.33	详见附注十一、7
3、成都市房地产交易中心	4,090,500.00	暂收股权转让款

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	

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 17.27%。

11、应付股利

投 资 者	期 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、7
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	期 末 数	年 初 数
营业税	184,679.63	6,528,828.53
企业所得税		3,321,013.76
土地使用税	309,586.60	309,586.60
城市维护建设税	470,764.80	490,024.44
个人所得税	47,858.23	69,715.35
房产税	1,938,196.07	1,882,258.31
契 税	3,432,655.86	3,432,655.86
其 他	50,339.71	50,339.71
合 计	<u>6,434,080.90</u>	<u>16,084,422.56</u>

13、其他应交款

项 目	期 末 数	年 初 数	性质
教育费附加	205,706.68	213,960.82	
交通建设费附加	49,079.02	49,079.02	
副食品调控基金	118,625.01	124,133.22	
职工个人教育费	6,889.93	7,414.41	
其 他	792.08	792.08	
四川省地方教育费附加	379.32		
合 计	<u>381,472.04</u>	<u>395,379.55</u>	

14、预提费用

项 目	期 末 数	年 初 数	期末结存余额的原因
利 息	1,640,759.61	1,625,513.61	计提财政贷款利息的累计余额
合 计	<u>1,640,759.61</u>	<u>1,625,513.61</u>	

15、股本

项 目	年 初 数	本 期 增 加					本 期 减 少	期 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	本期增加	本期减少	期末数	备注
股本溢价					
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	116,424,556.26	9,378.87		116,433,935.13	
合 计	<u>117,525,172.26</u>	<u>9,378.87</u>		<u>117,534,551.13</u>	

17、盈余公积

盈余公积变化情况列示如下：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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 期 数	期 初 数
年初未分配利润		4,201,674.22	-53,259,169.90
加：本期净利润		4,810,690.98	12,606,334.45
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 9,012,365.20 4,201,674.22

*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。

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	本期数		上年同期数	
	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*			170,871,877.98	165,911,053.44
租赁收入	5,267,734.54	3,153,819.78	5,301,204.73	3,102,371.92
拆迁收入	104,874,584.51	90,749,633.50	34,106,532.91	18,983,197.10
合计	<u>110,142,319.05</u>	<u>93,903,453.28</u>	<u>210,279,615.62</u>	<u>187,996,622.46</u>

*注: 报告期, 公司主营业务调整, 已退出百货批发及零售业务。

(2) 地区分部列示如下:

地区	本期数		上年同期数	
	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	110,142,319.05	93,903,453.28	184,948,743.80	162,830,010.41
重庆地区			25,330,871.82	25,166,612.05
小计			210,279,615.62	187,996,622.46
公司内各地区分部间相互抵销				
合计	<u>110,142,319.05</u>	<u>93,903,453.28</u>	<u>210,279,615.62</u>	<u>187,996,622.46</u>

注: 报告期, 公司主营业务调整, 主营业务现只分布在四川地区。

(3) 前五名客户销售收入总额为 110,142,319.05 元, 占本期主营业务收入的 100%。

20、主营业务税金及附加

项目	计缴标准	本期数	上年同期数
营业税	5%	969,634.26	1,018,143.98
城建税	7%	67,874.39	96,561.26
教育费附加	3%	29,089.00	41,383.14
合计		<u>1,066,597.65</u>	<u>1,156,088.38</u>

21、其他业务利润

项目	本期数	上年同期数
收入	成本	利润
运输业务		32,955.54
合计		<u>32,955.54</u>

22、财务费用

项 目	本 期 数	上 年 同 期 数
利息支出	3,084,721.00	115,172.40
扣除：利息资本化	1,741,237.50	
实际利息支出	1,343,483.50	
减：利息收入	751,596.05	281,423.45
其 他	714.98	64,376.87
合 计	<u>592,602.43</u>	<u>-101,874.18</u>

23、营业外收入

项 目	本 期 数	上 年 同 期 数
处置固定资产净收益		
其 他		58.13
合 计		<u>58.13</u>

24、营业外支出

项 目	本 期 数	上 年 同 期 数
处置固定资产净损失		154,211.92
罚款支出		
副食品调控基金	19,392.70	190,572.41
固定资产减值准备		271,580.01
其 他		419.24
四川省地方教育费附加	379.32	
合 计	<u>19,772.02</u>	<u>616,783.58</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
 本期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
咨询费	1,117,100.00
装修费	299,063.86

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	期 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	9,876,375.75	100.00	493,818.79	11,019,732.16	100.00	550,986.61
1—2年						
2—3年						
3年以上						
合 计	<u>9,876,375.75</u>	<u>100.00</u>	<u>493,818.79</u>	<u>11,019,732.16</u>	<u>100.00</u>	<u>550,986.61</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为 9,876,375.75 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	期 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	79,373,588.48	99.18	130,850.10	193,330.30	22.70	9,666.52
1—2年	658,262.86	0.82	65,826.29	658,262.86	77.30	65,826.28
2—3年						
3年以上						
合 计	<u>80,031,851.34</u>	<u>100.00</u>	<u>196,676.39</u>	<u>851,593.16</u>	<u>100.00</u>	<u>75,492.80</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为 80,031,851.34 元，占其他应收款总额的 100%。

c、金额较大的其他应收款项目列示如下：

项 目	期末数	性质或内容
1、成都嘉润城贸易有限责任公司	2,365,200.00	购房保证金
2、成都维信置业有限公司	658,262.86	应收股利款

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	期 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	22,441,551.38		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>24,926,951.38</u>	<u>321,200.00</u>	<u>25,789,805.74</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、6。

(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	期 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	本期增加	本期减少	期末数
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	本期计提	本期转回	期末数	计提的原因
成都产权交易中心	250,000.00			250,000.00	*

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	80%			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副总经理在公司任董事

(2) 不存在控制关系的关联方交易

2003 年 5 月 28 日, 公司与成都新成百有限责任公司(以下简称“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: 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。报告期, 公司共收到新成百支付的租金 599,999.98 元。

八、或有事项

截止 2004 年 6 月 30 日, 公司没有需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止 2004 年 6 月 30 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

由于艺风堂公司违约, 拖欠租金, 公司按合同第九款之规定与艺风堂公司解除了该合同, 并将追究其违约责任, 目前正在办理相关事宜; 同时, 为了加强资产管理, 保障租赁业务的顺利开展, 公司于 2004 年 7 月 30 日与成都禾润美家居有限公司签订了《新世纪广场房屋租赁合同》, 合同约定公司将新世纪广场商场 A 区 1 层至 5 层(以下简称“该房屋”)以每月每平方米 45 元, 月租金合计 242,657.10 元的价格出租给成都禾润美家居有限公司, 该房屋租赁期为六年, 即自 2004 年 8 月 1 日起至 2010 年 7 月 31 日止。同时约定该房屋租金前 3 年内不变, 自第 4 年第 1 个月开始, 每年租金在上一年租金单价基础上上浮 3%。

十一、其他重要事项

1、对外投资事项

2004 年 5 月 21 日公司第六届董事会第六次会议决议通过拟与成都市市政工程设计研究院共同出资，组建“成都同辉建设项目管理有限责任公司”(以下简称“该公司”，该公司名称最终以工商核名为准)。该公司注册资本为人民币 400 万元，我公司出资 204 万元，占出资额的 51%，成都市市政工程设计研究院出资 196 万元，占出资额的 49%。目前，该公司正在筹建中。

2、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 2004 年 6 月 30 日，公司实际借款 25000 万元。

3、清理注销分公司

根据公司股东大会的决议和要求，公司继续对原经营百货批发及零售业务的下属分公司清理，截止报告期末已注销成都百货(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、综合贸易公司等 18 家分公司。

4、拆迁合同执行情况

(1) 大慈寺项目

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(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》。

(2) 水环境拆迁工程

a、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 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 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；截止报告期末，该工程已基本完成，尚未办理结算。

b、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南片区的拆迁工作，合同代办拆迁费用总额为 9,699.78 万元。由于拆迁工作量增加，合同代办拆迁费用总额调整为 15,616.54 万元，截止 2004 年 6 月 30 日，公司共收到兴蓉公司支付的南片区拆迁工程款 14,054.89 万元，该项工程尚未结算。

(3) 农贸市场房屋拆迁项目

2004 年 6 月 10 日，公司参与兴蓉公司成都市配套投资建设项目金牛区、武侯区、锦江区六个农贸市场拆迁代办单位第一标段的公开招标，公司以 4,370.11 万元的价格中标，并与兴蓉公司签订了本项目的拆迁代办合同。

5、新世纪广场房屋租赁

(1) 2004 年 6 月 30 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 2004 年 6 月 1 日起至 2005 年 5 月 31 日止。

(2) 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%。

(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 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，每年出租单价在上一年租金单价基础上上浮 3%。(上述 (2)、(3) 两项合同已于 2004 年 7 月 2 日解除，详见第七节财务报告“会计报表附注十、资产负债表日后事项”)

6、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。

7、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(%)	
	期末数	年初数	期末数	年初数
其他应付款：				
成都市国有资产管理局	8,212,815.33	8,212,815.33	17.27	18.10
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

(此页无正文)

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

附件三：

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	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
主营业务利润	7.652	11.208	7.747	11.441	0.214	0.298	0.214	0.298
营业利润	2.327	4.382	2.356	4.473	0.065	0.116	0.065	0.116
净利润	2.426	4.065	2.456	4.150	0.068	0.108	0.068	0.108
扣除非经常性损益后净利润	2.426	4.292	2.456	4.381	0.068	0.114	0.068	0.114

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

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)

$$ROE = P / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0)$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E0 为期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 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；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 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)

$$EPS = P / (S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0)$$

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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购或缩股等减少股份数；M0 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 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

2004 年 1—6 月

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			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	626,479.41	129,944.75			57,167.82	699,256.34
其中：应收账款	550,986.61				57,167.82	493,818.79
其他应收款	75,492.80	129,944.75				205,437.55
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
低值易耗品						
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	92,464.40					92,464.40
其中：通用设备	20,125.76					20,125.76
运输工具	72,338.64					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	1,040,143.81	129,944.75			57,167.82	1,112,920.74

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

2004 年 1—6 月

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			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	626,479.41	121,183.59			57,167.82	690,495.18
其中：应收账款	550,986.61				57,167.82	493,818.79
其他应收款	75,492.80	121,183.59				196,676.39
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
低值易耗品						
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	92,464.40					92,464.40
其中：通用设备	20,125.76					20,125.76
运输工具	72,338.64					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	1,040,143.81	121,183.59			57,167.82	1,104,159.58

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	2004 年 6 月 30 日 (或本期数)	2003 年 12 月 31 日 (或上年同期数)	差异变动金额	单位: 人民币元
				差异变动幅度 (%)
货币资金	255,480,944.38	119,950,885.16	135,530,059.22	112.99
预付帐款	8,500,000.00	5,100,000.00	3,400,000.00	66.67
其他应收款	3,450,488.09	851,593.16	2,598,894.93	305.18
存货	118,345,484.47	60,941,754.54	57,403,729.93	94.19
短期借款	250,400,000.00	30,400,000.00	220,000,000.00	723.68
应付帐款	18,551,221.24	39,297,306.91	-20,746,085.67	-52.79
应交税金	6,434,080.90	16,084,422.56	-9,650,341.66	-60.00
主营业务收入	110,142,319.05	210,279,615.62	-100,137,296.57	-47.62
主营业务成本	93,903,453.28	187,996,622.46	-94,093,169.18	-50.05
其他业务利润	0.00	32,955.54	-32,955.54	-100.00
营业费用	0.00	3,438,560.82	-3,438,560.82	-100.00
财务费用	592,602.43	-101,874.18	694,476.61	681.70
营业外支出	19,772.02	616,783.58	-597,011.56	-96.79

按项目分别列示上述项目的具体情况及变动原因:

1、货币资金: 期末数较年初数增加 135,530,059.22 元, 增幅为 112.99%, 主要系增加在建设银行成都市第五支行短期借款所致。

2、预付帐款: 期末数较年初数增加 3,400,000.00 元, 增幅为 66.67%, 主要系增加预付购房款所致。

3、其他应收款: 期末数较年初数增加 2,598,894.93 元, 增幅为 305.18%, 主要系增加购房保证金所致。

4、存货: 期末数较年初数增加 57,403,729.93 元, 增幅为 94.19%, 主要系增加开发成本所致。

5、短期借款: 期末数较年初数增加 220,000,000.00 元, 增幅为 723.68%, 主要系增加在建设银行成都市第五支行短期借款 220,000,000.00 元所致。

6、应付帐款：期末数较年初数减少 20,746,085.67 元，减幅为 52.79%，主要系按协议约定支付购买拆迁安置房款所致。

7、应交税金：期末数较年初数减少 9,650,341.66 元，减幅为 60.00%，主要系交纳营业税 6,069,011.26 元、契税 3,000,000.00 元等所致。

8、主营业务收入：本期数较上年同期数减少 100,137,296.57 元，减幅为 47.62%，主要系主营业务调整，退出百货批发和零售业务所致。

9、主营业务成本：本期数较上年同期数减少 94,093,169.18 元，减幅为 50.05%，主要系主营业务调整，退出百货批发和零售业务所致。

10、其他业务利润：本期数较上年同期数减少 32,955.54 元，减幅为 100.00%，主要系主营业务调整，退出百货批发和零售业务所致。

11、营业费用：本期数较上年同期数减少 3,438,568.82 元，减幅为 100.00%，主要系主营业务调整，退出百货批发和零售业务所致。

12、财务费用：本期数较上年同期数增加 694,476.61 元，增幅为 681.70%，主要系增加在建设银行成都市第五支行短期借款所致。

13、营业外支出：本期数较上年同期数减少 597,011.56 元，减幅为 96.79%，主要系计提副食品调控基金减少所致。

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

第八节 备查文件目录

- 一、载有董事长张思冰先生签名的半年度报告文本；
- 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、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文本；
- 四、公司章程文本；
- 五、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 四年八月十七日