

成都城建投资发展股份有限公司

CHENGDU URBAN CONSTRUCTION
INVESTMENT&DEVELOPMENT CO., LTD

二 00 五年半年度报告



二 00 五年八月三日



目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	4
四、董事、监事和高级管理人员	5
五、管理层讨论与分析	6
六、重要事项	8
七、财务会计报告	14
八、备查文件目录	66

一、重要提示

(一) 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。

(二) 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；董事李勇先生因工作原因，未出席本次董事会，委托董事夏捷先生代行表决权；独立董事王治安先生因工作原因，未出席本次董事会，委托独立董事王永锡先生代行表决权。

(三) 公司二 00 五年半年度财务报告已经重庆天健会计师事务所有限责任公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人张思冰先生、主管会计工作负责人郭卫平先生、会计机构负责人杨他先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：成都城建投资发展股份有限公司
公司英文名称：CHENGDU URBAN CONSTRUCTION INVESTMENT & DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：CDCID
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：成都建投
公司 A 股代码：600109
- 3、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
公司国际互联网网址：<http://www.cjgf.com>
公司电子信箱：cc600109@mail.sc.cninfo.net
- 4、公司法定代表人：张思冰
- 5、公司董事会秘书：彭秋锦
电话：(028) 86138017 (028) 86139010
传真：(028) 86139018 (028) 86138017
E-mail：600109pqj@163.com
联系地址：成都市青羊区小河街 12 号天纬商务楼八楼
- 6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 7、公司其他基本情况：
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
公司变更注册登记日期：2004 年 5 月 13 日
公司变更注册登记地点：成都市工商行政管理局
公司法人营业执照注册号：5101001806050
公司税务登记号码：川国税蓉字 510105201961940 川地税蓉字 51010520196194-0
公司聘请的境内会计师事务所名称：重庆天健会计师事务所有限责任公司
公司聘请的境内会计师事务所办公地址：中国重庆市渝中区人和街 74 号 12 楼

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位: 人民币元

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
流动资产	356,646,199.85	397,810,913.97	-10.35
流动负债	302,470,662.44	308,677,647.63	-2.01
总资产	511,127,357.55	540,346,000.20	-5.41
股东权益 (不含少数股东权益)	203,888,773.98	206,733,229.44	-1.38
每股净资产	2.872	2.912	-1.37
调整后的每股净资产	2.869	2.908	-1.34
	报告期 (1 - 6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
净利润	519,407.76	4,810,690.98	-89.20
扣除非经常性损益后的净利润	-175,001.75	4,810,690.98	-103.64
每股收益	0.007	0.068	-89.71
净资产收益率 (%)	0.255	2.426	-2.17
经营活动产生的现金流量净额	-65,804,353.27	-79,539,422.68	17.27

2、本期非经常性损益项目明细如下

单位: 人民币元

非经常性损益项目	金 额
股权转让收益	948,682.10
股票收益	87,750.00
合 计	1,036,432.10
所得税的影响金额	342,022.59
扣除所得税影响后的非经常性损益	694,409.51

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

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	4.170	4.107	0.120	0.120
营业利润	-0.463	-0.456	-0.013	-0.013
净利润	0.255	0.251	0.007	0.007
扣除非经常性损益后的净利润	-0.086	-0.085	-0.002	-0.002

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

单位: 股

	期初值	本次变动增减(+, -)					小计	期末值
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他		
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								
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、报告期末股东总数为 9,792 户。

2、前十名股东持股情况

单位: 股

股东名称(全称)	报告期内增 减	报告期末持股 数量	比例(%)	股份类别 (已流通 或未流 通)	质押或冻 结情况	股东性质 (国有股 东或外 资股 东)
成都市国有资产管理局		33,482,696.43	47.17	未流通	0	国有股东
上海一百(集团)有限公司		2,200,000	3.10	未流通	未知	法人股东
奥伊尔投资管理有限责任公司	+1,600,000	1,600,000	2.25	未流通	未知	法人股东
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
上海浦新集邮用品有限公司	+600,000	600,000	0.85	未流通	未知	法人股东
上海延成贸易有限公司		500,000	0.70	未流通	未知	法人股东
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

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
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
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

前十名股东关联关系或一致行动的说明：

公司未知前十名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

3、控股股东情况

公司名称：成都市国有资产管理局

法人代表：马蓉生

主要经营业务或管理活动：国有资产管理、营运等

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人未发生变更。

5、前十名流通股股东持股情况

单位：股

股东名称	期末持有流通股的数量	种类（A、B、H股或其它）
高振强	232,290	A股
北京雅宝经济文化发展中心	214,035	A股
孙化中	163,599	A股
肖海鹏	155,600	A股
陈依妹	150,050	A股
顾洁	145,700	A股
沈雪军	141,390	A股
刘强	126,000	A股
汪琼	92,500	A股
夏建秋	90,000	A股

注：（1）公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

（2）公司未知前十名流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系。

四、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员无持股变动情况。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、二 00 五年三月十四日，公司职工代表大会审议通过职工代表监事何开莉女士、赖建忠先生因工作变动原因，向监事会提出辞去第四届监事会监事职务的请求，会议选举陈敏先生、蒋希女士为公司第四届监事会职工代表监事，代表职工行使监督权。

2、二 00 五年五月十六日，公司二 00 四年度股东大会审议通过监事庄道军先生向监事会提出辞去监事的请求，并任命胡冰女士为公司第四届监事会监事。

3、二 00 五年五月十六日，公司第四届监事会第六次会议一致推选监事胡冰女士为公司第四届监事会监事召集人。

五、管理层讨论与分析

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司着力推进成都市配套投资建设项目六个农贸市场中我公司承担的代办拆迁工作；积极开辟郊县市场，代办“中国（都江堰）水街”项目的拆迁；公司与都江堰市新城建设开发总公司签定了《关于解决“中国（都江堰）水街”项目拆迁安置用房问题的协议书》，购置总价款为人民币 7466.20 万元的拆迁安置房，所购房屋用于“中国（都江堰）水街”旧城改造工程被拆迁户的安置；公司加强租赁资产管理、维护、安全等工作，促进租赁业务的正常开展。报告期内，公司实现拆迁业务收入 4492.13 万元、租赁业务收入 499.39 万元。

公司控股子公司成都少城建设管理有限责任公司承担的宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程实施以来，在推进拆迁、规划审批、启动市政工程、营销准备等方面都取得了一定的进展。

为缓解公司资金压力，保障其他业务正常开展，公司将持有的控股子公司成都市武侯城市发展投资有限责任公司 60%股权全部转让给成都城建投资管理集团有限责任公司。

为积极拓展公司业务，保障公司持续稳定发展，公司出资 2930.55 万元收购成都景顺房地产开发有限公司 99.5%股权。

（二）报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

（1）公司目前的经营范围是：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；计算机软硬件、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）占报告期主营业务收入或主管业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位:人民币元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	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 (%)
拆迁业务	44,921,296.10	37,503,262.12	16.51	-57.17	-58.67	3.04
租赁业务	4,993,917.04	3,206,903.55	35.78	-5.20	1.68	-4.35
其中:关联交易	580,191.80	713,317.19	-22.95	/	/	/

(3) 主营业务分地区情况表

单位: 人民币元

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
四川地区	49,915,213.14	-54.68

报告期内, 公司主营业务集中在四川地区。

(4) 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

报告期, 公司利润构成较上年度增加股权转让收益 94.87 万元。

(5) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 人民币元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	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, 计算机软件开发、销售等。	30,000,000.00	214,780,771.88	-1,617,509.55
成都市武侯城市发展投资有限责任公司	土地开发投资, 城市化居住社区的建设投资, 城市基础设施、公共设施建设投资, 房屋拆迁, 物业管理, 社区服务。	50,000,000.00	199,142,987.55	-940,101.72
成都景顺房地产开发有限公司	房屋开发和经营; 投资咨询服务 (不含期货、限制金融、证券); 室内装饰、装修; 物业管理、房屋租赁。	20,000,000.00	20,536,124.00	-22,828.00
成都天府少城营销管理有限公司	房地产经纪、企业营销策划、物业管理、市场调查、会务代理、展示服务等。	500,000.00	500,000.00	

成都少城建设管理有限责任公司承担了成都市“宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程”, 目前该项目尚处于拆迁阶段。

报告期内, 公司已将持有的成都市武侯城市发展投资有限责任公司 60%股权转让给成都城建投资管理集团有限责任公司。

成都景顺房地产开发有限公司目前尚处于项目筹备阶段。

成都天府少城营销管理有限公司目前尚未开展经营活动。

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

(1) 报告期内, 拆迁市场竞争进一步加剧, 一方面公司立足城区市场, 开辟郊县市场; 另一方面进一步加强业务管理水平, 降低成本费用。公司代办拆迁的“中国(都江堰)水街”项目, 由于受设计调整等客观因素影响, 目前尚未开工, 公司正积极配合业主单位加强协调工作, 力争项目尽快开工。

(2) 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“少城公司”)承担的宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程, 由于受拆迁政策的调整及实施过程中对历史文化保护要求的进一步提高等因素的影响, 客观上加大了该项目实施的难度, 截止报告期末, 累计完成了拆迁总量的 70%, 未达到预定的进度要求。鉴于该项目的特殊性, 少城公司将加强与有关方面的沟通、协调, 减少不利因素带来的影响, 做好项目的实施及推进工作。

(3) 根据成都市新一轮的城市规划, 市政府对实施成都市城乡一体化新居工程建设提出了新的要求, 经测算, 短期内公司控股子公司成都市武侯城市发展投资有限责任公司(以下简称“武侯公司”)需要投入大量资金实施城乡一体化新居工程建设, 且投资回收周期较长, 继续参与城乡一体化新居工程建设, 超出我公司承受能力, 公司将持有的武侯公司 60% 股权全部转让给成都城建投资管理集团有限责任公司。

(4) 公司目前投资的项目大多处于投入期, 造成了公司报告期业绩与去年同期相比下降幅度较大。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 出资设立成都城建置业有限责任公司

2005 年 1 月 20 日公司与四川大昌建筑安装工程有限公司、成都三泽苑园林工程有限责任公司、四川宏建建设项目管理有限公司和三位自然人共同出资设立成都城建置业有限责任公司。该公司注册资本为人民币 500 万元, 公司出资 100 万元, 占出资总额的 20%。

(2) 收购成都景顺房地产开发有限公司股权

2005 年 6 月 15 日公司与成都城建置业有限责任公司共同收购成都白屋房地产开发有限责任公司(以下简称“白屋公司”)和成都景顺投资管理有限公司(以下简称“景顺投资公司”)共同持有的成都景顺房地产开发有限公司(以下简称“景顺房产公司”)全部股份, 并分别与白屋公司、景顺投资公司签署了股权转让协议书。

其股权作价依据北京天健兴业资产评估有限公司出具的资产评估报告(天兴评报字[2005]第 045 号)。景顺房产公司净资产作价为 2945.28 万元(其中土地使用权作价 2630 万元, 货币资金和债权 315.28 万元), 每股净资产作价 1.47264 元。其中: 公司出资 2930.55 万元收购白屋公司持有的景顺房产公司 84.29% 的股权及景顺投资公司持有的景顺房产公司 15.21% 的股权, 成都城建置业有限责任公司出资 14.73 万元收购景顺投资公司持有的景顺房产公司 0.5% 的股权。收购完成后, 景顺房产公司成为公司控股子公司。该事项已于 2005 年 6 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》。

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

由于公司投资项目大多处于投入期, 代办的“中国(都江堰)水街”项目进度受到影响, 预计年初至下一报告期期末的累计净利润较上年同期大幅下降。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内, 公司的实际治理情况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2004 年度利润分配方案为: 以 2004 年 12 月 31 日的总股本 70,982,696.43 股为基数, 向全体股东每 10 股分配现金红利 0.50 元(含税), 共计为 3,549,134.82 元。此方案已经 2005 年 5 月

16 日公司二 00 四年度股东大会审议通过，已于 2005 年 5 月 17 日开始实施，股权登记日 2005 年 5 月 27 日，除息日 2005 年 5 月 30 日，红利发放日 2005 年 6 月 3 日。

(三) 中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案
公司中期不实施利润分配及资本公积金转增股本事宜。

(四) 重大诉讼仲裁事项
本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、收购资产情况

详见五、管理层讨论与分析(三)2、(2)

2、出售资产情况

2005 年 6 月 30 日，公司与成都城建投资管理集团有限责任公司(以下简称“城投集团”)签订了《股权转让协议书》，将持有的控股子公司武侯公司 60%股权全部转让给城投集团，截止 2005 年 6 月 30 日，武侯公司经审计的净资产为 48,918,863.16 元。经公司与城投集团协商一致，确认股权转让价为 3030 万元。该事项已于 2005 年 6 月 21 日经公司第六届十七次董事会审议通过。该事项已于 2005 年 6 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项
本报告期公司无重大关联交易事项。

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、租赁情况

(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。目前公司正在与统建办协商续签新的租赁合同。该事项已于 2004 年 7 月 2 日刊登在《上海证券报》。

(2) 2004 年 7 月 30 日公司与成都禾润美家居有限公司(以下简称“禾润美公司”)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 元的价格出租给禾润美公司，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%。

因新世纪广场商场 A、B 区之间暂设置隔墙，导致经营环境受到一定影响，公司于 2004 年 12 月 7 日与禾润美公司签订了《关于“新世纪广场”房屋租赁合同的补充协议》，协议约定：商场二至五楼免租期变更为 4 个月即 2004 年 8 月 1 日至 2004 年 11 月 30 日；隔墙拆除之前将合同约定的租金价格由 45 元/平方米调整为 31.5 元/平方米，待隔墙拆除完毕之次月起，恢复原租金标准；在隔墙拆除之前，从 2005 年 1 月 1 日起，公司每半年向禾润美公司提供 1 个月的免租期，满一年的提供 2 个月的免租期，不足一年或半年的按照一年或半年计算。该事项已于 2004 年 8 月 3 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》。

(3) 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租赁分公司资产的租赁协议》，协议约定：从 2003 年 6 月 1 日起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 1,000,000.00 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。本期应收取租金为 500,000.00 元，实际收到 500,000.00 元。

(4) 2005 年 2 月 1 日，公司与成都城建置业有限责任公司（以下简称“城建置业”）签订《租赁合同》，合同约定：公司将位于青羊区奎星楼 1 号 1 层营业房出租给城建置业，月租金 26,730.60 元，租赁期一年，即从 2005 年 2 月 1 日至 2006 年 1 月 31 日止，免租期 2 个月。租金采取三月一期的支付方式，本期应收取租金为 80,191.80 元。

4、担保情况

本报告期公司无担保事项。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

(1) 水环境拆迁工程

2003 年 11 月 20 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南片区道路房屋委托拆迁代办合同》，合同约定由本公司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。由于拆迁工作量增加，合同代办拆迁费用总额调整为 16,266.54 万元。截止 2005 年 6 月 30 日，上述拆迁工作已基本完成，该项工程尚未结算。

(2) 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。由于拆迁量发生变化，根据蓉投司迁（2004）12 号文，取消金牛区南熏巷农贸市场部分拆迁量，合同代办拆迁费用总额调整为 2848.75 万元。截止 2005 年 6 月 30 日，公司共收到兴蓉公司支付的拆迁工程款 2303.02 万元。

(3) 新鸿南路农贸市场项目

2005 年 4 月 11 日，公司与兴蓉公司签订《成都市配套投资建设项目新鸿南路农贸市场房屋委托拆迁代办合同》，合同约定由公司实施成华区新鸿南路农贸市场的拆迁工作。合同代办拆迁费用总额为 3491.05 万元。截止 2005 年 6 月 30 日，公司共收到兴蓉公司支付的拆迁工程款 1145.52 万元。上述拆迁工作已基本完成，该项工程尚未结算。

(4) 都江堰市“中国(都江堰)水街”项目

2005 年 1 月 18 日，公司与都江堰市新城建设开发总公司签定了《关于解决“中国（都江堰）水街”项目拆迁安置用房问题的协议书》，购置总价款为人民币 7466.20 万元的拆迁安置房，所购房屋用于“中国（都江堰）水街”旧城改造工程被拆迁户的安置。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况
报告期内或持续到报告期内, 公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况
报告期内公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其它重大事项

1、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“少城公司”)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。截止 2005 年 6 月 30 日, 少城公司已投入开发成本 15,054.39 万元。

2、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。截止 2005 年 6 月 30 日, 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, 公司将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。

3、公司与成都市国有资产管理局的往来款项说明如下:

(1) 应付股利

1998 年公司对 1995 年度至 1997 年度利润进行了分配, 应分配给成都市国资局国家股股利 9,709,981.96 元。公司 2005 年对 2004 年可供分配的利润进行了分配, 应分配给成都市国资局国家股股利 1,674,134.82 元。截至 2005 年 6 月 30 日, 上述股利尚未支付。

(2) 公司对国资局应收应付项目余额

项 目	金 额 (元)		占全部应收(付) 款 项余额的比例(%)	
	2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
其他应付款:				
成都市国有资产管理局	1,498,433.71	4,312,815.33	10.57	26.42
应付股利				
成都市国有资产管理局	11,384,116.78	9,709,981.96	95.48	98.54

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
成都城建投资发展股份有限公司第六届董事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》23 版，《上海证券报》C8 版	2005-01-26	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司合同公告	《中国证券报》23 版，《上海证券报》C8 版	2005-01-26	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司合同公告	《中国证券报》23 版，《上海证券报》C8 版	2005-01-26	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司监事变更公告	《中国证券报》C03 版，《上海证券报》A4 版	2005-03-15	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司“宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程”项目实施进展公告	《中国证券报》C03 版，《上海证券报》40 版	2005-04-02	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司合同公告	《中国证券报》C10 版，《上海证券报》C10 版	2005-04-13	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司二 00 四年度报告摘要	《中国证券报》C31 版，《上海证券报》C7 版	2005-04-15	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司第六届董事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》C31 版，《上海证券报》C7 版	2005-04-15	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司关于召开二 00 四年度股东大会的通知	《中国证券报》C31 版，《上海证券报》C7 版	2005-04-15	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司二 00 五年第一季度报告	《中国证券报》C42 版，《上海证券报》78 版	2005-04-30	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》C42 版，《上海证券报》78 版	2005-04-30	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司第四届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》C42 版，《上海证券报》78 版	2005-04-30	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司关于增加二 00 四年度股东大会新提案的公告	《中国证券报》C42 版，《上海证券报》78 版	2005-04-30	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司二 00 四年度股东大会决议公告	《中国证券报》C03 版，《上海证券报》C6 版	2005-05-17	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司第四届监事会第六次会议决议公告	《中国证券报》C03 版，《上海证券报》	2005-05-17	http://www.sse.com.cn



	报》C6 版		
成都城建投资发展股份有限公司二 00 四年度分红派息实施公告	《中国证券报》C14，《上海证券报》C7 版	2005-05-24	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司收购资产公告	《中国证券报》C03 版，《上海证券报》C3 版	2005-06-09	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司收购资产后续公告	《中国证券报》C03 版，《上海证券报》C7 版	2005-06-16	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司出售资产公告	《中国证券报》B08 版，《上海证券报》A9 版	2005-06-22	http://www.sse.com.cn
成都城建投资发展股份有限公司出售资产后续公告	《中国证券报》C11 版，《上海证券报》40 版	2005-07-02	http://www.sse.com.cn

七、财务会计报告

重庆天健会计师事务所

PAN-CHINA (CHONGQING) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

重天健审 [2005]266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”）2005年6月30日的资产负债表和合并资产负债表、2005年度的1—6月利润及利润分配表和合并利润及利润分配表，以及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2005年6月30日的财务状况以及2005年度1—6月的经营成果和现金流量。

(此页无正文)

重庆天健会计师事务所
有限责任公司

中国·重庆

中国注册会计师：石义杰

中国注册会计师：徐玉美

二 五年八月三日

资产负债表

编制单位：成都城建投资发展股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项目	附注		合并		母公司	
	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	五、1		53,028,963.27	187,082,721.78	17,738,688.11	47,835,129.47
短期投资						
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款	五、2	六、1	15,456,495.31	12,285,829.04	15,456,495.31	12,285,829.04
其他应收款	五、2	六、1	34,799,123.93	845,400.24	218,302,091.26	220,556,183.68
预付账款	五、3		17,671,781.00	290,000.00	16,111,781.00	
应收补贴款						
存货	五、4		235,545,841.27	197,230,544.34	42,449,640.03	37,540,473.02
待摊费用	五、5		143,995.07	76,418.57	24,254.68	2,376.00
一年内到期的长期债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			356,646,199.85	397,810,913.97	310,082,950.39	318,219,991.21
长期投资：						
长期股权投资	五、6	六、2	13,026,411.50	2,614,200.00	51,125,838.71	52,045,727.64
长期债权投资						
长期投资合计			13,026,411.50	2,614,200.00	51,125,838.71	52,045,727.64
其中：合并价差			9,428,249.86			
其中：股权投资差额					9,428,249.86	
固定资产：						
固定资产原价	五、7		168,230,711.22	163,474,807.80	166,781,353.31	161,543,761.31
减：累计折旧			26,776,814.50	23,734,115.33	26,392,041.16	23,461,060.07
固定资产净值			141,453,896.72	139,740,692.47	140,389,312.15	138,082,701.24
减：固定资产减值准备			82,425.60	82,425.60	82,425.60	82,425.60
固定资产净额			141,371,471.12	139,658,266.87	140,306,886.55	138,000,275.64
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			141,371,471.12	139,658,266.87	140,306,886.55	138,000,275.64
无形资产及其他资产：						
无形资产						
长期待摊费用	五、8		83,275.08	262,619.36		2,712.50
其他长期资产						
无形资产及其他资产合计			83,275.08	262,619.36		2,712.50
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计			511,127,357.55	540,346,000.20	501,515,675.65	508,268,706.99

流动负债：						
短期借款	五、9		250,000,000.00	250,400,000.00	250,000,000.00	250,400,000.00
应付票据						
应付账款	五、10		18,547,447.01	19,076,257.81	17,294,764.99	17,294,764.99
预收账款				493,979.85		493,979.85
应付工资			245,123.70		144,205.70	
应付福利费			1,713,122.18	1,308,769.02	1,229,755.22	1,010,972.95
应付股利	五、11		11,922,666.78	9,853,531.96	11,922,666.78	9,853,531.96
应交税金	五、12		4,308,537.57	9,432,859.05	4,305,817.57	9,394,084.97
其他应付款	五、13		87,767.41	133,291.82	84,681.97	130,295.79
其他应付款	五、10		14,175,263.78	16,322,952.51	11,174,275.43	11,301,841.43
预提费用	五、14		1,470,734.01	1,656,005.61	1,470,734.01	1,656,005.61
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			302,470,662.44	308,677,647.63	297,626,901.67	301,535,477.55
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			302,470,662.44	308,677,647.63	297,626,901.67	301,535,477.55
少数股东权益			4,767,921.13	24,935,123.13		
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本（或股本）	五、15		70,982,696.43	70,982,696.43	70,982,696.43	70,982,696.43
减：已归还投资						
实收资本（或股本）净额			70,982,696.43	70,982,696.43	70,982,696.43	70,982,696.43
资本公积	五、16		117,733,251.28	117,547,979.68	117,733,251.28	117,547,979.68
盈余公积	五、17		2,730,383.00	2,730,383.00	2,730,383.00	2,730,383.00
其中：法定公益金			910,127.67	910,127.67	910,127.67	910,127.67
未分配利润	五、18		12,442,443.27	15,472,170.33	12,442,443.27	15,472,170.33
拟分配现金股利	十、1			3,549,134.82		3,549,134.82
外币报表折算差额						
减：未确认投资损失						
所有者权益（或股东权益）合计			203,888,773.98	206,733,229.44	203,888,773.98	206,733,229.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计			511,127,357.55	540,346,000.20	501,515,675.65	508,268,706.99

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作负责人：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

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

项目	附注		合并		母公司	
	合并	母公司	本期数	上期数	本期数	上期数
一、主营业务收入	五、19		49,915,213.14	110,142,319.05	49,915,213.14	110,142,319.05
减：主营业务成本	五、19	六、3	40,710,165.67	93,903,453.28	40,710,165.67	93,903,453.28
主营业务税金及附加	五、20	六、3	703,171.50	1,066,597.65	703,171.50	1,066,597.65
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）			8,501,875.97	15,172,268.12	8,501,875.97	15,172,268.12
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	五、21		678,225.71		634,809.01	
减：营业费用						
管理费用			8,892,547.89	9,964,916.29	6,359,117.50	8,737,496.96
财务费用	五、22		1,232,254.66	592,602.43	1,164,657.08	741,453.80
三、营业利润（亏损以“-”号填列）			-944,700.87	4,614,749.40	1,612,910.40	5,693,317.36
加：投资收益（损失以“-”号填列）	五、23	六、4	1,020,393.74		-837,674.93	-862,854.36
补贴收入						
营业外收入						
减：营业外支出				19,772.02		19,772.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			75,692.87	4,594,977.38	775,235.47	4,810,690.98
减：所得税			255,827.71		255,827.71	
减：少数股东损益			-699,542.60	-215,713.60		
加：未确认投资损失（合并报表填列）						
五、净利润（亏损以“-”号填列）			519,407.76	4,810,690.98	519,407.76	4,810,690.98
加：年初未分配利润			15,472,170.33	4,201,674.22	15,472,170.33	4,201,674.22
其他转入						
六、可供分配的利润			15,991,578.09	9,012,365.20	15,991,578.09	9,012,365.20
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基金（合并报表填列）						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			15,991,578.09	9,012,365.20	15,991,578.09	9,012,365.20
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利			3,549,134.82		3,549,134.82	
转作股本的普通股股利						

八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			12,442,443.27	9,012,365.20	12,442,443.27	9,012,365.20
补充资料：						
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益			948,682.10		948,682.10	
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

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

项目	附注		合并数	母公司数
	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			30,091,277.89	27,461,243.91
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金				37,500,000.00
现金流入小计			30,091,277.89	64,961,243.91
购买商品、接受劳务支付的现金			62,554,964.51	37,514,015.79
支付给职工以及为职工支付的现金			4,001,438.67	2,384,635.17
支付的各项税费			7,044,858.62	7,040,721.75
支付的其他与经营活动有关的现金	五、24		22,294,369.36	16,858,356.82
现金流出小计			95,895,631.16	63,797,729.53
经营活动产生的现金流量净额			-65,804,353.27	1,163,514.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			87,750.00	87,750.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金				
收到的其他与投资活动有关的现金			680,023.66	155,706.23
现金流入小计			767,773.66	243,456.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现			461,286.42	
投资所支付的现金			23,583,216.00	23,583,321.00
支付的其他与投资活动有关的现金	五、24		186,564,335.51	
现金流出小计			210,608,837.93	23,583,321.00
投资活动产生的现金流量净额			-209,841,064.27	-23,339,864.77
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				

借款所收到的现金		150,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		150,000,000.00	
偿还债务所支付的现金		400,000.00	400,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		8,008,340.97	7,520,090.97
其中：支付少数股东的股利			
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		8,408,340.97	7,920,090.97
筹资活动产生的现金流量净额		141,591,659.03	-7,920,090.97
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-134,053,758.51	-30,096,441.36
补充材料			
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		519,407.76	519,407.76
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)		-699,542.60	
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备		437,839.76	415,486.57
固定资产折旧		3,124,348.58	2,930,981.09
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		179,344.28	2,712.50
待摊费用减少(减：增加)		-77,692.06	-21,878.68
预提费用增加(减：减少)		-185,271.60	-185,271.60
处理固定资产、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		1,232,254.66	1,164,657.08
投资损失(减：收益)		-1,020,393.74	837,674.93
递延税款贷项(减：借项)			
存货的减少(减：增加)		-24,950,516.19	-4,909,167.01
经营性应收项目的减少(减：增加)		-48,797,651.22	-17,443,841.42
经营性应付项目的增加(减：减少)		4,433,519.10	17,852,753.16
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-65,804,353.27	1,163,514.38
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		53,028,963.27	17,738,688.11
减：现金的期初余额		187,082,721.78	47,835,129.47
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		-134,053,758.51	-30,096,441.36

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

股东权益增减变动表

编制单位: 成都城建投资发展股份有限公司

2005 年 1-6 月

单位: 人民币元

项目	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	70,982,696.43	70,982,696.43
本期增加数		
其中: 资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	70,982,696.43	70,982,696.43
二、资本公积		
期初余额	117,547,979.68	117,525,172.26
本期增加数		
其中: 资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
关联交易差价		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积	185,271.60	
本期减少数		
其中: 转增资本(或股本)		
期末余额	117,733,251.28	117,534,551.13
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	1,820,255.33	494,314.61
本期增加数		
其中: 从净利润中提取数		
法定盈余公积		
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中: 弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	1,820,255.33	494,314.61
其中: 法定盈余公积	1,820,255.33	494,314.61
储备基金		
企业发展基金		
四、法定公益金		



期初余额	910,127.67	247,157.31
本期增加数		
其中：从净利润中提取数		
本期减少数		
其中：其他集体福利支出		
期末余额	910,127.67	247,157.31
五、未分配利润		
期初未分配利润	15,472,170.33	4,201,674.22
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	519,407.76	4,810,690.98
本期利润分配	3,549,134.82	
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	12,442,443.27	9,012,365.20

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作负责人：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；计算机软硬件、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）坏账准备的确认标准、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

关联方中纳入合并会计报表范围的子公司应收款项不计提坏账准备。

(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、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、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。

B、开发用土地的核算方法：尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其帐面价值转入开发成本核算。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。

C、公共配套设施费用的核算方法：

a、不能有偿转让的公共配套设施：其成本由商品房承担，按收益比例分配计入商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

b、能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

D、出租开发产品及周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

(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，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来估价进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

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，作为资本公积处理。初次投资和追

加投资产生的股权投资差额按批分别计算，自“关于执行企业会计制度和相关会计准则有关问题解答(四)”发布之日起按以下情况区别处理：

A、初次和追加投资产生的股权投资差额均为借方的，分别按规定的摊销年限摊销。但对金额较小的追加投资借方差额并入原借方差额按剩余年限一并摊销。

B、初次投资为借方差额，追加投资为贷方差额的，以追加投资产生的贷方差额为限冲减尚未摊销完的借方差额余额，未冲减完的借方或贷方差额分别按规定年限继续摊销或计入资本公积。

C、初次投资为贷方差额且已计入资本公积，追加投资为借方差额的，以初次投资产生的贷方差额为限冲减追加投资产生的借方差额，未冲减完的借方差额按规定年限分期摊销。

(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	28—35	3.46—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) 购建固定资产专门借款的借款费用核算方法：

A、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，予以资本化，计入所购建固定资产（在建工程）成本。

B、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，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用。

C、借款费用资本化金额的计算方法如下：

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

(2) 房地产开发的借款费用核算方法：

A、因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。

B、借款费用资本化金额的计算方法如下：

$$\text{每一会计期间利息的资本化金额} = \frac{\text{至当期末止购建未完工开发累计支出加权平均数}}{\text{至当期末止购建未完工开发累计支出加权平均数}} \times \text{资本化率}$$

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
软件	2年

16、维修基金的核算方法

按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

17、质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

18、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时义务；
- (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。

19、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。

(4) 出租物业收入

以合同约定的租赁时间和方法计算，且预计租金收入能够流入时，确认收入实现。

(5) 物业管理收入

按合同约定和提供物业管理的期限和收费标准计算，且预计相关的价款能够流入时，确认收入实现。

20、所得税会计处理方法

采用应付税款法进行核算。

21、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*	租赁、拆迁收入额	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‰
地方教育附加	应纳流转税额	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	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 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
成都天府少城营销管理有限公司	房地产经纪；企业营销策划、物业管理、市场调查、会务代理、展示服务等。	50			否*
成都市武侯城市发展投资有限责任公司	土地开发投资、城市化居住社区的建设投资、城市基础设施、公共设施建设投资、房屋拆迁、物业管理、社区服务。	5000	3000	60	
成都景顺房地产开发有限公司	房地产开发和经营，投资信息咨询服务，室内装饰、装修、物业管理、房屋租赁。	2000	2931	99.5	

(2) 合营企业：无

*注：成都天府少城营销管理有限公司系本公司控股子公司成都少城建设管理有限责任公司于2004年11月19日投资成立的有限责任公司，成都少城建设管理有限责任公司出资45万元，占出资额的90%。截止2005年6月30日成都天府少城营销管理有限公司并未进行实质上的经营，故未予合并。

2、报告期内合并会计报表范围变化

(1) 公司于2005年6月30日将持有的成都市武侯城市发展投资有限责任公司（以下简称“武侯公司”）的60%股权全部转让给成都城建投资管理集团有限责任公司（以下简称“城投集团”）。详见附注十一、1。武侯公司2005年1-6月利润及利润分配表、现金流量表纳入合并范围，2005年6月30日资产负债表不再纳入合并范围。

a、成都市武侯城市发展投资有限责任公司在出售日的资产和负债情况：

报表主要项目	2005年6月30日
流动资产	197,530,466.97
固定资产净值	861,325.59
其他资产	751,194.99
流动负债	150,224,124.39
净资产	48,918,863.16

b、成都市武侯城市发展投资有限责任公司年初的资产和负债情况：

报表主要项目	年初数
流动资产	49,076,599.88
固定资产净值	782,365.00
净资产	49,858,964.88

c、成都市武侯城市发展投资有限责任公司自年初至出售日止的经营成果：

报表主要项目	本期数
利润总额	-940,101.72
净利润	-940,101.72

d、成都市武侯城市发展投资有限责任公司自年初至出售日止的现金流量：

报表主要项目	本期数
经营活动产生的现金流量净额	-11,789,487.67
投资活动产生的现金流量净额	105,988.94
筹资活动产生的现金流量净额	149,551,750.00
现金及现金等价物净增加额	137,828,251.27

(2) 2005年6月15日公司分别与成都白屋房地产开发有限责任公司(以下简称“白屋公司”)和成都景顺投资管理有限公司(以下简称“景顺投资公司”)签署了股权转让协

议书，详见附注十一、2、（2）。并于2005年6月28日办理完相关的工商变更手续和资产移交手续，则公司将成都景顺房地产开发有限公司（以下简称“景顺房产公司”）2005年6月30日资产负债表纳入合并范围。

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	61,284.93	150,488.21
银行存款	52,841,515.07	186,806,239.25
其他货币资金	126,163.27	125,994.32
合 计	<u>53,028,963.27</u>	<u>187,082,721.78</u>

（2）其他货币资金系信用卡保证金、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	6,992,375.93	41.66	349,618.80	7,982,159.96	60.44	399,108.00
1—2年	9,793,042.42	58.34	979,304.24	5,225,307.86	39.56	522,530.78
合 计	<u>16,785,418.35</u>	<u>100.00</u>	<u>1,328,923.04</u>	<u>13,207,467.82</u>	<u>100.00</u>	<u>921,638.78</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为16,785,418.35元，占应收账款总额的100%。

c、无持公司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*	34,359,925.55	98.04	45,861.29	379,305.86	35.63	18,965.29
1—2年	26,972.97	0.08	2,697.30	26,972.97	2.53	2,697.30
2—3年	658,262.86	1.88	197,478.86	658,262.86	61.84	197,478.86
合计	<u>35,045,161.38</u>	<u>100.00</u>	<u>246,037.45</u>	<u>1,064,541.69</u>	<u>100.00</u>	<u>219,141.45</u>

*注：期末账龄1年以内的其他应收款中包括应收成都城建投资管理集团有限责任公司股权转让款30,300,000.00元，景顺房产公司应收景顺投资公司的出资款3,142,700.00元，该两项应收款均在期后收回，故此两项应收款未计提坏帐准备。

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为34,572,367.53元，占其他应收款总额的98.65%。

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
成都城建投资管理集团有限责任公司	30,300,000.00	股权转让款
成都景顺投资管理有限公司	3,142,700.00	往来款
成都维信置业有限公司	658,262.86	应收股利款

d、无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

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	17,671,781.00	100.00	290,000.00	100.00
合 计	<u>17,671,781.00</u>	<u>100.00</u>	<u>290,000.00</u>	<u>100.00</u>

(2) 无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位的欠款。

4、存货

(1) 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	167,937,248.25	137,043,053.88
拆迁安置房*	67,608,593.02	60,187,490.46
合 计	<u>235,545,841.27</u>	<u>197,230,544.34</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	年初数	期末数
宽窄巷子历史文化保护区保护性改造工程*	2003年		580,000,000.00	137,043,053.88	150,543,929.25
土地					17,393,319.00
合 计			<u>580,000,000.00</u>	<u>137,043,053.88</u>	<u>167,937,248.25</u>

*其中利息资本化的金额为9,246,479.12元。

(3) 报告期内无应提取存货跌价准备情况。

5、待摊费用

项目	期末数	年初数	期末结存余额原因
租赁费	90,000.00		
书报资料费	3,493.08		
保险费		17,195.14	按受益期限跨年度摊销
法律顾问费	20,833.31		
其他	29,668.68	59,223.43	按受益期限跨年度摊销
合 计	<u>143,995.07</u>	<u>76,418.57</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	3,919,361.64	321,200.00	2,935,400.00	321,200.00

合并价差	9,428,249.86			
合 计	<u>13,347,611.50</u>	<u>321,200.00</u>	<u>2,935,400.00</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、7。

(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	投资起止日期	占被投资单位 注册资本比例	投资金额	备注
成都产权交易中心			250,000.00	
成都市城市信用社		0.1%	61,700.00	
成都城建置业有限责任公司*		20%	1,000,000.00	
成都天府少城营销管理有限公司		90%	450,000.00	
合 计			<u>1,761,700.00</u>	

*注：详见附注十一、2、（1）。

（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
成都天府少城营销管理有限公司	450,000.00				
成都城建置业有限责任公司	1,000,000.00		-16,038.36		-16,038.36

（7）合并价差明细列示如下：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本年摊销额	摊余价值
成都景顺房地产开发有限公司	9,428,249.86	详见附注十一、2、（2）			
合计	<u>9,428,249.86</u>				

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	5,237,592.00		162,176,771.06
通用设备	1,654,963.00	6,349.00	16,320.00	1,644,992.00
运输设备	4,880,665.74	294,327.42	766,045.00	4,408,948.16
合计	<u>163,474,807.80</u>	<u>5,538,268.42</u>	<u>782,365.00</u>	<u>168,230,711.22</u>

*注：本期减少主要是武侯公司2005年6月30日资产负债表未纳入合并范围，减少数为武侯公司的固定资产期初数。

（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	21,957,991.03	2,526,710.39		24,484,701.42
通用设备	779,920.34	142,684.29	12,384.39	910,220.24
运输工具	996,203.96	454,953.90	69,265.02	1,381,892.84
合计	<u>23,734,115.33</u>	<u>3,124,348.58</u>	<u>81,649.41</u>	<u>26,776,814.50</u>

(3) 固定资产减值准备列示如下：

项目	年初数	本期增加	本期转出	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	62,299.84			62,299.84	
合计	<u>82,425.60</u>			<u>82,425.60</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	6,266,850.43	71,261,196.01		71,261,196.01
新世纪广场 1-5 层	40,326,471.42	3,259,723.10	37,066,748.32		37,066,748.32
八里庄仓库及设备	37,373,256.74	14,675,070.03	22,698,186.71	70,846.81	22,627,339.90
奎星楼 1 号营业房	5,237,592.00	70,561.67	5,167,030.33		5,167,030.33
合计	<u>160,465,366.60</u>	<u>24,272,205.23</u>	<u>136,193,161.37</u>	<u>70,846.81</u>	<u>136,122,314.56</u>

(5) 固定资产中，有原值为523.76万元的房屋及建筑物尚未完善有关产权手续。

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
软件	116,200.00	54,993.72		23,625.02	84,831.30		31,368.70
经营租赁办公室装修费	1,496,877.00	207,625.64		155,719.26	1,444,970.62		51,906.38
合计	<u>1,613,077.00</u>	<u>262,619.36</u>		<u>179,344.28</u>	<u>1,529,801.92</u>		<u>83,275.08</u>

9、短期借款

(1) 明细列示如下：

项 目	期 末 数	年 初 数
保证借款*	250,000,000.00	250,400,000.00
合 计	<u>250,000,000.00</u>	<u>250,400,000.00</u>

*注：25,000万元系公司从中国建设银行成都市第五支行借入，由成都少城建设管理有限责任公司提供担保。

(2) 无逾期借款。

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	性质或内容
中华第一棉纺厂	440,654.75	近年已无业务往来

b、无欠持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项。

(2) 预收账款

a、无账龄 1 年以上的预收账款。

b、无欠持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项。

(3) 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
成都市房地产交易中心	4,090,500.00	暂收股权转让款，详见附注十一、7

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
成都市房地产交易中心	4,090,500.00	暂收股权转让款，详见附注十一、7

c、无欠持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位的款项。

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	11,384,116.78	9,709,981.96	详见附注十一、8（2） 股东未及时领取
部分法人股东	538,550.00	143,550.00	
合计	<u>11,922,666.78</u>	<u>9,853,531.96</u>	

12、应交税金

税种	期末数	年初数
营业税	348,852.19	1,169,622.89
企业所得税	3,518,260.54	8,062,432.83
土地使用税		-9,805.74
城市维护建设税	24,419.67	81,873.62
个人所得税	392,589.82	171,960.37
房产税	24,415.35	-43,224.92
合计	<u>4,308,537.57</u>	<u>9,432,859.05</u>

13、其他应交款

项目	期末数	年初数
教育费附加	10,465.54	35,088.66
交通建设费附加	49,079.02	49,079.02
副食品调控基金	16,973.41	26,375.89
职工个人教育费	7,760.93	7,760.93
地方教育费附加	3,488.51	14,987.32
合计	<u>87,767.41</u>	<u>133,291.82</u>

14、预提费用

项 目	期 末 数	年 初 数
利 息	1,470,734.01	1,656,005.61
合 计	<u>1,470,734.01</u>	<u>1,656,005.61</u>

15、股本

项 目	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
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
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*	116,447,363.68	185,271.60		116,632,635.28
合 计	<u>117,547,979.68</u>	<u>185,271.60</u>		<u>117,733,251.28</u>

*注：本期增加系无法支付的款项转入。

17、盈余公积

项 目	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
法定盈余公积	1,820,255.33			1,820,255.33
公益金	910,127.67			910,127.67
合 计	<u>2,730,383.00</u>			<u>2,730,383.00</u>

18、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况列示如下：

项 目	利润分配比例	本期数	上年数
年初未分配利润		15,472,170.33	4,201,674.22
加：本年净利润		519,407.76	13,259,407.19
减：提取法定盈余公积	10%		1,325,940.72
提取法定公益金	5%		662,970.36
减：应付普通股股利		3,549,134.82	
年末未分配利润		<u>12,442,443.27</u>	<u>15,472,170.33</u>

注：利润分配方案已经2005年5月16日的股东大会审议通过并实施。详见附注十一、3。

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(未经审计)	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁收入	4,993,917.04	3,206,903.55	5,267,734.54	3,153,819.78
拆迁收入	44,921,296.10	37,503,262.12	104,874,584.51	90,749,633.50
合 计	<u>49,915,213.14</u>	<u>40,710,165.67</u>	<u>110,142,319.05</u>	<u>93,903,453.28</u>

(2) 地区分部列示如下：

地 区	本期数		上年同期数(未经审计)	
	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	49,915,213.14	40,710,165.67	110,142,319.05	93,903,453.28
合 计	<u>49,915,213.14</u>	<u>40,710,165.67</u>	<u>110,142,319.05</u>	<u>93,903,453.28</u>

(3) 前五名客户销售收入总额为49,915,213.14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(未经审计)
营业税	5%	622,275.69	969,634.26

城建税	7%	43,559.29	67,874.39
教育费附加	3%	18,668.28	29,089.00
地方教育费附加	1%	6,222.75	
副食品调控基金	1‰	12,445.49	
合计		<u>703,171.50</u>	<u>1,066,597.65</u>

21、其他业务利润

项目	收入	本期数 成本	利润	上年同期数 (未经审计)
房屋中介	10,981,787.28	10,303,561.57	678,225.71	
合计	<u>10,981,787.28</u>	<u>10,303,561.57</u>	<u>678,225.71</u>	

22、财务费用

项目	本期数	上年同期数 (未经审计)
利息支出	1,863,809.92	1,343,483.50
减：利息收入	680,023.66	751,596.05
其他	48,468.40	714.98
合计	<u>1,232,254.66</u>	<u>592,602.43</u>

23、投资收益

(1) 投资收益明细列示如下：

项目	本期数	上年同期数 (未经审)
股票投资收益	87,750.00	
年末调整的被投资公司 购买日后净利润净增减金额	-16,038.36	
股权投资转让收益	948,682.10	
合计	<u>1,020,393.74</u>	

(2) 重要单项业务活动投资收益列示如下：

业务内容	交易金额	成本	收益	备注
转让成都市武侯城市发展投资 有限责任公司60%股权	30,300,000.00	29,351,317.90	948,682.10	

合计 30,300,000.00 29,351,317.90 948,682.10

(3) 本年投资收益汇回不存在重大限制。

24、收到或支付的其他与经营活动的现金

(1) 本年度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
支付都江堰市新城建设开发总公司合作项目款	13,077,500.00

(2) 本年度支付的其他与投资活动有关的现金中金额较大的项目列示如下：

项 目	金 额
成都市武侯城市发展投资有限责任公司出售日的现金余额	186,564,335.51

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	6,992,375.93	41.66	349,618.80	7,982,159.96	60.44	399,108.00
1—2年	9,793,042.42	58.34	979,304.24	5,225,307.86	39.56	522,530.78
合 计	<u>16,785,418.35</u>	<u>100.00</u>	<u>1,328,923.04</u>	<u>13,207,467.82</u>	<u>100.00</u>	<u>921,638.78</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为16,785,418.35元，占应收账款总额的100%。

c、无持公司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	217,836,044.48	99.69	19,012.89	220,081,934.59	99.69	10,810.58

1—2年	26,972.97	0.01	2,697.30	26,972.97	0.01	2,697.30
2—3年	658,262.86	0.30	197,478.86	658,262.86	0.30	197,478.86
合计	<u>218,521,280.31</u>	<u>100.00</u>	<u>219,189.05</u>	<u>220,767,170.42</u>	<u>100.00</u>	<u>210,986.74</u>

b、欠款金额前五名项目的总欠款金额为218,430,088.84元，占其他应收款总额的99.96%。

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
成都少城建设管理有限责任公司	187,155,786.77	往来款
成都城建投资管理集团有限责任公司	30,300,000.00	股权转让款
成都维信置业有限公司	658,262.86	应收股利款

d、无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

（3）坏账准备计提特别说明如下：

对纳入合并会计报表范围的子公司其他应收款未计提坏账准备。另外应收城投集团款项3030万元，已于2005年7月7日收回，故未提取坏帐准备。

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	47,977,677.07		49,881,527.64	
其他股权投资	3,469,361.64	321,200.00	2,485,400.00	321,200.00
合 计	<u>51,447,038.71</u>	<u>321,200.00</u>	<u>52,366,927.64</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	个人股	57,000	小于5%	91,200.00	—

份有限公司

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、7。

(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	投资起止日期	占被投资单位注册资本比例	投资金额	备注
成都产权交易中心	长期		250,000.00	
成都市城市信用社	长期	0.1%	61,700.00	
成都城建置业有限责任公司	长期	20%	1,000,000.00	详见附注十一、2
成都少城建设管理有限责任公司	长期	80%	24,000,000.00	
成都景顺房地产开发有限公司	长期	99.5%	19,877,286.14	
合 计			<u>45,188,986.14</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
成都少城建设管理有限责任公司	24,000,000.00		-5,327,858.93		-5,327,858.93



成都城建置业有限责任公司	1,000,000.00	-16,038.36	-16,038.36
成都景顺房地产开发有限公司	19,877,286.14		
合计	<u>44,877,286.14</u>	<u>-5,343,897.29</u>	<u>-5,343,897.29</u>

(7) 股权投资差额明细列示如下：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本年摊销额	摊余价值
成都景顺房地产开发有限公司	9,428,249.86	详见附注十一、 2、(2)			
合计	<u>9,428,249.86</u>				

3、主营业务收入和主营业务成本

(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(未经审计)	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁收入	4,993,917.04	3,206,903.55	5,267,734.54	3,153,819.78
拆迁收入	44,921,296.10	37,503,262.12	104,874,584.51	90,749,633.50
合计	<u>49,915,213.14</u>	<u>40,710,165.67</u>	<u>110,142,319.05</u>	<u>93,903,453.28</u>

4、投资收益

(1) 投资收益明细列示如下：

项 目	本期数	上年同期数(未经审)
股票投资收益	87,750.00	
期末调整的被投资公司 购买日后净利润净增减金额	-1,874,107.03	
股权投资转让收益	948,682.10	
合计	<u>-837,674.93</u>	

(2) 重要单项业务活动投资收益列示如下：

业务内容	交易金额	成本	收益
转让成都市武侯城市发展投资有限责任公司 60%股权	30,300,000.00	29,351,317.90	948,682.10
合计	<u>30,300,000.00</u>	<u>29,351,317.90</u>	<u>948,682.10</u>

(3) 本年投资收益汇回不存在重大限制。

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
成都天府少城营销管理有限公司	成都市青羊区东胜街12号庄森大厦17楼	50	房地产经纪;企业营销策划、物业管理、市场调查、会务代理、展示服务等。	子公司	有限责任公司	郭卫平
成都景顺房地产开发有限公司	锦江区静安路7号	2000	房地产开发和经营,投资信息咨询、室内装饰、装修、物业管理、房屋租赁。	子公司	有限责任公司	张思冰
成都市武侯城市发展投资有限责任公司	成都市武侯区龙腾东路7号楼6楼	5000	土地开发投资、城市化居住社区的建设投资、城市基础设施、公共设施建设投资、房屋拆迁、物业管理、社区服务。	子公司	有限责任公司	吴火星

(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
成都天府少城营销管理有限公司	50			50
成都景顺房地产开发有限公司		2000		2000
成都市武侯城市发展投资有限责任公司	5000			5000

(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%
成都天府少城营销管理有限公司	45	90%			45	90%
成都景顺房地产开发有限公司			1990		1990	99.5%
成都市武侯城市发展投资有限责任公司	3000	60%		3000		

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*
成都城建置业有限责任公司	参股公司**

*成都新成百有限责任公司董事、副总经理李勇在公司任董事。

**详见附注十一、2、(1)。

(2) 不存在控制关系的关联方交易

a、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租赁分公司资产的租赁协议》，协议约定：从2003年6月1日起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1,000,000.00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。本期应收取租金为500,000.00元，实际收到500,000.00元。

b、2005年2月1日，公司与成都城建置业有限责任公司（以下简称“城建置业”）签订《租赁合同》，合同约定：公司将位于青羊区奎星楼1号1层营业房出租给城建置业，月租金26,730.60元，租赁期一年，即从2005年2月1日至2006年1月

31日止，免租期2个月。租金采取三月一期的支付方式，本期应收取租金为80,191.80元。

(3) 不存在控制关系的关联方应收应付款项余额：

项 目	期末余额		占全部应收(付)款项余额的比例 %	
	2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
其他应收款				
成都新成百有限责任公司	16,593.07	99,926.43	0.05	9.39
应收账款				
成都新成百有限责任公司	83,333.33		0.50	
成都城建置业有限责任公司	80,191.80		0.48	
其他应付款				
成都新成百有限责任公司		16,260.18		0.10

八、或有事项

截止2005年6月30日，公司没有其他需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止2005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中的非调整事项

1、2005年7月2日，公司支付白屋公司、景顺投资公司持有的成都景顺房地产开发有限公司股权收购余额972.22万元，至此公司已支付完全部股权收购款。

2、公司于2005年6月30日将持有的武侯公司的60%股权全部转让给城投集团。并与城投集团签定股权转让书。公司于2005年7月7日收到城投集团所支付的全部股权转让款3030万元。

3、2005年7月1日，公司与兴业银行成都分行签订了总额为人民币叁仟万元的《人民币资金借款合同》，用于流动资金周转，借款期限为2005年6月24日至2006年6月23日。该借款合同以公司位于青羊区西玉龙街6号的新世纪广场30至35层的房产作抵押。

除上述事项外，截止2005年8月3日，公司没有其他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、出售武侯公司的股权

截止2005年6月30日，武侯公司经审计的净资产为48,918,863.16元。2005年6月30日，公司与城投集团签订了《股权转让协议书》，将持有的控股子公司武侯公司60%股权全部转让给城投集团，经公司与城投集团协商一致，确认股权转让价为3030万元。该事项已于2005年6月21日经公司第六届十七次董事会审议通过。

2、对外投资

(1) 出资设立成都城建置业有限责任公司

2005年1月20日公司与四川大昌建筑安装工程有限公司、成都三泽苑园林工程有限责任公司、四川宏建建设项目管理有限公司和三位自然人共同出资设立成都城建置业有限责任公司。该公司注册资本为人民币500万元，公司出资100万元，占出资额的20%。该公司主要经营范围：房地产经纪、二手房按揭、房地产营销代理、房屋买卖、置换、房屋拆迁等。

(2) 收购成都景顺房地产开发有限公司股权

2005年6月15日公司与成都城建置业有限责任公司共同收购白屋公司和景顺投资公司共同持有的景顺房产公司全部股份。并分别与白屋公司、景顺投资公司签署了股权转让协议书。

其股权作价依据北京天健兴业资产评估有限公司出具的资产评估报告（天兴评报字[2005]第045号）。景顺房产公司净资产作价为2945.28万元（其中土地使用权作价2630万元，货币资金和债权315.28万元），每股净资产作价1.47264元。其中：公司出资2930.55万元收购白屋公司持有的景顺房产公司84.29%的股权及景顺投资公司持有的景顺房产公司15.21%的股权，成都城建置业有限责任公司出资14.73万元收购景顺投资公

司持有的景顺房产公司0.5%的股权。并于2005年6月28日办理完景顺房产公司相关的工商变更手续和资产移交手续。收购完成后，景顺房产公司成为公司控股子公司。

3、利润分配

经重庆天健会计师事务所有限责任公司审计，公司2004年实现利润总额20,851,599.32元，净利润13,259,407.19元，加上年初未分配利润4,201,674.22元，可供分配的利润为17,461,081.41元。按规定提取法定盈余公积1,325,940.72元，提取法定公益金662,970.36元后，未分配利润为15,472,170.33元。公司以2004年12月31日股份70,982,696.43股为基数，按每10股派0.50元（含税）向全体股东分配现金股利3,549,134.82元。上述利润分配方案已经2005年5月16日的股东大会审议通过并实施。

4、重大拆迁合同

（1）水环境拆迁工程

2003年11月20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南片区道路房屋委托拆迁代办合同》，合同约定由本公司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16,266.54万元。截止2005年6月30日，上述拆迁工作已基本完成，该项工程尚未结算。

（2）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。由于拆迁量发生变化，根据蓉投司迁（2004）12号文，取消金牛区南熏巷农贸市场部分拆迁量，合同代办拆迁费用总额调整为2848.75万元。截止2005年6月30日，公司共收到兴蓉公司支付的拆迁工程款2303.02万元。

（3）新鸿南路农贸市场项目

2005年4月11日，公司与兴蓉公司签订《成都市配套投资建设项目新鸿南路农贸市场房屋委托拆迁代办合同》，合同约定由公司实施成华区新鸿南路农贸市场的拆迁工作。合同代办拆迁费用总额为3491.05万元。截止2005年6月30日，公司共收到兴蓉公司支付的拆迁工程款1145.52万元。上述拆迁工作已基本完成，该项工程尚未结算。

(4) 都江堰市“中国(都江堰)水街”项目

2005年1月18日，公司与都江堰市新城建设开发总公司签定了《关于解决都江堰市“中国水街”拆迁安置用房问题的协议书(协议一)》和《关于解决都江堰市“中国水街”拆迁安置用房问题的协议书(协议二)》(以下简称“协议一”、协议二)。根据协议一，公司拟向都江堰市新城建设开发总公司购置拆迁安置房，总价款为人民币2,500万元；根据协议二，公司拟向都江堰市新城建设开发总公司购置拆迁安置房，总价款为人民币4,966.2万元。以上所购房屋均用于“中国(都江堰)水街”旧城改造工程被拆迁户的安置用房。

5、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。截止2005年6月30日，少城建设已投入开发成本15,054.39万元。

6、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。目前公司正在与统建办协商续签新的租赁合同。

(2) 2004年7月30日公司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%。

因新世纪广场商场A、B区之间暂设置隔墙,导致经营环境受到一定影响,公司于2004年12月7日与成都禾润美家居有限公司签订了《关于“新世纪广场”房屋租赁合同的补充协议》,协议约定:商场二至五楼免租期变更为4个月即2004年8月1日至2004年11月30日;隔墙拆除之前将合同约定的租金价格由45元/平方米调整为31.5元/平方米,待隔墙拆除完毕之次月起,恢复原租金标准;在隔墙拆除之前,从2005年1月1日起,公司每半年向禾润美公司家居有限公司提供1个月的免租期,满一年的提供2个月的免租期,不足一年或半年的按照一年或半年计算。

7、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。截止2005年6月30日,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,公司将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。

8、公司与成都市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余额65万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余额84.84万元。

(2) 应付股利

1998年公司对1995年度至1997年度利润进行了分配，应分配给成都市国资局国家股股利9,709,981.96元。公司2005年对2004年可供分配的利润进行了分配，应分配给成都市国资局国家股股利1,674,134.82元。截至2005年6月30日，上述股利尚未支付。

(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(%)	
	2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
其他应付款：				
成都市国有资产管理局	1,498,443.71	4,312,815.33	10.57	26.42
应付股利				
成都市国有资产管理局	11,384,116.78	9,709,981.96	95.48	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	
	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	4.170	7.652	4.107	7.747	0.120	0.214	0.120	0.214
营业利润	-0.463	2.327	-0.456	2.356	-0.013	0.065	-0.013	0.065
净利润	0.255	2.426	0.251	2.456	0.007	0.068	0.007	0.068
扣除非经常性 损益后净利润	-0.086	2.426	-0.085	2.456	-0.002	0.068	-0.002	0.068

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作负责人：郭卫平

会计机构负责人：杨他

*注：上年同期数未经审计。

附：非经常性损益明细表

明细项目	金 额
股权转让收益	948,682.10
股票收益	87,750.00
合 计	1,036,432.10
所得税的影响金额	342,022.59
扣除所得税影响后的非经常性损益	694,409.51

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)

$$ROE = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0)$$

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)

$$EPS = P / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0)$$

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； M_0 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 2005 年 6 月 30 日 单位：元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数			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	1,140,780.23	437,839.76		3,659.50	3,659.50	1,574,960.49
其中：应收账款	921,638.78	407,284.26				1,328,923.04
其他应收款	219,141.45	30,555.50		3,659.50	3,659.50	246,037.45
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	82,425.60					82,425.60
其中：通用设备	20,125.76					20,125.76
运输工具	62,299.84					62,299.84
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	1,544,405.83	437,839.76		3,659.50	3,659.50	1,978,586.09

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作负责人：郭卫平

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 2005 年 6 月 30 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	1,132,625.52	415,486.57				1,548,112.09
其中：应收账款	921,638.78	407,284.26				1,328,923.04
其他应收款	210,986.74	8,202.31				219,189.05
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	82,425.60					82,425.60
其中：通用设备	20,125.76					20,125.76
运输工具	62,299.84					62,299.84
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	1,536,251.12	415,486.57				1,951,737.69

公司法定代表人：张思冰

主管会计工作负责人：郭卫平

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	2005年6月30日 (或本期数)	2004年12月31日 (或上年同期 数)	差异变动金额	差异变动 幅度(%)
资产负债项目：				
货币资金	53,028,963.27	187,082,721.78	-134,053,758.51	-71.65
其他应收款	35,045,161.38	1,064,541.69	33,980,619.69	3192.04
预付账款	17,671,781.00	290,000.00	17,381,781.00	5993.72
损益项目：				
	2005年1-6月	2004年1-6月 (未经审计)		
主营业务收入	49,915,213.14	110,142,319.05	-60,227,105.91	-54.68
主营业务成本	40,710,165.67	93,903,453.28	-53,193,287.61	-56.65
主营业务税金及附加	703,171.50	1,066,597.65	-363,426.15	-34.07
投资收益	1,020,393.74		1,020,393.74	100.00

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：期末数较年初数减少 134,053,758.51 元，减幅为 71.65%，主要包括公司出售成都市武侯城市发展投资有限责任公司所造成的现金减少、支付成都景顺投资管理有限公司的股权款、支付都江堰市新城建设开发总公司合作项目款及拆迁收入的减少。
- 2、其他应收款：期末数较年初数增加 33,980,619.69 元，增幅为 3192.04%，主要系增加应收成都城建投资管理集团有限责任公司股权转让款 3030 万元。详见附注十一、1。
- 3、预付账款：期末数较年初数增加 17,381,781.00 元，增幅为 5993.72%，主要系支付都江堰市新城建设开发总公司合作项目款。
- 4、主营业务收入：本期数较上年同期数减少 60,227,105.91 元，减幅为 54.68%，主要系公司拆迁收入减少所致。

- 5、主营业务成本：本期数较上年同期数减少 53,193,287.61 元，减幅为 56.65%，主要系公司拆迁收入减少所致。
- 6、主营业务税金及附加：本期数较上年同期数减少 363,426.15 元，减幅为 34.07%，主要系公司拆迁收入减少所致。
- 7、投资收益：本期数较上年同期数增加 1,020,393.74 元，主要系公司转让成都市武侯城市发展投资有限责任公司的 60% 股权所取得的收益。详见附注五、23、（2）。

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

八、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、注册会计师签名并盖章的审计报告文本；
- (四) 报告期内在《中国证券报》、《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 00 五年八月三日