

审计报告

中天华正(京)审字[2005]第 3019 号

深圳新都酒店股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳新都酒店股份有限公司（以下简称 贵公司）2005 年 10 月 31 日的资产负债表以及 2005 年 1-10 月利润表。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做出的重大会计估计，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地反映了贵公司 2005 年 10 月 31 日的财务状况及 2005 年 1-10 月的经营成果。

北京中天华正会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国 · 北京

中国注册会计师：

2005 年 11 月 28 日

关于深圳新都酒店股份有限公司会计报表的 审 计 报 告

2005 年 1-10 月

目 录	页 次
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	2-3
(二 00 五年十月三十一日)	
2. 利润表	4
(二 00 五年度 1-10 月)	
3. 利润分配表	5
(二 00 五年度 1-10 月)	
4. 会计报表附注	6-22
(二 00 五年度 1-10 月)	
三、本所执业许可证及营业执照(复印件)	

资 产 负 债 表

2005 年 10 月 31 日

会企 01 表

编制单位：深圳新都酒店股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注五	期末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	16,462,383.06	15,278,860.21
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收账款	2	5,709,957.38	5,851,777.20
其他应收款	3	2,640,285.40	3,834,802.95
预付账款	5	759,713.75	102,900.00
应收补贴款			
存货	6	980,499.63	810,673.47
待摊费用	7	235,172.45	284,244.50
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		26,788,011.67	26,163,258.33
长期投资：			
长期股权投资	8	66,309,967.89	66,309,967.89
长期债权投资			
长期投资合计		66,309,967.89	66,309,967.89
固定资产：			
固定资产原值	9	726,645,249.94	725,095,347.73
减：累计折旧	9	222,644,606.47	207,720,161.84
固定资产净值	9	504,000,643.47	517,375,185.89
减：固定资产减值准备	9		
固定资产净额	9	504,000,643.47	517,375,185.89
工程物资			
在建工程	10	1,081,513.00	400,000.00
固定资产清理			
固定资产合计		505,082,156.47	517,775,185.89
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用	11	3,619,884.00	4,828,550.35

其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		3,619,884.00	4,828,550.35
递延税项：			
递延税款借款			
资产总计		601,800,020.03	615,076,962.46

资 产 负 债 表 (续)

2005 年 10 月 31 日

会企 01 表

编制单位：深圳新都酒店股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注五	期末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
应付票据			
应付账款	12	9,007,752.46	4,563,841.87
预收账款	13	312,109.80	393,780.93
应付工资		1,769,598.60	1,515,608.67
应付福利费		259,863.40	
应付股利	14	4,349,566.51	4,349,566.51
应交税金	15	3,442,946.41	1,695,556.95
其他应交款			
其他应付款	16	55,946,007.35	62,845,919.79
预提费用	17	5,670,063.78	6,253,995.20
预计负债	18	2,006,315.00	
一年内到期的长期负债		17,462,520.00	17,877,240.00
其他流动负债			
流动负债合计		100,226,743.31	99,495,509.92
长期负债：			
长期借款	19	60,067,835.00	76,449,320.62
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		60,067,835.00	76,449,320.62
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		160,294,578.31	175,944,830.54

少数股东权益			
所有者权益：			
股本	20	287,723,488.00	287,723,488.00
资本公积	21	182,588,842.12	192,496,489.60
盈余公积	22	9,816,549.88	41,998,675.29
其中：法定公益金	22	9,816,549.88	9,816,549.88
未分配利润	23	(38,623,438.28)	(83,086,520.97)
所有者权益合计		441,505,441.72	439,132,131.92
负债和所有者权益总计		601,800,020.03	615,076,962.46

(所附注释系会计报表组成部分)

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2005 年度 1-10 月

会企 02 表

编制单位：深圳新都酒店股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	本期累计数
一、主营业务收入	24	66,171,321.35
减：主营业务成本	24	2,192,593.20
主营业务税金及附加	25	3,158,575.27
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		60,820,152.88
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	26	361,159.35
减：营业费用		15,868,025.23
管理费用		37,108,430.41
财务费用	27	2,994,590.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,210,266.23
加：投资收益（损失以“-”号填列）		
补贴收入		
营业外收入	28	8,991.30
减：营业外支出	29	2,073,072.77
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		3,146,184.76
减：所得税	30	772,874.96
少数股东损益		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,373,309.80

补充资料：

项 目	附注五	本期累计数	上年度
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		

(所附注释系会计报表组成部分)

单位负责人: 主管会计工作负责人: 会计机
构负责人:

利润分配表

2005 年度 1-10 月

会企 02 表附表 1

编制单位: 深圳新都酒店股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注五	本期累计数
一、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,373,309.80
加: 年初未分配利润		(83,086,520.97)
其他转入	31	42,089,772.89
二、可供分配的利润		(38,623,438.28)
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		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
三、可供投资者分配的利润		(38,623,438.28)
减: 应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作资本的普通股股利		
四、未分配利润		(38,623,438.28)

(所附注释系会计报表组成部分)

单位负责人: 主管会计工作负责人 会计机构负责人:

会计报表附注

2005 年 1-10 月

编制单位：深圳新都酒店股份有限公司

附注一、公司简介

深圳新都酒店股份有限公司为一家在中华人民共和国成立的中外合资股份有限公司(以下简称公司)，系由(香港)建辉投资有限公司(以下简称建辉投资)等 5 家公司发起在深圳新都酒店有限公司基础上重组而成。公司成立于 1990 年 3 月 8 日，公司发行的 A 股在中国深圳证券交易所上市。公司主要从事经营酒店、商场、餐厅以及酒店附设的车队、康乐设施。公司所处行业为旅游业，主要物业为位于深圳的四星级酒店-新都酒店。公司注册资本为人民币 2.9 亿元，实收股本 2.88 亿元。

根据中国人民银行银发(2000)366 号《关于撤销中国东方信托投资公司的决定》文件和财政部财金(2000)112 号《关于中国东方信托投资公司拆分划转的函》文件的规定，公司原第一大股东中国东方信托投资公司已经进入清算程序。2001 年 4 月 16 日，中国东方信托投资公司清算组(以下简称东方信托清算组)与深圳瀚明投资有限公司(以下简称瀚明投资)签署了关于东方信托清算组将所持有的公司 6,615 万股国有法人股转让给瀚明投资的《股权转让协议》。为了保证东方信托清算组按时完成清算工作，根据财政部财金(2000)112 号文件的规定，原中国东方信托投资公司所属实业投资划转中国东方资产管理公司(以下简称东方资产)。经东方信托清算组、东方资产、瀚明投资三方友好协商，于 2001 年 12 月 17 日达成如下协议：先将东方信托清算组所持新都酒店的股份划转东方资产，由东方资产按东方信托清算组与瀚明投资 2001 年 4 月 16 日所签股权转让协议约定的同等条件将上述划转股份转让与瀚明投资。根据财政部财企[2002] 63 号文批复，同意中国东方信托投资公司将其持有的公司股份转让给东方资产，股份性质变更为国家股。根据财政部财企[2002]562 号文批复，同意东方资产将其持有的公司 6,615 万股国家股转让给瀚明投资，股份性质变更为社会法人股。瀚明投资已于 2003 年 6 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股权过户登记手续。

根据深圳市中级人民法院民事裁定书(2001)深中法协第 9-25-2 号裁定，深圳市卢堡工贸有限公司(以下简称卢堡工贸)于 2002 年 5 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了过户登记手续，将原公司股东深圳南油(集团)有限公司(以下简称南油(集团))持有的公司 3,307.5 万股股份变更到卢堡工贸名下。

附注二、编制基准

公司截至 2005 年 10 月 31 日止，经营亏损累计已达人民币 3,862.34 万元，流动负债合计金额超过流动资产合计金额达人民币 7,343.87 万元。公司之大股东瀚明投资、建辉投资、卢堡

工贸、（香港）桂江企业有限公司（以下简称桂江企业）均于 2005 年年初书面承诺对公司提供财务支持，以维持公司之继续经营。所以，本会计报表系在持续经营原则基础上编制而成。

附注三、主要会计政策、会计估计及会计差错更正

1. 会计制度及准则

公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

3. 会计年度

会计年度为公历年度即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

5. 外币业务核算

发生外币业务时，外币金额按业务发生当月初市场汇价中间价（以下简称“市场汇价”）折算为人民币入账。外币账户的年末外币金额按年末市场汇价折算为人民币金额。外币汇兑损益计入当期的财务费用。

6. 现金等价物

现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强，易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 坏账核算

a. 坏账确认的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

b. 坏账损失的核算方法

采用备抵法，按年末应收款项余额之可收回性计提。公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况以及其他相关信息，先对大额应收款项进行个别分析计提坏账准备，然后再对剩余应收款项按账龄分析法计提一般坏账准备，一般坏账准备的计提比例如下：

<u>账龄</u>	<u>计提比例</u>
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	20%
3 年以上	30%

8. 存货

a. 存货按取得时的实际成本计价，实际成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和使用状态所发生的支出，存货主要分为原材料和库存商品。

b. 存货发出时，按照实际成本进行核算并采用先进先出法确定其实际成本，低值易耗品在领用时一次摊销。

c. 存货跌价准备

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

可变现净值是指在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

9. 短期投资

a. 短期投资在取得时按初始投资成本计价。初始投资成本，是指取得投资时实际支付的全部价款，包括税金、手续费等相关费用。但实际支付的价款中包含的已宣告而尚未领取的现金股利，或已到期尚未领取的债券利息，作为应收项目单独核算。

b. 短期投资的现金股利或利息于实际收到时，冲减投资的账面价值，但收到的已记入应收项目的现金股利或利息除外。

c. 短期投资期末以成本与市价孰低计价，采用按单项投资计算并确定应计提的跌价损失准备。

d. 处置短期投资时，按账面价值与实际取得价款的差额确认当期投资损益。

e. 可收回金额的确定

可收回金额是指资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

10. 长期投资

(1) 长期股权投资核算方法：

长期股权投资在取得时按初始投资成本计价。

公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；企业对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算；

采用成本法核算时，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值；

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额为长期股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，借记长期股权投资——股权投资差额，并按一定期限平均摊销，计入损益。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销。合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，在财会[2003]10 号文发布之前产生的，贷记长期

股权投资——股权投资差额，并按一定期限平均摊销，计入损益。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销。合同没有规定投资期限的，按不低于 10 年的期限摊销；在财会[2003]10 号文发布之后产生的，贷记资本公积——股权投资准备。

(2) 长期投资减值准备

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

11. 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法提取折旧。各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

<u>类别</u>	<u>估计残值率</u>	<u>折旧年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20%	50 年	1.6%
房屋装修	0%	8 年	12.5%
酒店其他设备	10%	12 年	7.5%
电子设备、器具及家具	10%	8 年	11.25%
运输设备	10%	8 年	11.25%

固定资产减值准备

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提固定资产减值准备。

12. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定。

实际工程成本包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程不计提折旧。

对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，按可收回金额低于账面价值的差额，计提减值准备。

13. 长期待摊费用

长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

14. 借款费用

借款费用包括因借款而发生利息、折价或溢价的摊销、和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。购建固定资产的专门借款发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产的成本；其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

15. 收入确认

(1) 酒店客房出租收入，餐饮收入及其他收入

本年度服务、劳务已经提供而取得收取价款权利的已收及应收之营业额。

其他主营业务收入主要包括酒店洗衣收入和停车服务收入。

(2) 销售收入

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

(3) 利息收入

按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定。

(4) 补贴收入

水电费补贴收入于实际收到时确认为收入。

(5) 经营租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

16. 企业所得税

企业所得税按应付税款法核算。计算企业所得税费用所依据的纳税所得额系根据有关税法规定对本年度会计利润作相应调整后得出。

附注四、税项

1. 增值税

公司的商品销售视同小规模纳税人之销售，增值税按销售收入的 4%征收率计算缴纳。

2. 营业税

营业税按酒店客房出租收入、餐饮收入和其他收入的 5%缴纳。

3. 企业所得税

公司系位于深圳经济特区的企业，企业所得税税率为 15%。

4. 房产税

房产税以房产原值的 70%作为计税依据，按 1.2%的征收率缴纳。

5. 城市维护建设税

城市维护建设税按应缴增值税和营业税的 1%缴纳。

附注五、会计报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2005-10-31			2004-12-31		
	外币金额	折算汇率	折合本位币	外币金额	折算汇率	折合本位币
			RMB			RMB
现 金						
人民币			220,005.44			221,435.61
港 币	195,521.65	1.0447	204,261.47	65,482.79	1.0637	69,654.04

小 计				426,266.91				291,089.65
银行存款								
人民币				5,728,842.24				4,649,482.77
港币	814,348.73	1.0447		850,750.12	748,935.39	1.0637		796,642.57
美元	2.97	8.0845		24.01	2.97	8.2765		24.58
小 计				6,579,616.37				5,446,149.92
其他货币资金								
人民币				9,456,499.78				9,541,620.64
小 计				9,456,499.78				9,541,620.64
合 计				16,462,383.06				15,278,860.21

(1) 截至2005年10月31日止，公司银行存款中有港币781,937.41元（2004年末为港币676,494.40元）存放于境外。

(2) 其他货币资金中证券公司存款人民币9,356,241.97元已被冻结，详见附注七所述。

2. 应收账款

账龄	2005-10-31				2004-12-31			
	金额	比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备	净额
	RMB	%	RMB	RMB	RMB	%	RMB	RMB
1年以内	5,945,278.79	98.91	291,687.85	5,653,590.94	6,089,177.17	98.65	304,458.86	5,784,718.31
1-2年	52,476.03	0.87	5,247.60	47,228.43	2,902.48	0.05	290.25	2,612.23
2-3年					80,558.32	1.30	16,111.66	64,446.66
3年以上	13,054.30	0.22	3,916.29	9,138.01				
合 计	6,010,809.12	100.00	300,851.74	5,709,957.38	6,172,637.97	100.00	320,860.77	5,851,777.20

(1) 应收账款期末余额中前五名欠款合计人民币2,694,439.72元，占总额的44.83%。

(2) 应收账款期末余额中无持公司5%(含5%)以上股份的股东欠款。

3. 其他应收款

账龄	2005-10-31				2004-12-31			
	金额	比例	坏账准备	净额	金额	比例	坏账准备	净额
	RMB	%	RMB	RMB	RMB	%	RMB	RMB
1年以内	2,552,463.58	95.83	5,986.68	2,546,476.90	3,829,729.42	91.46	16,486.47	3,813,242.95
1-2年	80,276.11	3.01	8,027.61	72,248.50				
3年以上	30,800.00	1.16	9,240.00	21,560.00	30,800.00	8.54	9,240.00	21,560.00
合 计	2,663,539.69	100.00	23,254.29	2,640,285.40	3,860,529.42	100.00	25,726.47	3,834,802.95

(1) 其他应收款期末余额中前五名欠款合计人民币2,311,075.47元，占总额的86.71%。其

中主要系公司2004年12月26日支付收购上海甘电宾馆20%股权定金人民币350万元，本期收回人民币200万元，本期公司未对该定金计提坏账准备。

(2)其他应收款期末余额中无持公司5%(含5%)以上股份的股东欠款详见附注六、3所述。

4. 坏账准备

项目	应收款项 期末余额	坏账准备				期末余额
		期初余额	本期计提	本期冲回	本期核销	
		RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
应收账款	6,010,809.12	320,860.77	49,701.67	68,488.03	1,222.67	300,851.74
其他应收款	2,663,539.69	25,726.47		2,472.18		23,254.29
合计	8,674,348.81	346,587.24	49,701.67	70,960.21	1,222.67	324,106.03

注:公司本期末对坏账准备进行调整,拟在年末统一调整。

5. 预付账款

账龄	2005-10-31		2004-12-31	
	金额	比例	金额	比例
	RMB	%	RMB	%
1年以内	656,813.75	86.46	102,900.00	100.00
1-2年	102,900.00	13.54		
合计	759,713.75	100.00	102,900.00	100.00

(1)预付账款期末余额中前五名欠款合计人民币759,713.75元，占总额的100.00%。

(2)预付账款期末余额中无持公司5%(含5%)以上股份的股东欠款。

6. 存货

项目	2005-10-31			2004-12-31		
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
原材料	826,026.07	-	826,026.07	668,239.33	-	668,239.33
库存商品	154,473.56	-	154,473.56	142,434.14	-	142,434.14
合计	980,499.63	-	980,499.63	810,673.47	-	810,673.47

7. 待摊费用

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数	结余原因
	RMB	RMB	RMB	RMB	
保险费用	12,338.90	48,014.00	50,958.99	9,393.91	2005年摊销
报刊费	259,872.60	163,321.06	290,505.39	132,688.27	2005年摊销

养路费	12,033.00	3,000.00	12,527.50	2,505.50	2005年摊销
审计费		105,000.00	75,000.00	30,000.00	2005年摊销
土地使用费		170,495.91	121,782.80	48,713.11	2005年摊销
财务软件费		11,871.66		11,871.66	2005年摊销
合计	284,244.50	501,702.63	550,774.68	235,172.45	

8. 长期投资

项目	2005-10-31			2004-12-31		
	金额	减值准备	净额	金额	减值准备	净额
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
项目投资	76,283,563.06	9,973,595.17	66,309,967.89	76,283,563.06	9,973,595.17	66,309,967.89
合计	76,283,563.06	9,973,595.17	66,309,967.89	76,283,563.06	9,973,595.17	66,309,967.89

根据公司于1994年1月28日与北京天元发展集团公司(以下简称天元,原名“北京天元发展总公司”)签订《租赁合同》及随后签订的备忘录,公司委托利业行作为代理人,由利业行与天元于1995年6月28日签订《合作翻扩建北京市东城区王府井大街201号建筑物合同书》,根据合同规定:利业行需出资人民币2.2亿元,从而分得利生项目4-9层15,400平方米的房屋产权,且有支配处置权。根据公司与利业行于1997年10月8日签订的《信托代理协议书》,公司需履行上述合同中的投资义务,有关利生项目的投资权益则由利业行在取得建筑物产权后变更至公司名下,同时,公司需承担该项目投资所产生的一切经营风险及收益。利业行也于1999年4月20日出具书面文件,声明上述合同投入的所有资金均来源于公司(占60%)及香港置业行有限公司(以下简称置业行)(占40%),因此上述合同下的权利义务由公司和置业行按上述比例拥有。

截至2005年10月31日止,公司账面共计投入人民币128,052,836.30元,上述款项扣减已销售之4-5层成本及费用计人民币51,769,273.24元,2005年10月31日利生项目长期投资余额为人民币76,283,563.06元,已提取减值准备9,973,595.17元。

9. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
	RMB	RMB	RMB	RMB
固定资产原值				
房屋建筑物	654,368,687.65			654,368,687.65
房屋装修	44,120,883.60	1,572,404.31		45,693,287.91
酒店其他设备	15,988,498.60	56,368.00		16,044,866.60
电子设备	7,365,528.33	181,629.90		7,547,158.23
运输设备	3,251,749.55		260,500.00	2,991,249.55
合计	725,095,347.73	1,810,402.21	260,500.00	726,645,249.94
累计折旧				

房屋建筑物	187,516,951.90	8,726,831.00		196,243,782.90
房屋装修	2,952,258.54	4,614,166.81		7,566,425.35
酒店其他设备	9,028,333.61	1,282,569.80		10,310,903.41
电子设备	6,558,462.59	177,809.75		6,736,272.34
运输设备	1,664,155.20	281,809.50	158,742.23	1,787,222.47
合计	207,720,161.84	15,083,186.86	158,742.23	222,644,606.47
固定资产净值	517,375,185.89			504,000,643.47
固定资产减值准备				
固定资产净额	517,375,185.89			504,000,643.47

1998年8月7日，公司向中国银行深圳市分行及中国银行（卢森堡）有限公司、招商银行及东亚银行有限公司深圳分行组成的银团借款2,200万美元（本期期末余额959万美元），公司以位于罗湖区春风路1号的“新都酒店”房产所有权做抵押。抵押期限自登记设定抵押之日起至抵押人已清偿所有债务之日止。截至2005年10月31日止，该房产净值为人民币426,867,339.63元。

10. 在建工程

工程名称	期初数	本期增加	本期完工 转入固定资产	其他减少	期末数	资金来源
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
房屋装修	400,000.00	2,000,431.11	1,318,918.11		1,081,513.00	自有资金
合计	400,000.00	2,000,431.11	1,318,918.11		1,081,513.00	自有资金

(1) 公司装修工程均使用自筹资金，无利息资本化金额，期末无需计提减值准备。

(2) 在建工程期末余额为尚未完工的装修工程。

11. 长期待摊费用

项目名称	期初数	本期增加	本期摊销	期末数	剩余摊销期
	RMB	RMB	RMB	RMB	
装修费	4,828,550.35		1,208,666.35	3,619,884.00	3-5年
合计	4,828,550.35		1,208,666.35	3,619,884.00	

12. 应付账款

应付账款期末余额中无欠持公司5%(含5%)以上股份股东的款项，无账龄超过3年的大额应付款项。

13. 预收账款

预收账款期末余额中无欠持公司5%(含5%)以上股份股东的款项，无账龄超过3年的大额预收款项。

14. 应付股利

投资者名称	2005-10-31	2004-12-31	欠款原因
	RMB	RMB	
深圳贵州经济贸易有限公司 (以下简称贵州经贸)	2,864,194.96	2,864,194.96	支持公司发展、暂缓要求股利支付
桂江企业	1,485,371.55	1,485,371.55	支持公司发展、暂缓要求股利支付
合计	4,349,566.51	4,349,566.51	

15. 应交税金

税种	2005-10-31	2004-12-31
	RMB	RMB
增值税	17,198.80	15,050.76
营业税	342,295.87	317,203.42
房产税	2,733,963.61	1,171,698.70
其他	3,544.13	3,286.46
企业所得税	345,944.00	188,317.61
合计	3,442,946.41	1,695,556.95

16. 其他应付款

(1) 其他应付款期末余额中有欠持公司5%(含5%)以上股份股东的款项，详见附注六、3所述。

(2) 截至2005年10月31日止，其他应付款余额中账龄超过3年的大额应付款项的性质、内容和未偿还原因如下：

债权人名称	欠款金额	性质及内容	未偿还原因
中国银行	5,745,616.98	原应付股利	尚未支付
深圳峰景台物业发展有限公司	4,125,496.35	承让建辉投资股利	正在陆续偿还
南油(集团)	2,864,968.94	原应付股利	尚未议定付款时间

17. 预提费用

项目	2005-10-31	2004-12-31	期末结存余额原因
	RMB	RMB	
借款利息及罚息	2,268,986.60	2,267,120.31	尚未支付
水电燃料费	1,587,981.17	2,013,060.82	尚未支付
设备维修费	127,548.01	484,280.58	尚未支付
证券服务费	1,056,294.90	935,292.60	尚未支付
其他	629,253.10	554,240.89	尚未支付

合计 5,670,063.78 6,253,995.20

18. 预计负债

项 目	2005-10-31		2004-12-31	
	RMB		RMB	
未决诉讼	2,006,315.00			
合 计	2,006,315.00			

注: 2005年4月14日, 广东证券股份有限公司诉北京泰怡轩房地产开发有限公司、国洪起等侵权案已经广东省高级人民法院受理, 公司列第三人被诉偿还款项4,012,630元, 并冻结了公司存放于该证券公司广州西华路营业部的款项9,356,241.97元。本公司按被诉金额的50%计提预计负债2,006,315元。

19. 长期借款

借款单位	2005-10-31			2004-12-31		
	外币金额	折算汇率	折合本位币	外币金额	折算汇率	折合本位币
	USD		RMB	USD		RMB
银团贷款	9,590,000.00	8.0845	77,530,355.00	11,396,914.23	8.2765	94,326,560.62
减:一年内到期						
长期借款	2,160,000.00	8.0845	17,462,520.00	2,160,000.00	8.2765	17,877,240.00
一年后偿还的款项	7,430,000.00	8.0845	60,067,835.00	9,236,914.23	8.2765	76,449,320.62

(1) 公司银团贷款已重组完成, 还款期限如下:

还款期限	还款金额	备 注
	USD	
2005年10月16日至2006年10月15日	2,160,000.00	每月15日偿还本金18万美元及利息
2006年10月16日至2007年10月15日	2,400,000.00	每月15日偿还本金20万美元及利息
2007年10月16日至2008年10月15日	2,400,000.00	每月15日偿还本金20万美元及利息
2008年10月16日至2009年10月15日	2,630,000.00	每月15日偿还本金20万美元及利息
		并清偿所有剩余本金及利息
合 计	9,590,000.00	

(2) 长期借款年利率为六个月伦敦同业拆放利率(LIBOR)+2.00%。

(3) 长期借款条件为抵押, 被抵押的固定资产金额详见附注五、9所述。

20. 股本

本年度公司股份情况如下：

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
	股	股	股	股
一、未上市流通股份				
发起人股份				
-境内法人持有股份	132,300,000	-	-	132,300,000
-境外法人持有股份	88,200,000	-	-	88,200,000
未上市流通股份合计	220,500,000	-	-	220,500,000
二、已上市流通股份				
人民币普通股	67,223,488	-	-	67,223,488
已上市流通股份合计	67,223,488	-	-	67,223,488
三、股份总数	287,723,488	-	-	287,723,488

(1)上述股份每股面值为人民币1元。

(2)截至2005年10月31日止，持股5%以上股东股份质押、冻结情况如下表：

股东	股数	用途
翰明投资	66,150,000	贷款质押
建辉投资	55,125,000	贷款质押、冻结
卢堡工贸	33,075,000	贷款质押

21. 资本公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	105,872,453.37	-	9,907,647.48	95,964,805.89
接受捐赠非现金资产准备	1,763,243.62	-	-	1,763,243.62
资产评估增值准备	118,563,607.43	-	-	118,563,607.43
外币资本折算差额	(33,702,814.82)	-	-	(33,702,814.82)
合计	192,496,489.60	-	9,907,647.48	182,588,842.12

资本公积本期减少数9,907,647.48元，系本年公司根据2005年5月23日召开的2004年度股东大会决议第7项以资本公积中的股本溢价的一部分弥补以前年度累积亏损所致。

22. 盈余公积

<u>项目</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加数</u>	<u>本期减少数</u>	<u>期末数</u>
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积金	21,633,099.78	-	21,633,099.78	-
任意盈余公积金	10,549,025.63	-	10,549,025.63	-
法定公益金	9,816,549.88	-	-	9,816,549.88
合计	41,998,675.29	-	32,182,125.41	9,816,549.88

盈余公积本期减少数32,182,125.41元系本年公司根据2005年5月23日召开的2004年度股东大会决议第7项以盈余公积中的法定盈余公积、任意盈余公积弥补以前年度累积亏损所致。

23. 未分配利润

<u>项目</u>	<u>2005-10-31</u>	<u>2004-12-31</u>
	RMB	RMB
年初未分配利润	(83,086,520.97)	(83,695,015.53)
加：本年净利润	2,373,309.80	608,494.56
资本公积补亏	9,907,647.48	
盈余公积补亏	32,182,125.41	
年末未分配利润	(38,623,438.28)	(83,086,520.97)

公司本年根据2005年5月23日召开的2004年度股东大会决议第7项以盈余公积和资本公积中的股本溢价的一部分弥补以前年度累积亏损的一半42,089,772.89元。

24. 主营业务收入及成本

<u>行业</u>	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>	<u>主营业务毛利</u>
	RMB	RMB	RMB
酒店出租	55,631,844.83	91,387.34	55,540,457.49
餐饮	5,041,244.79	1,613,824.41	3,427,420.38
食品销售	613,329.66	456,376.05	156,953.61
其他	4,884,902.07	31,005.40	4,853,896.67
合计	66,171,321.35	2,192,593.20	63,978,728.15

(1)公司主营业务收入均来自于深圳地区的酒店相关业务，故不再另行编制单独的分部报告。

(2)公司前五名客户主营业务收入总计为人民币24,933,360.07元，占当期主营业务收入总额比例的37.68%。

25. 主营业务税金及附加

(1) 税种及计算方法

<u>税 种</u>	<u>计税基础</u>	<u>税 率</u>
营业税	酒店出租、餐饮及其他收入	5%
城市维护建设税	应缴增值税和营业税	1%

(2) 发生额

<u>税 种</u>	<u>2005年1-10月</u>
	RMB
营业税及附加	3,158,575.27
合 计	3,158,575.27

26. 其他业务利润

<u>行 业</u>	<u>其他业务收入</u>	<u>其他业务支出</u>	<u>其他业务利润</u>
	RMB	RMB	RMB
房屋出租	393,949.00	32,789.65	361,159.35
合 计	393,949.00	32,789.65	361,159.35

27. 财务费用

<u>项 目</u>	<u>2005年1-10月</u>
	RMB
利息支出	4,065,838.90
减：利息收入	16,294.99
汇兑净损益	-1,914,008.81
其 他	859,055.26
合 计	2,994,590.36

28. 营业外收入

<u>项 目</u>	<u>2005年1-10月</u>
	RMB
罚款等	8,991.30
合 计	8,991.30

29. 营业外支出

<u>项 目</u>	<u>2005年1-10月</u>
	RMB
固定资产转让损失	66,757.77
预计负债	2,006,315.00
合 计	2,073,072.77

30. 所得税

<u>项 目</u>	<u>2005年1-10月</u>
	RMB
企业所得税	772,874.96
合 计	772,874.96

31. 其他转入

<u>项 目</u>	<u>2005年1-10月</u>
	RMB
资本公积弥补亏损	9,907,647.48
盈余公积弥补亏损	32,182,125.41
合 计	42,089,772.89

附注六、关联方关系及其交易

1. 关联方概况

不存在控制关系的关联方关系的性质

<u>关联方名称</u>	<u>与公司的关系</u>
贵州经贸	持公司 5%以上股份股东
桂江企业	持公司 5%以上股份股东
翰明公司	持公司 5%以上股份股东
卢堡公司	持公司 5%以上股份股东

2. 资金占用费

<u>关联方名称</u>	<u>2005-10-31</u>	<u>2004-12-31</u>
	RMB	RMB
贵州经贸		120,000.00
合 计		120,000.00

3. 关联方应收应付款项余额

<u>项 目</u>	<u>2005-10-31</u>	<u>2004-12-31</u>
------------	-------------------	-------------------

	RMB	RMB
其他应收款：		
翰明公司	113,021.36	
卢堡公司	93,402.91	
桂江企业	186.22	
其他应付款：		
贵州经贸	1,400,000.00	2,000,000.00
应付股利：		
贵州经贸	2,864,194.96	2,864,194.96
桂江企业	1,485,371.55	1,485,371.55

附注七、或有事项

公司存放于广东证券股份有限公司广州西华路营业部的款项人民币9,356,241.97元，于2004年3月22日开始被广州市公安局冻结，经数次追加冻结后现仍在冻结中，参见附注十、1。

附注八、承诺事项

1. 资本承诺

项 目	2005-10-31	2004-12-31
	RMB(万元)	RMB(万元)
已签约但尚未于会计报表中确认的		
---对外投资承诺（注）	1,800	1,800
合 计	1,800	1,800

注：公司对外投资承诺为尚未于会计报表中确认的公司投资项目—利生项目地价款。

2. 租赁承诺

截至2005年10月31日止，公司无对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况。

附注九、资产负债表日后事项中的非调整事项

报表截止日至审计报告日期间，公司无需披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

附注十、其他重要事项

1. 2005年4月14日，广东证券股份有限公司诉北京泰怡轩房地产开发有限公司、国洪起等侵权案已经广东省高级人民法院受理，公司列第三人被诉偿还款项4,012,630元，并冻结了公司存放于该证券公司广州西华路营业部的款项9,356,241.97元。本公司按被诉金额的50%计提预计负债2,006,315元。

2. 2005年5月10日，普兰提公司诉公司返还项目投资款538.5万元、利息237.26万元已经深圳市中级人民法院受理，案件正在审理中。

3. 2005年5月23日，中国建筑装饰工程公司深圳分公司诉公司偿还装修工程款831.22万元、利息及违约金223.57万元已经深圳市中级人民法院受理，案件正在审理中。

4. 2005年9月26日，深圳市文业装饰设计工程有限公司向深圳仲裁委员会申请仲裁，申请裁决公司偿还装修工程款822.65万元、利息及违约赔偿款433.72万元，深圳仲裁委员会已受理，该仲裁正在进行中。

5. 2005年9月1日，公司诉黄振汉、中汇置业有限公司、珠海市物资集团有限公司赔偿投资款港币1,269.43万元及利息人民币910.15万元，已经珠海市中级人民法院受理，案件正在审理中。

上述2005年度1-10月公司会计报表和有关附注，系公司按照《企业会计准则》、《企业会计制度》的有关规定编制。

法定代表人：_____ 主管会计工作的公司负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____

公司（公章）：_____