
光彩建设集团股份有限公司

二〇〇五年半年度报告

重要提示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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。

公司董事长卢志强先生、总裁李明海先生、财务总监匡文先生、资产财务部总经理林明生先生声明：保证本公司半年度报告中财务报告的真实、完整。

本半年度报告中财务报告未经审计。

目 录

第一章	公司基本情况简介-----	3
第二章	股本变动及股东情况-----	5
第三章	董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	6
第四章	管理层讨论与分析-----	6
第五章	重要事项-----	8
第六章	财务报告-----	12
第七章	备查文件目录-----	13

第一章 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：光彩建设集团股份有限公司

公司法定英文名称：GuangCai Construction Group Co., Ltd. (英文缩写 GCCG)

二、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：光彩建设

股票代码：000046

三、公司注册地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

公司办公地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

邮政编码：518026

公司国际互联网网址：<http://www.gcjs.com.cn>

四、公司法定代表人：卢志强

五、公司董事会秘书：陈家华

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

联系电话：(0755)82985998-216 传真：(0755)82985866

电子信箱：cjh@gcjs.com.cn

公司董事会证券事务代表：张宇

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

联系电话：(0755)82985998-238 传真：(0755)82985859

电子信箱：zy@gcjs.com.cn

六、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

登载公司定期报告的中国证监会指定国际互联网网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

七、公司的其他有关资料：

1. 首次注册登记日期、地点：1989 年 5 月 9 日，深圳

变更注册登记日期、地点：2003 年 2 月 19 日，深圳

2. 企业法人营业执照注册号：4403011013197

3. 税务登记号码：440304618815877

4. 公司聘请的会计师事务所名称：深圳大华天诚会计师事务所

办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

八、主要财务数据和指标 (单位：人民币元)

财务指标	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	2,445,144,303.92	2,653,072,832.33	-7.84%
流动负债	1,502,220,892.69	1,762,176,850.28	-14.75%
总资产	2,892,846,952.18	3,102,551,558.20	-6.76%
股东权益(不含少数股东权益)	1,103,974,218.79	1,092,836,725.31	1.02%
每股净资产	3.77	3.73	1.07%
调整后的每股净资产	3.75	3.71	1.08%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	18,460,023.71	15,318,922.91	20.50%
扣除非经常性损益后的净利润	18,216,969.19	15,678,933.62	16.19%
每股收益	0.063	0.063	0.00%
每股收益(按实施2004年送红股及资本公积金转增股本后的股本计算)	0.0525	0.0523	0.42%
净资产收益率	1.67%	1.50%	增加0.17个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-71,970,470.00	207,857,211.28	-134.62%

利润表附表

报告期利润	全面摊薄净资产收益率	加权平均净资产收益率	全面摊薄每股收益	加权平均每股收益
主营业务利润	5.52%	5.53%	0.2079	0.2079
营业利润	2.31%	2.31%	0.0870	0.0870
净利润	1.67%	1.68%	0.0630	0.0630
扣除非经常损益后的净利润	1.65%	1.65%	0.0622	0.0622

备注：扣除的非经常性损益项目为：营业外收支净额及补贴收入

非经常性损益项目	金额
营业外收入	76,961.54
营业外支出	(141,396.30)
补贴收入	353,742.67
减：所得税影响数	46,253.39
合计	243,054.52

第二章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

报告期内公司未发生送股、转增股本、增发新股或其它事项，公司股份总数及结构未发生变动。按照公司 2004 年度股东大会的决议，公司在 2005 年 7 月 13 日实施了 2004 年度利润分配，包括送红股和资本公积金转增股本，在实施送、转后，公司总股本增至 351,481,450 股。

二、股东情况介绍

1. 截止 2005 年 6 月 30 日，公司股东总数为 55,449 人。

2. 公司前 10 名股东、前 10 名流通股东持股情况：

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	年度内增减	报告期末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）
光彩事业投资集团有限公司	0	141,079,323	48.17	未流通	58,575,595	法人股东
孙爱茹	0	1,028,784	0.35	已流通		社会公众股
白春芬	0	1,009,012	0.34	已流通		社会公众股
刘满仓	0	727,684	0.25	已流通		社会公众股
张会娟	0	705,581	0.24	已流通		社会公众股
牛先丽	0	578,560	0.20	已流通		社会公众股
胡 梅	0	547,064	0.19	已流通		社会公众股
李芬桃	0	500,112	0.17	已流通		社会公众股
刘公作	0	416,760	0.14	已流通		社会公众股
刘拴紧	0	394,583	0.13	已流通		社会公众股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称		期末持有流通股的数量			种类（A、B、H股或其他）	
孙爱茹		1,028,784			A	
白春芬		1,009,012			A	
刘满仓		727,684			A	
张会娟		705,581			A	
牛先丽		578,560			A	
胡 梅		547,064			A	
李芬桃		500,112			A	
刘公作		416,760			A	
刘拴紧		394,583			A	
张保莲		390,800			A	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知前十名股东是否存在关联关系或属于《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。				

持有本公司 48.17%股份（未流通股）的法人股东为光彩事业投资集团有限公司。年初及报告期末持股量均为 141,079,323 股，该公司已将其中的 58,575,595 股质押，质押权人为交通银行北京分行。

3. 控股股东情况：

公司控股股东为光彩事业投资集团有限公司，报告期内控股股东以所持本公司股权（占总股本的 28.17%）作为出资，增持泛海建设控股有限公司的股份，该事项将导致本公司股本结构发生变化，第一大股东将变更为泛海建设控股有限公司。该事项详细情况公司已于 2005 年 3 月 22 日、2005 年 4 月 2 日、2005 年 4 月 23 日分别在《中国证券报》、《证券时报》上进行了披露。

第三章 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均未持有公司股票，也未发生变动。

二、报告期内，公司董事、监事和高级管理人员未发生新聘或解聘事项。

第四章 管理层讨论与分析

一、公司经营情况

（一）主营业务的范围及其经营状况

公司主营业务为房地产开发经营、项目投资。报告期内，国家对房地产行业的宏观调控力度进一步加大，房地产的投资规模、成交量有一定程度下降，市场中的投机气氛受到打压，房地产价格的快速上升受到一定程度的抑制，由于公司在售项目集中在北京、深圳，且以现房为主，受到的影响较小。

报告期内，深圳三个项目（深圳光彩新世纪家园、深圳光彩新天地公寓、深圳光彩山居岁月家园）全部完工并交付使用，截止报告期末，对外销售量已达到全部可销售量的 80%以上；北京光彩国际公寓已竣工，销售接近尾声；北京光彩国际中心 A 座已签订销售协议，正进行内部装修。东风乡项目和青岛泛海名人广场二期项目前期准备工作仍在进行，目标是本年内完成主要的报批程序，并开始地下基础施工。同期，公司根据监管机构要求，特别加强了对控股子公司规范运作的管理，以提升公司整体治理水平；通过了 ISO 质量/环境运行体系的外部监督审核；对绩效考核体系作了必要的改进，加强员工培训，打造高效能团队；公司组织工程技术人员对已完成的项目从各专业角度进行细致的总结和成本分析，推动了公司项目开发和组织管理能力的提高。至报告期末，公司合并报表反映的主营业务收入为 315,876,651.71 元，主营业务利润为 60,898,138.99 元，分别比上年同期减少了 13.80%和 17.73%。其中：房地产上半年销售收入 28,546.11 万元，占公司主营业务收入 90.37%，销售成本 21,723.64 万元，毛利率 23.90%。

(二) 报告期内主营业务或结构较前一报告期未发生变化。

(三) 在经营中出现的问题与困难及解决方案

报告期内,公司经营中出现的问题主要是深圳地区土地储备不足。由于公司在深圳地区月亮湾两幅土地暂不具备开发条件,公司在深圳地区已无地可供开发。目前公司正通过多种渠道寻找项目,保证公司在深圳可持续发展。

另外,报告期内,公司资产负债率进一步下降,资金面虽然依然偏紧,但已经有了一定程度缓解。

二、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

公司于 2001 年 5 月实施了配股,募集资金 40,024 万元,至报告期末已使用资金 40,024 万元。

募集资金总额	40,024 万元		本年度已使用募集资金总额	264 万元	
			已累计使用募集资金总额	40,024 万元	
承诺项目	拟投入金额	是否变更	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度和预计收益
北京光彩国际公寓项目	13,000 万元	否	13,000 万元	10,159.59 万元	是
受让青岛光彩建设有限公司(原青岛泛海物业发展有限公司)70%股权	15,000 万元	否	15,000 万元	6,815.84 万元	是
深圳光彩山居岁月家园(原太子山庄三期)	7,000 万元	否	7,000 万元	1,653.83 万元	否
补充流动资金	5,024 万元	否	5,024 万元		是
未达到计划进度和收益的说明	深圳光彩山居岁月(原太子山庄三期或太子山庄 9、10、11 号楼)项目开发未达到计划进度和收益的原因在本公司 2004 年、2003 年的定期报告中均作了说明,属于客观因素影响的结果。报告期内,项目顺利完成竣工验收,销售近 2/3,累计实现销售 9,617 万元,购房业主部分已入住。目前,项目销售仍在继续。				

(二) 非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

1. 北京光彩国际中心(A)座项目:截止报告期末,土建、安装、外墙已施工完毕,正进行室内装修。项目已签订销售合同,尚未完成结算,暂无收益产生。

有关项目销售合同签订的具体情况公司已于 2005 年 6 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》上进行了披露。

2. 光彩新世纪家园

截止报告期末，购房业主大部分已入住，项目销售完毕，本报告期实现收入 7,400 万元，实现净利润 1,268 万元。

3. 光彩新天地公寓

报告期内，项目按计划完成竣工验收，并基本销售完毕。至期末，购房业主大部分已入住，公司完成与物业管理公司的交接。本报告期实现销售收入 1,312 万元，实现净利润 436 万元。

4. 公司投资 8,000 万元参股设立的武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司，2005 年接受武汉市政府的委托，进行商务区启动区土地储备整理和市政基础设施建设的各项前期准备工作，公司经营工作开始由概念策划向具体项目运营转变。对启动区项目的经营模式展开了专题策划，成功组织了武汉 CBD 项目香港招商推介活动。

5. 北京东风乡住宅项目，负责项目开发的北京泛海信华置业有限公司报告期内进行了规划调整及后续开发运作。目前，5-8 号地块施工图设计正在进行中；已完成环评、现状树木审查、人防、消防、园林规划方案、交通方案、配套协议；大市政方面，已完成全部道路设计的综合，5-8 号地块中间“十字轴”部分开始办理规划意见书。根据报告期内领取的《国有土地使用证》和《建设用地规划许可证》，5-8 号地块占地面积共计 24.22 万平方米，规划总建筑面积共计 58.45 万平方米，该四幅地块土地出让金已全部缴纳，本公司已支付用地补偿款人民币 7.7 亿元。

6. 公司将所持 3 亿股海通证券股份有限公司股份转让给泛海建设控股有限公司的事宜，报告期内过户手续正在办理中，尚未完成。

三、公司未曾披露本报告期赢利预测及经营计划。

第五章 重要事项

一、公司法人治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关文件的要求，积极完善公司法人治理结构，规范公司运作。公司运作和管理基本符合《上市公司治理准则》的要求。

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所发布的有关规章、条例、规范性文件，公司重新修订了《公司章程》，修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》；报告期内，中国证监会组织了上市公司的股权分置改革试

点，公司高度关注股权分置改革，专门成立了股权分置改革工作小组，聘请了海通证券股份有限公司作为保荐人，目前正在进行方案制订。公司将以此次股权分置改革为契机，通过股改方案的优化设计和实施，投资者关系管理的加强，使公司法人治理工作得到进一步完善。

二、公司报告期内未实施利润分配方案、资本公积金转增股本方案或新股发行方案。本报告期暂不进行利润分配和公积金转增股本。

三、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司重大诉讼事项及持续到报告期的重大诉讼事项：

本公司与香港合利公司关于合作建设深圳荟芳园项目的纠纷，最终决定以和解方式解决。本公司与合利建筑有限公司签署了《和解协议》，本公司向合利建筑有限公司支付人民币 2380 万元，同时双方关于荟芳园合作建房而产生的所有纠纷全部解决。

根据该《和解协议》，截止本报告披露日，我公司已经向合利建筑有限公司付清了全部应付款项，合利建筑有限公司已向深圳市中级人民法院递交了终结执行中国国际经济贸易仲裁委员会（2003）贸仲裁字第 0379 号《仲裁裁决书》的申请文件，预计通过相关法律程序的审查，深圳市中级人民法院将于近日就该案作出终结执行的裁决。

（有关情况请参阅本公司于 2005 年 3 月 5 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》的相关公告。）

四、报告期内公司控股股东以所持本公司股权（占总股本的 28.17%）作为出资，增持其所持有的泛海建设控股有限公司的股份，该事项将导致本公司股本结构发生变化，公司第一大股东将变更为泛海建设控股有限公司。该事项详细情况公司已于 2005 年 3 月 22 日、2005 年 4 月 2 日、2005 年 4 月 23 日分别在《中国证券报》、《证券时报》上进行了披露，目前股份过户手续正在办理中。

五、报告期内重大关联交易事项

（一）报告期内的关联交易事项即为公司向关联公司泛海建设控股有限公司转让所持 3 亿股海通证券股权的事宜。

报告期内，本公司与泛海建设控股有限公司签订了《股权转让补充协议》，该补充协议进一步明确了股权转让款支付及 2004 年 12 月 28 日签订的《股权转让协议书》生效和终止的条件：中国证监会核准泛海建设控股有限公司成为海通证券公司股东。该补充协议经公司第五届董事会第五次临时会议审议通过。《股权转让补充协议》和《股权转让协议书》经 2004 年度股东大会审议通过。目前，股权转让手续正在办理当中。

该交易的详细情况请参见公司于 2004 年 12 月 31 日、2005 年 4 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》上的公告。

(二) 关联债权债务往来

单位：人民币元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
泛海建设控股有限公司	实际控制人控制的法人	-	300,000,000.00	-	15,000,000.00
泛海实业股份有限公司	实际控制人控制的法人	-124,300.00	-	1,083,034.06	1,207,334.06
青岛名人酒店有限公司/健身俱乐部	实际控制人控制的法人	280,000.00	-	380,000.00	100,000.00
中国泛海控股有限公司	实际控制人控制的法人	5,990,000.00	-	5,990,000.00	
光彩事业投资集团有限公司	控股股东			55,202.64	55,202.64
光彩国际俱乐部	实际控制人控制的法人	400,000.00	100,000.00	300,000.00	-
山东泛海建设投资有限公司	实际控制人控制的法人	3,002,990.00	2,302,990.00	700,000.00	-
山东齐鲁商会大厦有限公司	实际控制人控制的法人	2,359.52	2,359.52	-	-
深圳市南油酒店有限公司	实际控制人控制的法人	-	1,933.00	-	-
北京山海天物资贸易有限公司	实际控制人控制的法人	76,594,583.06	41,100,012.75	37,154,083.06	-
通海装饰工程有限公司	实际控制人控制的法人	470,000.00	3,052,252.14	2,500.00	-
合计		86,615,632.58	346,559,547.41	45,664,819.76	16,362,536.70

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 86,615,632.58 元，余额 346,559,547.41 元。

形成原因说明：1、公司预付泛海建设控股有限公司 300,000,000 元为北京光彩事业发展中心 A 座项目投资款。

对经营成果与财务状况的影响：预付泛海建设控股有限公司 300,000,000 元对公司资产影响较大，预计 2005 年下半年将为公司产生收益。

本公司占用泛海建设控股有限公司 15,000,000 元，是其支付的 3 亿股海通证券转让定金。

2、其他往来款项主要是公司控股子公司与其它关联公司因委托采购或其他业务往来形成的。

六、重大合同及其履行情况

1、公司未有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2、公司新增银行借款

单位：万元

借款银行	借款额	借款期限	担保方
深圳市商业银行东门支行	180.00	2005.2.06—2007.2.06	房产抵押
深圳市商业银行东门支行	220.00	2005.3.26—2007.2.06	房产抵押
广发行振华路支行	3000.00	2005.2.23—2006.2.22	定期存单质押

3、重大担保

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否关联方担保
无						
报告期内担保发生额合计			0 万元			
报告期内担保余额合计			0 万元			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			24,000 万元			
报告期末对控股子公司担保余额合计			30,900 万元			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额			30,900 万元			
担保总额占公司净资产的比例			27.99%			
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供担保的金额			0			
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额			0			
担保总额超过净资产 50%部分的金额			0			
违规担保总额			0			

4. 公司未委托他人进行现金资产管理事项。

七、独立董事关于对外担保情况的专项说明及独立意见

作为光彩建设集团股份有限公司的独立董事，我们通过对照工作中掌握的情况、对公司资料进行查阅、与公司有关人员沟通等方式，对公司累计和当期对外担保情况、执行有关规定情况进行了全面了解，现发表公司累计和当期对外担保情况、执行有关规定情况的专项说明和独立意见：

公司 2005 年 1 至 6 月发生为控股子公司北京光彩置业有限公司新增担保 24,000 万元。截止 2005 年 6 月 30 日，累计公司对外担保余额 30,900 万元人民币，占公司报告期末净资产的 27.99%，与 2004 年年末数相比有所下降；全部为控股子公司提供的贷款担保，其风险是可控的；公司及控股子公司没有为控股股东、任何非法人单位或个人提供担保。

八、承诺事项

因本公司与（香港）合利建筑有限公司合作开发荟芳园项目争议仲裁案，控股股东光彩事业投资集团有限公司于 2001 年 3 月作出承诺，本公司或有损失超过 1,000 万元的部分由该公司承担。承诺事项详见本公司 2000 年年度报告、2001 年年度报告、2002 年年度报告和有关临时公告。

九、公司 2005 年半年度财务报告未经审计。

十、其他重要事项

1. 公司、公司董事会及董事在报告期内未受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责。未有公司董事、管理层有关人员被采取司法强制措施的情况。

2. 经公司 2004 年度股东大会审议通过，公司于 2005 年 7 月 13 日实施了 2004 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以公司 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股；向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），剩余未分配利润 233,458,883.81 元结转下一年度。

根据公司预计 2004 度分配利润和资本公积金转增股本政策，进行资本公积金转增股本，具体方案为：截止 2004 年 12 月 31 日，经会计师事务所审计确认本公司资本公积金余额为人民币 438,642,419.37 元，以公司 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股转增 1 股。

3. 2005 年 5 月中旬，本公司通过了深圳市质量认证中心对公司 ISO 质量管理/环境管理体系第二次监督审核。

4. 本公司控股子公司深圳市光彩物业管理有限公司报告期内获得国家一级物业管理企业资质。

第六章 财务报告

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

第七章 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、财务总监、资产财务部总经理签名并盖章的会计报表。

二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

光彩建设集团股份有限公司
资产负债表
2005 年 6 月 30 日

单位：人民币元

资产	注释	合并数		公司数	
		2005 年 6 月 30 日	2004 年 12 月 31 日	2005 年 6 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
流动资产：					
货币资金	1	69,321,684.02	281,030,069.89	23,154,941.72	88,755,198.08
短期投资	2	100,000.00	100,000.00	---	---
应收票据		---	---	---	---
应收股利		---	---	---	---
应收利息		---	---	---	---
应收帐款	3	70,929,220.09	132,187,134.70	35,562,360.39	69,420,550.39
其他应收款	4	130,121,853.68	74,777,241.38	971,791,863.26	835,472,723.33
预付帐款	5	326,019,326.86	327,753,564.90	570,537,727.94	575,703,816.02
应收补贴款		---	---	---	---
存货	6	1,848,652,219.27	1,837,224,821.46	277,506,513.99	372,363,492.57
待摊费用		---	---	---	---
一年内到期的长期债权投资		---	---	---	---
其他流动资产		---	---	---	---
流动资产合计		2,445,144,303.92	2,653,072,832.33	1,878,553,407.30	1,941,715,780.39
长期投资：					
长期股权投资	7	383,651,938.82	383,651,938.82	891,333,368.91	887,873,685.58
长期债权投资		---	---	---	---
长期投资合计		383,651,938.82	383,651,938.82	891,333,368.91	887,873,685.58
其中：合并价差		3,651,178.82	3,651,178.82	---	---
其中：股权投资差额		3,651,178.82	3,651,178.82	---	---
固定资产：					
固定资产原价	8	65,015,660.71	64,903,999.34	42,246,571.90	42,237,971.90
减：累计折旧	8	18,372,367.93	16,549,458.53	8,557,260.17	7,852,184.13
固定资产净值		46,643,292.78	48,354,540.81	33,689,311.73	34,385,787.77
减：固定资产减值准备	8	2,674,819.26	2,674,819.26	2,674,819.26	2,674,819.26
固定资产净额		43,968,473.52	45,679,721.55	31,014,492.47	31,710,968.51
工程物资		---	---	---	---
在建工程	9	19,797,889.29	19,797,889.29	---	---
固定资产清理		---	---	---	---
固定资产合计		63,766,362.81	65,477,610.84	31,014,492.47	31,710,968.51
无形及其他资产：					
无形资产		---	---	---	---
长期待摊费用	10	273,155.91	336,459.51	139,169.90	139,169.90
其他长期资产		11,190.72	12,716.70	---	---
无形及递延资产合计		284,346.63	349,176.21	139,169.90	139,169.90
递延税项：					
递延税款借项		---	---	---	---
资产总计		2,892,846,952.18	3,102,551,558.20	2,801,040,438.58	2,861,439,604.38

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光彩建设集团股份有限公司
资产负债表（续）
2005年6月30日

单位：人民币元

资产	注释	合并数		公司数	
		2005 年 6 月 30 日	2004 年 12 月 31 日	2005 年 6 月 30 日	2004 年 12 月 31 日
流动负债：					
短期借款	11	1,066,991,468.78	1,169,800,000.00	473,991,468.78	570,000,000.00
应付票据		---	65,000,000.00	---	---
应付帐款	12	147,723,406.42	174,019,130.06	90,612,971.63	119,725,981.81
预收帐款	13	6,040,388.28	21,761,359.61	3,628,472.00	14,731,719.00
应付工资		---	868.91	---	868.91
应付福利费		2,329,239.48	1,951,839.73	533,152.46	363,838.27
应付股利		7,322,530.23	---	7,322,530.23	---
应交税金	15	85,434,924.44	99,088,943.15	20,989,257.29	19,892,132.36
其他应交款	16	589,419.79	606,172.62	186.45	515.11
其他应付款	14	149,133,054.12	139,168,515.20	1,013,592,349.43	897,491,992.09
预提费用	17	6,656,461.15	780,021.00	---	---
预计负债	19	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
一年内到期的长期负债	18	30,000,000.00	80,000,000.00	30,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债		---	---	---	---
流动负债合计		1,502,220,892.69	1,762,176,850.28	1,640,670,388.27	1,712,207,047.55
长期负债：					
长期借款	20	58,000,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00
应付债券		---	---	---	---
长期应付款		---	6,740,000.00	---	---
专项应付款		---	---	---	---
其他长期负债		---	---	---	---
长期负债合计		58,000,000.00	60,740,000.00	54,000,000.00	54,000,000.00
递延税项：					
递延税款贷项		---	---	---	---
负债合计		1,560,220,892.69	1,822,916,850.28	1,694,670,388.27	1,766,207,047.55
少数股东权益：					
少数股东权益		228,651,840.70	186,797,982.61	---	---
股东权益：					
股本	21	292,901,209.00	292,901,209.00	292,901,209.00	292,901,209.00
资本公积	22	438,642,419.37	438,642,419.37	438,642,419.37	438,642,419.37
盈余公积	23	91,221,562.90	91,221,562.90	91,221,562.90	91,221,562.90
其中：公益金	23	29,518,245.33	29,518,245.33	29,518,245.33	29,518,245.33
未分配利润	24	281,209,027.52	270,071,534.04	283,604,859.04	272,467,365.56
其中：已宣告现金股利		---	7,322,530.23	---	7,322,530.23
外币折算差额		---	---	---	---
累积未弥补子公司亏损		---	---	---	---
股东权益合计		1,103,974,218.79	1,092,836,725.31	1,106,370,050.31	1,095,232,556.83
负债及股东权益总计		2,892,846,952.18	3,102,551,558.20	2,801,040,438.58	2,861,439,604.38

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并会计报表的组成部分）

光彩建设集团股份有限公司
利润及利润分配表
2005 年 6 月

单位：人民币元

资产	注释	合并数		公司数	
		2005.1-6	2004.1-6	2005.1-6	2004.1-6
一、主营业务收入	25	315,876,651.71	366,428,989.08	129,474,449.60	114,113,932.50
减：主营业务成本	25	238,632,941.57	273,114,214.36	96,951,943.54	81,422,242.85
主营业务税金及附加	26	16,345,571.15	19,294,475.71	6,540,442.72	5,764,335.53
二、主营业务利润		60,898,138.99	74,020,299.01	25,982,063.34	26,927,354.12
加：其他业务利润	27	1,572,310.26	305,348.63	---	8,600.00
减：营业费用		10,747,649.79	17,018,477.09	2,219,900.24	4,368,340.55
管理费用		10,687,477.59	13,206,232.73	5,067,046.03	8,827,019.78
财务费用	28	15,565,894.17	23,231,882.29	-110,193.21	4,599,622.50
三、营业利润		25,469,427.70	20,869,055.53	18,805,310.28	9,140,971.29
加：投资收益	29	---	43,939.74	4,764,682.73	6,161,734.96
补贴收入		353,742.67	---	---	---
营业外收入	30	76,961.54	311,076.12	18,522.72	16,696.66
减：营业外支出	30	141,396.30	671,086.83	91,100.00	480.00
四、利润总额		25,758,735.61	20,552,984.56	23,497,415.73	15,318,922.91
减：所得税		6,690,353.81	3,311,827.32	5,037,392.02	---
少数股东损益		608,358.09	1,922,234.33	---	---
未弥补子公司亏损		---	---	---	---
五、净利润		18,460,023.71	15,318,922.91	18,460,023.71	15,318,922.91
加：年初未分配利润		270,071,534.04	218,917,764.15	272,467,365.56	218,917,764.15
其他转入		---	---	---	---
六、可供分配利润		288,531,557.75	234,236,687.06	290,927,389.27	234,236,687.06
减：提取法定盈余公积		---	---	---	---
提取法定公益金		---	---	---	---
提取福利及奖励基金		---	---	---	---
七、可供股东分配的利润		288,531,557.75	234,236,687.06	290,927,389.27	234,236,687.06
减：应付优先股股利		---	---	---	---
提取任意盈余公积		---	---	---	---
应付普通股股利		7,322,530.23		7,322,530.23	---
转作股本的普通股股利				---	---
八、未分配利润		281,209,027.52	234,236,687.06	283,604,859.04	234,236,687.06

补充资料:

项目	合并数		公司数	
	2005.1-6	2004.1-6	2005.1-6	2004.1-6
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并会计报表的组成部分）

光彩建设集团股份有限公司
现金流量表

单位：人民币元

项 目	注释	合并数 2005 年 1-6 月	公司数 2005 年 1-6 月
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		373,776,899.55	153,988,805.60
收到税费返还		365,256.92	---
收到的其他与经营活动有关的现金	31	29,324,526.26	70,651,798.57
现金流入小计		<u>403,466,682.73</u>	<u>224,640,604.17</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		269,362,487.85	23,755,773.67
支付给职工以及为职工支付的现金		17,671,556.18	5,561,560.00
支付的各项税费		40,284,147.74	10,634,932.25
支付的其他与经营活动有关的现金	31	148,118,960.96	84,960,024.87
现金流出小计		<u>475,437,152.73</u>	<u>124,912,290.79</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>(71,970,470.00)</u>	<u>99,728,313.38</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		---	---
取得投资收益所收到的现金		---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		30,000.00	---
收到的其它与投资活动有关的现金		---	---
现金流入小计		<u>30,000.00</u>	<u>---</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		264,648.00	8,600.00
投资所支付的现金		---	---
支付的其它与投资活动有关的现金		---	---
现金流出小计		<u>264,648.00</u>	<u>8,600.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(234,648.00)</u>	<u>(8,600.00)</u>
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		41,320,500.00	---
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		41,320,500.00	---
借款所收到的现金		274,000,000.00	---
收到的其他与筹资活动有关的现金	32	1,240,760.21	168,426.57
现金流入小计		<u>316,561,260.21</u>	<u>168,426.57</u>
偿还债务所支付的现金		422,808,531.22	146,008,531.22
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		33,190,411.77	19,421,634.28
其中：子公司支付少数股东的股利		---	---
减少注册资本所支付的现金		---	---
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		---	---
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	27,316.87	19,962.59
现金流出小计		<u>456,026,259.86</u>	<u>165,450,128.09</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(139,464,999.65)</u>	<u>(165,281,701.52)</u>
四、汇率变动对现金的影响额		<u>(38,268.22)</u>	<u>(38,268.22)</u>
五、现金及现金等价物净增加额		<u>(211,708,385.87)</u>	<u>(65,600,256.36)</u>

项 目	合并数 2005 年 1-6 月	公司数 2005 年 1-6 月
一、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	---	---
融资租赁固定资产	---	---
二、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	18,460,023.71	18,460,023.71
加：少数股东损益	608,358.09	---
计提的资产减值准备	(1,782,010.00)	(1,782,010.00)
固定资产折旧	1,501,781.74	705,076.04
无形资产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	38,805.66	---
待摊费用减少	---	---
预提费用增加	(432,866.81)	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(6,140.35)	---
固定资产报废损失	---	---
财务费用	15,565,894.17	(110,193.21)
投资损失	---	(4,764,682.73)
递延税款贷项	---	---
存货的减少	11,258,728.06	94,218,455.22
经营性应收项目的减少	2,816,198.29	(79,657,860.22)
经营性应付项目的增加	(119,999,242.56)	72,729,270.45
其他	---	(69,765.88)
经营活动产生的现金流量净额	(71,970,470.00)	99,728,313.38
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	69,321,684.02	23,154,941.72
减：现金的期初余额	281,030,069.89	88,755,198.08
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	(211,708,385.87)	(65,600,256.36)

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并会计报表的组成部分）

资产减值准备明细表

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	16,144,352.33	-137,494.98	0.00	1,782,010.00	1,782,010.00	14,224,847.35
其中：应收账款	6,957,220.80	-137,494.98	0.00	1,782,010.00	1,782,010.00	5,037,715.82
其他应收款	9,187,131.53	0.00	0.00	0.00		9,187,131.53
二、短期投资跌价准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：股票投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、存货跌价准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：库存商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
原材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、长期投资减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
长期债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产减值准备合计	2,674,819.26	0.00	0.00	0.00	0.00	2,674,819.26
其中：房屋、建筑物	2,568,915.10	0.00	0.00	0.00	0.00	2,568,915.10
机器设备	105,904.16	0.00	0.00	0.00	0.00	105,904.16
六、无形资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：专利权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商标权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、在建工程减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
八、委托贷款减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
九、总计	18,819,171.59	-137,494.98	0.00	1,782,010.00	1,782,010.00	16,899,666.61

光彩建设集团股份有限公司

会计报表附注

2005 年 1 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日

除特别说明，以人民币元表述

附注 1.公司简介

光彩建设集团股份有限公司(以下简称本公司)的前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司,于 1989 年 1 月 4 日经深圳市政府以深府(89)3 号文批准成立。1991 年 6 月经深圳市人民政府以深府办复[1991]434 号文批准改组为深圳南油物业发展股份有限公司。1994 年 5 月 3 日,经深圳市人民政府以深府函[1994]24 号文批准,本公司由定向募集公司改组为社会募集公司,1994 年 5 月 4 日,本公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。1994 年 9 月 13 日,本公司领取了变更后的企股粤深总字第 100326 号企业法人营业执照。

1998 年 10 月 23 日,经中国证券监督管理委员会证监函[1998]177 号文件和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]74 号文件批准,发起人深圳南油(集团)有限公司的法人股(占本公司总股本的 52.50%)全部转让给光彩事业投资集团有限公司,并于 1998 年 12 月 24 日领取新的企业法人营业执照,执照号为深司字 N47742。1999 年 7 月 28 日,本公司变更为光彩建设股份有限公司,并领取了变更后的企业法人营业执照。

2002 年 4 月 4 日,本公司更名为光彩建设集团股份有限公司。

本公司的经营范围为:承办国内外投资开发项目;经营房地产业务及物业管理;投资兴办实业(具体项目另行申报);资产管理;建筑设备、建筑装饰材料的购销。

附注 2.主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

(2) 会计年度:

本公司采用公历年为会计年度,即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(3) 记账本位币:

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则:

本公司采用权责发生制记账基础,资产计价原则采用历史成本法。

(5) 外币业务核算方法：

本公司涉及外币的经济业务，其记账汇率和账面汇率采用业务发生时汇率，期末对货币性项目按市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入损益。

(6) 现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指：库存现金及银行存款；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的现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 短期投资：

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，按收到的现金股利或利息冲减投资成本。

期（年）末，短期投资按成本与市价孰低法计价，投资跌价准备以市价低于成本的差额按单项投资计提。

(8) 坏账核算：

本公司的坏账核算采用备抵法，坏账准备按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 5% 提取。对于个别应收款项采用分析计提，提取特别坏账准备。

本公司确认坏账的标准是：因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回；因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

(9) 存货：

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、原材料、产成品、在产品、低值易耗品、库存设备等。

各类存货按实际成本核算，房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本。发出的开发产品按分批认定法计价，发出的其他存货按加权平均法计价；存货采用永续盘存制。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。

用于出租的开发产品在扣除残值（按原值的 10%）后按 40 年平均摊销。

低值易耗品采用一次摊销法。

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价损失准备按单项存货成本高于可变现净值的差额计提。

(10) 长期投资：

长期股权投资按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 50% 以上的控股子公司和持股在 20% 以上（含 20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20% 以下的联营或

合营企业按成本法核算。股权投资差额的借方差额按合同、章程规定的投资期限平均摊销，合同、章程没有规定投资期限的，按 10 年平均摊销；贷方差额计入资本公积。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入账，期（年）末按成本与可变现净值孰低法计价，投资收益按权责发生制按期计算确认，溢价或折价在投资期内按直线法摊销。

期（年）末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的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，按其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）固定资产及累计折旧：

a. 本公司固定资产标准为使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产、经营主要设备的，单位价值在 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

b. 固定资产按实际成本计价，如果融资租入固定资产占企业资产总额比例等于或小于 30% 的，按最低租赁付款入账；否则，按最低租赁付款的现值入账。

c. 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	40 年	2.4%
机器设备	10 年	9.5%
运输设备	11 年	8.6%
电子设备	8 年	12%
其他设备	8 年	12%

期（年）末，由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项预计可收回金额与账面价值的差额提取固定资产减值准备。

（12）在建工程：

在建工程核算为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款实际承担的利息支出、汇兑损益。本年度已将相关工程应承担的利息资本化，购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期（年）末，由于停建并且预计在未来三年内不会重新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，按单项预计可收回金额，按其低于账面价值的差额计提减值准备。

（13）借款费用核算方法：

借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及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的条件下才允许资本化。按照至当期期末止购建固定资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积不超过实际发生的利息进行。

本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，在开发产品完成之前计入开发产品成本，在开发产品完成之后，计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

(14) 无形资产：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账，在有效使用期限内按直线法摊销。

期(年)末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

(15) 长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，有明确受益期的，按受益期平均摊销。无受益期的分5年平均摊销。对于筹建期间发生的开办费，先在长期待摊费用中核算，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的费用。

(16) 维修基金、质量保证金和公共配套设施费用的核算方法：

维修基金的核算方法：本公司不计提住房维修基金，发生的用于住宅区公用设施的重大维修和改造等支出在实际发生时记入当期损益。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的3%预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路等，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

(17) 收入确认原则：

a. 房地产销售收入的确认原则：在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过50%以上时确认销售收入的实现。

b. 物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

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

d. 其他业务收入的确认原则：

a) 销售商品收入：本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该等

商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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

(18) 预计负债的确认原则：

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

(19) 所得税的会计处理方法：

公司所得税采用应付税款法的会计处理方法。

(20) 合并会计报表的编制基础：

本公司合并会计报表系根据财政部《合并会计报表暂行规定》适当编制的，即：在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资，内部往来，内部交易未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。

附注 3.税项

公司适用主要税种包括：增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

流转税税率分别为：增值税 17%；营业税 5%；城市维护建设税除青岛光彩建设有限公司按流转税额的 7%缴纳、北京光彩置业有限公司、北京泛海信华置业有限公司因系中外合作企业或合资企业免缴外，本公司及其他子公司为流转税额的 1%；教育费附加为流转税额的 3%。

企业所得税税率为 15%、33%。除青岛光彩建设有限公司、北京光彩置业有限公司及北京泛海信华置业有限公司按 33%税率缴纳企业所得税外，本公司及其他子公司均于深圳注册，企业所得税税率为 15%。

附注 4.控股子公司及合营企业

1. 控股子公司：

子公司名称	是否纳入	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	
					直接	间接
深圳市光彩物业管理有限公司	是	RMB500万	物业管理	RMB500万	90%	10%
深圳市泛海三江电子有限公司	是	RMB1,000万	仪器、仪表等	RMB925万	92.5%	---
青岛光彩建设有限公司	是	USD1,250万	房地产开发、物业管理	USD875万	70%	---
北京光彩置业有限公司*1	是	USD1,000万	房地产开发销售	RMB3,358万	40%	---
深圳市光彩置业有限公司	是	RMB2,800万	投资兴办实业	RMB2,520万	90%	---
深圳南油建筑装饰工程有限公司*2	否	RMB385万	室内外装饰工程	RMB385万	100%	---
北京泛海信华置业有限公司*3	是	USD 2,000万	房地产开发	USD 1,300万	65%	---
深圳市泛海三江科技发展有限公司	是	RMB 50万	电子产品等开发与销售	RMB50万	10%	90%

*1由于本公司为北京光彩置业有限公司最大股东，且董事长、总经理、财务负责人均系本公司委派，本公司选派的董事在该公司董事会成员中占多数，本公司对其具有实质控制权，根据有关规定，本公司将其纳入了会计报表合并范围。根据该公司各合作方于2002年4月5日签订的“关于修改合作企业合同、章程的协议”规定：在开发、建设、销售期间以物业及利润分配的方式进行，根据各方协议，光彩国际公寓除应分配给北京工人体育中心、思奇科技控股有限公司的物业外，剩余可销售面积由公司进行销售，所产生的利润按光彩建设集团股份有限公司85%和美国泛海国际有限公司15%的比例进行分配。自合作企业开始收取物业管理费及开展其他经营活动时，由光彩建设集团股份有限公司、思奇科技控股有限公司和美国泛海国际有限公司按40%、35%和25%的比例（即注册资本投资比例）分享合作企业利润。该公司对应分配合作方的物业未单独计算成本，该部分成本摊入由公司直接销售的物业成本并计算损益。本公司对该公司当期损益按85%的比例计算。

*2深圳南油建筑装饰工程有限公司，由于经营不善出现较大亏损，根据董事会决议进行清理，尚未办理工商注销手续。本公司对其长期投资帐面数已为零，本期与2004年度均未将其纳入合并范围。

*3北京泛海信华置业有限公司，系本公司与北京星火房地产开发有限责任公司、信华建设投资有限公司于2003年合资经营成立的外商投资企业，分别占65%、10%和25%的股权比例。本期无增加或减少纳入合并范围的子公司。

附注 5.主要会计报表项目注释

注释 1.货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金	人民币	821,853.32	1.00	821,853.32	658,271.34
	港币	1,552.79	1.06	1,674.42	36,112.55
	美元	4,992.00	8.27	41,316.29	---
小计				864,844.03	694,383.89
银行存款	人民币	66,897,081.02	1.00	66,897,081.02	279,428,146.32
	港币	3,020.95	1.06	3,212.45	3,213.35
	美元	188,862.98	8.24	1,556,546.52	904,326.33
小计				68,456,839.99	280,335,686.00
合计				69,321,684.02	281,030,069.89

银行存款中有一年期定期存单 3,000 万元用于短期借款质押。

注释 2.短期投资

(1) 投资项目：

项目	期末数		期初数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
其他投资	100,000.00	---	100,000.00	---
合计	100,000.00	---	100,000.00	---

(2) 其他投资：

投资项目	期末数				期初数	
	投资金额	跌价准备	投入时间	所得收益	投资金额	跌价准备
景顺长城内需增长基金	100,000.00	---	2004.06.22	---	100,000.00	---
小计	100,000.00	---		---	100,000.00	---

注释 3.应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	70,640,509.56	92.99	3,532,025.48	134,350,125.11	96.55	6,717,509.28
一年以上至二年以内	2,186,790.99	2.88	109,339.55	1,724,275.16	1.24	86,213.76
二年以上至三年以内	743,988.12	0.98	37,199.41	578,363.46	0.42	28,918.17
三年以上	2,395,647.24	3.15	1,359,151.38	2,491,591.77	1.79	124,579.59
合计	75,966,935.91	100	5,037,715.82	139,144,355.50	100	6,957,220.80

应收账款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 35,409,295 元，占应收账款总额的比例为 46.61%，其中期末最大客户欠款为 22,269,295.00 元。

本公司认为三年以上账龄的应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

应收账款公司数明细列示如下：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	35,185,512.00	93.99	1,759,275.60	70,810,442.00	96.90	3,540,522.10
一年以上至二年以内	3,986.00	0.01	199.30	18,444.00	0.03	922.20
二年以上至三年以内	362,859.17	0.97	18,142.96	362,859.17	0.50	18,142.96
三年以上	1,881,706.40	5.03	94,085.32	1,882,518.40	2.57	94,125.92
合计	37,434,063.57	100	1,871,703.18	73,074,263.57	100	3,653,713.18

应收账款中无持股 5%以上本公司股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 33,231,174.40 元，占应收账款总额的比例为 88.77%。

本公司认为三年以上账龄的应收账款，无任何具体证据表明其无法收回。

注释 4.其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	71,890,169.36	51.60	741,809.43	16,710,432.74	19.90	741,809.43
一年以上至二年以内	17,832,544.48	12.80	1,120,519.12	22,410,382.48	26.69	1,120,519.12
二年以上至三年以内	41,444,868.85	29.75	2,843,948.13	36,734,838.65	43.75	2,843,948.13
三年以上	8,141,402.52	5.85	4,480,854.85	8,108,719.04	9.66	4,480,854.85
合计	139,308,985.21	100	9,187,131.53	83,964,372.91	100	9,187,131.53

其他应收款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。

占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质	内容
美国泛海国际有限公司	16,870,000.00	往来款	往来
山海天物资贸易公司	39,640,500.00	往来款	往来

其他应收款中前五名的金额合计为 81,390,844.52 元，占其他应收款总额的比例为 58.42%。

本公司期末对账龄较长、收回可能性较低的应收账款按照账面金额与预计可收回金额的差额计提了特别坏账准备 4,988,912.88 元。

本公司认为三年以上账龄的其他应收款，无任何具体证据表明其无法收回。

其他应收款公司数明细列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	913,514,648.05	93.20	209,378.69	781,720,508.12	92.64	209,378.69
一年以上至二年以内	17,719,633.48	1.81	891,731.67	17,834,633.48	2.11	891,731.67
二年以上至三年以内	41,192,885.63	4.20	2,834,850.48	36,552,885.63	4.33	2,834,850.48
三年以上	7,764,404.88	0.79	4,463,747.94	7,764,404.88	0.92	4,463,747.94
合计	980,191,572.04	100	8,399,708.78	843,872,432.11	100	8,399,708.78

其他应收款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。

占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质	内容
北京泛海信华置业有限公司	906,304,514.11	代垫款	代垫北京朝阳区东风乡项目款及利息

其他应收款中前五名的金额合计为 962,320,039.56 元，占其他应收款总额的比例为 98.18%。

本公司期末对账龄较长，收回可能性较低的应收账款按照账面金额与预计可收回金额的差额计提了特别坏账准备 4,988,912.88 元。

本公司认为三年以上账龄的其他应收款，无任何具体证据表明其无法收回。

注释 5.预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	25,793,929.52	7.92	21,313,325.41	6.50
一年以上至二年以内	163,954.60	0.05	38,000.00	0.01
二年以上至三年以内	---	---	---	---
三年以上	300,061,442.74	92.03	306,402,239.49	93.49
合 计	326,019,326.86	100	327,753,564.90	100

预付账款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。

上述预付账款中有预付北京光彩事业发展中心 A 座项目 300,000,000.00 元,该款项为 1999 年度和 2000 年度支付。北京光彩事业发展中心 A 座为本公司之母公司光彩事业投资集团有限公司与中国泛海控股有限公司、北京东方创业发展有限公司等三方合资组建的泛海建设控股有限公司(于 1999 年 3 月 17 日成立)开发的项目之一。根据本公司与泛海建设控股有限公司的原大股东光彩事业投资集团有限公司于 1998 年 11 月 29 日签订的项目合作协议及本公司与泛海建设控股有限公司及光彩事业投资集团有限公司于 1999 年 12 月 30 日签订的补充合同,本公司对光彩事业发展中心 A 座投入启动资金 3 亿元,项目完成后,本公司可获得光彩事业发展中心 A 座项目净收益的 90%。截止 2005 年 6 月 30 日,本公司已按照协议支付项目合作资金 300,000,000.00 元,目前该项目主体已完工。泛海建设控股有限公司已经与北京瑞海物业管理有限公司签订一份《商品房买卖合同》,将“光彩国际中心 A 座”整栋出售给北京瑞海物业管理有限公司,销售总价款为人民币 661,071,016.00 元。现项目预售合同已经签订,但尚未完成向政府主管部门的登记备案工作。同时,项目施工未全部结束,正在抓紧实施收尾工程,工程分步结算工作也在进行中,待完成项目结算后,本公司将按有关规定和合同所定比例确定“光彩国际中心 A 座”的投资收益。

注释 6.存货及存货跌价准备

类别	期末数		期初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
房地产项目：				
开发成本	1,485,689,175.63	1,485,689,175.63	1,332,420,067.99	1,332,420,067.99
开发产品	336,211,902.06	336,211,902.06	476,686,035.28	476,686,035.28
出租开发产品	10,420,754.73	10,420,754.73	12,193,888.93	12,193,888.93
小 计	1,832,321,832.42	1,832,321,832.42	1,821,299,992.20	1,821,299,992.20
库存商品	---	---	8,683.00	8,683.00
原材料	7,201,891.16	7,201,891.16	6,523,978.81	6,523,978.81
在产品	1,379,868.27	1,379,868.27	1,944,584.13	1,944,584.13
产成品	4,884,679.23	4,884,679.23	4,662,575.81	4,662,575.81
自制半成品	1,466,558.73	1,466,558.73	1,170,691.90	1,170,691.90
低值易耗品	93,844.31	93,844.31	92,882.45	92,882.45
其他	1,303,545.15	1,303,545.15	1,521,433.16	1,521,433.16
小 计	16,330,386.85	16,330,386.85	15,924,829.26	15,924,829.26
合 计	1,848,652,219.27	1,848,652,219.27	1,837,224,821.46	1,837,224,821.46

A.开发成本

项 目	预计开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	期末数	期初数
光彩新天地公寓	2003 年 6 月	2005 年 4 月	11,552.06 万	---	---
光彩新世纪家园	2002 年 9 月	2004 年 12 月	19,491.51 万	---	---
山居岁月(太子山庄三期)	2003 年 5 月	2005 年 3 月	14,180.68 万	---	---
青岛名人广场二期	2005 年 12 月	2007 年 10 月	48,596 万	119,202,933.37	118,380,433.09
光彩中心 A 座	2001 年 7 月	2005 年 12 月	30,000 万	59,170,818.74	59,064,238.85
北京东风乡项目(暂名)				1,030,234,369.77	883,152,506.44
201 土地				62,507,200.00	62,507,200.00
荟芳园土地				38,360,990.86	38,360,990.86
月亮湾 B6-2、B7-1 土地				167,506,891.99	164,229,454.72
荟芳园 E 栋				6,725,244.03	6,725,244.03
其他				1,980,726.87	---
合 计				1,485,689,175.63	1,332,420,067.99

其中，借款费用资本化的金额如下：

工程项目名称	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末金额
月亮湾 B6-2、B7-1 土地	7,250,861.39	3,264,494.14	---	10,515,355.53
北京东风乡项目(暂名)	57,376,207.16	19,420,891.37	---	76,797,098.53
光彩中心 A 座	55,905,687.64	---	---	55,905,687.64
青岛名人广场二期	1,038,965.48	---	---	1,038,965.48
合计	121,571,721.67	22,685,385.51	---	144,257,107.18

B.开发产品

项目名称	完工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
荟芳园一期	1997 年 06 月	3,071,888.88	---	---	3,071,888.88
太子山庄一、二期	1999 年 01 月	1,741,737.42	---	---	1,741,737.42
观峰阁	1999 年 10 月	5,942,100.67	---	---	5,942,100.67
青岛名人广场一期	2001 年 10 月	28,236,394.06	1,100,000.00	2,226,318.51	27,110,075.55
太子山庄俱乐部	1996 年 12 月	8,044,598.97	---	---	8,044,598.97
太子山庄幼儿园	1998 年 04 月	6,012,975.94	---	---	6,012,975.94
光彩国际公寓	---	248,193,214.27	75,625,924.90	118,058,122.57	205,761,016.60
山居岁月	2005 年 3 月	100,161,201.48	---	33,129,175.07	67,032,026.41
光彩新天地	2005 年 4 月	10,252,201.91	---	6,209,527.37	4,042,674.54
光彩新世纪家园	2004 年 12 月	64,656,914.23	---	57,576,914.60	7,079,999.63
其他	---	372,807.45	---	---	372,807.45
合 计		476,686,035.28	76,725,924.90	217,200,058.12	336,211,902.06

C.出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
荔馨村综合楼	3,215,685.25	---	17,000.69	3,198,684.56
110 栋四楼厂房	1,042,065.34	---	5,509.19	1,036,556.15
四方楼	848,335.05	---	4,484.98	843,850.07
B 区 40 栋 401	343,306.24	---	1,673.44	341,632.80
北京安置余房	6,744,497.05	---	1,744,465.90	5,000,031.15
合 计	12,193,888.93	---	1,773,134.30	10,420,754.73

本公司存货可变现净值系按最近产品销售价格减去相应直接税金和直接销售费用确定。期末，存货项目的可变现净值不低于其账面成本，故未计提存货跌价准备。

期末，本公司用于抵押的存货账面价值为 205,761,016.60 元。

注释 7.长期投资

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	3,651,178.82	---	3,651,178.82	3,651,178.82	---	3,651,178.82

对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	380,000,760.00	---	380,000,760.00	380,000,760.00	---	380,000,760.00
合计	383,651,938.82	---	383,651,938.82	383,651,938.82	---	383,651,938.82

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

I. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海通证券股份有限公司		3.43%	300,000,000.00	300,000,000.00	---	---	300,000,000.00
合计			300,000,000.00	300,000,000.00	---	---	300,000,000.00

II. 权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投资成本	追加投资额	本期权益 增减额	分得现金 红利额	累计权益增减 额	期末余额
深圳南油建筑装饰工程有限公司*	7年	100%	3,850,000.00	---	---	---	(3,850,000.00)	---
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司**		20%	80,000,000.00	---	---	---	760.00	80,000,760.00
合计			83,850,000.00	---	---	---	(3,849,240.00)	80,000,760.00

*深圳南油建筑装饰工程有限公司经营亏损，尚未清算完毕而未办理工商注销手续，但已按应占该公司的权益调整，调整后对该公司的投资为零。

**武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司系成立的项目公司，项目费用入开办费。

b. 股权投资差额

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限	期初金额	本期摊销额	摊余价值
深圳市泛海三江电子有限公司	2,811,530.76	收购	15年	1,874,353.86	---	1,874,353.86
青岛光彩建设有限公司	2,961,374.95	收购	10年	1,776,824.96	---	1,776,824.96
合计				3,651,178.82	---	3,651,178.82

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	511,332,608.91	---	511,332,608.91	507,872,925.58	---	507,872,925.58
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	380,000,760.00	---	380,000,760.00	380,000,760.00	---	380,000,760.00
合计	891,333,368.91	---	891,333,368.91	887,873,685.58	---	887,873,685.58

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

I. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海通证券股份有限公司*		3.43%	300,000,000.00	300,000,000.00	---	---	300,000,000.00
合计			300,000,000.00	300,000,000.00	---	---	300,000,000.00

*系本公司期后将全部股权转让给泛海建设控股有限公司（同一最终控股股东），详见附注 10。

II. 权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投资成本	期初余额	本期权益 增减额	累计权益 增减额	期末余额
深圳市光彩物业管理 有限公司	15年	90%	4,500,000.00	6,265,113.10	-256,602.74	1,508,510.36	6,008,510.36
深圳市泛海三江电子 有限公司	15年	92.5%	6,438,469.24	21,241,350.39	209,047.51	15,011,928.66	21,450,397.90
青岛光彩建设有限公司	15年	70%	197,038,625.04	209,806,435.18	9,935.49	12,777,745.63	209,816,370.67
北京光彩置业有限公司	50年	40%	33,579,510.00	133,304,046.87	1,871,413.06	101,595,949.93	135,175,459.93
北京泛海信华置业有限 公司	50年	65%	107,601,000.00	107,601,000.00	-	-	107,601,000.00
深圳市光彩置业有限 公司	50年	90%	25,200,000.00	25,586,032.87	1,625,890.01	2,011,922.88	27,211,922.88
深圳南油建筑装饰工程 有限公司	50年	100%	3,850,000.00		-	-3,850,000.00	
武汉王家墩中央商务区 建设投资股份有限公司		20%	80,000,000.00	80,000,760.00	-	760.00	80,000,760.00
深圳市泛海三江科技 发展有限公司	15年	10%	50,000.00	417,768.35	-	367,768.35	417,768.35
小计			458,257,604.28	584,222,506.76	3,459,683.33	129,424,585.81	587,682,190.09

b. 股权投资差额

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限	期初金额	本期摊销额	摊余价值
深圳市泛海三江电子有限公司	2,811,530.76	收购	15年	1,874,353.86	---	1,874,353.86
青岛光彩建设有限公司	2,961,374.95	收购	10年	1,776,824.96	---	1,776,824.96
合计				3,651,178.82	---	3,651,178.82

注释 8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	42,512,633.41	---	---	42,512,633.41
机器设备	4,785,091.32	153,880.00	---	4,938,971.32
电子设备	2,962,579.39	118,759.00	91,752.50	2,989,585.89
运输设备	9,238,508.04	486,390.00	654,904.13	9,069,993.91
其他设备	5,405,187.18	104,839.00	5,550.00	5,504,476.18
合计	64,903,999.34	863,868.00	752,206.63	65,015,660.71

累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	6,725,530.07	539,402.52	---	7,264,932.59
机器设备	1,901,766.10	250,661.46	---	2,152,427.56
电子设备	1,175,125.85	190,845.16	80,109.92	1,285,861.09
运输设备	4,130,279.64	876,618.24	304,073.18	4,702,824.70
其他设备	2,616,756.87	354,062.34	4,497.22	2,966,321.99
合计	16,549,458.53	2,211,589.72	388,680.32	18,372,367.93

减值准备	期初余额	本期增加	本期转回	期末余额
房屋及建筑物	2,568,915.10	---	---	2,568,915.10
机器设备	---	---	---	---
电子设备	---	---	---	---
运输设备	105,904.16	---	---	105,904.16
合计	2,674,819.26	---	---	2,674,819.26
净额	45,679,721.55			43,968,473.52

上述固定资产中，用于经营租赁租出的固定资产（房屋及建筑物）原值为20,011,123.05元，净额为15,596,521.90元。

固定资产中有账面价值14,504,953.87元用于借款抵押。

注释9.在建工程

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产额	本期其他 减少额	期末金额	资金来源	工程投入占 预算的比例
青岛名人广场服务楼工程	26,519,075.89	10,752,552.83		---	---	10,752,552.83	金融机构贷款	40.55%
新天地公寓	12,000,000.00	8,843,451.48		---	---	8,843,451.48	自有资金	58.96%
其他	270,000.00	201,884.98			---	201,884.98	自有资金	96.75%
合计	38,789,075.89	19,797,889.29			---	19,797,889.29		

其中，借款费用资本化的金额如下：

工程项目名称	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产额	本期其他减少额	期末金额
青岛名人广场服务楼工程	1,435,139.77		---	---	1,435,139.77
合计	1,435,139.77		---	---	1,435,139.77

本公司预计在建工程期末可收回金额不低于其账面价值，故未计提减值准备。

注释10.长期待摊费用

类 别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
太子山庄工程设施	1,370,363.64	127,942.07	---	---	1,242,421.57	127,942.07	13 月
其他	588,379.06	208,517.44	---	63,303.60	443,165.22	145,213.84	21 月
合计	1,958,742.70	336,459.51	---	63,303.60	1,685,586.79	273,155.91	

注释11.短期借款

借款类型	期初数	期末数	
	人民币	原币	人民币
抵押借款*	285,800,000.00	RMB279,000,000.00	279,000,000.00
保证借款**	579,000,000.00	RMB517,991,468.78	517,991,468.78
质押借款***	270,000,000.00	RMB270,000,000.00	270,000,000.00
信用贷款	35,000,000.00	---	---
合 计	1,169,800,000.00		1,066,991,468.78

*上述借款中，北京光彩置业有限公司2004.06.26展期借入的款项219,000,000.00元，以北京光彩国际公寓土地使用权及在建工程为抵押物，账面价值为205,761,016.60元；深圳市光彩置业有限公司2004.10借入的款项60,000,000.00元，以本公司房产——深圳国际商会大厦A座16楼为抵押物，账面价值为14,504,953.87元。

**保证借款主要系关联方担保借款，详见附注6之（3）C。

***质押借款系本公司之子公司深圳市光彩置业有限公司以 3000 万元定期存款质押借款 3000 万元；另本公司以持有的海通证券股份有限公司 3.43%的股权为本公司之子公司北京光彩置业有限公司短期借款 240,000,000.00 元提供质押担保。

注释 12.应付账款

期末余额 147,723,406.42 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 13.预收账款

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	4,788,373.76	79.27	21,691,359.61	99.68
一年以上至二年内	436,757.64	7.23	20,000.00	0.09
二年以上至三年内	21,120.64	0.35	---	---
三年以上	794,136.24	13.15	50,000.00	0.23
合 计	6,040,388.28	100	21,761,359.61	100

上述预收账款中无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

期末余额较期初减少 72.24%，主要系符合收入确认条件的预收账款已结转为收入。

注释 14.其他应付款

期末余额 149,133,054.12 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 15.未交税金

税项	期末余额	期初余额
增值税	286,899.00	321,958.22
营业税	15,236,990.02	24,335,248.45
城建税	137,366.26	154,906.17
企业所得税	58,195,180.97	61,098,105.53
土地增值税	11,431,643.36	10,013,170.81
个人所得税	146,493.84	3,165,553.97
其他	350.99	---
合 计	85,434,924.44	99,088,943.15

注释 16.其他应交款

项目	期末金额	性质	计缴标准
教育费附加	24,158.22	地方附加费	流转税额的3%
住房公积金	565,261.57	社会统筹	
合 计	589,419.79		

注释 17.预提费用

项目	期末余额	期初余额	结存原因
借款利息	6,309,306.96	---	按权责发生制计提

奖金	291,800.00	382,000.00	按权责发生制计提
其他	55,354.19	398,021.00	按权责发生制计提
合计	6,656,461.15	780,021.00	

注释 18.一年内到期的长期负债

借款类型	期初数	期末数		借款期限	年利率
		原币	人民币		
担保借款					
工商银行南头支行	40,000,000.00	RMB30,000,000.00	30,000,000.00	2003.01.23-2005.01.23	7.560%
工商银行南头支行	40,000,000.00	---	---		
合 计	80,000,000.00		30,000,000.00		

注释 19.预计负债

项目	期末余额	期初余额
赔偿支出*	---	10,000,000.00

*见附注 8。

注释 20.长期借款

借款类型	期初数	期末数		借款期限	年利率
		原币	人民币		
担保借款					
农业银行深圳分行	24,000,000.00	RMB24,000,000.00	24,000,000.00	2004.01.08-2006.01.07	6.336%
农业银行深圳分行	30,000,000.00	RMB30,000,000.00	30,000,000.00	2004.01.13-2006.01.07	6.336%
抵押借款					
商行东门支行	---	RMB1,800,000.00	1,800,000.00	2005.02.06-2007.02.06	5.760%
商行东门支行	---	RMB2,200,000.00	2,200,000.00	2005.03.28-2007.02.06	5.760%
合 计	54,000,000.00		58,000,000.00		

上述借款中 54,000,000 元系关联方——中国泛海控股有限公司提供担保，4,000,000 元借款系房产抵押借款。

注释 21.股本

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、尚未流通股份				
发起人股份				
其中：境内法人持有股份	141,079,323.00	---	---	141,079,323.00
尚未流通股份合计	141,079,323.00	---	---	141,079,323.00
二、已流通股份				
境内上市的人民币普通股	151,821,886.00	---	---	151,821,886.00
已流通股份合计	151,821,886.00	---	---	151,821,886.00
三、股份总数	292,901,209.00	---	---	292,901,209.00

公司股本业经深圳大华天城会计师事务所以深华验字（2004）第 047 号验资报告验证。

注释 22.资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	398,868,587.46	--	--	398,868,587.46
资产评估增值	39,773,831.91	--	--	39,773,831.91
合计	438,642,419.37	--	--	438,642,419.37

注释 23.盈余公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	84,729,426.10	---	---	84,729,426.10
其中：法定公积金	55,211,180.77	---	---	55,211,180.77
法定公益金	29,518,245.33	---	---	29,518,245.33
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合 计	91,221,562.90	---	---	91,221,562.90

注释 24.未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
270,071,534.04	18,460,023.71	7,322,530.23	281,209,027.52

未分配利润本期增加是本期净利润转入。

本期减少的内容是：本公司依据 2005 年 5 月 15 日召开 2004 年年度股东大会，通过了 2004 年度的利润分配预案：以 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共派发现金股利 7,322,530.23 元。

注释 25.主营业务收入与成本

(1)按收入类别分类：

主营业务项目分类（类别）	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	284,757,229.12	217,200,058.12	335,265,021.71	250,900,261.97
工业产品	16,486,016.84	10,777,720.94	23,447,001.28	16,170,975.07
物业管理	9,438,055.81	7,478,442.32	7,716,966.09	6,042,977.32
物业出租	703,899.60	36,326.50	---	---
其他	4,491,450.34	3,140,393.69	---	---
小计	315,876,651.71	238,632,941.57	366,428,989.08	273,114,214.36
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	315,876,651.71	238,632,941.57	366,428,989.08	273,114,214.36

(2)按收入地区分类：

主营业务项目分类（地区）	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国深圳	159,889,972.59	118,348,500.49	145,277,899.87	103,636,195.24
中国青岛	2,632,647.12	2,226,318.51	22,265,450.21	11,578,100.26
中国北京	153,354,032.00	118,058,122.57	198,885,639.00	157,899,918.86

出口收入	---	---	---	---
小计	315,876,651.71	238,632,941.57	366,428,989.08	273,114,214.36
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	315,876,651.71	238,632,941.57	366,428,989.08	273,114,214.36

上述青岛地区销售为子公司——青岛光彩建设有限公司“青岛泛海名人广场一期”房产销售；北京地区销售为子公司——北京光彩置业有限公司“光彩国际公寓”房产销售，销售收入占全部销售收入的 48.55%；深圳地区销售为本部“光彩新天地”、“光彩新世纪”、“山居岁月”三个楼盘房产销售，销售收入占全部销售收入的 40.99%。

本公司前五名客户销售收入总额为 62,803,491.00 元，占全部销售收入的比例为 19.90%，其中本期最大客户销售额为 35,845,095.00 元（光彩新天地一二层商铺销售）。

本公司本期无因关联方交易产生的销售收入。

主营业务收入与成本公司数明细如下：

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	128,770,550.00	96,915,617.04	113,059,325.00	81,332,726.25
物业出租	703,899.60	36,326.50	1,054,607.50	89,516.60
小计	129,474,449.60	96,951,943.54	114,113,932.50	81,422,242.85
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	129,474,449.60	96,951,943.54	114,113,932.50	81,422,242.85

本公司前五名客户销售收入总额为 62,480,310.00 元，占全部销售收入的比例为 48.26%，主要是光彩新天地、新世纪商铺销售产生的。

注释 26. 主营业务税金及附加

税种	本期数	上期数
营业税	14,699,831.12	17,117,888.81
城市维护建设税	93,616.15	155,807.83
教育费附加	70,545.15	97,445.48
土地增值税	1,481,578.73	1,923,333.59
合计	16,345,571.15	19,294,475.71

注释 27. 其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
房租收入	130,376.32	258,367.90
土地租赁收入	1,112,952.00	38,380.73
其他	328,981.94	8,600.00
合计	1,572,310.26	305,348.63

注释 28. 财务费用

类别	本期数	上期数
利息支出	16,800,649.73	24,023,148.04

减：利息收入	1,330,044.10	829,511.24
汇兑损失	39,172.19	1,896.19
减：汇兑收益	---	---
其他	56,116.35	36,349.30
合计	15,565,894.17	23,231,882.29

本期财务费用减少主要因为银行借款的减少。

注释 29.投资收益

类别	本期数	上期数
短期投资出售收益	---	285,726.18
股权投资差额摊销	---	-241,786.44
合计	---	43,939.74

投资收益公司数明细如下：

类别	本期数	上期数
被投资公司所有者权益净增减额	4,764,682.73	6,194,120.48
股权投资差额摊销	---	-241,786.44
短期投资出售收益	---	209,400.92
合计	4,764,682.73	6,161,734.96

注释 30.营业外收支

1.营业外收入

收入项目	本期数	上期数
处理固定资产收益	21,989.99	---
罚款收入	14,461.80	21,938.66
其他	40,509.75	289,137.46
合 计	76,961.54	311,076.12

2.营业外支出

支出项目	本期数	上期数
处理固定资产损失	16,706.30	15,437.80
滞纳金及罚款支出	---	184,776.03
预计负债	25,590.00	---
罚没支出	99,100.00	---
其他	---	470,873.00
合 计	141,396.30	671,086.83

注释 31.其他与经营活动有关的现金

项目	收入	支出
----	----	----

公司往来款	7,489,720.50	46,666,510.00
押金及代收代付款	19,658,313.23	---
归还应付票据支付现金	---	65,000,000.00
支付合利赔偿款	---	14,640,000.00
备用金及其他	2,176,492.53	21,812,450.96
合计	29,324,526.26	148,118,960.96

注释 32.其他与筹资活动有关的现金

项目	收入	支出
利息收入	1,240,760.21	---
银行手续费	---	27,316.87
合计	1,240,760.21	27,316.87

附注 6.关联方关系及其交易

(1) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
泛海建设控股有限公司	实际控制人控制的法人
泛海实业股份有限公司	实际控制人控制的法人
青岛名人酒店有限公司/健身俱乐部	实际控制人控制的法人
中国泛海控股有限公司	实际控制人控制的法人
光彩事业投资集团有限公司	实际控制人控制的法人
北京山海天物资贸易有限公司	实际控制人控制的法人
光彩国际俱乐部	实际控制人控制的法人
山东泛海建设投资有限公司	实际控制人控制的法人
山东齐鲁商会大厦有限公司	实际控制人控制的法人
通海装饰工程有限公司	实际控制人控制的法人
深圳市南油酒店有限公司	实际控制人控制的法人
深圳南油建筑装饰工程有限公司	实际控制人控制的法人

(2)存在控制关系的关联公司

a.

关联公司名称	企业类型（性质）	法定代表人	注册资本	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
光彩事业投资集团有限公司	有限责任公司	卢志强	RMB5亿元	投资、经营	48.17%	控股股东

存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注 4 所列子公司。

另外，期后事项表明，本公司控股股东将可能变更为泛海建设控股有限公司（具体详见附注 9—2）。

b.存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如下：

关联方名称	2004.12.31	本期增加数	本期减少数	2005.6.30
光彩事业投资集团有限公司	RMB500,000,000.00	---	---	RMB500,000,000.00

c.存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	2004.12.31		本期增（减）数		2005.6.30	
	金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比
光彩事业投资集团有限公司	RMB141,079,323.00	48.17%	---	---	RMB141,079,323.00	48.17%

(3)关联公司交易

a. 2001年10月16日，本公司之子公司北京光彩置业有限公司与北京山海天物资贸易有限公司签订《光彩国际公寓设备、材料委托采购协议》，委托北京山海天物资贸易有限公司代为采购光彩国际公寓工程建设所需的设备、材料，合同总价：人民币1.2亿元，本期支付价款254.10万元，截止2005年6月30日，公司已支付价款累计11,054.02万元。

b. 2003年12月5日，本公司之子公司北京光彩置业有限公司与通海装饰工程有限公司签订《光彩国际公寓精装修工程施工合同》，工程施工范围为光彩国际公寓1-4#楼精装修，合同总价款4,500万元，截止2005年6月30日，公司已支付价款累计3,496.03万元。

c. 关联公司为本公司借款提供担保。

截止2005年6月30日，本公司控股股东——光彩事业投资集团有限公司为本公司长短期借款464,423,192.72元提供担保。（2004年12月31日为564,000,000.00元）。

截止2005年6月30日，本公司关联公司——中国泛海控股有限公司为本公司短期借款148,568,276.06元提供担保（2004年12月31日为140,000,000.00元），其中5000万元由光彩事业投资集团有限公司共同担保。

(4)关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应付款	泛海建设控股有限公司	股权转让定金	15,000,000.00	15,000,000.00
	泛海实业股份有限公司	应付汽车款等	1,207,334.06	---
	青岛名人酒店有限公司/健身俱乐部	往来	100,000.00	---
	光彩事业投资集团有限公司	代付社保等	55,202.64	---
其他应收款	北京山海天物资贸易有限公司	往来	39,640,500.00	---
	光彩国际俱乐部	往来	100,000.00	---
	山东泛海建设投资有限公司	往来	2,302,990.00	---
	山东齐鲁商会大厦有限公司	往来	2,359.52	---
	通海装饰工程有限公司	汽车款	157,500.00	---
应收帐款	北京山海天物资贸易有限公司	货款	1,459,512.75	1,659,512.75
	深圳市南油酒店有限公司	管理费	1,933.00	1,933.00
预付账款	泛海建设控股有限公司	项目合作款	300,000,000.00	300,000,000.00
	通海装饰工程有限公司	工程款	2,894,752.14	2,584,752.14

附注 7.或有事项

（1）银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，到2005年6月30日累计余额为人民币6.84亿元。担保类型分阶段性担保和全额担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房产证》办出及抵押登记办妥并交银行执管之日止。全承担保期限为从担保书生效之日起至借款合同届满之

日后两年止。截止 2004 年期末，本公司承担阶段性担保额为人民币 2.69 亿元，承担全程担保额为人民币 4.15 亿元。

附注 8.承诺事项

内容	涉及金额	预计支付进度			
		1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
光彩新世纪家园主体工程	6,338,653.00	6,338,653.00	---	---	---
光彩新天地公寓主体工程	8,371,555.00	8,371,555.00	---	---	---
光彩山居岁月主体工程	10,536,908.94	10,536,908.94	---	---	---
合利仲裁案（和解协议）**	8,160,000.00	8,160,000.00	---	---	---
合 计	840,546,616.94				

*本公司与北京市朝阳区东风乡人民政府、北京市朝阳区东风乡农工商公司（甲方）及信华发展有限公司（乙方）于 2002 年签订了《合作补偿合同书》。根据合同书，甲方作为土地方、乙方与本公司作为开发投资方共同组建项目公司，该项目土地位于北京市朝阳区东风乡绿化隔离带地区，面积 24.22 万平方米。截至 2005 年 6 月 30 日止，本公司已向甲方支付了人民币 7.7 亿元的用地补偿款。

**2005 年 1 月 27 日，本公司与合利建筑有限公司（以下简称“合利公司”）就 P20000395 荟芳园建筑合同争议案达成《和解协议》，协议如下：本公司向合利公司支付人民币 2380 万元，用以了结双方之间关于荟芳园合作建房而产生的所有纠纷。本公司已于 2005 年上半年支付合利公司人民币 1464 万元。其中 1000 万元冲 2003 年计提的预计负债 1000 万元，其余损失根据本公司大股东光彩事业投资集团有限公司对本公司的承诺由其承担。

附注 9. 其他重要事项

1. 2005 年 3 月 18 日，本公司第一大股东光彩事业投资集团有限公司（以下简称“光彩投资”）与中国泛海控股有限公司（以下简称“中国泛海”）、北京东方创业发展公司于 2005 年 3 月 18 日签署协议，拟增加三方持股的泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设”）的注册资本，光彩投资以持有的本公司 28.17%股份（82,503,728 股），每股按本公司截止 2004 年 9 月 30 日的每股净资产值作价，对泛海建设进行增资。上述增资收购完成后，泛海建设将持有光彩建设股份 82,503,728 股，占本公司发行在外股份的 28.17%，成为本公司第一大股东；光彩投资仍持有本公司 20%的股份（即 58,575,595 股），为本公司第二大股东。

2. 本公司于 2005 年 4 月 5 日召开董事会，通过了 2004 年度的利润分配预案：2004 年实现的净利润 88,896,710.46 元分别提取 10% 的法定盈余公积和 5% 的法定公益金后，以 2004 年末总股本 292,901,209.00 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股；向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共派发现金股利 7,322,530.23 元。另以 2004 年 12 月 31 日总股本 292,901,209.00 股为基数，向全体股东每 10 股转增 1 股。此议案已获 2005 年 5 月 15 日召开的公司 2004 年度股东大会审议通过，2005 年 7 月 8 日公告实施。实施送转股后，公司股份总数变为 351,481,450 股。

3. 2004 年 12 月 28 日，本公司与关联公司——泛海建设控股有限公司签定《股权转让协议书》，本公司将持有海通证券股份有限公司的 3 亿股权全部转让给泛海建设控股有限公司，转让价格为：每股人民币 1 元，转让价款总计人民币 3 亿元。上述事项业经本公司独立董事审核认为其价格是公允的，已提交本公司第五届董事会第一次临时会议通过；2005 年 4 月 21 日，本公司与泛海建设控股有限公司签订了《股权转让补充协议》，该补充协议进一步明确了股权转让款支付及《股权转让协议书》生效和终止的条件为：中国证监会核准泛海建设控股有限公司成为海通证券公司股东。该补充协议已提交本公司董事会第五届五次临时会议审议通过。上述《股权转让协议书》和《股权转让补充协议》已经 2004 年度股东大会批准通过，股权转让手续正在办理当中。

附注 10. 非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注（所得税率）
营业外收入	76,961.54	57,799.71	15%、33%
营业外支出	(141,396.30)	(115,426.46)	15%、33%
补贴收入	353,742.67	300,681.27	15%
合计	289,307.91	243,054.52	

附注 11. 净资产收益率和每股收益

项目	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
报告期利润：				
主营业务利润	5.52%	5.53%	0.2079	0.2079
营业利润	2.31%	2.31%	0.0870	0.0870
净利润	1.67%	1.68%	0.0630	0.0630
扣除非经常性损益后的净利润	1.65%	1.65%	0.0622	0.0622