

光彩建设集团股份有限公司二〇〇一年年度报告

重要提示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

第一章 公司基本情况简介

一、公司中文名称：光彩建设集团股份有限公司

公司英文名称：GuangCai Construction Group Co., Ltd.

二、公司法定代表人：卢志强

三、公司董事会秘书：陈家华

联系地址：深圳市南山区学府路8号荟芳园A栋三楼

联系电话：(0755)6648037-215 传真：(0755)6406604

电子信箱：cjh1964@sina.com

公司授权代表：张宇

联系地址：深圳市南山区学府路8号荟芳园A栋三楼

联系电话：(0755)6648037-238 传真：(0755)6072025

电子信箱：zsaner@163.net

四、公司注册地址：深圳市南山区学府路8号荟芳园A栋三楼

公司办公地址：深圳市南山区学府路8号荟芳园A栋三楼

邮政编码：518052

公司电子信箱：gcjs0046@sina.com.cn

五、公司选定的信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》

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.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

六、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

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：1999年7月28日，深圳
2. 企业法人营业执照注册号：4403011013197
3. 税务登记号码：440305618815877
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：福田区滨河大道5022号联合广场B座11楼

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、主要利润指标情况（单位：人民币元）

利润总额：	87,472,458.21
净利润：	37,608,725.41
扣除非经常性损益后的净利润：	34,122,980.87
主营业务利润：	120,605,080.73
其他业务利润：	407,725.36
营业利润：	83,986,713.67
投资收益：	-483,572.87
补贴收入：	-
营业外收支净额：	3,969,317.41
经营活动产生的现金流量净额：	-284,047,923.92
现金及现金等价物净增加额：	311,728,402.36
备注：扣除的非经常性损益项目为：	营业外收支净额及投资收益
涉及金额：	3,485,744.54

二、主要会计数据和财务指标

项 目	2001年	2000年(披露数)	2000年(调整后)	1999年(披露数)	1999年(调整后)
主营业务收入(元)	345,280,127.17	275,170,592.07	275,170,592.07	103,185,769.62	103,185,769.62
净利润(元)	37,608,725.41	37,843,868.12	37,300,047.04	135,419,657.82	132,061,114.95

总资产(元)	2,184,248,643.40	1,304,624,597.81	1,299,454,354.73	869,563,688.02	866,205,145.15
股东权益(元) (不含少数股东权益)	963,666,387.21	555,223,990.88	550,217,102.98	537,868,905.26	534,510,362.39
每股收益(摊薄)(元/股)	0.1541	0.185	0.182	0.661	0.645
每股收益(加权平均)	0.1651	0.185	0.182	0.661	0.645
扣除非经常性 损益后的每股收益	0.1398	0.180	0.178	0.019	0.003
每股净资产(元/股)	3.948	2.71	2.685	2.625	2.609
调整后的每股净资产(元)	3.900	2.626	2.602	2.475	2.459
每股经营活动 产生的现金流量净额	-1.164	0.293	0.293	-0.241	-0.241
净资产收益率(%) (摊薄)	3.90	6.82	6.78	25.18	24.71
净资产收益率(%) (加权)	4.69	6.82	6.85	25.18	24.71
扣除非经常损益 后摊薄净资产收益率(%)	3.54	6.65	6.62	0.96	0.95
扣除非经常损益 后加权净资产收益率(%)	4.25	6.65	6.69	0.96	0.95

三、报告期内股东权益变动情况

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本	204,887,825.00	39,196,516.00	0	244,084,341.00
资本公积	101,998,376.45	361,052,476.92		463,050,853.37
盈余公积	61,628,121.97	5,641,308.81		67,269,430.78
其中:公益金	19,653,765.02	1,880,436.27		21,534,201.29
未分配利润	181,702,779.56	37,608,725.41	30,049,742.91	189,261,762.06
股东权益合计	550,217,102.98	443,499,027.14	30,049,742.91	963,666,387.21

变化原因:

- 1、股本增加系报告期实施了配股;
- 2、未分配利润的增加是因为本年净利润增加;
- 3、未分配利润的减少以及盈余公积金、公益金的增加是因为按董事会分红预案进行计提;
- 4、资本公积金的增加系配股产生的溢价所致。

四. 本年度利润附表

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	12.52	15.03	0.4941	0.5295
营业利润	8.72	10.47	0.3441	0.3688
净利润	3.90	4.69	0.1541	0.1651
扣除非经常损益后利润	3.54	4.25	0.1398	0.1498

第三章 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表

	数量单位：股		
	本次变动前	本次配股增加	本次变动后
（一）未上市流通股份			
境内法人持有股份	107,566,103	10,000,000	117,566,103
尚未流通股合计	107,566,103	10,000,000	117,566,103
（二）已上市流通股份			
人民币普通股	97,321,722	29,196,516	126,518,238
已上市流通股份合计	97,321,722	29,196,516	126,518,238
（三）股份总数	204,887,825	39,196,516	244,084,341

二、股票发行与上市情况

1. 截止报告期末为止的前三年，公司共发行一次股票，即在 2001 年实施了配股。股票种类为 A 股，股权登记日：2001 年 4 月 12 日，除权基准日：2001 年 4 月 13 日，每股面值：人民币 1.00 元，配股价格：每股人民币 10.5 元，配股比例和数量：以 1998 年 12 月 31 日总股本 20,488.7825 万股为基数，按每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配股，可配售股份总数为 3,919.6516 万股，其中，法人股股东持有本公司股票 10,756.6103 万股，应配 3,226.9830 万股，法人股东

以现金认购 1,000 万股，其余 2,226.9830 万股放弃；社会公众股股东持有本公司股票 9,732.1722 万股，配售 2,919.6516 万股。配股新增的可流通社会公众股股份 29,196,516 股的上市交易时间为 2001 年 5 月 25 日。

2. 报告期内因配股，总股本由 204,887,825 股增加为 244,084,341 股，股本结构由原来的法人股占 52.5%、流通股占 47.5% 变为法人股占 48.17%、流通股占 51.83%。

3. 公司原有高管股配股前为 54,189 股，配股后增加为 70,444 股，因持有人张翰华退休离职，所持股份已于 2001 年 10 月获准流通。

三、股东情况介绍

1. 截止 2001 年 12 月 31 日，公司股东总数为 74,707 人。

2. 公司前 10 名股东持股情况：

股 东 名 称	持股数（单位：股）	比 例
光彩事业投资集团有限公司	117,566,103（未流通）	48.17%
汉兴证券投资基金	1,000,077	0.41%
北京仕合科技有限责任公司	701,980	0.28%
同智证券投资基金	503,445	0.21%
李怀军	448,600	0.18%
景阳证券投资基金	422,156	0.17%
皖信第二证券部	407,600	0.17%
葛锦芳	382,526	0.16%
龚焰	379,800	0.16%
上海财源投资发展有限公司	288,000	0.12%

未发现前 10 名股东存在关联关系。

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。年初持股量 107,566,103 股，报告期内因参与配股，持股量增加 1,000 万股，年末持股数量为 117,566,103 股。该公司已将所持股份质押，其中 40,000,000 股质押给交通银行北京分行西单支行，质押期限从 2001 年 6 月 18 日至 2004 年 6 月 18 日；37,566,103 股质押给中国农业银行总行营业部，质押期限从 2001 年 8 月 16 日至 2003 年 8 月 16 日；40,000,000 股质押给中国农业银行总行营业部，

质押期限从 2001 年 9 月 4 日至 2003 年 9 月 4 日。

3. 控股股东情况:

本公司控股股东为光彩事业投资集团有限公司, 注册资本人民币 50,000 万元; 法定代表人: 卢志强; 成立日期: 1995 年 7 月。公司经营范围: 工业、农业、商业、科技、文化教育项目的筹资、投资与经营; 新技术、新产品的投资与经营; 房地产开发、经营, 物业管理; 与上述业务有关的咨询服务。股权结构: 山东泛海集团公司, 出资 35,600 万元, 占 71.2%, 山东泛海建设投资有限公司, 出资 10,000 万元, 占 20%, 中国光彩事业促进会出资 1,500 万元, 占 3%, 另有八家股东出资合计占 5.8%。

该股东的控股股东为山东泛海集团公司, 注册资本人民币 73,000 万元; 法定代表人: 卢志强。公司经营范围: 科技开发、教育、金融投资、食宿服务、建筑、装饰及建材、通讯及电子设备、机械、化工制品、文体娱乐用品、家俱、橡胶、塑料制品、食品饮料、广告咨询、储运服务、五金、交电、日用杂品、糖、酒、茶、房地产经营。持有光彩事业投资集团有限公司 71.2% 的股权。

报告期内控股股东未发生变更。

4. 公司无其他持股 10% 以上的股东。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况

1. 基本情况

董事长: 卢志强, 男, 49 岁, 任期从 2001 年 12 月至 2004 年 12 月, 年初和年末持股数量均为 0 股, 为控股股东单位法定代表人兼董事长;

副董事长兼总裁: 李明海, 男, 35 岁, 任期从 2001 年 12 月至 2004 年 12 月, 年初和年末持股数量均为 0 股, 未在控股股东单位任职;

董事兼常务副总裁: 余政, 男, 41 岁, 任期从 2001 年 12 月至 2004 年 12 月, 年初和年末持股数量均为 0 股, 未在控股股东单位任职;

董事：黄翼云，男，47岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，在控股股东单位任职副总裁；

董事：岳献春，男，38岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，在控股股东单位任职副总裁；

董事兼副总裁：郑东，男，39岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，未在控股股东单位任职；

独立董事：洪远朋，男，66岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股；

监事长：陈逢祥，男，53岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，任中国泛海控股有限公司副总裁；

监事：兰立鹏，男，38岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，在控股股东单位任职财务总监；

副总裁兼董事会秘书：陈家华，男，37岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，未在控股股东单位任职；

财务总监：匡文，男，32岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，未在控股股东单位任职；

职工代表监事：张宇，女，33岁，任期从2001年12月至2004年12月，年初和年末持股数量均为0股，未在控股股东单位任职。

2. 年度报酬情况

截止报告期末，除在公司任职的三名董事、一名监事外，其余董事、监事均未在公司领取报酬。

独立董事津贴标准由公司董事会根据工作性质、参考相关公司平均水平提出，经股东大会审议确定；高级管理人员报酬由董事会根据行业及地区平均工资水平，结合公司实际，在公司统一的薪酬标准、岗位工资制度基础上，审议确定。

现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额为137万元。

金额最高的三名董事同时也是公司高级管理人员，其年度报酬总额为84万元，独立董事津贴每月4,000元，因公司工作需要产生的其他费用由公司实报实销。

年度报酬在20万元以上的高级管理人员4人，10万元—20万元的高级管理人员有1人，5万元—10万元的董事及监事2人。

未在公司领取报酬、津贴，在股东单位领取报酬的董事、监事有：

卢志强、岳献春、兰立鹏，在关联公司领取报酬的董事、监事有黄翼云、陈逢祥。

3. 报告期内离任的董事：邱国标、韩晓生，离任原因：换届选举；

报告期内离任的监事：谢伯阳，离任原因：换届选举；

报告期内离任的高级管理人员：

执行副总经理黄翼云，离任原因：工作调动；

副总经理张翰华，离任原因：退休；

财务总监孙丁红，离任原因：任期届满。

第四届董事会聘李明海任公司总裁，余政任常务副总裁，郑东任副总裁，陈家华任副总裁兼董事会秘书，匡文任财务总监，任期均为2001年12月至2004年12月。

二、公司员工情况

截止2001年末，公司在职员工46人，按专业构成分类：技术人员13人，财务人员7人，销售人员9人，行政人员17人；按学历分类：博士1人，硕士8人，本科16人，专科12人；按职称分类：高级5人，中级20人；退休员工5人。

第五章 公司治理结构

一、公司治理现状

本着股东利益最大化、社会效益最大化、保护广大投资者利益的原则，公司按照《公司法》、《证券法》和中国证监会及深圳证券交易所颁布的各项规范性文件的要求，建立并逐步完善现代企业制度，修改了公司章程，进一步制订和完善了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》和《总裁工作细则》、《董事、监事、高级管理人员行为准则》、《信息披露管理规定》以及各项系统内部控制制度，不断提高公司治理水平，规范公司运作，促进了公司健康发展。董事会全体董事诚信、勤勉、尽责，监事会充分发挥了监督作用。

1. 股东与股东大会：公司能够确保所有股东，特别是中小股东，享有平等地位；公司股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、

提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等均遵照股东大会规范意见要求进行；公司关联交易公平合理，未损害公司及股东的利益，并对定价依据予以充分披露。

2. 控股股东与上市公司：控股股东依法行使其权利并承担相应的义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。

3. 董事与董事会：公司董事会会议按规定程序召集、召开；董事选举程序规范，已聘任 1 名独立董事，董事会的构成符合法律、法规的要求，公司董事会制定了《董事会议事规则》，各位董事能够履行董事的权利、义务和责任，按要求出席董事会和股东大会，保证董事会依法运作与决策。

4. 监事和监事会：公司监事会按法定程序召集、召开；监事选举程序规范，监事会的构成符合法律、法规的要求，公司监事会制定了《监事会议事规则》，各位监事能够认真履行职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务及董事和其他高级管理人员履行职责的情况进行监督。

5. 绩效评价与激励约束机制：公司内部实行全员绩效考核办法，已初步建立了绩效评价与激励约束机制。目前，公司正积极着手建立和完善董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制；经理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。

6. 相关利益者：公司能够尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者、供应商等利益相关者的合法权利，并与之积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

7. 信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作，认真接待股东来访和咨询；公司能够按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并保证所有股东有均等的机会获得信息。

二、独立董事履行职责情况

2001 年 12 月公司临时股东大会选举产生一名独立董事。独立董事按照相关法律、法规、公司章程的要求，独立地履行了职责，未受公司主要股东或其他个人的影响。出席了第四届董事会的两次正式会

议和一次临时会议，对公司所聘会计师事务所的报酬决策程序发表了独立意见。

三、公司与控股股东“五分开”情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。与控股股东有项目上的合作，但严格实行独立核算，合作项目预计盈利较好，对公司的发展有积极的影响。

1. 业务方面，公司具有独立完整的业务开发拓展能力及自主经营能力，拥有开拓业务所必须的机构、人员配置。

2. 人员方面，公司在劳动、人事及工资管理等方面均独立运作，公司总裁、副总裁等高级管理人员均在公司领取薪酬，未在股东单位担任职务。

3. 资产方面，公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，采购和销售系统由公司独立拥有。

4. 机构方面，公司拥有独立的组织机构，不存在与控股股东合并办公的情况。

5. 财务方面，公司设立独立的财会部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户。

第六章 股东大会情况简介

本报告期内公司共召开三次股东大会。

一、2000 年年度股东大会

1. 本公司于 2001 年 4 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了关于召开 2000 年度股东大会的公告，于 2001 年 5 月 26 日召开了公司 2000 年度股东大会。出席会议的股东及股东代表共 10 名，持有股份 119,597,256 股，占总股本的 49.00%，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

2. 股东大会决议情况如下：

- (1) 审议通过了公司 2000 年度财务决算报告；
- (2) 审议通过了公司 2000 年度董事会工作报告；
- (3) 审议通过了公司 2000 年度监事会工作报告；

(4) 审议通过了公司 2000 年度利润分配预案：以 2000 年末总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金 1 元（含税）；

(5) 审议通过了关于聘请深圳大华天诚会计师事务所对公司 2001 年度的财务报表进行审计的议案；

以上决议刊登于 2001 年 5 月 29 日的《中国证券报》和《证券时报》。

二、2001 年首次临时股东大会

1. 本公司于 2001 年 8 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了关于召开 2001 年首次临时股东大会的公告，于 2001 年 10 月 12 日召开了公司 2001 年首次临时股东大会。出席会议的股东及股东代表共 9 名，持有股份共 120,121,882 股，占总股本的 49.21%，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

2. 股东大会决议情况如下：

大会审议通过了关于参股设立武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的议案（议案内容于 2001 年 8 月 1 日在《中国证券报》、《证券时报》上公司三届十次董事会会议决议中刊登），由于该事项属关联交易，关联股东光彩事业投资集团有限公司回避了表决。

以上决议刊登于 2001 年 10 月 13 日的《中国证券报》和《证券时报》。

三、2001 年第二次临时股东大会

1. 本公司于 2001 年 11 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了关于召开 2001 年第二次临时股东大会的公告，于 2001 年 12 月 22 日召开了公司 2001 年第二次临时股东大会。出席会议的股东及股东代表共 7 名，持有股份 118,293,522 股，占总股本的 48.46%，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

2. 股东大会决议情况如下：

(1) 审议通过了关于公司更名为光彩建设集团股份有限公司的议案；

(2) 审议通过了关于公司注册资本由 204,887,825 元增加为 244,084,341 元的议案；

(3) 审议通过了关于修改公司章程的议案；

(4) 审议通过了关于换届选举董事会的议案，选举卢志强、李明海、余政、黄翼云、岳献春、郑东、洪远朋为公司第四届董事会董事，洪远朋为独立董事；

(5) 审议通过了关于换届选举监事会的议案，选举陈逢祥、兰立鹏为公司第四届监事会监事，职工代表监事张宇由公司职工大会选举产生；

(6) 审议通过了关于股东大会议事规则的议案；

(7) 审议通过了关于独立董事津贴为每月 4000 元的议案；

(8) 审议通过了关于转让深圳南油物业广场项目用地的议案。

以上决议刊登于 2001 年 12 月 25 日的《中国证券报》和《证券时报》。

第七章 董事会报告

一、公司经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

1. 公司主营业务为房地产开发经营、项目投资。2001 年公司主营业务收入和主营业务利润主要来自公司在青岛地区房地产的销售和深圳地区消防电子类产品的生产销售。全年公司合并财务报表反映的主营业务收入为 34,528.01 万元，主营业务利润为 12,060.51 万元，分别比 2000 年增长了 25.47% 和 56.16%。其中房地产开发经营收入占公司主营业务收入 86.42% 以上，房地产全年销售收入 29,837.48 万元，销售成本 18,232.50 万元，毛利率 38.89%；消防电子产品实现主营业务利润 1,258.54 万元，占公司全部主营利润 10.44%，全年销售收入 2,850.46 万元，销售成本 1,586.90 万元，毛利率 44.33 %。

2. 报告期内主营业务或结构较前一报告期未发生变化。

(二) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

1. 深圳市泛海三江电子有限公司

该公司系深圳市高新技术企业，从事消防报警设备的生产、销售。注册资本人民币 1,000 万元，本公司持股 92.5%。2001 年公司完成了立式、琴台式标准联动柜、智能感温探测器、气体灭火控制器等数项

新产品的研发，通过了国家消防产品检测中心的认证检验，并成功地投入市场进行销售；完善了 9700 系列控制器的技术指标，增加了功能，提高了产品质量和系统的稳定性。年内增加生产面积 2000 平方米，增设了 SMT 自动生产线，全年实现主营业务收入 2,850.46 万元，较上一年增长 109.87 %；实现税后利润 399.95 万元，较上一年增长 123.16%，年末总资产 2,247.98 万元，年度净利润 399.95 万元。

2. 青岛泛海物业发展有限公司

该公司从事大型住宅小区“青岛泛海名人广场”项目的开发、建设。注册资本 1250 万美元，本公司持股 70%。2001 年公司按计划完成了青岛泛海名人广场一期 5 栋高层公寓及 1 栋综合服务楼的施工建设，并顺利通过竣工验收。因公司制定了较好的销售策略，并抓住北京申奥成功，青岛成为协办城市的机遇，大力促销，一期公寓销售情况良好，全年实现销售收入 29,452.96 万元，实现净利润 6,195.27 万元。

3. 北京光彩置业有限公司

该公司原名北京工体泛海物业开发企业，从事大型住宅小区“光彩国际公寓”项目的开发、建设。注册资本 1000 万美元，本公司出资占 40%。2001 年 5 月 28 日举行了“光彩国际公寓”开工奠基仪式。至年末，完成了项目土方护坡和降水工程、CFG 桩复合地基处理工程、地下防水工程、地下结构工程及地上一层结构施工，总施工面积 5.38 万平方米。2001 年 7 月，公司取得了光彩国际公寓预售许可证（京房市外证字第 346 号），2001 年 11 月 6 日样板房正式对外开放，并确立了“财富阶层，非凡生活”的推广主题，为 2002 年销售工作的全面展开作了铺垫。公司年末总资产 97,979.62 万元。

4. 深圳市光彩物业管理有限公司

该公司原名深圳市泛海物业管理有限公司，从事工业区和住宅小区的物业管理服务，系深圳市甲级资质物业管理公司。注册资本 300 万元，本公司持股 90%，2001 年，公司以转变经营观念、改善服务质量为工作重心，提升物业管理水准，努力为业主做实事，排忧解难，受到业主欢迎。年内完成了 ISO9000 换版工作，市场拓展工作也取得了一定成绩。全年公司实现主营业务收入 1,359.66 万元，年末总资产

1,449.22 万元，实现净利润 36.38 万元。

（三）主要供应商、客户情况：

1. 公司向前 5 名供应商合计的采购额占全年采购总额的百分比
公司以房地产为核心业务，项目开发以招标方式总包给建筑公司，因此主要建筑材料由承建商提供。由供应商直接提供给本公司的商品主要包括机电及空调、门窗及卫生洁具等外装和内装材料，该等设备和材料的采购采用了招投标竞价的方式。2001 年，公司向前 5 名供应商合计的采购额占全年采购总额的 39.38%。

2. 公司向前 5 名客户销售额合计占公司销售总额的百分比
公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房，客户比较多而且分散。2001 年，公司向前 5 名客户的销售额合计占全年销售总额的比例为 18.12%。

（四）在经营中出现的问题与困难及解决方案

2001 年公司经营中出现的主要问题是主营业务收入偏低，与公司经营规模不相适应，产生的原因是公司开发的主要项目仍处于投入开发期。

针对主要矛盾、主要问题，公司采取了积极的应对措施：

1. 加强资金调度管理，集中资金以满足项目建设需要，加快项目的开发进度。2001 年 5 月，配股资金到位后，即按计划及时足额投入到北京光彩国际公寓和青岛泛海名人广场两个项目，有力地推动了两大项目的开发进度。

2. 加大项目报批报建力度。深圳地区项目由于政府土地管理政策调整及历史原因，报批较为复杂。经过努力，2001 年，南油物业广场项目报批取得进展，领取了土地规划许可证及房地产证，太子山庄三期和光彩逸园项目的报批也进入了政府主管部门的审批阶段。

3. 调整了项目管理结构，强调集中、统筹指挥。年内，董事会决定组建光彩建设集团，设立北京管理总部，统一协调公司在北京、青岛等外地项目的开发，更好地调度资金，控制成本，最大化地提高项目开发建设的经济效益。

4. 加大销售力度，重点开展了青岛项目的营销工作。2001 年公司有效开展了青岛泛海名人广场一期 5 栋高层公寓的销售，由于制订

并实施了恰当的价格政策，全年青岛项目的平均售价较开盘时预测的平均价高出 10% 以上；北京申奥成功，青岛项目适时利用奥运主题推出创意销售策略，获得成功。

5. 大力支持前景良好的企业扩大生产和经营。2001 年，公司对深圳市泛海三江电子有限公司从政策、资源分配上适当倾斜，支持该企业扩大生产规模，提高产能；增设营销网点，提高产品市场占有率。年内三江公司实现净利润在前一年基础上增长 123.16%，为公司业绩的稳定作出了贡献。

二、报告期内的投资情况

（一）募集资金使用情况

1. 公司于 2001 年 5 月实施了配股，募集资金 40,024 万元，至报告期末累计使用资金超过 33,000 万元，实际使用情况如下：

单位：万元

项目名称	计划投资	实际投入	实际投资日期
北京光彩国际公寓 C、D 栋	13,000	13,000	2001.5
支付青岛泛海物业发展有限公司 70% 股权转让款	15,000	15,000	2001.5
补充流动资金	5,000	5,000	2001.5—12
深圳太子山庄 9、10、11 号楼	7,000	0	

深圳太子山庄三期（9、10、11 号楼）项目，计划投入配股资金 7,000 万元，至报告期末计划未完成，7,000 万元暂存银行。

2. 项目进度及收益情况

A. 2001 年，公司完成对青岛泛海物业发展有限公司 70% 股权的收购。该企业开发建设的青岛泛海名人广场一期 5 栋高层公寓年内全部竣工，销售业绩良好，年度净利润 6,195.27 万元，公司分利 4,336.69 万元，所产生的利润构成公司 2001 年业绩的主要来源。

B. 北京光彩国际公寓 C、D 栋，2001 年全面施工，至年底已完成地下基础及地上一层主体施工，已申领房地产预售许可证，原计划于年底前开始预售，因销售策略变化，预售计划作了相应调整，年内该项目未产生收益。

C. 太子山庄三期项目，原计划年内完成报批，并开始地下基础

施工。2000年下半年，公司根据深圳市计划局关于太子山庄三期项目的立项批文及深圳南油集团有限公司审批通过的设计要点制定了该项目的配股资金使用方案（南油集团原代表政府行使土地行政管理权，其批准的规划设计要点具有法律效力），但在南油集团土地行政管理权被深圳市国土局收回后，原南油集团审批过的项目要由市国土局复核，复核过程中市国土局发文对大南山一侧片区的规划进行调整，导致处于该片区的本项目审批暂停，公司无法按计划投入资金进行建设，7,000万元暂时闲置。

公司一直尽力与政府主管部门沟通、反映情况。截止2001年底，工作已获得进展，项目所在地国土管理部门根据情况，实事求是处理太子山庄开发规划，重新核查公司报审方案，目前，审批工作尚未结束。本公司充分理解政府主管部门对太子山庄项目的调整要求，积极配合项目申报材料的审批，力争尽早完成项目申报审批。

（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：公司累计投资30,000万元，2001年6月28日举行开工奠基仪式，至报告期末，该项目地下三层基础开挖已完成，正进行负三层混凝土底板的浇制，整个工程施工正快速有序进行中，年内尚无收益产生。

2. 武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司项目：2001年8月，公司董事会决议投资人民币8,000万元，参股设立武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司，占该公司股权20%。该公司已于2002年2月8日完成工商注册登记，领取注册号为4201001102710的企业法人营业执照。

三、报告期内财务状况

单位：人民币元

项 目	2001年	2000年（调整后）	增减额	增减比例（%）
总资产	2,184,248,643.40	1,299,454,354.73	884,794,288.67	68.09
长期负债	200,173,250.00	27,190,575.00	172,982,675.00	636.19
股东权益	963,666,387.21	550,217,102.98	413,449,284.23	75.14
主营业务利润	120,605,080.73	77,227,300.91	43,377,779.82	56.17
净利润	37,608,725.41	37,300,047.04	308,678.37	0.83

增减变动原因:

1. 总资产增加是公司经营规模扩大所致;
2. 长期负债增加系本期新增合并范围的子公司——北京光彩置业有限公司因业务发展需要而增加长期借款所致;
3. 股东权益增加的原因:(1) 本期向全体普通股股东以 10: 3 的比例实施了配股,增加了股本及资本公积金合计 400,248,992.92 元;
(2) 本年度实现的净利润增加;
4. 主营业务利润增加是因为报告期内房产销售较上年大幅度增加所致;
5. 净利润增加是本期主营业务利润增加所致。

深圳大华天诚会计师事务所依法对本公司 2001 年财务报表进行了审计,并出具了无保留意见的审计报告。

四、生产经营环境、宏观政策及法规的重大变化对公司财务状况及经营成果的影响

1. 由于公司主要项目在北京、深圳、青岛三市,均属国内开放较早、发展较快的城市。2001 年北京申奥成功,中国正式加入 WTO,对公司房地产项目的开发经营是利好因素,对公司经营已经产生良性影响,预计将会继续对公司的经营产生积极作用。

2. 政府正深入进行体制改革,包括削减多项涉及房地产开发的收费项目,中央银行近期对人民币贷款利率进一步调低,都将有利于公司降低营运成本,选择更积极的营销策略,推动公司业务进一步发展。

3. 另一方面,加入 WTO 后境外资本的介入以及政府对土地政策的规范(深圳、青岛已设立土地房产交易中心)、银行开发贷款条件及政府对房地产预售条件的提高,将改变房地产市场竞争的格局,对每一家房地产开发企业都将是严峻的考验。实力、品牌、信誉将决定企业在新一轮竞争中的成败。对此,公司已有足够的认识和准备,必然能经受新的冲击。

五、新年度的业务发展计划

2002 年是公司进一步规范、发展之年。公司将加强企业组织建设、制度建设、员工队伍建设,提高管理水平,积极妥善处理遗留问

题，尽早卸掉历史包袱，抓住时机，充分利用前三年构筑的发展平台，以项目的开发经营为中心，不断提高企业的经济效益，使公司早日进入业绩优良、规模经营、快速发展的优秀企业行列。

基于公司对新年度市场情况及公司项目开发前景的预期，2002年公司经营目标是：

A. 严格控制成本支出，力争公司全年主营业务收入和主营业务利润比2001年有较大幅度增长。

B. 北京光彩国际公寓，北京光彩国际中心A座，深圳太子山庄三期，深圳南油物业广场，深圳光彩逸园，青岛泛海名人广场二期年内全部进入建设期。其中，光彩国际公寓完成精装修竣工验收、光彩国际中心A座结构封顶；深圳南物广场主体工程施工开始，深圳光彩逸园、太子山庄三期项目及青岛名人广场二期年内完成报批报建，进入基坑施工阶段。

C. 增加土地储备10万平方米以上。

为实现公司2002年经营目标，制定具体措施如下：

1. 认真组织开展北京两大项目的预售工作。2002年北京房地产市场将趋于平稳，竞争较上年激烈。公司将通过深入、全面的市场调研，制订行之有效的营销策略，聘用高素质、高水平的专业人员组成营销团队，力争取得好的销售业绩，回笼资金，改善现金流状况。

2. 尽早完成深圳太子山庄三期及青岛泛海名人广场二期的报批报建。对配股募集资金使用项目，一定要确保开发效益，兑现公司的承诺。

3. 增加土地储备，在政府现有政策、法规框架内，通过适当的形式、渠道，年内增加土地储备10万平方米以上。逐步形成公司房地产开发的地区布局合理、开发节奏有序、土地储备丰厚的格局。

4. 制订并分步实施公司发展战略。2002年上半年完成制订公司三年发展战略，明确公司今后发展的战略目标、战略重点和战略步骤，并分解落实规划指标、任务，明确公司员工的奋斗方向。

5. 突出主业经营，尽快扩大房地产项目开发经营规模。为此，在现有的公司系统内，以转让股权等形式处理经营不良的企业，以资金、资源倾斜政策大力扶持优质企业，增强其持续发展能力。年内拟

在深圳投资成立一家房地产开发公司。

6. 加强资产管理，保持现金流的畅通。2002 年要努力压缩各种费用开支，加强闲置、低效资产管理。加强银企合作，争取更大的金融支持。

7. 全面提高企业综合素质，应对新的挑战。

(1) 对照《上市公司治理准则》，完善现代企业治理结构，年内增设独立董事一名，提高企业规范运作能力。

(2) 修订、完善企业规章制度，特别是薪酬、用工、激励、考核制度，以增强员工工作的责任心，激发员工工作的创造性。

(3) 引进优秀人才，加强公司团队建设，尤其是加强公司各部门、所属各企业经营班子的建设，以适应公司发展需要。

(4) 继续抓好企业文化建设，年内完成公司 CI 系统的导入和贯彻，以此为契机树立公司的企业形象。

六、董事会日常工作情况

1. 报告期内公司董事会共召开了六次正式会议，两次临时会议：

(1) 2001 年 3 月 22 日召开董事会三届八次会议，会议经审议，通过了以下议案：

①公司 2000 年度财务决算报告；

②公司 2000 年度董事会工作报告；

③公司 2000 年年度报告及其摘要；

④公司 2000 年度利润分配预案：以 2000 年末公司总股本 204,887,825 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元(含税)；

⑤公司 2001 年度利润分配政策：

A. 预计公司 2001 年度利润分配 1 次；

B. 公司 2001 年度实现净利润用于股利分配的比例为 20%--70%，当年剩余未分配利润转入下一年度不再用于分配；

C. 公司将采取派发现金、送红股的形式进行分配，现金分红比例不低于 20%；

D. 2001 年度具体利润分配方案届时由董事会根据实际情况提出预案，交股东大会审议通过后实施。

会议决议刊登于 2001 年 3 月 24 日的《中国证券报》和《证券时

报》。

(2) 2001年4月16日召开董事会三届九次会议，会议审议通过如下决议：

①聘请深圳大华天诚会计师事务所对公司2001年度的财务报告进行审计；

②黄翼云先生因工作变动不再担任公司常务副总经理职务，张翰华先生因退休不再担任公司副总经理职务，聘请余政先生出任公司常务副总经理，聘请郑东先生出任公司副总经理；

③决定于2001年5月26日召开公司2000年度股东大会。

会议决议刊登于2001年4月18日的《中国证券报》和《证券时报》。

(3) 2001年7月30日召开董事会三届十次会议，会议审议通过了以下议案：

①公司2001年中期报告及其摘要；

②公司对外投资事项：

A. 与深圳市泛海三江电子有限公司共同出资组建深圳市光彩建设物资贸易有限公司，拟注册资本人民币3,000万元，本公司出资2,700万元，持股90%。

B. 参股设立武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司，拟注册资本人民币40,000万元，本公司出资8,000万元，持股20%。

会议决议刊登于2001年8月1日的《中国证券报》和《证券时报》。

(4) 2001年8月29日召开董事会三届十一次会议，会议经审议，通过了以下议案：

①关于召开公司2001年首次临时股东大会的决议；

②关于公司《中期业绩预警有关情况的报告》。

会议决议刊登于2001年8月31日的《中国证券报》和《证券时报》。

(5) 2001年10月12日召开董事会专题会议，会议经审议，同意为北京光彩置业有限公司向深圳发展银行申请的综合授信额度人民币陆仟万元提供连带责任保证。

会议决议刊登于 2001 年 10 月 16 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(6) 2001 年 10 月 31 日召开董事会临时会议，会议经审议，同意将深圳南油物业广场项目用地进行转让。

会议决议刊登于 2001 年 11 月 3 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(7) 2001 年 11 月 18 日召开董事会三届十二次会议，会议经审议，通过了以下议案：

- ①关于公司董事会换届的议案；
- ②关于修改公司章程的议案；
- ③关于增加公司注册资本的议案；
- ④关于公司股东大会的议事规则；
- ⑤关于公司更名为光彩建设集团股份有限公司的议案；
- ⑥关于制订《公司信息披露管理暂行规定》的议案；
- ⑦关于成立公司北京管理总部的议案；
- ⑧关于召开 2001 年第二次临时股东大会的议案。

会议决议刊登于 2001 年 11 月 21 日的《中国证券报》和《证券时报》。

(8) 2001 年 12 月 22 日召开董事会四届一次会议，会议决议情况如下：

①选举卢志强先生任第四届董事会董事长，李明海先生任第四届董事会副董事长；

②根据董事长卢志强先生提名，董事会聘任李明海先生任公司总裁；

③根据董事长卢志强先生提名，聘任匡文先生任公司财务总监；

④根据董事长卢志强先生提名，聘任陈家华先生任公司董事会秘书；

⑤根据总裁李明海先生提名，聘任余政先生任公司常务副总裁，郑东先生、陈家华先生任公司副总裁；

⑥会议审议通过了公司关于巡回检查的整改报告；

⑦会议审议通过了关于成立深圳市光彩建设有限公司（暂名）的

议案；

⑧会议审议通过了关于为公司持股 40%的子公司北京光彩置业有限公司向深圳发展银行申请的 9,000 万元两年期的商业承兑汇票提供担保的事宜；

⑨会议还研究了公司 2002 年度的工作计划及其他有关事宜。

会议决议刊登于 2001 年 12 月 25 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2. 董事会对股东大会决议的执行情况

董事会对股东大会通过的决议认真地贯彻执行，并按期检查督办，对股东大会授权事项积极地履行，并及时向社会公众披露相关信息。报告期内，公司实施了 2000 年度利润分配方案，以 2000 年末总股本 204,887,825 为基数，向全体股东每 10 股派 1 元现金（含税）；实施了配股方案，以每股 10.5 元的价格，向流通股东每 10 股配 3 股，法人股东以现金认配 1,000 万股。

七、本次利润分配预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计确认，本公司 2001 年度利润总额为 87,472,458.21 元，净利润为 37,608,725.41 元。按公司 2001 年末总股本 244,084,341 股计算，每股收益为 0.154 元。经审议，2001 年度利润分配预案为：

提取法定公积金 10%，	计 3,760,872.54 元
提取法定公益金 5%，	计 1,880,436.27 元
加：上年末滚存的未分配利润：	181,702,779.56 元
本年末可供股东分配的利润为	213,670,196.16 元

以 2001 年末公司总股本 244,084,341 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计 24,408,434.10 元。余额 189,261,762.06 元转入下一年度。

八、本年度不进行公积金转增股本。

以上预案尚须提交 2001 年度股东大会审议。

第八章 监事会报告

2001 年，监事会遵循《公司法》、《公司章程》及有关法律法规，认真履行职责，切实搞好监督，为促进公司稳定有序发展起到了应有的作用。

报告期内，监事会参加了 2000 年度股东大会，列席了历次董事会会议，单独召开监事会会议四次。2001 年 3 月 22 日召开三届七次监事会会议，审议通过了 2000 年度监事会工作报告，检查了公司财务工作，发表了监事会独立意见。会议决议于 2001 年 3 月 24 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》；2001 年 7 月 30 日召开三届八次监事会会议，审议了公司 2001 年中期报告及其摘要，并发表了监事会独立意见。会议决议于 2001 年 8 月 1 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》；2001 年 11 月 18 日召开三届九次监事会会议，审议了光彩事业投资集团有限公司关于本公司第四届监事会监事候选人的推荐函，同意陈逢祥、兰立鹏为公司第四届监事会监事候选人。会议决议于 2001 年 11 月 21 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》；2001 年 12 月 22 日召开四届一次监事会会议，选举陈逢祥任第四届监事会监事长。会议决议于 2001 年 12 月 25 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》。

监事会就报告期内董事会工作等有关情况发表独立意见：

1. 公司依法运作情况

报告期内公司董事会认真执行股东大会决议，严格遵守国家法律法规和公司章程的规定，在股东大会授权和公司章程规定范围内行使职权，其决策以《公司法》和《公司章程》为指针，以给股东最好的回报为目标，决策程序合法。通过对公司股东大会、董事会的召集召开程序、议案事项、决议执行情况进行监督，监事会认为公司内控制度健全，运作规范，公司董事、总裁和其他高级管理人员诚信勤勉，认真履行职责，在执行公司职务时严谨自律，未发现有违犯法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

2. 检查公司财务情况

经过检查，监事会认为，公司财务、会计制度健全，财务管理规范。深圳大华天诚会计师事务所出具的标准无保留意见的 2001 年度审计报告，真实、客观地反映了公司经营成果和财务状况。

3. 募集资金投入情况

报告期内，公司实施了配股，募集资金 40,024 万元，实际投入项目与承诺投入的项目一致，未变更募集资金投向。但项目之一的深圳太子山庄 9、10、11 号楼的建设，由于受区内规划调整的影响，报批工作受到影响，计划投入的资金 7,000 万元报告期内未投入使用。

4. 报告期内，公司未有收购或出售资产。

5. 关联交易情况

报告期内，公司与关联公司中国泛海控股有限公司共同出资，参股设立武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司属关联交易，兴业证券有限公司为此出具了独立财务顾问报告。

监事会认为，该项关联交易程序合法，对公司及全体股东是公平的，既为公司储备新的项目，构筑新的发展平台，又能为公司带来较好的经济收益，同时也将产生良好的社会效益，有利于公司长期持久稳定的发展。

第九章 重要事项

一、报告期内公司未发生新的重大诉讼、仲裁事项。

1. 本公司与（香港）合利建筑有限公司于 1993 年 9 月签订了合作开发荟芳园一、二期的合同，根据合同的规定，项目建成后所形成的利润在双方之间分别按 51%、49% 的比例进行分配。2000 年（香港）合利建筑有限公司向中国国际贸易仲裁委员会提出仲裁，请求对已完工的荟芳园住宅小区 A、B、C、D 栋项目进行结算并调高分配比例，同时要求赔偿荟芳园 E 栋桩基损失与未开发部分的损失。本公司认为（香港）合利建筑有限公司所提出的仲裁理由没有法律依据，并以（香港）合利建筑有限公司投入款项不及时、实际投入款项不足等原因要求调低其分配利润比例并赔偿本公司损失。

中国国际贸易仲裁委员会已聘请会计师事务所对荟芳园项目与案件有关的部分进行了相关审计，2002 年 1 月 24 日进行了第二次庭审，目前尚未最终裁决。

该仲裁事项详细情况请阅读 2001 年 1 月 5 日、2001 年 3 月 24 日

刊登在《中国证券报》、《证券时报》上的光彩建设股份有限公司董事会公告。

2. 2000 年度发生的因向深圳南油（集团）有限公司 5,000 万元的银行借款提供担保引发的诉讼案，目前公司已协助深圳市中级人民法院查封了南油集团价值上亿元的土地，并由法院判令公开拍卖以还贷，目前土地拍卖手续正在办理中，预计公司不会发生损失。

该诉讼详细情况请阅读 2001 年 4 月 27 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》上的光彩建设股份有限公司重大事件公告。

二、报告期内公司未有收购及出售资产、吸收合并事项

三、报告期内重大关联交易事项

公司与关联公司中国泛海控股有限公司共同出资，参股设立武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（以下简称武汉 CBD 建设公司）属关联交易。

1. 概述

武汉 CBD 建设公司注册资本为人民币 40,000 万元，其中武汉市汉口机场迁建开发有限公司（甲方）出资 8,000 万元，占股 20%；中国泛海控股有限公司（乙方）出资 12,000 万元，占股 30%；北京中关村开发建设股份有限公司（丙方）出资 8,000 万元，占股 20%；本公司（丁方）出资 8,000 万元，占股 20%；北京四通巨光高新技术发展（控股）有限公司（戊方）出资 4,000 万元，占股 10%。该公司经营宗旨是：通过武汉 CBD 建设公司的规范化运作，导入现代企业制度和市场运作机制，按照中央商务区（CBD）建设的国际惯例以及国内的成熟经验，创建武汉王家墩中央商务区，提升武汉市的城市现代化功能，推动武汉市及湖北省经济社会发展，实现公司股东利益的最大化。公司经营范围：房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育产业项目投资；建筑及装饰材料销售。

2. 关联方介绍

中国泛海控股有限公司，注册资本 75,000 万元人民币，经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售（国家有专项专营规定的除外）；与上述业务相关的

经济、技术、管理咨询。

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦 20 层

法定代表人：卢志强

3. 本次关联交易的主要内容

为了贯彻落实国务院、中央军委国函[2000]92 号文件批复，建设好汉口新机场项目，实现湖北省及武汉市政府关于汉口机场搬迁后，空军移交给武汉市政府王家墩机场 4000 亩土地开发建设的整体规划设想，各方经友好、平等协商，就合作投资建设汉口新机场及开发汉口王家墩机场 4000 亩土地，以及相关的新军用机场建设投资事宜达成一致意见，共同签订合作合同。

根据武汉市的长远发展规划，武汉市政府将对该土地周边地区（约 11118 亩土地）进行统一规划。武汉市人民政府将参照中央商务区建设的国际惯例以及上海陆家嘴金融贸易区和北京中央商务区的建设经验，对武汉王家墩中央商务区的开发建设给予特殊优惠政策，甲、乙、丙、丁、戊五方一致同意，按该规划，积极参与开发。

4. 本公司董事会关于本项投资事项对公司影响的意见

本公司董事会相信，通过参股武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司，参与武汉 CBD 建设，不仅为公司储备新的项目，构筑新的发展平台，也能为公司带来较好的经济收益，同时也将产生良好的社会效益，是落实公司 2001 年初计划的重要步骤，有利于公司长期持续稳定的发展。

该事项已经 2001 年 8 月 30 日召开的 2001 年首次临时股东大会审议通过，关联股东回避了表决。兴业证券有限公司为此出具了独立财务顾问报告。

该事项详细情况请阅读《中国证券报》、《证券时报》2001 年 8 月 8 日刊登的光彩建设股份有限公司关联交易公告，2001 年 9 月 25 日刊登的兴业证券关于光彩建设股份有限公司关联交易的独立财务顾问报告。

四、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. 重大担保

报告期内公司未发生新的对外担保。现有的担保事项主要是历年形成的为深圳南油集团有限公司及子公司银行贷款的担保,截止 2001 年 12 月 31 日,担保总额为 132,452,130 元,其中有 39,000,000.00 元于 2002 年 2 月到期并解除了本公司的担保责任。本公司已与深圳南油(集团)有限公司(简称“南油集团”)就上述借款担保事项签订了反担保协议。上述借款中深圳市农村信用合作社联合社南山支社因所贷出的人民币 5,000 万元无法按时收回,已向深圳市中级人民法院提起诉讼,法院判决由南油集团偿还上述借款,本公司承担连带偿还责任,法院于 2001 年 6 月 7 日查封了南油集团两块土地,经评估机构评估,该两块地市场价格远高于本公司担保贷款本息总额。

除上述担保外,本公司本年代南油集团偿还借款及利息合计 25,696,936.40 元,截止 2001 年 12 月 31 日,南油集团仍欠本公司款项。由于本公司提供的担保有南油集团的反担保,以及上述已查封的土地,预计本公司为南油集团提供的担保及已代为偿还的借款和利息事项不会对本公司财务状况造成重大影响。

3. 公司未委托他人进行现金资产管理事项。

4. 其他重大合同

2001 年 6 月 15 日,公司与华西建筑企业一公司签订协议,就偿付所欠工程款及利息等计 3,600 万元事宜达成一致意见。此协议的执行,对公司经营损益不构成影响。

五、承诺事项

公司控股股东光彩事业投资集团有限公司于 2001 年 3 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登的“光彩建设股份有限公司 2000 年年度报告摘要”中就香港合利公司仲裁案作出承诺,如果仲裁案审定结果表明公司需赔偿而产生经济损失,损失在 1,000 万元以内由公司自行承担,损失若超过 1,000 万元,超过部分由光彩事业投资集团有限公司代为承担,并放弃因此产生的对本公司的追索权。目前该仲裁案尚未结案。

六、聘请会计师事务所情况

报告期内本公司原聘深圳华鹏会计师事务所聘期已满,因该所基

本情况变化，经 2001 年 5 月 26 日召开的 2000 年度股东大会审议通过，改聘深圳大华天诚会计师事务所为公司 2001 年度财务报告的审计机构。该事项已于 2001 年 5 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》上予以披露。

审计业务报酬决策程序如下：公司根据股东大会决议、审计师事务所的一般服务内容、参考行业收费基本情况，分别就审计业务的服务范围、双方的责任和义务、服务收费标准及违约责任等与大华天诚会计师事务所进行了讨论、磋商，双方草拟了审计业务约定书。

董事会秘书处将审计业务约定书按公司规定的呈批程序提交，公司审计监管部、财务总监、副总裁、总裁逐级阅批，并呈公司董事长审定。

独立董事对上述决策程序发表了独立意见如下：光彩建设关于年度财务报表审计向会计师事务所给付报酬的决策程序是严谨、合适的，本董事表示完全同意。

本年度支付给深圳大华天诚会计师事务所财务审计的费用为人民币 35 万元（不含差旅费），公司未支付除审计业务费用以外的其他业务费用。

本公司 2000 年度支付给深圳市华鹏会计师事务所的财务审计费用为 25 万元，财务顾问咨询费 6 万元（不含差旅费）。

七、公司、公司董事会及董事在报告期内受监管部门批评情况：

深圳证管办于 2001 年 9 月 24 日至 9 月 28 日对本公司进行了例行巡回检查，于 2001 年 12 月 3 日发出了《关于要求光彩建设股份有限公司限期整改的通知》（深证办发字[2001]478 号）。

公司在接到《通知》后，全体董事、监事、高级管理人员高度重视，进行了认真的学习讨论，针对《通知》中要求整改的事项，公司董事会、监事会按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2001 版）》和《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况逐项研究，提出了切实可行的整改措施。

公司于 2001 年 12 月 22 日召开的第四届董事会第一次会议审议通过了公司关于巡回检查的整改报告。整改报告于 2001 年 12 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》上予以披露。目前，公司在报告中

提出的整改措施大部分已落实，制定了信息披露管理规定，与关联方资金往来的管理规定等规章制度，聘有一名独立董事，已从关联方收回全部的资金借款等。

八、其他重大事项

1. 报告期内，由于深圳南油（集团）有限公司在中国光大银行深圳分行 200 万美元到期未还，本公司承担连带保证责任，该行已扣划公司相当于 247.1 万美元的人民币存款，本公司将向南油集团行使追偿权，以保障公司利益。该事项已于 2001 年 7 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》上披露。

2. 报告期内，根据中国证监会颁布实施的《关于上市公司股东大会规范意见》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等新的政策法规及《深圳证券交易所上市规则（2001 年）》，公司对原章程的部分条款进行了相应的修改，章程修正案经 2001 年 12 月 22 日召开的 2001 年第二次临时股东大会审议通过，于 2001 年 12 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》上披露，修改后的章程全文已在深圳证券交易所指定网站上披露。

3. 报告期内，公司由于实施了配股，注册资本发生了变化，经 2001 年第二次临时股东大会审议通过，公司注册资本由 204,887,825 元增加为 244,084,341 元，该事项已于 2001 年 12 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》上披露。

4. 报告期内，公司控股股东将所持公司法人股进行了质押，分别于 2001 年 6 月 19 日、2001 年 8 月 17 日、2001 年 9 月 5 日在《中国证券报》、《证券时报》上披露。

5. 报告期内，本公司持股 40% 的子公司北京光彩置业有限公司股东发生变更：河南圣大置业有限公司将所持股份转让给思奇科技控股有限公司（以下简称思奇公司）。2001 年 10 月 25 日北京朝阳区外经贸委以京经贸资字[2001]690 号文批复，同意该股权转让事宜。

2002 年 4 月 5 日，该公司召开董事会议，会议主要内容：同意思奇公司不再继续负责提供光彩国际公寓项目 A、B 栋商住楼及商业配套楼所需建设资金，相应改变房产及利润分配方式：思奇公司分得光彩国际公寓项目 A、B 栋商住楼 7400 平方米商业面积，剩余可销售面积由北京光彩置业有限公司进行销售，所产生的利润按光彩建设

集团股份有限公司 85%、美国泛海国际有限公司 15%的比例进行分配。

6. 报告期后事项:

(1) 本公司于 2002 年 2 月用自有资金出资人民币 8,000 万元参股设立武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司。该公司已于 2002 年 2 月 8 日完成工商注册登记, 领取注册号为 4201001102710 的企业法人营业执照。

(2) 本公司于 2002 年 4 月 5 日已完成公司更名的工商注册登记, 领取了新的企业法人营业执照。公司名称由光彩建设股份有限公司变更为光彩建设集团股份有限公司。

第十章 财务报告

一、审计报告

深华(2002)股审字第 043 号

光彩建设集团股份有限公司董事会暨全体股东:

我们接受委托, 审计了后附 贵公司及其子公司(以下简称“贵公司”)2001 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及 2001 年度合并和公司利润及利润分配表和合并和公司现金流量表。这些会计报表由贵公司负责, 我们的责任是对这些会计报表发表审计意见, 我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中, 我们结合 贵公司实际情况, 实施了包括抽查会计记录、审核有关凭证等我们认为必要的审计程序。

我们认为, 上述会计报表符合中华人民共和国《企业会计准则》、《企业会计制度》和国家其他有关财务会计法规的规定, 在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2001 年 12 月 31 日的财务状况及 2001 年度的经营成果和现金流量的变化, 会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

胡春元

中国 深圳

中国注册会计师

李秉心

二、经审计的财务报表

资 产 负 债 表

2001年12月31日

编制单位:光彩建设集团股份有限公司

金额单位:人民币元

资 产	年 末 数		年 初 数	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
流动资产:				
货币资金	362,928,565.67	74,561,415.00	51,200,163.31	10,040,214.91
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收帐款	97,336,537.67	12,628,859.62	32,364,582.91	23,057,687.98
其他应收款	70,761,420.81	60,496,675.42	32,096,431.06	21,229,537.33
预付帐款	503,578,800.75	601,275,863.02	501,009,795.45	472,753,363.02
应收补贴款				
存 货	1,105,845,420.76	283,047,107.76	608,582,618.65	271,877,270.65
待摊费用	48,086.99		49,482.00	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,140,498,832.65	1,032,009,920.82	1,225,303,073.38	798,958,073.89
长期投资:				
长期股权投资	6,307,897.46	299,116,711.85	37,875,707.75	252,877,444.17
长期债权投资				
长期投资合计	6,307,897.46	299,116,711.85	37,875,707.75	252,877,444.17
其中:合并价差	5,101,897.46		5,585,470.33	
其中:股权投资差额	5,101,897.46		5,585,470.33	
固定资产:				
固定资产原价	39,419,037.31	23,608,105.71	38,181,854.01	26,750,326.97
减:累计折旧	11,775,739.37	5,819,667.25	9,494,793.84	4,915,855.58
固定资产净值	27,643,297.94	17,788,438.46	28,687,060.17	21,834,471.39
减:固定资产减值准备	3,170,675.32	3,170,675.32	3,170,675.32	3,170,675.32
固定资产净额	24,472,622.62	14,617,763.14	25,516,384.85	18,663,796.07
工程物资				
在建工程	12,040,013.25		9,443,644.99	
固定资产清理				
固定资产合计	36,512,635.87	14,617,763.14	34,960,029.84	18,663,796.07
无形资产及其他资产:				
无形资产				
长期待摊费用	929,277.42	257,309.60	1,315,543.76	320,815.25
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	929,277.42	257,309.60	1,315,543.76	320,815.25
递延税项:				
递延税款借项				
资产总计	2,184,248,643.40	1,346,001,705.41	1,299,454,354.73	1,070,820,129.38

资产负债表 (续)

2001年12月31日

编制单位:光彩建设集团股份有限公司

金额单位:人民币元

负债及所有者权益	年 末 数		年 初 数	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
流动负债:				
短期借款	442,760,000.00	261,960,000.00	189,600,000.00	187,800,000.00
应付票据	150,000,000.00			
应付帐款	75,662,356.64	38,576,856.61	109,315,856.86	75,953,758.72
预收帐款	2,372,205.50	135,000.00	8,010,999.42	3,018,493.00
应付工资			2,838.07	2,838.07
应付福利费	2,151,840.81		1,669,062.53	1,023,050.39
应付股利	24,408,434.10	24,408,434.10	20,488,782.50	20,488,782.50
应交税金	38,479,670.17	(37,541.01)	8,724,652.50	4,420,729.18
其他应交款	631,508.58	232.49	649,652.68	1,251.95
其他应付款	32,535,372.27	57,292,336.01	237,459,045.98	227,894,122.59
预提费用	1,096,890.84		480,696.45	
预计负债				
一年内到期的长期负债	86,500,000.00		58,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	856,598,278.91	382,335,318.20	634,401,586.99	520,603,026.40
长期负债:				
长期借款	200,173,250.00		27,190,575.00	
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	200,173,250.00		27,190,575.00	
递延税款:				
递延税款贷项				
负债合计	1,056,771,528.91	382,335,318.20	661,592,161.99	520,603,026.40
少数股东权益:				
少数股东权益	163,810,727.28		87,645,089.76	
股东权益:				
股本	244,084,341.00	244,084,341.00	204,887,825.00	204,887,825.00
资本公积	463,050,853.37	463,050,853.37	101,998,376.45	101,998,376.45
盈余公积	67,269,430.78	67,269,430.78	61,628,121.97	61,628,121.97
其中:公益金	21,534,201.29	21,534,201.29	19,653,765.02	19,653,765.02
未分配利润	189,261,762.06	189,261,762.06	181,702,779.56	181,702,779.56
外币折算差额				
累积未弥补子公司亏损				
股东权益合计	963,666,387.21	963,666,387.21	550,217,102.98	550,217,102.98
负债及股东权益合计	2,184,248,643.40	1,346,001,705.41	1,299,454,354.73	1,070,820,129.38

资产减值准备明细表

单位名称:光彩建设集团股份有限公司(合并)

2001年12月

单位:元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数	期末余额
一、坏账准备合计	6,231,542.01	4,745,723.98		10,977,265.99
其中: 应收账款	3,200,892.82	2,289,413.19		5,490,306.01
其他应收款	3,030,649.19	2,456,310.79		5,486,959.98
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	11,500,000.00			11,500,000.00
其中: 库存商品	11,500,000.00			11,500,000.00
原材料				
四、长期投资减值准备合计	1,517,441.37			1,517,441.37
其中: 长期股权投资	1,517,441.37			1,517,441.37
长期债权投资				
五、固定资产减值准备	3,170,675.32			3,170,675.32
其中: 房屋、建筑物	2,846,966.92			2,846,966.92
机器设备等	7,744.50			7,744.50
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				
八、委托贷款减值准备				

利润及利润分配表

2001 年度

编制单位:光彩建设集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	本 年 累 计 数		上 年 累 计 数	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、主营业务收入	345,280,127.17	7,070,982.02	275,170,592.07	188,765,051.67
减: 主营业务成本	208,839,126.24	4,967,067.33	187,576,544.08	128,875,133.19
主营业务税金及附加	15,835,920.20	351,211.66	10,366,747.08	6,649,013.69
二、主营业务利润	120,605,080.73	1,752,703.03	77,227,300.91	53,240,904.79
加: 其他业务利润	407,725.36		867,732.87	
减: 营业费用	10,782,616.15	851,013.49	6,797,950.54	1,543,022.05
管理费用	26,387,530.27	10,322,112.90	19,164,074.09	10,265,625.94
财务费用	(144,054.00)	1,721,144.82	3,654,637.12	3,699,258.65
三、营业利润	83,986,713.67	(11,141,568.18)	48,478,372.03	37,732,998.15
加: 投资收益	(483,572.87)	46,239,267.68	(206,067.05)	5,474,497.23
补贴收入				
营业外收入	5,245,541.90	2,967,766.99	1,603,329.08	299,737.58
减: 营业外支出	1,276,224.49	456,741.08	704,997.16	46,070.00
四、利润总额	87,472,458.21	37,608,725.41	49,170,636.90	43,461,162.96
减: 所得税	30,977,954.26		9,666,194.48	6,161,115.92
少数股东损益	18,885,778.54		2,204,395.38	
未弥补子公司亏损				
五、净利润	37,608,725.41	37,608,725.41	37,300,047.04	37,300,047.04
加: 年初未分配利润	181,702,779.56	181,702,779.56	170,486,522.08	170,486,522.08
其他转入				
六、可供分配的利润	219,311,504.97	219,311,504.97	207,786,569.12	207,786,569.12
减: 提取法定盈余公积	3,760,872.54	3,760,872.54	3,730,004.71	3,730,004.71
提取法定公益金	1,880,436.27	1,880,436.27	1,865,002.35	1,865,002.35
提取福利及奖励基金				
七、可供股东分配的利润	213,670,196.16	213,670,196.16	202,191,562.06	202,191,562.06
减: 应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	24,408,434.10	24,408,434.10	20,488,782.50	20,488,782.50
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润	189,261,762.06	189,261,762.06	181,702,779.56	181,702,779.56
补充资料:	本年累计数		上年累计数	
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额			(722,322.42)	
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额	3,135,057.13			
5.债务重组损失				
6.其他				

现金流量表

2001 年度

编制单位:光彩建设集团股份有限公司

单位:人民币元

项 目	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	274,574,096.30	21,609,485.29
收到税费返还	35,905.71	
收到的其他与经营活动有关的现金	70,614,047.54	28,220,142.50
现金流入小计	345,224,049.55	49,829,627.79
购买商品、接受劳务支付的现金	506,194,362.62	42,837,895.38
支付给职工以及为职工支付的现金	21,203,610.18	6,023,589.56
支付的各项税费	18,838,227.04	4,382,927.18
支付的其他与经营活动有关的现金	83,035,773.63	286,781,654.55
现金流出小计	629,271,973.47	340,026,066.67
经营活动产生的现金流量净额	(284,047,923.92)	(290,196,438.88)
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	350.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	350.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	11,390,729.16	6,602,523.00
投资所支付的现金	90,000,000.00	90,000,000.00
支付的其他投资活动有关的现金		
现金流出小计	101,390,729.16	96,602,523.00
投资活动产生的现金流量净额	(101,390,379.16)	(96,602,523.00)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	402,378,567.63	402,378,567.63
其中:子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		
借款所收到的现金	807,160,000.00	324,860,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,715,064.81	782,375.78
现金流入小计	1,212,253,632.44	728,020,943.41
偿还债务所支付的现金	488,859,825.00	250,700,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金	24,097,572.56	23,871,206.73
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	2,129,574.71	2,129,574.71
现金流出小计	515,086,972.27	276,700,781.44
筹资活动产生的现金流量净额	697,166,660.17	451,320,161.97
四、汇率变动对现金的影响	45.27	
五、现金及现金等价物净增加额	311,728,402.36	64,521,200.09

现金流量表(续)

2001 年度

编制单位:光彩建设集团股份有限公司

单位:人民币元

补充资料	合并	母公司
1、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		
2、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	37,608,725.41	37,608,725.41
加: 少数股东损益	18,885,778.54	
计提的资产减值准备	4,745,723.98	1,440,983.31
固定资产折旧	2,373,231.46	1,163,922.92
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	895,058.45	146,505.65
待摊费用减少	1,395.01	
预提费用增加	72,531.07	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	8,418.75	8,418.75
固定资产报废损失	145,817.20	
财务费用	14,299.61	1,715,276.36
投资损失	483,572.87	(46,239,267.68)
递延税款贷项		
存货的减少	(396,635,232.15)	(11,169,837.11)
经营性应收项目的减少	92,633,978.83	(152,321,793.04)
经营性应付项目的增加	(45,786,169.02)	(124,217,785.09)
其他	504,946.07	1,668,411.64
经营活动产生的现金流量净额	(284,047,923.92)	(290,196,438.88)
3、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	362,928,565.67	74,561,415.00
减: 现金的期初余额	51,200,163.31	10,040,214.91
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	311,728,402.36	64,521,200.09

三、会计报表附注（除特别说明，以人民币元表述）

附注 1. 公司简介

光彩建设股份有限公司（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，本公司变更为现名，并领取了变更后的企业法人营业执照。

本公司的经营范围为：承办国内、外投资开发项目，承接工程地盘管理与物业管理，经营房地产业务及有关的建筑设备、建筑材料。

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。本公司无现金等价物。

(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: ①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; ②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、委托加工材料、工程施工、库存设备等。

各类存货的购入与入库按实际成本计价, 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。

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, 存货跌价损失准备以成本高于可变现净值的差额按单项存货计提, 详见附注 5. 注释 5。

(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。

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。

长期投资明细详见附注 5. 注释 7。

(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（详见附注 5. 注释 9），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更新开工的，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）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) 提供劳务收入: 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。

(17) 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; 该义务的执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。

(18) 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。

(19) 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》及其补充规定的要求适当编制的,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、内部交易的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。少数股东损益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润(或应承担的亏损)。

(20) 会计政策与会计估计的变更:

a. 会计政策变更

本公司原执行《股份有限公司会计制度》及其补充规定,根据财政部财会[2000]25号文和财会[2001]17号文的规定,本公司从2001年1月1日起执行《企业会计制度》,并变更如下会计政策:

期末固定资产、在建工程、无形资产、委托贷款原按账面价值计价,现改为按账面价值与可收回金额孰低计价,对于可收回金额低于账面价值的差额分别计提固定资产减值准备、在建工程减值准备、无形资产减值准备及委托贷款减值准备;开办费用原在公司生产经营后按5年平均摊销,现改为在开始生产经营的当月一次计入当期损益;技术开发费用原按5年平均摊销,现改为在费用发生的当月直接计入当期损益。

本公司对上述会计政策变更采用了追溯调整法,累计调减未分配利润4,407,580.86元,调减盈余公积777,808.38元,并重编了以前年度会计报表对比数字,有关因会计政策变更追溯调整的情况如下:

项目	1998年及以前	1999年	2000年	合计
影响净损益				
固定资产减值准备	(103,375.30)	(3,067,300.02)	—	(3,170,675.32)
开办费及技术开发费	(1,001,148.65)	(291,242.85)	(722,322.42)	(2,014,713.92)
合计	(1,104,523.95)	(3,358,542.87)	(722,322.42)	(5,185,389.24)
减:提取两金				
法定盈余公积	(110,452.39)	(335,854.29)	(72,232.24)	(518,538.92)
法定公益金	(55,226.20)	(167,927.14)	(36,116.12)	(259,269.46)
合计	(165,678.59)	(503,781.43)	(108,348.36)	(777,808.38)
影响未分配利润	(938,845.36)	(2,854,761.44)	(613,974.06)	(4,407,580.86)

b. 会计估计变更

由于本公司以开发经营房地产为主,根据历史数据,本公司销售房地产产生的应收款项形成坏账的比例较低,同时本公司加强了对应收款项形成和催收的控制,使应收款项形成坏账损失的情况减少,因此从2001年1月1日起,本公司将坏账准备的提取比例由9%改为5%,计提方法、计提范围及核算方法保持不变。由于此项会计估计的变更使本期净利润增加3,135,057.13元。

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%。除青岛泛海物业发展有限公司、北京光彩置业有限公司(尚属投入期,无利润)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%(深圳市泛海三江电子有限公司减按7.5%征收)。

附注4 . 控股子公司及合营企业

1. 控股子公司:

子公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	备注
深圳市光彩物业管理有限公司	RMB300万	物业管理	RMB300万	90%	
深圳鸿业工程建设监理有限公司	RMB300万	建设监理	RMB300万	100%	
深圳市泛海三江电子有限公司	RMB1,000万	仪器、仪表等	RMB925万	92.5%	
青岛泛海物业发展有限公司	USD1,250万	房地产开发、物业管理	USD875万	70%	
深圳南油建筑装饰工程有限公司	RMB385万	室内外装饰工程	RMB385万	100%	*
北京光彩置业有限公司	USD1,000万	房地产开发销售	RMB3,358万	40%	**

*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，至期末尚未清理完毕，亦未办理工商注销手续。本期与2000年度均未将其纳入合并范围。

**北京光彩置业有限公司原名为“北京工体泛海物业开发企业”，本公司对该公司持有40%的股权。由于本公司为该公司最大股东，且董事长、总经理、财务负责人均系本公司委派，在最近的董事会选举中，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。该公司投资进行“光彩国际公寓”项目开发，本期将其纳入了会计报表合并范围。由于“光彩国际公寓”尚在开发过程中，所以北京光彩置业有限公司编制了资产负债表、现金流量表。

2. 合营企业：

合营企业名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例
深圳南油东峰工程有限公司	HKD200万	制冷、机电工程	HKD100万	50%

深圳南油东峰工程有限公司为本公司的合营企业，已停业多年一直未办理清算和工商注销手续，本公司对其投资全额计提了长期投资减值准备。本期与2000年度均未将其纳入合并范围。

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	RMB212,981.03	1.00	212,981.03	304,654.17
	港币	HKD14,701.32	1.0614	15,603.94	19,189.63
小计				228,584.97	323,843.80
银行存款	人民币	RMB360,244,499.32	1.00	360,244,499.32	47,696,486.47
	港币	HKD2,168,372.96	1.0614	2,301,294.49	3,010,780.66
	美元	USD6,546.92	8.2767	54,186.89	169,052.38
小计				362,599,980.70	50,876,319.51
其他货币资金	人民币	RMB100,000.00	1.00	100,000.00	—
小计				100,000.00	—
合计				362,928,565.67	51,200,163.31

货币资金较期初增长了 608.84%，主要原因为公司本年度配股募集资金未完全投入使用及借款增加。

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司以港币定期存款特种存单港币 2,060,000.00 元作质押，以向银行获取人民币 1,960,000.00 元之短期借款。

注释 2. 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	93,814,355.54	91.24	4,859,368.04	25,138,914.02	70.68	2,262,448.30
一年以上至二年以内	1,454,217.37	1.41	72,710.87	4,733,050.02	13.31	426,028.48
二年以上至三年以内	2,650,961.56	2.58	312,861.64	278,127.99	0.78	25,031.51
三年以上	4,907,309.21	4.77	245,365.46	5,415,383.70	15.23	487,384.53
合计	102,826,843.68	100.00	5,490,306.01	35,565,475.73	100.00	3,200,892.82

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 34,021,619.00 元，占应收账款总额的比例为 33.09%。

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 180,313.50 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。

应收账款较期初增长了 189.12%，主要系子公司青岛泛海物业发展有限公司本期物业销售按揭款项尚未到账。

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	7,795,498.25	58.64	389,774.91	19,525,614.80	77.06	1,757,305.33
一年以上至二年以内	660,000.00	4.96	33,000.00	1,542,860.50	6.09	138,857.44
二年以上至三年以内	222,886.00	1.68	11,144.30	—	—	—
三年以上	4,615,152.19	34.72	230,757.61	4,269,643.36	16.85	384,267.91
合计	13,293,536.44	100	664,676.82	25,338,118.66	100	2,280,430.68

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 4,723,550.40 元，占应收账款总额的比例为 35.53%。

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 3. 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	56,895,815.61	74.62	3,017,393.82	26,573,674.57	75.65	2,260,842.68
一年以上至二年以内	11,177,006.12	14.66	823,922.52	311,846.97	0.89	28,066.23
二年以上至三年以内	144,950.00	0.19	9,587.61	604,234.12	1.72	54,381.07
三年以上	8,030,609.06	10.53	1,636,056.03	7,637,324.59	21.74	687,359.21
合计	76,248,380.79	100.00	5,486,959.98	35,127,080.25	100.00	3,030,649.19

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	性质	内容
（香港）合利建筑有限公司 *	代垫款	代还银行贷款及利息
深圳南油（集团）有限公司 *	代垫款	代还银行贷款及利息
深圳鑫森磊投资发展公司	往来款	月亮湾项目分销房款

*上述债权主要系公司承担担保连带责任而代为支付的银行借款和利息形成，公司与上述公司的债务正在协商或仲裁中，本公司认为该类款项收回的可能性较大。

其他应收款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。

其他应收款中前五名的金额合计为 58,243,007.21 元，占其他应收款总额的比例为 76.89%。

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 2,058,923.09 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。

其他应收款较期初增长了 115.64%，主要系公司本年度担保承担连带偿还而代还（香港）合利建筑有限公司及深圳南油（集团）有限公司借款及利息。

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	47,243,391.14	71.94	2,814,841.69	15,422,372.74	66.06	1,388,013.55
一年以上至二年以内	10,502,856.86	15.99	812,754.79	—	—	—
二年以上至三年以内	—	—	—	372,117.52	1.60	33,490.58
三年以上	7,922,365.46	12.07	1,544,341.56	7,550,247.94	32.34	693,696.74
合计	65,668,613.46	100.00	5,171,938.04	23,344,738.20	100.00	2,115,200.87

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	性质	内容
（香港）合利建筑有限公司	代垫款	代还银行贷款及利息
深圳南油（集团）有限公司	代垫款	代还银行贷款及利息
深圳鑫森磊投资发展公司	往来款	月亮湾项目分销房款

其他应收款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。

其他应收款中前五名的金额合计为 55,050,615.25 元，占其他应收款总额的比例为 83.83%。

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 2,039,398.09 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 4. 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	175,707,470.84	34.90	204,888,891.12	40.89
一年以上至二年以内	42,979,970.60	8.53	263,885,269.25	52.67
二年以上至三年以内	260,715,724.23	51.77	20,000.00	0.01
三年以上	24,175,635.08	4.80	32,215,635.08	6.43
合计	503,578,800.75	100.00	501,009,795.45	100.00

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有色金属建设股份有限公司、北京东方创业发展有限公司等三方合资组建的有限责任公司（即北京光彩物业发展有限公司，于 1999 年 3 月 17 日成立）开发的项目之一，其中光彩事业投资集团有限公司占股 78%。根据本公司与北京光彩物业发展有限公司的最大股东光彩事业集团有限公司于 1998 年 11 月 29 日签订的项目合作协议及本公司与北京光彩物业发展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 2001 年 12 月 31 日，本公司已按照协议支付项目合作启动资金 300,000,000.00 元，目前项目已进入施工阶段，项目预计在 2003 年 10 月份完工。

上述预付账款中有预付深圳南油（集团）有限公司房地产部款项 24,175,635.08 元（账龄 3 年以上），系本公司与深圳南油（集团）有限公司合作开发的月亮湾山庄项目。根据协议：本公司、深圳南油房地产有限公司及深圳鑫森磊投资发展公司共同承销月亮湾山庄 182 套物业，总建筑面积为 47,508.17 平方米，承销该物业的单价为约 3,700.00 元/平方米，总承销价为 169,573,211.00 元，其中本公司承销上述份额的 40%。截止 2001 年 12 月 31 日，月亮湾山庄累计销售 143 套，尚剩余 39 套未销售，剩余建筑面积为 10,147.87 平方米，已销售的房产中尚有应收客户房款 24,855,242.00 元。由于上述合作项目跨期较长，合作各方对项目分配尚未达成一致意见，本公司待项目完成销售时结清并计算该项目损益。本公司估计对月亮湾山庄项目合作预付款项不会形成损失。

注释 5. 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	931,760,763.91	931,760,763.91	447,905,747.22	447,905,747.22
开发产品	172,302,184.64	160,802,184.64	151,098,040.02	139,598,040.02
出租开发产品	5,430,023.94	5,430,023.94	5,538,003.36	5,538,003.36
小计	1,109,492,972.49	1,097,992,972.49	604,541,790.60	593,041,790.60
库存商品	2,606,561.63	2,606,561.63	1,528,567.00	1,528,567.00
原材料	3,672,645.39	3,672,645.39	6,647,933.25	6,647,933.25
在产品	1,509,796.17	1,509,796.17	1,258,728.32	1,258,728.32
库存设备	—	—	5,659,159.40	5,659,159.40
工程施工	—	—	2,846,681.52	185,590.99
委托加工材料	—	—	74,719.24	74,719.24
低值易耗品	63,445.08	63,445.08	186,129.85	186,129.85
合计	1,117,345,420.76	1,105,845,420.76	622,743,709.18	608,582,618.65

存货余额较期初增长了 79.42%，主要原因为本期将“北京光彩置业有限公司”纳入合并范围，该公司正在开发“光彩国际公寓”项目。

(1) 房地产项目情况

A. 开发成本

项 目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	期末数	期初数
光彩逸园	2002 年 11 月	2003 年 12 月	8,980.39 万	27,909,805.42	25,959,223.44
物业广场	2002 年 05 月	2003 年 04 月	16,914.73 万	28,322,006.76	25,593,119.40
太子山庄 9#-11#	2002 年 11 月	2003 年 11 月	11,915 万	37,265,012.74	34,522,503.88
名人广场一期工程	1999 年 12 月	2001 年 04 月	34,801 万	—	183,596,361.20
名人广场二期工程	2002 年 08 月	2004 年 02 月	48,596 万	109,474,556.67	60,990,044.09
光彩国际公寓	2001 年 03 月	2002 年 12 月	97,000 万	605,023,579.31	1,254,880.00
光彩中心 A 座	2001 年 03 月	2003 年 10 月	30,000 万	16,152,383.82	8,373,336.02
201 土地				62,507,200.00	62,500,000.00
荟芳园土地				38,360,990.86	38,360,990.86
其他				6,745,228.33	6,755,288.33
合 计				931,760,763.91	447,905,747.22

B. 开发产品

项 目	完工时间	期末数	期初数
荟芳园一期	1997 年 06 月	4,945,336.96	3,049,046.46
北京安富大厦	1996 年 07 月购入	35,293,259.78	35,293,259.78

太子山庄一、二期	1999年01月	4,007,765.39	5,361,909.53
观峰阁	1999年10月	11,131,326.70	14,691,522.73
名人广场一期	2000年12月	101,702,608.75	76,578,114.66
太子山庄俱乐部	1996年12月	8,352,358.21	8,453,931.86
太子山庄幼儿园	1998年04月	6,450,820.22	6,682,260.70
其他		418,708.63	987,994.30
合计		172,302,184.64	151,098,040.02

C.出租开发产品

项 目	期末数	期初数
荔馨村综合楼	3,419,693.51	3,487,696.25
110 栋四楼厂房	1,108,175.62	1,130,212.38
四方楼	902,154.81	920,094.73
合计	5,430,023.94	5,538,003.36

(2)存货跌价准备

存货跌价准备	期初数	本期增加	本期转回	期末数	备注
开发产品	11,500,000.00	—	—	11,500,000.00	北京富安大厦
工程施工	2,661,090.53	—	2,661,090.53	—	核销
合计	14,161,090.53	—	2,661,090.53	11,500,000.00	

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费用确定。

期末，除本公司对北京安富大厦计提存货跌价准备 11,500,000.00 元外，其他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。

(3)期末，本公司用于抵押的存货账面价值为 614,435,161.88 元。

注释 6. 待摊费用

类别	期末数	期初数	年末结存原因
保险费等	48,086.99	49,482.00	支付2002年度汽车保险
合计	48,086.99	49,482.00	

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	7,825,338.83	1,517,441.37	6,307,897.46	39,393,149.12	1,517,441.37	37,875,707.75
其中：对子公司投资	5,101,897.46	—	5,101,897.46	36,669,707.75	—	36,669,707.75
对合营企业投资	517,441.37	517,441.37	—	517,441.37	517,441.37	—
其他股权投资	2,206,000.00	1,000,000.00	1,206,000.00	2,206,000.00	1,000,000.00	1,206,000.00
长期债权投资	—	—	—	—	—	—
合计	7,825,338.83	1,517,441.37	6,307,897.46	39,393,149.12	1,517,441.37	37,875,707.75

长期投资较期初减少了 80.14%，原因为本期将控股子公司“北京光彩置业有限公司”纳入合并范围。

(2) 长期股权投资

a. 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		减值准备				备注
		资本比例	初始投资成本	期初数	本期增加	本期转回	期末数	
深圳南油建筑装饰工程有限公司	7年	100%	3,850,000.00	—	—	—	—	*
深圳南油东峰工程公司	15年	50%	1,072,100.00	517,441.37	—	—	517,441.37	**
烟台王朝俱乐部有限公司	15年	10%	1,000,000.00	1,000,000.00	—	—	1,000,000.00	***
深圳南油酒店有限公司	20年	5%	1,206,000.00	—	—	—	—	
小计			7,128,100.00	1,517,441.37	—	—	1,517,441.37	

*深圳南油建筑装饰工程有限公司经营亏损，正在清算，已按应占该公司的权益调整，调整后对该公司的投资为零。

**深圳南油东峰工程公司已停业，估计投资收回的可能性很小，已按长期股权投资账面余额全额计提减值准备。

***烟台王朝俱乐部有限公司已清算，但本公司尚未收到清算报告，已按长期股权投资账面余额全额计提减值准备。

其中权益法核算的股权投资如下：

被投资单位名称	被投资单位		分得现金		
	初始投资额	追加投资额	权益增减额	红利额	累计权益增减额
深圳南油建筑装饰工程有限公司	3,850,000.00	—	—	—	(3,850,000.00)
深圳南油东峰工程有限公司	1,072,100.00	—	—	—	(554,658.63)
合计	4,922,100.00	—	—	—	(4,404,658.63)

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	2,624,095.38	187,435.38	2,436,660.00
青岛泛海物业发展有限公司	2,961,374.95	收购	10年	2,961,374.95	296,137.49	2,665,237.46

小 计	5,585,470.33	483,572.87	5,101,897.46
-----	--------------	------------	--------------

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	300,634,153.22	1,517,441.37	299,116,711.85	254,394,885.54	1,517,441.37	252,877,444.17
其中：对子公司投资	299,116,711.85	—	299,116,711.85	221,793,206.75	—	221,793,206.75
对合营企业投资	517,441.37	517,441.37	—	31,601,678.79	517,441.37	31,084,237.42
其他股权投资	1,000,000.00	1,000,000.00	—	1,000,000.00	1,000,000.00	—
长期债权投资	—	—	—	—	—	—
合计	300,634,153.22	1,517,441.37	299,116,711.85	254,394,885.54	1,517,441.37	252,877,444.17

(2) 长期股权投资

a. 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	减值准备				备注
				期初数	本期增加	本期转回	期末数	
深圳市光彩物业管理有限公司	15年	90%	3,000,000.00	—	—	—	—	
深圳鸿业工程建设监理有限公司	15年	100%	3,000,000.00	—	—	—	—	
深圳南油建筑装饰工程有限公司	7年	100%	3,850,000.00	—	—	—	—	
深圳市泛海三江电子有限公司	15年	92.5%	9,250,000.00	—	—	—	—	
青岛泛海物业发展有限公司	15年	70%	200,000,000.00	—	—	—	—	
深圳南油东峰工程有限公司	15年	50%	1,072,100.00	517,441.37	—	—	517,441.37	
北京光彩置业有限公司	50年	40%	33,579,510.00	—	—	—	—	
烟台王朝俱乐部有限公司	15年	10%	1,000,000.00	1,000,000.00	—	—	1,000,000.00	
小计			254,751,610.00	1,517,441.37	—	—	1,517,441.37	

其中权益法核算的股权投资如下：

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	分得现金红利额	累计权益增减额
深圳市光彩物业管理有限公司	3,000,000.00	—	363,752.61	—	1,969,315.07
深圳鸿业工程建设监理有限公司	3,000,000.00	—	(707,387.65)	—	456,740.59
深圳市泛海三江电子有限公司	9,250,000.00	—	3,699,579.47	—	562,151.69
青岛泛海物业发展有限公司	200,000,000.00	—	43,366,896.13	—	44,692,369.62
北京光彩置业有限公司	33,579,510.00	—	—	—	(2,495,272.58)
深圳南油建筑装饰工程有限公司	3,850,000.00	—	—	—	(3,850,000.00)
深圳南油东峰工程有限公司	1,072,100.00	—	—	—	(554,658.63)
合计	253,751,610.00	—	46,722,840.55	—	40,780,645.76

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	2,624,095.38	187,435.38	2,436,660.00
青岛泛海物业发展有限公司	2,961,374.95	收购	10年	2,961,374.95	296,137.49	2,665,237.46
小计				5,585,470.33	483,572.87	5,101,897.46

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	24,396,404.61	418,864.00	3,279,926.20	21,535,342.41
机器设备	632,881.26	75,516.00	62,210.40	646,186.86
电子设备	2,882,052.26	188,938.08	46,830.00	3,024,160.34
运输设备	8,039,062.38	4,069,354.42	224,620.00	11,883,796.80
其他设备	2,231,453.50	1,142,558.41	1,044,461.01	2,329,550.90
合计	38,181,854.01	5,895,230.91	4,658,047.61	39,419,037.31

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	3,577,188.54	591,237.47	72,491.86	4,095,934.15
机器设备	493,783.32	23,360.75	137,938.97	379,205.10
电子设备	1,525,210.18	315,289.83	12,572.87	1,827,927.14
运输设备	2,468,573.45	2,218,723.36	214,824.13	4,472,472.68
其他设备	1,430,038.35	410,795.51	840,633.56	1,000,200.30
合计	9,494,793.84	3,559,406.92	1,278,461.39	11,775,739.37

减值准备	期初余额	本期增加	本期转回	期末余额	备注
房屋及建筑物	2,846,966.92	—	—	2,846,966.92	
机器设备	7,744.50	—	—	7,744.50	
电子设备	147,714.60	—	—	147,714.60	
运输设备	168,249.30	—	—	168,249.30	
合计	3,170,675.32	—	—	3,170,675.32	
净值	25,516,384.85			24,472,622.62	

上述固定资产中，无用于经营租赁租出的固定资产。

固定资产本期增加额中无在建工程转入与置换转入；本期减少额中无固定资产出售与置换转出。

固定资产中有价值3,096,128.00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		期末金额	资金来源	工程投入占预算的比例
				固定资产额	本期其他减少额			
青岛名人广场服务楼工程	35,000,000.00	9,262,166.51	16,591,121.59	—	13,994,753.33	11,858,534.77	金融机构贷款	73.87%
其他	181,478.48	181,478.48	—	—	—	181,478.48	自由资金	100%
合计	35,181,478.48	9,443,644.99	16,591,121.59	—	13,994,753.33	12,040,013.25		

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		期末金额
			固定资产额	本期其他减少额	
青岛名人广场服务楼工程	4,823,396.05	455,746.00	—	3,414,976.23	1,864,165.82
合计	4,823,396.05	455,746.00	—	3,414,976.23	1,864,165.82

本公司预计本科目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
开办费	236,576.35	209,700.65	26,875.70	236,576.35	236,576.35	—
电话初装费	4,704.00	4,704.00	—	4,704.00	4,704.00	—
装修费用	1,194,726.28	342,973.35	260,239.06	371,054.87	962,568.74	232,157.54
太子山庄工程设施	746,742.00	258,242.11	42,756.00	151,310.85	597,054.74	149,687.26
荔园装修、给水、改造	345,534.70	257,006.22	—	56,691.08	145,219.56	200,315.14
其他	798,026.50	242,917.43	178,921.35	74,721.30	450,909.02	347,117.48
合计	3,326,309.83	1,315,543.76	508,792.11	895,058.45	2,397,032.41	929,277.42

注释11. 短期借款

期末数

借款类型	期初数	原币	人民币
信用借款	—	—	—
抵押借款	25,600,000.00	RMB1,800,000.00	1,800,000.00
保证借款	164,000,000.00	RMB439,000,000.00	439,000,000.00
质押借款	—	RMB1,960,000.00	1,960,000.00
合 计	189,600,000.00		442,760,000.00

本公司上述借款均为正常商业借款，无逾期。

短期借款余额较期初增长了133.52%，主要系新纳入合并范围子公司——北京光彩置业有限公司因业务发展的需要而借入资金。

注释 12. 应付票据

种 类	出票日期	到期日	金 额
商业承兑汇票	2001.12.19	2002.6.19	150,000,000.00

无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 13. 应付账款

期末余额 75,662,356.64 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 14. 预收账款

期末余额 2,372,205.50 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 15. 其他应付款

期末余额 32,535,372.27 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位(或性质)	内 容
深圳通航工贸发展公司	往来款
物业管理押金	住户押金及代收款

合 计

其他应付款较期初减少了 86.30%，系本期偿还关联公司往来款项所致。

注释 16. 应付股利

投资者名称	金额	欠款原因
发起人——境内法人股东	11,756,610.30	根据董事会建议调整,未分配
境内上市人民币普通股股东	12,651,823.80	根据董事会建议调整,未分配
合计	24,408,434.10	

注释 17. 应交税金

税项	期末余额	期初余额
增值税	250,699.90	174,682.92
营业税	10,524,472.57	3,423,109.80
城建税	3,646.38	27,806.02
企业所得税	27,642,433.84	5,007,882.42
个人所得税	57,129.73	24,989.74
印花税	—	64,972.60
教育费附加	1287.25	1,209.00
合计	38,479,670.17	8,724,652.50

应交税金较期初增长了341.05%，系子公司——青岛泛海物业发展有限公司应交税金增加；营业税金由于收入增加而增长，同时房地产企业营业税金系按预收款申报缴纳；第四季度的所得税在下一年度交纳。

注释 18. 其他应交款

项目	期末金额	性质	计缴标准
教育费附加	232.49	地方附加费	流转税额的3%
住房公积金	631,276.09	社会统筹	工资总额的25%
合计	631,508.58		

注释 19. 预提费用

项目	期末余额	期初余额	结存原因
借款利息	543,663.32	129,908.45	按权责发生制计提
租赁费	319,644.00	120,000.00	按权责发生制计提
合作方监理费用	183,920.00	183,920.00	按权责发生制计提
水电设施维护费	43,200.00	—	按权责发生制计提
其他	6,463.52	46,868.00	按权责发生制计提
合计	1,096,890.84	480,696.45	

注释 20. 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	备注
		原币	人民币			
抵押借款						
青岛市工行南四支行	8,000,000.00	RMB8,000,000.00	8,000,000.00	1999.12.15-2002.03.14	7.139%	
担保借款						
青岛市工行南四支行	—	RMB10,000,000.00	10,000,000.00	2000.12.12-2002.06.22	6.534%	
青岛市工行南四支行	—	RMB18,500,000.00	18,500,000.00	2000.11.23-2002.11.23	6.534%	
青岛市农行南二支行	15,000,000.00	RMB15,000,000.00	15,000,000.00	1999.11.03-2002.03.28	6.534%	*
青岛市农行南二支行	15,000,000.00	RMB15,000,000.00	15,000,000.00	1999.11.03-2002.06.28	6.534%	*
青岛市农行南二支行	20,000,000.00	RMB20,000,000.00	20,000,000.00	1999.11.03-2002.09.28	6.534%	*
合计	58,000,000.00		86,500,000.00			

*上述借款合计 50,000,000.00 元原于 2001 年度到期，本公司已与银行办理了展期手续。

一年内到期的长期负债较期初增长了 49.14%，系部分长期借款于 2002 年陆续到期所致。

注释 21. 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		
抵押借款					
工行北京市九龙山支行	—	RMB100,000,000.00	100,000,000.00	2001.12.26-2004.12.25	5.94%
青岛市建行南二支行	190,575.00	RMB173,250.00	173,250.00	2000.08.22-2003.08.21	5.94%
担保借款					
交行北京分行西单支行	—	RMB100,000,000.00	100,000,000.00	2001.06.15-2003.06.15	6.237%
青岛市工行南四支行	15,000,000.00			2000.12.12-2002.06.12	6.53%
青岛市工行南四支行	12,000,000.00			2000.12.29-2002.06.29	6.53%
合计	27,190,575.00		200,173,250.00		

长期借款较期初增长了 636.19%，系本期新增合并范围的子公司——北京光彩置业有限公司因业务发展需要而增加长期借款所致。

注释 22. 股本

项目	期初数	本期变动增（减）		期末数
		配股额	小计	
一、尚未流通股份				
发起人股份				
其中：境内法人持有股份	107,566,103.00	10,000,000.00	10,000,000.00	117,566,103.00
尚未流通股份合计	107,566,103.00	10,000,000.00	10,000,000.00	117,566,103.00
二、已流通股份				
境内上市的人民币普通股	97,321,722.00	29,196,516.00	29,196,516.00	126,518,238.00
已流通股份合计	97,321,722.00	29,196,516.00	29,196,516.00	126,518,238.00
三、股份总数	204,887,825.00	39,196,516.00	39,196,516.00	244,084,341.00

本公司股本业经深圳大华天城会计师事务所以深华验字（2001）第 071 号验资报告验证。

注释 23. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	62,224,544.54	361,052,476.92	—	423,277,021.46
资产评估增值	39,773,831.91	—	—	39,773,831.91
合计	101,998,376.45	361,052,476.92	—	463,050,853.37

本期本公司以总股本 20,488.7825 万股为基数，向全体普通股股东以 10:3 的比例配股，每股发行价格为 10.5 元。本期募得社会公众股配股款为 306,563,418.00 元，法人股配股款为 105,000,000.00 元，扣除与配股有关的费用 11,314,425.08 元，实际可使用募集资金 400,248,992.92 元，其中：增加“股本”39,196,516.00 元，增加“资本公积——股本溢价”361,052,476.92 元。

注释 24. 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	55,135,985.17	5,641,308.81	—	60,777,293.98
其中：法定公积金	35,482,220.15	3,760,872.54	—	39,243,092.69
法定公益金	19,653,765.02	1,880,436.27	—	21,534,201.29
任意盈余公积	6,492,136.80	—	—	6,492,136.80
合 计	61,628,121.97	5,641,308.81	—	67,269,430.78

法定盈余公积期初数较上年业已审计数 64,532,205.70 元减少 2,904,083.73 元，原因为：（1）会计政策变更追溯调整，调减 777,808.38 元；（2）合并冲销子公司累计提取的公积金和公益金 2,126,275.35 元。

盈余公积增加系根据公司章程的规定分别按 10%和 5%的比例计提法定盈余公积和法定公益金。

注释 25. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
181,702,779.56	37,608,725.41	30,049,742.91	189,261,762.06

期初未分配利润上年业已审计余额为 183,805,583.73，调减 2,102,804.17 元，其中：（1）由于本年执行《企业会计制度》，对固定资产减值准备等进行追溯调减 4,407,580.86 元[见附注 2（20）]；（2）合并冲销子公司累计提取的公积金和公益金 2,126,275.35 元，同时增加未分配利润 2,126,275.35 元；（3）会计差错调增 178,501.34 元。

本公司依据董事会建议，以年末股本 244,084,341 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），合计派发现金股利 24,408,434.10 元。

注释 26. 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	298,374,824.26	182,324,987.30	243,153,440.12	171,663,125.97
工业产品	28,504,581.06	15,868,950.21	13,582,017.01	7,348,783.66
物业管理	13,596,612.33	9,496,338.45	13,011,205.19	8,226,526.11
其他	5,102,200.02	1,148,850.28	7,050,667.14	1,256,477.01
小计	345,578,217.67	208,839,126.24	276,797,329.46	188,494,912.75
公司内各业务分部互相抵销	(298,090.50)	—	(1,626,737.39)	(918,368.67)
合 计	345,280,127.17	208,839,126.24	275,170,592.07	187,576,544.08

上述房地产销售中“青岛名人广场”项目收入为 294,529,642.26 元，占全部房地产销售收入的 98.71%。

(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	50,750,484.91	30,382,276.99	216,970,940.25	144,143,529.49
中国青岛	294,529,642.26	178,456,849.25	58,199,651.82	43,433,014.59
小计	345,280,127.17	208,839,126.24	276,797,329.46	188,494,912.75
公司内各业务分部互相抵销	—	—	—	—
合计	345,280,127.17	208,839,126.24	275,170,592.07	187,576,544.08

上述青岛地区销售为子公司——青岛泛海物业发展有限公司销售“青岛泛海名人广场”房产收入。

本公司前五名客户销售收入总额为 62,623,562.00 元, 占全部销售收入的比例为 18.12%。

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	3,845,182.00	3,868,138.05	184,953,788.30	101,687,029.38
物业出租	3,225,800.02	1,098,929.28	3,811,263.37	645,021.81
小计	7,070,982.02	4,967,067.33	188,765,051.67	128,875,133.19
公司内各业务分部互相抵销	—	—	—	—
合计	7,070,982.02	4,967,067.33	188,765,051.67	128,875,133.19

本公司前五名客户销售收入总额为 2,464,792.92 元, 占全部销售收入的比例为 34.86%。

注释 27. 主营业务税金及附加

税种	本期数	上期数
营业税	15,757,572.82	10,213,866.66
城市维护建设税	20,902.24	80,222.57
教育费附加	57,445.14	47,531.32
消费税	—	25,126.53
合计	15,835,920.20	10,366,747.08

主营业务税金及附加较期初增长了 52.76%, 系由于收入增长引起。

注释 28. 其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
房租收入	203,175.36	425,264.20
加工收入	—	312,938.62
其他	204,550.00	129,530.05
合计	407,725.36	867,732.87

注释 29. 财务费用

类别	本期数	上期数	备注
利息支出	2,729,051.20	3,995,382.33	
减：利息收入	2,715,064.81	213,174.35	*
汇兑损失	1,215.14	16,206.73	
减：汇兑收益	856.65	—	
其他	(158,398.88)	(143,777.59)	
合计	(144,054.00)	3,654,637.12	

*利息收入本期增长是由于本期银行存款增加引起。

注释 30. 投资收益

类别	本期数	上期数
年末调整的被投资公司所有者 权益净增减额	—	(18,631.67)
股权投资差额摊销	(483,572.87)	(187,435.38)
合计	(483,572.87)	(206,067.05)

投资收益公司数明细如下：

类别	本期数	上期数
年末调整的被投资公司所有者 权益净增减额	46,722,840.55	5,661,932.61
股权投资差额摊销	(483,572.87)	(187,435.38)
合计	46,239,267.68	5,474,497.23

公司数投资收益增加系由于子公司——青岛泛海物业发展有限公司经营利润较上期大幅上升所致。

注释 31. 营业外收支

1. 营业外收入

收入项目	本期数	上期数
房地产销项税转入	2,203,072.68	1,237,966.16
处理固定资产收益	914.02	6,724.08
罚款收入	741,729.17	299,801.85
没收定金收入	2,225,623.80	—
其他	74,202.23	58,836.99
合 计	5,245,541.90	1,603,329.08

营业外收入较上年增长 227.17%，主要系客户购房违约根据法院判决没收缴纳的购房定金。

2. 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
房地产销进项税转入	741,835.16	554,993.36
处理固定资产损失	51,018.14	17,924.80
滞纳金及罚款支出	407,209.72	14,298.57
其他	76,161.47	117,780.43
合 计	1,276,224.49	704,997.16

注释 32. 其他与经营活动有关的现金

项目	收入	支出
中国泛海往来款	60,617,366.07	—
其他关联公司往来款	3,476,000.00	—
代(香港)合利公司还借款及利息	—	31,862,300.00
代深圳南油(集团)付借款及利息	—	25,697,000.00
支付的管理费用	—	11,752,210.27
支付的营业费用	—	6,685,657.97
物业公司收取的住户押金	2,481,807.00	—
其他往来款项	612,548.80	1,432,405.93
其他	3,426,325.67	5,606,199.46
合 计	70,614,047.54	83,035,773.63

注释 33. 其他与筹资活动有关的现金

项目	收入	支出
利息收入	2,715,064.81	—
配股费用	—	2,129,574.71
合 计	2,715,064.81	2,129,574.71

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
青岛泛海建设股份有限公司	同一母公司
北京光彩物业发展有限公司	同一母公司
光彩科技投资管理有限公司（筹）	同一母公司
中国泛海控股有限公司	同一母公司
深圳南油酒店有限公司	同一母公司
青岛泛海装饰工程有限公司	控股股东控制的公司

(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。

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	2001.1.1	本期增加数	本期减少数	2001.12.31
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	2001.1.1		本期增（减）数		2001.12.31	
	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	RMB107,566,103.00	52.50%	10,000,000.00	(4.33%)	RMB117,566,103.00	48.17%

上述权益变化系本期配股引起。

(3) 关联公司交易

a. 关联公司为本公司借款提供担保。

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司控股股东——光彩事业投资集团有限公司以其持有的本公司法人股 4000 万股作为质押，为本公司子公司——北京光彩置业有限公司长期借款人民币 1 亿元提供担保。除上述质押担保外，光彩事业投资集团有限公司为本公司及子公司借款 321,000,000.00 元提供担保。合计为本公司及子公司借款 421,000,000.00 元提供担保。

b. 本公司为关联公司担保。

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司为深圳南油酒店有限公司人民币 100 万元借款提供担保。

c. 其他关联交易。

2001 年度，关联方——青岛泛海装饰工程有限公司为本公司提供物业装修服务，本期结算支付 22,103,592.91 元。该装修服务的价格是参照市场价格双方协议制订。

(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
其他应收款	深圳南油建设装饰工程有限公司	代垫款	2,171,602.25	3,572,829.69
	深圳南油东峰工程公司	往来款	350,240.28	350,240.28
	青岛泛海建设股份有限公司	往来款	—	7,567,807.51
	深圳南油酒店有限公司	代垫款	910,080.12	—
往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
预付账款	北京光彩置业有限公司	往来款	—	140,537,727.94
	北京光彩物业发展有限公司	预付工程款	300,000,000.00	300,000,000.00
	青岛泛海装饰工程有限公司	预付工程款	18,751,025.65	—
其他应付款	中国泛海控股有限公司	往来款	25,796.45	105,126,388.16
	青岛泛海建设股份有限公司		—	90,000,000.00
	光彩事业投资集团有限公司	往来款	189,471.77	—
	光彩科技投资管理有限公司（筹）	往来款	182,478.93	—

附注 7. 或有事项

(1) 为其他单位银行借款提供担保

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司为下列公司银行借款提供担保：

被担保单位名称	担保金额	备注
深圳南油（集团）有限公司	117,752,130.00	*
深圳钜建股份有限公司	12,000,000.00	**

深圳南油酒店有限公司	1,000,000.00	***
	<u>133,452,130.00</u>	

*该担保借款中 78,752,130.00 元已逾期，另有 39,000,000.00 元于 2002 年到期并解除了本公司的担保责任（见附注 9）。本公司已与深圳南油（集团）有限公司（简称“南油集团”）就上述借款担保事项签订了反担保协议，即由南油集团以其拥有的子公司股权、实物资产为本公司提供担保作抵押。上述已逾期的借款中深圳市农村信用合作社联合社南山支社（简称“农联社”）借款人民币 5000 万元，该借款已由农联社向深圳市中级人民法院提起诉讼，法院于 2001 年 4 月 16 日判决由南油集团偿还上述借款，本公司承担连带偿还责任。法院于 2001 年 6 月 7 日查封了南油集团两块土地，经评估机构评估，该两块地市场价格远高于本公司担保贷款的金額。

除上述担保外，本公司本年代南油集团偿还借款及利息合计 25,696,936.40 元，截止 2001 年 12 月 31 日，南油集团仍欠本公司款项。

由于本公司提供的担保有南油集团的反担保，以及上述法院已查封的土地，预计本公司为南油集团提供担保及已代为偿还的借款和利息事项不会对本公司财务造成重大影响。

**该担保借款的还款期为 2002 年，由于该公司目前经营情况正常，预计上述担保不会对本公司财务造成重大影响。

***该担保借款于 2002 年到期，由于上述担保金额较小，预计该担保不会对本公司财务造成重大影响。

（2）银行按揭贷款担保：

根据本公司与按揭贷款银行签订的协议，本公司须为商品房承购人提供抵押贷款担保，该项担保是商品房承购人采用银行按揭（抵押贷款）方式购房时，已交清首期房款（一般为总房款的 30%），在规划国土部门办理房产抵押登记后，向银行申请抵押贷款，由本公司提供的抵押贷款担保。协议规定：本公司为购房人（即借款人）在借款合同期满后两年止的期间内承担连带保证责任，借款人（即购房人）在上述担保期间内不履行还款义务，银行可从本公司任何账户中直接扣款。

本公司无法获得上述借款人于 2001 年 12 月 31 日尚未归还的银行贷款本息，即无法获得期末本公司上述担保债务的金額。但由于上述借款人房产已抵押给借款银行，根据以往历年的情况，本公司没有发生由于上述担保连带责任而发生损失的情形，因此本公司认为上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

（3）未决诉讼\仲裁：

本公司与（香港）合利建筑有限公司于 1993 年 9 月签订了合作开发荟芳园一、二期的合同，根据合同的规定，项目建成后所形成的利润在双方之间分别按 51%、49%的比例进行分配。2000 年（香港）合利建筑有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁，请求对已完工的荟芳园住宅小区 A、B、C、D 栋项目进行结算并调高分配比例，同时要求赔偿荟芳园 E 栋桩基损失与未开发部分的损失。本公司认为（香港）合利建筑有限公司所提出的仲裁理由没有法律依据，并以（香港）合利建筑有限公司投入款项不及时、实际投入款项不足等原因要求调低其分配利润比例并赔偿本公司损失。目前中国国际经济贸易仲裁委员会的最终裁决尚未下达。

另外本公司原为（香港）合利装饰工程有限公司 30,000,000.00 借款担保到期，本金及利息由本公司

代为支付，该事项正与仲裁事项一并解决。

2001年1月13日，光彩事业投资集团有限公司就该仲裁事项向本公司作出承诺，如果本公司在此次仲裁案中失利，裁决结果表明本公司将因赔偿而产生经济损失，损失额在1000万元以内(含1000万元)由本公司自行承担，如损失额在1000万元以上，超过1000万元部分由光彩事业投资集团有限公司代为承担，并承诺放弃因此产生的对本公司的追索权。

附注 8. 承诺事项

项 目	涉及金额	对本期和期后公司财务状况、 经营成果和现金流量的影响 性 质	
投资设立公司	80,000,000.00	以自有资金投资，预计不会对本公司财务状况等造成重大影响	资本项目支出

本公司2001年首次临时股东大会决议通过了关于参股设立武汉中央商务区建设投资股份有限公司的议案，并于2001年8月签订了《发起设立股份公司协议书》与《武汉汉口王家墩机场合作开发合同》。根据协议书与合同，该公司注册资本为人民币4亿元，本公司拟出资人民币8000万元，持股比例为20%。

附注 9. 资产负债表日后事项

1. 2002年1月，本公司为深圳南油（集团）有限公司担保的借款计人民币39,000,000.00元到期，深圳南油（集团）有限公司以其资产作为抵押办理了续借手续，本公司不再为上述借款提供担保。

2. 本公司于2002年2月用自有资金出资人民币8000万元参股设立武汉中央商务区建设投资股份有限公司。

3. 2002年4月5日，本公司子公司北京光彩置业有限公司召开董事会，会议通过了改变房产及利润分配的方式，即：在开发、建设、销售期间，以物业及利润的方式进行，北京工人体育中心分得合作企业所建光彩国际公寓项目房产建筑面积的15%；思奇科技控股有限公司分得光彩国际公寓项目A、B栋商住楼7400平方米的商业面积；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，光彩建设股份有限公司、思奇科技控股有限公司和美国泛海国际有限公司按40%、35%、25%的比例分享合作企业利润。合作各方就以上内容修改了《北京光彩置业有限公司合同》及《北京光彩置业有限公司章程》有关条款。

4. 本公司于2002年4月9日召开董事会，通过了2001年度的利润分配方案：2001年实现的净利润37,608,725.41元分别提取10%的法定盈余公积和5%的法定公益金后，以2001年末股本为基数，每10股派发现金股利1.00元（含税），共派发现金股利24,408,434.10元。

附注 10. 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	12.52%	15.03%	0.4941	0.5295
营业利润	8.72%	10.47%	0.3441	0.3688
净利润	3.90%	4.69%	0.1541	0.1651
扣除非经常性损益后的净利润	3.54%	4.25%	0.1398	0.1498

第十一章 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、财务总监、资产财务部经理签名并盖章的会计报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、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。