

深圳世纪星源股份有限公司
审 计 报 告

目 录	页 次
一．审计报告	1-2
二．已审会计报表	
1．资产负债表	3-4
2．利润及利润分配表	5
3．现金流量表	6-7
三．会计报表附注	8-33

审计报告

深华(2003)股审字 038 号

深圳世纪星源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 贵公司及其子公司和联营公司(以下简称“贵公司”)2002 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及 2002 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 2002 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 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。

另外，我们注意到：1.如附注 5.注释 10 所述，在建工程——车港工程项目截止 2002 年 12 月 31 日的余额为人民币 325,144,416.45 元，贵公司认为是由于车港工程的规划方案有所调整而未投入使用，贵公司与本注册会计师尚无可靠的方法判断计提减值准备的情形是否存在；2.如附注 5.注释 8 所示，对肇庆百灵建设有限公司投资人民币 653,260,125.31 元。贵公司认为，该土地上的已建成的房产和未建成的房产未投入使用，故计提了 720 万元减值准备。对于是否存在进一步减值，由于存在不确定因素，尚无可靠的方法予以判断。3.(1)如附注 5.注释 13.所示，贵公司截止 2002 年 12 月 31 日有约为人民币 3.3 亿元的借款已经逾期；(2)贵公司经营活动的现金净流量已连续三年为负数。但如附注 11.2 所示，贵公司认为，通过 2003 年的改善措施，可以保证公司的持续经营能力。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

中国

深圳

中国注册会计师

2003年4月3日(审计外勤结束日)

2003年4月10日(董事会批准报告日)

深圳世纪星源股份有限公司					
资产负债表					
2002年12月31日					
					单位：人民币元
资产	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产：					
货币资金	1	27,485,123.27	5,883,003.66	57,426,216.29	22,853,329.99
短期投资	2	3,600.00	-	3,600.00	-
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收帐款	3	2,705,062.35	2,582,469.92	3,852,435.42	3,693,829.01
其他应收款	4	215,071,583.46	930,501,899.64	259,028,864.15	1,006,936,837.44
预付帐款	5	5,340,490.16	-	5,004,330.60	-
应收补贴款		-	-	-	-
存货	6	166,778,476.22	1,981,001.23	158,427,263.72	1,981,001.23
待摊费用	7	71,941.50	71,941.50	84,507.82	73,664.02
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		417,456,276.96	941,020,315.95	483,827,218.00	1,035,538,661.69
长期投资：					
长期股权投资	8	670,836,620.25	688,848,009.40	678,113,524.41	717,437,185.51
长期债权投资		-	-	-	-
长期投资合计		670,836,620.25	688,848,009.40	678,113,524.41	717,437,185.51
其中：合并价差		6,813,477.02	-	9,090,381.18	-
其中：股权投资差额		6,813,477.02	-	9,090,381.18	-
固定资产：					
固定资产原价	9	677,151,351.86	165,092,170.54	615,925,978.34	165,152,611.09
减：累计折旧	9	156,878,232.09	44,481,801.02	138,110,853.60	39,263,035.13
固定资产净值		520,273,119.77	120,610,369.52	477,815,124.74	125,889,575.96
减：固定资产减值准备		122,757,643.17	36,879,267.74	122,757,643.17	36,879,267.74
固定资产净额		397,515,476.60	83,731,101.78	355,057,481.57	89,010,308.22
工程物资		-	-	-	-
在建工程	10	327,378,341.37	-	397,092,022.22	-
固定资产清理	11	(10,000.00)	-	(78,737.32)	-
固定资产合计		724,883,817.97	83,731,101.78	752,070,766.47	89,010,308.22
无形及其他资产：					
无形资产		-	-	-	-
长期待摊费用	12	7,372,100.35	126,806.16	10,303,505.32	157,585.20
其他长期资产		-	-	-	-
无形及递延资产合计		7,372,100.35	126,806.16	10,303,505.32	157,585.20
递延税项：					
递延税款借项		-	-	-	-
资产总计		1,820,548,815.53	1,713,726,233.29	1,924,315,014.20	1,842,143,740.62
公司法定代表人：		主管会计工作负责人：		会计机构负责人：	

深圳世纪星源股份有限公司

资产负债表(续)

2002年12月31日

单位:人民币元

负债及股东权益	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债:					
短期借款	13	469,691,424.82	387,251,424.82	450,555,510.16	422,710,000.00
应付票据		-	-	31,500,000.00	28,000,000.00
应付帐款	14	59,305,782.39	434,787.67	57,261,753.88	54,787.67
预收帐款	15	23,688,785.77	356,170.00	26,779,982.18	356,170.00
应付工资		3,000.00	-	2,400.00	-
应付福利费		304,369.49	-	364,330.61	-
应付股利		6.59	6.59	6.59	6.59
应交税金	16	30,294,929.80	17,891,612.39	26,138,695.63	17,323,174.94
其他应交款		111.65	-	-	-
其他应付款	17	57,044,860.27	40,082,877.28	47,075,849.40	38,646,878.50
预提费用	18	55,197,726.01	50,789,930.01	45,483,195.00	38,699,110.55
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债		-	-	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		695,530,997.24	496,806,808.76	685,161,723.45	545,790,128.25
长期负债:					
长期借款	19	148,000,000.00	148,000,000.00	148,000,000.00	148,000,000.00
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		148,000,000.00	148,000,000.00	148,000,000.00	148,000,000.00
递延税项:					
递延税款贷项		-	-	-	-
负债合计		843,530,997.24	644,806,808.76	833,161,723.45	693,790,128.25
少数股东权益:					
少数股东权益		3,956,821.19	-	11,454,636.65	-
股东权益:					
股本	20	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00
资本公积	21	336,109,726.75	336,109,726.75	327,977,995.72	327,977,995.72
盈余公积	22	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
其中:公益金	22	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85
未分配利润	23	(121,395,383.19)	(125,370,688.89)	(37,804,770.02)	(37,804,770.02)
外币折算差额		-	-	-	-
累积未弥补子公司亏损	24	(99,833,733.13)	-	(68,654,958.27)	-
股东权益合计		973,060,997.10	1,068,919,424.53	1,079,698,654.10	1,148,353,612.37
负债及股东权益总计		1,820,548,815.53	1,713,726,233.29	1,924,315,014.20	1,842,143,740.62

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)

深圳世纪星源股份有限公司					
利润及利润分配表					
2002年度					
单位：人民币元					
项目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入	25	54,943,231.81	-	67,128,226.06	8,357,886.4
减：主营业务成本	25	38,739,004.07	-	35,595,854.25	3,143,967.0
主营业务税金及附加	26	2,746,170.62	-	3,289,449.55	422,073.2
二、主营业务利润		13,458,057.12	-	28,242,922.26	4,791,846.1
加：其他业务利润	27	418,970.54	-	182,267.89	-
减：营业费用		6,064,718.63	-	22,198,584.14	-
管理费用		87,366,942.77	27,851,313.33	41,554,376.44	12,909,508.5
财务费用	28	37,221,358.99	35,463,478.22	41,450,237.14	37,787,553.7
三、营业利润		(116,775,992.73)	(63,314,791.55)	(76,778,007.57)	(45,905,216.08)
加：投资收益	29	(2,276,904.16)	(23,250,485.33)	(9,476,904.17)	(20,155,206.29)
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	30	762,646.58	51,965.17	289,483.12	65,331.8
减：营业外支出	30	5,356,113.11	1,052,607.16	4,983,280.32	618,787.6
四、利润总额		(123,646,363.42)	(87,565,918.87)	(90,948,708.94)	(66,613,878.26)
减：所得税		-	-	-	-
少数股东损益		(10,099,569.55)	-	(5,456,702.86)	-
未弥补子公司亏损	31	(29,956,180.70)	-	(18,878,127.82)	-
五、净利润		(83,590,613.17)	(87,565,918.87)	(66,613,878.26)	(66,613,878.26)
加：年初未分配利润		(37,804,770.02)	(37,804,770.02)	57,299,894.74	57,299,894.7
其他转入		-	-	-	-
六、可供分配利润		(121,395,383.19)	(125,370,688.89)	(9,313,983.52)	(9,313,983.52)
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		(121,395,383.19)	(125,370,688.89)	(9,313,983.52)	(9,313,983.52)
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	-	-	-
转作股本的普通股股利		-	-	28,490,786.50	28,490,786.4
八、未分配利润		(121,395,383.19)	(125,370,688.89)	(37,804,770.02)	(37,804,770.02)
补充资料：					
项目		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					
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额				37,228.54	
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)					

深圳世纪星源股份有限公司

现金流量表

项 目	注释	2002 年度	
		2002 年度	
		合并数	公司数
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		43,219,599.02	-
收到税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	32	64,071,798.54	58,631,761.84
现金流入小计		107,291,397.56	58,631,761.84
购买商品、接受劳务支付的现金		11,934,872.02	-
支付给职工以及为职工支付的现金		15,999,299.07	3,374,319.05
支付的各项税费		4,161,484.57	872,865.02
支付的其他与经营活动有关的现金	32	108,175,755.41	29,502,740.97
现金流出小计		140,271,411.07	33,749,925.04
经营活动产生的现金流量净额		(32,980,013.51)	24,881,836.80
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		(104,649.21)	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		(104,649.21)	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,044,474.90	4,190.00
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		5,044,474.90	4,190.00
投资活动产生的现金流量净额		(5,149,124.11)	(4,190.00)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		-	-
借款所收到的现金		138,990,000.00	69,850,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		138,990,000.00	69,850,000.00
偿还债务所支付的现金		123,354,085.34	105,308,575.18
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		7,400,673.87	6,328,940.53
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	33	17,126.51	17,126.51		
现金流出小计		130,771,885.72	111,654,642.22		
筹资活动产生的现金流量净额		8,218,114.28	(41,804,642.22)		
四、汇率变动对现金的影响额		(30,069.68)	(43,330.91)		
五、现金及现金等价物净增加额		(29,941,093.02)	(16,970,326.33)		

项 目	2002 年度			
	合并数	公司数		
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	(83,590,613.17)	(87,565,918.87)		
加：少数股东损益	(10,099,569.55)	-		
未弥补子公司亏损	(29,956,180.70)	-		
计提的资产减值准备	39,312,088.94	16,815,059.22		
固定资产折旧	27,445,430.16	5,280,164.91		
无形资产摊销	-	-		
长期待摊费用摊销	3,998,149.95	31,517.04		
待摊费用减少	12,566.32	1,722.52		
预提费用增加	32,834,636.45	22,086,817.64		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	5,344,658.55	-		
固定资产报废损失	13,102.27	-		
财务费用	30,844,086.56	29,134,537.69		
投资损失	2,276,904.17	23,250,485.33		
递延税款贷项	-	-		
存货的减少	(4,774,965.37)	-		
经营性应收项目的减少	42,063,191.71	41,463,008.50		
经营性应付项目的增加	(88,703,499.79)	(25,615,557.18)		
其他	-	-		
经营活动产生的现金流量净额	(32,980,013.51)	24,881,836.80		
三、现金及现金等价物净增加情况				
现金的期末余额	27,485,123.27	5,883,003.66		
减：现金的期初余额	57,426,216.29	22,853,329.99		
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	(29,941,093.02)	(16,970,326.33)		

公司法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
(所附注释是合会计报表的组成部分)		

深圳世纪星源股份有限公司

会计报表附注

2002 年度

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市人民政府批准，于 1987 年 7 月 30 日成立。1990 年 2 月 26 日经中国人民银行深圳分行批准，本公司向社会公开发行普通股 A 股，于 1990 年 12 月 10 日股票在深圳证券交易所上市。本公司领取企股粤深总字 100456 号企业法人营业执照，现注册资本为 70,866,13 万元。

本公司属于综合性行业，主要的经营业务包括：交通运输、房地产开发、酒店管理、网络软件、数据服务、商务咨询。

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固定时汇率，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当期损益。

(6) 外币财务报表的折算方法：

本公司的外币财务报表按时态法折算为人民币会计报表。

(7) 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、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。

(8) 短期投资：

短期投资指本公司购入的能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资,包括股票、债券、基金等。

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。处置短期投资时,将实际收到的金额与成本和未领取的现金股利及利息的差额计入投资收益。

期(年)末,短期投资按成本与市价孰低法计价,短期投资跌价准备按市价低于成本的差额单项计提。

本公司的委托贷款视同短期投资进行核算。按期计提的委托贷款利息计入损益,当按期计提的利息到付息期不能收回时,停止计提利息,并冲回原已计提的利息;期末,对委托贷款本金逐项进行检查,并按单项委托贷款可回收金额与委托贷款本金的差额计提减值准备。

(9) 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,应收关联企业款一般不计提坏账准备。当有确凿证据表明应收款项(含应收关联企业款)部分或全部不能收回或收回的可能性不大时,则按预计不能收回或收回的可能性不大的金额全额计提特别坏账准备。

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。

(10) 存货：

本公司存货主要包括：原材料、库存商品、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

各类存货的购入与入库按实际成本计价,发出按加权平均法计价,其中房地产项目发出按个别认定法计价;存货采用永续盘存制。

低值易耗品和包装物采用一次摊销法。

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,详见附注5.注释6。

(11) 长期投资：

长期股权投资应按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 20%以上的控股子公司和非控股联营、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。股权投资差额按被投资单位的剩余经营期限摊销，没有经营期限的按 10 年摊销。

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投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。

长期投资明细详见附注 5. 注释 8。

(12) 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	30年	3.17%
通用设备	5-15年	6.33-19%
运输工具	6-13年	7.31-15.83%
其他设备	5年	19%

已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

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减值准备。

(13) 在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本期未将相关工程应承担的利息资本化（见附注 5 注释 10），以所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低于账面价值的差额计提减值准备。

（14）借款费用核算方法：

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。

为购置固定资产借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在固定资产达到预定可使用状态之前予以资本化，计入资产的原始成本；在购建固定资产达到预定可使用状态之后，计入当期损益。

（15）无形资产：

按实际成本入帐。场地使用权按 50 年摊销，其它无形资产按合同约定的期限或可使用年限摊销。

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，并按其低于帐面价值的差额计提减值准备。

（16）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。

（17）收入确认原则：

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. 房地产销售收入的确认原则：本公司在房产完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

c. 物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签定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。

d. 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。

e. 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。

(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。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）。

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%。本公司本年度亏损，因此本期未计所得税。

附注 4 . 控股子公司及合营企业

1. 控股子公司：

控股公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例	
				直接	间接
深圳世纪星源物业发展有限公司	人民币3000万元	房地产开发经营	RMB 30,000,000.00	75%	25%
深圳国际商务有限公司	人民币3000万元	贸易、咨询、软件	RMB 30,000,000.00	100%	—
深圳华乐星苑物业服务有限公司	人民币2.4亿元	物业管理	RMB240,000,000.00	75%	25%
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	人民币6000万元	娱乐、旅业、餐饮	RMB600,000,000.00	—	60%
深圳市新得利财经资讯技术有限公司	人民币150万元	财经资讯服务	RMB 765,000.00	—	51%
深圳市博经文资讯技术有限公司	人民币210万元	财经资讯服务	RMB 1,071,000.00	—	51%
(香港)首冠国际有限公司	港币1万元	投资	HKD 10,000.00	99.99%	—
上海大名星苑酒店有限公司 *	人民币2100万元	酒店服务	HKD 21,000,000.00	—	合作
深圳东海岸投资发展有限公司 **	人民币1200万元	投资	RMB 6,000,000.00	—	100%
肇庆市百灵建设有限公司 ***	2800万美元	房地产开发经营	—	—	合作
Beehive Assets Limited ****	5万美元	投资	USD1.00	—	100%

Chancery Profit Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%
Edwina Assets Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%
Festoon assets Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%
Launton Profit Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	—	100%
Farcor Limited	*****	港币1万元	投资	HKD2.00	—	100%
Faryick Limited	*****	港币1万元	投资	HKD2.00	—	100%
Finewood Limited	*****	港币1万元	投资	HKD2.00	—	100%
Full Bloom Limited	*****	港币1万元	投资	HKD2.00	—	100%
Jackford Limited	*****	港币1万元	投资	HKD2.00	—	100%

*该公司为本公司与上海大名饭店共同投资成立的合作企业，其中对方以房屋及经营场地、设备等投入，本公司以货币资金投入，成立后由本公司实施控制。根据协议规定，合作企业每年向合作方上海大名饭店支付房屋租金和相对固定的利润（不以经营业绩为考核）。该公司于 2002 年 1 月开业并对外经营。

**该公司为本公司间接控制的公司，该公司主要业务为投资“深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司”，无其他资产和经营业务。

***该公司为本公司以前年度置换收购的公司，主要业务为投资。

****在英属处女岛 BVI 注册，由（香港）首冠国际有限公司持有 100%股份，该等公司共同持有“肇庆市百灵建设有限公司”70%股份，除此之外，该类公司未经营其他业务。

*****在香港注册，分别由 5 个 BVI 拥有 100%股份，该类公司未有经营业务。

2. 合营公司：

合营公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例
深圳原野时装有限公司	人民币227万元	生产经营时装	—	40%

该公司 1994 年停产至今，已清算完毕。本公司对其长期投资已调整为零。

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	339,679.57	1.00	354,225.08	254,628.61
	港币	105,254.07	1.07	111,741.38	190,654.96
	美元	1,130.00		9,355.62	—
小计				475,322.08	445,283.57

银行存款	人民币	6,511,808.93	1.00	6,511,808.93	45,792,790.45
	港币	6,106,340.80	1.07	6,533,783.99	3,278,356.41
	美元	2,916.66	8.30	24,208.27	7,339,878.70
小计				13,069,801.19	56,411,025.56
其他货币资金	人民币	13,940,000.00	1.00	13,940,000.00	569,907.16
小计				13,940,000.00	569,907.16
合计				27,485,123.27	57,426,216.29

货币资金余额较期初减少了 52.14%，主要原因为公司本年经营活动获取现金较少。

其他货币资金为用作质押的银行存款，截止 2002 年 12 月 31 日，本公司以银行存款 13,940,000.00 元作质押以获取银行借款，具体见附注 9.(2).a。

注释 2. 短期投资

(1) 债券投资：

债券项目	期末数			期初数		
	投资金额	市价	跌价准备	投资金额	市价	跌价准备
国库券	3,600.00	3,600.00	——	3,600.00	3,600.00	——
小计	3,600.00	3,600.00	——	3,600.00	3,600.00	——

本公司国库券系以投资成本来确定市价。

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	15,341.22	0.30	——	2,781,040.00	41.34	144,696.79
一年以上至二年以内	2,841,040.00	54.81	199,052.00	60,000.00	0.89	3,000.00
二年以上至三年以内	——	——	——	——	——	——
三年以上	2,327,058.38	44.89	2,279,325.25	3,885,731.11	57.77	2,726,638.90
合计	5,183,439.60	100.00	2,478,377.25	6,726,771.11	100.00	2,874,335.69

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 4,568,794.23 元，占应收账款总额的比例为 88.14%。

本公司认为三年以上的应收帐款历时很长，大多为 5 年以上帐龄，收回的可能性很小，本公司对该部分款项全额计提了特别坏帐。

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
一年以上两年以内	2,668,144.00	98.15	133,407.21	2,668,144.00	62.38	133,407.20
三年以上	50,245.39	1.85	2,512.26	1,608,918.12	37.62	449,825.91
合计	2,718,389.39	100.00	135,919.47	4,277,062.12	100.00	583,233.11

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 2,718,389.39 元，占应收账款总额的比例为 100%。

本公司对三年以上账龄且本期无变动的应收账款，已计提特别坏帐准备。

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	9,565,204.26	3.59	363,630.68	17,452,118.06	5.26	419,030.71
一年以上至二年以内	22,621,889.33	8.49	465,161.94	43,260,050.94	16.25	2,746,655.11
二年以上至三年以内	40,670,543.03	15.26	2,825,267.74	71,574,969.21	26.89	3,936,511.25
三年以上	193,676,122.48	72.66	47,808,115.28	137,361,111.18	51.60	3,517,188.17
合计	266,533,759.10	100.00	51,462,175.64	269,648,249.39	100.00	10,619,385.24

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
香港润涛公司及其关联公司	126,654,663.97	往来款	*
中国建设银行深圳市分行	33,252,442.23	债务重组遗留款项	**
深圳丰隆集团有限公司	28,748,863.83	往来款	***
合计	188,655,970.03		

* 上述应收香港润涛公司及其关联公司款项账龄为 3 年以上，系本公司重组之前遗留问题。按照深圳市人民政府 [1993]355 号文规定，本公司控股股东（香港）中国投资有限公司向本公司贷入人民币 1.48 亿元借款，对该笔应收款项提供担保，本年度内上述款项未有收回。本公司对上述应收款项并未计提坏帐准备。担保借款详细情况见附注 5. 注释 19。

** 上述应收建行款项是本公司 1993 年重组前下属公司对外提供担保、本公司 94 年同建行以楼抵债协议及 95 年的回购协议所形成的替第三方偿还的借款与建行承诺购楼款两者中孰低的金额。本公司于 2001 年就该笔款项，在建行深圳分行诉本公司归还贷款案中提出诉讼，要求建行返还 4,686 万元及利息。根据广东省高级人民法院的（2002）粤高法民二终 38 号二审判决书，本公司要求建行返还 4,686 万元及利息的诉求被驳回，所以本公司将根据与建行之间的 94 年以楼抵债协议、95 年的回购协议和 96 年的补充协议要求建行履行支付购楼款 33,252,442.23 元的承诺。

*** 上述应收深圳丰隆集团有限公司款项账龄为 3 年以上，系本公司为该公司的银行借款提供担保所承担的连带责任对应的款项，本年度内上述款项未有收回。本公司对上述应收款项已计提坏帐准备。

除上述应收香港润涛公司及其关联公司款项外，本公司其他应收款帐龄3年以上为66,965,274.75元，本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏帐准备41,705,456.86元。

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210,705,932.46元(包括香港润涛公司及其关联公司)，占其他应收款总额的比例为79.05%。

其他应收款公司数明细列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额 RMB	占总额比例 %	坏账准备 RMB	金额 RMB	占总额比例 %	坏账准备 RMB
一年以内	109,620,564.90	11.52	24,250.76	251,026,139.09	24.84	191,601.84
一年以上至二年以内	229,096,159.27	24.08	175,160.09	56,815,434.95	5.62	1,774,557.59
二年以上至三年以内	56,978,785.34	5.99	2,690,797.82	6,685,000.00	0.66	38,250.00
三年以上	555,506,451.97	58.40	17,809,853.17	695,847,952.38	68.88	1,433,279.55
合计	951,201,961.48	100.00	20,700,061.84	1,010,374,526.42	100.00	3,437,688.98

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
深圳国际商务有限公司	467,698,196.76	关联往来款	代垫款项
(香港)首冠国际有限公司	205,097,425.75	关联往来款	代垫款项
香港润涛公司及其关联公司	126,654,663.97	关联往来款	代垫款项
合计	799,450,286.48		

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902,840,477.59元(除香港润涛公司及其关联公司外全部为应收关联公司款)，占其他应收款总额的比例为94.92%。

除上述应收香港润涛公司及其关联公司款项外，本公司对三年以上账龄的其他应收款，已计提特别坏帐准备。

注释5. 预付账款

账龄	期末数			期初数		
	金额 RMB	占总额比例 %	坏账准备 RMB	金额 RMB	占总额比例 %	坏账准备 RMB
一年以内	391,299.03	7.33	—	3,080,539.54	61.56	—
一年以上至二年以内	3,652,171.09	68.39	—	1,658,591.06	33.14	—
二年以上至三年以内	1,014,530.04	19.00	—	265,200.00	5.30	—
三年以上	282,490.00	5.29	—	—	—	—
合计	5,340,490.16	100.00	—	5,004,330.60	100.00	—

预付账款中无持本公司5%以上股份股东欠款。

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	30,512,619.72	30,512,619.72	19,499,327.74	19,499,327.74
开发产品	91,053,125.84	91,053,125.84	113,504,218.83	105,461,711.09
出租开发产品	52,165,167.19	44,122,659.45	32,493,376.81	32,493,376.81
小计	173,730,912.75	165,688,405.01	165,496,923.38	157,454,415.64
库存商品	678,419.21	228,553.87	648,300.14	198,434.80
原材料	341,824.38	341,824.38	374,671.65	374,671.65
低值易耗品	519,692.96	519,692.96	399,741.63	399,741.63
合计	175,270,849.30	166,778,476.22	166,919,636.80	158,427,263.72

(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
景田星苑	2002.03	2004.09	17,000 万元	25,317,594.86	14,992,206.43
金海滩零星项目	2000.05	2002.12	500 万元	5,055,784.31	4,507,121.31
口岸配套设施	1997.03	2003.06		139,240.55	—
合计				30,512,619.72	19,499,327.74

B. 开发产品

项目	完工时间	期末数	期初数
怡都大厦	2000.06	—	21,116,268.64
金海滩别墅	1999.08	91,053,125.84	91,893,188.26
桃花源	1999.01	—	494,761.93
合计		91,053,125.84	113,504,218.83

C. 出租开发产品

项目	完工时间	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
联建大厦	1993.12	1,486,458.00	—	47,120.71	1,439,337.29
福华工业区	1993.12	31,006,918.81	—	982,919.32	30,023,999.49
怡都大厦	2000.06		21,116,268.64	414,438.23	20,701,830.41
合计		32,493,376.81	21,116,268.64	1,444,478.26	52,165,167.19

(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
开发产品	8,042,507.74	—	—	8,042,507.74
库存商品	315,123.00	134,742.34	—	449,865.34
合计	8,357,630.74	134,742.34	—	8,492,373.08

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。上述开发产品跌价准备系“怡都大厦”可变现净值低于帐面成本而计提。

(3)期末，本公司用于抵押的存货账面价值为 6,583,722.10 元，，详见附注 9.(1)。

注释 7. 待摊费用

类别	期末数	期初数	年末结存原因
保险费	14,512.00	44,413.60	分期摊销
报刊费	57,429.50	29,250.42	2003年报刊
土地使用权	—	—	
其他	—	10,843.80	
合计	71,941.50	84,507.82	

注释 8. 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	6,813,477.02	—	6,813,477.02	9,090,381.18	—	9,090,381.18
对合营企业投资	—	—	—	—	—	—
对联营企业投资	1,679,017.92	—	1,679,017.92	1,679,017.92	—	1,679,017.92
其他股权投资	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31	674,544,125.31	7,200,000.00	667,344,125.31
合计	678,036,620.25	7,200,000.00	670,836,620.25	685,313,524.41	7,200,000.00	678,113,524.41

(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
中国技术创新有限公司	20 年	15%	16,284,000.00	16,284,000.00	—	—	16,284,000.00
深圳龙城星源实业有限公司*	20 年	5%	5,000,000.00	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—
小计			21,284,000.00	21,284,000.00	—	5,000,000.00	16,284,000.00

*该公司股权本期已转让

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	分得现金红利额	累计权益增减额	期末余额	备注
肇庆市百灵建设有限公司	50年	合作	692,290,000.00	653,260,125.31	—	—	39,029,874.69	653,260,125.31	*
深圳光骅实业有限公司	50年	100%	1,679,017.92	1,679,017.92	—	—	—	1,679,017.92	**
澳洲牧场	—	40%	—	—	—	—	—	—	***
小计			693,969,017.92	654,939,143.23	—	—	39,029,874.69	654,939,143.23	

*具体见“c. 减值准备的变化情况”中关于肇庆市百灵建设有限公司的说明

**该公司曾被深圳市工商行政管理局注销。

***由于本公司在以前重组时未获得澳洲绿屏公司(也称“澳洲牧场”)的财务及法律资料,且期限较长。1997年对其投资作为损失处理。截止2002年12月31日,本公司对其投资已调整为零。

c. 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数	备注
肇庆百灵建设有限公司	7,200,000.00	—	—	7,200,000.00	
合计	7,200,000.00	—	—	7,200,000.00	

*肇庆市百灵建设有限公司系本公司间接控制的子公司,该公司系子公司——(香港)皇冠国际有限公司于1997年通过转让 Chang Jiang Resources Co., Limited 100% 已发行股本而换入的 Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited 及 Launton Profits Limited 共同直接拥有的公司。上述5家公司拥有肇庆百灵建设有限公司70%权益。该投资系本公司于1997年度以持有的龙岗第二通道项目60%股权换入的,经香港魏理仕有限公司进行评估,本公司所占权益为HKD647,000,000.00。本公司目前正进行重新规划,该等规划的效果取决于当地政府的决策。由于该块土地上已建成房产和尚未建成的房产,存在减值的情形,估计为720万元,其余尚无可靠的方法予以估计。

d. 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	备注
(香港)皇冠国际有限公司	13,116,000.00	收购溢价	10年	2,623,200.00	1,311,600.00	1,311,600.00	*
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	14,937,041.58	收购溢价	10年	11,202,781.18	1,493,704.16	9,709,077.02	
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博新闻资讯技术有限公司	(5,284,000.00)	收购折价	10年	(4,735,600.00)	(528,400.00)	(4,207,200.00)	
小计				9,090,381.18	2,276,904.16	6,813,477.02	

*该股权投资差额系本公司1994年度收购(香港)皇冠国际有限公司时产生。

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	670,884,991.48	—	670,884,991.48	694,474,167.59	—	694,474,167.59
对合营企业投资	—	—	—	—	—	—
对联营企业投资	1,679,017.92	—	1,679,017.92	1,679,017.92	—	1,679,017.92
其他股权投资	16,284,000.00	—	16,284,000.00	21,284,000.00	—	21,284,000.00
合计	688,848,009.40	—	688,848,009.40	717,437,185.51	—	717,437,185.51

(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
中国技术创新有限公司	20年	15%	16,284,000.00	16,284,000.00	—	—	16,284,000.00
深圳龙城星源实业有限公司	20年	5%	5,000,000.00	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—
小计			21,284,000.00	21,284,000.00	—	5,000,000.00	16,284,000.00

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	期初余额	本期权益 增减额	累计权益 增减额	期末余额	备注
深圳光骅实业有限公司	50年	20%	1,679,017.92	1,679,017.92	—	—	1,679,017.92	
深圳世纪星源物业发展有限公司	30年	75%	123,874,816.31	113,255,191.07	1,924,233.58	(8,695,391.66)	115,179,424.65	*
深圳国际商务有限公司	24年	100%	30,000,000.00	—	—	(30,000,000.00)	0.00	
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	30年	75%	180,000,000.00	98,310,779.41	(15,540,728.56)	(97,229,949.15)	82,770,050.85	
(香港)首冠国际有限公司	—	100%	10,700.00	482,908,197.11	(9,972,681.13)	472,924,815.98	472,935,515.98	
小计			335,564,534.23	696,153,185.51	(23,589,176.11)	336,999,475.17	672,564,009.40	

*根据公司2002年5月13日星源董字[2002]14号决议，将公司持有的深圳世纪星源物业发展有限公司25%的股权以人民币5,000,000.00元转让给公司的全资子公司(香港)首冠国际有限公司。截止2002年12月31日，(香港)首冠国际有限公司尚未支付该收购款。根据(香港)首冠国际有限公司出具的收购承诺函，在款项支付之前，深圳世纪星源物业发展有限公司的全部权益归本公司享有。据此，本公司目前对该笔股权转让未进行账务处理。

注释 9. 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	584,025,667.60	72,686,101.02	12,620,527.28	644,091,241.34
通用设备	5,183,546.39	252,006.00	—	5,435,552.39
运输设备	8,602,836.73	—	64,630.55	8,538,206.18
其他设备	18,113,927.62	1,362,285.00	389,860.67	19,086,351.95
合计	615,925,978.34	74,300,392.02	13,075,018.50	677,151,351.86

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	115,218,720.75	19,301,241.35	3,513,918.98	131,006,043.12
通用设备	3,013,142.59	436,291.94	—	3,449,434.53
运输设备	7,344,023.56	467,221.22	61,399.02	7,749,845.76
其他设备	12,534,966.70	2,397,683.89	259,741.91	14,672,908.68
合计	138,110,853.60	22,602,438.40	3,835,059.91	156,878,232.09

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*	122,757,643.17	—	—	122,757,643.17
合计	122,757,643.17	—	—	122,757,643.17
净值	355,057,481.57			397,515,476.60

上述固定资产中，用于经营租赁租出的房屋建筑物账面价值为104,950,841.07元。

固定资产本期增加额中由在建工程转入的金额为 72,835,042.15 元，无置换转入；本期减少额中无固定资产出售，无置换转出。

期末，本公司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减值准备。

固定资产中作抵押或担保的价值为477,331,792.50元，具体情况见附注9.(1)。

注释10. 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	其他减少额	期末金额	资金来源	工程投入占 预算的比例
车港工程一、二期*	600,000,000.00	324,895,494.31	248,922.14	—	—	325,144,416.45	银行借款及 其他来源	一期完工 80%
田贝厂房改造工程	5,000,000.00	4,480,504.22	—	4,480,504.22	—	—	其他来源	
上海大名星苑酒店**	67,260,000.00	66,586,888.17	1,618,708.63	68,205,596.80	—	—	其他来源	
华乐大厦维修工程	—	420,381.02	1,004,462.47	94,941.13	—	1,329,902.36	其他来源	
其他	—	708,754.50	525,109.57	54,000.00	275,841.51	904,022.56	其他来源	
合计		397,092,022.22	3,397,202.81	72,835,042.15	275,841.51	327,378,341.37		

*根据深圳政府深计投资[1995]11号文立项建设，本公司拥有70%的收益权。车港工程最终设计规模为停车泊位一万个，一次规划分期实施，其中一期规划工程建筑面积为94,653平方米，该项目目前已完成主体项目建设，尚未投入使用。由于规划方案变动的的影响，该工程是否存在减值的情形，尚无可靠的方法予以估计。工程成本中包括收购“车港工程”80%权益的成本107,328,000.00元。

**该工程是本公司子公司——上海大名星苑酒店有限公司投入的酒店装修，该工程预算价款为6,726万元，原计划于1996年8月5日竣工，该工程已于本期完工验收转入固定资产。

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	其他减少额	期末金额	备注
车港工程	73,535,144.44	—	—	—	73,535,144.44	*
上海大名星苑酒店装修	5,781,900.14	—	5,781,900.14	—	—	**
合计	79,317,044.58	—	5,781,900.14	—	73,535,144.44	

*车港工程本期末将有关利息计入工程成本。

**上海大名星苑酒店装修工程本期已全额转入固定资产，本期未有利息计入工程成本。

注释 11. 固定资产清理

项目	期末数	期初数	转入清理原因
固定资产出售清理	(10,000.00)	(78,737.32)	未清理完毕
合计	(10,000.00)	(78,737.32)	

注释12. 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
装修费	1,952,186.74	1,202,674.74	477,777.00	334,217.04	605,952.04	1,346,234.70	5年
高尔夫球会费	695,450.00	191,766.82	5,350.00	129,999.96	628,333.14	67,116.86	1年
电话等安装费	640,183.34	40,416.00	0.00	40,416.00	640,183.34	0.00	
办公软件	497,448.62	311,207.18	4,000.00	155,603.60	337,845.04	159,603.58	1年
低值易耗品	12,469,750.48	8,557,440.58	788,900.56	3,592,233.53	6,715,642.87	5,754,107.61	2-3年
其他	47,408.00	0.00	47,408.00	2,370.40	2,370.40	45,037.60	5年
合计	16,302,427.18	10,303,505.32	1,323,435.56	4,254,840.53	8,930,326.83	7,372,100.35	

注释13. 短期借款

借款类型	期初数	期末数	
		原币	人民币
信用借款	1,765,510.16		
小 计	1,765,510.16		
抵押借款	240,710,000.00	RMB	263,001,424.82
		HKD	63,000,000.00
小 计	240,710,000.00		330,411,424.82
保证借款	162,000,000.00	RMB	126,000,000.00
小 计	162,000,000.00		126,000,000.00
质押借款	45,980,000.00	USD	1,600,000.00
小 计	45,980,000.00		13,280,000.00
合 计	450,555,510.16		469,691,424.82

逾期贷款的具体情况如下：

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	逾期原因	预计还贷期
中国建设银行深圳市华侨城支行	10,300,000.00	6.44%	流动资金借款	*	2003 年
中国建设银行深圳市蛇口支行	64,601,424.82	7.62%	流动资金借款	*	2003 年
中国建设银行深圳市滨河办事处	3,000,000.00	7.62%	流动资金借款	**	2003 年
交通银行深圳分行东兴支行	24,000,000.00	7.02%	流动资金借款	***	2003 年
中国农业银行深圳市分行营业部	30,000,000.00	6.44%	流动资金借款	***	2003 年
中国农业银行深圳市分行营业部	50,000,000.00	6.44%	流动资金借款	***	2003 年
中国农业银行深圳市分行营业部	80,000,000.00	6.44%	流动资金借款	***	2003 年
中国农业银行深圳市分行营业部	19,500,000.00	6.14%	流动资金借款	***	2003 年
中国银行深圳市分行	37,450,000.00	7.61%	流动资金借款	***	2003 年
中国银行深圳市分行	12,000,000.00	5.99%	流动资金借款	***	2003 年
合计	330,851,424.82				

* 因本公司就该事项与建行深圳分行债务余额未能达成一致，建行深圳分行向深圳中级人民法院起诉本公司，争议标的额共为 8900 万元。根据广东省高级人民法院于 2002 年 12 月 3 日作出的终审判决书，本公司应偿还上述借款，目前双方对还款方式正在协商之中。

**该借款为收购深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司时，该公司已实际发生的借款。

***为 2002 年到期借款，公司正在办理展期。

注释 14. 应付账款

期末余额 59,305,782.39 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 15. 预收账款

期末余额 23,688,785.77 元，无欠付持本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项。

注释 16. 其他应付款

期末余额 57,044,860.72 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)	金额	内容
金迪智能仪器仪表公司	6,148,029.00	往来款项
合计	6,148,029.00	

注释 17. 未交税金

税项	期末余额	期初余额
增值税	(277,160.17)	(69,478.25)
营业税	12,178,326.67	12,238,903.44
城建税	121,116.29	122,552.17
企业所得税	1,620,360.07	1,620,360.07
房产税	6,612,533.32	2,194,680.62
个人所得税*	10,023,990.77	10,016,350.69
印花税	15,898.25	15,462.29
教育费附加	(135.40)	(135.40)
合计	30,294,929.80	26,138,695.63

*上述个人所得税包括以前年度分配现金股利代扣代缴的税金 9,929,278.53 元。

注释 18. 预提费用

项目	期末余额	期初余额	结存原因
软件费	62,039.84		欠付利息未支付（大多为建行）
借款利息	49,598,286.08	36,948,846.35	按权责发生制计提
会计师审计费	500,000.00	500,000.00	尚未结算,计提
华乐大厦工程成本	2,042,335.44	2,013,253.20	尚未结算,计提
怡都大厦成本	—	735,997.21	尚未结算,计提
违约金	848,033.64	4,041,190.20	尚未结算,计提
诉讼费用	1,116,639.80	1,129,318.80	根据法院判决书计提,未付
水电设施维护费	735,997.21	—	按权责发生制计提
其他	294,394.00	114,589.24	按权责发生制计提
合计	55,197,726.01	45,483,195.00	

注释 19. 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		
信用借款:					
(香港)中国投资有限公司	148,000,000.00	RMB 148,000,000.00	148,000,000.00	3年以上	5%
合计	148,000,000.00		148,000,000.00		

上述向(香港)中国投资有限公司借入的长期借款,按照深圳市人民政府[1993]355号文规定,作为承担香港润涛公司及其关联公司对本公司清偿 1.05 亿元债务的担保,该项借款借入时,根据协议规定,按照年利率 10%计息。由于国家借款利率的调整,本公司与(香港)中国投资有限公司签订协议对借款利率进行了调整,1998 年度调整为 8%,1999 年度调整为 7%,2001 年度调整为 5%。

注释 20. 股本

项目	期初数	期末数
一、尚未流通股份		
1.发起人股份	328,169,062.00	328,169,062.00
其中:境内法人持有股份	83,401,520.00	83,401,520.00
境外法人持有股份	244,767,542.00	244,767,542.00
2.非发起人股份	6,542,639.00	6,542,639.00
其中:境内法人持有股份	6,542,639.00	6,542,639.00
尚未流通股份合计	334,711,701.00	334,711,701.00
二、已流通股份		
1.境内上市的人民币普通股	373,949,615.00	373,949,615.00
已流通股份合计	373,949,615.00	373,949,615.00
三、股份总数	708,661,316.00	708,661,316.00

上述实收股本业经深圳大华天诚会计师事务所以深华验字(2001)第 008 号验资报告验证。

截止2002年12月31日,本公司控股股东——(香港)中国投资有限公司以其持有的本公司法人股5,528万股作质押,为本公司银行借款4,470万元借款作担保。

注释21. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	315,719,021.80	—	—	315,719,021.80
资产评估增值	9,618,973.92	—	—	9,618,973.92
其它资本公积转入	2,640,000.00	8,131,731.03*	—	10,771,731.03
合计	327,977,995.72	8,131,731.03	—	336,109,726.75

* 资本公积本期增加系根据本公司与中国信达资产管理公司深圳办事处之间有关债务的《和解协议书》所获得的债务豁免额所计算而得,具体情况见附注 11。

注释 22. 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	89,954,378.55	—	—	89,954,378.55
其中：法定公积金	59,969,585.70	—	—	59,969,585.70
法定公益金	29,984,792.85	—	—	29,984,792.85
任意盈余公积	59,564,692.12	—	—	59,564,692.12
合计	149,519,070.67	—	—	149,519,070.67

注释 23. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
(37,804,770.02)	(83,590,613.17)	—	(121,395,383.19)

未分配利润本期增加数系本年亏损。

注释 24. 累计未弥补子公司亏损

子公司名称	期末数	期初数
深圳国际商务有限公司	(76,667,346.60)	(63,383,663.05)
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博新闻资讯技术有限公司	(8,548,705.04)	(1,843,578.43)
上海大名星苑酒店有限公司	(14,617,681.49)	(3,427,716.79)
合计	(99,833,733.13)	(68,654,958.27)

注释 25. 主营业务收入与成本

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	4,678,800.00	8,331,803.39	8,976,002.64	9,599,208.86
物业出租\客房收入	40,317,537.39	27,652,484.23	38,425,738.07	19,201,481.43
物业管理	10,702,485.28	7,064,105.92	13,280,086.53	8,981,026.88
信息服务收入	1,353,388.00	—	13,382,978.98	5,239,945.04
其他	2,077,365.69	3,852,260.78	2,559,863.48	2,070,635.68
小计	59,129,576.36	46,900,654.32	76,624,669.70	45,092,297.89
公司内各部门之间互相抵销	(4,186,344.55)	(8,161,650.25)	(9,496,443.64)	(9,496,443.64)
合计	54,943,231.81	38,739,004.07	67,128,226.06	35,595,854.25

主营业务地区分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	56,790,419.94	46,484,848.38	76,624,669.70	45,092,297.89
上海	2,339,156.92	415,805.94	—	—
小计	59,129,576.36	46,900,654.32	76,624,669.70	45,092,297.89
公司内各部门之间互相抵销	(4,186,344.55)	(8,161,650.25)	(9,496,443.64)	(9,496,443.64)
合计	54,943,231.81	38,739,004.07	67,128,226.06	35,595,854.25

本公司前五名客户销售收入总额为 7,230,478.80 元，占全部销售收入的比例为 13.16%。

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
信息服务	—	—	8,357,886.48	3,143,967.03
小计	—	—	8,357,886.48	3,143,967.03
公司内各部门之间互相抵销	—	—	—	—
合计	—	—	8,357,886.48	3,143,967.03

主营业务收入较上年减少了 100%，系本公司 2002 年度信息服务业务转移至子公司所致。

注释 26. 主营业务税金及附加

税种	本期数	上期数
营业税	2,718,980.79	3,256,289.86
城市维护建设税	27,189.83	32,566.44
教育费附加	—	593.25
合计	2,746,170.62	3,289,449.55

注释 27. 其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
停车场收入	418,970.54	182,267.89
合计	418,970.54	182,267.89

注释 28. 财务费用

类别	本期数	上期数
利息支出	36,966,726.58	45,267,037.45
减：利息收入	363,236.28	3,949,962.67
汇兑损失	75,533.99	102,014.80
减：汇兑收益	73,909.79	73,167.50
其他	616,244.49	104,315.06
合计	37,221,358.99	41,450,237.14

注释 29. 投资收益

类别	本期数	上期数
股权投资差额摊销	(2,276,904.16)	(2,276,904.16)
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	—	—
长期投资减值准备	—	(7,200,000.00)
合计	(2,276,904.16)	(9,476,904.17)

投资收益较上年增加75.97%，主要原因为上期对肇庆百灵建设有限公司投资计提了7,200,000.00元长期投资减值准备。

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	(23,250,485.33)	(20,155,206.29)
合计	(23,250,485.33)	(20,155,206.29)

注释 30. 营业外收支

1. 营业外收入

收入项目	本期数	上期数
处理固定资产净收益	269,172.20	—
违约金\赔偿金收入	150,000.00	—
罚款净收入	19,949.24	32,169.10
其他	323,525.14	257,314.02
合计	762,646.58	289,483.12

2. 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
处理固定资产净损失	2,037,000.48	3,889.80
罚款\滞纳金支出	958,906.54	44,526.05
违约金\赔偿金	1,971,176.00	4,254,623.22
偿付公司改组前债务	244,719.90	600,000.00
其他	144,310.19	80,241.25
合计	5,356,113.11	4,983,280.32

注释 31. 未弥补子公司亏损

子公司名称	金额	备注
深圳国际商务有限公司	(12,061,089.39)	*
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博新闻资讯技术有限公司	(6,705,126.61)	
上海大名星苑酒店有限公司	(11,189,964.70)	
合计	(29,956,180.70)	

*本年未弥补子公司亏损的计算依据为当期发生的亏损中超过致使净资产减记为零的部分。

注释 32. 其他与经营活动有关的现金

项目	收入	支出
往来款及职工借款	62,968,380.96	98,785,448.90
营业费用	—	2,948,901.84
管理费用	—	5,892,750.39
其他	1,103,417.58	548,654.28
合计	64,071,798.54	108,175,755.41

注释 33. 其他与筹资活动有关的现金

项目	收入	支出
其他	—	17,126.51
合计	—	17,126.51

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
深圳原丰纺织有限公司	未合并的子公司
深圳光骅实业有限公司	未合并的子公司

(2) 存在控制关系的关联公司

a.

关联公司名称	企业类型	董事长	注册资本	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
(香港) 中国投资有限公司	有限责任公司	陈荣全	港币 1 万元	投资	34.54%	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	2002.1.1	本期增加数	本期减少数	2002.12.31
(香港)中国投资有限公司	HKD10,000.00	—	—	HKD10,000.00

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	2002.1.1		本期增(减)数		2002.12.31	
	金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比
(香港)中国投资有限公司	244,767,543.00	34.54%	—	—	244,767,543.00	34.54%

(3) 关联公司交易

截止2002年12月31日，本公司控股股东——(香港)中国投资有限公司以其持有的本公司法人股5,528万股作质押，为本公司银行借款4,470万元借款作担保。

另外，本公司由于向(香港)中国投资有限公司借入长期借款1.48亿元，根据协议须向(香港)中国投资有限公司支付年利率为5%(1998前为10%，1998年为8%，1999年为7%)的利息，本年应付利息为7,400,000.00元。

除上述关联交易外，本公司未与关联方发生其他关联交易。

(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	(香港)中国投资有限公司	代垫款	—	5,615,520.70
	原野酒家	代垫款	—	376,916.58
	深圳龙城星源实业有限公司	代垫款	—	337,154.19
	深圳原丰纺织有限公司	代还借款,代垫款	—	368,935.28
	深圳东海岸投资发展有限公司	代垫款	2,000.00	2,000.00
小计			2,000.00	6,712,546.75

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	深圳光骅实业有限公司	代垫款	3,667,995.38	3,517,095.38
	原野酒家	代垫款	204,781.91	204,781.91
	运输公司	代垫款	17,952.00	17,952.00
	(香港)中国投资有限公司	代垫款	2,471,373.11	—
小计			6,362,102.40	3,739,829.29
长期借款	(香港)中国投资有限公司	借款	148,000,000.00	148,000,000.00

附注 7. 或有事项

1. 根据丰隆公司、本公司子公司深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司(以下简称金海滩公司)法定代表人翁浩于1999年6月11日至2001年6月8日与王海全签订的《借款协议书》及《还款计划书》，截止2001年8月8日借款

总额为人民币 3,202,841 元（由 1999 年 6 月 11 日借款本金人民币 1,000,000 元及利息计入本金复利累计而成）。根据深圳中院的（2002）深中法民终字第 738 号二审判决书，丰隆公司应偿还原告王海全本金 110 万元及按照人民银行规定的同期贷款利率的 4 倍支付王海全借款利息，翁浩、金海滩公司对丰隆公司所欠王海全的债务承担连带清偿责任。截至报告日，本案尚未执行。本公司预计丰隆公司、翁浩将可能无法支付该款项，故本公司将有可能承担全部债务。

2. 本公司下属子公司深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司（以下简称金海滩公司）于 1997 年 11 月 7 日与黄清沈签定了一份《深圳金海滩旅游度假俱乐部入会合同》，因金海滩公司未能如期开业，黄清沈要求退回其支付的入会费和根据《深圳金海滩旅游度假俱乐部入会合同》所规定的违约金。经深圳市龙岗区人民法院（2002）龙法民初字第 05720 号民事判决书判决，金海滩公司应退回黄清沈入会费 226,800 元及利息 56,000 元，并承案件受理费 6,752 元。截至报告日，本案尚未执行。本公司预计将会就该款项提出上诉。

附注 8. 承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

附注 9. 抵押及质押情况

（1）抵押：

截止 2002 年 12 月 31 日，本公司以下列资产作抵押，以向银行获取人民币 330,411,424.82 元短期借款

a. 为短期银行借款抵押

借款银行名称	借款余额 折人民币	抵押物名称	抵押物账面价值
广东发展银行深圳支行田背支行	7,000,000.00	华乐 27、28 层抵押	10,923,985.00
深圳发展银行南头支行	29,960,000.00	华乐大厦 20-22、26 层，世纪星源 981 万法人股质押	29,961,280.00
中国农业银行深圳市分行营业部	108,500,000.00	华乐大厦地下室、1 层 A.B、6 层；发展中心 11-13 层；南油 205/206 厂房；联建大厦中座第三层；原野村宿舍；南油 B 区 14 栋	126,277,674.32
广东发展银行深圳支行田背支行	21,000,000.00	华乐大厦四层，怡都大厦 26 个单元抵押	30,101,736.00
中国建设银行深圳市滨河办事处	3,000,000.00	金海滩别墅 A1B5 及 D1 栋	5,144,384.81
交通银行深圳分行东兴支行	10,000,000.00	景田沁园居 B201-4 号土地	94,600,000.00
深圳发展银行福田支行	2,900,000.00	田贝三号大院 1 栋 1-7 层	6,811,968.00
中国建设银行深圳市蛇口支行	64,601,424.82	华乐大厦 18-19 层	20,457,632.66
中国银行深圳市分行	49,450,000.00	华乐大厦 7-17 层	112,516,979.49
深圳市葵涌农村信用合作社	7,000,000.00	华乐大厦第 5 层	10,228,816.33
交通银行深圳分行东兴支行	24,000,000.00	华乐 23-25 层及颐园别墅为主抵押物	30,686,448.99
中国工商银行深圳市深东支行	3,000,000.00	华乐大厦第 3 层 302 室	6,204,609.00
合计	330,411,424.82		483,915,514.60

（2）质押：

截止 2002 年 12 月 31 日，本公司以人民币存款 1,394 万元作质押，以向银行获取人民币 13,280,000.00 元之短

期借款：

借款银行名称	币种	原币金额	借款余额	质押物
			—	
广东发展银行深圳分行田贝支行	USD	500,000.00	4,150,000.00	人民币存款 425 万元
广东发展银行深圳分行田贝支行	USD	1,100,000.00	9,130,000.00	人民币存款 969 万元
合计			13,280,000.00	人民币存款 1,394 万元

附注 10. 资产负债表日后事项

1. 根据（香港）中国投资有限公司于 2003 年 1 月 7 日与福建兴业银行深圳分行签定的股票质押合同，香港中国投资公司以其持有的 3,000 万股世纪星源股票质押给福建兴业银行深圳分行，以获得福建兴业银行深圳分行对深圳华乐星苑物业管理服务有限公司提供 1,000 万元的授信额度贷款，授信期间从 2003 年 1 月 13 日至 2004 年 1 月 13 日。

附注 11. 其他重要事项

1. 债务重组：

重组方式	债务总额	重组收益	对应科目	备注
		—		
修改债务条件	70,862,731.03	8,131,731.03	资本公积	*
其中：本金	57,850,000.00			
利息	13,012,731.03	8,131,731.03		
合计	70,862,731.03	8,131,731.03		

*本公司与中国信达资产管理公司深圳办事处（以下简称信达公司）于 2002 年 12 月 18 日签订了关于双方债务重组的《和解协议书》，截止 2002 年 11 月 30 日本公司与信达之间的该债务总发生额为 70,862,731.03 元（其中本金债务 57,850,000.00 元，利息债务为 13,012,731.03 元）。根据《和解协议书》，本公司在完成该协议规定的义务后，将获得利息豁免 8,131,731.03 元，目前本公司已完成对本金的偿还，并无其他违反该协议的行为，利息豁免计入资本公积。

2. 改善持续经营能力的措施：

如本年度会计报表所显示，截止 2002 年 12 月 31 日，本公司已连续两年亏损，连续两年营运资金出现负数；如附注 5. 注释 13 所示，截止 2002 年 12 月 31 日，本公司逾期借款折人民币 330,851,424.82 元。为改善公司的经营和财务状况，保证公司的持续经营能力，本公司拟在 2003 年采取以下措施：

（1）华乐星苑酒店式公寓产权化

该方案在保留现有华乐星苑经营体系不变的情况下，将公寓的房产所有权推向市场。本次计划将华乐大厦 9-25 层共 204 个单位推向市场，预计可获得约 1.7 亿元的现金流入，偿还该房产的银行抵押贷款后，仍有 5 千万的现金收

入。该方案将于 2003 年春季房地产交易会期间正式推出。

(2) 南油 205、206 栋厂房改造

南油 205、206 栋厂房位于南山区南油大道旁，本公司计划将该两栋厂房进行改造，改造方案为：205 栋首层、二层和 206 栋首层改造为商业，205 栋 3-8 层和 206 栋 2-8 层改造为 SOHO 公寓。目前已向国土部门提出改变功能申请，计划于 2003 年 8-9 月份实施。

(3) 景田星苑项目

根据工程计划安排，景田星苑于 2003 年 12 月份封顶。景田星苑地产项目总建筑面积 5.5 万平方米(不含地下室)，预计可实现销售收入 3.5 亿元。

本公司认为，通过以上项目的运作，可以有效改善公司的财务状况，尤其是短期偿债能力，从而提高公司的持续经营能力。

附注 12.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	1.38%	1.30%	0.0190	0.0190
营业利润	(12.00%)	(11.25%)	(0.1648)	(0.1648)
净利润	(8.59%)	(8.05%)	(0.1180)	(0.1180)
扣除非经常性损益后的净利润	(7.88%)	(7.39%)	(0.1083)	(0.1083)

附注 13.合并会计报表之批准

2002 年度的合并会计报表于 2003 年 4 月 10 日经本公司董事会批准通过。

董事

董事