

深圳世纪星源股份有限公司 2003 年年度报告

二 00 四年四月二十三日

深圳世纪星源股份有限公司 2003 年年度报告

目 录

重要提示.....	3
公司基本情况简介.....	3
会计数据和业务数据摘要.....	4
股本变动及股东情况.....	5
董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	7
公司治理结构.....	8
股东大会情况简介.....	9
董事会工作报告.....	10
监事会工作报告.....	13
重要事项.....	14
财务会计报告.....	15
备查文件.....	58

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。

其中，董事欧志星、程天寿因事未能出席董事会。

利安达信隆会计师事务所为本司出具了有解释性说明的审计报告，本司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

公司负责人丁芄、主管会计工作负责人郑列列、会计主管龚然声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

一、公司基本情况简介

1、 本司法定中、英文名称：深圳世纪星源股份有限公司

SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION

2、 本司法定代表人：董事长 丁芄女士

3、 本司董事会秘书：罗晓春先生

本司证券事务代表：罗晓春先生

联系地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

电话：0755—82208888 传真：0755—82207055

电子信箱：xiaochun@sfc.com.cn

4、 本司注册及办公地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

邮政编码：518001

电子信箱：fountain@sfc.com.cn

5、 本司选定的信息披露报纸为《证券时报》，登载公司年度报告的中国证监会指定

网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

本司年度报告备置于公司总部董事会秘书处

6、 本司股票上市交易所为深圳证券交易所

股票简称：*ST 星源 股票代码：000005

7、 其他相关资料：

本司首次注册登记日期：1987 年 8 月

地点：深圳

企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第 100456 号

税务登记号码：深地税登字 440303618847094 号

本司聘请的会计师事务所为利安达信隆会计师事务所

二、会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要业务数据摘要

(单位：人民币元)

利润总额：	-47,588,164.96
净利润：	2,166,930.49
扣除非经常性损益后的净利润：	-14,098,049.52
主营业务利润：	34,989,937.47
其他业务利润：	627,051.23
营业利润：	-59,209,710.36
投资收益：	11,549,046.75
补贴收入：	0
营业外收支净额：	72,498.66
经营活动产生的现金流量净额：	-17,408,459.08
现金及现金等价物净增加额：	20,466,620.15

注：扣除的非经常性损益主要包括：

(一) 处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益：
13,713,205.49 元

(二) 扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、
支出：176,738.43 元

(三) 以前年度已经计提各项减值准备的转回：2,375,036.09 元

(四) 上述事项所得税影响数：0 元

非经常性损益合计：16,264,980.01 元

2、公司近三年主要会计数据和财务指标：

	2003 年	2002 年		2001 年
		调整前	调整后	
主营业务收入(千元)	91,575.34	54,943.23	54,943.23	67,128.30
净利润(千元)	2,166.93	-83,590.61	-84,471.44	-66,613.88
总资产(千元)	1,780,802.38	1,820,548.82	1,792,861.38	1,924,315.01
股东权益(千元)	926,771.80	973,061.00	972,615.23	1,079,698.65
每股收益(摊薄,元)	0.003	-0.118	-0.119	-0.094
每股净资产(元)	1.31	1.37	1.37	1.52
调整后的每股净资产(元)	1.28	1.33	1.33	1.48
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	-0.025	-0.047	-0.047	-0.044
净资产收益率(%)	0.23	-8.59	-8.68	-6.19

按扣除非经常性损益后净利润为基准
计算的加权平均净资产收益率(%)

-1.48

-7.39

-7.48

-4.77

3、报告期内股东权益变动情况：

(单位：元)

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	708,661,316	336,109,726.75	119,534,277.82	29,984,792.85	-121,841,148.00	973,060,997.10
本期增加					2,166,930.49	2,166,930.49
本期减少						-48,509,140.18
期末数	708,661,316	336,109,726.75	119,534,277.82	29,984,792.85	-119,674,217.51	926,771,804.60
变动原因						净利润及未弥补子公司亏损

三、股本变动及股东情况

1、股份变动情况表

数量单位：股

	期初数	报告期变动增减(+、-)						期末数
		配股	送股	公积金转增	增发	其他	小计	
一、尚未流通股份								
1. 发起人股份	328,169,062							328,169,062
其中：								
境内法人持有股份	83,401,520							83,401,520
外资法人持有股份	244,767,542							244,767,542
2. 定向法人股	6,542,639							6,542,639
尚未流通股份合计	334,711,701							334,711,701
二、已流通股份								
境内上市的人民币普通股	373,949,615							373,949,615
已流通股份合计	373,949,615							373,949,615
三、股份总数	708,661,316							708,661,316

2、近三年股票发行与上市情况

经证券主管机关核准，本司于2000年12月22日至2001年1月5日向全体股东实施每10股配2.727273股的配股方案，配股价格为4.95元/股。本次实际配股81,860,495股，其中法人股东认购8,171,640股，社会公众认购73,688,855股，本次配股中的社会公众股可流通股份73,688,855股已于2001年2月7日上市交易。本次配股后，法人股持股比例由配股前的52.58%下降为47.23%，社会公众股持股比例由配股前的47.42%上升为52.77%，公司总股本亦由569,819,250股增至651,679,745股。

本司 2001 年 6 月 8 日召开的 2000 年度股东大会通过了每 10 股送 0.43719 股转增 0.43719 股派 0.11367 元(含税)的分红派息方案,该方案已于 2001 年 7 月 16 日实施,共送红股 28,490,786.5 股,转增 28,490,784.5 股,现金红利 7,407,643.66 元,公司总股本亦由 651,679,745 股增至 708,661,316 股。

公司未发行内部职工股。

3、 股东情况介绍

截止 2003 年 12 月 31 日,本司股东总数为 167,499 户。

截止 2003 年 12 月 31 日,本司前 10 名股东持股情况:

股 东 名 称	年末持股数	所占比例%	股份增减	股份类型	冻结股数
(香港)中国投资有限公司	244,767,542	34.54%		法人股	125,590,000
深圳市城建开发集团公司	44,260,221	6.25%		法人股	44,260,221
深圳市国叶实业有限公司	25,850,389	3.65%		法人股	
上海古德投资咨询有限公司	5,112,305	0.72%		法人股	
上海森钢钢铁有限公司	4,290,444	0.61%		法人股	
上海银聚投资管理有限公司	2,500,000	0.35%		法人股	2,500,000
唐卫星	2,418,800	0.34%		流通股	
上海锦宝金属制品有限公司	2,000,000	0.28%		法人股	
吕志强	1,718,000	0.24%		流通股	
上海励格贸易有限公司	1,500,000	0.21%		法人股	

注:未发现前十名股东之间存在关联关系。

本司控股股东为(香港)中国投资有限公司,于 1991 年 1 月 31 日在香港注册成立,共持有本司法人股 244,767,542 股,占本司总股份的 34.54%,其法定代表人为陈荣全先生,主要经营范围为投资、控股等。(香港)中国投资有限公司的最终控股股东为 Kenrey Finance Ltd.与 Serman Finance Ltd.。

截止 2003 年 12 月 31 日,本司前 10 名流通股股东持股情况:

股 东 名 称	年末持股数	所占比例%	股份增减	股份类型
唐卫星	2,418,800	0.34%		流通股
吕志强	1,718,000	0.24%		流通股
张映浩	1,236,000	0.17%		流通股
曾五女	614,800	0.09%		流通股
黄盾斌	506,794	0.07%		流通股
张雄棠	501,600	0.07%		流通股
王益龙	500,000	0.07%		流通股
李美英	464,000	0.07%		流通股
鲁宁馨	429,316	0.06%		流通股

注：未发现前十名流通股股东之间存在关联关系。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

1、 现任董事、监事、高级管理人员基本情况：

董事：	姓名	年龄	任期	备注
	丁 芑	53	2001.6~2004.6	中国投资有限公司董事
	江 津	42	2001.6~2004.6	深圳市城建开发集团有限公司总会计师
	陈荣全	55	2001.6~2004.6	中国投资有限公司董事
	郑列列	50	2001.6~2004.6	中国投资有限公司董事
	欧志星	42	2001.6~2004.6	中国投资有限公司董事
	王德军	40	2001.6~2004.6	深圳市城建开发集团有限公司副总经理
	刘丽萍	41	2001.6~2004.6	
	吴祥中	36	2001.6~2004.6	
	程天寿	36	2001.6~2004.6	
	熊金芳	41	2001.6~2004.6	
	李 岚	33	2003.6~2004.6	
	刘和平	36	2003.6~2004.6	
独立董事：				
	邹 蓝	48	2001.6~2004.6	
	李伟民	39	2001.6~2004.6	
	武良成	42	2003.6~2004.6	
监事：				
	雍正峰	34	2003.6~2004.6	深圳市城建开发集团有限公司审计部
	谢 斌	40	2001.6~2004.6	
	吕卫东	37	2001.6~2004.6	
高级管理人员：				
	丁 芑	52	2001.6~2004.6	
	郑列列	49	2001.6~2004.6	
	刘丽萍	40	2001.6~2004.6	
	熊金芳	40	2001.6~2004.6	
	李 岚	33	2003.6~2004.6	
	吴祥中	35	2001.6~2004.6	

注：报告期内，以上人员持股数未有变化（即未持有本司股份）。

2、 年度报酬情况

除独立董事外，本司未对董事、监事单独设立报酬，除在本司任职的董事、监事按照行政职务的高低领取相应的报酬外，其余董事、监事均在各自股东单位领取报酬。

现任董事（不包括独立董事）监事和高级管理人员的年度报酬总额为 105.2 万元，其中金额最高的前三名董事的报酬总额为 48 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 48 万元，3 名独立董事年度报酬总额为 16.8 万元。年度报酬区间：15-18 万元 2 人，9-12 万元 5 人，5-9 万 2 人。

未在本司领取报酬的人员：

董事：陈荣全、欧志星、江津、王德军

监事：雍正峰、谢斌

上述人员均在股东单位或其他关联单位领取报酬。

3、报告期内离任的董事、监事情况：

报告期内原董事纪巍、韦建诚、原监事谢金根、原独立董事陈小悦因工作变动分别辞去各自职务，经本司 2002 年度股东大会审议，补选李岚、刘和平任公司董事，补选雍正峰任公司监事，补选武良成任公司独立董事。

4、员工情况

截止报告期末，本司在职员工 798 人（其中生产服务人员 448 人，财务人员 62 人，技术人员 205 人，行政人员 83 人）。大专以上文化程度占 51%，中级以上职称占 15%。本司需承担费用的离退休职工人数为 0。

五、公司治理结构

1、公司治理的实际情况与中国证监会发布的《上市公司治理准则》的有关要求基本相符，只有独立董事占董事会人数的比例尚未达标，公司将在 2004 年 6 月进行董事会换届选举时调整上述比例。

2、独立董事履行职责情况：

报告期内本司共有独立董事 3 人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事会和股东大会的各次会议。本年度依法审查了公司 2002 年度报告及 2003 年度 1、2、3 季度报告，并对董事提名发表了独立意见。公司独立董事始终站在独立公正的立场参与公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对公司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

3、公司与控股股东在业务人员、资产、机构、财务上完全分开：

公司股东大会、董事会、监事会及管理层运作正常，与控股股东在业务人员、资产、

机构、财务上实行了规范的“三分开”；

公司高级管理人员与财务人员均是专职人员，并在上市公司领取薪酬，未在股东单位及关联公司兼职；

公司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；

公司有独立的资产处置权及独立的产、供、销系统和配套的工业产权、商标、非专利技术无形资产；

公司有独立的财务部门及财务核算体系、财务会计制度等，独立在银行开户及纳税。

4、对高管人员的考评及激励机制：

报告期内尚未建立对高管人员的考评及激励机制。

六、股东大会情况简介

1、报告期内，本司只召开了一次股东大会，即2003年6月27日召开的2002年度股东大会，本次大会由董事会提议召开，会议通知已于2003年4月15日在《证券时报》上公告，出席本次股东大会的股东及股东代理人共计3人，持股数共计314878152股，占公司股份总数的44.43%。

2、本次股东大会审议并通过了如下决议：

公司2002年度董事会工作报告；

公司2002年度监事会工作报告；

公司2002年度利润分配方案；

关于续聘会计师事务所的决议；

关于补选董事的议案；

关于补选监事的议案；

关于变更部分募集资金用途的提案；

关于补选独立董事的议案；

关于闲置募集资金临时使用的提案。

本次股东大会决议已刊登在2003年6月28日的《证券时报》上。

3、本次股东大会选举、更换公司董事、监事情况：

公司原董事纪巍、韦建诚、原监事谢金根、原独立董事陈小悦因工作变动分别辞去各自职务，经本次股东大会审议，补选李岚、刘和平任公司董事，补选雍正峰任公司监事，补选武良成任公司独立董事。

七、 董事会工作报告

1、 报告期内整体经营情况及讨论与分析：

报告期，公司管理层通过强化危机意识，加快项目开发，加强市场营销，转变及套现存货资产等措施改善公司的经营状况，扭转连续亏损的不利局面。

报告期的主营收入 9157.53 万元，比上年增长 66.67%，主营业务利 3498.99 万元，比上年增长 169.86%，净利润 216.69 万元。

主营业务分行业、产品情况：

房地产业务实现收入 3875.01 万元，成本 1666.34 万元，利润 2208.67 万元。

酒店式公寓服务及物业出租收入 4045.21 万元，成本 2425.79 万元，利润 1619.42 万元。

物业管理收入 974.38 万元，成本 846.67 万元，利润 127.71 万元。

财经数据服务及其他收入 262.94 万元，成本 129.91 万元，利润 133.03 万元。

主营业务分地区情况

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减
深圳	8742.10 万	53.94%
其他地区	415.44 万	77.6%

主要控股公司经营情况及业绩：深圳世纪星源物业发展有限公司主营房地产，注册资本 3000 万元，净利润-125.47 万元。深圳华乐星苑物业管理服务有限公司主营酒店式公寓服务等，注册资本 24000 万元，净利润-464.55 万元。深圳国际商务有限公司主营财经数据服务、软件开发等，注册资本 3000 万元，净利润-3098.61 万元。

主要供应商、客户情况：公司向前五名供应商合计的采购金额为 1701.36 万元，占年度采购总额的 43.7%，公司向前五名客户销售合计 3845.86 万元，占公司销售总额的 42%。

2、 报告期投资情况：

募集资金使用：

承诺投资项目及项目进度	实际投资项目及项目进度
1、口岸配套设施，计划使用募集资金 13147.35 万元，2001 年完工。	口岸配套设施，实际投入募集资金 8861.56 万元，该工程完成原计划的 85%，15% 收尾工程因方案调整政府要求暂缓配套设施施工，因此相关基建施工进度等待主管部门协调，报告期内没有投入。

<p>2、数据服务网络软件业，计划使用募集资金 8764.90 万元，2003 年完工。</p>	<p>数据服务网络软件业，上期实际投入募集资金 6049 万元，本期投入 215.7 万元，报告期销售收入 48.69 万元。该项目已基本完成，由于市场变化、开发成本下降、周期缩短等因素，剩余 2500.2 万元募集资金未使用，经本司 2002 年度股东大会审议，将该部分募集资金转投另一募集资金投入项目----五洲星苑(原名景田星苑)住宅与服务式公寓项目。</p>
<p>3、五洲星苑(原名景田星苑)住宅与服务式公寓项目，计划使用募集资金 8764.9 万元，2002 年完工。</p>	<p>五洲星苑住宅与服务式公寓项目，上期实际投入募集资金 2511.86 万元，报告期投入 1840.29 万元，2004 年 1 月已完成主体封顶，预计 2004 年 10 月完工。</p> <p>原因：由于 2001 年初政策因素，用地一度被收回，导致报告期内未能按计划进行。</p>

尚未使用的募集资金暂补充公司流动资金及存入银行。

报告期内无非募集资金投资的重大项目

3、报告期财务状况：

报告期内公司总资产、股东权益、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加额分别比上年增长：-0.67%、-4.71%、169.87%、102.57%、168.36%。

变动主要原因：报告期主营业务收入增加及未弥补子公司亏损增加。

4、董事会对审计报告中有关解释性内容的说明：

(1) 车港工程：随着皇岗口岸过境客流的不断增长，粤港政府于 2002 年提出了在皇岗口岸试行“一地两检”的议题，并将车港工程纳入“一地两检”实施方案。董事会认为，随着过境客流的增加以及“一地两检”的实施，车港工程作为一项口岸配套设施，是本司今后颇具发展前景的资产，因此不应计提减值准备。

(2) 肇庆项目：该项目原规划为单纯的房地产项目，根据当地市场情况，本司认为有必要重新规划和定位，目前正在与肇庆市政府商谈重新规划中。且根据该项目的地理位置和当地市场情况，董事会认为该项目的土地价值没有贬值，因此不应计提减值准备。

(3) 持续经营情况：为改善公司持续经营情况，本司拟在 2004 年采取相关措施改善经营局面，详见财务报告附注十。

5、新年度业务计划：

(1) 新年度内，本司将集中于深圳市内房产项目“五洲星苑”的市场营销，使房地产主业的销售收入实现大幅增长。

(2) 配合肇庆市政府对 E-City 国际村项目新的规划定位，加快第一期“中巴软件园”的建设和开发。

(3) 完成南山项目的用地手续和南油厂房改造项目的规划，为 2005 年房地产开发打下基础。

(4) 与国际酒店管理品牌合作，全面整合华乐星苑、金海滩假日星苑、上海大名

星苑等酒店及度假村的业务，使酒店业务收入在年内实现可观的增长。

6、报告期内董事会日常工作情况：

会议情况	
召开会议时间	决议内容
2003年4月10日	审议2002年度董事会工作报告、财务审计报告、年报、利润分配预案、补选董事议案、审计报告中有关解释性内容的专项说明、召开2001年度股东大会事宜等。
2003年4月22日	审议2003年一季度季报。
2003年8月19日	审议公司2003年中报等。
2003年10月28日	审议2003年三季度季报。

股东大会决议执行情况

股东大会决议内容	执行情况
2002年度利润分配方案	已完成
补选董事的决议	已完成
补选监事的决议	已完成
补选独立董事的决议	已完成
关于变更部分募集资金投向的决议	已完成

7、本年度利润分配预案：本司2003年度实现利润2,166,930.49元，加年初未分配利润-121,841,148.00元，本年度可分配利润为-119,674,217.51元，董事会建议本年度的利润分配预案为：不分配、不转增。

8、公司选定《证券时报》为信息披露报刊。

9、注册会计师对关联交易及资金占用的专项说明

利安达信隆会计师事务所利安达综字[2004]第1020号文对截止2003年12月31日本司控股股东及其他关联方占用本司资金情况进行专项审核，并出具专项说明：

经审核，我们认为：贵公司与控股股东及其他关联方占用贵公司资金情况汇总表与我们审计贵公司2003年度会计报表时所复核的会计资料和经审计的会计报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致；不存在《通知》第

一条第二款所述控股股东及其他关联方占用资金的事项。

10、独立董事对对外担保的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003] 56 号）的规定，我们对公司对外担保情况及执行上述规定情况说明如下：

公司能够严格按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003] 56 号）的规定，控制对外担保行为。

截止报告期末，公司无对外担保情况。

独立董事：李伟民、武良成、邹蓝

八、 监事会报告

报告期内，监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，本着对股东负责的态度，尽职地履行了监事会的各项职责。对公司经营运作、收购及出售资产、重要投资、董事及高级管理人员履行职责情况等事项进行了监督和审查。

1、报告期内召开会议情况

召开会议时间	决议内容
2003 年 4 月 10 日	审议 2002 年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、利润分配预案、补选监事议案、审计报告中有关解释性内容的专项说明、召开 2001 年度股东大会事宜等。
2003 年 8 月 19 日	审议公司 2003 年中报等。

2、监事会对公司经营运作情况的监事意见：

公司的决策程序合法，已建立完善的内部控制制度，公司董事、经理在执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

经审阅利安达信隆会计师事务所出具的利安达审字（2004）第 1032 号财务审计报告，该报告已真实反映了公司 2003 年度的财务状况和经营成果；公司计提资产减值准备的程序合法、依据充分、符合公司的实际情况。

公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目基本一致。其中变更募集资金使用的部分已经过股东会批准，变更程序合法。

公司收购、出售资产交易价格合理，未发现有内幕交易，没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

公司无重大关联交易。

利安达信隆会计师事务所对本司出具了有解释性说明的审计报告,公司董事会已对所涉及的事项作了详细说明,经审查,监事会同意董事会对该事项所作的说明。

九、 重要事项

- 1、 重大诉讼：报告期内无重大诉讼事项。
- 2、 报告期内公司将所持有的康辉投资有限公司 75%的股权以 HKD2000 万元转让予（香港）新义国际有限公司。
- 3、 报告期内公司无重大关联交易。
- 4、 重大合同
 报告期内无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本司资产的事项。
 报告期内无对外担保事项。
 报告期内无委托理财事项。
- 5、 本司及持股 5%以上股东在报告期内无承诺事项。
- 6、 根据中国证监会与财政部联合发布的《关于证券期货审计业务签字注册会计师定期轮换的规定》，深圳大华天诚会计师事务所已连续 6 年为本司提供审计服务，由于该所审计业务量大，无法按本司要求的时间安排审计业务，现经双方协商同意解除审计服务。为了保证本司能按时完成 2003 年度的财务审计工作，董事会临时委任利安达信隆会计师事务所负责本司 2003 年度的财务审计工作，该项议案将提交本司 2003 年度股东大会追认通过。报告期共支付深圳大华天诚会计师事务所审计费 55 万元。
- 7、 报告期内，本司、本司董事会及董事没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批准、证券交易所公开谴责的情形。

十、 财务会计报告

审计报告

利安达审字[2004]第 1032 号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世纪星源股份有限公司(以下简称贵公司)2003年12月31日的资产负债表以及合并资产负债表、2003年度的利润及利润分配表以及合并利润及利润分配表、2003年度的现金流量表以及合并现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照《中国注册会计师独立审计准则》计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了贵公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量情况。

另外，我们注意到：

1. 如会计报表附注五.10所述，在建工程---车港工程项目截止2003年12月31日的余额为人民币 356,544,371.56元，目前车港工程因政府的规划方案有所调整而未投入使用，因该工程占贵公司的资产比例较大，在贵公司未来经营中占重要地位，如果政府对该项工程政策变动，将可能对贵公司经营造成重大影响。

2. 如会计报表附注五.8.(2). 所述，对肇庆市百灵建设有限公司项目投资人民币 653,260,125.31元。由于该项投资占贵公司的资产比例较大，在贵公司未来经营中占重要地位，如果由于未来市场变化，将可能对贵公司的经营造成重大影响。

3. (1) 如会计报表附注五.12所述，贵公司截止2003年12月31日有人民币345,425,430.44元的借款已经逾期；(2) 本期虽然盈利，但是扣除非经常性损益后的净利润和经营活动的现金净流量已连续三年为负数。如会计报表附注十所述，贵公司认为，通过2004年的改善措施，可以保证公司的持续经营能力。

上述内容仅用于提醒会计报表使用人关注，并不影响已发表的意见。

利安达信隆会计师事务所

中国注册会计师 林万强、李耀堂

有限责任公司

二 四年四月二十一日

深圳世纪星源股份有限公司

资产负债表

2003年12月31日

单位：人民币元

资产	注释	年未数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产：					
货币资金	1	47,951,743.42	4,749,966.62	27,485,123.27	5,883,003.66
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	6,583,774.09	6,384,233.12	4,721,508.35	2,582,469.92
其他应收款	4	231,060,459.55	919,335,078.47	215,071,583.46	930,501,899.64
预付帐款	5	1,059,743.17		5,340,490.16	
应收补贴款					
存货	6	104,380,137.17	10,322,679.73	139,055,743.22	1,981,001.23
待摊费用	7	83,307.90	49,807.90	71,941.50	71,941.50
一年内到期的长期债权投资		-	-		
其他流动资产		-	-		
流动资产合计		391,122,765.30	940,841,765.84	391,749,989.96	941,020,315.95
长期投资：					
长期股权投资	8	664,274,964.28	687,909,951.19	670,836,620.25	690,021,007.78
长期债权投资					
长期投资合计		664,274,964.28	687,909,951.19	670,836,620.25	690,021,007.78
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产：					
固定资产原价	9	657,768,142.80	165,119,487.70	675,170,203.32	165,092,170.54
减：累计折旧	9	172,898,929.20	48,466,701.49	156,878,232.09	44,481,801.02
固定资产净值		484,869,213.60	116,652,786.21	518,291,971.23	120,610,369.52
减：固定资产减值准备		120,694,533.95	36,879,267.74	122,757,643.17	36,879,267.74
固定资产净额		364,174,679.65	79,773,518.47	395,534,328.06	83,731,101.78
工程物资					
在建工程	10	356,544,371.56		327,378,341.37	
固定资产清理				-10,000.00	
固定资产合计		720,719,051.21	79,773,518.47	722,902,669.43	83,731,101.78
无形及其他资产：					
无形资产					
长期待摊费用	11	4,685,599.23	95,289.12	7,372,100.35	126,806.16
其他长期资产					
无形及递延资产合计		4,685,599.23	95,289.12	7,372,100.35	126,806.16
递延税项：					
递延税款借项		-	-		
资产总计		1,780,802,380.02	1,708,620,524.62	1,792,861,379.99	1,714,899,231.67

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)
2003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	12	497,067,750.44	385,842,415.39	466,691,424.82	387,251,424.82
应付票据	13	9,720,000.00			
应付帐款	14	43,310,685.25	434,787.67	34,845,295.05	434,787.67
预收帐款	15	6,355,976.54	356,170.00	23,389,535.77	356,170.00
应付工资		1,732,304.24	461,575.03	3,000.00	
应付福利费		304,369.49		304,369.49	
应付股利		6.59	6.59	6.59	6.59
应交税金	16	14,647,931.40	7,144,327.85	31,608,290.15	17,891,612.39
其他应交款		146.83		111.65	
其他应付款	17	54,211,117.32	23,509,874.11	55,797,119.07	40,082,877.28
预提费用	18	78,680,287.32	68,255,472.07	54,868,175.01	50,789,930.01
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		706,030,575.42	486,004,628.71	667,507,327.60	496,806,808.76
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		854,030,575.42	634,004,628.71	815,507,327.60	644,806,808.76
少数股东权益：					
少数股东权益			-	4,738,820.10	
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	336,109,726.75	336,109,726.75
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	-119,674,217.51	-119,674,217.51	-121,841,148.00	-124,197,690.51
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损	24	-147,844,091.31		-99,833,733.13	
股东权益合计		926,771,804.60	1,074,615,895.91	972,615,232.29	1,070,092,422.91
负债及股东权益总计		1,780,802,380.02	1,708,620,524.62	1,792,861,379.99	1,714,899,231.67

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

2003 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	91,575,344.96	25,916,170.00	54,943,231.81	
减：主营业务成本	26	53,043,637.62	12,071,700.00	39,231,459.52	
主营业务税金及附加	27	3,541,769.87	699,145.74	2,746,170.62	
二、主营业务利润		34,989,937.47	13,145,324.26	12,965,601.67	
加：其他业务利润	28	627,051.23	-	418,970.54	
减：营业费用		8,261,866.79	-	6,064,718.63	
管理费用	29	52,180,754.79	5,877,928.93	87,366,942.77	27,851,313.33
财务费用	30	34,384,077.49	594,010.24	37,221,358.99	35,463,478.22
三、营业利润		-59,209,710.37	6,673,385.09	-117,268,448.19	-63,314,791.55
加：投资收益	31	11,549,046.75	-2,111,056.59	-2,276,904.16	-22,574,700.69
补贴收入					
营业外收入	32	282,497.70		762,646.58	51,965.17
减：营业外支出	33	209,999.04	38,855.50	5,356,113.11	1,052,607.16
四、利润总额		-47,588,164.96	4,523,473.00	-124,138,818.88	-86,890,134.23
减：所得税		-	-	-	-
少数股东损益	34	-1,245,955.26	-	-9,649,046.46	
未弥补子公司亏损	35	-48,509,140.19	-	-30,018,332.42	
五、净利润		2,166,930.49	4,523,473.00	-84,471,440.00	-86,890,134.23
加：年初未分配利润		-121,841,148.00	-124,197,690.51	-37,369,708.00	-37,307,556.28
其他转入					
六、可供分配利润		-119,674,217.51	-119,674,217.51	-121,841,148.00	-124,197,690.51
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		-119,674,217.51	-119,674,217.51	-121,841,148.00	-124,197,690.51
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				-	-
八、未分配利润		-119,674,217.51	-119,674,217.51	-121,841,148.00	-124,197,690.51

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	-	-
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
2003 年度

项 目	注释	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		66,868,836.01	-
收到税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		11,192,341.06	55,825,357.20
现金流入小计		<u>78,061,177.07</u>	<u>55,825,357.20</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		48,317,777.28	276,164.50
支付给职工以及为职工支付的现金		18,936,140.50	3,411,520.17
支付的各项税费		14,290,638.94	10,714,495.79
支付的其他与经营活动有关的现金	36	13,925,079.43	32,529,892.71
现金流出小计		<u>95,469,636.15</u>	<u>46,932,073.17</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>-17,408,459.08</u>	<u>8,893,284.03</u>
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		21,314,000.00	-
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		-	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>21,314,000.00</u>	<u>-</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,175,016.39	27,317.16
投资所支付的现金		-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		79,361.93	-
现金流出小计		<u>1,254,378.32</u>	<u>27,317.16</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>20,059,621.68</u>	<u>-27,317.16</u>
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		147,783,310.57	92,240,990.57
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		<u>147,783,310.57</u>	<u>92,240,990.57</u>
偿还债务所支付的现金		117,406,984.95	93,650,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		12,560,868.07	8,589,994.48
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		-	-
现金流出小计		<u>129,967,853.02</u>	<u>102,239,994.48</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>17,815,457.55</u>	<u>-9,999,003.91</u>
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		<u>20,466,620.15</u>	<u>-1,133,037.04</u>

项 目	2003 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	2,166,930.49	4,523,473.00
加：少数股东损益	-1,245,955.26	
未弥补子公司亏损	-48,509,140.19	
计提的资产减值准备	5,244,155.22	-1,728,795.99
固定资产折旧	21,869,637.22	3,984,900.47
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,714,794.22	31,517.04
待摊费用减少	-11,366.40	22,133.60
预提费用增加	23,812,112.31	17,465,542.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	104,239.77	
固定资产报废损失		
财务费用	12,560,868.07	8,589,994.48
投资损失	-11,549,046.75	2,111,056.59
递延税款贷项	-	-
存货的减少	-894,108.75	-8,341,678.50
经营性应收项目的减少	-70,156,182.33	9,093,853.96
经营性应付项目的增加	46,653,802.68	-26,858,712.68
其他	-169,199.38	
经营活动产生的现金流量净额	-17,408,459.08	8,893,284.03
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	47,951,743.42	4,749,966.62
减：现金的期初余额	27,485,123.27	5,883,003.66
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	20,466,620.15	-1,133,037.04

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并会计报表的组成部分)

资产减值准备表

2003年12月31日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：人民币

项目	注释	2002.12.31	本期增加数	本期转回数	2003.12.31
一、坏帐准备合计		72,440,552.89	7,307,264.47	38,017,063.13	41,730,754.23
其中：应收帐款	3	20,978,377.25	-311,926.87	18,500,000.00	2,166,450.38
其他应收款	4	51,462,175.64	7,619,191.34	19,517,063.13	39,564,303.85
二、短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债务投资					
三、存货跌价准备合计		8,492,373.08			8,492,373.08
其中：库存商品		449,865.34			449,865.34
原材料					
出租开发产品		8,042,507.74			8,042,507.74
四、长期投资减值准备		7,200,000.00			7,200,000.00
其中：长期股权投资		7,200,000.00			7,200,000.00
长期债权投资					
五、固定资产减值准备合计		122,757,643.17		2,063,109.22	120,694,533.95
其中：房屋、建筑物		122,757,643.17		2,063,109.22	120,694,533.95
机器设备					
六、无形资产减值准备					
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					

深圳世纪星源股份有限公司

会计报表附注

2003年度

(除特别说明，以人民币元表述)

附注一 公司基本情况

深圳世纪星源股份有限公司(以下简称本公司)是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。

附注二 主要会计政策、会计估计和合并会计报表编制方法

1. 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

本公司采用公历年制，即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 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

本公司对发生的外币经济业务，采用业务发生时的中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的核算差额按用途及性质计入当期损益或予以资本化。

6. 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7. 合并会计报表编制方法

本公司依据财政部财会字[1995]11 号文——《合并会计报表暂行规定》及其他有关规定编制合并会计报表；合并范围：对持有表决权资本比例 50%以上的子公司或拥有实质控制权的子公司纳入合并报表；合并方法：将母公司长期投资与子公司权益金额、母公司对子公司权益性资本投资收益，母子公司之间的内部往来、内部购销金额等抵消后进行合并。

纳入合并会计报表范围的子公司的会计制度如与母公司不一致，在合并会计报表时将其按《企业会计制度》进行调整。

对于境外子公司以外币表示的会计报表，按时态法折算为人民币会计报表，并以折算后的会计报表编制合并会计报表。

8. 短期投资核算方法

(1) 本公司对购入的能随时变现，并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资确认为短期投资。

(2) 短期投资计价及收益确认方法：本公司短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或利息入账。处置短期投资时，按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

(3) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法：本公司对持有的短期投资期末采用成本与市价孰低计价，并按单项短期投资的市价低于成本的差额分别计提短期投资跌价准备，计入当期损益，如已计提短期投资跌价准备后市价又恢复，则在已计提的跌价准备范围内转回。

9. 坏账核算方法

(1) 坏账采用备抵法核算。

(2) 坏账确认标准为：

债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的款项；债务人逾期未履行其偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的款项。

(3) 坏账准备金的提取：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。当有确凿证据表明应收款项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。

10. 存货核算方法

本公司存货主要包括：原材料、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

(1) 房地产项目：工程开发过程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品，其中：

开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时分摊转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

(2) 其他各类存货：取得时均按实际成本计价，发出时按加权平均法计价，采用永续盘存制。低值易耗品和包装物采用一次摊销法摊销。

(3) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

除开发产品、开发成本外的存货：中期末及年末，对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价及可变现净值，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

11. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

本公司对外长期投资，按实际支付的价款记账，占被投资单位有表决权资本总额的 20% 以上(含 20%)，或虽投资不足 20% 但具有重大影响的，采用权益法核算；占被投资单位 20% 以下或虽占 20% 以上但不具有重大影响的，采用成本法核算。

(2) 长期债权投资

长期债权投资按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等附加费用以及应收利息后作为实际成本，实际成本与债券面值的差额作为溢价或折价在债券存续期内按直线法摊销。

（3）长期投资减值准备的确认标准和计提方法

对有市价的长期投资存在下列情形的，计提减值准备：市价持续2年低于账面价值；该项投资暂停交易1年或1年以上；被投资单位当年发生严重亏损；被投资单位持续2年发生亏损；被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

对无市价的长期投资存在下列情形的，计提减值准备：影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化；被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，从而导致被投资单位财务状况严重恶化；被投资单位所在行业的生产技术等发生重大变化，被投资单位已失去竞争力，从而导致财务状况严重恶化；有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

本公司对因上述情况导致长期投资可收回金额低于其账面价值，且这种降低价值在可预见的未来期间内不可能恢复的，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

（4）股权投资差额

股权投资差额系指长期股权投资初始投资成本与其在被投资公司所有者权益中所占的份额的差额。初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按十年期限摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，根据财政部财会(2003)10号文，自该规定发布之日后发生的对外投资，其初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“资本公积——股权投资准备”科目，该规定发布之前的对外投资已计入“长期股权投资——股权投资差额”科目的，不再做追溯调整，对其余额继续采用原有会计政策，直至摊销完毕为止。本公司在合并会计报表时，对于子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中本公司所持有的份额相抵消时发生的合并价差，在长期股权投资项目中单独反映。

12. 固定资产计价、折旧方法及固定资产减值准备的确认标准及计提方法

（1）固定资产计价

固定资产按实际成本计价。取得时的成本包括买价、进口关税、运输和保险等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。其中：

接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产，或以应收债权换入固定资产的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按以下规定确定受让的固定资产的入账价值：收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价，加上应支付的相关税费，作为入账价值；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为入账价值。

以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。涉及补价的，按以下规定确定换入固定资产的入账价值：收到补价的，按换出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为入账价值；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为入账价值。

融资租入的固定资产按租赁资产原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低者入

账，两者差额作为未确认融资费用。

(2) 固定资产分类方法

对使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他与生产经营有关的设备、量具工具及不属于生产经营主要设备的物品，其单位价值在 2000 元以上，使用年限在 2 年以上者列入固定资产。

(3) 折旧方法

固定资产采用直线法计提折旧，按各类固定资产的类别、预计使用年限和预计净残值率确定其年折旧率，分类折旧年限、折旧率、预计净残值率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	30	3.17	5
通用设备	5-15	6.33-19	5
运输设备	6-13	7.31-15.83	5
办公设备及其他	5	19	5
经营租入固定资产改良 *	12.25	8.16	0

* 根据财政部 2003 年 4 月 7 日发布的《关于执行 企业会计制度 和相关会计准则有关问题解答(二)》(财会[2003]10 号)的相关规定，本公司将原记入固定资产——房屋及建筑物的经营租入固定资产装修费重分类至固定资产——经营租入固定资产改良。

(4) 固定资产减值准备的确认标准及计提方法

如果固定资产实质上已发生了减值，应当计提减值准备。对存在下列情况之一的固定资产，全额计提减值准备： 长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产； 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产； 已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产； 其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

期末按各单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备；已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

13. 在建工程核算方法

(1) 在建工程计价

按实际成本计价，与购建固定资产有关的专项借款利息及汇兑损益，在达到预定可使用状态之前发生的计入在建工程价值；在达到预定可使用状态之后发生的计入当期损益；所建造的在建工程达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产并计提折旧，待办理竣工决算手续后再行调整。

接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的在建工程，或以应收债权换入的在建工程，以非货币性交易换入的在建工程，同固定资产核算方法。

(2) 在建工程减值准备的确认标准及计提方法

对存在下列一项或若干项情况的在建工程，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工

程减值准备：长期停建并且预计在3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性；其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

14. 无形资产核算方法

(1) 无形资产的计价：股东投入的无形资产，以投资各方确认的价值作为入账价值，购入的无形资产按实际支付的价款记账。

(2) 无形资产的摊销方法：土地使用权按土地取得使用年限分期平均摊销，单独计价软件自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。

(3) 无形资产减值准备的确认标准及计提方法

当存在下列一项或若干项情况时，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益：某项无形资产已被其他新技术所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。

当存在下列一项或若干项情况时，计提无形资产的减值准备：某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复；某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

期末按各单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备；如已计提减值准备的无形资产价值又得以恢复，在已计提减值准备的范围内转回。

15. 长期待摊费用摊销方法

筹建期间所发生的开办费，先在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月起一次计入损益；固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

16. 借款费用的核算方法

为房地产开发项目借入的资金，用于房地产开发项目的部分按贷款利率计算利息费用计入开发项目成本，未用于开发项目的部分所发生的利息计入当期损益。

为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用予以资本化，其他借款费用均于发生当期确认为费用，直接计入当期损益。

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. 应付债券的核算

应付债券按实际收到的款项记账，债券溢价或折价在债券存续期按直线法摊销，债券利息按权责发生制计提或摊销。

19. 收入确认原则

收入是在经济利益能够流入本公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列

方法确认：

(1) 销售商品

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

(2) 物业出租

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。

(3) 提供劳务

在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的凭据时确认收入的实现。

物业管理在物业管理服务已提供，与之相关的经济利益能够流入企业，相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

20. 所得税的会计处理方法

本公司采用应付税款法进行所得税的核算。

21. 会计政策、会计估计变更

本报告期无发生会计政策、会计估计变更事项。

附注三 税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	17%
营业税	房地产销售、租赁业务、劳务收入	5%
所得税	应纳税所得额	15%
城建税	应纳流转税税额	1%
其他税项	根据国家有关法规计缴	

附注四 控股子公司及合营企业

1、控股子公司及合营企业情况如下：

控股公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例		是否合并
				直接	间接	
深圳世纪星源物业发展有限公司	人民币 3000 万元	房地产开发经营等	RMB30,000,000.00	75%	25%	是
深圳国际商务有限公司	人民币 3000 万元	贸易、咨询、软件	RMB30,000,000.00	100%	—	是
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	人民币 2.4 亿元	物业管理等	RMB240,000,000.00	75%	25%	是
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	人民币 150 万元	财经资讯服务	RMB765,000.00	—	100%	是
深圳市博经闻资讯技术有限公司	人民币 210 万元	财经资讯服务	RMB1,071,000.00	—	100%	是

(香港) 首冠国际有限公司		港币 1 万元	投资	HKD10,000.00	99.99%	___	是
上海大名星苑酒店有限公司	*	港币 2100 万元	酒店服务	HKD21,000,000.00	___	合作	是
深圳市金海滩物业管理服务有限公司**		人民币 1200 万元	物业管理等	RMB12,000,000.00	___	100%	是
肇庆市百灵建设有限公司项目	***	2800 万美元	房地产开发经营	___	___	合作	否
Beehive Assets Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	___	100%	是
Chancery Profit Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	___	100%	是
Edwina Assets Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	___	100%	是
Festoon assets Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	___	100%	是
Launton Profit Limited	****	5 万美元	投资	USD1.00	___	100%	是
Farcor Limited	*****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	___	100%	是
Faryick Limited	*****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	___	100%	是
Finewood Limited	*****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	___	100%	是
Full Bloom Limited	*****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	___	100%	是
Jackford Limited	*****	港币 1 万元	投资	HKD2.00	___	100%	是

*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。

**原名深圳东海岸投资发展有限公司，2003 年 5 月 13 日更名为深圳市金海滩物业管理服务有限公司，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”。

***该公司为本公司以前年度置换收购的公司，主要业务为房地产开发经营。

****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项目”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、合并报表范围发生变更的内容、原因对财务状况和经营成果发生的影响

2003 年 10 月（香港）首冠国际有限公司与（香港）新义国际有限公司签订协议书，转让（香港）首冠国际有限公司持有的康辉投资有限公司 75% 股权、债权及相关收益权，康辉投资有限公司主要为投资业务（持有深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司 30% 股份），转让后本公司间接持有深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司的股份从 60% 下降至 37.5%。本期在编制合并利润表时，将子公司年初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表。

深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司 2002 年度相关财务数据情况如下：

项 目	2002.12.31 (或 2002 年度)	备 注
流动资产	89,344,641.15	

固定资产	10,447,723.23
无形资产及其他资产	2,296,251.58
流动负债	93,491,565.70
所有者权益	8,597,050.26
主营业务收入	7,094,325.96
主营业务利润	-3,477,995.61
利润总额	-24,122,616.16

*

*主要是计提应收深圳丰隆集团有限公司债权的特别坏账准备 19,037,181.60 元所致,2002 年 12 月 31 日深圳丰隆集团有限公司欠款余额 23,492,510.91 元。

附注五 合并会计报表有关项目注释

1. 货币资金

项 目	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现 金	人民币	300,181.98	1.00	300,181.98	354,225.08
	港币	60,556.81	1.0657	64,535.39	111,741.38
	美元	2,197.00	8.2767	18,183.91	9,355.62
小计				<u>382,901.28</u>	<u>475,322.08</u>
银行存款	人民币		1.00		6,511,808.93
		5,890,879.20		5,890,879.20	
	港币		1.0657		6,533,783.99
		17,049,813.28		18,169,986.01	
小计	美元	2,568.87	8.2767	21,261.77	24,208.27
				<u>24,082,126.98</u>	<u>13,069,801.19</u>
其他货币资金	人民币	23,486,715.16	1.00	23,486,715.16	13,940,000.00
小计				<u>23,486,715.16</u>	<u>13,940,000.00</u>
合 计				<u>47,951,743.42</u>	<u>27,485,123.27</u>

注:(1) 期末数比期初数增加 20,466,620.15 元,增加 74.46%,主要是借款增加所致。

(2) 其他货币资金为用作质押的银行保证金存款及应付票据保证金,质押情况详见附注九.2。

2. 短期投资

项 目	期末数		期初数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
债券投资	<u>3,600.00</u>	—	<u>3,600.00</u>	—
合 计	<u>3,600.00</u>	—	<u>3,600.00</u>	—

注:债券投资系国库券投资,期末可收回金额高于账面成本,不存在减值。该项投资变现

不存在重大限制。

3. 应收账款

期末数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	6,762,289.76	77.28%	338,114.49	6,424,175.27
1-2年	—	—	—	—
2-3年	163,141.39	1.86%	8,157.07	154,984.32
3年以上	1,824,793.32	20.86%	1,820,178.82	4,614.50
合计	<u>8,750,224.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,166,450.38</u>	<u>6,583,774.09</u>

期初数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	15,341.22	0.06%	—	15,341.22
1-2年	2,841,040.00	11.05%	199,052.00	2,641,988.00
2-3年	—	—	—	—
3年以上	22,843,504.38	88.89%	20,779,325.25	2,064,179.13
合计	<u>25,699,885.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,978,377.25</u>	<u>4,721,508.35</u>

注：(1) 期末余额中欠款金额前五名的金额合计为 8,203,071.02 元，占应收账款总额的 93.75%。

(2) 期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

(3) 坏账准备：

本公司认为三年以上的应收账款历时很长，大多为 5 年以上账龄，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账准备。

坏账准备期末比期初减少 18,811,926.87 元，减少 89.67%，原因是合并范围变化减少坏账准备 18,500,000.00 元（其中计提深圳丰隆集团有限公司特别坏账准备 18,500,000.00 元）。

4. 其他应收款

期末数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	83,380,645.51	30.81%	6,447,761.93	76,932,883.58
1-2年	6,809,037.67	2.52%	340,451.88	6,468,585.79
2-3年	6,332,992.53	2.34%	316,649.63	6,016,342.90

3 年以上	174,102,087.69	64.33%	32,459,440.41	141,642,647.28
合 计	<u>270,624,763.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,564,303.85</u>	<u>231,060,459.55</u>

期初数

账 龄	金 额	比 例	坏 账 准 备	净 值
1 年以内	9,565,204.26	3.59%	363,630.68	9,201,573.58
1-2 年	22,621,889.33	8.49%	465,161.94	22,156,727.39
2-3 年	40,670,543.03	15.26%	2,825,267.74	37,845,275.29
3 年以上	<u>193,676,122.48</u>	<u>72.66%</u>	<u>47,808,115.28</u>	<u>145,868,007.20</u>
合 计	<u>266,533,759.10</u>	<u>100.00%</u>	<u>51,462,175.64</u>	<u>215,071,583.46</u>

注：(1)期末余额中欠款金额前五名的金额合计 232,331,105.85 元，占其他应收款总额的 85.85%，列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容	
香港润涛公司及其关联公司	126,654,663.97	3 年以上	往来款	*
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	42,111,957.11	1 年以内	往来款	**
中国建设银行深圳市分行			债务重组	
	33,252,442.23	3 年以上	遗留款项	***
(香港)中国投资有限公司	24,948,611.41	1 年以内	往来款	
中国证券期货杂志有限公司	5,363,431.13	2 年以内	往来款	

*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未计提坏账准备。担保借款详细情况见附注五.19。

**该公司原为本公司会计报表合并范围内公司，本期因持股比例减少不再纳入合并范围。

***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 3,325 万元的承诺。

(2) 坏账准备：

坏账准备期末比期初减少 11,897,871.79 元,减少 23.12%,原因是合并范围变化减少坏账准备 19,517,063.13 元(其中计提深圳丰隆集团有限公司特别坏账准备 19,037,181.60 元),以及本期计提坏账准备增加 7,619,191.34 元。

除上述应收香港润涛公司及其关联公司款项外,本公司其他应收款账龄 3 年以上金额为 47,447,423.72 元,本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏账准备 32,459,440.41 元。

(3) 期末余额中持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款详见附注七.(二).1 所述。

5. 预付账款

账 龄	期末数	比例	期初数	比例
1 年以内	413,900.44	39.06%	391,299.03	7.33%
1-2 年	207,866.26	19.61%	3,652,171.09	68.38%
2-3 年	437,976.47	41.33%	1,014,530.04	19.00%
3 年以上	—	—	282,490.00	5.29%
合 计	<u>1,059,743.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,340,490.16</u>	<u>100.00%</u>

注:期末余额中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款。

6. 存货

期末数			
项 目	金额	跌价准备	净值
房地产项目:			
开发成本	43,720,406.68	—	43,720,406.68
开发产品	16,904,886.28	—	16,904,886.28
出租开发产品	50,720,688.91	8,042,507.74	42,678,181.17
小 计	<u>111,345,981.87</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>103,303,474.13</u>
库存商品	698,777.51	449,865.34	248,912.17
原材料	320,596.43	—	320,596.43
低值易耗品	<u>507,154.44</u>	—	<u>507,154.44</u>
合 计	<u>112,872,510.25</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>104,380,137.17</u>
期初数			
项 目	金额	跌价准备	净值
房地产项目:			
开发成本	30,512,619.72	—	30,512,619.72

开发产品	63,330,392.84	—	63,330,392.84
出租开发产品	52,165,167.19	8,042,507.74	44,122,659.45
小计	<u>146,008,179.75</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>137,965,672.01</u>
库存商品	678,419.21	449,865.34	228,553.87
原材料	341,824.38	—	341,824.38
低值易耗品	<u>519,692.96</u>	<u>—</u>	<u>519,692.96</u>
合计	<u>147,548,116.30</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>139,055,743.22</u>

注：(1) 房地产项目情况：

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
五洲星苑	2002.03	2004.09	17,000 万元	43,720,406.68	25,317,594.86
口岸配套设施	1997.03	2003.06		—	139,240.55
金海滩零星	2000.05	2002.12	500 万元	—	<u>5,055,784.31</u>
合计				<u>43,720,406.68</u>	<u>30,512,619.72</u>

开发产品

项 目	完工时间	期末数	期初数
金海滩别墅	1999.08	16,144,384.34	63,330,392.84
其他		<u>760,501.94</u>	—
合计		<u>16,904,886.28</u>	<u>63,330,392.84</u>

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	1,439,337.29	—	47,120.72	1,392,216.57
福华工业区	1993.12	30,023,999.49	—	982,919.32	29,041,080.17
怡都大厦	2000.06	<u>20,701,830.41</u>	—	<u>414,438.24</u>	<u>20,287,392.17</u>
合计		<u>52,165,167.19</u>	—	<u>1,444,478.28</u>	<u>50,720,688.91</u>

(2) 存货期末数比期初数减少 34,675,606.05 元，减少 23.50%，主要原因是合并范围变化减少存货 35,569,714.80 元。

(3) 本公司以开发成本中的五洲星苑土地使用权、开发产品中金海滩别墅 D14 和出租开发产品中联建大厦、怡都大厦作为抵押物向银行借款，抵押物账面价值为 29,130,516.20 元。

7. 待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
保险费	14,512.00	36,197.04	50,709.04	—
报刊费	57,429.50	51,483.90	59,105.50	49,807.90
其 它	—	<u>107,840.00</u>	<u>74,340.00</u>	<u>33,500.00</u>

合 计 71,941.50 195,520.94 184,154.54 83,307.90

8. 长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	金 额	减值准备	账面价值	金 额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：						
对联营企业投	2,800,720.92	—	2,800,720.92	1,679,017.92	—	1,679,017.92
资						
其他股权投资	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31
股权投资差额	-869,881.95	—	-869,881.95	6,813,477.02	—	6,813,477.02
合 计	<u>671,474,964.28</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>664,274,964.28</u>	<u>678,036,620.25</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>670,836,620.25</u>

注：(1) 按成本法核算的长期股权投资明细如下

被投资公司名称	投资期限	权益比例	初始投资成本	期末数	减值准备
中国技术创新有限公司	20 年	15%	16,284,000.00	16,284,000.00	—
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>

注：该项长期股权投资的期末可收回金额高于其账面价值，无需计提减值准备。

(2) 权益法核算的其他股权投资

相关资料

被投资公司或项目名称	投资期限	权益比例	初始投资额	累计追加投资额	备注
肇庆市百灵建设有限公司项目	50 年	合作	692,290,000.00	—	*
深圳光骅实业有限公司	50 年	20%	1,679,017.92	—	**
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	50 年	37.5%	22,500,000.00	—	
小计			<u>716,469,017.92</u>	<u>—</u>	

本期权益增减变动情况

被投资公司或项目名称	期初数	本期权益 增减额	本期分得 现金红利	期末数	累计权益增减额
肇庆市百灵建设有限公司项目	653,260,125.31	—	—	653,260,125.31	-39,029,874.69
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92	—	—	1,679,017.92	—
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	—	—	—	1,121,703.00	-21,378,297.00
小 计	<u>654,939,143.23</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>656,060,846.23</u>	<u>-60,408,171.69</u>

减值准备的变化情况

被投资项目名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数	备注
肇庆市百灵建设有限公司项	<u>7,200,000.00</u>	—	—	<u>7,200,000.00</u>	*

目

小计 7,200,000.00 7,200,000.00

*肇庆市百灵建设有限公司项目系本公司间接控制的子公司项目，该项目系子公司——(香港) 首冠国际有限公司于 1997 年通过转让 Chang Ji ang Resources Co., Li mi ted 100% 已发行股本而换入的 Beehi ve Assets Li mi ted、Chancery Profi ts Li mi ted、Edwi na Assets Li mi ted、Festoon Assets Li mi ted 及 Launton Profi ts Li mi ted 共同直接拥有的公司。上述 5 家公司拥有该项目 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。肇庆市政府目前正进行重新规划，拟在该项目上规划肇庆 E-ci ty 国际村项目及中巴软件园，其中中巴软件园已经开始动工，其他的规划方案仍在制订当中。由于该项目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。

**该公司曾被深圳市工商行政管理局注销，期末应付该公司欠款 3,667,995.38 元。

(3) 股权投资差额

相关资料

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限
(香港)首冠国际有限公司	13,116,000.00	收购溢价	10 年
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
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博经闻资讯技术有限公司	-5,284,000.00	收购折价	10 年

本期增减变动情况

被投资公司名称	期初数	本期摊销额	本期转出	期末数	备注
(香港)首冠国际有限公司	1,311,600.00	1,311,600.00	—	—	
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	9,709,077.02	551,090.71	6,349,068.26	2,808,918.05	*
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博经闻资讯技术有限公司	-4,207,200.00	-528,400.00	—	-3,678,800.00	
合计	<u>6,813,477.02</u>	<u>1,334,290.71</u>	<u>6,349,068.26</u>	<u>-869,881.95</u>	

*2003 年 10 月(香港)首冠国际有限公司转让持有的康辉投资有限公司 75% 股权、债权及相关的收益权；康辉投资有限公司主要为投资业务（持有深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司 30% 股份），无其他业务和资产，转让价款 HKD20,000,000.00 元，已全额收到；结转深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司股权投资差额余额 6,349,068.26 元，同时结转间接持有深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司 22.5% 股权的长期股权投资账面余额 1,233,486.48 元，获得投资收益 13,817,445.26 元。转让后本公司间接持有深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司 37.5% 股权。

9. 固定资产及累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值：				
房屋及建筑物	578,335,717.48	—	21,442,597.70	556,893,119.78
通用设备	5,706,051.12	72,360.60	—	5,778,411.72
运输设备	6,150,846.18	—	—	6,150,846.18
办公设备及其他	16,771,991.74	3,697,778.16	—	20,469,769.90
经营租入固定资产改良	<u>68,205,596.80</u>	<u>270,398.42</u>	<u>—</u>	<u>68,475,995.22</u>
合 计	<u>675,170,203.32</u>	<u>4,040,537.18</u>	<u>21,442,597.70</u>	<u>657,768,142.80</u>
累计折旧：				
房屋及建筑物	133,385,684.09	13,239,767.93	5,848,940.11	140,776,511.91
通用设备	3,801,578.61	834,566.59	—	4,636,145.20
运输设备	5,482,214.92	152,703.87	—	5,634,918.79
办公设备及其他	12,981,053.73	2,152,942.14	—	15,133,995.87
经营租入固定资产改良	<u>1,227,700.74</u>	<u>5,489,656.69</u>	<u>—</u>	<u>6,717,357.43</u>
合 计	<u>156,878,232.09</u>	<u>21,869,637.22</u>	<u>5,848,940.11</u>	<u>172,898,929.20</u>
固定资产减值准备				
房屋及建筑物	122,757,643.17	—	2,063,109.22	120,694,533.95
通用设备	—	—	—	—
运输设备	—	—	—	—
办公设备及其他	—	—	—	—
经营租入固定资产改良	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
合 计	<u>122,757,643.17</u>	<u>—</u>	<u>2,063,109.22</u>	<u>120,694,533.95</u>
固定资产净额	<u>395,534,328.06</u>			<u>364,174,679.65</u>

注：(1) 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 102,477,793.63 元。

(2) 期末用作抵押或担保的房屋及建筑物的原值为 430,001,636.33 元，账面净值 249,325,873.80 元。

(3) 固定资产——房屋建筑物减少的主要原因是合并范围变化减少 14,712,009.90 元。

(4) 固定资产减值的减少是由于转出固定资产而减少。

10. 在建工程

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转固定资产	其他转出	期末数	完工程度	资金来源
------	-----	-----	------	-------	------	-----	------	------

							一期完 募集 工 80% / 自筹
车港工程一、二期	600,000,000.00	325,144,416.45	31,399,955.11	—	—	356,544,371.56	
华乐大厦维修工程	—	1,329,902.36	96,646.00	—	1,426,548.36	—	100% 自筹
上海大名酒店装修	—	—	270,398.42	270,398.42	—	—	100% 自筹
其他	—	904,022.56	20,000.00	—	924,022.56	—	100% 自筹
合计		327,378,341.37	31,786,999.53	270,398.42	2,350,570.92	356,544,371.56	

其中，借款费用资本化的金额如下：

项 目	期初数	本期增加 额	转固定资 产	其他减少 额	期末数
车港工程	73,535,144.44	—	—	—	73,535,144.44
合 计	73,535,144.44	—	—	—	73,535,144.44

注：根据深圳市政府深计投资[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，因政府的规划方案有所调整而未投入使用，未来该工程的进展及启用情况取决于粤港两地政府的决策，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。本期增加为补记以前的工程成本。

11. 长期待摊费用

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	期末数
装修费	1,346,234.70	853,118.87	432,578.19	—	1,766,775.38
软件	159,603.58	—	159,603.58	—	—
高尔夫球会费	67,116.86	—	67,116.86	—	—
酒店用品、用具	5,754,107.61	467,314.30	1,845,191.69	2,296,251.58	2,079,978.64
其他	45,037.60	1,004,111.51	210,303.90	—	838,845.21
合 计	7,372,100.35	2,324,544.68	2,714,794.22	2,296,251.58	4,685,599.23

注：(1) 相关资料情况

类 别	原始金额	累计摊销	剩余摊销期限
装修费	2,232,832.61	466,057.23	4-5年
软件	497,448.62	497,448.62	—
高尔夫球会费	695,450.00	695,450.00	—
酒店用品、用具	9,031,646.82	4,655,416.60	1-4年
其他	1,051,519.51	212,674.30	1-2年
合 计	13,508,897.56	6,527,046.75	

(2) 本期转出为合并范围变化转出。

12. 短期借款

借款类型	期初数		期末数		
	原币	折人民币	原币	折人民币	
抵押借款	RMB	260,001,424.82	260,001,424.82	137,623,015.05	137,623,015.05
	HKD	63,000,000.00	67,410,000.00	28,000,000.00	29,839,600.00
小 计		<u>327,411,424.82</u>		<u>167,462,615.05</u>	
保证借款	RMB	126,000,000.00	126,000,000.00	248,262,415.39	248,262,415.39
小 计		<u>126,000,000.00</u>		<u>248,262,415.39</u>	
质押借款	RMB	—	—	68,100,000.00	68,100,000.00
	USD	1,600,000.00	13,280,000.00	1,600,000.00	13,242,720.00
小 计		<u>13,280,000.00</u>		<u>81,342,720.00</u>	
合 计		<u>466,691,424.82</u>		<u>497,067,750.44</u>	

注：逾期借款的具体情况如下：

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	*	2004年
中国建设银行深圳市蛇口支行	64,242,415.39	7.62%	流动资金借款	*	2004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	**	2004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	**	2004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	**	2004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	**	2004年
深圳发展银行南头支行	29,960,000.00	6.38%	流动资金借款	***	2004年
招商银行深圳分行雅园办事处	20,000,000.00	5.84%	流动资金借款	***	2004年
交通银行深圳分行东兴支行	21,500,000.00	5.84%	流动资金借款	***	2004年
交通银行深圳分行东兴支行	12,500,000.00	7.02%	流动资金借款	***	2004年
深圳市葵涌农村信用合作社	7,000,000.00	7.56%	流动资金借款	***	2004年
中国工商银行深圳分行深东支行	<u>423,015.05</u>	7.14%	流动资金借款	****	2004年
合计	<u>345,425,430.44</u>				

*2002年以前到期借款、正与建行协商还款方式。

**为2002年到期借款，本公司正在办理展期。

***为2003年到期借款，本公司正在办理展期。

****该项借款2004年2月4日已还清。

13. 应付票据

票据种类	承兑银行	期末数	承兑期限
银行承兑汇票	广东发展银行深圳分行田贝支行	9,720,000.00	2004年2月25日
合计		<u>9,720,000.00</u>	

注：本公司之子公司深圳国际商务有限公司开具的银行承兑汇票，已按期还款。

14. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付账款	43,310,685.25	34,845,295.05

注：(1) 期末余额中账龄超过 3 年的大额应付账款：

债权单位	金 额	内 容	未偿还原因
佛山华达实业总公司	296,147.27	货款	未结算
深圳市公明友谊商场	258,172.17	货款	未结算

(2) 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

15. 预收账款

项 目	期末数	期初数
预收账款	6,355,976.54	23,389,535.77

注：(1) 房地产项目分项情况

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	内容
五洲星苑	347,480.00	—	2004年09月	购房款
其他	184,494.00	—		定金
小 计	<u>531,974.00</u>	<u>—</u>		

(2) 期末数比期初数减少 17,033,559.23 元，减少 72.83%，主要是合并范围变化所致。

(3) 期末余额中账龄超过 1 年的预收账款金额为 1,288,439.81 元，主要是尚未结算的预收项目开发款。

(4) 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

16. 应交税金

项 目	期末数	期初数
增值税	-248,318.18	-277,160.17
营业税	6,279,589.62	13,480,359.43
城建税	136,253.79	132,443.88
企业所得税	—	1,620,360.07
房产税	8,454,589.16	6,612,533.32
个人所得税	10,212.19	10,023,990.77
其他	15,604.82	15,762.85
合 计	<u>14,647,931.40</u>	<u>31,608,290.15</u>

注：期末数比期初数减少的主要原因是本期缴交以前年度分配现金股利代扣代缴的个人所得税 9,929,278.53 元。

17. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
其他应付款	54,211,117.32	55,797,119.07

注：(1) 账龄超过 3 年的大额应付款项如下：

债权单位	金 额	内 容
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	往来款
深圳市友和发公司	548,625.54	押金
交通银行深圳分行发展大厦支行	386,801.38	押金

(2) 期末余额中欠付持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项详见附注七、(二)、1 所述。

18. 预提费用

类 别	期末数	期初数	期末结存原因
软件费	—	62,039.84	—
借款利息	73,222,326.87	49,256,751.08	欠付利息未支付
会计师审计费	800,000.00	500,000.00	尚未结算,计提
华乐大厦工程成本	2,040,633.44	2,042,335.44	尚未结算,计提
违约金	—	848,033.64	—
诉讼费用	1,327,155.80	1,116,639.80	根据法院判决书计提,未付
水电设施维护费	735,997.21	735,997.21	按权责发生制计提
其他	554,174.00	306,378.00	按权责发生制计提
合 计	<u>78,680,287.32</u>	<u>54,868,175.01</u>	

19. 长期借款

项 目	期末数		借款条件	借款期限
	币种	金 额		
(香港)中国投资有限公司	人民币	<u>148,000,000.00</u>	信用借款	3 年以上
合 计		<u>148,000,000.00</u>		

注：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 HKD1.05 亿元（按 1992 年 12 月 31 日汇率折成人民币 126,654,663.97 元）债务的担保。

20. 股本

项 目	期初数	本期变动增减				小计	期末数
		配股额	送股额	公积金 转股	其他		
一、尚未流通股份							
1. 发起人股份	328,169,062	—	—	—	—	—	328,169,062
其中：国家持有股份	—	—	—	—	—	—	—
境内法人持有股份	83,401,520	—	—	—	—	—	83,401,520
境外法人持有股份	244,767,542	—	—	—	—	—	244,767,542
其他	—	—	—	—	—	—	—
2. 非发起人股份	6,542,639	—	—	—	—	—	6,542,639
其中：境内法人持有股份	6,542,639	—	—	—	—	—	6,542,639
尚未流通股份合计	334,711,701	—	—	—	—	—	334,711,701
二、已流通股份							
1. 境内上市的人民币普通股	373,949,615	—	—	—	—	—	373,949,615
2. 境内上市的外资股	—	—	—	—	—	—	—
3. 境外上市的外资股	—	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—
已流通股份合计	373,949,615	—	—	—	—	—	373,949,615
三、股份总数	<u>708,661,316</u>	—	—	—	—	—	<u>708,661,316</u>

注：截止 2003 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 12,559 万股作质押，为本公司银行借款 7,199.42 万元提供担保。

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	<u>10,771,731.03</u>	—	—	<u>10,771,731.03</u>
合 计	<u>336,109,726.75</u>	—	—	<u>336,109,726.75</u>

22. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	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	<u>149,519,070.67</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>149,519,070.67</u>

23. 未分配利润

项 目	金 额
净利润	2,166,930.49
加：年初未分配利润	-121,841,148.00
减：提取法定盈余公积	—
提取法定公益金	—
应付普通股股利	—
转作资本的普通股股利	—
期末未分配利润	-119,674,217.51

注：年初未分配利润与 2002 年度会计报表披露减少 445,764.81 元，变化原因详见附注十一会计差错更正所述。

24. 累积未弥补子公司亏损

项 目	期末数	期初数
深圳国际商务有限公司	-107,154,700.58	-76,667,346.60
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	-12,454,114.91	-8,548,705.04
深圳市博经闻资讯技术有限公司		
上海大名星苑酒店有限公司	<u>-28,235,275.82</u>	<u>-14,617,681.49</u>
合 计	<u>-147,844,091.31</u>	<u>-99,833,733.13</u>

25. 主营业务收入

项 目	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	91,575,344.96	54,943,231.81

注：（1）2003 年度收入比 2002 年度增长 66.67%，主要原因是本年度出售金海滩别墅，取得销售收入 35,150,000.00 元。

（2）公司向前五名客户销售总额为 38,458,654.90 元，占 2003 年度销售总额的 42.00%

（3）按业务性质分项列示：

项 目	2003 年度	2002 年度
房地产销售	38,750,055.00	4,678,800.00
物业出租\客房收入	40,452,062.33	40,317,537.39
物业管理	9,743,817.76	10,702,485.28
信息服务收入	486,931.00	1,353,388.00
其他	<u>2,142,478.87</u>	<u>2,077,365.69</u>

小计	91,575,344.96	59,129,576.36
公司内各部门之间互相抵消	—	-4,186,344.55
合计	<u>91,575,344.96</u>	<u>54,943,231.81</u>

(4) 地区分部报表

地 区	2003 年度	2002 年度
深 圳	87,420,961.83	56,790,419.44
上 海	<u>4,154,383.13</u>	<u>2,339,156.92</u>
小 计	<u>91,575,344.96</u>	<u>59,129,576.36</u>
公司内各地区分部间相互抵 消	—	-4,186,344.55
合 计	<u>91,575,344.96</u>	<u>54,943,231.81</u>

26. 主营业务成本

项 目	2003 年度	2002 年度
主营业务成本	53,043,637.62	39,231,459.52

注：(1) 2003 年度主营业务成本比上年增长 35.21%，主要原因是本年度销售收入增加，相应结转成本增加。

(2) 按业务性质分项列示

项 目	2003 年度	2002 年度
房地产销售	16,663,368.43	8,824,258.84
物业出租\客房收入	24,257,904.93	27,652,484.23
物业管理	8,466,692.78	7,064,105.92
信息服务收入	110,000.00	---
其他	1,189,128.97	3,852,260.78
小计	<u>50,687,095.11</u>	<u>47,393,109.77</u>
公司内各部门之间互相抵消	<u>2,356,542.51</u>	<u>-8,161,650.25</u>
	<u>53,043,637.62</u>	<u>39,231,459.52</u>

(3) 地区分部报表

地 区	2003 年度	2002 年度
深 圳	48,042,021.04	46,977,303.83
上 海	2,645,074.07	415,805.94

小 计	<u>50,687,095.11</u>	<u>47,393,109.77</u>
公司内各地区分部间相互抵		
消	<u>2,356,542.51</u>	<u>-8,161,650.25</u>
合 计	<u>53,043,637.62</u>	<u>39,231,459.52</u>

27. 主营业务税金及附加

税 种	2003 年度	2002 年度
营业税	3,507,998.75	2,718,980.79
城市维护建设税	32,723.85	27,189.83
其他		—
	<u>1,047.27</u> —	
合 计	<u>3,541,769.87</u>	<u>2,746,170.62</u>

28. 其他业务利润

项 目	2003 年度	2002 年度
其他业务收入		
停车费	87,833.00	441,270.88
其他		—
	<u>572,550.61</u> —	
小 计	<u>660,383.61</u>	<u>441,270.88</u>
其他业务支出		
停车费	4,435.57	22,300.34
其他		—
	<u>28,896.81</u> —	
小 计	<u>33,332.38</u>	<u>22,300.34</u>
其他业务利润		
停车费	83,397.43	418,970.54
其他	543,653.80	—
合 计	<u>627,051.23</u>	<u>418,970.54</u>

29. 管理费用

2003 年度管理费用 52,180,754.79 元,比 2002 年度减少 35,186,187.98 元,下降 40.27%,主要原因是 2002 年度发生的管理费用 87,366,942.77 元,包括了计提特别坏账准备 40,446,831.96 元。

30. 财务费用

项 目	2003 年度	2002 年度
利息支出	34,939,830.71	36,966,726.58
减：利息收入	448,791.32	363,236.28
汇兑损失	—	75,533.99
减：汇兑收益	311,363.58	73,909.79
其他	204,401.68	616,244.49
合 计	34,384,077.49	37,221,358.99

注：2003 年度财务费用比 2002 年度减少的主要原因是(香港)中国投资有限公司长期借款不计利息，影响财务费用减少 7,400,000.00 元（详见附注七.（二）.3 所述）。

31. 投资收益

项 目	2003 年度	2002 年度
股权投资差额摊销	-1,334,290.71	-2,276,904.16
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-934,107.80	—
股权投资转让收益	13,817,445.26	—
长期投资减值准备	—	—
合计	11,549,046.75	-2,276,904.16

注：股权投资转让收益详见附注五.9.(3). 注释所述。

32. 营业外收入

项 目	2003 年度	2002 年度
处理固定资产净收益	—	269,172.20
违约金、赔偿金收入	20,000.00	150,000.00
罚款净收入	175,395.30	19,949.24
其他	87,102.40	323,525.14
合 计	282,497.70	762,646.58

33 . 营业外支出

项 目	2003 年度	2002 年度
处理固定资产净损失	104,239.77	2,037,000.48
罚款、滞纳金支出	67,270.63	958,906.54
违约金、赔偿金	—	1,971,176.00
偿付公司改组前债务	—	244,719.90

其他	38,488.64	144,310.19
合 计	<u>209,999.04</u>	<u>5,356,113.11</u>

34. 少数股东损益

项 目	2003 年度	2002 年度
少数股东损益	-1,245,955.26	-9,649,046.46

注：2003 年度的少数股东损益为合并深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司 1-9 月份利润表数。

35. 未弥补子公司亏损

项 目	2003 年度	2002 年度
深圳国际商务有限公司	-30,986,135.99	-12,123,241.11
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博经闻资讯技术有限公司	-3,905,409.87	-6,705,126.61
上海大名星苑酒店有限公司	<u>-13,617,594.33</u>	<u>-11,189,964.70</u>
合 计	<u>-48,509,140.19</u>	<u>-30,018,332.42</u>

注：本年度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。

36. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	13,925,079.43
其中：办公费	2,550,548.18
水电费	3,013,399.37
邮电通讯费	2,062,132.39
租赁费	647,147.23
交际费	817,786.95
差旅费	1,134,828.13

附注六 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

期末数

账 龄	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	6,670,000.00	99.25%	333,500.00	6,336,500.00
1-2 年	—	—	—	—
2-3 年	—	—	—	—
3 年以上	<u>50,245.39</u>	<u>0.75%</u>	<u>2,512.27</u>	<u>47,733.12</u>

合 计	<u>6,720,245.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>336,012.27</u>	<u>6,384,233.12</u>
期初数				
账 龄	金 额	比 例	坏 账 准 备	净 值
1年以内	—	—	—	—
1-2年	2,668,144.00	98.15%	133,407.21	2,534,736.79
2-3年	—	—	—	—
3年以上	<u>50,245.39</u>	<u>1.85%</u>	<u>2,512.26</u>	<u>47,733.13</u>
合 计	<u>2,718,389.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>135,919.47</u>	<u>2,582,469.92</u>

注：(1)期末余额中欠款金额前五名的金额合计为 6,720,245.39 元，占应收账款总额 100%。

(2)期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

2. 其他应收款：

期末数				
账 龄	金 额	比 例	坏 账 准 备	净 值
1年以内	769,520,767.29	82.03%	36,811.92	769,483,955.37
1-2年	3,704,705.17	0.40%	185,235.26	3,519,469.91
2-3年	3,498,424.43	0.37%	174,921.22	3,323,503.21
3年以上	<u>161,382,354.63</u>	<u>17.20%</u>	<u>18,374,204.65</u>	<u>143,008,149.98</u>
合 计	<u>938,106,251.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,771,173.05</u>	<u>919,335,078.47</u>
期初数：				
账 龄	金 额	比 例	坏 账 准 备	净 值
1年以内	109,620,564.90	11.52%	24,250.76	109,596,314.14
1-2年	229,096,159.27	24.09%	175,160.09	228,920,999.18
2-3年	56,978,785.34	5.99%	2,690,797.82	54,287,987.52
3年以上	<u>555,506,451.97</u>	<u>58.40%</u>	<u>17,809,853.17</u>	<u>537,696,598.80</u>
合 计	<u>951,201,961.48</u>	<u>100.00</u>	<u>20,700,061.84</u>	<u>930,501,899.64</u>

注：(1)期末余额中欠款金额列前五名的欠款金额合计为 905,211,419.85 元，占其他应收款总额的 96.49%，列示如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
深圳国际商务有限公司	447,768,317.96	滚存	往来款
(香港)首冠国际有限公司	211,750,023.31	滚存	往来款
香港润涛公司及其关联公司	126,654,663.97	3年以上	往来款
深圳世纪星源物业发展有限公司	85,785,972.38	滚存	往来款
中国建设银行深圳市分行	33,252,442.23	3年以上	债务重组遗留款项

(2)期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

3. 长期股权投资：

项 目	期末数			期初数		
	金 额	减值准备	账面价值	金 额	备 备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	669,946,933.27	—	669,946,933.27	672,057,989.86	—	672,057,989.86
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	16,284,000.00	—	16,284,000.00
合 计	<u>687,909,951.19</u>	<u>—</u>	<u>687,909,951.19</u>	<u>690,021,007.78</u>	<u>—</u>	<u>690,021,007.78</u>

注：(1) 按成本法核算长期股权投资明细如下：

被投资公司名称	投资期限	权益比例	初始投资成本	2003.12.31	减值准备
中国技术创新有限公司	20年	15%	16,284,000.00	16,284,000.00	—
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>

注：该项长期股权投资的可收回金额高于其账面价值，无需计提减值准备。

(2) 权益法核算的其他股权投资

相关资料

被投资公司名称	投资期		累计追加投资额	
	限	权益比例	初始投资额	
深圳光骅实业有限公司	50年	20%	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	—
深圳国际商务有限公司	24年	100%	30,000,000.00	—
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	30年	75%	180,000,000.00	—
(香港) 首冠国际有限公司	—	100%	10,700.00	—
小 计			<u>335,564,534.23</u>	

本期权益增减变动情况：

被投资公司名称	期初数	本期权益增减额	本期分得 现金红利	期末数	累计权益增减额
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92	—	—	1,679,017.92	—
深圳世纪星源物业发展有限公司	115,179,424.65	-3,915,078.77	—	111,264,345.88	-12,610,470.43
深圳国际商务有限公司	—	—	—	—	-30,000,000.00

深圳华乐星苑物业管理服务有限公司

司	83,209,925.24	-1,150,123.32	—	82,059,801.92	-97,940,198.08
(香港)首冠国际有限公司	<u>473,668,639.97</u>	<u>2,954,145.50</u>	—	<u>476,622,785.47</u>	<u>476,612,085.47</u>
小计	<u>673,737,007.78</u>	<u>-2,111,056.59</u>	—	<u>671,625,951.19</u>	<u>336,061,416.96</u>

4. 固定资产：

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值：				
房屋及建筑物	156,591,321.81	—	—	156,591,321.81
通用设备	29,690.00	—	—	29,690.00
运输设备	4,710,975.18	—	—	4,710,975.18
办公设备及其他	<u>3,760,183.55</u>	<u>27,317.16</u>	—	<u>3,787,500.71</u>
合 计	<u>165,092,170.54</u>	<u>27,317.16</u>	—	<u>165,119,487.70</u>
累计折旧：				
房屋及建筑物	36,592,620.19	3,868,497.89	—	40,461,118.08
通用设备	22,318.44	1,499.04	—	23,817.48
运输设备	4,401,681.39	42,077.40	—	4,443,758.79
办公设备及其他	<u>3,465,181.00</u>	<u>72,826.14</u>	—	<u>3,538,007.14</u>
合 计	<u>44,481,801.02</u>	<u>3,984,900.47</u>	—	<u>48,466,701.49</u>
固定资产减值准备：				
房屋及建筑物	36,879,267.74	—	—	36,879,267.74
通用设备	—	—	—	—
运输设备	—	—	—	—
办公设备及其他	—	—	—	—
合 计	<u>36,879,267.74</u>	—	—	<u>36,879,267.74</u>
固定资产净额	<u>83,731,101.78</u>			<u>79,773,518.47</u>

5. 管理费用：

2003年度管理费用5,877,928.93元，比2002年度减少21,973,384.40元，下降78.90%，主要原因是2002年度发生的管理费用27,851,313.33元，包括了计提特别坏账准备15,280,231.91元。

6. 财务费用：

2003 年度财务费用 594,010.24 元，比 2002 年度减少 34,869,467.98 元，下降 98.33%，主要原因如下：

(1) (香港)中国投资有限公司长期借款不计利息，影响财务费用减少 7,400,000.00 元（详见附注七.(二).3 所述）。

(2) 根据本期制订的《深圳世纪星源股份有限公司关于内部资金使用管理办法》的规定，按权责发生制原则，对各个子公司按全年实际占用资金规模（不含募集资金）计息，本年度公司对各个子公司计息的情况如下：

<u>占用资金单位</u>	<u>应计利息</u>	<u>备注</u>
深圳世纪星源物业发展有限公司	2,814,537.49	**
深圳国际商务有限公司	14,733,917.24	*
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	880,602.06	**
深圳市博经闻资讯技术有限公司、深圳市新德利财经资讯技术有限公司	-75,056.38	*
(香港)首冠国际有限公司	6,321,967.57	**
上海大名星苑酒店有限公司	339,286.11	*

*净资产为负数的子公司，资金占用费合计 14,998,146.97 元，与上期对比，影响本期合并利润 14,998,146.97 元。

**全资子公司，不影响合并利润。

7. 投资收益

<u>项 目</u>	<u>2003 年度</u>	<u>2002 年度</u>
长期投资收益		
其中: 期末调整被投资单位所有者权益净增减额	-2,111,056.59	-22,574,700.69
股权投资差额摊销	—	—
合 计	<u>-2,111,056.59</u>	<u>-22,574,700.69</u>

附注七 关联方关系及其交易

(一)关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

<u>企业名称</u>	<u>注册地</u>	<u>主营业</u>	<u>与本公司的关系</u>	<u>企业类</u>	<u>法定代表人</u>
	<u>址</u>	<u>务</u>		<u>型</u>	

(香港)中国投资有限公司 香港 投资 控股股东 有限责 陈荣全
任

注：存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注四、1所列子公司。

2. 存在控制关系的关联方注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(香港)中国投资有限公司	港币 1 万元	—	—	港币 1 万元

3. 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	期初数		本期增(减)数		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
(香港)中国投资有限公司	244,767,542.00	34.54%	—	—	244,767,542.00	34.54%

4. 不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
深圳光骅实业有限公司	联营公司
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	间接持有 37.5%股权

(二)关联方交易

1. 关联往来

企业名称	经济内容	2003.12.31		2002.12.31	
		金额	比例	金额	比例
其他应收款：					
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	42,111,957.11	15.56%	—	—
(香港)中国投资有限公司	往来款	24,948,611.41	9.22%	—	—
小计		67,060,568.52	24.78%	—	—
其他应付款：					
(香港)中国投资有限公司	代垫款	1,951,509.08	3.60%	2,471,373.11	4.43%
深圳光骅实业有限公司	代垫款	3,667,995.38	6.77%	3,667,995.38	6.57%
小计		5,619,504.46	10.37%	6,139,368.49	11.00%
长期借款：					
(香港)中国投资有限公司	借款	148,000,000.00	100.00%	148,000,000.00	100.00%
小计		148,000,000.00	100.00%	148,000,000.00	100.00%

2. 接受担保

截止 2003 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 12,559 万股作质押，为本公司银行借款 7,199,42 万元提供担保。

（香港）中国投资有限公司以长期借款 1.48 亿元作为本公司应收香港润涛公司及其关联公司 HKD1.05 亿元债权提供担保。

3. 资金占用费

经与（香港）中国投资有限公司协商，同意对借款 148,000,000.00 元本期不再计息。

附注八 期后事项

本公司无需披露的期后事项。

附注九 或有事项

1. 抵押事项

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司以账面价值 14,513,003.00 元的开发成本中的土地、980,412.20 元的开发产品、13,637,101.00 元的出租开发产品、净值 249,325,873.80 元的固定资产作为抵押，向银行借款。详见会计报表附注 6.（3），9.（2）。

2 质押

截止 2003 年 12 月 31 日，本公司以人民币存款 13,450,000.00 元作质押，向银行获取折合人民币 13,242,720.00 元的短期借款。

3. 担保事项

本公司无影响会计报表的担保事项。

4. 未决诉讼

本公司无影响会计报表的重大未决诉讼事项。

附注十 其他重要事项

改善持续经营能力的措施：

如本年度会计报表所显示，2003 年度虽然盈利，但是扣除非经常性损益后的净利润和经营性现金净流入连续三年出现负数；如附注 5.12 所示，截止 2003 年 12 月 31 日，本公司逾期借款折人民币 345,425,430.44 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 2004 年采取以下措施：

1、本公司 2003 年度主要经营的项目——五洲星苑(原景田星苑)项目已封顶,2004 年 5 月份即可办理预售,按照目前市场对该地段同类型的房产价格的预测,该项目的销售前景非常乐观,预计可为本公司带来 1.5 亿的净现金流量,有效地改善本公司现金流量状况,并保证本公司 2004 年盈利。

2、进一步深化华乐星苑酒店式公寓产权化销售模式,将华乐大厦推向市场,可缓解本公司大量的逾期银行借款压力,同时,为本公司今后长远发展做好充足的现金准备。

3、继续实施南油 205、206 栋厂房改造

南油 205、206 栋厂房位于南山区南油大道旁,周边已发展成为居住、商贸区,本公司计划将该两栋厂房进行改造,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。根据策划代理机构的分析,该项目可实现销售收入 1--1.2 亿元,扣除改造和其他费用,可获得 4 千万元左右的回报。

4、本公司最大的土地储备项目——肇庆 E-city 国际村项目及中巴软件园已正式启动,该项目的启动,标志着本公司主业将进一步回归房地产业务,也保证了本公司今后 10 年内的良好经营。

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

附注十一 会计差错更正

本期出售下属子公司深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司(下文“金海滩公司”,本公司 1999 年收购其 60%股权)股权时,对该公司进行清理,发现以下差错:

1、金海滩公司与承建其发展项目金海滩别墅的工程施工单位确认工程余款发现,以前年度因工程施工合同内容变更,导致账面上结转工程成本时多计金海滩别墅工程成本 24,460,487.34 元,因此项更正年初合并会计报表调减应付账款 24,460,487.34 元,调减存货 9,447,091.79 元,调减固定资产原值 1,981,148.54 元。

2、与银行核对时,发现 2001 年 12 月 17 日福田区人民法院作出的(2000)深福法执第 1892-3 号的民事裁定书,金海滩公司以金海滩别墅 A1B5、D1 两栋别墅抵偿欠建设银行深圳分行上步支行的借款本金 300 万元,利息 613,470.96 元;别墅的账面成本 5,256,352.92 元,该项借款在 2001 年度已经结清。因此项更正年初合并会计报表调减了短期借款 300 万元,调减预提费用 329,551.00 元,调减存货 5,256,352.92 元,调增应交税金 169,273.21 元。

3、由于 1998 年、1999 年金海滩别墅未能按期交楼和会所未按期开业,徐伟雄、钟巧慧等

人起诉金海滩公司违约，根据 2001 年深圳市仲裁委员会裁决书（[2001]深仲裁字第 92 号、102 号、117 号）裁决金海滩公司败诉，2002 年 6 月经深圳市土地房交易中心拍卖金海滩别墅 D14、D22、D23（不含第二层）D25，拍卖所得用于支付违约金及返还会员款。因此项更正调减预收账款 299,250.00 元，调减其他应付款 1,247,741.65 元、调减存货 6,236,641.70 元，调增应交税金 108,006.62 元。

4、1999 年 3 月金海滩公司与中国人民银行关闭中国新技术创业投资公司清算组达成协议，金海滩公司以别墅 A2a1、A2a3、A2b2 共 3 幢，作价 20,516,446.00 元抵偿深圳丰隆集团有限公司（金海滩公司之另一股东）欠原中国新技术创业投资公司款项。该房产在 1999 年已在房产交易中心办理登记手续，因此项更正调减了年初合并会计报表存货 6,782,646.59 元，调增了应收账款 20,516,446.00 元，调增应交税金 1,036,080.52 元。由于对深圳丰隆集团有限公司的债权收回可能性很小，所以补提特别坏账准备 18,500,000.00 元。

上述会计差错对合并会计报表的期初留存收益及 2002 年度合并净利润影响情况如下：

项 目	更正金额	备 注
所有者权益	-445,764.81	*
其中：年初未分配利润	-445,764.81	*
少数股东权益	781,998.91	*
2002 年度净利润	-880,826.83	

*合并所有者权益为负数，少数股东权益为正数，原因是上述更正同时影响合并抵消数 1,618,763.19 元。

附注十二 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	3.78%	3.68%	0.049	0.049
营业利润	-6.39%	-6.23%	-0.084	-0.084
净利润	0.23%	0.23%	0.003	0.003
扣除非经常性损益后的净利润	-1.52%	-1.48%	-0.02	-0.02

附注十三 会计差错更正前后的报表

深圳世纪星源股份有限公司
差错更正资产负债表

2002年12月31日

单位：人民币元

资产	更正后		更正前	
	合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产				
货币资金	27,485,123.27	5,883,003.66	27,485,123.27	5,883,003.66
短期投资	3,600.00		3,600.00	
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收帐款	4,721,508.35	2,582,469.92	2,705,062.35	2,582,469.92
其他应收款	215,071,583.46	930,501,899.64	215,071,583.46	930,501,899.64
预付帐款	5,340,490.16		5,340,490.16	
应收补贴款				
存货	139,055,743.22	1,981,001.23	166,778,476.22	1,981,001.23
待摊费用	71,941.50	71,941.50	71,941.50	71,941.50
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	391,749,989.96	941,020,315.95	417,456,276.96	941,020,315.95
长期投资：				
长期股权投资	670,836,620.25	690,021,007.78	670,836,620.25	688,848,009.40
长期债权投资				
长期投资合计	670,836,620.25	690,021,007.78	670,836,620.25	688,848,009.40
固定资产：				
固定资产原价	675,170,203.32	165,092,170.54	677,151,351.86	165,092,170.54
减：累计折旧	156,878,232.09	44,481,801.02	156,878,232.09	44,481,801.02
固定资产净值	518,291,971.23	120,610,369.52	520,273,119.77	120,610,369.52
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	395,534,328.06	83,731,101.78	397,515,476.60	83,731,101.78
工程物资				
在建工程	327,378,341.37		327,378,341.37	
固定资产清理	-10,000.00		-100,000.00	
固定资产合计	722,902,669.43	83,731,101.78	724,883,817.97	83,731,101.78
无形及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用	7,372,100.35	126,806.16	7,372,100.35	126,806.16
其他长期资产				
无形及递延资产合计	7,372,100.35	126,806.16	7,372,100.35	126,806.16
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	1,792,861,379.98	1,714,899,231.67	1,820,548,815.53	1,713,726,233.29

深圳世纪星源股份有限公司
差错更正资产负债表（续）

2002年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	更正后		更正前	
	合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债				
短期借款	466,691,424.82	387,251,424.82	469,691,424.82	387,251,424.82
应付票据				
应付帐款	34,845,295.05	434,787.67	59,305,782.39	434,787.67
预收帐款	23,389,535.77	356,170.00	23,688,785.77	356,170.00
应付工资	3,000.00		3,000.00	
应付福利费	304,369.49		304,369.49	
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59
应交税金	31,608,290.15	17,891,612.39	30,294,929.80	17,891,612.39
其他应交款	111.65		111.65	
其他应付款	55,797,119.07	40,082,877.28	57,044,860.72	40,082,877.28
预提费用	54,868,175.01	50,789,930.01	55,197,726.01	50,789,930.01
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	667,507,327.60	496,806,808.76	695,530,997.24	496,806,808.76
长期负债：				
长期借款	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	815,507,327.60	644,806,808.76	843,530,997.24	644,806,808.76
少数股东权益：				
少数股东权益	4,738,820.10		3,956,821.19	
股东权益：				
股本	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00
资本公积	336,109,726.75	336,109,726.75	336,109,726.75	336,109,726.75
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
其中：公益金	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85
未分配利润	-121,841,148.00	-124,197,690.51	-121,395,383.19	-125,370,688.89
外币折算差额				
累积未弥补子公司亏损	-99,833,733.13		-99,833,733.13	
股东权益合计	972,615,232.29	1,070,092,422.91	973,060,997.10	1,068,919,424.53
负债及股东权益总计	1,792,861,379.99	1,714,899,231.67	1,820,548,815.53	1,713,726,233.29

深圳世纪星源股份有限公司
 差错更正利润及利润分配表
 2002 年度

项目	更正后		更正前	
	合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入	54,943,231.81		54,943,231.81	
减：主营业务成本	39,231,459.52		38,739,004.07	
主营业务税金及附加	2,746,170.62		2,746,170.62	
二、主营业务利润	12,965,601.67		13,458,057.12	
加：其他业务利润	418,970.54		418,970.54	
减：营业费用	6,064,718.63		6,064,718.63	
管理费用	87,366,942.77	27,851,313.33	87,366,942.77	27,851,313.33
财务费用	37,221,358.99	35,463,478.22	37,221,358.99	35,463,478.22
三、营业利润	-117,268,448.18	-63,314,791.55	-116,775,992.73	-63,314,791.55
加：投资收益	-2,276,904.17	-22,574,700.69	-2,276,904.16	-23,250,485.33
补贴收入				
营业外收入	762,646.58	51,965.17	762,646.58	51,965.17
减：营业外支出	5,356,113.11	1,052,607.16	5,356,113.11	1,052,607.16
四、利润总额	-124,138,818.88	-86,890,134.23	-123,646,363.42	-87,565,918.87
减：所得税				
少数股东损益	-9,649,046.46		-10,099,569.55	
未弥补子公司亏损	-30,018,332.42		-29,956,180.70	
五、净利润	-84,471,440.00	-86,890,134.23	-83,590,613.17	-87,565,918.87
加：年初未分配利润	-37,369,708.00	-37,307,556.28	-37,804,770.02	-37,804,770.02
其他转入	0.00	0.00		
六、可供分配利润	-121,841,148.00	-124,197,690.51	-121,395,383.19	-125,370,688.89
减：提法定盈余公积	0.00	0.00		
提取法定公益金	0.00	0.00		
提取福利及奖励基金	0.00	0.00		
七、可供股东分配的利润	-121,841,148.00	-124,197,690.51	-121,395,383.19	-125,370,688.89
减：应付优先股股利	0.00	0.00		
提取任意盈余公积	0.00	0.00		
应付普通股股利	0.00	0.00		
转作股本的普通股股利	0.00	0.00		
八、未分配利润	-121,841,148.00	-124,197,690.51	-121,395,383.19	-125,370,688.89

附注十四 合并会计报表之批准

2003 年度的合并会计报表于 2004 年 4 月 21 日经本公司董事会批准通过。

董 事

董 事

十一、备查文件

- 1、 载有法定代表人、主管会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、 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；
- 3、 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

深圳世纪星源股份有限公司

二 00 四年四月二十三日