

## 一、审计报告（普华永道审字(2003)第 970 号）

广西阳光股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司和贵集团(包括贵公司及合并子公司)2002 年 12 月 31 日的母公司及合并资产负债表和 2002 年度的母公司及合并利润表、母公司及合并利润分配表和母公司及合并现金流量表。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。我们的审计是根据中国注册会计师独立审计准则进行的。在审计过程中，我们结合贵公司和贵集团实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述贵公司和贵集团会计报表符合中华人民共和国企业会计准则和企业会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司和贵集团 2002 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 年年度的经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

普华永道中天

注册会计师：牟磊

会计师事务所有限公司

注册会计师：谢骞

2003 年 3 月 14 日

## 二、会计报表（附后）

## 三、会计报表附注

### 1、公司简介

本公司的前身是广西虎威股份有限公司，系经广西壮族自治区经济体制改革委员会以桂体(1993)10 号文批准，由原广西北流县水泥厂进行股份制改组而成立的定向募集股份有限公司。本公司 1993 年 5 月 25 日经广西北流市(原北流县)工商行政管理局注册登记，并领取注册号为 20053835-8 号的《企业法人营业执照》，注册资本为 4,505 万元。

经中国证券监督管理委员会批准，本公司 1996 年 9 月 5 日通过深圳证券交易所采用上网定价方式向社会公开发行人民币普通股 15,500,000 股，并于 1996 年 9 月 19 日上市交易。1996 年 9 月 11 日经广西壮族自治区工商行政管理局批准，本公司已办理了相应的变更登记手续，企业法人营业执照注册号 19822941-6，注册资本为 6,055 万元。

1998 年 5 月，本公司经送股后注册资本变更为 10,889 万元。

1998 年 9 月，本公司更名为广西阳光股份有限公司。

1999 年 11 月，本公司经配股后，注册资本变更为 12,270.60 万元。

2000 年 9 月，本公司经资本公积转增股本后，注册资本变更为 20,860.02 万元。

报告期本公司主要从事对房地产、基础设施、高科技的投资；商品房销售、租赁、咨询；建材销售。

### 2、会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

#### (1)、会计报表的编制基准

本会计报表按照中华人民共和国财政部发布的企业会计准则、《企业会计制度》及相关规定编制。

#### (2)、会计年度

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### (3)、记账本位币

以人民币为记账本位币。本会计报表的编制金额单位为人民币千元。

#### (4)、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。资产于取得时按实际成本入账；如果以后发生资产减值，则计提相应的资产减值准备。

#### (5)、外币业务核算方法

外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇价折合为人民币入账。于资产负债表报告日以外币为单位的货币性资产和负债按中国人民银行公布的该日基准汇价折算为人民币，所产生的汇兑损益除了和固定资产购建期间因专门外币资金借贷相关的汇兑损益将资本化外，直接记入当期损益。

#### (6)、现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的银行存款，现金等价物是指持有的不超过三个月、流动性强、易于转换为已知金额、价值变动风险很小的投资。

三个月以上的定期存款及受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

#### (7)、短期投资

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票、债券及基金投资，于取得时以实际发生的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息后计价。短期投资持有

期间所收到的股利利息等收益除已计入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减投资成本。短期投资的期末计价按成本与市价孰低法核算，对市价低于成本的部分，予以计提短期投资跌价准备。

#### (8)、应收款项及坏账准备

应收款项指应收账款及其他应收款。

本集团对可能发生的坏帐损失采用备抵法核算。

坏账准备在对应收款项的回收可能性做出具体评估后计提，本集团对回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验相应专项计提坏账准备。对于其余的应收款项按 3% 计提一般坏账准备。

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，确认为坏账，并冲销已提取的相应坏账准备。

#### (9)、存货

存货包括低值易耗品、开发成本、出租开发产品和开发产品等。存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用。开发产品成本结转时按实际成本核算。

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

开发用土地的核算方法：本集团开发用土地列入“开发成本”核算。

出租开发产品摊销方法：按出租产品帐面原值和估计的使用年限 30 年，采用直线法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低计量。对存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分提取存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计销售费用及相关税金后的金额确定。

#### (10)、长期投资

长期投资包括准备持有超过一年的股权投资。

长期股权投资的成本按投资时实际支付的价款入账。本集团对被投资企业的投资占该企业有表决权资本总额的 20% 或 20% 以上、或虽投资不足 20% 但对其财务和经营决策有重大影响的，采用权益法核算。本集团对被投资企业的投资占该企业有表决权资本总额的 20% 以下、或对被投资企业的投资虽占该企业有表决权资本总额 20% 或 20% 以上但对其财务和经营决策不具有重大影响的，采用成本法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额，如果合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；没有规定投资期限的，借方差额按不超过 10 年的期限摊销，贷方差额按不低于 10 年的期限摊销。

采用权益法核算的被投资单位包括子公司、合营企业及联营企业；子公司是指本公司直接或间接拥有其 50% 以上的表决权资本，或虽拥有其 50% 以下的表决权资本但有权决定其财务和经营政策，并能据此从其经营活动中获取利益的被投资单位；合营企业是指本公司与其它合营者能共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其具有重大影响的被投资单位。

#### (11)、固定资产计价和折旧

固定资产为经营管理而持有的使用期限在一年以上且单位价值较高的房屋、建筑物、与生产经营有关的设备。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。

固定资产折旧采用直线法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。如已对固定资产计提了减值准备，则按该固定资产的账面价值及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

对固定资产的重大改建、扩建或改良而发生的后续支出予以资本化；对固定资产的修理及维护而发生的后续支出，于发生时计入当期费用。

固定资产的预计使用年限、残值及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	34 至 40 年	3%	2.4%-2.9%
运输工具	5 至 9 年	3%	10.8%-19.4%
办公设备	5 至 18 年	3%	5.4%-19.4%

#### (12)、借款费用

为房地产开发项目而发生借款所产生的利息、辅助费用及外币汇兑差额等借款费用，在资产支出已发生、开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

其它借款发生的借款费用，于发生时确认为当期财务费用。

### (13)、长期待摊费用

长期待摊费用包括租入固定资产的改良支出及已经支出但摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。

长期待摊费用采用直线法在受益期限内分期平均摊销。

所有筹建期间所发生的费用,先在长期待摊费用中归集,待企业开始生产经营当月起计入开始生产经营当月的损益。

如长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的,尚未摊销的该项目的摊余价值予以全部转入当期损益。

### (14)、资产减值

除短期投资、应收账款及存货减值准备的计提方法已在上述相关的会计政策中说明外,其余资产项目如果有迹象或环境变化显示其单项资产账面价值可能超过可收回金额时,本公司将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额,其差额确认为减值损失并计入当期损益。

单项资产的可收回金额是指其销售净价与其使用价值两者之中的较高者。销售净价是指在熟悉交易情况的交易各方之间自愿进行的公平交易中,通过销售该项资产而取得的、扣除处置费用后的金额。使用价值指预期从资产的持续使用和使用年限结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值。

当以前期间导致该项资产发生减值的迹象可能已经全部或部分消失时,则依据重新计算的可收回金额并在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

### (15)、职工社会保障

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系,包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度,除此之外,本公司并无其它重大职工福利承诺。

根据有关规定,保险费及公积金按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳,相应的支出计入当期生产成本或费用。

### (16)、收入确认

#### 销售产品

在已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,并不再对该产品实施继续管理和控制,与交易相关的经济利益能够流入本集团,相关的收入和成本能够可靠计量时确认。

出售开发产品的收入在房产完工并验收合格,签订具有法律约束力的销售合同,将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,并符合上述销售产品收入确认的其他条件时确认。

#### 提供劳务

物业管理收入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予以确认。

其他收入按下列基础确认:

利息收入 - 按存款的存期时间比例和实际收益率计算确认。

补贴收入 - 于实际收到时确认。

出租物业收入采用直线法将租金在租赁期内确认。

### (17)、所得税会计处理方法

本集团企业所得税费用的会计处理采用应付税款法。

### (18)、合并会计报表的编制方法

合并会计报表包括本公司及纳入合并范围的子公司,系根据中华人民共和国财政部财会字(1995)11号文《关于印发合并会计报表的暂行规定》及相关规定编制。

从取得子公司的实际控制权之日起,开始将其相应期间的收入、成本、利润纳入合并;从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司和子公司之间所有重大往来余额、交易及未实现利润已在合并会计报表编制时予以抵销。在合并会计报表中,少数股东权益指纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本集团所拥有的部分。

对合营企业采用比例合并法将合营企业的资产、负债、收入、费用、利润和现金流量按照投资比例进行合并,内部交易按同比例抵销。

当纳入合并范围的子公司与本公司采用的会计政策不一致,且由此产生的差异对合并报表影响较大时,按本公司执行的会计政策予以调整。

对于准备近期售出而短期持有其半数以上的权益性资本的子公司,未予合并。对于主营业务收入少于本公司主营业务收入10%、资产总额少于本公司资产总额10%、且利润总额少于本公司利润总额10%的合营企业未予合并。

### 3、税项

本集团承担的主要税项列示如下：

税种	税率	计税基础
营业税	5%	房地产销售收入、物业管理收入
企业所得税	33%	应纳税所得额

### 4、控股子公司及合营企业

控股子公司相关信息披露参见附注 7。

#### (1)、本公司的合营企业

被投资单位名称	业务性质	注册资本	经营范围	本公司对其投资额	本公司所占比例	是否合并
北京信诚阳光房地产开发 有限公司	房地产开发	2000 万元	房地产开发、商品房销售等	1000 万元	50%	否

北京信诚阳光房地产开发有限公司的主营业务收入少于本公司主营业务收入 10%，资产总额少于本公司资产总额 10%，且利润总额少于本公司利润总额 10%，故未纳入合并范围。

(2)、本公司于 2002 年 12 月 12 日召开董事会，讨论并通过了于当日签订的将本公司所持有的广西阳光嘉园房地产综合开发有限公司 60%的股权转让给北京首创阳光房地产有限责任公司的股权转让协议，故未将广西阳光嘉园房地产综合开发有限公司纳入合并范围。

(3)、本公司于 2002 年将其子公司北京创业科技有限公司清算完毕，故未纳入合并范围。

### 5、合并会计报表主要项目注释

#### (1)、货币资金

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
现金	274	135
银行存款	161,882	215,130
合计	162,156	215,265

2002 年 12 月 31 日货币资金中无外币资金。

#### (2)、短期投资

	2001 年 12 月 31 日		2002 年 12 月 31 日	
投资金额 -				
股票投资	380		11,225	
	380		11,225	
短期投资跌价准备 -				
股票投资	年初数	本年增加	本年转回	年末数
	(69)	(40)		(109)
	311			11,116

股票投资期末市价为人民币 12,490 千元，资料来源于上海证券交易所 2002 年 12 月 31 日收盘价。投资变现无重大限制。

#### (3)、应收账款及其他应收款

##### 1)、应收账款

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
应收账款	15,146	8,819
减：坏账准备	(77)	(38)
	15,069	8,781

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
--	------------------	------------------

账龄：	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	8,686	57.3	(26)	7,465	85	(33)
1-2年	6,429	42.5	(20)	1,354	15	(5)
2-3年	31	0.2	(31)			
	15,146	100	(77)	8,819	100	(38)

2)、其他应收款

	2002年12月31日	2001年12月31日
其他应收款	12,279	16,202
减：坏账准备	(4,503)	(1,124)
	7,776	15,078

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2002年12月31日			2001年12月31日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	4,565	37	(14)	10,550	65	(13)
1-2年	3,325	27	(100)	3,711	23	(11)
2-3年	3,309	27	(3,309)	861	5	(20)
3年以上	1,080	9	(1,080)	1,080	7	(1,080)
合计	12,279	100	(4,503)	16,202	100	(1,124)

于2002年12月31日，应收款项中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。

年末应收账款前五名金额合计为9,339千元，占应收账款总额的62%。

年末其他应收款前五名金额合计为9,222千元，占其他应收款总额的75%。

(4)、预付账款

预付账款账龄-	2002年12月31日		2001年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	21,200	100	19,845	35
1-2年			7,000	12
2-3年			30,000	53
合计	21,200	100	56,845	100

年初账龄超过一年的预付款主要为预付的购买土地的定金和预付的工程材料款。

于2002年12月31日，预付账款中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的欠款。

(5)、存货

	2002年12月31日	2001年12月31日
投资金额 -		
低值易耗品	124	88
开发成本 1)	573,269	602,271
开发产品 2)	401,124	126,238
出租开发产品 3)	11,346	
	985,863	728,597

1)、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2002年12月31日	2001年12月31日
北京阳光丽景一期	2001年	2002年	701,280		193,999
北京阳光丽景二期	2002年	2004年	616,771	192,432	122,958
北京嘉润园(暂用名)	2003年	2006年	4,128,388	328,666	258,555
北京华糖大厦(暂用名)	2003年	2005年	405,203	52,171	334
广西阳光嘉园(暂用名)					26,425
合计				573,269	602,271

截至 2002 年 12 月 31 日开发成本中包含人民币 1,227 千元的资本化利息(2001 年：人民币 3378 千元)，资本化率为 6.47%(2001 年：5.62%)。

2)、开发产品

项目名称	竣工时间	2001 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2002 年 12 月 31 日
北京阳春光华—橡树园	2001 年	55,877		(27,463)	28,414
北京阳春光华—枫树园	1999 年	18,418		(9,687)	8,731
北京盛世嘉园	2000 年	45,433		(9,977)	35,456
北京阳光丽景一期	2002 年		700,344	(378,034)	322,310
其他		6,510		(297)	6,213
合计		126,238	700,344	(425,458)	401,124

3)、出租开发产品

项目名称	2001 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2002 年 12 月 31 日
北京阳春光华-橡树园		4,641	(71)	4,570
北京阳春光华-枫树园		6,998	(222)	6,776
合计		11,639	(293)	11,346

存货可变现净值均不低于帐面价值，故无需计提存货跌价准备。

(6)、待摊费用

	2001 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2002 年 12 月 31 日
预提营业税 1)	7,778	37,749	(29,695)	15,832
其他	778	1,517	(1,028)	1,267
	8,556	39,266	(30,723)	17,099

1)、2002 年 12 月 31 日的预提营业税，主要为对阳光丽景一期的预收款预提的营业税。

(7)、长期投资

	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2002 年 12 月 31 日
长期股权投资-				
未合并子公司 1)		36,000	(908)	35,092
合营企业 2)		10,000		10,000
其它 3)	21,600			21,600
	21,600	46,000	(908)	66,692
长期投资减值准备 4)	(20,160)			(20,160)
	1,440	46,000	(908)	46,532

本集团的长期投资无投资变现及收益汇回的限制。

1)、未合并子公司

	投资起止 期限	占被投资公司注册资 本的比例		投资金额		累计权益变动		帐面余额		
		2002 年 1 月 1 日	2002 年 12 月 31 日	2002 年 1 月 1 日	2002 年 12 月 31 日	2002 年 1 月 1 日	本年增 减额	2002 年 12 月 31 日	2002 年 1 月 1 日	2002 年 12 月 31 日
广西阳光嘉 园房地产综 合开发有限 公司	1999 年 - 2014 年	60.00%	60.00%		36,000		(908)	(908)		35,092
					36,000		(908)	(908)		35,092

2)、合营企业

	投资起止 期限	占被投资公司注册资 本的比例	投资金额	累计权益变动	帐面余额
--	------------	-------------------	------	--------	------

	2002年 1月1日	2002年12 月31日	2002年 1月1日	2002年12 月31日	2002年 1月1日	本年增 减额	2002年12 月31日	2002年1 月1日	2002年12 月31日
北京信诚阳光房地产开发有限公司	2002年 - 2032 年	50.00%		10,000					10,000
				10,000					10,000

### 3)、其他股权投资

被投资公司名称	投资日期	投资金额	占被投资公司 注册资本比例
广西北宝高等级公路股份有限公司	1997年9月	20,000	18.93%
北流市虎威水泥有限责任公司	1997年9月	1,600	8.00%
		21,600	

其他股权投资采用成本法核算。

### 4)、长期投资减值准备

	2002年 1月1日	本年增加	本年减少	2002年 12月31日
广西北宝高等级公路股份有限公司	(20,000)			(20,000)
北流市虎威水泥有限责任公司	(160)			(160)
合计	(20,160)			(20,160)

长期投资减值准备的计提是由于被投资企业经营状况恶化等原因导致可收回金额低于帐面价值，差额计入长期投资减值准备。

### (8)、固定资产及累计折旧

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
<b>原值</b>				
2002年1月1日	1,432	6,998	2,158	10,588
本年增加		296	641	937
本年减少	(351)	(1,461)	(191)	(2,003)
2002年12月31日	1,081	5,833	2,608	9,522
<b>累计折旧</b>				
2002年1月1日	420	1,623	639	2,682
本年计提	31	445	476	952
本年减少	(8)	(520)	(84)	(612)
2002年12月31日	443	1,548	1,031	3,022
<b>净值</b>				
2002年12月31日	638	4,285	1,577	6,500
2001年12月31日	1,012	5,375	1,519	7,906

2002年12月31日，固定资产无重大的资产减值。

### (9)、长期待摊费用

	原始发生额	累计销售额	2002年1月 1日	本年增加	本年摊销	2002年12月 31日	剩余摊销年 限
房屋装修	825	543	633	24	(375)	282	9个月
其他	16	16	16		(16)		
			649	24	(391)	282	

(10)、短期借款

	2002年12月31日	2001年12月31日
担保借款		80,000
		80,000

上述2001年12月31日的短期借款系本公司的子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司借入的短期担保借款人民币80,000千元，由本公司提供担保。

(11)、应付账款

应付账款中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项。

(12)、预收账款

1)、预收账款账龄分析如下：

账龄-	2002年12月31日		2001年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	326,191	100	167,019	100
合计	326,191	100	167,019	100

2)、预收账款包含预售房产收款分析如下：

项目名称	2002年 12月31日	2001年 12月31日	预计竣工时间/ 竣工时间	预售比例 2002年 12月31日
北京阳光丽景一期	320,341	155,569	2002年	不适用
北京阳光丽景二期	69,612		2004年	14%
北京盛世嘉园	690	4,981	2000年	不适用
北京阳春光华—橡树园		2,134	2001年	不适用
合计	321,031	162,684		

3)、预收账款中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项。

(13)、应付股利

	2002年12月31日	2001年12月31日
应付股东的2000年股利	1,755	2,268
	1,755	2,268

应付股利主要为未领取的部分法人股股利。

(14)、应交税金

	2002年 12月31日	2001年 12月31日
应交营业税	25,958	22,194
应交企业所得税	587	11,970
应交城市建设税	1,274	652
其他	44	28
	27,863	34,844

(15)、其他应付款

其他应付款中包含的主要款项：

	2002年 12月31日	2001年 12月31日
代收住户水电款等	6,974	5,346
代收维修基金	4,906	6,479
北京市第二印刷厂	2,280	
保证金	1,328	1,550
北京兴辉兴业投资发展有限公司往来款		24,510
南宁经济技术开发区管委会		5,000
其他	5,315	3,648

20,803

46,533

其他应付款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的款项。

维修基金的核算方法：根据北京市房地产管理局《关于归集住宅共同部位公共设施设备维修基金的通知》的规定，按房价总额的 2% 代为收取维修基金，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

(16)、预提费用

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
预提工程款	251,400	80,411
其它	100	150
	251,500	80,561

预提工程款人民币 251,400 千元系于 2002 年 12 月 31 日根据有关合同、工程结算单和监理报告等计提的已完成但尚未支付的工程款。

(17)、长期借款

	金额	到期日	年利率	备注
担保借款	70,000	2004 年 6 月 28 日	5.94%	系本公司的子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司借入，由本公司提供担保
	<u>70,000</u>			

(18)、股本

	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2002 年 12 月 31 日
尚未流通股				
发起人股	23,341			23,341
其中：				
国家持有股	23,341			23,341
募集法人股	87,758			87,758
尚未流通股合计	111,099			111,099
已上市流通股				
境内上市的人民币普通股	97,501			97,501
已上市流通股合计	97,501			97,501
股份总数	208,600			208,600

(19)、资本公积

	2002 年 1 月 1 日	本年增加数	本年减少数	2002 年 12 月 31 日
股本溢价	75,201			75,201
资产评估增值准备	708			708
	75,909			75,909

(20)、盈余公积

	法定盈余公积金	法定公益金	任意盈余公积金	合计
2002 年 1 月 1 日	50,806	25,011		75,817
本年增加	7,990	3,995		11,985
2002 年 12 月 31 日	58,796	29,006		87,802

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。除了用于弥补亏损外，法定盈余公积金于增加股本后，其余额不得少于股本的 25%。

另外按年度净利润的 5% 至 10% 提取法定公益金，用于员工的集体福利而不用于股东分配；实际使用时，从法定公益金转入任意盈余公积。其支出金额于发生时作为本公司的资产或费用核算。本公司 2002 年按净利润的 5% 提取法定公益金 (2001 年：5%)。

(21)、未分配利润	
2002年1月1日余额	125,267
加：本年实现的净利润	33,271
减：提取法定盈余公积	(7,990)
提取法定公益金	(3,995)
提取任意盈余公积	
董事会提议分派的现金应付普通股股利	
2002年12月31日余额	146,553

本公司除提取上述法定盈余公积金及公益金外，无其他利润分配项目。

(22)、主营业务收入及主营业务成本

主营业务收入	2002年度	2001年度
开发产品销售收入 1)	531,370	432,118
物业管理收入	16,185	11,020
其他	1,239	970
	548,794	444,108

主营业务成本	2002年度	2001年度
开发产品销售成本 2)	406,982	313,119
物业管理成本	14,614	10,406
其他	293	231
	421,889	323,756

1)、开发产品销售收入

项目名称	2002年度	2001年度
北京阳光丽景一期	485,374	
北京阳春光华—橡树园	36,804	409,329
北京盛世嘉园	5,030	8,932
北京阳春光华—枫树园	3,828	4,822
其他	334	9,035
合计	531,370	432,118

2)、开发产品销售成本

项目名称	2002年度	2001年度
北京阳光丽景一期	378,034	
北京阳春光华—橡树园	22,822	295,427
北京盛世嘉园	3,134	5,600
北京阳春光华—枫树园	2,689	3,724
其他	303	8,368
合计	406,982	313,119

(23)、主营业务税金及附加

	2002年度	2001年度
营业税	26,995	21,846
城建税及教育费附加	2,700	2,185
	29,695	24,031

(24)、财务费用

	2002年度	2001年度
利息支出	7,277	4,555

减：资本化利息	(7,277)	(3,378)
利息费用		1,177
减：利息收入	(1,543)	(704)
其他支出	10	12
	(1,533)	485

(25)、投资收益

	2002 年度	2001 年度
股票投资收益	45	949
股权投资清算收益/(损失)	719	(667)
年末按权益法调整的被投资公司 所有者权益净增减的金额	(908)	
投资减值准备	(40)	(229)
	(184)	53

(26)、补贴收入

	2002 年度	2001 年度
地方财政补助		29,370
		29,370

2001 年度的地方财政补助是根据《大兴县人民政府关于招商引资的若干经济政策》和大兴县财政局兴财(2001)第 28 号通知,给予本公司之子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司(“首创风度”)和北京阳光苑房地产开发有限公司的企业挖潜改造资金各人民币 10,000 千元和 8,318 千元;根据怀柔县人民政府《关于完善促进县域经济发展有关财政政策的通知》和怀柔县财政局怀财企(2001)330 号通知,给予本公司之子公司北京星泰房地产开发有限公司(“星泰公司”)的企业发展奖励基金人民币 11,052 千元。

6、母公司会计报表主要项目注释

(1)、其他应收款

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
其他应收款	210,957	191,673
减：坏账准备	(4,485)	(1,098)
	206,472	190,575

其他应收款账龄及其相应的坏账准备分析如下：

	2002 年 12 月 31 日			2001 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
账龄-						
1 年以内	206,016	97.6	(94)	187,284	97.7	(9)
1-2 年	552	0.3	(2)	3,309	1.7	(9)
2-3 年	3,309	1.6	(3,309)			
3 年以上	1,080	0.5	(1,080)	1,080	0.6	(1,080)
	210,957	100	(4,485)	191,673	100	(1,098)

年末其他应收款前五名金额合计为 210,724 千元,占其他应收款总额的 99.9%。

(2)、长期投资

	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2002 年 12 月 31 日
长期股权投资-				
子公司 1)	307,879	42,008	(6,654)	343,233
合营企业 2)		10,000		10,000
其它 3)	21,600			21,600
	329,479	52,008	(6,654)	374,833
长期投资减值准备	(20,160)			(20,160)
	309,319			354,673

1)、子公司

投资起止 期限	占被投资公司注册 资本比例	投资金额	累计权益变动	账面余额
------------	------------------	------	--------	------

		2002年1月1日	2002年12月31日	2002年1月1日	2002年12月31日	2002年1月1日	本年增减额	2002年12月31日	2002年1月1日	2002年12月31日
北京首创风度开发公司	1998年 - 2028年	91.67%	91.67%	55,000	55,000	65,409	38,691	104,100	120,409	159,100
北京星泰开发公司	1999年 - 2029年	75%	75%	31,035	31,035	41,395	3,317	44,712	72,430	75,747
北京阳光苑开发公司	1999年 - 2029年	65%	65%	46,924	46,924	19,273	(982)	18,291	66,197	65,215
北京盛世物业公司	1999 - 2029年	45%	45%	540	540	(217)	(51)	(268)	323	272
北京阳光创业科技公司	2000年 - 2030年	80%	80%	8,000		(3,480)	3,480		4,520	
北京阳光宏业公司	2000年 - 2020年	80%	80%	8,000	8,000		(193)	(193)	8,000	7,807
广西阳光嘉园公司	1999年 - 2014年	60%	60%	36,000	36,000		(908)	(908)	36,000	35,092
				185,499	177,499	122,380	43,354	165,734	307,879	343,233

本公司之子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司持有北京盛世物业管理有限公司（“盛世物业”）35%的股份，故本公司将盛世物业作为子公司核算。

## 2)、合营企业

	投资起止期限	占被投资公司注册资本比例		投资金额		累计权益变动		账面余额		
		2002年1月1日	2002年12月31日	2002年1月1日	2002年12月31日	2002年1月1日	本年增减额	2002年12月31日	2002年1月1日	2002年12月31日
北京信诚阳光有限公司	2002年 - 2032年		50.00%		10,000					10,000
					10,000					10,000

## 3)、其他股权投资

被投资公司名称	投资日期	投资金额	占被投资公司注册资本比例
广西北宝高等级公路股份有限公司	1997年9月	20,000	18.93%
北流市虎威水泥有限责任公司	1997年9月	1,600	8.00%
		21,600	

## (3)、主营业务收入和主营业务成本

2002年度和2001年度母公司无主营业务收入和主营业务成本。

## (4)、投资收益

	2002年度	2001年度
股票投资收益	40	949
年末按权益法调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	39,874	59,864
股权投资清算收益/(损失)	909	(667)
投资减值准备	(40)	(229)
	40,783	59,917

## 7、关联方关系及其交易

### (1)、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主要业务	与本公	经济性质	法定
------	------	------	-----	------	----

			司关系	或类型	代表人
首创置业股份有限公司	北京市	房地产开发销售及 购销建筑材料等	本公司之 控股股东	股份有限公司	刘晓光
北京首创阳光房地产 有限责任公司	北京市	房地产开发销售及 购销建筑材料等	本公司之 控股股东	有限责任公司	刘晓光
北京首创风度房地产 开发有限责任公司	北京市	房地产开发及信息 咨询等	子公司	有限责任公司	唐军
北京星泰房地产开发 有限公司	北京市	房地产开发及销售 商品房	子公司	有限责任公司	章军
北京阳光苑房地产 开发有限公司	北京市	房地产开发、物业 管理、房地产信息 咨询	子公司	有限责任公司	侯国民
广西阳光嘉园房地产 综合开发有限公司	北京市	房地产开发、经营	子公司	合资经营(港资)	马卫东
北京盛世物业管理 有限公司	北京市	接受委托进行物业 管理, 购销建筑材 料等	子公司	有限责任公司	章军
北京阳光宏业房地产 开发有限公司	北京市	房地产开发、商品 房销售等	子公司	有限责任公司	章军

(2)、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2002 年		本年增加	本年减少	2002 年	
	1 月 1 日				12 月 31 日	
首创置业股份有限公司			1,100,000		1,100,000	
北京首创阳光房地产 有限责任公司	100,000				100,000	
北京首创风度房地产开发 有限责任公司	60,000				60,000	
北京星泰房地产开发 有限公司	41,380				41,380	
北京阳光苑房地产开发 有限公司	72,190				72,190	
广西阳光嘉园房地产综合 开发有限公司	700 万美元				700 万美元	
北京盛世物业管理 有限公司	1,200				1,200	
北京阳光宏业房地产开发 有限公司	10,000				10,000	

(3)、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	2002 年 1 月 1 日		本年增加		本年减少		2002 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京首创 阳光房地 产有限责 任公司	55,285	26.5	7,295	3.5	55,285	26.5	7,925	3.5
首创置业 股份有限 公司			55,285	26.5			55,285	26.5

(4)、本公司直接或间接持有其控制的主要关联方之股份或权益及其变化:

1)、本公司直接拥有其控制的主要关联方之股份或权益及其变化:

企业名称	2002年1月1日		本年增加		本年减少		2002年12月31日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京首创风度房地产开发有限责任公司	55,000	91.67					55,000	91.67
北京星泰房地产开发有限责任公司	31,035	75					31,035	75
北京阳光苑房地产开发有限公司	46,924	65					46,924	65
广西阳光嘉园房地产综合开发有限公司	420 万美元	60					420 万美元	60
北京盛世物业管理有限公司	540	45					540	45
北京阳光宏业房地产开发有限公司	8,000	80					8,000	80
北京阳光创业科技有限公司	8,000	80			(8,000)	(80)		

2)、本公司之子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司的联营公司之股份或权益及其变化:

企业名称	2002年1月1日		本年增加		本年减少		2002年12月31日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京星泰房地产开发有限公司	10,345	25					10,345	25
北京盛世物业管理有限公司	420	35					420	35

(5)、不存在控制关系的关联方的性质

企业名称	与本企业的关系
------	---------

北京信诚阳光房地产开发有限公司	合营企业
-----------------	------

2001 年度及 2002 年度无关联交易。

8、或有事项

或有负债

截至 2002 年 12 月 31 日止，本集团的或有负债如下：

2002 年 12 月 31 日

(1)、为其他单位提供债务担保形成的或有负债

60,000

本公司与北京市朝阳区将台乡农工商总公司（“将台乡农工商总公司”）签署保证合同，本公司为将台乡农工商总公司向福建兴业银行北京分行的贷款人民币 60,000 千元提供担保，担保期限 12 个月。此担保是由于双方和北京将台房地产开发有限公司（“将台房地产”）共同开发嘉润园项目（暂用名），将台乡农工商总公司缺乏资金向银行贷款而形成的。同时双方和将台房地产已签署反担保函，该反担保函中规定如本公司在此担保事项中出现任何损失，本公司将根据三方签定的合作开发合同中规定的应向将台乡农工商总公司和将台房地产支付的拆迁补偿费人民币 750,000 千元中抵扣。上述协议已于 2002 年 9 月 16 日全部生效。

(2)、为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保

本集团的客户采取银行按揭（抵押贷款）方式购买其开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

截至 2002 年 12 月 31 日止，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

公司名称	按揭款担保余额
北京星泰房地产开发有限公司	53,980
北京首创风度房地产开发有限责任公司	311,512
北京阳光苑房地产开发有限公司	117,328
	482,820

9、承诺事项

资本性承诺事项-

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺：

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
开发项目	808,248	444,896
经营租赁承诺事项-		

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
一年以内	2,220	1,670
一年至二年以内		2,220
	2,220	3,890

#### 10、资产负债表日后事项

本公司于 2003 年 1 月 15 日召开 2003 年第一次临时股东大会，审议并通过了董事会 2002 年 12 月 12 日的第六次临时会议决议，同意本公司将所持有的广西阳光嘉园房地产综合开发有限公司 60%的股权转让给北京首创阳光房地产有限责任公司。

资产负债表

金额单位：人民币千元

资 产	2002年12月31日 (合并)	2001年12月31日 (合并)	2002年12月31日 (母公司)	2001年12月31日 (母公司)
流动资产				
货币资金	162,156	215,265	17,904	21,359
短期投资	11,116	311	8,841	311
应收票据				
应收股利				18,580
应收利息				
应收账款	15,069	8,781		
其他应收款	7,776	15,078	206,472	190,575
预付账款	21,200	56,845		
应收补贴款				
存货	985,863	728,597		
待摊费用	17,099	8,556		
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,220,279	1,033,433	233,217	230,825
长期投资				
长期股权投资	46,532	1,440	354,673	309,319
长期债权投资				
长期投资合计	46,532	1,440	354,673	309,319
其中：合并价差				
固定资产				
固定资产原价	9,522	10,588	2,421	2,301
减：累计折旧	(3,022)	(2,682)	(687)	(458)
固定资产净值	6,500	7,906	1,734	1,843
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	6,500	7,906	1,734	1,843
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	6,500	7,906	1,734	1,843
无形资产及其他资产				
无形资产		7		



股本	208,600	208,600	208,600	208,600
资本公积	75,909	75,909	75,909	75,909
盈余公积	87,802	75,817	47,761	42,771
其中：法定公				
益金	29,006	25,011	15,659	13,995
未分配利润	146,553	125,267	186,594	158,313
外币报表折算差额				
股东权益合计	518,864	485,593	518,864	485,593
负债和股东权益总计	1,273,593	1,043,435	589,624	541,987

企业负责人：侯国民

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

### 利润表

金额单位：人民币千元

项 目	2002 年度 合 并	2001 年度 合 并	2002 年度 母 公 司	2001 年度 母 公 司
一、主营业务收入	548,794	444,108		
减： 主营业务成本	(421,889)	(323,756)		
主营业务税金及附加	(29,695)	(24,031)		
二、主营业务利润	97,210	96,321		
加： 其他业务利润	3	25		
减： 营业费用	(21,685)	(17,011)	(1,095)	(1,053)
管理费用	(19,157)	(11,734)	(6,508)	(449)
财务费用-净额	1,533	(485)	91	63
三、营业利润	57,904	67,116	(7,512)	(1,439)
加： 投资收益	(184)	53	40,783	59,917
补贴收入		29,370		
营业外收入	397	438		
减： 营业外支出	(85)	(1,014)		
四、利润总额	58,032	95,963	33,271	58,478
减： 所得税	(21,591)	(30,693)		
少数股东损益	(3,170)	(6,792)		
五、净利润	33,271	58,478	33,271	58,478

### 利润表补充资料

金额单位：人民币千元

项 目	2002 年度累计数		2001 年度累计数	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益/(损失)	719	909	(667)	(667)
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				

企业负责人：侯国民

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

### 利润分配表

金额单位：人民币千元

项 目	2002 年度 合并	2001 年度 合并	2002 年度 母公司	2001 年度 母公司
一、净利润	33,271	58,478	33,271	58,478
加：年初未分配利润	125,267	88,170	158,313	108,607
其它转入				
二、可供分配的利润	158,538	146,648	191,584	167,085
减：提取法定盈余公积	(7,990)	(14,254)	(3,327)	(5,848)
提取法定公益金	(3,995)	(7,127)	(1,663)	(2,924)
提取职工奖励及福利基金				
三、可供股东分配的利润	146,553	125,267	186,594	158,313
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				
四、未分配利润	146,553	125,267	186,594	158,313

企业负责人：侯国民

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

### 现金流量表

金额单位：人民币千元

项 目	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	701,642	
收到的税费返回		
收到的其他与经营活动有关的现金	9,397	90
现金流入小计	711,039	90
购买商品、接受劳务支付的现金	(536,124)	
支付给职工以及为职工支付的现金	(4,724)	
支付的各项税费	(66,569)	
支付的其他与经营活动有关的现金	(54,708)	(2,961)
现金流出小计	(662,125)	(2,961)
经营活动产生的现金流量净额	48,914	(2,871)
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	717	79
取得投资收益所收到的现金	40	18,620
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	619	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	1,376	18,699
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	(961)	(120)
投资所支付的现金	(21,925)	(18,650)
支付的其他与投资活动有关的现金		

现金流出小计	(22,886)	(18,770)
投资活动产生的现金流量净额	(21,510)	(71)
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性投资收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务所支付的现金	(80,000)	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	(513)	(513)
其中：子公司支付少数股东股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	(80,513)	(513)
筹资活动产生的现金流量净额	(80,513)	(513)
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加(减少)额	(53,109)	(3,455)

补充资料	合并	母公司
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	33,271	33,271
加：少数股东损益	3,170	
计提的资产减值准备	3,444	3,385
固定资产折旧	952	229
无形资产摊销	7	
长期待摊费用摊销	391	
待摊费用的减少	(8,543)	
预提费用的减少	170,939	(51)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	(54)	
固定资产报废损失(减：收益)		
财务费用		
投资损失(减：收益)	184	(40,783)
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少	(283,691)	
经营性应收项目的减少(减：增加)	(33,030)	(13,853)
经营性应付项目的增加(减：减少)	161,874	14,931
其他		
经营活动产生的现金流量净额	48,914	(2,871)
2. 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		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净增加/(减少)情况：		
现金的年末余额		

	162,156	17,904
减：现金的年初余额	215,265	21,359
现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加(减少)额	(53,109)	(3,455)

企业负责人：侯国民

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤