

深圳世纪星源股份有限公司2004年半年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事声明对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 其中董事王德军因事未出席董事会会议。

1.4 本公司的半年度报告未经审计。

1.5 本司董事长丁芑、主管会计工作负责人郑列列及会计主管龚然声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	ST 星源	
股票代码	000005	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗晓春	
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	

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产	359,130,697.34	391,122,765.30	-8.18%
流动负债	700,099,422.20	706,030,575.42	-0.84%
总资产	1,735,379,515.81	1,780,802,380.02	-2.55%

股东权益(不含少数股东权益)	908,625,429.64	926,771,804.60	-1.96%
每股净资产	1.28	1.31	-1.99%
调整后的每股净资产	1.24	1.28	-2.59%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	1,047,802.95	-13,540,016.92	--
扣除非经常性损益后的净利润	-676,546.20	-12,425,518.49	--
每股收益	0.00	-0.02	--
每股收益(如果股本发生变化,按新股本计算)	0.00	—	—
净资产收益率	0.12%	-1.41%	1.53%
经营活动产生的现金流量净额	6,850,598.60	498,931.76	1273.05%

2.2.2 非经常性损益项目

适用 不适用

单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额
营业外收支净额	476,918.58
已计提各项减值准备的转回	1,247,430.57
合计	1,724,349.15

2.2.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

§ 3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

适用 不适用

3.2 前十名股东持股情况

单位:股

报告期末股东总数	154,132					
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量	股东性质(国有股东或外资股东)

(香港)中国投资有限公司	0	244,767,542	34.54	未流通	125,590,000	外资股东
深圳市城建开发集团公司	0	44,260,221	6.25	未流通	0	
深圳市国叶实业有限公司	0	25,850,389	3.65	未流通	0	
上海古德投资咨询有限公司	0	5,112,305	0.72	未流通	0	
上海森钢钢铁有限公司	0	4,290,444	0.61	未流通	0	
上海银聚投资管理有限公司	0	2,500,000	0.35	未流通	0	
唐卫星	-250,000	2,168,800	0.31	已流通	0	
上海锦宝金属制品有限公司	0	2,000,000	0.28	未流通	0	
上海励格贸易有限公司	0	1,500,000	0.21	未流通	0	
吕志强	-384,400	1,333,600	0.19	已流通	0	
前十名流通股股东持股情况						
股东名称(全称)	期末持有流通股的数量		种类:(A、B、H股或其它)			
唐卫星	2,168,800		A股			
吕志强	1,333,600		A股			
曾五女	1,092,606		A股			
伍宝文	911,300		A股			
张映浩	854,700		A股			
张海清	828,000		A股			
张雄棠	779,300		A股			
杨淮农	672,614		A股			
黄盾斌	558,000		A股			
高月香	510,000		A股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现前十名股东之间存在关联关系。					
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称		约定持股期限			

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

§ 5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发与经营业	1,377.76	530.40	61.50	-28.60	7.70	-17.40
租赁服务业	1,975.23	1,001.66	49.29	1.40	-27.60	70.00
房地产管理业	432.60	257.53	40.47	-1.90	-1.00	-1.20
信息传播服务业	75.71	95.30	-25.88	-27.70	-50.00	0.00
其中：关联交易	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	1,377.76	530.40	61.50	-28.60	7.70	-17.40
酒店式公寓及物业出租	1,975.23	1,001.66	49.29	1.40	-27.60	70.00
物业管理	432.60	257.53	40.47	-1.90	-1.00	-1.20
信息服务及其他	75.71	95.30	-25.88	-27.70	-50.00	0.00
其中：关联交易	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00
关联交易的定价原则	无关联交易。					

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品的关联交易总金额 0.00 万元。

5.2 主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
深圳地区	3,633.52	-14.30
上海地区	227.79	25.83

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

适用 不适用

5.4 参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10% 以上的情况)

适用 不适用

5.5 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

本报告期与上年同期相比，房地产销售收入下降，主要是在建房地产项目在报告期内尚未正式销售。
--

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

适用 不适用

单位：(人民币)万元

募集资金总额	39,442.06	本期已使用募集资金总额	414.30	已累计使用募集资金总额	28,657.62
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度和预计收益
口岸配套设施	13,147.35	否	8,861.56	0.00	否
五洲星苑住宅及服务式公寓项目	11,265.10	否	4,766.45	0.00	否
合计	24,412.45	—	13,628.01	0.00	—
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	1.口岸配套设施:上期实际投入募集资金 8861.56 万元,该项目主体已完工,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。 2.服务式公寓:由于 2001 年初政策因素,用地一度被收回,导致施工进度滞后。				
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	报告期无变更项目。				

5.8.2 变更项目情况

适用 不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

根据本司房地产项目销售的工作进度，第三季度本司的经营情况进一步好转，预测年初至第三季度期末净利润为微利。

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明
适用 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明
适用 不适用

本司上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具有解释性说明的非标准无保留意见的审计报告，董事会已在年报中对所涉及的事项作了详细说明，本报告期无须另行调整。

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

适用 不适用

6.1.2 出售或置出资产

适用 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响。

适用 不适用

6.2 担保事项

适用 不适用

单位：（人民币）万元

担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
深圳世纪星源物业发展有限公司	2000年01月31日	1,030.00	连带责任担保	2000年1月31日--2001年1月31日	否	否
深圳世纪星源物业发展有限公司	2002年10月25日	2,970.00	连带责任担保	2002年10月25日--2003年10月25日	否	否

深圳世纪星源物业发展有限公司	2002 年 08 月 27 日	2,000.00	连带责任担保	2002 年 8 月 27 日 --2003 年 8 月 27 日	否	否
深圳华乐星苑物业管理服务有限公司	2004 年 01 月 13 日	1,000.00	连带责任担保	2004 年 1 月 13 日 --2004 年 7 月 13 日	否	否
担保发生额合计						0.00
担保余额合计						0.00
其中：关联担保余额合计						0.00
违规担保总额						0.00
担保总额占公司净资产的比例						7.70
上市公司对控股子公司担保发生额合计						7,000.00

6.3 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	联营公司	0.00	11.01	0.00	0.00
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	联营公司	0.00	3,700.08	0.00	0.00
中国投资有限公司	控股股东	0.00	0.00	0.00	12,686.32
深圳光骅实业公司	联营公司	0.00	0.00	0.00	366.80
合计		0.00	3,711.09	0.00	13,053.12

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00万元，余额0.00万元

6.4 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	未经审计 审计		
审计意见	标准无保留意见	非标意见	未经审计
审计意见全文			

7.2 比较式合并及母公司的利润表

利润及利润分配表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：(人民币)元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	38,613,005.85		44,224,274.32	19,294,400.00
减：主营业务成本	18,848,928.90		23,259,261.37	4,925,850.00
主营业务税金及附加	1,520,113.61		2,101,709.63	974,367.20
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	18,243,963.34		18,863,303.32	13,394,182.80
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	97,819.06		506,381.58	
减：营业费用	3,732,515.43		3,965,607.60	
管理费用	15,603,655.69	2,918,666.84	18,160,568.51	2,934,074.36
财务费用	16,282,306.87	563,929.27	19,644,204.48	16,504,259.75
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-17,276,695.59	-3,482,596.11	-22,400,695.69	-6,044,151.31
加：投资收益(损失以“-”号填列)	-1,346,597.95	4,202,263.21	-1,138,452.08	-7,495,530.63
补贴收入				
营业外收入	498,145.79	330,300.00	143,820.13	
减：营业外支出	21,227.21	2,164.15	119,866.48	334.97
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-18,146,374.96	1,047,802.95	-23,515,194.12	-13,540,016.91
减：所得税				
减：少数股东损益			-679,170.93	
未弥补子公司亏损	-19,194,177.91		-9,296,006.27	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,047,802.95	1,047,802.95	-13,540,016.92	-13,540,016.91
加：年初未分配利润	-119,674,217.51	-119,674,217.51	-112,604,777.07	-116,580,082.77
其他转入			0.00	
六、可供分配的利润	-118,626,414.56	-118,626,414.56	-126,144,793.99	-130,120,099.68
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				

提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-118,626,414.56	-118,626,414.56	-126,144,793.99	-130,120,099.68
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-118,626,414.56	-118,626,414.56	-126,144,793.99	-130,120,099.68
补充资料：				
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				

7.3 财务附注

7.3.1 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计变更和会计差错更正均未发生变更。

7.3.2 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围发生重大变化的说明。

2004年4月21日，本司控股子公司深圳华乐星苑物业管理服务有限公司与广州特邦信息技术发展有限公司共同增资深圳市金海滩物业管理服务有限公司6690万元，本司间接持股49.11%，从2004年5月起，深圳市金海滩物业管理服务有限公司不纳入合并报表。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

适用 不适用

深圳世纪星源股份有限公司
二〇〇四年八月二十七日