

## 深圳世纪星源股份有限公司2004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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事声明无法保证本年度报告真实、完整。

1.3 未出席董事名单：

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
陈荣全	出差外地	无
江津	出差外地	王德军
任胜健	出差外地	邹蓝

1.4 利安达信隆会计师事务所为本司出具了有强调事项的审计报告，本司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者仔细阅读。

1.5 公司负责人丁芑、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。

### § 2 上市公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	ST 星源
股票代码	000005

上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	注册地址：深圳市人民南路发展中心大厦13楼 办公地址：深圳市人民南路发展中心大厦13楼
邮政编码	注册地址的邮政编码：518001 办公地址的邮政编码：518001
公司国际互联网网址	无
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn

## 2.2 联系人和联系方式

	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	

## §3 会计数据和财务指标摘要

### 3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2004年	2003年	本年比上年增减（%）	2002年
主营业务收入	49,378,189.64	91,575,344.96	-46.08%	54,943,231.81
利润总额	-38,966,298.58	-47,588,164.96	18.12%	-124,138,818.88
净利润	1,690,339.77	2,166,930.49	-21.99%	-84,471,440.00
扣除非经常性损益的净利润	-41,062,980.65	-14,098,049.52	-191.27%	-77,601,069.30
经营活动产生的现金流量净额	45,173,737.69	-17,408,459.08	359.49%	-32,980,013.51
	2004年末	2003年末	本年末比上年末增减（%）	2002年末
总资产	1,810,609,954.83	1,780,802,380.02	1.67%	1,792,861,379.98
股东权益（不含少数股东权益）	888,371,888.29	926,771,804.60	-4.14%	972,615,232.29

### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2004年	2003年	本年比上年增减（%）	2002年
每股收益	0.002	0.003	-21.99%	-0.12
每股收益（注）	0.002	-	-	-
净资产收益率	0.19%	0.23%	-0.04%	-8.68%
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的	-4.62%	-1.48%	-3.14%	-7.48%

净资产收益率				
每股经营活动产生的现金流量净额	0.06	-0.02	400.00%	-0.05
	2004年末	2003年末	本年末比上年末增减(%)	2002年末
每股净资产	1.25	1.31	-4.58%	1.37
调整后的每股净资产	1.17	1.28	-8.59%	1.33

注:如果报告期末至报告披露日公司股本已发生变化,按新股本计算的每股收益。

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
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、其他长期资产的损益	44,239,391.10
扣除按规定计提的减值准备后的其他各项营业外收支	-1,486,070.68
合计	42,753,320.42

### 3.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前	本次变动增减(+,-)	本次变动后
		小计	
一、未上市流通股份			
1、发起人股份	328,169,062	0	328,169,062
其中:			
国家持有股份	0	0	0
境内法人持有股份	83,401,520	0	83,401,520
境外法人持有股份	244,767,542	0	244,767,542
其他	0	0	0
2、募集法人股份	6,542,639	0	6,542,639
3、内部职工股	0	0	0
4、优先股或其他	0	0	0
未上市流通股份合计	334,711,701	0	334,711,701
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	373,949,615	0	373,949,615
2、境内上市的外资股	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0
4、其他	0	0	0

深圳世纪星源股份有限公司2004年度报告摘要

已上市流通股份合计	373,949,615	0	373,949,615
三、股份总数	708,661,316	0	708,661,316

基金配售股份、柜台交易公司内部职工股份、战略投资者配售股份、一般法人配售股份，应分别披露其股份数额。

适用 不适用

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	150,226					
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	年度内增减	年末持股数量	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		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		44,260,221	6.25%	未流通		其他
深圳市国叶实业有限公司		25,850,389	3.65%	未流通	15,000,000	其他
上海古德投资咨询有限公司		5,112,305	0.72%	未流通		其他
上海森钢钢铁有限公司		4,290,444	0.61%	未流通		其他
上海银聚投资管理有限公司		2,500,000	0.35%	未流通		其他
上海锦宝金属制品有限公司		2,000,000	0.28%	未流通		其他
上海励格贸易有限公司		1,500,000	0.21%	未流通		其他
上海盛洲实业有限公司		1,280,000	0.18%	未流通		其他
杨淮农		1,243,903	0.17%	已流通		其他
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	年末持有流通股的数量		种类（A、B、H股或其它）			
杨淮农	1,243,903		A股			
伍宝文	900,000		A股			
张海清	851,000		A股			
黄盾斌	570,400		A股			
贺艳莉	533,199		A股			
江裕隆	424,028		A股			
河南兆鑫实业有限公司	424,004		A股			
石学军	389,980		A股			
林俐	376,678		A股			
陈选	368,393		A股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	注：未发现前十名流通股股东之间以及与前十名股东之间存在关联关系。					

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

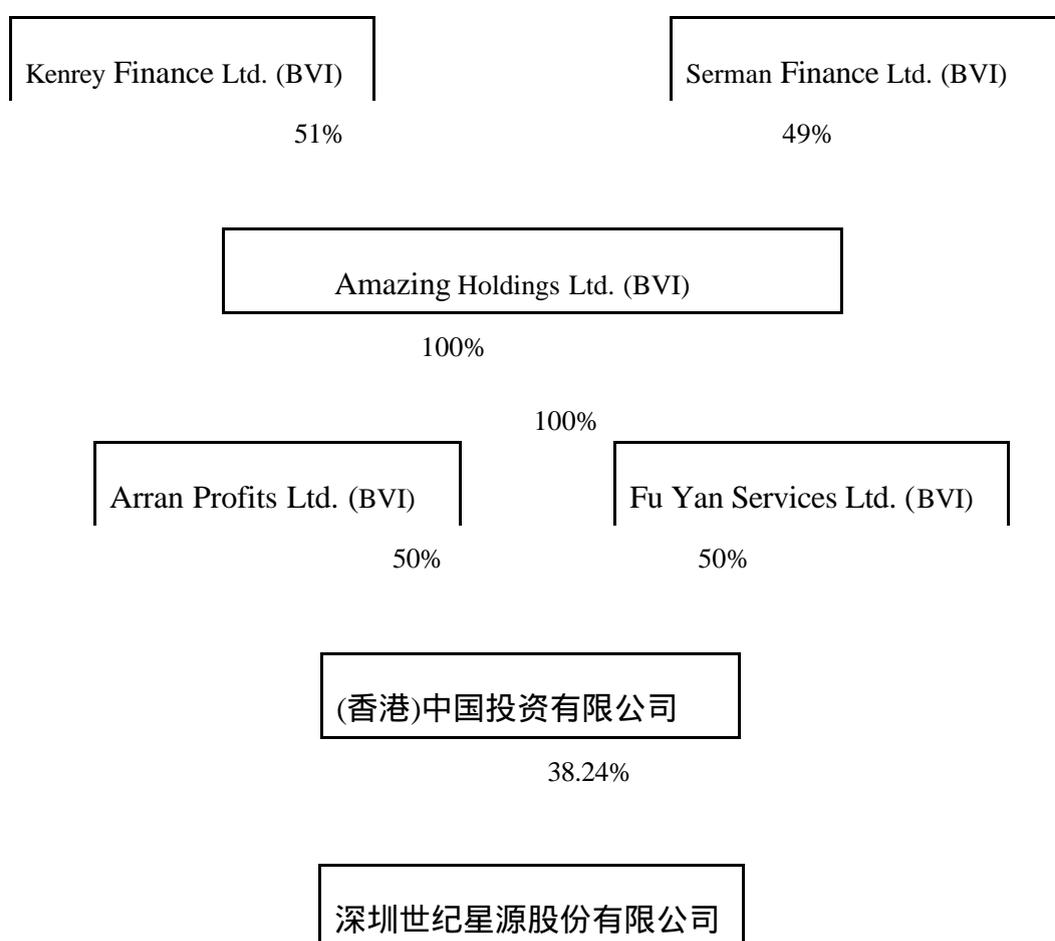
#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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.。

#### 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
----	----	----	----	--------	-------	-------	------

丁 芑	董事长	女	54	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
江 津	董事	女	43	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
陈荣全	董事	男	56	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
郑列列	董事	男	51	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
王德军	董事	男	41	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
刘丽萍	董事	女	42	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
吴祥中	董事	男	37	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
熊金芳	董事	女	42	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
汤 冶	董事	男	42	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
刘和平	董事	男	37	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
邹 蓝	独立董事	男	49	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
李伟民	独立董事	男	40	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
武良成	独立董事	男	43	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
任胜健	独立董事	男	47	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
薛丽娟	独立董事	女	26	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
雍正峰	监事	男	35	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
胡咏梅	监事	女	36	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0
吕卫东	监事	女	38	2004年6月23日至2007年6月22日	0	0

## 5.2 在股东单位任职的董事监事情况

适用 不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴 (是或否)
丁 芑	(香港)中国投资有限公司	董事	1993年至现在	否
江 津	深圳市城建开发集团公司	总会计师	1990年至现在	是
陈荣全	(香港)中国投资有限公司	董事	1998年至现在	是
郑列列	(香港)中国投资有限公司	董事	1993年至现在	否
王德军	深圳市城建开发集团公司	副总经理	1993年至现在	是
雍正峰	深圳市城建开发集团公司	审计部主任	1998年至现在	是

## 5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：(人民币)万元

年度报酬总额	112.80
金额最高的前三名董事的报酬总额	48.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	48.00
独立董事津贴	5.60 万元/人.年
独立董事其他待遇	无
不在公司领取报酬、津贴的	江津、陈荣全、王德军、雍正峰

董事、监事姓名	
报酬区间	人数
15-18万元	2
12-15万元	4
9-12万元	3

## § 6 董事会报告

### 6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期，由于公司主要在建工程“五洲星苑”项目还未竣工，导致房产销售收入比上年减少。报告期的主营收入4937.82万元，比上年减少46.07%，主营业务利润1813.81万元，比上年减少48.16%，净利润169.03万元。

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发与经营业	128.95	76.05	41.02%	-96.67%	-95.43%	15.97%
旅馆业	3,388.54	1,900.24	43.92%	-16.23%	-21.66%	3.89%
房地产管理业	1,035.98	704.73	31.97%	6.23%	-16.76%	18.87%
计算机应用服务业	384.34	196.03	49.00%	46.17%	50.89%	-1.60%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
主营业务分产品情况						
房地产销售	128.95	76.05	41.02%	-96.67%	-95.43%	15.97%
物业出租及客房收入	3,388.54	1,900.24	43.92%	-16.23%	-21.66%	3.89%
物业管理	1,035.98	704.73	31.97%	6.23%	-16.76%	18.87%
信息服务及其他收入	384.34	196.03	49.00%	46.17%	50.89%	-1.60%
其中：关联交易	0.00	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
关联交易的定价原则	无关联交易。					
关联交易必要性、持续性的说明	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或提供劳务的关联交易金额0.00万元。

## 6.3 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增减（%）
深圳	4,443.15	-49.17%
其他	494.66	19.06%

## 6.4 采购和销售客户情况

单位：（人民币）万元

前五名供应商采购金额合计	2,389.00	占采购总额比重	60.00%
前五名销售客户销售金额合计	349.51	占销售总额比重	7.08%

## 6.5 参股公司经营情况

适用 不适用

## 6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

主营业务收入比上年减少46.08%，主要原因是报告期内无房产项目竣工，导致房地产销售减少。
-----------------------------------------------

## 6.7 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

## 6.8 经营成果和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

主要原因是报告期内无房产项目竣工，导致房地产销售减少。
-----------------------------

## 整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

## 6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

适用 不适用

## 6.10 完成盈利预测的情况

适用 不适用

## 6.11 完成经营计划情况

适用 不适用

## 6.12 募集资金使用情况

适用 不适用

单位：(人民币)万元

募集资金总额	39,442.06		本年度已使用募集资金总额	1,648.10		
			已累计使用募集资金总额	29,891.42		
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	是否符合预计收益
口岸配套设施	13,147.35	否	8,861.56	0.00	否	否
五洲星苑住宅与服务式公寓项目	11,265.10	否	5,973.25	0.00	否	否
合计	24,412.45	-	14,834.81	0.00	-	-
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	<p>1. 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> <p>2. 五洲星苑住宅与服务式公寓项目, 上期实际投入募集资金4352.15万元, 报告期投入1648.10万元, 2004年10月已开始预售, 预计2005年8月完成竣工验收。原因: 由于2001年初政策因素, 用地一度被收回, 导致未能按计划进行。</p>					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)						

变更项目情况

适用 不适用

## 6.13 非募集资金项目情况

适用 不适用

## 6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

适用 不适用

<p>(1) 车港工程: 随着皇岗口岸过境客流的不增长, 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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 持续经营情况: 为改善公司持续经营情况, 本司拟在2005年采取相关措施改善经营局面, 详见财务报告附注九。</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



				的净利润					
龙佳投资管理(深圳)有限公司、廖小军等	南油工业区205、206栋厂房、四方村单身宿舍等	2004年12月6日	10,200.00	480.25	4,425.56	否	市场公允价值	是	是

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

上述交易将减少公司今后的物业出租收入。

### 7.3 重大担保

适用 不适用

单位：(人民币)万元

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)						
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)
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计						0.00
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计						0.00
报告期末对控股子公司担保余额合计						6,012.60
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额						6,012.60
担保总额占公司净资产的比例						6.76%
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股50%以下的其他关联方提供担保的金额						0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额						0.00
担保总额是否超过净资产的50%(是或否)		否				
违规担保总额						0.00

### 7.4 重大关联交易

#### 7.4.1 关联销售和采购

适用 不适用

#### 7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳金海滩旅游度假俱乐部	-504.00	3,707.58	0.00	0.00

有限公司				
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	-4,710.00	555.93	0.00	0.00
中国投资有限公司	0.00	0.00	489.00	12,988.43
合计	-5,214.00	4,263.51	489.00	12,988.43

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-489.00万元，余额-12,988.43万元。

## 7.5 委托理财

适用 不适用

## 7.6 承诺事项履行情况

适用 不适用

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

## 7.8 独立董事履行职责的情况

独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
邹 蓝	6	4	2	0	
李伟民	6	6	0	0	
武良成	6	5	1	0	
任胜健	4	3	0	1	在外地出差
薛丽娟	4	2	1	1	在外地出差

独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

其他相关信息

报告期内本司共有独立董事5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2003年度报告及2004年度1、2、3季度报告，并对董事、监事提名及公司对外担保情况发表了独立意见。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。

## § 8 监事会报告

适用 不适用

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

2004年4月21日\_审议2003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2003年度股东大会事宜等。

2004年6月23日\_选举监事会召集人。

2004年8月24日\_审议公司2004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（2005）第1047号财务审计报告，该报告已真实反映了公司2004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。

\_公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，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强调事项的审计报告，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。

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计意见：带强调事项段的无保留意见

# 审计报告

利安达审字[2005]第1047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)2004年12月31日的资产负债表以及合并资产负债表、2004年度的利润及利润分配表以及合并利润及利润分配表、2004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2004年12月31日的财务状况以及2004年度的经营成果和现金流量。

另外，我们注意到：

1. 如会计报表附注5.10所述，在建工程---车港工程项目截止2004年12月31日的余额为人民币356,968,564.90元；如会计报表附注5.8.1.2.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。因车港工程项目及百灵建设有限公司项目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，目前由于政府的规划方案有所调整而未投入使用或未来市场发生变化，将可能对贵公司经营造成重大影响。

2. (1) 如会计报表附注5.12.2.所述，贵公司截止2004年12月31日有逾期借款折人民币349,015,799.04元；(2) 本期虽然盈利，但是扣除非经常性损益后的净利润仍为负数，累积未弥补亏损117,983,877.74元。贵公司已在附注九充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在不确定性。

上述说明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  
有限责任公司

中国注册会计师 林万强

中国注册会计师 李耀堂

中国·北京

二 五年四月二十一日

## 会计报表附注

### 附注五、会计报表有关项目注释

#### 5.8.1.2. 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
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	—
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	50年	49.11%	12,000,000.00	32,951,385.72
小计			<u>728,469,017.92</u>	<u>32,951,385.72</u>

##### 本期权益增减变动情况

被投资公司或项目名称	期初数	本期增、减	其他转出	期末余额	累计权益增减额	备注
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	-174,986.72	897,362.39	49,353.88	-22,450,646.12	**
深圳市金海滩物业管理服务有限公司	—	31,656,497.13	—	31,656,497.13	-13,294,888.59	***
小计	<u>656,060,846.23</u>	<u>31,481,510.41</u>	<u>897,362.39</u>	<u>686,644,994.24</u>	<u>-74,775,409.40</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目	<u>7,200,000.00</u>	—	—	<u>7,200,000.00</u>	*
小计	<u>7,200,000.00</u>	—	—	<u>7,200,000.00</u>	

\*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 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，本公司所占权益为HKD647,000,000元。肇庆市政府目前正在重新规划，拟在该项目上规划肇庆E-city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。该项目上已建成和尚未建成的房产，由于存在减值的情形，已计提减值准备720万元。

\*对深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司长期投资本期其他转出数 897,362.39 元,为本期合并范围发生变化而转出。本期增减数-174,986.72 元,其中:因深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司资本公积增加,相应调整股权投资准备 191,061.35 元,本期损益调整-366,048.08 元。

\*\*\*深圳市金海滩物业管理服务有限公司本期增减数 31,656,497.13 元,其中:期初数 480,597.09 元,因深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司资本公积增加,相应调整股权投资准备 375,320.92 元,本期投资成本增加 32,951,385.72 元,本期损益调整-2,150,806.60 元。

#### 5.10. 在建工程

工程名称	预算数	期初数	本期增加	期末数	完工程度	资金来源
车港工程					一期完工	募集
一、二期*	600,000,000.00	356,544,371.56	424,193.34	356,968,564.90	80%	/自筹
华乐大厦维修工程	—	—	942,966.05	942,966.05		自筹
合计		<u>356,544,371.56</u>	<u>1,367,159.39</u>	<u>357,911,530.95</u>		

\*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。工程成本中包括收购“车港工程”80%权益的成本 107,328,000 元。本期增加为补记以前的工程成本。

本期未发生借款费用资本化金额。

#### 5.12.2. 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	备注	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	*	2005 年
中国建设银行深圳市蛇口支行	63,752,257.93	7.62%	流动资金借款	*	2005 年
中国农业银行深圳市分行营业部	50,000,000.00	7.56%	流动资金借款	*	2005 年
中国农业银行深圳市分行营业部	66,470,000.00	7.56%	流动资金借款	*	2005 年
中国农业银行深圳市分行营业部	19,500,000.00	7.56%	流动资金借款	*	2005 年
招商银行深圳分行雅园办事处	9,226,926.00	6.44%	流动资金借款	**	2005 年
交通银行深圳分行东兴支行	18,972,304.34	7.02%	流动资金借款	**	2005 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	**	2005 年
深圳发展银行南头支行	29,783,600.00	6.38%	流动资金借款	**	2005 年
深圳发展银行福田支行	2,700,000.00	6.37%	流动资金借款	***	2005 年
中国银行深圳分行	49,000,000.00	7.56%	流动资金借款	***	2005 年

中国工商银行深圳分行深东支行	13,988,000.00	7.14%	流动资金借款	***	2005年
兴业银行深圳中心区支行	<u>8,322,710.77</u>	7.14%	流动资金借款	***	2005年
合计	<u>349,015,799.04</u>				

\*2003年以前到期借款，正与银行协商还款方式。

\*\*为2003年到期借款，本公司正在办理展期。

\*\*\*为2004年到期借款，本公司正在办理展期。

## 附注九、其他重要事项

改善持续经营能力的措施：

2004年本公司在经过盘活资产，以及五洲星苑楼盘销售后，现金流量好转，银行债务减轻，并实现盈利。但如本年度会计报表所显示，截止2004年12月31日，本公司仍有逾期借款折人民币349,015,799.04元。为继续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2005年采取以下措施：

9.1. 五洲星苑楼盘将于今年内竣工验收。五洲星苑可售住宅面积约4.8万平方米，目前销售情况良好，预计在2005年内可带来3亿的现金流。

9.2. 继续推广假日产品的销售，力求今年销售额增长80%。

根据本集团酒店、酒店式公寓及度假地产品服务的特征，在全面改革营销体系和推广产品的努力下，2004年假日产品销售额较2003年同比已增长75%。2005年度采取更灵活的销售策略，其销售预计会出现更强劲的走势，预计为本司带来2000万元的现金流。

9.3. 推进福华土地、厂房的开发、改造。福华土地位于南山区南油大道，周边已发展成为居住、商贸区，本司计划将其改造成商住楼。预计该物业能为本司未来两三年内带来良好的现金流。

9.4. 继续肇庆E-city国际村项目开发。该项目位于肇庆市七星岩公园旁，地理位置优越，发展潜力巨大。

## 9.2 财务报表

### 9.2.1 资产负债表

单位：（人民币）元

#### 境内报表

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司

## 深圳世纪星源股份有限公司2004年度报告摘要

流动资产：				
货币资金	68,962,466.89	4,792,293.89	47,951,743.42	4,749,966.62
短期投资	3,600.00		3,600.00	
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	6,495,615.28	6,384,233.12	6,583,774.09	6,384,233.12
其他应收款	232,277,688.90	893,862,175.64	231,060,459.55	919,335,078.47
预付账款	1,494,937.88		1,059,743.17	
应收补贴款				
存货	188,069,916.90	11,775,711.32	104,380,137.17	10,322,679.73
待摊费用	67,247.78	49,497.78	83,307.90	49,807.90
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	497,371,473.63	916,863,911.75	391,122,765.30	940,841,765.84
长期投资：				
长期股权投资	696,344,734.31	666,703,640.36	664,274,964.28	687,909,951.19
长期债权投资				
长期投资合计	696,344,734.31	666,703,640.36	664,274,964.28	687,909,951.19
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	490,925,815.54	130,868,953.09	657,768,142.80	165,119,487.70
减：累计折旧	141,464,630.35	38,084,992.38	172,898,929.20	48,466,701.49
固定资产净值	349,461,185.19	92,783,960.71	484,869,213.60	116,652,786.21
减：固定资产减 值准备	96,586,071.36	36,879,267.74	120,694,533.95	36,879,267.74
固定资产净额	252,875,113.83	55,904,692.97	364,174,679.65	79,773,518.47
工程物资				
在建工程	357,911,530.95		356,544,371.56	
固定资产清理				
固定资产合计	610,786,644.78	55,904,692.97	720,719,051.21	79,773,518.47
无形资产及其他资 产：				
无形资产				
长期待摊费用	6,107,102.11	63,772.08	4,685,599.23	95,289.12
其他长期资产				
无形资产及其他资 产合计	6,107,102.11	63,772.08	4,685,599.23	95,289.12
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	1,810,609,954.83	1,639,536,017.16	1,780,802,380.02	1,708,620,524.62
流动负债：				
短期借款	426,628,299.04	324,332,562.27	497,067,750.44	385,842,415.39
应付票据			9,720,000.00	
应付账款	103,352,828.09	434,787.67	43,310,685.25	434,787.67
预收账款	85,123,128.78	356,170.00	6,355,976.54	356,170.00
应付工资	1,202,449.62		1,732,304.24	461,575.03
应付福利费	304,369.49		304,369.49	
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59

深圳世纪星源股份有限公司2004年度报告摘要

应交税金	17,263,462.84	8,204,348.94	14,647,931.40	7,144,327.85
其他应交款	93.45		146.83	
其他应付款	71,927,202.08	27,599,295.21	54,211,117.32	23,509,874.11
预提费用	89,781,562.59	75,081,564.56	78,680,287.32	68,255,472.07
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	795,583,402.57	436,008,735.24	706,030,575.42	486,004,628.71
长期负债：				
长期借款	126,654,663.97	126,654,663.97	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	126,654,663.97	126,654,663.97	148,000,000.00	148,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	922,238,066.54	562,663,399.21	854,030,575.42	634,004,628.71
少数股东权益				
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00	708,661,316.00
资本公积	336,676,109.02	336,676,109.02	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：法定公益金	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85	29,984,792.85
未分配利润	-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
其中：现金股利				
未确认的投资损失	-188,500,729.66		-147,844,091.31	
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	888,371,888.29	1,076,872,617.95	926,771,804.60	1,074,615,895.91
负债和所有者权益（或股东权益）合计	1,810,609,954.83	1,639,536,017.16	1,780,802,380.02	1,708,620,524.62

9.2.2 利润及利润分配表

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	49,378,189.64		91,575,344.96	25,916,170.00
减：主营业务成本	28,770,481.86		53,043,637.62	12,071,700.00
主营业务税金	2,469,580.97		3,541,769.87	699,145.74

## 深圳世纪星源股份有限公司2004年度报告摘要

及附加				
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	18,138,126.81		34,989,937.47	13,145,324.26
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	525,625.01		627,051.23	
减：营业费用	13,311,924.22		8,261,866.79	
管理费用	43,491,724.25	8,329,980.89	52,180,754.79	5,877,928.93
财务费用	41,024,612.47	10,642,117.64	34,384,077.49	594,010.24
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-79,164,509.12	-18,972,098.53	-59,209,710.37	6,673,385.09
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	-2,555,109.88	-21,772,693.10	11,549,046.75	-2,111,056.59
补贴收入				
营业外收入	45,022,557.10	44,625,872.15	282,497.70	
减：营业外支出	2,269,236.68	2,190,740.75	209,999.04	38,855.50
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	-38,966,298.58	1,690,339.77	-47,588,164.96	4,523,473.00
减：所得税				
少数股东损益			-1,245,955.26	
加：未确认的投资损失本期发生额	40,656,638.35		48,509,140.19	
五、净利润(亏损以“-”号填列)	1,690,339.77	1,690,339.77	2,166,930.49	4,523,473.00
加：年初未分配利润	-119,674,217.51	-119,674,217.51	-121,841,148.00	-124,197,690.51
其他转入				
六、可供分配的利润	-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
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	-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	-117,983,877.74	-117,983,877.74	-119,674,217.51	-119,674,217.51
利润表(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				

## 9.2.3 现金流量表

单位：(人民币)元

## 境内报表

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	124,696,704.61	
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	13,880,433.79	36,118,149.00
现金流入小计	138,577,138.40	36,118,149.00
购买商品、接受劳务支付的现金	40,551,820.81	1,453,031.59
支付给职工以及为职工支付的现金	24,144,161.97	3,745,564.33
支付的各项税费	7,143,215.59	3,252,892.58
支付的其他与经营活动有关的现金	21,564,202.34	6,743,340.64
现金流出小计	93,403,400.71	15,194,829.14
经营活动产生的现金流量净额	45,173,737.69	20,923,319.86
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所收回的现金净额	84,012,142.79	56,293,742.79
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	84,012,142.79	56,293,742.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,759,561.99	57,753.39
投资所支付的现金	80,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	7,839,561.99	57,753.39
投资活动产生的现金流量净额	76,172,580.80	56,235,989.40
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	41,743,780.00	7,650,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	41,743,780.00	7,650,000.00

## 深圳世纪星源股份有限公司2004年度报告摘要

偿还债务所支付的现金	112,183,231.40	69,159,853.12
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	29,896,143.62	15,607,128.87
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	142,079,375.02	84,766,981.99
筹资活动产生的现金流量净额	-100,335,595.02	-77,116,981.99
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	21,010,723.47	42,327.27
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,690,339.77	1,690,339.77
加：计提的资产减值准备	768,332.47	485,149.86
固定资产折旧	22,532,151.50	4,385,152.14
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	3,226,130.34	31,517.04
待摊费用减少（减：增加）	16,060.12	310.12
预提费用增加（减：减少）	-219,177.00	-200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-44,239,391.10	-44,255,572.15
固定资产报废损失		
财务费用	41,216,595.89	10,353,722.06
投资损失（减：收益）	-2,555,109.88	-21,772,693.10
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-83,689,779.73	-1,453,031.59
经营性应收项目的减少（减：增加）	-2,332,597.72	66,970,558.55
经营性应付项目的增加（减：减少）	149,416,821.38	4,687,867.16
其他	-40,656,638.35	
少数股东损益		
经营活动产生的现金流量净额	45,173,737.69	20,923,319.86
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情况：		
现金的期末余额	68,962,466.89	4,792,293.89
减：现金的期初余额	47,951,743.42	4,749,966.62
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	21,010,723.47	42,327.27

## 9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用    不适用

## 9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用    不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用      不适用

2004年4月本公司的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签订协议，共同增资另一子公司深圳市金海滩物业管理服务有限公司，增资后深圳市金海滩物业管理服务有限公司的注册资本由1,200万元变更为7,890万元，本公司的持股比例由100%降为49.11%。因以上变动，本期深圳市金海滩物业管理服务有限公司不再纳入合并范围。

深圳世纪星源股份有限公司

董 事 会

二 00 五年四月二十三日