

证券代码：000005

证券简称：GST星源

公告编号：2006-033

深圳世纪星源股份有限公司2006年中期报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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。本中期报告摘要摘自中期报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当阅读中期报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对中期报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 董事未出席名单

| 未出席董事姓名 | 未出席会议原因 | 受托人姓名 |
|---------|---------|-------|
| 江津 | 另有会议。 | 无。 |

1.4 本报告期财务报告未经审计

1.5 公司负责人丁芑、主管会计工作负责人郑列列、会计机构负责人龚然声明：保证中期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 | GST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 | |

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 | 本报告期末比上年度期末增减（%） |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 275,288,951.02 | 349,528,843.55 | -21.24% |
| 流动负债 | 724,007,279.79 | 874,441,611.53 | -17.20% |
| 总资产 | 1,559,309,892.05 | 1,643,873,314.88 | -5.14% |
| 股东权益（不含少数 股东权益） | 835,302,612.26 | 660,200,203.35 | 26.52% |
| 每股净资产 | 1.18 | 0.93 | 26.88% |
| 调整后的每股净资产 | 1.14 | 0.89 | 28.09% |
| | 报告期（1—6月） | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减（%） |
| 净利润 | 68,108,172.38 | -14,870,587.53 | - |
| 扣除非经常性损益后 的净利润 | 86,177,113.79 | -14,023,600.79 | - |
| 每股收益 | 0.096 | -0.02 | - |
| 每股收益（注） | 0.074 | - | - |
| 净资产收益率 | 8.15% | -1.75% | 9.90% |
| 经营活动产生的现金 流量净额 | 21,140,598.59 | 1,849,822.22 | 1,042.84% |

注：按股权分置改革后总股本计算：每股收益为0.074元，每股净资产为0.91元。

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 | -18,068,941.41 |
| 合计 | -18,068,941.41 |

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

前10名有限售条件股东持股数量及限售条件:

单位: 股

| 序号 | 有限售条件股东名称 | 持有的有限售条件股份数量 | 可上市交易时间 | 新增可上市交易股份数量 | 限售条件 |
|----|----------------|--------------|------------|-------------|----------------------------|
| 1 | 中国投资有限公司 | 202,086,130 | 2009年7月31日 | 202,086,130 | 自股改方案实施之日起,在36个月内不上市交易或转让。 |
| 2 | 深圳市城市建设开发集团公司 | 39,315,341 | 2007年7月31日 | 39,315,341 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 3 | 深圳市国叶实业有限公司 | 15,031,264 | 2007年7月31日 | 15,031,264 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 4 | 深圳市东海岸实业发展有限公司 | 14,212,434 | 2007年7月31日 | 14,212,434 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 5 | 深圳市正佳投资发展有限公司 | 7,931,045 | 2007年7月31日 | 7,931,045 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 6 | 上海古德投资咨询有限公司 | 4,541,143 | 2007年7月31日 | 4,541,143 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 7 | 上海森钢钢铁有限公司 | 3,811,103 | 2007年7月31日 | 3,811,103 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 8 | 上海银聚投资管理有限公司 | 2,500,000 | 2007年7月31日 | 2,500,000 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 9 | 上海锦宝金属制品有限公司 | 2,000,000 | 2007年7月31日 | 2,000,000 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |
| 10 | 上海励格贸易有限公司 | 1,500,000 | 2007年7月31日 | 1,500,000 | 自股改方案实施之日起,在12个月内不上市交易或转让。 |

注: 股改完成日期: 2006年07月

3.2 前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表

单位: 股

| 股东总数 | | 122,986 | | | | |
|-----------------|-------------|---------|-------------|-------------|-------------|--|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 中国投资有限公司 | 外资股东 | 34.54% | 244,767,542 | 0 | 166,610,000 | |
| 深圳市城市建设开发集团公司 | 其他 | 6.25% | 44,260,221 | 0 | | |
| 深圳市国叶实业有限公司 | 其他 | 3.65% | 25,850,389 | 0 | | |
| 上海古德投资咨询有限公司 | 其他 | 0.72% | 5,112,305 | 0 | | |
| 上海森钢钢铁有限公司 | 其他 | 0.61% | 4,290,444 | 0 | | |
| 钟坚龙 | 其他 | 0.42% | 3,003,851 | 0 | | |
| 上海银聚投资管理有限公司 | 其他 | 0.35% | 2,500,000 | 0 | | |
| 上海锦宝金属制品有限公司 | 其他 | 0.28% | 2,000,000 | 0 | | |
| 张嘉鹏 | 其他 | 0.27% | 1,908,500 | 0 | | |
| 长江证券有限公司 | 其他 | 0.25% | 1,790,000 | 0 | | |
| 前10名无限售条件股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | | 股份种类 | | | |
| 钟坚龙 | 3,003,851 | | 人民币普通股 | | | |
| 张嘉鹏 | 1,908,500 | | 人民币普通股 | | | |
| 长江证券有限公司 | 1,790,000 | | 人民币普通股 | | | |

| | | |
|-----------------------------------|----------------|--------|
| 郑慧凤 | 1,545,000 | 人民币普通股 |
| 杨林 | 1,300,000 | 人民币普通股 |
| 朱文妹 | 1,280,600 | 人民币普通股 |
| 海通-汇丰-MERRILL LYNCH INTERNATIONAL | 1,170,774 | 人民币普通股 |
| 陆怡 | 1,000,000 | 人民币普通股 |
| 陈路松 | 1,000,000 | 人民币普通股 |
| 景丰投资有限公司 | 1,000,000 | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 未发现上述股东存在关联关系。 | |

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

| 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 | 主营业务利润率（%） | 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（%） | 主营业务利润率比上年同期增减（%） |
| 房地产开发与经营业 | 24,442.57 | 12,818.18 | 47.56% | | | |
| 租赁服务业 | 1,922.52 | 1,287.98 | 33.01% | -7.31% | 28.43% | -18.64% |
| 房地产管理业 | 135.76 | 87.02 | 35.90% | -57.81% | -61.25% | 5.69% |
| 信息传播服务业 | 78.07 | 129.29 | -65.61% | 16.56% | 387.37% | -126.00% |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 房地产销售 | 24,442.57 | 12,818.18 | 47.56% | | | |
| 酒店式公寓服务及物业出租 | 1,922.52 | 1,287.98 | 33.01% | -7.31% | 28.43% | -18.64% |
| 物业管理 | 135.76 | 87.02 | 35.90% | -57.81% | -61.25% | 5.69% |
| 信息服务及其它 | 78.07 | 129.29 | -65.61% | 16.56% | 387.37% | -126.00% |

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 | 26,291.86 | 1,082.01% |
| 上海 | 287.06 | 20.38% |

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 不适用

5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明

 适用 不适用

由于本司主要在建项目“五洲星苑”在报告期内竣工入伙，因此主营业务收入及房产销售收入比上年同期大幅增加。

5.6 主营业务盈利能力（毛利率）与上年度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

由于本司主要在建项目“五洲星苑”在报告期内竣工入伙，因此房产销售利润比上年同期大幅增加。

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 | | 报告期内使用募集资金总额 | | 0.00 | |
|----------|-----------|--------|--------------|-----------|-----------|----------|
| | | | 已累计使用募集资金总额 | | 37,012.27 | |
| 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 | 10,717.56 | 0.00 | 否 | 否 |
| 五洲星苑公寓项目 | 11,265.10 | 否 | 11,265.10 | 11,624.39 | 否 | 是 |
| 合计 | 24,412.45 | - | 21,982.66 | 11,624.39 | - | - |

| | |
|----------------------|--|
| 未达到计划进度和收益的说明（分具体项目） | 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，报告期内未投入募集资金。 五洲星苑住宅与服务式公寓项目，上期实际投入募集资金11,265.10万元，2004年10月已开始预售，并于报告期内竣工入伙。实现销售收入24,442.57万元，利润11,624.39万元。原因：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） | |

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说明

适用 不适用

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| 业绩预告情况 | <input type="checkbox"/> 亏损 <input type="checkbox"/> 同向大幅下降 | <input type="checkbox"/> 同向大幅上升 <input checked="" type="checkbox"/> 扭亏 |
| 业绩预告的说明（业绩预告的原因、不确定性及其影响的说明。） | 预测年初至第三季度期末公司业绩为盈利，净利润预计为8000万元。 | |

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

本司上年年度财务报告中的强调事项，已由董事会在年报中作了详细说明，本报告期无新的说明。

§ 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 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（A） | | | | | | 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（B） | | | | | | 4,100.00 |
| 公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保） | | | | | | |
| 担保总额（A+B） | | | | | | 4,100.00 |
| 担保总额占公司净资产的比例 | | | | | | 4.91% |
| 其中： | | | | | | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | | | | | | 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（D） | | | | | | 0.00 |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E） | | | | | | 0.00 |
| 上述三项担保金额合计*（C+D+E） | | | | | | 0.00 |

*注：填写“上述三项担保总额”（C+D+E）时，如一个担保事项同时出现上述三项情形，合计计算时仅需计算一次。

6.3 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：（人民币）万元

| 关联方名称 | 与上市公司的关系 | 上市公司向关联方提供资金 | | 关联方向上市公司提供资金 | |
|----------|----------|--------------|------|--------------|--------|
| | | 发生额 | 余额 | 发生额 | 余额 |
| 中国投资有限公司 | 控股股东 | 0.00 | 0.00 | 13558.95 | 968.52 |
| 合计 | | 0.00 | 0.00 | 13558.95 | 968.52 |

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。

注：根据中国投资有限公司承诺，在本司股权分置改革股东大会暨相关股东会议审议通过后第二日（即6月15日）豁免了其持有的对本司1.27亿债权。

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

非经营性资金占用及清欠进展情况

适用 不适用

6.6 原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

适用 不适用

| 股东名称 | 特殊承诺 | 履约情况 | 承诺履行情况 |
|----------|--------------------------|------|--------|
| 中国投资有限公司 | 所持股份自股改完成后36个月内不上市流通或转让。 | 履约中 | 承诺履约中。 |

注：特殊承诺指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

6.7 未股改公司的股改工作时间安排说明

适用 不适用

未股改公司已承诺股改但未能按时履行的具体原因说明

适用 不适用

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

| | | |
|------|--|-----------------------------|
| 财务报告 | <input checked="" type="checkbox"/> 未经审计 | <input type="checkbox"/> 审计 |
|------|--|-----------------------------|

7.2 财务报表

7.2.2 利润及利润分配表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2006年1—6月

单位：人民币元

| 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 | 265,789,238.85 | | 24,627,999.31 | |

| | | | | |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 减：主营业务成本 | 143,224,693.04 | | 12,539,851.32 | |
| 主营业务税金及附加 | 13,366,937.09 | | 1,172,961.00 | |
| 二、主营业务利润(亏损以“-”号填列) | 109,197,608.72 | | 10,915,186.99 | |
| 加：其他业务利润(亏损以“-”号填列) | 279,397.28 | | 154,483.62 | |
| 减：营业费用 | 6,998,825.93 | | 6,455,403.03 | |
| 管理费用 | 21,661,511.86 | 4,359,389.08 | 20,290,532.32 | 3,582,987.33 |
| 财务费用 | 14,304,207.49 | 807,044.04 | 22,021,350.54 | 4,715,430.46 |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | 66,512,460.72 | -5,166,433.12 | -37,697,615.28 | -8,298,417.79 |
| 加：投资收益(亏损以“-”号填列) | -578,916.19 | 73,275,633.50 | -1,063,195.29 | -5,848,617.84 |
| 补贴收入 | | | | |
| 营业外收入 | 142,506.54 | 1,195.00 | 147,248.36 | |
| 减：营业外支出 | 18,211,447.95 | 2,223.00 | 994,235.10 | 723,551.90 |
| 四、利润总额(亏损以“-”号填列) | 47,864,603.12 | 68,108,172.38 | -39,607,797.31 | -14,870,587.53 |
| 减：所得税 | 1,694.21 | | | |
| 少数股东损益 | | | | |
| 加：未确认的投资损失本期发生额 | 20,245,263.47 | | 24,737,209.78 | |
| 五、净利润(亏损以“-”号填列) | 68,108,172.38 | 68,108,172.38 | -14,870,587.53 | -14,870,587.53 |
| 加：年初未分配利润 | -297,953,927.26 | -297,953,927.26 | -117,983,877.74 | -117,983,877.74 |
| 其他转入 | | | | |
| 六、可供分配的利润 | -229,845,754.88 | -229,845,754.88 | -132,854,465.27 | -132,854,465.27 |
| 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 | -229,845,754.88 | -229,845,754.88 | -132,854,465.27 | -132,854,465.27 |
| 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 | -229,845,754.88 | -229,845,754.88 | -132,854,465.27 | -132,854,465.27 |

| 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 | | | | |

法定代表人：丁芑 主管会计机构负责人：郑列列 会计机构负责人：龚然

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

适用 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

适用 不适用

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
二〇〇六年八月二十六日