

# 审计报告

利安达审字[2007]第 1105 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（以下简称世纪星源）财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表、2006 年度的利润及利润分配表及合并利润及利润分配表、2006 年度的现金流量表及合并现金流量表。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是世纪星源管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，世纪星源财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了世纪星源 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

#### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注 5.7.1.2. 所述，肇庆项目投资账面价值 603,444,685.45 元，占世纪星源的资产比例较大，对世纪星源未来经营有重大影响；如附注所披露的项目未来风险情况：虽然世纪星源持有土地使用证，并由肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司）提供担保，但由于合作一方香港春风有限公司违约，没有付清征地补偿费，预计未来开发该项目存在一定风险，包括可能需要补交征地补偿费和拆迁费，将增加开发成本；肇庆百灵建设有限公司未参加年检，营业执照被吊销也可能导致的其他风险；此外，城市规划调整时置换地块，因项目位置变化可能产生一定影响。上述事项将可能对世纪星源经营造成重大不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

利安达信隆会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇〇七年四月二十七日

**深圳世纪星源股份有限公司**  
**资产负债表**

**2006年12月31日**

单位：人民币元

资产	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	41,567,081.81	509,101.84	34,330,717.16	576,770.75
短期投资	2				
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款	3	25,634,555.17		6,462,008.50	6,384,233.12
其他应收款	4	77,356,171.04	746,516,349.78	68,689,231.23	720,323,209.43
预付帐款	5	902,910.74		1,034,585.57	
应收补贴款					
存货	6	173,508,926.62	17,841,600.25	238,211,407.81	15,210,123.56
待摊费用	7	80,360.34		80,224.86	
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>319,050,005.72</b>	<b>764,867,051.87</b>	<b>348,808,175.13</b>	<b>742,494,336.86</b>
<b>长期投资：</b>					
长期股权投资	8	648,451,029.30	734,834,234.46	692,918,213.65	636,714,683.87
长期债权投资					
<b>长期投资合计</b>		<b>648,451,029.30</b>	<b>734,834,234.46</b>	<b>692,918,213.65</b>	<b>636,714,683.87</b>
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
<b>固定资产：</b>					
固定资产原价	9	547,432,792.36	130,907,932.75	489,166,860.10	130,906,618.21
减：累计折旧	9	172,585,757.77	44,618,025.47	156,416,783.53	41,358,212.52
固定资产净值		374,847,034.59	86,289,907.28	332,750,076.57	89,548,405.69
减：固定资产减值准备		82,536,568.67	36,879,267.74	96,586,071.36	36,879,267.74
固定资产净额		292,310,465.92	49,410,639.54	236,164,005.21	52,669,137.95
工程物资					
在建工程	10	261,190,755.65		358,824,992.62	
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>		<b>553,501,221.57</b>	<b>49,410,639.54</b>	<b>594,988,997.83</b>	<b>52,669,137.95</b>
<b>无形及其他资产：</b>					
无形资产					
长期待摊费用	11	7,291,535.32	8,617.26	6,437,259.85	32,255.04
其他长期资产					
<b>无形及递延资产合计</b>		<b>7,291,535.32</b>	<b>8,617.26</b>	<b>6,437,259.85</b>	<b>32,255.04</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款借项				-	-
<b>资产总计</b>		<b>1,528,293,791.91</b>	<b>1,549,120,543.13</b>	<b>1,643,152,646.46</b>	<b>1,431,189,745.30</b>

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）**

**2006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
<b>流动负债：</b>					
短期借款	12	365,319,489.13	294,802,106.00	385,947,720.47	295,959,242.00
应付票据					
应付帐款	13	49,235,396.49	434,787.67	82,409,059.24	434,787.67
预收帐款	14	23,402,541.90	356,170.00	195,278,443.94	356,170.00
应付工资		3,419,413.99	168,673.03	1,359,236.46	
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	15	81,823,738.21	9,701,844.95	14,964,988.07	6,602,723.35
其他应交款		107.93		98.36	
其他应付款	16	160,806,610.01	36,032,235.87	70,232,843.46	26,816,287.39
预提费用	17	138,113,457.60	117,952,600.20	123,944,845.45	95,607,128.29
预计负债		4,174,089.86			
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		<b>826,599,221.20</b>	<b>459,448,424.31</b>	<b>874,441,611.53</b>	<b>425,776,345.29</b>
<b>长期负债：</b>					
长期借款	18			109,231,500.00	109,231,500.00
应付债券				-	-
长期应付款				-	-
专项应付款				-	-
其他长期负债				-	-
<b>长期负债合计</b>				<b>109,231,500.00</b>	<b>109,231,500.00</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款贷项		-	-	-	-
<b>负债合计</b>		<b>826,599,221.20</b>	<b>459,448,424.31</b>	<b>983,673,111.53</b>	<b>535,007,845.29</b>
<b>少数股东权益：</b>					
少数股东权益					
<b>股东权益：</b>					
股本	19	914,333,607.00	914,333,607.00	708,661,316.00	708,661,316.00
资本公积	20	269,674,928.72	269,674,928.72	336,676,109.02	336,676,109.02
盈余公积	21	155,267,767.06	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
其中：公益金	21			29,984,792.85	29,984,792.85
未分配利润	22	-249,604,183.96	-243,855,487.57	-298,674,595.68	-298,674,595.68
外币折算差额		-36,464,059.52			
累积未弥补子公司亏损	23	-351,513,488.59		-236,702,365.08	
<b>股东权益合计</b>		<b>701,694,570.71</b>	<b>1,089,672,118.82</b>	<b>659,479,534.93</b>	<b>896,181,900.01</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>1,528,293,791.91</b>	<b>1,549,120,543.13</b>	<b>1,643,152,646.46</b>	<b>1,431,189,745.30</b>

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**

**2006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	24	328,062,265.65		45,395,726.57	
减：主营业务成本	25	156,055,751.83		28,214,932.38	
主营业务税金及附加	26	53,183,443.83		2,249,848.22	
二、主营业务利润		118,823,069.99		14,930,945.97	
加：其他业务利润	27	1,068,503.10		339,249.97	-
减：营业费用		16,246,256.45		14,763,497.89	-
管理费用		54,290,395.29	9,339,090.76	173,014,204.23	134,927,947.80
财务费用	28	42,061,632.90	21,165,896.68	45,299,489.80	14,328,693.33
三、营业利润		7,293,288.45	-30,504,987.44	-217,806,995.98	-149,256,641.13
加：投资收益	29	-1,851,744.50	85,316,611.44	-3,426,520.65	-30,331,119.73
补贴收入					
营业外收入	30	473,687.02	9,707.11	547,087.57	
减：营业外支出	31	56,326,437.26	2,223.00	7,827,419.12	724,451.90
四、利润总额		-50,411,206.29	54,819,108.11	-228,513,848.18	-180,312,212.76
减：所得税		12,848,528.36		-	-
少数股东损益					-
未弥补子公司亏损	32	-118,078,842.76		-48,201,635.42	-
五、净利润		54,819,108.11	54,819,108.11	-180,312,212.76	-180,312,212.76
加：年初未分配利润		-298,674,595.68	-298,674,595.68	-118,362,382.92	-118,362,382.92
其他转入					
六、可供分配利润		-243,855,487.57	-243,855,487.57	-298,674,595.68	-298,674,595.68
减：提取法定盈余公积		5,748,696.39		-	-
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		-249,604,183.96	-243,855,487.57	-298,674,595.68	-298,674,595.68
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		-249,604,183.96	-243,855,487.57	-298,674,595.68	-298,674,595.68

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**

单位：人民币元

项 目	2006年1-12月	
	合并数	公司数
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	99,852,730.14	
收到税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	43,875,841.76	5,066,555.89
<b>现金流入小计</b>	<b>143,728,571.90</b>	<b>5,066,555.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	95,807,719.40	
支付给职工以及为职工支付的现金	15,475,938.59	309,135.00
支付的各项税费	5,186,237.52	166,759.34
支付的其他与经营活动有关的现金	24,599,557.12	3,001,651.14
<b>现金流出小计</b>	<b>141,069,452.63</b>	<b>3,477,545.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,659,119.27</b>	<b>1,589,010.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
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而收回的现金净额	250,000.00	
收到的其它与投资活动有关的现金		
<b>现金流入小计</b>	<b>250,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	920,029.45	4,162.50
投资所支付的现金		
支付的其它与投资活动有关的现金		
<b>现金流出小计</b>	<b>920,029.45</b>	<b>4,162.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-670,029.45</b>	<b>-4,162.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
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	30,640,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
<b>现金流入小计</b>	<b>30,640,000.00</b>	
偿还债务所支付的现金	23,381,102.92	1,157,136.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金	2,011,622.25	495,380.82
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	9,415,728.65	
<b>现金流出小计</b>	<b>34,808,453.82</b>	<b>1,652,516.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,168,453.82</b>	<b>-1,652,516.82</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,179,364.00</b>	<b>-67,668.91</b>

附注：

项 目

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	54,819,108.11	54,819,108.11
加：少数股东损益		
未弥补子公司亏损	118,078,842.76	
计提的资产减值准备	58,412,051.60	-44,782.36
固定资产折旧	16,617,277.46	3,274,062.95
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	3,066,475.95	23,637.78
待摊牌费用减少	-135.48	
预提费用增加	14,168,612.15	22,345,471.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-164,288.98	
固定资产报废损失		
财务费用	44,268,269.66	21,165,360.65
投资损失	1,851,744.50	-85,316,611.44
递延税款贷项		
存货的减少	47,925,960.19	-2,631,476.69
经营性应收项目的减少	-30,962,108.02	-32,865,371.78
经营性应付项目的增加	-89,265,005.11	20,819,611.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,659,119.28	1,589,010.41

三、现金及现金等价物净增加情况

现金的期末余额	3,510,079.52	509,101.84
减：现金的期初余额	5,689,443.52	576,770.75
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	-2,179,364.00	-67,668.91

公司法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：李凯



## 资产减值准备表

2006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	2005.12.31	本期增加数	本期转出数	2006.12.31
一、坏帐准备合计		173,303,171.56	5,154,133.78		178,457,305.34
其中：应收帐款	3	2,273,701.49	1,899,837.41		4,173,538.90
其他应收款	4	171,029,470.07	3,254,296.37		174,283,766.44
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	6	449,865.34			449,865.34
原材料					
出租开发产品	6	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	8	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		96,586,071.36	24,108,462.59	38,157,965.28	82,536,568.67
其中：房屋、建筑物	9	96,586,071.36	24,108,462.59	38,157,965.28	82,536,568.67
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			91,415,883.10		91,415,883.10
八、委托贷款减值准备					

## 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	16.93%	17.30%	0.13	0.15
营业利润	1.04%	1.06%	0.01	0.01
净利润	7.81%	7.98%	0.06	0.07
扣除非经常性损益后的净利润	2.74%	2.80%	0.02	0.02

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 财务报表附注

2006 年度

(除特别说明，以人民币元表述)

### 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 日成立的股份公司。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，并于 1990 年 12 月 10 日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。

本公司的经营范围包括：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。

### 二、主要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法

#### 2.1. 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。

#### 2.2. 会计年度

本公司采用公历年制，即自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### 2.3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 2.4. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，资产计价原则采用历史成本法。

#### 2.5. 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。

#### 2.6. 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。

#### 2.7. 合并财务报表编制方法

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财务报表。

2.7.1. 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。

2.7.2.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、内部购销金额等抵销后进行合并。

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

## 2.8. 短期投资核算方法

2.8.1. 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。

2.8.2 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。

2.8.3 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。

## 2.9. 坏账核算方法

2.9.1. 坏账采用备抵法核算。

2.9.2 坏账确认标准为：

①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；②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。

2.9.3. 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。

## 2.10. 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。

2.10.1. 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：

①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开发成本项目。

②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。

③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。

2.10.2. 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。

2.10.3. 存货跌价准备的确认标准及计提方法

①除开发产品、出租开发产品、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。

②开发产品、出租开发产品、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、出租开发产品、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。

③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。

## 2.11. 长期投资核算方法

### 2.11.1. 长期股权投资

本公司对外长期投资，按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利记账，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。

### 2.11.2. 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。

### 2.11.3. 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

期末，本公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。

### 2.11.4. 股权投资差额

长期股权投资采用权益法核算时，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为长期股权投资差额。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，借记长期股权投资—股权投资差额，并按一定期限平均摊销，计入损益；合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销。根据财政部财会(2003) 10 号文：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。本公司在合并财务报表时，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。

## 2.12. 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

### 2.12.1. 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。

#### 2.12.2. 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，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。

#### 2.12.3. 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

#### 2.12.4. 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：①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；②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；③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；④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。

### 2.13. 在建工程核算方法

#### 2.13.1. 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。

#### 2.13.2 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：①长期停建并且预计在 3 年内不会重新开工的在建工程；②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；③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### 2.14. 无形资产核算方法

2.14.1. 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。

2.14.2. 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。

#### 2.14.3. 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：①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；②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；③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：①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；②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；③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；④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。

#### 2.15. 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。其他长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内平均摊销。

#### 2.16. 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。

#### 2.17. 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。

#### 2.18. 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。

#### 2.19. 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：

##### 2.19.1. 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。

#### 2.19.2. 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。

#### 2.19.3. 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。

### 2.20. 外币报表的折算方法

本公司对以外币作为记账本位币的子公司的财务报表按照下列原则将财务报表各项目的金额折算为记账本位币, 并以折算后的财务报表编制合并财务报表。

#### 2.20.1 资产负债表

2.20.1.1 所有资产、负债类项目均按决算日的市场汇价折算为记账本位币;

2.20.1.2 所有者权益类项目除“未分配利润”项目外, 均按照发生当日的市场汇价折算为记账本位币;

2.20.1.3 “未分配利润”项目按折算后的利润及利润分配表中该项目的金额列示;

2.20.1.4 折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额, 作为外币报表折算差额, 在“未分配利润”项目下单独列示。

#### 2.20.2 利润及利润分配表

2.20.2.1 利润及利润分配表有关反映发生额的项目按照当年度的平均汇率折算为记账本位币;

2.20.2.2 利润分配表中“净利润”项目按折算后利润表中该项目的金额列示;

2.20.2.3 利润分配表中“年初未分配利润”项目, 按上一年折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示;

2.20.2.4 利润分配表中“未分配利润”项目, 按折算后的利润分配表中其他各项目的金额计算列示。

#### 2.20.2、现金流量表

现金流量表所有项目均按决算日的市场汇价折算为记账本位币。

### 2.21. 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。

### 2.22. 会计政策、会计估计变更及会计差错更正

2.22.1. 本报告期无会计政策、会计估计变更。

2.22.2. 会计差错更正事项

2006年10月9日至10月23日深圳证监局对本公司进行现场巡检, 发现本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司2005年以前、2005年度分别少计租金和虚挂其他应收款378,505.18元、342,163.24元, 该项差错更正影响情况:

影响项目名称	原报告数	更正数	更正后报告数
--------	------	-----	--------

## 资产负债表

其他应收款	69,409,899.65	-720,668.42	68,689,231.23
未分配利润	-297,953,927.26	-720,668.42	-298,674,595.68

## 利润表

营业费用	14,421,334.65	342,163.24	14,763,497.89
净利润	-179,970,049.52	-342,163.24	-180,312,212.76
年初未分配利润	-117,983,877.74	-378,505.18	-118,362,382.92

## 三、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	商品销售收入	6%、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%
土地增值税	房产增值额	四级超率累进
其他税项	根据国家有关法规计缴	

## 四、控股子公司及合营、联营企业

## 4.1. 控股子公司情况如下：

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	3,000 万元	房地产开发经营等	3,000 万元	75%	25%	是
深圳国际商务有限公司	3,000 万元	贸易、咨询、软件	3,000 万元	100%	—	是
深圳星苑物业管理服务有限公司	24,000 万元	物业管理等	24,000 万元	75%	25%	是
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	150 万元	财经资讯服务	76.5 万元	—	100%	是
上海大名星苑酒店有限公司	HKD2,100 万元	酒店服务	HKD2,100 万元	—	合作	是
深圳市博经闻资讯技术有限公司	210 万元	财经资讯服务	107.1 万元	—	100%	是
(香港) 首冠国际有限公司	HKD 1 万元	投资	HKD1 万元	99.99%	—	是
Beehive Assets Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Chancery Profit Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Edwina Assets Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Festoon assets Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是

Launton Profit Limited	USD 5 万元	投资	USD1 元	—	100%	是
Farcor Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Faryick Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Finewood Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Full Bloom Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是
Jackford Limited	HKD 1 万元	投资	HKD2 元	—	100%	是

## 4.2 联营公司情况:

联营公司名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例		是否合并
				直接	间接	
深圳市东海岸实业发展有限公司*	7,890 万元	物业管理等	4,647.5 万元	—	49.1%	否
肇庆项目**	—	房地产开发经营	—	—	合作	否
深圳光骅实业有限公司	HKD 900 万元	投资	168 万元	20%	—	否
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	6,000 万元	娱乐、旅业、餐饮	2,250 万元	—	37.5%	否

\*原名深圳市金海滩物业管理服务有限公司

\*\*原名肇庆市百灵建设有限公司项目

## 4.3. 合并报表范围本期未发生变化。

## 五、合并财务报表有关项目注释

## 5.1. 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	605,594.20	1.0000	605,594.20	729,557.44
	港币	61,008.78	1.0047	61,295.52	31,882.09
	欧元	—	10.2665	—	478.99
	美元	1,210.10	7.8087	9,449.31	8,377.67
小 计		—	—	<u>676,339.03</u>	<u>770,296.19</u>
银行存款	人民币	2,058,520.72	1.0000	2,058,520.72	3,243,091.27
	港币	752,710.10	1.0047	756,247.83	1,655,947.95
	美元	2,429.59	7.8087	18,971.94	20,108.11
小 计		—	—	<u>2,833,740.49</u>	<u>4,919,147.33</u>
其他货币资金	人民币	17,955,945.78	1.0000	17,955,945.78	18,230,967.09
	港币	20,007,023.50	1.0047	20,101,056.51	10,410,306.55
小 计		—	—	<u>38,057,002.29</u>	<u>28,641,273.64</u>
合 计		—	—	<u>41,567,081.81</u>	<u>34,330,717.16</u>

5.1.1. 其他货币资金为用于贷款而质押的银行保证金存款和银行定期存款。

## 5.2. 应收账款

## 5.2.1. 合并数

**期末数**

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	27,818,274.64	93.32%	2,185,509.27	25,632,765.37
1-2年	1,884.72	0.01%	94.92	1,789.80
2-3年	—	—	—	—
3年以上	1,987,934.71	6.67%	1,987,934.71	—
合计	29,808,094.07	100.00%	4,173,538.90	25,634,555.17

**期初数**

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	77,775.28	0.89%	5,569.11	72,206.17
1-2年	—	—	—	—
2-3年	6,670,000.00	76.35%	333,500.00	6,336,500.00
3年以上	<u>1,987,934.71</u>	<u>22.76%</u>	<u>1,934,632.38</u>	<u>53,302.33</u>
合计	<u>8,735,709.99</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,273,701.49</u>	<u>6,462,008.50</u>

5.2.1.1. 期末余额中欠款金额前五名的金额合计为 8,210,789.00 元，占应收账款总额的 27.55%。

5.2.1.2. 本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏账准备 1,987,934.71 元，计提对象主要为三年以上应收款项。

5.2.1.3. 期末较期初增加 2.41 倍，主要是未收售楼尾款及按揭款。

5.2.1.4. 期末余额中无持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

**5.2.2. 公司数****期末数**

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	—	—	—	—
1-2年	—	—	—	—
2-3年	—	—	—	—
3年以上	<u>50,245.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>50,245.39</u>	—
合计	<u>50,245.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>50,245.39</u>	—

**期初数**

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	—	—	—	—
1-2年	—	—	—	—
2-3年	6,670,000.00	99.25%	333,500.00	6,336,500.00
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>

### 5.3. 其他应收款

#### 5.3.1. 合并数

##### 期末数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	28,672,015.79	11.39%	1,702,586.98	26,969,428.81
1-2年	1,059,820.62	0.42%	46,670.07	1,013,150.55
2-3年	5,472,761.38	2.18%	304,927.69	5,167,833.69
3年以上	216,435,339.69	86.01%	172,229,581.70	44,205,757.99
合计	251,639,937.48	100%	174,283,766.44	77,356,171.04

##### 期初数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	9,524,019.73	3.97%	2,518,044.94	7,005,974.79
1-2年	5,643,432.25	2.35%	1,457,910.57	4,185,521.68
2-3年	41,900,348.92	17.48%	5,192,838.26	36,707,510.66
3年以上	<u>182,650,900.40</u>	<u>76.20%</u>	<u>161,860,676.30</u>	<u>20,790,224.10</u>
合计	<u>239,718,701.30</u>	<u>100.00%</u>	<u>171,029,470.07</u>	<u>68,689,231.23</u>

5.3.1.1. 期末余额中欠款金额前五名的金额合计 39,933,897.37 元，占其他应收款总额的 15.87%。

5.3.1.2. 特别坏账说明：期末余额中应收（香港）润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）及其关联公司款 126,654,663.97 元，账龄为 3 年以上，已于 2005 年全额计提坏账准备。该款项系本公司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在 1993 年的重整过程中已就政府重整行为在香港高院向（香港）中国投资有限公司（以下简称中国投资公司）提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原审庭、上诉庭的胜诉。根据二个判决，中国投资公司持有的部分世纪星源股份将转给润涛公司，同时中国投资公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府文件（深府[1993]355 号）《关

于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资公司注入本公司的债权在润涛公司及其关联公司清偿本公司债务之前，不能予以回收。因此，本公司基于润涛公司追索中国投资公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本公司可以以润涛公司对本公司的债权直接冲抵本公司对润涛公司应收款项。故该项应收款项在 2005 年以前未计提坏账。

2006 年 1 月，香港特别行政区终审法院就润涛公司向中国投资公司的起诉，作出了润涛公司败诉的终审判决，撤消了原诉与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事会认为上述事件使润涛公司及其关联公司应收款项收回的可能性变得很小，故 2005 年对其全部计提了坏账准备。中国投资公司则同意在股权分置改革中对本公司 1.05 亿港币等值的债务进行豁免。

5.3.1.3. 特别坏账准备：本公司根据预计可能发生的损失计提了特别坏账准备 152,228,733.33 元，计提对象主要为三年以上应收款项。

5.3.1.4. 期末余额中欠款较大的单位：

欠款单位	欠款金额	比例	欠款时间	款项性质	备注
(香港) 润涛实业(集团)有限公司	118,605,249.37	47.13%	三年以上	重组遗留款项	已全额计提坏账
应收建行债务重组款	33,252,442.23	13.21%	三年以上	债务重组款项	已按 55% 计提坏账准备
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	41,203,540.32	16.37%	三年以上	往来款项	关联方往来
深圳市东海岸实业发展有限公司	13,413,779.79	5.33%	一年以内	往来款	关联方往来
湖南天景明园置业有限公司	10,700,000.00	4.25%	一年以内	往来款	
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	9,621,926.82	3.82%	三年以上	往来款	关联方往来
合 计	<u>227,000,238.49</u>	<u>90.21%</u>			

5.3.1.5. 期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东欠款。

### 5.3.2. 公司数

#### 期末数

账 龄	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	732,626,176.70	82.00%	9,100.36	732,617,076.34
1-2 年	300,000.00	0.03%	15,000.00	285,000.00

2-3年	435,900.00	0.05%	21,795.00	414,105.00
3年以上	<u>160,088,393.25</u>	<u>17.92%</u>	<u>146,888,224.81</u>	<u>13,200,168.44</u>
合计	<u>893,450,469.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>146,934,120.17</u>	<u>746,516,349.78</u>

## 期初数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	30,093,747.73	3.47%	30,230.35	30,063,517.38
1-2年	669,655,402.00	77.24%	21,795.00	669,633,607.00
2-3年	2,416,156.64	0.28%	278,555.51	2,137,601.13
3年以上	<u>164,805,143.35</u>	<u>19.01%</u>	<u>146,316,659.43</u>	<u>18,488,483.92</u>
合计	<u>866,970,449.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>146,647,240.29</u>	<u>720,323,209.43</u>

## 5.4. 预付账款

账龄	期末数	比例	期初数	比例
1年以内	288,733.07	31.98%	694,677.91	67.15%
1-2年	404,953.50	44.85%	226,956.49	21.94%
2-3年	96,273.00	10.66%	45,356.20	4.38%
3年以上	<u>112,951.17</u>	<u>12.51%</u>	<u>67,594.97</u>	<u>6.53%</u>
合计	<u>902,910.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,034,585.57</u>	<u>100.00%</u>

期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东欠款。

## 5.5. 存货

## 期末数

项目	金额	跌价准备	净值
房地产项目：			
开发成本	7,456,487.52	—	7,456,487.52
开发产品	111,641,972.84	—	111,641,972.84
出租开发产品	<u>61,749,536.19</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>53,707,028.45</u>
小计	<u>180,847,996.55</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>172,805,488.81</u>
库存商品	522,248.84	449,865.34	72,383.50
原材料	81,400.10	—	81,400.10
低值易耗品	<u>549,654.21</u>	—	<u>549,654.21</u>
合计	<u>182,001,299.70</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>173,508,926.62</u>

## 期初数

项 目	金 额	跌价准备	净 值
房地产项目：			
开发成本	185,468,068.33	—	185,468,068.33
开发产品	16,201,184.34	—	16,201,184.34
出租开发产品	43,540,145.66	8,042,507.74	35,497,637.92
小 计	<u>245,209,398.33</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>237,166,890.59</u>
库存商品	537,959.74	449,865.34	88,094.40
原材料	452,871.18	—	452,871.18
低值易耗品	<u>503,551.64</u>	<u>—</u>	<u>503,551.64</u>
合 计	<u>246,703,780.89</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>238,211,407.81</u>

## 5.5.1. 房地产项目情况

## ①开发成本

项 目	开工时间	预计总投资	期末数	期初数
五洲星苑	2002.03	—	—	180,643,057.50
肇庆项目	2004.07	—	<u>7,456,487.52</u>	<u>4,825,010.83</u>
合 计			<u>7,456,487.52</u>	<u>185,468,068.33</u>

## ②开发产品

项 目	完工时间	期末数	期初数
金海滩别墅	1999.08	16,201,184.34	16,201,184.34
五洲星苑裙楼	2006.03	58,625,076.93	—
五洲星苑住宅	2006.03	<u>36,815,711.57</u>	<u>—</u>
合 计		<u>111,641,972.84</u>	<u>16,201,184.34</u>

## ③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
联兴大厦	1993.12	1,297,976.57	—	47,071.17	1,250,905.40
福华工业区	1993.12	27,075,241.53	—	981,885.76	26,093,355.77
怡都大厦	2000.06	15,166,927.56	—	320,558.98	14,846,368.58
五洲星苑地下车库	2006.03	<u>—</u>	<u>19,558,906.44</u>	<u>—</u>	<u>19,558,906.44</u>
合 计		<u>43,540,145.66</u>	<u>19,558,906.44</u>	<u>1,349,515.91</u>	<u>61,749,536.19</u>

## 5.5.2. 权利受限情况：

五洲星苑住宅：其中办理内部个人按揭 59 套，面积 3,227.62 平方米，账面价值

11,463,470.59 元；其他住宅均已被法院查封或抵押。

五洲星苑裙楼（会所）：产权已办理深圳市东海岸实业有限公司名下，详见附注 6.2.4 所述。

本公司以开发产品中的金海滩别墅 D3、D14、A1b-3、A1b-4 和出租开发产品中的联兴大厦、怡都大厦作为抵押物向银行借款，抵押物账面价值为 17,216,429.44 元。

5.5.3. 出租开发产品中的五洲星苑地下车库未取得产权证。

## 5.6. 待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
零星费用	80,224.86	873,348.34	873,212.86	80,360.34
合 计	80,224.86	873,348.34	873,212.86	80,360.34

## 5.7. 长期股权投资

### 5.7.1. 合并数

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：						
对联营企业投资	28,006,716.97	—	28,006,716.97	31,913,491.67	—	31,913,491.67
其他股权投资	628,607,703.38	7,200,000.00	621,407,703.38	669,544,125.31	7,200,000.00	662,344,125.31
股权投资差额	-963,391.05	—	-963,391.05	-1,339,403.33	—	-1,339,403.33
合 计	655,651,029.30	7,200,000.00	648,451,029.30	700,118,213.65	7,200,000.00	692,918,213.65

#### 5.7.1.1. 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			16,284,000.00	16,284,000.00	—

#### 5.7.1.2. 权益法核算的其他股权投资

##### ①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	—
深圳市东海岸实业发展有限公司	50年	49.11%	<u>12,000,000.00</u>	<u>32,951,385.72</u>
小 计			<u>728,469,017.92</u>	<u>32,951,385.72</u>

## ②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	期末余额	累计权益增减额	备注
肇庆项目	653,260,125.31	-42,615,439.86	610,644,685.45	-81,645,314.55	
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	—	—	—	—	
深圳市东海岸实业发展有限公司	<u>30,234,473.75</u>	<u>-2,227,756.78</u>	<u>28,006,716.97</u>	<u>16,006,716.97</u>	
小 计	<u>685,173,616.98</u>	<u>-44,843,196.64</u>	<u>640,330,420.34</u>	<u>-65,638,597.58</u>	

## ③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>	

注1：肇庆项目：系本公司于1997年度以持有的龙岗第二通道公路项目60%权益换入的，第二通道公路项目60%权益的账面价值为1.4亿元人民币，评估价HKD687,000,000元；受让对价是港澳控股国际有限公司持有五家BVI公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited及Launton Profits Limited）全部股权和HKD4000万元现金，五家BVI公司拥有肇庆项目70%权益，账面价值HKD602,108,000元；肇庆项目为中外合作项目：

合作各方：甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司）；乙方：香港春风有限公司；丙方：港澳控股国际有限公司（现为本公司之子公司（香港）首冠国际有限公司）全资持有的五家BVI公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited及Launton Profits Limited）。

历史沿革：1992年9月15日合作三方签订了中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合作经营合同，同年11月13日合作项目取得广东省人民政府外经贸肇合作证字[1992]248号批准成立，合作企业名称登记为肇庆百灵建设有限公司。1995年4月7日合作三方签订修改合作协议，合作公司名称改为肇庆市百灵建设有限公司。

合作合同主要约定：甲方提供“三通一平”土地3538亩，乙方负责征地、承建、销售1000

万平方英尺的建筑物，丙方负责土地开发及上盖发展的全部费用；项目公司所获得利润甲方占 30%，丙方占 70%，乙方只向丙方收取销售代理费和工程顾问费，不另分享利润。此外合作合同还约定乙方如未能完成任何一项，乙方应向丙方赔偿损失或丙方无条件的取得 3538 亩的土地使用权，甲方对此提供担保。

履约情况：

丙方：截至 2005 年 12 月 31 日止，丙方按约定支付给乙方土地开发费用 HKD4.9 亿元，注册资本 HKD3,276 万元，支付建筑费用 HK5,359 万元。

甲方：1992 年 9 月 18 日取得肇庆市国土局颁发肇府国用（证）字第 0002 号国有土地使用证，土地使用证显示：土地使用者为百灵有限公司，土地用途为商业、住宅，总面积 2,358,678 平方米（折合 3538 亩），使用年限从 1992 年 9 月 19 日起 70 年。土地使用证上备注说明：从 1992 年 9 月 19 日至 1997 年 9 月 19 日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证。

乙方：仅支付 1938 亩的全部征地补偿费，其余 1600 亩仅支付 10% 征地补偿款，因乙方没有将收到资金投入合作项目征地和承建当中，合作公司也没有参加年检，2003 年工商登记部门吊销了肇庆百灵建设有限公司营业执照，但是至今未进行清算。

目前现状：1）、土地使用证持有者为本公司。

2）、2003 年 10 月 10 日肇庆市政府工作会议纪要意向：原来项目建设用地规划已不适应肇庆市城市发展的新要求，为使该区的规划建设与重新修编后的城市建设总体规划相衔接，同意将该项目用地按中巴软件园生产、生活配套园区建设需要来修改规划；原来合作三方不可能继续，改为市政府指定一公司和本公司两方合作；规划修改后，可通过土地置换办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积给本公司，保证置换后面积原则上不少于 3538 亩。

3）、2004 年 6 月 8 日肇庆城乡规划局依据上述会议纪要，颁发了编号（2004）肇规许字 43 号建设用地规划许可证，用地面积 150696 平方米，建设项目会所，目前会所已经恢复施工。

该项目未来风险：虽然本公司持有土地使用证，并由甲方提供担保，但由于乙方违约，没有付清征地补偿费，预计开发该项目存在一定风险，包括可能需要补交征地补偿费和拆迁费，增加开发成本，合作公司未参加年检，营业执照被吊销可能导致的其他风险；此外，城市规划调整时置换地块位置变化可能产生一定影响。

\*注 2：肇庆项目减少 42,615,439.86 元，主要原因是按期末港币汇率折算成人民币差额所至。

### 5.7.1.3. 股权投资差额

## ①相关资料

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	4,777,623.70	收购溢价	10年
深圳市东海岸实业发展有限公司	1,523,877.23	投资溢价	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

## ②本期增减变动情况

被投资公司名称	期初数	本期增加	本期摊销额	期末数
深圳市东海岸实业发展有限公司	1,282,596.67	—	152,387.72	1,130,208.95
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	-2,622,000.00	—	-528,400.00	-2,093,600.00
合计	-1,339,403.33	—	-376,012.28	-963,391.05

## 5.7.2. 公司数

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：对子公司投资	716,871,216.54	—	716,871,216.54	618,030,997.53	—	618,030,997.53
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	734,834,234.46	—	734,834,234.46	635,994,015.45	—	635,994,015.45

## 5.7.2.1. 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	2006.12.31	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			16,284,000.00	16,284,000.00	—

## 5.7.2.2. 权益法核算的其他股权投资

## ①相关资料

被投资公司名称	投资期限	权益比例	初始投资额	累计追加投资额
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	100%	123,874,816.31	—
深圳国际商务有限公司	24年	100%	30,000,000.00	—
深圳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%	<u>10,700.00</u>	<u>—</u>
小 计			<u>335,564,534.23</u>	<u>—</u>

## ②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	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	97,381,524.40	71,010,571.50	168,392,095.90	44,517,279.59
深圳国际商务有限公司	—	—	—	-30,000,000.00
深圳星苑物业管理服务有限公司	61,824,086.87	21,648,173.16	83,472,260.03	-96,527,739.97
(香港) 首冠国际有限公司	<u>458,825,386.26</u>	<u>6,181,474.36</u>	<u>465,006,860.62</u>	<u>464,996,160.62</u>
小 计	<u>619,710,015.45</u>	<u>98,840,219.02</u>	<u>718,550,234.47</u>	<u>382,985,700.24</u>

## 5.8. 固定资产及累计折旧

## 5.8.1. 合并数

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	387,101,677.26	58,590,925.54	318,000.00	445,374,602.80
通用设备	5,223,360.64	—	—	5,223,360.64
运输设备	5,831,865.18	—	15,000.00	5,816,865.18
办公设备及其他	22,533,961.80	243,964.02	235,957.30	22,541,968.52
经营租入固定资产改良	<u>68,475,995.22</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68,475,995.22</u>
合 计	<u>489,166,860.10</u>	<u>58,834,889.56</u>	<u>568,957.30</u>	<u>547,432,792.36</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	109,216,156.07	9,490,998.18	200,898.18	118,506,256.07
通用设备	4,284,879.33	260,528.66	—	4,545,407.99

运输设备	5,516,272.43	19,048.71	14,250.00	5,521,071.14
办公设备及其他	19,745,949.69	1,353,801.29	233,155.04	20,866,595.94
经营租入固定资产改良	<u>17,653,526.01</u>	<u>5,492,900.62</u>	—	<u>23,146,426.63</u>
合 计	<u>156,416,783.53</u>	<u>16,617,277.46</u>	<u>448,303.22</u>	<u>172,585,757.77</u>
固定资产减值准备	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
房屋及建筑物	96,586,071.36	24,108,462.59	38,157,965.28	82,536,568.67
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	—	—	—	—
合 计	96,586,071.36	24,108,462.59	38,157,965.28	82,536,568.67
固定资产净额	<u>236,164,005.21</u>			292,310,465.92

5.8.1.1. 上述固定资产中，用于经营租赁租出的房屋及建筑物账面价值为 35,245,358.52 元。

5.8.1.2. 期末用作抵押或担保的房屋及建筑物的原值为 404,333,377.95 元，账面净额 178,283,312.00 元。

5.8.1.3. 本期增加的固定资产主要系本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司 2003 年对深圳市东海岸实业发展有限公司以固定资产投资，因无法过户，本期改为货币资金出资，故转回固定资产原值 58,583,725.54 元，转回固定资产减值准备 24,108,462.59 元。

5.8.1.4. 本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司在 2001 年根据评估价对华乐大厦计提减值准备 83,815,266.21 元，2006 年华乐大厦所在地段深圳罗湖区房地产市场价格上涨较快，受其影响，其可收回金额已有所回升，本期根据房产估价报告及 2007 年 3 月份整体转让单价，转回其减值准备 38,157,965.28 元。

## 5.8.2. 公司数

项 目	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
固定资产原值				
房屋及建筑物	122,283,033.81	—	—	122,283,033.81
通用设备	29,690.00	—	—	29,690.00

运输设备	4,710,975.18	—	4,275.96	4,706,699.22
办公设备及其他	<u>3,882,919.22</u>	<u>5,590.50</u>	—	<u>3,888,509.72</u>
合计	<u>130,906,618.21</u>	<u>5,590.50</u>	<u>4,275.96</u>	<u>130,907,932.75</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	33,257,889.95	3,238,602.00	—	36,496,491.95
通用设备	26,815.56	—	—	26,815.56
运输设备	4,471,919.95	1,499.04	14,250.00	4,459,168.99
办公设备及其他	<u>3,601,587.06</u>	<u>33,961.91</u>	—	<u>3,635,548.97</u>
合计	<u>41,358,212.52</u>	<u>3,274,062.95</u>	<u>14,250.00</u>	<u>44,618,025.47</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>52,669,137.95</u>			<u>49,410,639.54</u>

## 5.9. 在建工程

### 5.9.1. 原值

工程名称	预算数	期初数	本期增加	本期减少	期末数	完工程度	资金来源
车港工程*	600,000,000	357,118,564.90	—	4,511,926.15	352,606,638.75	一期完工 80%	募集/自筹
华乐大厦维修工程	—	1,676,805.22	695,898.83	2,372,704.05	—		自筹
其他		<u>29,622.50</u>	—	<u>29,622.50</u>	—		
合计		<u>358,824,992.62</u>	<u>695,898.83</u>	<u>6,914,252.70</u>	<u>352,606,638.75</u>		

### 5.9.2. 减值准备

项目	期初余额	本期计提	本期转回	期末余额
车港工程一、二期	—	91,415,883.10	—	91,415,883.10

\*车港工程：是根据深圳市人民政府口岸办公室与本公司于 1995 年 9 月 26 日签订的《合作开发建设“深圳车港”协议书》开发建设，项目位于皇岗口岸监管区内，占地面积 6 万平方米，总建筑面积 36 万平方米，建筑物共分 6 层，首层功能为旅客出入境通道和车辆检查通道，2-6 层用作停车场，车位 1 万个，深圳市人民政府口岸办公室以上述土地使用权作为合作条件，本公司以承担车港工程项目的勘察、设计、建设和管理的全部投资为合作条件，建成后由本公司

经营管理，合作期限自签订协议之日起 30 年，在投入使用之日起，本公司从项目净利润中支付 30%给深圳市人民政府口岸办公室，其余 70%净利润归本公司。

车港工程原规划为香港过境私家车泊位，由于涉及一地两检及口岸规划变更等原因，工程 1997 年开工，至 1999 年在完成 1 号楼 1-6 层土建工程后停工至今。根据深圳市发展和改革局文件《关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地（客检场地）改造工程项目建议书的批复》（深发改[2004]507 号）、《关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地（客检场地）改造工程项目可行性研究报告的批复》（深发改[2005]153 号），车港工程 1 号楼在皇岗口岸规划中，首层功能作为旅客出入境通道和车辆检查通道，第二层引桥与深圳公路网相连，功能变更为内地小型客车停车泊位，目前一期已完成主体项目建设，已建车位 2972 个，其中：第二层 455 个、第三层 501 个、第四层 504 个、第五层 504 个、第六层 504 个、第六层天面 504 个（露天）。

目前情况：截至报告日，车港工程已经按新规划方案进行设计、消防、地质勘察等工作，并已重新开工，包括与深圳公路网引桥工程、首层改造。

本期减少：原结算时多估工程款 4,511,926.15 元。

本期计提减值 91,415,883.10 元，原因：1) 车港工程规划变更，原为大型香港过境私家车泊位设施，现改境内普通私家车泊位设施；2) 深圳四号地铁通车，可能会影响境内旅客出行方式；3) 现在福田新口岸开通，可能会分流部分车流。

工程成本中包括收购“车港工程”权益的成本 107,328,000 元。

该项目未来风险：本公司与深圳市人民政府口岸办公室签订的是“BOT”协议，由于客观原因，车港工程自 1999 年停工至今，其停工是否计入合作期限将直接影响未来的投资收益。协议约定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，但未来能否全部实施目前仍存在无法确定。

本期未发生借款费用资本化金额。

#### 5.10. 长期待摊费用

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	2,490,780.04	2,402,326.65	859,647.33	4,033,459.36
酒店用品、用具	3,528,242.42	1,518,419.77	1,996,519.70	3,050,142.49
其他	418,237.39	—	210,303.92	207,933.47
合 计	<u>6,437,259.85</u>	<u>3,920,746.42</u>	<u>3,066,470.95</u>	<u>7,291,535.32</u>

相关资料

类 别	原始金额	累计摊销	剩余摊销期限
装修费	6,624,816.05	2,591,356.69	3-5 年
酒店用品、用具	9,824,291.67	6,774,149.18	1-4 年
其他	<u>1,051,519.51</u>	<u>843,586.04</u>	1-2 年

合 计 17,500,627.23 10,209,091.91

### 5.11. 短期借款

借款类型		期末数		期初数	
		原币	折人民币	原币	折人民币
抵押借款	RMB	271,737,426.27	271,737,426.27	264,894,562.27	264,894,562.27
	HKD	28,000,000.00	28,130,760.00	28,000,000.00	29,128,400.00
小 计			<u>299,868,186.27</u>		<u>294,022,962.27</u>
保证借款	RMB	102,393.00	102,393.00	34,967,532.96	34,967,532.96
小 计			<u>102,393.00</u>		<u>34,967,532.96</u>
信用借款	HKD	—	—	261,893.00	280,225.51
小 计			—		<u>280,225.51</u>
质押借款	RMB	52,854,989.86	52,854,989.86	43,764,679.73	43,764,679.73
	USD	1,600,000.00	12,493,920.00	1,600,000.00	12,912,320.00
小 计			<u>65,348,909.86</u>		<u>56,676,999.73</u>
合 计			<u>365,319,489.13</u>		<u>385,947,720.47</u>

5.11.1. 抵押物情况详见附注 5.5.2、5.8.1 所述，质押物情况详见附注 5.1.1 所述。

5.11.2. 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	102,393.00	6.435%	流动资金借款	*	2007 年
中国建设银行深圳市蛇口支行	63,752,257.93	7.6200%	流动资金借款	*	2007 年
中国农业银行深圳市分行营业部	134,812,864.00	7.5600%	流动资金借款	*	2007 年
交通银行深圳分行东兴支行	18,972,304.34	7.5600%	流动资金借款	**	2007 年
深圳市葵涌农村信用合作社	7,000,000.00	7.5600%	流动资金借款	**	2007 年
深圳发展银行南头支行	28,130,760.00	6.375%	流动资金借款	**	2007 年
深圳发展银行福田支行	2,700,000.00	6.372%	流动资金借款	***	2007 年
中国银行深圳分行	49,000,000.00	7.5600%	流动资金借款	***	2007 年
中国工商银行深圳分行深东支行	13,614,679.73	7.5600%	流动资金借款	***	2007 年
中国工商银行深圳分行深东支行	7,650,000.00	10.799%	流动资金借款	****	2007 年
广东发展银行田贝支行	<u>10,000,000.00</u>	4.779%	流动资金借款	****	2007 年
合 计	<u>335,735,259.00</u>				

注 1：中国建设银行深圳市蛇口支行的 63,752,257.93 元、中国建设银行深圳市华侨城支行的逾期借款利息已于 2007 年 3 月 31 日同东方资产管理公司进行了债务重组。

交通银行深圳分行东兴支行 18,972,304.34 元借款已于 2007 年 3 月 30 日偿还。

注 2: 中国银行深圳分行的 4900 万借款已于 2007 年 4 月 4 日偿还 1700 万。

注 3: 深圳发展银行南头支行的 2800 万港币借款已于 2007 年 3 月 30 日偿还。

\*为 2003 年以前到期借款, \*\*为 2003 年到期借款, \*\*\*为 2004 年到期借款, \*\*\*\*为 2005 年到期借款。

## 5.12. 应付账款

5.12.1. 本项目中期初余额 82,409,059.24 元, 期末余额 49,235,396.49 元。

5.12.2. 本项目期末比期初下降 40.25%, 主要是本期支付工程款所致。

5.12.3. 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
海超工贸公司	380,000.00	货款	未结算
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

5.12.4. 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

## 5.13. 预收账款

项 目	期末数	期初数
预收账款	23,402,541.90	195,278,443.94

5.13.1. 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	1,200,000.00	176,166,571.96	2006年3月	购房款及定金
小 计	1,200,000.00	176,166,571.96		

5.13.2. 期末数较期初数下降 88.02%, 减少 171,875,902.04 元, 主要是五洲星苑确认销售收入所致。

5.13.3. 期末余额中无欠持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

## 5.14. 应交税金

项 目	期末数	期初数
增值税	9,638.40	6,016.94
营业税	15,811,493.18	2,357,280.70
城建税	232,186.33	97,046.48
房产税	15,557,743.52	12,400,808.87

个人所得税	31,070.45	111,116.39
企业所得税	14,937,264.60	—
土地增值税	35,244,477.13	-7,145.91
其他	<u>-135.4</u>	<u>-135.40</u>
合 计	<u>81,823,738.21</u>	<u>14,964,988.07</u>

本项目期末数比期初增长 4.47 倍，主要原因系本期五洲星苑实现销售计提的土地增值税、营业税、企业所得税所致。

### 5.15. 其他应付款

5.15.1 本项目中期初余额 70,232,843.46 元，期末余额 160,806,610.01 元。

5.15.2. 本项目期末比期初增长 128.96%，主要是往来款增加及增加个人融资等所致。

5.15.3. 由于本公司银行借款 97%以上均已逾期，并被债权人银行起诉，主要银行账户被冻结，资金链断裂，公司失去了银行融资能力；为了使已经投入的五洲星苑项目能恢复施工并产生效益，本公司向个人筹集部分资金，以克服持续经营能力危机，其中：本公司向罗仕勋借款 1500 万元，根据签定的协议，按 40%年利率支付利息。本公司向美菲贸易有限公司借款 1000 万港币，根据签定的协议，按 20%年利率支付利息。

5.15.4. 账龄超过 3 年的大额应付款项如下：

<u>债权单位</u>	<u>金 额</u>	<u>内 容</u>
北京北辰创新高科技城	3,716,000.00	往来款
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	往来款

5.15.5. 期末余额中的大额应付款项如下：

<u>债权单位</u>	<u>金 额</u>	<u>内 容</u>	<u>欠款时间</u>	<u>比例</u>
(香港)中国投资有限公司	11,465,212.65	往来款	1 年以内	7.13%
广州特邦信息科技有限公司	34,475,262.95	代付投资款	1 年以内	21.44%
罗仕勋	21,750,000.00	借款及利息	1 年以内	13.53%
职工按揭款	<u>18,983,734.66</u>	按揭款	1 年以内	<u>11.81%</u>
合 计	<u>86,674,210.26</u>			<u>53.91%</u>

5.15.6. 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 6.2.1 所述。

### 5.16. 预提费用

<u>类 别</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>	<u>期末结存原因</u>
借款利息	125,587,098.15	119,464,800.00	欠付利息未支付
华乐大厦工程成本	9,241,167.21	2,021,456.44	计提未支付

水电设施维护费	735,997.21	735,997.21	按权责发生制计提
其他	2,549,195.03	1,722,591.80	按权责发生制计提
合计	<u>138,113,457.60</u>	<u>123,944,845.45</u>	

### 5.17. 长期借款

项 目	期末数	期初数	借款条件	借款期限
	金 额	金 额		
(香港)中国投资有限公司	—	109,231,500.00	信用借款	长期
合计	—	<u>109,231,500.00</u>		

1993年(香港)中国投资有限公司(以下简称中投)重组原野公司时,按照深圳市人民政府[1993]355号文件规定,中投对深圳市人民政府和原野公司重整领导小组做出承诺,以其自身持有的原野公司1.48亿的人民币债权,作为(香港)润涛实业(集团)有限公司(以下简称润涛)及其关联公司对原野公司不超过HKD1.05亿元债务清算的担保。

2006年4月24日,根据德恒深法意字(2006)第0020号法律意见书:深圳市人民政府和重整领导小组既不是润涛公司的债权人,也不是原野公司的产权代表,中投不能依据担保法的法理就润涛公司的债务向该两单位做出债务履行担保的意思表示,即该担保不成立。

2006年4月26日中投召开董事会,为支持本公司股权分置改革,承诺在股权分置改革后豁免对本公司的长期借款109,231,500.00元及18,008,000.00元往来款之权益。本公司已于2006年7月28日完成股权分置改革,中投按股改前的承诺豁免了本公司127,239,500.00元之债权。

### 5.18. 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	股权分置改革	其他		
一、有限售条件流通股								
1. 发起人股份	328,169,062.00	—	—	—	-33,229,933.00	-37,280,000.00	-70,509,933.00	257,659,129.00
其中: 国家持有股份	—	—	—	—	—	—	—	—
境内法人持有股份	83,401,520.00	—	—	—	-8,925,984.00	—	-8,925,984.00	74,475,536.00
境外法人持有股份	244,767,542.00	—	—	—	-24,303,949.00	-37,280,000.00	-61,583,949.00	183,183,593.00
其他	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 非发起人股份	6,542,639.00	—	—	—	-4,165,029.00	37,280,000.00	33,114,971.00	39,657,610.00
其中: 境内法人持有股份	<u>6,542,639.00</u>	—	—	—	<u>-4,165,029.00</u>	<u>37,280,000.00</u>	<u>33,114,971.00</u>	<u>39,657,610.00</u>
有限售条件流通股合计	<u>334,711,701.00</u>	—	—	—	<u>-37,394,962.00</u>	—	<u>-37,394,962.00</u>	<u>297,316,739.00</u>
二、无限售条件流通股								
1. 境内上市的人民币普通股	373,949,615.00	—	—	205,672,291.00	37,394,962.00	—	243,067,253.00	617,016,868.00
2. 境内上市的外资股	—	—	—	—	—	—	—	—

3. 境外上市的外资股	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—
无限售条件流通股份合计	<u>373,949,615.00</u>	—	—	205,672,291.00	37,394,962.00	—	243,067,253.00	617,016,868.00
三、股份总数	<u>708,661,316.00</u>	—	—	<u>205,672,291.00</u>	—	—	<u>205,672,291.00</u>	<u>914,333,607.00</u>

注 1: 上述实收股本业经深圳大华天诚会计师事务所深华验字(2001)第 008 号验资报告验证。

注 2: 本公司已于 2006 年 7 月 28 日完成股权分置改革, 详见财务报表附注 10.2。

注 3: 本公司股份改置后尚未验资, 未进行工商变更。

## 5.19. 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	—	205,672,291.00	110,046,730.80
资产评估增值	9,618,973.92	—	—	9,618,973.92
股权投资准备	566,382.27	13,523,607.57	—	14,089,989.84
其它资本公积	<u>10,771,731.03</u>	<u>125,147,503.13</u>	—	<u>135,919,234.16</u>
合 计	<u>336,676,109.02</u>	<u>138,671,110.70</u>	<u>205,672,291.00</u>	<u>269,674,928.72</u>

### 5.19.1. 本期增加:

股权投资准备: 本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司以楼抵债差价部分, 根据债务重组准则列入资本公积。

其他资本公积: 公司控股股东(香港)中国投资有限公司在股权分置时豁免长期借款 109,231,500.00 元和其他应付款 18,008,000.00 元转入及扣除需承担的税金。

### 5.19.2. 本期股本溢价减少系转增股本。

## 5.20. 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	35,733,489.24	—	95,703,074.94
法定公益金	29,984,792.85	—	29,984,792.85	—
任意盈余公积	<u>59,564,692.12</u>	—	—	<u>59,564,692.12</u>
合 计	<u>149,519,070.67</u>	<u>35,733,489.24</u>	<u>29,984,792.85</u>	<u>155,267,767.06</u>

根据财政部财企[2006]67号《关于〈公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》, 将法定公益金 29,984,792.85 元转作法定盈余公积金管理使用。

## 5.21. 未确认投资损失

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

深圳国际商务有限公司	-258,935,348.64	-158,922,327.12
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		
公司	-21,249,354.60	-19,921,756.70
上海大名星苑酒店有限公司	-71,328,785.35	-57,858,281.26
合 计	<u>-351,513,488.59</u>	<u>-236,702,365.08</u>

期末比期初增长 48.50%，主要系本公司之子公司深圳国际商务有限公司计提车港工程减值 91,415,883.10 元，详见附注 5.9.2 所述。

## 5.22. 未分配利润

项 目	金 额
净利润	54,819,108.11
加：年初未分配利润	-298,674,595.68
减：提取法定盈余公积	5,748,696.39
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	<u>-249,604,183.96</u>

## 5.23. 主营业务收入

项 目	2006 年度	2005 年度
主营业务收入	328,062,265.65	45,395,726.57

本项目本年比上年增长 6.23 倍，主要系五洲星苑本期竣工确认收入 282,052,444.46 元。

### 5.23.1. 按业务性质分项列示

项 目	2006 年度	2005 年度
房地产销售	282,052,444.46	3,850,000.00
物业出租\客房收入	31,005,952.46	29,943,429.73
物业管理	3,453,955.69	3,033,568.84
信息服务收入	712,992.95	2,087,387.78
其他	<u>10,836,920.09</u>	<u>6,481,340.22</u>
小 计	<u>328,062,265.65</u>	<u>45,395,726.57</u>

### 5.23.2. 地区分部报表

地 区	2006 年度	2005 年度
深 圳	322,766,761.15	40,101,804.58
上 海	<u>5,295,504.50</u>	<u>5,293,921.99</u>
小 计	<u>328,062,265.65</u>	<u>45,395,726.57</u>

**5.24. 主营业务成本**

项 目	2006 年度	2005 年度
主营业务成本	156,055,751.83	28,214,932.38

本项目本年比上年增长 4.53 倍，主要是五洲星苑本期竣工确认收入，相应确认成本 126,525,017.02 元。

**5.24.1. 按业务性质分项列示**

项 目	2006 年度	2005 年度
房地产销售	126,525,017.02	4,300,567.83
物业出租\客房收入	18,648,928.84	13,789,133.47
物业管理	1,682,997.93	1,274,209.49
信息服务收入	367,758.18	3,231,488.81
其他	8,831,049.86	5,619,532.78
小 计	<u>156,055,751.83</u>	<u>28,214,932.38</u>

**5.24.2. 地区分部报表**

地 区	2006 年度	2005 年度
深 圳	152,209,918.64	24,435,621.34
上 海	3,845,833.19	3,779,311.04
小 计	<u>156,055,751.83</u>	<u>28,214,932.38</u>

**5.25. 主营业务税金及附加**

税 种	2006 年度	2005 年度
营业税	16,854,629.68	2,228,882.88
城市维护建设税	158,186.07	19,641.91
土地增值税	35,409,073.01	—
其他	761,555.07	1,323.43
合 计	<u>53,183,443.83</u>	<u>2,249,848.22</u>

本项目本年比上年增长 22.64 倍，主要是五洲星苑确认收入相应计缴的营业税和土地增值税所致。

**5.26. 其他业务利润**

项 目	2006 年度	2005 年度
停车费	151,191.00	112,404.66
其他	917,312.10	226,845.31
合 计	<u>1,068,503.10</u>	<u>339,249.97</u>

**5.27. 财务费用**

项 目	2006 年度	2005 年度
利息支出	44,268,269.61	46,347,482.10
减：利息收入	345,928.83	630,060.79
汇兑损失	22,875.33	312,971.79
减：汇兑收益	2,006,605.33	989,266.07
其他	<u>123,022.12</u>	<u>258,362.77</u>
合 计	<u>42,061,632.90</u>	<u>45,299,489.80</u>

**5.28. 投资收益****5.28.1. 合并数**

项 目	2006 年度	2005 年度
股权投资差额摊销	376,012.28	-1,955,143.40
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额		
额	<u>-2,227,756.78</u>	<u>-1,471,377.25</u>
合 计	<u>-1,851,744.50</u>	<u>-3,426,520.65</u>

**5.28.2. 公司数**

项 目	2006 年度	2005 年度
期末调整被投资单位所有者权益净增减额	<u>85,316,611.44</u>	<u>-30,331,119.73</u>
合 计	<u>85,316,611.44</u>	<u>-30,331,119.73</u>

**5.29. 营业外收入**

项 目	2006 年度	2005 年度
处理固定资产净收益	164,288.98	164,288.98
其他	<u>309,398.04</u>	<u>382,798.59</u>
合 计	<u>473,687.02</u>	<u>547,087.57</u>

**5.30. 营业外支出**

项 目	2006 年度	2005 年度
计提减值准备	53,257,917.82	—
罚款、滞纳金支出	—	889,598.88
赔偿款	—	6,690,984.65
违约金及其他	<u>3,068,519.44</u>	<u>246,835.59</u>

合 计	<u>56,326,437.26</u>	<u>7,827,419.12</u>
-----	----------------------	---------------------

本项目本年比上年增长 6.20 倍，主要是：

计提减值准备：深圳国际商务有限公司计提车港工程减值 91,415,883.10 元，详见附注 5.9.2 所述。华乐大厦固定资产减值准备冲回 38,157,965.28 元，详见附注 5.8.1.4。

违约金：其中交楼时间纠纷支付的违约金等 259.74 万，详见附注 8.3 所述。

### 5.31. 未确认投资损失

项 目	2006 年度	2005 年度
深圳国际商务有限公司	-103,280,740.77	-30,430,638.73
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、深圳市博		-3,633,167.37
经闻资讯技术有限公司	-1,327,597.90	
上海大名星苑酒店有限公司	<u>-13,470,504.09</u>	<u>-14,137,829.32</u>
合 计	<u>-118,078,842.76</u>	<u>-48,201,635.42</u>

本项目期末数比期初增长 144.97%，主要是深圳国际商务有限公司计提车港工程减值 91,415,883.10 元，详见附注 5.9.2 所述。

### 5.32. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2006 年度
支付的费用性支出	<u>24,599,557.12</u>
合 计	<u>24,599,557.12</u>

### 5.33. 现金的期初、期末余额

	期末数	期初数
货币资金余额	41,567,081.81	34,330,717.16
减：其他货币资金	<u>38,057,002.29</u>	<u>28,641,273.64</u>
现金的余额	<u>3,510,079.52</u>	<u>5,689,443.52</u>

## 六、关联方关系及其交易

### 6.1. 关联方关系

#### 6.1.1. 存在控制关系的关联方

企 业 名 称	注册 地址	主 营 业 务	与 本 公 司 的 关 系	企 业 类 型	法 定 代 表 人
(香港)中国投资有限公司	香港	投资	控股股东	有限责任	陈荣全

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。

#### 6.1.2. 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

### 6.1.3. 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%	-61,583,949.00	-14.51	183,183,593.00	20.03%

### 6.1.4. 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
深圳市东海岸实业发展有限公司	联营公司
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	联营公司
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	关键管理人员影响的公司

## 6.2. 关联方交易

### 6.2.1. 关联往来

企业名称	经济内容	2006.12.31		2005.12.31	
		金额	比例	金额	比例
应收账款					
深圳市东海岸实业发展有限公司	代收售楼款	5,706,647.00	19.14%	—	—
其他应收款					
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	41,203,540.32	16.37%	40,599,049.48	16.94%
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	代垫款	9,621,926.82	3.82%	8,792,805.40	3.67%
深圳市东海岸实业发展有限公司	往来款	<u>13,413,779.79</u>	<u>5.33%</u>	—	—
合计		<u>64,239,246.93</u>	<u>25.52%</u>	<u>49,391,854.98</u>	<u>20.61%</u>
其他应付款					
深圳市东海岸实业发展有限公司	往来款	3,511,000.00	2.18%	14,624,198.25	20.82%
(香港)中国投资有限公司	往来款	11,465,212.65	7.13%	1,335,166.20	1.90%
深圳光骅实业有限公司	代垫款	<u>3,667,995.38</u>	<u>2.28%</u>	<u>3,667,995.38</u>	<u>5.22%</u>
合计		<u>18,644,208.03</u>	<u>11.59%</u>	<u>19,627,359.83</u>	<u>27.94%</u>
长期借款					
(香港)中国投资有限公司	借款	—	—	109,231,500.00	100%

### 6.2.2. 接受担保

截止 2006 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 7,631 万股作质押, 为本公司银行借款提供担保。

### 6.2.3. 抵押借款

上年深圳市东海岸实业发展有限公司以本公司怡都大厦自有房产和华乐大厦第 4、27、28 层作为抵押物向银行借款 2,050 万元，截至报告日仍未解除。

### 6.2.4. 销售

本公司将五洲星苑会所，整体出售给深圳市东海岸实业发展有限公司(实质购买人钟坚龙)，会所为 A、B、C 栋裙楼 1-3 层，按规定只能整体转让，不能分拆，建筑面积为 5605.26 平方米，转让价 8500 万元（营业税、费由买方承担，登记价 1.2 亿元），房产证在 2006 年 12 月办理了房产过户手续，虽然房款在 2007 年收回，但在 2006 年收款为零，金额巨大，基于稳健性原则，在 2006 年度不确认收入，会所账面成本 58,625,076.93 元。

## 七、期后事项

除附注 9.1 债务重组中涉及期后事项之外，本公司期后事项：

7.1 本公司于 2007 年 3 月 21 日与林亦等人签署协议，将位于深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 7-17 层、20-25 层共计建筑面积 18,947 平方米的物业进行整体转让，转让价 14,778 万元，平均单价 7800 元/平米，分四批支付到资金监管账户，用于偿还所抵押的银行贷款后余额转回，截至报告日首批资金已到监管账户，首批产权业已办理变更手续。

7.2. 本公司对联营公司深圳市东海岸实业发展有限公司 2004 年以华乐大厦部分楼层进行投资，由于华乐大厦抵押没有解除，2007 年 3 月 16 日更改为货币出资，深圳市东海岸实业发展有限公司注册资本 7890 万元，本公司占 49.11%股权。

7.3. 期后偿还银行借款详见附注 9.1 所述。

## 八、或有事项

### 8.1. 抵押事项

除附注 5.1.1、5.5.2、5.8.1 所述抵押（质押）以外，本公司无其他需披露的抵押事项。

### 8.2. 担保事项

本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，金额总计为人民币 2 亿元，按揭成数为 8 成，按揭期限为 30 年，待银行债权全部得到清偿后该义务消失，截止 2006 年 12 月 31 日，深圳世纪星源物业发展有限公司提供的按揭销售担保余额为 120,125,242.71 元。

### 8.3. 诉讼事项

除附注 9.1 所述之外，本公司诉讼事项：

由于以前年度本公司资金断裂、工程停工，导致“五洲星苑”项目无法按期完成，交楼时间推迟，截止报告日，“五洲星苑”有王冠等 56 户业主起诉本公司违约，其中已经判决本公司支付违约金、诉讼费、执行费金额 197.36 万元，正在上诉或一审当中涉及金额 62.38 万元，合计 259.74 万元；已支付 10.21 万元，列入预计负债 249.53 万元。

#### 8.4. 其他或有事项

本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司所提供的“分时度假”产品，是消费者一次性购买酒店未来每年一定时间的居住权，因该产品服务的特殊性，消费者受媒体误导、预定客房不成功、对酒店服务不满，以及消费者对其消费服务的要求和理解不同，可能要求退会或赔偿，本公司已根据以往经验，对未到期分时度假产品按服务未到期金额预提 5% 预提服务质量保证金，预提金额 1,678,812.55 元。

#### 九、债务重组

9.1. 本公司主要的借款均已逾期多年，并已涉及诉讼，判决偿还银行借款本金。

贷款单位	涉诉本金	最新进展
中国建设银行深圳市蛇口支行	63,752,257.93	*
中国农业银行深圳市分行营业部	134,812,864.00	**
交通银行深圳分行东兴支行	18,972,304.34	2007年3月30日已还本付息。
深圳市葵涌农村信用合作社	7,000,000.00	***
深圳发展银行南头支行	28,130,760.00	2007年4月4日还清，并豁免了复息和罚息。
深圳发展银行福田支行	2,700,000.00	
中国银行深圳分行	49,000,000.00	****
中国工商银行深圳分行深东支行	13,614,679.73	*****
中国工商银行深圳分行深东支行	7,650,000.00	*****
广东发展银行田贝支行	<u>10,000,000.00</u>	2007年4月已还本息
合 计	<u>335,632,866.00</u>	

\*建行 2007年3月3日本公司与中国东方资产管理公司深圳办事处签订了债务重组协议，协议约定：a) 本金部分通过华乐大厦 18、19 层以物抵债，抵偿本金 15,346,134.11 元及利息 895,865.89 元，以拍卖五洲星苑房产清偿本金 10,300,000.00 元；重组日起一年内清偿本金 49,801,424.82 元。

b) 利息部分：偿还利息 1,895,865.89 元；重组本金 49,801,424.82 元之未付余额按人民银行一年期贷款基准利率的 60% 向东方资产管理公司支付利息。

c) 在偿付上述本息后，剩余利息全部免除。

\*\*农行 截止到 2007 年 3 月 21 日，逾期贷款本金 13,481.28 万元，利息 66,765,906.25 元，重组情况：a) 本金部分：8000 万重组贷款和 4000 万重组贷款，1,481.28 万由出售商品房偿还；b) 利息部分：其中 36,721,248.44 元停止复利计算并分为 4 年期偿还，申请免除剩余 30,044,657.81 元利息。方案已经通过深圳分行批准，免息方案已报总行待批。

\*\*\*农信社 本金 700 万元，利息 2,456,038.26 元，拟以华乐大厦整体出售进行偿还。

\*\*\*\*中行 2007 年 4 月 4 日偿还本金 1700 万元；免除利息 2,007,979 元；贷款本金 3200 万元，利息 12,437,387.14 元正在重组，拟以华乐大厦整体出售进行偿还。

\*\*\*\*\*工行 截止到 2007 年 3 月 21 日逾期贷款本金 21,208,468.76 元，利息 1,840,495.24

元，目前正在重组，拟以华乐大厦整体出售进行偿还。

9.2 车港主体工程款：根据（2006）深中法执恢字第 1001 号结案报告，本公司与中国华西企业有限公司车港工程合同纠纷一案执行完毕，华西公司豁免利息 3,267,719.25 元，计入资本公积。

9.3. 因资金困难，为了五洲星苑工程恢复施工，2004 年 10 月与中建四局签订〈关于“五洲星苑”工程款结算和支付及竣工收尾安排协议〉，将五洲星苑 154 套暂时备案在中建四局名下，目前已出售 102 套，其余 52 套抵中建四局工程款 21,468,002.00 元，差价作为债务重组列入资本公积。

## 十、其他重要事项

10.1 本公司下属子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于 2002 年 9 月向招商银行申请了 2,000 万元短期流动资金贷款，（香港）中国投资有限公司以其持有的本公司法人股 2,128 万股为该笔贷款提供了质押担保，该笔贷款于 2003 年 8 月 31 日开始逾期，并于 2003 年 11 月 4 日进入诉讼及执行程序。另本公司下属子公司深圳星苑物业管理服务有限公司于 2003 年 1 月向兴业银行深圳市中心区支行申请了人民币 1,000 万元短期流动资金贷款，由（香港）中国投资有限公司以其持有的本公司法人股 3,000 万股为该笔贷款提供质押担保，该笔贷款于 2004 年 7 月 14 日开始逾期，并于 2005 年 2 月 21 日进入诉讼及法院执行程序。2006 年 1 月 16 日，深圳市中级人民法院将上述两案质押的股份合并拍卖，拍卖了其中的 3,728 万股法人股，并以 0.625 元/股成交，拍卖款项用于抵偿银行借款及利息。该部分法人股当日全部由深圳市东海岸实业发展有限公司竞投取得。

10.2 本公司 2006 年 7 月 28 日已完成股权分置改革。股权分置改革方案实施前后股本结构发生如下变化：

改革前			改革后		
股份类别	股份数量（股）	占总股本比例%	股份类别	股份数量（股）	占总股本比例%
一、未上市流通股份合计	334,711,701.00	47.23%	一、有限售条件的流通股合计	297,316,739.00	32.52%
（一）发起人股份	328,169,062.00	46.31%	（一）发起人股份	257,659,129.00	28.18%
境内法人持有股份	83,401,520.00	11.77%	境内法人持有股份	74,475,536.00	8.15%
境外法人持有股份	244,767,542.00	34.54%	境外法人持有股份	183,183,593.00	20.03%
（二）非发起人股份	6,542,639.00	0.92%	（二）非发起人股份	39,657,610.00	4.34%
境内法人持有股份	6,542,639.00	0.92%	境内法人持有股份	39,657,610.00	4.34%
二、流通股份合计	373,949,615.00	52.77%	二、无限售条件的流通股合计	617,016,868.00	67.48%

人民币普通股	373,949,615.00	52.77%	人民币普通股	617,016,868.00	67.48%
其他	—	—	其他	—	—
三、股份合计	708,661,316.00	100%	三、股份合计	914,333,607.00	100.00%

10.3 根据国家税务总局国税发[2006]127号文《税务总局关于房企土地增值税清算管理有关问题的通知》，本期本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司按四级超率累进税率，适用税率40%，本期共计提土地增值税35,409,073.01元，对本公司造成较大影响。

### 十一、非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下

项 目	金 额
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	850.00
各种形式的政府补贴	—
短期投资损益	—
扣除公司日常根据规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-2,595,682.42
以前年度已经计提各项减值准备的转回	38,157,965.28
其他	—
上述事项企业所得税影响数	—
少数股东损益影响数	—
合 计	<u>35,563,132.86</u>

### 十二、合并财务报表之批准

2006年度的合并财务报表于2007年4月27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 七年四月二十八日

## 关于深圳世纪星源股份有限公司 新旧会计准则股东权益差异调节表的 审阅报告

利安达审阅字[2007]第 1106 号

### 深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的深圳世纪星源股份有限公司（以下简称世纪星源）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称差异调节表）。按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和中国证券监督管理委员会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号，以下简称《通知》）的有关规定编制差异调节表是世纪星源管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据《通知》的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和《通知》的有关规定编制。

此外，我们提醒差异调节表的使用者关注，如后附差异调节表中重要提示所述：差异

调节表中所列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中所列报的相应数据可能存在差异。

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 米哲

中国·北京

二〇〇七年四月二十七日

## 深圳世纪星源股份有限公司 新旧会计准则股东权益差异调节表

金额单位：人民币元

项目	注释	项目名称	金额
	三、1	2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	701,694,570.71
1	三、2	长期股权投资差额	2,093,600.00
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	2,093,600.00
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5		股份支付	
6		符合预计负债确认条件的重组义务	
7		企业合并	
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
		根据新准则计提的商誉减值准备	
8		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10		金融工具分拆增加的权益	
11		衍生金融工具	

---

12	三、3	所得税	2,495,295.55
13	三、4	少数股东权益	

---

2007年1月1日股东权益（新会计准则）			706,283,466.26
----------------------	--	--	----------------

---

后附差异调节表附注为本差异调节表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 新旧会计准则股东权益差异调节表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 一、编制目的

深圳世纪星源股份有限公司（以下简称公司或本公司）于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响，中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136 号，以下简称《通知》），要求公司按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》和《通知》的有关规定，在 2006 年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

## 二、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条和《通知》的有关规定，结合公司的自身特点和具体情况，以 2006 年度合并财务报表为基础，并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1. 子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2. 公司编制合并财务报表，按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

## 三、主要项目附注

1. 2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）的金额取自公司按照现行企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称现行会计准则）编制的 2006 年 12 月 31 日合并财务报表。该报表业经利安达信隆会计师事务所有限公司审计，并于 2007 年 4 月 27 日出具了利安达审字[2007]第 1105 号带强调事项段的无保留意见审计报告。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度财务报告。

## 2. 长期股权投资差额

系深圳国际商务有限公司投资深圳市新德利财经资讯技术有限公司形成长期股权投资贷方差额 5,284,000.00 元，至 2006 年 12 月 31 日累计已摊销 3,190,400.00 元，期末余额 -2,093,600.00 元。

## 3. 所得税

因计提减值准备，资产会计基础小于计税基础影响的所得税 2,495,295.55 元

公司提取的各项减值准备余额中，以后可转回的减值准备 16,635,303.69 元，其中：应收账款及其他应收款坏账准备余额 8,592,795.95 元（已扣除合并抵销数），存货跌价准备 8,042,507.74 元。按照各公司实际税率，计算其递延所得税资产为 2,495,295.55 元，对合并净资产的影响为 2,495,295.55 元。

由于母公司及子公司深圳市国际商务有限公司、深圳星苑物业管理服务有限公司、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、上海大名星苑酒店有限公司等在可预见的将来无足够的应纳税所得额转回可抵减时间性差异，故未确认相关的递延所得税资产。

## 4. 少数股东权益

本公司对子公司均为全资持有，故不存在少数股东权益。

## 四、提示

公司已于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》，目前公司正在评价执行新会计准则对公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑并参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“股东权益差异调节表”时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能导致股东权益差异调节表中所列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益与 2007 年度财务报告中所列报的相应数据之间存在差异。