

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 2007 年半年度报告

### 目 录

重要提示.....	2
公司基本情况.....	2
主要会计数据和财务指标.....	3
股本变动及股东情况.....	4
董事、监事、高级管理人员情况.....	6
董事会报告.....	6
重要事项.....	8
财务报告.....	10
备查文件.....	10

## 重要提示

本司董事会、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。

没有董事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。

其中董事宋孝刚、汤冶分别委托董事尹建华、刘和平出席会议；独立董事武良成、任胜健分别委托独立董事蔡增正、薛丽娟出席会议。

本司董事长丁芑、主管会计工作负责人郑列列、会计机构负责人马冯刚声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

本司半年度报告未经审计。

### 一、 公司基本情况

(一)本司法定中、英文名称：深圳世纪星源股份有限公司

SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION

(二) 本司股票上市交易所为深圳证券交易所

股票简称：ST 星源 股票代码：000005

(三) 本司注册及办公地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

邮政编码：518001

电子信箱：fountain@sfc.com.cn

(四)本司法定代表人：董事长 丁芑女士

(五) 本司董事会秘书：罗晓春先生

本司证券事务代表：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

(六)本司选定的信息披露报纸为《证券时报》，登载公司半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

本司半年度报告备置于公司总部董事会秘书处

(七)其他有关资料

本司首次注册登记日期：1987年8月

地点：深圳

企业法人营业执照注册号：企股粤深总字第100456号

税务登记号码：深地税登字440303618847094号

本司聘请的会计师事务所为利安达信隆会计师事务所

办公地址：北京市东城区王府井大街138号

二、本司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(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	1,374,325,468.39	1,528,293,791.91	1,532,882,687.47	-10.07%	-10.34%
所有者权益(或股东权益)	777,997,536.95	701,694,570.71	706,283,466.27	10.87%	10.15%
每股净资产	0.85	0.77	0.77	10.39%	10.39%
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)	
		调整前	调整后	调整前	调整后
营业利润	24,115,478.57	65,933,544.54	65,933,544.54	-63.42%	-63.42%
利润总额	78,118,324.10	47,864,603.13	47,864,603.13	63.21%	63.21%
净利润	73,019,008.26	68,108,172.38	68,108,172.38	7.21%	7.21%
扣除非经常性损益后的净利润	18,958,885.69	86,177,113.79	86,177,113.79	-78.00%	-78.00%
基本每股收益	0.08	0.10	0.10	-20.00%	-20.00%
稀释每股收益	0.08	0.10	0.10	-20.00%	-20.00%
净资产收益率	9.39%	9.71%	8.15%	-0.32%	1.24%
经营活动产生的现金流量净额	85,821,473.31	21,140,598.59		305.96%	
每股经营活动产生的现金流量净额	0.09	0.03		200.00%	

注：非经常性损益项目

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、无形资产、其他长期资产产生的损益	46,240,099.44元
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	7,820,023.13元
合计	54,060,122.57元

### 三、股本变动和主要股东持股情况

#### 1、股份变动情况表

数量单位：股

	期初数	报告期变动增减(+、-)						期末数
		配股	送股	公积金转增	增发	其他	小计	
一．有限售条件股份	297,373,823							297,373,823
1．国家持股								
2．国有法人持股	40,035,341							40,035,341
3．境内一般法人持股	76,475,262							76,475,262
4．境内自然人持股	57,090							57,090
5．境外法人持股	180,806,130							180,806,130
6．境外自然人持股								
二．无限售条件股份	616,959,784							616,959,784
1．人民币普通股	616,959,784							616,959,784
2．境内上市的外资股								
3．境外上市的外资股								
三．股份总数	914,333,607							914,333,607

#### 前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件：

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	(香港)中国投资有限公司	180,806,130	2009年7月31日	180,806,130	自股改方案实施之日起，在36个月内不上市交易或转让。
2	深圳市城建开发集团公司	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	深圳市东海岸实业发展有限公司	35,492,434	2007年7月31日	35,492,434	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。
5	深圳市正佳投资有限公司	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。
9	吴顺国	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。
10	上海盛洲实业有限公司	1,280,000	2007年7月31日	1,280,000	自股改方案实施之日起，在12个月内不上市交易或转让。

有限售条件股份可上市交易时间：

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2007年7月31日	116,567,693	180,806,130	733,527,477	
2009年7月31日	180,806,130	0	914,333,607	

2、股东情况介绍

截止2007年6月30日，本司股东总数为102,527户。

截止2007年6月30日，本司前10名股东持股情况：

股东名称	期末持股数	所占比例 %	股份增减	股份类型	冻结股数
(香港)中国投资有限公司	180,806,130	19.8%	0	有限售条件	83,210,000
深圳市城建开发集团公司	39,315,341	4.3%	0	有限售条件	
深圳市东海岸实业发展有限公司	35,492,434	3.9%	0	有限售条件	6,000,000
深圳市国叶实业有限公司	15,031,264	1.6%	0	有限售条件	
深圳市正佳投资有限公司	7,931,045	0.87%	0	有限售条件	7,931,045
晏娜	4,811,202	0.53%	4,811,202	无限售条件	
上海古德投资咨询有限公司	4,541,143	0.5%	0	有限售条件	
上海森钢钢铁有限公司	3,811,103	0.42%	0	有限售条件	3,811,103
晏福有	2,987,200	0.33%	2,987,200	无限售条件	
陈树康	2,778,924	0.3%	2,778,924	无限售条件	

截止2007年6月30日，本司前10名无限售条件股东持股情况：

股东名称	期末持有流通股数	股份类型
晏娜	4,811,202	A股
晏福有	2,987,200	A股
陈树康	2,778,924	A股
王克明	2,400,600	A股
杭淑娟	2,275,934	A股
刘欣仪	2,249,100	A股
刘敏基	2,192,500	A股
梁葵珍	2,170,100	A股
范元新	1,900,000	A股
张人宇	1,841,200	A股

注：未发现前十名股东之间存在关联关系。

3、报告期内本司控股股东未发生变化。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

1. 报告期内本司董事、监事、高级管理人员持有本司股票的情况未发生变化。

2. 报告期内本司 2006 年度股东大会选举产生了新一届董事会及监事会成员，其中上届董事会成员丁芑、江津、郑列列、刘丽萍、熊金芳、汤冶、吴祥中、刘和平、独立董事武良成、任胜健、薛丽娟留任，新当选董事为尹建华、宋孝刚，新当选独立董事为蔡增正、罗中伟，上届监事会成员全部留任。新一届董事会聘任郑列列为公司总裁（期后事项：2007 年 8 月 7 日，董事会聘任马冯刚为公司副总裁）。

#### 五、董事会报告

报告期内，本司在非经常性业务方面以出售存量房产和固定资产方式清理了逾期债务，并同所有银行达成了债务重组协议。该业务事项消除了公司在流动性和持续经营方面存在的不确定性，使公司财务状态发生了根本性的转变，也创造了约 9000 万元债务重组收益的机会。

在本报告期内，本司又与美联银行合作设立了首冠发展有限公司，共同投资开发 50 万平方米的长沙开福区太阳星城住宅项目，年内开工面积即可达 20 万平方米。

从长远来看，与美联银行的上述合作是一种战略合作模式，本司将逐步在多个重点城市以此种战略合作模式稳步地开展不动产开发业务。

##### 1. 主营业务分行业或产品情况表

单位：(人民币)万元

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	12919.06	6950.82	46.2%	-47.15%	-45.77%	-1.36%
酒店、酒店式公寓及度假酒店	1796.41	259.64	85.55%	-6.56%	-79.84%	52.54%
物业管理	844.98	62.83	92.56%	522.41%	-27.79%	56.66%
信息服务及其他	263.76	8.46	96.79%	259.82%	-93.46%	162.40%
其中：关联交易金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
关联交易的定价原则	主营业务收入中无关联交易收入。					
关联交易必要性、持续性的说明	主营业务收入中无关联交易收入。					

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为 0 元。  
因上年同期房地产项目的销售收入中累计结转了以前年度的预售收入，故本年度主营业务比上年同期减少。

## 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增减 (%)
深圳	15,593.66	-40.69%
其他	230.54	-19.69%

3. 因去年上半年销售收入中累计结转了 2005 年的预售房产，相比之下，本报告期主营业务比上年同期减少。

## 4. 报告期投资情况：

### 募集资金使用情况：

承诺投资项目及项目进度	实际投资项目及项目进度
口岸配套设施，计划使用募集资金 13,147.35 万元，2001 年完工。	大型停车设施，实际投入募集资金 10,717.56 万元，项目主体已完工，根据深发改[2005]153 号批复，今年对深圳车港进行改造，首层将由政府投资建成出入境大厅，并兴建连接车港二层以上停车场的市政引桥。根据政府要求，二层以上给排水、消防等收尾工程需同步或提前进行，工程量预算额大约为 2000 万元左右，剩余募集资金将在今年内进行投入，目前已重新取得开工许可证。 未能按原计划完工原因：规划修改。

报告期内本司下属子公司首冠国际有限公司与美联银行合作设立了首冠发展有限公司，共同投资长沙开福区太阳星城项目。本司占项目公司 50% 的股权，在期后规定期限内已向项目公司注资 1.2 亿元，项目所需其余资金分别由美联发展股本金、美联银行夹层贷款、开发贷款组成。

5. 上年年度报告中披露的本年度经营计划未作变更。

6. 预测年初至第三季度期末公司业绩：

适用          不适用

7. 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。

## 六、 重要事项

1. 公司治理的实际情况与中国证监会发布的《上市公司治理准则》的有关要求基本相符。

### 2. 担保事项

适用          不适用

担保对象名称	发生日期	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
报告期内担保发生额合计					0	
报告期末担保余额合计					0	
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	
报告期末对控股子公司担保余额合计					0	
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额					0	
担保总额占公司净资产的比例					0	
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	
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	
担保总额超过净资产 50%部分的金额					0	
违规担保总额					0	

注：A、上表中的担保发生额合计、担保余额合计和关联担保余额合计中不包括上市公司对控股子公司的担保。

B、上表中的上市公司对控股子公司担保发生额合计、违规担保总额和担保总额按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）的规定计算，其中担保总额应为以下项目的加总：

(1) 上市公司这一法人实体对外担保余额；

(2) 控股子公司、参股子公司等各个法人实体的对外担保余额，乘以上市公司持有的该公司的股份比例。

### 3. 关联债权债务往来:

适用          不适用

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
中国投资有限公司	控股股东	0	0	0	1146.52 万元
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	联营公司	104.98 万元	4225.33 万元	0	0
合计		104.98 万元	4225.33 万元	0	1146.52 万元

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 元，余额 0 元。

注：截止报告期末，本司控股股东（香港）中国投资有限公司以其持有的本司有限售条件股份 8321 万股作质押，已为本司向银行贷款提供了担保。

4. 公司上一报告期的利润分配方案为不分配、不转增，本报告期（即中期）的利润分配方案为不分配、不转增。报告期内公司无股权激励方案。

5. 报告期内无重大诉讼、仲裁事项。

6. 报告期内公司无证券投资，也没有持有其他上市公司或金融企业股权的情况。

7. 报告期内重大资产收购、出售及资产重组事项。

本司下属子公司首冠国际有限公司出资 1.2 亿元与美联银行合作以增资方式收购了湖南天景名园置业有限责任公司 90% 股权，共同投资开发 50 万平方米的长沙开福区太阳星城住宅项目。

因债务重组需要，本司于 2007 年 4—6 月将本司开发的房产华乐大厦 7—17、20—25 层共 198 套房产以市场价分批出售给何庆国等自然人，售房款约 1.47 亿元均用于债务重组。

期后事项：本司下属子公司首冠国际有限公司与美联发展有限公司和满宝国际有限公司达成协议共同投资、合作开发珠海港龙豪庭不动产项目，首冠国际有限公司以支付 1.14 亿元港币收购项目公司股东 25% 的相关股份及权益的形式来取得投资标的即珠海不动产项目的开发权益（详见本司 8 月 9 日的公告）。

8. 报告期内无重大关联交易（包括购销商品、提供劳务等）事项。

9. 独立董事对对外担保的专项说明及独立意见

根据中国证监会证监发[2003] 56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、证监发[2005] 120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的规定和要求，我们对公司对外担保情况及执行上述规定情况说明如下：

公司能够严格按照相关规定的要求，控制对外担保行为。

截止报告期末，公司无对外担保情况。

独立董事：武良成、蔡增正、罗中伟、任胜健、薛丽娟

#### 10. 重大合同及其履行情况：

报告期内无重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本司资产的事项。

报告期内无重大委托他人进行现金资产管理的事项。

#### 11. 公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东在报告期内的承诺事项：

本司控股股东中国投资有限公司承诺：在本司股改完成后，其所持有的股份在获得上市流通权之日起三十六个月内不上市交易或转让。该承诺在履约中。

12. 报告期内公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

#### 13. 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

公司已与各银行就预期债务问题达成债务重组协议（详见本司 5 月 9 日、6 月 22 日、8 月 4 日的公告），目前进展顺利，如能按计划完成相关协议，预计可为公司带来约 9000 万元的债务重组收益。

## 七、 财务报告（见附件，未经审计）

## 八、 备查文件

(一)载有董事长签名的中期报告文本；

(二)载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；

(三)报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；

(四)公司章程文本；

深圳世纪星源股份有限公司

二 00 七年八月二十七日

**深圳世纪星源股份有限公司**  
**资产负债表**  
**2007年6月30日**

单位：人民币元

项目	附注	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	5.1	43,132,186.50	1,515,197.87	41,567,081.81	509,101.84
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	5.2	50,961,822.79		25,634,555.17	
预付款项	5.3	893,949.44		902,910.74	
应收利息					
其他应收款	5.4	91,876,131.32	661,670,211.50	77,356,171.04	746,516,349.78
买入返售金融资产					
存货	5.5	104,185,271.91	18,806,660.91	173,508,926.62	17,841,600.25
一年内到期的非流动资产	5.6	63,470.95		80,360.34	
其他流动资产					
流动资产合计		291,112,832.91	681,992,070.28	319,050,005.72	764,867,051.87
非流动资产：					
发放贷款及垫款					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	5.7	621,407,703.38	821,141,158.37	650,544,629.30	734,834,234.46
投资性房地产					
固定资产	5.8	190,848,390.68	47,812,812.75	292,310,465.92	49,410,639.54
在建工程	5.9	261,382,239.65		261,190,755.65	
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
无形资产					
开发支出					
长期待摊费用	5.10	7,079,006.21	8,617.26	7,291,535.32	8,617.26
递延所得税资产		2,495,295.56		2,495,295.56	
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,083,212,635.48	868,962,588.38	1,213,832,681.75	784,253,491.26
资产总计		1,374,325,468.39	1,550,954,658.66	1,532,882,687.47	1,549,120,543.13

**深圳世纪星源股份有限公司**  
**资产负债表（续表）**

2007年6月30日

单位：人民币元

项目	附注	期末数		期初数	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	5.11	218,077,219.97	185,628,341.06	365,319,489.13	294,802,106.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	5.12	13,634,791.55	54,787.67	49,235,396.49	434,787.67
预收款项	5.13	25,543,802.26	356,170.00	23,402,541.90	356,170.00
应付职工薪酬		2,387,003.74		3,723,783.48	168,673.03
应交税费		100,418,856.87	9,702,001.31	81,823,846.14	9,701,844.95
应付股利		6.59	6.59	6.59	6.59
应付利息					
其他应付款		94,192,463.61	75,169,624.75	160,806,610.01	36,032,235.87
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债		139,482,056.98	117,352,600.20	138,113,457.60	117,952,600.20
流动负债合计		593,736,201.57	385,263,531.58	822,425,131.34	459,448,424.31
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债		2,591,729.87		4,174,089.86	
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		2,591,729.87		4,174,089.86	
负债合计		596,327,931.44	388,263,531.58	826,599,221.20	459,448,424.31
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）		914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积		269,674,928.72	269,674,928.72	269,674,928.72	269,674,928.72
减：库存股					
盈余公积		155,267,767.06	149,519,070.67	155,267,767.06	149,519,070.67
未分配利润		-171,996,280.14	-170,836,479.31	-245,015,288.40	-243,855,487.57
累计未确认投资损失		-350,868,706.94		-351,513,488.59	
外币报表折算差额		-38,413,778.75		-36,464,059.52	
归属于母公司所有者权益合计		777,997,536.95	1,162,691,127.08	706,283,466.27	1,089,672,118.82
少数股东权益					
所有者权益合计		777,997,536.95	1,162,691,127.08	706,283,466.27	1,089,672,118.82
负债和所有者权益总计		1,374,325,468.39	1,550,954,658.66	1,532,882,687.47	1,549,120,543.13

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 利润表

2007年6月30日

单位：人民币元

项目	附注	本期		上年同期	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		158,241,966.82		266,068,636.13	
其中：营业收入		158,241,966.82		266,068,636.13	
利息收入					
二、营业总成本		134,126,488.25	13,300,367.53	199,556,175.40	5,166,433.12
其中：营业成本		72,817,451.70		143,224,693.04	
赔付支出净额					
营业税金及附加		7,686,861.12		13,366,937.09	
销售费用		31,826,094.39		6,998,825.93	
管理费用		14,620,265.06	9,675,552.61	21,661,511.85	4,359,389.08
财务费用		7,175,815.97	3,624,814.92	14,304,207.49	807,044.04
资产减值损失					
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以 “-”号填列)			86,306,923.91	-578,916.19	73,275,633.50
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益					
汇兑收益(损失以“-” 号填列)					
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)		24,115,478.57	73,006,556.38	65,933,544.54	68,109,200.38
加：营业外收入		54,060,122.57	12,451.88	142,506.54	1,195.00
减：营业外支出		57,277.04		18,211,447.95	2,223.00
其中：非流动资产处置损失					
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)		78,118,324.10	73,019,008.26	47,864,603.12	68,108,172.38
减：所得税费用		4,454,534.19		1,694.22	
未确认投资损失		644,781.65		-20,245,263.47	
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)		73,019,008.26	73,019,008.26	68,108,172.38	68,108,172.38
归属于母公司所有者的 净利润		73,019,008.26	73,019,008.26	68,108,172.38	68,108,172.38
少数股东损益					
六、每股收益：					
(一)基本每股收益		0.08	0.08	0.10	0.10
(二)稀释每股收益		0.08	0.08	0.10	0.10

## 深圳世纪星源股份有限公司

### 现金流量表

2007年6月30日

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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	159,011,822.21		96,303,467.13	
处置交易性金融资产净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	97,287,023.72	94,050,888.32	13,347,630.08	1,972,387.21
经营活动现金流入小计	256,298,845.93	94,050,888.32	109,651,097.21	1,972,387.21
购买商品、接受劳务支付的现金	120,420,191.27		62,773,309.39	
客户贷款及垫款净增加额				
支付给职工以及为职工支付的现金	8,966,221.48	756,802.35	8,898,716.94	139,907.99
支付的各项税费	1,786,890.22	193,830.51	3,281,668.05	89,872.00
支付其他与经营活动有关的现金	39,304,069.65	15,326,139.94	13,556,804.24	
经营活动现金流出小计	170,477,372.62	16,276,772.80	88,510,498.62	229,779.99
经营活动产生的现金流量净额	85,821,473.31	77,774,115.52	21,140,598.59	1,742,607.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	140,900,505.56			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	140,900,505.56	126,993,592.57		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,389.00	50,389.00	2,702,862.40	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	147,389.00	50,389.00	2,702,862.40	
投资活动产生的现金流量净额	140,753,116.56	-50,389.00	-2,702,862.40	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金			16,640,000.00	

发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			16,640,000.00	
偿还债务支付的现金	201,968,473.42	73,201,460.60	15,845,796.03	800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,030,873.01	3,516,169.89	8,368,335.95	910,047.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	221,999,346.43	76,717,630.49	24,214,131.98	1,710,047.31
筹资活动产生的现金流量净额	-221,999,346.43	-76,717,630.49	-7,574,131.98	-1,710,047.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	4,575,243.44	1,006,096.03	10,863,604.21	32,559.91
加：期初现金及现金等价物余额	3,510,079.52	509,101.84	34,330,717.16	576,770.75
六、期末现金及现金等价物余额	8,085,322.96	1,515,197.87	45,194,321.37	609,330.66

## 资产减值准备明细表

编制单位:深圳世纪星源股份有限公司

2007年1-6月

单位:元

项目	注释	期初数	本期增加数	本期转回数		期末数
				资产价值回升转回	其他原因转出	
一、坏帐准备		178,457,305.34				178,457,305.34
其中:应收帐款		4,173,538.90				4,173,538.90
其他应收款		174,283,766.44				174,283,766.44
二、短期投资跌价准备						
其中:股票投资						
三、存货跌价准备		8,492,373.08				8,492,373.08
其中:库存商品		449,865.34				449,865.34
出租开发产品		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		7,200,000.00				7,200,000.00
五、固定资产减值准备		82,536,568.67			53,690,836.72	28,845,731.95
其中:房屋建筑物		82,536,568.67			53,690,836.72	28,845,731.95
专用设备						
电子设备						
运输工具						
六、无形资产减值准备						
其中:土地使用权						
七、在建工程减值准备		91,415,883.10				91,415,883.10
合 计		368,102,130.19			53,690,836.72	314,411,293.47

## 合并利润表附表

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	10.98%	11.57%	0.09	0.09
营业利润	3.10%	3.27%	0.03	0.03
净利润	9.39%	9.89%	0.08	0.08
扣除非经常性损益后的净利润	2.44%	2.57%	0.02	0.02

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 合并财务报表附注

2007年6月

(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：

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； 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：

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。

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。

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

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。

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。

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：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；由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；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；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：长期停建并且预计在3年内不会重新开工的在建工程；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；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：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；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；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：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；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；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；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. 本报告期执行新会计准则。

2.22.2. 本报告期无会计估计变更、会计差错更正事项。

### 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	273,360.60	1.0000	273,360.6	605,594.20
	港币	91,540.64	0.9744	89,197.19	61,295.52
	欧元	0.00	10.2665	0.00	—
	美元	239.1	7.6155	1,820.87	9,449.31
小 计			<u>364,378.66</u>	<u>676,339.03</u>	
银行存款	人民币	3,421,448.93	1.0000	3,421,448.93	2,058,520.72
	港币	4,284,854.05	0.9744	4,175,161.80	756,247.83
	美元	16,332.93	7.6155	124,383.43	18,971.94
小 计			<u>7,720,994.15</u>	<u>2,833,740.49</u>	
其他货币资金	人民币	14,944,955.00	1.0000	14,944,955.00	17,955,945.78
	港币	20,629,986.34	0.9744	20,101,858.69	20,101,056.51
小 计			<u>35,046,813.69</u>	<u>38,057,002.29</u>	
合 计			<u>43,132,186.50</u>	<u>41,567,081.81</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	50,145,542.26	96.00%	2,185,509.27	50,960,033.99
1-2年	1,884.72	4.00%	94.92	1,789.80
2-3年	—	—	—	—
3年以上	<u>1,987,934.71</u>	<u>4.00%</u>	<u>1,987,934.71</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>55,135,361.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,173,538.90</u>	<u>50,961,822.79</u>

#### 期初数

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	<u>1,987,934.71</u>	<u>6.67%</u>	<u>1,987,934.71</u>	<u>—</u>
合 计	<u>29,808,094.07</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,173,538.90</u>	<u>25,634,555.17</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 19.04%。

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 89.61%，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	—	—	—	—
合 计	—	—	—	—

### 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	—	—	—	—
3 年以上	—	—	—	—
合 计	—	—	—	—

## 5.3. 预付账款

账龄	期末数	比例	期初数	比例
1 年以内	279,771.77	31.98%	288,733.07	31.98%
1-2 年	404,953.50	44.85%	404,953.50	44.85%
2-3 年	96,273.00	10.66%	96,273.00	10.66%
3 年以上	112,951.17	12.51%	112,951.17	12.51%
合 计	893,949.44	100.00%	902,910.74	100.00%

## 5.4. 其他应收款

### 5.4.1. 合并数

#### 期末数

账龄	金额	比例	坏账准备	净值
1 年以内	43,191,976.07	16.23%	1,702,586.98	41,489,389.09
1-2 年	1,059,820.62	0.40%	46,670.07	1,013,150.55
2-3 年	5,472,761.38	2.06%	304,927.69	5,167,833.69

3年以上	<u>216,435,339.69</u>	<u>81.32%</u>	<u>172,229,581.70</u>	<u>44,205,757.99</u>
合 计	<u>266,159,897.76</u>	<u>100.00%</u>	<u>174,283,766.44</u>	<u>91,876,131.32</u>

#### 期初数

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	<u>216,435,339.69</u>	<u>86.01%</u>	<u>172,229,581.70</u>	<u>44,205,757.99</u>
合 计	<u>251,639,937.48</u>	<u>100%</u>	<u>174,283,766.44</u>	<u>77,356,171.04</u>

#### 5.4.1.1. 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	52.30%	三年以上	重组遗留款项	已全额计提坏账
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	41,203,540.32	18.17%	三年以上	往来款项	关联方往来
应收建行债务重组款	33,252,442.23	14.67%	三年以上	债务重组款项	已按55%计提坏账准备
长沙机械化施工公	30,700,000.00	13.54%	一年以内	往来款	
合 计	<u>225,635,000.67</u>	<u>98.68%</u>			

5.4.1.2. 金海滩本期其他应收款增加额为物业发展代付潮阳二建工程款；本期增加长沙机械化公司应收款为首冠对天景名园投资所支付的诚意金。

#### 5.4.2. 公司数

##### 期末数

账 龄	金额	比例	坏账准备	净值
1年以内	647,780,038.42	80.10%	9,100.36	647,770,938.06
1-2年	300,000.00	0.04%	15,000.00	285,000.00
2-3年	435,900.00	0.06%	21,795.00	414,105.00
3年以上	<u>160,088,393.25</u>	<u>19.80%</u>	<u>146,888,224.81</u>	<u>13,200,168.44</u>
合 计	<u>808,604,331.67</u>	<u>100.00%</u>	<u>146,934,120.17</u>	<u>661,670,211.50</u>

##### 期初数

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>
-----	-----------------------	----------------	-----------------------	-----------------------

## 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	8,181,460.48	—	8,181,460.48
开发产品	42,333,756.71	—	42,333,756.71
出租开发产品	60,485,121.38	8,042,507.74	52,442,613.64
小 计	<u>111,000,338.57</u>	<u>8,042,507.74</u>	<u>102,957,830.83</u>
库存商品	684,514.25	449,865.34	234,648.91
原材料	119,134.96	—	119,134.96
低值易耗品	<u>873,647.21</u>	—	<u>1,227,441.08</u>
小 计	<u>1,677,306.42</u>	<u>449,865.34</u>	<u>1,227,441.08</u>
合 计	<u>112,677,644.99</u>	<u>8,492,373.08</u>	<u>104,185,271.91</u>

### 期初数

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>	8,042,507.74	<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>

#### 5.5.1. 房地产项目情况

##### 开发成本

项 目	开工时间	预计总投资	期末数	期初数
肇庆项目	2004.07	—	<u>8,181,460.48</u>	<u>7,456,487.52</u>
合 计			<u>8,181,460.48</u>	<u>7,456,487.52</u>

## 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>26,132,572.37</u>	<u>36,815,711.57</u>
合 计		<u>42,333,756.71</u>	<u>111,641,972.84</u>

## 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	1,250,905.40	—	35,340.00	1,215,565.40
福华工业区	1993.12	26,093,355.77	—	737,189.49	25,356,166.28
怡都大厦	2000.06	14,846,368.58	—	317,252.23	14,529,116.35
五洲星苑地下车库	2006.03	<u>19,558,906.44</u>		<u>174,633.09</u>	<u>19,384,273.35</u>
合 计		<u>61,749,536.19</u>		<u>1,264,414.81</u>	<u>60,485,121.38</u>

### 5.5.2. 权利受限情况:

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 16,966,578.47 元。

## 5.6. 一年内到期的非流动资产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
零星费用	<u>80,360.34</u>	-----	<u>16,889.39</u>	<u>63,470.95</u>
合 计	<u>80,360.34</u>	-----	<u>16,889.39</u>	<u>63,470.95</u>

## 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：						
其他股权投资	626,416,760.44	7,200,000.00	619,216,760.44	628,607,703.38	7,200,000.00	621,407,703.38
合 计	<u>626,416,760.44</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>619,216,760.44</u>	<u>628,607,703.38</u>	<u>7,200,000.00</u>	<u>621,407,703.38</u>

#### 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%	<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	—
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	—

#### 5.7.1.2. 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	—
小 计			<u>716,469,017.92</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	期末余额	累计权益增减额	备注
肇庆项目	610,644,685.45	----	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	—	—	—	—	
小 计	<u>612,323,703.37</u>	—	<u>612,323,703.37</u>	<u>-81,645,314.55</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：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：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，项目建设中断，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，以及未来补交标准的不确定性（按肇府[1992]17 号文《关于北岭旅游开发区征用土地若干问题的规定》标准即每亩征地补偿费和管理费约 3.3 万元，或是按肇府[2003]41 号文《端州城区城市规划范围内未征土地征地补偿实施细则》标准即每亩征地补偿费和管理费约 11 万元），补交地价和拆迁费将增加开发成本，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，因项目位置变化可能产生一定影响。

### 5.7.1.3. 股权投资差额

相关资料

被投资单位	初始金额	形成原因	摊销期限
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

注：1：由于国商与新博净资产为负数，2006年末会计师事务所已经按新会计准则将其差额做了期初期末调整，冲减为0，本期不再摊销。

2：本公司对东海岸的股权投资已经于年初转让，故本期不再对其摊销。

## 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	793,217,929.60	—	793,217,929.6	716,871,216.54	—	716,871,216.54
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	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>	<u>16,284,000.00</u>
合 计	<u>811,180,947.52</u>	<u>—</u>	<u>811,180,947.52</u>	<u>734,834,234.46</u>	<u>—</u>	<u>734,834,234.46</u>

### 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	2007.06.30	减值准备
中国技术创新有限公司	20年	15%	<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>
小 计			<u>16,284,000.00</u>	<u>16,284,000.00</u>	<u>—</u>

### 5.7.2.2. 权益法核算的其他股权投资

#### 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>

#### 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	168,392,095.90	25,242,360.43	193,634,456.33	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	83,472,260.03	46,973,694.66	130,445,954.69	-49,554,045.31

(香港) 首冠国际有限公司	<u>465,006,860.62</u>	<u>14,090,868.82</u>	<u>479,097,729.44</u>	<u>479,087,029.44</u>
小 计	<u>718,550,234.47</u>	<u>86,306,923.91</u>	<u>804,857,158.38</u>	<u>392,945,911.09</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	445,374,602.80	—	181,515,593.49	263,859,009.31
通用设备	5,223,360.64	—	—	5,223,360.64
运输设备	5,816,865.18	—	—	5,816,865.18
办公设备及其他	22,541,968.52	96,103.00	—	22,607,135.52
经营租入固定资产改良	<u>68,475,995.22</u>	—	—	<u>68,475,995.22</u>
合 计	<u>547,432,792.36</u>	<u>96,103.00</u>	<u>181,515,593.49</u>	<u>366,013,301.87</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	118,506,256.07	4,541,013.14	33,744,516.01	89,302,753.20
通用设备	4,545,407.99	12,350.01	—	4,557,758.00
运输设备	5,521,071.14	0.00	0.00	5,521,071.14
办公设备及其他	20,866,595.94	497,742.24	0.00	21,364,338.18
经营租入固定资产改良	<u>23,146,426.63</u>	<u>2,426,832.09</u>	—	25,573,258.72
合 计	<u>172,585,757.77</u>	<u>7,477,937.48</u>	<u>33,744,561.01</u>	<u>146,319,179.24</u>
固定资产减值准备				
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	82,536,568.67	—	53,690,836.72	28,845,731.95
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	<u>82,536,568.67</u>	—	<u>53,690,836.72</u>	<u>28,845,731.95</u>

本期固定资产原值、累计折旧及固定资产减值准备的减少为星苑物业出售华乐大厦所致。

固定资产净额	<u>292,310,465.92</u>	<u>190,848,390.68</u>
--------	-----------------------	-----------------------

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。

### 5.8.2. 公司数

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
<b>固定资产原值</b>				
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	4,706,699.22	—	—	4,706,699.22
办公设备及其他	<u>3,888,509.72</u>	<u>50,389.00</u>	—	<u>3,938,898.72</u>
合 计	<u>130,907,932.75</u>	<u>50,389.00</u>	—	<u>130,958,321.75</u>
<b>累计折旧</b>				
房屋及建筑物	36,496,491.95	1,619,301.00	—	38,115,792.95
通用设备	26,815.56	—	—	26,815.56
运输设备	4,459,168.99	—	—	4,459,168.99
办公设备及其他	<u>3,635,548.97</u>	<u>28,914.79</u>	—	<u>3,664,463.76</u>
合 计	<u>44,618,025.47</u>	<u>1,648,215.79</u>	<u>0.00</u>	<u>46,266,241.26</u>
<b>固定资产减值准备</b>				
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>
<b>固定资产净额</b>	<u>49,410,639.54</u>			<u>47,812,812.75</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	352,606,638.75	85,000.00	—	352,691,638.75	一期完工 80%	募集/自筹
华乐大厦维修工程	—	—	106,484.00	—	106,484.00		自筹
其他		—	—	—	—		
合 计		<u>352,606,638.75</u>	<u>191,484.00</u>	<u>0.00</u>	<u>352,798,122.75</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
净值	261,190,755.65			261,190,755.65

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	4,033,459.36	----	49,338.02	3,984,121.34
酒店用品、用具	3,050,142.49	46,967.57	2,225.19	3,094,884.87
其他	<u>207,933.47</u>	—	<u>207,933.47</u>	----
合计	<u>7,291,535.32</u>	<u>46,967.57</u>	<u>259,496.68</u>	<u>7,079,006.21</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	2,640,694.71	3-5年
酒店用品、用具	9,824,291.67	6,776,374.37	1-4年
其他	<u>1,051,519.51</u>	<u>1,051,519.51</u>	1-2年
合计	<u>17,500,627.23</u>	<u>10,468,588.59</u>	

## 5.11. 递延所得税资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
新旧会计准则调整数	2,495,295.56	----	----	2,495,295.56

## 5.12. 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	136,380,673.09	136,380,673.09	271,737,426.27	271,737,426.27
	HKD	----	----	28,000,000.00	28,130,760.00
小计		136,380,673.09	<u>136,380,673.09</u>		<u>299,868,186.27</u>
保证借款	RMB	53,259,986.88	53,259,986.88	102,393.00	102,393.00
小计		53,259,986.88	53,259,986.88		<u>102,393.00</u>
信用借款	HKD	—	—	—	—
小计			—		—
质押借款	RMB	16,410,000.00	16,410,000.00	52,854,989.86	52,854,989.86
	USD	1,600,000.00	12,026,560.00	1,600,000.00	12,493,920.00
小计			<u>28,436,560.00</u>		<u>65,348,909.86</u>
合计			<u>218,077,219.97</u>		<u>365,319,489.13</u>

5.12.1. 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。

5.12.2. 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
中国农业银行深圳市分行营业部	134,812,864.00	7.56%	流动资金借款	*	2007年
中国工商银行深圳分行深东支行	6,077,248.77	7.5600%	流动资金借款	***	2007年

**5.13. 应付账款**

5.13.1. 本项目中期初余额 49,235,396.49 元，期末余额 13,634,791.55 元。

5.13.2. 期末余额中账龄超过 3 年的大额应付账款

<u>债权单位</u>	<u>金 额</u>	<u>内 容</u>	<u>未偿还原因</u>
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

**5.14. 预收账款**

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
预收账款	25,543,802.26	23,402,541.90

5.14.1. 房地产项目分项情况

<u>项目名称</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>	<u>竣工时间</u>	<u>内容</u>
五洲星苑	<u>2,886,137.22</u>	<u>1,200,000.00</u>	2006年3月	购房定金及地下车库
小 计	<u>2,886,137.22</u>	<u>1,200,000.00</u>		

5.14.2. 期末数较期初数增加,主要是五洲星苑地下停车场车位长期使用权未确认销售收入所致。

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

**5.15. 应付职工薪酬**

<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
<u>2,387,003.74</u>	<u>3,723,783.48</u>

为期末应付福利费余额及本期计提的应付工资。

**5.16. 应交税费**

<u>项 目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
增值税	24,268.70	9,638.40
营业税	31,746,078.47	15,811,493.18
城建税	384,578.64	232,186.33
房产税	15,852,423.52	15,557,743.52
个人所得税	34,379.27	31,070.45
企业所得税	17,299,801.92	14,937,264.60
土地增值税	35,077,461.75	35,244,477.13
其他	<u>-135.40</u>	<u>-135.40</u>
合 计	<u>100,418,856.87</u>	<u>81,823,738.21</u>

本项目期末数比期初增长，主要原因系本期销售华乐大厦、五洲星苑计提营业税；本期物业发展计提所得税 4,454,534.20 元所致。

### 5.17. 其他应付款

5.17.1 本项目中期初余额 160,806,610.01 元，期末余额 94,192,463.61 元。

5.17.2. 账龄超过 3 年的大额应付款项如下：

债权单位	金 额	内 容
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

5.17.3. 期末余额中的大额应付款项如下：

债权单位	金 额	内 容	欠款时间	比例
(香港)中国投资有限公司	11,465,212.65	往来款	1 年以内	12.17%
钟坚龙	24,193,700.00	借款	1 年以内	25.69%
合 计	<u>35,658,912.65</u>			<u>37.86%</u>

5.17.4. 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。

### 5.18. 其他流动负债

类 别	期末数	期初数	期末结存原因
借款利息	108,561,786.31	125,587,098.15	欠付利息未支付
华乐大厦工程成本	8,092,580.00	9,241,167.21	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	<u>22,091,693.46</u>	<u>2,549,195.03</u>	按权责发生制计提
合 计	<u>139,482,056.98</u>	<u>138,113,457.60</u>	

### 5.19. 预计负债

期末数	期初数
2,591,729.87	4,174,089.86

### 5.20. 股本

	期初数	报告期变动增减 (+、-)						期末数
		配股	送股	公积金转增	增发	其他	小计	
一．有限售条件股份	297,373,823							297,373,823
1．国家持股								
2．国有法人持股	40,035,341							40,035,341
3．境内一般法人持股	76,475,262							76,475,262
4．境内自然人持股	57,090							57,090
5．境外法人持股	180,806,130							180,806,130
6．境外自然人持股								
二．无限售条件股份	616,959,784							616,959,784

1. 人民币普通股	616,959,784							616,959,784
2. 境内上市的外资股								
3. 境外上市的外资股								
三. 股份总数	914,333,607							914,333,607

注: 上述实收股本业经利安达信隆会计师事务所验证。

#### 5.21. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	110,046,730.80	—	—	110,046,730.80
资产评估增值	9,618,973.92	—	—	9,618,973.92
股权投资准备	14,089,989.84	—	—	14,089,989.84
其它资本公积	135,919,234.16	—	—	135,919,234.16
合 计	269,674,928.72	0.00	0.00	269,674,928.72

#### 5.22 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	95,703,074.94	—	—	95,703,074.94
法定公益金	—	—	—	—
任意盈余公积	59,564,692.12	—	—	59,564,692.12
合 计	155,267,767.06	0.00	0.00	155,267,767.06

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。

#### 5.23. 未分配利润

项 目	金 额
净利润	63,058,797.41
加: 年初未分配利润	-245,015,288.40
减: 提取法定盈余公积	-----
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>-181,956,490.99</u>

#### 5.24. 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	-257,309,391.91	-258,935,348.64
深圳市新德利财经资讯技术有限公司、	-363,958.51	59,250.41
深圳市博经闻资讯技术有限公司	<u>-21,308,605.35</u>	<u>-21,308,605.01</u>
上海大名星苑酒店有限公司	<u>-71,231,962.02</u>	<u>-71,328,785.35</u>
合 计	<u>-350,868,706.94</u>	<u>-351,513,488.59</u>

#### 5.25. 外币折算差额

项 目	期初数	期末数
-----	-----	-----

**5.26. 主营业务收入**

<u>项 目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年同期数</u>
主营业务收入	158,241,966.82	266,068,636.13

本项目本年比上年同期有所下降。

**5.26.1 业务性质分项列示**

<u>项 目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年同期数</u>
房地产销售	129,190,558.00	244,425,743.60
物业出租\客房收入	17,964,100.85	19,225,234.82
物业管理	8,449,754.27	1,357,587.48
信息服务收入	2,637,554.50	733,022.95
其他		<u>47,650.00</u>
小 计	<u>158,241,966.82</u>	<u>265,789,238.85</u>

**5.26.2 地区分部报表**

<u>地 区</u>	<u>本期数</u>	<u>上年同期数</u>
深 圳	155,936,595.23	262,918,595.08
上 海	<u>2,305,371.59</u>	2,870,643.77
小 计	<u>158,241,966.2</u>	<u>265,789,238.85</u>

公司内各地区分部间相互抵消

**5.27. 营业成本**

<u>项 目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年同期数</u>
主营业务成本	72,817,451.70	143,224,693.05

**5.27.1 业务性质分项列示**

<u>项 目</u>	<u>本期数</u>	<u>上年同期数</u>
房地产销售	69,508,216.13	128,181,845.35
物业出租\客房收入	2,596,351.52	12,879,780.33
物业管理	628,331.04	870,159.19
信息服务收入	84,553.03	1,292,908.17
其他		
小 计	<u>72,817,451.71</u>	<u>143,224,693.04</u>

**5.27.2 区分部报表**

<u>地 区</u>	<u>本期数</u>	<u>上年同期数</u>
深 圳	71,704,714.32	141,842,061.32

上 海	<u>1,112,737.39</u>	<u>1,382,631.72</u>
小 计	<u>72,817,451.71</u>	<u>143,224,693.04</u>

#### 5.28. 主营业务税金及附加

税 种	本期数	上年同期数
营业税	7,610,753.58	13,235,301.75
城市维护建设税	76,107.54	130,917.71
其他		<u>717.63</u>
合 计	<u>7,686,861.12</u>	<u>13,366,937.09</u>

#### 5.29. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	5,116,716.51	14,262,289.65
减：利息收入	78,848.94	137,739.39
汇兑损失	1,302,243.88	55,549.16
减：汇兑收益		1,553.41
其他	<u>678,006.61</u>	<u>125,661.48</u>
合 计	<u>7,175,815.97</u>	<u>14,304,207.49</u>

#### 5.30. 投资收益

##### 5.30.1. 公司数

项 目	本期数	上年同期数
期末调整被投资单位所有者权益净增减额	86,306,923.90	73,275,633.50
合 计	<u>86,306,923.90</u>	<u>73,275,633.50</u>

#### 5.31. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
处理固定资产净收益	46,240,699.44	850.00
其他	<u>7,819,423.13</u>	<u>141,656.54</u>
合 计	<u>54,060,122.55</u>	<u>142,506.54</u>

处理固定资产净收益为本期星苑物业销售华乐大厦 7-17、20-25 层的收益

下属公司转让持有东海岸股权净收益 7,693,074.08

#### 5.32. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
计提减值准备	—	3,737.62
罚款、滞纳金支出	12,167.64	18,207,710.33
赔偿款	—	—
违约金及其他	45,109.40	—

合 计	<u>57,277.04</u>	<u>18,211,447.95</u>
-----	------------------	----------------------

### 5.33. 未确认投资损失

项 目	2007年1-6月	上年同期数
深圳国际商务有限公司	1,625,956.73	-11,706,850.28
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	-1,077,998.41	-1,798,092.78
上海大名星苑酒店有限公司	96,823.33	-6,740,320.41
合 计	<u>644,781.65</u>	<u>-20,245,263.47</u>

### 5.34. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2007年1-6月
支付的费用性支出	<u>68,301,164.14</u>
合 计	<u>68,301,164.14</u>

### 5.35. 现金的期初、期末余额

	期末数	期初数
货币资金余额	43,132,136.65	41,567,081.81
减：其他货币资金	<u>35,046,813.69</u>	<u>38,057,002.29</u>
现金的余额	<u>8,085,322.96</u>	<u>3,510,079.52</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	180,806,130	19.77%			180,806,130	19.77%

#### 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
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	联 营 公 司

## 6.2. 关联方交易

### 6.2.1. 关联往来

企业名称	经济内容	2007.06.30		2006.12.31	
		金额	比例	金额	比例
其他应收款					
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	42,253,290.22	----	41,203,540.32	16.37%
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	代垫款	1,161,937.90	----	824,709.77	0.33%
合 计		<u>43,415,228.12</u>	<u>----</u>	<u>42,028,250.09</u>	<u>22.03%</u>
其他应付款					
(香港)中国投资有限公司	往来款	11,465,212.65	----	11,465,212.65	7.13%
深圳光骅实业有限公司	代垫款	<u>3,667,995.38</u>	<u>----</u>	<u>3,667,995.38</u>	<u>2.28%</u>
合 计		<u>15,133,208.03</u>	<u>----</u>	<u>18,644,208.03</u>	<u>11.59%</u>

### 6.2.2. 接受担保

截止 2007 年 6 月 30 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有限售条件股份 8,321 万股作质押，为本公司向银行借款提供担保。

## 七、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	46,240,099.44
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	126,949.05
以前年度已经计提各项减值准备的转回	
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>46,367,048.49</u>

## 八、净利润差异调节表

单位（人民币）元

项目	金额
2006.1.1-6.30(原会计准则)	68,108,172.38
加：追溯调整项目影响合计数	
其中：营业成本	
销售费用	
管理费用	
公允价值变动损益	
投资收益	
所得税	
其他	
减：追溯调整项目影响少数股东损益	
2006.1.1-6.30 归属于母公司所有者的净利润（新会计准则）	68,108,172.38
假定全面执行新会计准则的备考信息	
一、加：其他项目影响合计数	
其中：开发费用	
债务重组损益	
非货币性资产交换损益	
投资收益	
所得税	
其他	
二、加：追溯调整项目影响少数股东损益	
三、加：原中期财务报表列示的少数股东损益	
2006.1.1-6.30 模拟净利润	68,108,172.38

## 2006年1-6月份利润表调整项目表

单位：人民币元

项目	调整前	调整后	差异
营业成本	143,224,693.04	143,224,693.04	
销售费用	6,998,825.93	6,998,825.93	
管理费用	21,661,511.85	21,661,511.85	
公允价值变动收益			
投资收益	-578,916.19	-578,916.19	
净利润	68,108,172.38	68,108,172.38	

## 九、合并财务报表之批准

2007年半年度的合并财务报表于2007年8月23日经本公司董事会批准通过。

董 事

董 事

深圳世纪星源股份有限公司

二〇〇七年八月二十七日