

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2008-006

## 深圳世纪星源股份有限公司 2007 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
吴祥中	出差外地	刘和平

1.4 利安达信隆会计师事务所为本公司 2007 年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司负责人丁芑、主管会计工作负责人郑列列及会计机构负责人马冯刚声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	ST 星源
股票代码	000005
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	www.fountain.com.cn
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗晓春	
联系地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼	
电话	0755-82208888-3040	
传真	0755-82207055	
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn	

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	299,031,612.41	330,737,645.71	330,737,645.71	-9.59%	45,734,976.54	45,734,976.54
利润总额	95,703,660.12	-50,411,206.29	-50,939,606.29	287.88%	-228,171,684.94	-228,513,848.18
归属于上市公司股东的净利润	77,374,688.36	54,819,108.11	-64,954,400.51	219.12%	-179,970,049.52	-180,312,212.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,982,572.18	19,255,975.25	-100,517,533.37	138.78%	-172,689,717.97	-173,031,881.26
经营活动产生的现金流量净额	3,146,854.55	2,659,119.27	2,659,119.27	18.34%	14,817,858.99	14,817,858.99
	2007 年末	2006 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	1,457,023,884.59	1,528,293,791.91	1,532,882,687.47	-4.95%	1,643,873,314.88	1,643,152,646.46
所有者权益（或股东权益）	750,359,915.45	701,694,570.71	706,283,466.27	6.24%	660,200,203.35	659,479,534.93

#### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益	0.08	0.06	-0.07	242.86%	-0.254	-0.254
稀释每股收益	0.08	0.06	-0.07	242.86%	-0.254	-0.254
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.04	0.02	-0.11	136.36%	-0.244	-0.244
全面摊薄净资产收益率	10.31%	7.81%	-9.20%	19.51%	-27.26%	-27.34%
加权平均净资产收益率	10.39%	7.98%	-10.36%	20.75%	-23.24%	-23.25%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	5.20%	2.74%	-14.23%	19.43%	-26.16%	-26.24%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	5.23%	2.80%	-16.03%	21.26%	-22.30%	-22.31%
每股经营活动产	0.0034	0.003	0.003	13.33%	0.021	0.021

生的现金流量净额						
	2007 年末	2006 年末		本年末比上年末增减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	0.82	0.767	0.772	6.22%	0.932	0.931

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	17,002,059.42
计入当期损益的资金占用费	1,888,227.19
债务重组损益	23,953,478.73
除上述之外的其他营业外收支净额	-6,250,596.51
得税影响数	1,798,947.35
合计	38,392,116.18

采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

### 3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	297,373,823	32.52%				-111,656,098	-111,656,098	185,717,725	20.31%
1、国家持股									
2、国有法人持股	40,035,341	4.38%				-40,035,341	-40,035,341	0	
3、其他内资持股	76,532,352	8.37%				-74,948,935	-74,948,935	1,583,417	0.17%
其中：境内非国有法人持股	76,475,262	8.36%				-74,934,662	-74,934,662	1,540,600	0.17%
境内自然人持股	57,090	0.01%				-14,273	-14,273	42,817	0.00%
4、外资持股	180,806,130	19.77%				3,328,178	3,328,178	184,134,308	20.14%
其中：境外法人持股	180,806,130	19.77%				3,328,178	3,328,178	184,134,308	20.14%
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	616,959,784	67.48%				111,656,098	111,656,098	728,615,882	79.69%
1、人民币普通股	616,959,784	67.48%				111,656,098	111,656,098	728,615,882	79.69%

2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	914,333,607	100.00%						914,333,607	100.00%

## 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国投资有限公司	180,806,130	0	3,328,178	184,134,308	股权分置改革，收回代垫对价 3,328,178 股。	2009 年 07 月 31 日
深圳市城市建设开发(集团)公司	39,315,341	39,315,341	0	0	股权分置改革。	2007 年 08 月 06 日
深圳市东海岸实业发展有限公司	35,492,434	33,114,971	-2,377,463	0	偿还代垫对价 2,377,463 股。	2007 年 08 月 06 日
深圳市国叶实业有限公司	15,031,264	15,031,264	0	0	股权分置改革。	2007 年 08 月 06 日
深圳市正佳投资发展有限公司	7,931,045	7,931,045	0	0	股权分置改革。	2007 年 08 月 06 日
上海古德投资咨询有限公司	4,541,143	4,541,143	0	0	股权分置改革。	2007 年 08 月 06 日
颐和银丰实业有限公司	0	2,400,000	2,400,000	0	通过竞拍取得 240 万股，原持有人为上海森钢钢铁有限公司。	2007 年 08 月 06 日
上海锦宝金属制品有限公司	2,000,000	1,776,554	-223,446	0	偿还代垫对价 223,446 股。	2007 年 08 月 06 日
上海红灯电器有限公司	0	1,376,830	1,376,830	0	由法院从上海银聚投资管理有限公司名下过户 155 万股，并偿还代垫对价 173,170 股。	2007 年 12 月 18 日
上海理置贸易有限公司	0	1,400,000	1,400,000	0	通过竞拍取得 140 万股，原持有人为上海森钢钢铁有限公司。	2007 年 08 月 06 日
吴顺国	0	1,332,416	1,332,416	0	由上海励格贸易有限公司清算过户 150 万股，并偿还代垫对价 167,584 股。	2007 年 08 月 06 日
上海盛洲实业有限公司	1,280,000	1,136,995	-143,005	0	偿还代垫对价 143,005 股。	2007 年 12 月 18 日
上海银聚投资管理有限公司	2,500,000	0	-1,550,000	950,000	由法院过户给上海红灯电器有限公司 155 万股，未支付股改对价。	2008 年 06 月 30 日
上海章飞工贸有限公司	1,000,000	888,277	-111,723	0	偿还代垫对价 111,723 股。	2007 年 08 月 06 日
深圳市美芝工业公司	590,136	0	0	590,136	股权分置改革，未支付股改对价。	2008 年 06 月 30 日
中冶宝钢技术服务有限公司	420,000	373,076	-46,924	0	偿还代垫对价 46,924 股。	2007 年 12 月 18 日

海南南华金融公司	405,221	359,949	-45,272	0	偿还代垫对价 45,272 股。	2007 年 12 月 18 日
宝钢集团上海二钢有限公司	300,000	266,483	-33,517	0	偿还代垫对价 33,517 股。	2007 年 12 月 18 日
上海源德信息咨询有限公司	289,784	289,784	0	0	股权分置改革。	2007 年 08 月 06 日
上海旋风包装纸品有限公司	54,371	48,297	-6,074	0	偿还代垫对价 6,074 股。	2007 年 08 月 06 日
上海万隆投资咨询有限公司	48,297	48,297	0	0	股权分置改革。	2007 年 08 月 06 日
上海森钢钢铁有限公司	3,811,103	11,103	-3,800,000	0	被法院拍卖 380 万股。	2007 年 08 月 06 日
河南省美亚科技发展有限公司	464	0	0	464	股权分置改革, 未支付股改对价。	2008 年 06 月 30 日
上海励格贸易有限公司	1,500,000	0	-1,500,000	0	因该公司清算, 世纪星源股权过户给吴顺国	2007 年 08 月 06 日
李伟民	57,090	14,273	0	42,817	高管持股。	2008 年 01 月 30 日
合计	297,373,823	111,656,098	0	185,717,725	—	—

#### 4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	95,765				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国投资有限公司	境外法人	20.14%	184,134,308	184,134,308	94,210,000
深圳市城市建设开发(集团)公司	国有法人	4.20%	38,385,341	0	0
钟坚龙	境内自然人	1.31%	12,000,000	0	0
深圳市龙义投资有限公司	境内非国有法人	1.07%	9,800,000	0	0
深圳市国叶实业有限公司	境内非国有法人	0.91%	8,298,156	0	0
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内非国有法人	0.51%	4,629,035	0	0
傅月琴	境内自然人	0.36%	3,250,000	0	0
湖南省武陵源茶籽油产业投资有限公司	境内非国有法人	0.29%	2,660,000	0	0
刘欣仪	境内自然人	0.26%	2,341,100	0	0
刘敏基	境内自然人	0.25%	2,250,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
深圳市城市建设开发(集团)公司	38,385,341		人民币普通股		
钟坚龙	12,000,000		人民币普通股		

深圳市龙义投资有限公司	9,800,000	人民币普通股
深圳市国叶实业有限公司	8,298,156	人民币普通股
深圳市东海岸实业发展有限公司	4,629,035	人民币普通股
傅月琴	3,250,000	人民币普通股
湖南省武陵源茶籽油产业投资有限公司	2,660,000	人民币普通股
刘欣仪	2,341,100	人民币普通股
刘敏基	2,250,000	人民币普通股
梁葵珍	2,170,100	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现前十名股东之间存在关联关系。	

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

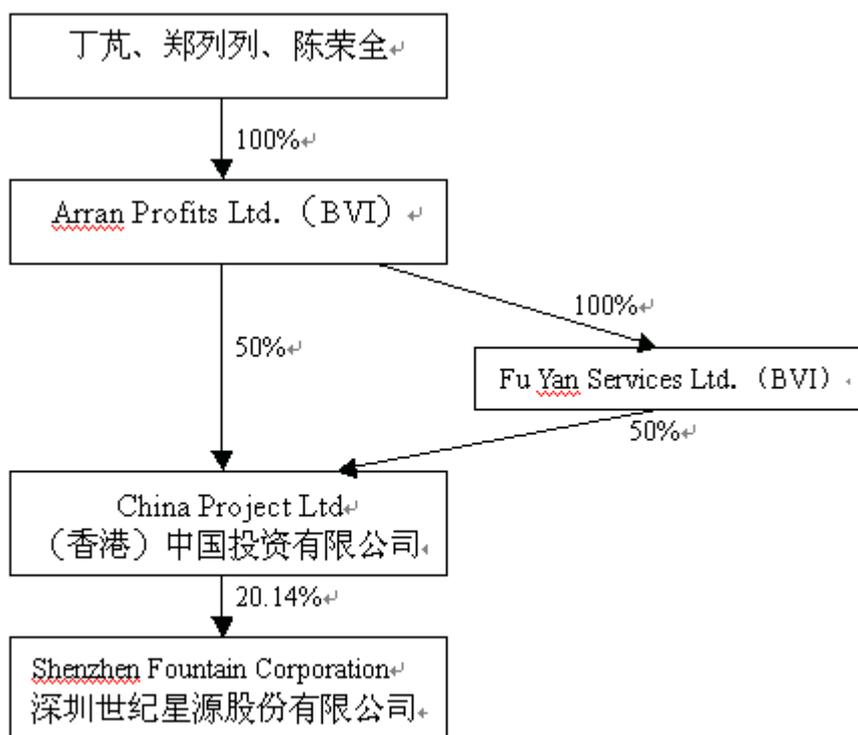
中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，总投资为 325392847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。该公司的所有投资和运营均为其董事会决定，该董事会的实质控制人为 Arran Profits Ltd，而丁芑、郑列列、陈荣全，此三名自然人为 Arran Profits Ltd.的最终控制人。

丁 芑 1977—1982 年，在武汉空军司令部工作  
1982—1991 年，在福建外贸总公司工作  
1991—1993 年，在厦门丰盛贸易有限公司工作  
1993—至今，在本司工作

郑列列 1970—1978 年，海军东海舰队服役、工作  
1978—1998 年，在海军第二炮兵学院、哈尔滨船舶工程学院、厦门大学、清华大学就读大学本科学位、硕士研究生学位、博士学位  
1988—1989 年，美国威斯康星大学经济系任教  
1989—1990 年，中信国际研究所研究员  
1990—1993 年，在香港获多利汤普逊公司工作  
1993—至今，在本司工作

陈荣全 1966—1988 年，在广东省西樵供销社工作  
1989—1990 年，在西樵物质总公司工作  
1990—至今，在西樵经济发展总公司工作

## 4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

## 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
丁芑	董事长	女	57	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		21.56	0	0	0.00	0.00	否
江津	董事	女	45	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		3.60	0	0	0.00	0.00	否
郑列列	总经理	男	54	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		21.40	0	0	0.00	0.00	否
尹建华	董事	男	54	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
宋孝刚	董事	男	52	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是

				日	日									
刘丽萍	董事	女	45	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		13.60	0	0	0.00	0.00	否
吴祥中	董事	男	40	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		13.60	0	0	0.00	0.00	否
熊金芳	董事	女	45	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		13.60	0	0	0.00	0.00	否
汤 冶	董事	男	45	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		13.60	0	0	0.00	0.00	否
刘和平	董事	男	40	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		11.20	0	0	0.00	0.00	否
蔡增正	独立董事	男	57	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		5.60	0	0	0.00	0.00	否
罗中伟	独立董事	男	38	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		5.60	0	0	0.00	0.00	否
武良成	独立董事	男	46	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		5.60	0	0	0.00	0.00	否
任胜健	独立董事	男	50	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		5.60	0	0	0.00	0.00	否
薛丽娟	独立董事	女	29	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		5.60	0	0	0.00	0.00	否
雍正峰	监事	男	38	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		0.00	0	0	0.00	0.00	是
胡咏梅	监事	女	39	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		10.52	0	0	0.00	0.00	否
吕卫东	监事	女	41	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		10.52	0	0	0.00	0.00	否
马冯刚	副总经理	男	43	2007年 08月07 日	2010年 06月18 日	0	0		11.67	0	0	0.00	0.00	否
丹尼 尔·保 泽方	助理总裁	男	33	2006年 03月01 日	2010年 06月18 日	0	0		21.95	0	0	0.00	0.00	否
罗晓春	董事会秘 书	男	41	2007年 06月19 日	2010年 06月18 日	0	0		10.60	0	0	0.00	0.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	205.42	0	0	-	-	-

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

适用  不适用

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### (1) 债务重组

报告期内, 本司就历史遗留债务问题, 分别与招商银行深圳分行, 交通银行深圳分行, 深圳发展银行, 中国银行深圳分行, 工商银行深圳分行, 深圳城市商业银行, 东方资产管理公司, 农业银行深圳分行等进行了全面的重组。除了与农业银行深圳分行剩余的历史遗留债务正在收尾清理外, 其余历史遗留债务全部清偿完毕;

#### (2) 新增对外投资

报告期内, 本司与美联银行合作收购了长沙“太阳星城”项目, 新增住宅开发量为 4500 个住宅单位, 约 51 万平方米。本司获得其中 50% 的项目权益和 70% 的利润分成收益权。第一期预售时间预计为 2009 年第一季度; 报告期内本司还与美联银行合作投资了珠海“海韵星湾”项目, 新增住宅开发量 1000 个住宅单位约 11 万平方米。本司获得其中 25% 的项目权益和 40% 的利润分成收益权, 项目预售时间预计为 2010 年第二季度;

#### (3) 经营性房地产物业的出售

报告期内, 本司根据市场情况适时地出售了 198 套华乐大厦酒店式公寓单位共计 2.11 万平方米。华乐大厦其余约 5000 平米裙楼商场和停车库及顶层 14 套华乐大厦酒店式公寓单位仍保留作经营性物业继续经营;

#### (4) 深圳车港工程的建设

报告期内, 本司配合政府的口岸改造工程, 按照车港首层建成出境大厅的各项要求, 进行二层以上的消防配套, 人行天桥及停车场地面等各项工程。

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: (人民币) 万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	25,393.83	8,040.14	68.34%	-9.97%	-36.45%	13.20%
物业出租/客房收入	3,678.31	2,515.81	31.60%	13.12%	24.79%	-6.40%
物业管理	784.32	161.78	79.37%	127.08%	-3.87%	28.10%
其他	46.71	34.69	25.73%	-96.33%	-96.27%	-1.17%
主营业务分产品情况						
房地产销售	25,393.83	8,040.14	68.34%	-9.97%	-36.45%	13.20%
物业出租/客房收入	3,678.31	2,515.81	31.60%	13.12%	24.79%	-6.40%
物业管理	784.32	161.78	79.37%	127.08%	-3.87%	28.10%
其他	46.71	34.69	25.73%	-96.33%	-96.27%	-1.17%

### 6.3 主营业务分地区情况

单位: (人民币) 万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
深圳	29,471.89	-9.42%
上海	431.27	-19.70%

### 6.4 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币) 万元

募集资金总额	39,442.06		本年度已使用募集资金总额		84.21	
			已累计使用募集资金总额		37,096.48	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
口岸配套设施	否	13,147.35	10,801.77	否	0.00	0
合计	-	13,147.35	10,801.77	-	0.00	-
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)	大型停车设施, 实际投入募集资金 10,801.77 万元, 项目主体已完工, 根据深发改[2005]153 号批复, 今年初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。未能按原计划完工原因: 规划修改。					
变更原因及变更程序说明(分具体项目)						
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的 2345.58 万元募集资金暂存入银行。					

变更项目情况

 适用  不适用

## 6.5 非募集资金项目情况

 适用  不适用

单位：(人民币) 万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
长沙开福区太阳星城住宅项目	12,000.00	前期规划阶段。	报告期内尚无收益。
珠海港龙豪庭不动产项目	11,400.00	前期规划阶段。	报告期内尚无收益。
合计	23,400.00	-	-

## 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

 适用  不适用

## 6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

 适用  不适用

不分配不转增。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

 适用  不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
未分配利润为负。	弥补以前年度亏损。

## §7 重要事项

### 7.1 收购资产

 适用  不适用

单位：(人民币) 万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
湖南天景名园置业有限责任公司	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。	2007 年 06 月 06 日	12,000.00	0.00	0.00	否	市场价格	是	是
珠海港龙房地产开发有限公司	本司下属子公司首冠国际有限公司出资 1.14 亿元港币收购了澳成有限责任公司 25% 股权，合作开发珠海港龙豪庭不动产项目。	2007 年 08 月 08 日	11,400.00	0.00	0.00	否	市场价格	是	是

## 7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
何庆国等自然人	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。	2007 年 04 月 30 日	14,778.34	0.00	4,624.07	否	市场价格	是	是

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

上述收购及出售资产事项可确保公司未来几年主营业务收入的持续增长，消除了公司在流动性和持续经营方面存在的不确定性，使公司财务状况发生了根本性的转变，但短期内将减少公司酒店业务收入，对管理层的稳定性没有影响。

### 7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计		0.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		49,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计		49,000.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		49,000.00				
担保总额占公司净资产的比例		65.30%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额		0.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额		11,482.00				
上述三项担保金额合计		11,482.00				

### 7.4 重大关联交易

#### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

#### 7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市东海岸实业发展有限公司	906.85	1,477.51	0.00	0.00
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	424.43	4,293.02	0.00	0.00
亚洲度假酒店论坛有限公司	926.94	130.13	0.00	0.00
湖南天景名园置业有限公司	0.00	1,070.00	0.00	0.00
中国投资有限公司	0.00	0.00	-275.49	871.03
深圳光骅实业有限公司	0.00	0.00	0.00	366.80
合计	2,258.22	6,970.66	-275.49	1,237.83

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

**7.4.3 2007 年资金被占用情况及清欠进展情况** 适用  不适用

2007 年新增资金占用情况

 适用  不适用

截止 2007 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

 适用  不适用**7.5 委托理财** 适用  不适用**7.6 承诺事项履行情况** 适用  不适用

中国投资有限公司自股改完成之日起 36 个月内不上市流通及转让，承诺履约中。

**7.7 重大诉讼仲裁事项** 适用  不适用**7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明****7.8.1 证券投资情况** 适用  不适用**7.8.2 持有其他上市公司股权情况** 适用  不适用**7.8.3 持有非上市金融企业股权情况** 适用  不适用**7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况** 适用  不适用**§ 8 监事会报告** 适用  不适用

报告期内，监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，本着对股东负责的态度，尽职地履行了监事会的各项职责。对公司经营运作、收购及出售资产、重要投资、董事及高级管理人员履行职责情况等事项进行了监督和审查。

**1、报告期内召开会议情况**

召开会议时间	决议内容
2007 年 4 月 27 日	审议 2006 年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、监事会换届选举议案、续聘会计师事务所议案、审计报告中有关解释性内容的专项说明、召开 2006 年度股东大会事宜等。

2007 年 6 月 6 日	审议公司对外投资事项、公司治理自查报告及整改计划等。
2007 年 6 月 19 日	选举监事会召集人。
2007 年 6 月 28 日	审议公司整改报告、学习《上市公司董事、监事、高级管理人员买卖公司股票的规定》。
2007 年 8 月 23 日	审议公司 2007 年半年度报告。
2007 年 10 月 25 日	审议公司 2007 年第 3 季度报告、公司治理整改报告、召开 2007 年第 2 次临时股东大会事宜等。

## 2、监事会对公司经营运作情况的监事意见：

(1)公司的决策程序合法，已建立完善的内部控制制度，公司董事、经理在执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(2)经审阅利安达信隆会计师事务所出具的利安达审字（2008）第 1103 号财务审计报告，该报告已真实反映了公司 2007 年度的财务状况和经营成果；公司计提资产减值准备的程序合法、依据充分、符合公司的实际情况。

(3)公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目基本一致，涉及变更项目的已履行相应程序，变更程序合法。

(4)公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(5)公司无重大关联交易。

(6)利安达信隆会计师事务所对本司出具了有强调事项的审计报告，公司董事会已对所涉及的事项作了详细说明，经审查，监事会同意董事会对该事项所作的说明。

## §9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	
审 计 报 告	
利安达审字[2008]第 1103 号	
<p>深圳世纪星源股份有限公司全体股东：</p> <p>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 2007 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2007 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则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。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、审计意见</p> <p>我们认为，世纪星源财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了世纪星源 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。</p>	

利安达信隆会计师事务所 有限责任公司	中国注册会计师 谭代明
	中国注册会计师 杨敢林
中国·北京	二〇〇八年四月二十五日

## 9.2 财务报表

### 9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	38,035,392.35	1,459,993.12	41,567,081.82	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	39,217,533.02		25,634,555.17	
预付款项	2,030,897.90	947,671.23	902,910.74	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	65,810,170.46	679,622,442.35	77,436,531.38	746,516,349.78
买入返售金融资产				
存货	81,512,480.21	9,951,662.39	172,258,021.22	17,841,600.25
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	226,606,473.94	691,981,769.09	317,799,100.33	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	173,723,143.74			
长期股权投资	626,072,186.11	837,379,782.98	650,544,629.30	837,379,782.98
投资性房地产	32,534,581.87		37,099,587.77	
固定资产	89,103,730.32	64,613,451.28	211,132,214.96	49,410,639.54
在建工程	262,032,862.06		261,190,755.65	
工程物资				

固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	45,264,196.50		52,621,103.91	8,617.26
递延所得税资产	1,686,710.05		2,495,295.55	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,230,417,410.65	901,993,234.26	1,215,083,587.14	886,799,039.78
资产总计	1,457,023,884.59	1,593,975,003.35	1,532,882,687.47	1,651,666,091.65
流动负债：				
短期借款	295,357,488.40	84,812,864.00	365,319,489.13	294,802,106.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	25,097,660.70	434,787.67	59,232,850.14	2,435,954.88
预收款项	31,884,731.02	356,170.00	23,402,541.90	356,170.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,570,646.59		3,723,783.48	168,673.03
应交税费	132,196,611.12	5,947,629.85	81,823,846.14	9,701,844.95
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59
应付利息	93,041,473.87	77,952,261.53	124,749,620.52	113,778,604.36
其他应付款	125,836,538.30	246,827,830.60	164,172,993.44	38,205,064.50
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	704,985,156.59	416,331,550.24	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	1,678,812.55		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	1,678,812.55		4,174,089.86	
负债合计	706,663,969.14	416,331,550.24	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	269,299,607.80	251,818,437.71	269,674,928.72	251,818,437.71
减：库存股				
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备				
未分配利润	-513,405,392.25	-138,027,662.27	-590,780,080.61	-123,453,448.04
外币报表折算差额	-69,386,977.77		-36,464,059.51	
归属于母公司所有者权益合计	750,359,915.45	1,177,643,453.11	706,283,466.27	1,192,217,667.34
少数股东权益				
所有者权益合计	750,359,915.45	1,177,643,453.11	706,283,466.27	1,192,217,667.34
负债和所有者权益总计	1,457,023,884.59	1,593,975,003.35	1,532,882,687.47	1,651,666,091.65

## 9.2.2 利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	299,031,612.41	7,387,600.00	330,737,645.71	0.00
其中：营业收入	299,031,612.41	7,387,600.00	330,737,645.71	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	241,765,664.33	45,818,632.94	376,702,275.08	30,504,987.44
其中：营业成本	110,904,273.99	1,896,443.64	157,662,628.79	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	30,669,418.21	384,155.20	53,183,443.83	
销售费用	19,977,773.27	1,000,000.00	16,246,256.45	
管理费用	59,726,981.40	22,339,084.86	50,061,488.24	9,339,090.76
财务费用	29,506,797.70	20,838,930.96	42,061,632.91	21,165,896.68
资产减值损失	-9,019,580.23	-639,981.72	57,486,824.86	
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）	2,611,099.35		-2,380,144.50	

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）	59,877,047.43	-38,431,032.94	-48,344,773.87	-30,504,987.44
加：营业外收入	58,846,711.99	34,669,914.42	473,687.02	9,707.11
减：营业外支出	23,020,099.30	10,813,095.71	3,068,519.44	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）	95,703,660.12	-14,574,214.23	-50,939,606.29	-30,497,503.33
减：所得税费用	18,328,971.76		14,014,794.22	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	77,374,688.36	-14,574,214.23	-64,954,400.51	-30,497,503.33
归属于母公司所有者的净利润	77,374,688.36	-14,574,214.23	-64,954,400.51	-30,497,503.33
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.08		-0.07	
（二）稀释每股收益	0.08		-0.07	

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2007 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	258,363,094.69	7,387,600.00	99,852,730.14	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				

收到其他与经营活动有关的现金	65,058,224.07	248,051,046.02	43,875,841.76	5,066,555.89
经营活动现金流入小计	323,421,318.76	255,438,646.02	143,728,571.90	5,066,555.89
购买商品、接受劳务支付的现金	52,113,677.75	5,041,458.22	95,807,719.40	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	24,876,932.74	5,184,980.67	15,475,938.59	309,135.00
支付的各项税费	10,857,728.50	5,549,244.44	5,186,237.52	166,759.34
支付其他与经营活动有关的现金	232,426,125.22	13,103,439.07	24,599,557.12	3,001,651.14
经营活动现金流出小计	320,274,464.21	28,879,122.40	141,069,452.63	3,477,545.48
经营活动产生的现金流量净额	3,146,854.55	226,559,523.62	2,659,119.27	1,589,010.41
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	157,339,292.00		250,000.00	
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	157,339,292.00		250,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,234,211.48		920,029.45	4,162.50
投资支付的现金	57,374,720.25			
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	58,608,931.73		920,029.45	4,162.50
投资活动产生的现金流量净额	98,730,360.27		-670,029.45	-4,162.50
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	181,857,264.40		30,640,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	13,738,161.23			
筹资活动现金流入小计	195,595,425.63		30,640,000.00	
偿还债务支付的现金	251,819,265.13	209,989,242.00	23,381,102.92	1,157,136.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,446,903.55	15,619,390.34	2,011,622.25	495,380.82
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			9,415,728.65	
筹资活动现金流出小计	287,266,168.68	225,608,632.34	34,808,453.82	1,652,516.82
筹资活动产生的现金流量净额	-91,670,743.05	-225,608,632.34	-4,168,453.82	-1,652,516.82
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	10,206,471.77	950,891.28	-2,179,364.00	-67,668.91
加：期初现金及现金等价物余额	3,510,079.52	509,101.84	5,689,443.52	576,770.75
六、期末现金及现金等价物余额	13,716,551.29	1,459,993.12	3,510,079.52	509,101.84

## 9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2007 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	914,333,607.00	269,674,928.72		149,519,070.67		-590,780,080.61	-36,464,059.51		706,283,466.27	708,661,316.00	336,676,109.02		149,519,070.67		-298,674,595.68	-236,702,365.08		659,479,534.93
加：会计政策变更															-227,151,084.42	236,702,365.08		9,551,280.66
前期差错更正																		
二、本年年初余额	914,333,607.00	269,674,928.72		149,519,070.67		-590,780,080.61	-36,464,059.51		706,283,466.27	708,661,316.00	336,676,109.02		149,519,070.67		-525,825,680.10			669,030,815.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-375,320.92				77,374,688.36	-32,922,918.26		44,076,449.18	205,672,291.00	-67,001,180.30				-64,954,400.51	-36,464,059.51		37,252,650.68
（一）净利润						77,374,688.36			77,374,688.36						-64,954,400.51			-64,954,400.51
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-375,320.92					-32,922,918.26		-33,298,239.18		138,671,110.70					-36,464,059.51		102,207,051.19
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																		

2. 权益法下被投资单位 其他所有者权益变动的 影响																		
3. 与计入所有者权益项 目相关的所得税影响																		
4. 其他		-375,32 0.92				-32,922, 918.26		-33,298, 239.18		138,671, 110.70					-36,464, 059.51		102,207, 051.19	
上述（一）和（二）小计		-375,32 0.92			77,374,6 88.36	-32,922, 918.26		44,076,4 49.18		138,671, 110.70				-64,954, 400.51	-36,464, 059.51		37,252,6 50.68	
（三）所有者投入和减少 资本																		
1.所有者投入资本																		
2. 股份支付计入所有者 权益的金额																		
3. 其他																		
（四）利润分配																		0.00
1. 提取盈余公积																		0.00
2.提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东） 的分配																		
4. 其他																		
（五）所有者权益内部结 转									205,672, 291.00	-205,67 2,291.00								0.00
1. 资本公积转增资本									205,672, 291.00	-205,67 2,291.00								0.00

(或股本)										291.00	2,291.00							
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期期末余额	914,333, 607.00	269,299, 607.80		149,519, 070.67		-513,40 5,392.25	-69,386, 977.77		750,359, 915.45	914,333, 607.00	269,674, 928.72		149,519, 070.67		-590,78 0,080.61	-36,464, 059.51		706,283, 466.27

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

√ 适用 □ 不适用

#### 1、会计政策变更

公司自 2007 年 1 月 1 日起，执行国家颁布的企业会计准则体系及指南。在首次执行日，根据《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》、《企业会计准则解释第 1 号》，中国证监会证监发[2006]136 号《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》的规定，对下列项目进行了追溯调整，调整了期初留存收益及资产负债表项目的期初数，比较财务报表已按调整后的数据填列。

##### (1) 长期股权投资差额

原会计政策：在按权益法核算长期股权投资时，初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按十年期限摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，根据财政部财会(2003)10 号文，自该规定发布之日起发生的对外投资，其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。

新会计政策：非同一控制下的合并及对被投资单位实施重大影响的长期股权投资中，购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当计入当期损益。

公司 2006 年 12 月 31 日账面属于非同一控制下的合并及对被投资单位实施重大影响的长期股权投资中，存在股权投资贷方差额 2,093,600.00 元，追溯调增留存收益；存在股权投资借方差额 1,130,208.95 元，追溯调增投资成本。

##### (2) 所得税

原会计政策：采用应付税款法。

新会计政策：采用资产负债表债务法。

根据新会计准则将资产账面价值小于资产计税基础的差额计算递延所得税资产，资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债，增加了 2007 年 1 月 1 日留存收益 1,686,710.05 元。

##### (3) 母公司对子公司长期股权投资成本法追溯调整

根据财政部财会[2007]14 号关于印发《企业会计准则解释第 1 号》的通知，母公司在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资，应在首次执行日进行追溯调整，视同该子公司自最初即采用成本法核算。执行新会计准则后，应当按照子公司宣告分派现金股利或利润中应分得的部分，确认投资收益。

上述会计政策变更对合并净资产无影响。

##### (4) 股东权益—未确认投资损失

执行新会计准则后，母公司对于纳入合并范围子公司的未确认投资损失，在合并资产负债表中应当冲减未分配利润，不再单独作为“未确认的投资损失”项目列报。

公司对于纳入合并范围子公司的未确认投资损失，在合并资产负债表中冲减未分配利润，减少了 2007 年 1 月 1 日留存收益 341,175,896.64 元。

#### 2、会计估计变更与重大会计差错更正

公司本期无会计估计变更与重大会计差错更正。

### 9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

**9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明**

适用  不适用

深圳世纪星源股份有限公司  
二 00 八年四月二十六日