

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2008-024

## 深圳世纪星源股份有限公司 2008 年半年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本司董事局、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对半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 所有董事均已出席。

1.4 本司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 本司董事长丁芑、总裁郑列列及主管会计工作负责人马冯刚声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 上市公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	世纪星源	
股票代码	000005	
上市证券交易所	深圳证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗晓春	吕卫东
联系地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼
电话	0755-82208888	0755-82208888
传真	0755-82207055	0755-82207055
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn	fountain@sfc.com.cn

#### 2.2 主要财务数据和指标

##### 2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	1,455,187,473.49	1,457,023,884.59	-0.13%
所有者权益（或股东权益）	756,039,779.19	750,359,915.45	0.76%
每股净资产	0.83	0.82	1.22%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）

营业利润	-4,697,803.98	24,115,478.57	-119.48%
利润总额	5,488,803.32	78,118,324.10	-92.97%
净利润	5,488,803.32	73,019,008.26	-92.48%
扣除非经常性损益后的净利润	-4,697,803.98	18,958,885.69	-124.78%
基本每股收益	0.006	0.08	-92.50%
稀释每股收益	0.006	0.08	-92.50%
净资产收益率	0.73%	9.39%	-8.66%
经营活动产生的现金流量净额	-19,779,580.96	85,821,473.31	-123.05%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.02	0.09	-122.22%

## 2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
营业外收支净额	10,186,607.30
合计	10,186,607.30

## 2.2.3 国内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

## § 3 股本变动及股东情况

### 3.1 股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

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	185,717,725	20.31%				-42,817	-42,817	185,674,908	20.31%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,583,417	0.17%				-42,817	-42,817	1,540,600	0.17%
其中：境内非国有法人持股	1,540,600	0.17%				-950,000	-950,000	590,600	0.06%
境内自然人持股	42,817	0.00%				907,183	907,183	950,000	0.10%
4、外资持股	184,134,308	20.14%						184,134,308	20.14%
其中：境外法人持股	184,134,308	20.14%						184,134,308	20.14%
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	728,615,882	79.69%				42,817	42,817	728,658,699	79.69%
1、人民币普通股	728,615,882	79.69%				42,817	42,817	728,658,699	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%				0	0	914,333,607	100.00%

### 3.2 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		110,422			
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
(香港)中国投资有限公司	境外法人	20.14%	184,134,308	184,134,308	46,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341		
深圳市龙义投资有限公司	境内非国有法人	0.98%	9,000,000		
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		
傅月琴	境内自然人	0.36%	3,250,000		
上海极地投资管理有限公司	境内非国有法人	0.32%	2,930,068		
清远市华南铜铝业有限公司	境内非国有法人	0.26%	2,335,321		
梁葵珍	境内自然人	0.24%	2,170,100		
谭丽	境内自然人	0.22%	2,000,173		
刘欣仪	境内自然人	0.22%	2,000,000		
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		
深圳市城建开发集团公司	33,315,341		人民币普通股		
深圳市龙义投资有限公司	9,000,000		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		
上海极地投资管理有限公司	2,930,068		人民币普通股		
清远市华南铜铝业有限公司	2,335,321		人民币普通股		
梁葵珍	2,170,100		人民币普通股		
谭丽	2,000,173		人民币普通股		
刘欣仪	2,000,000		人民币普通股		
深圳市国叶实业有限公司	2,000,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现前十名股东之间存在关联关系。				

### 3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

## § 4 董事、监事和高级管理人员情况

### 4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

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

## § 5 董事会报告

### 5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产销售	2,475.96	1,437.59	41.94%	-80.83%	-79.32%	-4.26%
酒店及度假酒店业务	1,101.42	232.77	78.87%	-38.69%	-10.35%	-6.68%
物业管理	749.09	49.70	93.37%	-11.35%	-20.90%	0.81%
信息服务及其它	131.38	6.21	95.27%	-50.19%	-26.60%	-1.52%
主营业务分产品情况						
房地产销售	2,475.96	1,437.59	41.94%	-80.83%	-79.32%	-4.26%
物业出租\客房收入	1,101.42	232.77	78.87%	-38.69%	-10.35%	-6.68%
物业管理	749.09	49.70	93.37%	-11.35%	-20.90%	0.81%
信息服务及其它	131.38	6.21	95.27%	-50.19%	-26.60%	-1.52%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0.00 万元

### 5.2 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	4,291.96	-72.48%
上海	165.89	-28.04%

### 5.3 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用  不适用

由于本司房地产项目“五洲星苑”大部分已在上年度销售完毕，剩余尾盘因市场原因滞销，且上年同期有 5400 万元的营业外收入，而本报告期营业外收入大幅减少，因此导致营业收入、净利润等大幅下降。

### 5.4 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用  不适用

### 5.5 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用  不适用

由于本司房地产项目“五洲星苑”大部分已在上年度销售完毕，剩余尾盘因市场原因滞销，且上年同期有 5400 万元的营业外收入，而本报告期营业外收入大幅减少，因此导致营业收入、净利润等大幅下降。

## 5.6 募集资金使用情况

### 5.6.1 募集资金运用

适用  不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额	39,442.06		本报告期已使用募集资金总额		44.75	
			已累计使用募集资金总额		37,141.23	
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
口岸配套设施	13,147.35	否	10,846.52	0	否	否
合计	13,147.35	-	10,846.52	-	-	-
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	大型停车设施，实际投入募集资金 10,846.52 万元，项目主体已完工，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。目前 3 层以上的地面铺设工程及排水管网工程已完成，首层口岸查验场地的装修已进场施工，车港 1#、2#消防梯及 4#人行天桥、扶手电梯与口岸路网改造的进程协同进行。 未能按原计划完工原因：受规划修改及皇岗口岸改造工程制约。					
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 2300.83 万元募集资金暂存入银行。					

### 5.6.2 变更项目情况

适用  不适用

## 5.7 董事会下半年的经营计划修改计划

适用  不适用

## 5.8 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用  不适用

## 5.9 公司董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 5.10 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用  不适用

## § 6 重要事项

### 6.1 收购、出售资产及资产重组

#### 6.1.1 收购资产

适用  不适用

#### 6.1.2 出售资产

适用  不适用

#### 6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用  不适用

### 6.2 担保事项

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（A）						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						0.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						49,000.00
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						49,000.00
担保总额占净资产的比例						64.81%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的担保金额（D）						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						11,198.01
上述三项担保金额合计*（C+D+E）						11,198.01

### 6.3 非经营性关联债权债务往来

适用  不适用

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额

中国投资有限公司	0.00	0.00	0.00	16.00
深圳光骅实业有限公司	0.00	0.00	0.00	367.00
湖南天景名园置业有限公司	0.00	1,070.00	0.00	0.00
HeadCrown Development Limited	0.00	11,421.00	0.00	0.00
Ao Cheng Limited	0.00	6,513.00	0.00	0.00
合计	0.00	19,004.00	0.00	383.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元

#### 6.4 重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

#### 6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

##### 6.5.1 证券投资情况

适用  不适用

##### 6.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

##### 6.5.3 独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

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：

- ① 公司能够严格按照相关规定的要求，控制对外担保行为。
- ② 截止报告期末，公司对控股子公司的担保总额为人民币 4.9 亿元，并已获 2007 年第一次临时股东大会批准，除此之外无其他对外担保情况。
- ③ 报告期内，未发现公司控股股东及其关联方占用公司资金。

独立董事：武良成、蔡增正、罗中伟、任胜健、薛丽娟

##### 6.5.4 公司持股 5%以上股东 2008 年追加股份限售承诺的情况

适用  不适用

#### 6.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

## § 7 财务报告

### 7.1 审计意见

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

### 7.2 财务报表

#### 7.2.1 资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2008 年 06 月 30 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	33,014,223.26	1,267,516.63	38,035,392.35	1,459,993.12
应收票据				
应收账款	39,540,961.81		39,217,533.02	
预付款项	1,981,788.22	947,671.23	2,030,897.90	947,671.23
应收利息				
其他应收款	79,275,016.28	676,228,410.88	65,810,170.46	679,622,442.35
买入返售金融资产				
存货	74,670,665.38	10,472,193.73	81,512,480.21	9,951,662.39
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	228,482,654.95	688,915,792.47	226,606,473.94	691,981,769.09
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	179,342,274.13		179,342,274.13	
长期股权投资	620,453,055.71	837,379,782.98	620,453,055.71	837,379,782.98
投资性房地产	31,601,284.80		32,534,581.87	
固定资产	85,674,747.63	63,787,232.85	89,103,730.32	64,613,451.28
在建工程	262,480,373.38		262,032,862.06	
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				
商誉				
长期待摊费用	45,466,372.84		45,264,196.51	
递延所得税资产	1,686,710.05		1,686,710.05	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,226,704,818.54	901,167,015.83	1,230,417,410.65	901,993,234.26



资产总计	1,455,187,473.49	1,590,082,808.30	1,457,023,884.59	1,593,975,003.35
流动负债：				
短期借款	311,601,638.40	79,772,864.00	295,357,488.40	84,812,864.00
应付票据				
应付账款	24,262,450.97	434,787.67	25,097,660.70	434,787.67
预收款项	23,261,657.01	356,170.00	31,884,731.02	356,170.00
应付职工薪酬	2,143,029.97		1,570,646.59	
应交税费	131,595,993.04	5,441,198.90	132,196,611.12	5,947,629.85
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59
应付利息	98,137,403.13	83,048,190.79	93,041,473.87	77,952,261.53
其他应付款	106,466,702.64	237,897,333.92	125,836,538.30	246,827,830.60
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	697,468,881.75	406,950,551.87	704,985,156.59	416,331,550.24
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		1,678,812.55	
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		1,678,812.55	
负债合计	699,147,694.30	406,950,551.87	706,663,969.14	416,331,550.24
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	269,299,607.80	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	-507,916,588.93	-132,538,858.95	-513,405,392.25	-138,027,662.27
外币报表折算差额	-69,195,917.35		-69,386,977.77	
归属于母公司所有者权益合计	756,039,779.19	1,183,132,256.43	750,359,915.45	1,177,643,453.11
少数股东权益				
所有者权益合计	756,039,779.19	1,183,132,256.43	750,359,915.45	1,177,643,453.11
负债和所有者权益总计	1,455,187,473.49	1,590,082,808.30	1,457,023,884.59	1,593,975,003.35

## 7.2.2 利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	44,578,449.52		158,241,966.82	

其中：营业收入	44,578,449.52		158,241,966.82	
利息收入				
二、营业总成本	49,276,253.50	7,476,383.62	134,126,488.25	13,300,367.53
其中：营业成本	17,262,814.26		72,817,451.70	
利息支出				
营业税金及附加	2,198,180.55		7,686,861.12	
销售费用	1,960,543.90		31,826,094.39	
管理费用	15,644,520.80	2,375,647.03	14,620,265.06	9,675,552.61
财务费用	12,210,193.99	5,100,736.59	7,175,815.97	3,624,814.92
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）		12,927,757.68		86,306,923.91
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）	-4,697,803.98	5,451,374.06	24,115,478.57	73,006,556.38
加：营业外收入	10,207,694.54	57,430.00	54,060,122.57	12,451.88
减：营业外支出	21,087.24	20,000.74	57,277.04	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,488,803.32	5,488,803.32	78,118,324.10	73,019,008.26
未确认投资损失			644,781.65	
减：所得税费用			4,454,534.19	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	5,488,803.32	5,488,803.32	73,019,008.26	73,019,008.26
归属于母公司所有者的净利润	5,488,803.32	5,488,803.32	73,019,008.26	73,019,008.26
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.006	0.006	0.08	0.08
（二）稀释每股收益	0.006	0.006	0.08	0.08

### 7.2.3 现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2008 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	25,782,304.45		159,011,822.21	
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		6,223,986.52	97,287,023.72	94,050,888.32
经营活动现金流入小计	25,782,304.45	6,223,986.52	256,298,845.93	94,050,888.32
购买商品、接受劳务支付的现金	26,229,641.21	674,794.18	120,420,191.27	
支付给职工以及为职工支付的现金	7,924,235.33		8,966,221.48	756,802.35
支付的各项税费	4,136,639.94	585,814.83	1,786,890.22	193,830.51
支付其他与经营活动有关的现金	7,271,368.93		39,304,069.65	15,326,139.94
经营活动现金流出小计	45,561,885.41	1,260,609.01	170,477,372.62	16,276,772.80
经营活动产生的现金流量净额	-19,779,580.96	4,963,377.51	85,821,473.31	77,774,115.52
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	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	877,657.00	115,854.00	147,389.00	50,389.00
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	877,657.00	115,854.00	147,389.00	50,389.00
投资活动产生的现金流量净额	-877,657.00	-115,854.00	140,753,116.56	-50,389.00
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	30,200,000.00			
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	30,200,000.00			
偿还债务支付的现金	13,037,558.09	5,040,000.00	201,968,473.42	73,201,460.60

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,526,373.04		20,030,873.01	3,516,169.89
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	14,563,931.13	5,040,000.00	221,999,346.43	76,717,630.49
筹资活动产生的现金流量净额	15,636,068.87	-5,040,000.00	-221,999,346.43	-76,717,630.49
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	-5,021,169.09	-192,476.49	4,575,243.44	1,006,096.03
加：期初现金及现金等价物余额	38,035,392.35	1,459,993.12	3,510,079.52	509,101.84
六、期末现金及现金等价物余额	33,014,223.26	1,267,516.63	8,085,322.96	1,515,197.87

## 7.2.4 所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2008 年 06 月 30 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	269,299,607.80		149,519,070.67		-513,405,392.25	-69,386,977.77		750,359,915.45	914,333,607.00	269,674,928.72		149,519,070.67		-590,780,080.61	-36,464,059.51		706,283,466.27		
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
二、本年初余额	914,333,607.00	269,299,607.80		149,519,070.67		-513,405,392.25	-69,386,977.77		750,359,915.45	914,333,607.00	269,674,928.72		149,519,070.67		-590,780,080.61	-36,464,059.51		706,283,466.27		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						5,488,803.32	191,060.42		5,679,863.74		-375,320.92				77,374,688.36	-32,922,918.26		44,076,449.18		
（一）净利润						5,488,803.32			5,488,803.32						77,374,688.36			77,374,688.36		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							191,060.42		191,060.42		-375,320.92					-32,922,918.26		-33,298,239.18		
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																				



	607.00	607.80		070.67		6,588.93	917.35		779.19	607.00	607.80		070.67		5,392.25	977.77		915.45
--	--------	--------	--	--------	--	----------	--------	--	--------	--------	--------	--	--------	--	----------	--------	--	--------

### 7.3 报表附注

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

适用  不适用

#### 7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数

适用  不适用

#### 7.3.3 如果被出具非标准审计报告，列示涉及事项的有关附注

适用  不适用

深圳世纪星源股份有限公司  
二 00 八年八月二十八日