

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2009-009

## 深圳世纪星源股份有限公司 2008 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本司董事局、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 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 深圳鹏城会计师事务所为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 本司负责人丁芑、主管会计工作负责人郑列列、会计机构主管马冯刚声明：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	世纪星源
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	<a href="http://www.fountain.com.cn">http://www.fountain.com.cn</a>
电子信箱	fountain@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	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	

### § 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

	2008 年	2007 年		本年比上年 增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	108,720,264.83	299,031,612.41	299,031,612.41	-63.64%	328,062,265.65	330,737,645.71
利润总额	16,935,167.70	95,703,660.12	105,161,119.87	-83.90%	-50,411,206.29	-50,939,606.29
归属于上市公司股东的 净利润	10,499,719.92	77,374,688.36	86,832,148.11	-87.91%	54,819,108.11	-64,954,400.51
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	-30,971,556.48	38,982,572.18	52,037,926.63	-159.52%	19,255,975.25	-100,517,533.37
经营活动产生的现 金流量净额	-126,053,753.62	3,146,854.55	3,146,854.55	-4,105.71%	2,659,119.27	2,659,119.27
	2008 年末	2007 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2006 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	1,389,031,247.96	1,457,023,884.59	1,488,078,383.19	-6.66%	1,528,293,791.91	1,532,882,687.47
所有者权益（或股东 权益）	751,958,840.55	750,359,915.45	759,278,294.77	-0.96%	701,694,570.71	706,283,466.27
股本	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00	0.00%	914,333,607.00	914,333,607.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年		本年比上年增 减（%）	2006 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	0.01	0.08	0.09	-88.89%	0.06	-0.07
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.08	0.09	-88.89%	0.06	-0.07
扣除非经常性损益后的基本 每股收益（元/股）	-0.03	0.04	0.06	-150.00%	0.02	-0.11
全面摊薄净资产收益率（%）	1.40%	10.31%	11.44%	-10.04%	7.81%	-9.20%
加权平均净资产收益率（%）	1.39%	10.39%	11.85%	-10.46%	7.98%	-10.36%
扣除非经常性损益后全面摊 薄净资产收益率（%）	-4.12%	5.20%	6.85%	-10.97%	2.74%	-14.23%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率（%）	-4.10%	5.23%	7.10%	-11.20%	7.80%	-16.03%
每股经营活动产生的现金流 量净额（元/股）	-0.138	0.0034	0.0034	-4,158.82%	0.003	0.003
	2008 年末	2007 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2006 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前

归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	0.82	0.82	0.83	-1.20%	0.767	0.772
----------------------	------	------	------	--------	-------	-------

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	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	42,084,376.30	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-10,020,972.75	
合同违约金	9,965,357.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-681,198.92	
非经常性损益相应的所得税	123,714.77	
合计	41,471,276.40	-

### 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	185,717,725	20.31%				-886,680	-886,680	184,831,045	20.21%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,583,417	0.17%				-992,817	-992,817	590,600	0.06%
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%				-42,817	-42,817	0	
4、外资持股	184,134,308	20.14%				106,137	106,137	184,240,445	20.15%
其中：境外法人持股	184,134,308	20.14%				106,137	106,137	184,240,445	20.15%
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	728,615,882	79.69%				886,680	886,680	729,502,562	79.79%
1、人民币普通股	728,615,882	79.69%				886,680	886,680	729,502,562	79.79%
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%

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	184,134,308	0	106,137	184,240,445	股权分置改革，收回代垫对价 106,137 股。	2009.7.31
上海银聚投资管理有限公司	950,000	950,000	0	0	于 2008 年 4 月被司法拍卖 95 万股，由自然人奉疆涛竞得。	2008.6.30
奉疆涛	0	950,000	950,000	0	于 2008 年 4 月司法竞拍取得 95 万股，原持有人为上海银聚投资管理有限公司，并偿还代垫对价 106,137 股。	2008.8.6
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。	2009.6.30
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。	2009.6.30
李伟民	42,817	42,817	0	0	高管持股。	2008.1.30
合计	185,717,725	1,942,817	1,056,137	184,831,045	—	—

## 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		126,854			
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	20.15%	184,240,445	184,240,445	46,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341	0	0
深圳市龙义投资有限公司	境内非国有法人	0.98%	9,000,000	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
刘欣仪	境内自然人	0.30%	2,730,000	0	0
梁葵珍	境内自然人	0.24%	2,170,100	0	0
谭丽	境内自然人	0.22%	2,000,173	0	0
深圳市国叶实业有限公司	境内非国有法人	0.22%	2,000,000	0	0
卜春莲	境内自然人	0.21%	1,965,600	0	0
范元新	境内自然人	0.20%	1,820,000	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		
刘欣仪	2,730,000		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		

深圳市国叶实业有限公司	2,000,000	人民币普通股
卜春莲	1,965,600	人民币普通股
范元新	1,820,000	人民币普通股
内蒙古长青煤炭经销有限公司	1,595,302	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

本司第一大股东——（香港）中国投资有限公司（China Project Ltd.）简介：

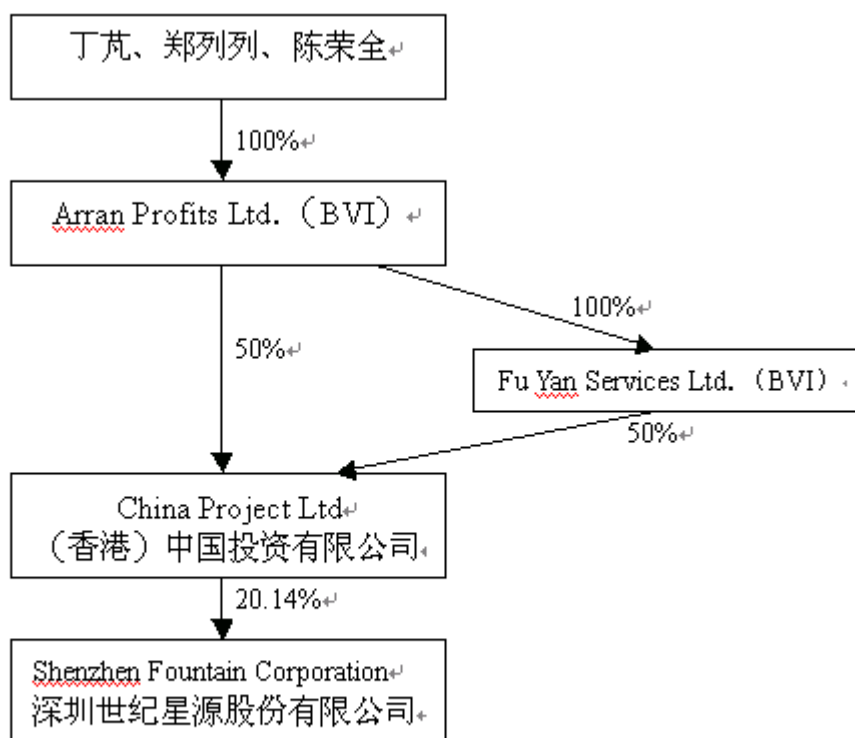
中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，总投资为 325,392,847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。该公司的所有投资和运营均为其董事会决定，该董事会的实质控制人为 Arran Profits Ltd.，而丁ÆM、郑列列、陈荣全，此三名自然人为 Arran Profits Ltd.的最终控制人。

丁 芑：女，中国籍，无其他国家或地区居留权，最近 5 年担任本司董事局主席，中国投资有限公司董事。

郑列列：男，中国籍，有香港居留权，最近 5 年担任本司董事、总裁，中国投资有限公司董事。

陈荣全：男，中国籍，无其他国家或地区居留权，最近 5 年担任中国投资有限公司董事，西樵经济发展总公司经理。

## 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)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
丁 芑	董事局主席	女	58	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	39.30	否
江 津	董事	女	46	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	21.60	否
郑列列	总经理	男	55	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	38.40	否
尹建华	董事	男	55	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	0.00	是
宋孝刚	董事	男	53	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	0.00	是
刘丽萍	董事	女	46	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	21.60	否
吴祥中	董事	男	41	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	21.60	否
熊金芳	董事	女	46	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	21.60	否
汤 冶	董事	男	46	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	21.60	否
刘和平	董事	男	41	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	19.20	否
蔡增正	独立董事	男	58	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	5.60	否
罗中伟	独立董事	男	39	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	5.60	否

武良成	独立董事	男	47	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	5.60	否
任胜健	独立董事	男	51	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	5.60	否
薛丽娟	独立董事	女	30	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	5.60	否
雍正峰	监事	男	39	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	0.00	是
胡咏梅	监事	女	40	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	15.10	否
吕卫东	监事	女	42	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	15.10	否
马冯刚	副总经理	男	44	2007年08月07日	2010年06月18日	0	0	无变化。	31.20	否
丹尼尔·保泽方	副总经理	男	34	2006年03月01日	2010年06月18日	0	0	无变化。	33.60	否
罗晓春	董事会秘书	男	42	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0	无变化。	15.60	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	343.50	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
丁 芃	董事局主席	7	4	3	0	0	否
江 津	董事局副局长	7	4	3	0	0	否
郑列列	董事	7	4	3	0	0	否
尹建华	董事	7	4	3	0	0	否
宋孝刚	董事	7	4	3	0	0	否
刘丽萍	董事	7	4	3	0	0	否
吴祥中	董事	7	3	2	2	0	否
熊金芳	董事	7	4	3	0	0	否
汤 冶	董事	7	3	3	1	0	否
刘和平	董事	7	4	3	0	0	否
蔡增正	独立董事	7	4	3	0	0	否
罗中伟	独立董事	7	4	3	0	0	否
武良成	独立董事	7	3	3	1	0	否
任胜健	独立董事	7	4	3	0	0	否
薛丽娟	独立董事	7	4	3	0	0	否

### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	1

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

报告期经营回顾与展望：

#### (1) 不动产开发业务

报告期内，本司全面启动了不动产项目环境低影响的可持续性绿色建筑计划，与总部设在美國的 EMSI 国际环境管理咨询公司在长沙住宅开发项目上密切合作，对项目基地内的开发从以下三个方面制定了专项技术方案：①在综合利用天然水资源及多样化植被保护方面，制定了促进地域内空气和水自然环境净化机能专项技术方案；②在所构筑的建筑物或居住空间方面，制定了实现节地节材废物流排放的最小化方案；③在能源设备的整体效率方面，制定了从开发到使用的整个项目续存期按绿色建筑的标准来实现的专项方案。目前该项目同时按 LEED ND 和国家绿色建筑示范项目要求向国际 LEED 组织和国家建设部分别进行了立项申报。在本报告期内，长沙太阳星城第一期“天景湖”取得了工程规划许可证和施工许可证，长沙太阳星城第二期“太阳谷”的工程规划许可证和施工许可证已开始申领，预计 2009 年度内将分两批取得第二期“太阳谷”的工程规划许可证和施工许可证。长沙太阳星城第三期的工程规划许可证和施工许可行政的申领工作于 2009 年下半年开始，预计 2010 年上半年可以取得项目全部的工程规划许可证和施工许可证。年内还将启动作为区域教育设施的湘一外国语学校太阳星城附小配套用地的征地和报建手续。

报告期内，本司同广金国际签约，在收回了部分前期成本的同时推动了肇庆项目的合作开发，新年度内合作开发的步骤会逐步加快，预计至第二季度，合作项目的一期开发事宜将取的实质性进展。

另外，报告期内，珠海海韵星湾项目的报建工作受到政府规划指标调整的影响出现了延后，但该延后在客观上对报告期内房地产市场调整的经营环境压力有缓解作用。

新年度内，本司要充分利用房地产市场调整带来的机会，通过公司实施的绿色战略，在每个项目的可持续性特性方案和环境低影响产品效果两方面努力形成差异化，进一步构造开发绿色建筑项目的核心竞争力。在应对周边经济下滑的宏观环境前提下，抓住政府刺激经济计划的机遇，在上半年通过收购或合作开发方式再增加不低于 50 万平方米开工在建的不动产项目。争取本年内实现开工在建 100 万平方米的目标。

#### (2) 经营性不动产的业务

报告期内，本司持有的经营性物业的面积为 45,701.4 平米（不包括上海大名酒店，华乐星苑酒店公寓，金海滩度假酒店），如果南油东滨路项目启动开发，则经营性物业的面积会大幅下降到 11,187.93 平米。同时在报告期内，本司配合政府的口岸综合改造的计划步骤，按照车港首层建成出境大厅的各项要求，已分阶段进行了深圳车港二层以上的消防配套、人行天桥及停车场地面等各项收尾工程。预计 2009 年的下半年，口岸综合改造将完工并投入使用，届时车港作为大型泊车设施投入运营，按商业计划预计，初期投入使用的有 2、3、4 层，这将组成车港工程主体中的 45,000 平米（1,500 个出租车位）新增的经营性物业。明年还将投入剩下的 5、6 两层和天面，即再新增 45,000 平米（1,500 个车位）的经营性物业。届时（2010 年底之前）本司的经营性物业面积会增加到 11 万平米。

#### (3) 度假酒店、酒店式公寓及物业管理服务业务

报告期内与酒店管理物业管理的相关业务处于调整整合阶段，配合公司实施的绿色战略，各业务主体均开始实行 ISO4001 环境管理资格认证，针对肇庆、长沙的两个大型住宅社区的开发，报告期内已完成肇庆物业管理服务有限公司和长沙太阳星城物业管理有限公司的组建和进驻。新年度内各物业管理公司的主体均将完成 ISO4001 环境管理的资格认证。

### 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(%)
房地产业务	6,212.66	1,275.25	79.47%	-75.53%	-84.78%	12.46%
酒店、公寓服务及物业出租	2,043.01	1,942.41	4.92%	-39.34%	-21.88%	-21.25%
物业管理	1,314.54	845.64	35.67%	67.60%	422.71%	-43.70%
其他	4.73	2.97	37.21%	157.08%	1,847.87%	-57.23%
主营业务分产品情况						
房地产业务	6,212.66	1,275.25	79.47%	-75.53%	-84.78%	12.46%



酒店、公寓服务及物业出租	2,043.01	1,942.41	4.92%	-39.34%	-21.88%	-21.25%
物业管理	1,314.54	845.64	35.67%	67.60%	422.71%	-43.70%
其他	4.73	2.97	37.21%	157.08%	1,847.87%	-57.23%

### 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	9,385.46	-68.15%
上海	278.85	-35.34%

### 6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

### 6.5 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		本年度投入募集资金总额		932.14						
变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额		38,028.62						
变更用途的募集资金总额比例		0.00%										
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
口岸配套设施	否	13,147.35	13,147.35	13,147.35	932.14	11,733.91	-1,413.44	89.25%	2010年06月30日	0.00	否	是
合计	-	13,147.35	13,147.35	13,147.35	932.14	11,733.91	-1,413.44	-	-	0.00	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(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。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、天桥、地面工程。未能按原计划完工原因：规划修改。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	由于政府对口岸改造的规划进行了修改，深圳车港由原来规划的对境外停车改为对境内停车。											
募集资金投资项目实施地点变更情况	否。											
募集资金投资项目实施方式调整情况	否。											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	否。											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	否。											

项目实施出现募集资金结余的金额及原因	否。
尚未使用的募集资金用途及去向	存放银行。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	否。

变更项目情况

 适用  不适用

## 6.6 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	目前项目公司的第一期开工许可证已取得。	0
珠海海韵星湾住宅项目	11,400.00	目前正在着手进行项目开工的规划报建工作。	0
合计	23,400.00	-	-

## 6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

 适用  不适用

本公司 2009 年第 1 次临时股东大会通过了更换会计师事务所的决议，由上年度的利安达信隆会计师事务所变更为本年度的深圳鹏城会计师事务所。会计师事务所在对本司 2008 年报审计过程中，发现期初数存在差错需进行更正，经董事局审议，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更及差错更正》的规定，同意对下列前期差错事项，在编制 2008 年财务报表时，采用追溯重述法对资产负债表的期初数和利润表的上年同期可比数据进行更正，其对 2008 年 1 月 1 日的财务状况及 2007 年度的经营成果影响具体如下：

项 目	2008 年 1 月 1 日财务状况		
	调整前金额	更正金额	调整后金额
其他应收款	65,810,170.46	17,100,000.00	82,910,170.46
长期应收款	179,342,274.13	555,619,014.92	734,961,289.05
长期股权投资	620,453,055.71	-541,664,516.32	78,788,539.39
应付利息	93,041,473.87	-13,191,400.16	79,850,073.71
其他应付款	125,836,538.30	217,202,783.44	343,039,321.74
资本公积	269,299,607.80	-191,061.34	269,108,546.46
未分配利润	-513,405,392.25	8,918,379.32	-504,487,012.93
外币报表折算差额	-69,386,977.77	191,061.35	-69,195,916.42

项 目	2007 年度经营成果		
	调整前金额	更正金额	调整后
管理费用	59,726,981.40	0.01	59,726,981.41
财务费用	21,589,601.00	22,187,797.50	43,777,398.50
资产减值损失	-9,019,580.23	900,000.00	-8,119,580.23
投资收益	-5,306,097.34	32,545,257.26	27,239,159.92
净利润	77,374,688.36	9,457,459.75	86,832,148.11

**6.8 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

--

**6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案**

不分配，不转增。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	0.00	86,832,148.11	0.00%
2006 年	0.00	-64,954,400.51	0.00%
2005 年	0.00	-180,312,212.76	0.00%

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
弥补以前年度亏损。	弥补以前年度亏损。

**§ 7 重要事项****7.1 收购资产**

□ 适用 √ 不适用

**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	关联关系
广金国际控股有限公司	持有肇庆项目的 5 家 BVI 子公司。	2008 年 09 月 28 日	39,000.00	0.00	4,208.44	否	市场价	是	是	否

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。

上述出售资产事项的目的在于应对目前市场下滑且融资趋紧的环境,在不投入现金的条件下激活本司目前的无收益资产,分散由本司单独开发肇庆项目的风险,并力争获得稳定的股东收益。该出售资产事项对公司业务连续性、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						65.16%
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						11,402.06
上述三项担保金额合计						11,402.06
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无。				

## 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
湖南天景名园置业有限公司	777.97	777.97	0.00	0.00
珠海星湾置业有限公司	301.35	301.35	0.00	0.00
HeadCrown Development Limited	-1,325.53	10,095.42	0.00	0.00
Ao Cheng Limited	-347.06	5,614.93	0.00	0.00
深圳光骅实业有限公司	0.00	0.00	0.00	366.80
合计	-593.27	16,789.67	0.00	366.80

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 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

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

本司股东中国投资有限公司在股改时承诺：其所持股份自股改完成之日起 36 个月内不上市流通及转让。目前履约中。

公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	自股改完成之日起 36 个月内不上市流通及转让。	履约中。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用
发行时所作承诺	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用

## 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
2008 年 4 月 16 日	审议 2007 年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、续聘会计师事务所议案、关于公司内部控制自我评价的意见、召开 2007 年度股东大会事宜等。
2008 年 7 月 17 日	审议公司治理整改说明及大股东及其关联方资金占用自查报告。

2008 年 8 月 25 日 审议公司 2008 年半年度报告。

2008 年 10 月 27 日 审议公司 2008 年第 3 季度报告。

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、高级管理人员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)经审阅深圳鹏城会计师事务所出具的深鹏所股审字（2009）第 号财务审计报告，该报告已真实反映了公司 2008 年度的财务状况和经营成果。

(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，未发现有内幕交易，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。

## §9 财务报告

### 9.1 审计意见

审计报告	标准无保留意见
审计报告正文	
审计报告	
深鹏所股审字[2009]098 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“世纪星源公司”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2008 年度的合并及母公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。	
一、管理层对财务报表的责任	
按照企业会计准则的规定编制财务报表是世纪星源公司管理层的责任。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，世纪星源公司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公司合并及母公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。	
深圳市鹏城会计师事务所有限公司	中国注册会计师 巩启春

中国 深圳  
中国注册会计师 王甫荣  
2009 年 4 月 23 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

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	32,098,878.59	1,587,454.87	38,035,392.35	1,459,993.12
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	17,264,646.46		39,217,533.02	
预付款项	12,989,840.63	947,671.23	2,030,897.90	947,671.23
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	146,604,896.24	351,417,717.30	82,910,170.46	390,695,438.36
买入返售金融资产				
存货	70,937,476.01	11,299,865.73	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	279,895,737.93	365,252,709.13	243,706,473.94	403,054,765.10
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	606,092,318.89		734,961,289.05	
长期股权投资	80,947,690.70	321,848,535.16	78,788,539.39	321,848,535.16
投资性房地产	29,766,739.99		32,534,581.87	
固定资产	81,403,929.13	62,481,129.78	89,103,730.32	64,613,451.28
在建工程	273,856,180.75		262,032,862.06	
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	35,425,018.79		45,264,196.51	
递延所得税资产	1,643,631.78		1,686,710.05	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,109,135,510.03	384,329,664.94	1,244,371,909.25	386,461,986.44
资产总计	1,389,031,247.96	749,582,374.07	1,488,078,383.19	789,516,751.54
流动负债：				
短期借款	113,390,164.00	79,772,864.00	113,482,224.40	84,812,864.00
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	28,343,500.71	434,787.67	25,097,660.70	434,787.67
预收款项	16,828,685.77	356,170.00	31,884,731.02	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	1,331,295.75		1,570,646.59	
应交税费	137,673,912.28	6,402,403.86	132,196,611.12	5,947,629.85
应付利息	91,820,218.06	99,199,245.31	79,850,073.71	77,952,261.53
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59
其他应付款	247,155,897.97	234,836,768.22	343,039,321.74	246,827,831.54
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	636,543,681.13	421,002,245.65	727,121,275.87	416,331,551.18
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	528,726.28		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	528,726.28		1,678,812.55	
负债合计	637,072,407.41	421,002,245.65	728,800,088.42	416,331,551.18
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	269,108,546.45	251,818,437.71	269,108,546.45	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	-493,987,293.01	-987,090,986.96	-504,487,012.93	-942,485,915.02
外币报表折算差额	-87,015,090.56		-69,195,916.42	
归属于母公司所有者权益合计	751,958,840.55	328,580,128.42	759,278,294.77	373,185,200.36
少数股东权益				
所有者权益合计	751,958,840.55	328,580,128.42	759,278,294.77	373,185,200.36
负债和所有者权益总计	1,389,031,247.96	749,582,374.07	1,488,078,383.19	789,516,751.54

## 9.2.2 利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	108,720,264.83	10,909,200.00	299,031,612.41	7,387,600.00
其中：营业收入	108,720,264.83	10,909,200.00	299,031,612.41	7,387,600.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	148,836,752.03	55,569,326.99	256,936,265.15	77,364,807.86
其中：营业成本	47,317,728.08	6,284,705.34	110,904,273.99	1,896,443.64
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	7,032,396.99		30,669,418.21	384,155.20
销售费用	2,763,527.41		19,977,773.27	1,000,000.00
管理费用	48,018,737.29	8,616,131.87	59,726,981.41	22,339,084.86
财务费用	43,519,101.47	37,698,000.15	43,777,398.50	37,627,333.67
资产减值损失	185,260.79	2,970,489.63	-8,119,580.23	14,117,790.49
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）	5,699,972.26		27,239,159.92	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,699,972.26		3,450,764.92	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-34,416,514.94	-44,660,126.99	69,334,507.18	-69,977,207.86
加：营业外收入	52,351,640.41	62,055.05	58,846,711.99	34,669,914.42
减：营业外支出	999,957.77	7,000.00	23,020,099.30	10,813,095.71
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,935,167.70	-44,605,071.94	105,161,119.87	-46,120,389.15
减：所得税费用	6,435,447.78		18,328,971.76	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,499,719.92	-44,605,071.94	86,832,148.11	-46,120,389.15
归属于母公司所有者的净利润	10,499,719.92	-44,605,071.94	86,832,148.11	-46,120,389.15
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.01	-0.05	0.09	-0.05
（二）稀释每股收益	0.01	-0.05	0.09	-0.05

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	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	107,282,127.04		258,363,094.69	7,387,600.00
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	25,560,803.15	110,961,834.22	65,058,224.07	248,051,046.02
经营活动现金流入小计	132,842,930.19	110,961,834.22	323,421,318.76	255,438,646.02
购买商品、接受劳务支付的现金	22,702,794.32	1,168,813.79	52,113,677.75	5,041,458.22
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	24,172,419.17	7,592,192.92	24,876,932.74	5,184,980.67
支付的各项税费	11,209,333.56	1,123,318.07	10,857,728.50	5,549,244.44
支付其他与经营活动有关的现金	200,812,136.76	95,737,933.69	232,426,125.22	13,103,439.07
经营活动现金流出小计	258,896,683.81	105,622,258.47	320,274,464.21	28,879,122.40
经营活动产生的现金流量净额	-126,053,753.62	5,339,575.75	3,146,854.55	226,559,523.62
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	1,480.00		157,339,292.00	
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	134,000,000.00			
投资活动现金流入小计	134,001,480.00		157,339,292.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,989,204.08	110,954.00	1,234,211.48	
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	5,989,204.08	110,954.00	58,608,931.73	
投资活动产生的现金流量净额	128,012,275.92	-110,954.00	98,730,360.27	
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	21,884,150.00		181,857,264.40	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	18,019,000.00		13,738,161.23	
筹资活动现金流入小计	39,903,150.00		195,595,425.63	
偿还债务支付的现金	21,580,170.00	5,040,000.00	251,819,265.13	209,989,242.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,149,175.00	61,160.00	35,446,903.55	15,619,390.34
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	4,560,505.46			
筹资活动现金流出小计	32,289,850.46	5,101,160.00	287,266,168.68	225,608,632.34
筹资活动产生的现金流量净额	7,613,299.54	-5,101,160.00	-91,670,743.05	-225,608,632.34
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	9,571,821.84	127,461.75	10,206,471.77	950,891.28
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	23,288,373.13	1,587,454.87	13,716,551.29	1,459,993.12

## 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

2008 年度

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	269,108,546.45		149,519,070.67		-504,487,012.93	-69,195,916.42		759,278,294.77	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											-566,382.27				-539,080.43			-1,105,462.70		
其他																				
二、本年年初余额	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-504,487,012.93	-69,195,916.42		759,278,294.77	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-591,319,161.04	-36,464,059.51		705,178,003.57		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						10,499,719.92	-17,819,174.14		-7,319,454.22						86,832,148.11	-32,731,856.91		54,100,291.20		
（一）净利润						10,499,719.92			10,499,719.92						86,832,148.11			86,832,148.11		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							-17,819,174.14		-17,819,174.14							-32,731,856.91		-32,731,856.91		
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							-17,819, 174.14		-17,819, 174.14								-32,731, 856.91	-32,731, 856.91	
上述（一）和（二）小计						10,499,7 19.92	-17,819, 174.14		-7,319,4 54.22								86,832,1 48.11	-32,731, 856.91	54,100,2 91.20
（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																			
1. 提取盈余公积																			
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																			

1. 资本公积转增资本 (或股本)																		
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	269,108, 546.45		149,519, 070.67		-493,98 7,293.01	-87,015, 090.56		751,958, 840.55	914,333, 607.00	269,108, 546.45		149,519, 070.67		-504,48 7,012.93	-69,195, 916.42		759,278, 294.77

### 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

### 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

一、本公司于报告期内发现前期财务报表存在以下差错：

1.如本公司 2007 年度财务报告附注十五 1、(3) 和附注十五 2、(3) 中所述“股东贷款：根据《股东合同》……合同约定利息支付在付清工程成本之后，有盈利才收、付利息。……本公司认为权益性贷款的利息属于未来发生的交易或事项形成的义务，不属于现时义务，不应当确认为负债。”

(1) 本公司之子公司——首冠国际有限公司（以下简称“首冠国际公司”）向深圳市中旭担保有限公司（以下简称“中旭担保公司”）取得了壹亿元港币权益性贷款，作为最终用于长沙“太阳星城”项目的资金来源，该项权益性贷款的付息约定来自长沙“太阳星城”项目的开发收益，如果长沙“太阳星城”项目无盈利或盈利低于 20%，则中旭担保公司向首冠国际公司收取权益贷款的利息将按等量资本金实际获取长沙“太阳星城”房地产项目开发收益数的 95% 计收。依照世纪星源公司对该笔权益性贷款利息不属于现时义务的判断，首冠国际于 2007 年度对该笔权益贷款已计提的利息港币 7,906,584.00 元（折合人民币 7,403,725.26 元）应作为 2008 年度财务报表的前期差错。

(2) 首冠国际公司向银泰中国有限公司取得了九千万元港币权益性贷款，作为投资珠海“海韵星湾”项目的资金来源，该项权益性贷款的付息约定来自珠海“海韵星湾”项目的开发收益，如果珠海“海韵星湾”项目无盈利或盈利低于 20%，则银泰中国有限公司向首冠国际公司收取权益贷款的利息将按等量的项目资本金实际获取珠海“海韵星湾”项目开发收益数的 95% 计收。依照世纪星源公司对该笔权益性贷款利息不属于现时义务的判断，首冠国际于 2007 年度对该笔权益贷款已计提的利息港币 6,180,772.00 元（折合人民币 5,787,674.90 元）应作为 2008 年度财务报表的前期差错。

(3) 首冠国际公司向首冠发展公司提供股东贷款计港币 123,580,113.92 元，作为最终用于长沙“太阳星城”项目的资金来源，该项权益性贷款的付息约定来自长沙“太阳星城”项目的开发收益，如果长沙“太阳星城”项目无盈利，则首冠国际公司不向首冠发展公司计收利息；首冠国际公司向澳成公司提供股东贷款计港币 63,669,313.40 元，作为投资珠海“海韵星湾”项目的资金来源，该项权益性贷款的付息约定来自珠海“海韵星湾”项目的开发收益，如果珠海“海韵星湾”项目无盈利，则首冠国际公司不向澳成公司计收利息。依照世纪星源公司对该笔权益性贷款利息不属于现时义务的判断，首冠国际于 2007 年度对该等权益贷款已计提利息收入港币 19,853,476.03 元（折合人民币 18,590,794.95 元）应作为 2008 年度财务报表的前期差错。

(4)同上述(3)所述，首冠发展公司取得首冠国际公司提供的股东贷款计港币 123,580,113.92 元，……此外，首冠发展公司取得美联发展提供的股东贷款计港币 123,777,200.00 元，如果长沙“太阳星城”项目无盈利，则首冠发展公司不向首冠国际公司和美联发展支付利息；澳成公司取得的首冠国际公司股东贷款计港币 63,669,313.40 元，……此外，澳成公司取得美联发展提供的股东贷款计港币 127,338,626.80 元，如果珠海“海韵星湾”项目无盈利，则澳成公司不向首冠国际公司和美联发展支付利息。

依照本公司对该笔权益性贷款利息不属于现时义务的判断，因首冠发展公司于 2007 年度对该等权益贷款已计提利息支出，以致首冠国际公司按权益调整少计的投资收益计港币 13,890,319.93 元（折合人民币 13,006,895.58 元）；和因澳成公司于 2007 年度对该等权益贷款已计提利息支出，以致首冠国际公司按权益调整少计的投资收益计港币 5,887,231.03 元（折合人民币 5,512,803.14 元）。应作为 2008 年度财务报表的前期差错。

2.首冠国际公司以自本公司获取的资金，投资于长沙“太阳星城”项目和珠海“海韵星湾”项目的开发，属于跨境投资业务。首冠国际公司是以港币作为记账本位币，世纪星源公司、长沙“太阳星城”项目和珠海“海韵星湾”项目均以人民币作为记账本位币。



基于首冠国际公司上述跨境投资业务的资金来源（即结欠世纪星源公司的往来款，下同）和资金占用（即通过股东贷款形成的对长沙“太阳星城”项目和珠海“海韵星湾”项目的投资，下同）的金额基本一致。为便于核算，首冠国际公司于 2008 年度以前未对其资金占用额和资金来源额按期末汇率折算。于汇率波动幅度不大时，该核算方法对财务报表的影响不大。2007 年度以前，首冠国际公司资金来源所形成的汇兑损益，与其资金占用所形成的汇兑损益差额较小。由于 2007 年度港币对人民币汇率大幅下降，致使首冠国际公司按上述方法而少计 2007 年度汇兑损失达港币 3,526,190.31 元（折人民币 3,301,924.61 元），其中资金占用形成的汇兑损失计港币 18,504,360.47 元、资金占用所形成的汇兑收益计港币 14,978,170.15 元（计入投资收益），应作为 2008 年度财务报表的前期差错。

3. 本公司之子公司——深圳世纪星源物业发展有限公司因将其他应收款 18,000,000.00 元误计入其他应付款的抵减项，从而少计 2007 年度资产减值损失 900,000.00 元。应作为 2008 年度财务报表的前期差错。

二、根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更及差错更正》的规定，对上述前期差错事项，在编制 2008 年财务报表时，本公司已采用追溯重述法对资产负债表的年初数和利润表的 2007 年度可比数据进行了更正，其对 2008 年 1 月 1 日的财务状况及 2007 年度的经营成果影响具体如下：

项 目	2008 年 1 月 1 日财务状况		
	调整前金额	更正金额	调整后金额
其他应收款	65,810,170.46	17,100,000.00	82,910,170.46
长期应收款	179,342,274.13	555,619,014.92	734,961,289.05
长期股权投资	620,453,055.71	-541,664,516.32	78,788,539.39
应付利息	93,041,473.87	-13,191,400.16	79,850,073.71
其他应付款	125,836,538.30	217,202,783.44	343,039,321.74
资本公积	269,299,607.80	-191,061.34	269,108,546.46
未分配利润	-513,405,392.25	8,918,379.32	-504,487,012.93
外币报表折算差额	-69,386,977.77	191,061.35	-69,195,916.42

项 目	2007 年度经营成果		
	调整前金额	更正金额	调整后
管理费用	59,726,981.40	0.01	59,726,981.41
财务费用	21,589,601.00	22,187,797.50	43,777,398.50
资产减值损失	-9,019,580.23	900,000.00	-8,119,580.23
投资收益	-5,306,097.34	32,545,257.26	27,239,159.92
净利润	77,374,688.36	9,457,459.75	86,832,148.11

## 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

合并范围的变化及其原因说明：

与 2007 年度相比, 2008 年度合并范围减少 Beehive Assets Limited、Chancery Profit Limited、Edwina Assets Limited、Festoon assets Limited、Launton Profit Limited 5 家 BVI 子公司, 以及 Farcor Limited 、Faryick Limited 、Finewood Limited 、Full Bloom Limited 、Jackford Limited 5 家香港子公司, 合计减少 10 家子公司, 原因说明如下:

2008 年 9 月 28 日, 本公司之控股子公司首冠国际公司与广金国际有限公司 (以下简称“广金公司”) 签定《合作开发肇庆项目的框架协议》, 协议中约定: (1) 由首冠国际公司与广金公司共同出资设立合营公司——首冠商用置业发展有限公司 (以下简称“首冠商用公司”), 其中首冠国际公司持有其 49% 的股权, 广金公司持有其 51% 的股权; (2) 首冠国际公司以其所持有的 5 家 BVI 公司 (包括 Beehive Assets Limited、Chancery Profit Limited、Edwina Assets Limited、Festoon assets Limited、Launton Profit Limited) 的 100% 权益作为被注入资产注入首冠商用公司, 该 5 家 BVI 公司持有 5 家香港子公司 (包括 Farcor Limited 、Faryick Limited 、Finewood Limited 、Full Bloom Limited 、Jackford Limited) 100% 的股权, 从而实现首冠商用公司间接享有“肇庆项目” (有关说明详见附注八.) 的权益。截至 2008 年 12 月 31 日, 首冠商用公司的设立和首冠国际公司以其持有的 5 家 BVI 公司注入首冠商用公司的相关手续业已办理完毕。

基于以上所述, 2007 年度由本公司控制的 5 家 BVI 公司和 5 家香港子公司, 2008 年度已变更为由广金公司控制。因此, 本公司对 2007 年度纳入合并范围的 5 家 BVI 公司和 5 家香港子公司, 于 2008 年度不再纳入合并范围。