

董事局工作报告

各位股东：

我受董事局委托，在此向各位汇报 2008 年度董事局工作情况。

1、 报告期内公司经营情况回顾：

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，与总部设在美国的 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：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；在所构筑的建筑群或居住空间方面，制定了实现节地节材废物流排放的最小化方案；

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 平方米（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 平方米。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 平方米（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 平方米（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到 11 万平方米。

(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。

经营情况：

报告期的营业收入 10,872.03 万元，比上年减少 63.64%，营业利润-3,441.65 万元，比上年减少 149.64%，净利润 1,049.97 万元，比上年减少 87.91%。

主营业务分行业、产品情况：

房地产业务实现收入 6,212.66 万元，成本 1,275.25 万元，毛利润 4,937.47 万元。

酒店、公寓服务及物业出租收入 2,132.38 万元，成本 1,942.41 万元，毛利润 189.94 万元。

物业管理收入 1,314.54 万元，成本 845.64 万元，毛利润 468.90 万元。

其他收入 4.73 万元，成本 2.97 万元，毛利润 1.75 万元。

主营业务分地区情况

地 区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减
-----	--------	-------------

深圳	9,385.46 万	-68.15 %
上海	278.85 万	-35.34 %

2、 报告期投资情况：

募集资金使用：

募集资金总额	39,442.06 万元		本报告期已使用募集资金总额	932.14 万元		
			已累计使用募集资金总额	38,028.62 万元		
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 万元	否	11,733.91 万元	无	否	否
合计	13,147.35 万元	-	11,733.91 万元	-	-	-
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 11,733.91 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。					
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 1,413.44 万元募集资金暂存入银行。					

报告期内非募集资金投资的重大项目：

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。目前项目公司已取得第一期开工许可证。

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，合作开发珠海海韵星湾住宅项目。目前正在着手进行项目开工的规划报建工作。

3、 报告期财务状况：

报告期内公司总资产、股东权益、营业利润、净利润、现金及现金等价物净增加额分别比上年增长：- 6.66%、-0.96%、-149.64%、-87.91%、-6.22%。

变动主要原因： 报告期内无新增房产项目销售，因此房地产销售收入大幅减少。

4、关于会计差错更正的说明：

本司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

5、报告期内董事局日常工作情况：

会议情况

召开会议时间	决议内容
2008年4月16日	审议设立董事局下属专门委员会及制订各委员会议事规则的议案、制订《审计委员会年报工作制度》、《独立董事年报工作制度》、修订公司《内部控制制度》、《董事、监事及高级管理人员持股变动管理办法》。
2008年4月25日	审议2007年度董事局工作报告、财务审计报告、年报、利润分配预案、根据新会计制度对公司2007年度财务报表期初数进行调整的议案、关于申请撤销对本司股票交易实施特别处理的议案、召开股东大会事宜等。
2008年4月29日	审议本司2008年第1季度报告。
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	审议本司2008年半年度报告及选举各专门委员会委员。
2008年9月28日	审议合作开发肇庆项目的议案。
2008年10月27日	审议本司2008年第3季度报告、长沙项目贷款延期及担保议案、珠海项目贷款延期及担保议案、召开2008年第1次临时股东大会事宜等。

股东大会决议执行情况

股东大会决议内容	执行情况
2007年度利润分配方案	已完成
关于设立董事局下属专门委员会及制订各委员会议事规则的决议	已完成
关于合作开发肇庆项目的决议	已完成
关于对长沙项目贷款延期继续提供担保的决议	已完成

关于对珠海项目贷款延期继续提供担保的决议	已完成
----------------------	-----

- 6、本年度利润分配预案：本司 2008 年度盈利 10,499,719.92 元，加年初未分配利润 -504,487,012.93 元，本年度可分配利润为-493,987,293.01 元，董事局建议本年度的利润分配预案为：不分配、不转增。
- 7、公司选定《证券时报》为信息披露报刊。
- 8、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《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，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《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，控制对外担保行为。

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，并已获临时股东大会批准，除此之外无其它对外担保情况。

独立董事：蔡增正、武良成、罗中伟、任胜健、薛丽娟

以上报告，请大会审议。

监事会工作报告

各位股东：

我受监事会委托，在此向各位汇报 2008 年度监事会工作情况。

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：

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。

经审阅深圳鹏城会计师事务所出具的深鹏所股审字（2009）第 098 号财务审计报告，该报告真实反映了公司 2008 年度的财务状况和经营成果。

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。

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。

公司无重大关联交易。

以上报告，请大会审议。

2008 年度利润分配预案

经深圳鹏城会计师事务所审计，本司 2008 年度盈利 10,499,719.92 元，加年初未分配利润-504,487,012.93 元，本年度可分配利润为-493,987,293.01 元，董事局建议本年度的利润分配预案为：不分配、不转增。

以上议案，请大会审议。

关于续聘会计师事务所的议案

根据审计委员会关于注册会计师审计工作的总结报告,董事局建议续聘深圳鹏城会计师事务所负责本司 2009 年度的财务审计工作,费用为 60 万元。

以上议案,请大会审议。

深圳世纪星源股份有限公司 独立董事述职报告

各位股东：

根据《中华人民共和国公司法》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的规定，我们作为深圳世纪星源股份有限公司的独立董事，在 2008 年度工作中，能履行诚信勤勉义务，始终站在独立公正的立场参与公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对公司建立健全内控制度及规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。现将独立董事在 2008 年度的工作情况报告如下：

一、出席会议情况：

1、 董事局会议

独立董事	应出席会议次数	亲自出席会议次数	委托出席会议次数	缺席会议次数
蔡增正	7	7	0	0
武良成	7	6	1	0
罗中伟	7	7	0	0
薛丽娟	7	7	0	0
任胜健	7	7	0	0

2、 股东大会

本年度公司共召开了 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。独立董事蔡增正、武良成、罗中伟、薛丽娟、任胜健出席了全部 2 次股东大会。

二、发表独立意见情况：

1、 独立董事对公司 2007 年度对外担保的专项说明及独立意见

公司能够严格按照《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，控制对外担保行为。截止 2007 年末，公司对控股子公司的担保总额为人民币 4.9 亿元，并已获临时股东大会批准，除此之

外无其它对外担保情况。

2、独立董事对公司对外投资的独立意见

为应对目前市场下滑且融资趋紧的环境，分散由公司单独开发肇庆项目的风险，公司拟通过合作形式加快启动肇庆项目的开发。经独立董事对《合作开发肇庆项目的框架协议》进行审核，并参考上海市锦天城律师事务所深圳分所出具的法律意见书及利安达信隆会计师事务所出具的“关于《合作开发肇庆项目的框架协议》对世纪星源财务影响的说明”，独立董事认为：该项交易有助于公司分散项目开发风险，同时可增加公司现金流入，应对目前市场下滑且融资趋紧的环境。因此同意公司签订合作开发肇庆项目的相关协议，并提交 2008 年第 1 次临时股东大会审议。

3、独立董事对公司对外担保的独立意见

公司于 2007 年与美联银行合作开发长沙房地产项目，并由美联银行为项目建设提供不超过 2.4 亿元人民币贷款，并由公司提供担保（该担保已经公司 2007 年临时股东大会批准）。由于项目预算作了修改，相应的工期需要延长 1 年，因此相关贷款的期限需要延长 1 年。

公司于 2007 年与美联银行、满宝国际合作开发珠海房地产项目，并由美联银行为项目建设提供不超过 2.5 亿元人民币贷款，并由公司提供担保（该担保已经公司 2007 年临时股东大会批准）。由于项目的预算作了修改，相应的工期需要延长 2 年，因此相关贷款的期限需要延长 3 年。

经独立董事审查，认为上述借款可以解决项目开发的资金需求，加快项目的建设进度，并且公司作为项目的管理人可以保证上述借款在长沙及珠海不动产项目上的有效使用，同时作为抵押的土地价值大于借款金额，上述担保的风险因素较小，而且公司 2007 年临时股东大会已批准对上述借款的担保，因此同意公司为上述借款延期继续提供担保，并签署相关担保协议。

4、独立董事对公司内部控制自我评价发表的独立意见

公司已根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度。报告期内，公司董事会结合中国证监会开展的上市公司治理自查活动，对公司治理及内控制度建设情况进行了全面、深入的自查，针对公司治理存在的规范问题进行了整改，并制定和完善了公司《内部控制制度》、《股东大会议事规则》、《募集资金管理办法》、《信息披露管理办法》等一系列公司内部控制管理制度，公司内部控制制度较为健全完善，形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。上述各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对控股子公

司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

综上所述，独立董事认为，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

独立董事：武良成、蔡增正、罗中伟、任胜健、薛丽娟

以上报告，请大会审议。