

深圳世纪星源股份有限公司

2009 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.....	5
董事局报告.....	5
重要事项.....	7
财务报告.....	9
备查文件.....	9

重要提示

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。

无董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事江津因公出差，委托董事丁芑出席会议；独立董事薛丽娟因公出差，委托独立董事蔡增正出席会议。

本司董事局主席丁芑、总裁郑列列、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。

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：世纪星源 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

网站网址：<http://www.fountain.com.cn>

(四) 本司法定代表人：董事局主席 丁芑女士

(五) 本司董事局秘书：罗晓春先生

本司证券事务代表：吕卫东女士

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局秘书处

(七) 其他有关资料

① 本司首次注册登记日期：1987 年 8 月

地点：深圳

② 企业法人营业执照注册号：440301501127626 号

③ 税务登记号码：深地税登字 440303618847094 号

④ 本司聘请的会计师事务所为深圳鹏城会计师事务所

办公地址：深圳市华富路 1004 号南光大厦 7 楼

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（%）
总资产	1,316,689,188.16	1,389,031,247.96	-5.21%
所有者权益（或股东权益）	749,794,191.77	751,958,840.55	-0.29%
每股净资产	0.82	0.822	-0.24%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	19,003,356.93	44,578,449.52	-57.37%
营业利润	-10,735,955.96	-4,697,803.98	---
利润总额	-2,164,648.78	5,488,803.32	-139.44%
净利润	-2,164,648.78	5,488,803.32	-139.44%
扣除非经常性损益后的净利润	-11,501,571.65	-4,697,803.98	---
基本每股收益	-0.002	0.006	-133.33%
稀释每股收益	-0.002	0.006	-133.33%
净资产收益率	-0.29%	0.73%	-1.02%
经营活动产生的现金流量净额	-28,216,709.94	-19,779,580.96	---
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.03	-0.02	

注：非经常性损益项目

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	8,458,209.35
其他符合非经常性损益定义的损益项目	155,650.24
应收款项减值准备转回	723,063.28

合计	9,336,922.87
----	--------------

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	184,831,045							184,831,045
1. 国家持股								
2. 国有法人持股								
3. 境内一般法人持股	590,600							590,600
4. 境内自然人持股								
5. 境外法人持股	184,240,445							184,240,445
6. 境外自然人持股								
二. 无限售条件股份	729,502,562							729,502,562
1. 人民币普通股	729,502,562							729,502,562
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					0	0	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	限售条件	备注
1	(香港)中国投资有限公司	184,240,445	2009 年 7 月 31 日	自股改方案实施之日起, 在 36 个月内不上市交易或转让。	
2	深圳市美芝工业公司	590,136	2007 年 7 月 31 日	自股改方案实施之日起, 在 12 个月内不上市交易或转让。	尚未支付股改对价, 暂不能上市流通。
3	河南省美亚科技发展有限公司	464	2007 年 7 月 31 日	自股改方案实施之日起, 在 12 个月内不上市交易或转让。	尚未支付股改对价, 暂不能上市流通。

2、股东情况介绍

股东总数		136,634				
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			
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内法人	0.51%	4,629,035			
深圳市龙义投资有限公司	境内法人	0.49%	4,500,000			
刘欣仪	自然人	0.39%	3,527,000			

梁葵珍	自然人	0.24%	2,170,100		
谭丽	自然人	0.22%	2,000,173		
邓勇	自然人	0.22%	2,000,000		
深圳市国叶实业有限公司	境内法人	0.22%	2,000,000		
刘敏基	自然人	0.17%	1,568,600		
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			A 股	
深圳市东海岸实业发展有限公司	4,629,035			A 股	
深圳市龙义投资有限公司	4,500,000			A 股	
刘欣仪	3,527,000			A 股	
梁葵珍	2,170,100			A 股	
谭丽	2,000,173			A 股	
邓勇	2,000,000			A 股	
深圳市国叶实业有限公司	2,000,000			A 股	
刘敏基	1,568,600			A 股	
深圳市省农生产资料有限公司	1,391,600			A 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、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. 报告期内本司董事、监事、高级管理人员未发生变化。

五、董事局报告

报告期内，由于本司主要房地产销售项目“五洲星苑”已在上年度销售完毕，而本报告期无新增房产销售项目，因此导致报告期经营业绩大幅下降。

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	305.24	242.57	20.53%	-87.67%	-83.13%	21.41%
酒店、酒店式公寓及	750.00	185.36	75.29%	-31.91%	-20.37%	-3.58%

度假酒店						
物业管理	645.62	415.33	35.67%	-13.81%	735.61%	-57.69%
其他	167.96	105.63	37.11%	27.84%	1600.48%	-58.16%
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：① 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。
- ② 因房地产项目大部分已在上年度销售完毕，故本报告期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	1705.09	-60.27%
上海	163.73	-1.3%

3. 由于本司房地产项目“五洲星苑”已在上年度销售完毕，而本报告期无新增房产销售项目，因此导致营业收入、净利润等大幅下降。

4. 报告期投资情况：

①募集资金使用情况：

募集资金总额	39,442.06 万元		本报告期已使用募集资金总额	88.78 万元		
			已累计使用募集资金总额	38,117.40 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	11,822.69 万元	无。	否	否
合计	13,147.35 万元	-	11,822.69 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 11,822.69 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 1,324.66 万元募集资金暂存入银行。					

②报告期内非募集资金投资的重大项目：

长沙开福区太阳星城住宅项目：总体规划及设计方案已获批，目前第一期项目已开工，对报告期的财务状况没有影响。

珠海海韵星湾不动产项目：目前正在进行项目总体规划设计方案的报批手续，对报告期的财务状况没有影响。

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

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					49,000 万元	
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额					49,000 万元	
担保总额占公司净资产的比例					65.35%	
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					11,510.29 万元	
违规担保总额					11,510.29 万元	

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
深圳光骅实业有限公司	联营公司	0	0	0	367 万元
湖南天景名园置业有限公司	联营公司	113 万元	1,232 万元	0	0
珠海星湾置业有限公司	联营公司		301 万元		
HeadCrown Development Limited	联营公司	0	10,898 万元	0	0
Ao Cheng Limited	联营公司	0	5,615 万元	0	0
合计		113 万元	18,046 万元	0	367 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 4600 万股作质押，为本司向银行贷款提供担保。

4. 本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。报告期内本司无股权激励方案。

5. 报告期内本司无重大诉讼、仲裁事项。

6. 报告期内本司无证券投资，也没有持有其他上市公司或金融企业股权的情况。

7. 报告期内本司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

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：

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及 2008 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

10. 重大合同及其履行情况：

① 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。

② 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。该承诺已履约。

12. 报告期内公司、公司董事局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. 报告期内，除了日常回复投资者电话咨询外，本司未发生接待特定对象的调研、沟通、采访等情况。

14. 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

七、 财务报告（见附件，未经审计）

八、 备查文件

(一) 载有董事局主席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

董事局主席: 丁芑

二 00 九年八月二十八日

深圳世纪星源股份有限公司
资产负债表
2009 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	8.1	17,847,582.30	1,229,323.82	32,098,878.59	1,587,454.87
结算备付金					
拆出资金					
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	8.2	1,136,817.28		17,264,646.46	
预付款项	8.3	13,790,489.60	947,671.23	12,989,840.63	947,671.23
应收利息					
其他应收款	8.4	106,836,462.05	349,625,532.05	146,604,896.24	351,417,717.30
买入返售金融资产					
存货	8.5	69,280,954.07	11,732,785.35	70,937,476.01	11,299,865.73
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		208,892,305.30	363,535,312.45	279,895,737.93	365,252,709.13
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	8.6	606,092,318.89		606,092,318.89	
长期股权投资	8.7	80,947,690.70	321,848,535.16	80,947,690.70	321,848,535.16
投资性房地产	8.8	28,923,613.86		29,766,739.99	
固定资产	8.9	81,053,714.59	61,360,032.04	81,403,929.13	62,481,129.78
在建工程	8.10	275,868,126.86		273,856,180.75	
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	8.11	33,267,786.17		35,425,018.79	
递延所得税资产	8.12	1,643,631.78		1,643,631.78	
其他非流动资产					
非流动资产合计		1,107,796,882.86	383,208,567.20	1,109,135,510.03	384,329,664.94
资产总计		1,316,689,188.16	746,743,879.65	1,389,031,247.96	749,582,374.07

深圳世纪星源股份有限公司
资产负债表（续表）

2009 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	8.15	128,873,079.00	78,753,079.00	113,390,164.00	79,772,864.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	8.16	27,189,544.13	434,787.67	28,343,500.71	434,787.67
预收款项	8.17	16,898,635.65	356,170.00	16,828,685.77	356,170.00
应付职工薪酬	8.18	2,732,557.74		1,331,295.75	
应交税费	8.19	137,298,317.89	6,402,403.86	137,673,912.28	6,402,403.86
应付股利		6.59	6.59	6.59	6.59
应付利息		91,820,218.06	90,499,245.31	91,820,218.06	90,499,245.31
其他应付款	8.20	161,593,197.65	248,340,416.22	247,155,897.97	243,536,768.22
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		566,405,556.71	424,786,108.65	636,543,681.13	421,002,245.65
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	8.21	489,439.68		528,726.28	
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		489,439.68		528,726.28	
负债合计		566,894,996.39	424,786,108.65	637,072,407.41	421,002,245.65
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	8.22	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积	8.23	269,299,607.80	251,818,437.71	269,108,546.45	251,818,437.71
减：库存股					
盈余公积	8.24	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润	8.25	-496,151,941.79	-993,713,344.38	-493,987,293.01	-987,090,986.96
外币报表折算差额		-87,015,090.56		-87,015,090.56	
归属于母公司所有者权益合计		749,794,191.77	321,957,771.00	751,958,840.55	328,580,128.42
少数股东权益					
所有者权益合计		749,794,191.77	321,957,771.00	751,958,840.55	328,580,128.42
负债和所有者权益总计		1,316,689,188.16	746,743,879.65	1,389,031,247.96	749,582,374.07

深圳世纪星源股份有限公司
利润表

2009 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	8.26	19,003,356.93		44,578,449.52	
其中：营业收入		19,003,356.93		44,578,449.52	
利息收入					
二、营业总成本		29,739,312.89	6,624,212.42	49,276,253.50	7,476,383.62
其中：营业成本		9,508,091.44		17,262,814.26	
赔付支出净额					
营业税金及附加		848,837.45		2,198,180.55	
销售费用		1,355,668.77		1,960,543.90	
管理费用		11,415,328.56	1,824,541.62	15,644,520.80	2,375,647.03
财务费用	8.27	7,334,449.95	4,799,670.80	12,210,193.99	5,100,736.59
资产减值损失		-723,063.28			
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
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)		-10,735,955.96	-6,624,212.42	-4,697,803.98	5,451,374.06
加：营业外收入	8.28	8,613,859.59	1,855.00	10,207,694.54	57,430.00
减：营业外支出	8.29	42,552.41		21,087.24	20,000.74
其中：非流动资产处置损失					
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)		-2,164,648.78	-6,622,357.42	5,488,803.32	5,488,803.32
减：所得税费用					
未确认投资损失					
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)		-2,164,648.78	-6,622,357.42	5,488,803.32	5,488,803.32
归属于母公司所有者的 净利润		-2,164,648.78	-6,622,357.42	5,488,803.32	5,488,803.32
少数股东损益					
六、每股收益：					
(一) 基本每股收益		-0.002	-0.007	0.006	0.006
(二) 稀释每股收益		-0.002	-0.007	0.006	0.006

深圳世纪星源股份有限公司
现金流量表

2009 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	14,290,061.60		25,782,304.45	
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	9,289,634.52	1,684,569.51	10,493,065.12	6,223,986.52
经营活动现金流入小计	23,579,696.12	1,684,569.51	36,275,369.57	6,223,986.52
购买商品、接受劳务支付的现金	1,417,307.76	296,053.46	36,722,706.33	674,794.18
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	7,546,695.42		7,924,235.33	
支付的各项税费	1,852,620.94		4,136,639.94	585,814.83
支付其他与经营活动有关的现金	40,979,781.94	716,262.10	7,271,368.93	
经营活动现金流出小计	51,796,406.06	1,012,315.56	56,054,950.53	1,260,609.01
经营活动产生的现金流量净额	-28,216,709.94	672,253.95	-19,779,580.96	4,963,377.51
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				
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				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	222,394.10	10,600.00	877,657.00	115,854.00
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	222,394.10	10,600.00	877,657.00	115,854.00
投资活动产生的现金流量净额	-222,394.10	-10,600.00	-877,657.00	-115,854.00
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	19,920,000.00		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	19,920,000.00		30,200,000.00	
偿还债务支付的现金	4,437,085.00	1,019,785.00	13,037,558.09	5,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,295,107.25		1,526,373.04	
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	5,732,192.25	1,109,785.00	14,563,931.13	5,040,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	14,187,807.75	-1,019,785.00	15,636,068.87	-5,040,000.00
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	-14,251,296.29	-358,131.05	-5,021,169.09	-192,476.49
加：期初现金及现金等价物余额	32,098,878.59	1,587,454.87	38,035,392.35	1,459,993.12
六、期末现金及现金等价物余额	17,847,582.30	1,229,323.82	33,014,223.26	1,267,516.63

所有者权益变动表
2009 年 6 月 30 日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

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		-493,987,293.01	-87,015,090.56		751,958,840.55	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-504,487,012.93	-69,195,916.42		759,278,294.77		
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
二、本年初余额	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-493,987,293.01	-87,015,090.56		751,958,840.55	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-504,487,012.93	-69,195,916.42		759,278,294.77		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-2,164,648.78			-2,164,648.78						10,499,719.92	-17,819,174.14		-7,319,454.22		
（一）净利润						-2,164,648.78			-2,164,648.78						10,499,719.92			10,499,719.92		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失																-17,819,174.14		-17,819,174.14		
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		
上述（一）和（二）小计						-2,164,648.78			-2,164,648.78						10,499,719.92	-17,819,174.14		-7,319,454.22		
（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		-496,151,941.79	-87,015,090.56		749,794,191.77	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-493,987,293.01	-87,015,090.56		751,958,840.55

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67	-987,090,986.96	328,580,128.42	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67	-942,485,915.02	373,185,200.36
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67	-987,090,986.96	328,580,128.42	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67	-942,485,915.02	373,185,200.36
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-6,622,357.42	-6,622,357.42						-44,605,071.94	-44,605,071.94
（一）净利润						-6,622,357.42	-6,622,357.42						-44,605,071.94	-44,605,071.94
（二）直接计入所有者权益的利得和损失														
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														
上述（一）和（二）小计						-6,622,357.42	-6,622,357.42						-44,605,071.94	-44,605,071.94
（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														
（四）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者（或股东）的分配														
3. 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														
四、本期期末余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67	-993,713,344.38	321,957,771.00	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67	-987,090,986.96	328,580,128.42

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

2009 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		160,654,952.33			723,063.28	159,931,889.05
其中:应收帐款		2,846,354.93			723,063.28	2,123,291.65
其他应收款		157,808,597.40				157,808,597.40
二、短期投资跌价准备						
其中:股票投资						
三、存货跌价准备		134,742.34				134,742.34
其中:库存商品		134,742.34				134,742.34
出租开发产品						
四、长期投资减值准备		4,958,741.48				4,958,741.48
其中:长期股权投资						
五、固定资产减值准备		28,880,494.14				28,880,494.14
其中:房屋建筑物		28,880,494.14				28,880,494.14
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		286,044,813.39			723,063.28	285,321,750.11

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				
营业利润	-1.43%	-1.43%	-0.01	-0.01
净利润	-0.29%	-0.29%	-0.002	-0.002
扣除非经常性损益后的净利润	-1.43%	-1.43%	-0.01	-0.01

深圳世纪星源股份有限公司

财务报表附注

2009 年 1-6 月

金额单位：除非特指均为人民币元

一、基本情况

（一）公司概况

深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市原野纺织股份有限公司，系经深圳市人民政府深府办[1987]第 607 号文批准成立的股份有限公司，注册资本人民币 150 万元。

1988 年 12 月 22 日，经深圳市人民政府深府外复[1988]第 874 号文批准，深圳市原野纺织股份有限公司由内资股份有限公司转变为中外合资股份有限公司，并更名为深圳原野纺织股份有限公司，注册资本变更为人民币 6,550 万元。

1990 年 2 月，经深圳市工商行政管理局核准，深圳原野纺织股份有限公司更名为深圳原野实业股份有限公司（以下简称“原野公司”）。

1990 年 2 月 26 日，经中国人民银行深圳经济特区分行深人银发字[1990]第 031 号文批准，原野公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）245 万股，每股面值人民币 10 元，并于 1990 年 3 月 19 日在深圳证券交易机构柜台交易。1990 年 12 月 10 日，原野公司股票在深圳证券交易所正式挂牌交易。至此，本公司股本变更为人民币 9,000 万元。

1992 年 4 月起，中国人民银行深圳经济特区分行和中国注册会计师协会对原野公司的债权债务和投资等问题进行调查，原野公司股票于 1992 年 7 月 7 日被深圳证券交易所停牌交易。鉴于原野公司存在的问题，深圳市中级人民法院于 1992 年 12 月 25 日向深圳市人民政府提交了司法建议书，建议对原野公司进行重整。

1993 年 3 月 10 日，经深圳市人民政府以深府[1993]117 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司的决定》批准，开始对原野公司进行重整。1993 年 8 月 19 日，经深圳市人民政府以深府[1993]355 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》批准，原野公司实施了重整方案。重整后原野公司更名为“深圳世纪星源股份有限公司”，公司股票于 1994 年 1 月 3 日被深圳证券交易所恢复挂牌交易。

经股东大会批准，并经深圳证券管理办公室深证办复[1994]159 号文核准，本公司于 1994 年 9 月实施了分红及配售新股方案。经分红及配售新股后，本公司股本变更为人民币 21,000 万元。

经股东大会批准，本公司分别于 1995 年 7 月、1996 年 8 月、1997 年 8 月、1998 年 8 月及 2000 年 8 月实施了 1994 年度、1995 年度、1996 年度、1997 年度和 1999 年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币 569,819,250 元。

经股东大会批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]176 号文核准，本公司于 2000 年 12 月 22 日至 2001 年 1 月 5 日期间实施了配售新股方案。经配股后，本公司股本变更为人民币 651,679,745 元。

经股东大会批准，本公司于 2001 年 7 月实施了 2000 年度利润分配方案。经送红股及转增

股后，本公司股本变更为人民币 708,661,316 元。

经股东大会批准，并经商务部商资批[2006]468 号文核准，本公司于 2006 年 7 月 31 日实施了股权分置改革方案：向 2006 年 7 月 28 日登记在册的本公司流通股股东，每 10 股流通股获得本公司以资本公积金转增 5.5 股及本公司非流通股股东送出的 1 股作为对价；本公司非流通股股东取得自一定期限后的所持股份上市流通权；本公司需以资本公积金向 2006 年 7 月 28 日登记在册的本公司全体流通股股东转增 205,672,291 股。股权分置改革实施后，本公司股本变更为人民币 914,333,607 元。

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司的基本信息列示如下：

公司名称：深圳世纪星源股份有限公司

注册地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

办公地址：深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼

注册资本：人民币 914,333,607 元

法人营业执照号码：深圳市工商行政管理局 440301401127626 号

法定代表人：丁芑

企业类型：已上市的中外合资股份有限公司

(二) 公司行业性质、经营范围、主要产品及提供的劳务

行业性质：综合类行业。

经营范围：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。

主要产品及提供的劳务：商品房、物业管理服务、酒店服务、会所服务等。

(三) 本公司控股股东及实际控制人

截至 2009 年 6 月 30 日，中国投资有限公司持有本公司 184,240,445 股股份，占本公司全部股份的 20.15%；且实际 100%控制中国投资有限公司的自然人股东中，其中丁芑担任本公司董事长、郑列列担任本公司董事和总裁。因此，中国投资有限公司是本公司之控股股东。

中国投资有限公司的所有投资和运营均由其董事局决定，中国投资有限公司的实际控制人为 Arran Profits Ltd.，而丁芑、郑列列、陈荣全三名自然人为 Arran Profits Ltd.的最终控制人。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告业经 2009 年 8 月 26 日本公司第七届董事局第 6 次会议批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》进行确认和计量，基于下述重要会计政策和会计估计进行财务报表编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及合并的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计年度

本公司以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非同一控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

4. 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

5. 外币业务核算方法

本公司外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

（2）以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

（3）以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

6. 外币财务报表的折算方法

本公司在对境外经营的财务报表进行折算时，所有资产、负债及损益类项目按照合并财务报表决算日的即期汇率折算为母公司记账本位币，所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目按照发生时的即期汇率折算为母公司记账本位币。由于折算汇率不同而产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该项境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益。

7. 金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金额资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外：

- a. 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；
- b. 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

- a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；
- b. 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移，指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a. 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款及应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款等以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，则确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

(2) 可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

8. 坏账准备核算方法

坏账的确认标准

- a. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法

本公司对坏账损失采用备抵法核算。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如果存在减值迹象，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，结合实际情况计提专项坏账准备；单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按期末余额的5%计提坏账准备。

9. 存货核算方法

存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，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。

存货的计价

存货盘存制度采用永续盘存制。存货的计价方法包括：

(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：

① 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。

② 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。

③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)其他各类存货：取得以实际成本计价；发出采用加权平均法计价。低值易耗品于领用时采用一次摊销法核算。

存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司于月末在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并记入当期损益。

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

10.长期股权投资核算方法

长期股权投资的计价

a.企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1)同一控制下的企业合并

①合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2)非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

b.除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1)以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

(2)以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3)投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4)通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

(5)通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

(6)企业进行公司制改制，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资以评估价值作为改制时的认定成本。

收益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的冲回冲减投资的账面价值；采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

11.投资性房地产核算方法

投资性房地产是指为赚取租金和/或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧或摊销政策。存在减值迹象的，按照《企业会计准则—资产减值》的规定进行处理。

12.固定资产核算方法

固定资产标准

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产计价

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

(1)购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2)债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

(3)以同一控制下的企业合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值（为原值的 5%）确定折旧率。已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产尚可使用年限、预计残值重新计算确定折旧率。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。现行分类折旧率如下：

类别	预计使用年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	3.17
通用设备	5-15	19.00-6.33
运输设备	6-13	15.83-7.31
办公设备及其他	5	19.00

融资租入固定资产

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。租赁资产折旧采用与本公司自有应折旧资产一致的折旧政策。对于可合理确定租赁届满时将会取得其所有权的租赁资产，在其尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期满后时能够取得所有权的租赁资产，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产的后续支出

如果不可能使流入企业的经济利益超过原先的估计，则在发生时确认为费用。

如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额。

13. 在建工程核算方法

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，按实际成本入账，其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认固定资产，并终止利息资本化。

14. 无形资产核算方法

无形资产的计价

按取得时的实际成本计价。取得时的实际成本按以下规定确定：

- a. 购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本。如果购买价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，实际成本以购买价款的现值为基础确定。
- b. 投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本。
- c. 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按应收债权的账面价值加上补价及应支付的相关税费，作为实际成本。

无形资产的摊销

无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定有效年限三者中最短者分期平均摊销。

本公司至少于每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无法预见无形资产为本公司带来的经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，但每个会计期间，需对其使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命有限，则转为按使用寿命有限的无形资产处理。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

15. 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用，按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

16. BOT 业务核算方法

本公司采用建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，将基础设施建造发包给其他方但未提供实际建造服务的，本公司不确认建造服务收入，按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认金融资产或无形资产。

合同规定本公司在有关基础设施建成后，在从事经营的一定期间内有权利向获取服务的对象收取费用，如收费金额确定的，确认为金融资产；如收费金额不确定的，确认为无形资产。

按照合同规定，本公司为使有关基础设施保持一定的服务能力或在移交给合同授予方之前保持一定的使用状态，预计将发生的支出，按照《企业会计准则第13号—或有事项》的规定确认预计负债。

某些情况下，本公司为了服务协议目的建造或从第三方购买的基础设施，或合同授予方基于服务协议目的提供给本公司经营的现有基础设施，也比照BOT业务的处理原则。

本公司对于相关服务协议规定的，属于提供日常维护管理费的，直接计入提供服务期间的损益。如果确定可收到或收到政府对相关维护管理费补偿时，在提供服务时计入营业收入，与相关的费用配比。

17. 借款费用核算方法

借款费用资本化的确认原则

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，则予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用在同时具备下列三个条件时开始资本化：

- a. 资产支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

借款费用资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过三个月的，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资

本化的期间不包括在内。

借款费用资本化金额的计算方法

资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确认为资本化金额。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定资本化金额；资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18.长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等资产的减值

确认减值的标准

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2)企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- (3)市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产减值的计量

(1)资产负债表日，本公司对长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产的账面价值进行检查，有迹象表明上述资产发生减值的，先估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为损失，记入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2)当有迹象表明一项资产发生减值的，本公司一般以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

19.资产组

资产组的认定

本公司对资产组的认定是与其产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据，并结合本公司管理生产经营活动的方式和资产的持续使用或者处置方式等。

资产组的减值

- (1)本公司对资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定方式相一致。
- (2)本公司资产组账面价值包括可直接归属于资产组与可以合理和一致地分摊至资产组的资产账面价值，通常不包括已确认负债的账面价值，但如不考虑该负债就无法确定资产组可收回金额的除外。
- (3)本公司对资产组可收回金额的确定是按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

(4)资产负债表日，本公司对资产组进行减值测试。按资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额确认资产减值损失；计提资产组的减值准备先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，并作为各单项资产的减值损失处理计入当期损益；抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量的现值和零，因此而导致的未能分摊的减值准备，按相关资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

20. 预计负债

预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1)该义务是公司承担的现时义务。
- (2)该义务的履行很可能导致经济利益流出公司。
- (3)该义务的金额能够可靠地计量。

公司的亏损合同和承担的重组义务符合上述条件的，确认为预计负债。

预计负债最佳估计数的确定方法

如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则按如下方法确定：

- (1)或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；
- (2)或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。清偿确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

21. 收入确认原则

商品销售

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，相关的收入可以收到，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

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并交付使用时确认销售收入的实现。

提供劳务

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于期末按完工百分比法确认收入的实现；当交易的结果不能可靠地确定估计时，于期末按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当期损益。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业、有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

物业出租

按与承租方签定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。

让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

22. 政府补助核算方法

政府补助包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

23. 所得税核算方法

会计处理方法

本公司所得税的会计处理方法为资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

a. 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

a. 商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

b. 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24. 利润分配方法

本公司的利润分配依据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，税后净利润在弥补以前年度未弥补亏损后，按以下比例分配：

提取法定公积金 10%

提取任意盈余公积金及分红基金的比例由本公司股东大会根据公司实际情况确定。

25. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。

同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理，非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

子公司自本公司取得对其实际控制权开始被纳入合并报表，直至该控制权从本公司内转出。

五、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

（一）会计政策、会计估计变更

报告期内，本公司未发生会计政策、会计估计变更事项。

（二）前期差错更正

本公司于报告期内未发现前期财务报表存在差错。

六、税项

1. 本公司及下属子公司适用的主要税种和税率列示如下：

税 项	计税基础	税 率
增值税	商品销售收入	17%、6%
营业税	房地产销售、租赁、劳务收入等应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%
土地增值税	房地产销售增值额	30%、40%、50%、60%四级超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	17.5%、18%、25%

2. 企业所得税

（1）本公司及下属子公司星源物业公司、深圳国际商务有限公司、深圳星苑物业管理服务有限公司、深圳新德利财经资讯技术有限公司及深圳博经闻财经资讯技术有限公司因注册地在深圳市，据国务院国发（2007）39号文《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》的有关规定，2009年度执行18%的过渡期企业所得税税率。

（2）本公司之子公司首冠国际公司依照香港立法局颁布的《税务条例》，依据课税年度的应纳税所得额按17.5%的税率缴纳利得税。

（3）本公司之子公司首冠国际公司之合作经营公司上海大名星苑酒店有限公司执行25%的企业所得税税率。

七、企业合并及合并财务报表

（一）本公司合并范围的确定依据

本公司合并财务报表的合并范围按以控制为基础加以确定。

控制，是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权利。

本公司纳入合并范围的子公司全部为本公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位。

（二）本公司的合并范围

子公司名称	持股比例			表决权 比例	合并报表范围
	直接	间接	合计		
深圳世纪星源物业发展有限公司	75%	25%	100%	100%	2009 年度 1-6 月财务报表
深圳国际商务有限公司	75%	25%	100%	100%	2009 年度 1-6 月财务报表
深圳星苑物业管理服务有限公司	75%	25%	100%	100%	2009 年度 1-6 月财务报表
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	-	100%	100%	100%	2009 年度 1-6 月财务报表
深圳市博经闻资讯技术有限公司	-	100%	100%	100%	2009 年度 1-6 月财务报表
首冠国际有限公司	99.99%	-	99.99%	100%	2009 年度 1-6 月财务报表
上海大名星苑酒店有限公司			合作	合作	2009 年度 1-6 月财务报表

报告期内，本公司合并范围未发生变化。

(三) 本公司之子公司概况

(1) 通过新设方式取得的子公司

子公司名称	注册地点	注册资本 (万元)	年末投资 金额 (万元)	经营范围
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市	RMB 3,000	12,387.48	房地产、家用电器、建筑材料、日用杂品、五金电工器材、交通器材、化工产品、茶叶、丝绸、日用百货、矿产、电子产品、糖烟酒、副食品、饮料、土产品
深圳国际商务有限公司	深圳市	RMB 3,000	3,000	商务咨询、顾问、计算机软件开发业务，从事数据采集业务
深圳星苑物业管理服务有限公司	深圳市	RMB 24,000	24,000	从事物业管理、经营音像制品出租、停车场机动车辆停放服务、计算机软件、信息网络的开发业务、经营中西餐饮
首冠国际有限公司	香港	HKD 1,0001	1,0001	投资控股
上海大名星苑酒店有限公司*	上海市	HKD 2,100	2,318.40	经营客房，餐饮及配套的商场，商务，康乐设施

*该公司系由本公司之子公司首冠国际公司与上海大名饭店于 1993 年 8 月 21 日合作组建，合作经营期限为 18 年，合作方式为：首冠国际公司以现金方式出资港币 2,100 万元作为合作条件投入；上海大名饭店以原有的经营设备、设施等作为合作条件投入。

(2) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	注册地点	注册资本 (万元)	年末投资 金额 (万元)	经营范围
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	深圳市	RMB 150	150	开发计算机软件，财经资讯网络服务，投资信息咨询，销售电脑通讯设备，电子器材；数据库、

				计算机网络信息服务
深圳市博经闻资讯技术有限公司	深圳市	RMB 210	210	数据库服务及计算机网络服务； 经济信息咨询；计算机软件技术 开发

八、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	币种	期初数		期末数	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	人民币	451,524.52	451,524.52	345,239.37	345,239.37
	港币	33,398.09	29,453.44	73,247.08	65,791.57
	美元	310.10	2,119.41	310.1	2,119.41
小 计			483,097.37		413,150.35
银行存款	人民币	21,969,122.61	21,969,122.61	10,924,492.97	10,924,492.97
	港币	928,754.16	819,059.00	5,519,278.83	6,201,436.89
	美元	2,501.12	17,094.15	2,480.57	20,495.92
小 计			22,805,275.76		17,146,425.78
其他货币资金	人民币	8,804,311.51	8,804,311.51	281,812.22	281,812.22
	港币	7,023.50	6,193.95	7,023.5	6,193.95
小 计			8,810,505.46		288,006.17
合 计			32,098,878.59		17,847,582.30

2. 应收账款

(1) 风险分析

类 别	期初数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的应收账款*1	14,461,265.59	71.91	723,063.28	13,738,202.31
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款*2	1,937,689.32	9.63	1,937,689.32	-
其他单项金额不重大的应收账款	3,712,046.48	18.46	185,602.33	3,526,444.15
合 计	20,111,001.39	100.00	2,846,354.93	17,264,646.46

类 别	期末数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的应收账款				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,937,689.32	59.44%	1,937,689.32	
其他单项金额不重大的应收账款	1,322,419.61	40.56%	185,602.33	1,136,817.28
合 计	3,260,108.93	100%	2,123,291.65	1,136,817.28

*1 单项金额重大的应收账款是指单笔金额占总额 5% 以上（含 5%）的应收款项。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款是指账龄在三年以上或者其他有明显特征表明难以收回的应收款项。

(2) 账龄分析

账 龄	期初数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额
1 年以内	1,664,266.97	8.28	83,213.35	1,581,053.62
1 至 2 年	14,461,265.59	71.91	723,063.28	13,738,202.31
2 至 3 年	2,047,779.51	10.18	102,388.98	1,945,390.53
3 年以上	1,937,689.32	9.63	1,937,689.32	-
合 计	20,111,001.39	100.00	2,846,354.93	17,264,646.46

账 龄	期末数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年	1,322,419.61	41.61%	185, 602.33	1,136,817.28
3 年以上	1,937,689.32	58.39%	1,937,689.32	-
合 计	3,260,108.93	100%	2,123,291.65	1,136,817.28

(3) 应收账款期末余额欠款单位详情如下:

债务人	所欠金额	欠款时间	欠款内容
石玲	520,000.00	2006 年	售楼款
肖振丽、吴希峰	490,000.00	2006 年	售楼款
魏东	160,000.00	2006	售楼款
董晓红	152,419.61	2006	售楼款
合 计	1,322,419.61		

(4) 期末余额中无应收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项, 无应收其他关联方单位款项.

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	2008-12-31		2009-6-30	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1 年以内	11,356,620.91	87.43	11,396,878.18	82.64
1 至 2 年	962,581.23	7.41	1,365,306.11	9.92
2 至 3 年	232,083.30	1.79	552,598.49	4.00
3 年以上	438,555.19	3.37	475,706.82	3.44
合 计	12,989,840.63	100.00	13,790,489.60	100.00

(2) 期末余额中无预付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位的款项。

4. 其他应收款

(1) 风险分析

类别	期初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款*1	202,920,517.95	66.67	112,955,675.54	89,964,842.41
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款*2	41,871,866.32	13.75	41,871,866.32	-
其他单项金额不重大的其他应收款	59,621,109.37	19.58	2,981,055.54	56,640,053.83
合计	304,413,493.64	100.00	157,808,597.40	146,604,896.24

类别	期末数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
单项金额重大的其他应收款	202,920,517.95	76.68	112,955,675.54	89,964,842.41
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	41,871,866.32	15.82	41,871,866.32	-
其他单项金额不重大的其他应收款	19,852,675.18	7.5	2,981,055.54	16,871,619.64
合计	264,645,059.45	100	157,808,597.40	106,836,462.05

*1 单项金额重大的其他应收款是指单笔金额占总额 5% 以上的应收款项。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款是指账龄在三年以上或者其他有明显特征表明难以收回的应收款项。

(2) 账龄分析

账龄	期初数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	90,145,562.07	29.61	4,872,636.33	85,272,925.74
1 至 2 年	6,352,128.98	2.09	317,606.49	6,034,522.49
2 至 3 年	5,153,314.82	1.69	257,665.76	4,895,649.06
3 年以上	202,762,487.77	66.61	152,360,688.82	50,401,798.95
合计	304,413,493.64	100.00	157,808,597.40	146,604,896.24

账龄	期末数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	60,764,047.18	22.96	4,872,636.33	55,891,410.85
1 至 2 年	7,587,602.13	2.87	317,606.49	7,269,995.64
2 至 3 年	3,625,037.01	1.37	257,665.76	3,367,371.25
3 年以上	192,668,373.13	72.8	152,360,688.82	40,307,684.31
合计	264,645,059.45	100	157,808,597.40	106,836,462.05

专项坏账说明：本公司根据预计可能发生的损失计提了专项坏账准备 150,092,550.16 元，计提对象主要为账龄超过三年的应收款项。其中：应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称“润涛公司”）108,220,683.84 元，账龄为 3 年以上，已于 2005 年全额计提坏账准备。该款项系本公

司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在 1993 年的重整过程中已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原审庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上述两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本公司股份将转给润涛公司，同时中国投资有限公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府深府[1993]355 号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资有限公司注入本公司的债权在润涛公司清偿本公司债务之前，不能予以回收。因此，本公司基于润涛公司追索中国投资有限公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资有限公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本公司可以以润涛公司对本公司的债权直接冲抵本公司对润涛公司的应收款项，故该应收款项在 2005 年以前未计提坏账。

2006 年 1 月，香港特别行政区终审法院就润涛公司向中国投资有限公司的起诉，作出了润涛公司败诉的终审判决，撤消了原诉与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资有限公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资有限公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事会认为，上述事件使润涛公司应收款项收回的可能性变得很小，故 2005 年对其全部计提了坏账准备。中国投资有限公司则同意在股权分置改革中对本公司 1.05 亿元港币等值的债务进行豁免。

(3) 期末余额中前五名欠款单位金额合计为 205,937,111.10 元，占总额的 77.82%，详情如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款内容
润涛实业（集团）有限公司	108,220,683.84	2005 年以前	重组遗留款项
深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限公司	44,811,267.57	2005 年	代付货款、工程款等
长沙金霞报税物流投资建设有限公司	38,127,455.88	2008 年	履约保证金及其他
湖南天景名园置业有限公司	11,191,643.37	2006 年	往来款
陆丰法院	3,586,060.44	2008 年	拍卖款
合计	205,937,111.10		

(4) 年末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，应收其他关联方单位的款项为 15,330,888.36 元，详见附注十（三）。

5. 存货及存货跌价准备

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原材料	134,742.34	-	-	134,742.34
低值易耗品	1,252,249.89	5,894.64	11,789.28	1,246,355.25
库存商品	1,792,366.90			1,792,366.90
开发成本	11,239,865.73	432,919.62		11,672,785.35
出租开发产品	55,682,209.97		1,112,763.40	54,569,446.57
开发产品	970,783.52		970,783.52	-
合计	71,072,218.35	438,814.26	2,095,336.20	69,415,696.41
存货跌价准备	134,742.34	-	-	134,742.34
其中：原材料	134,742.34	-	-	134,742.34

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
低值易耗品		-	-	
库存商品	-	-	-	-
开发成本	-	-	-	-
出租开发产品	-	-	-	-
开发产品	-	-	-	-
存货净额	70,937,476.01			69,280,954.07

6. 长期应收款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长期应收款余额				
Head Crown Development Limited *1	108,984,066.68	-		108,984,066.68
Ao Cheng Limited *2	56,149,330.79	-		56,149,330.79
肇庆项目 *3	445,917,662.90	-		445,917,662.90
合计	611,051,060.37	-		611,051,060.37
减值准备				
Head Crown Development Limited	-	-		-
Ao Cheng Limited	-	-		-
肇庆项目	4,958,741.48	-		4,958,741.48
合计	4,958,741.48	-		4,958,741.48
长期应收款净额	606,092,318.89			606,092,318.89

*1 2007 年 7 月 15 日, 本公司之子公司首冠国际公司向其合营企业 Head Crown Development Limited (中文名称为首冠发展有限公司) 提供港币 123,580,113.92 元的股东贷款。因 Head Crown Development Limited 属于维京群岛注册的公司, 注册资本为 100 美元, 该长期应收款相当于投资性质的款项。

*2 2007 年 8 月 17 日, 本公司之子公司首冠国际公司向其联营公司 Ao Cheng Limited (中文名称为澳成有限责任公司) 提供港币 63,669,313.40 元的股东贷款。因 Ao Cheng Limited 属于维京群岛注册的公司, 注册资本为 100 美元, 该长期应收款相当于投资性质的款项。

*3 详见附注十四 (一)3。

长期应收款年末余额中无应收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项, 应收其他关联方单位款项为 165,133,397.47 元, 详见附注十 (三)。

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类列示如下:

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减: 减值准备	账面价值	账面余额	减: 减值准备	账面价值
成本法核算的对参股公司股权投资	16,284,000.00	-	16,284,000.00	16,284,000.00	-	16,284,000.00

权益法核算的长期股权投资						
投资	62,504,539.39	-	62,504,539.39	62,504,539.39	-	62,504,539.39
合计	78,788,539.39	-	78,788,539.39	78,788,539.39	-	78,788,539.39

(2) 被投资单位概况

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例	核算方法
			直接	间接		
中国技术创新有限公司	北京		15%	-	-	成本法
深圳光骅实业有限公司	深圳	投资	20%	-	20%	权益法
Head Crown Development Limited	BVI	投资	-	50%	50%	权益法
Ao Cheng Limited	BVI	投资	-	25%	25%	权益法

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中国技术创新有限公司	16,284,000.00	16,284,000.00	-	-	16,284,000.00

(4) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资成本 (原币)	初始投资成本 (折合人民币)	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳光骅实业有限公司	RMB1,679,017.92	1,679,017.92	1,679,017.92	-	-	1,679,017.92
Ao Cheng Limited *	HKD58,721,203.60	51,388,791.74	56,517,616.15	-	-	56,517,616.15
Head Crown Development Limited *	HKD3,000,390.00	2,646,013.94	6,467,049.74	-	-	6,467,049.74
Head Crown Business Park Development Limited	USD1.00	6.89	6.89	-	-	6.89
合计		55,713,830.49	64,663,690.70	-	-	64,663,690.70

*本公司之子公司首冠国际公司持有 Ao Cheng Limited 股权比例为 25%，持有 Head Crown Development Limited 股权比例为 50%。

8. 投资性房地产

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数
投资性房产原价：				
房屋及建筑物	58,048,263.53	-	-	58,048,263.53
投资性房产累计折旧：				
房屋及建筑物	28,281,523.54	843,126.13		29,124,649.67
投资性房地产减值准备：				
房屋及建筑物	-	-	-	-
投资性房地产账面价值：				
房屋及建筑物	29,766,739.99			28,923,613.86

(2) 本公司无采用公允价值模式计量的投资性房地产。

9. 固定资产

(1) 按固定资产类别列示如下：

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	148,652,036.91	1,168,538.94	-	149,820,575.85
通用设备	13,683,401.13	-	-	13,683,401.13
运输设备	9,612,010.18	-	-	9,612,010.18
办公设备及其他	16,906,801.84	283,036.32		17,189,838.16
固定资产原值合计	188,854,250.06	1,451,575.26	-	190,305,825.32
累计折旧：				
房屋及建筑物	42,176,054.22	1,253,749.76		43,429,803.98
通用设备	12,751,958.32	297,499.40		13,049,457.72
运输设备	7,959,007.84	30,028.07		7,989,035.91
办公设备及其他	15,682,806.41	220,512.57		15,903,318.98
累计折旧合计	78,569,826.79	1,801,789.80		80,371,616.59
固定资产减值准备：				
房屋及建筑物	28,880,494.14	-	-	28,880,494.14
通用设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
办公设备及其他	-	-	-	-
固定资产减值准备合计	28,880,494.14	-	-	28,880,494.14
固定资产账面价值	81,403,929.13	-	-	81,053,714.59

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日，尚未办妥产权证书的固定资产列示如下：

资产名称	原值	减：累计折旧	减：减值准备	账面价值	未办证原因
光纤小区	1,312,986.70	699,972.88	-	613,013.82	未初始登记
碱回收房	524,164.95	263,813.09	-	260,351.86	未初始登记
水池水泵房, 锅炉房	1,767,436.10	882,692.71	-	884,743.39	未初始登记
厂区围墙	189,132.60	117,677.42	-	71,455.18	未初始登记
福华厂房隔音墙	18,724.00	17,787.80	-	936.20	未初始登记
怡都车场设施	105,728.00	100,441.60	-	5,286.40	未初始登记
合 计	3,918,172.35	2,082,385.50	-	1,835,786.85	

(3) 本公司期末已用于抵押的固定资产列示如下：

类 别	固定资产原值	减：累计折旧	减：减值准备	账面价值
房屋及建筑物	52,036,148.00	19,330,089.07	18,972,921.18	13,733,137.75

10.在建工程

(1) 在建工程账面价值构成如下:

工程名称	期初数			期末数		
	账面余额	减: 减值准备	账面价值	账面余额	减: 减值准备	账面价值
车港工程等	365,272,063.85	91,415,883.10	273,856,180.75	367,284,009.96	91,415,883.10	275,868,126.86

(2) 在建工程变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本年转入固定资产	其他减少	期末数	资金来源
车港工程*	362,770,174.85	887,770.71	-	-	363,657,945.56	募集/其他
金海滩改造项目	2,501,889.00	2,292,714.34	1,168,538.94	-	3,626,064.40	其他
合计	365,272,063.85	11,823,318.69	-	-	367,284,009.96	

*详见附注十四(二)。

(3) 在建工程减值准备

工程名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
车港工程	91,415,883.10	-	-	91,415,883.10

11.长期待摊费用

项目	原始发生额	累计摊销	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	68,475,995.22	35,208,209.05	35,425,018.79	-	2,157,232.62	33,267,786.17
酒店用品、用具	6,210,894.08	6,210,894.08	-	-	-	-
合计	74,686,889.30	41,419,103.13	35,425,018.79	-	2,157,232.62	33,267,786.17

12.递延所得税资产

项目	期末数			
	可抵扣暂时性差异金额	所得税税率	递延所得税资产	可抵扣期限
深圳世纪星源物业发展有限公司:				
应收账款账面价值低于计税基础	835,980.70	20%	167,196.14	无
其他应收款账面价值低于计税基础	7,176,498.25	20%	1,435,299.65	无
预计负债账面价值高于计税基础	205,679.95	20%	41,135.99	无
合计	8,218,158.90		1,643,631.78	

项目	期初数			
	可抵扣暂时性差异金额	所得税税率	递延所得税资产	可抵扣期限
深圳世纪星源物业发展有限公司:				
应收账款账面价值低于计税基础	835,980.70	20%	167,196.14	无
其他应收款账面价值低于计税基础	7,176,498.25	20%	1,435,299.65	无
其他应收款账面价值低于计税基础	205,679.95	20%	41,135.99	无

项 目	期初数			
	可抵扣暂时性 差异金额	所得税 税率	递延所得税 资产	可抵扣期 限
合 计	8,218,158.90		1,643,631.78	

13.资产减值准备

项 目	期初数	本年计提数	本年转回数	本年转销数	年末数
一、坏账准备	160,654,952.33	-	-	723,063.28	159,931,889.05
其中：应收账款	2,846,354.93	-	-	723,063.28	2,123,291.65
其他应收款	157,808,597.40	-	-	-	157,808,597.40
二、存货跌价准备	134,742.34	-	-	-	134,742.34
其中：原材料	134,742.34	-	-	-	134,742.34
三、长期应收款减值准备	4,958,741.48	-	-	-	4,958,741.48
四、固定资产减值准备	28,880,494.14	-	-	-	28,880,494.14
其中：房屋建筑物	28,880,494.14	-	-	-	28,880,494.14
五、在建工程减值准备	91,415,883.10	-	-	-	91,415,883.10
合 计	286,044,813.39	-	-	723,063.28	285,321,750.11

14.所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
用于贷款质押的货币资金	8,450,000.00			8,450,000.00
用于贷款抵押的资产	52,036,148.00			52,036,148.00
其中：固定资产原值	52,036,148.00			52,036,148.00
用于房产按揭销售抵押担保的货币资金	360,505.46	-	305,250.00	55,255.46
合 计	60,846,653.46	-	305,250.00	60,541,403.46

15.短期借款

借款类别	期初数	期末数
银行借款	113,390,164.00	128,873,079.00
其中：抵押	30,200,000.00	42,200,000.00
质押	79,772,864.00	86,673,079.00
质押	3,417,300.00	-

(1) 短期借款期末余额中，抵（质）押借款及抵（质）押物详情如下：

贷款单位	借款本金	年利率	借款期限	抵（质）押物
中国农业银行深圳市分行	700,000.00	6.534%	2001.12.21-2002.7.20	中国投资有限公司持有的本公司 1,500 万股限售流通股
中国农业银行深圳市分行	30,000,000.00	6.534%	2001.12.21-2002.7.20	
中国农业银行深圳市分行	19,142,864.00	6.138%	2001.12.21-2002.06.06	

贷款单位	借款本金	年利率	借款期限	抵(质)押物
中国农业银行深圳市分行	28,910,215.00	6.138%	2001.12.21-2002.7.20	中国投资有限公司持有的本公司 500 万股限售流通股
中国农业银行深圳市分行	12,000,000.00	5.045%	2009.03.05-2010.03.04	华乐大厦四层、二十六层、华乐大厦 302
广东发展银行深圳田贝支行	7,920,000.00	4.860%	2009.02.24-2009.08.23	首冠港币 1000 万元存单质押
广东发展银行深圳田贝支行	30,200,000.00	5.310%	2009.03.12-2010.03.11	华乐大厦五、六层, 深圳发展中心 1 栋 1201-1206、1208、1301-1306; 定期存单 420 万; 中国投资有限公司持有的本公司 600 万股限售流通股
合 计	128,873,079.00			

(2) 本公司年末短期借款中, 已逾期借款列示如下:

贷款单位	借款本金	年利率	借款期限
中国农业银行深圳市分行	700,000.00	6.534%	2001.12.21-2002.7.20
中国农业银行深圳市分行	30,000,000.00	6.534%	2001.12.21-2002.7.20
中国农业银行深圳市分行	19,142,864.00	6.138%	2001.12.21-2002.06.06
中国农业银行深圳市分行	28,910,215.00	6.138%	2001.12.21-2002.7.20
合 计	78,753,079.00		

16. 应付账款

账 龄	期初数		期末数	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
1 年以内	9,046,731.19	31.92	7,892,774.61	29.03
1 至 2 年	2,520,369.08	8.89	1,970,309.08	7.25
2 至 3 年	16,776,400.44	59.19	17,326,460.44	63.72
合 计	28,343,500.71	100.00	27,189,544.13	100.00

应付账款年末余额中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及其他关联方单位的款项。

17. 预收款项

账 龄	期初数		期末数	
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)
1 年以内	690,566.45	4.11	901,298.61	5.33
1 至 2 年	1,759,151.40	10.45	1,352,609.86	8.00
2 至 3 年	14,378,967.92	85.44	14,644,727.18	86.67
合 计	16,828,685.77	100.00	16,898,635.65	100.00

(1) 账龄超过 1 年的预收款项未结转的原因是一性收款星苑时光卡会员预付金, 本公司按照受益期限分期结转收入。

(2) 预收款项年末余额中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东及其他关联方单位的款项。

18. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加额	本期支付额	期末数
工资奖金、津贴和补贴	1,331,295.75	7,527,060.86	6,193,065.80	2,665,290.81
职工福利费	-	403,601.58	336,334.65	67,266.93
社会保险费	-	899,628.47	899,628.47	-
其中：1.医疗保险费	-	114,697.94	114,697.94	-
2.基本养老保险费	-	697,602.11	697,602.11	-
3.失业保险	-	49,735.64	49,735.64	-
4.工伤保险	-	30,860.86	30,860.86	-
5.生育保险	-	6,731.93	6,731.93	-
6.综合保险	-	-	-	-
住房公积金	-	126,141.73	126,141.73	-
工会经费和职工教育经费	-	-	-	-
合 计	1,331,295.75	8,956,432.64	7,555,170.65	2,732,557.74

19. 应交税费

税 费	期初数	期末数
营业税	32,635,145.34	32,318,887.64
增值税	105,707.94	75,380.86
企业所得税	36,615,790.04	36,715,942.70
房产税	14,569,309.16	14,467,830.72
城市维护建设税	436,773.60	435,888.24
土地增值税	52,488,989.69	52,460,608.79
个人所得税	159,462.36	150,666.49
其它	662,734.15	673,112.45
合 计	137,673,912.28	137,298,317.89

20. 应付利息

类 别	项 目	期初数	期末数
银行类金融机构	借款利息	90,499,245.31	90,499,245.31
其他机构	借款利息	1,320,972.75	1,320,972.75
合 计		91,820,218.06	91,820,218.06

21. 其他应付款

账 龄	期初数		期末数	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
1 年以内	126,660,292.86	51.25	56,161,954.78	34.75

1 至 2 年	57,302,293.56	23.18	53,578,237.02	33.16
2 至 3 年	63,193,311.55	28.07	51,853,005.85	32.09
合计	247,155,897.97	100.00	161,593,197.65	100.00

其他应付款年末余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项，应付其他关联方单位款项为 3,667,995.38 元，详见附注十（三）。

22. 预计负债

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
星苑时光卡(产品质量保证金)	323,046.58			323,046.58
未决诉讼*	205,679.70	1,750.00	41,036.60	166,393.10
合 计	528,726.28			489,439.68

*未决诉讼系购买商品之业主与本公司之子公司星源物业公司之间交楼纠纷。

23. 股本

股东名称	期初数		本期变动增减(+, -)					期末数	
	金额	比例 (%)	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份	184,831,045.00	20.21	-	-	-	-	-	184,831,045.00	20.21
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	590,600.00	0.06	-	-	-	-	-	590,600.00	0.06
其中：境内法人持股	590,600.00	0.06	-	-	-	-	-	590,600.00	0.06
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公司高管持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	184,240,445.00	20.15	-	-	-	-	-	184,240,445.00	20.15
其中：境外法人持股	184,240,445.00	20.15	-	-	-	-	-	184,240,445.00	20.15
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	729,502,562.00	79.79	-	-	-	-	-	729,502,562.00	79.79
1、人民币普通股	729,502,562.00	79.79	-	-	-	-	-	729,502,562.00	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	914,333,607.00	100.00	-	-	-	-	-	914,333,607.00	100.00

以上股本业经利安达会计师事务所有限责任公司利安达验字[2007]第 B-2026 号验资报告验证。

24. 资本公积

项 目	期年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	110,046,730.80	-	-	110,046,730.80
其他资本公积	159,061,815.65	-	-	159,061,815.65
合 计	269,108,546.45	-	-	269,108,546.45

25. 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	89,954,378.55	-	-	89,954,378.55
任意盈余公积	59,564,692.12	-	-	59,564,692.12
合 计	149,519,070.67	-	-	149,519,070.67

26. 未分配利润

项 目	本年度	上年度
上年年末余额	-493,987,293.01	-513,405,392.25
加：前期差错更正		8,918,379.32
年初余额	-493,987,293.01	-504,487,012.93
加：本年实现的归属于母公司股东的净利润	-2,164,648.78	10,499,719.92
减：利润分配	-	-
其中：提取法定盈余公积金	-	-
分配普通股股利	-	-
年末余额	-496,151,941.79	-493,987,293.01

27. 营业收入及营业成本

项 目	上年同期	本期
营业收入	44,578,449.52	19,003,356.93
其中：主营业务收入	44,578,449.52	18,688,164.13
其他业务收入		315,192.80
营业成本	17,262,814.26	9,508,091.44
其中：主营业务成本	17,262,814.26	9,488,844.27
其他业务成本		19,247.17
营业毛利	27,315,635.26	9,495,265.49

主营业务收入、主营业务成本及主营业务毛利按业务类别列示如下：

业 务	本期		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房地产销售	3,052,350.00	2,425,702.55	626,647.45
物业出租\客房收入	7,499,986.83	1,853,576.34	5,646,410.49
物业管理	6,456,245.41	4,153,278.37	2,302,967.04
其他	1,679,581.89	1,056,287.01	623,294.88
合 计	18,688,164.13	9,488,844.27	9,199,319.86

业 务	上年同期		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利

业 务	上年同期		
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
房地产销售	24,759,556.00	14,375,944.91	10,383,611.09
物业出租\客房收入	11,014,196.25	2,327,716.54	8,686,479.71
物业管理	7,490,879.44	497,035.28	6,993,844.16
其他	1,313,817.83	62,117.53	1,251,700.3
合 计	44,578,449.52	17,262,814.26	27,315,635.26

28.财务费用

项 目	上年同期	本期
利息支出	12,024,823.41	7,428,650.49
减：利息收入	185,370.58	410,850.37
汇兑损失		
金融机构手续费	370,741.16	316,649.83
合 计	12,210,193.99	7,334,449.95

29.营业外收入

项 目	上年同期	本期
非流动资产处置利得合计		8,458,209.35
其中：固定资产处置利得	-	
长期应收款转让收益*		8,458,209.35
债务重组利得	-	
违约金	10,000,000.00	-
其他	207,694.54	155,650.24
合 计	10,207,694.54	8,613,859.59

*详见附注十四（三）。

30.营业外支出

项 目	上年同期	本期
非流动资产处置损失合计	-	-
其中：固定资产处置损失	-	-
公益性捐赠支出	-	-
债务重组损失	-	-
赔偿款		-
违约金及其他	21,087.24	42,552.41
合 计	21,087.24	42,552.41

31.收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	上年同期	本期
营业外收入	10,000,000.00	-

利息收入	185,370.58	410,850.37
往来款	307,694.54	8,878,784.15
合 计	10,493,065.12	9,289,634.52

32. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	上年同期	本期
营业外支出	21,087.24	42,552.41
手续费支出	370,740.16	316,649.83
费用性支出		-
往来款	6,879,541.53	40,620,579.70
合 计	7,271,368.93	40,979,781.94

九、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 风险分析

类 别	期初数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的其他应收款*1	110,927,083.84	14.06	108,356,003.84	2,571,080.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款*2	16,500,926.21	2.09	16,500,926.21	-
其他单项金额不重大的其他应收款	626,678,437.98	83.85	277,831,800.68	348,846,637.30
合 计	754,106,448.03	100.00	402,688,730.73	351,417,717.30

类 别	期末数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额
单项金额重大的其他应收款	110,927,083.84	14.74	108,356,003.84	2,571,080.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	16,500,926.21	2.19	16,500,926.21	-
其他单项金额不重大的其他应收款	624,886,252.73	83.07	277,831,800.68	347,054,452.05
合 计	752,314,262.78	100.00	402,688,730.73	349,625,532.05

*1 单项金额重大的其他应收款是指单笔金额占总额 5% 以上（含 5%）的应收款项。

*2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款是指账龄在三年以上或者其他有明显特征表明难以收回的应收款项。

(2) 账龄分析

账 龄	期初数			
	金 额	比例(%)	坏账准备	净 额

1 年以内	624,275,643.68	82.78	277,711,660.93	346,563,982.75
1 至 2 年	93,717.76	0.01	4,685.89	89,031.87
2 至 3 年	2,109,076.54	0.28	105,453.86	2,003,622.68
3 年以上	127,628,010.05	16.93	124,866,930.05	2,761,080.00
合 计	754,106,448.03	100.00	402,688,730.73	351,417,717.30

账 龄	期末数			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	622,374,381.89	83.57	277,716,346.85	344,658,035.04
1 至 2 年	109,076.54	0.27	100,767.94	8308.60
2 至 3 年	93,717.76	-	4,685.89	89,031.87
3 年以上	129,737,086.59	16.16	124,866,930.05	4,870,156.54
合 计	752,314,262.78	100.00	402,688,730.73	349,625,532.05

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类列示如下:

项 目	期初数			期末数		
	账面余额	减: 减值准备	账面价值	账面余额	减: 减值准备	账面价值
成本法核算的对子公司的股权投资	333,885,517.24	30,000,000.00	303,885,517.24	333,885,517.24	30,000,000.00	303,885,517.24
成本法核算的对参股公司的股权投资	16,284,000.00	-	16,284,000.00	16,284,000.00	-	16,284,000.00
权益法核算的对联营公司的股权投资	1,679,017.92	-	1,679,017.92	1,679,017.92	-	1,679,017.92
合 计	351,848,535.16	30,000,000.00	321,848,535.16	351,848,535.16	30,000,000.00	321,848,535.16

(2) 成本法核算的对子公司的股权投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳世纪星源物业发展有限公司	123,874,816.30	123,874,816.30	-	-	123,874,816.30
深圳星苑物业管理服务有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00	-	-	180,000,000.00
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
首冠国际有限公司	10,700.94	10,700.94	-	-	10,700.94
合 计	333,885,517.24	333,885,517.24	-	-	333,885,517.24

(3) 成本法核算的对参股公司的股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中国技术创新有限公司	16,284,000.00	16,284,000.00	-	-	16,284,000.00

(4) 权益法核算的对联营公司的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92	1,679,017.92	-	-	1,679,017.92

十、关联方关系及交易

(一) 关联方概况

1. 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
中国投资有限公司	香港	投资	控股股东	有限责任	陈荣全

2. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	期初数	本年增加	本年减少	期末数
中国投资有限公司	HKD1 万元	-	-	HKD1 万元

3. 存在控制关系股东所持本公司股份及其变化

关联方名称	期初数	比例	本期增加(减少)	期末数	比例
中国投资有限公司	184,134,308.00	20.14%	-	184,134,308.00	20.14%

4. 不存在控制关系但有交易往来的关联方

关联方名称	与本公司的关系
深圳光骅实业有限公司	本公司直接持有其 20% 股份的联营公司
Head Crown Development Limited	本公司间接持有其 50% 表决权的合营企业
Ao Cheng Limited	本公司间接持有其 25% 表决权的联营公司
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	本公司关键管理人员控制的公司
珠海星湾置业有限公司	本公司间接持有其 25% 表决权的联营公司之子公司
Head Crown Business Park Development Limited	本公司间接持有其 49% 表决权的联营公司
湖南天景名园置业有限公司	本公司间接持有其 45% 表决权的联营公司之子公司

(二) 关联方交易事项

1. 提供资金

本公司之子公司首冠国际公司于 2007 年度分别为其合营企业首冠发展公司和联营公司澳成公司提供股东贷款港币 123,580,113.92 元和港币 63,669,313.40 元，有关说明详见附注八.6。

2. 接受担保

本公司接受关联方提供的担保均为本公司之控股股东中国投资有限公司以其所持的本公司限售流通股提供的担保。

提供担保方单位名称	期初未结清担保余额		期末未结清担保余额	
	人民币	港币	人民币	港币
中国农业银行深圳市分行	170,272,109.31	-	163,252,324.31	-

广东发展银行深圳田贝支行	30,200,000.00	-	30,200,000.00	-
中旭担保有限公司	-	30,851,444.09	-	20,356,369.56
银泰中国有限公司	-	60,954,886.00	-	38,954,886.00
ASIA SINO(ASLA) LIMITED	-	12,456,221.74	-	12,456,221.74
力士投资公司	-	11,458,332.60	-	-
合 计	200,472,109.31	115,720,884.43	193,452,324.31	71,767,477.30

(三)关联方应收应付款项余额

关联方名称	期初数		期末数	
	金额	比例	金额	比例
其他应收款:				
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,094,114.64	3.32%		
湖南天景名园置业有限公司	11,191,643.37	3.68%	12,317,338.98	11.53%
珠海星湾置业有限公司	3,013,549.38	0.99%	3,013,549.38	2.82%
深圳市东海岸实业发展有限公司	19,353,303.28	6.36%	-	
合 计	43,652,610.67	14.35%	15,330,888.36	14.35%
长期应收款:				
HeadCrown Development Limited	108,984,066.68	17.98%	108,984,066.68	17.98%
Ao Cheng Limited	56,149,330.79	9.26%	56,149,330.79	9.26%
合 计	165,133,397.47	27.24%	165,133,397.47	27.24%
其他应付款:				
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	4.08%		
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	1.48%	3,667,995.38	2.08%
合 计	13,760,800.88	5.56%	3,667,995.38	2.08%

十一、承诺事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司无需披露的重大承诺事项。

十二、或有事项

(一) 向子公司提供担保

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司无需披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至本报告报出日，本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重大事项

(一) 重大经营事项——房地产项目开发情况

1、湖南天景名园置业有限公司开发的“太阳星城”房地产项目情况

(1)项目概述:

首冠国际公司已同美联发展有限公司（以下简称“美联发展公司”）达成协议共同增资并购、合作开发长沙市太阳星城不动产项目（简称“太阳星城”项目）。

“太阳星城”项目位于长沙市开福区青竹湖大道中段北侧，已批准的土地使用面积为 533,987 平方米，规划的住宅开发的总建筑面积不低于 510,000 平方米，在未来四年内兴建 3,000 个商品住宅单位和不低于 40,000 平方米的商业配套。预算的累计投资为人民币 13 亿元，计划分三期

投入。本次对外投资相关协议包括《合资经营及增资协议》、《股东合同》、《合资经营及增资协议之补充协议》、《股东合同之补充合同》，相关协议已分别于 2007 年 6 月 7 日和 2007 年 6 月 29 日在深圳签署，本次交易不构成关联交易。

(2)投资协议主体介绍：

首冠国际公司，本公司之子公司。

美联发展有限公司：注册地为美国北卡罗莱那州，为美联公司 Wachovia Corporation（纽交所上市公司，NYSE: WB）子公司，后者拥有北美第四大银行——美联银行 Wachovia Bank，美联银行亦有意为本次并购提供等值于人民币 2.5 亿元的美元融资贷款。

首冠发展公司，系按英属维尔京群岛法律注册成立的离岸公司。

邓文平、苏宇贞：中国公民，系湖南天景名园置业有限公司原股东，各持有其 50% 股权。

(3)投资标的的基本情况：

①本公司之子公司首冠国际公司与美联发展有限公司约定的合作方式为：双方各按 50%：50% 股份比例持有英属维尔京群岛注册成立的首冠发展公司，双方以首冠发展公司为不动产开发的合作平台，对拥有“太阳星城”项目土地的湖南天景名园置业有限公司以增资的方式进行并购，取得“太阳星城”项目的开发权益并享受开发收益，双方各出资 1.2 亿元人民币（或等值外汇）。

②湖南天景名园置业有限公司，主要经营开发长沙太阳星城房地产项目。

作为首冠国际公司与美联发展有限公司合作的前提条件，本公司于 2006 年 12 月 14 日获得政府的批准，已将湖南天景名园置业有限公司变更为中外合资的项目公司，注册资本为 1.9 亿元人民币（经增资后，现注册资本已变更为 2.5 亿元人民币）。按照已生效的合作条款规定的程序，本公司应将首冠发展公司名下持有的中外合资项目公司的全部权益转让注入至双方合作各占 50% 权益的首冠发展公司名下，并按“太阳星城”项目投资规模的需要，同时增加湖南天景名园置业有限公司的注册资本金与投资总额。上述转让及增资决议事项已经本司董事会决议通过，并获湖南省商务厅湘商外资[2007]51 号文批准。

(4) 对外投资合同的主要内容：

①湖南天景名园置业有限公司注册资本为人民币 2.5 亿元，其中首冠发展公司出资 2.25 亿元占 90% 股权，邓文平、苏宇贞出资 2,500 万元占 10% 股权，各方均以现金出资。

②星源物业公司及其子公司在项目的整个开发周期中，作为项目经理人对项目进行管理，收取人民币 2,100 万元的项目管理费的同时，对超出项目预算额的支出承担责任。

③在首冠发展公司分享的“太阳星城”项目开发收益，在清偿所有美联发展公司与首冠国际公司其提供的贷款本金及利息后，最终利润分配将按美联发展公司占 30%、首冠发展公司占 70% 的比例进行分配，但首冠国际公司须保证在“太阳星城”项目已售面积达 85% 或项目开发周期超过五年时，给予美联发展公司提前退出项目的选择权。

④本公司及现任董事长丁芑、董事郑列列须为首冠国际公司的履约义务及项目管理承担连带责任。

⑤由于本公司对首冠国际公司履行合作条款负担担保责任，根据公司章程中有关对子公司担保的规定，该担保需本公司召开股东大会批准。

(5) “太阳星城”项目运作情况

①资金来源

资金来源	提供资金单位名称	资金额(人民	到位情况
------	----------	--------	------

		币万元)	
自有资金/权益资金	太阳星城公司全体股东	25,000	2007 年 8 月已全部到位。
信贷资金/夹层贷款	金融机构 (美联银行)	24,000	2007 年 11 月已全部到位。
信贷资金/开发贷款	金融机构	50,000	预计 2009 年 8 月到位 1 亿元左右。
自有资金/销售回款	预售款和分期完工的前期销售款	44,160	预计 2010 年 5 月始陆续回款。
合计		143,160	

②项目进展

湖南天景名园置业有限公司已取得“太阳星城”房地产项目全部 53 万平方米土地面积的土地使用权证和土地规划许可证。湖南天景名园置业有限公司已于 2008 年 12 月取得第一期的建设规划许可证及施工许可证，第一期工程于 2009 年 7 月正式开工，2010 年 1 月可以对外销售。

(6) 其他

①本公司对首冠发展公司是否存在控制关系的判断

根据美联发展公司与首冠国际公司签署的关于首冠发展公司的投资合同和管理协议：

a.首冠发展公司的董事会成员中，由美联发展公司委派 2 名、首冠国际公司委派 2 名，其中董事会主席须由美联发展公司委派的董事担任。b.以首冠发展公司名义签署的所有合作协议、合同或其他文件，至少经美联发展公司指定的董事或其他人员签署。c.首冠发展公司的资金管理控制中，所有银行账户的签名人须经双方股东协议指定，若涉及资金超过港币 20 万元或等值的其他货币，在中国的账户，若超过 20 万元人民币或等值的其他货币，须由双方股东指定一人签署所有银行账的所有交易；首冠发展公司所持 90% 股权的湖南天景名园置业有限公司任何超过 USD50,000 或等值的其他货币非预算开支或超过人民币 20 万元(若在中国境内)须事先书面提交双方股东。目前，实际实施资金管理控制的被授权人系由美联发展公司委派。d.首冠发展公司所持 90% 股权的湖南天景名园置业有限公司，重要的经营决策和经营活动均需书面通知美联发展公司，并须取得美联发展公司的核准。e. “太阳星城”房地产项目的管理人员的委任和更换，可由首冠发展公司或首冠国际公司提名，但须经美联发展公司批准。

基于以上事实，于“太阳星城”项目开发结束前，首冠发展公司受美联发展公司控制。因此，首冠国际公司对首冠发展公司无控制权，首冠发展公司未纳入本公司的合并范围。

②首冠国际公司向首冠发展公司所提供的股东贷款的资金来源

截至 2008 年 12 月 31 日，首冠国际公司已按约定向首冠发展公司提供了等值于 2.4 亿元人民币的股东贷款。除大部分资金来源于本公司外，尚有部分资金来源于力士投资公司、中旭担保公司提供的合作投资款。

2、珠海星湾置业有限公司开发的“海韵星湾”房地产项目情况

(1) 项目概述：

本司之子公司首冠国际公司已同美联发展公司和满宝国际有限公司 Full Treasure International Ltd(以下简称“满宝国际公司”)达成协议共同投资、合作开发珠海海韵星湾不动产项目（以下简称“海韵星湾”项目）。

“海韵星湾”项目位于广东省珠海市吉大区吉大路与情侣路交界处（现国际会议中心东侧），地块处于滨海一线最佳位置，拥有绝版港湾景观，已批准的土地使用面积为 8,512.11 平方米，土地规划用途为住宅，已获批准的总建筑面积不超过 110,000 平方米。

本次对外投资相关协议包括《关于澳成公司的股份出售协议》、《项目管理合约》及其他相关交易文件业已签署，相关股权及其它权益于 2007 年 8 月 15 日正式交割。本次交易不构成关联交易。

(2) 投资协议主体介绍:

首冠国际公司, 本公司之子公司。

满宝国际公司, 系按英属维京群岛法律注册成立的离岸公司。

美联发展有限公司: 注册地为美国北卡罗莱那州, 为美联公司 Wachovia Corporation (纽交所上市公司, NYSE: WB) 子公司, 后者拥有北美第四大银行——美联银行 Wachovia Bank, 美联银行已与项目公司达成协议提供不超过人民币 2.5 亿元等值的外币贷款, 该笔贷款已经国家外汇主管部门批准并登记。

(3) 投资标的的基本情况:

首冠国际公司拟与满宝国际公司、美联发展公司约定的合作方式为: 在满宝国际公司与美联发展公司最初的项目合作平台 ACL (全称“澳成有限责任公司”, 注册地为英属维京群岛, 简称“澳成公司”) 的基础上, 首冠国际公司以支付 1.14 亿元港币收购澳成公司 25% 的相关股份及权益的形式来取得投资标的即珠海“海韵星湾”项目的开发权益。澳成公司仅拥有独资的投资标的公司(珠海星湾置业有限公司), 除此之外无其它资产及负债。珠海星湾置业有限公司设立的惟一商业目的为经营开发珠海市“海韵星湾”不动产项目。珠海星湾置业有限公司成立于 2006 年 7 月, 注册资本 2.5 亿元人民币、总资产为 5 亿元、负债总额 2.5 亿元、净资产为 2.5 亿元。

(4) 对外投资合同的主要内容:

①首冠国际公司以出资 1.14 亿元港币收购澳成公司 25% 的相关股份及相关债权的形式来间接拥有项目的开发权益。

②星源物业公司及其子公司在项目的整个开发周期中, 作为项目经理人对项目进行管理, 在收取建设成本的 2% 作为项目管理费的同时, 对超出项目工程建设预算额的支出承担责任(项目工程建设预算额约 5 亿元, 具体金额以方案设计及工程招标结果计算确定)。

③首冠国际公司、满宝国际公司、美联发展公司在珠海星湾置业有限公司清还所有的贷款本金及利息后, 最终利润分配将按 40%: 40%: 20% 的比例进行分配, 但首冠国际公司、满宝国际公司须保证在项目销售达 90% 或开发周期延长超过 2 年的情况下, 给予美联发展公司提前退出项目的选择权。

④本司及现任董事长丁芑、董事郑列列须为首冠国际公司的履约义务及项目管理承担连带责任。

(5) “海韵星湾”项目运作情况

①资金来源

资金来源	提供资金单位名称	资金额(人民币万元)	到位情况
自有资金/权益资金	澳成公司	25,000.00	已于 2006 年 11 月全部到位。
信贷资金/夹层贷款	金融机构(美联银行)	25,000.00	其中第一期夹层贷款 HKD100,313,983.00 元已于 2007 年 1 月到位, 第二期夹层贷款 HKD150,470,974.00 元预计将于 2009 年 5 月到位。
信贷资金/开发贷款	金融机构	35,000.00	第一期开发贷款 2 亿元预计将于 2009 年 9 月到位。
自有资金/销售回款	预售款和分期完工的前期销售款	13,855.98	预计 2010 年 9 月始陆续回款。
合计		98,855.98	

②项目进展

珠海星湾置业有限公司已取得“海韵星湾”房地产全部 8,512.11 平方米土地面积的土地使用权证和建设用地规划许可证。预计 2010 年 9 月可以对外销售。

3、肇庆市百灵建设有限公司（以下简称“肇庆百灵公司”）开发的“北岭项目”房地产项目（以下简称“肇庆项目”）情况

(1)肇庆项目的基本情况

①历史沿革

基于香港港澳国际控股有限公司（以下简称“港澳控股公司”）持有 Beehive Assets Limited、Chancery Profit Limited、Edwina Assets Limited、Festoon assets Limited、Launton Profit Limited（以下合称“5 家 BVI 子公司”）100%的股权，而 5 家 BVI 子公司分别持有 Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5 家香港子公司”）100%的股权。

经广东省人民政府 1992 年 11 月 13 日以外经贸肇合作证字[1992]248 号文批准，1992 年 9 月 15 日由肇庆市政府直属的两家公司——肇庆市北岭发展公司（现更名为肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）、香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）与 5 家香港子公司共同组建中外合作经营企业——肇庆百灵公司。合作各方共同签署的合作合同约定，七星公司负责提供 3,538 亩项目用地及五通一平工作；春风公司负责支付 3,538 亩土地的征地、补偿、拆迁、五通一平费用和相关税费，负责 1,000 万平方英尺上盖的发展工作；5 家香港子公司负责向春风公司支付土地开发费用港币 4.9 亿元，负责 1,000 万平方英尺上盖的全部费用（按 HKD180 元/平方英尺计港币 18 亿元），共同开发经营房地产。七星公司享有肇庆百灵公司净利润的 30%，5 家香港子公司享有肇庆百灵公司净利润的 70%，春风公司向 5 家香港子公司收取港币 2,555 万元销售代理费、不享有肇庆百灵公司的净利润。”

②合作经营情况

A、5 家香港子公司于 1992 年 9 月 27 日以股票加港币现金的方式向春风公司支付了土地开发费用计港币 4.9 亿元（其中：根据春风公司的委托，将 4,400 万元人民币支付至七星公司）；此外于 1992 年 10 月 21 日至 1996 年 1 月 8 日期间，5 家香港子公司累计支付了美元 1,100 万元给七星公司、春风公司和肇庆百灵公司（其中美元 420 万元系支付的肇庆百灵公司注册资本金）。5 家香港子公司已按合作合同履行了应尽的义务，合计向肇庆项目投入资金计港币 610,523,481 元，而 5 家香港子公司投入肇庆项目的资金来源为港澳控股公司提供的港币 610,523,481 元。

B、1992 年 9 月 18 日，肇庆百灵公司已取得了肇庆市国土局颁发的肇府国用（证）字 002 号国有土地使用证。详情如下：

土地使用者	用途	占地面积	使用年限	备注
肇庆市百灵建设有限公司	商业、住宅	2,358,678 平方米 (折合 3,538 亩)	自 1992 年 9 月 19 日起 70 年	自 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

七星公司已按合作合同履行了应尽的义务。

C、春风公司在收到 5 家香港子公司有关肇庆项目资金后，仅支付了 3,538 亩中 1,717 亩的全部征地补偿费，其余 1,821 亩仅支付了 10%至 75%不等的征地补偿款。春风公司未按合作合同履行其应尽的义务。

D、基于春风公司未将代收的有关肇庆项目资金全部用于公司注册资金、土地开发、项目建设。特别是春风公司于代收到用于肇庆百灵公司注册资本金后，未缴付至肇庆百灵公司，未办理注册资本验证工作。造成肇庆百灵公司注册资金一直为零，致使肇庆百灵公司于 2003 年 6 月 19 日被肇庆市工商行政管理局吊销了营业执照。

(2)本公司与肇庆项目的权益关系

①本公司获取肇庆项目权益的由来

根据本公司 1997 年与港澳控股公司达成的相关协议，本公司于港澳控股公司实施了非货币交易，双方换入换出资产作价的基准日为 2007 年 10 月 31 日。具体的交易包括：

A、本公司之子公司首冠国际公司以通过 Chang Jiang Resources Co.,limited 拥有的深圳龙岗第二通道 60%的权益（以下简称“本公司换出资产”）转让给港澳控股公司。

B、港澳控股公司聘请了美国评值有限公司对本公司换出资产截至 1997 年 10 月 31 日评估认定的价值为港币 687,000,000 元。

C、港澳控股公司以其持有 100%股权的 5 家 BVI 公司（含 5 家 BVI 公司持有 100%股权的 5 家香港公司）和港澳控股公司应收肇庆项目的债权港币 610,523,481 元（以下简称“本公司换入资产”）转让给本公司。

D、本公司换入资产的账面价值港币为 610,523,481 元，经香港魏理仕物业顾问有限公司估值，本公司换入资产价值为港币 647,000,000 元。

E、本公司与港澳控股公司实施上述非货币性交易时，以出让本公司换出资产取得了港澳控股公司支付的现金港币 4,000 万元和本公司换入资产。

F、应收肇庆项目的债权港币 610,523,481 元的形成包括：初始发生时，由港澳控股公司向 5 家 BVI 子公司提供了港币 610,523,481 元，5 家 BVI 子公司将该资金提供给 5 家香港子公司、5 家香港子公司将该资金提供给春风公司，从而形成了港澳控股公司应收 5 家 BVI 子公司、5 家 BVI 子公司应收 5 家香港子公司、5 家香港子公司应收春风公司的债权债务链，且金额均为港币 610,523,481 元。

首冠国际公司因受让了上述本公司换入资产，从而间接享有了肇庆项目 70%的权益。

(3)肇庆项目现状

①关于土地使用权证的风险分析

A、肇庆项目 3,538 亩土地使用权证持有者为肇庆百灵公司，但已取得的权证上明确列示了“……基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证”，同时鉴于肇庆百灵公司并未完全缴清地价，所以肇庆百灵公司能否全部取得 3,538 亩土地的所有权证存在一定的不确定性。本公司认为，基于其中 1,717 亩土地使用权的地价已全部由 5 家香港子公司以肇庆百灵公司的名义缴清，因此该 1,717 亩地块的权属清晰（只是手续尚未办理完毕），应当由肇庆百灵公司或 5 家香港子公司以合作公司的守约方享有权益。

B、肇庆百灵公司已被肇庆市工商局吊销了营业执照，但是其作为一个法律主体应享有的权利并没有消失。或者说即使肇庆百灵公司已被工商部门注销，丧失了法律主体资格，那么其正当权益也可以 5 家香港子公司以合作企业的守约方提出主张。因此肇庆百灵公司的资质问题不会构成本公司享有肇庆项目权益的实质性障碍。

②肇庆市政府原提出的解决方案

根据 2003 年 10 月 10 日肇庆市政府工作会议纪要意向：肇庆项目建设用地原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

意将肇庆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；原七星公司、春风公司、5家香港子公司的三方合作不可能继续，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3,538亩。针对肇庆政府提出的解决方案，本公司未予同意。

③近期进展

2009年2月26日，本公司与广金公司以肇庆项目权益的实际受益人，联合向肇庆市政府提交了“关于加快启动肇庆市北岭项目建设的建议”，肇庆市政府近期将组织由区政府、市国资委、市国土局、市规划局研究提出具体意见。

（二）BOT项目——车港工程

1.项目背景

根据深圳市人民政府口岸办公室与本公司于1995年9月26日签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》：深圳市人民政府口岸办公室以位于皇岗口岸监管区内、面积6万平方米的土地使用权作为合作条件，本公司以承担项目的勘察、设计、建设和管理的全部投资为合作条件（本公司将该项目简称为“车港工程”）；车港工程建成后由本公司经营管理；经营合作期限自签订协议之日起30年；自车港工程投入使用之日起，深圳市人民政府口岸办公室享有车港工程项目净利润的30%，本公司享有车港工程项目净利润的70%。

车港工程项目位于皇岗口岸监管区内，占地面积6万平方米，总建筑面积36万平方米，建筑物共分6层，首层功能为旅客出入境信道和车辆检查通道，2-6层用作停车场，车位1万个。

车港工程原规划为香港过境私家车泊位，由于涉及一地两检及口岸规划变更等原因，车港工程于1997年3月8日开工，主体工程于1998年底完工。车港工程主体完工后，因皇岗口岸规划调整及香港、深圳两地政府相关要求，后续安装等工程暂停施工（车港工程于停工期间已完成前期工程结算和场地交接手续）。

本公司车港工程于以前年度业已计提了减值91,415,883.10元，其原因：（1）车港工程规划变更，原为大型香港过境私家车泊位设施，现改境内普通私家车泊位设施；（2）深圳四号地铁通车，可能会影响境内旅客出行方式；（3）现在福田新口岸开通，可能会分流部分车流。

2.项目变更

根据深圳市发展和改革局文件以深发改[2004]507号文“关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地（客检场地）改造工程项目建议书的批复”和深发改[2005]153号文“关于皇岗口岸旅客及客车出入境场地（客检场地）改造工程项目可行性研究报告的批复”的文件精神，确定将车港工程首层改造为旅客出入境查验大厅和出境客车查验通道、二至六层改造为境内停车场。同时明确车港工程首层由深圳市工务署承建、二层及以上楼层由本公司完成，车港工程首层改造由深圳市政府投资建设，已于2007年3月30日开工。

3.项目进程

根据深圳市政府口岸办公室与本公司签订的《关于皇岗口岸旅检改造涉及车港工程地面层使用等问题的备忘录》，车港工程二层以上楼层改造设计的规划、消防报审与车港工程首层改造设计规划和消防系统需统一进行；同时深圳市政府要求车港工程二层以上楼层的湿地作业施工和消防系统需先于口岸改造或同步由本公司完成。

2007年3月30日，本公司与深圳市建筑工程股份有限公司就车港工程二层及以上楼层后续未完项目签订了《建筑施工合同》，并于2007年6月27日呈报深圳市建设局核准。2009年2月

26 日报请深圳市建设局同意增加深圳世恒设计有限公司为车港工程续建工程安装项目（消防、给排水、供配电系统等）设计单位。

4.项目预计工期

车港工程自 2007 年 3 月开工，至 2008 年底仅完成三层以上地面层的施工及排水管道的整改工程。根据车港工程首层口岸旅检查验场地改造的有关数据，原计划 2009 年 6 月 30 日完成的车港工程首层改造工程，预计于 2009 年底方能完成。因此预计本公司对车港工程二层及以上工程的竣工时间为 2009 年 12 月。

鉴于车港工程续建工程必须与皇岗口岸旅检查验场地改造工程同时竣工验收才能投入使用，现口岸改造工程应在保障正常通关的基础上进行，可能影响到车港工程的改造进度。因此，上述预计竣工时间可能存在一定的不确定性。

（三）重大合作经营事项

1.交易各方主体：

首冠国际公司，本公司之子公司。

广金公司为佛山市南海广联实业发展有限公司之子公司。佛山市南海广联实业发展有限公司成立于1995年，法定代表人为何超盈，注册资本为1,200万元，实际控制人为何超盈、林惠红，主要经营房地产开发、工业园、矿产业及其他投资。该公司及其下属子公司开发的房地产项目主要有：广州沙面新城（建筑面积40万平方米）、广东三水休闲之城（建筑面积90万平方米）、广东三水时代廊桥（合作项目，建筑面积120万平方米）、广东里水第一城（建筑面积14万平方米）等，投资的工业园项目有广东台山广海大沙环保皮革生产工业园、广东高明不锈钢生产基地等。该公司与本公司不存在关联关系。

首冠商用公司，系按英属维京群岛法律注册成立的离岸公司，为首冠国际公司为本次与广金公司合作开发肇庆项目的交易而设立的合营企业，交易完成后双方持股比例为：首冠国际公司持有49%股权、广金公司持有51%股权。

2. “肇庆项目”的基本情况：

详见附注十四（一）3。

3.合作开发肇庆项目交易有关协议的主要内容：

为完成本次交易，先由首冠国际公司依据本交易有关协议在BVI设立合营企业首冠商用置业发展有限公司（以下简称“首冠商用公司”，交易完成后首冠国际公司和广金公司持股比例为49%：51%），并由首冠国际公司将持有肇庆项目的5家BVI子公司已发行全部股份及账面价值总额为610,523,481.60 元港币的权益资产作价人民币7.8 亿元注入首冠商用公司。因此，首冠国际公司对于首冠商用公司形成初始股东贷款人民币7.8 亿元。本次交易内容：

（1）协议生效后，广金公司将向首冠国际公司分期支付3.9 亿元人民币购买50%首冠商用的初始股东贷款，支付条件如下：首期付款人民币1.34 亿元，于本公司股东大会决议批准本交易后的下一工作日内支付；余额按照预定的合作开发“肇庆项目”的进度分期支付；若项目开发过程中须追加资本金，则双方按持股比例以新增股东贷款的形式追加投资。

（2）预定的合作开发将分期进行。第一期约定在3,538 亩地块上已完成征地手续的1,717 亩地块中进行，初始股东贷款的余款(2.56 亿元)将根据剩余的1,821 亩地块按开发进度进行支付。双方约定合作开发需在十八个月内全部启动，每期的开发自启动之时起合作公司将按25%年利率开始计算相应部分的初始股东贷款的复合回报并给予首冠国际公司优先收回投资的权利。

（3）双方还约定，对标高90米以上地块(不超过一千亩)存在本公司单独开发的可能性，双方

须在协议生效后一个月内确定是否由本公司单独开发，如果决定由本公司单独开发则双方需按比例核减初始股东贷款的总额。

(4) 广金公司及其子公司负责合作的“肇庆项目”的开发建设管理，并按照建筑成本的2%收取项目开发建设管理费，对超出项目预算额的支出承担责任。合作公司在“肇庆项目”的最终收益分配方案是在扣除了给予初始股东贷款和新增股东贷款的优先回报后在广金公司和首冠国际公司间接70%：30%的比例进行分配。但广金公司保证首冠国际公司在一定条件下有优先退出项目的权利。

本次有关合作开发肇庆项目的框架协议已于2008年9月28日在香港签署。本次交易不构成关联交易。

实际交易过程中，基于对 1,771 亩土地 90 米等高以上的房地产项目由首冠国际公司单独开发，从而核减了广金公司受让的初始股东贷款。广金公司实际受让的上述债权（股东贷款）为港币 104,884,837.96 元(扣除对应的减值准备后账面价值为港币 103,718,444.75 元)，广金公司已向本公司支付了受让上述债权的价款计港币 151,420,000.00 元。

因此，本公司于2008年度财务报表中确认了上述债权出让的差价收益计港币 47,701,555.25 元（折人民币 42,067,524.56 元），并列作“营业外收入”。

2009 年，广金国际欲按年利率 25%再支付三个月利息，作为认购另外 25%股权的诚意金，本公司在报告期确认营业外收入 8,458,209.35 元。

十五、补充资料

1.现金流量表补充资料

(1) 合并现金流量表补充资料

补充资料	本期	上年同期
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,164,648.78	5,488,803.32
加：资产减值损失	-723,063.28	-
固定资产、投资性房地产折旧	2,263,775.50	4,327,037.47
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	2,157,232.62	2,157,232.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	410,850.37	185,370.58
财务费用（收益以“—”号填列）	-	-
投资损失（收益以“—”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“—”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-7,201,336.74	6,841,814.83
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-22,959,519.63	-23,323,428.78
其他（债务重组收益）		
经营活动产生的现金流量净额	-28,216,709.94	-19,779,580.96

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	17,847,582.30	32,098,878.59
减: 现金的期初余额	32,098,878.59	38,035,392.35
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-14,251,296.29	-5,936,513.76

(2) 母公司现金流量表补充资料

项目	本期	上年同期
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-6,622,357.42	5,488,803.32
加: 资产减值损失		-
固定资产折旧	1,131,697.74	2,263,775.50
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)	-	-
财务费用	18,062.17	15,070.50
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
汇兑损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-432,919.62	6,841,814.83
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,389,626.87	-8,828,119.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,188,144.21	-817,967.24
经营活动产生的现金流量净额	672,253.95	4,963,377.51
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净增加情况		
现金的年末余额	1,229,323.82	1,587,454.87
减: 现金的年初余额	1,587,454.87	1,459,993.12
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-

项目	本期	上年同期
现金及现金等价物的净增加额	-358,131.05	127,461.75

2. 相关指标计算表

A. 本公司本期及上年同期净资产收益率和每股收益有关指标如下：

报告期利润	本年度			
	净资产收益率 (ROE)		每股收益 (EPS)	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	-0.29%	-0.29%	-0.002	-0.002
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.43%	-1.43%	-0.01	-0.01

报告期利润	上年度			
	净资产收益率 (ROE)		每股收益 (EPS)	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	0.73%	0.73%	0.006	0.006
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.62%	-0.62%	-0.01	-0.01

B. 非经常性损益明细表

项 目	本年度	上年度
1.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	8,458,209.35	
2.越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-
3.计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-
4.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
5.企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
6.非货币性资产交换损益	-	-
7.委托他人投资或管理资产的损益	-	-
8.因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
9.债务重组损益	-	
10.企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
11.交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
12.同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
13.与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
14.除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
15.单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	723,063.28	-

项 目	本年度	上年度
16.对外委托贷款取得的损益	-	-
17.采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
18.根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
19.受托经营取得的托管费收入	-	-
20.合同违约金	155,650.24	-
21.除上述各项之外的其他营业外收入和支出		10,186,607.30
22.其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
合 计	9,336,922.87	10,186,607.30
减：非经常性损益相应的所得税		
减：少数股东享有部分	-	-
非经常性损益对净利润的影响	9,336,922.87	10,186,607.30
报表净利润	-2,164,648.78	5,488,803.32
减：少数股东损益	-	-
归属于母公司股东净利润	-2,164,648.78	5,488,803.32
非经常性损益占同期归属于母公司股东净利润比例		
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	-11,501,571.65	-4,697,803.98

上述 2009 年半年度本公司及合并财务报表附注是按照国家颁布的企业会计准则第 1 号至第 37 号编制的。

主管会计工作的
 公司法定代表人：_____ 公司负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____

深圳世纪星源股份有限公司

二 00 九年八月二十八日