

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2010-006

## 深圳世纪星源股份有限公司 2009 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本司董事局、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 深圳鹏城会计师事务所为本司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本司董事局、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

1.3 本司负责人丁芑、主管会计工作负责人郑列列及会计机构负责人(会计主管人员)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	fountain@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：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	43,192,476.48	108,720,264.83	-60.27%	299,031,612.41
利润总额	-42,035,852.38	16,935,167.70	-348.22%	105,161,119.87
归属于上市公司股东的净利润	-48,919,528.98	10,499,719.92	-565.91%	86,832,148.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-48,838,117.32	-41,012,699.84	---	52,037,926.63
经营活动产生的现金流量净额	8,131,607.07	-128,103,594.68	---	3,146,854.55
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	1,319,203,895.55	1,389,031,247.96	-5.03%	1,488,078,383.19
归属于上市公司股东的所有者权益	702,377,193.47	751,958,840.55	-6.59%	759,278,294.77
股本	914,333,607.00	914,333,607.00	0.00%	914,333,607.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	-0.054	0.01	-640.00%	0.09
稀释每股收益 (元/股)	-0.054	0.01	-640.00%	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.053	-0.04	---	0.06
加权平均净资产收益率 (%)	-6.72%	1.39%	-8.11%	11.85%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-6.71%	-5.36%	-1.35%	7.10%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.01	-0.14	---	0.003
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	0.77	0.82	-6.10%	0.83

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-81,411.66	
合计	-81,411.66	-

### 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	184,831,045	20.21%				-184,240,445	-184,240,445	590,600	0.06%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	590,600	0.06%						590,600	0.06%
其中：境内非国有法人持股	590,600	0.06%						590,600	0.06%
境内自然人持股									
4、外资持股	184,240,445	20.15%				-184,240,445	-184,240,445	0	0.00%
其中：境外法人持股	184,240,445	20.15%				-184,240,445	-184,240,445	0	0.00%
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	729,502,562	79.79%				184,240,445	184,240,445	913,743,007	99.94%
1、人民币普通股	729,502,562	79.79%				184,240,445	184,240,445	913,743,007	99.94%
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	184,240,445	184,240,445	0	0	股权分置改革。	2009.07.31
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。	-
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。	-

合计	184,831,045	184,240,445	0	590,600	—	—
----	-------------	-------------	---	---------	---	---

#### 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		151,025				
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	0	46,000,000	
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341	0		
深圳市翰亿源投资有限公司	境内非国有法人	0.90%	8,221,402	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		
中国工商银行-广发中证 500 指数证券投资基金	基金	0.33%	3,019,321	0		
深圳市龙义投资有限公司	境内非国有法人	0.23%	2,100,000	0		
谭丽	境内自然人	0.22%	2,000,173	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		
张海岸	境内自然人	0.15%	1,366,200	0		
中国农业银行-南方中证 500 指数证券投资基金	基金	0.15%	1,349,500	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			
(香港)中国投资有限公司	184,240,445		人民币普通股			
深圳市城建开发集团公司	33,315,341		人民币普通股			
深圳市翰亿源投资有限公司	8,221,402		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			
中国工商银行-广发中证 500 指数证券投资基金	3,019,321		人民币普通股			
深圳市龙义投资有限公司	2,100,000		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			
张海岸	1,366,200		人民币普通股			
中国农业银行-南方中证 500 指数证券投资基金	1,349,500		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现前十名股东之间存在关联关系。					

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

#### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

#### 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

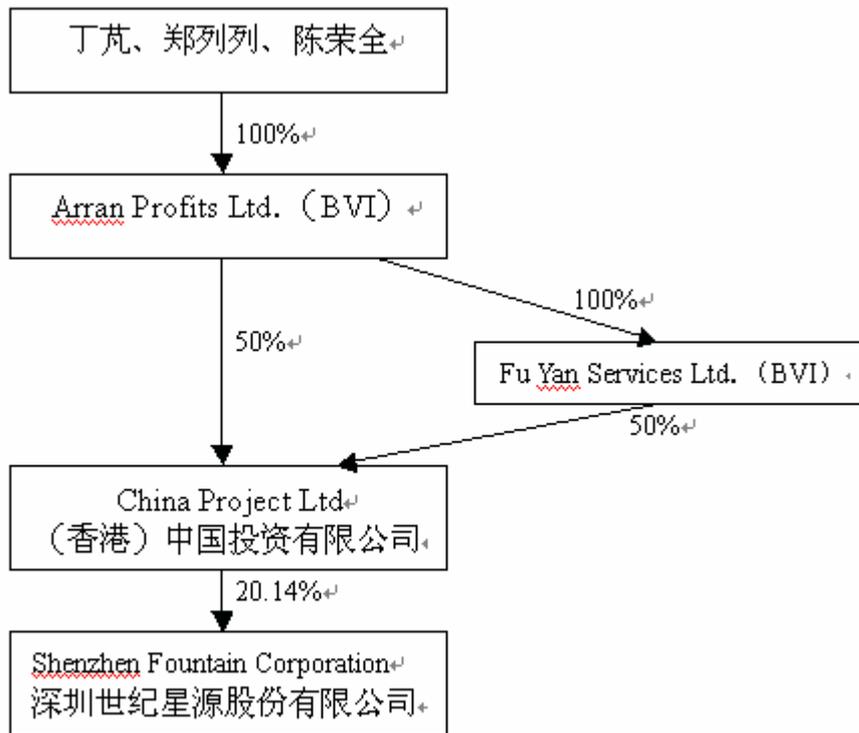
中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，总投资为 325,392,847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。该公司的所有投资和运营均为其董事会决定，该董事会的实质控制人为 Arran Profits Ltd.，而丁芃、郑列列、陈荣全，此三名自然人为 Arran Profits Ltd. 的最终控制人。

丁 芃：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	是否在股东单位或其他关联

									总额(万元)(税前)	单位领取薪酬
丁 芑	董事局主席	女	59	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		39.30	否
江 津	董事局副主席	女	47	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		20.80	否
郑列列	总裁	男	56	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		38.40	否
尹建华	董事	男	56	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		0.00	是
宋孝刚	董事	男	54	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		0.00	是
刘丽萍	董事	女	47	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		21.90	否
吴祥中	董事	男	42	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		21.90	否
熊金芳	董事	女	47	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		21.90	否
汤 冶	董事	男	47	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		21.90	否
刘和平	董事	男	42	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		19.50	否
蔡增正	独立董事	男	59	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		5.70	否
罗中伟	独立董事	男	40	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		5.70	否
武良成	独立董事	男	48	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		5.70	否
任胜健	独立董事	男	52	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		5.70	否
薛丽娟	独立董事	女	31	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		5.70	否
雍正峰	监事	男	40	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		0.00	是
胡咏梅	监事	女	41	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		15.40	否
吕卫东	监事	女	43	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		15.40	否
马冯刚	副总裁	男	45	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		31.50	否
丹尼尔·保泽方	助理总裁	男	35	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		34.60	否
罗晓春	董事局秘书	男	43	2007年06月19日	2010年06月18日	0	0		15.90	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	346.90	-

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 芑	董事局主席	5	4	1	0	0	否
江 津	董事局副局长	5	2	2	1	0	否
郑列列	董事	5	4	1	0	0	否
尹建华	董事	5	3	1	1	0	否
宋孝刚	董事	5	4	1	0	0	否
刘丽萍	董事	5	4	1	0	0	否
吴祥中	董事	5	4	1	0	0	否
熊金芳	董事	5	4	1	0	0	否
汤 冶	董事	5	4	1	0	0	否
刘和平	董事	5	3	0	2	0	否
蔡增正	独立董事	5	4	1	0	0	否
罗中伟	独立董事	5	3	1	1	0	否
武良成	独立董事	5	3	1	1	0	否
任胜健	独立董事	5	4	1	0	0	否
薛丽娟	独立董事	5	2	2	1	0	否

### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

报告期内，不存在连续两次未亲自出席董事局会议的情况。

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	1
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

公司最初设立时的主营业务是与纺织、印染和时装相关的行业，但经过近二十年逐年的业务重构和市场的洗练，已形成具有特色的在深圳、珠海、珠三角、上海等沿海地区和长沙等中部中心城市地区围绕不动产的开发、营造、经营、管理、服务产业链的综合业务模式。

面对世界经济向低碳经济的转型以及随之而来的巨大的市场需求，在报告期内公司开始实施绿色跨越战略，以星源不动产为品牌，加快核心业务资源的整合，大幅度调整公司的管理架构，积极引入高级管理人才，强化公司治理。公司业务方向将以低碳住宅社区开发、综合物管服务和公寓式酒店经营、经营性物业资产管理、假日产品和度假酒店经营、大型停车场设施经营及低碳技术集成和环境营造工程等可独立核算的业务分别进行整合并逐个进行分立，逐个完善经营预算制度和职业经理人聘任制度。整个公司核心业务资源整合的完成预计在 2010 年年中。

报告期内相关业务经营回顾和展望如下：

#### 一、低碳住宅社区开发

自本报告期开始，星源不动产在所有住宅社区的开发中强调环境低影响，在社区开发和产品营造的全过程中自觉实施碳审计，自觉进行环境的自我监督，争取在提供安全、健康、舒适的社区生活空间的同时，做到低能耗、低排放，使人、建筑与环境和谐共处、永续发展。

长沙·太阳星城项目是公司实施全面绿色战略后的第一个大型在建低碳社区示范项目，并且，该项目作为长株潭两型社会的首批低碳社区试点得到了政府的重点支持。太阳星城项目座落于长沙青竹湖生态科技业园区，占地范围约 1000 余亩。项目已于报告期内正式破土动工，三年内将建成 4000 余个住宅单位和近 10 万平方米左右的商业配套的综合社区。公司持有合作公司 50% 的开发权益并负责项目公司的管理。项目第一期约 14 万平方米将在 2010 年内分期达致预售条件并进行预售。项目一期在报告期内建设进展顺利。

公司持有珠海·海韵星湾项目合作公司 25% 的开发权益，在报告期内公司配合富国银行办理开发的前期手续。富国银行同政府就规划调整建议进行了协商，后续开发的进展进程将由富国银行决定。

深圳·南山创意星城项目是位于深圳南山区大南山脚下的商业及住宅综合社区项目，占地约 4.2 万平方米，目前正规划为一个 15 万平方米以上、30 万平方米以下的大型绿色低碳住宅及商业城市综合体。公司持有该项目 100% 的开发权益。报告期内，公司向政府申报了将南山创意星城项目列入了第一批深圳市城市更新改造计划，深圳市政府已将其列为第一批被批准的城市更新计划项目之一。按照计划，该项目应在十二个月内完成片区详规和初步方案的报批。

肇庆·北岭国际村项目在报告期内以合作方为主办理土地的前期手续，报告期内合作方针对九十米等高线以上区域又明确了合作意向，合作方在报告期内重新制定了规划方案，项目将在 2010 年对整个社区计划按总建筑面积 400 万平方米的总规模分期报批。

## 二、综合物管服务和酒店式公寓经营

在报告期内，星源不动产的综合物管和酒店式公寓服务业务建立了完整的管理体系和标准，并于 2009 年 8 月成功通过 ISO9001 国际质量管理体系和 ISO14001 国际环境管理体系双认证。报告期内本项主营业务涵盖了各种形态不动产的综合物业管理、高端服务组织、酒店式公寓的运营管理、资产租赁中介等，业务范围已延伸至深圳、珠三角、上海、重庆、长沙等地区，管理对象涵盖了住宅、商业、写字楼、酒店式公寓、厂区、综合功能物业体。2009 年星源不动产管理服务所管理的总建筑面积已达到 22 万平方米，未来随着总建筑面积为 60.19 万平方米的长沙项目分期开发交付管理，这一以高标准的绿色环境管理为主调的主营业务将快速增长。

## 三、经营性物业资产管理

公司所开发的住宅项目售后留存部分成为投资型或经营性不动产资产，在本报告期内转为星源不动产旗下的经营性物业资产管理部门进行经营，其主要业务范围为投资型物业的出租和资产经营。

随着综合物管和酒店式公寓经营业务的独立发展，经营性物业的业务从下个会计年度起除招商出租之外逐渐将涉及专属经营性物业的收购和出售，对主要专属经营性物业如商场、酒店式公寓及写字楼开展商用不动产资产增值管理的经营。

## 四、假日产品和度假酒店经营

星源不动产设立专业性酒店、度假村管理机构，旨在对第二居所或度假休闲类的不动产消费市场进行开发和经营。

该业务团队还透过假日产品品牌——星苑假日（Fountain Vacation Ownership）在 APEC 多个经济体假日共享市场中进行拓展，积极与 APEC 多个成员国如马来西亚、菲律宾、新加坡、泰国、印度尼西亚以及澳大利亚等国家和地区主要城市的度假村和度假酒店结成联盟关系，为专属的度假酒店和度假村带来了稳定的境外旅游客源。

在报告期内，通过对深圳 PENTHOUSE 高级会所及上海大名星苑酒店的业务与金海滩度假酒店业务管理的整合，完善了星苑假日的销售管理制度，为 2010 年业务增长奠定了基础。

## 五、交通基建及大型停车场设施经营

星源不动产涉足的基建类不动产项目包括停车场和高速公路。深圳车港是一个战略性的基建类项目。该项目地处与香港实行 24 小时通关的深圳皇岗口岸，是一个集联检关口和停车场为一体的交通转换泊车设施。深圳车港项目高六层，首层为皇岗出境查验大厅，二至六楼为停车场主体，总建筑面积约 11 万平方米，可停泊 3000 辆机动车。深圳车港在报告期内密切配合政府的口岸改造进程，步调一致地进行后续的配套工程，预计 2010 年深圳车港按照政府口岸改造的节奏可完成所有工程投入。深圳车港唯一的战略地位将使其在 2011 年成为具有稳定收益的业务。

在报告期内星源不动产对河南省境内 300 公里长的一级公路和规划中的黄河大桥的前期工作因规划条件和人员变动的因素暂时停止，但星源不动产将继续在全国范围内积极寻找适当的机会参与各种基础设施的投资和建设。

## 六、低碳技术集成和环境营造工程

顺从地理气候的自然规律、汲取人类传统的营造智慧、融合当代先进的再生能源技术为实现人、建筑与自然的和谐共生为目标是星源不动产绿色建筑营造理念。

星源不动产所进行低碳技术集成和环境营造工程的业务是在低碳经济大趋势下为不动产开发业务提供环境技术支持和工程营造的新兴业务，以降低环境影响、降低建筑能耗和降低社区排放为工程业务的实施目标，具体实施环境生态化补偿、水资源循环利用、结构体系优化、室内环境营造控制、低碳建材、再生能源利用、能源系统优化、及智能化监控等方面可持续方案和技术整合，为绿色低碳社区的建设提供全方位的技术、工程服务。

虽然星源不动产的低碳技术集成和环境营造工程的业务形成时间短，但其几项关键的核心技术已得到市场的认可：如长沙·太阳星城项目的金太阳屋顶规划方案取得湖南省发改委的立项，低微热源地暖系统方案、封闭式垃圾自动收集系统方案、雨水径流管理的人造湿地系统方案被建设部作为 2009 年科学技术示范项目立项，并在报告期内形成业务作业流程。

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	350.11	97.08	72.27%	-94.36%	-92.39%	-7.20%
物业出租、客房收入	2,488.07	2,287.63	8.06%	21.78%	17.77%	3.14%
物业管理	1,418.61	990.13	30.20%	7.92%	17.09%	-5.47%
其他	8.39	3.35	60.07%	77.40%	12.83%	22.96%
主营业务分产品情况						
房地产销售	350.11	97.08	72.27%	-94.36%	-92.39%	-7.20%
物业出租、客房收入	2,488.07	2,287.63	8.06%	21.78%	17.77%	3.14%
物业管理	1,418.61	990.13	30.20%	7.92%	17.09%	-5.47%
其他	8.39	3.35	60.07%	77.40%	12.83%	22.96%

## 6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
深圳	4,013.71	-57.23%
上海	251.47	-9.82%

## 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：万元

募集资金总额		39,442.06		本年度投入募集资金总额		414.61						
变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额		38,443.23						
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	414.61	12,148.52	-998.83	92.40%	2010年12月30日	0.00	否	否
合计	-	13,147.35	13,147.35	13,147.35	414.61	12,148.52	-998.83	-	-	0.00	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	大型停车设施, 实际投入募集资金 12,148.52 万元, 项目主体已完工, 根据深发改[2005]153 号批复, 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											

(分具体项目)	桥。目前,车港工程已经按新规划方案完成设计、消防、地质勘察等工作。报告期,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,分阶段进行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。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	不适用。
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用。
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用。
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用。
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金 998.83 万元暂存银行。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用。

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

## 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

## 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

深圳鹏城会计师事务所对公司 2009 年度财务报告出具了带强调事项段的无保留意见审计报告,根据深圳证券交易所《股票上市规则》的规定,董事局对审计意见涉及事项的说明如下:

(1) 肇庆项目是本司向香港港澳国际控股有限公司出售高速公路项目(水官高速)的交易中合法取得的,由于港澳控股是香港联交所上市公司,曾以市场公开募集的资金投资于该项目,因此该项目法律手续比较齐全,而且原港澳控股在合同履行上已尽了全部义务,无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方,合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方,该单位是肇庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构),即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008 年公司与广金国际公司合作,共同开发该项目,由于历史原因,开发进度仍存在不确定性。

(2) 从简单的商业判断出发,该地块是肇庆市区内少有的已经批准的大盘开发用地,周边土地均已升值。如果适时理顺各种关系,避免利益冲突,实现共赢,则具有巨大的商业潜力。

(3) 该项目风险与利益明显地共存,因而对公司财务状况影响重大,本董事局将恪守高度的诚信职责和勤勉义务,在严格遵守信息披露的前提下,为股东争取最大的利益。

## 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。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	0.00	10,499,719.92	0.00%	-493,987,293.01
2007 年	0.00	86,832,148.11	0.00%	-504,487,012.93
2006 年	0.00	-64,954,100.51	0.00%	-590,780,080.61
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				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

## § 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

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。

### 7.3 重大担保

 适用  不适用

单位：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）
深圳创意能量城投投资有限公司	2009 年 03 月 02 日	600.00	抵押担保	1 年	否	是
春华咨询（深圳）有限公司	2009 年 03 月 24 日	600.00	抵押担保	1 年	否	是
报告期内担保发生额合计						1,200.00
报告期末担保余额合计（A）						1,200.00
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						3,020.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）						33,664.68
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）						34,864.68
担保总额占公司净资产的比例						49.64%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）						0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）						0.00

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用。

## 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：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	-701.66	1,137.08	0.00	0.00
珠海星湾置业有限公司	1,059.11	1,360.46	0.00	0.00
深圳市东海岸实业发展有限公司	-6,668.96	-320.39	0.00	0.00
深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限公司	126.53	4,661.08	0.00	0.00
深圳创意能量城投资有限公司	0.00	0.00	653.45	645.55
春华咨询（深圳）有限公司	0.00	0.00	1,524.17	1,174.39
中国投资有限公司	0.00	0.00	2,746.52	3,735.30
深圳光骅实业有限公司	0.00	0.00	0.00	366.80
HeadCrown Development Limited	-17.18	10,881.23	0.00	0.00
Ao Cheng Limited	-8.85	5,606.08	0.00	0.00
合计	-6,211.01	23,325.54	4,924.14	5,922.04

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 0.00 万元，余额 0.00 万元。

### 7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

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

本司第一大股东在股改时承诺：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，该承诺已履行完毕。

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用  不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
------	-----	------	------

股改承诺	(香港)中国投资有限公司	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。	已履行完毕。
股份限售承诺	不适用。	不适用。	不适用。
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	不适用。	不适用。	不适用。
重大资产重组时所作承诺	不适用。	不适用。	不适用。
发行时所作承诺	不适用。	不适用。	不适用。
其他承诺(含追加承诺)	不适用。	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 持有拟上市公司及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

### 7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	0.00	0.00
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	0.00	0.00

减：现金流量套期工具产生的所得税影响	0.00	0.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
转为被套期项目初始确认金额的调整额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
4. 外币财务报表折算差额	-662,118.10	-17,819,174.14
减：处置境外经营当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	-662,118.10	-17,819,174.14
5. 其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	0.00	0.00
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
小计	0.00	0.00
合计	-662,118.10	-17,819,174.14

## § 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
2009年4月23日	审议2008年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、2009年第1季度报告及财务报表、关于公司内部控制自我评价的意见、召开2008年度股东大会事宜等。
2009年8月26日	审议公司2009年半年度报告。
2009年10月28日	审议2009年第3季度报告及财务报表。

### 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。报告期内，对公司《章程》及《股东大会议事规则》进行了完善和修订，同时新制定了《内幕信息及知情人管理制度》、《会计师事务所选聘办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等一系列公司内部控制管理制度，公司总体的内控制度健全有效。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时未发现违反法律、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（2010）第128号财务审计报告，该报告已真实反映了公司2009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) 报告期内，公司无重大收购、出售资产交易情况。

(5) 报告期内，公司无重大关联交易。

(6) 关于对审计报告中强调事项段的意见：

深圳鹏城会计师事务所为公司出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会审查，同意董事局对该事项所作的说明。

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	带强调事项段的无保留意见
审计报告编号	深鹏所股审字[2010]128号

审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	深圳世纪星源股份有限公司全体股东
引言段	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 2009 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表，2009 年度合并利润表及母公司利润表，2009 年度合并股东权益变动表及母公司股东权益变动表，2009 年度合并现金流量表及母公司现金流量表，以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	我们认为，世纪星源公司财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了世纪星源公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十二（一）所述，肇庆项目投资账面价值港币 497,219,533.77 元，占公司资产的比例较大。2008 年公司与广金国际控股公司合作开发该项目，由于历史原因，开发进度仍存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。
审计机构名称	深圳鹏城会计师事务所
审计机构地址	中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼
审计报告日期	2010 年 04 月 27 日
注册会计师姓名	
易永健 王剑波	

## 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  
元

2009 年 12 月 31 日

单位：

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	44,027,632.17	13,856,825.92	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	1,504,261.37		17,264,646.46	
预付款项	11,453,787.79		12,989,840.63	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	94,059,566.21	314,242,454.81	146,604,896.24	351,417,717.30
买入返售金融资产				
存货	37,900,031.29	11,735,785.35	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	188,945,278.83	339,835,066.08	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	602,674,920.25		606,092,318.89	
长期股权投资	75,937,505.38	321,848,535.16	80,947,690.70	321,848,535.16
投资性房地产	48,698,945.68	33,286,556.72	29,766,739.99	
固定资产	86,487,904.83	25,525,191.57	81,403,929.13	62,481,129.78
在建工程	279,940,803.43		273,856,180.75	
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	34,353,616.19		35,425,018.79	
递延所得税资产	2,164,920.96		1,643,631.78	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,130,258,616.72	380,660,283.45	1,109,135,510.03	384,329,664.94
资产总计	1,319,203,895.55	720,495,349.53	1,389,031,247.96	749,582,374.07
流动负债：				
短期借款	128,873,079.00	78,753,079.00	113,390,164.00	79,772,864.00
应付票据				
应付账款	31,628,109.36	434,787.67	28,343,500.71	434,787.67
预收款项	17,592,312.77	356,170.00	16,828,685.77	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	2,089,742.38	408,460.29	1,331,295.75	
应交税费	105,088,389.00	6,150,362.31	137,673,912.28	6,402,403.86
应付利息	104,227,019.37	104,001,417.89	91,820,218.06	90,499,245.31
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59
其他应付款	226,694,635.25	243,420,716.03	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	616,193,293.72	433,524,999.78	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	633,408.36		528,726.28	
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	633,408.36		528,726.28	
负债合计	616,826,702.08	433,524,999.78	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）	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				
专项储备				
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	-542,906,821.99	-1,028,700,765.63	-493,987,293.01	-987,090,986.96
外币报表折算差额	-87,677,208.66		-87,015,090.56	
归属于母公司所有者权益合计	702,377,193.47	286,970,349.75	751,958,840.55	328,580,128.42
少数股东权益				
所有者权益合计	702,377,193.47	286,970,349.75	751,958,840.55	328,580,128.42
负债和所有者权益总计	1,319,203,895.55	720,495,349.53	1,389,031,247.96	749,582,374.07

## 9.2.2 利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	43,192,476.48		108,720,264.83	10,909,200.00
其中：营业收入	43,192,476.48		108,720,264.83	10,909,200.00
利息收入				
二、营业总成本	119,468,020.93	41,612,178.67	148,836,752.03	55,569,326.99
其中：营业成本	34,759,285.40	977,326.81	47,317,728.08	6,284,705.34
利息支出				
营业税金及附加	1,809,610.90		7,032,396.99	
销售费用	3,077,259.78		2,763,527.41	
管理费用	50,965,442.01	12,125,074.11	48,018,737.29	8,616,131.87
财务费用	30,078,161.18	23,117,983.56	43,519,101.47	37,698,000.15
资产减值损失	-1,221,738.34	5,391,794.19	185,260.79	2,970,489.63

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）	-4,914,815.58		5,699,972.26	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,914,815.58		5,699,972.26	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-81,190,360.03	-41,612,178.67	-34,416,514.94	-44,660,126.99
加：营业外收入	41,917,349.58	2,400.00	52,351,640.41	62,055.05
减：营业外支出	2,762,841.93		999,957.77	7,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-42,035,852.38	-41,609,778.67	16,935,167.70	-44,605,071.94
减：所得税费用	6,883,676.60		6,435,447.78	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-48,919,528.98	-41,609,778.67	10,499,719.92	-44,605,071.94
归属于母公司所有者的净利润	-48,919,528.98	-41,609,778.67	10,499,719.92	-44,605,071.94
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.054	-0.046	0.01	-0.05
（二）稀释每股收益	-0.054	-0.046	0.01	-0.05
七、其他综合收益	-662,118.10		-17,819,174.14	
八、综合收益总额	-49,581,647.08	-41,609,778.67	-7,319,454.22	-44,605,071.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	-49,581,647.08	-41,609,778.67	-7,319,454.22	-44,605,071.94
归属于少数股东的综合收益总额				

### 9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：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	41,574,483.38		107,282,127.04	
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	53,877,525.48	25,750,539.88	25,560,803.15	110,961,834.22
经营活动现金流入小计	95,452,008.86	25,750,539.88	132,842,930.19	110,961,834.22
购买商品、接受劳务支付的现金	23,794,099.47		24,752,635.38	1,168,813.79
支付给职工以及为职工支付的现金	23,271,362.38	5,005,531.10	24,172,419.17	7,592,192.92

支付的各项税费	6,262,679.95	2,278,206.70	11,209,333.56	1,123,318.07
支付其他与经营活动有关的现金	33,992,259.99	6,197,431.03	200,812,136.76	95,737,933.69
经营活动现金流出小计	87,320,401.79	13,481,168.83	260,946,524.87	105,622,258.47
经营活动产生的现金流量净额	8,131,607.07	12,269,371.05	-128,103,594.68	5,339,575.75
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			134,001,480.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			134,001,480.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,160,216.91		5,989,204.08	110,954.00
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	1,802,440.73	1,802,440.73		
投资活动现金流出小计	9,962,657.64	1,802,440.73	5,989,204.08	110,954.00
投资活动产生的现金流量净额	-9,962,657.64	-1,802,440.73	128,012,275.92	-110,954.00
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	50,120,000.00		21,884,150.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	4,555,250.02		15,508,335.60	
筹资活动现金流入小计	54,675,250.02		37,392,485.60	
偿还债务支付的现金	33,629,985.56		21,580,170.00	5,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,855,070.26		6,149,175.00	61,160.00
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	8,805,000.00			
筹资活动现金流出小计	47,290,055.82		27,729,345.00	5,101,160.00
筹资活动产生的现金流量净额	7,385,194.20		9,663,140.60	-5,101,160.00

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	5,554,143.63	10,466,930.32	9,571,821.84	127,461.75
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	28,842,516.76	12,054,385.19	23,288,373.13	1,587,454.87

## 9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2009 年度

单位：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	专项储备	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	914,330	269,105			149,517		-493,981	-87,015,090.56		751,955	914,330	269,105			149,517		-504,483	-69,195,916.42		759,277	
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额	914,330	269,105			149,517		-493,981	-87,015,090.56		751,955	914,330	269,105			149,517		-504,483	-69,195,916.42		759,277	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							-48,919,528.98	-662,118.10		-49,581,647.08							10,499,719.92	-17,819,174.14		-7,319,454.22	
(一) 净利润							-48,919,528.98			-48,919,528.98							10,499,719.92			10,499,719.92	
(二) 其他综合收益								-662,118.10		-662,118.10								-17,819,174.14		-17,819,174.14	

上述（一）和（二）小计							-48,919,528.98	-662,118.10		-49,581,647.08							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																					
（六）专项储备																					

1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	914,333,607.00	269,108,546.45			149,519,070.67	-542,906,821.99	-87,677,208.66		702,377,193.47	914,333,607.00	269,108,546.45			149,519,070.67	-493,987,293.01	-87,015,090.56		751,958,840.55		

### 9.2.5 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 年度

单位：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	一般风险 准备	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	一般风险 准备	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）							-41,609,778.67	-41,609,778.67							-44,605,071.94	-44,605,071.94
（一）净利润							-41,609,778.67	-41,609,778.67							-44,605,071.94	-44,605,071.94



(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67		-1,028,700,765.63	286,970,349.75	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67		-987,090,986.96	328,580,128.42

**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

**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

**十、财务报表附注十二（一）****肇庆项目****1、基本情况：**

系本公司于 1997 年度以持有的龙岗第二通道公路项目 60% 权益换入的，第二通道公路项目 60% 权益的账面价值为 1.4 亿元人民币，评估价 HKD687,000,000 元；受让对价是港澳控股国际有限公司持有五家 BVI 公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited 及 Launton Profits Limited）全部股权和 HKD4000 万元现金，五家 BVI 公司拥有肇庆项目 70% 权益，账面价值 HKD610,523,481.60 元；肇庆项目为中外合作项目。

**2、合作各方：**

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司）；

乙方：香港春风有限公司；

丙方：港澳控股国际有限公司(现为本公司之子公司(香港)首冠国际有限公司)全资持有的五家 BVI 公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited 及 Launton Profits Limited）。

**3、历史沿革：**

1992 年 9 月 15 日合作三方签订了中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合作经营合同，同年 11 月 13 日合作项目取得广东省人民政府外经贸肇合作证字[1992]248 号批准成立，合作企业名称登记为肇庆百灵建设有限公司。1995 年 4 月 7 日合作三方签订修改合作协议，合作公司名称改为肇庆市百灵建设有限公司。

合作合同主要约定：甲方提供“三通一平”土地 3538 亩，乙方负责征地、承建、销售 1000 万平方英尺的建筑物，丙方负责土地开发及上盖发展的全部费用；项目公司所获得利润甲方占 30%，丙方占 70%，乙方只向丙方收取销售代理费和工程顾问费，不另分享利润。此外合作合同还约定乙方如未能完成任何一项，乙方应向丙方赔偿损失或丙方无条件的取得 3538 亩的土地使用权，甲方对此提供担保。

#### 4、履约情况:

丙方:截至 2005 年 12 月 31 日止,丙方按约定支付给乙方土地开发费用 HKD4.9 亿元,注册资本 HKD3,276 万元,支付建筑费用 HK5,359 万元。

甲方:1992 年 9 月 18 日取得肇庆市国土局颁发肇府国用(证)字第 0002 号国有土地使用证,土地使用证显示:土地使用者为百灵有限公司,土地用途为商业、住宅,总面积 2,358,678 平方米(折合 3538 亩),使用年限从 1992 年 9 月 19 日起 70 年。土地使用证上备注说明:从 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。

乙方:仅支付部分征地的补偿费,没有将收到的资金按约定投入合作项目征地和承建当中,合作公司因没有参加年检,2003 年被工商登记部门吊销了营业执照,但是至今未进行清算。

#### 5、目前现状:

(1) 土地使用证持有者为本公司。

(2) 2003 年 10 月 10 日肇庆市政府工作会议纪要意向:原来项目建设用地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,同意将该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;原来合作三方不可能继续,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 3538 亩。

(3) 2004 年 6 月 8 日肇庆城乡规划局依据上述会议纪要,颁发了编号(2004)肇规许字 43 号建设用地规划许可证,用地面积 150696 平方米,建设项目会所,目前会所施工已暂停。

(4) 与广金国际控股有限公司的合作

广金国际控股有限公司(Wide GoldInternationHaolldingsLimited)(以下简称“广金国际公司”),一家在 BVI 成立的公司,注册地址为:30 de Castro street, Wickhams Cay 1, P.O.Box 4519, Road Town,Tortola,BritishVirgin Islands,是佛山市南海广联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。

首冠商用置业发展有限公司(Head Crown Bussines Park Development Limited)(以下简称“首冠商用公司”),一家于 2008 年 6 月 10 日在 BVI 成立的有限责任公司,为首冠国际有限公司(以下简称“首冠国际公司”)与广金国际公司为本次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、广金国际公司持有 51%股权。

2008 年 9 月 28 日, 本公司控股子公司首冠国际公司与广金国际公司签订合作开发肇庆项目的框架协议约定: 先由首冠国际公司在 BVI 设立合营企业首冠商用公司, 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:

A、协议生效后,广金国际公司将向首冠国际公司分期支付 3.9 亿元人民币购买 50%首冠商用公司的初始股东贷款, 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要追加资本金, 则双方按持股比例以新增股东贷款的形式追加投资。

B、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。

C、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。

D、广金国际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国际公司和首冠国际公司间按 70%: 30%的比例进行分配。但广金国际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。

E、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, 本次交易已经本公司股东大会通过。本次交易不构成关联交易。

F、双方约定, 在框架协议生效一年或本公司认可前提下的 18 个月内, 买方未收购原约定的第二期股东贷款, 对于已开发土地由买卖双方按各占 51: 49 比例享有其开发权益继续开发, 除此之外肇庆项目其他地块的开发权益全部归本公司所有。

G、与广金国际公司合作的进展

本年度, 双方以签订框架协议补充协议的方式约定, 对于第一期 1,771 亩土地中 90 米等高以上的房地产项目用地作为第二期被注入资产由首冠商用以股东贷款的形式购入, 并约定第二期交割条件为取得书面收地通知或政府规划文件下达为准。

## 6、未来风险分析

虽然本公司持有土地使用证, 并由甲方提供担保, 但由于乙方违约, 没有付清相关土地费用, 预计开发该项目存在一

定风险，包括可能需要补地价交征地补偿费和拆迁费，将增加开发成本；百灵公司营业执照被吊销可能导致的其他风险；此外，城市规划调整时置换地块位置变化也可能产生一定影响。

截止 2010 年 4 月 20 日，肇庆项目尚未收到政府下达的收地通知或建设规划文件，按照与广金国际公司签订的框架合作协议补充条款，无法达到补充协议约定的交割条件，未来与广金控股公司合作开发肇庆项目的事项将存在重大不确定性。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局主席：丁芑

二〇一〇年四月三十日