

深圳世纪星源股份有限公司 2009 年年度报告

二 0 一 0 年四月三十日

深圳世纪星源股份有限公司 2009 年年度报告

目 录

重要提示	3
公司基本情况简介	3
会计数据和业务数据摘要	4
股本变动及股东情况	5
董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
公司治理结构	11
股东大会情况简介	13
董事局报告	14
监事会报告	20
重要事项	21
财务会计报告	23
备查文件	111

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任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

所有董事均出席会议。

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。

本司负责人丁芑、主管会计工作负责人郑列列、会计机构主管马冯刚声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

一、公司基本情况简介

- 1、 本司法定中、英文名称：深圳世纪星源股份有限公司
SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION
- 2、 本司法定代表人：董事局主席 丁芑女士
- 3、 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
- 4、 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>
- 5、 本司选定的信息披露报纸为《证券时报》，登载本司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>
本司年度报告备置于本司总部董事局秘书处
- 6、 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
- 7、 其他相关资料：

- 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名称、办公地址：
深圳鹏城会计师事务所，深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

二、会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要业务数据摘要 (单位：人民币元)

营业利润：	-81,190,360.03
利润总额：	-42,035,852.38
归属于上市公司股东的净利润：	-48,919,528.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润：	-48,838,117.32
经营活动产生的现金流量净额：	8,131,607.07

注：扣除的非经常性损益主要包括：

除上述之外的其他营业外收支净额：-81,411.66 元；

非经常性损益合计：-81,411.66 元

2、公司近三年主要会计数据：

	2009 年	2008 年	2007 年	
			(调整前)	(调整后)
营业收入 (千元)	43,192.48	108,720.26	299,031.61	299,031.61
利润总额 (千元)	-42,035.85	16,935.17	95,703.66	105,161.12
归属于上市公司股东的净利润 (千元)	-48,919.53	10,499.72	77,374.69	86,832.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 (千元)	-48,838.12	-41,012.70	38,982.57	52,037.93
经营活动产生的现金流量净额 (千元)	8,131.61	-128,103.59	3,146.85	3,146.85
	2009 年末	2008 年末	2007 年末	
			(调整前)	(调整后)
总资产 (千元)	1,319,203.90	1,389,031.25	1,457,023.88	1,488,078.38
所有者权益 (或股东权益) (千元)	702,377.19	751,958.84	750,359.92	759,278.29

3、公司近三年主要财务指标:

	2009 年	2008 年	2007 年	
			(调整前)	(调整后)
基本每股收益 (元)	-0.054	0.01	0.08	0.09
稀释每股收益 (元)	-0.054	0.01	0.08	0.09
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元)	-0.053	-0.04	0.04	0.06
全面摊簿净资产收益率 (%)	-6.96	1.40	10.31	11.44
加权平均净资产收益率 (%)	-6.72	1.39	10.39	11.85
扣除非经常性损益后全面摊簿净资产收益率 (%)	-6.95	-5.45	5.20	6.85
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-6.71	-5.36	5.23	7.1
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	0.01	-0.14	0.0034	0.0034
	2009 年末	2008 年末	2007 年末	
			(调整前)	(调整后)
归属于上市公司股东的每股净资产 (元)	0.77	0.82	0.82	0.83

三、 股本变动及股东情况

1、 股份变动情况表

数量单位: 股

	期初数	报告期变动增减 (+、-)					小计	期末数
		配股	送股	公积金转增	增发	股权分置改革 (解除限售或回购垫付对价)		
一. 有限售条件股份	184,831,045					-184,240,445		590,600
1. 国家持股								
2. 国有法人持股	0							0
3. 境内一般法人持股	590,600							590,600
4. 境内自然人持股	0							0
5. 境外法人持股	184,240,445					-184,240,445		0
6. 境外自然人持股								
二. 无限售条件股份	729,502,562					184,240,445		913,743,007
1. 人民币普通股	729,502,562					184,240,445		913,743,007
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	914,333,607
---------	-------------	--	--	--	---	-------------

2、限售股份变动情况表

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。	2009.7.31
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		

3、近三年股票发行与上市情况

公司近三年未发生配股、增发等融资事项。

报告期内,因部分有限售条件流通股解除限售,公司有限售条件流通股由 184,831,045 股减至 590,600 股,公司无限售条件流通股由 729,502,562 股增至 913,743,007 股,公司总股本不变。

4、股东情况介绍(截止 2009 年 12 月 31 日):

(1)

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		46,000,000	
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341			
深圳市翰亿源投资有限公司	境内法人	0.90%	8,221,402			
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内法人	0.51%	4,629,035			
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			
深圳市龙义投资有限公司	自然人	0.24%	2,100,000			
谭丽	自然人	0.22%	2,000,173			
深圳市国叶实业有限公司	境内法人	0.22%	2,000,000			
张海岸	自然人	0.15%	1,366,200			
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			
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		A 股			
深圳市城建开发集团公司	33,315,341		A 股			
深圳市翰亿源投资有限公司	8,221,402		A 股			

深圳市东海岸实业发展有限公司	4,629,035	A 股
中国工商银行-广发中证 500 指数证券投资基金	3,019,321	A 股
深圳市龙义投资有限公司	2,100,000	A 股
谭丽	2,000,173	A 股
深圳市国叶实业有限公司	2,000,000	A 股
张海岸	1,366,200	A 股
中国农业银行-南方中证 500 指数证券投资基金	1,349,500	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。	

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

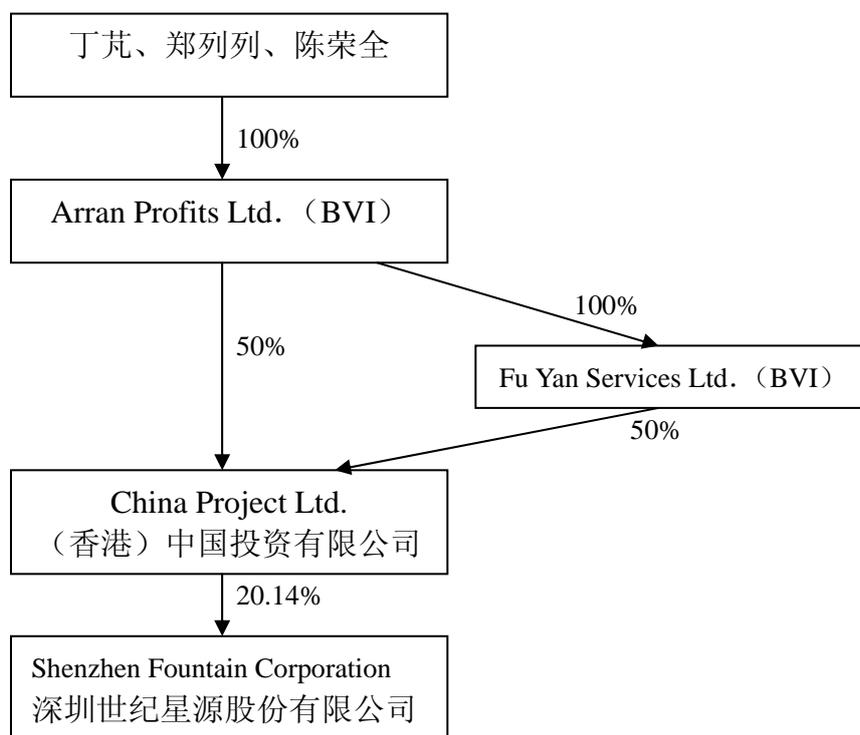
中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，总投资为 325,392,847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。该公司的所有投资和运营均为其董事会决定，该董事会的实质控制人为 Arran Profits Ltd.，而丁芑、郑列列、陈荣全，此三名自然人为 Arran Profits Ltd. 的最终控制人。

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

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

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

(3)公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图:



四、 董事、监事、高级管理人员和员工情况

1、 现任董事、监事、高级管理人员基本情况:

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
丁 芑	董事局主席	女	59	2007.6~2010.6	0	0		39.3	否
江 津	董事局副主席	女	47	2007.6~2010.6	0	0		20.8	否
郑列列	董事、总裁	男	56	2007.6~2010.6	0	0		38.4	否
尹建华	董事	男	56	2007.6~2010.6	0	0		0	是
宋孝刚	董事	男	54	2007.6~2010.6	0	0		0	是
刘丽萍	董事	女	47	2007.6~2010.6	0	0		21.9	否
吴祥中	董事	男	42	2007.6~2010.6	0	0		21.9	否
熊金芳	董事	女	47	2007.6~2010.6	0	0		21.9	否
汤 冶	董事	男	47	2007.6~2010.6	0	0		21.9	否
刘和平	董事	男	42	2007.6~2010.6	0	0		19.5	否
蔡增正	独立董事	男	59	2007.6~2010.6	0	0		5.7	否
罗中伟	独立董事	男	40	2007.6~2010.6	0	0		5.7	否
武良成	独立董事	男	48	2007.6~2010.6	0	0		5.7	否
任胜健	独立董事	男	52	2007.6~2010.6	0	0		5.7	否
薛丽娟	独立董事	女	31	2007.6~2010.6	0	0		5.7	否
雍正峰	监事	男	40	2007.6~2010.6	0	0		0	是
胡咏梅	监事	女	41	2007.6~2010.6	0	0		15.4	否
吕卫东	监事	女	43	2007.6~2010.6	0	0		15.4	否
马冯刚	副总裁	男	45	2007.8~2010.6	0	0		31.5	否
丹尼尔·保泽方	助理总裁	男	35	2006.3~2010.6	0	0		34.6	否
罗晓春	董秘	男	43	2007.6~2010.6	0	0		15.9	否
合计	-	-	-	-	0	0	-	346.9	

注：报告期内本司尚未制定及实施股权激励制度。

2、 现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

董事：

丁 芑：2004-至今，本司董事局主席，中国投资有限公司董事。

江 津：2004-2007 年任深圳市城市建设开发（集团）公司财务总监；2007-2009 年任深圳科技工业园有限公司财务总监；2009-至今任深圳市振业（集团）股份有限公司董事、财务总监。

郑列列：2004-至今，本司董事兼总裁，中国投资有限公司董事。

尹建华：2004-至今，深圳市城市建设开发（集团）公司董事副总经理。

宋孝刚：2004-至今，深圳市城市建设开发（集团）公司财务部部长。

刘丽萍：2004-至今，在本司工作。

吴祥中：2004-至今，在本司工作。

熊金芳：2004-至今，在本司工作。

汤 冶：2004-至今，在本司工作。

刘和平：2004-至今，在本司工作。

独立董事：

蔡增正：2004-至今，深圳大学经济学院经济学教授。

罗中伟：2004-至今，广东金地律师事务所律师。

武良成：2004-至今，在综合开发研究院工作。

任胜健：2004-至今，在南海区西樵镇资产管理公司工作。

薛丽娟：2004-2005 年在中国材料科工集团公司工作；2006-至今，在华电工程资产管理有限公司工作。

监事：

雍正峰：2004-2009 年，任深圳市城市建设开发（集团）公司审计部主任。

胡咏梅：2004-至今，在本司工作。

吕卫东：2004-至今，在本司工作。

高管：

马冯刚：2004-2007.7，在深圳发展银行工作；2007.8-至今，任本司副总裁。

丹尼尔·保泽方：2004-2005 年在广州经济技术开发区国际事务协调及促进外商投资处工作；
2006-至今，任本司助理总裁。

董秘：

罗晓春：2004-至今，在本司工作。

3、 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	董事局副主席	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

4、报告期内离任的董事、监事情况：

报告期内无董事、监事离任。

5、员工情况

截止报告期末，本公司在职员工 712 人（其中生产服务人员 497 人，财务人员 45 人，技术人员 89 人，行政人员 81 人）。大专以上文化程度占 28%，中级以上职称占 7.3%。本公司需承担费用的离退休职工人数为 0。

五、公司治理结构

1、公司治理情况：

本公司已根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28 号）的要求，对公司治理进行了全面、深入的自查及整改，设立了相关机构并制定和完善了相关规章制度。报告期，根据“上市公司治理整改年”活动的要求，结合本公司实际情况，对本司《章程》及《股东大会议事规则》进行了完善和修订。同时根据深圳证监局深证局公司字（2009）65 号“关于做好 2009 年上市公司治理相关工作的通知”和深证局公司字（2009）48 号“关于要求深圳上市公司建立健全会计师事务所选聘制度的通知”的要求，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，公司内部控制制度已较为健全完善，并形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。

2、报告期内本司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况，也不存在大股东及其关联单位占用公司资金的情况。

3、独立董事履行职责情况：

本司已根据相关要求制定了《独立董事年报工作规程》，同时成立了董事局专业委员会，其中审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会的组成均由独立董事占多数。报告期内本司共有独立董事 5 人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事局和股东大会的各次会议。本年度依法审查了本司 2008 年度报告、2009 年半年度报告及 1、3 季度报告等，并对公司对外担保情况、内部控制自我评价、更换会计师事务所等发表了独立意见。公司独立董事始终站在独立公正的立场参与公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对公司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

4、公司与控股股东在业务人员、资产、机构、财务上完全分开：

- ①公司股东大会、董事局、监事会及管理层运作正常，与控股股东在业务人员、资产、机构、财务上实行了规范的“三分开”；
- ②公司高级管理人员与财务人员均是专职人员，并在上市公司领取薪酬，未在股东单位及关联公司兼职；
- ③公司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；
- ④公司有独立的资产处置权及独立的产、供、销系统和配套的工业产权、商标、非专利技术无形资产；
- ⑤公司有独立的财务部门及财务核算体系、财务会计制度等，独立在银行开户及纳税。

5、公司内部控制情况：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，本司已建立相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本司内部审计部门是董事局审计委员会下属机构，配备 2 名工作人员，负责监督检查公司内部控制执行情况。报告期内，根据“上市公司治理整改年”活动的要求，结合本司实际情况，对本司《章程》及《股东大会议事规则》进行了完善和修订。同时制定了《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，本司总体的内控制度健全有效。

6、对高管人员的考评激励机制及实施情况：

报告期内尚未制订相应的考评激励机制。

六、 股东大会情况简介

1、本司于 2009 年 2 月 4 日召开 2009 年第 1 次临时股东大会，本次大会由董事局提议召开，会议通知已于 2009 年 1 月 16 日在《证券时报》上公告，出席本次股东大会的股东及股东代理人共计 4 人，持股数共计 190,734,530 股，占公司股份总数的 20.86%。

本次股东大会审议并通过了如下决议：

- ①关于更换会计师事务所的议案；
- ②关于修改《股东会议事规则》第 36 条的议案；
- ③关于修改《章程》第 155 条的议案。

本次股东大会决议已刊登在 2009 年 2 月 5 日的《证券时报》上。

2、本司于 2009 年 6 月 25 日召开 2008 年年度股东大会，本次大会由董事局提议召开，会议通知已于 2009 年 5 月 23 日在《证券时报》上公告，出席本次股东大会的股东及股东代理人共计 9 人，持股数共计 224,241,621 股，占公司股份总数的 24.53%。

本次股东大会审议并通过了如下决议：

- ①公司 2008 年度董事局工作报告；
- ②公司 2008 年度监事会工作报告；
- ③公司 2008 年度利润分配方案；
- ④关于续聘会计师事务所的决议；
- ⑤审议独立董事述职报告。

本次股东大会决议已刊登在 2009 年 6 月 26 日的《证券时报》上。

3、本司于 2009 年 12 月 16 日召开 2009 年第 2 次临时股东大会，本次大会由董事局提议召开，会议通知已于 2009 年 11 月 27 日在《证券时报》上公告，出席本次股东大会的股东及股东代理人共计 4 人，持股数共计 222,376,621 股，占公司股份总数的 24.32%。

本次股东大会审议并通过了如下决议：

- ①关于制订《深圳世纪星源股份有限公司会计师事务所选聘办法》的议案；
- ②关于对长沙项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司）向富国美联银行香港分

行的借款担保进行修改的议案；

③关于湖南天景名园置业有限责任公司向国内金融机构申请不超过人民币 7 亿元的项目开发融资的议案。

本次股东大会决议已刊登在 2009 年 12 月 17 日的《证券时报》上。

七、董事局工作报告

1、报告期内公司经营情况回顾：

● 经营回顾与展望：

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。

● 报告期经营情况：

报告期的营业收入 4,319.25 万元，比上年减少 60.27%，营业利润-8,119.04 万元，比上年减少 135.91%，净利润-4,891.95 万元，比上年减少 565.91%。

① 主营业务分行业、产品情况：

房地产业务实现收入 350.11 万元，成本 97.08 万元，毛利润 253.03 万元。

酒店及物业出租收入 2,488.07 万元，成本 2,287.63 万元，毛利润 200.44 万元。

物业管理收入 1,418.61 万元，成本 990.13 万元，毛利润 428.48 万元。

其他收入 8.39 万元，成本 3.35 万元，毛利润 5.04 万元。

② 主营业务分地区情况

地 区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减
深圳	4,013.71 万	-57.23 %
上海	251.47 万	-9.82 %

2、 报告期投资情况：

(1) 募集资金使用：

募集资金总额	39,442.06 万元		本报告期已使用募集资金总额		414.61 万元	
			已累计使用募集资金总额		38,443.23 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	12,148.52 万元	无	否	否
合计	13,147.35 万元	-	12,148.52 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 12148.52 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。
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 998.83 万元募集资金暂存入银行。

(2) 报告期内无新增非募集资金投资的重大项目。

3、报告期财务状况：

报告期内公司总资产、股东权益、营业利润、净利润、现金及现金等价物净增加额分别比上年增长：- 5.03%、-6.59%、-135.91%、-565.91%、-41.97% 。

变动主要原因： 报告期内无新增房产项目销售，因此房地产销售收入大幅减少。

4、审计委员会工作情况：

本司已根据相关要求设立了董事局审计委员会，并制定了《审计委员会议事规则》、《审计委员会年报工作规程》等制度。报告期，审计委员会审议了关于更换会计师事务所的议案，并提名深圳鹏城会计师事务所负责本司2008年度的财务审计工作。审计委员会审查了本司2008年年度财务审计报告，并对深圳鹏城会计师事务所从事本司2008年度的财务审计工作进行了总结。

5、报告期内董事局日常工作情况：

① 会议情况

召开会议时间	决议内容
2009 年 1 月 15 日	关于更换会计师事务所的议案、关于修改《股东会议事规则》第 36 条的议案、关于修改《章程》第 155 条的议案、关于召开 2009 年第 1 次临时股东大会的议案。
2009 年 4 月 23 日	审议 2008 年度董事局工作报告、财务审计报告、年报、利润分配预案、关于续聘会计师事务所的议案、关于公司内部评价的报告、2009 年第 1 季度报告及财务报表、关于会计差错更正议案、召开股东大会事宜等。
2009 年 8 月 26 日	审议 2009 年半年度报告及财务报告、2009 年半年度利润分配方案、制定《深圳世纪星源股份有限公司会计师事务所选聘办法》。

2009 年 10 月 28 日	审议 2009 年第 3 季度报告及财务报表、制定《深圳世纪星源股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》。
2009 年 11 月 26 日	关于对长沙项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司）向富国美联银行香港分行的借款担保进行修改的议案、关于湖南天景名园置业有限责任公司向国内金融机构申请不超过人民币 7 亿元的项目开发融资的议案、召开 2009 年第 2 次临时股东大会事宜等。

② 股东大会决议执行情况

股东大会决议内容	执行情况
关于更换会计师事务所的决议	已完成
关于修改《股东会议事规则》第 36 条的决议	已完成
关于修改《章程》第 155 条的决议	已完成
2008 年度利润分配方案	已完成
关于续聘会计师事务所的决议	已完成
关于制订《深圳世纪星源股份有限公司会计师事务所选聘办法》的决议	已完成
关于对长沙项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司）向富国美联银行香港分行的借款担保进行修改的决议	履行中
关于湖南天景名园置业有限责任公司向国内金融机构申请不超过人民币 7 亿元的项目开发融资的决议	履行中

6、本年度利润分配预案：本司 2009 年度亏损 48,919,528.98 元，加年初未分配利润 -493,987,293.01 元，本年度可分配利润为 -542,906,821.99 元，董事局建议本年度的利润分配预案为：不分配、不转增。

7、董事局对审计报告中有关强调事项段的说明：

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，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约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。

8、公司选定《证券时报》为信息披露报刊。

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《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003] 56 号)的规定,我们对公司对外担保情况及执行上述规定情况说明如下:

①公司能够严格按照《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003] 56 号)的规定,控制对外担保行为。

②截止报告期末,公司对外担保的实际余额为人民币 34864.68 万元,除此之外无其它对外担保情况。

独立董事:蔡增正、武良成、罗中伟、任胜健、薛丽娟

八、 监事会报告

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有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。
- (2) 经审阅深圳鹏城会计师事务所出具的深鹏所股审字(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。

九、 重要事项

- 1、 重大诉讼：报告期内无重大诉讼事项。
- 2、 报告期内收购、出售资产情况。
 - (1) 收购资产情况：
报告期内无重大收购资产情况。
 - (2) 出售资产情况：
报告期内无重大出售资产情况。

(3) 收购、出售资产事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响：

适用 不适用

3、报告期内公司无重大关联交易。

4、本司未持有其他上市公司股权，也未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权。

5、重大合同

①报告期内无托管、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报告期内对外担保情况：

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
深圳创意能量城投资有限公司	2009.3.2	600 万元	抵押担保	1 年	否	是
春华咨询（深圳）有限公司	2009.3.24	600 万元	抵押担保	1 年	否	是
报告期内担保发生额合计					1200 万元	
报告期末担保余额合计					1200 万元	
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					3020 万元	
报告期末对控股子公司担保余额合计					33664.68 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					34864.68 万元	
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					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					0	
上述三项担保金额合计					0	

③报告期内无委托理财事项。

6、本司及持股 5% 以上股东在报告期内无承诺事项。

7、本司董事局审计委员会审查了深圳鹏城会计师事务所对本司 2009 年度的财务审计工作，认为该所已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理，执业水平胜任，出具的审计报告能够充分反映公司 2009 年年度的财务状况及经营成果，出具的审计结论符合公司的实际情况，并同意续聘深圳鹏城会计师事务所负责本司 2010 年度的审计工作。报告期支付给该所的

年度审计费为 60 万元，目前该所已为本司提供审计服务的连续年限为 1 年。

8、报告期内，本司、本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、证券交易所公开谴责的情形。

9、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。

10、报告期内，本司未制订和实施股权激励计划。

11、原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
中国投资有限公司	自股改完成之日起 36 个月内不上市流通及转让。	已履约。	

12、报告期末持股 5% 以上的原非流通股股东所持股份均为无限售条件流通股。

13、2008 年末被占用资金的清欠进展情况

适用 不适用

2009 年新增资金占用情况

适用 不适用

截止 2009 年末，上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的，相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

适用 不适用

十、 财务会计报告

审 计 报 告

深鹏所股审字[2010]128 号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源公司”）财务报表，包括 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。

一、管理层对财务报表的责任

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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，世纪星源公司财务报表已经按照企业会计准则规定编制，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。

四、强调事项

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。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 • 深圳

2010 年 4 月 27 日

中国注册会计师
易永健

中国注册会计师
王剑波

深圳世纪星源股份有限公司
资产负债表
2009 年 12 月 31 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		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
应收利息					
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					
无形资产					
开发支出					
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

深圳世纪星源股份有限公司
资产负债表（续表）
2009 年 12 月 31 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		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		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
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
应付股利		6.59	6.59	6.59	6.59
应付利息		104,227,019.37	104,001,417.89	91,820,218.06	90,499,245.31
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					
盈余公积		149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
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

深圳世纪星源股份有限公司
利润表
2009 年 12 月 31 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		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
赔付支出净额					
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

深圳世纪星源股份有限公司

现金流量表

2009 年 12 月 31 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	41,574,483.38		107,282,127.04	
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	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
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	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
----------------	---------------	---------------	---------------	--------------

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 12 月 31 日

单位:人民币元

项目	注释	期初数	本期增加数	本期减少		期末数
				转回	转销	
一、坏帐准备		160,654,952.33		1,221,738.34		159,433,213.99
其中:应收帐款		2,846,354.93		889,493.95		1,956,860.98
其他应收款		157,808,597.40		332,244.39		157,476,353.01
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
四、长期应收款减值准备		4,958,741.48				4,958,741.48
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		1,221,738.34		284,823,075.05

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				
净利润	-6.96%	-6.72%	-0.0535	-0.0535
扣除非经常性损益后的净利润	-6.95%	-6.71%	-0.0534	-0.0534

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 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	914,333,607.00	269,108,546.45		149,519,070.67		-493,987,293.01	-87,015,090.56		751,958,840.55	914,333,607.00	269,674,928.72		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）						-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）直接计入所有者权益的利得和损失							-662,118.10		-662,118.10							-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						-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																		
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

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 12 月 31 日

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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	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	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
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计						-41,609,778.67		-41,609,778.67								
（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	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

深圳世纪星源股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

金额单位：除非特指均为人民币元

一、公司基本情况

1、公司概况

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

组织形式：已上市的中外合资股份有限公司

2、历史沿革

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。

自2006年8月1日至2008年12月31日期间，本公司股本未发生变动。

3、业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质：综合类行业。

本公司主要经营范围为：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。

本公司的主要产品及提供的劳务为：商品房、物业管理服务、酒店服务、会所服务。

4、控股股东及实际控制人

截至2009年12月31日，中国投资有限公司持有本公司184,134,308股股份，占本公司全部股份的20.14%；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、陈荣全三名为 Arran Profits Ltd.的最终控制人。

5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经本公司 2010 年 4 月 27 日第七届董事会第七次会议批准对外报出。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、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 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 年度经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

A、同一控制下的企业合并：在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与本公司不一致，按照《企业会计准则》规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

B、非同一控制下的企业合并：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加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企

业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

6、合并财务报表的编制方法

(1)

A、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

C、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该子公司从设立起就被本公司控制。编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表所有相关项目的对比数，相应地，合并资产负债表的留存收益项目反映本公司及该子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；编制合并利润表、合并现金流量表时，调整合并利润表、合并现金流量表所有相关项目的对比数，相应地，合并利润表、合并现金流量表的项目反映本公司及该子公司如果一直作为一个整体运行于各对比期间的收入、费用、利润、现金流量情况。

D、同一控制下企业合并取得的子公司于合并日之前实现的净利润，因其仅是企业合并准则所规定的同一控制下企业合并的编表原则所致，而并非本公司管理层通过生产经营活动实现的净利润，因此将其在本公司各对比期间合并利润表中单列为“被合并方在合并前实现的净利润”，并作为本公司合并利润表各对比期间的非经常性损益。

E、重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前重组方相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日开始编制合并财务报表，不调整合并资产负债表的期初数。同时该子公司自购买日之后发生的收入、费用、利润、现金流量才纳入本公司合并财务

报表。在编制合并报表时，对该子公司的个别财务报表通过编制调整分录，以使子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额。

G、在报告期内，如果本公司失去了决定被投资单位的财务和经营政策的能力，不再能够从其经营活动中获取利益，表明本公司不再控制被投资单位，被投资单位从处置日开始不再是本公司的子公司，不再将其纳入合并财务报表的合并范围。在编制合并财务报表时，合并资产负债表期末数不再合并该子公司，但也不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表、合并现金流量表时，将该子公司当期期初至处置日的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

(2) 报告期内，本公司未对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出或卖出再买入的业务。尚未制定相关会计政策。

7、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。

8、外币业务和外币报表折算

A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

a、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。

b、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。

c、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。

B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，按下列方法折算：

a、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

b、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

c、产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中股东权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

9、金融工具

A、金融资产的分类：

金融资产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、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

b、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。但是，下列情况除外：

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

2/ 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。

C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

D、金融资产转移：

本公司于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或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

E、金融资产减值：

在资产负债表日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，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、发行方或债务人发生严重财务困难；

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、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

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、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

G、如果处置或重分类为其他类持有至到期投资的金额相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，则本公司在处置或重分类后应即将剩余的持有至到期投资(即全部持有至到期投资扣除已处置或重分类的部分)重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况除外：

a、出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

b、根据合同约定的偿付方式，本公司已收回几乎所有初始本金。

c、出售或重分类是由于本公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。此种情况主要包括：

1/因被投资单位信用状况严重恶化，将持有至到期投资予以出售；

2/因相关税收法规取消了持有至到期投资的利息税前可抵扣政策或显著减少了税前可抵扣金额，将持有至到期投资予以出售；

3/因发生重大企业合并或重大处置，为保持现行利率风险头寸或维持现行信用风险政策，将持有至到期投资予以出售；

4/因法律、行政法规对允许投资的范围或特定投资品种的投资限额作出重大调整，将持有至到期投资予以出售；

5/因监管部门要求大幅度提高资产流动性或大幅度提高持有至到期投资在计算资本充足率时的风险权重，将持有至到期投资予以出售。

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的 应收款项坏账准 备的确认标准	单项金额重大的应收账款确认标准为单笔金额占总额 5%以上（含 5%）、单项金额重大的其他应收款确认标准为单笔金额占 5%以上（含 5%）的。
单项金额重大的 应收款项坏账准 备的计提方法	对单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，并按摊余成本法进行计量。应收款项发生减值时，将该应收款项的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。预计应收款项的未来现金流量现值时，可以采用合同规定的现行实际利率作为折现率。本公司目前采用的是商业银行一年期贷款利率作为折现率。以摊余成本计量的应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该项应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(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款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组 合的确定依据	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。
根据信用风险特 征组合确定的计 提方法	分别不同的信用风险特征组合，对应收款项进行减值测试，并按摊余成本法进行计量。应收款项发生减值时，将该应收款项的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。预计应收款项的未来现金流量现值时，可以采用合同规定的现行实际利率作为折现率。本公司

目前采用的是商业银行一年期贷款利率作为折现率。

(3) 其他单项金额不重大的应收款项坏账准备的计提方法

本公司的应收款项中，除归类为单项金额重大的应收款项、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以外的款项，均作为其他单项金额不重大的应收款项。

本公司对其他单项金额不重大的应收款项，按照期末余额的 5% 计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货是指企业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。

(2) 发出存货的计价方法

A. 房地产项目：工程开发工程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本，待工程完工结转开发产品，其中：

a. 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。

b. 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。

c. 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。

B. 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。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了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，按单个存货项目对同类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，并计入当期损益。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。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法。

(5) 低值易耗品摊销方法

低值易耗品于其领用时一次性摊销。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

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：

a、同一控制下的企业合并，本公司以支付现金、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。

本公司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。

b、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，合并成本为本公司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/ 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

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，本公司将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它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：

a、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、税金及其它必要支出。

b、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。

c、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。

d、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。

e、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。

(2) 后续计量及损益确认方法

A、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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、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。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

C、处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

A、共同控制是指，按照合同约定对某项经济活动共有的控制。本公司确定对被投资单位构成共同控制，须同时满足下列条件：

- a、本公司与其他合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。
- b、涉及合营企业基本经营活动的决策需要本公司与其他各合营方一致同意。
- c、合营企业的管理者在对合营企业行使的管理权，必须在各合营方一致同意的财务和经营政策范围内实施。

B、重大影响是指，对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司确定对被投资单位构成重大影响，一般符合下述任一条件：

- a、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权。
- d、参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。
- c、与被投资单位之间发生重要交易。
- d、向被投资单位派出管理人员，同时派出的管理人员有权力负责被投资单位的财务和经营活动。
- e、向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

本公司的投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- (1) 已出租的土地使用权。
- (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (3) 已出租的建筑物。

本公司的投资性房产采用成本模式计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计提折旧，并计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产以实际成本进行初始计量。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
通用设备	5-15	5	19-6.33

运输设备	6-13	5	15.83-7.31
办公设备及其他设备	5	5	19

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

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。

(5) 其他说明

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。

15、在建工程

A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

B、在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，

在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

A、企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。

B、专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

C、如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

A、无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

C、对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

D、无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；（4）其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值

准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18、长期待摊费用

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在自生产经营之日起 5 年内平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、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。

20、预计负债

A、与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

B、本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

21、收入

A、销售商品收入

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管

理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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实现。

B、提供劳务收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

物业管理在物业管理服务已提供，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的计量时，确认物业管理收入的实现。

C、让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；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；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。

D、物业出租

按与承租方签订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。

22、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、递延所得税资产/递延所得税负债

A、递延所得税资产的确认

a、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。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- 1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

B、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- a、商誉的初始确认；
- b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- 1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- 2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

24、租赁

（1）租赁的分类

作为承租人或出租人，本公司于租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。满足下列标准之一的，即认定为融资租赁；除融资租赁以外的租赁为经营租赁。

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权。

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般为使用寿命的 75% 及以上）。

D、承租人租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于（一般为 90% 以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日最低租赁收款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）承租业务的会计处理

A、融资租赁：

a、在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者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。本

公司在计算最低租赁付款额的现值时，如果知悉出租人的租赁内含利率，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。如果出租人的租赁内含利率和租赁合同规定的利率均无法知悉，本公司一般采用同期商业银行一年期贷款利率作为折现率。

b、租赁期内，本公司采用实际利率法分摊未确认的融资费用并计入财务费用，各期向出租人支付的租金及利息在扣减当期分摊的未确认融资费用后，冲减租赁负债。

c、对于融资租入资产，计提租赁资产折旧时，本公司采用与自有资产相一致的平均年限法计提折旧。如果能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权，则以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧年限；如果无法合理确定租赁期届满后是否能够取得租赁资产的所有权，则以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧年限。

d、租赁期内为租赁资产支付的各种使用费用计入当期损益。

e、在租赁期届满时，未确认融资费用全部摊销完毕，租赁负债减少至担保余值（如有第三方对租赁资产提供担保）或优惠购买金额（如有优惠购买选择权）。租赁资产的处置，按退租、续租、留购等分别参照同类业务进行处理。

B、经营租赁：本公司采用直线法对经营租赁费用进行分摊。

（3）出租业务的会计处理

A、融资租赁：

a、在租赁期开始日，本公司将应收融资租赁款、未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期内确认为租赁收入。

b、租赁期内，本公司采用实际利率法分摊未确认的融资收益并计入财务费用，各期向承租人计收的租金及利息在扣减当期分摊的未确认融资收益后，冲减租赁债权。

c、决算日，对出租的租赁资产未担保余值的预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提未担保余值减值准备，并计入当期损益；如果原已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回未担保余值减值准备，并计入当期损益。

d、租赁期满时，向承租人续租、出售、收回租赁资产分别参照同类业务进行处理。其中对租赁资产的余值全部或部分取得担保的，如果收回租赁资产的价值低于担保余值，则向承租人收取价值损失补偿金计入当期损益。

B、经营租赁：本公司采用直线法对收到的租金在租赁期限内进行分摊，租出的资产作为自有资产，各期采用直线法计提的折旧计入当期损益，并与获取的租金收入相配比。

25、主要会计政策、会计估计的变更

（1）本年度，本公司未变更主要会计政策。

（2）本年度，本公司未变更主要会计估计。

26、前期会计差错更正

本年度，本公司无发生前期会计差错更正。

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

除前述主要会计政策外，本公司无其他需说明的主要会计政策。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	商品销售收入	17、6
营业税	房产销售、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	四级超率累进税率
企业所得税*	应纳税所得额	17.5、20、25

（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20%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。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 本公司通过设立或投资等方式取得的子公司。

单位：万元 币种：人民币、港币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳世纪星源物业发展有限公司	有限责任公司	深圳市	房地产	RMB3000	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	RMB3000	-	100%	100%	是	-	-	-
深圳国际商务有限公司	有限责任公司	深圳市	商务咨询	RMB3000	商务咨询、顾问、计算机软件开发业务，从事数据采集业务	RMB3000	-	100%	100%	是	-	-	-
深圳星苑物业管理服务有限公司	有限责任公司	深圳市	物业管理	RMB2,400	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	RMB2,400	-	100%	100%	是	-	-	-
首冠国际有限公司	有限责任公司	深圳市	投资	HKD1.0001	投资控股	HKD 1.0001	-	100%	100%	是	-	-	-
上海大名星苑酒店有限公司	有限责任公司	上海市	酒店	HKD2,100	经营客房，餐饮及配套的商场，商务，康乐设施	HKD 2,100	-	100%	100%	是	-	-	-

(2) 本公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	有限责任公司	深圳市	财经资讯	RMB 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	RMB 150	-	100%	100%	是	-	-	
深圳市博经闻资讯技术有限公司	有限责任公司	深圳市	财经资讯	RMB 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	RMB 210	-	100%	100%	是	-	-	

2、本公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

3、合并范围发生变更的说明

报告期内，本公司财务报表合并范围未发生变更。

4、报告期内，本公司未形成新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体。

5、报告期内，本公司未发生的同一控制下企业合并。

6、报告期内，本公司未发生的非同一控制下企业合并。

7、报告期内，本公司不存在出售丧失控制权的股权而减少子公司。

8、报告期内，本公司未发生反向购买的企业合并事项。

9、报告期内，本公司未发生的吸收合并。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司在合并全资子公司首冠国际有限公司财务报表时，对其主要报表项目的折算汇率为：2009 年度财务报表采用的是港币 1 元折人民币 0.8805 元，2008 年度财务报表采用的是港币 1 元折人民币 0.8819 元。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元币种：人民币

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	931,609.60	1.00	931,609.60	451,524.52	1.00	451,524.52
美元	299.30	6.8282	2,043.68	310.10	6.8346	2,119.41
港币	46,910.52	0.8805	41,304.72	33,398.09	0.8819	29,453.44
现金小计			974,958.00			483,097.37
银行存款：						
人民币	25,095,826.29	1.00	25,095,826.29	21,969,122.61	1.00	21,969,122.61
美元	24,234.22	6.8282	165,479.72	2,501.12	6.8346	17,094.15
欧元	-	-	-	-	-	-
港币	2,959,969.82	0.8805	2,606,252.75	928,754.16	0.8819	819,059.00
银行存款小计			27,867,558.76			22,805,275.76
其他货币资金：						
人民币	6,373,931.22	-	6,373,931.22	8,804,311.51	1.00	8,804,311.51
港币	10,007,023.50	0.8805	8,811,184.19	7,023.50	0.8819	6,193.95
其他货币资金小计			15,185,115.41			8,810,505.46
合计			44,027,632.17			32,098,878.59

其他货币资金年末余额中包括银行借款质押 13,011,184.19 元，房地产按揭销售抵押担保 371,490.49 元，车港工程工程款保函保证金 1,802,440.73 元。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	1,877,689.32	54.25	1,877,689.32	100.00	14,461,265.59	71.91	723,063.28	50.00
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应收账款	-	-	-	-	1,937,689.32	9.63	1,937,689.32	100.00
其他不重大应收账款	1,583,433.03	45.75	79,171.66	5.00	3,712,046.48	18.46	185,602.33	5.00
合计	3,461,122.35	100.00	1,956,860.98	56.54	20,111,001.39	100.00	2,846,354.93	14.15

应收账款种类的说明：

本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收账款标准为单笔金额占总额 5%以上（含 5%）；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标准为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。

应收账款年末余额较年初减少了 16,649,879.04 元，减幅为 82.79%，主要系本期深圳市东海岸实业发展有限公司欠款减少所致。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理 由
消费款	1,877,689.32	1,877,689.32	100.00%	无法收回

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：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	1,877,689.32	100	1,877,689.32	1,937,689.32	100	1,937,689.32
合计	1,877,689.32	100	1,877,689.32	1,937,689.32	100	1,937,689.32

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的说明：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标准为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。

(3) 报告期内，本公司不存在全额收回或转回报告期以前全额计提的坏账准备或计提坏账准备比例较大的应收账款。

(4) 报告期内，本公司无通过重组等其他方式收回的应收账款。

(5) 报告期内，本公司无实际核销的应收账款。

(6) 报告期末应收账款余额中，无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(7) 报告期末应收账款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
王新民	非关联方	766,050.00	3 年以上	22.13
李盛林	非关联方	455,301.46	3 年以上	13.15
张渐	非关联方	193,974.56	3 年以上	5.60
鲍丽红	非关联方	117,745.00	3 年以上	3.40
文礼	非关联方	116,935.46	3 年以上	3.38
合计	-	1,650,006.48	-	47.66

- (8) 报告期末，无应收其他关联方账款情况。
- (9) 报告期内，本公司无终止确认的应收账款。
- (10) 报告期内，本公司未发生以应收账款为标的进行证券化业务。

3、其他应收款

- (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	172,246,180.10	68.48	113,040,618.35	65.63	202,920,517.95	66.67	112,955,675.54	55.66
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	42,601,313.36	16.94	42,601,313.36	100.00	41,871,866.32	13.75	41,871,866.32	100.00
其他不重大的其他应收款	36,688,425.76	14.58	1,834,421.29	5.00	59,621,109.37	19.58	2,981,055.54	5.00
合计	251,535,919.22	100.00	157,476,353.00	62.61	304,413,493.64	100.00	157,808,597.40	51.84

本公司根据公司经营规模及业务性质确定单项金额重大的其他应收款标准为单笔金额占总额 5% 以上（含 5%）的其他应收款。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其他应收款标准为账龄在三年以上或者其他有明显特征表明难以收回的其他应收款。

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诉庭、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。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
往来款	172,246,180.10	113,040,618.35	65.63	账龄较长，收回可能性较小
往来款	42,601,313.36	42,601,313.36	100.00	账龄较长，收回可能性较小
合计	214,847,493.46	155,641,931.71	72.44	

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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	42,601,313.36	100.00	42,601,313.36	41,871,866.32	100.00	41,871,866.32
合计	42,601,313.36	100.00	42,601,313.36	41,871,866.32	100.00	41,871,866.32

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标准为账龄在三年以上或者其他有明显特征表明难以收回的其他应收款。

(3) 报告期内，本公司不存在全额收回或转回报告期以前全额计提的坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款。

(4) 报告期内，本公司无实际核销的其他应收款。

(5) 报告期末其他应收款余额中，无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款，应收其他关联方单位的款项为 81,680,314.12 元，详见附注七、6。

(6) 报告期末其他应收款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
润涛实业(集团)有限公司	非关联方	108,220,683.84	3年以上	43.02
深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限公司	关联方	46,610,823.46	3年以上	18.53
珠海星湾置业有限公司	关联方	13,604,594.79	1-2年	5.41
湖南天景名园置业有限公司	关联方	11,370,781.23	1-2年	4.52
中国证券期货杂志社	关联方	10,094,114.64	3年以上	3.54
合计		189,900,997.96		74.26

(7) 报告期内，本公司无终止确认的其他应收款项。

(8) 报告期内，本公司未发生以其他应收款项为标的证券化业务。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	97,565.14	0.85	11,356,620.91	87.43
1至2年	10,859,459.11	94.81	962,581.23	7.41
2至3年	375,999.54	3.28	232,083.30	1.79
3年以上	120,764.00	1.06	438,555.19	3.37
合计	11,453,787.79	100.00	12,989,840.63	100.00

(2) 报告期末，预付款项余额中五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
Head Crown Development Limited	合营公司	10,566,000.00	1-2年	项目尚在开发中
中国第十九冶金建设公司	非关联方	70,000.00	3年以上	
广东粤明动力有限公司	非关联方	52,500.00	1年以内	

光华厨具厂	非关联方	36,000.00	1-2 年	
深圳市戴思乐泳池设备有限公司	非关联方	27,000.00	3 年以上	
合计		10,751,500.00		

(3) 报告期末, 预付款项余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5、存货

(1) 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	134,742.34	134,742.34	-	134,742.34	134,742.34	-
低值易耗品	1,270,892.87	-	1,270,892.87	1,252,249.89	-	1,252,249.89
库存商品	1,808,755.26	-	1,808,755.26	1,792,366.90	-	1,792,366.90
开发成本	11,675,785.35	-	11,675,785.35	11,239,865.73	-	11,239,865.73
出租开发产品	23,144,597.81	-	23,144,597.81	55,682,209.97	-	55,682,209.97
开发产品	-	-	-	970,783.52	-	970,783.52
合计	38,034,773.63	134,742.34	37,900,031.29	71,072,218.35	134,742.34	70,937,476.01

其中: 本期出租开发产品减少主要系转入投资性房地产所致;

开发产品减少主要系本公司开发产品五洲星苑已销售完毕。

(2) 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	134,742.34	-	-	-	134,742.34
低值易耗品	-	-	-	-	-
库存商品	-	-	-	-	-
开发成本	-	-	-	-	-
出租开发产品	-	-	-	-	-

开发产品	-	-	-	-	-
合 计	134,742.34	-	-	-	134,742.34

6、长期应收款

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
长期应收款余额		
Head Crown Development Limited *1	108,812,290.31	108,984,066.68
Ao Cheng Limited *2	56,060,830.45	56,149,330.79
肇庆项目*3	442,752,725.20	445,917,662.90
合计	607,625,845.96	611,051,060.37
减值准备		
Head Crown Development Limited	-	-
Ao Cheng Limited	-	-
肇庆项目	4,950,925.71	4,958,741.48
合计	4,950,925.71	4,958,741.48
长期应收款净额	602,674,920.25	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。本年减少系外币报表折算产生的差额，截止 2009 年 12 月 31 日，累计产生外币报表折算差额-10,771,242.73 元。

*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。本年减少系外币报表折算产生的差额，截止 2009 年 12 月 31 日，累计产生外币报表折算差额-5,829,561.44 元。

*3 详见附注十二(一)。

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 164,873,120.76 元，详见附注七、6。

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元 币种：除非特指均为人民币

一、无合营企业

二、联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人或董事	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
Head Crown Development Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100	50	50	HKD 248,290,273.89	HKD 262,554,380.00	HKD -14,264,106.11	-	HKD -702,337.39
Ao Cheng Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100	25	25	HKD 248,339,267.02	HKD 260,329,137.97	HKD -11,989,870.95	-	HKD -167,810.32
Head Crown Business Park Development Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD1	49	49	USD1	-	USD1	-	-
深圳光骅实业有限公司	有限公司	深圳	杜瑞之	投资经营	HKD900 万元	20	20	-	-	-	-	-

8、长期股权投资

(1)

单位元： 币种：除非特指均为人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳光骅实业有限公司	权益法	RMB1,679,017.92	1,679,017.92	-	1,679,017.92	20	20		-	-	
Ao Cheng Limited	权益法	HKD58,721,203.60	56,517,616.15	-4,769,240.00	51,748,376.15	25	25		-	-	-
Head Crown Development Limited	权益法	HKD3,000,390.00	6,467,049.74	-249,648.32	6,226,104.42	50	50		-	-	-
-Head Crown Business Park Development Limited	权益法	USD1.00	6.89	-	6.89	49	49		-	-	-
中国技术创新有限公司	成本法	16,284,000.00	16,284,000.00	-	16,284,000.00	15	15		-	-	-
合计	-	-	78,788,539.39	-	75,937,505.38	-	-		-	-	-

(2) 本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的情况

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	58,048,263.53	63,100,640.88	54,407,029.82	66,741,874.59
1.房屋、建筑物	58,048,263.53	63,100,640.88	54,407,029.82	66,741,874.59
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	28,281,523.54	19,910,281.48	30,148,876.11	18,042,928.91
1.房屋、建筑物	28,281,523.54	19,910,281.48	30,148,876.11	18,042,928.91
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	29,766,739.99	-	-	48,698,945.68
1.房屋、建筑物	29,766,739.99	-	-	48,698,945.68
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	29,766,739.99	-	-	48,698,945.68
1.房屋、建筑物	29,766,739.99	-	-	48,698,945.68
2.土地使用权	-	-	-	-

本期折旧和摊销额 1,769,367.88。

投资性房地产本期减值准备计提额零元。

本期增加的投资性房地产主要系存货出租开发产品转入原值 16,197,939.76 元，固定资产转入原值 46,902,701.12 元。减少主要系转入固定资产重分类调整所致。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	188,854,250.06	74,169,624.14	47,108,309.34	215,915,564.86
其中：房屋及建筑物	148,652,036.91	73,115,392.41	46,902,701.12	174,864,728.20
通用设备	11,818,627.02	84,485.97	65,819.22	11,837,293.77
运输设备	7,143,260.18	-	-	7,143,260.18
办公设备及其他	21,240,325.95	969,745.76	139,789.00	22,070,282.71
二、累计折旧合计：	78,569,826.79	34,773,815.76	12,796,476.66	100,547,165.89
其中：房屋及建筑物	42,176,054.22	34,021,527.06	12,638,817.59	63,558,763.69
通用设备	11,157,675.27	62,140.65	22,063.74	11,197,752.18
运输设备	5,613,695.34	133,203.64	-	5,746,898.98
办公设备及其他	19,622,401.96	556,944.41	135,595.33	20,043,751.04
三、固定资产账面净值合计	110,284,423.27	-	-	115,368,398.97
其中：房屋及建筑物	106,475,982.69	-	-	111,305,964.51
通用设备	660,951.75	-	-	639,541.59
运输设备	1,529,564.84	-	-	1,396,361.20
办公设备及其他	1,617,923.99	-	-	2,026,531.67
四、减值准备合计	28,880,494.14	-	-	28,880,494.14
其中：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	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	81,403,929.13	-	-	86,487,904.83
其中：房屋及建筑物	77,595,488.55	-	-	82,425,470.37
通用设备	660,951.75	-	-	639,541.59
运输设备	1,529,564.84	-	-	1,396,361.20
办公设备及其他	1,617,923.99	-	-	2,026,531.67

报告期折旧额 6,776,759.71 元。

报告期由在建工程转入固定资产原价为零元。

报告期固定资产房屋建筑物增加主要系开发产品及投资性房地产转入，减少主要系转入投资性房地产所致。

- (2) 报告期内，本公司无暂时闲置的固定资产。
- (3) 报告期内，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。
- (4) 报告期内，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- (5) 报告期末，本公司无持有待售的固定资产。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
光纤小区	未初始登记	-
碱回收房	未初始登记	-
水池水泵房,锅炉房	未初始登记	-
厂区围墙	未初始登记	--
福华厂房隔音墙	未初始登记	-
怡都车场设施	未初始登记	-

11、在建工程

(1) 单位：元 币种：人民币

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
车港工程	371,356,686.53	91,415,883.10	279,940,803.43	362,770,174.85	91,415,883.10	262,032,862.06
金海滩改造项目	-	-	-	2,501,889.00	-	2,501,889.00
合计	371,356,686.53	91,415,883.10	279,940,803.43	365,272,063.85	-	264,534,751.06

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	年初数	本年增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算 比例(%)	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息资本化 率(%)	资金来源	年末数
车港工程		362,770,174.85	8,586,511.68	-	-	-	-	73,535,144.44	-	-	募集	371,356,686.53
金海滩改造项目		2,501,889.00	5,938,523.70	-	8,440,412.70	-	-	-	-	-	自筹	-
		365,272,063.85	14,525,035.38	-	8,440,412.70	-	-	73,535,144.44	-	-	-	371,356,686.53

车港工程详见附注十二

金海滩改造项目本期已完工，其中 8,273,448.99 元转入长期待摊费用，166,963.71 元转入管理费用。

(3) 在建工程减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
车港工程	91,415,883.10	-	-	91,415,883.10	详见附注十二

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
车港工程	99%	-

12、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	35,425,018.79	11,742,516.59	12,813,919.19	-	34,353,616.19	-

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
应收账款账面价值低于计税基础	627.42	167,196.14
其他应收款账面价值低于计税基础	2,146,157.61	1,435,299.65
预计负债账面价值高于计税基础	18,135.93	41,135.99
小计	2,164,920.96	1,643,631.78
递延所得税负债：		
小计	-	-

(2) 报告期末，本公司之子公司除深圳世纪星源物业发展有限公司外，其他子公司均长期亏损短期内扭亏为盈可能性较小因此未确认递延所得税资产的暂时性差异项目。

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
按摊余成本计量的应收账款账面价值低于计税基础	2,851.93
按摊余成本计量的其他应收款账面价值低于计税基础	9,755,261.84
按摊余成本计量的预付账款账面价值低于计税基础	82,436.04
合计	9,840,549.81

14、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	160,654,952.33	-	1,221,738.34	-	159,433,213.99
二、存货跌价准备	134,742.34	-	-	-	134,742.34
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	-	-	-	-	-
六、长期应收款减值准备	4,958,741.48	-	-	-	4,958,741.48
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	28,880,494.14	-	-	-	28,880,494.14
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	91,415,883.10	-	-	-	91,415,883.10
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-
合计	286,044,813.39	-	1,221,738.34	-	284,823,075.05

15、所有权受到限制的资产

类 别	年初数	本年增加额	本年减少额	年末数
用于贷款质押的货币资金	8,450,000.00	4,200,000.00	8,450,000.00	4,200,000.00
用于贷款抵押的资产	52,036,148.00	128,281,224.75	52,036,148.00	128,281,224.75
其中：固定资产原值	52,036,148.00	128,281,224.75	52,036,148.00	128,281,224.75
用于房产按揭销售抵押担保的货币资金	360,505.46	928.73	305,250.00	56,184.19
合 计	60,846,653.46	132,482,153.48	60,791,398.00	132,537,408.94

16、短期借款

(1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
质押借款	86,673,079.00	83,190,164.00
抵押借款	42,200,000.00	30,200,000.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
合计	128,873,079.00	113,390,164.00

(2) 已到期未偿还的短期借款情况：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
中国农业银行深圳市分行*	700,000.00	6.534%	流动资金使用	资金周转困难	2010 年
中国农业银行深圳市分行*	30,000,000.00	6.534%	流动资金使用	资金周转困难	2010 年
中国农业银行深圳市分行*	18,123,079.00	6.138%	流动资金使用	资金周转困难	2010 年
中国农业银行深圳市分行	29,930,000.00	6.138%	流动资金使用	资金周转困难	2010 年
合计	78,753,079.00	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还金额零元。

17、应付账款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
1 年以内	4,258,432.51	9,046,731.19
1 至 2 年	8,072,907.33	2,520,369.08
2 至 3 年	19,296,769.52	16,776,400.44
合计	31,628,109.36	28,343,500.71

(2) 报告期末，本公司应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(3) 报告期末，本公司账龄超过 1 年的大额应付账款：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
深圳市建筑工程股份有限公司	非关联方	10,276,875.98	1-2 年	项目尚在开发中
深圳市锦炬消防机电有限公司	非关联方	5,577,390.00	1-2 年	项目尚在开发中
合计		15,854,265.98	-	-

18、预收款项

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
1 年以内	4,629,937.46	690,566.45
1 至 2 年	1,658,318.09	1,759,151.40
2 至 3 年	358,030.11	14,378,967.92
3 年以上	10,946,027.11	
合计	17,592,312.77	16,828,685.77

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) 本报告期预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方。

19、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,331,295.75	24,131,804.57	23,373,357.94	2,089,742.38
二、职工福利费	-	965,530.31	965,530.31	-
三、社会保险费	-	2,365,601.91	2,365,601.91	-
其中：1.医疗保险费	-	314,960.94	314,960.94	-
2.基本养老保险费	-	1,712,469.33	1,712,469.33	-
3.失业保险	-	92,463.12	92,463.12	-
4.工伤保险	-	43,566.32	43,566.32	-
5.生育保险	-	21,764.80	21,764.80	-
6. 综合保险	-	180,377.40	180,377.40	-
四、住房公积金	-	450,760.45	450,760.45	-
合计	1,331,295.75	27,913,697.24	27,155,250.61	2,089,742.38

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

本公司无计提工会经费和职工教育经费、发放非货币性福利、因解除劳动关系给予补偿等情况。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

本公司结算的员工 2009 年 12 月份工资计人民币 2,089,742.38 元，已于 2010 年 1 月 15 日发放。

20、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
营业税	32,224,556.79	32,635,145.34
增值税	97,444.18	105,707.94
企业所得税	44,109,124.94	36,615,790.04
房产税	14,203,702.39	14,569,309.16
城市维护建设税	334,190.83	436,773.60
土地增值税*1	13,224,689.48	52,488,989.69
个人所得税	231,991.96	159,462.36
其它	662,688.43	662,734.15
合计	105,088,389.00	137,673,912.28

*1 详见附注五、32。

21、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
银行类金融机构	104,001,417.89	90,499,245.31
其他机构	225,601.48	1,320,972.75
合计	104,227,019.37	91,820,218.06

22、其他应付款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
1年以内	63,186,134.28	126,660,292.86
1至2年	43,012,895.86	57,302,293.56
2至3年	57,302,293.56	63,193,311.55
3年以上	63,193,311.55	-
合计	226,694,635.25	247,155,897.97

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	3,667,995.38

(3) 报告期末，本公司账龄超过 1 年的大额其他应付账款：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质
湖南品诚建设集团有限公司	非关联方	47,833,333.00	3 年以上	投标保证金
深圳市国叶实业发展有限公司	非关联方	15,000,000.00	3 年以上	往来款
ASIA SINO LIMITED	非关联方	10,566,000.00	2-3 年	拆借资金
合计	-	73,399,333.00	-	-

23、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
星苑时光卡(产品质量保证金)*1	323,046.58	227,925.74	-	550,972.32
未决诉讼*2	205,679.70	-	123,243.66	82,436.04
合计	528,726.28	227,925.74	123,243.66	633,408.36

*1 产品质量保证金按预收的星苑时光卡会员预付金 5% 计提。

*2 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。

24、股本

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本次变动增减(+、-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	184,331,045.00	-	-	-	-184,240,445.00	-184,240,445.00	590,600.00
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-

项目	年初数	本次变动增减(+、-)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	590,600.00	-	-	-	-	-	590,600.00
其中：境内法人持股	590,600.00	-	-	-	-	-	590,600.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
公司高管持股	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	184,240,445.00	-	-	-	-184,240,445.00	-184,240,445.00	-
其中：境外法人持股	184,240,445.00	-	-	-	-184,240,445.00	-184,240,445.00	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	729,502,562.00	-	-	-	184,240,445.00	184,240,445.00	913,743,007.00
1、人民币普通股	729,502,562.00	-	-	-	184,240,445.00	184,240,445.00	913,743,007.00
-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	-	-	-	-	-	914,333,607.00

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

25、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	110,046,730.80	-	-	110,046,730.80
其他资本公积*1	159,061,815.65	-	-	159,061,815.65
合计	269,108,546.45	-	-	269,108,546.45

*1 具体包括：

项目	金额
本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司以楼抵债差价	14,089,989.48
资产评估增值	9,618,973.92
公司控股股东中国投资有限公司股权分置时豁免债务	135,352,852.25

26、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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

27、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	-493,987,293.01	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后 年初未分配利润	-493,987,293.01	
加：本年实现归属于母公司所有者的净利润	-48,919,528.98	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	-542,906,821.99	

28、营业收入、营业成本

（1）营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	42,651,816.70	95,749,424.41
其他业务收入	540,659.78	12,970,840.42
合计	43,192,476.48	108,720,264.83

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	3,501,132.00	970,783.52	62,126,605.00	12,752,468.74
物业出租、客房收入	24,880,703.19	22,876,301.32	20,430,133.65	19,424,125.47
物业管理	14,186,130.57	9,901,333.38	13,145,418.44	8,456,398.20
其他	83,850.94	33,540.37	47,267.32	29,726.36
合计	42,651,816.70	33,781,958.59	95,749,424.41	40,662,718.77

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
刘运蓉	1,018,090.00	2.39
刘琳	1,030,000.00	2.41
杨博	1,004,900.00	2.36
深圳海文新世纪文化发展有限公司	818,210.00	1.92
深圳海外旅行社	264,043.00	0.62
合计	4,135,243.00	9.70

29、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	-	2,501,934.47	四级超率累进税率
营业税	1,787,943.19	4,463,319.63	应税收入 5%
城市维护建设税	19,586.31	64,708.94	应纳流转税 1%
堤围费	869.86	1,027.00	应纳流转税 1%
河道管理费	1,211.54	1,406.65	应纳流转税 1%
合计	1,809,610.90	7,032,396.99	--

30、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-4,914,815.58	5,699,972.26
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
其他	-	-
合计	-4,914,815.58	5,699,972.26

(2) 本公司无按成本法核算的长期股权投资收益

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
Head Crown Development Limited	-230,935.68	1,884,957.31	被投资单位净资产减少
Ao Cheng Limited	-4,683,879.90	3,815,014.95	被投资单位净资产减少
合计	-4,914,815.58	5,699,972.26	-

本公司投资收益收回不存在重大限制。

31、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-1,221,738.34	185,260.79
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	-1,221,738.34	185,260.79

32、营业外收入

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	-	42,067,524.56
其中：固定资产处置利得	-	-
无形资产处置利得	-	-
长期应收款转让收益	-	42,067,524.56
债务重组利得	-	-
非货币性资产交换利得	-	-

项目	本年发生额	上年发生额
违约金	-	10,096,092.65
其他*1	41,917,349.58	188,023.20
合计	41,917,349.58	52,351,640.41

*1 主要系五洲星苑楼盘已经全部销售，公司根据深圳市中企税务师事务所出具（2010）土增鉴240432010030001号的土地增值税清算报告鉴证金额，向税务机关申报，税务机关受理金额与原计提额差异计入营业外收入。

33、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
赔偿款	-	899,423.76
违约金及其他	2,762,841.93	100,534.01
合计	2,762,841.93	999,957.77

*1 主要系肇庆项目9栋别墅拍卖成本2,464,057.38元。

34、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	7,404,965.78	6,272,913.29
递延所得税调整	-521,289.18	162,534.49
合计	6,883,676.60	6,435,447.78

35、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	-48,919,528.98	10,499,719.92
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-81,411.66	51,512,419.76

项目	计算过程	本年金额	上年金额
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	-48,838,117.32	-41,012,699.84
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1=P0+V$	-48,919,528.98	10,499,719.92
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1'=P0'+V'$	-48,838,117.32	-41,012,699.84
期初股份总数	S0	914,333,607.00	914,333,607.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	-	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi$ $\div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	914,333,607.00	914,333,607.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	914,333,607.00	914,333,607.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	-0.0535	0.0115
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	-0.0534	-0.0449
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	-0.0535	0.0115
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	-0.0534	-0.0449

36、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-	-
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
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	-	-
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	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	-	-
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	-	-
小计	-662,118.10	-17,819,174.14
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	-662,118.10	-17,819,174.14

其他综合收益说明：

外币报表折算差额，系由于本公司之全资子公司香港皇冠国际有限公司注册地和经营地均为中国香港、以港币作为记账本位，本公司在合并其财务报表时因记账本位币的不同而形成的。

37、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
云浮法院转来拍卖款余款	2,281,181.40
美联转回长沙、珠海项目押金	8,805,000.00
往来款	40,282,375.89
其他	2,508,968.19
合计	53,877,525.48

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付首冠发展有限公司款项	1,320,750.00
归还银泰中国有限公司款项	19,371,000.00
往来款	2,157,225.00
其他	11,143,284.99
合计	33,992,259.99

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-48,919,528.99	10,499,719.92
加：计提资产减值准备	-1,221,738.34	185,260.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,546,127.59	6,313,033.86

补充资料	本年金额	上年金额
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	12,813,919.19	9,839,177.72
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)	-	-42,067,524.56
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	27,873,658.04	44,504,444.63
投资损失(收益以“-”号填列)	4,914,815.58	-5,699,972.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-521,289.18	43,078.27
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)	-470,950.96	10,575,004.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	40,949,896.56	-70,886,042.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-35,833,302.42	-91,409,774.51
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	8,131,607.07	-128,103,594.68
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:		
现金的年末余额	28,842,516.76	23,288,373.13
减: 现金的年初余额	23,288,373.13	13,716,551.29

补充资料	本年金额	上年金额
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	5,554,143.63	9,571,821.84

(2) 报告期内，本公司未发生取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
一、现金		
其中：库存现金	974,958.00	483,097.37
可随时用于支付的银行存款	27,867,558.76	22,805,275.76
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	28,842,516.76	23,288,373.13

六、资产证券化业务的会计处理

报告期内，本公司未发生资产证券化业务。

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：除非特指均为人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国投资有限公司	控股股东	有限责任公司	香港	陈荣全	投资	HKD1	20.14%	20.14%	丁芑、郑列列、陈荣全	

本企业的母公司情况的说明

中国投资有限公司于1991年10月31日在香港成立，法定股本为10,000股，总投资达325,392,847.91港元，主要从事股权等战略性投资。1993年，通过资产重组成为本公司控股股东，拥有4,588.2万股份，占当时总股本的38.24%，通过历年股份变动，截止2009年12月31日，共持有本公司流通A股184,240,445股，占总股份的20.14%。

2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：除非特指均为人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳世纪星源物业发展有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑	房地产	3000	100	100	61885102-6
深圳国际商务有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑	商务咨询	3000	100	100	61887646-9
深圳星苑物业管理服务有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑	物业管理	2400	100	100	61891154-3
首冠国际有限公司	全资子公司	有限公司	香港	郑列列	投资控股	HKD1.0001元	100	100	409869
上海大名星苑酒店有限公司	全资子公司	有限公司	上海市	郑列列	酒店服务	HKD2100	100	100	60731134-X
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑	财经资讯	RMB150	100	100	27948745-X
深圳市博经闻资讯技术有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑	资讯服务	RMB210	100	100	27924503-9

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元 币种：除非特指均为人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	组织机构代码
一、联营企业													
深圳光骅实业有限公司	有限公司	深圳	杜瑞之	投资经营	HKD900 万元	20	20	-	-	-	-	-	-
Head Crown Development Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100	50	50	HKD 248,290,273.89	HKD 262,554,380.00	HKD 14,264,106.11		HKD -702,337.39	
Ao Cheng Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100	25	25	HKD 248,339,267.02	HKD 260,329,137.97	HKD -11,989,870.95		HKD -167,810.32	
湖南天景名园置业有限责任公司	有限公司	长沙	丁芑	房地产开发	25,000	45	45	493,297,308.16	238,477,950.32	254,819,357.84		-227,657.62	77009374-1
珠海星湾置业有限公司	有限公司	珠海	丁芑	房地产开发	25,000	25	25	492,452,699.83	263,159,389.25	229,293,310.58		-18,964,173.21	79116544-1
Head Crown Business Park Development Limited	有公司	BVI	郑列列	投资	USD1	49	49	USD1	-	USD1			-1486071

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	关键管理人员控制的公司	-
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司	19232928-0
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司	61882869-4
春华咨询（深圳）有限公司	重大影响公司	6185959-7
深圳创意能量城投资有限公司	重大影响公司	68037399-3

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳世纪星源股份有限公司、深圳世纪星源物业发展有限公司、首冠国际有限公司*1	珠海星湾置业有限公司	HKD100,313,983.00	2007-1-31	2010-1-14	否
深圳世纪星源股份有限公司、深圳世纪星源物业发展有限公司、首冠国际有限公司*2	湖南天景名园置业有限公司	HKD247,921,078.46	2007-11-15	2010-8-14	否
中国投资有限公司*3	深圳世纪星源股份有限公司	RMB182,754,496.89	2001年起	-	否
深圳世纪星源股份有限公司、深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳星苑物业管理服务有限公司	深圳市星苑物业管理服务有限公司	RMB30,200,000.00	2009-2-9	2010-2-8	否
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳新德利财经资讯技术有限公司	RMB6,000,000.00	2009-2-25	2010-2-24	否
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市博经闻资讯技术有限公司	RMB6,000,000.00	2009-2-25	2010-2-24	否
首冠国际有限公司	深圳国际商务有限公司	RMB7,920,000.00	2009-2-19	2010-2-19	否
中国投资有限公司*4	首冠国际有限公司	HKD12,000,000.00	2007-7-23起	-	否
深圳世纪星源物业发展有限公司*5	深圳创意能量城投资有限公司	RMB6,000,000.00	2009-3-2	2010-3-1	否
深圳世纪星源物业发展有限公司*6	春华咨询（深圳）有限公司	RMB6,000,000.00	2009-3-24	2010-3-23	否

关联担保情况说明：

*1 系由本公司、本公司之子公司星源物业公司及首冠国际公司作为共同担保人，为 WACHOVIA BANK,NATIONAL ASSOCIATION,HONG KONG BRANCH（一家在香港持限制性执照的银行，以下简称“美联银行”）于 2006 年 12 月 31 日签署及登记并向珠海星湾置业有限公司提供的总额不超过人民币 2.5 亿元的等值港币借款提供连带责任担保。该项借款除由星源物业公司提供责任担保外，珠海星湾置业有限公司以持有的“海韵星湾”项目土地为其提供抵押、满宝国际有限公司为其提供连带责任担保、张国智（持香港身份证，号码为 E314480(5)）为其提供连带责任担保。同时，本公司董事长丁芃和董事郑列列也为其提供了追加的个人担保。截至 2009 年 12 月 31 日，美联银行实际已向珠海星湾置业有限公司发放港币贷款 100,313,983.00 元。

*2 由本公司、本公司之子公司星源物业公司及首冠国际公司作为共同担保人，为美联银行于 2006 年 12 月 31 日签署及登记并向湖南天景名园置业有限公司提供的总额相当于人民币 2.4 亿元的等值港币借款提供连带责任担保。该项借款除由星源物业公司提供责任担保外，湖南天景名园置业有限公司以持有的“太阳星城”项目土地为其提供抵押。同时，本公司董事长丁芃和董事郑列列也为其提供了追加的个人担保。截至 2009 年 12 月 31 日，美联银行实际已向湖南天景名园置业有限公司发放港币贷款 247,921,078.46 元。

*3 2007 年 9 月 24 日，本公司之控股股东中国投资有限公司与中国农业银行深圳市分行签定了编号分别为（深）农银（风险）权质字（NO）第 20070924-1 号、（深）农银（风险）权质字（NO）第 20070924-2 号权利质押合同，由中国投资有限公司以其持有的本公司 2,000 万股限售流通股作为质押，为本公司向中国农业银行深圳市分行借入的借款本金和利息提供担保。担保的范围包括：中国农业银行深圳市分行编号为（深-营业部）农银借字（2001）第 021 号及《借款展期协议》、（深-营业部）农银借字（2001）第 006 号及《借款展期协议》、（深-营业部）农银借字（2001）第 027 号及《借款展期协议》、（深-营业部）农银借字（2001）第 020 号及（深-营业部）农银借展字（2001）第 002 号等借款合同项下的借款本金及利息。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司尚结欠中国农业银行深圳市分行上述借款合同项下的借款本金 78,753,079.00 元、利息 104,001,417.89 元。

*4 2007 年 7 月 23 日，本公司与 ASIA SINO(ASLA) LIMITED 签定了借款及质押协议，由中国投资有限公司以其持有的本公司 184.32 万股限售流通股作为质押，为本公司向 ASIA SINO(ASLA) LIMITED 借入港币 12,000,000 元及其利息提供担保。

*5 2009 年 3 月 2 日，本公司通过关联方深圳创意能量城投资有限公司向中国农业银行深圳罗湖支行借款。深圳世纪星源物业发展有限公司与中国农业银行深圳罗湖支行签定了编号为 81906200900000464 号最高额抵押合同。由其持有的位于沿河南路南侧的怡都大厦 4A、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、7A、

11J、13C、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D（权属证号为深房地字第 2000054159 号、2000054160 号、2000054161 号、2000054162 号、2000054163 号、2000054347 号、2000054164 号、2000054165 号、2000054166 号、2000054167 号、2000054168 号、2000054169 号、2000054170 号、2000054171 号、2000054172 号、2000054173 号、2000054174 号、2000054148 号、2000054148 号）作为抵押，为本公司关联方深圳创意能量城投资有限公司向中国农业银行深圳罗湖支行借款人民币 600 万元（借款期限 2009 年 3 月 2 日至 2010 年 3 月 1 日）提供担保。2010 年 3 月该借款已经偿还。

*6 2009 年 3 月 24 日，本公司通过关联方春华咨询（深圳）有限公司向中国农业银行深圳罗湖支行借款。深圳世纪星源物业发展有限公司与中国农业银行深圳罗湖支行签定了编号为 81906200900000860 号最高额抵押合同。由其持有的位华乐大厦 1 层 102、华乐大厦 27 层、华乐大厦 28 层作为抵押，为本公司关联方春华咨询（深圳）有限公司向中国农业银行深圳罗湖支行借款人民币 600 万元（借款期限 2009 年 3 月 24 日至 2010 年 3 月 23 日）提供担保。2010 年 3 月该借款已经偿还。

（2）关联方资金拆借

本年度，本公司无通过关联方拆借资金

6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款：			
	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,094,114.64	10,094,114.64
	湖南天景名园置业有限公司	11,370,781.23	18,387,425.37
	珠海星湾置业有限公司	13,604,594.79	3,013,549.38
	深圳市东海岸实业发展有限公司	-	49,024,402.59
	深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限公司	46,610,823.46	45,345,486.42
	深圳创意能量城投资有限公司	-	79,000.00
	春华咨询（深圳）有限公司	-	3,497,789.30
合 计		81,680,314.12	129,441,767.70
应收账款：			

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
	深圳市东海岸实业发展有限公司	-	14,461,265.59
长期应收款:			
	HeadCrown Development Limited	108,812,290.31	108,984,066.68
	Ao Cheng Limited	56,060,830.45	56,149,330.79
合 计		164,873,120.76	165,133,397.47
其他应付款:			
	中国投资有限公司	37,352,989.38	9,887,830.30
	深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	3,667,995.38
	春华咨询(深圳)有限公司	11,743,938.57	-
	深圳创意能量城投资有限公司	6,455,484.54	-
	深圳市东海岸实业发展有限公司-	3,203,945.85	
	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
合 计		72,517,159.22	23,648,631.18

八、股份支付

报告期内，本公司未发生股份支付情况。

九、或有事项

(一) 向子公司提供担保

2009年2月9日，本公司与广东发展银行股份有限公司深圳福华支行签订了编号为10201409013-01号抵押合同，由本公司以坐落于深圳市人民南路发展中心大厦1栋1201-1206、1208、1301-1306室等13间房产（面积计3,049.70平方米，房产证明文件为4208446等13份）做为质押，为本公司之子公司深圳星苑物业管理服务公司向广发银行福华支行借入的借款本金提供担保。担保范围包括：广东发展银行深圳福华支行编号为10201409013号借款合同项下的借款本金计人民币30,200,000.00元。该借款已于2010年3月归还。

（二）对关联方提供担保

1.截至 2009 年 12 月 31 日，本公司为珠海星湾置业有限公司提供担保的未结清余额为港币 100,313,983.00 元，为湖南天景名园置业有限公司提供担保的未结清余额为港币 247,921,078.46 元，详见附注十二（二）。

（三）对外提供担保

本公司之子公司星源物业公司按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保（全程连带责任担保），金额总计为人民币 2 亿元，按揭成数为 8 成，按揭期限为 30 年，待银行债权全部得到清偿后该义务消失。截止 2009 年 12 月 31 日，星源物业公司为该等购房按揭借款提供的担保余额为人民币 40,459,800.54 元。

除上述事项外，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重大或有事项。

十、承诺事项

本公司无需披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
担保事项	2010 年 3 月 10 日，本公司与广东发展银行股份有限公司深圳福华支行签订了编号为 10201410031-01 号抵押合同，由本公司以深圳罗湖区人民南路深圳发展中心 1201-1206、1208、1301-1306 号房产（权属证号为深房地字第 4208446、4208444、4208436、4208439、4218671、4208442、4218670、4208428、4208432、4208441、4208426、4208425、4218667 号等）作为抵押，签订编号为 10201410031-02 号抵押合同，由本公司以华乐大厦第五、六层房产（权属证号为深房地字第 2000488614、2000488612 号）作为抵押，签订了 10201410031-03 号权利质押合同，以人民币定期存单 420 万元作为质押，为本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司向广东发展银行股份有限公司深圳福华支行借款人民币 3600 万元提供担保。		
担保事项	2010 年 3 月 8 日，本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司与中国农业银行深圳罗湖支行签订了编号为 8190620100000772 号		

	最高额抵押合同，由其以华乐大厦3层302号（权属证号深房地字2500080911号）、华乐大厦四层（权属证号深房地字4225057号）、华乐大厦二十七层（权属证号深房地字4225032号）、怡都大厦4A、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、7A、11J、13C、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D（权属证号为深房地字第2000054159号、2000054160号、2000054161号、2000054162号、2000054163号、2000054347号、2000054164号、2000054165号、2000054166号、2000054167号、2000054168号、2000054169号、2000054170号、2000054171号、2000054172号、2000054173号、2000054174号、2000054148号、2000054148号）作为抵押，，为本公司之子公司深圳市博经闻资讯技术有限公司向中国农业银行深圳罗湖支行借款人民币2000万元提供担保。本公司董事长丁芑为该项借款提供最高额人民币2000万元的担保。		
担保事项	2010年3月8日，本公司通过关联方春华咨询（深圳）有限公司借款，本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司与中国农业银行深圳罗湖支行签订了编号为8190620100000774号最高额抵押合同，由其以华乐大厦1层102号（权属证号深房地字2500080910号）、华乐大厦二十六层（权属证号深房地字4225035号）、华乐大厦二十八层（权属证号深房地字4225034号）、作为抵押，为本公司之关联方春华咨询（深圳）有限公司向中国农业银行深圳罗湖支行借款人民币1000万元提供担保。		
其他事项	本年度，中国投资有限公司通过本公司之子公司首冠国际有限公司通过信用证贴现的方式向银行进行融资港币143,224,814.78元、美元9,125,506.04元，截至本报告日个该银行融资已结清。		

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2010年4月27日本公司第七届董事会第七次会议通过利润分配预案：拟不分配、不转增。

3、除上述事项以外，截至报告日，本公司无需披露的其他资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

（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、历史沿变：

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。

(二) 关于长沙天景名园房地产项目

(1) 股权结构：

首冠国际有限公司（以下简称“首冠国际”）与美联发展有限公司（以下简称“美联发展”）各持有首冠发展有限公司（以下简称“首冠发展公司”）50%股权，首冠发展公司持有湖南天景名园置业有限公司（以下简称“天景名园”）90%股权。

首冠发展公司，注册地维尔京群岛，注册资本 100 美元。

美联发展，注册地为美国北卡罗莱那州，原为美联公司 Wachovia Corporation(纽交所上市公司,NYSE:)全资子公司,后者原拥有北美第四大银行——美联银行 Wachovia Bank。

美联银行：现已被美国富国银行收购，更名为富国银行。

(2) 项目公司情况

① 天景名园基本情况，注册资本为 2.5 亿元人民币，投资总额增为 5 亿元，为一项目开发公司，开发项目位于长沙市开福区青竹湖大道中段北侧，土地使用面积为 533,987 平方米，规划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 3000 个商品住宅单位和不低于 40,000 平方米的商业配套。

② 天景名园融资情况

夹层贷款：根据《LOAN AGREEMENT》和《SUPPLYMENT DEED》：原美联银行向项目公司提供等价于 2.5 亿人民币的外汇夹层贷款，年利率为 9%，管理费率为 3%，另外还会发生占总额 1.5%的前期费，一次性支付给美联银行，贷款期限为 3 年。首冠发展、原股东以其持有的项目公司 100%的股权质押,质押期限到贷款以及贷款文件下的相关款项支付完毕为止；首冠国际和美联发展以其持有的首冠发展的股权进行保证；项目公司以其拥有的 381,470.71 平方米的土地使用权为偿还贷款以及履行贷款协议下的其他义务进行抵押，抵押期限至 2013 年 7 月 15 日止。

③ 项目管理：建筑费用总预算为 8.4 亿元，本公司及其子公司物业发展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,同时收取总额为人民币 2100 万元的项目管理费的,其中 80%在项目开发过程中分月支付，剩余的 20%在取得项目完工证书后支付，物业发展对超出项目开发预算额的支出承担责任，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。

④ 项目利润分成：贷款偿还顺序为：高级贷款、夹层贷款、股东美联发展的股东贷款、股东首冠国际的股东贷款，在项目公司解散或清算以后，最终利润分配将按 70: 30 的比例进行分配，首冠国际占 70%，美联发展占 30%。

⑤ 项目担保情况：

本公司及董事长丁芑、董事郑列列，同意为首冠发展的夹层贷款、物业发展的项目管理提供担保。

⑥项目进展

名园置业公司已取得“天景名园”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。名园置业公司已于 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。预计 2010 年 6 月可以对外销售。

（3）首冠发展合作平台上股东贷款安排：

股东贷款：根据《股东合同》，首冠国际和美联发展各自需向首冠发展提供等价于 RMB1.2 亿元的股东贷款，年利率为 25%。

合约规定利息支付在付清工程成本之后，有盈利才收、付利息。本公司股东贷款实际上是一种权益性贷款，预计工程竣工后需要支付的累计权益性贷款利息港币 155,145,394.52 元，根据准则规定，本公司认为权益性贷款利息属于未来发生的交易或者事项形成的义务，不属于现时义务，不应当确认为负债。

（4）首冠国际公司融资情况

截至 2009 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 1.2 亿元人民币的股东贷款。除大部分资金来源于世纪星源公司外，尚有部分资金来源于力士投资公司、深圳中旭担保有限公司（以下简称“中旭担保”）提供的合作投资款。其中：

依据首冠国际公司与力士投资公司签定的《借款及合作投资协议》和《还款及参与相关投资的协议书》，力士投资公司向首冠国际公司提供了 1,000 万元人民币的资金，由首冠国际公司用于“天景名园”房地产项目的开发；力士投资公司可按实际提供的资金量及对应期间自首冠国际公司取得 20%（实际提供 1,000 万元人民币资金一年内按 20%，超过一年后的期间按 22.5%）的年收益率；力士投资公司取得的该项合作投资的资金收益，以首冠国际公司间接享有“天景名园”房地产项目的收益（实际为首冠国际公司向首冠发展提供的股东贷款获取的收益按等量资金计算，下同）为限。截至 2009 年 12 月 31 日，首冠国际公司已经结清欠力士投资公司上述合作投资款。

依据首冠国际公司与中旭担保签定的《借款及合作投资协议》和《还款及退出相关投资的协议书》，中旭担保公司向首冠国际公司提供了 10,000 万元港币的资金，由首冠国际公司用于“天景名园”房地产项目的开发；中旭担保公司可按实际提供的资金量及对应期间自首冠国际公司取得 20%（实际提供 10,000 万元港币资金一年内按 20%，超过一年后的期间按 22.5%）的年收益率；中旭担保公司取得的该项合作投资的资金收益，以首冠国际公司间接享有“天景名园”房地产项目的收益为限。截至 2009 年 12 月 31 日，首冠国际公司已经结清欠中旭担保公司上述合作投资款。因该项目正在建设中，项目收益尚难判定，因此根据《借款及合作投资协议》和《还款及退出相关投资的协议书》规定的投资款对应期间的收益需项目完成后再行结算。

首冠国际公司取得的力士投资公司、中旭担保公司的上述合作投资款，均由世纪星源公司控股股东（香港）中国投资有限公司以其持有的世纪星源公司限售流通股作质押提供了担保。

（5）项目持有人的变更

因 2009 年以来国内外融资环境的变化，富国银行内部无法批准上述项目贷款展期的议案。美联发展

提出了新的关于“太阳星城”项目融资结构调整事项的交易议案，根据该议案：（1）该笔项目贷款到期日将由 2010 年 11 月 15 日变更为 2010 年 7 月 30 日。（2）美联发展将向第三方出售其在首冠发展中拥有的股东贷款债权及股权。（3）为保证项目开发的进度和避免合作方变动引起的项目成本增加，本公司司的控股股东（香港）中国投资有限公司（下称“中投”）已决定在不影响本司原有权利、义务的前提下，已于 2009 年 11 月 30 日与美联发展签订股权买卖协议，承接美联发展所拥有首冠发展的股权及股东贷款。为避免夹层贷款到期日变化对本公司财务状况带来影响，中投还向富国银行及本公司作出额外承诺，即截至项目贷款到期日前三个月（即 2010 年 8 月 14 日），如天景名园公司未筹到足够资金偿还该笔 2.4 亿元的项目夹层贷款，则中投将向富国银行一揽子购买该笔项目夹层贷款的全部本金及利息，并在取得富国银行作为项目贷款债权人全部权益后立即给予项目公司一年期的还款宽限，同时约定在偿还完该项目夹层贷款后，美联发展在首冠发展的董事全部退出。

（6）是否控制判断

根据中投与美联发展签订《股份买卖协议》，中投将全部承接美联发展在首冠发展的权利和义务，至此，中投与本公司实际共同控制长沙“太阳星城”项目，原投资合同和管理协议将继续执行，除涉及富国银行的项目夹层贷款事项外，其中：1、物业发展公司或首冠国际在履行职责时，如果有行动或者事项必须由天景名园和（或）首冠发展做出判断或决定，天景名园和首冠发展应一起或者单独向美联发展（现为中投）保证，他们在做出决定或者采取行动之前，书面通知美联发展（现为中投），并得到美联发展（现为中投）的批准。2、首冠国际和美联发展（现为中投）同意，采取所有适当的措施以确保以首冠发展名义签署的所有合作协议、合同或者其他文件至少经美联发展(现为中投)指定的董事或由董事指定一人签署。3、更换天景名园的管理人员，由首冠国际提名，经美联发展（现为中投）批准。4、首冠发展董事会成员在富国银行的项目贷款得到偿还后再行调整。

基于以上判断，本公司对首冠发展公司、项目公司投资均不符合控制关系，所以不纳入合并。

（三）关于珠海星湾置业项目

（1）股权结构及投资情况：

首冠国际公司通过持有澳成有限公司（以下简称“澳成公司”）25%的股权及相关债权，间接持有珠海星湾置业有限公司（以下简称“星湾置业公司”）25%的股权及相关债权。澳成公司与星湾置业公司相关情况：

澳成公司，注册地维尔京群岛，注册资本 100 美元。全资持有项目公司---珠海星湾置业有限公司。

首冠国际实际支付了 HKD 121,465,517 元换取对澳成的 25%的股权和相关债权，其中 HKD 50,336,400

是换取股权的代价，支付 HKD 63,669,313.40 元是债权的代价（股东贷款），HKD 7,459,803.60 是为获得股权及相关债权所需支付的费用。

（2）项目公司情况

①星湾置业公司，注册地中国珠海，注册资本为人民币 2.5 亿元，投资总额为 5 亿元，主要是开发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，公司申报的建设用地规划方案的设计总建筑面积不超过 110,000 平方米。

② 项目约定的收益及分配情况：

首冠国际支付投资款的回报为投资款 HKD 121,465,517 元的 25% 的复合年利率利益，再加上星湾置业公司 40% 的全部税后利益。

合作各方分配情况：在项目公司还清所有的贷款本金及利息后，最终利润分配为：首冠国际 40%，另外两个合作方 60%（满宝国际 40%、美联发展 20%）

③项目管理：

根据星湾置业公司的管理协议，深圳世纪星源物业发展有限公司（本公司另一全资子公司，以下简称“物业发展”）对星湾置业公司提供项目管理，物业发展可能需要对项目过程中的全部或部分行为融资，并为该融资行为提供担保等等。物业发展也要保证除非得到美联另外的书面批准，物业发展在任期内的资本净值不得少于 RMB 2.5 亿元，流动资金不少于 RMB 1000 万元。

项目管理费用：物业发展收取管理费 RMB 1500 万元。

本公司为物业发展履行的管理责任提供担保。

④ 项目公司融资（夹层贷款）情况：

美联银行香港分行与珠海星湾置业有限公司签订了有关不超过等值于 2.5 亿元人民币的港币的夹层贷款协议。

贷款的用途是：星湾置业公司需根据土地转让协议支付转让价格，支付项目费用，用于公司的流动资金需求。

贷款期限为三十六个月，从 2007 年 1 月 26 日起。

贷款利息：根据贷款协议贷款利息为每年实际年利率 15%。

贷款抵押物：公司以其名下位于珠海市吉大情侣路西侧，地号为 D0902011，并已取得粤房地证字第 C4713187 号（房地产权证）的土地作为抵押物。该土地经评估暂作价人民币 贰亿柒千零伍万元整，最终价值以抵押权实现实际处理抵押物时的收益为准。

贷款质押：以澳成公司持有港龙公司 100% 股权质押。

⑤ 担保情况：

本公司及董事长丁芑、董事郑列列，同意为首冠国际投资协议、星湾置业公司的夹层贷款提供担保。

本公司为物业发展的项目管理提供担保。

(3) 澳成公司合作平台上股东贷款安排：

股东贷款：根据《股东合同》，首冠国际、美联发展、满宝国际按各自股权比例（25%：50%：25%）需向澳成公司提供等价于 2.5 亿元港币的股东贷款，年利率为 25%。

合约规定利息支付在付清工程成本之后，有盈利才收、付息。本公司股东贷款实际上是一种权益性贷款，预计工程竣工后需要支付的截止 2009 年 12 月 31 日累计权益性贷款利息港币 195,435,675.38 元，根据准则规定，本公司认为权益性贷款的利息属于未来发生的交易或者事项形成的义务，不属于现时义务，不应当确认为负债。

(4) 首冠国际受让澳成公司 25% 对外融资情况

首冠国际公司已按约定支付了受让澳成公司 25% 股权和相关债权的对价计港币 121,465,517.00 元，除部分资金来源于自有资金外，尚有部分资金来源于银泰中国有限公司（以下简称“银泰公司”）提供的合作投资款。

依据首冠国际公司与银泰公司签定的《借款及合作投资协议》和《还款及退出相关投资的协议书》，银泰公司向首冠国际公司提供不超过 9,000 万元港币的资金。银泰公司可按实际提供的资金量及对应期间自首冠国际公司取得 20%-22.5% 的年收益率，银泰公司取得的该项合作投资的资金收益，以首冠国际公司间接享有“海韵星湾”房地产项目的收益（即首冠国际公司向澳成公司提供的股东贷款获取的收益按等量资金计算）为限。截至 2009 年 12 月 31 日，首冠国际公司尚结欠银泰公司上述合作投资款计港币 845,927.18 元。因该项目正在申报中，项目收益尚难判定，因此根据《借款及合作投资协议》和《还款及退出相关投资的协议书》规定的投资款对应期间的收益需项目完成后再行结算。

首冠国际公司取得的银泰公司的上述合作投资款，由本公司控股股东（香港）中国投资有限公司以其持有的本公司股权作质押提供了担保。

担保情况：本公司控股股东中国投资有限公司以其持有的深圳世纪星源股份有限公司的两千万股的限售流通股作为首冠国际偿还该债务下的质押担保。

(5) 本项目的建设规划方案正在申报中，目前尚未开工。

(四) 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，至 1999 年在完成 1 号楼 1-6 层土建工程后停工至 2007 年 3 月，1 号楼总建筑面积 91906.24 平方米，已建车位 2972 个，其中：第二层 455 个、第三层 501 个、第四层 504 个、第五层 504 个、第六层 504 个、第六层天面 504 个（露天）。车港工程一期工程完工后，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砼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。

5. 截止2009年12月31日，车港工程累计支出371,356,686.53元，其中包括：收购“车港工程”权益的成本107,328,000元；资本化利息73,535,144.44元。

报告期末，本公司无需披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	110,927,083.84	15.36	108,356,003.84	97.68
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	17,448,597.44	2.42	17,448,597.44	100.00
其他不重大其他应收款	593,947,298.45	82.22	282,275,923.64	47.53
合计	722,322,979.73	100.00	408,080,524.92	56.50
种类	年初数			

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	110,927,083.84	14.06	108,356,003.84	97.68
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	2.09	16,500,926.21	100.00
其他不重大其他应收款	626,678,437.98	83.85	277,831,800.68	44.33
合计	754,106,448.03	100.00	402,688,730.73	53.40

其他应收款种类的说明：

本公司根据公司经营规模及业务性质确定单项金额重大的其他应收款标准单笔金额占总额 5%以上（含 5%）的其他应收款。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其他应收款标准为账龄在三年以上或者其他明显特征表明难以收回的其他应收款。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
往来款	128,375,681.28	125,804,601.28	98.00	账龄较长，收回可能性较小

(3) 报告期内，本公司不存在全额收回或转回报告期以前全额计提的坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款；报告期末，本公司不存在需全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款。

(4) 报告期内，本公司无实际核销的其他应收款。

(5) 报告期末其他应收款余额中，无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期末其他应收款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳国际商务有限公司	本公司之全资子公司	473,755,636.21	1-3 年	65.59
润涛实业（集团）有限公司	非关联方	108,220,683.84	3 年以上	14.98
首冠国际有限公司	本公司之全资子公司	63,104,539.38	1-3 年	8.74

深圳市新德利财经资讯技术有限公司	本公司之全资子公司	37,909,044.07	1-3 年	5.25
香港亿都公司	非关联方	9,126,274.03	3 年以上	1.26
合计		692,116,177.53		95.82

(7) 报告期末，无应收其他关联方款项。

(8) 报告期内，本公司无终止确认的其他应收款项。

(9) 报告期内，本公司未发生以其他应收款项为标的证券化业务

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例 (%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	现金红利
深圳世纪星源物业发展有限公司	成本法	123,874,816.30	123,874,816.30	-	123,874,816.30	100	100	-	-	-	--
深圳星苑物业管理服务有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00	-	180,000,000.00	100	100	-	-	-	-
深圳国际商务有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00	100	100	-	30,000,000.00	-	-
首冠国际有限公司	成本法	10,700.94	10,700.94	-	10,700.94	100	100	-	-	-	-
中国技术创新有限公司	成本法	16,284,000.00	16,284,000.00	-	16,284,000.00	15	15	-	-	-	-
深圳光骅实业有限公司	权益法	1,679,017.92	1,679,017.92	-	1,679,017.92	20	20	-	-	-	-
合计	-	351,848,535.16	351,848,535.16	-	351,848,535.16	-	-	-	30,000,000.00	-	-

3、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-41,609,778.67	-44,605,071.94
加：计提资产减值准备	5,391,794.19	2,970,489.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,728,205.49	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（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	22,635,505.58	37,701,418.80
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）	-435,919.62	-1,348,203.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	11,994,351.76	53,584,469.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,565,212.32	-45,227,302.08
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	12,269,371.05	5,339,575.75
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：		
现金的年末余额	12,054,385.19	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	-	-

现金及现金等价物净增加额	10,466,930.32	127,461.75
--------------	---------------	------------

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
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	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
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	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
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	-	
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	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
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	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
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	-	
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	-	

项目	金额	说明
对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-81,411.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-	
少数股东权益影响额（税后）	-	
合计	-81,411.66	

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-6.72	-0.0535	-0.0535
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.71	-0.0534	-0.0534

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

单位：元 币种：人民币

报表项目	2009-12-31	2008-12-31	变动幅度	变动原因
应收账款	1,504,261.37	17,264,646.46	-91.29%	东海岸款项收回
其他应收款	94,059,566.22	146,604,896.24	-35.84%	东海岸款项收回
存货	37,900,031.29	70,937,476.01	-46.57%	转入投资性房地产核算
投资性房地产	48,698,945.68	29,766,739.99	63.60%	存货及固定资产转入
应交税费	105,088,389.00	137,673,912.28	-23.67%	五洲星苑土地增值税清算
营业收入	43,192,476.48	108,720,264.83	-60.27%	房地产项目销售完毕，本期无新项目开盘
财务费用	30,078,161.18	43,519,101.47	-30.89%	上期汇率波动造成

十一、备查文件

- 1、 载有法定代表人、主管会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、 报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

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