

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2011-014

深圳世纪星源股份有限公司 2010 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

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

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
罗中伟	独立董事	在外地出差。	李伟民
尹建华	董事	在外地出差。	宋孝刚

1.3 深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

1.4 本司董事局主席丁芑、总裁郑列列及财务总监雍正峰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	世纪星源
股票代码	000005
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	http://www.fountain.com.cn
电子信箱	fountain@sfc.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	罗晓春	潘金秀
联系地址	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼	深圳市人民南路发展中心大厦 13 楼
电话	0755—82208888	0755—82208888
传真	0755—82207055	0755—82207055
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn	

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入 (元)	137,234,232.85	43,192,476.48	217.73%	108,720,264.83
利润总额 (元)	2,892,834.68	-42,035,852.38	--	16,935,167.70
归属于上市公司股东的净利润 (元)	4,888,566.86	-48,919,528.98	--	10,499,719.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	704,466.47	-48,838,117.32	--	-41,012,699.84
经营活动产生的现金流量净额 (元)	6,126,214.55	8,131,607.07	-24.66%	-128,103,594.68
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	1,295,654,843.26	1,319,203,895.55	-1.79%	1,389,031,247.96
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	688,143,953.52	702,377,193.47	-2.03%	751,958,840.55
股本 (股)	914,333,607.00	914,333,607.00	0.00%	914,333,607.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.005	-0.054	--	0.01
稀释每股收益 (元/股)	0.005	-0.054	--	0.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0008	-0.053	--	-0.04
加权平均净资产收益率 (%)	0.71%	-6.72%	7.43%	1.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.10%	-6.71%	6.81%	-5.36%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.007	0.01	-30.00%	-0.14
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	0.75	0.77	-2.60%	0.82

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	8,904,168.13	出售华乐大厦房产。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,720,067.74	
合计	4,184,100.39	-

3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	590,600	0.06%						590,600	0.06%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	590,600	0.06%						590,600	0.06%
其中：境内非国有法人持股	590,600	0.06%						590,600	0.06%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	913,743,007	99.94%						913,743,007	99.94%
1、人民币普通股	913,743,007	99.94%						913,743,007	99.94%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	914,333,607	100.00%						914,333,607	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
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	590,600	0	0	590,600	-	-

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		134,139			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
(香港)中国投资有限公司	境外法人	20.15%	184,240,445	0	122,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341	0	3,100,000
中诚信托有限责任公司 FT055 号	境内非国有法人	1.21%	11,050,000	0	
洋浦新盈泰石化有限公司	境内非国有法人	0.83%	7,550,020	0	
陈康泉	境内自然人	0.66%	5,996,138	0	
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内非国有法人	0.51%	4,629,035	0	
邹平佳	境内自然人	0.33%	3,029,178	0	
梁惠琼	境内自然人	0.32%	2,883,700	0	
李卓文	境内自然人	0.30%	2,711,000	0	
中诚信托有限责任公司 FT030 号	境内非国有法人	0.27%	2,500,000	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
(香港)中国投资有限公司	184,240,445		人民币普通股		
深圳市城建开发集团公司	33,315,341		人民币普通股		
中诚信托有限责任公司 FT055 号	11,050,000		人民币普通股		
洋浦新盈泰石化有限公司	7,550,020		人民币普通股		
陈康泉	5,996,138		人民币普通股		
深圳市东海岸实业发展有限公司	4,629,035		人民币普通股		
邹平佳	3,029,178		人民币普通股		
梁惠琼	2,883,700		人民币普通股		
李卓文	2,711,000		人民币普通股		
中诚信托有限责任公司 FT030 号	2,500,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	第 3、第 10 股东为同一公司的不同理财产品。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

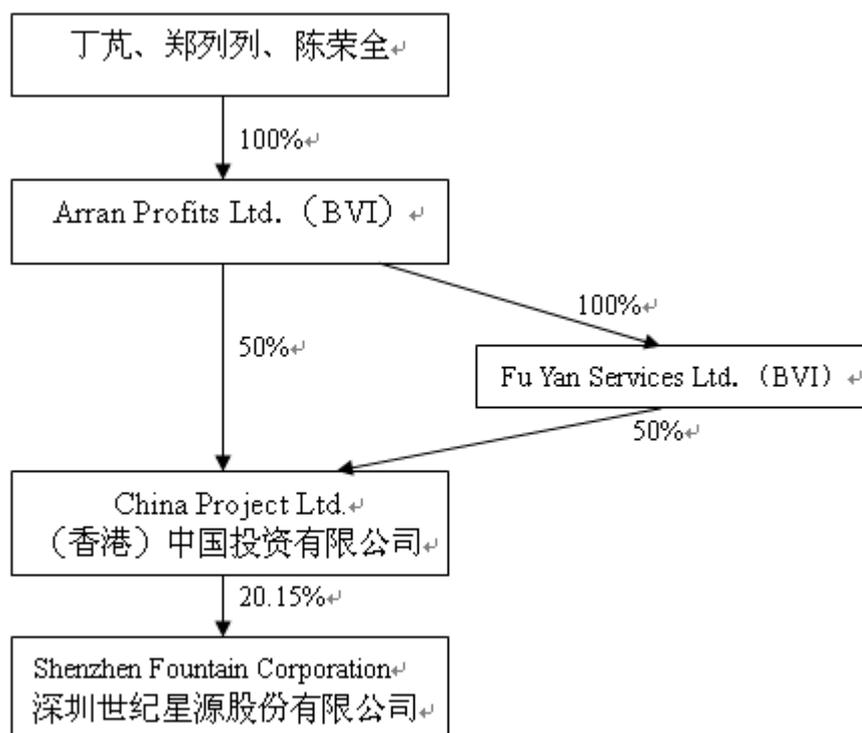
□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

本司第一大股东为（香港）中国投资有限公司，该公司于 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。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
丁 芑	董事长	女	60	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		40.20	否
江 津	董事	女	48	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		20.90	否
郑列列	总经理	男	57	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		39.20	否
尹建华	董事	男	57	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		0.00	是
宋孝刚	董事	男	55	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		0.00	是
雍正峰	财务总监	男	41	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		21.40	否
吕卫东	董事	女	44	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		17.20	否

王行利	董事	男	42	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		22.00	否
胡咏梅	董事	女	42	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		17.20	否
丹尼尔?保泽方	董事	男	36	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		35.50	否
蔡增正	独立董事	男	60	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		7.50	否
罗中伟	独立董事	男	41	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		7.50	否
邹蓝	独立董事	男	56	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		4.40	否
李伟民	独立董事	男	47	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		4.40	否
邹晓莉	独立董事	女	40	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		4.40	否
王洁萍	监事	女	40	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		0.00	是
刘丽萍	监事	女	48	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		21.50	否
熊金芳	监事	女	48	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		21.80	否
吴祥中	财务总监	男	43	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		22.10	否
刘和平	财务总监	男	43	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		20.20	否
罗晓春	董事会秘书	男	44	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0		17.70	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	345.10	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
丁 芑	董事局主席	8	4	4	0	0	否
江 津	董事局副局长	8	2	4	2	0	否
郑列列	董事	8	4	4	0	0	否
尹建华	董事	8	4	4	0	0	否
宋孝刚	董事	8	4	4	0	0	否
雍正峰	董事	7	3	4	0	0	否
吕卫东	董事	7	3	4	0	0	否
胡咏梅	董事	7	2	4	1	0	否
丹尼尔?保泽方	董事	7	2	4	1	0	否
王行利	董事	7	3	4	0	0	否
蔡增正	独立董事	8	4	4	0	0	否

罗中伟	独立董事	8	3	4	1	0	否
邹蓝	独立董事	7	2	4	1	0	否
李伟民	独立董事	7	3	4	0	0	否
邹晓莉	独立董事	7	1	4	2	0	是

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

报告期内，独立董事邹晓莉因在国外出差，未能亲自出席 8 月份召开的 2 次董事局会议。

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内，本司将企业的发展和社会责任相结合，实施了可持续的绿色低碳发展战略，将围绕绿色低碳不动产上下相关产业作为主要业务发展目标，致力成为绿色低碳社区的开发者。本司的绿色低碳发展战略影响着本司的业务各个层面，包括业务结构的形成直至公司文化。

报告期内，本司进一步加快核心业务资源的整合，并以星源不动产旗下的社区开发业务为主轴，搭建了以低碳技术集成和环境营造工程、社区环境管理及公用设施服务、酒店式公寓业务及绿色物业管理、度假酒店与会所经营服务、大型停车场设施经营和经营性物业资产管理等独立核算的业务模块，进一步完善了各独立业务模块的经营核算制度和职业经理人聘任制度。

报告期内相关业务经营回顾和展望如下：

一、社区开发

(1) 长沙?太阳星城(青竹湖?太阳城)项目是十一五计划中建设部立项的绿色示范双百工程。该项目座落于长沙青竹湖生态科技产业园，占地范围约 1000 余亩，报建的可建面积在报告期内已扩至 65 万平方米。报告期内，已建成第一批 39 个示范单位，预计 2011 年 8 月 30 日可建成 7 万平方米共 387 个单位和 384 个车位以及相应的社区。

(2) 深圳?南山创意星城项目是位于深圳南山区大南山脚下城市综合体，占地约 4.2 万平方米，已规划为一个约 30 万平方米的大型绿色城市综合体。报告期内，本司已向政府正式申报专项规划方案。

(3) 深圳?平湖旧改项目的前期工作在报告期内已展开，该项目计划建设为一个 60 万平方米共 4390 户住宅及大型购物广场的城市综合体。

(4) 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，合作方重新向政府提交了开发方案。

二、社区管理

(1) 社区环境管理及公用设施服务

报告期内形成了包括公共卫生保洁、园林绿化养护及景观塑造、公共水面清洁等服务的社区环境管理及公用设施服务业务模块。

(2) 酒店式公寓业务及绿色物业管理

本业务在报告期内稳步增长，除了为本集团已开发的物业提供绿色可持续发展的物业管理服务之外，报告期内还将业务拓展至中西部城市地区。

(3) 度假酒店与会所经营

作为大型社区及城市综合体的高端服务配套，度假酒店与会所经营业务标志着社区发和城市配套的完善。报告期内，本司的度假酒店与会所业务已形成独立运营的业务模块，并实现收入增长。

(4) 大型停车场设施经营

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。报告期内深圳车港按照政府口岸改造的节奏可完成所有工程投入。深圳车港预计在 2011 年 6 月 30 日投入使用。

(5) 经营性物业资产管理

经营性物业资产管理业务主要为投资型物业的出租和资产经营，并将在 2011 年内全部整合至本部管理。

三、低碳技术集成和环境营造业务

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。在报告期内，随着社区开发业务发展，形成了如下三方面的综合系统配套能力：

- (1) 智能水环境系统
- (2) 封闭式垃圾自动收集系统
- (3) 低位热源补偿系统

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业出租、客房、餐饮收入	4,092.47	4,110.13	-0.43%	64.48%	79.67%	-8.49%
物业管理	1,557.34	1,276.80	18.01%	9.78%	28.95%	-12.19%
其他	55.24	34.34	37.83%	558.76%	923.96%	-22.17%
主营业务分产品情况						
物业出租、客房、餐饮收入	4,092.47	4,110.13	-0.43%	64.48%	79.67%	-8.49%
物业管理	1,557.34	1,276.80	18.01%	9.78%	28.95%	-12.19%
其他	55.24	34.34	37.83%	558.76%	923.96%	-22.17%

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
深圳	4,905.26	22.21%
上海	799.78	218.04%

6.4 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

适用 不适用

单位：万元

募集资金总额		39,442.06		本年度投入募集资金总额		776.00				
报告期内变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额		39,219.23				
累计变更用途的募集资金总额		6,006.16								
累计变更用途的募集资金总额比例		15.23%								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度 (%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化

	部分 变更)										
承诺投资项目											
口岸配套设施	否	13,147.35	13,147.35	776.00	12,924.52	98.31%	2011年06月30日	0.00	否	否	
承诺投资项目小计	-	13,147.35	13,147.35	776.00	12,924.52	-	-	0.00	-	-	
超募资金投向											
归还银行贷款（如有）	-						-	-	-	-	
补充流动资金（如有）	-						-	-	-	-	
超募资金投向小计	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00	-	-	
合计	-	13,147.35	13,147.35	776.00	12,924.52	-	-	0.00	-	-	
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	大型停车设施，实际投入募集资金 12924.52 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。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，已完成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，目前正在进行外立面的装修工程，预计 2011 年 6 月 30 日全部完工。未能按原计划完工原因：规划修改。										
项目可行性发生重大变化的情况说明											
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用										
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用										
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用										
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用										
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用										
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用										
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的 222.83 万元募集资金暂存入银行。										
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用。										

变更募集资金投资项目情况表

 适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 适用 □ 不适用

A、保留意见的说明

2010 年 12 月 31 日本司根据与农行深圳分行债务重组的进度情况，做出以下合理估计：（1）预计双方将于近期达成利息减免协议；（2）协议的主要内容包括在偿还债务本金 7875.30 万元、2007 年 7 月底之前的表外利息 4339.78 万元以及偿还按原《借款展期协议》利率计算的自 2007 年 8 月 1 日起至债务本金实际还清日的利息后，剩余的全部利息予以免除。此外，公司也制订了相应的筹措资金计划以准备全面履行利息减免协议。

根据以上情况判断：依据原《借款展期协议》计算的逾期利息、逾期复利等实际支付的可能性极小，“有关的经济利益不是很可能流出企业”，根据企业会计准则—基本准则的规定，不符合负债确认条件，不应当列入资产负债表。

因此，本司 2010 年度按原《借款展期协议》确定的 6.435%-6.534% 的利率实际计提当期利息支出 5,199,003.56 元。

2011 年 4 月 27 日，经公司董事局批准，本司与农行深圳分行签订了《减免利息协议》，协议的主要内容与此前估计的情况基本相符，这也进一步证明了本司 2010 年 12 月 31 日时所做估计的合理性。

同日，农行深圳分行在致深圳鹏城会计师事务所的询证函上说明：“根据减免利息协议精神计算”，本司“在 2009 年 12 月 21 日至 2010 年 12 月 20 日期间产生的利息金额为 5,199,003.57 元”。

2010 年 12 月 31 日至财务报表批准报出日，也没有合理证据证明依原《借款展期协议》计算的逾期利息、逾期复利等“有关的经济利益很可能流出企业”。因此相关逾期利息并不符合负债确认条件，不应当列入资产负债表。

综上所述，本司认为，本司 2010 年度计提农业银行短期借款利息支出的会计处理方法完全符合有关会计准则的规定。

附：

企业会计准则——基本准则规定：

第二十三条 负债是指企业过去的交易或者事项形成的、预期会导致经济利益流出企业的现时义务。

现时义务是指企业在现行条件下已承担的义务。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。

第二十四条 符合本准则第二十三条规定的负债定义的义务，在同时满足以下条件时，确认为负债：

- （一）与该义务有关的经济利益很可能流出企业；
- （二）未来流出的经济利益的金额能够可靠地计量。

第二十五条 符合负债定义和负债确认条件的项目，应当列入资产负债表；符合负债定义、但不符合负债确认条件的项目，不应当列入资产负债表。

B、肇庆项目的说明

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

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

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

C、珠海项目的说明

珠海项目是指位于广东省珠海市吉大区吉大路与情侣路交界处（现国际会议中心东侧），地块处于滨海一线最佳位置，拥有绝版港湾景观，已批准的土地使用面积为 8,512.11 平方米，土地规划用途为住宅，项目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。公司仅持有珠海海韵星湾项目合作公司 25% 的开发权益。由于富国银行占合作公司 75% 的开发权益并且土地证已抵押与富国银行，故开发进程和节奏将由持有 75% 开发权益的富国银行根据股东的最大利益来作出决定，所以开发的进度存在不确定性。另外因珠海项目用地法律手续完整，由富国银行主导同政府进行的协商不存在缩减规模的意图，而且该地块价值已大幅升值，故该项权益具有可观的获利潜力。

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

不分配不转增。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	0.00	-48,919,528.98	0.00%	-542,906,821.99
2008 年	0.00	10,499,719.92	0.00%	-493,987,293.01
2007 年	0.00	86,832,148.11	0.00%	-504,487,012.93
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√ 适用 □ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
可分配利润为负数。	弥补以前年度亏损。

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

□ 适用 √ 不适用

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
深圳市瑞信恒达商贸有限公司	华乐大厦四、五、六、二十六层房产	2010 年 12 月 16 日	9,427.80	235.00	6,166.00	否	市场价	是	是	无关联关系

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

本次出售资产交易可取得约 6,000 多万元的利润，有利于改善本司现金流，提高经营业绩，交易完成后每年将减少约 200 万元的租赁收入。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
春华咨询（深圳）有限公司	无	600.00	2010 年 03 月 11 日	600.00	抵押担保	一年	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		600.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		600.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		600.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		600.00		

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
深圳星苑物业管理服务有限公司	无	2,270.00	2010年04月02日	1,850.00	抵押担保	一年	否	是
珠海星湾置业有限公司	2007.8.9, 2007-030	25,000.00	2007年01月26日	8,536.02	连带责任	3+1	否	是
湖南天景名园置业有限责任公司	2007.7.26, 2007-025	24,000.00	2007年11月14日	21,096.35	连带责任	3+1	否	是
深圳市博经闻资讯技术有限公司	无	1,200.00	2010年03月11日	1,200.00	抵押担保	一年	是	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		3,470.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		3,050.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		52,470.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		32,682.37		
公司担保总额(即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1)		4,070.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)		3,650.00		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		53,070.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4)		33,282.37		
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例				48.37%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)				0.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)				0.00				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无。				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位: 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
湖南天景名园置业有限公司	2,121.92	3,259.00	0.00	0.00
珠海星湾置业有限公司	369.19	1,729.65	0.00	0.00
深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限	26.93	4,688.01	0.00	0.00

公司				
HeadCrownDevelopmentLimited	0.00	10,515.80	0.00	0.00
AoChengLimited	0.00	5,417.81	0.00	0.00
中国投资有限公司	0.00	0.00	547.11	3,210.63
深圳光骅实业有限公司	0.00	0.00	0.00	366.80
深圳市东海岸实业发展有限公司	0.00	0.00	2,569.65	3,387.76
合计	2,518.04	25,610.27	3,116.76	6,965.19

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

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

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	0.00	0.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
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额		
小计	0.00	0.00
4. 外币财务报表折算差额	-19,121,806.81	-662,118.10
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-19,121,806.81	-662,118.10
5. 其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
合计	-19,121,806.81	-662,118.10

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

报告期内，监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，本着对股东负责的态度，尽职地履行了监事会的各项职责。对公司经营运作、收购及出售资产、重要投资、董事及高级管理人员履行职责情况等事项进行了监督和审查。

1、报告期内召开会议情况

召开会议时间_决议内容

2010年4月27日 审议2009年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、2010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、关于监事会换届选举的议案、关于修改《监事会议事规则》的议案等。

2010年6月17日 选举监事会召集人。

2010年8月25日 审议公司2010年半年度报告。

2010年10月27日 审议2010年第3季度报告及财务报表、关于防止大股东及其关联方资金占用的自查报告。

2、监事会对公司经营运作情况的监事意见：

(1)公司的决策程序合法，已建立完善的内部控制制度。报告期内，对《公司章程》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》及《总裁工作细则》等制度进行了完善和修订。同时根据深圳证监局深证局公司字〔2010〕14号“关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知”和深证局公司字〔2010〕59号“关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知”的要求，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《防范大股东及其关联方资金占用管理制度》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。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(2)经审阅深圳鹏城会计师事务所出具的深鹏所股审字〔2011〕第0130号财务审计报告，该报告已真实反映了公司2010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，公司对外出售了华乐大厦四、五、六、二十六层房产，根据深圳市德正信资产评估有限公司出具的评估报告，监事会认为本次出售定价合理，有利于改善公司现金流，提高公司经营业绩。

(5)报告期内，公司无重大关联交易。

(6)关于对有保留意见的审计报告的意见：

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

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	是
审计意见	保留意见
审计报告编号	深鹏所股审字[2011]0130 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	深圳世纪星源股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2010 年度合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表、合并及母公司现金流量表，以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则规定编制财务报表是世纪星源公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。
注册会计师责任段	我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。 审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。 我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。
审计意见段	我们认为，除“（三）导致保留意见的事项”段所述事项产生的影响外，世纪星源公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世纪星源公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	2010 年 12 月 31 日公司管理层根据与中国农业银行深圳分行的债务重组进度，将与该行的借款 78,753,079.00 元逾期利率调整为原《借款展期协议》正常展期利率，仅计提了利息 5,199,003.56 元，但此项我们未获该利率调整合理性的充分证据。 2011 年 4 月 27 日公司与农业银行深圳市分行签订了《减免利息协议》。因我们无法确认《减免利息协议》日后是否完全得到履行，故该事项仍不能作为该项利率调整依据。 我们认为：2010 年与中国农业银行深圳分行的上述借款处于逾期状态，应该按与该行订立的《借款展期协议》规定，在 2010 年计提逾期利息、逾期复利，因此将增加 2010 年度利息支出 9,347,718.95 元，相应地减少当期净利润和 2010 年 12 月 31 日股东权益 9,347,718.95 元。 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折合人民币 427,883,675.70 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。如财务报表附注十二（三）所述，2007 年度公司以股东贷款形式已向珠海项目投入金额折合人民币 54,178,128.85 元，项目至今尚未取得政府建设规划许可，如将来公司申报的建筑面积无法得到核准，则公司的投资可能出现减值，上述事项存在不确定性。 本段内容不影响已发表的审计意见。

审计机构名称	深圳鹏城会计师事务所
审计机构地址	中国 深圳
审计报告日期	2010 年 04 月 29 日
注册会计师姓名	
易永健、王剑波	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司
元

2010 年 12 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	18,910,425.78	2,334,537.49	44,027,632.17	13,856,825.92
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	10,824,145.82	9,690,000.00	1,504,261.37	
预付款项	21,288,122.93	10,000,000.00	11,453,787.79	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	119,050,087.99	361,884,917.29	94,059,566.21	314,242,454.81
买入返售金融资产				
存货	53,940,826.25	29,703,842.35	37,900,031.29	11,735,785.35
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	224,013,608.77	413,613,297.13	188,945,278.83	339,835,066.08
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款	582,435,173.07		602,674,920.25	
长期股权投资	75,582,486.77	331,848,535.16	75,937,505.38	321,848,535.16
投资性房地产	23,485,010.17	8,700,905.92	48,698,945.68	33,286,556.72
固定资产	77,806,351.06	23,279,248.18	86,487,904.83	25,525,191.57
在建工程	286,954,072.04		279,940,803.43	
工程物资				

固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	21,217,488.24		34,353,616.19	
递延所得税资产	4,160,653.14		2,164,920.96	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,071,641,234.49	363,828,689.26	1,130,258,616.72	380,660,283.45
资产总计	1,295,654,843.26	777,441,986.39	1,319,203,895.55	720,495,349.53
流动负债：				
短期借款	119,385,907.50	78,753,079.00	128,873,079.00	78,753,079.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	33,850,415.10	987,787.67	31,628,109.36	434,787.67
预收款项	12,327,719.96	356,170.00	17,592,312.77	356,170.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,286,157.13	478,316.69	2,089,742.38	408,460.29
应交税费	63,459,490.16	10,258,947.49	105,088,389.00	6,150,362.31
应付利息	110,431,168.94	109,200,421.45	104,227,019.37	104,001,417.89
应付股利	6.59	6.59	6.59	6.59
其他应付款	262,122,423.72	265,872,632.65	226,694,635.25	243,420,716.03
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	603,863,289.10	465,907,361.54	616,193,293.72	433,524,999.78
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	3,647,600.64		633,408.36	
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,647,600.64		633,408.36	

负债合计	607,510,889.74	465,907,361.54	616,826,702.08	433,524,999.78
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积	269,108,546.45	251,818,437.71	269,108,546.45	251,818,437.71
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备				
未分配利润	-538,018,255.13	-1,004,136,490.53	-542,906,821.99	-1,028,700,765.63
外币报表折算差额	-106,799,015.47		-87,677,208.66	
归属于母公司所有者权益合计	688,143,953.52	311,534,624.85	702,377,193.47	286,970,349.75
少数股东权益				
所有者权益合计	688,143,953.52	311,534,624.85	702,377,193.47	286,970,349.75
负债和所有者权益总计	1,295,654,843.26	777,441,986.39	1,319,203,895.55	720,495,349.53

9.2.2 利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	137,234,232.85	80,183,796.00	43,192,476.48	
其中：营业收入	137,234,232.85	80,183,796.00	43,192,476.48	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	138,170,479.95	55,649,877.90	119,468,020.93	41,612,178.67
其中：营业成本	77,821,055.07	24,585,650.80	34,759,285.40	977,326.81
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	6,548,813.60	4,102,181.10	1,809,610.90	
销售费用	3,143,170.05		3,077,259.78	
管理费用	30,572,828.72	10,659,091.22	50,965,442.01	12,125,074.11
财务费用	17,294,413.23	12,396,052.08	30,078,161.18	23,117,983.56
资产减值损失	2,790,199.28	3,906,902.70	-1,221,738.34	5,391,794.19
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）	-355,018.61		-4,914,815.58	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-355,018.61		-4,914,815.58	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,291,265.71	24,533,918.10	-81,190,360.03	-41,612,178.67
加：营业外收入	9,266,434.82	30,357.00	41,917,349.58	2,400.00
减：营业外支出	5,082,334.43		2,762,841.93	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,892,834.68	24,564,275.10	-42,035,852.38	-41,609,778.67
减：所得税费用	-1,995,732.18		6,883,676.60	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,888,566.86	24,564,275.10	-48,919,528.98	-41,609,778.67
归属于母公司所有者的净利润	4,888,566.86	24,564,275.10	-48,919,528.98	-41,609,778.67
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.005	0.027	-0.054	-0.046
（二）稀释每股收益	0.005	0.027	-0.054	-0.046
七、其他综合收益	-19,121,806.81		-662,118.10	
八、综合收益总额	-14,233,239.95	24,564,275.10	-49,581,647.08	-41,609,778.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	-14,233,239.95	24,564,275.10	-49,581,647.08	-41,609,778.67
归属于少数股东的综合收益总额				

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

9.2.3 现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	139,583,263.77		41,574,483.38	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增				

加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	46,182,811.84	37,987,779.57	53,877,525.48	25,750,539.88
经营活动现金流入小计	185,766,075.61	37,987,779.57	95,452,008.86	25,750,539.88
购买商品、接受劳务支付的现金	50,795,727.86	16,950,167.00	23,794,099.47	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	30,884,731.79	5,596,692.47	23,271,362.38	5,005,531.10
支付的各项税费	49,171,989.51	757,259.10	6,262,679.95	2,278,206.70
支付其他与经营活动有关的现金	48,787,411.90	16,212,537.35	33,992,259.99	6,197,431.03
经营活动现金流出小计	179,639,861.06	39,516,655.92	87,320,401.79	13,481,168.83
经营活动产生的现金流量净额	6,126,214.55	-1,528,876.35	8,131,607.07	12,269,371.05
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,632,035.61		8,160,216.91	
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		10,000,000.00		
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	7,632,035.61	10,000,000.00	9,962,657.64	1,802,440.73
投资活动产生的现金	-7,632,035.61	-10,000,000.00	-9,962,657.64	-1,802,440.73

流量净额				
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	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	8,509,300.00		4,555,250.02	
筹资活动现金流入小计	8,509,300.00		54,675,250.02	
偿还债务支付的现金	19,698,331.50		33,629,985.56	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,302,451.26		4,855,070.26	
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	23,000,782.76		47,290,055.82	
筹资活动产生的现金流量净额	-14,491,482.76		7,385,194.20	
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	-15,997,303.82	-11,528,876.35	5,554,143.63	10,466,930.32
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	12,845,212.94	525,508.84	28,842,516.76	12,054,385.19

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额											
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	914,330	269,105			149,517		-542,909	-87,677,208.66		702,377	914,330	269,105			149,517		-493,981	-87,015,090.56		751,955	
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额	914,330	269,105			149,517		-542,909	-87,677,208.66		702,377	914,330	269,105			149,517		-493,981	-87,015,090.56		751,955	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							4,888,566.86	-19,121,806.81		-14,233,239.95							-48,919,528.98	-662,118.10		-49,581,647.08	
(一) 净利润							4,888,566.86			4,888,566.86							-48,919,528.98			-48,919,528.98	
(二) 其他综合收益								-19,121,806.81		-19,121,806.81								-662,118.10			-662,118.10
上述(一)和(二)小计							4,888,566.86	-19,121,806.81		-14,233,239.95							-48,919,528.98	-662,118.10		-49,581,647.08	

							66.86	,806.81		,239.95							,528.98	8.10		,647.08
(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																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	914,330	269,105			149,517		-538,013	-106,797		688,142	914,330	269,105			149,517		-542,909	-87,677	702,377	
	3,607.0	8,546.4			9,070.6		8,255.1	9,015.4		3,953.5	3,607.0	8,546.4			9,070.6		6,821.9	,208.66	7,193.4	

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67		-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
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		-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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							24,564,275.10	24,564,275.10							-41,609,778.67	-41,609,778.67
（一）净利润							24,564,275.10	24,564,275.10							-41,609,778.67	-41,609,778.67
（二）其他综合收益																

上述（一）和（二）小计							24,564,275.10	24,564,275.10											-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																
(七) 其他																
四、本期期末余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67		-1,004,136,490.53	311,534,624.85	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67		-1,028,700,765.63	286,970,349.75

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

报告期内，本公司财务报表合并范围变化系成立了 2 家子公司：深圳市创意星源房地产开发有限公司和深圳假日星苑酒店管理有限公司。

财务报表附注：

附注十二：

（一）肇庆项目**1、基本情况：**

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

2、合作各方：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司）；

乙方：香港春风有限公司；

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

3、历史沿革：

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

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

4、履约情况：

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

甲方：1992 年 9 月 18 日取得肇庆市国土局颁发肇府国用（证）字第 0002 号国有土地使用证，土地使用证显示：土地使用者为百灵有限公司，土地用途为商业、住宅，总面积 2,358,678 平方米（折合 3538 亩），使用年限从 1992 年 9 月 19 日起 70 年。土地使用证上备注说明：从 1992 年 9 月 19 日至 1997 年 9 月 19 日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证。

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

5、目前现状：

（1）土地使用证持有者为本公司。

（2）2003 年 10 月 10 日肇庆市政府工作会议纪要意向：原来项目建设用地规划已不适应肇庆市城市发展的新要求，为使该区的规划建设与重新修编后的城市建设总体规划相衔接，同意将该项目用地按中巴软件园生产、生活配套园区建设需要来修改规划；原来合作三方不可能继续，改为市政府指定一公司和本公司两方合作；规划修改后，可通过土地置换办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积给本公司，保证置换后面积原则上不少于 3538 亩。

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

（4）与广金国际控股有限公司的合作

广金国际控股有限公司（Wide GoldInternationHaolldingsLimited）（以下简称“广金国际公司”），一家在 BVI 成立的公司，注册地址为：30 de Castro street, Wickhams Cay 1, P.O .Box 4519, Road Town,Tortola,BritishVirgin Islands,是佛山市南海广联业发展有限公司之子公司。佛山市南海广联实业发展有限公司成立于 1995 年，法定代表人为何超盈，注册资本为 1,200 万元，实际控制人为何超盈、林惠红，主要经营房地产开发、工业园、矿产业及其他投资。该公司及其下属子公司开发的房地产项目主要有：广州沙面新城（建筑面积 40 万平方米）、广东三水休闲之城（建筑面积 90 万平方米）、广东三水时代廊桥

(合作项目, 建筑面积 120 万平方米)、广东里水第一城(建筑面积 14 万平方米)等, 投资的工业园项目有广东台山广海大沙环保皮革生产工业园、广东高明不锈钢生产基地等。该公司与本公司不存在关联关系。

首冠商用置业发展有限公司(Head Crown Bussines Park Development Limited)(以下简称“首冠商用公司”), 一家于 2008 年 6 月 10 日在 BVI 成立的有限责任公司, 为首冠国际有限公司(以下简称“首冠国际公司”)与广金国际公司为本次合作开发肇庆项目的交易而设立的合营企业, 交易完成后双方持股比例为: 首冠国际公司持有 49% 股权、广金国际公司持有 51% 股权。

2008 年 9 月 28 日, 本公司控股子公司首冠国际公司与广金国际公司签订合作开发肇庆项目的框架协议约定: 先由首冠国际公司在 BVI 设立合营企业首冠商用公司, 并由首冠国际公司将持有肇庆项目的 5 家 BVI 子公司已发行全部股份及账面价值总额为 610,523,481.60 元港币的权益资产作价人民币 7.8 亿元注入首冠商用公司。因此, 首冠国际公司对于首冠商用公司形成初始股东贷款人民币 7.8 亿元。

本次交易内容:

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

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

C、双方还约定, 对标高 90 米以上地块(不超过一千亩)存在本公司单独开发的可能性, 双方须在协议生效后一个月内确定是否由本公司单独开发, 如果决定由本公司单独开发则双方需按比例核减初始股东贷款的总额。

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

E、有关合作开发肇庆项目的框架协议已于 2008 年 9 月 28 日在香港签署, 本次交易已经本公司股东大会通过。本次交易不构成关联交易。

F、双方约定, 在框架协议生效一年或本公司认可前提下的 18 个月内, 买方未收购原约定的第二期股东贷款, 对于已

开发土地由买卖双方按各占 51: 49 比例享有其开发权益继续开发，除此之外肇庆项目其他地块的开发权益全部归本公司所有。

G、与广金国际公司合作的进展

2009 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 2011 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不确定性。

（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，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: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、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 2010 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 2010 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 500,227.18 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。