

深圳世纪星源股份有限公司 2011 年度报告

二〇一二年四月二十四日

深圳世纪星源股份有限公司 2011 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.....	7
公司治理结构.....	10
股东大会情况简介.....	12
董事局报告.....	12
监事会报告.....	19
重要事项.....	20
财务会计报告.....	22
备查文件.....	120

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。

其中董事宋孝刚授权董事尹建华出席会议。

中审亚太会计师事务所为本司出具了有强调事项段的无保留意见审计报告，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。

本司董事局主席丁芑、总裁郑列列、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。

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：潘金秀女士

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：
中审亚太会计师事务所，长沙市韶山北路 109 号君临天厦 3 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：	-66,233,064.10
利润总额：	11,697,873.78
归属于上市公司股东的净利润：	11,414,651.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润：	-66,516,286.63
经营活动产生的现金流量净额：	34,773,367.82

注：扣除的非经常性损益主要包括：

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	14,130,166.81	8,904,168.13	0.00
债务重组损益	64,631,104.07	0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-830,333.00	-4,720,067.74	-81,411.66
合计	77,930,937.88	4,184,100.39	-81,411.66

2、公司近三年主要会计数据：

	2011 年	2010 年		本年比上年增 减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入 (元)	63,534,839.01	137,234,232.85	137,234,232.85	-53.70%	43,192,476.48	43,192,476.48
营业利润 (元)	-66,233,064.10	-1,291,265.71	-10,606,219.67	---	-81,190,360.03	-81,190,360.03
利润总额 (元)	11,697,873.78	2,892,834.68	-6,422,119.28	---	-42,035,852.38	-42,035,852.38
归属上市公司股东的净利润 (元)	11,414,651.25	4,888,566.86	-4,426,387.10	---	-48,919,528.98	-48,919,528.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-66,516,286.63	704,466.47	-8,610,487.49	---	-48,838,117.32	-48,838,117.32
经营活动产生的现金流量净额 (元)	34,773,367.82	6,126,214.55	6,126,214.55	467.62%	8,131,607.07	8,131,607.07
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额 (元)	1,260,586,163.19	1,295,654,843.26	1,293,608,601.28	-2.55%	1,319,203,895.55	1,319,203,895.55
负债总额 (元)	600,649,567.32	607,510,889.74	618,293,578.75	-2.85%	616,826,702.08	618,294,444.02
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	659,936,595.87	688,143,953.52	675,315,022.53	-2.28%	702,377,193.47	700,909,451.53
总股本 (股)	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00	0.00%	914,333,607.00	914,333,607.00

3、公司近三年主要财务指标：

	2011年	2010年		本年比上年 增减(%)	2009年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.0125	0.005	-0.0048	---	-0.054	-0.054
稀释每股收益(元/股)	0.0125	0.005	-0.0048	---	-0.054	-0.054
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0727	0.0008	-0.0094	---	-0.053	-0.053
加权平均净资产收益率(%)	1.68%	0.71%	-0.63%	2.31%	-6.72%	-6.72%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-9.77%	0.10%	-1.23%	-8.54%	-6.71%	-6.71%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.038	0.007	0.007	442.86%	0.01	0.01
	2011年末	2010年末		本年末比上年 末增减(%)	2009年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	0.722	0.753	0.739	-2.30%	0.768	0.767
资产负债率(%)	47.65%	46.89%	47.80%	-0.15%	46.76%	46.87%

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(+、-)						期末数
		配股	送股	公积金 转增	增发	股权分置改革(解除限售或回购支付对价)	小计	
一. 有限售条件股份	590,600							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	0							0
6. 境外自然人持股								
二. 无限售条件股份	913,743,007							913,743,007
1. 人民币普通股	913,743,007							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
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		

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。

4、股东情况介绍（截止 2011 年 12 月 31 日）：

(1)

2011 年末股东总数	122,802	本年度报告公布日前一个月末 股东总数	122,802		
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 (股)	持有有限售条件股份数量 (股)	质押或冻结的股份数量 (股)
(香港)中国投资有限公司	境外法人	20.15%	184,240,445		184,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341		3,100,000
黄薇	自然人	2.08%	19,036,197		
洋浦新盈泰石化有限公司	境内法人	1.07%	9,800,055		
陈康泉	自然人	0.66%	5,996,138		
陈尚林	自然人	0.53%	4,876,579		
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内法人	0.51%	4,629,035		
邹平佳	自然人	0.33%	3,029,178		
梁惠琼	自然人	0.32%	2,883,700		
陈继红	自然人	0.30%	2,754,087		
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			
黄薇	19,036,197	人民币普通股			
洋浦新盈泰石化有限公司	9,800,055	人民币普通股			
陈康泉	5,996,138	人民币普通股			
陈尚林	4,876,579	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			
陈继红	2,754,087	人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现前十名股东之间存在关联关系。				

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

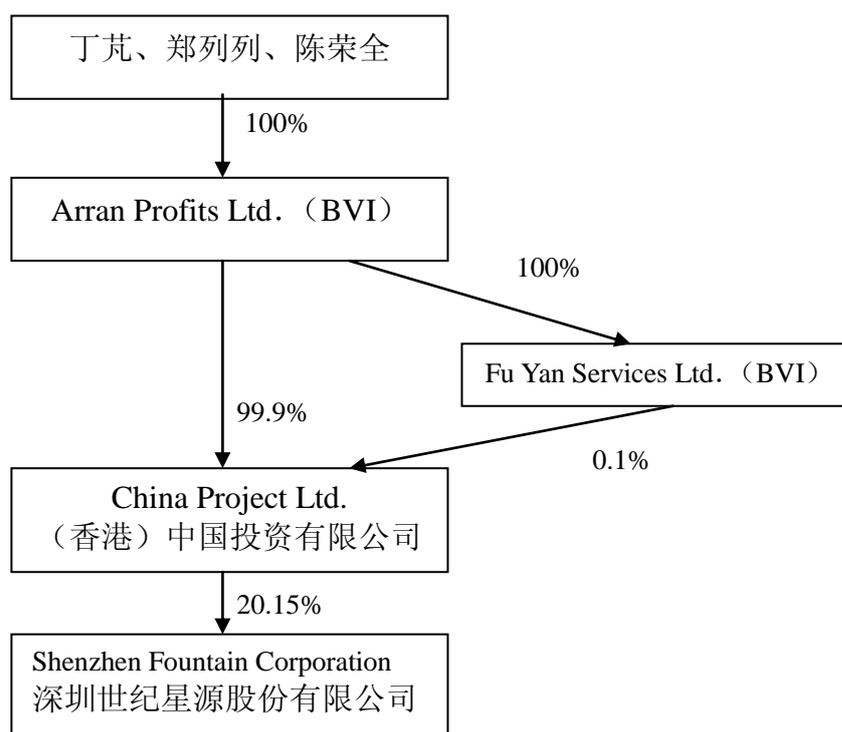
中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，总投资为 325,392,847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。该公司的所有投资和运营均为其董事会决定，该董事会的实质控制人为 Arran Profits Ltd.，而丁芑、郑列列、陈荣全，此三名自然人为 Arran Profits Ltd.的最终控制人。

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	61	2010.6~2013.6	0	0		39.4	否
江 津	董事局副主席	女	49	2010.6~2013.6	0	0		20.9	否
郑列列	董事、总裁	男	58	2010.6~2013.6	0	0		38.4	否
尹建华	董事	男	58	2010.6~2013.6	0	0		0	是
宋孝刚	董事	男	56	2010.6~2013.6	0	0		0	是
雍正峰	董事	男	42	2010.6~2013.6	0	0		34.7	否
吕卫东	董事	女	45	2010.6~2013.6	0	0		19.6	否
王行利	董事	男	43	2010.6~2013.6	0	0		22	否
赵剑	董事	女	44	2011.11~2013.6	0	0		15.5	否
丹尼尔·保泽方	董事	男	37	2010.6~2013.6	0	0		34.7	否
蔡增正	独立董事	男	61	2010.6~2013.6	0	0		9.6	否
罗中伟	独立董事	男	42	2010.6~2013.6	0	0		9.6	否
邹蓝	独立董事	男	57	2010.6~2013.6	0	0		9.6	否
李伟民	独立董事	男	48	2010.6~2013.6	0	0		9.6	否
邹晓莉	独立董事	女	41	2010.6~2013.6	0	0		9.6	否
王洁萍	监事	女	41	2010.6~2013.6	0	0		0	是
刘丽萍	监事	女	49	2010.6~2013.6	0	0		22	否
熊金芳	监事	女	49	2010.6~2013.6	0	0		22	否
吴祥中	财务副总监	男	44	2010.6~2013.6	0	0		22	否
刘和平	财务副总监	男	44	2010.6~2013.6	0	0		22	否
罗晓春	董秘	男	45	2010.6~2013.6	0	0		19.6	否
合计	-	-	-	-	0	0	-	380.8	

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：2007--至今，任本司董事局主席、（香港）中国投资有限公司董事。

江 津：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：2007--至今，任本司董事兼总裁、（香港）中国投资有限公司董事。

尹建华：2007--至今，任深圳市城市建设开发（集团）公司董事副总经理。

宋孝刚：2007--至今，任深圳市城市建设开发（集团）公司财务部部长。

雍正峰：2007--2009 年，任深圳市城市建设开发（集团）公司审计部部长；2010--至今，在本司工作，任财务总监。

丹尼尔·保泽方： 2007--至今，在本司工作，任助理总裁。

王行利：2007--至今，在本司工作。

赵 剑：2007--至今，在本司工作。

吕卫东：2007--至今，在本司工作。

独立董事：

蔡增正：2007--至今，在深圳大学经济学院任经济学教授。

罗中伟：2007--至今，在广东金地律师事务所任律师。

邹 蓝：2007--至今，在深圳商报社工作。

李伟民：2007--至今，在国信证券股份有限公司工作。

邹晓莉：2007--至今，在德勤会计师事务所工作。

监事：

刘丽萍：2007--至今，在本司工作。

熊金芳：2007--至今，在本司工作。

王洁萍：2007--至今，任深圳市城市建设开发（集团）公司董事会秘书、董事会办公室主任。

高管：

吴祥中：2007--至今，在本司工作，任财务副总监。

刘和平：2007--至今，在本司工作，任财务副总监。

董秘：

罗晓春：2007--至今，在本司工作。

3、 董事出席董事局会议情况

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	7	3	4	0	0	否
江 津	董事局副局长	7	3	4	0	0	否
郑列列	董事	7	3	4	0	0	否
尹建华	董事	7	2	4	1	0	否
宋孝刚	董事	7	3	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
赵剑	董事	0	0	0	0	0	否
丹尼尔·保泽方	董事	7	3	4	0	0	否
王行利	董事	7	3	4	0	0	否

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

连续两次未亲自出席董事局会议的说明

报告期内，未出现董事连续两次未亲自出席董事局会议的情况。

年内召开董事局会议次数	7
其中：现场会议次数	2
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	1

4、报告期内离任的董事、监事情况：

本司职工董事胡咏梅因个人原因辞去董事职务，本司职工代表大会补选赵剑女士为第八届董事局职工董事，任期为 2011 年 11 月 10 日至 2013 年 6 月 16 日。

5、员工情况

截止报告期末，本司在职员工 501 人（其中生产服务人员 314 人，财务人员 49 人，技术人员 54 人，行政人员 84 人）。大专以上文化程度占 39.12%，中级以上职称占 4.6%。本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：

本司已根据《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，建立了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。报告期内，为进一步完善公司治理工作，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据中国证监会、深圳证监局的相关要求，本司拟定了内控规范实施工作的相关方案，并新制定了《深圳世纪星源股份有限公司内部审计管理办法》等一系列公司内部控制管理制度，本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本司资金的情况。

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 2010 年度报告、2011 年半年度报告及 1、3 季度报告等，并对本司对外担保情况、内部控制自我评价、改聘会计师事务所、出售资产、对外投资、债务重组等发表了独立意见。本司独立董事始终站在独立公正的立场参与本司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对本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、公司与控股股东在人员、资产、机构、财务上完全分开：

- ①本司股东大会、董事局、监事会及管理层运作正常，与控股股东在人员、资产、机构、财务上实行了规范的“三分开”；
- ②本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本司资产情况完整，与控股股东不存在关联交易及同业竞争情况；
- ④本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、非专利技术等无形资产；
- ⑤本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 5 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，为进一步完善公司治理工作，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据中国证监会、深圳证监局的相关要求，本司拟定了内控规范实施工作的相关方案，并新制定了《深圳世纪星源股份有限公司内部审计管理办法》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。

为贯彻落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据深圳证监局深证局公司字（2011）31 号“关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知”的要求，本司已制定了相应的内控实施工作方案，同时聘请利安达会计师事务所为内控建设外部咨询机构，对本司内部控制的各个环节进行梳理、测试。

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 2011 年 5 月 27 日召开 2010 年度股东大会，本次大会由董事局提议召开，会议通知已于 2011 年 4 月 30 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 5 人，持股数共计 222,493,321 股，占公司股份总数的 24.33%。

本次股东大会审议并通过了如下决议：

- (1) 2010 年度董事局工作报告；
- (2) 2010 年度监事会工作报告；
- (3) 2010 年度利润分配方案；
- (4) 关于续聘会计师事务所的议案；
- (5) 独立董事述职报告；
- (6) 关于本司与农行深圳市分行签署的《减免利息协议》的议案。

本次股东大会决议已刊登在 2011 年 5 月 28 日的《证券时报》上。

2、本司于 2011 年 11 月 21 日召开 2011 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 2011 年 11 月 5 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 3 人，持股数共计 222,184,821 股，占公司股份总数的 24.3%。

本次股东大会审议并通过了如下决议：

- (1) 关于出售华乐大厦二十七、二十八层房产的议案；
- (2) 关于更换会计师事务所的议案。

本次股东大会决议已刊登在 2011 年 11 月 22 日的《证券时报》上。

七、 董事局工作报告

1、 报告期内本司经营情况：

● 经营回顾与展望：

报告期内，本司结合企业的发展和社会责任，实施可持续的绿色低碳发展战略。本司通过实施该战略达到对核心业务资源的优化组合，重构了部分业务模块和经营模式，同时也致力于形成包括公司内控制度的公司文化建设。

报告期内相关业务经营回顾和展望如下：

(一) BOT 交通基础设施相关业务

时至本报告期的下半年，作为集联检关口和停车场为一体的大型交通转换泊车设施的 BOT 项目“深圳车港”已在取得经营许可手续后投入收费试运营。业务试运营的初步

效果证明，在政府规划并承建的“U”型路网连接通道竣工后，“深圳车港”将因占据了特殊的战略地点而成为本司 BOT 交通设施服务业务中贡献稳定收入的项目。

本司始自 1995 年度起开展 BOT 交通基础设施相关业务，期间进行了龙岗第二通道“水官高速” BOT 项目的建设开发及项目竣工前整体业务的出售、进行了“深圳车港” BOT 项目的立项建设及历经两次大的规划修改及报批的过程、以及 2008 年至 2009 年期间开展对 300 公里的三淅一级公路 BOT 项目前期工作；本司在 BOT 交通基础设施项目相关业务方面已积累了长期的经验并已取得了回报。在住宅房地产行业处于受抑制的宏观调控背景下，减少住宅房地产业务的资源投入，扩大对 BOT 交通基础设施相关业务的资源投入是本司在 2012 年主营业务调整的重点。

（二）不动产项目的开发与销售业务

报告期是住宅房地产业受到最严厉限购政策的一年，因此本司不动产开发与销售未能按计划完成预定目标，2011 年各项目业务的进展和 2012 年的展望如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）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业园区，占地范围约 533,987 平方米，报建的可建面积在报告期内已扩至 65 万平方米。报告期内，建成了可预售单位 7 万平方米共 387 个单位和 384 个车位以及相应的社区。报告期内已预售约 39 个单位共 10,000 平方米的房产。预计 2012 年完成 5 万平方米左右的住宅单位的预售。

（2）深圳·南山创意星城的城市综合体项目占地约 4.2 万平方米，已规划为一个不超过 30 万平方米的大型绿色城市综合体。报告期内，本司已按深圳市城市更新条例向市政府正式申报了专项规划方案。本司计划在 2012 年中寻求合作开发的模式减少在该项目方向上的投入。

（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 4,390 户住宅及大型购物广场的城市综合体。2012 年将根据专项规划的要求，修改前期拆迁补偿地块的范围。

（4）肇庆·北岭国际村项目在报告期内仍以合作方为主办理土地的前期手续，报告期内，合作方已重新向政府提交了开发方案。

（5）珠海·海韵星湾住宅项目因富国银行主导规划调整的进程使开发继续延期。因此 2012 年度本司将敦促富国银行加快协调开发的进度或者本司启动退出投资的程序。

（三）不动产经营管理业务

报告期内与不动产经营管理相关业务已整合形成如下的管理模块：

- （1）社区环境管理及公用设施服务
- （2）酒店式公寓业务及绿色物业管理

(3) 度假酒店与会所经营

(4) 经营性物业租赁和资产管理

报告期内各管理模块均整合至本司下属独立经营的深圳星苑物业管理服务公司的架构内，并在 SMI 统一品牌下开展业务，业务范围已涵盖了本司所有的不动产项目，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，还面对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、投资型物业的出租管理和业主房产经营等。2011 年度不动产经营管理相关业务规模在结构调整的整合过程中未受影响，其中本报告期末因上海大名星苑酒店的租赁合约即将到期，将进入结业状态，而新签约的平湖凤凰星苑也同时进入了设计和装修工程阶段，并将与 2012 年投入经营。

(四) 低碳技术集成和环境处理业务

本司开展的低碳技术集成和环境处理工程的业务最初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环境工程营造的新业务，随着业务拓展涉及到结合矿物科技相关的环境管理业务，该项新业务在 2012 年预计有实质性的进展。

● 报告期经营情况：

报告期的营业收入 6,353.48 万元，比上年减少 53.70%，营业利润-6,623.31 万元，净利润 1,141.47 万元。

① 主营业务分行业、产品情况：

主营业务分行业情况						
分行业	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	4,067.37	4,435.99	-9.06%	-0.61%	7.93%	-8.63%
物业管理	1,958.38	1,545.98	21.06%	25.75%	21.08%	3.05%
其他	171.76	22.03	87.17%	210.96%	-35.85%	49.34%
主营业务分产品情况						
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	4,067.37	4,435.99	-9.06%	-0.61%	7.93%	-8.63%
物业管理	1,958.38	1,545.98	21.06%	25.75%	21.08%	3.05%
其他	171.76	22.03	87.17%	210.96%	-35.85%	49.34%

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	5,802.38 万元	18.29%

上海	395.13 万元	-50.60 %
----	-----------	----------

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		222.83 万元	
			已累计使用募集资金总额		39,442.06 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	13,147.35 万元	无	否	否
合计	13,147.35 万元	-	13,147.35 万元	-	-	-
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	<p>大型市政公众停车设施（深圳车港），实际投入募集资金 13,147.35 万元，目前项目主体已完工，根据深发改[2005]153 号批复，对深圳车港进行改造，首层由政府投资建成出入境大厅，并建造连接车港二层以上停车场的市政引桥。报告期内，已完成深圳车港消防配套、人行天桥及停车场设施等收尾工程。2011 年 7 月 26 日，深圳车港一层皇岗口岸旅客及客车出境检验场地已正式投入使用。经工商行政管理部门批准，本司设立的经营分支机构“深圳车港停车场管理处”已正式注册登记，并取得营业执照，在取得政府主管部门所颁发的《深圳市经营性停车场许可证》、《深圳车港停车场机动车停放服务收费标准的批复》、《机动车服务收费公示监制》以及《深圳车港税务登记证》等所有合法经营的证照后已投入试运营。</p> <p>未能按原计划完工原因：规划修改。</p>					
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						

(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、净利润分别比上年增长：-2.55 %、-2.28 %、357.88 % 。

变动主要原因： 报告期取得债务重组收益。

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，审计委员会审查了本司2010年度财务审计报告及对深圳鹏城会计师事务所从事本司2010年度的财务审计工作进行了总结，并提名中审亚太会计师事务所有限公司负责本司2011年度的审计工作。

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
2011年2月25日	审议长沙项目贷款人变更事宜。
2011年4月27日、29日	审议2010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、关于公司内部控制自我评价的报告、2011年第1季度报告及财务报表、召开股东大会事宜等。
2011年5月6日	关于2010年报非标意见的事项。
2011年8月26日	审议2011年半年度报告及财务报告等。
2011年9月14日	关于出售华乐大厦二十七、二十八层房产、承租平湖凤凰商务酒店事项等。
2011年10月28日	审议2011年第3季度报告等。
2011年11月4日	关于更换会计师事务所的议案、召开2011年第1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
关于本司与农行深圳市分行签署的《减免利息协议》的决议	已完成
关于出售华乐大厦二十七、二十八层房产的决议	已完成
关于更换会计师事务所的的决议	已完成

6、本年度利润分配预案：本司2011年度盈利12,674,241.53元，加年初未分配利润-1,014,919,186.43元，本年度可分配利润为-1,002,244,944.90元，董事局建议本年度的利润分配预案为：不分配、不转增。本司近三年无现金分红。

7、董事局对非标准无保留意见审计报告涉及事项的说明：

中审亚太会计师事务所对本司2011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：

A、肇庆项目的说明：

肇庆项目是本司在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年本司与广金国际公司合作,共同开发该项目,项目实际执行情况由于受到规划调整等客观因素的影响,并未完全按照双方签订的框架合作协议执行,未来与广金控股公司合作开发肇庆项目的事项存在不确定性。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。

B、珠海项目的说明:

珠海项目位于广东省珠海市吉大区吉大路与情侣路交界处(现国际会议中心东侧),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。本司仅持有珠海·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。

8、董事局关于会计差错更正的说明:

(1) 会计差错的原因及处理:

① 根据与湖南品诚建设集团有限公司的协议约定,截止2011年12月31日,本司少计利息1,467,741.94元,其中2007年少计利息567,741.94元,2008年少计利息900,000.00元。本年度本司对上述事项按追溯重述法予以调整,从而调减2010年年初未分配利润1,467,741.94元。

② 2010年12月31日,本司根据与中国农业银行深圳分行(以下简称深农行)的债务重组进度,对欠付该行的借款本金按照原与深农行签订的《借款展期协议》中约定的利率(6.435%-6.534%)计提了利息5,199,003.56元。

中审亚太会计师事务所认为,2011年4月27日本司与农行签订的《减免利息协议》才属于正式签订的债务重组协议,根据中国证券监督管理委员会2011年8月15日下发的《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》(2011年第2期)中对于问题二的解答:

“报告年度资产负债表日后期间与债务人达成债务重组交易不属于资产负债表日后调整事项不能据以调整报告年度资产、负债项目的确认和计量。债务重组中涉及的相关负债在报告期仍应按照债务重组协议前具有法律效力的有关协议等的约定确认和计量”。因此本司在 2010 年度按照与中国农业银行深圳分行的债务重组进度来计量未偿债务本金当年新增利息的方法需按追溯重述法予以调整，从而调减上年度净利润和年初未分配利润 9,314,953.96 元。

③ 2010 年本司在合并皇冠国际有限公司外币财务报表时，对皇冠国际有限公司账面长期股权投资折算成人民币时，多计 2,046,235.09 元，本年度对上述差错按追溯重述法予以调整，从而调减 2010 年 12 月 31 日长期股权投资 2,046,235.09 元，调减外币报表折算差额 2,046,235.09 元。同时，对皇冠商用投资 1 美元重复计算予以冲回，调减长期股权投资 6.89 元，调减其他应付款 6.89 元。

④本司在编制 2010 年合并报表抵销分录时，错误调增投资收益及管理费用 99,273.67 元，本年度对上述差错按追溯重述法予以调整，从而调减 2010 年投资收益及管理费用 99,273.67 元。

(2) 在编制 2011 年财务报表时，采用追溯重述法对资产负债表的期初数和利润表的上年同期可比数据进行更正，其对 2011 年 1 月 1 日的财务状况及 2010 年度的经营成果影响具体如下：

项目	2011 年 1 月 1 日财务状况		
	调整前金额	更正金额	调整后金额
长期股权投资	75,582,486.77	-2,046,241.98	73,536,244.79
应付利息	110,431,168.94	9,314,953.96	119,746,122.90
其他应付款	262,122,423.72	1,467,735.05	263,590,158.77
未分配利润	-538,018,255.13	-10,782,695.90	-548,800,951.03
外币报表折算差额	-106,799,015.47	-2,046,235.09	-108,845,250.56

项目	2010 年经营成果		
	调整前金额	更正金额	调整后金额
管理费用	30,572,828.72	-99,273.67	30,473,555.05
财务费用	17,294,413.23	9,314,953.96	26,609,367.19
投资收益	-355,018.61	-99,273.67	-454,292.28
净利润	4,888,566.86	-9,314,953.96	-4,426,387.10
其他综合收益	-19,121,806.81	-2,046,235.09	-21,168,041.90

9、本司选定《证券时报》为信息披露报刊。

10、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，我们对公司执行上述规定情况说明如下：

①公司能够严格执行《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，不存在控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

②截止报告期末，公司对外担保的实际余额为人民币 29,781.41 万元，除此之外无其它对外担保情况。

独立董事：蔡增正、邹蓝、罗中伟、李伟民、邹晓莉

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
2011 年 4 月 27 日、 29 日	审议 2010 年度监事会工作报告、财务审计报告、年报、 2011 年第 1 季度报告及财务报表、关于公司内部控制 自我评价的意见的议案等。
2011 年 8 月 26 日	审议公司 2011 年半年度报告。
2011 年 10 月 28 日	审议 2011 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，为贯彻落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据深圳证监局深证局公司字〔2011〕31 号“关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知”的要求，公司已制定了相应的内控实施工作方案，同时聘请利安达会计师事务所为内控建设外部咨询机构，对公司内部控制的各个环节进行梳理、测试，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) 经审阅中审亚太会计师事务所出具的财务审计报告，该报告已真实反映了公司

2011 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二十七、二十八层房产，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) 关于对非标准无保留意见审计报告的意见：

中审亚太会计师事务所为公司出具了非标准无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。

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，本司对外出售了华乐大厦二十七、二十八层房产。华乐大厦是本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于 1995 年开发建成的商品房项目，建成后该项目裙楼部分在 1995 年间以债务重组的方式出让，主体部分作为集团经营性物业由当时组建的深圳星苑物业管理服务有限公司按照酒店式公寓商业模式从 1996 年经营至今。2007 年至 2010 年期间本司根据市场以及本司资金情况分层出售了华乐大厦第四至二十六层大部分的房产。深圳星苑物业管理服务有限公司在继续提供物业管理服务的同时将剩余未出售物业以酒店式公寓经营的商业模式继续经营。为了酒店式公寓业务和绿色物业管理业务拓展的需要，深圳星苑物业管理服务有限公司提出将该大厦剩余用作酒店式公寓经营会所的房产（第二十七、二十八层，建筑面积共计 1349.48 平方米）按市场价以每平方米人民币 15,500 元，总金额为人民币贰仟零玖拾壹万陆仟玖佰肆

拾元整（小写：¥20,916,940.00元）出售，筹集资金用于平湖凤凰商务酒店相关经营性物业的投入。本次交易已经本司2011年第1次临时股东大会审议通过。

(3) 收购、出售资产事项对本司业务连续性、管理层稳定性的影响：

√适用 □不适用

本次出售资产交易可取得约1,400多万元的利润，有利于改善本司现金流，提高经营业绩。

3、报告期内本司无重大关联交易。

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
报告期内担保发生额合计					0万元	
报告期末担保余额合计					0万元	
本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					1,550万元	
报告期末对控股子公司担保余额合计					29,781.41万元	
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额					29,781.41万元	
担保总额占公司净资产的比例					45.13%	
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中审亚太会计师事务所对本司2011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本司2011年度的财务状况及经营成果，出具的审计结论符合本司的实际情况，并同意

续聘中审亚太会计师事务所负责本司 2012 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
(香港)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%以上的原非流通股东所持股份均为无限售条件流通股。

13、2010 年末被占用资金的清欠进展情况

适用 不适用

2011 年新增资金占用情况

适用 不适用

截止 2011 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

中审亚太审字（2012）第 010318 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2011年12月31日的合并及母公司资产负债表、2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是世纪星源公司管理层的责任，这种责任包括：

（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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2011年12月31日的合并及母公司财务状况以及2011年度的合并及母公司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折合人民币403,095,876.03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，项目实际执行情况由于受到历史原因、规划调整等客观因素的影响，开发进度存在重大不确定性。如财务报表附注十二（三）所述，珠海项目投资账面价值折合人民币93,837,384.64元，由于本项目的建设规划方案正在申报中，至今尚未取得政府建设规划许可及开工，项目进度存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李新首

中国注册会计师：曾毅凯

中国·北京

二〇一二年四月二十日

合并资产负债表

2011年12月31日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		16,292,748.16	18,910,425.78
结算备付金			-
拆出资金			-
交易性金融资产			-
应收票据			-
应收账款		1,366,368.24	10,824,145.82
预付款项		20,767,702.92	21,288,122.93
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		125,731,781.55	119,050,087.99
买入返售金融资产			-
存货		15,494,790.11	53,940,826.25
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产			-
流动资产合计		179,653,390.98	224,013,608.77
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		554,898,986.76	582,435,173.07
长期股权投资		73,241,684.05	73,536,244.79
投资性房地产		98,949,479.73	23,485,010.17
固定资产		26,237,595.84	77,806,351.06
在建工程		310,565,515.15	286,954,072.04
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		13,162,080.07	21,217,488.24
递延所得税资产		3,877,430.61	4,160,653.14
其他非流动资产			-
非流动资产合计		1,080,932,772.21	1,069,594,992.51
资产总计		1,260,586,163.19	1,293,608,601.28

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并资产负债表（续）

2011年12月31日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		19,700,000.00	119,385,907.50
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		47,130,418.10	33,850,415.10
预收款项		26,458,074.59	12,327,719.96
卖出回购金融资产款			-
应付手续费及佣金			-
应付职工薪酬		2,417,860.38	2,286,157.13
应交税费		59,940,788.95	63,459,490.16
应付利息		1,172,560.60	119,746,122.90
应付股利		6.59	6.59
其他应付款		413,147,825.49	263,590,158.77
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		569,967,534.70	614,645,978.11
非流动负债：			
长期借款		30,000,000.00	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		682,032.62	3,647,600.64
递延所得税负债			-
其他非流动负债			-
非流动负债合计		30,682,032.62	3,647,600.64
负债合计		600,649,567.32	618,293,578.75
所有者权益：			
股本		914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积		269,108,546.45	269,108,546.45
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备			-
未分配利润		-537,386,299.78	-548,800,951.03
外币报表折算差额		-135,638,328.47	-108,845,250.56
归属于母公司所有者权益合计		659,936,595.87	675,315,022.53
少数股东权益			-
所有者权益合计		659,936,595.87	675,315,022.53
负债和所有者权益总计		1,260,586,163.19	1,293,608,601.28

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司资产负债表

2011年12月31日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		5,723,744.57	2,334,537.49
交易性金融资产			-
应收票据			-
应收账款			9,690,000.00
预付款项		10,000,000.00	10,000,000.00
应收利息			-
应收股利			-
其他应收款		392,142,834.49	361,884,917.29
存货		13,271,817.25	29,703,842.35
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产			-
流动资产合计		421,138,396.31	413,613,297.13
非流动资产：			
可供出售金融资产			-
持有至到期投资			-
长期应收款			-
长期股权投资		331,848,535.16	331,848,535.16
投资性房地产		68,962,611.26	8,700,905.92
固定资产		21,201,706.36	23,279,248.18
在建工程		-	-
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		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		422,012,852.78	363,828,689.26
资产总计		843,151,249.09	777,441,986.39

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司资产负债表（续）

2011年12月31日

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			78,753,079.00
交易性金融负债			-
应付票据			-
应付账款		15,264,228.48	987,787.67
预收款项		356,170.00	356,170.00
应付职工薪酬		673,039.72	478,316.69
应交税费		7,122,817.59	10,258,947.49
应付利息			118,515,375.41
应付股利		6.59	6.59
其他应付款		506,308,816.23	267,340,374.59
一年内到期的非流动负债			-
其他流动负债			-
流动负债合计		529,725,078.61	476,690,057.44
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		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		529,725,078.61	476,690,057.44
所有者权益：			
股本		914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积		251,818,437.71	251,818,437.71
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备			-
未分配利润		-1,002,244,944.90	-1,014,919,186.43
所有者权益（或股东权益）合计		313,426,170.48	300,751,928.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		843,151,249.09	777,441,986.39

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并利润表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		63,534,839.01	137,234,232.85
其中：营业收入		63,534,839.01	137,234,232.85
利息收入			-
已赚保费			-
手续费及佣金收入			-
二、营业总成本		132,100,715.86	147,386,160.24
其中：营业成本		60,446,116.74	77,821,055.07
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		2,997,655.66	6,548,813.60
销售费用		3,556,317.95	3,143,170.05
管理费用		37,190,307.19	30,572,828.72
财务费用		26,620,092.72	26,609,367.19
资产减值损失		1,290,225.60	2,790,199.28
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-
投资收益（损失以“-”号填列）		2,332,812.75	-355,018.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,332,812.75	-355,018.61
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-66,233,064.10	-10,606,219.67
加：营业外收入		78,983,791.94	9,266,434.82
减：营业外支出		1,052,854.06	5,082,334.43
其中：非流动资产处置损失		1,346.29	17,375.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,697,873.78	-6,422,119.28
减：所得税费用		283,222.53	-1,995,732.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		11,414,651.25	-4,426,387.10
归属于母公司所有者的净利润		11,414,651.25	-4,426,387.10
少数股东损益			-
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0125	-0.0048
（二）稀释每股收益		0.0125	-0.0048
七、其他综合收益		-26,793,077.91	-21,168,041.90
八、综合收益总额		-15,378,426.66	-25,594,429.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		-15,378,426.66	-25,594,429.00
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司利润表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入		360,000.00	80,183,796.00
减：营业成本		409,295.20	24,585,650.80
营业税金及附加			4,102,181.10
销售费用			-
管理费用		18,291,447.09	10,659,091.22
财务费用		22,920,115.09	21,711,006.04
资产减值损失		6,021,776.65	3,906,902.70
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）			-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-47,282,634.03	15,218,964.14
加：营业外收入		60,217,069.57	30,357.00
减：营业外支出		260,194.01	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,674,241.53	15,249,321.14
减：所得税费用			-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,674,241.53	15,249,321.14
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0139	0.0167
（二）稀释每股收益		0.0139	0.0167
六、其他综合收益			-
七、综合收益总额		12,674,241.53	15,249,321.14

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并现金流量表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
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		78,490,154.66	139,583,263.77
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		71,786,406.74	46,182,811.84
经营活动现金流入小计		150,276,561.40	185,766,075.61
购买商品、接受劳务支付的现金		32,561,175.33	50,795,727.86
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		38,988,047.47	30,884,731.79
支付的各项税费		10,394,265.71	49,171,989.51
支付其他与经营活动有关的现金		33,559,705.07	48,787,411.90
经营活动现金流出小计		115,503,193.58	179,639,861.06
经营活动产生的现金流量净额		34,773,367.82	6,126,214.55
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		641,322.52	-
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		641,322.52	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,236,655.26	7,632,035.61
投资支付的现金			-
质押贷款净增加额			-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		9,236,655.26	7,632,035.61
投资活动产生的现金流量净额		-8,595,332.74	-7,632,035.61
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		21,200,000.00	-
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金		131,000,000.00	8,509,300.00
筹资活动现金流入小计		152,200,000.00	8,509,300.00
偿还债务支付的现金		114,885,907.50	19,698,331.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		65,986,449.57	3,302,451.26
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			-
筹资活动现金流出小计		180,872,357.07	23,000,782.76
筹资活动产生的现金流量净额		-28,672,357.07	-14,491,482.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-131,908.28	-
五、现金及现金等价物净增加额		-2,626,230.27	-15,997,303.82
加：期初现金及现金等价物余额		12,845,212.94	28,842,516.76
六、期末现金及现金等价物余额		10,218,982.67	12,845,212.94

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司现金流量表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
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		30,000.00	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		36,079,428.41	37,987,779.57
经营活动现金流入小计		36,109,428.41	37,987,779.57
购买商品、接受劳务支付的现金		589,840.17	16,950,167.00
支付给职工以及为职工支付的现金		6,915,958.91	5,596,692.47
支付的各项税费		4,119,581.64	757,259.10
支付其他与经营活动有关的现金		8,913,337.48	16,212,537.35
经营活动现金流出小计		20,538,718.20	39,516,655.92
经营活动产生的现金流量净额		15,570,710.21	-1,528,876.35
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		4,050.00	-
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		4,050.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		315,650.00	-
投资支付的现金		-	-
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			-
投资活动现金流出小计		315,650.00	10,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-311,600.00	-10,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		131,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		131,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		78,753,079.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		64,125,235.22	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		142,878,314.22	-
筹资活动产生的现金流量净额		-11,878,314.22	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-141.56	-
五、现金及现金等价物净增加额		3,380,654.43	-11,528,876.35
加：期初现金及现金等价物余额		525,508.84	12,054,385.19
六、期末现金及现金等价物余额		3,906,163.27	525,508.84

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	914,333,607.00	269,108,546.45	-	-	149,519,070.67	-	-548,800,951.03	-108,845,250.56	-	675,315,022.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年初余额	914,333,607.00	269,108,546.45	-	-	149,519,070.67	-	-548,800,951.03	-108,845,250.56	-	675,315,022.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	11,414,651.25	-26,793,077.91	-	-15,378,426.66
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	11,414,651.25	-	-	11,414,651.25
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-26,793,077.91	-	-26,793,077.91
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	11,414,651.25	-26,793,077.91	-	-15,378,426.66
（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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	914,333,607.00	269,108,546.45	-	-	149,519,070.67	-	-537,386,299.78	-135,638,328.47	-	659,936,595.87

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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
	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	914,333,607.00	269,108,546.45	-	-	149,519,070.67	-	-542,906,821.99	-87,677,208.66	-	702,377,193.47
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-1,467,741.94	-	-	-1,467,741.94
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年年初余额	914,333,607.00	269,108,546.45	-	-	149,519,070.67	-	-544,374,563.93	-87,677,208.66	-	700,909,451.53
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-4,426,387.10	-21,168,041.90	-	-25,594,429.00
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-4,426,387.10	-	-	-4,426,387.10
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-21,168,041.90	-	-21,168,041.90
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-4,426,387.10	-21,168,041.90	-	-25,594,429.00
（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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	914,333,607.00	269,108,546.45	-	-	149,519,070.67	-	-548,800,951.03	-108,845,250.56	-	675,315,022.53

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							
	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	-	-1,014,919,186.43	300,751,928.95
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	-	-1,014,919,186.43	300,751,928.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	12,674,241.53	12,674,241.53
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	12,674,241.53	12,674,241.53
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	12,674,241.53	12,674,241.53
（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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	914,333,607.00	251,818,437.71	-	-	149,519,070.67	-	-1,002,244,944.90	313,426,170.48

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额							
	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-1,467,741.94	-1,467,741.94
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	914,333,607.00	251,818,437.71	-	-	149,519,070.67	-	-1,030,168,507.57	285,502,607.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	15,249,321.14	15,249,321.14
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	15,249,321.14	15,249,321.14
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	15,249,321.14	15,249,321.14
（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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	914,333,607.00	251,818,437.71	-	-	149,519,070.67	-	-1,014,919,186.43	300,751,928.95

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

深圳世纪星源股份有限公司

2011 年度财务报表附注

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。

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：交通设施服务、商品房、物业管理服务、酒店服务、不动产经营。

4、控股股东及实际控制人

截至2011年12月31日，中国投资有限公司持有本公司184,240,445股份，占本公司全部股份的20.15%；且实际100%控制中国投资有限公司的自然人股东中，其中丁芑担任本公司董事局主席、郑列列担任本公司董事和总裁。因此，中国投资有限公司是本公司之控股股东。

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司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。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及

其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵销；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵销。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。企业合并中发生的各项直接相关费用计入当期损益。通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（六）合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

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。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入本公司合并财务报表。本公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

（七）会计计量属性

1、计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

2、计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持

有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务

1、发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2、在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

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者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，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（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（十）金融工具

1、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终

止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

2、金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

3、金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 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。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

5、金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其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（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注二（十一）。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

6、金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方

(转入方)。

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

(十一) 应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	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总额 5%以上(含 5%)的。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,如有客观证据表明其发生了减值的,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。

2、按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
账龄组合	单项金额不重大的应收款项,并扣除有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试的部分后,以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
按组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法)	
账龄分析法	根据应收款项的账龄确定计提比例计提坏账准备。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	5	5
1-2 年	5	5
2-3 年	5	5
3 年以上	5	5

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十二） 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

（1） 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：

①开发用土地核算方法：整体开发时全部转入在建开发产品项目，分期开发时将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在开发成本项目。

②公共配套设施核算方法：按实际成本计入开发成本，完工时分摊转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入出租开发产品或已完工开发产品。

③出租开发产品摊销方法：按预计可使用年限，采用直线法分期摊销。

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

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

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

4、 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。

（十三） 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者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权益性投资。

1、长期股权投资的投资成本确定

(1) 本公司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：

本公司同一控制下的企业合并，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。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。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

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。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按

照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

2、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资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，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。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。本公司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。

本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。

本公司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。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

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。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位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的，认定为重大影响。

（十四）投资性房地产

投资性房地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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

1、投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- （1）与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠计量。

2、投资性房地产初始计量

（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

3、投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

4、投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

5、投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

(十五) 固定资产

1、固定资产的确认标准

本公司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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同

或协议约定价值不公允的除外。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 21 号——租赁》的有关规定确定。

3、固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、通用设备、运输设备、办公设备及其他设备等。

4、固定资产折旧

(1) 折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定：

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	预计使用年限(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	5	30	3.17
通用设备	5	5-15	19-6.33
运输设备	5	6-13	15.83-7.31
办公设备及其他设备	5	5	19

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

(2) 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

5、固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支

出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

（十六）在建工程

1、在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

2、在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

（十七）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1）资产支出已经发生。
- （2）借款费用已经发生。
- （3）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。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

3、借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（十八）无形资产

1、无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- （1）符合无形资产的定义。
- （2）与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- （3）该资产的成本能够可靠计量。

2、无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

3、无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。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。

（二十）资产减值

1、除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

（1）公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（2）存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应当以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

3、因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

4、资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

（二十一）售后回购

对附回购条件的资产转让，公司作为融资交易，不终止确认所出售的资产，亦不确认相关收入；对于回购价格大于原售价的差额，公司在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

（二十二）预计负债

1、预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

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

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- （1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算

确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

（二十三）股份支付及权益工具

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

1、本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

（1）授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

（2）完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

（3）在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

（4）本公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

2、本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

（1）授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（3）在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计

不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

(4) 本公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

3、权益工具的公允价值按照以下方法确定：

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

(2) 不存在活跃市场的，采用合理的估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

4、根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

(二十四) 股份回购

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，应依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。公司回购其普通股形成的库存股不得参与公司利润分配，在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

(二十五) BOT 业务核算方法

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

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

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

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

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

（二十六）收入确认

1、销售商品的收入确认

- （1）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）企业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控制；
- （3）收入的金额能够可靠的计量；
- （4）与交易相关的经济利益很可能流入企业；
- （5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、提供劳务的收入确认

- （1）在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- （2）如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

（3）合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

(1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、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。

(二十七) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

(二十八) 所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

1、除下列交易中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：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时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）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2、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，但不确认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：

(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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

3、资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

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

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

（二十九）租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

1、融资性租赁

(1) 符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②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以合理确定承租人将会行使这种选择权；
- ③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（75%（含）以上）；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- ⑤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。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

(2) 融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

2、经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

（三十）持有待售资产

1、确认标准

同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：

- ①公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让将在一年内完成。

2、会计处理

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产

减值损失计入当期损益。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

(三十一) 主要会计政策、会计估计的变更及前期差错更正

1、会计政策变更

本年度，本公司未变更主要会计政策。

2、会计估计变更

本年度，本公司未变更主要会计估计。

3、前期差错更正

(1) 前期主要会计差错的性质、内容、形成原因及采用的方法。

①根据与湖南品诚建设集团有限公司的协议，截止 2011 年 12 月 31 日，本公司少计利息 1,467,741.94 元，其中 2007 年少计利息 567,741.94 元，2008 年少计利息 900,000.00 元。本年度本公司对上述事项按追溯重述法予以调整，从而调减 2010 年年初未分配利润 1,467,741.94 元。

②2010 年 12 月 31 日，本公司按照根据与中国农业银行深圳分行(以下简称深农行)的债务重组进度，对欠付该行的借款本金按照原与深农行签订的《借款展期协议》中约定的利率(6.435%-6.534%)计提了利息 5,199,003.56 元。

根据中国证券监督管理委员会 2011 年 8 月 15 日下发的《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》(2011 年第 2 期)，在债务重组协议正式签订前，本公司与中国农业银行深圳分行的借款本金及累欠利息应根据合法有效的借款合同、法院判决书和权利质押合同的约定(规定)作为依据来计算利息。经测算，本公司 2010 年按上述原则应计提利息合计 14,513,957.52 元，因此将增加 2010 年度利息支出 9,314,953.96 元，相应地减少当期净利润和 2010 年 12 月 31 日股东权益 9,314,953.96 元。

2011 年本公司对上述事项按追溯重述法予以调整，从而调减上年度净利润和年初未

分配利润 9,314,953.96 元。

③2010 年本公司在合并首冠国际有限公司外币财务报表时，对首冠国际有限公司账面长期股权投资折算成人民币时，多计 2,046,235.09 元，本年度对上述差错按追溯重述法予以调整，从而调减 2010 年 12 月 31 日长期股权投资 2,046,235.09 元，调减外币报表折算差额 2,046,235.09 元。同时，对 Head Crown Business Park Development Limited（合营公司）投资 1 美元重复计算予以冲回，调减长期股权投资 6.89 元，调减其他应付款 6.89 元。

④本公司在编制 2010 年合并报表抵销分录时，错误调增投资收益及管理费用 99,273.67 元，本年度对上述差错按追溯重述法予以调整，从而调减 2010 年投资收益及管理费用 99,273.67 元。

(2) 各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和更正金额。

根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更及差错更正》的规定，对上述前期差错事项，在编制 2011 年财务报表时，本公司已采用追溯重述法对资产负债表的年初数和利润表的 2010 年度可比数据进行了更正，其对 2011 年 1 月 1 日的财务状况及 2010 年度的经营成果影响具体如下：

项目	2011 年 1 月 1 日财务状况		
	调整前金额	更正金额	调整后金额
长期股权投资	75,582,486.77	-2,046,241.98	73,536,244.79
应付利息	110,431,168.94	9,314,953.96	119,746,122.90
其他应付款	262,122,423.72	1,467,735.05	263,590,158.77
未分配利润	-538,018,255.13	-10,782,695.90	-548,800,951.03
外币报表折算差额	-106,799,015.47	-2,046,235.09	-108,845,250.56

项目	2010 年经营成果		
	调整前金额	更正金额	调整后金额
管理费用	30,572,828.72	-99,273.67	30,473,555.05
财务费用	17,294,413.23	9,314,953.96	26,609,367.19
投资收益	-355,018.61	-99,273.67	-454,292.28
净利润	4,888,566.86	-9,314,953.96	-4,426,387.10
其他综合收益	-19,121,806.81	-2,046,235.09	-21,168,041.90

三、税项

(一) 增值税

本公司按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为17%、6%。

(二) 营业税

本公司按应税营业额的5%计缴营业税。

(三) 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的7%计缴城市维护建设税。

(四) 教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的3%计缴教育费附加，按当期应纳流转税额的2%计缴地方教育费附加。

(五) 企业所得税

本公司及下属子公司深圳世纪星源物业发展有限公司、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，2011年度执行24%的过渡期企业所得税税率。

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。

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（本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元）

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

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
深圳世纪星源物	有限责任	深圳市	房地产	3,000.00	房地产、家用电器、	3,000.00	

业发展有限公司	公司				建筑材料、日用杂品、五金电工器材、交通器材、化工产品、茶叶、丝绸、日用百货、矿产、电子产品、糖烟酒、副食品、饮料、土产品	
深圳国际商务有限公司	有限责任公司	深圳市	商务咨询	3,000.00	商务咨询、顾问、计算机软件开发业务，从事数据采集业务	3,000.00
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	24,000.00	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	24,000.00
首冠国际有限公司	有限责任公司	香港	投资	HKD1.0001	投资控股	HKD1.0001
深圳市创意星源房地产开发有限公司	有限责任公司	深圳市	物业管理	1,000.00	不动产经营、出租、物业管理	1,000.00
深圳假日星苑酒店管理有限公司	有限责任公司	深圳市	管理服务	200.00	为酒店提供管理服务；为餐饮企业提供管理服务；展览策划；酒店装饰设计策划	200.00
上海大名星苑酒店有限公司	有限责任公司	上海市	酒店	HKD 2,100.00	经营客房，餐饮及配套的商场，商务，康乐设施	HKD 2,100.00

子公司全称	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	100	100	是			
深圳国际商务有限公司	100	100	是			
深圳星苑物业管理服务有限公司	100	100	是			
首冠国际有限公司	100	100	是			
深圳市创意星源房地产开发有限公司	100	100	是			
深圳假日星苑酒店管理有限公司	100	100	是			
上海大名星苑酒店有限公司	100	100	是			

2、同一控制下企业合并取得的子公司

本公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司。

3、非同一控制下企业合并取得的子公司

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
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	150.00	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	150.00	
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	210.00	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	210.00	

子公司全称	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	100	100	是			
深圳市博经闻资讯技术有限公司	100	100	是			

(二) 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

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。

(三) 合并范围发生变更的说明

本公司本期财务报表合并范围未发生变更。

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本公司本期无新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体。

(五) 本期发生的同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生同一控制下企业合并。

(六) 本期发生的非同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生非同一控制下企业合并。

(七) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

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。

（八）本期发生的反向购买

报告期内，本公司未发生反向购买的企业合并事项。

（九）本期发生的吸收合并

报告期内，本公司未发生吸收合并。

（十）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：2011年度财务报表采用的是期末汇率港币1元折人民币0.81070元，2010年度财务报表采用的是期末汇率港币1元折人民币0.85093元。

五、合并财务报表重要项目注释（本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元）

（一）货币资金

项 目	期末数			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：			<u>808,867.93</u>			<u>970,941.02</u>
人民币			793,779.26			956,847.29
港币	16,614.46	0.81070	13,469.34	14,304.90	0.85093	12,172.48
美元	257.00	6.3009	1,619.33	290.10	6.6227	1,921.25
银行存款：			<u>9,410,114.74</u>			<u>11,874,271.92</u>
人民币			8,504,492.12			9,696,904.46
港币	1,101,535.11	0.81070	893,014.51	2,369,283.39	0.85093	2,016,095.85
美元	2,001.00	6.3009	12,608.11	24,351.32	6.6227	161,271.61
其他货币资金：			<u>6,073,765.49</u>			<u>6,065,212.84</u>
人民币			6,073,765.49			6,065,212.84
港币						
美元						
合 计			<u>16,292,748.16</u>			<u>18,910,425.78</u>

其他货币资金年末余额主要包括银行借款质押保证金 4,200,000.00 元，工程款保函保证金 1,817,581.30 元。

（二）应收账款

1、应收账款按种类披露：

种类	期末数
----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	766,050.00	22.97	766,050.00	100.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,438,282.36	43.12	71,914.12	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,131,139.32	33.91	1,131,139.32	100.00
合计	3,335,471.68	100.00	1,969,103.44	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	766,050.00	5.76	766,050.00	100.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,393,837.72	85.73	569,691.90	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,131,139.32	8.51	1,131,139.32	100.00
合计	13,291,027.04	100.00	2,466,881.22	

应收账款期末余额较年初减少了9,955,555.36元，减幅为74.90%，主要系本期收回对深圳市瑞信恒达商贸有限公司的应收账款10,200,000.00元。

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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	1,389,635.06	96.62	69,481.75	11,345,162.91	99.57	567,258.14
1至2年	-	-	-	48,647.30	0.42	2,432.38
2至3年	48,647.30	3.38	2,432.37			
3至4年				27.51	0.01	1.38
合计	1,438,282.36	100.00	71,914.12	11,393,837.72	100.00	569,691.90

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
消费款	1,131,139.32	1,131,139.32	100.00	预计无法收回

4、报告期末，应收账款余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款

5、应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
王新民	非关联方	766,050.00	3年以上	22.97
李盛林	非关联方	455,301.46	3年以上	13.65
张浙	非关联方	193,974.56	3年以上	5.82
深圳市建筑工程股份有限公司	非关联方	175,113.72	1年以内	5.25
湖南天景名园置业有限责任公司	关联方	188,380.40	1年以内	5.65
合计		1,778,820.14		53.34

6、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
深圳市东海岸实业发展有限公司	具有重大影响	48,285.30	1.45
湖南天景名园置业有限责任公司	合营	188,380.40	5.65
合计		236,665.70	7.10

7、报告期，本公司无终止确认的应收账款情况。

8、报告期，本公司无以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	109,020,479.75	38.17	109,020,479.75	100.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	132,349,243.71	46.32	6,617,462.16	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	44,326,924.93	15.51	44,326,924.93	100.00
合计	285,696,648.39	100.00	159,964,866.84	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	109,020,479.75	39.32	109,020,479.75	100.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	125,315,882.09	45.20	6,265,794.10	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	42,905,886.25	15.48	42,905,886.25	100.00
合计	277,242,248.09	100.00	158,192,160.10	

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153,347,404.68元，计提对象主要为账龄超过三年的其他应收款项。其中：应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）109,020,479.75元，账龄为3年以上，已全额计提坏账准备。该款项系本公司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在1993年的重

整过程中已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原审庭、上诉庭的胜诉。根据原审与上述两庭的判决，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，撤消了原审与上诉两庭的判决，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。本公司董事局认为，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、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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	25,346,033.65	18.20	1,267,301.68	39,676,881.68	31.66	1,983,844.08
1至2年	39,311,465.03	28.21	1,965,573.25	15,915,069.09	12.70	795,753.45
2至3年	15,498,278.87	11.12	774,913.94	17,417,398.00	13.90	870,869.90
3年以上	52,193,466.16	42.47	2,609,673.29	52,306,533.32	41.74	2,615,326.67
合计	132,349,243.71	100.00	6,617,462.16	125,315,882.09	100.00	6,265,794.10

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
往来款	30,852,221.26	30,852,221.26	100.00	账龄较长，收回可能性较小

4、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。

5、报告期内，本公司无实际核销的其他应收款。

6、报告期末，其他应收款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款

7、其他应收款金额前五名单位情况

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(%)
润涛实业(集团)有限公司	非关联方	109,020,479.75	3年以上	38.16
深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限公司	关联方	42,153,430.57	3年以上	14.75
珠海星湾置业有限公司	关联方	20,052,580.06	2-3年及3年以上	7.02
湖南天景名园置业有限责任公司	关联方	17,013,398.68	2-3年及3年以上	5.96
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	关联方	10,094,114.64	3年以上	3.53
合计		198,334,003.70		69.42

8、报告期末，其他应收款余额中应收关联方单位的款项为 89,313,523.95 元，详见附注七、6。

9、报告期内，本公司无终止确认的其他应收款项。

10、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。

(四) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	97,594.77	0.47%	10,282,740.28	48.30%
1至2年	10,161,675.50	48.93%	10,576,249.54	49.68%
2至3年	10,093,489.54	48.60%	308,369.11	1.45%
3年以上	414,943.11	2.00%	120,764.00	0.57%
合计	20,767,702.92	100.00%	21,288,122.93	100.00%

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
重庆荣鼎地产有限公司	非关联方	10,000,000.00	1-2年	已申请财产保全，进入司法程序
Head Crown Development Limited	关联方	9,728,400.00	3年以上	项目正在进行中
深圳市淇联基础建筑工程有限公司	非关联方	136,200.00	1-2年	
中国第十九冶金建设公司	非关联方	70,000.00	3年以上	

深圳市吉达电梯工程有 限公司	非关联方	56,096.00	1 年以内	
合 计		19,990,696.00		

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。

(五) 存货

1、存货分类

项 目	期末数			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	81,377.89		81,377.89	165,290.86		165,290.86
低值易耗品	475,655.65	574.40	475,081.25	793,819.07	574.40	793,244.67
库存商品	1,565,530.79	1,563,797.55	1,733.24	2,874,276.29	1,698,539.89	1,175,736.40
房地产开发成本	14,936,597.73		14,936,597.73	29,643,842.35		29,643,842.35
房地产开发产品	-			22,162,711.97		22,162,711.97
合 计	17,059,162.06	1,564,371.95	15,494,790.11	55,639,940.54	1,699,114.29	53,940,826.25

2、存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
低值易耗品	574.40				574.40
库存商品	1,698,539.89			134,742.34	1,563,797.55
房地产开发成本					
房地产开发产品					
合 计	1,699,114.29			134,742.34	1,564,371.95

(六) 长期应收款

项 目	期末数	年初数
长期应收款余额		
Head Crown Development Limited *1	100,186,398.36	105,158,026.35
Ao Cheng Limited *2	51,616,712.37	54,178,128.85
肇庆项目 *3	407,654,326.31	427,883,675.70
合计	559,457,437.04	587,219,830.90
减值准备		
Head Crown Development Limited		
Ao Cheng Limited		

肇庆项目	4,558,450.28	4,784,657.83
合计	4,558,450.28	4,784,657.83
长期应收款净额	554,898,986.76	582,435,173.07

*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责任公司) 提供港币 123,580,113.93 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 100.00 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 2011 年 12 月 31 日, 累计产生的外币报表折算差额-19,397,134.69 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企业 Ao Cheng Limited (中文名称为澳城有限责任公司) 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 100.00 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 2011 年 12 月 31 日, 累计产生的外币报表折算差额-10,273,679.52 元。

*3, 肇庆项目详见附注十二(一)。

报告期末, 长期应收款年末余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项, 应收其他关联方单位款项为 151,803,110.73 元, 详见附注七、6。

(七) 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	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
一、合营企业						
二、联营企业						
Ao Cheng Limited	25.00	25.00	HKD 295,878,376.63	HKD 320,645,292.94	HKD -24,766,916.31	
Head Crown Development Limited	50.00	50.00	HKD 322,313,163.82	HKD 290,855,210.00	HKD 31,457,953.82	
Head Crown Business Park Development	49.00	49.00	USD1.00		USD1.00	
深圳光骅实业有限公司	20.00	20.00				

(八) 长期股权投资

1、分类

被投资单位	核算方	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位

	法					持股比例 (%)
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%
Ao Cheng Limited	权益法	HKD58,721,203.6	46,118,961.60	-3,898,289.33	42,220,672.27	25%
Head Crown Development Limited	权益法	HKD3,000,390.00	9,454,258.62	3,603,728.91	13,057,987.53	50%
Head Crown Business Park Development Limited	权益法	USD1.00	6.65	-0.32	6.33	49%
中国技术创新有限公司	成本法	RMB16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00	15%
合计			73,536,244.79	-294,560.74	73,241,684.05	

被投资单位	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	20%				
Ao Cheng Limited	25%				
Head Crown Development Limited	50%				
Head Crown Business Park Development Limited	49%				
中国技术创新有限公司	15%				
合计					

2、本公司无向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况。

(九) 投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	32,764,284.99	115,546,608.50	-	148,310,893.49
1.房屋、建筑物	32,764,284.99	115,546,608.50	-	148,310,893.49
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	9,279,274.82	40,082,138.94	-	49,361,413.76
1.房屋、建筑物	9,279,274.82	40,082,138.94	-	49,361,413.76

2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	23,485,010.17	75,464,469.56	-	98,949,479.73
1.房屋、建筑物	23,485,010.17	75,464,469.56	-	98,949,479.73
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	23,485,010.17	75,464,469.56	-	98,949,479.73
1.房屋、建筑物	23,485,010.17	75,464,469.56	-	98,949,479.73
2.土地使用权	-	-	-	-

本期计提折旧和摊销额 2,022,946.99 元，投资性房地产本期减值准备计提额 0 元。

投资性房地产本期增加额包括：原计入“存货-出租开发产品”的福华工业厂房（新厂房）21,180,826.13 元，原计入“存货-拟开发土地”的福华工业区土地补缴的市政配套费用（地价款）16,554,167.00 元，原计入“固定资产-房屋建筑物”的福华厂区 57,634,760.78 元、五洲地下车库 18,708,362.59 元、怡都车场设施 105,728.00 元、光纤小区 1,362,764.00 元，上述房屋建筑物及其附属土地合计原值为 115,546,608.50 元，累计折旧和累计摊销为 38,059,191.95 元，因实际用于出租获取租赁收入，本年度将其重分类至投资性房地产。

用于抵押的投资性房地产：

（一）华乐大厦 1 楼 102、3 楼 302，账面原值 4,369,688.83 元。

（二）怡都大厦，账面原值 16,197,939.76 元。

未办妥产权证的投资性房地产

项目	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（福华厂区）	未初始登记	
水池水泵房（福华厂区）	未初始登记	
产区围墙（福华厂区）	未初始登记	
福华产房隔音墙（福华厂区）	未初始登记	
怡都车场设施	未初始登记	

（十）固定资产

1、固定资产情况

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：	207,518,189.00	1,021,103.50		109,228,785.43	99,310,507.07
其中：房屋及建筑物	164,991,805.22	227,661.50		92,433,048.36	72,786,418.36
通用设备	16,753,020.09	499,791.00		11,185,165.28	6,067,645.81
运输工具	7,014,510.18			2,013,211.44	5,001,298.74
办公设备及其他	18,758,853.51		293,651.00	3,597,360.35	15,455,144.16
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	102,768,477.80	6,143,798.89		60,111,912.19	48,800,364.50
其中：房屋及建筑物	65,226,443.06	5,413,441.14		43,920,672.86	26,719,211.34
通用设备	15,384,738.78	225,678.17		10,840,004.20	4,770,412.75
运输工具	5,690,036.14	133,248.00		1,925,380.11	3,897,904.03
办公设备及其他	16,467,259.82	371,431.58		3,425,855.02	13,412,836.38
三、固定资产账面净值合计	104,749,711.20				50,510,142.57
其中：房屋及建筑物	99,765,362.16				46,067,207.02
通用设备	1,368,281.31				1,297,233.06
运输工具	1,324,474.04				1,103,394.71
办公设备及其他	2,291,593.69				2,042,307.78
四、减值准备合计	26,943,360.14			2,670,813.41	24,272,546.73
其中：房屋及建筑物	26,943,360.14			2,670,813.41	24,272,546.73
通用设备					
运输工具					
办公设备及其他					
五、固定资产账面价值合计	77,806,351.06				26,237,595.84
其中：房屋及建筑物	72,822,002.02				21,794,660.29
通用设备	1,368,281.31				1,297,233.06
运输工具	1,324,474.04				1,103,394.71
办公设备及其他	2,291,593.69				2,042,307.78

本期折旧额 6,143,798.89 元。本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

- 2、本公司无暂时闲置的固定资产。
- 3、本公司无通过融资租赁租入的固定资产。
- 4、本公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- 5、本公司期末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	原因	预计办结产权证书时间
金海滩别墅 A1b-7	历史遗留原因	

本期固定资产减少主要系公司出售华乐大厦 27、28 层及部分固定资产转入投资性房地产。

所有权受限的资产（用于贷款抵押）：

发展中心大厦 1201、1202、1203、1204、1205、1206、1208、1301、1302、1303、1304、1305、1306，账面原值 53,048,471.11 元。

（十一）在建工程

1、在建工程情况

项 目	期末数			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	401,981,398.25	91,415,883.10	310,565,515.15	378,369,955.14	91,415,883.10	286,954,072.04
合 计	401,981,398.25	91,415,883.10	310,565,515.15	378,369,955.14	91,415,883.10	286,954,072.04

2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本期增加	转入固定资 产	其他减少	工程投入占 预算比例(%)
车港工程		378,369,955.14	23,611,443.11			
合 计		378,369,955.14	23,611,443.11			

项目名称	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末数
车港工程		73,535,144.44			募集资金	401,981,398.25
合 计		73,535,144.44				401,981,398.25

3、在建工程减值准备

项目	年初数	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	详见十二（四）
合计	91,415,883.10			91,415,883.10	

（十二）长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	21,217,488.24	1,073,534.60	9,128,942.77		13,162,080.07	
合计	21,217,488.24	1,073,534.60	9,128,942.77		13,162,080.07	

（十三）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

项目	期末数	年初数
递延所得税资产：		
资产减值/跌价准备	2,814,799.52	2,673,600.48
可抵扣亏损	1,062,631.09	719,052.66
预计负债	-	768,000.00
小计	3,877,430.61	4,160,653.14

（2）报告期末，本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司发生亏损，预计短期内扭亏为盈可能性较大，因此确认因可抵扣暂时性差异项目而形成的递延所得税资产。其他子公司均长期亏损且短期内扭亏可能性较小，因此未确认因可抵扣暂时性差异项目而形成的递延所得税资产。

（十四）资产减值准备明细

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
1.坏账准备	160,659,041.32	1,274,928.96			161,933,970.28
2.存货跌价准备	1,699,114.29			134,742.34	1,564,371.95
3.可供出售金融资产减值准备					
4.持有至到期投资减值准备					
5.长期股权投资减值准备					
6.投资性房地产减值准备					
7.固定资产减值准备	26,943,360.14			2,670,813.41	24,272,546.73
8.工程物资减值准备					
9.在建工程减值准备	91,415,883.10				91,415,883.10
10.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					
11.油气资产减值准备					
12.无形资产减值准备					
13.商誉减值准备					
14.其他					
合计	280,717,398.85	1,274,928.96		2,805,555.75	279,186,772.06

（十五）短期借款

1、短期借款分类

项目	期末数	年初数
质押借款		78,753,079.00
抵押借款	19,700,000.00	40,632,828.50
保证借款		
信用借款		
合计	19,700,000.00	119,385,907.50

本期无已到期未偿还的短期借款情况

深圳星苑物业管理服务有限公司于 2011 年 5 月向广发银行深圳分行贷款 21,200,000 元，本期归还了 150 万元，短期借款余额为 19,700,000.00 元。担保人世纪星源股份有限公司对此债务提供担保，与广发银行深圳分行签订了编号为 10201411054-01 的《最高额抵押合同》，抵押物为：深圳发展中心 1 栋 1201、1202、1203、1204、1205、1206、1208、1301、1302、1303、1304、1305、1306。

担保人深圳星苑物业管理服务有限公司与广发银行深圳分行签订了编号为 10201411054-02 的《最高额权利质押合同》，出质权利为人民币定期存单 420 万元

（十六）应付账款

1、分类

项目	期末数	年初数
1 年以内	19,087,568.31	6,700,668.30
1—2 年	4,535,721.43	1,450,640.53
2—3 年	1,018,064.68	216,641.44
3 年以上	22,489,063.68	25,482,464.83
合计	47,130,418.10	33,850,415.10

2、本报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位

或关联方的款项情况。

3、报告期末，账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

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	8,576,875.98	3年以上	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	3年以上	项目尚在开发中
合计		14,154,265.98		

(十七) 预收款项

1、分类

项目	期末数	年初数
1年以内	16,497,413.43	3,578,142.15
1—2年	2,169,483.94	6,798,876.30
2—3年	6,323,496.88	631,617.07
3年以上	1,467,680.34	1,319,084.44
合计	26,458,074.59	12,327,719.96

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情况：

账龄超过1年的预收款项未结转的原因是一次性收款的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。

(十八) 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,286,157.13	31,488,856.57	31,357,153.32	2,417,860.38
二、职工福利费	-	3,427,031.53	3,427,031.53	-
三、社会保险费	-	2,484,357.11	2,484,357.11	-
其中：1.医疗保险费	-	550,998.70	550,998.70	-
2.基本养老保险费	-	1,700,652.76	1,700,652.76	-
3.年金缴费	-	-	-	-
4.失业保险费	-	123,418.68	123,418.68	-
5.工伤保险费	-	72,097.69	72,097.69	-
6.生育保险费	-	37,189.28	37,189.28	-
四、住房公积金	-	1,358,060.93	1,358,060.93	-
五、工会经费和职工教育经费	-	63,620.77	63,620.77	-
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、因解除劳动关系给予的补偿	-	297,823.81	297,823.81	-

合 计	2,286,157.13	39,119,750.72	38,988,047.47	2,417,860.38
-----	--------------	---------------	---------------	--------------

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

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 2011 年 12 月份工资计人民币 2,417,860.38 元，已于 2012 年 1 月 15 日发放。

(十九) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	199,137.52	183,071.68
营业税	22,460,315.59	25,609,871.67
企业所得税	30,195,221.89	30,202,533.07
个人所得税	180,142.89	176,061.93
城市维护建设税	409,736.97	632,703.75
土地增值税	1,093,297.88	1,093,914.96
房产税	4,736,491.04	4,827,394.41
其它	666,445.17	733,938.69
合 计	59,940,788.95	63,459,490.16

(二十) 应付利息

项 目	期末数	年初数
应付利息	1,172,560.60	119,746,122.90
合 计	1,172,560.60	119,746,122.90

(二十一) 其他应付款

1、分类

项 目	期末数	年初数
1 年以内	176,821,173.91	73,602,444.33
1 至 2 年	64,313,492.26	50,730,879.56
2 至 3 年	41,508,815.03	20,528,506.29
3 年以上	130,504,344.29	118,728,328.59
合 计	413,147,825.49	263,590,158.77

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

单位名称	期末数	年初数
中国投资有限公司	31,896,810.31	32,106,348.46

亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	3,667,995.38
深圳市东海岸实业发展有限公司	34,228,723.33	33,925,949.78
合 计	79,886,334.52	79,793,099.12

3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

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	63,701,074.94	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	14,577,357.51	3 年以上	往来款
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	关联方	10,092,805.50	2 至 3 年	-
上海大名饭店	非关联方	9,500,000.00	3 年以上	租金
春华咨询(深圳)有限公司	非关联方	24,890,600.84	3 年以上	
合 计		122,761,838.79		

(二十二) 预计负债

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
质量保证金(星苑时光卡)	447,600.64	-55,568.02	-	392,032.62
租赁赔偿金	-	290,000.00	-	290,000.00
其他	3,200,000.00	-	3,200,000.00	-
合 计	3,647,600.64	234,431.98	3,200,000.00	682,032.62

预计负债说明：

质量保证金是按子公司深圳国际商务有限公司预收星苑时光卡会员预付金 5%计提。

租赁赔偿金是由于上海大名星苑酒店有限公司与上海大名饭店的房屋租赁到期，需在 2012 年 9 月份将所租房屋退还给上海大名饭店，造成上海大名星苑酒店有限公司与其现有租户的房屋出租协议中断而需赔偿的款项。

其他是由于 2010 年 11 月 22 日深圳世纪星源物业发展有限公司与深圳瑞信恒达商贸有限公司签订《华乐大厦四、五、六、二十六层房地产买卖合同》，造成深圳世纪星源物业发展有限公司与深圳瑞思有限公司的房屋租赁合同中止所计提的赔偿款，房屋买卖合同中约定赔偿款从房屋买卖款中扣除，截止 2011 年 12 月 31 日，该部分赔偿款已

实际支付。

(二十三) 长期借款

项目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	30,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
合计	30,000,000.00	

深圳世纪星源物业发展有限公司将怡都大厦的房产抵押给中国农业银行罗湖支行为深圳市同泰达实业发展有限公司（以下简称“同泰达公司”）取得 3000 万元 3 年期贷款（2011 年 7 月 21 日-2014 年 7 月 20 日）提供担保，同泰达公司获得贷款后将该笔款项付给深圳市东海岸实业发展有限公司，替本公司归还对深圳市东海岸实业发展有限公司的欠款。

(二十四) 股本

项目	年初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	590,600.00	-	-	-	-	-	590,600.00
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件股份	913,743,007.00	-	-	-	-	-	913,743,007.00
1、人民币普通股	913,743,007.00	-	-	-	-	-	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。

(二十五) 资本公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	110,046,730.80			110,046,730.80
其他资本公积	159,061,815.65			159,061,815.65
合计	269,108,546.45	-	-	269,108,546.45

其他资本公积具体包括：

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

(二十六) 盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	89,954,378.55			89,954,378.55
任意盈余公积	59,564,692.12			59,564,692.12
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	149,519,070.67			149,519,070.67

(二十七) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年期末未分配利润	-538,018,255.13	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-10,782,695.90	
调整后 年初未分配利润	-548,800,951.03	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	11,414,651.25	
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		
期末未分配利润	-537,386,299.78	

调整年初未分配利润明细：

项 目	影响年初未分配利润金额
①由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整	
②由于会计政策变更	
③由于重大会计差错更正	-10,782,695.90
④由于同一控制导致的合并范围变更	
⑤其他调整合计影响	

(二十八) 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	63,534,839.01	137,234,232.85
其中：主营业务收入	61,975,093.96	57,050,436.85
其他业务收入	1,559,745.05	80,183,796.00
营业成本	60,446,116.74	77,821,055.07
其中：主营业务成本	60,039,987.77	54,212,731.08
其他业务支出	406,128.97	23,608,323.99

本年营业收入大幅度下降的原因：2010 年将 4、5、6 楼房产出售收入计入其他业务收入。

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业出租、客房、餐饮收入	40,673,668.87	44,359,902.09	40,924,704.03	41,101,339.49
物业管理	19,583,778.65	15,459,760.76	15,573,358.23	12,767,954.88
其他	1,717,646.44	220,324.92	552,374.59	343,436.71
合 计	61,975,093.96	60,039,987.77	57,050,436.85	54,212,731.08

3、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市海文新世纪文化发展有限公司	1,278,095.00	2.01
深圳文钦科技有限公司	1,081,081.08	1.70
深圳市海外国际旅行社有限公司	818,348.48	1.29
杭州动态静心教育培训有限公司深圳分公司	636,042.19	1.00
深圳市深朗汽车维修有限公司	524,676.00	0.83

合 计	4,338,242.75	6.83
-----	--------------	------

(二十九) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	2,695,006.41	5,140,996.74	应税收入 5%
城市维护建设税	188,636.87	218,323.98	应纳流转税 7%
教育费附加	110,937.79	83,711.02	应纳流转税 5%
土地增值税	-	1,101,389.04	四级超率累进税率
堤围费	-	512.16	应纳流转税 1%
河道管理费	2,005.78		应纳流转税 1%
其他	1,068.81	3,880.66	
合 计	2,997,655.66	6,548,813.60	

(三十) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	837,527.39	1,145,987.67
租赁费	814,920.40	942,518.05
职工薪酬	1,159,306.83	720,108.42
办公费用	51,173.78	61,010.43
低值易耗品摊销	53,916.62	20,676.57
广告费	7,646.00	33,416.00
交际应酬费	261,095.09	39,074.00
交通费	132,406.01	33,018.38
清洁费	-	1,550.15
业务宣传费	42,149.00	6,873.68
折旧费	185.15	4,122.90
通讯网络费	114,411.85	82,590.80
维修保养费	220.00	
其他	81,359.83	52,223.00
合 计	3,556,317.95	3,143,170.05

(三十一) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,842,848.70	10,679,942.62
折旧	2,984,435.40	3,306,228.27
办公费	2,874,006.74	1,266,798.55
长期待摊摊销	85,647.28	2,420,784.64
咨询服务	5,555,905.03	2,614,754.07
税金	1,650,604.18	2,204,659.57

物业管理费	1,796,072.60	1,068,789.94
保养及维修检测费	83,577.66	314,523.06
财产保险费	50,760.80	66,539.06
差旅费	555,557.66	643,591.65
车辆费用	867,106.51	521,969.14
低值易耗品摊销	170,747.53	266,974.49
环境清理保护费	184,158.05	170,400.24
交际应酬费	785,270.82	886,413.70
交通费	577,145.90	339,680.42
能源费	416,241.93	806,227.95
通讯网络	750,736.60	394,230.35
业务宣传费支出	80.00	436,842.37
制服洗涤	21,650.31	24,045.26
租赁费	437,961.84	501,683.99
其他	3,499,791.65	1,538,475.71
合 计	37,190,307.19	30,473,555.05

(三十二) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,786,375.63	26,486,279.28
减：利息收入	132,010.96	224,130.11
汇兑损失	785,588.55	29,780.68
减：汇兑收益	30,696.22	
其他手续费	210,835.72	317,437.34
合 计	26,620,092.72	26,609,367.19

(三十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
1.坏账损失	1,290,225.60	1,225,827.33
2.存货跌价损失		1,564,371.95
3.可供出售金融资产减值损失		
4.持有至到期投资减值损失		
5.长期股权投资减值损失		
6.投资性房地产减值损失		
7.固定资产减值损失		
8.工程物资减值损失		
9.在建工程减值损失		
10.生产性生物资产减值损失		
11.油气资产减值损失		

12.无形资产减值损失		
13.商誉减值损失		
14.其他		
合 计	1,290,225.60	2,790,199.28

（三十四）投资收益

1、投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
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	2,332,812.75	-454,292.28
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	2,332,812.75	-454,292.28

2、按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
Ao Cheng Limited	-1,717,891.62	-3,891,538.95
Head Crown Development Limited	4,050,704.37	3,437,246.67
合 计	2,332,812.75	-454,292.28

本公司投资收益收回不存在重大限制。

（三十五）营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	14,131,513.10	8,921,543.13	14,131,513.10
其中：固定资产处置利得	14,131,513.10	8,921,543.13	14,131,513.10
无形资产处置利得			
债务重组利得	64,631,104.07		64,631,104.07
非货币性资产交换利得			
罚款收入、违约金及赔偿金	1,825.00	56,198.16	1,825.00
滞纳金		18,290.20	
政府补助		43,438.40	

盘盈利得	1,175.00		1,175.00
其他	218,174.77	226,964.93	218,174.77
合 计	78,983,791.94	9,266,434.82	78,983,791.94

本期固定资产处置利得系出售华乐大厦 27、28 层。

本期债务重组利得为：

1、上海大名星苑酒店有限公司（本公司的全资子公司）与上海大名饭店因上海虹口区东大名路 1191 号大楼的租赁事宜纠纷分别起诉至上海市第二中级人民法院和上海市虹口区人民法院。2011 年 12 月，双方就此事项达成和解，于 2011 年 12 月 20 日签订了《和解协议》，并于 2011 年 12 月 28 日签署了《补充协议》。本公司根据和解协议确认债务重组利得 442.80 万元；

2、本公司与深农行债务重组利得 6,020.31 万元，详见附注十二（五）。

（三十六）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,346.29	17,375.00	1,346.29
其中：固定资产处置损失	1,346.29	17,375.00	1,346.29
无形资产处置损失	-		-
债务重组损失	-		-
非货币性资产交换损失	-		-
赔偿金	397,252.00	252,195.16	397,252.00
质量保证金		-103,371.68	
补偿金	-	249,026.49	-
罚款及滞纳金	15,990.00	1,461,556.60	15,990.00
盘亏损失	517,258.05		517,258.05
其他	107,507.72	3,205,552.86	107,507.72
公益性捐赠支出	13,500.00		13,500.00
合 计	1,052,854.06	5,082,334.43	1,052,854.06

（三十七）所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		
递延所得税调整	283,222.53	-1,995,732.18
合 计	283,222.53	-1,995,732.18

(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、基本每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	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	b			
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d			
报告期月份数	e			
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	914,333,607.00	914,333,607.00	
归属于公司普通股股东的净利润	j	11,414,651.25	-4,426,387.10	
非经常性损益	k	77,930,937.88	4,184,100.39	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	-66,516,286.63	-8,610,487.49	
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$m=j \div i$	0.0125	-0.0048
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$n=l \div i$	-0.0727	-0.0094

2、稀释每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	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	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e		
报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	914,333,607.00	914,333,607.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	j		
归属于公司普通股股东的净利润	k	11,414,651.25	-4,426,387.10
非经常性损益	l	77,930,937.88	4,184,100.39

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		m	-66,516,286.63	-8,610,487.49
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	0.0125	0.0125	-0.0048
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	-0.0727	-0.0727	-0.0094

(三十九) 其他综合收益

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		
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	-26,793,077.91	-21,168,041.90
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
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	-26,793,077.91	-21,168,041.90

外币报表折算差额，系由于本公司之全资子公司香港首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币，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。

(四十) 现金流量表项目注释

1、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
-----	-----

往来款	71,363,413.07
其他收入	422,993.67
合计	71,786,406.74

2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
往来款	16,498,430.66
其他支出	17,061,274.41
合计	33,559,705.07

3、收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
向非金融机构融资	131,000,000.00
合计	131,000,000.00

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	11,414,651.25	-4,426,387.10
加: 资产减值准备	1,290,225.60	2,790,199.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,166,745.88	8,469,914.03
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	9,128,942.77	13,299,456.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-14,130,166.81	-15,000.00
固定资产报废损失	517,258.05	
公允价值变动损失		
财务费用	25,909,731.26	26,486,279.28
投资损失	-2,332,812.75	454,292.28
递延所得税资产减少	283,222.53	-1,995,732.18
递延所得税负债增加		
存货的减少	-594,300.93	-17,605,166.92
经营性应收项目的减少	-69,593,957.09	-26,968,151.50
经营性应付项目的增加	64,713,828.06	5,636,510.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	34,773,367.82	6,126,214.55

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	10,218,982.67	12,845,212.94
减: 现金的期初余额	12,845,212.94	28,842,516.76
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,626,230.27	-15,997,303.82

2、本期无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

项 目	期末数	年初数
一、现金	10,218,982.67	12,845,212.94
其中: 库存现金	808,867.93	970,941.02
可随时用于支付的银行存款	9,410,114.74	11,874,271.92
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、期末现金及现金等价物余额		

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

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
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

母公司名称	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	HKD	20.15	20.15	丁芑、郑列列、陈	-

公司				荣全	
----	--	--	--	----	--

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 2011 年 12 月 31 日共持有本公司流通 A 股 184,240,445 股，占总股份的 20.15%。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
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
深圳国际商务有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑
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
首冠国际有限公司	全资子公司	有限公司	香港	郑列列
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
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
深圳假日星苑酒店管理有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王莎飒
深圳市创意星源房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	丁芑
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

子公司全称	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	房地产	3,000.00	100.00	100.00	61885102-6
深圳国际商务有限公司	商务咨询	3,000.00	100.00	100.00	61887646-9
深圳星苑物业管理服务有限公司	物业管理	24,000.00	100.00	100.00	61891154-3
首冠国际有限公司	投资控股	HKD1.0001	100.00	100.00	409869
上海大名星苑酒店有限公司	酒店服务	HKD2,100.00	100.00	100.00	60731134-X
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	财经资讯	150.00	100.00	100.00	27948745-X
深圳假日星苑酒店管理有限公司	管理服务	200.00	100.00	100.00	-
深圳市创意星源房地产开发有限公司	物业管理	1,000.00	100.00	100.00	-
深圳市博经闻资讯技术有限公司	资讯服务	210.00	100.00	100.00	27924503-9

3、本企业的合营和联营企业情况

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(%)	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	HKD900.00 万元	20.00	20.00	
Head Crown Development Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100.00	50.00	50.00	

Ao Cheng Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100.00	25.00	25.00	
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	25,000.00 万元	45.00	45.00	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	25,000.00 万元	25.00	25.00	79116544-1
Head Crown Business Park Development Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD1.00	49.00	49.00	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区俱乐部有限公司	重大影响公司	61882869-4

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

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	—	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责任公司	HKD247,921,078.46	2007-11-15	—	否

关联担保情况说明

*1 系由本公司、本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限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”，现已变更为“富国银行”）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。该项借款除由深圳世纪星源物业发展有限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，本公司董事局主席丁芑和董事郑列列也为其提供了追加

的个人担保。截至 2011 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、本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司及首冠国际公司作为共同担保人，为美联银行（现已变更为“富国银行”）于 2006 年 12 月 31 日签署及登记并向湖南天景名园置业有限责任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。该项借款除由深圳世纪星源物业发展有限公司提供责任担保外，湖南天景名园置业有限责任公司以持有的“太阳星城”项目土地为其提供抵押。同时，本公司董事局主席丁芑和董事郑列列也为其提供了追加的个人担保。截至 2011 年 12 月 31 日，美联银行实际已向湖南天景名园置业有限责任公司发放港币贷款 247,921,078.46 元。

(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

公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应收账款	1、深圳市东海岸实业发展有限公司	48,285.30	48,285.30
	2、湖南天景名园置业有限责任公司	188,380.40	
	小计	236,665.70	48,285.30
预付款项	Head Crown Development Limited	9,728,400.00	10,211,160.00
	小计	9,728,400.00	10,211,160.00
其他应收款	湖南天景名园置业有限责任公司	17,013,398.68	32,589,966.66
	珠海星湾置业有限公司	20,052,580.06	17,296,470.06
	深圳市金海滩旅游度假俱乐部有限公司	42,153,430.57	46,880,118.36
	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,094,114.64	10,094,114.64
	小计	89,313,523.95	106,860,669.72
长期应收款	Head Crown Development Limited	100,186,398.36	105,158,026.35
	Ao Cheng Limited	51,616,712.37	54,178,128.85
	小计	151,803,110.73	159,336,155.20

公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额

其他应付款	中国投资有限公司	31,896,810.31	32,106,348.46
	深圳光骅实业有限公司	3,667,995.38	3,667,995.38
	亚洲度假酒店论坛有限公司 (中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
	深圳市东海岸实业发展有限公司	34,228,723.33	33,925,949.78
	小计	79,886,334.52	79,793,099.12

八、股份支付

报告期内，本公司未发生股份支付情况。

九、或有事项的说明

1、截至 2011 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责任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）。

2、2010 年 10 月 26 日，福田区人民法院立案审理深圳光骅实业有限公司诉本公司与深圳市人民政府口岸办一案，诉讼请求法院判定本公司与深圳市人民政府口岸办(以下简称一口岸办)于 1995 年 9 月 26 日签定的《合作开发建设—深圳车港协议书》无效，深圳市人民政府口岸办已于 2010 年 12 月 27 日向法院提交答辩状，声明口岸办与本公司签订《合作开发建设—深圳车港协议书》合法、有效。本公司于 2010 年 12 月 2 日向法院以深圳光骅实业有限公司主体资格不符为由提出驳回起诉的申请，现该诉讼正在进行中。

3、2011 年 8 月 17 日，本公司在深圳市福田区人民法院立案，起诉潘光明、黄书荣、倪军、重庆荣鼎地产有限公司，并申请诉讼保全。深圳市福田区人民法院于当日受理本案，案号确定为（2011）深福法二初字第 6564 号。

2011 年 8 月 19 日，深圳市福田区人民法院作出裁定，查封、扣押或冻结潘光明、黄书荣、倪军、重庆荣鼎地产有限公司名下价值 770 万元的财产。2011 年 9 月 8 日，深圳市福田区人民法院发出《查封、冻结、扣押财产通知书》，告知已于 2011 年 9 月 5 日查封重庆荣鼎地产有限公司名下位于重庆市九龙坡区石小路 158 号 1 栋的产权（产权证号 114 房地证 2011 字第 105304 号），至 2013 年 9 月 4 日届满。

2011 年 10 月 7 日，潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司提出管辖异议，认为深圳市福田区人民法院不具有管辖权，要求将本案移送重庆市有管辖权的法院管辖。2011 年 10 月 26 日，深圳市福田区人民法院作出裁定，裁定异议成立，将本案移送

至重庆市第一中级人民法院管辖。2011年11月3日，本公司提交《上诉状》，就管辖异议裁定提起上诉。2012年1月13日，深圳市福田区人民法院再次作出裁定，驳回本公司上诉，维持原裁定，将本案移送至重庆市第一中级人民法院管辖。

2012年3月27日，经向深圳市福田区人民法院查询，本案已经移送至重庆市第一中级人民法院。

除上述事项外，截至2011年12月31日，本公司无需披露的其他重大或有事项。

十、承诺事项的说明

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

2012年3月27日，本公司与深圳市优瑞商贸有限公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》，双方就合作开发深圳市南山区东滨路与向南路交接处编号为T102-0041的宗地（目前宗地上有出租经营的工业厂房，建筑面积约为28,421.68平方米，该建筑物产权归属世纪星源公司）时实施主体的确认、合作权益、项目开发实施、搬迁补偿款支付等事项做了约定。2012年3月28日，合作方深圳市优瑞商贸有限公司已按照开发协议的规定支付了第一笔合作定金人民币1000万元。

十二、其他重要事项

（一）肇庆项目

1、肇庆项目的历史沿革

（1）肇庆项目起始涉及的各方主体：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）

乙方：香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）

丙方：Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5家香港子公司”）

港澳控股国际有限公司(以下简称“港澳控股公司”)持有Beehive Assets Limited、

Chancery Profit Limited、Edwina Assets Limited、Festoon assets Limited、Launton Profit Limited（以下合称“五家 BVI 子公司”）100%的股权，而五家 BVI 子公司分别持有 Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited（以下合称“5 家香港子公司”）100%的股权。

（2）合作合同签订情况

1992 年 9 月 15 日，由肇庆市政府直属的两家公司——七星公司、春风公司与 5 家香港子公司等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。

1992 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。

合作各方共同签署的合作合同约定：七星公司负责提供 3,538 亩项目用地及五通一平工作；春风公司负责支付 3,538 亩土地的征地、补偿、拆迁、五通一平费用和相关税费，负责 1,000 万平方英尺上盖的发展工作；5 家香港子公司负责向春风公司支付土地开发费用港币 4.9 亿元，负责 1,000 万平方英尺上盖的全部费用（按 HKD180 元/平方英尺计港币 18 亿元），共同开发经营房地产。

合作公司所获得的利润七星公司享有 30%，5 家香港子公司享有 70%，春风公司向 5 家香港子公司收取港币 2,555 万元销售代理费、不享有合作公司的净利润。此外合作合同还约定春风公司如未能完成任何一项，则应向 5 家香港子公司赔偿损失或 5 家香港子公司无条件的取得 3,538 亩的土地使用权，七星公司对此提供担保。

（3）合作合同实际执行情况

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

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

C、七星公司也按合作合同履行了义务；即1992年9月18日，肇庆百灵公司取得了肇庆市国土局颁发的肇府国用（证）字002号国有土地使用证。详情如下：

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678平方米（折合3,538亩）；

使用年限：自1992年9月19日起70年；

备注：自1992年9月19日至1997年9月19日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证。

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

2、本公司取得肇庆项目权益的过程

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

本公司之子公司首冠国际有限公司于1997年12月以通过Chang Jiang Resources Co.,limited拥有的深圳龙岗第二通道60%的权益换入肇庆项目70%权益。

深圳龙岗第二通道公路项目60%权益的账面价值为1.4亿元人民币，评估价港币687,000,000元；受让对价是港澳控股国际有限公司持有的五家BVI公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited及Launton Profits Limited）全部股权、港澳控股公司应收肇庆项目的债权和港币4000万元现金，五家BVI

公司通过前述的 5 家香港子公司拥有肇庆项目 70%权益，账面价值港币 610,523,481.60 元。

肇庆项目为中外合作项目。

3、本公司取得肇庆项目权益后的项目进展情况

(1) 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。

(2) 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（约合 226 亩），建设项目会所。

(3) 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，RoadTown,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港币 610,523,481.60 元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。

本次交易内容及条款主要有：

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。第一期约定在已完成征地手续的 1,717 亩地块中 90 米等高线以下的 1216 亩进行，初始股东贷款的余款(2.56 亿元)将根据剩余地块的开发进度进行支付。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 2 月 28 日，双方以签订框架协议补充协议的方式约定，对于已完成征地手续的 1,717 亩地块中 90 米等高以上的 501 亩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。

2009 年 3 月 10 日，本公司向肇庆市委、市人民政府提交了《关于要求研究解决启动肇庆市北岭项目建设的函》，并与广金公司以肇庆项目权益的实际受益人联合向肇庆市政府提交了“关于解决肇庆市北岭项目建设的具体方案”。

2012 年 2 月 26 日，本公司再次向肇庆市委、市政府提交了《关于解决肇庆市百灵建设有限公司的请求》。

4、肇庆项目现状

截至本报告期末，肇庆项目仍处于项目前期筹备阶段，尚未正式开工。近期，公司与广金公司就肇庆项目制订了《肇庆北岭原生态居住区规划设计方案》，规划总建筑面积 400 万平方米，拟呈报肇庆市委、市人民政府，并拟就项目总体规划、征地补偿、置换土地等事宜与肇庆市人民政府及相关部门进行进一步协商。

5、项目风险分析

虽然本公司已按原合作合同履行了应尽的义务，并有七星公司提供担保，但由于春风公司违约，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、置换地块位置变化也会对项目进展和未来收益产生影响。

在与广金控股合作开发肇庆项目时，项目实际执行情况由于受到规划调整等客观因素的影响，并未完全按照双方签订的框架合作协议执行，未来与广金控股公司合作开发

肇庆项目的事项仍存在重大不确定性。

（二）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：

天景名园为一家项目开发公司。注册资本为人民币 2.5 亿元。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，公司预计在未来四年内兴建 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 2.4 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 10.62 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, 本公司及现任董事局主席丁芑、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:

本公司及董事局主席丁芑、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。名园置业公司已于 2011 年取得第一期其中的 20 幢 (共 40 套) 的预售证并对外预售。

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, 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, 不应确认为负债。

4、首冠国际公司融资情况

截至 2011 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一天景名园 II 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 2011 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 2011 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，本公司的控股股东（香港）中国投资有限公司（下称中投）决定在不影响本司原有权利、义务的前提下，于 2009 年 11 月 25 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。中投已于 2010 年 12 月 28 日前向富国银行购买了该笔项目贷款的全部本金及利息。由于长沙项目 2010 年未实现销售，故该笔夹层贷款到期需要展期，在取得富国银行同意前提下，2010 年 12 月中投公司按同等条件代替 Champ Mark Holdings Limited (Champ Mark)履行义务，向富国银行一揽子支付了该笔夹层贷款的全部本金和利息；Champ Mark 承接上述贷款债权后，将继续按原《贷款协议》享有并承担贷款人义务及原抵押担保项下的贷款人权利。Champ Mark 承接富国银行该笔债权后除了给予了项目公司一年相同条件的贷款展期外，同时还允许项目公司对已达到销售条件的第一期房产进行销售。Champ Mark 是 Auric Pacific Real Estate Fund（简称 Auric 基金）为了本次交易于 2010 年 12 月 27 日根据英属维尔京群岛法律而设立的 100%持股的单一目的公司，其注册办事处为 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。新加坡上市公司 Auric Pacific Group Limited 持有 Auric Pacific Real Estate Fund（简称 Auric 基金）60%股份。Lippo Group（力宝集团）为新加坡上市公司 Auric Pacific Group Limited 控股股东，持有 Auric Pacific Group Limited 49.28%的股权，力宝集团是跨国金融控股企业，李文正先生及其家族成员为力宝集团实际控制人。该企业及其关联方，与本公司及本公司董监高、实际控制人及前十名股东之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面任何关联关系，不存在其他任何可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关联关系。上述贷款人变更事项，已于 2011 年 1 月 5 日在国家外汇管理局湖南省分局办理了变更登记手续，登记的借款年利率为 5.8%。上述贷款人变更事项，不影响原《贷款协议》项下各方的权利义务，协议约定的年利率为 15%。因新贷款人还允许项目公司对已达到销售条件的第一期房产在还贷前进行销售，这可以改善该项目开发的现金流。

6、是否控制判断

根据 2009 年 12 月，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股东权利和义务，并完成了商业登记，根据协议首冠发展董事会成员在富国银行的项目夹层贷款得到偿还后再行调整。至此，中投与本公司实际共同控制长沙太阳星城项目，中投承诺原投资合同和管理协议将继续执行，除涉及 CHAMP MARK 的项目夹层贷款事项外。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）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，土地使用期限为 2004 年 11 月 30 日至 2074 年 11 月 30 日，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：

本公司及董事局主席丁芑、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，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 2011 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 205,967.18 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、风险分析

由于本项目的建设规划方案正在申报中，至今尚未取得政府建设规划许可及开工，项目进度存在重大不确定性。

（四）BOT 项目-车港工程

1、车港工程历史沿革

为了促进深港两地的交通联系，做好深港衔接，改善深港两地公路旅客运输，充分发挥深圳（口岸）优势，深圳市人民政府口岸办公室与本公司合作开发建设位于深圳皇岗口岸监管区内的大型香港过境私家车泊位设施——“深圳车港”项目。

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%。

车港工程原规划为香港过境私家车泊位，于 1997 年 3 月 8 日开工，主体工程于 1998 年底完工。车港工程主体完工后，由于涉及一地两检、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）。

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改造由深圳市政府投资建设、深圳市工务署承建；二层及以上楼层由本公司完成。并规定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。

2、车港工程改造进展情况

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。

车港工程改造自 2007 年 3 月开工后，2008 年完成三层以上地面砼的施工及排水管道的整改工程；2009 年完成车港工程首层改造工程；2010 年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；2011 年 6 月完成主体建筑外立面的装修工程。

车港工程分别于 2007 年 6 月通过了主体（基础）工程中间验收；2011 年 5 月通过了建设工程消防验收。截至本报告期末，车港工程已完成主体建筑 1 号楼总建筑面积 91,906.24 平方米，已建车位 2,972 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）。

按照口岸规划设计在旅客及客车出境查验场地西侧由北至南建造的 U 型高架桥，因南侧落地面的引桥下方所处地面是皇岗海关边防检查站的营房，要待其搬迁后才能进行 U 型高架桥南侧约 150 米引桥的施工，车港工程因此未能达到全面验收的条件。现由于车港停车场试运营的需求，在 U 型高架桥北侧将原单向车道临时改为双向车行通道。

2011 年 6 月 14 日，本公司就深圳车港取得了深圳市经营性停车场许可证，2011 年 7 月 29 日，深圳市发改委以深发改（2011）1080 号文对深圳车港停车场机动车停放服务

收费标准进行了批复。2011年7月，本公司开始对车港停车场进行试运营。

3、项目风险分析

根据1995年9月本公司与深圳市人民政府口岸办公室签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》：经营合作期限为30年，自签订协议之日起计算。而车港工程由于一地两检、皇岗口岸规划调整等历史原因延续的时间较长，合作双方尚未对合作经营期限作出补充或修改，经营期起止时间的确定将对车港工程未来收益产生较大影响。

车港工程改造工程中U型高架桥南侧引桥现不具备施工条件，无法准确预计完工时间，车港工程无法进行竣工验收后正式投入运营，对车港工程未来收益产生影响。

4、其他事项说明

本公司2006年对在建工程-车港工程计提了减值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。

截止2011年12月31日，车港工程累计支出401,981,398.25元，其中包括：收购车港工程权益的成本107,328,000.00元；资本化利息73,535,144.44元。

（五）与中国农业银行深圳市分行债务重组事项

2011年4月27日，本公司与中国农业银行深圳市分行（以下简称深农行）达成了《减免利息协议》，双方约定主要内容如下：双方约定，在本公司偿还78,753,079.00元（限定在2011年10月5日之前）本金；分期偿还（限定在2013年12月31日之前）4,339.78万元利息及自2007年8月1日起至本金实际还清日（最迟的还款日期不得超过2011年10月5日）止按原《借款展期协议》利率计算的本金实际占用的利息的前提下，深农行将减免本公司所有的剩余利息。

从2011年4月28日起至2011年5月3日止，本公司已按《减免利息协议》约定向深农行偿还了贷款本金78,753,079.00元及利息63,870,428.30元，完全履行了《减免利息

协议》中的所有还款义务，将减免的利息 60,203,104.07 元确认为债务重组利得。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	767,895,523.98	94.78	399,561,263.90	52.03
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	25,061,657.27	3.10	1,253,082.86	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	17,194,857.51	2.12	17,194,857.51	100.00
合计	810,152,038.76	100.00	418,009,204.27	

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	737,610,949.11	95.38	394,013,977.93	53.42
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	19,250,469.59	2.49	962,523.48	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	16,500,926.21	2.13	16,500,926.21	100.00
合计	773,362,344.91	100	411,477,427.62	

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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	8,254,892.37	32.94	412,744.62	2,739,834.99	14.23	136,991.75
1 至 2 年	1,800,000.00	7.18	90,000.00	1,241,774.11	6.45	62,088.71
2 至 3 年	1,093,900.68	4.36	54,695.03	10,172,746.98	52.85	508,637.34
3 年以上	13,912,864.22	55.52	695,643.21	5,096,113.51	26.47	254,805.68
合计	25,061,657.27	100.00	1,253,082.86	19,250,469.59	100.00	962,523.48

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
往来款	17,194,857.51	17,194,857.51	100.00	账龄较长，预计无法收回

4、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。

5、本报告期无实际核销的其他应收款情况。

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

7、其他应收款金额前五名单位情况

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	501,904,169.96	1至3年	61.95
香港润涛公司	非关联方	109,020,479.75	3年以上	13.46
首冠国际有限公司	本公司之全资子公司	72,340,795.23	1至3年	8.93
上海大名星苑酒店有限公司	本公司之全资子公司	13,039,004.34	1至3年	1.61
深圳新德利财经资讯技术有限公司	本公司之全资子公司	71,591,074.70	1至3年	8.84
合计		767,895,523.98		94.79

8、其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
上海大名星苑酒店有限公司	本公司之全资子公司	13,039,004.34	1.61
深圳国际商务有限公司	本公司之全资子公司	501,904,169.96	61.95
深圳新德利财经资讯技术有限公司	本公司之全资子公司	71,591,074.70	8.84
首冠国际有限公司	本公司之全资子公司	72,340,795.23	8.93
(香港)中国投资有限公司	本公司控股股东	9,766,228.55	1.21
合计		668,641,272.78	82.54

(二) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	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(%)
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	100.00
深圳星源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	100.00
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	100.00
首冠国际有限公司	成本法	10,700.94	10,700.94		10,700.94	100.00
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	15.00
深圳光骅实业有限公司	成本法	1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92	20.00
深圳市创意星源房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00

司					
合计		361,848,535.16	361,848,535.16		361,848,535.16

被投资单位	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	100.00				
深圳星源物业管理服务有限公司	100.00				
深圳国际商务有限公司	100.00		30,000,000.00		
首冠国际有限公司	100.00				
中国技术创新有限公司	15.00				
深圳光骅实业有限公司	20.00				
深圳市创意星源房地产开发有限公司	100.00				
合计			30,000,000.00		

(三) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	12,674,241.53	15,249,321.14
加: 资产减值准备	6,021,776.64	4,431,552.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,699,462.24	3,280,090.20
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	867.50	
固定资产报废损失	114,107.28	
公允价值变动损失		
财务费用	22,923,070.54	21,713,957.52
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-445,600.00	
经营性应收项目的减少	-39,108,822.78	-71,239,365.18
经营性应付项目的增加	10,691,607.26	25,035,567.41

其他		
经营活动产生的现金流量净额	15,570,710.21	-1,528,876.35
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,906,163.27	525,508.84
减: 现金的期初余额	525,508.84	12,054,385.19
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,380,654.43	-11,528,876.35

十四、补充资料

1、本年度非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	14,130,166.81	
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	64,631,104.07	
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		-830,333.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计		77,930,937.88
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合 计		77,930,937.88

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	1.68	0.0125	0.0125
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.77	-0.0727	-0.0727

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

（1）主要会计报表项目的异常情况

项 目	期末数	期初数	变动额	变动率（%）	占资产比率（%）
应收账款	1,366,368.24	10,824,145.82	-9,457,777.58	-87.38	0.11
存货	15,494,790.11	53,940,826.25	-38,446,036.14	-71.27	1.23
投资性房地产	98,949,479.73	23,485,010.17	75,464,469.56	321.33	7.85
固定资产	26,237,595.84	77,806,351.06	-51,568,755.22	-66.28	2.08
短期借款	19,700,000.00	119,385,907.50	-99,685,907.50	-83.50	1.56
应付利息	1,172,560.60	119,746,122.90	-118,573,562.30	-99.02	0.09
其他应付款	413,147,825.49	263,590,158.77	149,557,666.72	56.74	32.77

①应收账款本期减少 9,457,777.58 元，主要系本期收回对深圳市瑞信恒达商贸有限公司的应收账款 10,200,000.00 元。

②存货本期减少 38,446,036.14 元，主要原因见第③项说明。

③投资性房地产本期增加 75,464,469.56 元，主要原因为：原计入“存货-出租开发产品”的福华工业厂房（新厂房）21,180,826.13 元，原计入“存货-拟开发土地”的福华工业区土地补缴的市政配套费用（地价款）16,554,167.00 元，原计入“固定资产-房屋建筑物”的福华厂区 57,634,760.78 元、五洲地下车库 18,708,362.59 元、怡都车场设施 105,728.00 元、光纤小区 1,362,764.00 元，上述房屋建筑物及其附属土地合计原值为

115,546,608.50 元，累计折旧和累计摊销为 38,059,191.95 元，因实际用于出租获取租赁收入，本年度将其重分类至投资性房地产。

④固定资产本期减少 51,568,755.22 元，主要原因见第③项说明。

⑤短期借款本期减少 99,685,907.50 元，主要原因为本公司 2011 年 4 月 27 日与农业银行深圳市分行进行债务重组减少短期借款 78,753,079.00 元，本公司子公司物业发展有限公司本期偿还春华咨询短期借款 6,000,000.00 元，本公司子公司深圳博经闻财经资讯技术有限公司本期偿还中国农业银行深圳罗湖支行借款 12,000,000.00 元。

⑥应付利息本期减少 118,573,562.30 元，主要原因为与农行债务重组减少。

⑦其他应付款本期增加 149,557,666.72 元，主要原因为本期公司向深圳市星源创意环境技术有限公司融资人民币 120,000,000.00 元。

十五、财务报告的批准

本年度财务报告已于 2012 年 4 月 20 日经公司董事局批准。

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

二〇一二年四月二十四日