

深圳世纪星源股份有限公司
 财务报表
 合并资产负债表
 2012年6月30日

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|-------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 五(一) | 4,786,951.62 | 16,292,748.16 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 五(二) | 1,642,888.61 | 1,366,368.24 |
| 预付款项 | 五(四) | 20,851,167.21 | 20,767,702.92 |
| 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 | 五(三) | 119,884,375.15 | 125,731,781.55 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 五(五) | 15,701,677.54 | 15,494,790.11 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 162,867,060.13 | 179,653,390.98 |
| 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 | 五(六) | 554,898,986.76 | 554,898,986.76 |
| 长期股权投资 | 五(七) | 73,241,684.05 | 73,241,684.05 |
| 投资性房地产 | 五(八) | 97,763,787.69 | 98,949,479.73 |
| 固定资产 | 五(九) | 24,412,885.03 | 26,237,595.84 |
| 在建工程 | 五(十) | 271,227,965.92 | 310,565,515.15 |
| 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 | 五(十一) | 43,767,618.60 | 13,162,080.07 |
| 递延所得税资产 | | 3,877,430.61 | 3,877,430.61 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 1,069,190,358.66 | 1,080,932,772.21 |
| 资产总计 | | 1,232,057,418.79 | 1,260,586,163.19 |

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）

2012年6月30日

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|--------|------------------|------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 五(十三) | | 19,700,000.00 |
| 向中央银行借款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 五(十四) | 50,350,129.09 | 47,130,418.10 |
| 预收款项 | 五(十五) | 222,645,913.06 | 26,458,074.59 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 2,193,646.59 | 2,417,860.38 |
| 应交税费 | 五(十六) | 59,175,713.71 | 59,940,788.95 |
| 应付利息 | 五(十七) | 1,172,560.60 | 1,172,560.60 |
| 应付股利 | | 6.59 | 6.59 |
| 其他应付款 | 五(十八) | 235,449,009.54 | 413,147,825.49 |
| 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 | | 570,986,979.18 | 569,967,534.70 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | 五(二十) | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | 五(十九) | 392,032.62 | 682,032.62 |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 30,392,032.62 | 30,682,032.62 |
| 负债合计 | | 601,379,011.80 | 600,649,567.32 |
| 所有者权益： | | | |
| 股本 | 五(二十一) | 914,333,607.00 | 914,333,607.00 |
| 资本公积 | 五(二十二) | 269,108,546.45 | 269,108,546.45 |
| 减：库存股 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 五(二十三) | 149,519,070.67 | 149,519,070.67 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 五(二十四) | -566,644,488.66 | -537,386,299.78 |
| 外币报表折算差额 | | -135,638,328.47 | -135,638,328.47 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 630,678,406.99 | 659,936,595.87 |
| 少数股东权益 | | | |
| 所有者权益合计 | | 630,678,406.99 | 659,936,595.87 |
| 负债和所有者权益总计 | | 1,232,057,418.79 | 1,260,586,163.19 |

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

2012年6月30日

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|-------|----------------|----------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 508,690.42 | 5,723,744.57 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | - | |
| 预付款项 | | 10,100,000.00 | 10,000,000.00 |
| 应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | 十三(一) | 382,611,257.75 | 392,142,834.49 |
| 存货 | | 13,271,817.25 | 13,271,817.25 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 406,491,765.42 | 421,138,396.31 |
| 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 | 十三(二) | 331,848,535.16 | 331,848,535.16 |
| 投资性房地产 | | 68,399,333.1 | 68,962,611.26 |
| 固定资产 | | 20,024,522.54 | 21,201,706.36 |
| 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 | | 420,272,390.80 | 422,012,852.78 |
| 资产总计 | | 826,764,156.22 | 843,151,249.09 |

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）

2012年6月30日

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 2,461,463.92 | 15,264,228.48 |
| 预收款项 | | 200,356,170.00 | 356,170.00 |
| 应付职工薪酬 | | 474,647.68 | 673,039.72 |
| 应交税费 | | 6,746,019.58 | 7,122,817.59 |
| 应付利息 | | | |
| 应付股利 | | 6.59 | 6.59 |
| 其他应付款 | | 320,728,233.54 | 506,308,816.23 |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 530,766,541.31 | 529,725,078.61 |
| 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 | | 530,766,541.31 | 529,725,078.61 |
| 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 | | -1,019,673,500.47 | -1,002,244,944.90 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 295,997,614.91 | 313,426,170.48 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 826,764,156.22 | 843,151,249.09 |

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

2012年1-6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|-----------------------|--------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | | 29,715,656.64 | 29,109,834.88 |
| 其中：营业收入 | 五(二十五) | 29,715,656.64 | 29,109,834.88 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 59,126,001.10 | 49,006,261.00 |
| 其中：营业成本 | 五(二十五) | 27,473,265.75 | 21,463,409.25 |
| 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 | | 1,584,672.64 | 1,191,532.45 |
| 销售费用 | | 1,854,949.27 | 1,527,986.16 |
| 管理费用 | | 18,556,862.67 | 14,786,906.80 |
| 财务费用 | | 9,656,250.77 | 9,295,298.65 |
| 资产减值损失 | | | 741,127.69 |
| 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 | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | -29,410,344.46 | -19,896,426.12 |
| 加：营业外收入 | 五(二十六) | 301,780.40 | 47,153,255.97 |
| 减：营业外支出 | 五(二十七) | 149,624.82 | 133,466.53 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -29,258,188.88 | 27,123,363.32 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -29,258,188.88 | 27,123,363.32 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | -29,258,188.88 | 27,123,363.32 |
| 少数股东损益 | | | |

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

2012年1-6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|-----------------------|----|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | | | |
| 减：营业成本 | | 563,278.16 | 235,982.88 |
| 营业税金及附加 | | | |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 8,809,342.09 | 7,055,323.80 |
| 财务费用 | | 8,055,935.32 | 8,610,059.22 |
| 资产减值损失 | | | |
| 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） | | -17,428,555.57 | -15,901,365.90 |
| 加：营业外收入 | | | 47,076,797.79 |
| 减：营业外支出 | | | 800.00 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -17,428,555.57 | 31,174,631.89 |
| 减：所得税费用 | | | - |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -17,428,555.57 | 31,174,631.89 |

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

2012年1-6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|---------------------------|--------|-----------------|----------------|
| 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 | | 15,795,991.16 | 17,732,341.49 |
| 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 | 五(二十八) | 225,863,088.94 | 34,473,658.70 |
| 经营活动现金流入小计 | | 241,659,080.10 | 52,206,000.19 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 9,284,223.18 | 8,397,863.92 |
| 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 | | 8,927,079.22 | 7,590,640.60 |
| 支付的各项税费 | | 2,941,789.17 | 5,035,375.30 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五(二十八) | 68,994,939.15 | 15,955,792.40 |
| 经营活动现金流出小计 | | 90,148,030.72 | 36,979,672.22 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 151,511,049.38 | 15,226,327.97 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | - | |
| 取得投资收益收到的现金 | | - | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | - | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | - | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | - | |
| 投资活动现金流入小计 | | - | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | 9,749,610.23 |
| 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 | | | 9,749,610.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | -9,749,610.23 |
| 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 | | | 143,000,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 164,200,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 19,700,000.00 | 113,402,067.50 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 693,338.62 | 64,665,113.53 |
| 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 | | 142,623,507.30 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 163,016,845.92 | 178,067,181.03 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -163,016,845.92 | -13,867,181.03 |

| | | | |
|--------------------|--|----------------|---------------|
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -11,505,796.54 | -8,390,463.29 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 16,292,748.16 | 18,910,425.78 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 4,786,951.62 | 10,519,962.49 |

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

2012年1-6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上年同期金额 |
|---------------------------|----|-----------------|-----------------|
| 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 | | - | - |
| 收到的税费返还 | | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 212,204,984.76 | 15,490,330.64 |
| 经营活动现金流入小计 | | 212,204,984.76 | 15,490,330.64 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 3,264,561.02 | 4,361,018.78 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 3,302,418.83 | 2,502,830.06 |
| 支付的各项税费 | | 363,677.26 | 391,082.23 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 67,865,874.50 | 4,976,668.98 |
| 经营活动现金流出小计 | | 74,796,531.61 | 15,751,346.05 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 137,408,453.15 | -261,015.41 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | |
| 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 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | - |
| 取得借款收到的现金 | | | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | 143,000,000.00- |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 143,000,000.00- |
| 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 | | | 63,870,428.30 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 142,623,507.30 | - |
| 筹资活动现金流出小计 | | 142,623,507.30 | 142,623,507.30 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -142,623,507.30 | 376,492.70 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | | |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 5,723,744.57 | 2,334,537.49 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | | |
| | | 508,690.42 | 2,450,014.78 |

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

2012年1-6月

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 | - | -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 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、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

2012年1-6月

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 | 本期金额 | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|-----------|----------|----------------|------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 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 | - | -537,386,299.78 | -135,638,328.47 | - | 659,936,595.87 |
| 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 | 269,108,546.45 | - | - | 149,519,070.67 | - | -537,386,299.78 | -135,638,328.47 | - | 659,936,595.87 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | - | -29,258,188.88 | - | - | -29,258,188.88 |
| （一）净利润 | - | - | - | - | - | - | -29,258,188.88 | - | - | -29,258,188.88 |
| （二）其他综合收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 上述（一）和（二）小计 | - | - | - | - | - | - | -29,258,188.88 | - | - | -29,258,188.88 |
| （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 | - | -566,644,488.66 | -135,638,328.47 | - | 630,678,406.99 |

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

2012年1-6月

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 | - | -1,014,919,186.43 | 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

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期金额 | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|------|----------------|--------|-------------------|----------------|
| | 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 | - | -1,002,244,944.90 | 313,426,170.48 |
| 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 | - | -1,002,244,944.90 | 313,426,170.48 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | - | - | - | - | - | - | -17,428,555.57 | -17,428,555.57 |
| （一）净利润 | - | - | - | - | - | - | -17,428,555.57 | -17,428,555.57 |
| （二）其他综合收益 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 上述（一）和（二）小计 | - | - | - | - | - | - | -17,428,555.57 | -17,428,555.57 |
| （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 | - | -1,019,673,500.47 | 295,997,614.91 |

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

2012 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。母公司经营范围：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。集团及下属公司的主要产品及提供的劳务为：BOT 交通基础设施服务、不动产开发与商品房销售、不动产经营与酒店公寓管理服务、环境处理工程。

4、控股股东及实际控制人

截至 2012 年 6 月 30 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

本年度，本公司无前期会计差错

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 |
|------------------|--------|-----|------|--------------|---|--------------|---------------------|
| 深圳世纪星源物业发展有限公司 | 有限责任公司 | 深圳市 | 房地产 | 3,000.00 | 房地产、家用电器、建筑材料、日用杂品、五金电工器材、交通器材、化工产品、茶叶、丝绸、日用百货、矿产、电子产品、糖烟酒、副食品、饮料、土产品 | 3,000.00 | |
| 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、计算机软件开发、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。

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 | 期初数 | | | 期末数 | | |
|---------|--------------|---------|----------------------|------------|---------|---------------------|
| | 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>1,027,680.49</u> |
| 人民币 | | | 793,779.26 | | | 1,013,384.71 |
| 港币 | 16,614.46 | 0.81070 | 13,469.34 | 15,636.43 | 0.81070 | 12,676.45 |
| 美元 | 257.00 | 6.3009 | 1,619.33 | 257.00 | 6.3009 | 1,619.33 |
| 银行存款： | | | <u>9,410,114.74</u> | | | <u>3,759,271.13</u> |
| 人民币 | | | 8,504,492.12 | | | 3,302,651.04 |
| 港币 | 1,101,535.11 | 0.81070 | 893,014.51 | 378,623.36 | 0.81070 | 306,949.96 |
| 美元 | 2,001.00 | 6.3009 | 12,608.11 | 23,753.77 | 6.3009 | 149,670.13 |
| 其他货币资金： | | | <u>6,073,765.49</u> | | | <u>0</u> |
| 人民币 | | | 6,073,765.49 | | | |
| 港币 | | | | | | |
| 美元 | | | | | | |
| 合 计 | | | <u>16,292,748.16</u> | | | <u>4,786,951.62</u> |

(二) 应收账款**1、应收账款按种类披露：**

| 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 | 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 | 21.21 | 766,050.00 | 100 |
| 按账龄组合计提坏账准备的应收账款 | 1,714,802.73 | 47.48 | 71,914.12 | 5 |
| 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 | 31.31 | 1,131,139.32 | 100 |
| 合计 | 3,611,992.05 | 100 | 1,969,103.44 | |

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期初数 | | | 期末数 | | |
|---------|--------------|--------|-----------|--------------|--------|-----------|
| | 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 | 1,666,155.43 | 97.16 | 69,481.75 |
| 1 至 2 年 | - | | - | | | |
| 2 至 3 年 | 48,647.30 | 3.38 | 2,432.37 | 48,647.3 | 2.84 | 2,432.37 |
| 3 至 4 年 | | | | | | |
| 合计 | 1,438,282.36 | 100.00 | 71,914.12 | 1,714,802.73 | | 71,914.12 |

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 | 21.21 |
| 李盛林 | 非关联方 | 455,301.46 | 3 年以上 | 12.61 |
| 张浙 | 非关联方 | 193,974.56 | 3 年以上 | 5.37 |
| 深圳市建筑工程股份有限公司 | 非关联方 | 175,113.72 | 1-2 年 | 4.85 |
| 湖南天景名园置业有限责任公司 | 关联方 | 188,380.40 | 1-2 年 | 5.22 |
| 合计 | | 1,778,820.14 | | 49.26 |

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 | 1.34 |
| 湖南天景名园置业有限责任公司 | 合营 | 188,380.40 | 5.22 |
| 合计 | | 236,665.70 | 6.56 |

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 | 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 | 38.90 | 109,020,479.75 | 100.00 |
| 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款 | 126,501,837.31 | 45.20 | 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 | 15.90 | 44,326,924.93 | 100.00 |
| 合计 | 279,849,241.99 | 100.00 | 159,964,866.84 | |

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诉庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上述两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本公司股份将转给润涛公司，同时中国投资有限公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府深府[1993]355号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资有限公司注入本公司的债权在润涛公司清偿本公司债务之前，不能予以回收。因此，本公司基于润涛公司追索中国投资有限公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资有限公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本公司可以以润涛公司对本公司的债权直接冲抵本公司对润涛公司的应收款项，故该应收款项在2005年以前未计提

坏账。

2006年1月，香港特别行政区终审法院就润涛公司向中国投资有限公司的起诉，作出了润涛公司败诉的终审判决，撤消了原诉与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资有限公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资有限公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事局认为，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 | 期初数 | | | 期末数 | | |
|---------|----------------|--------|--------------|----------------|--------|--------------|
| | 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 | 30,856,439.46 | 24.39 | 1,267,301.68 |
| 1 至 2 年 | 39,311,465.03 | 28.21 | 1,965,573.25 | 36,064,596.09 | 28.51 | 1,965,573.25 |
| 2 至 3 年 | 15,498,278.87 | 11.12 | 774,913.94 | 7,121,431.34 | 5.63 | 774,913.94 |
| 3 年以上 | 52,193,466.16 | 42.47 | 2,609,673.29 | 52,459,370.42 | 41.47 | 2,609,673.29 |
| 合计 | 132,349,243.71 | 100.00 | 6,617,462.16 | 126,501,837.31 | 100.00 | 6,617,462.16 |

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 | 44,326,924.93 | 44,326,924.93 | 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 | 38.96 |
| 深圳市金海滩旅游度假区有限公司 | 关联方 | 42,153,430.57 | 3 年以上 | 15.06 |
| 珠海星湾置业有限公司 | 关联方 | 20,563,190.83 | 1-2 年及 3 年以上 | 7.35 |
| 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 | 3.61 |
| 湖南天景名园置业有限责任公司 | 关联方 | 6,106,642.43 | 2-3 年及 3 年以上 | 2.18 |
| 合计 | | 187,937,858.22 | | 67.16 |

8、报告期末，其他应收款余额中应收关联方单位的款项为 78,917,378.47 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 | 期初数 | | 年末数 | |
|---------|---------------|--------|---------------|---------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 97,594.77 | 0.47 | 181,059.06 | 0.8 |
| 1 至 2 年 | 10,161,675.50 | 48.93 | 10,161,675.50 | 48.70 |
| 2 至 3 年 | 10,093,489.54 | 48.60 | 10,093,489.54 | 48.41 |
| 3 年以上 | 414,943.11 | 2.00 | 414,943.11 | 2.09 |
| 合 计 | 20,767,702.92 | 100.00 | 20,851,167.21 | 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 | 2-3 年年 | 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 |
| 广东爱得威建设集团股份有限公司 | 非关联方 | 400,000.00 | 1 年以内 | 项目正在进行中 |
| 深圳市湛联基础建筑工程有限公司 | 非关联方 | 136,200.00 | 2-3 年 | 项目正在进行中 |
| 中国第十九冶金建设公司 | 非关联方 | 70,000.00 | 3 年以上 | 项目正在进行中 |
| 合 计 | | 20,334,600.00 | | |

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 | 期初数 | | | 期末数 | | |
|---------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| | 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 | 84,280.74 | | 84,280.74 |
| 低值易耗品 | 475,655.65 | 574.40 | 475,081.25 | 145,492.10 | 574.40 | 144,917.70 |
| 库存商品 | 1,565,530.79 | 1,563,797.55 | 1,733.24 | 1,563,797.55 | 1,563,797.55 | 0 |
| 房地产开发成本 | 14,936,597.73 | | 14,936,597.73 | 15,472,479.1 | | 15,472,479.1 |
| 房地产开发产品 | - | | | - | | |
| 合 计 | 17,059,162.06 | 1,564,371.95 | 15,494,790.11 | 17,266,049.49 | 1,564,371.95 | 15,701,677.54 |

2、存货跌价准备

| 存货种类 | 期初账面余额 | 本期计提额 | 本期减少 | | 期末账面余额 |
|---------|--------------|-------|------|----|--------------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 原材料 | | | | | |
| 低值易耗品 | 574.40 | | | | 574.40 |
| 库存商品 | 1,563,797.55 | | | | 1,563,797.55 |
| 房地产开发成本 | | | | | |
| 房地产开发产品 | | | | | |
| 合计 | 1,564,371.95 | | | | 1,564,371.95 |

(六) 长期应收款

| 项 目 | 期初数 | 期末数 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 长期应收款余额 | | |
| Head Crown Development Limited *1 | 100,186,398.36 | 100,186,398.36 |
| Ao Cheng Limited *2 | 51,616,712.37 | 51,616,712.37 |
| 肇庆项目 *3 | 407,654,326.31 | 407,654,326.31 |
| 合计 | 559,457,437.04 | 559,457,437.04 |
| 减值准备 | | |
| Head Crown Development Limited | | |
| Ao Cheng Limited | | |
| 肇庆项目 | 4,558,450.28 | 4,558,450.28 |
| 合计 | 4,558,450.28 | 4,558,450.28 |
| 长期应收款净额 | 554,898,986.76 | 554,898,986.76 |

*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。

*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。

*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。

(七) 长期股权投资

1、分类

| 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 | 42,220,672.27 | | 42,220,672.27 | 25% |
| Head Crown Development Limited | 权益法 | HKD3,000,390.00 | 13,057,987.53 | | 13,057,987.53 | 50% |
| Head Crown Business Park Development Limited | 权益法 | USD1.00 | 6.33 | | 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 | | | 73,241,684.05 | | 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。

(八) 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 | 148,310,893.49 | | | 148,310,893.49 |
| 1.房屋、建筑物 | 148,310,893.49 | | | 148,310,893.49 |
| 2.土地使用权 | - | - | - | - |

| | | | | |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 49,361,413.76 | 1,185,692.04 | - | 50,547,105.80 |
| 1.房屋、建筑物 | 49,361,413.76 | 1,185,692.04 | - | 50,547,105.80 |
| 2.土地使用权 | - | - | - | - |
| 三、投资性房地产账面净值合计 | 98,949,479.73 | | 1,185,692.04 | 97,763,787.69 |
| 1.房屋、建筑物 | 98,949,479.73 | | 1,185,692.04 | 97,763,787.69 |
| 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 | 98,949,479.73 | | 1,185,692.04 | 97,763,787.69 |
| 1.房屋、建筑物 | 98,949,479.73 | | 1,185,692.04 | 97,763,787.69 |
| 2.土地使用权 | - | | - | - |

用于抵押的投资性房地产：

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 | |
| 怡都车场设施 | 未初始登记 | |

(九) 固定资产

1、固定资产情况

| 项目 | 年初账面余额 | 本期增加 | | 本期减少 | 期末账面余额 |
|-----------|---------------|------|--------------|------|---------------|
| | | 本期新增 | 本期计提 | | |
| 一、账面原值合计： | 99,310,507.07 | | | | 99,310,507.07 |
| 其中：房屋及建筑物 | 72,786,418.36 | | | | 72,786,418.36 |
| 通用设备 | 6,067,645.81 | | | | 6,067,645.81 |
| 运输工具 | 5,001,298.74 | | | | 5,001,298.74 |
| 办公设备及其他 | 15,455,144.16 | | | | 15,455,144.16 |
| 二、累计折旧合计： | 48,800,364.50 | | 1,824,710.81 | | 50,625,075.31 |
| 其中：房屋及建筑物 | 26,719,211.34 | | 1,459,531.93 | | 28,178,743.27 |
| 通用设备 | 4,770,412.75 | | 112,839.09 | | 4,883,251.84 |
| 运输工具 | 3,897,904.03 | | 66,624.00 | | 3,964,528.03 |
| 办公设备及其他 | 13,412,836.38 | | 185,715.79 | | 13,598,552.17 |

| | | | | | |
|--------------|---------------|--|--|--|---------------|
| 三、固定资产账面净值合计 | 50,510,142.57 | | | | 48,685,431.76 |
| 其中：房屋及建筑物 | 46,067,207.02 | | | | 44,607,675.09 |
| 通用设备 | 1,297,233.06 | | | | 1,184,393.97 |
| 运输工具 | 1,103,394.71 | | | | 1,036,770.71 |
| 办公设备及其他 | 2,042,307.78 | | | | 1,856,591.99 |
| 四、减值准备合计 | 24,272,546.73 | | | | 24,272,546.73 |
| 其中：房屋及建筑物 | 24,272,546.73 | | | | 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 | 26,237,595.84 | | | | 24,412,885.03 |
| 其中：房屋及建筑物 | 21,794,660.29 | | | | 20,335,128.36 |
| 通用设备 | 1,297,233.06 | | | | 1,184,393.97 |
| 运输工具 | 1,103,394.71 | | | | 1,036,770.71 |
| 办公设备及其他 | 2,042,307.78 | | | | 1,856,591.99 |

本期折旧额 1,824,710.81 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 | |

(十) 在建工程

1、在建工程情况

| 项 目 | 年初数 | | | 期末数 | | |
|-----|------|------|------|------|------|------|
| | 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 | 362,643,849.02 | 91,415,883.10 | 271,227,965.92 |
| 合计 | 401,981,398.25 | 91,415,883.10 | 310,565,515.15 | 362,643,849.02 | 91,415,883.10 | 271,227,965.92 |

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 | 转入长期待摊费用 | 其他减少 | 工程投入占预算比例(%) |
|------|-----|----------------|------|---------------|------|--------------|
| 车港工程 | | 401,981,398.25 | | 39,337,549.23 | | |
| 合计 | | 401,981,398.25 | | 39,337,549.23 | | |

| 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 | 362,643,849.02 |
| 合计 | | 73,535,144.44 | | | | 362,643,849.02 |

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 | |

（十一）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 | 13,162,080.07 | | 6,765,133.24 | | 6,396,946.83 | |
| BOT 项目设备投入 | | 39,337,549.23 | 1,966,877.46 | | 37,370,671.77 | |
| 合计 | 13,162,080.07 | 39,337,549.23 | 8,732,010.70 | | 43,767,618.60 | |

（十二）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 | 161,933,970.28 | | | | 161,933,970.28 |
| 2.存货跌价准备 | 1,564,371.95 | | | | 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 | 24,272,546.73 | | | | 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 | 279,186,772.06 | | | 279,186,772.06 |

(十三) 短期借款

1、短期借款分类

| 项 目 | 年初数 | 期末数 |
|------|---------------|-----|
| 质押借款 | | |
| 抵押借款 | 19,700,000.00 | |
| 保证借款 | | |
| 信用借款 | | |
| 合 计 | 19,700,000.00 | |

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 6 月向广发银行深圳分行贷款 19,700,000 元，本期已全部清偿。

(十四) 应付账款

1、分类

| 项 目 | 年初数 | 期末数 |
|-------|---------------|---------------|
| 1 年以内 | 19,087,568.31 | 20,391,534.12 |
| 1—2 年 | 4,535,721.43 | 4,845,578.90 |
| 2—3 年 | 1,018,064.68 | 1,087,613.69 |
| 3 年以上 | 22,489,063.68 | 24,025,402.38 |
| 合 计 | 47,130,418.10 | 50,350,129.09 |

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 | | |

(十五) 预收款项**1、分类**

| 项 目 | 年初数 | 期末数 |
|-------|---------------|----------------|
| 1 年以内 | 16,497,413.43 | 213,354,598.94 |
| 1—2 年 | 2,169,483.94 | 1,761,860.36 |
| 2—3 年 | 6,323,496.88 | 5,220,630.06 |
| 3 年以上 | 1,467,680.34 | 2,308,823.7 |
| 合 计 | 26,458,074.59 | 222,645,913.06 |

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。

3、本公司与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”）在 2012 年 3 月 27 日签署《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》，双方约定根据《深圳市城市更新办法实施细则》合作组建“南油工业区福华厂区”城市更新项目的项目公司，合作项目公司作为市场主体同本公司签订“南油工业区福华厂区”旧厂房《搬迁补偿安置协议》以拆迁补偿的形式取得旧厂区内所有旧厂房产权，由项目公司来实施该城市更新建设项目。双方约定由优瑞公司单独承担项目公司在该城市更新单元建设开发中全部的投资并享有项目公司在开发期内投资的商业利益。本公司已于 2012 年 4 月从优瑞公司获得福华厂区旧厂房拆迁的货币补偿人民币贰亿元整（¥200,000,000.00）。因该交易涉及的城市更新项目、规划设计方案及开发指标最终需政府有关部门批准，存在不确定性，截止本期末，该笔款项仅作为预收账款入账。

(十六) 应交税费

| 项 目 | 年初数 | 期末数 |
|---------|---------------|---------------|
| 增值税 | 199,137.52 | 180,259.83 |
| 营业税 | 22,460,315.59 | 22,389,723.25 |
| 企业所得税 | 30,195,221.89 | 30,195,221.89 |
| 个人所得税 | 180,142.89 | 187,013.60 |
| 城市维护建设税 | 409,736.97 | 403,015.02 |
| 土地增值税 | 1,093,297.88 | 1,093,297.88 |
| 房产税 | 4,736,491.04 | 4,124,443.06 |
| 其它 | 666,445.17 | 602,739.18 |
| 合 计 | 59,940,788.95 | 59,175,713.71 |

(十七) 应付利息

| 项目 | 年初数 | 期末数 |
|------|--------------|--------------|
| 应付利息 | 1,172,560.60 | 1,172,560.60 |
| 合计 | 1,172,560.60 | 1,172,560.60 |

(十八) 其他应付款

1、分类

| 项目 | 年初数 | 期末数 |
|---------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 176,821,173.91 | 34,267,472.91 |
| 1 至 2 年 | 64,313,492.26 | 36,884,881.72 |
| 2 至 3 年 | 41,508,815.03 | 81,231,292.62 |
| 3 年以上 | 130,504,344.29 | 83,065,362.29 |
| 合计 | 413,147,825.49 | 235,449,009.54 |

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 | 年初数 | 期末数 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 中国投资有限公司 | 31,896,810.31 | 33,526,017.70 |
| 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 | 3,627,995.38 |
| 深圳市东海岸实业发展有限公司 | 34,228,723.33 | 14,228,723.33 |
| 合计 | 79,886,334.52 | 61,475,541.91 |

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 | 64,121,074.94 | 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 | - |
| 春华咨询(深圳)有限公司 | 非关联方 | 2,444,301.84 | 3 年以上 | |
| 合计 | | 91,235,539.79 | | |

(十九) 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) | 392,032.62 | | - | 392,032.62 |

| | | | | |
|-------|------------|--|-------------|------------|
| 租赁赔偿金 | 290,000.00 | | 290,000.00- | |
| 合计 | 682,032.62 | | | 392,032.62 |

(二十) 长期借款

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

(二十一) 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。

(二十二) 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 |

(二十三) 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 |

(二十四) 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 | -537,386,299.78 | |
| 调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | |
| 调整后 年初未分配利润 | -537,386,299.78 | |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | -29,258,188.88 | |
| 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 | -566,644,488.66 | |

(二十五) 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 | 上年同期发生额 |
|-----------|---------------|---------------|
| 营业收入 | 29,715,656.64 | 29,109,834.88 |
| 其中：主营业务收入 | 29,715,656.64 | 29,109,834.88 |
| 其他业务收入 | | |
| 营业成本 | 27,473,265.75 | 21,463,409.25 |
| 其中：主营业务成本 | 27,473,265.75 | 21,463,409.25 |
| 其他业务支出 | | |

2、主营业务（分行业）

| 产品名称 | 本期发生额 | | 上年同期发生额 | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 大型市政设施经营 | 5,235,732.00 | 4,714,031.69 | 233,333.33 | 93,123.33 |
| 物业出租、客房、餐饮收入 | 17,146,119.99 | 15,852,246.40 | 19,712,753.06 | 12,954,327.25 |
| 物业管理 | 7,333,804.65 | 6,906,987.66 | 8,297,453.44 | 7,814,553.46 |
| 其他 | 0 | | 866,295.05 | 601,405.21 |
| 合计 | 29,715,656.64 | 27,473,265.75 | 29,109,834.88 | 21,463,409.25 |

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(%) |
|------------------|--------------|-----------------|
| 深圳文钦科技有限公司 | 1,399,999.98 | 4.71 |
| 深圳市海文新世纪文化发展有限公司 | 778,711.00 | 2.62 |
| 深圳市易通天下新媒渠科技有限公司 | 303,955.00 | 1.02 |
| 深圳市人众人教育管理咨询有限公司 | 263,926.00 | 0.89 |
| 深圳市西点企业管理咨询有限公司 | 255,876.00 | 0.86 |
| 合 计 | 3,002,467.98 | 10.1 |

(二十六) 营业外收入

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | | | |
| 其中：固定资产处置利得 | | | |
| 无形资产处置利得 | | | |
| 债务重组利得 | | 47,067,742.29 | |
| 非货币性资产交换利得 | | | |
| 罚款收入、违约金及赔偿金 | 301,780.40 | 66,496.60 | 301,780.40 |
| 滞纳金 | | | |
| 政府补助 | | | |

| | | | |
|------|------------|---------------|------------|
| 盘盈利得 | | | |
| 其他 | | 19,017.08 | |
| 合 计 | 301,780.40 | 47,153,255.97 | 301,780.40 |

(二十七) 营业外支出

| 项 目 | 本期发生额 | 上年同期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|------------|------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | | | |
| 其中：固定资产处置损失 | | | |
| 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 | | | |
| 质量保证金 | | | |
| 补偿金 | | | |
| 罚款及滞纳金 | 149,624.82 | 133,466.53 | 149,624.82 |
| 盘亏损失 | | | |
| 其他 | | | |
| 公益性捐赠支出 | | | |
| 合 计 | 149,624.82 | 133,466.53 | 149,624.82 |

(二十八) 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 | 25,863,088.94 |
| 合作开发南油福华厂区项目预收款项 | 200,000,000.00 |
| 合计 | 225,863,088.94 |

2、支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目 | 金 额 |
|-----------|---------------|
| 往来款 | 62,890,939.15 |
| 平湖项目租赁保证金 | 6,104,000.00 |
| 合计 | 68,994,939.15 |

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 公司 | HKD | 20.15 | 20.15 | 丁芑、郑列列、陈 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 2012 年 6 月 30 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 | 56423955-1 |
| 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 | 55213894-8 |
| 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 | 本企业在 被投资单 | 组织机 构代 码 |
|---------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|--------------|----------------|
|---------|----------|---------|----------|----------|----------|----------|--------------|----------------|

| | | | | | | 股比例(%) | 位表决权比例(%) | |
|--|------|-----|-----|-------|--------------|--------|-----------|------------|
| 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芃和董事郑列列也为其提供了追加的个人担保。截至 2012 年 6 月 30 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芃和董事郑列列也为其提供了追加的个人担保。截至 2012 年 6 月 30 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 | 年初数 | |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 188,380.40 |
| | 小计 | 236,665.70 | 236,665.70 |
| 预付款项 | Head Crown Development Limited | 9,728,400.00 | 9,728,400.00 |
| | 小计 | 9,728,400.00 | 9,728,400.00 |
| 其他应收款 | 湖南天景名园置业有限责任公司 | 17,013,398.68 | 6,106,642.43 |
| | 珠海星湾置业有限公司 | 20,052,580.06 | 20,563,190.83 |
| | 深圳市金海滩旅游度假区俱乐部有限公司 | 42,153,430.57 | 42,153,430.57 |
| | 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 | 78,917,378.47 |
| 长期应收款 | Head Crown Development Limited | 100,186,398.36 | 100,186,398.36 |
| | Ao Cheng Limited | 51,616,712.37 | 51,616,712.37 |
| | 小计 | 151,803,110.73 | 151,803,110.73 |

公司应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 年初数 | 期末数 |
|------|-----|------|------|
| | | 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 | 33,526,017.70 |
| | 深圳光骅实业有限公司 | 3,667,995.38 | 3,627,995.38 |
| | 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 | 14,228,723.33 |
| | 小计 | 79,886,334.52 | 61,475,541.91 |

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 2012 年 6 月 30 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。

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，要求解除已签订的股权收购框架协议及补充协议，并返回相关定金。深圳市福田区人民法院于当日受理本案。

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。

2012年5月25日,本公司收到重庆市第一中级人民法院受理暨传票,案号确定为(2012)渝一中法民初字第365号,定于2012年8月6日开庭审理。2012年8月3日法院口头通知开庭日期延至9月，目前延期开庭通知尚未送达。

除上述事项外，截至 2012 年 6 月 30 日，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 8 月 2 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的《V20120493 号中外合作经营合同争议案仲裁通知》，通知本公司参股公司科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司就其与肇庆市七星发展公司、春风有限公司关于 1992 年 9 月 15 日签订的《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》所引起的争议所提起的仲裁申请已正式受理。

由于肇庆市七星发展公司、春风有限公司未履行其合作合同项下的义务，影响了肇庆项目的顺利开发，因此本司参股的 5 家公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，以解除肇庆项目开发的障碍。如本次仲裁申请获仲裁庭支持，则本司参股的 5 家公司在肇庆项目中的权益将增加 30%，对本期利润无影响。如本次仲裁申请未获仲裁庭支持，则本司在肇庆项目中的期后利润和本期利润均不受影响。

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 GoldInternationHaoldingsLimited) (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》。

2012 年 8 月 2 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的《V20120493 号中外合作经营合同争议案仲裁通知》，通知本公司参股公司科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司就其与肇庆市七星发展公司、春风有限公

司关于 1992 年 9 月 15 日签订的《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》所引起的争议所提起的仲裁申请已正式受理。

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。

由于肇庆市七星发展公司、春风有限公司未履行其合作合同项下的义务，影响了肇庆项目的顺利开发，因此本司参股的 5 家公司（科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司）向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，以解除肇庆项目开发的障碍。2012 年 8 月 2 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的《V20120493 号中外合作经营合同争议案仲裁通知》，上述仲裁申请已正式受理。如本次仲裁申请获仲裁庭支持，则本司参股的 5 家公司在肇庆项目中的权益将增加 30%，对本期利润无影响。如本次仲裁申请未获仲裁庭支持，则本司在肇庆项目中的期后利润和本期利润均不受影响。

（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，不应当确认为负债。

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 2012 年 6 月 30 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。

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 2012 年 6 月 30 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。

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。

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 | 年初数 | | | |
|-----------------------|----------------|-------|----------------|---------|
| | 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 | 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 | 758,363,947.24 | 94.72 | 399,561,263.90 | 52.68 |
| 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款 | 25,061,657.27 | 3.13 | 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 | 2.15 | 17,194,857.51 | 100.00 |
| 合计 | 800,620,462.02 | 100 | 418,009,204.27 | |

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄 | 年初数 | | | 期末数 | | |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|--------|--------------|
| | 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 | 8,254,892.37 | 32.94 | 412,744.62 |
| 1 至 2 年 | 1,800,000.00 | 7.18 | 90,000.00 | 1,800,000.00 | 7.18 | 90,000.00 |
| 2 至 3 年 | 1,093,900.68 | 4.36 | 54,695.03 | 1,093,900.68 | 4.36 | 54,695.03 |
| 3 年以上 | 13,912,864.22 | 55.52 | 695,643.21 | 13,912,864.22 | 55.52 | 695,643.21 |
| 合计 | 25,061,657.27 | 100.00 | 1,253,082.86 | 25,061,657.27 | 100.00 | 1,253,082.86 |

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 | 495,759,152.63 | 1 至 3 年 | 61.92 |
| 香港润涛公司 | 非关联方 | 109,020,479.75 | 3 年以上 | 13.62 |
| 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 | 9.04 |
| 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 | 1.63 |

| | | | | |
|-----------------|-----------|----------------|---------|-------|
| 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 | 8.94 |
| 合 计 | | 761,750,506.65 | | 95.15 |

(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 |
| 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 | | |

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 | | |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免 | | |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | |
| 非货币性资产交换损益 | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | |
| 债务重组损益 | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |
| 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 | | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 152,155.58 | |
| 小计 | 152,155.58 | |
| 所得税影响额 | | |
| 少数股东权益影响额（税后） | | |
| 合计 | 152,155.58 | |

十五、财务报告的批准

本半年度财务报告已于 2012 年 8 月 27 日经公司董事局批准。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局主席：丁芑

总裁：郑列列

财务总监：雍正峰

2012 年 8 月 27 日