

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2014-037

## 深圳世纪星源股份有限公司 2014 年半年度报告摘要

### 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	世纪星源	股票代码	000005
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	罗晓春		
电话	0755-82208888		
传真	0755-82207055		
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn		

### 2、主要财务数据及股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	23,856,492.74	22,084,734.19	8.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,219,942.17	-22,456,860.14	---
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-25,277,385.05	-22,536,506.75	---
经营活动产生的现金流量净额（元）	-95,282,964.72	-117,920,486.46	---
基本每股收益（元/股）	-0.0276	-0.0246	---
稀释每股收益（元/股）	-0.0276	-0.0246	---
加权平均净资产收益率	-4.12%	-3.35%	-0.77%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,592,899,330.78	1,188,653,949.18	34.01%
归属于上市公司股东的净资产（元）	599,024,329.31	624,244,271.48	-4.04%

#### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	106,916				
前 10 名普通股股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况

					股份状态	数量
中国投资有限公司	境外法人	20.15%	184,240,445	0	质押	37,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341	0	冻结	2,500,000
黄薇	境内自然人	2.08%	19,036,197	0		
洋浦新盈泰石化有限公司	境内非国有法人	2.02%	18,500,046	0		
张青	境内自然人	0.85%	7,786,173	0		
陈尚林	境内自然人	0.53%	4,876,579	0		
王伟京	境内自然人	0.32%	2,906,620	0		
梁惠琼	境内自然人	0.32%	2,883,800	0		
李君康	境内自然人	0.29%	2,626,921	0		
上海沪鹏投资管理有限公司	境内非国有法人	0.28%	2,531,331	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现上述股东之间存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	张青持股 7,786,173 股，其中普通证券账户 4,186,173 股、信用账户 3,600,000 股；王伟京持股 2,906,620 股，其中普通证券账户 422,400 股、信用账户 2,484,220 股。					

### （3）前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

### （4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 3、管理层讨论与分析

### （一）BOT交通基础设施相关业务

在与BOT交通基础设施相关的业务方面，本司上半年通过对“深圳车港”相关的在建工程资源的整合及通过增加对新能源交通服务方向的倾斜投资计划，已形成了基础设施收费业务的新能源交通方向的新架构。由于计划在“深圳车港”内新建的连接皇岗、福田两口岸片区步行廊桥通道方案已通过相关单位和专家的评审，而且落实了通道连接的工程规模，所以，上半年本司设计以第二层两口岸步行连接通道和其他衍生服务的建筑空间，结合第六层屋顶面积拟建成光伏电站作为新投资方向，并计划引进相关的新增投资组合成为新能源集中共享式充电的商业服务网点，形成具备多个主流品牌电动充电设施——即称为“超级能源广场”的共享式商业运营模式。下半年，本司计划除“深圳车港”之外在北京、深圳、上海、长沙四个城市中再完成3家以上“超级能源广场”为主要业务模式的经营网点规划。

### （二）不动产项目的开发与销售业务

本司的中长期目标是将不动产开发的业务资源逐渐集中到一、二线城市，尤其是深圳市的城市更新相关业务的市场方向：

(1) 按本司原定的计划, 深圳南山城市综合体城市更新项目本应在上年度报告期内结算收益, 但因合作方在本年度初以单方仲裁申请的形式提出更改原合作协议所约定的合作模式的要求, 所以在本报告期内, 本司已依照董事局的决议要求向对方正式提出了仲裁反请求, 要求解除合作以及要求违约定金赔偿。在3月26日原合作协议的期限届满后, 董事局收到了多家具有实力的开发商请求作为新合作方承接原主合同义务的邀约。报告期内原合作方又变更了仲裁申请内容, 撤回了其中的第2项、第3项实质请求。本司除了原申请中已要求同原合作方立即解除原合作开发协议之外, 根据原合作方终止履约的情况, 向原合作方追加提出了自2013年5月开始计算的每年8000万元的优先股股息的赔偿额。本年度内本司正致力于同新的项目合作方达成新的市场开发主体的确认协议, 争取加快项目开发步骤。

(2) 对深圳平湖区内城市更新旧村改造相关的开发项目, 本司已在上半年度报告期内获得第一幅独立地块(“中环星苑”约18万平方米已批准的建筑面积, 包含1,473个商品住宅单位, 252个商品性保障房单位, 可售的商业面积14,167平方米)40%的开发权益, 并已在上半年取得了地块的工程建设方案指标的批准。开工建设手续等报建手续预计将在年内完成, 地基工程预计将在下半年开始动工。该项目将争取在下一年度的年底前将达至预售条件。平湖旧村旧改项目地块的拆迁等工作预计在下半年度展开, 预计明年内再取得第二块不低于20万平方米建筑面积以上的城市更新的土地开发权益。

(3) 按照本司对不动产开发业务中长期的规划, 今年会加快深圳以外不动产开发业务的调整步骤。在加强肇庆项目的业务管理力度和加快太阳星城一期房产销售的同时, 本司将多途径地促进外地项目长期投资的流动性, 争取在下半年通过调整深圳以外不动产项目的投资提供业绩的贡献。

### (三) 不动产经营管理业务

该业务自1996年发展至今, 通过了ISO9001国际质量管理体系和ISO14001环境管理体系的双认证, 形成了将酒店式公寓经营与物业管理相结合的商业模式: 大厦部分楼层以酒店式服务公寓经营+高端配套服务+为大厦整体提供酒店式物业管理获取利润回报; 部分楼层以写字楼、商铺对外招商, 以租金溢价获取利润回报; 同时利用大厦内机房、空地、广告位等资源为业主实现利润最大化。在上半年度报告期内, 为使不动产经营管理业务在新的商业模式下实现较高幅度的业务增长, 已在管理团队的组织结构上重新进行了调整, 下半年争取实现全年业务增长的目标。

### (四) 低碳技术集成和环境处理业务

本司在报告期内, 已同北京能源集团全资附属企业深圳平湖钰湖电力有限公司签订合作开发梯级能源的供应系统和整个社区冷热源供应服务系统的框架协议, 并已签订社区梯级能源集中供能的框架协议。上半年度已开展相关工程项目的前期准备。

## 4、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比, 会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

**(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

深圳世纪星源股份有限公司  
董 事 局  
二〇一四年八月二十九日