



**深圳世纪星源股份有限公司**

**2012 年度报告**

公告编号：2013-007

**2013 年 04 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
尹建华	董事	出差外地	丁芑

本公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

中审亚太会计师事务所为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事局、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	16
第六节 股份变动及股东情况.....	22
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	26
第八节 公司治理 .....	30
第九节 内部控制 .....	34
第十节 财务报告 .....	36
第十一节 备查文件目录.....	125

## 重大风险提示

本公司已在年报内详细阐述了可能存在的各种风险，请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	世纪星源	股票代码	000005
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳世纪星源股份有限公司		
公司的中文简称	世纪星源		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION		
公司的外文名称缩写（如有）	FOUNTAIN		
公司的法定代表人	丁芑		
注册地址	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 13 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 13 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	<a href="http://www.fountain.com.cn">http://www.fountain.com.cn</a>		
电子信箱	fountain@sfc.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司总部董事局秘书处

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1987 年 07 月 30 日	深圳市	深新企股字 019 号	深税字 01001429 号	618847094
报告期末注册	2012 年 12 月 31 日	深圳市	440301501127626	440303618847094	618847094
历次控股股东的变更情况（如有）		1993 年 9 月，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”，公司控股股东由香港润涛实业（集团）有限公司变更为中国投资有限公司。			

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所
会计师事务所办公地址	湖南长沙市芙蓉中路二段 359 号佳天国际北栋 30 楼
签字会计师姓名	李新首、曾毅凯

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

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

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	99,421,227.75	63,534,839.01	56.48%	137,234,232.85
归属于上市公司股东的净利润（元）	22,021,617.89	11,414,651.25	92.92%	-4,426,387.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-9,121,886.48	-66,516,286.63	---	-8,610,487.49
经营活动产生的现金流量净额（元）	179,474,907.37	34,773,367.82	416.13%	6,126,214.55
基本每股收益（元/股）	0.0241	0.0125	92.8%	-0.0048
稀释每股收益（元/股）	0.0241	0.0125	92.8%	-0.0048
净资产收益率（%）	3.28%	1.68%	1.6%	-0.63%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	1,319,702,418.01	1,260,586,163.19	4.69%	1,293,608,601.28
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	682,099,361.53	659,936,595.87	3.36%	675,315,022.53

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-462,540.95	14,130,166.81	8,904,168.13	
债务重组损益	31,121,074.94	64,631,104.07		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	484,970.38	-830,333.00	-4,720,067.74	
合计	31,143,504.37	77,930,937.88	4,184,100.39	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

报告期内，本司实施了与社会责任相结合的公司文化建设，坚持在可持续的绿色低碳发展战略下调整和出售非核心业务，同时在核心业务方向上集中企业资源，致力于培育和发展竞争力。

报告期，本司营业总收入 9,942.12 万元，比上年同期增长 56.48%，净利润 2,202.16 万元，比上年同期增长 92.92%。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

报告期营业收入9942.12万元，比上年同期增长56.48%，营业总成本13824.31万元，比上年同期增长4.65%，营业利润-464.96万元，净利润2201.16万元。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况：

##### （一）BOT 交通基础设施相关业务

“深圳车港”作为集联检关口和停车场为一体的大型交通基础设施的 BOT 项目将在政府规划并承建的“U”型高架桥通道竣工后大规模投入使用。本司的策略是利用“深圳车港”所占据的特殊战略位置，将其培育为本司 BOT 基础设施服务业务中可贡献稳定收入的项目。报告期内，本司借助项目处于政府规定的运作过渡期以及本司的物管团队必须按政府的要求负责整个建筑本体物业管理业务的特点，以试营业的方式对适应复杂人流、车流的口岸商业模式进行深入探索，在降低口岸设施管理成本的同时，为实现今后“深圳车港”的稳定收入打下了基础。

##### （二）不动产项目的开发与销售业务

报告期内，住宅房地产业仍然处于限贷限购的政策环境，本司不动产开发和销售业务相应进行的调整、发展回顾如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目是十一五计划中建设部立项的绿色示范双百工程。该项目座落于长沙青竹湖生态科技业园区内，占地范围约 53 万平方米，已报建的可建面积为 65 万平方米。本司间接持有长沙项目 45% 的权益，根据最初设立的长沙项目管理协议框架，本司不动产开发业务团队作为该项目开发管理人。长沙项目已建成的第一期 ABC 区约 7 万平方米共 387 个单位和 384 个车位（除了已预售的约 39 个单位共 1 万平方米的房产外），本报告期内项目管理人推迟了销售。为降低在限购限贷政策下因推迟销售带来的产品存货和积压的风险，在征得项目股东同意下，项目管理人以包销项目第二期 AB 区内报建的约 5 万平米未来建成住宅产品的形式同独立第三方（湖南高建建设集团有限公司）签订了包销合同：规定该区域内产品的建筑成本由包销方支付，建成产品由其包销。独立第三方根据包销合同一次性支付了可以涵盖该地块前期全部投入成本的定金。此项经营开发模式的调整可以对冲长沙项目第一期 AB 区预售推迟带来的风险。

（2）深圳·南山创意星城的城市综合体项目占地约 4.2 万平方米。本司在上一个报告期内已按城市更新条例将其规划为一个不超过 30 万平方米的大型绿色城市综合体，并已向市政府正式申报了专项规划方案。报告期内，为加快城市更新项目的开发周期，本司以申报的专项规划方案为基础与独立第三方（深圳市优瑞商贸有限公司）就开发南山项目签订了合作协议：双方以合作组建“南油工业区福华厂区”城市更新的项目公司方式来实施该项目开发。本司将在政府确认城市更新实施主体的当年以拆迁补偿的形式取得出让旧厂区内所有旧厂房产权的收益，并以享有项目公司优先股权益来实现该城市更新项目未来的收益。该项目合作经营开发模式的调整，将加快在当前政策环境下本司的城市更新项目取得收益的周期。



(3) 深圳·平湖片区旧改项目的前期工作在上一报告期内已展开,报告期内根据实际地块权属情况调整和扩大了平湖城市更新项目的范围,前期工作中已按独立地块范围分别向政府申报了不低于 60 万平方米建筑面积的专项规划方案。本司在报告期内继续加大了对平湖片区旧改项目的资源投入。此项投入的调整,可促进本司不动产开发业务发展方向符合未来新城镇建设的十二五规划方向。

(4) 报告期内,肇庆·北岭国际村项目已在项目合作方广金集团主导下,对项目公司的原担保方提出了仲裁申请:要求仲裁确认原担保方因其担保义务而不享有原始合作合同中 30% 的项目开发权益。本司认为项目合作方采取仲裁申请的主动行动可以加快前期进程。双方股东在仲裁行动上的配合,预期可加快项目进展且不影响原有的权属权益。

(5) 本司仅占珠海·海韵星湾住宅项目 25% 的开发权益。在上一报告期内,占 75% 开发权益的富国银行主导的规划调整、报建的进程继续延期。因此,在本报告期内,本司按照上一报告期的预定计划启动了退出投资的程序,实现了对该项目无风险快速退出的经营运作,取得了合理的投资收益。该项目的退出投资运作可减轻本司在住宅开发业务方向上的风险。

### (三) 不动产经营管理业务

本报告期内该业务在已整合成型的管理模块下运作:期内上海大名星苑酒店已完成结业、新签约的平湖凤凰星苑装修工程在报告期内进行,部分空间已投入经营。本司不动产经营管理业务的四个管理模块。即“社区环境管理及公用设施服务”、“酒店式公寓业务及绿色物业管理”、“度假酒店与会所经营”、“经营性物业租赁和资产管理”均实现了营业收入的增长。

### (四) 低碳技术集成和环境处理业务

该项新业务因在报告期内未能按照预期进行签约而没有实质性的进展。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因:

适用  不适用

## 2、收入

报告期营业总收入 9942.12 万元,比上年同期增长 56.48%,其中主营业务收入 5292.80 万元,比上年同期减少 14.6%,其他业务收入 4649.32 万元,比上年同期增长 2880.82%,主要原因是本期出售华乐大厦 102 房、302 房计入其他业务收入 4503.27 万元。

公司实物销售收入是否大于劳务收入:

是  否

公司重大的在手订单情况:

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况:

适用  不适用

公司主要销售客户情况:

前五名客户合计销售金额(元)	48,373,024.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	48.65%

公司前 5 大客户资料:

适用  不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例(%)
1	湖南诺一百货贸易有限公司	27,492,690.00	27.65%
2	深圳市瑞信恒达商贸有限公司	17,540,010.00	17.64%

3	深圳市海文新世纪文化发展有限公司	1,588,013.00	1.6%
4	深圳市西点企业管理咨询有限公司	1,137,618.00	1.14%
5	深圳市海外国际旅行社有限公司	614,693.00	0.62%
合计	——	48,373,024.00	48.65%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
物业出租、客房、餐饮	人工	6,288,778.83	4.55%	6,627,077.84	5.02%	-0.47%
物业出租、客房、餐饮	能源	4,353,625.15	3.15%	4,128,814.53	3.13%	0.02%
物业出租、客房、餐饮	材料	791,705.47	0.57%	694,595.82	0.53%	0.04%
物业出租、客房、餐饮	折旧	1,912,786.61	1.38%	3,230,476.01	2.45%	-1.07%
物业管理	人工	10,859,577.39	7.86%	17,358,814.10	13.14%	-5.28%
物业管理	能源	3,166,965.36	2.29%	5,625,078.45	4.26%	-1.97%
物业管理	材料	5,382,804.03	3.89%	7,633,947.27	5.78%	-1.89%
物业管理	折旧	1,152,124.27	0.83%	5,263,515.79	3.98%	-3.15%
物业管理	租赁成本	2,123,915.00	1.54%	4,471,704.86	3.39%	-1.85%
其他	人工	12,795.95	0.01%			0.01%
其他	材料	122,732.84	0.09%	220,324.92	0.17%	-0.08%

说明：

报告期本公司按行业分类的成本构成与上年同期相比变化不大。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	7,962,262.68
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	15.27%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	广东爱得威建设集团股份有限公司	4,155,533.80	7.97%
2	深圳市星源创意环境技术有限公司	2,175,091.00	4.17%

3	深圳南粤建设有限公司	929,082.00	1.78%
4	深圳市畅意规划设计工程有限公司	500,000.00	0.96%
5	深圳市华佳慧科技有限公司	202,555.88	0.39%
合计	——	7,962,262.68	15.27%

#### 4、费用

与上年同期相比无重大变化。

#### 5、研发支出

不适用。

#### 6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	357,661,339.72	150,276,561.40	138%
经营活动现金流出小计	178,186,432.35	115,503,193.58	54.27%
经营活动产生的现金流量净额	179,474,907.37	34,773,367.82	416.13%
投资活动现金流入小计	227,799.89	641,322.52	-64.48%
投资活动现金流出小计	18,906,687.73	9,236,655.26	104.69%
投资活动产生的现金流量净额	-18,678,887.84	-8,595,332.74	---
筹资活动现金流入小计	139,959,539.64	152,200,000.00	-8.04%
筹资活动现金流出小计	297,853,681.84	180,872,357.07	64.68%
筹资活动产生的现金流量净额	-157,894,142.20	-28,672,357.07	---
现金及现金等价物净增加额	2,891,427.95	-2,626,230.27	---

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入比上年同期增加 138%，主要是收到福华工业区搬迁补偿款 2 亿元。

经营活动现金流出比上年同期增加 54.27%，主要是不动产项目管理人在项目管理中支付的款项。

投资活动现金流入比上年同期减少 64.48%，主要是 2011 年报废了一批固定资产。

投资活动现金流出比上年同期增加 104.69%，主要是增加平湖酒店项目在建工程。

筹资活动现金流出比上年同期增加 64.68%，主要是偿还非金融机构借款 1.4 亿。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期收到福华工业区搬迁补偿款 2 亿元，因尚未满足收入确认条件，该笔款项作为预收账款入账。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
物业出租、客房、 餐饮收入	28,674,075.64	34,609,346.78	-20.7%	-29.5%	-21.98%	-11.64%
物业管理	20,108,595.00	15,834,109.45	21.26%	2.68%	2.42%	0.2%
其他	4,145,354.64	1,686,169.44	59.32%	141.34%	665.31%	-27.85%
分产品						
物业出租、客房、 餐饮收入	28,674,075.64	34,609,346.78	-20.7%	-29.5%	-21.98%	-11.64%
物业管理	20,108,595.00	15,834,109.45	21.26%	2.68%	2.42%	0.2%
其他	4,145,354.64	1,686,169.44	59.32%	141.34%	665.31%	-27.85%
分地区						
深圳	50,711,514.11	42,399,073.74	16.39%	-12.6%	-8.92%	-3.38%
上海	2,216,511.17	9,730,551.93	-339%	-43.9%	-27.85%	-97.68%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例(%)	金额	占总资产比 例(%)		
货币资金	13,111,624.95	0.99%	16,292,748.16	1.29%	-0.3%	无重大变化。
应收账款	140,417,515.48	10.64%	1,366,368.24	0.11%	10.53%	新增应收珠海项目权益转让款。
存货	15,191,321.95	1.15%	15,494,790.11	1.23%	-0.08%	无重大变化。
投资性房地产	88,365,740.79	6.7%	98,949,479.73	7.85%	-1.15%	无重大变化。

长期股权投资	30,477,313.15	2.31%	73,241,684.05	5.81%	-3.5%	转让珠海项目权益。
固定资产	24,058,884.18	1.82%	26,237,595.84	2.08%	-0.26%	无重大变化。
在建工程	316,468,982.68	23.98%	310,565,515.15	24.64%	-0.66%	无重大变化。

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	30,000,000.00	2.27%	19,700,000.00	1.56%	0.71%	无重大变化。
长期借款	0	0%	30,000,000.00	2.38%	-2.38%	归还长期借款。

## 五、核心竞争力分析

报告期，本公司核心竞争力未发生变化。

## 六、投资状况分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
深圳世纪星源物业发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发	3000 万元	429,364,557.91	290,384,625.28	3,530,416.85	-1,901,755.33	-5,699,219.58
深圳星苑物业管理服务有限公司	子公司	物业管理	物业管理	24000 万元	269,518,635.13	136,216,997.71	47,874,912.18	-10,491,332.33	-10,152,793.92
深圳国际商务有限公司	子公司	商务咨询		3000 万元	388,758,936.00	-290,811,146.60	1,425,930.27	-104,240.50	-270,362.45
首冠国际有限公司	子公司	投资		HKD1 万元	697,138,917.73	399,891,261.37	0	17,030,878.56	17,030,878.56

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 七、公司未来发展的展望

### （一）BOT 交通基础设施相关业务

“深圳车港”连接深圳城市交通干线的 U 型高架桥工程完成循环连接后，将带来极大的通行便利，届时所涉人、车流量均将大幅增加。在 2013 年内本司将针对目前口岸周边区域交通的现状和联检单位提出的实际需求，具体落实改善人车通行效率的实质性步骤。争取在履行企业社会责任的同时大幅提高“深圳车港”收益的潜力。预计 2013 年“深圳车港”仍处于过渡期的试营业阶段。突破各类效率瓶颈、探索和完善在口岸复杂的交通条件下的大型停车库设施的管理，开发带来稳定收入的综合商业模式是新年度的业务重点。

### （二）不动产项目的开发与销售业务

不动产开发与销售业务在 2013 年的展望如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目原计划在 2012 年内应完成的预售计划，延期到新年度报告期内完成，管理人还将在新年度落实不低于 10 万平米的新开工建筑面积。

（2）深圳·南山城市综合体的城市更新项目，因已按计划在本报告期内调整为合作开发的模式，本司计划在新年度内加强合作，共同推动完成专项规划方案报批的工作，年内取得开发主体和产品指标的确认，使本司在年内实现旧厂房拆迁的收益，在今后的报告期间内加快落实建设期内的优先收益及城市更新完成后的回迁收益。

（3）在本报告期内，本司已根据深圳·平湖片区旧改项目的具体现状，参照了新颁政策对专项规划方案的要求，进一步修改了前期拆迁补偿地块的范围。在新年度内本司将加快独立地块的前期结算工作，完善开发手续。计划年内落实第一批不低于 10 万平米建筑面积的旧改开发建设权益。

（4）肇庆·北岭国际村项目在报告期内仍以合作方为主导处理土地的前期手续。在新的报告期内，合作方已承诺通过仲裁办法加快历史问题的处理和解决。双方同时计划在新报告期内形成新的实现收益的方案。

### （三）不动产经营管理业务

在新的报告期，本司不动产经营管理的各相关管理模块均计划分别在传统业务方面实现不低于 20% 的业务增长，同时还计划在新商业模式下，相关新业务实现不低于报告期传统业务量 30% 的新增营收。

### （四）低碳技术集成和环境处理业务

本司开展的低碳技术集成和环境处理工程的业务是在低碳经济大趋势下开发的提供环境处理技术和环境工程营造的新业务，该业务的拓展取决于实质性的区域工程项目的签约，因此新年度内业务发展具有不确定性。

## 八、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

中审亚太会计师事务所对公司 2012 年度财务报告出具了有强调事项段的无保留意见审计报告，董事局对审计意见涉及事项的说明如下：

肇庆项目是本司在向香港港澳国际控股有限公司出售高速公路项目(水官高速)的交易中合法取得的，由于港澳控股是香港联交所上市公司，曾以市场公开募集的资金投资于该项目，因此该项目法律手续比较齐全，而且原港澳控股在合约履行上已尽了全部义务，无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方，合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方，该单位是肇庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构)，即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008 年本司与广金国际公司合作，共同开发该项目，项目实际执行情况由于受到规划调整等客观因素的影响，并未完全按照双方签订的框架合作协议执行，未来与广金控股公司合作开发肇庆项目的事项存在不确定性。本董事局将恪守高度的诚信职责和勤勉义务，在严格遵守信息披露的前提下，为股东争取最大的利益。

## 九、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

报告期本公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

## 十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期本公司未发生重大会计差错更正。

## 十一、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

报告期本司合并报表范围未发生变化。

## 十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

报告期根据中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于认真贯彻落实<关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知>有关要求的通知》（深证局公司字【2012】43号）以及《公司章程》的有关规定，为加强规范本司合理有效的分红机制，充分保护中小投资者合法权益，结合本司实际情况，对《公司章程》有关利润分配政策的相关条款进行了修订，并已经过董事局及临时股东大会审议通过。本报告期由于本司未分配利润为负数，因此不进行利润分配。

本公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况：

因本公司未分配利润为负数，近3年公司未进行利润分配。

公司近三年现金分红情况表：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012年	0.00	22,021,617.89	0%
2011年	0.00	11,414,651.25	0%
2010年	0.00	-4,426,387.10	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案：

适用  不适用

## 十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
------	------	------	--------	------	---------------

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
本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》所引起的争议提起仲裁。		否	审理中	无结果。	未仲裁。	2012年08月09日	公告编号：2012-023，公告名称：关于向肇庆市七星发展公司就肇庆项目提起仲裁的公告，公告披露的网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

### 二、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

报告期本司无收购资产情况。

#### 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售产生的损益(万元)	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引



				元)		(%)							
深圳市瑞信恒达商贸有限公司	华乐大厦 302 房	2012.11.1	1,754	14	1,781.77	67.25%	市场价	否			是	是	2012 年 12 月 07 日 公告编号: 2012-039, 公告名称: 关于出售华乐大厦部分房产的公告, 公告披露的网站: <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
湖南诺一百货贸易有限公司	华乐大厦 102 房	2012.12.3	2,749.27	34	1,596.98	60.28%	市场价	否			是	是	2012 年 12 月 07 日 公告编号: 2012-038, 公告名称: 关于出售华乐大厦部分房产的公告, 公告披露的网站: <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司	珠海项目权益	2012.11.30	15,000	0	3,471.83	131.04%	市场价	否			是	是	2012 年 12 月 07 日 公告编号: 2012-041, 公告名称: 关于转

													让珠海项目权益的公告, 公告披露的网站: <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

出售资产情况概述:

1、华乐大厦是本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于1995年开发建成的商品房项目, 建成后该项目裙楼部分在1995年间以债务重组的方式出让, 主体部分作为集团经营性物业由当时组建的深圳星苑物业管理服务有限公司按照酒店式公寓商业模式经营。2007年至2011年期间本司根据市场以及公司资金情况分层出售了华乐大厦第四至二十八层大部分的房产。为了酒店式公寓业务和绿色物业管理业务拓展的需要, 深圳星苑物业管理服务有限公司提出将该大厦剩余自用的房产(华乐大厦302房, 建筑面积共计1,127.25平方米, 按市场价以每平方米人民币15,560元, 总金额为人民币17,540,010.00元; 华乐大厦102房, 建筑面积共计1,037.46平方米, 按市场价以每平方米人民币26,500元, 总金额为人民币27,492,690.00元) 分别出售, 筹集资金用于平湖凤凰商务酒店相关经营性物业的投入。

2、珠海项目是本司全资子公司首冠国际有限公司(以下简称HCIL)同美联发展有限公司(以下简称WDC)和满宝国际有限公司(以下简称FTIL)合作开发的不动产项目(以下简称项目)。由于项目报建工作受到政府规划指标调整的影响出现了延后, WDC同政府就规划调整建议进行了协商, 但迟迟未有进展, 严重影响了本司的投资回收效率。因此, 本司于2012年初启动了退出投资的程序。2012年, 珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司及友富有限公司组成联合收购方, 与富国银行、WDC、HCIL等协商由联合收购方向各方收购项目公司及ACL的全部股权及股东贷款债权和收购或代偿项目公司全部债务。

### 3、企业合并情况

不适用。

## 三、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
湖南天景名园置业有限责任公司	联营企业	应收关联方债权	往来	否	1,701.34	2,756.42	4,457.76
Head Crown Development Limited	联营企业	应收关联方债权	股东贷款	否	10,018.64	1.85	10,020.49

深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司	应收关联方债权	往来	否	4,215.34	161.85	4,377.19
世纪星源置业(深圳)有限公司	重大影响公司	应收关联方债权	往来	否	249.54	1,504.34	1,753.88
中国投资有限公司	控股股东	应付关联方债务	往来	否	3,189.68	284.36	3,474.04
深圳光骅实业有限公司	联营企业	应付关联方债务	往来	否	366.80	-34.01	332.79
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司	应付关联方债务	往来	否	3,418.04	8,556.56	11,974.60

#### 四、重大合同及其履行情况

##### 1、托管、承包、租赁事项情况

###### (1) 托管情况

报告期内本司无托管情况。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目：

适用  不适用

###### (2) 承包情况

报告期内本司无承包情况。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目：

适用  不适用

###### (3) 租赁情况

根据本司酒店式公寓业务拓展的需要，本司租入平湖凤凰商务酒店物业进行商业经营，目前正在装修，尚未营业。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目：

适用  不适用

##### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		0			
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		0	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		0			
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
深圳星苑物业管理 服务有限公司	2012 年 07 月 21 日	1,500	2012 年 07 月 10 日	1,500	质押	2012.7.19-2 013.7.18	否	是
深圳星苑物业管理 服务有限公司	2012 年 09 月 06 日	1,500	2012 年 08 月 29 日	1,500	质押	2012.9.12-2 013.9.11	否	是
湖南天景名园置业 有限责任公司	2007 年 07 月 25 日	25,000		20,102.68	连带责任保 证	2007.11.16-2 013.12.31	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)		28,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)		23,102.68			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		28,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)		23,102.68			
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		28,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)		23,102.68			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		28,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		23,102.68			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				33.87%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债 务担保金额 (D)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无。				
违反规定程序对外提供担保的说明				无。				

## 五、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	李新首、曾毅凯
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	0
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 六、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

中审亚太会计师事务所为公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会和独立董事审查，同意董事局对该事项所作的说明。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	590,600	0.06%						590,600	0.06%
3、其他内资持股	590,600	0.06%						590,600	0.06%
其中：境内法人持股	590,600	0.06%						590,600	0.06%
二、无限售条件股份	913,743,007	99.94%						913,743,007	99.94%
1、人民币普通股	913,743,007	99.94%						913,743,007	99.94%
三、股份总数	914,333,607	100%						914,333,607	100%

股份变动的原因：

无变动。

股份变动的批准情况：

适用  不适用

股份变动的过户情况：

无变动。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响：

适用  不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

本公司近三年无发行证券情况。

#### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内公司股份总数及股东结构未发生变化。

### 3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明	公司无内部职工股。	

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	119,361	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	116,854					
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	0	184,240,445	质押	184,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341		0	33,315,341	质押	32,715,341
黄薇	境内自然人	2.08%	19,036,197		0	19,036,197		
洋浦新盈泰石化有限公司	境内非国有法人	1.06%	9,690,090		0	9,690,090		
孔永坚	境内自然人	0.79%	7,242,322		0	7,242,322		
陈康泉	境内自然人	0.7%	6,363,294		0	6,363,294		
陈尚林	境内自然人	0.53%	4,876,579		0	4,876,579		
深圳市东海岸实业发展有限公司	境内非国有法人	0.51%	4,629,035		0	4,629,035		
邹平佳	境内自然人	0.39%	3,579,524		0	3,579,524		
刘峻	境内自然人	0.32%	2,900,000		0	2,900,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无。							
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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类						
		股份种类	数量					
中国投资有限公司	184,240,445	人民币普通股	184,240,445					
深圳市城建开发集团公司	33,315,341	人民币普通股	33,315,341					
黄薇	19,036,197	人民币普通股	19,036,197					

洋浦新盈泰石化有限公司	9,690,090	人民币普通股	9,690,090
孔永坚	7,242,322	人民币普通股	7,242,322
陈康泉	6,363,294	人民币普通股	6,363,294
陈尚林	4,876,579	人民币普通股	4,876,579
深圳市东海岸实业发展有限公司	4,629,035	人民币普通股	4,629,035
邹平佳	3,579,524	人民币普通股	3,579,524
刘峻	2,900,000	人民币普通股	2,900,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未发现前十名股东之间存在关联关系。		

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中国投资有限公司	陈荣全	1991 年 10 月 31 日	14967416000	10000	股权投资。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	中国投资有限公司于 1991 年 10 月 31 日在香港成立，总投资为 325,392,847.91 港元，主要从事股权等战略性投资。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。				

报告期控股股东变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

自然人

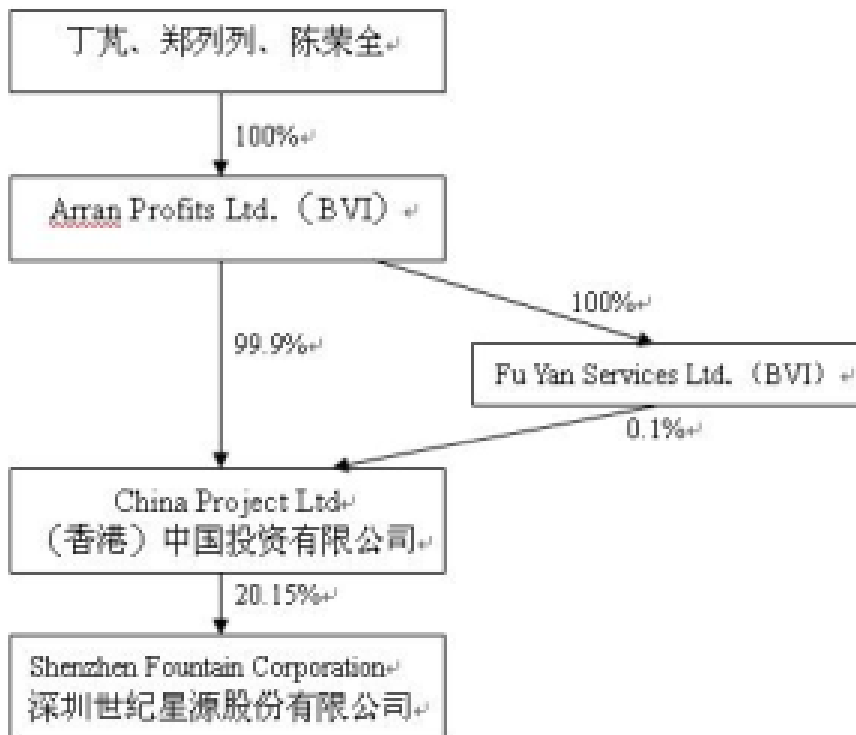
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
丁芑	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	中国投资有限公司董事、本司董事局主席。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。	

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图





实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量 (股)	本期减持股份 数量 (股)	期末持股 数 (股)
丁 芑	董事局主席	现任	女	62	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
江 津	董事局副主席	现任	女	50	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
郑列列	董事、总裁	现任	男	59	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
尹建华	董事	现任	男	59	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
宋孝刚	董事	现任	男	57	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
雍正峰	董事、财务总监	现任	男	43	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
吕卫东	董事	现任	女	46	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
王行利	董事	现任	男	44	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
赵剑	董事	现任	女	45	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
丹尼 尔·保泽 方	董事、助理总裁	现任	男	38	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
蔡增正	独立董事	现任	男	62	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
罗中伟	独立董事	现任	男	43	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
邹蓝	独立董事	现任	男	58	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
李伟民	独立董事	现任	男	49	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
邹晓莉	独立董事	现任	女	42	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
王洁萍	监事	现任	女	42	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
刘丽萍	监事	现任	女	50	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
熊金芳	监事	现任	女	50	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
吴祥中	财务副总监	现任	男	45	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
刘和平	财务副总监	现任	男	45	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
罗晓春	董事局秘书	现任	男	46	2010年06月17日	2013年06月16日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

董事：

丁 芑：2007--至今，任本司董事局主席、（香港）中国投资有限公司董事。

江 津：2007--2009年，任深圳科技工业园有限公司财务总监；2009-2012年8月，任深圳市振业（集团）股份有限公司董事、财务总监；2012年8月--至今，任深圳市免税集团有限公司监事会主席。

郑列列：2007--至今，任本司董事兼总裁、（香港）中国投资有限公司董事。

尹建华：2007--至今，任深圳市城市建设开发（集团）公司董事副总经理。

宋孝刚：2007--2012年4月，任深圳市城市建设开发（集团）公司财务部部长；2012年4月--至今，任东方金钰股份有限公司董事、财务总监。

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

丹尼尔 保泽方：2007--至今，在本司工作，任助理总裁。

王行利：2007--至今，在本司工作。

赵 剑：2007--至今，在本司工作。

吕卫东：2007--至今，在本司工作。

独立董事：

蔡增正：2007--至今，在深圳大学经济学院任经济学教授。

罗中伟：2007--至今，在广东金地律师事务所任律师。

邹 蓝：2007--至今，在深圳报业集团工作。

李伟民：2007--至今，在国信证券股份有限公司工作。

邹晓莉：2007--至今，在德勤会计师事务所工作。

监事：

刘丽萍：2007--至今，在本司工作。

熊金芳：2007--至今，在本司工作。

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

高管：

吴祥中：2007--至今，在本司工作，任财务副总监。

刘和平：2007--至今，在本司工作，任财务副总监。

董秘：

罗晓春：2007--至今，在本司工作。

在股东单位任职情况：

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
丁 芑	（香港）中国投资有限公司	董事	1992 年 06 月 01 日		否
郑列列	（香港）中国投资有限公司	董事	1992 年 06 月 01 日		否
尹建华	深圳市城市建设开发（集团）公司	董事副总经理	1992 年 11 月 02 日		是
王洁萍	深圳市城市建设开发（集团）公司	董事会秘书	2003 年 06 月 02 日		是

在股东单位任职情况的说明	董事丁芑、郑列列在公司第一大股东中国投资有限公司任职；董事尹建华、监事王洁萍在公司第二大股东深圳市城市建设开发（集团）公司任职。
--------------	--

在其他单位任职情况：

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
江 津	深圳市免税集团有限公司	监事会主席	2012 年 08 月 13 日		是
蔡增正	深圳大学经济学院	经济学教授	1996 年 06 月 03 日		是
罗中伟	广东金地律师事务所	律师	2000 年 01 月 05 日		是
邹 蓝	深圳商报社	评论员	2004 年 06 月 01 日		是
李伟民	国信证券股份有限公司	项目经理	2006 年 11 月 15 日		是
邹晓莉	德勤会计师事务所	注册会计师	2007 年 07 月 02 日		是
宋孝刚	东方金钰股份有限公司	董事、财务总监	2012 年 04 月 21 日		是
在其他单位任职情况的说明	蔡增正、罗中伟、邹蓝、李伟民、邹晓莉为本司独立董事，江津、宋孝刚为本司外部董事。				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况：

董事、监事的报酬由董事局薪酬与考核委员会制定报股东大会审批；高级管理人员的报酬由董事局薪酬与考核委员会制定报董事局审批。

根据公司实际情况，结合本地区上市公司相关董事、监事、高级管理人员的平均薪酬为确定依据。

董事、监事、高级管理人员的薪酬按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
丁 芑	董事局主席	女	62	现任	39.4	0	39.4
江 津	董事局副局长	女	50	现任	20.9	0	20.9
郑列列	董事、总裁	男	59	现任	38.4	0	38.4
尹建华	董事	男	59	现任	0	0	0
宋孝刚	董事	男	57	现任	4	0	4
雍正峰	董事	男	43	现任	33.6	0	33.6
吕卫东	董事	女	46	现任	19.2	0	19.2
王行利	董事	男	44	现任	21.6	0	21.6
赵剑	董事	女	45	现任	19.2	0	19.2
丹尼尔 保泽方	董事	男	38	现任	9.6	0	9.6

蔡增正	独立董事	男	62	现任	9.6	0	9.6
罗中伟	独立董事	男	43	现任	9.6	0	9.6
邹蓝	独立董事	男	58	现任	9.6	0	9.6
李伟民	独立董事	男	49	现任	9.6	0	9.6
邹晓莉	独立董事	女	42	现任	9.6	0	9.6
王洁萍	监事	女	42	现任	0	0	0
刘丽萍	监事	女	50	现任	21.6	0	21.6
熊金芳	监事	女	50	现任	21.6	0	21.6
吴祥中	财务副总监	男	45	现任	21.6	0	21.6
刘和平	财务副总监	男	45	现任	21.6	0	21.6
罗晓春	董秘	男	46	现任	19.2	0	19.2
合计	--	--	--	--	359.5	0	359.5

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

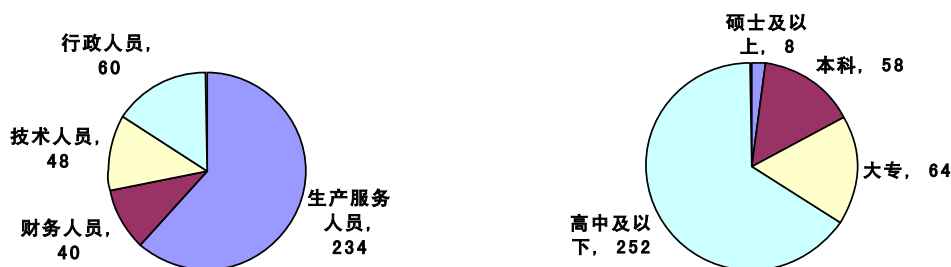
报告期公司董事、监事、高级管理人员无离职和解聘情况。

#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期无变化。

#### 六、公司员工情况

截止报告期末，本公司在职员工382人（其中生产服务人员234人，财务人员40人，技术人员48人，行政人员60人）。大专以上学历占34.03%（其中高中及以下252人，大专64人，本科58人，硕士及以上8人），中级以上职称占7.3%。本公司需承担费用的离退休职工人数为0。



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

本公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，建立了相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。报告期内，为进一步完善公司治理工作，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据中国证监会、深圳证监局的相关要求，本公司展开了针对内控规范的实施工作。本公司内部控制制度已较为健全完善，并形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。

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

#### 2、独立董事履行职责情况：

报告期内本公司共有独立董事5人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事局和股东大会的各次会议。本报告期依法审查了本公司2011年度报告、2012年第1季度报告、2012年半年度报告、2012年第3季度报告等，并对本公司对外担保情况、内部控制自我评价、续聘会计师事务所、出售资产、对外投资等发表了独立意见。本公司独立董事始终站在独立公正的立场参与本公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对本司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

#### 3、本公司与控股股东在人员、资产、机构、财务上完全分开：

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

#### 4、公司内部控制情况：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，本公司已建立相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本公司内部审计部门是董事局审计委员会下属机构，配备5名工作人员，负责监督检查公司内部控制执行情况。报告期内，为进一步完善公司治理工作，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据中国证监会、深圳证监局的相关要求，本公司展开了针对内控规范的实施工作，本公司总体的内控制度健全有效。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：

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

2、根据中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字【2012】43号）以及《公司章程》的有关规定，为加强规范本司合理有效的分红机制，充

分保护中小投资者合法权益，结合本司实际情况，对《公司章程》有关利润分配政策的相关条款进行了修订，并经过董事局及临时股东大会审议通过。

3、本司已根据相关规定建立了内幕信息知情人登记管理制度，报告期内该制度执行情况良好。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 06 月 28 日	审议公司 2011 年度董事局工作报告、审议公司 2011 年度监事会工作报告、审议公司 2011 年度利润分配预案、审议本司续聘会计师事务所的议案、审议独立董事述职报告。	出席会议股东以 100% 同意，通过上述议案。	2012 年 06 月 29 日	公告编号：2012-019 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司 2011 年度股东大会决议公告 公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第 1 次临时股东大会	2012 年 04 月 16 日	关于“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议	出席会议股东以 100% 同意，通过上述议案。	2012 年 04 月 17 日	公告编号：2012-007 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司 2012 年第 1 次临时股东大会决议公告 公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2012 年第 2 次临时股东大会	2012 年 09 月 03 日	审议《关于修改公司章程的议案》、审议《关于对外担保的议案》。	出席会议股东以 99.99% 同意，0.00004% 反对，0.01% 弃权审议通过《关于修改公司章程的议案》；以 99.94% 同意，0.05% 反对，0.01% 弃权审议通过《关于对外担保的议案》。	2012 年 09 月 04 日	公告编号：2012-032 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司 2012 年第 2 次临时股东大会决议公告 公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2012 年第 3 次临时股东大会	2012 年 12 月 24 日	关于转让珠海项目权益的议案、关于出售华乐大厦 102 房	出席会议股东以 100% 同意，通过上	2012 年 12 月 25 日	公告编号：2012-043 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司

		产的议案、关于出售华乐大厦 302 房产的议案。	述议案。		2012 年第 3 次临时股东大会决议公告 公告披露网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
--	--	--------------------------	------	--	---

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
蔡增正	11	5	6	0	0	否
邹蓝	11	5	6	0	0	否
李伟民	11	5	6	0	0	否
邹晓莉	11	5	5	0	1	否
罗中伟	11	3	6	2	0	否
独立董事列席股东大会次数						4

连续两次未亲自出席董事会的说明：

独立董事无连续两次未亲自出席董事会的情况。

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

本司董事局共设立了4个专业委员会，包括战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内各自召开1次年度会议，分别对公司新年度业务规划、会计师审计工作情况及年度审计报告、董事监事和高级管理人员的履职情况和薪酬情况发表了意见。审计委员会对注册会计师2011年度的审计工作进行了评价，并建议续聘中审亚太会计师事务所负责本司2012年度的审计工作。



## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

本司与控股股东在人员、资产、机构、财务上完全分开：

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

## 七、同业竞争情况

本司与控股股东及实际控制人不存在同业竞争情况。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内本司尚未制定及实施股权激励制度。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

内部控制评价工作由公司董事局领导，公司董事局授权内控法务中心负责内部控制评价的具体组织实施工作，将公司实际经营过程中的高风险领域和重要业务流程纳入评价范围，并针对其内部控制体系的设计和运行有效性进行自我评价。

内控法务中心组织公司主要业务骨干组成评价工作组，具体实施内部控制评价工作。

在对所有运营业务流程全面梳理和优化的基础上，评价工作组以内控评价手册为指引，按照规范的内控评价原则制定了工作计划和步骤，明确了职责分工及方法；评价工作组在评价的范围内对业务流程优化运行情况进行了全面测试，同时，针对性地编制了与内控缺陷整改执行有效性证据相关的内控文档；固化并全面整理分析了内部控制体系设计和执行有效性的证据，向管理层分阶段及时报告了评价的结果。

公司聘请了利安达会计师事务所有限责任公司深圳分所提供内部控制咨询服务；公司未聘请专业机构进行内部控制评价工作；公司 2012 年度内部控制未进行审计。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事局及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事局的责任；监事会对董事局建立与实施内部控制进行监督；管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息披露的及时、真实和完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

本评价报告根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，结合企业内部控制评价工作实施方案，对公司截至 2012 年 12 月 31 日的内部控制设计及运行的有效性进行评价。

### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据内部控制缺陷的认定标准，结合日常监督和专项监督情况，我们发现报告期内不存在重大缺陷和重要缺陷。个别内部控制流程存在少量一般控制缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 24 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	公告编号：2013-008，公告名称：内部控制自我评价报告，公告披露的网站： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

适用  不适用

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

适用  不适用

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

本公司已建立相应的年度报告重大差错责任追究制度，报告期内未发生重大差错责任。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	带强调事项段的无保留意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 20 日
审计机构名称	中审亚太会计师事务所
审计报告文号	中审亚太审字（2013）010335 号

审计报告正文

#### 深圳世纪星源股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳世纪星源股份有限公司（以下简称世纪星源公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表、2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是世纪星源公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，世纪星源公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世纪星源公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十二（一）所述，肇庆项目投资账面价值折合人民

币403,170,458.96元，占世纪星源公司资产的比例较大。2008年世纪星源公司与广金国际控股公司合作开发该项目，项目实际执行情况由于受到历史原因、规划调整等客观因素的影响，开发进度存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李新首

中国注册会计师：曾毅凯

中国 北京

二〇一三年四月二十日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	13,111,624.95	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	140,417,515.48	1,366,368.24
预付款项	17,257,096.20	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	167,307,987.78	125,731,781.55
买入返售金融资产		

存货	15,191,321.95	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	353,285,546.36	179,653,390.98
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	503,375,394.34	554,898,986.76
长期股权投资	30,477,313.15	73,241,684.05
投资性房地产	88,365,740.79	98,949,479.73
固定资产	24,058,884.18	26,237,595.84
在建工程	316,468,982.68	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	3,670,556.51	13,162,080.07
递延所得税资产		3,877,430.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	966,416,871.65	1,080,932,772.21
资产总计	1,319,702,418.01	1,260,586,163.19
流动负债：		
短期借款	30,000,000.00	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	46,655,851.60	47,130,418.10
预收款项	230,108,304.68	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	2,211,085.90	2,417,860.38
应交税费	64,783,368.73	59,940,788.95
应付利息	1,172,777.55	1,172,560.60
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	262,319,418.99	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	637,250,814.04	569,967,534.70
非流动负债：		
长期借款		30,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	352,242.44	682,032.62
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	352,242.44	30,682,032.62
负债合计	637,603,056.48	600,649,567.32
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积	269,108,546.45	269,108,546.45
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67
一般风险准备		
未分配利润	-515,364,681.89	-537,386,299.78
外币报表折算差额	-135,497,180.70	-135,638,328.47
归属于母公司所有者权益合计	682,099,361.53	659,936,595.87

少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	682,099,361.53	659,936,595.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,319,702,418.01	1,260,586,163.19

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

## 2、母公司资产负债表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	562,687.11	5,723,744.57
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	11,005,648.35	
预付款项		10,000,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	376,252,302.08	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	401,092,454.79	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	331,848,535.16	331,848,535.16
投资性房地产	59,664,319.80	68,962,611.26
固定资产	20,128,809.22	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	411,641,664.18	422,012,852.78
资产总计	812,734,118.97	843,151,249.09
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	12,870,154.08	15,264,228.48
预收款项	200,356,170.00	356,170.00
应付职工薪酬	622,206.92	673,039.72
应交税费	11,858,506.21	7,122,817.59
应付利息		
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	244,321,971.97	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	470,029,015.77	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	470,029,015.77	529,725,078.61
所有者权益（或股东权益）：		

实收资本（或股本）	914,333,607.00	914,333,607.00
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	-972,966,012.18	-1,002,244,944.90
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	342,705,103.20	313,426,170.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	812,734,118.97	843,151,249.09

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

### 3、合并利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	99,421,227.75	63,534,839.01
其中：营业收入	99,421,227.75	63,534,839.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	138,243,075.31	132,100,715.86
其中：营业成本	64,130,541.33	60,446,116.74
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	2,532,070.90	2,997,655.66
销售费用	2,305,428.78	3,556,317.95
管理费用	41,666,240.28	37,190,307.19

财务费用	24,840,060.95	26,620,092.72
资产减值损失	2,768,733.07	1,290,225.60
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）	34,172,223.83	2,332,812.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34,172,223.83	2,332,812.75
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-4,649,623.73	-66,233,064.10
加：营业外收入	31,793,642.09	78,983,791.94
减：营业外支出	650,137.72	1,052,854.06
其中：非流动资产处置损失	475,426.54	1,346.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	26,493,880.64	11,697,873.78
减：所得税费用	4,472,262.75	283,222.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	22,021,617.89	11,414,651.25
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	22,021,617.89	11,414,651.25
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0241	0.0125
（二）稀释每股收益	0.0241	0.0125
七、其他综合收益	141,147.77	-26,793,077.91
八、综合收益总额	22,162,765.66	-15,378,426.66
归属于母公司所有者的综合收益总额	22,162,765.66	-15,378,426.66
归属于少数股东的综合收益总额		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

#### 4、母公司利润表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	45,392,700.00	360,000.00
减：营业成本	12,723,889.04	409,295.20
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	19,269,724.80	18,291,447.09
财务费用	11,942,805.29	22,920,115.09
资产减值损失	2,636,176.47	6,021,776.65
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）	-1,179,895.60	-47,282,634.03
加：营业外收入	31,128,707.98	60,217,069.57
减：营业外支出	75,047.52	260,194.01
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	29,873,764.86	12,674,241.53
减：所得税费用	594,832.14	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	29,278,932.72	12,674,241.53
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.032	0.0139
（二）稀释每股收益	0.032	0.0139
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	29,278,932.72	12,674,241.53

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

## 5、合并现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	88,211,406.86	78,490,154.66
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	269,449,932.86	71,786,406.74
经营活动现金流入小计	357,661,339.72	150,276,561.40
购买商品、接受劳务支付的现金	25,354,930.76	32,561,175.33
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	32,063,750.64	38,988,047.47
支付的各项税费	3,993,779.06	10,394,265.71
支付其他与经营活动有关的现金	116,773,971.89	33,559,705.07
经营活动现金流出小计	178,186,432.35	115,503,193.58
经营活动产生的现金流量净额	179,474,907.37	34,773,367.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	227,799.89	641,322.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		

收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	227,799.89	641,322.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,906,687.73	9,236,655.26
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	18,906,687.73	9,236,655.26
投资活动产生的现金流量净额	-18,678,887.84	-8,595,332.74
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	45,000,000.00	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	94,959,539.64	131,000,000.00
筹资活动现金流入小计	139,959,539.64	152,200,000.00
偿还债务支付的现金	272,924,423.41	114,885,907.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,929,258.43	65,986,449.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	297,853,681.84	180,872,357.07
筹资活动产生的现金流量净额	-157,894,142.20	-28,672,357.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,449.38	-131,908.28
五、现金及现金等价物净增加额	2,891,427.95	-2,626,230.27
加：期初现金及现金等价物余额	10,218,982.67	12,845,212.94
六、期末现金及现金等价物余额	13,110,410.62	10,218,982.67

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

## 6、母公司现金流量表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	33,807,807.00	30,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	201,824,345.90	36,079,428.41
经营活动现金流入小计	235,632,152.90	36,109,428.41
购买商品、接受劳务支付的现金	3,112.38	589,840.17
支付给职工以及为职工支付的现金	7,933,751.20	6,915,958.91
支付的各项税费	943,791.22	4,119,581.64
支付其他与经营活动有关的现金	92,588,365.54	8,913,337.48
经营活动现金流出小计	101,469,020.34	20,538,718.20
经营活动产生的现金流量净额	134,163,132.56	15,570,710.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		4,050.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,525,070.82	315,650.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,525,070.82	315,650.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,525,070.82	-311,600.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	92,830,425.93	131,000,000.00
筹资活动现金流入小计	92,830,425.93	131,000,000.00
偿还债务支付的现金	208,011,919.90	78,753,079.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,798,082.18	64,125,235.22
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	227,810,002.08	142,878,314.22
筹资活动产生的现金流量净额	-134,979,576.15	-11,878,314.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,176.08	-141.56
五、现金及现金等价物净增加额	-3,344,690.49	3,380,654.43
加：期初现金及现金等价物余额	3,906,163.27	525,508.84
六、期末现金及现金等价物余额	561,472.78	3,906,163.27

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

本期金额

单位：元

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
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	914,333,607.00	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							22,021,617.89	141,147.77		22,162,765.66



(一) 净利润							22,021,617.89			22,021,617.89
(二) 其他综合收益								141,147.77		141,147.77
上述(一)和(二)小计							22,021,617.89	141,147.77		22,162,765.66
(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. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	914,333,607.00	269,108,546.45			149,519,070.67		-515,364,681.89	-135,497,180.70		682,099,361.53

上年金额

单位：元

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
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		

一、上年年末余额	914,333,607.00	269,108,546.45			149,519,070.67		-548,800,951.03	-108,845,250.56		675,315,022.53
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
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、本期增减变动金额（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. 本期提取										

2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	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：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳世纪星源股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							29,278,932.72	29,278,932.72
（一）净利润							29,278,932.72	29,278,932.72
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							29,278,932.72	29,278,932.72
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	914,333,60 7.00	251,818,43 7.71			149,519,07 0.67		-972,966,0 12.18	342,705,10 3.20

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	914,333,60 7.00	251,818,43 7.71			149,519,07 0.67		-1,014,919, 186.43	300,751,92 8.95
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	914,333,60 7.00	251,818,43 7.71			149,519,07 0.67		-1,014,919, 186.43	300,751,92 8.95
三、本期增减变动金额(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. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	914,333,607.00	251,818,437.71			149,519,070.67		-1,002,244,944.90	313,426,170.48

法定代表人：丁芑

主管会计工作负责人：郑列列

会计机构负责人：雍正峰

### 三、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440301501127626号

法定代表人：丁芑

组织形式：已上市的中外合资股份有限公司

#### 2、历史沿革

深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为深圳市原野纺织股份有限公司，系经深圳市人民政府深府办[1987]第607号文批准成立的股份有限公司，注册资本人民币150万元。1988年12月22日，经深圳市人民政府深府外复[1988]第874号文批准，深圳市原野纺织股份有限公司由内资股份有限公司转变为中外合资股份有限公司，并更名为深圳原野纺织股份有限公司，注册资本变更为人民币6,550万元。1990年2月，经深圳市工商行政管理局核准，深圳原野纺织股份有限公司更名为深圳原野实业股份有限公司（以下简称“原野公司”）。1990年2月26日，经中国人民银行深圳经济特区分行深人银发字[1990]第031号文批准，原野公司向社会公开发行人民币普通股（A股）245万股，每股面值人民币10元，并于1990年3月19日在深圳证券交易机构柜台交易。1990年12月10日，原野公司股票在深圳证券交易所正式挂牌交易。至此，本公司股本变更为人民币9,000万元。1992年4月起，中国人民银行深圳经济特区分行和中国注册会计师协会对原野公司的债权债务和投资等问题进行调查，原野公司股票于1992年7月7日被深圳证券交易所停牌交易。鉴于原野公司存在的问题，深圳市中级人民法院于1992年12月25日向深圳市人民政府提交了司法建议书，建议对原野公司进行重整。

1993年3月10日，经深圳市人民政府以深府[1993]117号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司的决定》批准，开始对原野公司进行重整。1993年8月19日，经深圳市人民政府以深府[1993]355号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》批准，原野公司实施了重整方案。重整后原野公司更名为深圳世纪星源股份有限公司，公司股票于1994年1月3日被深圳证券交易所恢复挂牌交易。经股东大会批准，并经深圳证券管理办公室深证办复[1994]159号文核准，本公司于1994年9月实施了分红及配售新股方案。经分红及配售新股后，本公司股本变更为人民币21,000万元。经股东大会批准，本公司分别于1995年7月、1996年8月、1997年8月、1998年8月及2000年8月实施了1994年度、1995年度、1996年度、1997年度和1999年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币569,819,250元。经股东大会批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]176号文核准，本公司于2000年12月22日至2001年1月5日期间实施了配售新股方案。经配股后，本公司股本变更为人民币651,679,745元。经股东大会批准，本公司于2001年7月实施了2000年度利润分配方案。经送红股及转增股后，本公司股本变更为人民币708,661,316元。经股东大会批准，并经商务部商资批[2006]468号文核准，本公司于2006年7月31日实施了股权分置改革方案：向2006年7月28日登记在册的本公司流通股股东，每10股流通股获得本公司以资本公积金转增5.5股及本公司非流通股股东送出的1股作为对价；本公司非流通股股东取得自一定期限后的所持股份上市流通权；本公司需以资本公积金向2006年7月28日登记在册的本公司全体流通股股东转增205,672,291股。股权分置改革实施后，本公司股本变更为人民币914,333,607元。

### 3、业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质：综合类行业。本公司主要经营范围为：生产经营各种喷胶布、针刺布、缝编尼纺布、粘合布、纤维裥棉色织、印花布以及服装、服装面料、辅料、配料、纺织制衣设备、仪器仪表、轻纺原材料。本公司的主要产品及提供的劳务为：交通设施服务、商品房、物业管理服务、酒店服务、不动产经营。

### 4、控股股东及实际控制人

截止2012年12月31日，中国投资有限公司持有本公司184,240,445股份，占本公司全部股份的20.15%；且实际100%控制中国投资有限公司的自然人股东中，其中丁芑担任本公司董事局主席、郑列列担任本公司董事和总裁。因此，中国投资有限公司是本公司之控股股东。

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

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，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。

### 2、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。

### 3、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。

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并

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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的期初数或上年数；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。

## 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 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。

### (2) 外币财务报表的折算

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。



## 9、金融工具

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。

### (1) 金融工具的分类

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。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

#### (4) 金融负债终止确认条件

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。

#### (5) 金融资产和金融负债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。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、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。

### 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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。

#### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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的应收款项**

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	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。
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

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	5%	5%
2—3 年	5%	5%
3 年以上	5%	5%
3—4 年	5%	5%
4—5 年	5%	5%
5 年以上	5%	5%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

**(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。

**11、存货****(1) 存货的分类**

本公司存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程中或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括原材料、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、低值易耗品等。

## (2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

(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

盘存制度：永续盘存制。

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法。

包装物

摊销方法：一次摊销法。

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

(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) 后续计量及损益确认

(1) 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

①本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

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

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

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的,认定为重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

## 13、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。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

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) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

(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。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	30	5%	3.17%
机器设备	5-15	5%	
电子设备	5	5%	19%
运输设备	6-13	5%	

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

## （5）其他说明

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。

## 15、在建工程

### （1）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

### （2）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

## 16、借款费用

### （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。

### （3）暂停资本化期间

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。

#### （4）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。

## 17、无形资产

### （1）无形资产的计价方法

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。

## (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。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。

## (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

## (4) 无形资产减值准备的计提

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。

使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

## (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

## (6) 内部研究开发项目支出的核算

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。

## 18、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。

## 19、附回购条件的资产转让

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。

## 20、预计负债

对与对外担保、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进行确认。

### （1）预计负债的确认标准

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。

## 21、股份支付及权益工具

### （1）股份支付的种类

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。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

- （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。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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。

## 22、回购本公司股份

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。

## 23、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

## (3) 确认提供劳务收入的依据

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。

## (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

(1) 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。

(2) 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。

## 24、政府补助

### (1) 类型

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。

### (2) 会计处理方法

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。

## 25、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

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。

### (2) 确认递延所得税负债的依据

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。

## 26、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

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。

### (2) 融资租赁会计处理

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。

## 27、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

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) 持有待售资产的会计处理方法

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。

## 28、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 29、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

### (1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

### (2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按销售商品或提供劳务的增值额计缴 增值税	17%、6%

营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税	5%
城市维护建设税	按当期应纳流转税额的 7% 计缴城市维护建设税	7%
企业所得税	按当期实现的净利润计缴企业所得税	25%、17.5%

各分公司、分厂执行的所得税税率

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市博经闻资讯技术有限公司因注册地在深圳市，2012年度开始执行25%的企业所得税税率。

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。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
深圳世纪星源物业发展有限公司	有限责任公司	深圳市	房地产	3000000	房地产、家用电器、建筑材料、日	30,000,000.00		100%	100%	是			



					用杂 品、五 金电工 器材、 交通器 材、化 工产 品、茶 叶、丝 绸、日 用百 货、矿 产、电 子产 品、糖 烟酒、 副食 品、饮 料、土 产品							
深圳国 际商务 有限公 司	有限责 任公司	深圳市	商务咨 询	300000 00	商务咨 询、顾 问、计 算机软 件开发 业务, 从事数 据采集 业务	30,000, 000.00		100%	100%	是		
深圳星 苑物业 管理服 务有限 公司	有限责 任公司	深圳市	物业管 理	240000 000	从事物 业管 理、经 营音像 制品出 租、停 车场机 动车辆 停放服 务、计 算机软 件、信 息网络 的开发 业务、	240,000 ,000.00		100%	100%	是		

					经营中西餐饮								
首冠国际有限公司	有限责任公司	香港	投资	HKD10000	投资控股	10,000.00		100%	100%	是			
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	1000000	不动产经营、出租、物业管理	10,000,000.00		100%	100%	是			
深圳假日星苑酒店管理公司	有限责任公司	深圳市	管理服务	2000000	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	2,000,000.00		100%	100%	是			
上海大名星苑酒店有限公司	有限责任公司	上海市	酒店	HKD21000000	经营客房，餐饮及配套的商场，商务，康乐设施	21,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：

报告期，本公司无通过设立或投资等方式取得资公司。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他	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	从母公司所有者权益冲减子公司少

							项目余 额					损益的 金额	数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

报告期，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

单位：元

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 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 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	有限责 任公司	深圳市	财经资 讯	150000 0	开发计 算机软 件，财 经资讯 网络服	1,500,0 00.00		100%	100%	是			

司					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								
深圳市 博闻 资讯技 术有限 公司	有限责 任公司	深圳市	财经资 讯	210000 0	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	2,100,0 00.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明:

报告期, 本公司无通过非同一控制下企业合并取得子公司。

## 2、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。

## 3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用  不适用

## 4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内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。

## 5、报告期内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。

## 6、报告期内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。

## 7、报告期内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。

## 8、报告期内发生的反向购买

报告期内，本公司未发生反向购买的企业合并事项。

## 9、本报告期发生的吸收合并

报告期内，本公司未发生吸收合并。

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本公司在合并全资子公司首冠国际有限公司财务报表时，对其主要报表项目的折算汇率为：2012年度财务报表采用的是期末汇率港币1元折人民币0.81085元，2011年度财务报表采用的是期末汇率港币1元折人民币0.8107元。

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	1,046,450.96	--	--	808,867.93
人民币	--	--	1,018,236.64	--	--	793,779.26
港币	32,803.78	0.81%	26,598.95	16,614.46	0.81%	13,469.34
美元	257.00	6.29%	1,615.37	257.00	6.3%	1,619.33
银行存款：	--	--	12,063,959.66	--	--	9,410,114.74
人民币	--	--	10,854,303.95	--	--	8,504,492.12
港币	1,476,310.24	0.81%	1,197,066.16	1,101,535.11	0.81%	893,014.51
美元	2,002.95	6.29%	12,589.55	2,001.00	6.3%	12,608.11
其他货币资金：	--	--	1,214.33	--	--	6,073,765.49
人民币	--	--	1,214.33	--	--	6,073,765.49
合计	--	--	13,111,624.95	--	--	16,292,748.16

## 2、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	129,339,135.45	90.49%	766,050.00	0.59%	766,050.00	22.97%	766,050.00	100%
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	12,467,821.08	8.72%	623,391.05	5%	1,438,282.36	43.12%	71,914.12	5%
组合小计	12,467,821.08	8.72%	623,391.05	5%	1,438,282.36	43.12%	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	0.79%	1,131,139.32	100%	1,131,139.32	33.91%	1,131,139.32	100%
合计	142,938,095.85	--	2,520,580.37	--	3,335,471.68	--	1,969,103.44	--

## 应收账款种类的说明

应收账款期末余额较期初增加了139,602,624.17元，增幅为4185.39%，主要系出售珠海项目权益新增应收珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司128,573,085.45元，出售华乐大厦102房、302房新增应收湖南诺一百货贸易有限公司4,554,883.00元，深圳市瑞信恒达商贸有限公司7,030,010.00元。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	11,899,845.94	95.44%	619,105.70	1,389,635.06	96.62%	69,481.75
1至2年	519,689.84	4.17%	1,871.08	0	0	0
2至3年	0	0	0	48,647.30	3.38%	2,432.37
3年以上	48,285.30	0.39%	2,414.27	0	0	0

3 至 4 年	48,285.30	0.39%	2,414.27	0	0	0
合计	12,467,821.08	--	623,391.05	1,438,282.36	--	71,914.12

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

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%	预计无法收回
合计	1,131,139.32	1,131,139.32	--	--

### (2) 本报告期应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

### (3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司	非关联方	128,573,085.45	1 年以内	89.95%
深圳市瑞信恒达商贸有限公司	非关联方	7,030,010.00	1 年以内	4.92%
湖南诺一百货贸易有限公司	非关联方	4,554,883.00	1 年以内	3.19%
王新民	非关联方	766,050.00	3 年以上	0.54%
李盛林	非关联方	455,301.46	3 年以上	0.32%
合计	--	141,379,329.91	--	98.92%

### (4) 应收关联方账款情况

单位：元

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	0.03%
合计	--	48,285.30	0.03%

### 3、其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	129,992,518.50	39.45%	109,020,479.75	83.87%	109,020,479.75	38.17%	109,020,479.75	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	154,037,841.07	46.75%	7,701,892.04	5%	132,349,243.71	46.32%	6,617,462.16	5%
组合小计	154,037,841.07	46.75%	7,701,892.04	5%	132,349,243.71	46.32%	6,617,462.16	5%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	45,461,784.40	13.8%	45,461,784.40	100%	44,326,924.93	15.51%	44,326,924.93	100%
合计	329,492,143.97	--	162,184,156.19	--	285,696,648.39	--	159,964,866.84	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
往来款	129,992,518.50	109,020,479.75	83.87%	时间较长，预计收回的可能性较小。
合计	129,992,518.50	109,020,479.75	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备



	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内小计	74,951,074.49	48.66%	3,747,553.72	25,346,033.65	18.2%	1,267,301.68
1 至 2 年	19,395,779.70	12.59%	969,788.98	39,311,465.03	28.21%	1,965,573.25
2 至 3 年	11,185,531.43	7.26%	559,276.57	15,498,278.87	11.12%	774,913.94
3 年以上	48,505,455.44	31.49%	2,425,272.77	52,193,466.16	42.47%	2,609,673.29
3 至 4 年	27,803,327.06	18.05%	1,392,106.57	24,911,941.39	18.82%	1,140,427.23
4 至 5 年	13,426,310.06	8.72%	669,375.28	22,834,641.45	17.25%	1,244,814.16
5 年以上	7,275,818.32	4.72%	363,790.92	4,446,883.32	3.36%	224,431.90
合计	154,037,841.07	--	7,701,892.04	132,349,243.71	--	6,617,462.16

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

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

适用  不适用

单位：元

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	45,461,784.40	45,461,784.40	100%	账龄较长，收回可能性较小
合计	45,461,784.40	45,461,784.40	--	--

## (2) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

## (3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
润涛实业 (集团) 有限公司	109,020,479.75	往来款	33.09%
合计	109,020,479.75	--	33.09%

## 说明

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154,482,264.15元，计提对象主要为账龄超过三年的其他应收款项。其中应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）109,020,479.75元，账龄为3年以上，已全额计提坏账准备。该款项系本公司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在1993年的重整过程中已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原审庭、上诉庭的胜诉。根据原审与上诉两庭的判决，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，撤销了原审与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资有限公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资有限公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事局认为，上述事件使润涛公司应收款项收回的可能性变得很小，故对其全部计提了坏账准备。中国投资有限公司则同意在股权分置改革中对本公司1.05亿元港币等值的债务进行豁免。

## (4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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	33.09%
湖南天景名园置业有限责任公司	关联方	44,577,605.62	1—3年	13.53%
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	关联方	43,771,883.57	1年以内及3年以上	13.28%
珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司	非关联方	21,426,914.55	1年以内	6.5%
世纪星源置业（深圳）有限公司	关联方	17,538,833.08	1—3年	5.32%
合计	--	236,335,716.57	--	71.72%

## (5) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
湖南天景名园置业有限责任公司	联营公司	44,577,605.62	13.53%
世纪星源置业（深圳）有限公司	重大影响公司	17,538,833.08	5.32%

深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司	43,771,883.57	13.28%
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	10,094,114.64	3.06%
合计	--	115,982,436.91	35.2%

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,064,881.20	40.94%	97,594.77	0.47%
1 至 2 年	71,172.20	0.41%	10,161,675.50	48.93%
2 至 3 年	25,475.50	0.15%	10,093,489.54	48.6%
3 年以上	10,095,567.30	58.5%	414,943.11	2%
合计	17,257,096.20	--	20,767,702.92	--

##### (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
Head Crown Development Limited	关联方	9,730,200.00	3 年以上	项目正在进行中
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	非关联方	7,000,000.00	1 年以内	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	
深圳市吉达电梯工程有限公司	非关联方	56,096.00	1-2 年	
深圳市丰图电梯工程有限公司	非关联方	35,700.00	1-2 年	
合计	--	16,891,996.00	--	--

## (3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

## (4) 预付款项的说明

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

## 5、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	0	0	0	81,377.89	0	81,377.89
在产品	14,936,597.73	0	14,936,597.73	14,936,597.73	0	14,936,597.73
库存商品	1,563,797.55	1,563,797.55	0	1,565,530.79	1,563,797.55	1,733.24
周转材料	254,724.22	0	254,724.22	475,655.65	574.40	475,081.25
合计	16,755,119.50	1,563,797.55	15,191,321.95	17,059,162.06	1,564,371.95	15,494,790.11

## (2) 存货跌价准备

单位：元

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	
库存商品	1,563,797.55	0	0	0	1,563,797.55
周转材料	574.40	0	0	574.40	0
合计	1,564,371.95	0	0	574.40	1,563,797.55

## 6、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
其他	503,375,394.34	554,898,986.76
合计	503,375,394.34	554,898,986.76

## 7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
Head Crown Development Limited	50%	50%	476,310,235.71	451,894,783.24	24,415,452.47		
Head Crown Business Park Development	49%	49%	1.00		1.00		
深圳光骅实业有限公司	20%	20%					

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

## 8、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

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(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳光骅实业有限公司	权益法	1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92	20%	20%				
Ao Cheng Limited	权益法	47,614,087.94	42,220,672.27	-42,220,672.27	0.00						
Head Crown Development Limited	权益法	2,432,866.23	13,057,987.53	-543,698.63	12,514,288.90	50%	50%				
Head Crown	权益法	6.33	6.33		6.33	49%	49%				

Business Park Development Limited											
中国技术创新有限公司	成本法	16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00	15%	15%				
合计	--	68,009,978.42	73,241,684.05	-42,764,370.90	30,477,313.15	--	--	--			

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

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。

本年度，本公司之子公司首冠国际公司出售Ao Cheng Limited（中文名称为澳城有限责任公司）25%股权及相应的股东贷款权益导致长期股权投资减少。

## 9、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	148,310,893.49		12,925,111.52	135,385,781.97
1.房屋、建筑物	148,310,893.49		12,925,111.52	135,385,781.97
二、累计折旧和累计摊销合计	49,361,413.76	2,764,093.98	5,105,466.56	47,020,041.18
1.房屋、建筑物	49,361,413.76	2,764,093.98	5,105,466.56	47,020,041.18
三、投资性房地产账面净值合计	98,949,479.73	-2,764,093.98	7,819,644.96	88,365,740.79
1.房屋、建筑物	98,949,479.73	-2,764,093.98	7,819,644.96	88,365,740.79
五、投资性房地产账面价值合计	98,949,479.73	-2,764,093.98	7,819,644.96	88,365,740.79
1.房屋、建筑物	98,949,479.73	-2,764,093.98	7,819,644.96	88,365,740.79

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	2,764,093.98
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## 10、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	99,310,507.07	348,846.97		8,055,733.45	91,603,620.59
其中：房屋及建筑物	72,786,418.36				72,786,418.36
机器设备	6,067,645.81	327,816.89		168,333.30	6,227,129.40
运输工具	5,001,298.74			2,086,882.22	2,914,416.52
办公设备及其他	15,455,144.16	21,030.08		5,800,517.93	9,675,656.31
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	48,800,364.50		1,799,450.51	7,327,625.33	43,272,189.68
其中：房屋及建筑物	26,719,211.34		985,579.79		27,704,791.13
机器设备	4,770,412.75		493,612.84	124,410.39	5,139,615.20
运输工具	3,897,904.03		158,289.28	1,850,085.18	2,206,108.13
办公设备及其他	13,412,836.38		161,968.60	5,353,129.76	8,221,675.22
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	50,510,142.57	--			48,331,430.91
其中：房屋及建筑物	46,067,207.02	--			45,081,627.23
机器设备	1,297,233.06	--			1,087,514.20
运输工具	1,103,394.71	--			708,308.39
办公设备及其他	2,042,307.78	--			1,453,981.09
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
办公设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	26,237,595.84	--			24,058,884.18
其中：房屋及建筑物	21,794,660.29	--			20,809,080.50
机器设备	1,297,233.06	--			1,087,514.20
运输工具	1,103,394.71	--			708,308.39
办公设备及其他	2,042,307.78	--			1,453,981.09

本期折旧额 1,799,450.51 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
----	-----------	------------

金海滩别墅 A1b-7	历史遗留原因	
-------------	--------	--

固定资产说明：

本期固定资产减少主要系上海大名星苑酒店有限公司及深圳国际商务有限公司进行固定资产报废清理，所报废资产账面净值较小。

所有权受限的资产（用于贷款抵押）：

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

## 11、在建工程

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
车港工程	400,293,613.10	91,415,883.10	308,877,730.00	401,981,398.25	91,415,883.10	310,565,515.15
平湖酒店租赁项目	7,591,252.68		7,591,252.68			
合计	407,884,865.78	91,415,883.10	316,468,982.68	401,981,398.25	91,415,883.10	310,565,515.15

### (2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	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		401,981,398.25	2,767,369.82		4,455,154.97							
平湖酒店租赁项目			7,591,252.68									
合计		401,981,398.25	10,358,622.50		4,455,154.97	--	--			--	--	

在建工程项目变动情况的说明：

本期其他减少系车港工程试运营收益冲减车港工程成本。

### (3) 在建工程减值准备

单位：元



项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
车港工程	91,415,883.10			91,415,883.10	详见附注十一、2（三）。
合计	91,415,883.10			91,415,883.10	--

#### （4）在建工程的说明

详见附注十一、2（三）。

### 12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	13,162,080.07	258,646.70	9,750,170.26		3,670,556.51	
合计	13,162,080.07	258,646.70	9,750,170.26		3,670,556.51	--

### 13、递延所得税资产和递延所得税负债

#### （1）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备		2,814,799.52
可抵扣亏损		1,062,631.09
小计		3,877,430.61
递延所得税负债：		

#### （2）递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产			3,877,430.61	3,877,430.61

## 14、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	161,933,970.28	2,770,766.28			164,704,736.56
二、存货跌价准备	1,564,371.95			574.40	1,563,797.55
七、固定资产减值准备	24,272,546.73				24,272,546.73
九、在建工程减值准备	91,415,883.10				91,415,883.10
合计	279,186,772.06	2,770,766.28		574.40	281,956,963.94

## 15、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	30,000,000.00	19,700,000.00
合计	30,000,000.00	19,700,000.00

短期借款分类的说明：

1、深圳星苑物业管理服务有限公司2011年12月向广发银行深圳分行贷款19,700,000.00元，本期已归还。

2、深圳星苑物业管理服务有限公司于2012年7月10日向中国民生银行股份有限公司深圳分行借款15,000,000.00元，担保人深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供保证和抵押担保，与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2012年深文化委贷字001号的《委托贷款抵押合同》，抵押物为：深圳发展中心1栋1201、1202、1203、1204、1205、1206、1208、1302、1303、1304、1305。

深圳星苑物业管理服务有限公司于2012年8月29日向中国民生银行股份有限公司深圳分行借款5,000,000.00元，担保人深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供保证和抵押担保，与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2012年深坂田委贷字001号的《委托贷款抵押合同》，抵押物为：深圳发展中心1301和1306。

深圳星苑物业管理服务有限公司于2012年8月29日向中国民生银行股份有限公司深圳分行借款10,000,000.00元，担保人深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供保证，深圳世纪星源物业发展有限公司提供抵押担保，与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2012年深坂田委贷字002号的《委托贷款抵押合同》，抵押物为：怡都大厦4A、7A、11J、13C、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D。

### (2) 已到期未偿还的短期借款情况

本报告期无已到期未偿还的短期借款情况。

## 16、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	22,960,218.09	19,087,568.31
1—2 年	3,688,487.61	4,535,721.43
2—3 年	4,020,965.20	1,018,064.68
3 年以上	15,986,180.70	22,489,063.68
合计	46,655,851.60	47,130,418.10

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

### (3) 账龄超过一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	7,260,164.24	3年以上	
深圳市卓艺装饰设计工程有限公司	非关联方	8,747,032.46	1-2年	
合计		16,007,196.70		

## 17、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	208,286,429.52	16,497,413.43
1—2 年	13,874,027.35	2,169,483.94
2—3 年	1,430,148.58	6,323,496.88
3 年以上	6,517,699.23	1,467,680.34
合计	230,108,304.68	26,458,074.59

## (2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

## (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过1年的预收款项未结转的原因是一性收款星苑时光卡会员预付金及车港项目预收深圳市文钦科技有限公司五年广告费等，本公司按照受益期限分期结转收入。

## 18、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,417,860.38	24,377,984.95	24,584,759.43	2,211,085.90
二、职工福利费		3,010,581.82	3,010,581.82	
三、社会保险费		2,680,406.29	2,680,406.29	
四、住房公积金		1,236,913.22	1,236,913.22	
五、辞退福利		499,498.43	499,498.43	
六、其他		51,591.45	51,591.45	
合计	2,417,860.38	31,856,976.16	32,063,750.64	2,211,085.90

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 51,591.45 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 499,498.43 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

本公司结算的员工2012年12月份工资合计人民币2,211,085.90元，已于2013年1月15日发放。

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	185,255.98	199,137.52
营业税	24,788,836.10	22,460,315.59
企业所得税	30,790,054.03	30,195,221.89
个人所得税	177,696.66	180,142.89
城市维护建设税	568,672.23	409,736.97
土地增值税	1,993,951.88	1,093,297.88

房产税	5,499,731.12	4,736,491.04
其它	779,170.73	666,445.17
合计	64,783,368.73	59,940,788.95

## 20、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
ASIA SINO	1,172,777.55	1,172,560.60
合计	1,172,777.55	1,172,560.60

## 21、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
股东	6.59	6.59	
合计	6.59	6.59	--

## 22、其他应付款

### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	122,354,507.95	176,821,173.91
1 至 2 年	17,737,810.74	64,313,492.26
2 至 3 年	5,824,343.59	41,508,815.03
3 年以上	116,402,756.71	130,504,344.29
合计	262,319,418.99	413,147,825.49

### (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款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
中国投资有限公司	34,740,397.57	31,896,810.31

合计	34,740,397.57	31,896,810.31
----	---------------	---------------

## (3) 账龄超过一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
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	3年以上	
广金国际控股有限公司	非关联方	8,458,209.00	3年以上	往来款
SILVER TOP CHINA LIMITED(银泰)	非关联方	7,101,652.24	3年以上	往来款
中国投资有限公司	关联方	34,740,397.57	3年以上	往来款
合计		74,970,421.82		

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

## 23、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
产品质量保证	392,032.62		47,107.18	344,925.44
其他	290,000.00		282,683.00	7,317.00
合计	682,032.62		329,790.18	352,242.44

## 预计负债说明

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

2、租赁赔偿金是由于上海大名星苑酒店有限公司与上海大名饭店的房屋租赁到期，需在2012年9月份将所租房屋退还给上海大名饭店，造成上海大名星苑酒店有限公司与其现有租户的房屋出租协议中断而需赔偿的款项。本期减少数系2012年67位租户已办理退房及赔偿款结清，赔偿款冲减预计负债，余额为尚未进行赔偿的款项。

## 24、长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		30,000,000.00
合计		30,000,000.00

深圳世纪星源物业发展有限公司将怡都大厦的房产抵押给中国农业银行罗湖支行为深圳市同泰达实业发展有限公司(以下简称“同泰达公司”)取得30,000,000.00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，2012年7月21日，

深圳市东海岸实业发展有限公司代本公司归还深圳市同泰实业发展有限公司借款30,000,000.00元。

## 25、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	914,333,607.00						914,333,607.00

## 26、资本公积

单位：元

项目	期初数	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

## 27、盈余公积

单位：元

项目	期初数	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
合计	149,519,070.67			149,519,070.67

## 28、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例

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	22,021,617.89	--
期末未分配利润	-515,364,681.89	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

## 29、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	52,928,025.28	61,975,093.96
其他业务收入	46,493,202.47	1,559,745.05
营业成本	64,130,541.33	60,446,116.74

### (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业出租、客房、餐饮收入	28,674,075.64	34,609,346.78	40,673,668.87	44,359,902.09
物业管理	20,108,595.00	15,834,109.45	19,583,778.65	15,459,760.76
其他	4,145,354.64	1,686,169.44	1,717,646.44	220,324.92
合计	52,928,025.28	52,129,625.67	61,975,093.96	60,039,987.77

### (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业出租、客房、餐饮收入	28,674,075.64	34,609,346.78	40,673,668.87	44,359,902.09
物业管理	20,108,595.00	15,834,109.45	19,583,778.65	15,459,760.76
其他	4,145,354.64	1,686,169.44	1,717,646.44	220,324.92



合计	52,928,025.28	52,129,625.67	61,975,093.96	60,039,987.77
----	---------------	---------------	---------------	---------------

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	50,711,514.11	42,399,073.74	58,023,763.53	46,553,117.89
上海	2,216,511.17	9,730,551.93	3,951,330.43	13,486,869.88
合计	52,928,025.28	52,129,625.67	61,975,093.96	60,039,987.77

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
湖南诺一百货贸易有限公司	27,492,690.00	27.65%
深圳市瑞信恒达商贸有限公司	17,540,010.00	17.64%
深圳市海文新世纪文化发展有限公司	1,588,013.00	1.6%
深圳市西点企业管理咨询有限公司	1,137,618.00	1.14%
深圳市海外国际旅行社有限公司	614,693.00	0.62%
合计	48,373,024.00	48.65%

**30、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	2,259,836.29	2,695,006.41	应税收入 5%
营业税	158,134.71	188,636.87	应纳流转税 7%
城市维护建设税	112,953.31	110,937.79	应纳流转税 5%
教育费附加			四级超率累进税率
资源税			应纳流转税 1%
河道管理费	1,108.26	2,005.78	应纳流转税 1%
其他	38.33	1,068.81	
合计	2,532,070.90	2,997,655.66	--

### 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	312,432.01	837,527.39
租赁费	706,585.19	814,920.40
职工薪酬	93,230.44	1,159,306.83
办公费用	58,784.07	51,173.78
低值易耗品摊销	479,255.56	53,916.62
广告费	46,700.70	7,646.00
交际应酬费	182,893.50	261,095.09
交通费	31,792.00	132,406.01
清洁费	52,229.00	
业务宣传费	188,940.00	42,149.00
折旧费	38,366.45	185.15
通讯网络费	2,065.58	114,411.85
消防安全费	67,563.88	
维修保养费	36,547.40	220.00
其他	8,043.00	81,359.83
合计	2,305,428.78	3,556,317.95

### 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,809,368.03	13,842,848.70
折旧	1,272,959.95	2,984,435.40
办公费	2,696,673.41	2,874,006.74
长期待摊摊销	62,966.75	85,647.28
咨询服务	9,416,142.51	5,555,905.03
税金	2,495,636.87	1,650,604.18
物业管理费	1,714,773.91	1,796,072.60
保养及维修检测费	42,782.86	83,577.66
财产保险费	46,222.27	50,760.80
差旅费	929,642.52	555,557.66
车辆费用	769,421.66	867,106.51

低值易耗品摊销	87,093.70	170,747.53
环境清理保护费	222,123.12	184,158.05
交际应酬费	1,137,030.73	785,270.82
交通费	951,599.37	577,145.90
能源费	80,724.00	416,241.93
通讯网络	671,724.73	750,736.60
业务宣传费支出	20,800.00	80.00
制服洗涤	313.12	21,650.31
租赁费	796,982.37	437,961.84
其他	3,441,258.40	3,499,791.65
合计	41,666,240.28	37,190,307.19

### 33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	24,834,814.84	25,786,375.63
减：利息收入	-196,985.00	-132,010.96
汇兑损失	12,259.67	785,588.55
减：汇兑收益	-1,679.70	-30,696.22
其他手续费	191,651.14	210,835.72
合计	24,840,060.95	26,620,092.72

### 34、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-546,114.69	2,332,812.75
处置长期股权投资产生的投资收益	34,718,338.52	
合计	34,172,223.83	2,332,812.75

#### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

合计	0.00	0.00	--
----	------	------	----

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
Ao Cheng Limited		-1,717,891.62	
Head Crown Development Limited	-546,114.69	4,050,704.37	
合计	-546,114.69	2,332,812.75	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明：

本公司投资收益收回不存在重大限制。

### 35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,768,733.07	1,290,225.60
合计	2,768,733.07	1,290,225.60

### 36、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,885.59	14,131,513.10	12,885.59
其中：固定资产处置利得	12,885.59	14,131,513.10	12,885.59
债务重组利得	31,121,074.94	64,631,104.07	31,121,074.94
罚款收入、违约金及赔偿金	28,622.87	1,825.00	28,622.87
盘盈利得		1,175.00	
其他	631,058.69	218,174.77	631,058.69
合计	31,793,642.09	78,983,791.94	31,793,642.09

本期债务重组利得系中能源建设集团有限公司（原公司名称为湖南品诚建设集团有限公司）豁免本公司债务。详见十一、其他重大事项（一）债务重组。

### 37、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置损失合计	475,426.54	1,346.29	475,426.54
其中：固定资产处置损失	475,426.54	1,346.29	475,426.54
对外捐赠		13,500.00	
赔偿金	6,000.00	397,252.00	6,000.00
罚款及滞纳金	11,738.11	15,990.00	11,738.11
盘亏损失		517,258.05	
其他	156,973.07	107,507.72	156,973.07
合计	650,137.72	1,052,854.06	650,137.72

### 38、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	594,832.14	
递延所得税调整	3,877,430.61	283,222.53
合计	4,472,262.75	283,222.53

### 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### 1、基本每股收益

项目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	914,333,607.00	914,333,607.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e		
报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	914,333,607.00	914,333,607.00
归属于公司普通股股东的净利润	j	22,021,617.89	11,414,651.25
非经常性损益	k	31,143,504.37	77,930,937.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	-9,121,886.48	-66,516,286.63
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$m=j \div i$	0.0241
			0.0125

	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$n=l-i$	-0.0100	-0.0727
--	----------------------------	---------	---------	---------

## 2、稀释每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	914,333,607.00	914,333,607.00	
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b			
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d			
报告期月份数	e			
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	914,333,607.00	914,333,607.00	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	j			
归属于公司普通股股东的净利润	k	22,021,617.89	11,414,651.25	
非经常性损益	l	31,143,504.37	77,930,937.88	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	m	-9,121,886.48	-66,516,286.63	
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$m \div i$	0.0241	0.0125
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$n=l-i$	-0.0100	-0.0727

## 40、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
4.外币财务报表折算差额	141,147.77	-26,793,077.91
小计	141,147.77	-26,793,077.91
合计	141,147.77	-26,793,077.91

其他综合收益说明：

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

## 41、现金流量表附注

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	256,961,366.42
其他收入	12,488,566.44
合计	269,449,932.86

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
往来款	95,568,774.46
其他支出	21,205,197.43
合计	116,773,971.89

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
向非金融机构融资	94,959,539.64
合计	94,959,539.64

## 42、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	22,021,617.89	11,414,651.25
加：资产减值准备	2,768,733.07	1,290,225.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,563,544.49	8,166,745.88
长期待摊费用摊销	9,750,170.26	9,128,942.77

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	462,540.95	-14,130,166.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		517,258.05
财务费用（收益以“-”号填列）	24,834,814.84	25,909,731.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-34,172,223.83	-2,332,812.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,877,430.61	283,222.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	304,042.56	-594,300.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-49,567,456.84	-69,593,957.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	194,631,693.37	64,713,828.06
经营活动产生的现金流量净额	179,474,907.37	34,773,367.82
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	13,110,410.62	10,218,982.67
减：现金的期初余额	10,218,982.67	12,845,212.94
现金及现金等价物净增加额	2,891,427.95	-2,626,230.27

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	13,110,410.62	10,218,982.67
其中：库存现金	1,046,450.96	808,867.93
可随时用于支付的银行存款	12,063,959.66	9,410,114.74
三、期末现金及现金等价物余额	13,110,410.62	10,218,982.67

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国投资有限公司	控股股东	有限责任公司	香港	陈荣全	投资	HKD10,000	20.15%	20.15%	丁芑、郑列列、陈荣全	

本企业的母公司情况的说明：



中国投资有限公司于1991年10月31日在香港成立，法定股本为10,000股，总投资达325,392,847.91港元，主要从事股权等战略性投资。1993年，通过资产重组成为本公司控股股东，拥有4,588.2万股份，占当时总股本的38.24%，通过历年股份变动，截止2012年12月31日共持有本公司流通A股184,240,445股，占总股份的20.15%。

## 2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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	控股子公司	有限公司	深圳市	丁芑	房地产	30,000,000	100%	100%	61885102-6
深圳国际商务有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	丁芑	商务咨询	30,000,000	100%	100%	61887646-9
深圳星苑物业管理服务有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	丁芑	物业管理	240,000,000	100%	100%	61891154-3
首冠国际有限公司	控股子公司	有限公司	香港	郑列列	投资控股	HKD10,000	100%	100%	409869
上海大名星苑酒店有限公司	控股子公司	有限公司	上海市	郑列列	酒店服务	HKD21,000,000	100%	100%	60731134-X
深圳市新德利财经资讯技术有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	丁芑	财经资讯	1,500,000	100%	100%	27948745-X
深圳假日星苑酒店管理服务有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	王莎飒	管理服务	2,000,000	100%	100%	-
深圳市创意星源房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	丁芑	物业管理	10,000,000	100%	100%	-
深圳市博经闻资讯技术有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	丁芑	资讯服务	2,100,000	100%	100%	27924503-9

## 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单	企业类型	注册地	法定代表	业务性质	注册资本	本企业持股	本企业在被	关联关系	组织机构代
------	------	-----	------	------	------	-------	-------	------	-------

位名称			人			比例(%)	投资单位表 决权比例 (%)		码
一、合营企业									
二、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%	20%		
Head Crown Developme nt Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD100.00	50%	50%		
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%	45%		77009374-1
Head Crown Business Park Developme nt Limited	有限公司	BVI	郑列列	投资	USD1.00	49%	49%		1486071

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	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
世纪星源置业（深圳）有限公司	重大影响公司	
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、关联方交易

##### (1) 关联担保情况

单位：元

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	湖南天景名园置业	201,026,806.47	2007年11月15日		否

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	有限责任公司				
------------------------------	--------	--	--	--	--

关联担保情况说明：

由本公司、本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司及首冠国际公司作为共同担保人，为美联银行（现已变更为“富国银行”）于2006年12月31日签署及登记并向湖南天景名园置业有限责任公司提供的总额相当于人民币2.4亿元的等值港币借款提供连带责任担保。该项借款除由深圳世纪星源物业发展有限公司提供责任担保外，湖南天景名园置业有限责任公司以持有的“太阳星城”项目土地为其提供抵押。同时，本公司董事局主席丁芑和董事郑列列也为其提供了追加的个人担保。截止2012年12月31日，美联银行实际已向湖南天景名园置业有限责任公司发放港币贷款247,921,078.46元。

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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	
应收账款	2、湖南天景名园置业有限责任公司			188,380.40	
	小计	48,285.30		236,665.70	
预付款项	Head Crown Development Limited	9,730,200.00		9,728,400.00	
	小计	9,730,200.00		9,728,400.00	
其他应收款	湖南天景名园置业有限责任公司	44,577,605.62		17,013,398.68	
其他应收款	世纪星源置业（深圳）有限公司	17,538,833.08		2,495,403.08	
其他应收款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	43,771,883.57		42,153,430.57	
其他应收款	亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,094,114.64		10,094,114.64	
	小计	115,982,436.91		71,756,346.97	
长期应收款	Head Crown Development Limited	100,204,935.38		100,186,398.36	
	小计	100,204,935.38		100,186,398.36	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	中国投资有限公司	34,740,397.57	31,896,810.31
其他应付款	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,667,995.38
其他应付款	亚洲度假酒店论坛有限公司 (中证期)	10,092,805.50	10,092,805.50
其他应付款	深圳市东海岸实业发展有限 公司	119,794,278.63	34,228,723.33
	小计	167,955,427.08	79,886,334.52

## 九、或有事项

### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

1、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，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，现该诉讼仍在进行中。

2、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，诉讼请求法院判令潘光明、黄书荣、倪军共同双倍返还定金2000万元，并申请诉讼保全。深圳市福田区人民法院于当日受理本案，案号确定为（2011）深福法二初字第6564号。

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

2011年10月7日，潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司提出管辖异议，认为深圳市福田区人民法院不具有管辖权，要求将本案移送重庆市有管辖权的法院管辖。2011年10月26日，深圳市福田区人民法院作出裁定，裁定异议成立，将本案移送至重庆市第一中级人民法院管辖。2011年11月3日，本公司提交《上诉状》，就管辖异议裁定提起上诉。2012年1月13日，深圳市福田区人民法院再次作出裁定，驳回本公司上诉，维持原裁定，将本案移送至重庆市第一中级人民法院管辖。

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

重庆市第一中级人民法院民事判决书（2012）渝一中法民初字第00365号作出判决，一审判决书部分原文如下：关于世纪星源公司是否应承担违约责任即被没收定金的问题，本院认为，首先，《股权转让补充协议》中第五条第1款明确约定了违约情形下的定金罚则，且该定金已实际交付，定金数额也并未超过主合同标的额的20%，故该条约定有效，其次，如前述，世纪星源公司在履行合同中存在违约行为，故本院依法认定因世纪星源公司的违约，潘光明、黄书荣、倪军有权没收定金1000万元。但潘光明、黄书荣、倪军诉请判决“潘光明、黄书荣、倪军有权没收世纪星源公司支付的1000万元定金，不予退还”，既非确认之诉，也非形成之诉、给付之诉或变更之诉，故本院对相关事实予以认定但对该项诉请不予支持。本公司不服重庆市第一中级人民法院的（2012）渝一中法民初字第00365号判决，于2013年1月25日依法提出上诉。

除上述事项外，截止2012年12月31日，本公司无需披露的其他重大或有事项。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止2012年12月31日，本公司为湖南天景名园置业有限责任公司提供担保的未结清借款余额为港币247,921,078.46元，详见附注十一、2（二）。

## 十、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

### 3、其他资产负债表日后事项说明

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

### 1、债务重组

本公司与中能源建设集团有限公司（原湖南品诚建设集团有限公司，以下简称中能源）就所欠款项达成重组协议，确认债务重组收入31,121,074.94元。

#### 1、借款本金及利息形成

2007年12月，湖南品诚建设集团有限公司（现更名为中能源建设集团有限公司，以下简称中能源）为参与珠海项目投标，向本公司支付投标保证金30,000,000.00元。当年12月，双方又签订借款合同，中能源于当月借款10,000,000.00元给本公司。2009年10月，本公司归还借款本金10,000,000.00元。从2007年12月至2012年6月，按照24%的年利率，本公司共计提利息37,121,074.94元。

#### 2、债务重组过程

本公司与中能源签订《关于珠海项目投标保证金第二次补充协议》，双方约定：中能源如果作为“长沙项目”二期部分工程的承包方中标并签署土石方施工合同且工程量单价条款按《2006年长沙计价定额》计取，则中能源仅要求本公司按原《协议书》返还珠海项目投标保证金30,000,000.00元及违约金6,000,000.00元，中能源放弃依据原《协议书》和《借款合同》向本公司追偿资金占用成本（利息）的权利。

2012年9月7日，中能源致函本公司催收36,000,000.00元款项，并表示已经中标“太阳星城”（即长沙项目）湖心岛土石方工程。

本公司于2012年6月支付新能源3,000,000.00元，9月支付新能源33,000,000.00元。2012年10月27日，新能源致函本公司确认收到36,000,000.00元并表示已经无权依据《协议书》及/或《借款合同》要求本公司支付任何款项。至此，债务重组完成后，影响本期利润31,121,074.94元。

## 2、其他

### （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610,523,481.60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610,523,481.60元。

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

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

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678 平方米（折合3,538 亩）；

使用年限：自1992 年9 月19日起70 年；

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

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

## 2、本公司取得肇庆项目权益的过程

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

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

深圳龙岗第二通道公路项目60%权益的账面价值为1.4 亿元人民币,评估价港币687,000,000 元；受让对价是港澳控股国际有限公司持有的五家BVI 公司（Beehive Assets Limited、Chancery Profits Limited、Edwina Assets Limited、Festoon Assets Limited及Launton Profits Limited）全部股权、港澳控股公司应收肇庆项目的债权和港币4000 万元现金，五家BVI公司通过前述的5家香港子公司拥有肇庆项目70%权益，账面价值港币610,523,481.60 元。

肇庆项目为中外合作项目。

## 3、本公司取得肇庆项目权益后的项目进展情况

(1) 2003 年10 月10 日肇庆市政府工作会议纪要意向：原来项目建设用地规划已不适应肇庆市城市发展的新要求，为使该区的规划建设与重新修编后的城市建设总体规划相衔接，同意将该项目用地按中巴软件园生产、生活配套园区建设需要来修改规划；原来合作三方不可能继续，改为市政府指定一公司和本公司两方合作；规划修改后，可通过土地置换办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积给本公司，保证置换后面积原则上不少于3538 亩。

(2) 2004 年6 月8 日肇庆城乡规划局依据上述会议纪要，颁发了编号（2004）肇规许字43 号建设用地规划许可证，用地面积150696 平方米（约合226亩），建设项目会所。

### (3) 与广金国际控股有限公司的合作

广金国际控股有限公司（Wide GoldInternationHaolldingsLimited）（以下简称“广金国际公司”），一家在BVI 成立的公司，注册地址为：30 de Castro street , Wickhams Cay 1 , P.O .Box 4519 , RoadTown,Tortola,BritishVirgin Islands,是佛山市南海广联业发展有限公司之子公司。佛山市南海广联实业发展有限公司成立于1995 年，法定代表人为何超盈，注册资本为1,200 万元，实际控制人为何超盈、林惠红，主要经营房地产开发、工业园、矿产业及其他投资。该公司及其下属子公司开发的房地产项目主要有：广州沙面新城（建筑面积40 万平方米）、广东三水休闲之城（建筑面积90 万平方米）、广东三水时代廊桥（合作项目，建筑面积120 万平方米）、广东里水第一城（建筑面积14 万平方米）等，投资的工业园项目有广东台山广海大沙环保皮革生产工业园、广东高明不锈钢生产基地等。该公司与本公司不存在关联关系。

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

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

本次交易内容及条款主要有：

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

B、预定的合作开发将分期进行。第一期约定在已完成征地手续的1,717 亩地块中90米等高线以下的1216亩进行，初始股东贷款的余款(2.56 亿元)将根据剩余地块的开发进度进行支付。双方约定合作开发需在十八个月内全部启动，每期的开发自启动之时起合作公司将按25%年利率开始计算相应部分的初始股东贷款的复合回报并给予首冠国际公司优先收回投资的权利。

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

D、广金国际公司及其子公司负责合作的“肇庆项目”的开发建设管理，并按照建筑成本的2%收取项目开发建设管理费，对超出项目预算额的支出承担责任。合作公司在“肇庆项目”的最终收益分配方案是在扣除了给予初始股东贷款和新增股东贷款的优先回报后在广金国际公司和首冠国际公司间接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。截止审计报告日，尚未取得仲裁结果。

#### 4、肇庆项目现状

截止本报告期末，肇庆项目仍处于项目前期筹备阶段，尚未正式开工。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，公司就项目总体规划、征地补偿、置换土地等事宜与肇庆市人民政府及相关部门尚处于协商中。

#### 5、项目风险分析

虽然本公司已按原合作合同履行了应尽的义务，并有七星公司提供担保，但由于春风公司违约，没有付清相关土地费用，预计开发该项目存在一定风险，包括可能需要补地价交征地补偿费和拆迁费，将增加开发成本；百灵公司营业执照被吊销可能导致的其他风险；此外，城市规划调整、置换地块位置变化也会对项目进展和未来收益产生影响。



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

## （二）长沙天景名园房地产项目（即太阳星城）

### 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，本公司及其子公司深圳世纪星源物业发展有限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，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，深圳世纪星源物业发展有限公司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、深圳世纪星源物业发展有限公司的项目管理提供担保。

#### ⑥ 项目进展

天景名园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。天景名园已于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。

天景名园已于2011年取得第一期20栋（1—15、17—21栋）共37套房的预售许可证并开始预售，其中1—3栋为独栋别墅，20栋合计预售面积为9,629.99平米。

天景名园于2012年取得16栋（16、22—25、27—32、35—39栋）共293套房的预售许可证，其中35—39栋为高层建筑（均为18层），16栋合计预售面积为36,901.67平米。

### 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20%。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

截止2012年12月31日，首冠国际就已按约定向首冠发展公司提供了等值于1.2亿元人民币的股东贷款。除大部分资金来源于世纪星源公司外，尚有部分资金来源于力士投资公司、深圳中旭担保有限公司（以下简称中旭担保）提供的合作投资款。其中：依据首冠国际公司与力士投资公司签定的《借款及合作投资协议》和《还款及参与相关投资的协议书》，力士投资公司向首冠国际公司提供了1,000万元人民币的资金，由首冠国际公司用于天景名园房地产项目的开发；力士投资公司可按实际提供的资金量及对应期间自首冠国际公司取得20%（实际提供1,000万元人民币资金一年内按20%，超过一年后的期间按22.5%）的年收益率；力士投资公司取得的该项合作投资的资金收益，以首冠国际公司间接享有天景名园房地产项目的收益（实际为首冠国际公司向首冠发展提供的股东贷款获取的收益按等量资金计算，下同）为限。截止2012年12月31日，首冠国际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。截止2012年12月31日，首冠国际公司已经结清欠中旭担保公司上述合作投资款。因该项目正在建设中，项目收益尚难判定，因此根据《借款及合作投资协议》和《还款及退出相关投资的协议书》规定的投资款对应期间的收益需项目完成后再行结算。

### 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，即截止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 Limited49.28%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。

2012年8月，Champ Mark与中投就港币247,921,078.46元夹层贷款重组方案达成协议。由Champ Mark 设立的新项目公司承接中投持有的50%的首冠发展的股权和股东贷款债权（Champ Mark将持有项目公司不低于70%的控股股权，余下不多于30%的股权将由中投指定方暂时持有并逐步退出）。本次中投与Champ Mark的交易使长沙项目合作公司的合作结构恢复至最初的设立状态，即合作公司首冠发展的实质控制人以及夹层贷款债权人由美联发展最终变更为Champ Mark。关于优先受让权：首冠发展在设立时的合同里已经明确约定，首冠发展外方股权（即原美联发展所设立后由中投承接之股份）有权向第三方转让而无需取得首冠国际的同意，因此，首冠国际无优先受让权。上述中投与Champ Mark的交易对本公司及下属子公司在首冠发展中的原有权利和义务没有影响。

## 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。2012年8月，Champ Mark与中投就港币247,921,078.46元夹层贷款重组方案达成协议。由Champ Mark 设立的新项目公司承接中投持有的50%的首冠发展的股权和股东贷款债权（Champ Mark将持有项目公司不低于70%的控股股权，余下不多于30%的股权将由中投指定方暂时持有并逐步退出）。至此，合作公司首冠发展的实质控制人以及夹层贷款债权人由美联发展最终变更为Champ Mark。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。

## 7、房产包销

2012年3月，天景名园与湖南高建建设集团有限公司（以下简称“高建公司”）签订包销合作开发合同。双方约定对长沙项目范围内其地号分别为0513011032、0513011027的地块（其使用权面积合计为45,883.18平方米）上即将建设的房产进行单独的包销与工程建设。该工程命名为“太阳星城”二期BC区工程。双方将委派人员共同设立“湖南天景名园置业有限公司太阳星城二期BC区工程管理部”管理该工程所有事务。双方约定2012年9月17日前，高建公司以“太阳星城”二期BC区工程的包销和建设定金的名义支付天景名园91,766,360.00元。截止2012年12月31日，天景名园收到高建公司款项91,766,360.00元记入其他应付款。

### （三）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和连接城市交通干道的U型高架桥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。截止本报告期末，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武警边防缉私部队的临时营房，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。

2012年12月，本公司对于建设连接皇岗、福田两口岸间步行廊桥进行了可行性分析，2013年3月本公司向深圳市人民政府口岸办公室进行了请示，若该方案得到批准，在建成后将较大改善车港项目的车流量，将对车港项目产生较大利好。

## 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。

2012年，本公司考虑到车港工程尚处于试运营阶段，尚未正式摊销，待车港工程正式运营时再进行摊销，同时，将车港工程试运营产生的收益冲减车港工程在建工程成本。

截止2012年12月31日，车港工程累计支出为400,293,613.10元（其中2012年试运营冲减的成本额为4,455,154.97元），减值准备为91,415,883.10元，净值额为308,877,730.00元。

### （四）南油福华项目

#### 1、基本情况

2012年3月27日，本公司与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称优瑞商贸）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》（以下简称本协议），双方就合作开发深圳市南山区东滨路与向南路交接处编号为T102-0041的宗地（目前宗地上有出租经营的工业厂房，建筑面积约为28,421.68平方米，该建筑物产权归属本公司）时实施主体的确认、

合作权益、项目开发实施、搬迁补偿款支付等事项做了约定。双方拟合作组建“南油工业区福华厂区”城市更新项目的项目公司。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。

## 2、本公司合作权益

(1) 搬迁货币补偿：优瑞商贸向本公司支付货币补偿现金人民币贰亿元整，其中人民币壹亿元整作为定金（此定金在本项目实施主体确认至优瑞商贸实际控制项目公司名下后自动转为本公司拆迁货币补偿款）。

(2) 项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作，优瑞商贸负责出资，本公司根据搬迁补偿安置协议以及25%项目公司优先股取得搬迁安置物业的方式进行合作。双方约定此搬迁安置物业对应的25%优先股的对价为：人民币4亿元及以4亿元作为计价基数按以下计算时间得到的复合回报（下称“优先股对价”）。复合回报指：当年偿还部分按年回报20%计算，当年未偿还的部分按年复利累计（所有以实际发生的天数计算），计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止，但是，由于本公司原因或不可抗力导致的延迟时间不计算复合回报。

以上“优先股”是指优先股股东仅以优先股对价的形式获取项目公司留存的安置物业的对应面积的回报，本公司25%的优先股是为了优瑞商贸在开发期经营利润结转完毕后退出项目公司，而本公司最终以持有项目公司优先股的形式，以双方协商一致的价格取得整个带留存的安置物业的项目公司的保障。优瑞商贸有权对其合作开发权益进行转让，在不影响本公司合作权益的前提下，本公司全力配合优瑞商贸合作转让手续的办理。本公司不承担项目公司开发期内的办公、销售、税费以及项目融资、建设等所有费用形成的债务，不享有项目公司在开发期限内的所有商业开发利益和分享利润的权利。

在本协议履行过程中，本公司同意优瑞商贸可选择随时以现金方式向本公司支付“优先股对价”中的部分或全部，优瑞商贸同时给予本公司按对等价值回购该部分或全部“优先股”的权利，该回购权利的最后行使期限仅保留至留存的安置物业竣工验收备案之后的一个月，如超过此期限本公司未对承诺的回购作出支付，则视为本公司放弃了回购的权利。当优瑞商贸支付了部分或全部优先股对价时，本公司应当在优瑞商贸支付七个工作日内将相应的优先股股权过户至优瑞商贸名下。

当项目进入预售时，优瑞商贸须通知本公司行使优先股回购权，本公司应当在接到优瑞商贸通知后至取得竣工验收备案登记之后的一个月内行使优先股回购权，逾期视为放弃。本公司行使优先股回购权的，本公司以双方协商一致的价格（清华大学港澳研究中心约2500平方米的除外）选择留存的安置物业面积。如本公司最终放弃行使优先股回购权，则视为优瑞商贸履行完毕所有补偿安置义务。

项目进入预售时，本公司可以选择以接收优瑞商贸交付使用的科技产业用房面积中的限制销售的房产（以实际批准为准），本公司应获优先以该限售工业面积计价作为的搬迁安置物业，其对应优先股对价计算的面积以双方协商一致的价格为准，如约定的科技产业用房面积不足以冲抵或者双方协商价格不一致，本公司还可以优先按照市场价选择其他房产留存作为搬迁安置物业。

待项目公司其余可销售面积销售结算完毕，以及停车场及配套设施、税费等事项协商并处理完毕后，双方共同申请办理将项目公司的股权转让给本公司，即优瑞商贸可以向本公司转让该项目公司股权的方式，留存剩余的不可售科技产业用房面积及其它配套房产，本公司自行选择时机办理搬迁安置物业及其它的房地产产权证书。

## 3、搬迁补偿款支付约定及项目移交

当优瑞商贸按照本协议约定的时间将定金及搬迁补偿款付至本公司指定的帐户后，本公司应确保在收到优瑞商贸所交款项的当日，将该款项归还本公司所欠第三方应付债务，以上转款行为本公司须确保于一个工作日内完成。

本公司应当在收到优瑞商贸支付的首期定金之日起两个工作日内，向优瑞商贸提供本协议所有产权资料等其它相关资料及图纸，以及全部的租赁合同复印件，且负责本项目用地和地上建筑物的产权核查各项补充手续，并承担以上费用。

自优瑞商贸支付完毕全部款项后两个工作日内，本公司应将本项目所涉全部租赁合同原件及押金交付给优瑞商贸，本项目涉及的租赁收益均转由优瑞商贸享有，税费由优瑞商贸承担。

自本项目移交完毕之日起因租赁合同解除所发生的应付给承租人的任何赔偿或补偿（包括货币和实物补偿），均应由

优瑞商贸承担，与本公司无关。在项目专项规划获得审批后，本公司应配合优瑞商贸进行厂房清理，优瑞商贸自行安排拆除及产权注销等工作。

#### 4、其他约定

(1) 如出现以下情形的则视为本公司根本违约，优瑞商贸有权终止本协议，本公司应在收到优瑞商贸终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞商贸实际投入本项目的全部款项及违约金，违约金按定金总额的一倍计算：

①由于本公司原因，项目公司未在本协议约定的期限内被确定为本项目改造实施主体；

②本公司在与优瑞商贸签订本协议后另行与优瑞商贸之外的任何第三方就本协议约定的合作事项签署与本协议类似的协议的，或擅自终止本协议的。

(2) 非因双方原因，项目公司在经过多种方式努力后，仍未在本协议约定的期限内被确定为本项目改造实施主体的，优瑞商贸有权选择终止本协议。本公司应在收到优瑞商贸终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞商贸实际投入本项目的全部款项及资金占用费，资金占用费按优瑞商贸已经实际投入本项目的全部款项的20%年利率的标准计算，不足一个月按一个月计。

#### 5、本项目执行情况

(1) 截止2012年12月31日，优瑞商贸累计支付本公司2亿元，本公司计入预收账款。

(2) 本公司已于2012年5月将福华厂区相关资料及经营管理权移交给优瑞商贸。

(3) 2013年3月25日，本公司与优瑞商贸签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议补充协议》，双方约定：将原合作开发协议第二条第4款“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起一年”修订为“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起两年”，即2014年3月27日。

截止审计报告日，本项目尚未取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件。

#### (五) 平湖旧改项目

深圳市龙岗区平湖旧村片区改造项目（以下简称平湖旧改项目）是本公司于2010年9月取得，2010年12月27日，本公司与深圳市平湖股份合作公司（以下简称平湖股份）就平湖旧改项目合作签订了正式合同。合作合同主要内容：（1）合作项目用地：位于现状中的平湖大围、松柏围，双方拟将旧村拆除后重建商业住宅楼，用地面积约为15万平米；（2）合作方式：平湖股份负责协助办理平湖旧改项目所需的经市规划部门批准的合法用地红线，本公司承诺在2013年12月31日前取得政府批准旧改项目的正式批准文件，本公司负责资金投入，世纪星源利润分成比例为75%，平湖股份利润分成比例为25%，平湖股份25%的利润取得为旧改项目中得到10000平米的商业物业，若应分得的利润超出10000平米的物业价值（按当时市价的优惠价计算，下同），则超出部分以现金或双方同意的其他方式分配，若低于10000平米的物业价值，则不退不补；（3）拆迁补偿方式：安置物业按拆一赔一的原则进行，若不选择现楼房赔偿的，本公司应以5000元/平米的单价按实际拆除面积收购；安置费（房屋租金）于每月15日前按每平方米15元/月标准计算支付，支付的期间为从合作开发项目通过政府审批且具备整片拆除开工条件之日起至改造项目竣工并通知平湖股份接收为止；同时对于围墙、水泥地面、临进建筑物、木板阁楼、装修费等的赔偿均进行了约定，赔偿标准为100—200元/平米。（4）合同失效：若在2013年12月31日前无法取得有关部门同意旧改的批准文件，合同自动失效（非因世纪星源原因造成审批手续延期的，本合同自动顺延六个月）。

根据深圳市人民政府2012年新颁发的《深圳市城市更新办法实施细则》（以下简称“实施细则”），平湖旧改项目属于拆除重建类的城市更新，按实施细则第三十五条规定，更新单元计划的申报主体由所在原农村集体经济组织继受单位申报或由权利主体委托单一市场主体申报。为了符合实施细则的要求，使本公司顺利取得平湖旧改项目的开发权，在保证原商业原则不变的前提下，改由世纪星源置业（深圳）有限公司（为Instant Finance Limited的全资子公司）为平湖旧改项目的更新改造实施主体，由星源置业签订拆迁合同、申报拆迁及更新改造手续。本公司按约定向星源置业提供有条件借款并最终通过收

购星源置业股权形式实际享有星源置业名下的平湖旧改项目全部开发权益。

平湖旧改项目尚处于前期筹备阶段，截止2012年底，累计支付平湖旧改项目前期借款17,538,833.08元，包括本公司取得平湖旧改项目的合作主体时支付的1200万元（扣除税务成本后）。

#### （六）珠海项目权益转让

本公司的全资子公司首冠国际有限公司 Head Crown International Ltd.（以下简称“HCIL”）与美联发展有限公司 Wachovia Development Corporation（以下简称“WDC”，与HCIL共同持有澳成有限责任公司Ao Cheng Limited（以下简称ACL）100%的股权，其中HCIL持有25%，WDC持有75%）和珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司（以下简称“锦汇达”，本次交易对方之一）于2012年11月30日达成《协议书》及由友富有限公司（按英属维尔京群岛法律注册成立的离岸公司，本次交易对方之一）于同日向HCIL出具的《承诺函》等交易文件所述的交易：即HCIL以总价人民币1.5亿元或等值外币的价格，通过转让 HCIL持有的项目公司单一股东ACL的25%的相关投资权益的形式来转让HCIL拥有的项目权益；以及转让本公司下属子公司深圳世纪星源物业发展有限公司（以下简称“星源物业”）、深圳星苑物业管理服务有限公司（以下简称“星苑物业”）对珠海项目公司的债权。同时，由友富有限公司以1.5亿元人民币为基数，自《协议书》签署之日起至HCIL实际收到人民币1.5亿元或等值外币之日止，按10%年利率向HCIL支付延期付款利息。

本次交易成交总金额为1.5亿元人民币或等值外币，HCIL以出让所持有的 ACL25%股权和股东贷款收益权的形式退出对珠海项目的投资，退出投资的交易对价为128,573,085.45元人民币或等值外币，星源物业债权20,972,038.75元、星苑物业债权454,875.80元人民币按1:1价格成交。

2013年1月，本公司全资子公司HCIL已收到持有的ACL25%股权和股东贷款收益权的转让对价等值于128,573,085.45元人民币的美元20,441,847.06元。

2013年1月，本公司下属子公司星源物业已收到债权转让款人民币20,972,038.75元，本公司下属子公司星苑物业已收到债权转让款人民币454,875.80元。

#### （七）华乐大厦102房、302房出售

2012年11月1日，本公司全资子公司深圳世纪星源物业发展有限公司（以下简称星源物业）与深圳市瑞信恒达商贸有限公司（以下简称瑞信恒达）签署《华乐大厦302房地产买卖合同》，房产证号：深房地字第2000080911，房产面积1,127.25平方米，出售价格17,540,010.00元，单价为15,560.00元/平方米。2012年12月3日，星源物业与湖南诺一百货贸易有限公司（以下简称诺一百货）签署《华乐大厦102房地产买卖合同》，房产证号：深房地字第2000080910，房产面积1,037.46平方米，出售价格27,492,690.00元，单价为26,500.00元/平方米。

该两处房产由深圳市天健国众联资产评估土地房地产评估有限公司于2012年11月7日出具估价报告，深国众联评字（2012）-1-914号，评估总值：人民币3925.9035万元。估价时点2012年10月23日，102房、302房均抵押给中国民生银行股份有限公司深圳分行，抵押总金额15,000,000.00元。截止本期末，该笔款项已经归还给中国民生银行股份有限公司深圳分行并解除房产抵押。

该两处房产在公司账面投资性房地产科目核算，截止本期末，账面原值12,925,111.52元，累计折旧5,105,466.56元，出售总金额45,032,700.00元，扣除账面价值和出售税费等成本11,245,242.54元，影响本期利润33,787,457.46元。截止财务报告日，该两处房产已经办理产权过户登记，款项全部收到。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

## (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	718,330,536.22	90.21 %	399,831,626.35	55.66 %	767,895,523.98	94.78 %	399,561,263.90	52.03 %
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	60,793,044.44	7.63%	3,039,652.23	5%	25,061,657.27	3.1%	1,253,082.86	5%
组合小计	60,793,044.44	7.63%	3,039,652.23	5%	25,061,657.27	3.1%	1,253,082.86	5%
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	2.16%	17,194,857.51	100%	17,194,857.51	2.12%	17,194,857.51	100%
合计	796,318,438.17	--	420,066,136.09	--	810,152,038.76	--	418,009,204.27	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	37,001,770.35	60.87%	1,850,088.52	8,254,892.37	32.94%	412,744.62
1 至 2 年	7,650,509.19	12.58%	382,525.46	1,800,000.00	7.18%	90,000.00
2 至 3 年	1,170,000.00	1.92%	58,500.00	1,093,900.68	4.36%	54,695.03
3 年以上	14,970,764.90	24.63%	748,538.25	13,912,864.22	55.52%	695,643.21
合计	60,793,044.44	--	3,039,652.23	25,061,657.27	--	1,253,082.86



组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

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

适用  不适用

单位：元

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%	账龄较长，预计无法收回
合计	17,194,857.51	17,194,857.51	--	--

## (2) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

## (3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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	469,044,630.07	1 至 3 年	58.9%
香港润涛公司	非关联方	109,020,479.75	3 年以上	13.69%
首冠国际有限公司	本公司之全资子公司	72,355,141.23	1 至 3 年	9.09%
深圳新德利财经资讯技术有限公司	本公司之全资子公司	42,949,567.40	1 至 3 年	5.39%
上海大名星苑酒店有限公司	本公司之全资子公司	24,960,717.77	1 至 3 年	3.13%
合计	--	718,330,536.22	--	90.2%

## (4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海大名星苑酒店有限公司	本公司之全资子公司	24,960,717.77	3.13%

深圳国际商务有限公司	本公司之全资子公司	469,044,630.07	58.9%
深圳新德利财经资讯技术有限公司	本公司之全资子公司	42,949,567.40	5.39%
首冠国际有限公司	本公司之全资子公司	72,355,141.23	9.09%
中国投资有限公司	本公司控股股东	9,808,228.55	1.23%
合计	--	619,118,285.02	77.74%

## 2、长期股权投资

单位：元

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(%)	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
深圳世纪星源物业发展有限公司	成本法	123,874,816.30	123,874,816.30		123,874,816.30	100%	100%				
深圳星苑物业管理服务有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00	100%	100%				
深圳国际商务有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	100%	100%		30,000,000.00		
首冠国际有限公司	成本法	10,700.94	10,700.94		10,700.94	100%	100%				
中国技术创新有限公司	成本法	16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00	15%	15%				
深圳光骅实业有限公司	成本法	1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92	20%	20%				
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%	100%				
合计	--	361,848,5	361,848,5		361,848,5	--	--	--	30,000,00		

		35.16	35.16		35.16			0.00		
--	--	-------	-------	--	-------	--	--	------	--	--

### 3、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	29,278,932.72	12,674,241.53
加：资产减值准备	2,636,176.47	6,021,776.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,457,214.16	2,699,462.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	69,329.48	867.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		114,107.28
财务费用（收益以“-”号填列）	11,937,035.77	22,923,070.54
存货的减少（增加以“-”号填列）		-445,600.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-99,882,070.08	-39,108,822.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	187,666,514.04	10,691,607.25
经营活动产生的现金流量净额	134,163,132.56	15,570,710.21
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	561,472.78	3,906,163.27
减：现金的期初余额	3,906,163.27	525,508.84
现金及现金等价物净增加额	-3,344,690.49	3,380,654.43

## 十三、补充资料

### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.28%	0.0241	0.0241
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.36%	-0.01	-0.01

## 2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末数	期初数	变动额	变动率(%)	占资产比率(%)
应收账款	140,417,515.48	1,366,368.24	139,051,147.24	10,176.70	10.64
长期股权投资	30,477,313.15	73,241,684.05	-42,764,370.90	-58.39	2.31
长期待摊费用	3,670,556.51	13,162,080.07	-9,491,523.56	-72.11	0.28
递延所得税资产		3,877,430.61	-3,877,430.61	-100	
短期借款	30,000,000.00	19,700,000.00	10,300,000.00	52.28	2.27
预收账款	230,108,304.68	26,458,074.59	203,650,230.09	769.71	17.44
其他应付款	262,319,418.99	413,147,825.49	-150,828,406.50	-36.51	19.88
长期借款		30,000,000.00	-30,000,000.00	-100.00	
预计负债	352,242.44	682,032.62	-329,790.18	-48.35	0.03

1、应收账款期末数较期初数增加了139,051,147.24元，增幅为10,176.70%，主要系出售珠海项目权益新增应收珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司128,573,085.45元，出售华乐大厦102房、302房新增应收湖南诺一百贸易有限公司4,554,883.00元，深圳市瑞信恒达商贸有限公司7,030,010.00元。

2、长期股权投资本期减少42,764,370.90元，主要系本公司之全资子公司首冠国际有限公司转让其持有Ao Cheng Limited 25%的股权。

3、长期待摊费用本期减少9,491,523.56元，主要系本公司之子公司上海大名星苑酒店有限公司因于2012年7月停止经营，并拟进行清算，将长期待摊费用余额一次性转入成本费用7,402,520.96元，本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司本期摊销1,676,534.99元。

4、递延所得税资产本期减少3,877,430.61元，主要是因为本公司之子公司深圳世纪星源物业发展有限公司2010年至2012年连续亏损，本期福华厂区管理权移交，租金收入锐减，未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异，本期将以前年度确认的递延所得税资产冲回。

5、短期借款本期增加10,300,000.00元，主要原因为本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司本期向民生银行深圳分行借款45,000,000.00元，本期归还广发银行借款19,700,000.00元，归还民生银行借款15,000,000.00元。

6、预收账款本期增加203,650,230.09元，主要原因为本公司与深圳市优瑞商贸有限公司合作开发福华厂区，预收拆迁补偿款2亿元。

7、其他应付款本期减少150,828,406.50元，主要原因为：

(1) 预收深圳市优瑞商贸有限公司合作开发福华厂区拆迁补偿款2亿元后归还深圳星源创意环境技术有限公司款项132,700,000.00元，归还深圳市东海岸实业发展有限公司款项25,000,000.00元，归还春华咨询(深圳)有限公司款项22,446,299.00元；

(2) 与湖南品诚建设集团有限公司(现改名：中能源建设集团有限公司)债务重组，债务重组前余额为67,121,074.94元，本期还款36,000,000.00元，余款31,121,074.94元无需归还计入债务重组收益。

8、长期借款本期减少30,000,000.00元。2011年本公司之子公司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30,000,000.00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，替公司归还对深圳市东海岸实业发展有限公司的欠款。本期深圳市东海岸实业发展有限公司代本公司还款给同泰达公司。

9、预计负债本期减少329,790.18元，主要是由于本公司之子公司上海大名星苑酒店有限公司与上海大名饭店的房屋租赁到期，在2012年9月份将所租房屋退还给上海大名饭店，造成上海大名星苑酒店有限公司与其现有租户的房屋出租协议中断而需赔偿的款项。本期减少数系2012年67位租户已办理退房及赔偿款结清，赔偿款冲减预计负债。

## 第十一节 备查文件目录

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

深圳世纪星源股份有限公司  
董事局主席：丁芑  
二〇一三年四月二十四日