



深圳世纪星源股份有限公司

2014 年年度报告

2015-021

2015 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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
武良成	独立董事	出差国外	邹蓝
尹建华	董事	在外地	王洁萍

本司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

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

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

目录

2014 年度报告.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介.....	7
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事局报告.....	9
第五节 重要事项.....	26
第六节 股份变动及股东情况.....	35
第七节 优先股相关情况.....	40
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节 公司治理.....	46
第十节 内部控制.....	50
第十一节 财务报告.....	52
第十二节 备查文件目录.....	148

重大风险提示

本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	http://www.fountain.com.cn		
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	罗晓春先生	
联系地址	深圳市罗湖区人民南路发展中心大厦 13 楼	
电话	0755-82208888	
传真	0755-82207055	
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn	

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	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	本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	2014 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	湖南长沙市芙蓉区远大一路 280 号湘域相遇北栋 13 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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	52,776,994.29	52,061,702.69	1.37%	99,421,227.75
归属于上市公司股东的净利润（元）	43,163,944.16	-42,344,755.22	---	22,021,617.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-58,575,120.75	-44,717,841.08	---	-77,032,850.32
经营活动产生的现金流量净额（元）	-9,177,753.18	-111,718,142.35	---	179,474,907.37
基本每股收益（元/股）	0.0472	-0.0463	---	0.0241
稀释每股收益（元/股）	0.0472	-0.0463	---	0.0241
加权平均净资产收益率	6.68%	-6.41%	13.09%	3.28%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	1,366,663,807.86	1,188,653,949.18	14.98%	1,319,702,418.01
归属于上市公司股东的净资产（元）	669,715,028.80	624,244,271.48	7.28%	682,099,361.53

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	112,063,190.26	1,597.18	68,043,255.03	
债务重组损益			31,121,074.94	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		849,337.87		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	884,944.23	1,522,150.81	484,970.38	
减：所得税影响额	11,209,069.58		594,832.14	
合计	101,739,064.91	2,373,085.86	99,054,468.21	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

本公司将企业的发展和社会责任相结合, 将为客户创造绿色低碳的新增价值作为培育本公司核心竞争力的主要方向, 以绿色低碳方向实现跨越作为公司的发展战略已深入到各项经营业务中, 逐渐形成可持续发展的公司文化。各经营团队主动成为建设绿色低碳城市社区理念的践行者。

本公司1990年最初设立时的主营业务是与纺织、印染、时装相关的行业, 经过二十多年的市场洗练, 主营业务逐渐转型为与绿色低碳城市社区建设相关的服务业务方向, 即逐步在城市交通、清洁能源基础设施建设经营、不动产开发建设、投资和综合物业管理服务、环境处理相关方向上为客户创造新增价值。尤其是2008年以来, 本公司集中致力于深圳特区内对主营业务的转型重构。

至2014年, 经过逐年重构而形成的本公司经营业务的架构为:

1. 交通及清洁能源基础设施经营
2. 低碳技术集成和环境处理服务
3. 不动产开发管理及工程监理
4. 酒店经营及综合物管服务
5. 不动产项目权益投资组合管理

传统经济向低碳经济的转型是世界性的潮流, 该潮流带来的是市场需求对目前本公司加快重构整合业务资源的压力, 而在这个世界性的潮流的背景下, 本公司致力于成为富有社会责任的企业所实施的绿色跨越战略为:

积极地通过各种途径主动吸收现存有效的商业模式, 加快储备的清洁技术嫁接于合适商业模式的过程; 寻求吸收高级专家科研力量的途径, 使管理团队具有国际化视野并符合现代公司治理结构; 不断强化有竞争力的核心技术、知识产权和公司内控的管理, 着眼于未来取得城市社区建设服务相关的高增值绿色低碳衍生业务, 创造可持续发展理念的公司核心价值。

本公司自2008年起实施了上述可持续的绿色低碳跨越发展战略, 坚持将企业的发展和社会责任相结合, 坚持将为客户实现绿色低碳的新增价值作为培育公司核心竞争力的主要方向。

本报告期内, 本公司营业总收入5,277.70万元, 比上年同期增加1.37%, 净利润4,316.39万元, 比上年同期增加201.93%。

二、主营业务分析

1、概述

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交通基础设施相关的收费服务业务的回顾

本公司主营业务涉足的交通服务及基础设施经营业务是从对传统大型交通基础设施和高速公路的投资建设(例如高速收费公路)开始的, 历经对水官高速公路项目的收购、建设、出售的各个阶段。在本司对该传统项目的立项、建设和出售的过程中, 培育了建设管理的团队并获得了满意的经营回报。深圳车港是世纪星源另一个从立项开始承建的城市交通基础设施BOT项目, 该项目地处与香港实行24小时通关的深圳皇岗口岸, 集联检关口和停车场为一体的交通转换综合泊车设施。项目高七层, 首层为皇岗出境查验大厅, 二至七楼为停车场主体, 总建筑面积约11万平方米, 可停泊3000辆以上的机动车辆。该项目投入试运营后停车量在两年内达到了2500辆/日的规模, 在福田口岸和皇岗口岸目前的交通现状约束下, 目前初步试运营的综合实际年收入仅为2000万-3000万元左右(未竣工项目试运营的年收入数, 根据公司的会计原则超过经营成本的收入用于

冲减在建工程项下的在建工程成本)。为迅速激活口岸的交通效率,本司又针对福田口岸与皇岗口岸间往来出入境人流达一个多亿人次的情况,推动取得了政府批准在两口岸间以车港作为连接两口岸唯一的步行廊桥通道改建方案。该建设方案已通过相关单位和专家的评审,并已完成工程地质的勘察,进入工程实质报批报建的阶段。该人行廊桥通道的形成将全面激活两个口岸的交通效率,大幅提升深圳车港作为口岸间步行交汇枢纽的战略价值。

本司同大型清洁能源电厂运营商在2013年已签订了梯级能源合作开发利用的战略合作协议,未来将在梯级能源利用和清洁能源的蓄能基础设施以及充电装置的建设、经营方向上来构造基础设施作为业务成长的主要方向。另外,国家将大力发展新能源汽车,推广电动汽车已成为一项重要的国策,因此,顺应电动汽车发展的未来趋势,本司将依托已建成设施为资源,发展和开拓与新能源车充电服务以及电动车租赁服务相关的衍生服务。

与基础设施经营相关的核心竞争力将转型突出为以新能源、蓄能技术的能源智慧使用的方向。

(二) 不动产项目开发业务的回顾

为提高不动产业务的投资、开发、管理的专业化程度,适应深圳地区颁发的城市更新实施办法和条例细则,有效地运用本司历史遗留的未完善开发权益的土地资产,本司自2008年起就逐步以“星源不动产”名义将项目的开发管理的业务进行分离重构,同时又以“星源股份”的名义将不动产开发项目权益的投资业务进行归类整合,两项业务分别作为未来主营业务独立发展的途径来进行整合。

重构整合后“星源不动产”分离成为专业的独立第三方的项目管理人身份,业务发展与开发商客户签订项目开发的管理协议为基础,以收取的项目管理费和工程监理费作为主营业务收入的商业模式来开展项目专业管理业务,促进房地产建筑专业开发管理业务遵循轻资产道路发展并专注专业建设工程管理的方向。另外自2006年起本司以“签约装修”方式开始承接住宅房地产项目的家装、家居用品的代理销售和销售订制家装等“规模化的订制级个性化家居装饰”的业务,创建了家装工程服务在社区与创意生活方式结合的持续衍生机会,也把可持续发展理念深入至装饰领域。

在深圳市城市更新实施办法以及实施条例颁发的法规背景下,“星源股份”以“平湖城市更新项目”和“南油厂区城市更新项目”作为不动产项目权益投资组合管理业务的起点,以深圳行政区为主要范围开展的与城市更新相关的“不动产项目权益投资组合管理业务”。“星源股份”的不动产项目权益投资组合管理业务的方向主要针对深圳行政区城市更新改造过程的不动产项目土地开发权益的投资管理,兼营深圳行政区以外的不动产项目策略投资权益的管理。

报告期内已形成的不动产项目权益投资组合的简单回顾如下:

(1) 南油厂区项目土地开发权益

该项业务是世纪星源利用本司现有的厂房资产作为投入,与约定的合作方根据生效的相关业务合同,获得该城市更新项目的拆迁货币补偿利益;并在定义的投资管理期限内(本项目指城市更新项目的建设期内)持有相关新设开发主体的25%优先股权益。该25%优先股在投资管理期内将产生8000万元优先股现金收益,在投资管理期结束时(建设期完成后)合作协议所约定的合作方将退出新设的开发主体。星源股份在投资管理期结束后将通过25%优先股获得开发主体100%的股东权益和项目公司的经营性资产(该新设项目公司按合同约定将留存不低于4亿元账面净资产)。按星源股份的原定计划,深圳南山城市综合体城市更新项目应在本报告期内结算收益,但因合作方在报告期内以单方仲裁申请的形式提出了更改原合作协议所约定的合作模式的要求。在报告期末,2014年12月18日,华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出仲裁裁决:《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效,应继续履行;驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起60日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。截至本报告日,星源股份尚未与优瑞公司就项目实施主体即项目公司的设立达成一致。该项城市更新项目的投资收益因合作方仲裁事项而推迟。

(2) 平湖村旧村改造的城市更新项目土地开发权益

该项业务是世纪星源出资承接原旧村改造项目,并与深圳市平湖股份有限公司于2010年11月5日重新签署《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向》而开展的土地开发权益的投资管理。相关项目总面积约为15万平米,由星源股份负责对旧村拆迁的村民赔偿,在共同协商取得拆赔旧村村民的旧房占地的前提下,星源股份享有合作开发75%土地开发权益;

2012年星源股份委托星源志富实业(深圳)有限公司作为旧改项目的更新改造实施主体,设定了在土地开发权益确权时以收购其股权的形式实现平湖旧改项目全部土地开发权益获益通道的架构。

（3）中环阳光星苑土地开发权益

该项目的全部土地开发权益为位于龙岗平湖街道中环路与阳光路交界处约5.7万平米的（内含1.7万平米保障房）住宅开发项目，地面计容建筑面积为17.9万平米的，地下为8.4万平米。星源股份通过投资和持有中环星苑房地产投资有限公司股份，从而实现对喀斯特中环星苑公司名下的土地开发权益的投资管理。

（4）境外首冠发展的长沙太阳星城土地开发权益

除了上述在深圳地区开展的不动产开发项目的投资管理业务外，其他地区开展的相近的土地开发权益均整合至本项投资管理业务内，星源股份在报告期出售了境外持有的长沙项目土地开发权益，在报告期实现了相关投资管理业务的回报。（即长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷））项目在报告期内本司进行出售转让（详见本司2014年11月15日、12月2日的公告，公告编号2014-047、050）。

（5）肇庆·北岭国际村项目土地开发权益

在本报告期内该项土地开发权益的项目仍然依靠项目合作方广金集团主导，本报告期继续进行着取消项目公司的原担保方30%权益的仲裁申请程序：因仲裁申请的范围局限于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，星源股份认同该项仲裁申请的主动行动可以加快问题解决的进程。报告期内，合作方的仲裁申请暂无新的进展。

（三）不动产经营管理业务回顾

世纪星源旗下酒店经营与综合物管服务分别在“SMI”和“星苑物业”的品牌下进行重构整合。其中综合物管服务主要以深圳智慧空间物业管理服务有限公司为经营主体，以“星苑物业”品牌向各类住宅、商业等物业提供综合物业管理服务。深圳智慧空间物业管理服务有限公司是深圳世纪星源股份有限公司的全资二级公司，也是深圳市第一家引进酒店式公寓管理模式的综合物管公司。综合物管服务业务涉及度假村、酒店、住宅、办公、别墅、工业厂房等多种商业不动产的业态，其区域遍及深圳、重庆、长沙等城市，管理面积近100万平方米，已形成并拥有一支近300人的高素质专业管理团队。该团队自1996年起就形成了“星苑物业”基础物业管理的标准服务体系，该体系在2009年通过了ISO9001：2008质量管理认证和ISO14001:2004环境管理认证。同时，综合物管业务在本司绿色跨越发展战略下，形成囊括了为小业主及第三方发展商提供房产销售服务和为小业主及第三方发展商提供空置物业租赁招商服务的整体物业“一站式综合服务方案”，相关方案超出传统物业管理范畴，转型进入综合物业服务的领域。

“SMI”的品牌追求对中国文化的独特理解和对餐饮住宿娱乐文化需求的精准解析，立求把绿色、健康、环境友好的国际流行生活元素有机地融入以和谐为主题的中国社区文化中，使东方传统人文精华与西方服务礼仪与尊重精神互为补充，相得益彰。“SMI”品牌的宗旨是结合低碳、自然的理念，依托成熟的服务品质管理系统，深入创新服务细节品质，创造无微不至的增值服务体验，让生活方式更健康，更和谐，更环保，更美好。世纪星源旗下酒店经营业务在“SMI”的品牌下进行，专注于为各种餐饮即住宿形态的专业服务提供商业模式设计、服务组织、日常运营管理、招商和销售管理咨询。如今SMI已经成为独具一格的高端会所餐饮与住宿以及特色酒店的运营品牌，SMI的服务管理体系已被认同为专业可靠和优质高端服务的标准。智慧空间物业管理服务有限公司向市场提供的属于住宅和写字楼有关基础物业管理范畴的服务均在“星苑物业”的品牌下进行，而社区中凡涉及餐饮、住宿、会所相关的增值服务则在“SMI”品牌下拓展。

（四）低碳技术集成和环境处理业务回顾

世纪星源旗下原先所进行的低碳技术集成和环境处理服务是在低碳经济大趋势下为不动产开发业务提供环境技术支持和工程营造的新兴业务，以降低环境影响、降低建筑能耗和降低社区排放为工程业务的实施目标，具体实施环境清洁技术的应用、生态化补偿、水资源循环利用、低碳建材、再生能源利用、节能系统及智能化监控、梯级能源利用、垃圾无害化处理等方面提供可持续的方案和技术整合，为绿色低碳社区的环境建设提供全方位的技术、工程服务。在对现有资源和主营业务整合的过程中，本司在过去的五年中致力于相关环境清洁技术领域里的创新、科研的投入，构造具有工业规模的新型清洁技术的实现途径，也积累了一定的环境处理及环境处理领域的工程管理经验。本司还联合国际知名研究机构建立先进的科研平台，在探索大规模应用“梯级能源系统”的同时，开拓了梯级能源技术直接应用于环境的固体废物处理、污泥处理的技术，形成在城市固体废物处理、污水处理、土壤修复的领域的发展方向。本司还将通过并购、积极寻求可落实创新技术途径的可持续发展的商业模式，以加快环境处理业务成长的速度。

报告期内相关业务回顾如下：

1)、经过长期的准备，本司准备通过并购外部商业模式扩大在环境处理方向主营业务而做出战略转型动作。在国内环

境处理行业中迅速实现坚实的市场地位。使环境处理业务在并购的商业模式下快速增长。争取将该项主营业务的营业收入实现逐年50%以上增幅

2)、【清研紫光】“C-TRUST”品牌的业务是世纪星源通过参股【清研紫光】50%股份而开展的工程顾问和咨询以及成套技术转移的服务业务。【清研紫光】将通过同清华研究生院合作建设国家级的碳源材料工程中心,开展技术转移和专利授权的服务业务,即以碳源材料科技、梯级能源系统应用技术、环境清洁系统应用技术、蓄能技术等方向的知识产权和技术转移服务为标的,进行技术转移的授权经营活动。该实体准备将碳源材料科技、梯级能源和蓄能系统、环境清洁技术方向为专门知识产权和专利技术储备的方向。除了为碳材料工程中心的技术转移项目对第三方提供设计、咨询、建造、技术管理咨询业务外,“C-TRUST”即【清研紫光】还对外提供碳源(材料)的成套清洁技术,针对大规模的有机固废、污泥处理结合梯级能源系统的基础设施运营商为主要服务对象提供技术转让、专利授权、知识产权转让和设计咨询服务。【清研紫光】品牌所涉业务自2015年世纪星源入股收购50%【清研紫光】的股份后开始开展,目前还在碳源材料实验中心的筹建期,预计两年后,将形成对成套技术转让和知识产权授权获益的业务模式。

3)未来在已开展的梯级能源基础建设的基础上、专门以承接碳源清洁(材料)的技术授权项目,进行提供碳源清洁技术基础设施服务以及运营收费的业务,为投资的第一座收入约1,200万元的样板环境清洁技术的经营项目作出了业务准备,该项目计划在两年内落成。

本公司在过去的五年中致力于相关环境清洁技术领域里的创新、科研的投入,已具备了实现工业规模的新型清洁技术的途径,也积累了一定的环境处理及环境处理领域的工程管理经验。未来本公司仍将通过并购、不断寻求可落实创新技术途径的可持续的商业模式,加快环境处理业务成长的速度。

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

主要经营模式的变化情况

适用 不适用

2、收入

说明

报告期营业总收入5,277.70万元,比上年同期增加1.37%,其中主营业务收入5,184.91万元,比上年同期增加0.84%。

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)	9,152,301.85
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	17.34%

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	湖南天景名园置业有限责任公司	3,204,443.85	6.07%

2	深圳市西点拓展企业管理咨询有限公司	2,187,083.00	4.14%
3	深圳市海文新世纪文化发展有限公司	1,914,251.00	3.63%
4	深圳智富东方文化发展有限公司	1,036,102.00	1.96%
5	深圳市宏才方略企业管理咨询有限公司	810,422.00	1.54%
合计	--	9,152,301.85	17.34%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理	人工	2,972,196.08	7.64%	2,431,527.61	6.25%	1.39%
物业管理	能源	2,710,062.53	6.96%	2,105,816.94	5.42%	1.54%
物业管理	材料	392,028.10	1.00%	373,552.13	0.96%	0.04%
物业管理	折旧	1,841,145.11	4.73%	1,651,878.01	4.25%	0.48%
物业出租、客房、餐饮	人工	5,040,764.71	12.95%	6,198,612.43	15.95%	-3.00%
物业出租、客房、餐饮	能源	2,758,640.90	7.09%	2,432,913.64	6.26%	0.83%
物业出租、客房、餐饮	材料	2,495,547.61	6.41%	2,555,176.32	6.57%	-0.16%
物业出租、客房、餐饮	折旧	1,969,906.91	5.06%	1,532,706.18	3.94%	1.12%
物业出租、客房、餐饮	租赁成本	4,141,350.76	10.64%	4,813,506.83	12.39%	-1.75%
其他	材料	131,560.00	0.34%	869,715.30	2.24%	-1.90%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业管理	人工	2,972,196.08	7.64%	2,431,527.61	6.25%	1.39%
物业管理	能源	2,710,062.53	6.96%	2,105,816.94	5.42%	1.54%
物业管理	材料	392,028.10	1.00%	373,552.13	0.96%	0.04%
物业管理	折旧	1,841,145.11	4.73%	1,651,878.01	4.25%	0.48%

物业出租、客房、餐饮	人工	5,040,764.71	12.95%	6,198,612.43	15.95%	-3.00%
物业出租、客房、餐饮	能源	2,758,640.90	7.09%	2,432,913.64	6.26%	0.83%
物业出租、客房、餐饮	材料	2,495,547.61	6.41%	2,555,176.32	6.57%	-0.16%
物业出租、客房、餐饮	折旧	1,969,906.91	5.06%	1,532,706.18	3.94%	1.12%
物业出租、客房、餐饮	租赁成本	4,141,350.76	10.64%	4,813,506.83	12.39%	-1.75%
其他	材料	131,560.00	0.34%	869,715.30	2.24%	-1.90%

说明

本公司报告期成本构成情况与上年相比变化不大。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,430,455.02
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.51%

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	深圳市鹏盛食品配送有限公司	829,861.06	5.98%
2	深圳市世纪春天农副产品发展有限公司	793,289.76	5.71%
3	深圳市罗湖区深明盛商行	352,514.20	2.54%
4	深圳深岩燃气有限公司同乐储备站	322,340.00	2.32%
5	深圳市商盈电器有限公司	132,450.00	0.95%
合计	--	2,430,455.02	17.51%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

4、费用

本报告期财务费用比上年同期增加164.85%，主要是本期借款比上年同期增加195.71%，导致利息支出增加。

本报告期所得税费用增加，主要是本公司全资子公司首冠国际有限公司处置长沙项目权益应缴企业所得税。

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	70,463,473.08	96,464,709.07	-26.95%
经营活动现金流出小计	79,641,226.26	208,182,851.42	-61.74%
经营活动产生的现金流量净额	-9,177,753.18	-111,718,142.35	

投资活动现金流入小计	240,051,618.19	123,719,452.34	94.03%
投资活动现金流出小计	291,147,614.80	10,776,364.13	2,601.72%
投资活动产生的现金流量净额	-51,095,996.61	112,943,088.21	-145.24%
筹资活动现金流入小计	519,865,314.56	169,170,725.00	207.30%
筹资活动现金流出小计	454,925,931.00	172,617,599.03	163.55%
筹资活动产生的现金流量净额	64,939,383.56	-3,446,874.03	
现金及现金等价物净增加额	4,670,379.07	-2,655,288.12	

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流出比上年同期减少61.74%，主要是本年支付的往来款比上年大幅减少。

投资活动现金流入比上年同期增加94.03%，主要是转让首冠发展50%股东权益，收到转让对价等值人民币2.4亿元。

投资活动现金流出比上年同期增加2,601.72%，主要是平湖喀斯特项目的投入。

筹资活动现金流入比上年同期增加207.30%，主要是收东海岸流动资金借款。

筹资活动现金流出比上年同期增加163.55%，主要是归还东海岸流动资金借款。

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

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	24,008,192.05	21,339,681.19	11.12%	15.23%	18.53%	-2.47%
物业管理	22,971,325.27	14,302,250.12	37.74%	-11.63%	-22.15%	8.41%
其他	4,869,591.38	3,153,727.27	35.24%	6.18%	31.24%	-12.36%
分产品						
物业出租、客房、餐饮	24,008,192.05	21,339,681.19	11.12%	15.23%	18.53%	-2.47%
物业管理	22,971,325.27	14,302,250.12	37.74%	-11.63%	-22.15%	8.41%
其他	4,869,591.38	3,153,727.27	35.24%	6.18%	31.24%	-12.36%
分地区						
深圳	51,849,108.70	38,795,658.58	25.18%	0.84%	0.05%	0.60%

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

	2014 年末		2013 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	55,905,725.00	4.09%	45,466,341.15	3.83%	0.26%	无重大变化。
应收账款	1,835,803.74	0.13%	1,834,753.00	0.15%	-0.02%	无重大变化。
存货	15,385,047.58	1.13%	15,383,740.12	1.29%	-0.16%	无重大变化。
投资性房地产	26,130,526.13	1.91%	27,415,973.56	2.31%	-0.40%	无重大变化。
长期股权投资	1,679,024.08	0.12%	12,897,292.08	1.09%	-0.97%	无重大变化。
固定资产	25,921,573.39	1.90%	24,781,335.96	2.08%	-0.18%	无重大变化。
在建工程	280,787,650.04	20.55%	296,765,202.15	24.97%	-4.42%	无重大变化。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	53,500,000.00	3.91%	35,000,000.00	2.94%	0.97%	无重大变化。
长期借款	50,000,000.00	3.66%			3.66%	本期新增长期借款 5,000 万元。

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

4、主要境外资产情况

适用 不适用

五、核心竞争力分析

报告期内，本司核心竞争力未发生变化。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
322,800,000.00	0.00	0.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	平湖旧改项目	40.00%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳世纪星源物业发展有限公司	子公司	房地产	房地产	30,000,000	580,176,307.71	151,588,315.49	4,369,545.85	-8,765,878.83	-8,764,866.78
深圳国际商务有限公司	子公司	商务咨询	商务咨询	30,000,000	285,129,392.51	-293,244,728.66	0.00	-1,389,081.50	-1,389,081.80
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	子公司	物业管理	物业管理	240,000,000	338,429,535.78	142,850,802.99	360,000.00	-5,326,598.85	-5,327,543.85
首冠国际有限公司	子公司	投资控股	投资控股	HKD10,000	566,251,616.43	343,642,485.64	0.00	108,026,453.91	96,817,384.33
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	参股公司	房地产	房地产		866,706,175.88	-10,967,824.12	0.00	-15,755,043.03	-20,955,043.03

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
首冠发展有限公司	根据行业状况，调整本司房地产投资方向。	出售首冠发展有限公司 50% 股权及初始股东投资权益	对本期业绩贡献 100,881,626.15 元。

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）城市交通、清洁能源基础设施经营

从新年度起，城市交通、清洁能源基础设施经营业务的全部资源将分别整合到两个新创立的业务品牌下：

（1）“超级能源广场”

本司将不动产的建筑空间资源与清洁能源的蓄能设施整合为提供能源供应服务的主基地，而“超级能源广场”则为主基地进行经营服务的品牌，主基地的能源供应以模块供能（如充电站和蓄能集中供能）的服务收入为主，附加停车场收费或部分配套商业空间为辅的经营业务。主基地的主要功能为大型动力能源存储模块和大型梯级能源存储模块，功能模块与建筑空间在设计上完美结合，可为周边商业零售、餐饮、酒店、电动车充电、直至住宅社区提供集中式的清洁能源供能和梯级热能的服务。“超级能源广场”品牌即标志着清洁能源供能主基地提供的综合服务。

在2015年第一阶段商业计划中，拟分别在北京、上海、深圳、长沙四个城市交通便利地段的特定地块上，各建设一至两个以“超级能源广场”品牌的经营主基地。目前位于深圳（平湖）阳光路、长沙（青竹湖生态园）、深圳（皇岗口岸）的三个“超级能源广场”的蓄能供能设施的主基地服务中心已完成了规划与建设方案，2015年内将预计完成建设总数达200个充电桩及配套的光伏发电及配套储能经营模块、以及20,000立方米以上的冷水储能以及供能经营模块的建设投入。

“超级能源广场”品牌下的两项核心经营性资产为：动力能源服务模块和梯级能源服务模块；可为电动交通出行的服务市场提供便利的电动车清洁能源的供应，也可为传统商业、住宅社区提供廉价的梯级能源供应。“超级能源广场”品牌还会持续地为建筑空间内的相关商业或住宅客户创造蓄能或节能的衍生增值业务。

（2）“恒行”品牌即“Hanson E-valet”的商业模式

恒行服务也依托“超级能源广场”其中的动力能源蓄能模块为服务主基地，针对在半径100公里内目标人群的自驾交通需求，在向消费者提供“送达式”电动汽车及实现共享电动汽车的高频使用中获取服务收益。

（二）低碳技术集成和环境处理服务

本司经过长期的技术准备，2015年将计划通过重大资产重组吸收并购优质环保品牌公司的成熟业务，这是世纪星源准备通过并购外部商业模式，短期内扩大在环境处理方向的业务规模的转型战略动作。拟并购的公司业务将选择已经经过多年独立发展的市场历练并在国内行业中占据了坚实的市场地位的标的。

（1）为了加速市场的拓展，本司计划在今后三年内主动持续地以的吸收合并方式集中将环境处理的环保优秀品牌公司的业务纳入世纪星源旗下，有效利用资本市场提供的并购相关优良经营性资产和业务的机会，促进经营业绩三年内的大幅跃升。

（2）【清研紫光】“C-TRUST”的业务是世纪星源通过参股【清研紫光】50%股份而开展的工程顾问和咨询以及成套技术转移的业务。2015年内【清研紫光】计划通过同清华研究生院合作建设国家地方联合的碳源材料工程实验中心，开展技术

转移和专利授权的服务业务，即以碳源材料科技、梯级能源系统应用技术、环境清洁系统应用技术、蓄能技术等方向的知识产权和技术转移服务为标的，进行技术转移的授权经营活动。该实体准备将碳源材料科技、梯级能源和蓄能系统、环境清洁技术方向作为专门知识产权和专利技术储备的方向。除了为碳材料工程实验中心的技术转移项目对第三方提供设计、咨询、建造、技术管理咨询业务外，“C-TRUST”即【清研紫光】还对外提供碳源（材料）的成套清洁技术，针对大规模的有机固废、污泥处理结合梯级能源系统的基础设施运营商为主要服务对象提供技术转让、专利授权、知识产权转让和设计咨询服务。【清研紫光】品牌所涉业务自2015年世纪星源入股收购50%【清研紫光】的股份后开始开展，目前还在碳源材料工程实验中心的筹建期，预计两年后将形成对成套技术转让和知识产权授权获益的业务模式。

（3）在未来在已开展的梯级能源基础建设的基础上，2015年将计划投资建设规模化承接碳源清洁（材料）的技术授权的具备工业规模条件的项目，为市场初步提供碳源清洁技术基础设施服务以及运营的服务业务。今年计划同战略合作的燃气电厂立项投资的第一座收入约1,200万元的样板清洁技术经营项目。计划明年投入试验运营，预计在两年内形成示范项目验收。

（三）不动产开发管理及工程监理

世纪星源物业发展公司将继续以专业的独立第三方的项目管理人的身份同开发商主体签订项目开发的管理协议，以收取的项目管理费和工程监理费作为主营业务收入的商业模式开展本司的工程项目管理业务，2015年内使本司房地产开发管理业务彻底向轻资产发展的方向转型；在“星源不动产”的品牌下全面开展专业化的高质量服务，提高工程设计管理、报建管理、招投标管理、造价咨询服务、施工管理、委托竣工验收等服务的质量控制环节；工程监理服务致力于涵盖国家工程监理相关规定的全部范围。2015年不动产开发管理和工程监理业务的在建面积规模计划达致40万平米。

深圳国际商务有限公司在新年度内将在“饰梦”品牌下开展规模化个性化定制装饰的销售业务。

（四）酒店经营及综合物管服务

酒店经营与综合物管服务的业务在新年度分别在“SMI”和“星苑物业”的品牌下进行。智慧空间物业管理服务有限公司包括招商与房产销售管理服务的综合物管服务业务将涉及度假村、酒店、住宅、办公、别墅、工业厂房等多种商业不动产的业态，其区域遍及深圳、长沙等城市，管理面积近100万平方米，目前拥有一支近300人的高素质的专业管理团队。酒店经营业务将在“SMI”的品牌下进行，专注于为各种餐饮即住宿形态的专业服务提供商业模式设计、服务组织、日常运营管理。

在2015年，本司拟对以上两项业务进行整合重构：

1、“星苑物业”品牌下综合物业服务的业务模式

- （1）基础物业管理服务做到收支平衡；
- （2）销售管理按照低于市场平均的佣金水平提供服务；
- （3）招商管理按照低于市场平均租赁居间费用的水平提供服务。

2、“SMI”品牌下酒店经营的业务模式

SMI俱乐部业务是专门为拥有酒店住宿和豪华电动车使用时段的会员提供交换以及其他相关衍生服务的平台。其商业模式将为客户带来高品质的共享交换平台，增值服务以酒店住宿和豪华电动车共享使用权结合为主。

（五）不动产项目权益投资组合管理

星源股份所整合的投资管理业务模式是分别按地产与房产两级开发进行投资，分别以独立业务进行项目分类核算；即分别以政府立项的更新单元的地块标的，来进行投资管理和核算。业务发展时新增的每个项目均按一级或二级进行阶段投资管理结算。

处于二级开发投资阶段的项目，全部以实施主体股东权益的形式来保障和实现投资权益和房产销售收益。一级投资开发阶段的起止，仅从政府更新立项开始形成至项目实施主体确认阶段为止，一二级之间转换必须进行投资管理结算。实施主体的权益通常作为一级投资开发收益实现或退出获利的平台；业务整合的目的是加快资金周转形成核心竞争力，同时增加投资一、二级房地产项目的流动性，从而形成专业化和规模化的城市更新项目的组合的投资管理业务。未来一至三年内，星源股份计划实施投资管理的城市更新的一级土地开发权益如下：

- （1）南油厂区项目土地开发权益的投资管理回报预估：

根据星源股份股东大会通过批准的项目开发合作协议，星源股份将以收取2亿元拆迁补偿费和每年8,000万元的安置补偿

作为达致签订土地开发协议阶段的一级投资开发的业务收入；星源股份针对该项目的一级阶段投资开发收入的余款将在项目建筑期完成后以不低于4亿元净资产的实施主体100%的股权实现。该项目已经政府正式立项，项目获益期在土地使用开发协议签订后实现。

(2) 平湖村旧改更新单元合作项目土地开发权益的投资管理

平湖村旧改更新单元合作项目：（投资管理期限预计从政府立项开始至土地使用合同为止，目前暂未实施拆迁）星源股份与平湖村股份合作公司直接签订“旧村改造合同”之后，已将该更新单元项目通过政府审批而直接纳入城市更新项目的立项。目前星源股份将通过星源志富这一拟议中的项目实施主体（旧屋拆迁主体）来进行投资业务。对该项目标的的土地开发权益已经形成了“一级阶段”的投资管理的业务模式：星源股份对“星源志富”的旧村拆迁报建需制定专项土地发展商业计划（包括专项规划方案），而实施星源股份专项发展计划所需资金应通过实施主体（星源志富）支出，形式上规范为星源志富通过筹措资本金和借贷资金来开展拆迁业务取得初始产权；星源股份在当星源志富的拆迁工作计划满足策划方案所预设的条件后，将出资注入项目公司（星源志富）以满足其资本金的要求，并以“有条件贷款”的形式注入“星源志富”作为结算取得土地开发权益的投资，在实施主体（星源志富）签订土地使用合同时，根据政府批准的土地使用合同所批准的净销售面积，结算取得旧改项目二级开发权益并结算一级开发投资阶段的获益。一级阶段的投资在2015年内将分阶段投入，预计在2016年取得第一阶段获益。

(3) 中环阳光星苑土地开发权益的投资管理

该项目的全部土地开发权益为位于龙岗平湖街道中环路与阳光路交界处约5.7万平米的（内含1.7万平米保障房）住宅开发项目，地面计容建筑面积为17.9万平米的，地下为8.4万平米。星源股份通过结算一级阶段土地开发权益而形成二级阶段土地开发权益的投资；星源股份以持有中环星苑房地产投资有限公司股份形式，实现对喀斯特中环星苑公司名下的土地开发权益的投资管理，预计2015年内该项投资管理项目可以获得不低于房地产开发项目平均利润水平的投资管理收益。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

√ 适用 □ 不适用

中审亚太会计师事务所对公司2014年度财务报告出具了带强调事项段的无保留意见审计报告，董事局对审计意见涉及事项的说明如下：

1、肇庆项目

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。2012年8月2日，本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。目前本司与广金国际公司正积极推进仲裁事项。本司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。

2、南油福华厂区城市更新项目

2012年3月27日，本司与深圳市优瑞商贸有限公司（下称“优瑞公司”）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》，约定双方应于《合作开发协议》签订后90日内共同设立项目公司作为市场主体同本司签订“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房产权，由项目公司来实施该城市更新建设项目。2013年3月25日，双方签订《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》，将原合作开发协议第二条第4款“取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自世纪星源协议签订之日起一年”修订为“取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自世纪星源协议签订之日起两年”，即2014年3月26日。

2013年12月26日本司收到深规土【2013】759号通知，取得南油福华厂区城市更新专项规划批复的主要经济指标为：拆除用地面积42651.95平方米，其中开发用建设用地面积24762.93平方米。计容积率建筑面积260250平方米，其中商业10000

平方米，办公137890平方米，商务公寓100000平方米，公共配套设施12360平方米（含北京大学光华管理学院8000平方米，清华大学港澳研究中心2500平方米，6班幼儿园1600平方米）。体育文化设施用地10000平方米。另外，允许在地下开发12500平方米的商业用房。01-01地块配建不少于860个停车位。

优瑞公司在2013年12月27日发函要求其自身取代合作项目公司与本司直接签订厂房拆迁补偿安置协议，即要求本司将城市更新项目权利主体的权益全部转让给优瑞公司而不是双方设立的合作项目公司。本司12月31日公告披露了2013年12月26日深规土【2013】759号通知批复内容的同时，正式公告回应了优瑞公司的要求：即“项目公司签订拆迁补偿协议是主管部门对城市更新实施主体确认的前提，城市更新项目的合作双方应根据《合作开发协议》的条款适时设立项目公司，在约定的期限内，以该项目公司为更新主体同本司签订拆迁补偿协议。因此根据城市更新项目目前的实际进展情况，下一步本司将尽快同优瑞公司按《合作开发协议》的条款正式办理设立项目公司的手续。”

2014年3月13日，优瑞公司以向深圳国际仲裁院提出仲裁的形式要求本司同意以优瑞公司作为本项目实施主体，即要求本司与优瑞公司直接签署《拆迁补偿安置协议书》；同时还提出将本项目的全部开发建设成本作为《土地增值税暂行条例》规定的增值额的扣除项目与本司进行结算处理等《合作开发协议》之外的要求。优瑞公司同时就其仲裁事项申请了标的财产保全，广东省深圳市中级人民法院就上述仲裁事项作出查封、扣押、冻结财产通知书（2014）深中法涉外仲字第40号，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场A座301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409共54套房产。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积38,500.75平方米）。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。

2014年4月10日，本司召开董事局会议作出如下决议并公告如下：1、不同意优瑞公司变更《合作开发协议》关于设立合作项目公司有关约定的要求，不同意由其自身取代双方合作项目公司与本司签订《拆迁补偿安置协议》。2、授权公司管理层发出解除合同通知并与由优瑞公司办理后续事宜、授权管理层聘请代理人就优瑞公司的行为提出仲裁请求或反请求（包括解除《合作开发协议》及《补充协议》、要求赔偿损失等），以及采取其他必要的措施维护本司的利益。3、鉴于2014年3月26日到期后已有多家有实力市场主体向本司发出以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件与本司合作开发本项目的要约，授权管理层立即以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件公开邀请具有履约能力、开发经验和管理经验的市场主体洽谈合作开发事宜加快本项目的建设。

本司依照该董事局决议所提出的仲裁反请求的内容是：①裁决解除《合作开发协议》、《补充协议》，各方不再履行；②裁决《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备忘录》（下称“《备忘录》”）不属于仲裁协议管辖范围，相关争议应通过其他方式解决；③裁决世纪星源有权没收优瑞公司定金人民币1亿元；④裁决优瑞公司赔偿世纪星源因本案支出的律师费人民币200万元；⑤裁决优瑞公司承担本案的全部仲裁费用、保全费。

因2014年3月26日是同优瑞公司协议约定设立合作项目公司并取得实施主体资格确认的最后时限。而优瑞公司采取仲裁的形式要求本司同意以优瑞公司作为本项目实施主体，要求本司与优瑞公司直接签署《拆迁补偿安置协议书》等主张表明原《合作开发协议》所定义的合作基础已不复存在。董事局认为优瑞公司主张由其自身同本司签订拆迁补偿安置协议将灭失本司在合作项目公司中的股东权益，是将《合作开发协议》作贬损本司利益的重大变更的主张。

2014年12月18日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决：《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起60日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此60日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

目前，优瑞公司已在该裁决下达后的60日内发出了要求履行合同的函件；但在该函件中，优瑞公司坚持要求本司避开股东大会的决策程序，同优瑞公司及其股东之间马上签约完成《合作开发协议》、《补充协议》等相关合同主体变更的新交易。对方目前所坚持的违规要求已阻碍了双方“继续履行”合同，而根据仲裁裁决60日期限过后应承担相应的违约责任，本司可再循法律途径维护自己的权益。故该项目合作的现状对本司产生如下财务不确定性的影响：

（1）因争议的结果可能存在的不确定，对本年度和未来年度据原合作协议所约定的本司拆迁补偿收益和开发期预期的优先股收益均产生了不确定；向对方所主张的违约赔偿金额在争议解决之前存在不确定。

（2）以本司名义所申报的项目地块开发权益，因取得了深规土【2013】759号通知的批复，已消除了专项规划方案批复

前地块未来开发指标所存在的不确定性，使地块的开发价值和应补地价同时大幅提升，使获利空间和开发难度也同时增大，但国家863计划产业化促进中心项目相关产业用房未获准建设已使原《合作开发协议》的合作目的无法实现，因此项目合作收益存在重大的不确定。

对此，本司董事局将恪守职责，为股东争取最大的利益。

3、出售长沙项目权益

本司全资子公司首冠国际有限公司（下称“首冠国际”）于2007年与美联银行之关联公司美联发展有限公司Wachovia Development Corporation(下称“美联发展”)通过双方各持股50%的首冠发展有限公司Head Crown Development Ltd.（下称“首冠发展”)增资收购并合作开发长沙市“天景名园”（又名“太阳星城”)不动产项目。首冠国际与美联发展各持有首冠发展50%股权及初始股东贷款债权；首冠发展持有“太阳星城”项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司）90%股权。

受项目报建及规划指标调整的影响，延缓了长沙项目的开发进度。鉴于对市场行情的分析，本司董事局在年初的业务发展规划中制定了中长期目标是将不动产业务资源逐渐集中到一、二线城市，尤其是深圳市的城市更新相关业务的市场方向。

本次交易即首冠国际将其所持有的首冠发展50%股权及初始股东投资权益以39,313,863.01美元的价格出售给亿盟发展有限公司。

董事局认为本次交易符合公司年初制定的业务发展规划，解决了长沙项目逾期开发对公司可能带来的风险，交易定价合理，程序履行完备，退出投资后回收的资金有利于改善公司财务现金流以及提高公司经营业绩。

监事会对非标准审计报告的意见：

中审亚太会计师事务所为公司出具了非标准无保留意见的审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会审查，同意董事局对该事项所作的说明。

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

根据2014年初国家财政部发布的相关通知，对本司如下重要会计政策进行变更：

会计政策变更的内容和原因	备注
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。	本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年度财务报告时开始执行金融工具列报准则

根据各准则衔接要求进行了调整，对可比期间各期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年12月31日/2013年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	按照《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及应用指南的相关规定	长期股权投资	-16,284,000.00
		可供出售金融资产	16,284,000.00

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司2013年末资产总额、负债总额和净资产以及2013年度净利润未产生影响。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

因本司未分配利润为负数，近3年本司未进行利润分配。

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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	0.00	43,163,944.16	0.00%	0.00	0.00%
2013年	0.00	-42,344,755.22	0.00%	0.00	0.00%
2012年	0.00	22,021,617.89	0.00%	0.00	0.00%

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

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十六、社会责任情况

适用 不适用

十七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

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
深圳世纪星源股份有限公司与深圳优瑞商贸有限公司就南油福华厂区城市更新项目合作开发协议的相关争议向华南国际经济贸易仲裁委员会(深圳国际仲裁院)提起仲裁及仲裁反请求		否	已仲裁	仲裁庭的裁决如下:(一)《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效,应继续履行。(二)驳回四申请人的其他仲裁请求。(三)驳回被申请人的仲裁反请求。(四)本案本请求仲裁费用全部由四申请人承担,本案本请求仲裁费总计人民币1,074,922元,四申请人预缴的仲裁费人民币1,074,922元抵作本案仲裁费,不予退还。本案反请求仲裁费用全部由被申请人承担,本案反请求仲裁费总计人民币1,318,687元,被申请人预缴的仲裁费人民币1,318,687元抵作本案仲裁费,不予退还。	无	2014年12月24日	公告编号:2014-056,公告名称:华南国际经济贸易仲裁委员会就深圳世纪星源股份有限公司与深圳优瑞商贸有限公司南油福华厂区城市更新项目合作开发协议的相关争议作出裁决的公告,公告披露的网站: http://www.cninfo.com.cn
本司参股公司科艺有限公司、快活		否	审理中	无结果	未仲裁	2012年08月09日	公告编号:2012-023,公

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。							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: http://www.cninfo.com.cn
---	--	--	--	--	--	--	--

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

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	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利	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	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

				的净利润 (万元)		润总额 的比例			形)				
亿盟发 展有限 公司	首冠发 展有限 公司 50%股 权及初 始股东 投资权 益	2014 年 11 月 28 日	24,056. 15	0	本次出 售对本 司业务 的连续 性、管 理层的 稳定性 没有影 响,本 次出售 产生的 净利润 约为 1 亿元。	233.72 %	市场价	否		是	是	2014 年 11 月 15 日	公告编 号: 2014-04 7 公 告名 称: 关 于全资 子公司 首冠国 际有限 公司与 亿盟发 展有限 公司达 成出售 长沙项 目合作 公司权 益意向 的公告 公告披 露网 站: http://w ww.cnin fo.com. cn

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

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）
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	联营公司	应收关联方债权	股东贷款	否	0	31,841.29	31,841.29
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	具有重大影响	应收关联方债权	往来款	否	4,348.51	-324.95	4,023.56
深圳光骅实业有限公司	联营公司	应付关联方债务	往来款	否	332.79		332.79
深圳市东海岸实业发展有限公司	具有重大影响	应付关联方债务	往来款	否	4,539.97	-2,342.98	2,196.99
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	联营公司	应付关联方债务	往来款	否	998.6	9,833	10,831.6
中国投资有限公司	大股东	应付关联方债务	往来款	否	1,522.84	285.93	1,808.77
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无影响。					

5、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

八、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

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	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
深圳市喀斯特中环 星苑置业有限公司	2014年03 月15日	54,220	2014年03月 24日	54,220	连带责任保 证	2年	否	是
湖南天景名园置业 有限责任公司	2013年08 月28日	25,000		20,102.68	连带责任保 证	2007.11.16-2 015.7.22	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			54,220	报告期内对外担保实际发生 金额合计（A2）				54,220
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			79,220	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				74,322.68
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期		(协议签署日)				完毕	关联方担保
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	2013 年 11 月 09 日	3,500	2013 年 11 月 01 日	3,500	抵押	2013.11.1-2015.10.31	否	是
深圳智慧空间物业管理服务有限公司		1,850	2014 年 03 月 10 日	1,850	抵押	2 年	否	是
深圳智慧空间物业管理服务有限公司		3,400	2014 年 04 月 21 日	3,400	抵押	2 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			5,250	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				5,250
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			8,750	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				8,750
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)			59,470	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				59,470
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			87,970	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				83,072.68
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				124.04%				
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)				16,101.18				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				16,101.18				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

十、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	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	李新首、曾毅凯

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

报告期，本司聘请中审亚太会计师事务所为本司内部控制审计会计师事务所。

十一、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

适用 不适用

一、监事会对非标准审计报告的意见：

中审亚太会计师事务所为公司出具了非标准无保留意见的审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会审查，同意董事局对该事项所作的说明。

二、独立董事对非标准审计报告的意见：

1、肇庆项目

肇庆项目是公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同履行上已尽了全部义务，无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方，合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方，该单位是肇

庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构),即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008年公司与广金国际公司合作,共同开发该项目。2012年8月2日,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。目前公司与广金国际公司正积极推进仲裁事项。我们将督促公司董事局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。

2、南油福华厂区城市更新项目

2012年3月27日,公司与深圳市优瑞商贸有限公司(下称“优瑞公司”)签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》,约定双方应于《合作开发协议》签订后90日内共同设立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。

2014年3月13日,优瑞公司以向华南国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁的形式要求公司同意以优瑞公司作为本项目实施主体,即要求公司与优瑞公司直接签署《拆迁补偿安置协议书》;2014年4月10日,公司召开董事局会议,针对优瑞公司及其关联方向华南国际经济贸易仲裁委员会申请的仲裁,董事局授权公司管理层向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提起仲裁反请求。

2014年12月18日,华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决:《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效,应继续履行;驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起60日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此60日期间,双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务,提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合,甚至阻碍确认工作的完成,应承担相应的违约责任,另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

目前,优瑞公司已在该裁决下达后的60日内发出了要求履行合同的函件;但在该函件中,优瑞公司坚持要求公司避开股东大会的决策程序,同优瑞公司及其股东之间马上签约完成《合作开发协议》、《补充协议》等相关合同主体变更的新交易。对方目前所坚持的违规要求已阻碍了双方“继续履行”合同,而根据仲裁裁决60日期限过后应承担相应的违约责任,公司可再循法律途径维护自己的权益。故该项目合作的现状对公司产生如下财务不确定性的影响:

(1) 因争议的结果可能存在的不确定,对本年度和未来年度据原合作协议所约定的公司拆迁补偿收益和开发期预期的优先股收益均产生了不确定;向对方所主张的违约赔偿金额在争议解决之前存在不确定。

(2) 以公司名义所申报的项目地块开发权益,因取得了深规土【2013】759号通知的批复,已消除了专项规划方案批复前地块未来开发指标所存在的不确定性,使地块的开发价值和应补地价同时大幅提升,使获利空间和开发难度也同时增大,但国家863计划产业化促进中心项目相关产业用房未获准建设已使原《合作开发协议》的合作目的无法实现,因此项目合作收益存在重大的不确定。

对此,我们将督促公司董事局恪守职责,为股东争取最大的利益。

3、出售长沙项目权益

公司全资子公司首冠国际有限公司(下称“首冠国际”)于2007年与美联银行之关联公司美联发展有限公司Wachovia Development Corporation(下称“美联发展”)通过双方各持股50%的首冠发展有限公司Head Crown Development Ltd.(下称“首冠发展”)增资收购并合作开发长沙市“天景名园”(又名“太阳星城”)不动产项目。首冠国际与美联发展各持有首冠发展50%股权及初始股东贷款债权;首冠发展持有“太阳星城”项目公司(湖南天景名园置业有限责任公司)90%股权。

受项目报建及规划指标调整的影响,延缓了长沙项目的开发进度。鉴于对市场行情的分析,公司董事局在年初的业务发展规划中制定了中长期目标是将不动产业务资源逐渐集中到一、二线城市,尤其是深圳市的城市更新相关业务的市场方向。

本次交易即首冠国际将其所持有的首冠发展50%股权及初始股东投资权益以39,313,863.01美元的价格出售给亿盟发展有限公司。

我们认为本次交易符合公司年初制定的业务发展规划,解决了长沙项目逾期开发对公司可能带来的风险,交易定价合理,程序履行完备,退出投资后回收的资金有利于改善公司财务现金流以及提高公司经营业绩。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	590,600	0.06%						590,600	0.06%
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	100.00%						914,333,607	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

 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

适用 不适用

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

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

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

报告期末普通股股东总数	111,461	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	111,461	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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	0	33,315,341	冻结	2,500,000
黄薇	境内自然人	0.63%	5,800,000	-13,236,197	0	5,800,000		
徐开东	境内自然人	0.62%	5,689,377	5,689,377	0	5,689,377		
五矿国际信托有限公司-睿智共赢证券投资基金信托计划	其他	0.41%	3,717,900	3,717,900	0	3,717,900		
李达欢	境内自然人	0.37%	3,378,686	3,378,686	0	3,378,686		
钱洪瑞	境内自然人	0.35%	3,221,940	3,221,940	0	3,221,940		
深圳市越众投资	境内非国有法人	0.25%	2,250,000	2,250,000	0	2,250,000		

控股股份有限公司								
深圳市冠群卓越投资管理有限公司	境内非国有法人	0.22%	2,054,046	2,054,046	0	2,054,046		
深圳市国叶实业有限公司	境内非国有法人	0.22%	2,000,000	0	0	2,000,000		
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	报告期末持有无限售条件股份数量	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	5,800,000	人民币普通股	5,800,000					
徐开东	5,689,377	人民币普通股	5,689,377					
五矿国际信托有限公司-睿智共赢证券投资集合资金信托计划	3,717,900	人民币普通股	3,717,900					
李达欢	3,378,686	人民币普通股	3,378,686					
钱洪瑞	3,221,940	人民币普通股	3,221,940					
深圳市越众投资控股股份有限公司	2,250,000	人民币普通股	2,250,000					
深圳市冠群卓越投资管理有限公司	2,054,046	人民币普通股	2,054,046					
深圳市国叶实业有限公司	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
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	未发现上述股东之间存在关联关系。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	深圳市冠群卓越投资管理有限公司持股 2,054,046 股,其中普通证券账户 1,054,046 股、信用账户 1,000,000 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

中国投资有限公司将其持有的 147,000,000 股本司无限售条件的流通股与招商证券股份有限公司办理了股票质押式回购业务,其中 32,000,000 股初始交易日期为 2014 年 10 月 20 日,购回交易日期为 2015 年 10 月 19 日,115,000,000 股初始交易日期为 2014 年 10 月 21 日,购回交易日期为 2015 年 10 月 21 日。

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	丁芑	1991 年 10 月 31 日	14967416000	10000	股权投资。
未来发展战略	。				
经营成果、财务状况、 现金流等	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。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

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。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	64	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
江 津	董事局副主席	现任	女	52	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
郑列列	董事、总裁	现任	男	61	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
尹建华	董事	现任	男	61	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
王洁萍	董事	现任	女	44	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
雍正峰	董事、财务总监	现任	男	45	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
吕卫东	董事	现任	女	48	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
王行利	董事	现任	男	46	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
赵剑	董事	现任	女	47	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
丹尼尔·保泽方	董事、助理总裁	现任	男	40	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
武良成	独立董事	现任	男	53	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
戚聿东	独立董事	现任	男	49	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
邹蓝	独立董事	现任	男	59	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
李伟民	独立董事	现任	男	50	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0
林功实	独立董事	现任	男	78	2013年06月17日	2016年06月16日	0	0	0	0

					月 17 日	月 16 日				
汪健飞	监事	现任	男	42	2013 年 06 月 17 日	2016 年 06 月 16 日	0	0	0	0
刘丽萍	监事	现任	女	52	2013 年 06 月 17 日	2016 年 06 月 16 日	0	0	0	0
熊金芳	监事	现任	女	52	2013 年 06 月 17 日	2016 年 06 月 16 日	0	0	0	0
吴祥中	财务副总监	现任	男	47	2013 年 06 月 17 日	2016 年 06 月 16 日	0	0	0	0
罗晓春	董事局秘书	现任	男	48	2013 年 06 月 17 日	2016 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：最近 5 年一直担任本司董事局主席、（香港）中国投资有限公司董事。

江 津：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：最近 5 年一直担任本司董事兼总裁、（香港）中国投资有限公司董事。

尹建华：2009-2014 年 10 月，任深圳市城市建设开发（集团）公司董事副总经理；2014 年 10 月已退休。

王洁萍：最近 5 年一直担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。

雍正峰：最近 5 年一直在本司工作，任财务总监。

丹尼尔 保泽方：最近 5 年一直在本司工作，任助理总裁。

王行利：最近 5 年一直在本司工作。

赵 剑：最近 5 年一直在本司工作。

吕卫东：最近 5 年一直在本司工作。

独立董事：

武良成：最近 5 年一直在综合开发研究院（中国深圳）工作，现任副院长。

戚聿东：最近 5 年一直在首都经济贸易大学工作，任教授、博士生导师。

林功实：最近 5 年一直在清华大学深圳研究生院工作，任教授、课程主任。

邹 蓝：最近 5 年一直在深圳报业集团工作。

李伟民：最近 5 年一直在国信证券股份有限公司工作。

监事：

刘丽萍：最近 5 年一直在本司工作。

熊金芳：最近 5 年一直在本司工作。

汪健飞：最近 5 年一直在深圳市城市建设开发（集团）公司工作，任财务部部长。

高管：

吴祥中：最近5年一直在本司工作，任财务副总监。

董秘：

罗晓春：最近5年一直在本司工作。

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	2014年10月31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
汪健飞	深圳市城市建设开发(集团)公司	财务部部长	1993年07月01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、王洁萍，监事汪健飞在公司第二大股东深圳市城市建设开发(集团)公司任职，其中尹建华于2014年10月已退休。				

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
武良成	综合开发研究院(中国深圳)	副院长	1995年05月01日		是
戚聿东	首都经济贸易大学	教授	1992年07月01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
林功实	清华大学深圳研究生院	教授	1996年07月01日		是
在其他单位任职情况的说明	武良成、戚聿东、邹蓝、林功实、李伟民为本司独立董事；江津为本司外部董事。				

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。

根据本司实际情况，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	64	现任	39.4	0	39.4
江 津	董事局副局长	女	52	现任	0	0	0
郑列列	董事、总裁	男	61	现任	38.4	0	38.4
尹建华	董事	男	61	现任	0	0	0
雍正峰	董事	男	45	现任	33.6	0	33.6
吕卫东	董事	女	48	现任	18.9	0	18.9
王行利	董事	男	46	现任	21.6	0	21.6
赵剑	董事	女	47	现任	21.6	0	21.6
丹尼尔·保泽方	董事	男	40	现任	9.6	0	9.6
王洁萍	董事	女	44	现任	0	0	0
邹蓝	独立董事	男	59	现任	9.6	0	9.6
李伟民	独立董事	男	51	现任	9.6	0	9.6
武良成	独立董事	男	53	现任	9.6	0	9.6
戚聿东	独立董事	男	49	现任	9.6	0	9.6
林功实	独立董事	男	78	现任	9.6	0	9.6
汪健飞	监事	男	42	现任	0	0	0
刘丽萍	监事	女	52	现任	21.6	0	21.6
熊金芳	监事	女	52	现任	21.6	0	21.6
吴祥中	财务副总监	男	47	现任	21.6	0	21.6
罗晓春	董秘	男	48	现任	19.2	0	19.2
合计	--	--	--	--	315.1	0	315.1

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、高级管理人员变动情况

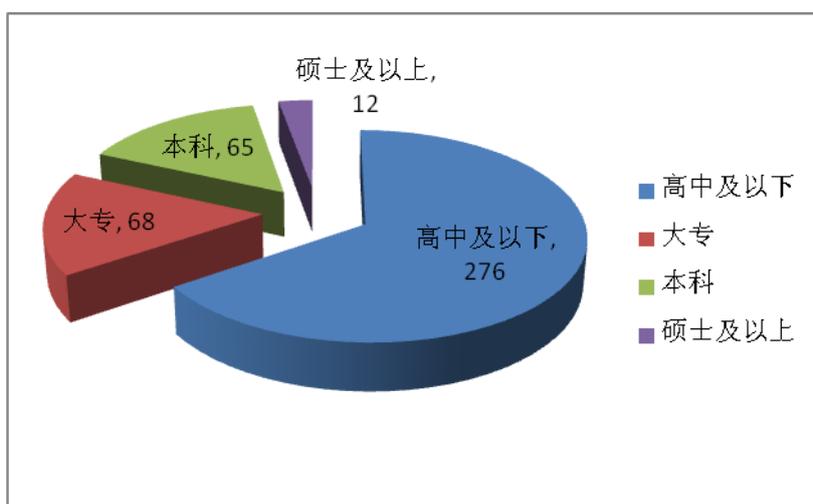
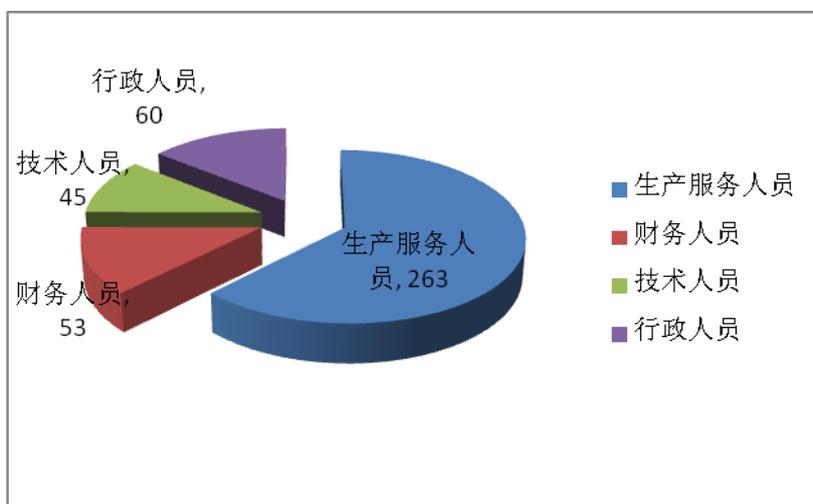
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

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，本司在职员工421人（其中生产服务人员263人，财务人员53人，技术人员45人，行政人员60人）。大专以上文化程度占34.44%（其中高中及以下276人，大专68人，本科65人，硕士及以上12人）。本司需承担费用的离退休职工人数为0。



第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

本司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，建立了相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本司内部控制制度已较为健全完善，并形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。

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

2、独立董事履行职责情况：

报告期内本司共有独立董事5人，能履行诚信勤勉义务，依时出席董事局和股东大会的各次会议。本报告期依法审查了本司2013年度报告、2014年第1季度报告、2014年半年度报告、2014年第3季度报告等，并对本司对外担保情况、内部控制自我评价、续聘会计师事务所、对外投资、资产出售等发表了独立意见。本司独立董事始终站在独立公正的立场参与本司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对本司的发展和规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。

3、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。

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，本司已建立相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本司内部审计部门是董事局审计委员会下属机构，配备5名工作人员，负责监督检查公司内部控制执行情况，本司总体的内控制度健全有效。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

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
2013 年度股东大会	2014 年 06 月 18 日	审议公司 2013 年度董事局工作报告、审议公司 2013 年度监事会工作报告、审议	出席会议股东以 100% 同意，通过上述议案。	2014 年 06 月 19 日	公告编号：2014-035 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司 2013 年度股东大会

		公司 2013 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。			决议公告 公告披露网站： http://www.cninfo.com.cn
--	--	--	--	--	---

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
2014 年第 1 次临时股东大会	2015 年 03 月 24 日	审议《关于平湖 G04211-0184 独立地块旧改项目 40% 权益的结算事宜的议案》、审议《关于为平湖旧改项目提供担保的议案》。	议案 1：同意 219,921,211 股，占出席会议所有股东所持表决权 99.4349%；反对 1,191,500 股，占出席会议所有股东所持表决权 0.5387%；弃权 58,300 股，占出席会议所有股东所持表决权 0.0264%。议案 2：同意 219,854,411 股，占出席会议所有股东所持表决权 99.4047%；反对 1,192,500 股，占出席会议所有股东所持表决权 0.5392%；弃权 124,100 股，占出席会议所有股东所持表决权 0.0561%。	2015 年 03 月 25 日	公告编号：2014-015 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司 2014 年第 1 次临时股东大会决议公告 公告披露网站： http://www.cninfo.com.cn
2014 年第 2 次临时股东大会	2015 年 12 月 18 日	审议《关于首冠国际有限公司以总价 39,313,863.01 美元的价格，转让其持有的首冠发展有限公司 50% 的相关投资权益的议案》	同意 221,107,303 股，占出席会议所有股东所持表决权 99.9201 %；反对 53,600 股，占出席会议所有股东所持表决权 0.0242%；弃权 123,200 股，占出席会议所有股东所持表决权 0.0557%。	2015 年 12 月 19 日	公告编号：2014-055 公告名称：深圳世纪星源股份有限公司 2014 年第 2 次临时股东大会决议公告 公告披露网站： http://www.cninfo.com.cn

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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
武良成	6	4	1	1	0	否
戚聿东	6	4	1	1	0	否
林功实	6	5	1	0	0	否
邹蓝	6	4	1	1	0	否
李伟民	6	5	1	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

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局会议的情况。

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

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

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发表了意见。审计委员会对注册会计师2013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2014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

适用 不适用

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。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

本司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和深圳证券交易所《股票上市规则》、《上市公司内部控制指引》等法律、法规的规定，建立了相应的生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内控制度。本司内部控制制度已较为健全完善，并形成了较完整严密的公司内部控制制度体系。

内部控制评价工作由本司董事局领导，本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。

内控法务中心组织本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。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是本司董事局的责任。监事会对董事局建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。本司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员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法律责任。

本司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

本司依据企业内部控制规范体系及本司《内部控制手册》、《内部控制评价手册》等制度组织开展内部控制评价工作。

四、内部控制评价报告

内部控制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

根据本司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事局认为，本司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据本司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，本司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 11 日
----------------	------------------

内部控制评价报告全文披露索引	公告编号：2015-035，公告名称：内部控制评价报告，公告披露的网站： http://www.cninfo.com.cn
----------------	---

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
财务报告内部控制审计意见	我们认为，世纪星源公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 11 日
内部控制审计报告全文披露索引	公告编号：2015-036，公告名称：内部控制评价报告，公告披露的网站： http://www.cninfo.com.cn

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

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

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

本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。

第十一节 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	2015 年 04 月 08 日
审计机构名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中审亚太审字（2015）010360 号
注册会计师姓名	李新首、曾毅凯

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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表、2014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2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014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：1、如财务报表附注十六（一）所述，肇庆项目投资账面价值折合人民币392,241,573.61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；2、如财务报表附注十六（四）所述，南油福华项目涉及其他非流动资产59,664,319.80元，涉及预收账款200,000,000.00元。由于《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立，《搬迁补偿安置协议》尚未签署，因合作纠纷及仲裁事项，广东省深圳市中级人民法院于2014年3月19日查封了双方合作开发的地块，该项目实施存在重大不确定性；3、如财务报表附注十六（二）所述，世纪星源公司全资子公司首冠国际有限公司将其所持有的首冠发展有限公司50%股权及初始股东投资权益以39,313,863.01美元的价格出售给亿盟发展有限公司，因该项交易，世纪星源公司净利润增加人民币100,881,626.15元。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（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李新首

中国注册会计师：曾毅凯

中国 北京

二〇一五年四月八日

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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	55,905,725.00	45,466,341.15
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,835,803.74	1,834,753.00
预付款项	12,410,999.00	9,932,975.00
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	159,037,462.55	188,214,090.03
买入返售金融资产		
存货	15,385,047.58	15,383,740.12
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产		
流动资产合计	244,575,037.87	260,831,899.30
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	710,654,443.96	488,091,307.01
长期股权投资	1,679,024.08	12,897,292.08
投资性房地产	26,130,526.13	27,415,973.56
固定资产	25,921,573.39	24,781,335.96
在建工程	280,787,650.04	296,765,202.15
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	967,232.59	1,922,619.32
递延所得税资产		
其他非流动资产	59,664,319.80	59,664,319.80
非流动资产合计	1,122,088,769.99	927,822,049.88
资产总计	1,366,663,807.86	1,188,653,949.18
流动负债：		
短期借款	53,500,000.00	35,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		35,000,000.00
应付账款	36,011,278.81	32,211,575.26
预收款项	227,189,613.60	229,122,928.05

卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,275,477.34	2,248,328.73
应交税费	57,879,550.89	47,065,799.73
应付利息	1,140,986.65	1,137,168.27
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	244,674,177.14	182,294,102.86
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	24,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	646,671,091.02	564,079,909.49
非流动负债：		
长期借款	50,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	277,688.04	329,768.21
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	50,277,688.04	329,768.21
负债合计	696,948,779.06	564,409,677.70
所有者权益：		
股本	914,333,607.00	914,333,607.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	269,769,861.01	269,108,546.45
减：库存股		
其他综合收益	-149,374,798.02	-151,020,296.62
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	-514,532,711.86	-557,696,656.02
归属于母公司所有者权益合计	669,715,028.80	624,244,271.48
少数股东权益		
所有者权益合计	669,715,028.80	624,244,271.48
负债和所有者权益总计	1,366,663,807.86	1,188,653,949.18

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	40,134,662.11	371,338.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,000,000.00	
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	566,794,188.46	329,835,406.40
存货	13,271,817.25	13,271,817.25
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	622,200,667.82	343,478,562.47
非流动资产：		
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00

持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	305,564,535.16	305,564,535.16
投资性房地产		
固定资产	20,292,366.55	20,923,677.80
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	59,664,319.80	59,664,319.80
非流动资产合计	401,805,221.51	402,436,532.76
资产总计	1,024,005,889.33	745,915,095.23
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,616,182.78	4,218,724.44
预收款项	200,356,170.00	200,356,170.00
应付职工薪酬	717,803.40	674,186.93
应交税费	9,521,561.66	9,302,924.15
应付利息		
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	408,849,927.26	215,761,387.85
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		

流动负债合计	622,061,651.69	430,313,399.96
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
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	622,061,651.69	430,313,399.96
所有者权益：		
股本	914,333,607.00	914,333,607.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	252,479,752.27	251,818,437.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润	-914,388,192.30	-1,000,069,420.11
所有者权益合计	401,944,237.64	315,601,695.27
负债和所有者权益总计	1,024,005,889.33	745,915,095.23

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	52,776,994.29	52,061,702.69
其中：营业收入	52,776,994.29	52,061,702.69

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	102,970,097.83	91,863,496.73
其中：营业成本	38,927,218.58	38,863,755.08
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	2,534,281.71	2,437,079.28
销售费用	3,770,250.97	3,196,931.26
管理费用	39,008,528.86	33,878,811.67
财务费用	20,256,557.02	7,648,300.45
资产减值损失	-1,526,739.31	5,838,618.99
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）	103,708,678.52	-4,916,047.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,382,017.21	-4,916,047.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	53,515,574.98	-44,717,841.08
加：营业外收入	902,410.82	3,411,593.68
其中：非流动资产处置利得	16,000.00	1,700.00
减：营业外支出	44,972.06	1,038,507.82
其中：非流动资产处置损失	43,505.47	102.82
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	54,373,013.74	-42,344,755.22
减：所得税费用	11,209,069.58	
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	43,163,944.16	-42,344,755.22
归属于母公司所有者的净利润	43,163,944.16	-42,344,755.22

少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	1,645,498.60	-15,523,115.92
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,645,498.60	-15,523,115.92
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	1,645,498.60	-15,523,115.92
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	1,645,498.60	-15,523,115.92
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	44,809,442.76	-57,867,871.14
归属于母公司所有者的综合收益总额	44,809,442.76	-57,867,871.14
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0472	-0.0463
（二）稀释每股收益	0.0472	-0.0463

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

法定代表人：丁芄

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	360,000.00	360,000.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	25,684,783.05	21,863,156.50
财务费用	12,971,711.46	3,617,888.78
资产减值损失	2,014,396.64	993,718.97
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）	126,000,000.00	
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）	85,689,108.85	-26,114,764.25
加：营业外收入	16,400.00	
其中：非流动资产处置利得	16,000.00	
减：营业外支出	24,281.04	988,643.68
其中：非流动资产处置损失	24,281.04	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	85,681,227.81	-27,103,407.93
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	85,681,227.81	-27,103,407.93
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位		

以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	85,681,227.81	-27,103,407.93
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0937	-0.0296
（二）稀释每股收益	0.0937	-0.0296

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	53,498,792.04	66,391,229.45
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	16,964,681.04	30,073,479.62
经营活动现金流入小计	70,463,473.08	96,464,709.07

购买商品、接受劳务支付的现金	20,615,058.29	23,093,850.41
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	28,338,831.83	30,844,646.95
支付的各项税费	4,711,448.12	22,235,828.30
支付其他与经营活动有关的现金	25,975,888.02	132,008,525.76
经营活动现金流出小计	79,641,226.26	208,182,851.42
经营活动产生的现金流量净额	-9,177,753.18	-111,718,142.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	240,000,000.00	123,716,625.45
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	51,618.19	2,826.89
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	240,051,618.19	123,719,452.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	291,147,614.80	10,675,145.22
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		101,218.91
投资活动现金流出小计	291,147,614.80	10,776,364.13
投资活动产生的现金流量净额	-51,095,996.61	112,943,088.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	661,314.56	
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	133,500,000.00	35,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	385,704,000.00	134,170,725.00
筹资活动现金流入小计	519,865,314.56	169,170,725.00
偿还债务支付的现金	447,217,000.00	162,889,970.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,708,931.00	9,727,628.46
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	454,925,931.00	172,617,599.03
筹资活动产生的现金流量净额	64,939,383.56	-3,446,874.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,745.30	-433,359.95
五、现金及现金等价物净增加额	4,670,379.07	-2,655,288.12
加：期初现金及现金等价物余额	10,455,122.50	13,110,410.62
六、期末现金及现金等价物余额	15,125,501.57	10,455,122.50

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	360,000.00	11,584,893.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,007,125.64	32,060,538.14
经营活动现金流入小计	26,367,125.64	43,645,431.14
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	9,277,508.42	9,715,738.82
支付的各项税费	816,979.96	4,041,918.73
支付其他与经营活动有关的现金	14,468,553.09	8,182,029.66
经营活动现金流出小计	24,563,041.47	21,939,687.21
经营活动产生的现金流量净额	1,804,084.17	21,705,743.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,910.43	
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	28,910.43	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,874,735.28	10,017,278.06
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	22,874,735.28	10,017,278.06
投资活动产生的现金流量净额	-22,845,824.85	-10,017,278.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	661,314.56	
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	20,100,000.00	121,010,725.00
筹资活动现金流入小计	20,761,314.56	121,010,725.00
偿还债务支付的现金		132,889,970.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		132,889,970.57
筹资活动产生的现金流量净额	20,761,314.56	-11,879,245.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,640.77	-572.91
五、现金及现金等价物净增加额	-278,785.35	-191,352.61
加：期初现金及现金等价物余额	370,120.17	561,472.78
六、期末现金及现金等价物余额	91,334.82	370,120.17

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	914,333,607.00				269,108,546.45		-151,020,296.62		149,519,070.67		-557,696,656.02		624,244,271.48
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	914,333,607.00				269,108,546.45		-151,020,296.62		149,519,070.67		-557,696,656.02		624,244,271.48
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					661,314.56		1,645,498.60				43,163,944.16		45,470,757.32
(一)综合收益总额							1,645,498.60				43,163,944.16		44,809,442.76
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)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													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他					661,314.56								661,314.56
四、本期期末余额	914,333,607.00				269,769,861.01		-149,374,798.02		149,519,070.67		-514,532,711.86		669,715,028.80

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	914,333,607.00				269,108,546.45		-135,497,180.70		149,519,070.67		-515,364,681.89		682,099,361.53
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	914,333,607.00				269,108,546.45		-135,497,180.70		149,519,070.67		-515,364,681.89		682,099,361.53

	00					0				9		
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						-15,523,115.92				-42,331,974.13		-57,855,090.05
(一) 综合收益总额						-15,523,115.92				-42,344,755.22		-57,867,871.14
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 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												
(四) 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												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他										12,781.09		12,781.09
四、本期期末余额	914,33				269,108	-151,02		149,519		-557,69		624,244

	3,607.00				,546.45		0,296.62		,070.67		6,656.02		,271.48
--	----------	--	--	--	---------	--	----------	--	---------	--	----------	--	---------

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-1,000,069,420.11	315,601,695.27
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-1,000,069,420.11	315,601,695.27
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					661,314.56					85,681,227.81	86,342,542.37
(一)综合收益总额										85,681,227.81	85,681,227.81
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或											

股东)的分配											
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他					661,314.56						661,314.56
四、本期期末余额	914,333,607.00				252,479,752.27				149,519,070.67	-914,388,192.30	401,944,237.64

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-972,966,012.18	342,705,103.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-972,966,012.18	342,705,103.20
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-27,103,407.93	-27,103,407.93

(一) 综合收益总额										-27,103,407.93	-27,103,407.93
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	914,333,607.00				251,818,437.71				149,519,070.67	-1,000,069,420.11	315,601,695.27

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

截至2014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、郑列列两名自然人为Arran Profits Ltd.的最终控制人。

本财务报告于2015年4月8日由董事局通过及批准发布。

本公司本年度的合并财务报表范围未发生变化，主要包括：本公司母公司深圳世纪星源股份有限公司，本公司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、深圳智慧空间物业管理服务有限公司、首冠国际有限公司、深圳假

日星苑酒店管理有限公司、上海大名星苑酒店有限公司、深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司、深圳市博经闻资讯技术有限公司，具体情况详见“本附注九、1、在子公司中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表的编制以持续经营假设为基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除现金流量表按照收付实现制原则编制外，本公司按照权责发生制原则编制财务报表。

除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、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。

2、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。公司会计年度采用公历年制，即每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准的。

4、记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币，除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下的企业合并

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

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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，应当调整资本公积；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。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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。

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之和。

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，作为该项投资的初始投资成本；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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。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。

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、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断,通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司(包括母公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表的合并范围,包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体;合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料编制合并财务报表,以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

(1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

(2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

(3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的,应当全额确认该部分损失。

(4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中,子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时,如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的,需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整;或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,应当调整合并资产负债表的期初数,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务,将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资,视为企业集团的库存股,作为所有者权益的减项,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减:库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资,比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法,将长

期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- ④ 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2、共同经营的会计处理方法

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

1、发生外币交易时折算汇率的确定方法

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项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

3、外币报表折算的会计处理方法

本公司按照以下规定，将以外币金额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“其他综合收益”中单独列示。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。

10、金融工具

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

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。

3、金融工具的计量方法

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，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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。

(4) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

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

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

A.《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额。

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）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。

5、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，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第39号——公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

(1) 公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

(2) 公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(3) 公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的

价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

(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。计提减值准备时，对单项金额重大（100万元以上）的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大（10万元以下）的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中按照信用组合进行减值测试。

(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五（十二）。

(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，将原直接计入其他综合收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。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。但是，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的减值损失，不予转回。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续12个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

(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。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款确认标准为单笔金额占总额 5% 以上（含 5%）、单项金额重大的其他应收款确认标准为单笔金额占总额 5% 以上（含 5%）的
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	5.00%	5.00%
2—3 年	5.00%	5.00%
3 年以上	5.00%	5.00%
3—4 年	5.00%	5.00%
4—5 年	5.00%	5.00%
5 年以上	5.00%	5.00%

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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

1、存货类别

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、低值易耗品等。

2、取得和发出存货的计价方法

(1) 房地产项目：工程开发工程中所发生的各项直接与间接费用计入开发成本，符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本，待工程完工结转开发产品，其中：

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

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

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时一次摊销法摊销。

13、划分为持有待售资产

1、确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

2、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。

14、长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

2、初始投资成本确定

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照附注五（六）确定其初始投资成本。

(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：

以支付现金取得的长期股权投资，应当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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定。

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》的有关规定确定。

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》的有关规定确定。

3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

(1) 采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当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，确认为当期投资收益。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资，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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第20号——企业合并》的有关规定确定。

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当年实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策及会计期间、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

16、固定资产

(1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	30	5.00%	3.17
通用设备	年限平均法	5-15	5.00%	19-6.33
运输设备	年限平均法	6-13	5.00%	15.83-7.31
办公设备及其他设备	年限平均法	5	5.00%	19

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。 融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值； 融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- （1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- （2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- （3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- （4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

18、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、资本化期间

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

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

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

3、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。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1、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、无形资产的后续计量

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

(1)使用寿命有限的无形资产，使用寿命估计情况

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

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。

(2)使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据以及对其寿命的复核程序

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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；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，能证明其有用性；
- (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。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

20、长期资产减值

1、长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值测试方法及会计处理方法：

- (1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可

收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

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

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

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

21、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。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 公司在职工为公司提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤:

①根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的所属期间;

②设定受益计划存在资产的, 将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值;

③期末将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动, 其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本, 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额;

④在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益: ①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时; ②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利, 符合设定提存计划条件的, 按照设定提存计划进行会计处理; 除此之外的其他长期福利, 按照设定受益计划进行会计处理, 但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

23、预计负债

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金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。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核, 有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数, 按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、股份支付

1、股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或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。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额，在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期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，相应增加负债。

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。

2、权益工具公允价值的确定方法

本公司授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

5、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

(1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

(2) 接受服务企业没有结算义务或授予本公司职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本公司职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自

的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

25、BOT 业务核算方法

本公司按照《企业会计准则》和《企业会计准则解释第2号》对以BOT（建造—运营—移交）方式建造并运营公共基础设施的业务进行核算，对于各个阶段的具体处理如下：

1、在建造期间，将基础设施建造发包给其他方但未提供实际建造服务的，本公司不确认建造服务收入。对于提供建造服务的按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和费用。

2、对于项目验收移交并正式开始运营时，根据合同的规定分别处理，合同规定本公司在有关基础设施建成后，在从事经营的一定期间内有权向获取服务的对象收取费用，如收费金额确定的，确认为金融资产；如收费金额不确定的，确认为无形资产，并按预计的经营期限进行摊销。

3、在后续运营期间按照《企业会计准则第14号——收入》确认经营服务收入。

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

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

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

26、收入

1、销售商品的收入确认

- (1) 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 收入的金额能够可靠的计量；
- (4) 与交易相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、提供劳务的收入确认

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

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

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

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

3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量两个条件时，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。

27、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，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；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

3、递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

29、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，采用出租人租赁内含利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金是指金额不固定、以时间长短以外的其他因素(如销售量、使用量、物价指数等)为依据计算的租金。由于或有租金的金额不固定，无法采用系统合理的方法对其进行分摊，因此或有租金在实际发生时计入当期损益。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部	本公司董事局于2015年4月8日审议批准。	本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年度财务报告时开始执行金融工具列报准则

以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。		
--	--	--

根据各准则衔接要求进行了调整，对可比期间各期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2013年12月31日/2013年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额增加+/减少-
《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》	按照《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及应用指南的相关规定	长期股权投资	-16,284,000.00
		可供出售金融资产	16,284,000.00

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司2013年末资产总额、负债总额和净资产以及2013年度净利润未产生影响。

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品或提供劳务的增值额	17、6
营业税	应税营业额	5
城市维护建设税	应付流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25、16.5

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
首冠国际有限公司	16.5

2、税收优惠

无。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,207,113.94	1,462,740.66
银行存款	14,655,283.77	8,992,381.84
其他货币资金	40,043,327.29	35,011,218.65
合计	55,905,725.00	45,466,341.15

其他说明

其他货币资金年末余额均为受限资金，其中40,042,104.31元（包括1年期定期存款20,000,000.00元）是本公司为平湖街道平湖片区城市更新单元项目启动注入的监管资金，由深圳市龙岗区平湖街道办事处监管。本公司全资子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司2014年3月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款18,500,000.00元，本公司对此债务提供质押担保，质押物为该笔1年期定期存款20,000,000.00元。

本公司子公司首冠国际有限公司因2007-2008年度的利得税事项，被香港地方法院冻结银行存款账户，银行存款账户金额为港币934,116.07元（折人民币为736,896.14元），涉及的利得税及附加税费合计为港币2,474,603.54元，现首冠国际有限公司正在进行反对该税项的程序，预计很可能反对有效。

2、衍生金融资产

适用 不适用

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	766,050.00	19.99%	766,050.00	100.00%	0.00	766,050.00	20.00%	766,050.00	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,932,425.00	50.44%	96,621.26	5.00%	1,835,803.74	1,931,318.95	50.45%	96,565.95	5.00%	1,834,753.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,133,029.32	29.57%	1,133,029.32	100.00%	0.00	1,131,139.32	29.55%	1,131,139.32	100.00%	
合计	3,831,504.32		1,995,700.58		1,835,803.74	3,828,508.27		1,993,755.27		1,834,753.00

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

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
王新民	766,050.00	766,050.00	100.00%	3 年以上，预计无法收回
合计	766,050.00	766,050.00	--	--

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,238,745.92	61,937.30	5.00%
1 至 2 年	353,840.30	17,692.02	5.00%
2 至 3 年	237,014.13	11,850.71	5.00%
3 年以上	102,824.65	5,141.23	5.00%
3 至 4 年	54,572.35	2,728.62	5.00%
5 年以上	48,252.30	2,412.61	5.00%
合计	1,932,425.00	96,621.26	5.00%

确定该组合依据的说明：

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：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,945.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
合计	0.00	--

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
湖南天景名园置业有限责任公司	非关联方	947,800.00	1-2年	24.74

王新民	非关联方	766,050.00	3年以上	19.99
李盛林	非关联方	455,301.46	3年以上	11.88
张浙	非关联方	193,974.56	3年以上	5.06
鲍丽红	非关联方	117,745.00	3年以上	3.07
合计		2,480,871.02		64.74

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,481,744.00	20.00%	55,200.00	0.56%
1 至 2 年	19,800.00	0.16%		
2 至 3 年			52,172.20	0.52%
3 年以上	9,909,455.00	79.84%	9,825,602.80	98.92%
合计	12,410,999.00	--	9,932,975.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
Head Crown Powercity Development Limited(首冠发展)	非关联方	9,466,440.00	76.27	3年以上	项目正在进行中
浙江睿洋科技有限公司	非关联方	2,000,000.00	16.11	1年以内	股权转让定金
合计	--	11,466,440.00	92.38	--	--

其他说明：

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	109,020,479.75	33.44%	109,020,479.75	100.00%	0.00	109,020,479.75	30.56%	109,020,479.75	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	167,407,855.30	51.34%	8,370,392.75	5.00%	159,037,462.55	198,120,094.74	55.53%	9,906,004.71	5.00%	188,214,090.03
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	49,617,235.55	15.22%	49,617,235.55	100.00%	0.00	49,617,235.55	13.91%	49,617,235.55	100.00%	0.00
合计	326,045,570.60		167,008,108.05		159,037,462.55	356,757,810.04		168,543,720.01		188,214,090.03

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
润涛实业（集团）有限公司	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00%	
合计	109,020,479.75	109,020,479.75	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	51,174,058.94	2,558,702.94	5.00%
1 至 2 年	7,762,266.26	388,113.31	5.00%
2 至 3 年	60,411,427.95	3,020,571.40	5.00%
3 年以上	48,060,102.15	2,403,005.10	5.00%
3 至 4 年	6,346,571.02	317,328.55	5.00%
4 至 5 年	11,570,635.06	578,531.75	5.00%
5 年以上	30,142,896.07	1,507,144.80	5.00%
合计	167,407,855.30	8,370,392.75	5.00%

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-1,535,611.96 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
合计	0.00	--

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金	7,296,089.05	7,975,696.66
备用金	6,286,782.68	4,514,232.09
往来款	178,362,418.59	183,197,964.31
其他	134,100,280.28	161,069,916.98
合计	326,045,570.60	356,757,810.04

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
润涛实业(集团)有限公司	其他	109,020,479.75	3 年以上	33.44%	109,020,479.75
深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司	往来款	41,315,572.42	1 年以内 269,294.90； 1-2 年 1,080,000.00； 2-3 年 10,992,053.00； 3 年 以上 28,974,224.52	12.67%	2,065,778.62
星源志富实业(深圳)有限公司	往来款	35,078,381.24	1 年以内	10.76%	1,753,919.06
深圳创意星源能源基建投资有限公司	往来款	21,705,000.00	2-3 年	6.66%	1,085,250.00
湖南天景名园置业	往来款	27,219,576.00	1-3 年	8.35%	1,360,978.80

有限责任公司					
合计	--	234,339,009.41	--	71.88%	115,286,406.23

其他说明：

本公司根据预计可能发生的损失计提了专项坏账准备158,637,715.30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。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	14,936,597.73		14,936,597.73	14,936,597.73		14,936,597.73
库存商品				1,563,797.55	1,563,797.55	0.00
周转材料	448,449.85		448,449.85	447,142.39		447,142.39
合计	15,385,047.58		15,385,047.58	16,947,537.67	1,563,797.55	15,383,740.12

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,563,797.55			1,563,797.55		
合计	1,563,797.55			1,563,797.55		

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00
按成本计量的	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00
合计	16,284,000.00		16,284,000.00	16,284,000.00		16,284,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
中国技术创新有限公司	16,284,000.00			16,284,000.00					15.00%	
合计	16,284,000.00			16,284,000.00					--	

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
Head Crown Development Limited *1				97,162,392.98		97,162,392.98	
肇庆项目 *2	396,677,276.92	4,435,703.31	392,241,573.61	395,349,773.00	4,420,858.97	390,928,914.03	
深圳市中环星苑房地产开发有限公司*3	318,412,870.35		318,412,870.35				
合计	715,090,147.27	4,435,703.31	710,654,443.96	492,512,165.98	4,420,858.97	488,091,307.01	--

(2) 其他说明

*1、本年减少系处置皇冠发展有限公司（Head Crown Development Limited）股权及股东借款而间接处置长沙天景名园房地产项目（即太阳星城）权益导致。详见附注十六（二）。

*2、肇庆项目详见附注十六（一）。

*3、深圳市中环星苑房地产开发有限公司

本公司通过持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司40%的股权4,000,000.00元及40%的股东借款债权322,800,000.00元而间接持有项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称喀斯特或项目公司）所拥有的平湖旧改项目G04211-0184独立地块相应权益。详见附注十六（五）。

本年度，本公司联营单位深圳市中环星苑房地产开发有限公司因融资及债权转让而发生损失及费用导致亏损，本公司按持股比例确认投资损失时，以长期股权投资及股东借款债权为限，从而减少对深圳市中环星苑房地产开发有限公司的长期股权投资3,994,887.56元，减少长期应收款4,387,129.65元。

报告期末，长期应收款年末余额中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项，应收合营单位款项为318,412,870.35元，详见附注十二、6。

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳市中 环星苑房 地产开发 有限公司	3,994,887 .56			3,994,887 .56							
深圳光骅 实业有限 公司	1,679,017 .92									1,679,017 .92	
Head Crown Develop ment Limited	7,223,380 .27		7,223,380 .27								
Head Crown Business Park Develop	6.33								0.17	6.16	

ment Limited										
小计	12,897,29 2.08		7,223,380 .27	3,994,887 .56					0.17	1,679,024 .08
合计	12,897,29 2.08		7,223,380 .27	3,994,887 .56					0.17	1,679,024 .08

其他说明

10、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	40,016,028.06			40,016,028.06
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	40,016,028.06			40,016,028.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	12,600,054.50			12,600,054.50
2.本期增加金额	1,285,447.43			1,285,447.43
(1) 计提或摊销	1,285,447.43			1,285,447.43
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	13,885,501.93			13,885,501.93
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	26,130,526.13			26,130,526.13
2.期初账面价值	27,415,973.56			27,415,973.56

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	524,979.70	未初始登记

其他说明

用于抵押的投资性房地产：怡都大厦19座房产（4A、7A、11J、13C、4C、4D、4H、4J、5A、5J、6D、13D、14G、14H、15E、15H、17A、17D、18D），账面原值16,197,939.76元。

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	72,863,478.86	13,215,867.60	4,895,416.52	3,106,926.61		94,081,689.59

2.本期增加金额		458,994.69	2,855,000.00	40,835.51		3,354,830.20
(1) 购置		458,994.69	2,855,000.00	40,835.51		3,354,830.20
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		366,458.66	498,220.74	10,946.00		875,625.40
(1) 处置或报废		366,458.66	498,220.74	10,946.00		875,625.40
4.期末余额	72,863,478.86	13,308,403.63	7,252,195.78	3,136,816.12		96,560,894.39
二、累计折旧						
1.期初余额	28,690,370.92	11,744,102.17	2,389,091.04	2,204,242.77		45,027,806.90
2.本期增加金额	985,579.79	431,957.08	690,174.09	31,691.77		2,139,402.73
(1) 计提	985,579.79	431,957.08	690,174.09	31,691.77		2,139,402.73
3.本期减少金额		324,526.47	473,309.70	2,599.19		800,435.36
(1) 处置或报废		324,526.47	473,309.70	2,599.19		800,435.36
4.期末余额	29,675,950.71	11,851,532.78	2,605,955.43	2,233,335.35		46,366,774.27
三、减值准备						
1.期初余额	24,272,546.73					24,272,546.73
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	24,272,546.73					24,272,546.73
四、账面价值						
1.期末账面价值	18,914,981.42	1,456,870.85	4,646,240.35	903,480.77		25,921,573.39
2.期初账面价值	19,900,561.21	1,471,765.43	2,506,325.48	902,683.84		24,781,335.96

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

光纤小区	282,369.68	历史遗留原因
------	------------	--------

其他说明

用于短期借款抵押：深圳发展中心1栋1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1307、1308共16套房产，账面原值57,421,789.71元。

用于长期借款抵押：金海滩旅游度假区D14栋101、102、201、202、301、302，A1a-6栋101、102，A1b-3栋101、102，A1b-4栋101、102，A1b-7栋101、102，D3栋101、102、201、202、301、302的20套房产。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	372,203,533.14	91,415,883.10	280,787,650.04	388,181,085.25	91,415,883.10	296,765,202.15
合计	372,203,533.14	91,415,883.10	280,787,650.04	388,181,085.25	91,415,883.10	296,765,202.15

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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
车港工程		388,181,085.25			15,977,552.11	372,203,533.14			73,535,144.44			募股资金
合计		388,181,085.25			15,977,552.11	372,203,533.14	--	--	73,535,144.44			--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
合计	0.00	--

其他说明

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,919,573.62	825,000.00	1,785,795.39		958,778.23
其他	3,045.70	59,269.80	53,861.14		8,454.36
合计	1,922,619.32	884,269.80	1,839,656.53		967,232.59

其他说明

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	70,492,125.48	71,250,674.57
可抵扣亏损	23,834,314.08	19,261,117.36
合计	94,326,439.56	90,511,791.93

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2015（对应年初 2014）	8,906,202.01	20,805,513.03	
2016（对应年初 2015）	8,649,941.21	8,906,202.01	
2017（对应年初 2016）	11,577,353.92	8,649,941.21	
2018（对应年初 2017）	27,105,459.27	11,577,353.92	
2019（对应年初 2018）	39,098,299.90	27,105,459.27	
合计	95,337,256.31	77,044,469.44	--

其他说明：

15、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
福华厂区地块（T102-0041 宗地）	59,664,319.80	59,664,319.80
合计	59,664,319.80	59,664,319.80

其他说明：

该地块被广东省深圳市中级人民法院于2014年3月19日作出查封、扣押、冻结财产通知书（2014）深中法涉外仲字第40号：“查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积38,500.75平方米）。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。”详见附注十六（四）。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	53,500,000.00	35,000,000.00
合计	53,500,000.00	35,000,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
合计	0.00	--	--	--

其他说明：

(1) 深圳智慧空间物业管理服务有限公司2013年11月向北京银行股份有限公司深圳分行贷款35,000,000.00元，本期已归还。

(2) 深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2014年3月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款18,500,000.00元，深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供质押担保，并与中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行签订了编号为保质201401545（龙）的《保证金质押合同》，质押物为：人民币20,000,000.00元的1年期定期存款。

(3) 深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2014年12月向北京银行股份有限公司深圳分行借款35,000,000.00元。深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供保证担保和抵押担保，与北京银行股份有限公司深圳分行分别签订了编号为0252279-002的《最高额保证合同》、编号为0252279-003的《最高额抵押合同》（抵押物为：深圳发展中心1栋1201-1208、1301-1308，共16套房产）、编号为0252279-004的《最高额抵押合同》（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,共19套房产）。

17、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		35,000,000.00
合计		35,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	6,751,275.69	10,388,189.85
1—2 年（含 2 年）	7,436,617.71	1,393,849.35
2—3 年（含 3 年）	1,393,849.35	546,294.59
3 年以上	20,429,536.06	19,883,241.47
合计	36,011,278.81	32,211,575.26

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
佛山市顺德区东方建筑装饰工程有限公司	2,264,826.66	尚未支付
深圳市建筑工程股份有限公司	7,260,164.24	尚未支付
深圳市东海岸实业发展有限公司	11,245,097.04	尚未支付
合计	20,770,087.94	--

其他说明：

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	9,960,148.99	11,269,299.66
1—2 年（含 2 年）	3,622,613.72	206,454,516.31
2—3 年（含 3 年）	206,182,580.68	10,804,386.94
3 年以上	7,424,270.21	594,725.14
合计	227,189,613.60	229,122,928.05

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

深圳市优瑞商贸有限公司	200,000,000.00	合作开发福华厂区，项目尚未实施。
星苑时光会员预付金	5,407,420.73	一次性收款的星苑时光卡会员预付金按年结转
合计	205,407,420.73	--

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,248,328.73	26,580,477.43	26,553,328.82	2,275,477.34
二、离职后福利-设定提存计划		1,789,480.75	1,789,480.75	
合计	2,248,328.73	28,369,958.18	28,342,809.57	2,275,477.34

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,248,328.73	22,407,695.60	22,380,546.99	2,275,477.34
2、职工福利费		2,303,645.96	2,303,645.96	
3、社会保险费		652,482.89	652,482.89	
其中：医疗保险费		579,446.48	579,446.48	
工伤保险费		25,023.97	25,023.97	
生育保险费		48,012.44	48,012.44	
4、住房公积金		1,106,194.78	1,106,194.78	
5、工会经费和职工教育经费		97,958.20	97,958.20	
8、其他		12,500.00	12,500.00	
合计	2,248,328.73	26,580,477.43	26,553,328.82	2,275,477.34

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,721,226.81	1,721,226.81	

2、失业保险费		68,253.94	68,253.94	
合计		1,789,480.75	1,789,480.75	

其他说明：

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	218,036.45	156,914.99
营业税	22,157,298.77	22,905,139.25
企业所得税	31,487,840.85	20,276,708.11
个人所得税	187,520.07	188,917.16
城市维护建设税	402,374.25	399,891.54
土地增值税	2,218,410.26	1,998,876.08
房产税	545,113.76	449,615.22
土地使用税	7,050.74	
其他	655,905.74	689,737.38
合计	57,879,550.89	47,065,799.73

其他说明：

22、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
ASIA SINO	1,140,986.65	1,137,168.27
合计	1,140,986.65	1,137,168.27

其他说明：

23、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	6.59	6.59
合计	6.59	6.59

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

24、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	17,434,681.85	20,009,746.88
往来款	88,171,165.17	99,230,447.13
借款及利息	130,190,849.38	56,217,572.34
其他	8,877,480.74	6,836,336.51
合计	244,674,177.14	182,294,102.86

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国投资有限公司	18,087,676.38	关联公司、暂未支付
深圳市国叶实业发展有限公司	14,577,357.51	暂未支付
深圳市东海岸实业发展有限公司	10,773,083.23	关联公司、暂未支付
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	关联公司、暂未支付
广金国际控股有限公司	8,486,609.94	暂未支付
合计	62,017,532.56	--

其他说明

25、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	24,000,000.00	
合计	24,000,000.00	

其他说明：

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

质押借款	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

长期借款分类的说明：

长期借款分类的说明：深圳智慧空间物业管理服务有限公司2014年4月向中信银行股份有限公司深圳分行借款8,000.00万元，本期归还了600.00万元，根据合同约定，公司分期还本：首笔提款后，第1年每季度归还本金300.00万元，第2年每季度归还本金600.00万元，第3年前3季度每季度归还900.00万元，到期一次结清。2015年需归还的一年内到期的长期借款为2,400.00万元，本期期末长期借款余额为5,000.00万元。

深圳智慧空间物业管理服务有限公司对此债务提供担保，与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2014深银后最综字第0005号的《综合授信合同》、编号为2014深银后最抵字第0010号《最高额抵押合同》，抵押物为金海滩旅游度假区D14栋101、102、201、202、301、302，共6套房产。

深圳尚谋信息咨询有限公司对此债务提供全程保证并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2014深银后最保字第0003号的《最高额保证合同》。

深圳世纪星源股份有限公司对此债务提供担保，并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2014深银后最抵字第0011号《最高额抵押合同》，抵押物为金海滩旅游度假区A1a-6栋101、102，A1b-3栋101、102，A1b-4栋101、102，A1b-7栋101、102，D3栋101、102、201、202、301、302，共14套房产。

深圳金海滩旅游度假区俱乐部有限公司对此债务提供担保，并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2014深银后最抵字第0013号《最高额抵押合同》，抵押物为：金海滩旅游度假区B栋303、304、403，J2栋403，J1栋503，共5套房产。

深圳市东海岸实业发展有限公司对此债务提供担保，并与中信银行股份有限公司深圳分行签订了编号为2014深银后最抵字第0014号《最高额抵押合同》，抵押物为金海滩旅游度假区A1a-1栋101、102，A1a-2栋101、102，D13栋101、102、201、202、301、302，D16栋101、102、201、202、301、302，D10栋201、201、301、302，D11栋101、102、201、202、301、302，D12栋101、102、201、202、301、302，C栋201、202、203、204、205，A1a-3栋101、102，D9栋101、102、201、202、301、302，D10栋101，共46套房产。

其他说明，包括利率区间：

借款单位	借款起始日	借款终止日	利率（%）	年末余额	年初余额
中信银行股份有限公司深圳分行	2014/04/21	2017/04/21	基准利率上浮35%	50,000,000.00	
合计	--	--	--	50,000,000.00	

27、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	270,371.04	322,451.21	
其他	7,317.00	7,317.00	
合计	277,688.04	329,768.21	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

(1) 质量保证金是按子公司智慧空间物业管理服务有限公司预收星苑时光卡会员预付金5%计提。

(2) 其他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，余额为尚未进行赔偿的款项。

28、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		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

其他说明：

29、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	110,046,730.80	661,314.56		110,708,045.36
其他资本公积	159,061,815.65			159,061,815.65
合计	269,108,546.45	661,314.56		269,769,861.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年增加系本公司零碎股出售所得。

30、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-151,020,296.62	1,645,498.60			1,645,498.60		-149,374,798.02
外币财务报表折算差额	-151,020,296.62	1,645,498.60			1,645,498.60		-149,374,798.02
其他综合收益合计	-151,020,296.62	1,645,498.60			1,645,498.60		-149,374,798.02

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

31、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

32、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-557,696,656.02	-515,364,681.89
调整后期初未分配利润	-557,696,656.02	-515,364,681.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	43,163,944.16	-42,344,755.22
其他		-12,781.09
期末未分配利润	-514,532,711.86	-557,696,656.02

调整期初未分配利润明细：

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

33、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	51,849,108.70	38,795,658.58	51,415,425.52	38,777,497.13
其他业务	927,885.59	131,560.00	646,277.17	86,257.95
合计	52,776,994.29	38,927,218.58	52,061,702.69	38,863,755.08

34、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,240,051.11	2,156,679.72
营业税	170,634.97	162,234.88
城市维护建设税	77,281.44	116,462.18
教育费附加	44,516.13	

提围费	1,798.06	1,702.50
合计	2,534,281.71	2,437,079.28

其他说明:

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售佣金	605,764.63	426,923.13
租赁费	640.00	27,543.53
职工薪酬	1,156,913.86	1,198,497.64
办公费用	383,026.63	213,730.91
广告费	3,430.99	138,493.00
交际应酬费	52,182.92	122,856.80
交通费	490,198.21	431,997.11
清洁费		3,738.00
业务宣传费	321,743.25	420,060.50
折旧费	11,055.97	1,026.00
通讯网络费	77,281.92	73,809.28
维修保养费	2,176.00	8,224.10
其他	665,836.59	130,031.26
合计	3,770,250.97	3,196,931.26

其他说明:

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,792,560.94	15,649,746.82
折旧	1,701,102.79	1,326,617.02
办公费	2,534,273.55	3,093,132.19
长期待摊摊销		257.50
咨询服务	8,803,843.66	4,230,165.05
税金	1,522,400.01	2,098,300.51
物业管理费	1,389,241.24	1,277,205.63
保养及维修检测费	1,862.20	12,162.52

财产保险费	82,919.08	46,970.00
差旅费	695,471.44	674,748.47
车辆费用	889,324.60	864,598.35
低值易耗品摊销	44,519.38	63,291.87
环境清理保护费	4,258.50	2,051.00
交际应酬费	699,376.07	1,023,554.98
交通费	869,782.44	1,000,161.68
能源费	78,047.15	519.78
通讯网络	530,033.46	643,757.74
业务宣传费支出	81,661.00	12,600.00
制服洗涤	52,377.15	2,490.55
租赁费	950,304.33	897,709.17
其他	2,285,169.87	958,770.84
合计	39,008,528.86	33,878,811.67

其他说明：

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,719,141.11	7,109,473.28
减：利息收入	620,279.74	26,166.33
汇兑损失		418,001.91
减：汇兑收益	30,357.17	
其他手续费	188,052.82	146,991.59
合计	20,256,557.02	7,648,300.45

其他说明：

38、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	-1,526,739.31	5,838,618.99
合计	-1,526,739.31	5,838,618.99

其他说明：

39、投资收益

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	-8,382,017.21	-4,916,047.04
处置长期股权投资产生的投资收益	112,090,695.73	
合计	103,708,678.52	-4,916,047.04

其他说明：

40、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	16,000.00	1,700.00	16,000.00
其中：固定资产处置利得	16,000.00	1,700.00	16,000.00
罚款收入、违约金及赔偿金	4,192.06	1,382,199.79	4,192.06
其他	882,218.76	2,027,693.89	882,218.76
合计	902,410.82	3,411,593.68	902,410.82

其他说明：

41、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	43,505.47	102.82	43,505.47
其中：固定资产处置损失	43,505.47	102.82	43,505.47
罚款及滞纳金		140.00	
其他	1,466.59	1,038,265.00	1,466.59
合计	44,972.06	1,038,507.82	44,972.06

其他说明：

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

当期所得税费用	11,209,069.58	
合计	11,209,069.58	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	54,373,013.74
所得税费用	11,209,069.58

其他说明

本公司当期所得税费用为本公司全资子公司首冠国际有限公司处置长沙项目权益应缴企业所得税。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《企业所得税法实施条例》及《国家税务总局公告2015年第7号国家税务总局关于非居民企业间接转让财产企业所得税若干问题的公告》的规定：首冠国际有限公司转让首冠发展的50%的股权，从而间接转让长沙项目的股权符合：对归属于在中国居民企业的权益性投资资产的数额（以下称间接转让股权所得），应作为来源于中国境内的权益性投资资产转让所得，按照企业所得税法第三条第三款规定征税。《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第(五)项规定：本法第三条第三款规定的所得，可以免征、减征企业所得税。《企业所得税法实施条例》第九十一条规定：非居民企业取得企业所得税法第二十七条第(五)项规定的所得，减按10%的税率征收企业所得税。

本公司其他公司均为亏损，由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损为递延所得税资产，详见附注七、14。

43、其他综合收益

详见附注七、30。

44、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	15,457,990.48	28,475,385.59
其他收入	1,506,690.56	1,598,094.03
合计	16,964,681.04	30,073,479.62

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

其他收入明细

项目	本年发生额
营业外收入	886,410.82
利息收入	620,279.74
合计	1,506,690.56

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	5,322,899.80	118,049,764.43
其他支出	20,652,988.22	13,958,761.33
合计	25,975,888.02	132,008,525.76

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

其他支出明细

项 目	本年发生额
管理费用	18,077,928.23
销售费用	2,386,134.84
营业外支出	1,466.59
银行手续费	187,458.56
合 计	20,652,988.22

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司所支付的现金		101,218.91
合计		101,218.91

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
向非金融机构融资	385,704,000.00	134,170,725.00
合计	385,704,000.00	134,170,725.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

本年向非金融机构融资系收到深圳市东海岸实业发展有限公司借款385,704,000.00元。

45、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	43,163,944.16	-42,344,755.22
加：资产减值准备	-1,526,739.31	5,838,618.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,424,850.16	3,049,528.99
长期待摊费用摊销	1,839,656.53	1,837,442.35
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）	27,505.47	-1,597.18
财务费用（收益以“-”号填列）	20,717,310.20	7,109,473.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-103,708,678.52	4,916,047.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,307.46	-192,418.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,315,290.61	-43,810,496.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,073,326.31	-48,119,985.57
其他	34,274,322.51	
经营活动产生的现金流量净额	-9,177,753.18	-111,718,142.35
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	15,125,501.57	10,455,122.50
减：现金的期初余额	10,455,122.50	13,110,410.62
现金及现金等价物净增加额	4,670,379.07	-2,655,288.12

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	15,125,501.57	10,455,122.50
其中：库存现金	1,207,113.94	1,462,740.66
可随时用于支付的银行存款	13,918,387.63	8,992,381.84
三、期末现金及现金等价物余额	15,125,501.57	10,455,122.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	40,780,223.43	35,011,218.65

其他说明：

46、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	40,780,223.43	保证及质押、冻结
固定资产	42,747,938.64	借款抵押
投资性房地产	10,748,252.16	借款抵押
其他非流动资产	59,664,319.80	冻结
合计	153,940,734.03	--

其他说明：

47、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	791,194.85
其中：美元	257.00	6.11900	1,572.58
港币	1,000,953.60	0.78887	789,622.27
应收账款	--	--	8,141,863.35
港币	10,320,918.98	0.78887	8,141,863.35
长期应收款 港币	497,219,533.77	0.78887	392,241,573.61
其他应付款 港币	62,695,101.48	0.78887	49,458,284.70

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

本公司境外经营实体为全资子公司首冠国际有限公司，注册及经营地为中国香港，因其经营活动以港币进行计价和结算并且其保存从经营活动中收取的款项时所使用的货币也为港币，故其记账本位币选定为港币，首冠国际有限公司主要报表项目的折算汇率如下：1、预付账款折算汇率0.78887；2、其他应收款折算汇率0.78887；3、长期应收款折算汇率0.78887；4、应交税费折算汇率0.78887；5、投资收益折算汇率0.78887；6、所得税费用折算汇率0.78887。

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

无。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
深圳世纪星源物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产	75.00%	25.00%	设立
深圳国际商务有限公司	深圳市	深圳市	商务咨询	75.00%	25.00%	设立
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	75.00%	25.00%	设立
首冠国际有限公司	香港	香港	投资控股	100.00%		收购
上海大名星苑酒店有限公司	上海市	上海市	酒店服务		100.00%	设立
深圳市新德利新能源汽车租赁有限公司	深圳市	深圳市	汽车租赁、充电站服务		100.00%	收购
深圳假日星苑酒店管理有限公司	深圳市	深圳市	管理服务		100.00%	设立
深圳市博经闻资讯技术有限公司	深圳市	深圳市	资讯服务		100.00%	收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	40.00%		按权益法核算
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	深圳	深圳	房地产开发		35.20%	按权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	深圳市中环星苑房地 产开发有限公司	深圳市喀斯特中环 星苑置业有限公司	深圳市中环星苑 房地产开发有限 公司	深圳市喀斯特中 环星苑置业有限 公司
流动资产	500,061,065.21	865,514,191.81	10,087,218.91	809,530,915.66
其中：现金和现金等价物	101,065.21	3,736,317.00	101,218.91	567,273.42
非流动资产	366,645,110.67	1,180,673.81		140,779.49
资产合计	866,706,175.88	866,694,865.62	10,087,218.91	809,671,695.15
流动负债	20,874,000.00	2,678,154.45	100,000.00	2,678,973.38
非流动负债	856,800,000.00	467,200,000.00		807,000,000.00
负债合计	877,674,000.00	469,878,154.45		809,678,973.38
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-10,967,824.12	396,816,711.17	9,987,218.91	-7,278.23
按持股比例计算的净资产份额	-4,387,129.65		3,994,887.56	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值（包括 长期应收款）	318,412,870.35		3,994,887.56	
存在公开报价的合营企业权益投资的公 允价值				
营业收入				
财务费用	153.70		-73.10	-6,821.71
所得税费用				
净利润	-20,955,043.03	-176,010.60	-3,801.90	-37,363.29
其他综合收益				
综合收益总额	-20,955,043.03	-176,010.60	-3,801.90	-37,363.29
本年度收到的来自合营企业的股利				

其他说明

对上述合营（联营）企业的权益投资的会计处理方法：

本公司通过本公司全资子公司持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司（以下简称中环星苑）40%的股份，中环星苑持有深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称喀斯特）88%的股份，因而本公司间接持有喀斯特35.20%的股份。虽然中环星苑持有喀斯特88%的股份，但根据喀斯特的章程规定，股东会各项决议均需全体股东表决一致通过方为有效，董事会各项决议应经全体董事表决一致通过方为有效（另一方在董事会占有两个席位），因而，喀斯特不是中环星苑的子公司，中环星苑对其股权投资按权益法核算，本公司再对中环星苑的股权按权益法核算。

不重要的合营企业和联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
深圳光骅实业有限公司	深圳	深圳	投资经营	20.00		20.00
Head Crown Business Park Development Limited	香港	BVI	投资		49.00	49.00

深圳光骅实业有限公司因未按时提交2013年年度报告被载入经营异常名录，本年度该公司未提供相关财务信息。Head Crown Business Park Development Limited是一家注册在BVI的公司，注册资本为1美元，本公司主要通过其持有肇庆项目的权益，其本身无实质性的经营活动，而肇庆项目的权益在本公司子公司首冠国际有限公司账面反映为长期应收款，详见附注十六（一）。

（3）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

（4）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00

其他说明

本年度，本公司联营企业深圳市中环星苑房地产开发有限公司因融资及债权转让而发生损失及费用导致亏损，本公司按持股比例确认投资损失时，以长期股权投资及股东借款债权为限，从而减少对深圳市中环星苑房地产开发有限公司的长期股权投资3,994,887.56元，减少长期应收款4,387,129.65元。

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

本报告期，本公司无结构化主体。

4、其他

本公司本年度无重要的共同经营。

本报告期，本公司无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

十、与金融工具相关的风险

本报告期，本公司无需要披露的与金融工具相关的风险。

十一、公允价值的披露

本报告期，本公司无以公允价值计量的资产和负债。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
中国投资有限公司	香港	投资	HKD10,000	20.15%	20.15%

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，截至2014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%。

本企业最终控制方是丁芑、郑列列。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注附注九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注附注九、2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
深圳光骅实业有限公司	本公司联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市东海岸实业发展有限公司	房产租赁	2,390,400.00	2,390,400.00
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	房产租赁	1,080,000.00	1,080,000.00

关联租赁情况说明

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	395,200,000.00	2014年03月24日		否
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	49,200,000.00	2014年03月24日		否

本公司作为被担保方

单位：元

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
深圳市东海岸实业发展有限公司	72,486,663.00	2014年04月15日	2017年04月15日	否
深圳金海滩旅游度假俱	4,295,469.00	2014年04月15日	2017年04月15日	否

乐部有限公司				
--------	--	--	--	--

关联担保情况说明

本公司为中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（“信达深圳分公司”）购买原股东对项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司债权后重组形成的债权395,200,000.00元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止。

公司为深圳市建信投资发展有限公司（以下简称建信投资）向深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司提供的股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

深圳市东海岸实业发展有限公司、深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司为深圳智慧空间物业管理服务有限公司提供的担保情况详见附注七、26。

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,011,018.71	3,204,679.46

(5) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市东海岸实业发展有限公司	48,285.30	2,414.27	48,285.30	2,414.27
其他应收款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	41,315,572.42	2,065,778.62	43,485,113.57	2,174,255.68
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	10,094,114.64	10,094,114.64

长期应收款	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	318,412,870.35	0.00	0.00	0.00
-------	------------------	----------------	------	------	------

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	深圳市东海岸实业发展有限公司	11,245,097.04	2,390,400.00
应付账款	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	1,080,000.00	
其他应付款	深圳市东海岸实业发展有限公司	10,773,083.23	43,057,572.34
其他应付款	中国投资有限公司	18,087,676.38	15,228,423.54
其他应付款	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	3,327,945.38
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	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	108,316,000.00	9,986,000.00

十三、股份支付**1、股份支付总体情况** 适用 不适用**2、以权益结算的股份支付情况** 适用 不适用**3、以现金结算的股份支付情况** 适用 不适用**4、股份支付的修改、终止情况**

无。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司向深圳市建信投资发展有限公司未来转让其拥有深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司12%股权时进行承诺，将由本公司或本公司指定的其他主体以【人民币9780万元×(1+期间×20%/365)】的价格进行竞买（或购买），具体情况详见附注十六（五）。

除上述承诺事项外，本公司不存在需要披露的其他承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

（一）截至2014年12月31日，本公司为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司提供担保的未结清债务余额为人民币395,200,000.00元，为其提供担保的股东借款余额为人民币49,200,000.00元，详见附注十六（五）。

（二）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。2013年12月，本公司向福田区人民法院提交报告，请求法院依法尽快查明原告诉讼主体资格问题，在法定审限内审结本案。2015年4月3日，本公司收到深圳市福田区人民法院出具的（2010）深福法民三初字第2019号民事判决书，判决本公司与深圳市人民政府口岸办公室1995年9月26日签订的《合作开发建设“深圳车港”协议书》有效，驳回原告的诉讼请求。

（三）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。

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。

2013年12月10日，重庆市高级人民法院民事判决书（2013）渝高法民终字第00155号作出判决，判决书部分原文如下：撤销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号民事判决；深圳世纪星源股份有限公司与潘光

明、黄书荣、倪军签订的《关于重庆荣鼎地产有限公司股权转让框架协议》、《关于重庆荣鼎地产有限公司股权转让框架协议之补充协议》、《关于重庆荣鼎地产有限公司股权转让补充协议》自本判决生效之日解除；本判决为终审判决。

终审判决协议解除，意味着潘光明、黄书荣、倪军应无条件退还本公司向其支付的1000万元定金。

2014年1月16日，本公司向潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司发出“关于要求归还人民币1000万元的通知”，而潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司未在通知期限内归还人民币1000万元及赔偿本公司的损失。2014年3月18日，本公司就该事项向深圳市福田区人民法院提起诉讼，深圳市福田区人民法院作出（2014）深福法民二初字第2508号一审裁定：将本案移送重庆市第一中级人民法院审理。本公司不服该裁定，向广东省深圳市中级人民法院提起上诉，广东省深圳市中级人民法院作出终审裁定：撤销原判，本案由深圳市福田区人民法院审理。2014年11月9日，潘光明、黄书荣、倪军及重庆荣鼎地产有限公司向深圳市福田区人民法院提起反诉讼。该诉讼已于2015年3月11日开庭审理，但尚未判决。

（四）2014年1月10日，重庆荣鼎地产有限公司作为原告向重庆市第五中级人民法院对深圳智慧空间物业管理服务有限公司（本公司子公司）、本公司提起诉讼，要求支付停车费4,060,775.00元及利息，案号为（2014）渝五中法民初字第77号，要求支付停车费3,200,000.00元及利息，案号为（2014）渝五中法民初字第78号。深圳智慧空间物业管理服务有限公司反诉要求重庆荣鼎地产有限公司在（2014）渝五中法民初字第77号案件中支付停车场管理费1,351,370.00元及利息，支付垫付的相关物业维修费用等相关费用115,320.00元及利息，要求重庆荣鼎地产有限公司在（2014）渝五中法民初字第78号案件中支付停车场管理费3,569,741.00元及利息，支付垫付的相关物业维修费用等相关费用103,394.50元及利息。现该诉讼正在进行中。

除上述事项外，截至2014年12月31日，本公司无需披露的其他重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

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

2、其他资产负债表日后事项说明

（一）公司拟发行股份及支付现金收购一家环保企业，截至本报告日，相关重组手续正在办理当中。

（二）公司处置子公司首冠国际有限公司：2014年12月31日，公司与億盟发展有限公司签订了《股东权益转让协议》，双方就公司全资子公司首冠国际有限公司（HEAD CROWN INTERNATIONAL LIMITED)的股权转让达成了一致协议，协议约定转让对价为10,000.00港币。协议同时特别约定：标的公司（即首冠国际有限公司）在首冠商用置业发展有限公司（Head Crown Bussines Park Development Limited）的48%股权和由郑列列名下拥有的1%股权，总共49%股权，是由甲方（即本公司）实则拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司在下列五间公司Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited的50%股权，实则是甲方全部拥有的，标的公司没有任何权益；标的公司已签署有关信托书确认标的公司只是该部分股份的信托人，而非实际受益人。上述权益在首冠国际账上主要反映为长期应收款-肇庆项目392,241,573.61元，详见附注七、8及附注十六（一）。

截至本报告日，首冠国际有限公司股权已变更至億盟发展有限公司名下。

除上述事项外，本公司无其他需披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、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。

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

(3) 合作合同实际执行情况

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

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

C、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。特别是春风公司和七星公司并未在公司登记机关办理肇庆百灵公司的注册资本的登记手续, 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, 截至2014年12月31日尚未办理清算。

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 Gold Internation Haolldings Limited）（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 1717 亩地块中 90 米等高线以下的 1216 亩进行，初始股东贷款的余款（2.56 亿元）将根据剩余地块的开发进度进行支付。双方约定合作开发需在十八个月内全部启动，每期的开发自启动之时起合作公司将按 25% 年利率开始计算相应部分的初始股东贷款的复合回报并给予首冠国际公司优先收回投资的权利。

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

D、广金国际公司及其子公司负责合作的“肇庆项目”的开发建设管理，并按照建筑成本的 2% 收取项目开发建设管理费，对超出项目预算额的支出承担责任。合作公司在“肇庆项目”的最终收益分配方案是在扣除了给予初始股东贷款和新增股东贷

款的优先回报后在广金国际公司和首冠国际公司间按7:3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1717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》，截至本报告期末，该事项无重大进展。

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。

2015年1月9日，中国国际经济贸易仲裁委员作出《V20120493号中外合作经营合同争议案延长裁决作出期限的通知》，同意并决定将本案裁决作出的期限延长至2015年4月15日。

截至本报告期末，本公司尚未收到上述仲裁的裁定结果。

4、肇庆项目现状

截至本报告期末，肇庆项目仍处于项目前期筹备阶段，尚未正式开工。本公司与广金国际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，本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。本公司与广金国际公司正积极推进仲裁事项，等仲裁结果出来再据此与肇庆市人民政府及相关部门协商解决。

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。

肇庆市百灵建设有限公司1992年9月18日获取的肇府国用（证）字002号国有土地使用证（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），以及（2004）肇规许字43号建设用地规划许可证都因项目实际情况和实施时间发生重大变化，其效力可能发生重大变化。而在与广金国际公司合作开发肇庆项目过程中时，也因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，未来双方合作开发肇庆项目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）权益转让

本公司之全资子公司首冠国际有限公司（下称“首冠国际”）于2007年与美联银行之关联公司美联发展有限公司Wachovia Development Corporation（下称“美联发展”）通过双方各持股50%的首冠发展有限公司Head Crown Development Ltd.（下称“首冠发展”）增资收购并合作开发长沙市“天景名园”（又名“太阳星城”）不动产项目（以下简称“项目”）。首冠国际与美联发展各持有首冠发展50%股权及初始股东投资权益；首冠发展持有“太阳星城”项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司，下称“天景名园”）90%股权。天景名园为独立单项地产项目开发公司，注册资本为人民币2.5亿元。地产项目“太阳星城”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，兴建3,000个商品住宅单位和不低于40,000平方米的商业配套。本公司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司在项目开发期中对项目进行管理。

该项目已取得土地使用权证、土地规划许可证、建设规划许可证及施工许可证；第一期第一批20栋低密度共37套房和第二批16栋共293套房取得预售许可证。

2010年12月之后，因金融风暴原因Champ Mark承接了原美联银行持有的50%的首冠发展的股权和初始股东投资权益，以及夹层贷款债权，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变更为Champ Mark。

2014年11月14日，首冠国际与億盟发展有限公司达成《关于首冠发展有限公司股东权益转让意向书》，首冠国际拟将其所持有的首冠发展有限公司50%股权及初始股东投资权益以39,313,863.01美元的价格出售给億盟发展有限公司。

2014年11月28日，首冠国际与億盟发展有限公司达成《关于首冠发展有限公司股东权益转让协议》，约定首冠国际将其所持有的首冠发展有限公司50%股权及初始股东投资权益以39,313,863.01美元的价格出售给億盟发展有限公司。

億盟发展有限公司（Team Billion Development Limited）是一家在香港成立的公司，主要办公地点为：金钟道89号力宝中心第一座37楼3704-6室，注册资本为10,000.00港币，营业执照注册号为62814752-000-02-14-2，法定代表人为龚俊龙，主要股东为禧利控股有限公司，实际控制人为龚俊龙，主营业务为投资及房地产。该公司与本公司不存在关联关系。

本次股权转让作价依据：按20%的年收益率计算收购该50%股东权益的对价，计算起始时间为首冠国际投入该股东权益的日期2007年7月25日，计算终止时间为2014年12月31日。本公司于2014年12月4日发布的《关于全资子公司首冠国际有限公司与億盟发展有限公司达成出售长沙项目合作公司权益协议的补充公告》中对于交易定价进行了说明，即“……上述三项资产合计市场价值115,352万元，与审计报告账面的已完工建筑物及未开工土地（账面存货与预付款项的合计为119,523万元）账面价值相比将减值4,171万元。故本次交易定价合理，有助于本司规避异地房地产开发投资的风险。”

项目公司（天景名园）与本公司下属子公司深圳世纪星源物业发展有限公司（星源物业发展）在2007年签订了项目开发管理协议，约定星源物业发展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，约定收取总额为人民币2,100.00万元的项目管理费。该管理协议在2012年已经执行完毕。2013年项目公司同星源物业发展重新签订了《管理协议之补充协议》，延续深圳世纪星源物业发展有限公司作为项目经理人的管理安排。本次首冠国际和億盟发展有限公司之间的交易，两年内不改变项目公司已签署的相关管理合同，即深圳世纪星源物业发展有限公司作为项目经理人仍按《管理协议之补充协议》继续对项目进行管理。同时，億盟发展有限公司要求本公司董事丁芑、郑列列继续按照原交易文件约定对项目经理人履行项目管理合同承担履约担保责任，如项目发生超预算的建筑费用，应由项目管理人员的董事丁芑、郑列列和项目管理人员共同承担，因而，本次交易后，丁芑、郑列列仍担任项目公司的董事。如日后发生深圳世纪星源物业发展有限公司未能按《项目开发管理协议》及补充协议履行管理人职责的情形，届时，億盟发展有限公司均可启动首冠发展有限公司的董事局程序，由首冠发展有限公司按照《项目开发管理协议》及补充协议的约定，行使解聘权解聘深圳世纪星源物业发展有限公司的管理人职务。

本次长沙天景名园房地产项目（即太阳星城）权益转让，导致本公司利润总额增加人民币112,090,695.73元，扣除企业所得税（利润额的10%）后的净利润为人民币100,881,626.15元。

（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。截至本报告期末，车港工程已完成主体建筑1号楼总建筑面积91,906.24平方米，已建车位2,972个，其中：第二层455个、第三层501个、第四层504个、第五层504个、第六层504个、第六层天面504个（露天）。

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

2011年6月14日，本公司就深圳车港取得了深圳市经营性停车场许可证，2011年7月29日，深圳市发改委以深发改（2011）1080号文对深圳车港停车场机动车停放服务收费标准进行了批复。2011年7月，本公司开始对车港停车场进行试运营。

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。

2014年1月26日，深圳市交通运输委员会函告本公司，（《市交通运输委关于建设连接皇岗口岸、福田口岸间步行廊桥有关意见的函》深交函【2014】76号）同意由本公司出资并建设廊桥，建成后产权无偿归政府，并由本公司出资保养。政府今后若需改造或拆除廊桥，本公司需无条件移交且不予补偿。本公司就修建步行廊桥事项正在办理报建等相关手续。步行廊桥建成可使前往福田口岸的车辆在车港停放，增大车港停车场的利用率，对本公司经营较为有利。

2014年4月18日，本公司与深圳市交通运输委员会签署《建设连接皇岗口岸与福田口岸步行廊桥的协议》，就皇岗口岸与福田口岸相连步行廊桥的建设以及步行廊桥建成后的管养事宜约定双方的权利和义务。本公司负责出资建设廊桥主体工程，并全过程负责建设管理。廊桥建成后产权归政府，本公司不冠企业名称，不设置与交通无关的广告设施，政府今后需改造或拆除廊桥，本公司应予配合，政府不予补偿。廊桥建成后的管养工作不在本协议范围内约定。截至本报告日，该项目具体实施及设计方案尚在讨论中。

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，截至本报告期末，合作双方尚未对原合作协议中的合作经营期限、收益分配比例及方式作出补充或修改。经营期起止时间等事项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年对在建设工程-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。

本公司考虑到车港工程由于U型高架桥南侧引桥无法施工的原因而未能办理全面竣工验收及资产移交手续、本公司于1995年9月26日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》中原约定的经营期限和收益分成比例的可执行性存在重大不确定因素，故将正式办理全面竣工验收及资产移交前的运营暂定义为试运营阶段，并将车港工程试运营产生的利润冲减车港工程在建工程成本，待车港工程全面竣工验收及资产移交并与深圳市人民政府口岸办公室就经营起止期限、收益分成比例协商确定后，再按照BOT业务的经营期间进行会计处理。

截至2014年12月31日，车港工程累计支出372,203,533.14元（其中：2012年至2014年试运营利润累计冲减工程成本32,615,624.35元），计提减值准备91,415,883.10元，账面净值280,787,650.04元。

（四）南油福华项目

1、基本情况

（1）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“优瑞公司”）签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》（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。双方同意按照细则关于“拆除重建类”的相关规定设立市场主体进行开发：即本公司作为项目拆除重建区域内的权利主体，通过签订《搬迁补偿安置协议》将本公司房地产权益转移至双方共同持股的单一权利主体（项目公司），由项目公司来实施该城市更新建设项目。

（2）2013年3月25日，本公司与优瑞公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议补充协议》，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。

（3）2013年5月31日，本公司（甲方）与优瑞公司（乙方）及优瑞公司股东—深圳市瑞思投资有限公司（以下简称“瑞思投资”）、高雷、郭建文（丙方）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备忘录》。《备忘录》主要内容如下：

第二条：为便于将乙方实际支付的项目前期费用按照税法 and 政策规定计入项目成本的税务安排，甲、乙双方同意在不改变主协议及补充协议条款的原则且在乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议下义务的前提下，以乙方作为本项目实施主体（即项目公司）向政府城市更新职能部门申报。

第三条：为落实主协议及补充协议项下“项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作”的约定，甲乙丙三方应共同完善相关手续，实际落实“以乙方作为项目公司”替代“以新设公司作为项目公司”的先决条件，包括：1、履行乙方全体股东即丙方完成承接乙方在主协议及补充协议项下权利义务的安排；2、依据主协议第二条第2、3款的约定，履行使甲方持有项目公司（届时为乙方）25%优先股的安排；3、在《福华厂区城市更新单元规划》获得批准后，履行由甲方与项目公司（届时为乙方）按主体协议约定签署《搬迁补偿安置协议》的安排。

第四条：在上述安排未完成之前，乙方仍应当履行主协议项下乙方的全部义务（本协议另有约定除外）。

第五条：本备忘录的用语涵义除特别说明外，与主协议的用语涵义相同。

2、本公司合作权益

（1）搬迁货币补偿：优瑞公司向本公司支付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，优瑞公司负责出资，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公司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。优瑞公司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公司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，本公司同意优瑞公司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，优瑞公司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。当优瑞公司支付了部分或全部优先股对价，则本公司应当在优瑞公司支付七个工作日内将相应的优先股股权过户至优瑞公司名下。

当项目进入预售时，优瑞公司须通知本公司行使优先股回购权，本公司应当在接到优瑞公司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，则视为优瑞公司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公司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，即优瑞公司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

当优瑞公司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公司所交款项的当日，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公司支付的首期定金之日起两个工作日内，向优瑞公司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。

自优瑞公司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公司，本项目涉及的租赁收益均转由优瑞公司享有，税费由优瑞公司承担。

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），均应由优瑞公司承担，与本公司无关。在项目专项规划获得审批后，本公司应配合优瑞公司进行厂房清理，优瑞公司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，优瑞公司有权终止本协议，本公司应在收到优瑞公司终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞公司实际投入本项目的所有款项及违约金，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本公司在与优瑞公司签订本协议后另行与优瑞公司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，优瑞公司有权选择终止本协议。本公司应在收到优瑞公司终止本协议书面通知书之日起五个工作日内退还优瑞公司实际投入本项目的所有款项及资金占用费，资金占用费按优瑞公司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）截至2012年12月31日，优瑞公司累计支付本公司2亿元，本公司计入预收账款，截至2014年12月31日，该预收账款没有变化。

（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公司。截至本报告日，福华厂区地面建筑物已经拆除，地块由围栏围起进行三通一平施工，上述工作由优瑞公司实施。

（3）2013年12月26日，本公司收到深规土【2013】759号《市规划国土委关于批准（南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划）的通知》，《通知》主要内容是：《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2012年第7次会议审议并获通过。原则同意《南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过改造，完善城市道路系统，提高公共配套和商业服务水平，打造集商业、办公、商务公寓及教育设施等多元功能为一体的城市综合体。原则同意建设的主要经济指标：拆除用地面积42,651.95平方米，其中开发用建设用地面积24,762.93平方米。计容积率建筑面积260,250.00平方米，其中商业10,000.00平方米，办公137,890.00平方米，商务公寓100,000.00平方米，公共配套设施12,360.00平方米（含北京大学光华管理学院8,000.00平方米，清华大学港澳研究中心2,500.00平方米，6个班幼儿园1,600.00平方米），体育文化设施用地10,000.00平方米。另外，允许在

地下开发12,500.00平方米的商业用房。01-01地块配建不少于860个停车位。

(4) 2014年1月27日，深圳市优瑞商贸有限公司就项目引发的争议向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会申请仲裁【仲裁案件编号为SHEN DX 2014016】。2014年4月10日，本公司向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提交答辩并提出反请求。广东省深圳市中级人民法院2014年3月19日就上述仲裁事项下发查封、扣押、冻结财产通知书【(2014)深中法涉外仲字第40号】，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场A座301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409共54套房产。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积38,500.75平方米）。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。

(5) 2014年4月10日，本公司董事局召开临时会议，就有关“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发纠纷引发的仲裁事项通过如下决议：①不同意优瑞公司变更《合作开发协议》关于设立合作项目公司有关约定的要求，不同意由其自身取代双方合作项目公司与本司签订《拆迁补偿安置协议》。②授权公司管理层发出解除合同通知并与优瑞公司办理后续事宜、授权管理层聘请代理人就优瑞公司的行为提出仲裁请求或反请求（包括解除《合作开发协议》及《补充协议》、要求赔偿损失等），以及采取其他必要的措施维护本司的利益。③鉴于2014年3月26日到期后已有多家有实力市场主体向本司发出以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件与本司合作开发本项目的要约，授权管理层立即以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件公开邀请具有履约能力、开发经验和管理经验的市场主体洽谈合作开发事宜加快本项目的开发建设。

(6) 2014年12月18日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决：《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起60日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此60日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

(7) 截至本报告日，《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立，本公司尚未持有项目公司25%的优先股，也没有与项目公司签署《拆迁补偿安置协议》。

6、项目风险分析

项目公司尚未设立，《拆迁补偿安置协议》尚未签署，因合作纠纷及仲裁事项，广东省深圳市中级人民法院于2014年3月19日查封了双方合作开发的地块。该项目实施存在重大不确定性。

(五) 平湖旧改项目

1、平湖旧改项目的起源

2010年1月26日，本公司与广东深天成律师事务所就办理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”）前期手续一事，达成委托代理协议：（1）委托代理目标：使本公司在2012年9月30日前（另有宽限期180天）取得平湖旧改项目用地的开发权（或共有土地使用权，以建设用地规划许可证为准）；（2）取得成本：按本公司可售面积计2700元/平米包干，可售面积以40万平米为限，可售面积等于建筑工程规划许可证批准的计入容积率面积减去返还给村民的16万平米商业用房和住宅建筑面积（含公摊面积，下同），再减去无偿交给政府的2万平方米公共建筑物建筑面积；（3）本合同下的律师费=包干成本-本公司取得项目开发权实际发生的成本；（4）合同生效：经双方签字盖章后自本公司与平湖村及相关单位或个人签订旧改（总体）合同之日起生效；（5）本公司有权将其在本合同下的权利及义务部分或全部转让给第三方。

2、取得平湖旧改项目的合作主体

2010年9月17日，本公司与深圳市澎柏置地实业有限公司（以下简称“澎柏置地”）、深圳市平湖股份合作公司（以下简称“平湖股份”）签订了三方协议书。由于澎柏置地已于2005年与平湖股份签订了平湖旧改项目合作意向书，开展了该旧改项目前期的基础工作且支付了相关费用，现澎柏置地有意退出，本公司有意参与，三方达成一致协议：本公司同意支付1500万元前期费用给澎柏置地（出具转让经营许可权类发票，若不能提供，则税务成本需在前期费用中扣除），付清全部前期费用后，本公司取代澎柏置地成为平湖旧改项目的合作方。

3、签订合作开发意向书

2010年11月5日，本公司与平湖股份就平湖旧改项目签订了合作开发意向书。

4、签订平湖旧改项目合作合同书

2010年12月27日，本公司与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）拆迁赔偿方式：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）。

5、签订平湖旧村合作改造框架协议书及分期结算的补充框架协议

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，本公司、广东深天成律师事务所、世纪星源置业（深圳）有限公司（以下简称“星源置业”，为Instant Finance Limited的全资子公司）、Instant Finance Limited四方共同签订框架协议。（1）项目实施主体：本公司、广东深天成律师事务所、Instant Finance Limited三方指定改由星源置业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。本公司按框架协议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，原广东深天成律师事务所在旧改中的权利和义务由星源置业来履行，广东深天成律师事务所和Instant Finance Limited两方以星源置业股权转让款形式取得原《委托代理合同》项下律师费所对应计量的利益。（2）合作方式：A、星源置业、Instant Finance Limited接受世纪星源委托，负责以星源置业名义完成平湖旧改项目前期手续及征地拆迁和安置等工作，然后Instant Finance Limited转让星源置业100%股权使世纪星源享有平湖旧村片区改造项目开发权益。当星源置业、Instant Finance Limited接受世纪星源委托负责以星源置业名义仅完成了片区中某个独立地块改造项目的前期手续，那么在Instant Finance Limited转让星源置业全部100%股权之前，星源置业、Instant Finance Limited需针对该独立地块的投入费用做出单独结算，以该投入费用对冲结转相应金额的世纪星源债权的方式，将该独立地块开发权益立即出让予世纪星源指定公司。当星源置业、Instant Finance Limited接受本公司委托负责以星源置业名义完成了片区中的最后独立地块改造项目的前期手续，那么Instant Finance Limited应转让星源置业全部100%股权使本公司享有平湖旧村片区最后独立地块的开发权益。B、本公司负责按本框架协议约定提供总额等于原《委托代理合同》约定包干成本的资金，用于星源置业支付前期拆迁等前期费用及星源置业日常运作所需资金。包干成本超出星源置业应付及实际支付的前期费用及日常运作所花费资金的，超出部分作为广东深天成律师事务所、Instant Finance Limited两方应收本公司取得星源置业的股权转让款。若实际发生费用及成本高于包干成本，则星源置业股权转让款为零。C、框架协议签订后十日内本公司支付400万元、在星源置业或本公司（或本公司指定的其他公司）取得项目建设用地规划许可证后十日内支付1200万元前期费用给广东深天成律师事务所（该款项计入包干成本，在本公司支付股权转让款时扣除）。广东深天成律师事务所收到该款项后，不再享有原《委托代理合同》约定的权利，原《委托代理合同》项下广东深天成律师事务所的权利义务由星源置业、Instant Finance Limited承继，本公司权利不受影响，原《委托代理合同》广东深天成律师事务所不再履行。

2013年9月12日，世纪星源置业（深圳）有限公司变更为星源志富实业（深圳）有限公司（以下简称“星源志富”）。

6、签订平湖改造项目分期合作意向书

根据本公司与深圳市集成置业有限公司（以下简称“集成置业”）签订的《平湖改造项目分期合作意向书》，双方确定了平湖旧村片区改造项目的用地共两块，一块位于现状中的平湖大街以北、马岭公园以南、新祠堂路和高原路以东、富康路以西，面积约24万平米（不含大皇公商业中心和深圳华侨医院，以实际测量为准），另一块位于平湖大街和龙洲百货以北、隔圳西路以南、新祠堂路以西，面积约3万平米（以实际测量为准）。

因为位于平湖大街和龙洲百货以北、隔圳西路以南、新祠堂路以西，面积约3万平米的地块，深天成律师事务所可能因第三方公司已同当地村民签约，无法使本公司介入该独立地块的旧改，故安排调整平湖旧村片区内在原深圳喀斯特矿泉水有限公司（现名称变更为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司，以下简称“喀斯特”）名下的地块纳入本公司的旧改合作。

集成置业如果先于其他平湖地块完成该独立地块的旧改拆迁和专项规划方案批复，双方同意将以喀斯特作为该地块的旧改主体进行申报和批准，集成置业负责清理该公司与地块开发无关的债权债务。在债权债务清理完毕后、土地使用合同签订之前，集成置业以转让喀斯特控股权给公司（或公司指定的其他单位或个人，下同）的形式进行平湖项目开发的第一期的分期结算。

双方同意该独立地块项目作价按照： $2700\text{元} \times \text{拆迁后的独立地块实际批准的可销售面积}$ （不低于180000平米不高于200000平米）+签订土地使用合同时政府核定的应缴地价（不低于17000万元不高于2亿元）+双方核定的与该独立地块红线外的相关周边拆迁支出成本（不低于1500万元，不高于1亿元，以实际支出为准），上述合计不高于8.4亿元。

7、分期取得地块情况

（1）G04211-0184地块40%权益的取得

2013年12月24日，星源志富已完成了以深圳市喀斯特矿泉水有限公司（2014年1月7日名称变更为深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司）为权属人的平湖中心地区G04211-0184地块的深地合字（2013）2014号《深圳市土地使用权出让合同书》的签订。土地用途为二类居住用地，性质为商品房，土地面积约为52,785.27平方米，土地使用期限70年，已批准计入容积率的总建筑面积不超过179,470平方米（建筑容积率 ≤ 3.4 ），其中住宅建筑面积161,523平方米（含安居型商品房16,200平方米）、商业建筑面积14,167平方米、幼儿园2,400平方米（独立占地面积2,700平方米，9班）、邮政所100平方米、社康中心830平方米、社区居委会100平方米、社区警务室50平方米、管理用房300平方米，绿地率 $\geq 30\%$ 。本地块的土地出让金为24,714,181.00元、土地开发金为5,278,527.00元、市政配套设施金为134,768,498.00元，合计164,761,206.00元。

本公司有权以有条件借款余额根据约定以单价（不包括借款利息，为4,564.00元/平方米）进行结算，取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本公司董事局同意本公司向星源志富支付264,747,119.59元，获得264,747,119.59元有条件借款的债权，并按协议的约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续（以该笔有条件借款的债权与截至2013年11月30日账面合计的有条件借款的债权余额为58,052,880.41元，合计322,800,000.00元总共结算取得），2014年3月24日，本公司临时股东大会决议通过《关于平湖G04211-0184独立地块旧改项目40%权益的结算事宜的议案》。具体的结算方式：通过结算平台公司（深圳市中环星苑房地产开发有限公司，以下简称“中环星苑”或“平台公司”）的股权结构安排而间接持有项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（以下简称“喀斯特”或“项目公司”）40%的股权及40%的股东借款债权，其中40%股权400万人民币，40%股东借款债权3.228亿元人民币，其余48%的权益人为深圳市光华志富投资发展有限公司（原权益人为星源志富，2014年7月变更为新的权益人光华志富），其余12%的权益人为深圳市星源创意环境技术有限公司。

该项目引入深圳市建信投资发展有限公司（以下简称“建信投资”）作为12%权益投资方，建信投资注入12%权益投资款本金97,800,000.00元及股东借款本金49,200,000.00元。本公司为建信投资股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保（保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止），并向建信投资承诺若在项目公司对中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（以下简称“信达深圳分公司”）清偿债权之日起满12个月之日止的期间内，建信投资将项目公司12%的股权挂牌转让的，将由本公司或本公司指定的其他主体以【人民币9780万元 \times （1+期间 $\times 20\%/365$ ）】的价格进行竞买（或购买）。“期间”为建信投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的日历日天数。

通过上述安排，G04211-0184地块项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司的股权结构为：深圳市建信投资发展有限公司（占股12%）、深圳市中环星苑房地产开发有限公司（占股88%）；G04211-0184地块结算平台公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司的股权结构为：深圳市星源创意环境技术有限公司（占股12%）、深圳市光华志富投资发展有限公司（占股48%）、深圳世纪星源物业发展有限公司（本公司全资子公司）（占股40%）。

各方已达成协议：为建立完善的法人治理结构、理顺原有债权债务关系、加快项目的开发进度，在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用、监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下，由建信投资的关联方信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权，信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需由项目公司提供该独立地块相关开发权益的抵押，并由项目公司的各权益持有方（建信投资除外）提供担保；信达深圳分公司同时还要求本公司总裁郑列列提供个人担保。

本公司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重组形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保，保证期间从本保证合同生效之日起至主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止。

(2) GX03地块更新范围进展情况

根据《深圳市城市更新办法》和《龙岗区城市更新实施工作推进若干措施》的规定，本公司与平湖股份针对平湖街道平湖片区城市更新单元（GX03更新范围）内的地块项目与深圳市龙岗区平湖街道办事处（以下简称街道办）于2014年3月3日签订了《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》。街道办为监管单位，平湖股份为申报单位，本公司为投资单位。监管协议中前期资金筹措要求载明：①为保障更新范围内业主权益，自签订本协议之日起三个月内，投资单位应将更新单元内房屋经营损失补偿保证金（M1）共1,801.69万元人民币注入专账，专为用于支付已提前空置但尚未完成收购和安置补偿工作的房屋租金；②为保障公共设施先行，自签订本协议之日起三个月内，投资单位应将公共设施用地上的房屋收购和搬迁安置补偿所需预算资金（M2）的30%资金共20,299.61万元人民币注入专账，余额共47,365.77万元应提供不可撤销并可在30天内支付的银行信用担保；③为保障项目按计划实施，自单元规划批准之日起三个月内，投资单位应将首期实施地块的房屋收购和搬迁补偿安置所需预算资金（M3-1）（出让建设用地上的房屋收购和搬迁安置补偿所需预算资金（M3）为85,941.05万元人民币）的30%注入专账，余额应提供不可撤销并可在30天内支付的银行信用担保。二期实施地块应参照首期实施方式运作，在单元规划批准后二年内注入专项资金，余下各期实施地块专项资金原则上应在三年内注入，具体在单元规划批准后另行签订补偿协议规定。

本公司2014年已根据该份协议条款的约定向规定的监管账户存入了首期监管资金4,000.00万元，其中2,000.00万元保证金为本公司全资子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2014年3月向中国建设银行股份有限公司深圳龙岗支行借款1,850.00万元提供质押担保。本公司董事局批准了在该协议条款的约束下按照城市更新进度存入监管账户监管资金。

8、最新进展情况

截至本报告日，G04211-0184地块已完成拆迁，正在进行土地平整及基坑工程；GX03更新范围地块：现处于报规划及拆迁补偿方案讨论阶段。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	889,384,218.77	89.80%	402,265,208.41	45.23%	487,119,010.36	662,917,350.79	88.21%	400,876,127.31	60.47%	262,041,223.48
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	83,868,608.53	8.47%	4,193,430.43	5.00%	79,675,178.10	71,362,297.81	9.50%	3,568,114.89	5.00%	67,794,182.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,194,857.51	1.73%	17,194,857.51	100.00%	0.00	17,194,857.51	2.29%	17,194,857.51	100.00%	0.00
合计	990,447,684.81		423,653,506.35		566,794,188.46	751,474,506.11		421,639,019.71		329,835,404.40

	684.81		496.35		88.46	,506.11		99.71		6.40
--	--------	--	--------	--	-------	---------	--	-------	--	------

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳国际商务有限公司	396,032,475.36	293,244,728.66	74.05%	超额亏损
深圳世纪星源物业发展有限公司	330,175,636.79			合并范围内往来，无超额亏损
香港润涛公司	109,020,479.75	109,020,479.75	100.00%	预计无法收回
首冠国际有限公司	54,155,626.87			合并范围内往来，无超额亏损
合计	889,384,218.77	402,265,208.41	--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	32,105,497.19	1,605,274.86	5.00%
1 至 2 年	216,208.24	10,810.41	5.00%
2 至 3 年	31,545,087.20	1,577,254.36	5.00%
3 年以上	20,001,815.90	1,000,090.80	5.00%
3 至 4 年	4,834,626.07	241,731.30	5.00%
4 至 5 年	5,640,405.58	282,020.28	5.00%
5 年以上	9,526,784.25	476,339.22	5.00%
合计	83,868,608.53	4,193,430.43	

确定该组合依据的说明：

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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,014,396.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金	5,951,025.00	5,951,025.00
备用金	3,396,600.51	3,311,563.95
往来款	856,281,292.99	617,388,150.85
其他	124,818,766.31	124,823,766.31
合计	990,447,684.81	751,474,506.11

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳国际商务有限公司	往来款	396,032,475.36	1-3 年	39.99%	293,244,728.66
深圳世纪星源物业发展有限公司	往来款	330,175,636.79	1 年以内	33.34%	
香港润涛公司	其他	109,020,479.75	3 年以上	11.01%	109,020,479.75
首冠国际有限公司	往来款	54,155,626.87	1 年以内	5.47%	
星源志富实业(深圳)有限公司	往来款	31,603,272.60	1 年以内	3.19%	1,580,163.63
合计	--	920,987,491.37	--	93.00%	403,845,372.04

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	333,885,517.24	30,000,000.00	303,885,517.24	333,885,517.24	30,000,000.00	303,885,517.24
对联营、合营企业投资	1,679,017.92		1,679,017.92	1,679,017.92		1,679,017.92
合计	335,564,535.16	30,000,000.00	305,564,535.16	335,564,535.16	30,000,000.00	305,564,535.16

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳世纪星源物业发展有限公司	123,874,816.30			123,874,816.30		
深圳星苑物业管理服务有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
深圳国际商务有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		30,000,000.00
首冠国际有限公司	10,700.94			10,700.94		
合计	333,885,517.24			333,885,517.24		30,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
深圳光骅实业有限公司	1,679,017.92									1,679,017.92	
小计	1,679,017.92									1,679,017.92	
合计	1,679,017.92									1,679,017.92	

(3) 其他说明

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	360,000.00		360,000.00	
合计	360,000.00		360,000.00	

其他说明：

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
全资子公司分配股利	126,000,000.00	
合计	126,000,000.00	

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	112,063,190.26	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	884,944.23	
减：所得税影响额	11,209,069.58	
合计	101,739,064.91	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.68%	0.0472	0.0472
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.07%	-0.0641	-0.0641

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明, 对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的, 应注明该境外机构的名称

4、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述, 重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下:

单位: 元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	13,111,624.95	45,466,341.15	55,905,725.00
应收账款	140,417,515.48	1,834,753.00	1,835,803.74
预付款项	17,257,096.20	9,932,975.00	12,410,999.00
其他应收款	167,307,987.78	188,214,090.03	159,037,462.55
存货	15,191,321.95	15,383,740.12	15,385,047.58
流动资产合计	353,285,546.36	260,831,899.30	244,575,037.87
非流动资产:			
可供出售金融资产	16,284,000.00	16,284,000.00	16,284,000.00
长期应收款	503,375,394.34	488,091,307.01	710,654,443.96
长期股权投资	14,193,313.15	12,897,292.08	1,679,024.08
投资性房地产	88,365,740.79	27,415,973.56	26,130,526.13
固定资产	24,058,884.18	24,781,335.96	25,921,573.39
在建工程	316,468,982.68	296,765,202.15	280,787,650.04
长期待摊费用	3,670,556.51	1,922,619.32	967,232.59
其他非流动资产		59,664,319.80	59,664,319.80
非流动资产合计	966,416,871.65	927,822,049.88	1,122,088,769.99
资产总计	1,319,702,418.01	1,188,653,949.18	1,366,663,807.86
流动负债:			
短期借款	30,000,000.00	35,000,000.00	53,500,000.00
应付票据		35,000,000.00	
应付账款	46,655,851.60	32,211,575.26	36,011,278.81
预收款项	230,108,304.68	229,122,928.05	227,189,613.60
应付职工薪酬	2,211,085.90	2,248,328.73	2,275,477.34
应交税费	64,783,368.73	47,065,799.73	57,879,550.89
应付利息	1,172,777.55	1,137,168.27	1,140,986.65

应付股利	6.59	6.59	6.59
其他应付款	262,319,418.99	182,294,102.86	244,674,177.14
一年内到期的非流动 负债			24,000,000.00
流动负债合计	637,250,814.04	564,079,909.49	646,671,091.02
非流动负债：			
长期借款			50,000,000.00
预计负债	352,242.44	329,768.21	277,688.04
非流动负债合计	352,242.44	329,768.21	50,277,688.04
负债合计	637,603,056.48	564,409,677.70	696,948,779.06
所有者权益：			
股本	914,333,607.00	914,333,607.00	914,333,607.00
资本公积	269,108,546.45	269,108,546.45	269,769,861.01
其他综合收益	-135,497,180.70	-151,020,296.62	-149,374,798.02
盈余公积	149,519,070.67	149,519,070.67	149,519,070.67
未分配利润	-515,364,681.89	-557,696,656.02	-514,532,711.86
归属于母公司所有者权益 合计	682,099,361.53	624,244,271.48	669,715,028.80
所有者权益合计	682,099,361.53	624,244,271.48	669,715,028.80
负债和所有者权益总计	1,319,702,418.01	1,188,653,949.18	1,366,663,807.86

第十二节 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

二〇一五年四月十一日