深圳世纪星源股份有限公司

证券代码:000005　证券简称:世纪星源　公告编号:2014-024

2013年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

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

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

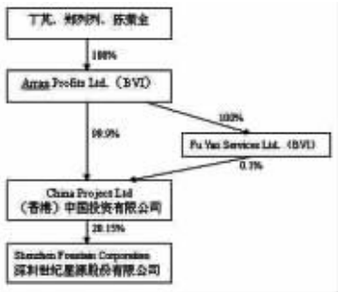
☐ 是 √ 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	52,061,702.69	99,421,227.75	-47.64%	63,534,839.01
归属于上市公司股东的净利润(元)	-42,344,755.22	22,021,617.89	-292.29%	11,414,651.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-44,717,841.08	-77,032,850.32	---	-66,516,286.63
经营活动产生的现金流量净额(元)	-111,718,142.35	179,474,907.37	-162.25%	34,773,367.82
基本每股收益(元/股)	-0.0463	0.0241	-292.12%	0.0125
稀释每股收益(元/股)	-0.0463	0.0241	-292.12%	0.0125
加权平均净资产收益率(%)	-6.41%	3.28%	-9.69%	1.68%
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减(%)	2011年末
总资产(元)	1,188,653,949.18	1,319,702,418.01	-9.93%	1,260,586,163.19
归属于上市公司股东的净资产(元)	624,244,271.48	682,099,361.53	-8.48%	659,936,595.87

(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	110,257	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	107,700		
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况
					股份状态 / 数量
中国投资有限公司	境外法人	20.15%	184,240,445	0	质押 184,000,000
深圳市城建开发集团公司	国有法人	3.64%	33,315,341	0	冻结 2,500,000
黄薇	境内自然人	2.08%	19,036,197	0	
洋浦新盈泰石化有限公司	境内非国有法人	1.61%	14,680,090	0	
陈尚林	境内自然人	0.53%	4,876,579	0	
邹韵媚	境内自然人	0.47%	4,322,300	0	
陈康泉	境内自然人	0.42%	3,846,394	0	
邹平佳	境内自然人	0.39%	3,579,524	0	
梁惠琼	境内自然人	0.32%	2,883,800	0	
姚欣翘	境内自然人	0.25%	2,300,094	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	未发现上述股东之间存在关联关系。				

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

本可在报告期内坚持与社会责任相结合的公司文化建设,在可持续的绿色低碳发展战略下不断对原有业务结构进行调整,在逐渐将集团内资源向竞争力业务集中的同时,致力于培育新的相关核心业务模式。本报告期内所培育的相关新核心业务的模式,专指有效经济供热范围内针对特定社区建造、管理和经营分布式梯级能源的系统和新能源交通基础设施服务所发展的方向。

报告期内,本司营业总收入5,206.17万元,比上年同期减少47.64%,净利润-4,234.48万元,比上年同期减少292.29%。

报告期业务回顾:

(一)BOT交通基础设施相关的收费服务业务

2013年"深圳车港"处于过渡期的试营业阶段,虽然连接"深圳车港"与深圳城市交通干线的U型高架引桥工程仍未能完成循环连接,但管理团队在探索和完善在口岸复杂交通条件下大型停车库设施的管理和服务方面取得了部分效率瓶颈的突破,这使本年度的营业收入比上年出现了105%的增长(由于车港属于试营业期,收费服务的营业收入减去成本后的收益将直接冲减在建工程的成本,故对当期的利润无贡献)。

在本报告期内,本司还根据福田口岸和皇岗口岸的交通现状,结合联检单位的实际需求,具体落实了可提升皇岗和福田两口岸之间通行效率的人行廊桥建设方案,该方案已获得政府主管部门的批准。该方案建设实施后将使深圳车港二层成为连接口岸人行便捷通行的重要人流交汇节点,这将进一步提高"深圳车港"停车收费收益,同时也为本司的新能源交通服务方向的新业务收入模式建立了基础。

(二)不动产项目的开发与销售业务

本司的不动产开发与销售业务在报告期内已根据政策环境变化持续地作出了调整,本司的中长期目标是将不动产业务资源逐渐集中到一、二线城市,主要是深圳本地城市更新的市场方向,现将报告期内的发展回顾如下:

(1)长沙·太阳星城(青竹湖·太阳谷)项目是十一五计划中建设部立项的绿色示范双百工程。该项目占地范围约53万平方米,已根据的可建面积为65万平方米。本司间接持有长沙项目45%的权益,根据最初设立的长沙项目管理协议的框架,本司不动产开发业务团队作为该项目开发管理人来实施管理。长沙项目目前已建成了第一期A、B、C区(约7万平方米,共387个单位和384个车位)。第一期将在新年度内入伙,目前长沙住宅房地产业仍然处于限贷限购的政策环境。在上一年度内,项目管理人以包销项目第二期A、B区内报建的约5万平方米住宅产品的形式,同独立第三方(湖南高建建设集团有限公司)签订了包销合同:合同规定该区域内产品的建筑成本由包销方支付,建成产品由其包销。独立第三方根据包销合同一次性支付了可以涵盖该地块前期全部投入成本的定金。本司原定在本报告期内完成(包括该第三方建设)10万平方米第二期的新开工面积报建,但因区内规划道路的调整而延后。项目管理人目前将第二期报建面积增大到15万平方米,该15万平方米第二期商品房的开工建设因故将延期到新年度报告期内实现。

(2)深圳·南山创意星城的城市综合体项目占地约4.2万平方米。本司在2012年已按城市更新条例将其规划为一个不超过30万平方米的大型绿色城市综合体,并已向市政府正式申报了专项规划方案。在上一个报告期内,为加快城市更新项目的开发周期,本司以申报的专项规划方案为基础同独立第三方(深圳市优瑞商贸有限公司)就开发南山项目签订了合作协议:即双方以合作组建"南油工业区福华厂区"城市更新的项目公司方式来实施该项目开发。本司将在政府确认城市更新实施主体的当年以拆迁补偿的形式取得出让旧厂区内所有旧厂房产权的收益,并以享有项目公司优先股权益以及最终获得100%项目公司以及附带留存物业的形式来实现该城市更新项目未来的收益。

按本司原定的计划以及深圳·南山城市综合体城市更新项目进展,应在本报告期内结算收益,但合作方却推迟至本年度结束前的最后几天才取得政府的批复,批复的建设方案较之合作前上报的方案还出现如下的重大变化:即原来申报的科技产业用房60,000平方米、住宅50,000平方米(含保障性住房6,500平方米)在批复中全部变更为商业、办公及商务公寓。因新年度的3月26日为该合作协议所约定确认开发主体的最后期限,在批复的方案出现重大变更的同时,合作方又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。鉴于本年度结束后、新年度伊始,原合作方突然出现的上述变化以及协议期限届满后本司又收到了多家具有实力的开发商请求作为新合作方承接原主合同义务的邀约,本司在参考该地块价值提升的市场信息前提下,已在4月初直接向对方提出了仲裁反请求:即立即解除双方原合作开发协议项下的义务,另外寻求新的合作方进行合作。该项变动所造成的影响会在仲裁结束后(即新年度内)发生,即当本司其他的合作方重新达成合作开发协议时出现。目前因项目合作开发主体确认的时限已出现了推迟,所以已影响到本司年度内的财务状况:即前一年度中已收取的2亿元预付款只能在新合作方承接义务后才确认,目前暂不能结算拆迁补偿收益。

(3)深圳·平湖片区旧改项目的前期工作在报告期内已全面展开,报告期内本司根据调整和扩大了平湖城市更新项目的范围,除了在上一年度中分别向政府申报的不低于60万平方米建筑面积的专项规划方案外,本司在报告期内完成了第一幅独立地块(约18万平方米批准的建筑面积)的专项规划方案的前期工作和相关开发权益的结算。预计本司通过结算可取得该独立地块40%的地块开发权益。该独立地块项目将在新年度内开工建设,预计在两年半的时间内开始可以取得初步收益。预计其他平湖旧村地块拆迁等的前期工作将在新年度内启动。

(4)肇庆·北岭国际村项目在本报告期内仍然由项目合作方广金集团主导,报告期内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,故本司认为该项申请的主动行动可以加快问题解决的进程。预期仲裁可加快项目进展且不影响原有的权属权益。双方在本报告期内,暂无新的进展。

(三)不动产经营管理业务

在本报告期内,本司不动产经营管理的各相关管理模块在传统业务方面实现了小幅增长,但原计划在新商业模式下(即规模化的家居装饰定制服务业务)发展的新业务应实现不低于传统业务量30%的新增营收,而该计划在报告期内未实现,故该相关商业计划将推迟至新年度实施。

(四)低碳技术集成和环境处理业务

低碳技术集成和环境处理工程的业务是本司自若干年前就已开始投入资源培育,致力于发展可结合现存核心业务又能针对环境低碳节能减排有重大影响方向的新业务模式。在经过了多年的业务准备和拓展之后,本司于本报告期结束后的第一周内,同北京能源集团全资附属企业深圳平湖钰湖电力有限公司签署了关于在平湖城市更新项目平台上研发集成"工业余热为居住与公共建筑服务"系统的战略合作协议,双方将收集利用区域内已规划的120万千瓦燃气电力机组所排放的工业余热,在"中环星苑"以及平湖旧村改造的所涉相关区域的地块内共同建设梯级能源的供应系统和整个社区冷热源供应服务系统。该项新业务将在实质性的区域工程项目的签约后取得收益,估计新年度内该业务会取得较大进展。

新年度业务展望:

(一)BOT交通基础设施相关的收费服务业务

在本报告期内,本司取得了可提升皇岗和福田两口岸之间通行效率的人行廊桥建设方案的批准。在新年度内,本司将完成该方案的实施和建设,并将充分利用深圳车港二层空间作为连接口岸人行便捷通行的重要人流交汇节点所提供的机遇,在推动"深圳车港"停车收费收益增长的同时,寻求在人流交汇节点的第二层空间开拓高附加值的衍生服务。同时本司计划在第六层以上的空间发展新能源交通服务方向的业务。预计该业务在新年度会建立初步的基础。

(二)不动产项目的开发与销售业务

因本司的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,因此,在新年度内针对不同地区的项目本司将分别作出如下的展望:

(1)长沙·太阳星城(青竹湖·太阳谷)项目在目前已建成了第一期A、B、C区(约7万平方米,共387个单位和384个车位)的前提下,将在新年度内继续销售;同时,在新年度内完成第二期15万平方米的报建。

(2)按本司原定的计划,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,而且在原协议的期限届满后,董事局又收到了多家具有实力的开发商请求作为新合作方承接原主合同义务的邀约,故本司董事局已决议向对方提出反仲裁的申请:即立即解除双方原合作开发协议的项下义务,另外寻求新的合作方进行合作。新年度内本司将致力于同新的项目合作者达成新的市场开发主体的确认协议,加快项目的开发。

(3)对深圳平湖区内城市更新旧村改造相关的项目,本司将在新年度报告期内实现第一幅独立地块("中环星苑"约18万平方米已批准的建筑面积)40%的开发权益。预计该独立地块的专项规划、建设等全部报建手续会在年内完成,地基工程的基础动工后的两年半左右的时间后将可开始销售。其他平湖旧村地块的拆迁等工作在新年度内会加快进行,预计明年再取得20万平方米建筑面积以上的城市更新的土地开发权益。

(三)不动产经营管理业务

在新的年度报告期内,本司不动产经营管理业务在新的商业模式下会实现超过30%幅度的增长。

(四)低碳技术集成和环境处理业务

本司在新的报告期内,已同北京能源集团全资附属企业深圳平湖钰湖电力有限公司签订合作开发梯级能源的供应系统和整个社区冷热源供应服务系统的框架协议,并已签订社区梯级能源集中供能的框架协议。新年度该项新业务将在工程项目的签约后取得实质收益,估计新年度内会取得进展。

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

报告期本司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期本司未发生重大会计差错更正。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

本司本期出售深圳市中环星苑房地产开发有限公司(深圳市创意星源房地产开发有限公司2013年8月2日更名为深圳市中环星苑房地产开发有限公司)60%的股权,截至2013年12月31日,本司间接持有深圳市中环星苑房地产开发有限公司40%的股权,不再具有控制权,深圳市中环星苑房地产开发有限公司本期资产负债表不纳入合并范围,期初至处置日的利润表及现金流量表纳入合并范围。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

中审亚太会计师事务所对本司2013年度财务报告出具了有强调事项段的无保留意见审计报告,董事局对审计意见涉及事项的说明如下:

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

2、南油福华厂区城市更新项目

本司与深圳市优瑞商贸有限公司合作开发南油福华厂房城市更新项目的事宜,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厂房产权,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平方米,其中商业10,000平方米,办公137,890平方米,商务公寓100,000平方米,公共配套设施12,360平方米(含北京大学光华管理学院8,000平方米,清华大学港澳研究中心2,500平方米,6班幼儿园1,600平方米),体育文化设施用地10,000平方米。另外,允许在地下开发12,500平方米的商业用房。01-01地块配建不少于860个停车位。

优瑞商贸在2013年12月27日发函要求由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商贸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商贸的要求: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,优瑞商贸以向华南国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁的形式要求本司同意以优瑞商贸作为本项目实施主体,即要求本司与优瑞商贸直接签署《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开发建设。

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日是同优瑞商贸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。而优瑞商贸采取仲裁的形式要求本司同意以优瑞商贸作为本项目实施主体,要求本司与优瑞商贸直接签署《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。董事局认为优瑞商贸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。目前鉴于以上出现的仲裁与仲裁反请求的争议纠纷,该项目的现状对本司出现了如下财务不确定性的影响:

(1)因仲裁裁决的时间和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;双方向对方所主张的赔偿金额在裁决之前均存在不确定。

(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,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》合作目的无法实现,因此存在重大的不确定。

对此,本司董事局将恪守职责,为股东争取最大的利益。

经监事会审查,同意董事局对上述事项所作的说明。

证券代码000005　证券简称:世纪星源　公告编号:2014-022

深圳世纪星源股份有限公司董事局决议公告

本司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本司第九届董事局第3次会议的通知以书面形式于2014年4月8日发出,并于2014年4月23日在本司会议室召开,本次会议的通知及召开方式符合法律、法规及《公司章程》的规定。会议应到董事15人,实到董事15人,其中独立董事5人。2名监事列席会议。出席会议的董事以15票赞成、0票反对、0票弃权审议并一致通过如下决议:

一、2013年度董事局工作报告。

二、2013年年度报告、摘要及财务审计报告。

三、2013年度利润分配预案:

经中审亚太会计师事务所审计,本司(母公司)2013年度亏损27,103,407.93元,加年初未分配利润-972,966,012.18元,本年度可分配利润为-1,000,069,420.11元,董事局建议本年度的利润分配预案为:不分配、不转增。

四、关于续聘会计师事务所的议案。

根据董事局审计委员会关于注册会计师2013年报审计工作的总结报告,董事局建议续聘中审亚太会计师事务所为本司2014年度审计会计师事务所,审计费为60万元。

独立董事同意续聘中审亚太会计师事务所为本司2014年度审计会计师事务所,审计费为60万元。

五、关于召开2013年度股东大会及提交股东大会审议事项的议案。

股东大会时间另行公告。

六、关于公司内部控制评价报告。

七、2014年第1季度报告全文、摘要及财务报表。

八、关于对审计报告中强调事项段的说明:

中审亚太会计师事务所对公司2013年度财务报告出具了有强调事项段的无保留意见审计报告,董事局对审计意见涉及事项的说明如下:

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

2、南油福华厂区城市更新项目

本司与深圳市优瑞商贸有限公司合作开发南油福华厂房城市更新项目的事宜,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》。 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开发建设。

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日是同优瑞商贸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。而优瑞商贸采取仲裁的形式要求本司同意以优瑞商贸作为本项目实施主体,要求本司与优瑞商贸直接签署《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。董事局认为优瑞商贸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。目前鉴于以上出现的仲裁与仲裁反请求的争议纠纷,该项目的现状对本司出现了如下财务不确定性的影响:

(1)因仲裁裁决的时间和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;双方向对方所主张的赔偿金额在裁决之前均存在不确定。

(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,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》合作目的无法实现,因此存在重大的不确定。

对此,本司董事局将恪守职责,为股东争取最大的利益。

上述决议一、三、四项及2013年度监事会工作报告、独立董事述职报告等需提交2013年度股东大会审议,股东大会的具体时间另行公告。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司
董　事　局
二〇一四年四月二十六日

证券代码000005　证券简称:世纪星源　公告编号:2014-023

深圳世纪星源股份有限公司监事会决议公告

本司第九届监事会第3次会议的通知以书面形式于2014年4月8日发出,并于2014年4月23日在本司会议室召开,本次会议的通知及召开方式符合法律、法规及《公司章程》的规定。会议应到监事3人,实到监事2人,另有监事汪健飞因出差未能出席。出席会议监事以2票赞成、0票反对、0票弃权审议并通过如下决议:

一、2013年度监事会工作报告。

二、 经审阅中审亚太会计师事务所出具的财务审计报告,该报告真实反映了公司2013年度的财务状况和经营成果,经审核同意董事局编制的公司2013年年度报告。

三、关于召开2013年度股东大会及提交股东大会审议事项的议案。

四、关于公司内部控制评价的意见。

五、2014年第1季度报告全文、摘要及财务报表。

六、关于对非标准无保留意见审计报告的意见:

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

上述决议第一项需提交2013年度股东大会审议,股东大会的具体时间另行公告。

特此公告

深圳世纪星源股份有限公司
监　事　会
二〇一四年四月二十六日

深圳世纪星源股份有限公司

2014第一季度报告

证券代码:000005　证券简称:世纪星源　公告编号:2014-028

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事局会议。

本司董事局主席丁芃、总裁郑列列及财务总监雍正峰声明:保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	12,181,520.91	12,969,461.68	-6.08%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-8,682,228.39	-9,235,389.53	---
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-8,682,228.39	-9,235,389.53	---
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,469,963.36	-120,132,360.75	---
基本每股收益(元/股)	-0.0095	-0.0101	---
稀释每股收益(元/股)	-0.0095	-0.0101	---
加权平均净资产收益率(%)	-1.4%	-1.36%	-0.04%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产(元)	1,193,893,687.75	1,188,653,949.18	0.44%
归属于上市公司股东的净资产(元)	615,562,043.09	624,244,271.48	-1.39%

非经常性损益项目和金额

☐ 适用 √ 不适用

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数			109,229			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中国投资有限公司	境外法人	20.15%	184,240,445		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		冻结	2,500,000
黄薇	境内自然人	2.08%	19,036,197			
洋浦新盈泰石化有限公司	境内非国有法人	1.88%	17,200,046			
陈尚林	境内自然人	0.53%	4,876,579			
梁惠琼	境内自然人	0.32%	2,883,800			
王伟京	境内自然人	0.28%	2,538,420			
姚欣翘	境内自然人	0.25%	2,300,094			
胡卫民	境内自然人	0.25%	2,300,000			
张金生	境内自然人	0.23%	2,125,300			
前10名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
				股份种类	数量	
中国投资有限公司	184,240,445			人民币普通股	184,240,445	
深圳市城建开发集团公司	33,315,341			人民币普通股	33,315,341	
黄薇	19,036,197			人民币普通股	19,036,197	
洋浦新盈泰石化有限公司	17,200,046			人民币普通股	17,200,046	
陈尚林	4,876,579			人民币普通股	4,876,579	
梁惠琼	2,883,800			人民币普通股	2,883,800	
王伟京	2,538,420			人民币普通股	2,538,420	
姚欣翘	2,300,094			人民币普通股	2,300,094	
胡卫民	2,300,000			人民币普通股	2,300,000	
张金生	2,125,300			人民币普通股	2,125,300	
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。					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 √ 否

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

1、货币资金比上年增加42%,系本期股份公司增加2000万保证金存款。

2、支付的其他与经营活动有关的现金本期比上期减少89%,系上期归还中投及东海岸流动资金。

3、收回投资收到的现金比上年同期减少100%,系上期收到持有澳成25%股权和股东贷款收益权转让对价款。

4、购建固定资产、无形资产及其他长期资产支付的现金比上年同期减少100%,系上年同期对平湖酒店在建工程支出。

5、分配股利、利润或偿付利息支付的现金比上年同期减少33%,系贷款利率降低,利息减少。

6、期末现金及现金等价物余额比上年同期增加102%,系股份公司增加2000万保证金存款。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

南油福华厂区城市更新项目合作对方深圳市优瑞商贸有限公司及其关联方就《合作开发协议》、《补充协议》等相关文件所引起的争议向华南国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁,本司也就该事项向华南国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁反请求(详见本司2014年4月11日的公告)。有鉴于双方所提出上述仲裁与反仲裁申请的争议,该项目的发展对本司的影响出现了如下财务的不确定性:

1、因仲裁裁决的时间和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;双方向对方所主张的赔偿金额在裁决之前均存在不确定。

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,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》合作目的无法实现,因此产生了重大的不确定。

对此,本司董事局将恪守职责,为股东争取最大的利益。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于南油福华厂区城市更新项目有关仲裁的公告	2014年04月11日	公告披露的网站:http//www.cninfo.com.cn

三、对2014年1-6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

一、重要提示

1.1公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.2公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3

公司负责人姓名	沈东新
主管会计工作负责人姓名	张志刚
会计机构负责人(会计主管人员)姓名	董新凤

公司负责人沈东新、主管会计工作负责人张志刚及会计机构负责人(会计主管人员)董新凤保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1主要财务数据

单位:元 币种:人民币

项 目	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	23,079,846,627.10	22,501,226,621.44	2.57
归属于上市公司股东的净资产	3,467,885,486.91	3,645,563,538.26	-4.87
项 目	年初至报告期末(1-3月)	上年初至上年报告期末(1-3月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	371,020,899.15	101,896,994.26	264.11
项 目	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	4,652,369,830.86	5,179,269,179.60	-10.17
归属于上市公司股东的净利润	-185,602,944.12	57,148,852.13	-424.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-185,861,549.78	57,094,490.00	-425.53
加权平均净资产收益率(%)	-5.22	1.48	减少6.70个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.24	0.07