

**海南筑信投资股份有限公司**

**600515**

**2009 年年度报告**

# 目 录

一、重要提示 .....	1
二、公司基本情况 .....	1
三、会计数据和业务数据摘要 .....	3
四、股本变动及股东情况 .....	5
五、董事、监事和高级管理人员 .....	9
六、公司治理结构 .....	14
七、股东大会情况简介 .....	18
八、董事会报告 .....	18
九、监事会报告 .....	22
十、重要事项 .....	23
十一、财务报告 .....	43
十二、备查文件目录 .....	136

## 一、重要提示

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

(二) 董事会会议应到 9 人，实到 7 人，董事王志国先生、王福林先生因公务未能出席，分别委托董事田淼先生代为出席，并行使表决权。

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

(四)

公司负责人姓名	李同双
主管会计工作负责人姓名	张佩华
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	田清泉

公司负责人李同双、主管会计工作负责人张佩华及会计机构负责人（会计主管人员）田清泉声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	海南筑信投资股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	筑信股份
公司的法定英文名称	HAINAN ZHUXIN INVESTMENT CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	HZX
公司法定代表人	李同双

## (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	周志远	许勇
联系地址	海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号	海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号
电话	0898—65206215	0898—65206215
传真	0898—65206211	0898—65206211
电子信箱	zy_zhou@hnair.com	Xuyong1@hnair.com

## (三) 基本情况简介

注册地址	海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号
注册地址的邮政编码	570105
办公地址	海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号
办公地址的邮政编码	570203
公司国际互联网网址	http://www.zhuxin.biz
电子信箱	zxgf@zhuxin.biz

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书室

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	ST 筑信	600515	ST 一投

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 5 月 12 日	
公司首次注册登记地点	海南省工商行政管理局	
变更情况	公司变更注册登记日期	2010 年 1 月 11 日
	公司变更注册登记地点	海南省工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	460000000124560
	税务登记号码	460100284079688
	组织机构代码	28407968-8
公司聘请的会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	海口市金贸区金贸中路 1 号半山花园海天阁 918-978	

## 三、会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	-50,256,117.98
利润总额	-49,800,717.02
归属于上市公司股东的净利润	-88,434,284.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-91,898,532.92
经营活动产生的现金流量净额	86,919,977.21

## (二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-30,746.98	系处理固定资产净损失
非货币性资产交换损益	793,850.65	系本公司第一大股东天津大通置换本公司不良债权发生的利得
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-2,512,574.30	系子公司望海酒店预提因解除劳动关系预计给予的补偿金
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	6,598,523.61	系投资性房地产公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-307,702.71	
所得税影响额	-972,776.53	
少数股东权益影响额（税后）	-104,325.68	
合计	3,464,248.06	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期 增减(%)	2007 年
营业收入	361,279,105.15	320,684,743.59	12.66	268,967,367.11
利润总额	-49,800,717.02	-72,815,259.87	31.61	151,676,300.96
归属于上市公司股东的净利润	-88,434,284.86	-76,381,702.91	-15.78	135,593,383.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-91,898,532.92	-17,990,070.76	-410.83	-5,861,379.88
经营活动产生的现金流量净额	86,919,977.21	20,467,835.62	324.67	-25,761,141.98
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2007 年末
总资产	867,882,507.17	892,967,882.83	-2.81	900,223,803.03
所有者权益(或股东权益)	-19,395,150.63	62,776,252.91	-130.90	138,479,402.57

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	-0.299	-0.258	-15.89	0.495
稀释每股收益(元/股)	-0.299	-0.258	-15.89	0.495
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.311	-0.061	-409.84	-0.021
加权平均净资产收益率(%)	-476.50	-75.91	减少 400.59 个百分点	189.59
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	-495.17	-17.88	减少 477.29 个百分点	-8.20
每股经营活动产生的现金流量净额(元 /股)	0.294	0.069	326.09	-0.087
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元 /股)	-0.066	0.212	-131.13	0.469

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	9,954,268.20	140,965,128.34	131,010,860.14	6,598,523.61
合计	9,954,268.20	140,965,128.34	131,010,860.14	6,598,523.61

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

## 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		24,871 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津市大通建设发展集团有限公司	境内非国有法人	13.44	39,722,546	0	27,543,906	无
天津市艺豪科技发	境内非国有	10.15	30,000,000	0	17,821,360	无

展有限公司	法人					
吴鸣霄	境内自然人	2.62	7,752,639	7,752,639	0	无
上海财源投资发展有限公司	境内非国有法人	1.64	4,860,616	4,860,616	0	无
中国信达资产管理公司	国有法人	0.76	2,256,240	0	0	无
海南宝生经济贸易公司	境内非国有法人	0.67	1,990,800	0	0	无
谢智远	境内自然人	0.59	1,740,100	1,740,100	0	无
朱新立	境内自然人	0.49	1,450,000	-3,303,901	0	无
海口海越经济开发有限公司	境内非国有法人	0.45	1,328,195	0	0	无
将军控股有限公司	境内非国有法人	0.45	1,327,200	0	0	质押 1,327,200

## 前十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的数量	股份种类及数量
天津市艺豪科技发展有限公司	12,178,640	人民币普通股 12,178,640
天津市大通建设发展集团有限公司	12,178,640	人民币普通股 12,178,640
吴鸣霄	7,752,639	人民币普通股 7,752,639
上海财源投资发展有限公司	4,860,616	人民币普通股 4,860,616
中国信达资产管理公司	2,256,240	人民币普通股 2,256,240
海南宝生经济贸易公司	1,990,800	人民币普通股 1,990,800
谢智远	1,740,100	人民币普通股 1,740,100
朱新立	1,450,000	人民币普通股 1,450,000
海口海越经济开发有限公司	1,328,195	人民币普通股 1,328,195
将军控股有限公司	1,327,200	人民币普通股 1,327,200
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东天津市大通建设发展集团有限公司和公司第二大股东天津市艺豪科技发展有限公司存在关联关系,属于一致行动人。公司未知前十名股东中的其他股东是否存在关联关系且是否属于一致行动人。	

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上 市交易情况	限售条件
			可上市交易时间	
1.	天津市大通建设发展集团有限公司	12,178,640	2009年4月13日	详见注
		15,365,266	2010年4月13日	
2.	天津市艺豪科技发展有限公司	12,178,640	2009年4月13日	
		5,642,720	2010年4月13日	

注:

1) 上述有限售条件股东持股数量及解除限售时间见本公司股权分置改革说明书。

2) 根据上海证券交易所上市公司部《关于对第一投资招商股份有限公司和控股股东一天津市大通建设发展集团有限公司予以监管关注的通知》(上证上函【2008】0661号,以下简称:《通知》)的要求,由于天津市大通建设发展集团有限公司(以下简称:天津大通)尚未完全履行股改承诺,天津大通及其一致行动人天津市艺豪科技发展有限公司所持有的本公司的股份不能转让。上述两位股东已按《通知》要求将其上海证券交易所股东账户指定交易至本公司股改保荐机构(平安证券有限责任公司)所属营业部,由保荐机构对两位股东所持有的本公司的股份实施暂时性卖出限制(直至天津大通完全履行承诺)[详见2008年6月10日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上的本公司公告]。

## 2、控股股东及实际控制人情况

## (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

本公司控股股东为天津市大通建设发展集团有限公司(以下简称:天津大通);天津大通控股股东为海航置业控股(集团)有限公司(以下简称:海航置业),海航置业实际控制人海南航空股份有限公司工会委员会成为本公司实际控制人。

## (2) 控股股东情况

○ 法人

单位:亿元 币种:人民币

名称	天津市大通建设发展集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李维艰
成立日期	1997年3月4日
注册资本	5
主要经营业务或管理活动	房地产开发、商品房销售。服务:室内外装饰、建筑及环境设计技术咨询、服务。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

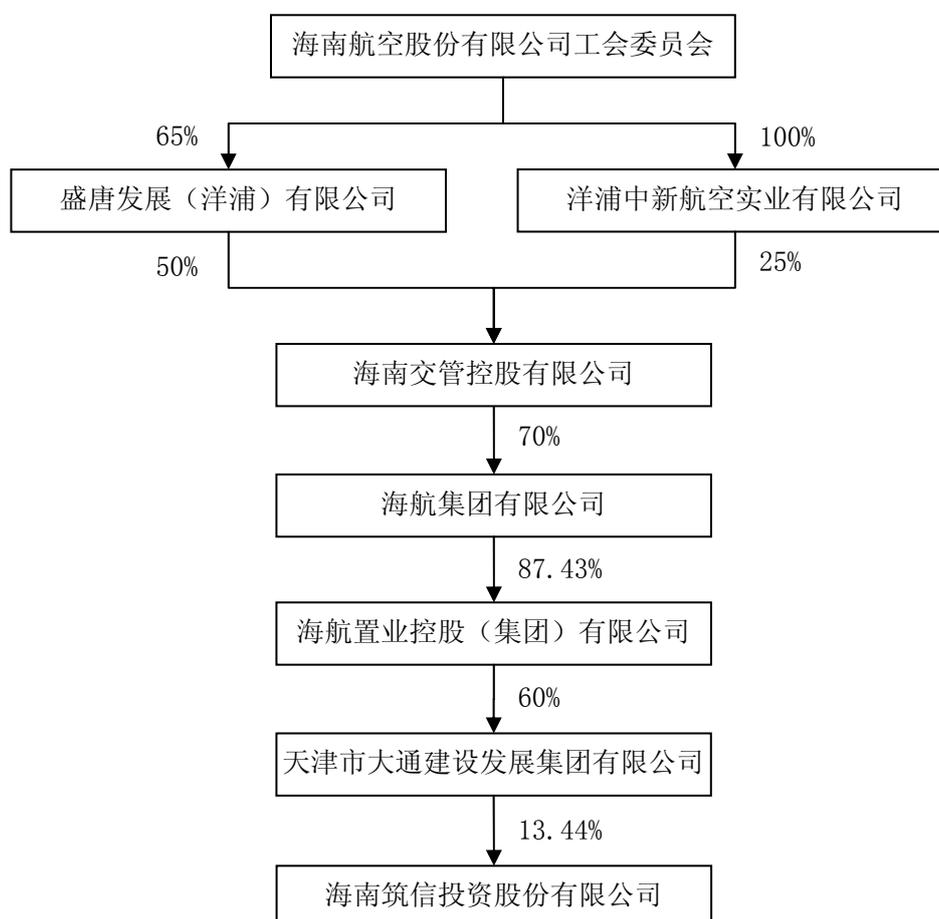
单位：元 币种：人民币

名称	海南航空股份有限公司工会委员会
单位负责人或法定代表人	高荣海
成立日期	1993 年 2 月 10 日
主要经营业务或管理活动	根据《中华人民共和国工会法》和《中华人民共和国民法通则》的规定，经海南省总工会核准，确认海南航空工会委员会具备法人条件，依法取得工会法人资格，代表公司全体职工行使权利。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

新实际控制人名称	海南航空股份有限公司工会委员会
新实际控制人变更日期	2009 年 8 月 7 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009 年 8 月 11 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	中国证券报、上海证券报

(5) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代 表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
天津市艺豪科技发展有限公司	逯鹰	2005年12月23日	建筑钢结构体系的开发、咨询服务;房屋工程建筑环保、节能科技咨询服务。	10,000,000

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性 别	年 龄	任期起始日期	任期终止日期	年初 持股数	年末 持股数	变动 原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在 股东单 位或其 他关联 单位领 取报 酬、津 贴
李爱国	董事长	男	44	2009年3月28日	2012年9月14日				22.5	否
李同双	执行董事长兼 总裁	男	34	2009年9月14日	2012年9月14日				7.5	否
王志国	董事	男	32	2009年9月14日	2012年9月14日				0	是
曾标志	董事/副总裁	男	32	2009年9月14日	2012年9月14日				6.375	否
王福林	董事	男	32	2009年9月14日	2012年9月14日				0	是
田淼	董事	男	29	2009年9月14日	2012年9月14日				0	是
张华	独立董事	男	41	2009年9月14日	2012年9月14日				1.25	否
孙利军	独立董事	男	62	2009年9月14日	2012年9月14日				1.25	否
吕品图	独立董事	男	62	2009年9月14日	2012年9月14日				1.25	否
黄振达	监事会主席	男	36	2009年9月14日	2012年9月14日				0	是
张立建	监事	男	32	2009年9月14日	2012年9月14日				0	是
王楠	监事	女	32	2009年9月14日	2012年9月14日				0	是

王程彬	职工代表监事	男	54	2007年2月17日	2012年9月14日				13.79	否
兰汉杰	职工代表监事	男	52	2007年2月17日	2012年9月14日				17.52	否
贾维忠	副总裁	男	44	2009年9月14日	2012年9月14日				25.5	否
许献红	副总裁	男	44	2007年2月17日	2012年9月14日	55,742	45,742	通过二级市场出售10,000股	25.5	否
张佩华	财务总监	男	39	2009年11月17日	2012年9月14日				2.125	否
周志远	董事会秘书	男	29	2009年9月14日	2012年9月14日				3	否
王敏	财务总监	男	32	2009年9月14日	2009年11月17日				4.25	
霍峰	董事长	男	42	2007年2月17日	2009年3月28日				7.5	
张志泉	董事/总裁	男	46	2007年2月17日	2009年9月14日				20.625	
孙文强	董事/副总裁	男	45	2007年2月17日	2009年9月14日				19.875	
孙承英	董事	男	63	2007年2月17日	2009年3月25日				0	
廖心明	董事	男	49	2007年2月17日	2009年9月14日	29,793	29,793		0	
聂立新	独立董事	男	41	2007年2月17日	2009年9月14日				3.75	
崔彤	独立董事	男	69	2007年2月17日	2009年9月14日				3.75	
赵智文	独立董事	男	42	2007年2月17日	2009年9月14日				3.75	
逯鹰	监事会主席	男	41	2007年2月17日	2009年9月14日				0	
王振珂	监事	男	61	2007年2月17日	2009年9月14日				0	
简宝江	监事	男	45	2007年2月17日	2009年9月14日				10.5	
李秀琴	常务副总裁	女	50	2007年4月11日	2009年9月14日				19.125	
陈煜	董事会秘书	男	39	2007年2月17日	2009年9月14日				9	
合计	/	/	/	/	/			/	229.685	/

李爱国：现任本公司董事长。曾先后在公安部审计局、经济犯罪侦察局、证券犯罪侦察局工作，历任海航置业控股（集团）有限公司副董事长。2010 年 1 月至今任海航地产控股（集团）有限公司董事长。

李同双：现任本公司执行董事长兼总裁。历任海南新国宾馆有限公司总经理，海南海航地产控股有限公司副总裁、总裁。2009 年 10 月至今任海航地产控股（集团）有限公司执行董事长。

王志国：现任本公司董事。历任北京市大中电器有限公司公司管理委员会成员、集团连锁发展部总监，鹏润投资有限公司财务中心总监。2009 年 7 月至今任海航商业控股有限公司总裁。

曾标志：现任本公司副董事长。历任海航集团有限公司执行总裁秘书，扬子江地产集团有限公司综合管理部总经理，海航置业控股（集团）有限公司、海南海航地产控股有限公司综合管理部总经理、本公司董事兼副总裁。现任海航地产控股（集团）有限公司总裁。

王福林：现任本公司董事。历任海航集团有限公司项目开发与管理部总经理助理，海航集团有限公司项目开发与管理部副总经理，2008 年 2 月至今任海航置业控股（集团）有限公司总裁助理。

田淼：现任本公司董事。历任海南航空股份有限公司客舱与地面服务部海口乘务三中队副经理，海航集团有限公司办公室主任助理，2009 年 6 月至今任海口新城区建设开发有限公司总经理。

张华：现任本公司独立董事。历任海南发展控股有限公司副总裁兼总会计师。2007 年 10 月至今任海南省洋浦开发建设控股有限公司董事长兼总经理。

孙利军：现任本公司独立董事。历任海南省国家税务局党组书记、局长，2008 年 4 月退休。

吕品图：现任本公司独立董事。历任海南省国资委副巡视员，2007 年退休。现为海口仲裁委员会仲裁员，海南省企业法律顾问协会会长，海南外经律师事务所执业律师。

黄振达：现任本公司监事会主席。历任海航集团有限公司董事会审计与法律事务办公室法律室经理，人力资源部总经理，项目开发与管理部总经理，海航酒店（集团）公司总经理、副董事长，吉林省旅游集团公司执行董事长，海航集团有限公司基建管理部总经理，海航置业工程管理部总经理。2009 年 9 月至今任海航地产控股（集团）有限公司副董事长兼首席执行官。

张立建：现任本公司监事。历任海航集团有限公司人力资源部处室经理，北京华艺金椰子国际文化传媒有限公司综合管理部副总经理，北京活力幻像广告有限公司副总经理。2008 年 2 月至今任海航置业控股（集团）有限公司营销策划部总经理、综合管理部副总经理。

王楠：现任本公司监事。历任海航集团有限公司战略发展规划部战略研究员，海航酒店（集团）有限公司项目开发部副经理。2008 年 2 月至今任海航置业控股（集团）有限公司项目拓展部副总经理。

王程彬：现任本公司职工代表监事。2005 年至今任海南望海国际大酒店有限公司总经理。

兰汉杰：现任本公司职工代表监事。2005 年至今任海南第一百货商场有限公司副总经理。

贾维忠：现任本公司副总裁。历任天津市大通建设发展集团有限公司行政总监，本公司副董事长、行政总监。

许献红：现任本公司副总裁。历任本公司董事、总裁。

张佩华：现任本公司财务总监。历任西安民生集团股份公司财务总监，长安航空有限公司财务部副总经理，海航酒店集团/地产集团财务部总经理，大新华物流控股有限公司财务部总经理，大新华轮船（烟台）有限公司财务总监。

周志远：现任本公司董事会秘书。历任海航实业控股有限公司证券业务部企业融资高级主管。

王敏：历任海航酒店控股集团有限公司计划财务部资金管理经理，海南航空股份有限公司计划财务部经理、总经理助理、副总经理，海航集团有限公司计划财务部现金管理中心副主任。2009 年 7 月-至今任海航地产控股（集团）有限公司财务总监。

霍峰：历任天津市大通建设发展集团有限公司董事，2007 年 2 月 17 日至 2009 年 3 月 28 日任本公司董事长。2007 年 2 月 17 日至 2009 年 9 月 14 日任本公司董事。

张志泉：历任天津市大通建设发展集团有限公司财务总监，本公司董事、总裁、财务总监。

孙文强：历任天津市大通建设发展集团有限公司董事，本公司董事、总裁，副总裁。

孙承英：历任天津国际商场有限公司董事长、天津国际商场有限公司顾问，本公司董事。

廖心明：历任本公司副总裁，董事。

聂立新：历任天津多泽光电高新技术有限公司董事长，本公司独立董事。

崔彤：历任南开大学滨海学院经济管理系专业主任，本公司独立董事。

赵智文：历任南开大学滨海学院金融学系系主任、院长助理，本公司独立董事。

逯鹰：1997 年至 2009 年 8 月任天津市大通建设发展集团有限公司董事长，2009 年 8 月至今任天津市大通建设发展集团有限公司执行董事长兼 CEO，曾任本公司监事会主席。

王振珂：历任天津国际商场有限公司顾问，本公司监事。

简宝江：历任天津市大通建设发展集团有限公司干部，海南第一百货商场有限公司副总经理、本公司监事。

李秀琴：曾任本公司常务副总裁。

陈煜：曾任本公司证券事务代表、董事会秘书。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
李爱国	海航地产控股(集团)有限公司	董事长			否
李同双	海航地产控股(集团)有限公司	执行董事长			否
黄振达	海航地产控股(集团)有限公司	副董事长兼首席执行官			是
王志国	海航商业控股有限公司	总裁			是
曾标志	海航地产控股(集团)有限公司	总裁			是
王福林	海航置业控股(集团)有限公司	总裁助理			是
田淼	海口新城区建设开发有限公司	总经理			是
张立建	海航置业控股(集团)有限公司	综合管理部副总经理			是
王楠	海航置业控股(集团)有限公司	项目拓展部副总经理			是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张华	海南省洋浦开发建设控股有限公司	董事长兼总经理			是

## (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	独立董事津贴是依据公司 2008 年年度股东大会审议通过后确定的; 高级管理人员报酬根据公司第五届董事会第十次会议于 2007 年 9 月 27 日审议通过的《公司高管人员绩效考核与薪酬激励制度》的规定, 按照岗位和业绩考评情况确定的。
---------------------	--

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王敏	财务总监	离任	工作变动
霍峰	董事长	离任	个人原因
张志泉	董事/总裁	离任	公司实际控制人变动, 换届
孙文强	董事/副总裁	离任	公司实际控制人变动, 换届
孙承英	董事	离任	公司实际控制人变动, 换届
廖心明	董事	离任	公司实际控制人变动, 换届
聂立新	独立董事	离任	公司实际控制人变动, 换届
崔彤	独立董事	离任	公司实际控制人变动, 换届
赵智文	独立董事	离任	公司实际控制人变动, 换届
逯鹰	监事会主席	离任	公司实际控制人变动, 换届
王振珂	监事	离任	公司实际控制人变动, 换届
简宝江	监事	离任	公司实际控制人变动, 换届
李秀琴	常务副总裁	解任	董事会改聘
陈煜	董事会秘书	解任	董事会改聘

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	936
公司需承担费用的离退休职工人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
内退人员	24
管理人员	78
专业技术人员	76
生产服务人员	721
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及本科以上	61
本科以下	869

## 六、公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关规范性文件的要求，已基本建立起现代企业制度，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露事务管理制度》、《募集资金管理办法》、《投资者关系管理制度》和《独立董事制度》等有关规章制度，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作。报告期内，公司的运作和管理基本符合《上市公司治理准则》的要求。

1、关于股东与股东大会：公司能平等地对待所有股东，保护股东特别是中小股东的合法权益；加强投资者关系管理工作，增进与股东的沟通；严格执行有关法律法规和中国证监会有关文件规定，保证股东大会合法、有效地召开；规范控股股东与公司之间的关系，确保关联交易合法和公平合理。

2、关于控股股东与公司：公司独立运作，重大决策均由股东大会和董事会依法作出；公司董事、监事的选举及高级管理人员的聘任、解聘均符合法律、法规及《公司章程》规定的程序；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面均做到“五分开”。

3、关于董事与董事会：公司董事的选举严格按照《公司章程》规定进行，公司董事会的人数及人员构成符合有关法律法规的要求，董事能够勤勉、尽责；董事会对股东大会负责，严格按照法律、法规、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使职权；董事会会议的召开合法、有效。公司已聘任三名独立董事，符合有关规定。

4、关于监事与监事会：公司监事会的人数及人员构成符合法律、法规的要求，公司监事能够认真履行诚信、勤勉义务；监事会对全体股东负责，严格按照法律、法规、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使职权，对公司财务及公司董事、经理和高级管理人员履行职责的合法合规进行监督，维护了公司和股东的合法权益。

5、关于利益相关者：公司能够尊重银行及其他债权人、职工、供应商、消费者和社区等利益相关者的合法权利，积极合作，加强与各方的沟通与交流，共同推动公司持续健康发展。

## (二) 董事履行职责情况

## 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	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
霍峰	否	5	5	0	0	0	否
贾维忠	否	5	4	0	1	0	否
孙文强	否	5	4	0	1	0	否
张志泉	否	5	5	0	0	0	否
廖心明	否	5	4	0	1	0	否
崔彤	是	5	4	0	1	0	否
聂立新	是	5	4	0	1	0	否
赵智文	是	5	1	0	4	0	是
李爱国	否	8	8	1	0	0	否
李同双	否	3	3	1	0	0	否
曾标志	否	3	3	1	0	0	否
王志国	否	3	3	1	0	0	否
王福林	否	3	3	1	0	0	否
田淼	否	3	3	1	0	0	否
张华	是	3	1	1	1	0	否
孙利军	是	3	3	1	0	0	否
吕品图	是	3	3	1	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

## 一、《公司章程》对独立董事职责规定如下：

1、重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论并报股东大会审议；独立董事作出判断前，

可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

2、独立董事可以向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

- 3、向董事会提请召开临时股东大会；
- 4、提议召开董事会；
- 5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- 6、可以在股东大会召开前公开征集投票权。

7、公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所,应有二分之一以上的独立董事同意后,方可提交董事会讨论;独立董事向董事会提请召开临时股东大会、提议召开董事会会议和在股东大会召开前公开向股东征集投票权,应由二分之一以上的独立董事同意;经全体独立董事同意,独立董事可独立聘请外部审计机构和咨询机构,对公司的具体事项进行审计和咨询,相关费用由公司承担。

二、公司制定了《独立董事年报工作制度》，在年报工作中，独立董事应当履行以下义务：

1、独立董事应在公司年度报告的编制和披露过程中，切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责。

2、听取公司管理层向每位独立董事全面汇报公司本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况，同时，独立董事应进行实地考察。

3、年审注册会计师进场审计前向每位独立董事书面提交本年度审计工作安排及其它相关资料。

4、年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前，每位独立董事与年审注册会计师至少安排一次见面会。

公司独立董事勤勉尽责，严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》等有关法律法规的规定和要求，在 2009 年度工作中，忠实履行职责，积极出席相关会议，认真审议董事会各项议案，对公司相关事项发表了独立意见，切实维护了公司和股东尤其是社会公众股股东的利益。

### (三) 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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	本公司在业务方面完全独立于控股股东，具有独立完整的自主经营能力。公司主要控股子公司均有独立的决策经营权。		
人员方面独立完整情况	是	本公司的总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在本公司工作，并在本公司领取薪酬。		
资产方面独立完整情况	是	本公司与控股股东产权关系明确。公司设有独立的资产管理部门和资产管理人，并建立了相关的资产管理制度，确保上市公司资产的完整性。		
机构方面独立完整情况	是	公司具有独立的劳动、人事、工资管理体系。		
财务方面独立完整情况	是	本公司建立了一套独立的会计核算体系和财务管理制度。本公司与控股子公司拥有独立的财务负责人、财务会计人员和独立的银行帐户，依法独立纳税，实行独立的财务会计管理和独立核算。		

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的规定，建立了较为完善的法人治理结构，同时通过治理专项活动，不断完善和优化内部控制制度。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据市场环境和企业实际情况需要建立了健全的制度管理体系，并在公司及子公司逐步进行推广及规范化管理，涵盖了公司治理、重大投资、计划预算、财务管理、会计核算、内控监督、人力资源、信息披露、安全生产、质量控制、合同管理、行政管理等主要的业务与管理环节，形成较为规范的管理体系，各项工作做到有章可循。
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司监事会负责对董事、总裁及其他高管人员的履职情况及公司依法运作情况进行监督，对股东大会负责。</p> <p>公司董事会审计委员会是董事会下设的专业工作机构，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，确保董事会对经理层的有效监督。</p> <p>公司合规部设置专职的内部审计人员，作为公司内部监督体系和自我约束机制的重要组成部分，履行独立的监督和评价工作，对公司及所属经营单位的经济业务及有关制度的执行情况等进行审计。</p>
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	报告期，公司合规部为保证公司的合规经营，协助改进公司及各子公司的经营管理。
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>1、授权审批制度 公司经营方针、重大投资、融资、担保、关联交易等重大经营活动，根据《公司章程》的规定，由股东大会、董事会、总裁根据各自的权限审议决定。</p> <p>2、绩效考评控制 制定、完善考核内容、标准，经营层执行，绩效考核的过程和评估方法公开，力求客观公正；逐步健全完善绩效管理的规范化；持续地提高和改进组织、部门和个人的工作绩效，促进公司发展战略和年度经营目标的实现。</p> <p>3、完善内、外部信息与沟通 公司建立了信息与沟通机制，明确了内部控制相关信息的收集、处理与传递程序，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。</p>
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	<p>公司 2007 年开始执行《新企业会计准则》，公司及子公司的会计政策、财务管理制度统一制定、统一执行，根据每年管理重点制定年度会计工作内部核查计划，按照计划核查各单位会计政策、财务管理制度的执行状况并做出评价。</p> <p>公司根据会计准则、税法、财经法规等有关规定，建立了一套完善的财务管理制度，明确了授权及签章等内部控制环节，符合《企业会计准则》及相关法律、法规的规定。在实际经营过程中，公司进一步明确了逐级审批流程及各级审批权限，确保授权、签章等内部控制环节得到有效执行；同时明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。为公司规范会计核算、强化会计监督、保证会计数据准确、防止舞弊和堵塞漏洞提供了保障。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

**(五) 高级管理人员的考评及激励情况**

本公司高级管理人员由董事会聘用。公司实行董事会领导下的总裁负责制，实行绩效考核，在对工作和经营指标完成情况考评基础上，确定对其奖惩。高级管理人员的考评由董事会负责，监事会进行监督。根据考评结果，确定下一年度聘用与否、岗位安排和薪酬。公司正在按照市场化取向，逐步建立更加完善的激励和约束机制。

**(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否****(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况**

公司制定了《信息披露管理制度》、《重大事项信息流转制度》等制度。根据相关制度规定，信息披露义务人或信息知情人因工作失职或违反制度规定，导致公司信息披露工作出现重大差错，应查明原因并追究相关人员的责任。

报告期内，公司未出现年报信息披露差错。

**七、股东大会情况简介****(一) 年度股东大会情况**

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 4 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 23 日

**(二) 临时股东大会情况**

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 3 月 25 日	上海证券报、中国证券报	2009 年 3 月 26 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 9 月 14 日	上海证券报、中国证券报	2009 年 9 月 15 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 11 月 17 日	上海证券报、中国证券报	2009 年 11 月 18 日

**八、董事会报告****(一) 管理层讨论与分析**

本公司主营业务为商品零售业、旅游酒店业和房地产业。报告期内，公司主营业务正常，实现主营业务收入 35,955.11 万元，同比增长 12.37%；由于本公司、全资子公司第一物流合计计提递延所得税资产减值 4,252 万元、子公司民生百货（原第一百货）计提坏账准备 4,021 万元及财务费用较高等原因，导致净利润亏损 8,843.43 万元，截止到本报告期末，公司累计亏损 46,426.64 万元。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

## 1、公司主营业务及其经营状况

## (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
商业	309,611,834.52	231,611,209.37	6.44	11.08	13.46	增加 1.35 个百分点
酒店餐饮业	43,271,658.08	25,424,772.44	7.97	5.80	12.15	增加 2.23 个百分点
房地产	6,667,622.07	429,017.28	8.66	1,861.07		

## (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
海南省海口市	356,775,318.66	11.50
天津市	2,775,796.01	

## 2、对公司未来发展的展望

## (1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

## (二) 公司投资情况

## 1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2、非募集资金项目情况

报告期内,本公司全资子公司海南第一物流配送有限公司共计投入 643.58 万元,主要用于该公司位于粤海铁路海口南站旁第一物流中心项目综合办公楼工程建设。

## (三) 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

中审亚太会计师事务所有限公司对公司 2009 年度财务会计报表进行了审计,出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告,并作出了《关于出具非标准审计意见的说明》。公司董事会认为,中审亚太会计师事务所有限公司所出具的报告和说明是真实、客观的,符合公司实际情况,反映了

公司目前所面临的困难。

报告期内，公司董事会、经营管理班子采取有效举措，确保了公司主要经营实体—海南商业龙头企业海南民生百货商场有限公司（原海南第一百货商场有限公司）及海南望海国际大酒店等企业的经营业绩在报告期内实现了良性的增长态势，上缴税金 3,423.81 万元，直接安排员工就业近 1,000 人，为当地社会事业发展做出了一定的贡献。

债务重组方面，在省政府的大力支持下，公司目前已与大部分债权人达成债务重组协议。并且在债务重组的过程中，控股股东大通建设为我司债务重组提供了 1.4 亿元的过桥资金支持，并为本公司及控股子公司 9,792.62 万元的银行债务提供了担保，为公司债务重组成功提供了根本保障。

2009 年，公司因故未能完全履行上述债务重组协议，存在部分违约的情形。在实际控制人变更后，公司积极与债权人沟通、协调，共偿还了贷款 6,251.51 万元，并就债务重组协议违约事项，取得了部分债权人的谅解，新的债务重组相关手续正在办理过程中。

同时，公司董事会正积极协调、沟通，争取控股股东尽快完成资产注入事项，尽最大努力改善公司财务状况，增强公司持续经营能力。

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(五) 董事会日常工作情况

#### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第二十二次会议	2009 年 3 月 9 日		上海证券、中国证券报	2009 年 3 月 10 日
第五届董事会第二十三次会议	2009 年 3 月 28 日		上海证券、中国证券报	2009 年 3 月 31 日
第五届董事会第二十四次会议	2009 年 4 月 22 日		上海证券、中国证券报	2009 年 4 月 27 日
第五届董事会第二十五次会议	2009 年 8 月 15 日		上海证券、中国证券报	2009 年 8 月 18 日
第五届董事会第二十六次会议	2009 年 8 月 27 日		上海证券、中国证券报	2009 年 8 月 28 日
第六届董事会第一次会议	2009 年 9 月 14 日		上海证券、中国证券报	2009 年 9 月 15 日
第六届董事会第二次会议	2009 年 10 月 29 日		上海证券、中国证券报	2009 年 10 月 31 日
第六届董事会第三次会议	2009 年 11 月 17 日		上海证券、中国证券报	2009 年 11 月 18 日

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司董事会根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议。

## 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司第六届董事会审计委员会严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《公司董事会专门委员会工作制度》及《董事会审计委员会年度报告工作规程》等有关规定，对公司 2009 年年度经营情况履行了监督、审计职能，切实维护了全体股东的权益。按照中国证监会公告《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（中国证监会公告[2009]34 号）和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）的有关要求，现就中审亚太会计师事务所有限公司（以下简称“会计师事务所”）从事 2009 年度公司审计工作总结报告如下：

### （1）、制定审计计划

在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会与会计师事务所经过协商，结合公司实际确定了公司 2009 年度审计工作安排。

### （2）、审阅公司编制的财务会计报表

2010 年 1 月 15 日，公司审计委员会、独立董事及公司管理层与会计师事务所负责人、年审会计师在海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号公司会议室召开见面会，共同审阅了公司 2009 年财务会计资料、相应的说明及其他相关资料；沟通、完善有关审计工作计划。在本次会议中，公司管理层向审计委员会、独立董事全面汇报了公司 2009 年度经营状况及资产重组的进展情况。

出席会议的公司审计委员会成员和独立董事认真听取了公司管理层、年审会计师的情况报告，对公司管理层的工作表示了肯定，同时提出了关于进一步加强公司治理结构及按照监管部门的要求，真实、准确、完整的完成年报编制工作。

### （3）、会计师事务所出具初步审计意见征求审计委员会和独立董事的意见

2010 年 3 月 2 日，会计师事务所在完成外勤审计后按照审计安排出具了初步审计意见，并与公司审计委员会和独立董事召开了见面会，就审计过程中关注的问题与审计委员和独立董事进行了沟通：拟对公司 2009 年审计意见类型为“带强调事项段的无保留意见”，强调事项为公司的持续经营能力的不确定性。

2010 年 3 月 18 日，审计委员会致函会计师事务所，要求会计师事务所如期完成年报审计工作，提交审计报告。

### （4）、公司 2009 年度审计报告定稿，会计师事务所出具审计报告，审计工作圆满结束

2010 年 3 月 24 日，会计师事务所按时完成审计，审计报告、《关于海南筑信投资股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》及《关于出具非标准审计意见的说明》定稿。2010 年 3 月 26 日，审计委员会召开会议，对经会计师事务所审计后的公司 2009 年财务会计报告以及有关说明再一次进行审核分析，认为：该报告反映了公司 2009 年度生产经营的实际情况和经营成果，同意以此为基础编制公司 2009 年年度报告及摘要。对中审亚太会计师事务所有限公司完成本年度审计工作进行了调查和评估，认为该所业务人员业务素质良好，严格遵守相关规定，遵循执业准则，能够较好的按计划完成审计任务，同意提请续聘该所为公司 2010 年度审计机构。

本次会议审议通过《关于〈公司 2009 年年度财务会计报告〉的议案》、《关于中审亚太会计师事务所有限公司从事 2009 年度公司审计工作的总结报告》、《关于续聘中审亚太会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构的议案》，并将此三项议案提交董事会审议。

#### 4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号<年度报告的内容与格式>》（2007年修订）、《公司章程》、《公司董事会专门委员会工作制度》等有关规定，就公司2009年年度薪酬与考核等事项发表意见如下：

(1)、关于对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬的审核意见

经核查，公司2009年年度报告所披露的独立董事津贴是依据公司2008年年度股东大会审议通过确定的，公司2009年年度报告中所披露的高管薪酬是依据公司第五届董事会第十次会议审议通过的《公司高管人员绩效考核与薪酬激励制度》确定的。上述信息是真实和合理的。

(2)、公司2009年尚未建立股权激励机制。

#### (六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经中审亚太会计师事务所有限公司审计，2009年度公司合并报表归属于母公司的净利润-88,434,284.86元，加上年初未分配利润-375,832,110.02元，本年度可供股东分配利润为-464,266,394.88元。因此，公司董事会决定本年度不进行利润分配。

以上预案，须经公司2009年度股东大会审议批准。

#### (七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有 者的净利润的比率(%)
2006	0		
2007	0		
2008	0		

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第十二次会议	《公司2008年度监事会工作报告》；《公司2008年度财务决算报告》；《公司2008年度利润分配预案》；《监事会对中审亚太会计师事务所有限公司审计意见所涉事项的专项说明》；《公司2008年年度报告及摘要》。
第五届监事会第十三次会议	《公司2009年第一季度报告》。
第五届监事会第十四次会议	《公司2009年半年度报告及摘要》。
第五届监事会第十五次会议	《关于提前改选公司监事会的议案》。
第六届监事会第一次会议	《关于选举公司第六届监事会主席的议案》
第六届监事会第一次会议	《公司2009年第三季度报告》。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司决策程序合法，已建立较完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员均能勤勉尽责地履行职务，未发现违反法律、法规、公司章程及损害公司和股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

中审亚太会计师事务所有限公司对公司 2009 年度财务会计报表进行了审计，其出具的有强调事项无保留意见的审计报告是真实、客观的。公司的财务报告真实反映公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司无募集资金使用情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司无重大收购和出售资产情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为报告期内公司的关联交易价格公允，未损害公司利益。

(七) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

中审亚太会计师事务所有限公司对公司 2009 年度财务会计报表进行了审计并出具的带强调事项段的非标准无保留意见的审计报告是真实、客观的。公司董事会对审计意见所涉事项作了专项说明。公司监事会认为，董事会所做的专项说明符合公司实际情况，反映了公司所面临的困难。

为改善公司财务状况，增强公司持续经营能力，公司董事会应争取控股股东尽快完成资产注入事项。

(八) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

报告期内，因存在较大不确定性，公司未做利润预测。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼仲裁事项

1、中国银行海南省分行与本公司及子公司海南民生百货商场有限公司（原海南第一百货商场有限公司，以下简称：民生百货或第一百货）借款纠纷案

2004 年 11 月 15 日，中国银行海南省分行以本公司及子公司第一百货未履行 2003 年 10 月 20 日与其签订的借款合同的有关义务为由，向海南省海口市中级人民法院提起诉讼。

海南省海口市中级人民法院已于 2005 年 5 月 16 日下发了 2004 海中法民二初字第 86 号《民事判决书》对该案判决如下：(1) 于该判决生效之日起十日内，第一百货偿还海南中行借款本金 29,608,400 元及利息 372,010.71 元(从 2005 年 4 月 21 日至清偿之日止,按中国人民银行规定的同期逾期贷款利息计付)；(2) 海南中行对该案所涉及抵押的房屋和土地享有优先受偿权；(3) 一投集团、本公司对该案所涉及抵押物清偿上述债务不足部分承担连带清偿责任。案件受理费 161,504 元及诉讼保权费 60,520 元由第一百货承担。

海南省海口市中级人民法院于 2005 年 7 月 15 日下达 (2005) 海中法执字第 109 号《执行通知书》，于 2005 年 10 月 11 日下达 (2005) 海中法执字第 109-1 号、109-3 号《民事裁定书》，于 2006 年 7 月 7 日下达 (2005) 海中法执字第 109-4 号《民事裁定书》，查封了涉案抵押物本公司名下的 17 套房产、本公司控股子公司海南第一物流配送有限公司名下的 254744.96 平方米土地使用权、本公司及控股子公司海南第一百货商场有限公司名下的 13 辆汽车。

2008 年 6 月 23 日，第一百货与中国银行股份有限公司海南省分行签订了《减免利息协议书》，协议确认：截止 2008 年 5 月 20 日止，乙方（第一百货）尚欠甲方（中行）人民币贷款本金 26,393,261.51 元、利息 4,430,191.01 元。为了减轻乙方负担，甲方同意：如乙方能在 2008 年 7 月 10 日前偿还全部贷款本金 26,393,261.51 元及利息 1,000,000.00 元和相关诉讼费用，甲方则给予乙方减免剩余的全部利息。第一百货已于 2008 年 7 月 4 日将所欠贷款本金 26,393,261.51 元、约定利息 1,000,000.00 元及相关诉讼费用如数偿清。海南省海口市中级人民法院已裁定，解除该院对本案涉案抵押物的查封；本案执行结案。

详情见 2004 年 12 月 18 日、2005 年 6 月 4 日、2005 年 7 月 26 日、2005 年 10 月 18 日、2006 年 8 月 12 日、2008 年 7 月 9 日《上海证券报》、《中国证券报》。

## 2、中国建设银行海南省分行与本公司及子公司的借款纠纷案

(1) 中国建设银行股份有限公司海南省分行诉被告本公司、第一投资集团股份有限公司、欣龙控股（集团）股份有限公司、海南望海国际大酒店有限公司、海口南洋大厦有限公司、海南第一百货商场有限公司借款纠纷案，涉案金额 4000 万元。

(2) 中国建设银行股份有限公司海南省分行诉被告一本公司、被告二海南望海商城有限公司、被告三海南第一百货商场有限公司借款纠纷案，涉案金额 4650 万元。

本公司已与建行海南分行签订《减免利息协议》，建行海南分行同意延长贷款期限三年，延长期限内，利率按中国人民银行三年期同期贷款基准利率执行，按季付息。在本公司按协议约定的还款计划分期按时偿还贷款本金和新发生利息的前提下（最后一期贷款于 2010 年 6 月底前清偿完毕），建行海南分行同意减免本公司原贷款欠息合计 2372.21 万元。如本公司未能按协议约定的还款计划偿还本金或未能按季结清新发生利息，建行海南分行有权终止本协议，要求本公司立即偿还全部剩余贷款，利息改按人民银行规定的逾期贷款利率计算并加收罚息、复利，同时建行海南分行有权向海口市中级人民法院申请恢复执行该院（2005）海中法民二初字第 40 号、第 48 号民事判决书。该协议正在履行过程中。

详情见 2005 年 5 月 13 日、2005 年 6 月 4 日、2005 年 7 月 26 日、2005 年 9 月 3 日、2006 年 1 月 20 日、2006 年 2 月 25 日、2007 年 8 月 10 日《上海证券报》、《中国证券报》。

3、中国光大银行广州分行诉广州本草堂有限公司、海南第一物流配送有限公司、第一投资招商股份有限公司、海南望海国际大酒店有限公司借款合同纠纷案。中国光大银行广州分行以广州本草堂有限公司违反以本公司为担保的《借款合同》为由，向广东省广州市中级人民法院申请诉前保全。涉案金额 4500 万元。

本公司已与光大银行广州分行签订《债务和解协议书》，光大银行广州分行同意以本公司担保贷款本金 4500 万元为基数按 80% 折算为 3600 万元作为债务和解总价，由本公司在 30 个工作日内履行完毕。自本公司付清全部价款之日起，双方的债权债务即了结，互不差欠。本公司已按约履行完毕还款义务，已办理相关债务和解的司法裁定等手续。

本公司作为上述借款的连带责任保证人，已履行了代为清偿的责任。在向债务人本草堂公司催

讨无果的情况下，本公司为维护合法权益，已向广州市天河区人民法院提请诉讼，请求：1、判令本草堂公司偿还本公司代偿借款本金人民币 3600 万元及自 2007 年 6 月 1 日至实际偿还欠款之日止的银行利息。2、判令本草堂公司承担本案的全部诉讼费用。该案经广州市天河区人民法院审理，并判决：被告广州本草堂于判决发生法律效力之日起十日内偿还本公司 3,600 万元及利息（自 2007 年 7 月 10 日起，按中国人民银行同期同类贷款利率标准计付至清偿之日止）。

详情见 2004 年 12 月 18 日、2005 年 4 月 21 日、2005 年 5 月 13 日、2005 年 11 月 30 日、2006 年 1 月 7 日、2007 年 7 月 7 日、2007 年 7 月 13 日、2007 年 10 月 12 日、2008 年 12 月 20 日《上海证券报》、《中国证券报》。

#### 4、广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司与本公司《项目营销顾问合同》纠纷案

2005 年 2 月 4 日，广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司以本公司未履行 2002 年 9 月 9 日、14 日签订的“阳光经典”《项目营销顾问合同》的有关义务为由，向海南省海口市龙华区人民法院提起诉讼，涉案金额 1272528.10 元。海口市龙华区人民法院于 2005 年 7 月 20 日对此案判决如下：(1)限被告我公司在该判决生效之日起十日内支付原告广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司营销奖励佣金 560,287.39 元及滞纳金，滞纳金按合同约定以本金 560,287.39 元的每日万分之五计算，从 2004 年 4 月 1 日起至法院限定的还款之日止。逾期未付清，按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十二条处理。(2)驳回原告广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司的其他诉讼请求。该案受理费 16,373 元由两原告负担 8,373 元，被告负担 8,000 元。因原告已向法院预交，被告于该判决生效之日起十日内直接将该负担的诉讼费 8,373 元支付给原告，法院已收取费用不再清退。根据 2008 年 12 月 10 日海口市龙华区人民法院民事裁定书[(2007)龙执字第 961 号]，上述判决终结执行；申请执行人在案件执行终结后十年内，若发现被执行人有可供执行财产的，可向海口市龙华区人民法院重新申请执行。

详情见 2005 年 4 月 21 日、2005 年 8 月 19 日《上海证券报》、《中国证券报》。

5、2005 年 3 月 10 日，海南省国际信托投资公司以一投集团未履行 1996 年 8 月 5 日签订的借款合同的有关义务为由，向海南省海口市中级人民法院提起诉讼，并要求本公司承担连带清偿责任，涉案金额 1000 多万元。海南省海口市中级人民法院于 2005 年 9 月 9 日作出判决：(1)一投集团于判决生效之日起十日内偿还原告贷款本金 2843822.30 美元及利息(从 2003 年 4 月 2 日至清偿之日止，按年利率 7%计付)；(2)本公司对一投集团的上述债务承担连带赔偿责任，但以一投集团不能清偿部分的二分之一为限。案件受理费 142236 元由一投集团负担。

本公司与控股股东大通建设、海南省国际信托投资公司就解决上述担保债务问题于 2008 年 1 月 24 日签订了《债务清偿协议》：大通建设以其拥有的房产以评估值作价代本公司等值抵偿所欠上述担保债务。三方分别于 2008 年 5 月 8 日、2009 年 3 月 31 日就上述事项签订了《补充协议》、《补充协议二》。

详情见 2005 年 4 月 21 日、2005 年 10 月 18 日、2008 年 1 月 31 日、2008 年 2 月 26 日、2009 年 4 月 3 日《上海证券报》、《中国证券报》。

#### 6、交通银行珠海分行诉本公司借款合同纠纷案

本公司于 2004 年 6 月 24 日向交行珠海分行借款人民币 8000 万元，因无法按期还款，交行珠海分行向广东省珠海市中级人民法院提起诉讼，2006 年 1 月，根据该院裁定，本公司所持有的湛江

中粮可口可乐饮料有限公司 37.5%股权、海南可口可乐饮料有限公司 37.5%股权被公开拍卖，所得款项 4,668.52 万元用于归还欠款。

交通银行珠海分行 2007 年 6 月 13 日与本公司签订了协议书，其同意向本公司发放重组贷款 3,200 万元，用于归还上述借款尚欠本金 3,200 万元。同时约定，交通银行珠海分行在政策允许并且条件符合前提下，对本公司原贷款欠息豁免或核销上报上级行审批，在未获批准前，本金清偿后，所欠贷款利息 10,717,950.05 元作无本欠息挂账处理。公司如逾期三个月未归还贷款本息，则交通银行珠海分行有权解除本协议，并追索包括原欠息在内的所有债务。2007 年 12 月 11 日，本公司接到交通银行股份有限公司珠海分行通知函，同意本公司在按期(2010 年 6 月 28 日还款 1,066 万元、2011 年 6 月 28 日还款 1,066 万元、2012 年 6 月 28 日还款 1,068 万元)偿还其重组贷款本息的前提下，免除本公司前欠利息 10,173,019.82 元，此前，作挂账处理。截止 2009 年 6 月 30 日，上述协议按约定履行。

详情见 2004 年 12 月 18 日、2005 年 4 月 21 日、2005 年 8 月 13 日、2005 年 12 月 10 日、2005 年 12 月 24 日、2006 年 3 月 29 日、2007 年 7 月 13 日《上海证券报》、《中国证券报》。

7、中国工商银行海南省分行诉海南望海国际大酒店有限公司及本公司欠款一案。海南省海口市中级人民法院下达(2005)海中法民二初字第 94 号民事判决书，判决如下：(1)望海酒店自本判决发生法律效力之日起 10 日内向原告支付欠款 21,926,829.00 元及该款自 2005 年 7 月 21 日起至付清之日止按中国人民银行规定的同期逾期贷款利率标准计付的利息。(2)原告对望海酒店为本案借款提供的抵押物即位于海口市海秀路 6 号的望海大酒店第一层西边大厅 1095.57 平方米的房屋(房产证号为海房字第 44366 号)享有优先受偿权。(3)原告对本公司为本案借款提供的抵押物即位于海口市滨海大道南洋大厦 15 层 1196.48 平方米的房屋(房产证号为房证字第 18167 号)享有优先受偿权。(4)原告对望海酒店为本案借款提供的质押权利即第一被告与中国工商银行海口市新华支行签订的《房屋租赁合同》项下的望海国际大酒店一楼西侧的房屋租赁收益权享有优先受偿权。(5)本公司在承担本案的抵押担保责任后，有权向望海酒店追偿。案件受理费 119660 元，由两被告共同负担。海南省海口市中级人民法院已下达(2006)海中法执字第 32 号《执行通知书》及(2006)海中法执字第 32-1 号民事裁定书，查封前述贷款抵押物望海酒店和南洋大厦的房产。鉴于工行海口新华支行也未能按该院要求提供新的可供执行的财产或线索，该院已下达(2008)海中法执字第 72-2 号《民事裁定书》，裁定该院(2005)海中法民二初字第 94 号民事判决书终结执行。权利人在本案终结执行后十年内，如发现被执行人有可供执行的财产，可向该院申请重新立案执行。

详情见 2005 年 9 月 2 日、2005 年 11 月 15 日、2006 年 2 月 25 日、2006 年 4 月 15 日《上海证券报》、《中国证券报》。

8、中国工商银行海口市国贸支行诉海南望海商城有限公司(第一被告)、海南望海国际大酒店有限公司(第二被告、为本公司控股子公司)、海南施达商业有限公司(第三被告、为本公司控股子公司)、海口南洋大厦有限公司欠款一案，海南省海口市中级人民法院下达(2005)海中法民二初字第 93 号《民事判决书》，判决如下：(1)限望海商城有限公司于判决生效之日起十日内向原告偿还借款本金 4000 万元及截止 2005 年 10 月 20 日的利息 3,727,157.80 元；2005 年 10 月 21 日至还清上述欠款之日止，以本金 4000 万元为基数，按中国人民银行规定的同期逾期贷款利率计算利息及复利。(2)原告对望海商城公司、望海酒店公司、施达公司、南洋大厦公司提供抵押的房产：海口市海秀路 8 号“望海商城”地下 2 层、地下 1 层、第 5 层、屋顶等(房产证号分别为：39890、39888、39909、39880、39912)、海秀路 6 号的望海国际大酒店第 8、10 层(房产证号分别为：44386、44388)、

滨海大道南洋大厦 201、209、204-208、2801、2803-2809、2811、2810 房（房产证号分别为：19253、19529、18222、18472、18458、18475）享有优先受偿权。(3)被告望海酒店公司、施达公司、南洋大厦公司承担保证责任后，有权向望海商城公司追偿。案件受理费 224,475 元，由四被告共同负担。

海南省海口市中级人民法院已下达（2006）海中法执字第 93 号执行通知书，限以上四公司自收到该通知书之日起三日内自动履行该院（2005）海中民二初字第 93 号民事判决书的判决内容，否则由该院强制执行。

详情见 2005 年 9 月 3 日、2005 年 12 月 29 日、2006 年 6 月 3 日《上海证券报》、《中国证券报》。

9、海南当阳贸易有限公司、海口市海外实业发展公司、海南华成礼品有限公司、海南京固投资有限公司、海南海风信息产业发展有限公司、海南望海商城有限公司、第一投资集团股份有限公司、海南伟泉贸易有限公司与本公司欠款纠纷事项，海口市仲裁委员会下达（2005）海仲裁字第 106 号、107 号、108 号、109 号、110 号、111 号、112 号、114 号裁决书，裁决上述八家公司向本公司偿还欠款共计 312,173,604.58 元并承担仲裁费用。海风信息、望海商城及一投集团的欠款已达成以资抵债协议，抵债资产过户事项已办理完毕；本公司将除海风信息、望海商城及一投集团以外的其他公司的其他应收款与控股股东大通建设拥有的位于天津市南开区黄河道 467 号的大通大厦的 3-14 层房产及-1 层房产进行等值置换，上述资产置换涉及的大通大厦房产产权，已在报告期内过户至本公司全资子公司天津创信投资有限公司名下。

详情见 2005 年 11 月 2 日、2007 年 9 月 26 日、2007 年 11 月 29 日、2007 年 12 月 29 日、2009 年 5 月 26 日《上海证券报》、《中国证券报》

10、中国工商银行海口市新华支行诉海南第一百货商场有限公司、海口南洋大厦有限公司、海南望海国际大酒店有限公司借款纠纷案

(1) 中国工商银行海口市新华支行诉海南第一百货商场有限公司借款纠纷案，海南省海口市中级人民法院于 2005 年 10 月 19 日下达（2005）海中法民二初字第 85 号《民事判决书》，判决如下：第一百货自该判决书生效之日起 10 日内向工行海口市新华支行偿还所欠借款本金 3830 万元；工行海口市新华支行对第一百货所抵押的望海商城第 2 层房屋（房屋所有权证号为 39900、39901、39902）、第 4 层房屋（房屋所有权证号为 39891、39893）享有优先受偿权。该案案件受理费 201510 元，由第一百货负担。鉴于该院上述房产因故无法执行，工行海口新华支行也未能按该院要求提供第一百货其他可供执行的财产及线索，该院于 2008 年 11 月 11 日下达（2008）海中法执字第 74-2 号《民事裁定书》，裁定该院（2005）海中法民二初字第 85 号民事判决书终结执行。权利人在本案终结执行后十年内发现被执行人又有供执行的财产，可向该院申请重新立案执行。

(2) 中国工商银行海口市新华支行诉海南第一百货商场有限公司、海口南洋大厦有限公司借款纠纷案，海南省海口市中级人民法院于 2005 年 10 月 19 日下达（2005）海中法民二初字第 87 号《民事判决书》，判决如下：限第一百货自本判决生效之日起 10 日内向工行海口市新华支行偿还所欠借款本金 830 万元；工行海口市新华支行对南洋公司所抵押的南洋大厦第 1、7、27 层房屋（房屋所有权证号为 48060、48037、48055、48058、48035、48040、48071、48033、48038、48061、48059、48036、48072、48070、48034、48039、48073、48032）享有优先受偿权。该案案件受理费 51510 元，由第一百货、南洋公司负担。本案已进入执行阶段，海南省海口市中级人民法院下达（2006）海中法执字第 86-1 号民事裁定书，查封上述房产。

(3) 中国工商银行海口市新华支行诉海南第一百货商场有限公司、海南望海国际大酒店有限公

司借款纠纷案，海南省海口市中级人民法院于 2005 年 10 月 19 日下达（2005）海中法民二初字第 88 号《民事判决书》，判决如下：限第一百货自本判决书生效之日起 10 日内向工行海口市新华支行偿还所欠借款本金 2850 万元；工行海口市新华支行对第一百货所抵押的望海商城第 3、4 层房屋（房产证编号为 39894、39896）及望海大酒店所抵押的望海大酒店第 5、6、7、9、12 层及东侧副楼第 1 层（房产证编号为 44374、44375、44382、44383、44384、44385）房屋享有优先受偿权。该案案件受理费 152510 元，由第一百货、望海大酒店负担。海南省海口市中级人民法院已下达（2006）海中法执字第 85-1 号《民事裁定书》，查封、冻结海南第一百货商场有限公司、海南望海国际大酒店有限公司在人民币 30,105,556 元范围内的款项或其他等值财产，并轮候查封海南第一百货商场有限公司所有的位于望海商城第 3、4 层房产（房产证号为：39894、39896）和海南望海国际大酒店所有的位于望海大酒店第 5、6、7、9、12 层及东侧副楼第 1 层房产（房产证号为：44374、44375、44382、44383、44384、44385 号）。

详情见 2005 年 11 月 5 日、2006 年 5 月 30 日、2006 年 6 月 3 日、2006 年 6 月 24 日、2006 年 11 月 10 日《上海证券报》、《中国证券报》。

11、中国农业银行海口市南航支行诉海南第一百货商场有限公司、海南望海国际大酒店有限公司借款纠纷一案，海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法民二初字第 115 号《民事判决书》，判决如下：（1）限第一百货于判决生效之日起十日内向农行海口市南航支行偿还借款本金 16,386,166.97 元及利息（自 2005 年 11 月 1 日起至还清上述欠款之日止，以本金 16,386,166.97 元为基数，按中国人民银行规定的同期逾期贷款利率计算利息及复利）。（2）农行海口市南航支行对望海酒店提供抵押的望海国际大酒店一楼房产（产权证号为：海房字第 44365、44369、44373 号）享有优先受偿权。（3）望海酒店承担保证责任后，有权向第一百货追偿。案件受理费 91,941 元，由第一百货、望海酒店共同负担。

2010 年 3 月，本公司收到了经中国农业银行股份有限公司海口市金贸支行（以下简称：农行金贸支行）盖章确认的关于上述债务重组的《减免利息协议》，主要内容如下：

截止 2009 年 12 月 20 日，民生百货欠农行金贸支行贷款本金 16,376,165.98 元，利息 6,121,041.76 元。

经双方协商：民生百货在 2010 年 6 月 20 日前偿还农行金贸支行上述贷款本金 16,376,165.98 元、利息 3,321,041.76 元及诉讼费 110,792 元后，农行金贸支行一次性减免民生百货截止 2009 年 12 月 20 日结欠的利息 2,800,000 元及自 2009 年 12 月 21 日至贷款结清日新产生的利息，双方的债权债务关系终结。

详情见 2005 年 12 月 3 日、2005 年 12 月 29 日、2006 年 3 月 25 日、2010 年 3 月 8 日《上海证券报》、《中国证券报》。

12、海南山外山贸易有限公司、海南望海商城有限公司、第一投资集团股份有限公司、海南知良泰贸易有限公司、海南青田贸易有限公司、海南树昌商贸有限公司、海南南合贸易有限公司、海南丰德利贸易有限公司、海南和田贸易有限公司、海南伯顿贸易有限公司、海南当阳贸易有限公司与海南第一百货商场有限公司（本公司控股子公司）欠款纠纷案，和海南望海商城有限公司与海南第一百货商场有限公司（本公司控股子公司）房屋转让合同纠纷案，海口市仲裁委员会下达（2005）海仲裁字第 134 号、135 号、136 号、137 号、138 号、140 号、141 号、142 号、143 号、144 号、145 号、139 号裁决书，裁决上述公司向海南第一百货商场有限公司偿还欠款共计 38,242,329.89 元、协助办理涉案房产过户手续并承担仲裁费用。海风信息、望海商城及一投集团的欠款已达成以

资抵债协议，抵债资产过户事项已办理完毕；本公司将除海风信息、望海商城及一投集团以外的其他公司的其他应收款与控股股东大通建设拥有的位于天津市南开区黄河道 467 号的大通大厦的 3-14 层房产及-1 层房产进行等值置换，上述资产置换涉及的大通大厦房产产权，已在报告期内过户至本公司全资子公司天津创信投资有限公司名下。

详情见 2006 年 4 月 19 日、2007 年 9 月 26 日、2007 年 11 月 29 日、2007 年 12 月 29 日、2009 年 5 月 26 日《上海证券报》、《中国证券报》。

13、海南康德力实业有限公司（下称“康德力公司”）诉海南省商业集团公司（下称“商业集团”）、海南施达商业有限公司（下称“施达公司”）、本公司、海南第一百货商场有限公司（下称“一百商场”）合作建房合同纠纷案。

1992 年 8 月 3 日至 1998 年 12 月 23 日期间，厦门中鹭财务服务联合公司海口公司（下称“中鹭公司”）与商业集团签订在大同路 1 号土地上分别签订了《合作兴建大同路大厦协议》、《土地使用权受让申请书》等协议，并开始进行合作。1998 年 10 月，本公司及一百商场以承债式兼并的方式兼并商业集团及其下属五家企业，并将本案标的所涉大同路 1 号的土地使用权及房屋所有权指定过户至施达公司名下，办理了产权证。2000 年 12 月 30 日施达公司以上述房产证为一投集团向海南省工行营业部贷款 2000 万元担保，2006 年 11 月，中鹭公司以侵害其合法财产权益为由，向海南省海口市中级人民法院（下称“海口中院”）提起诉讼。后中鹭公司又以已与被告商业集团等达成庭外和解，各方纠纷已消除为由，向海口中院提出撤诉申请，请求撤回对商业集团、施达公司、本公司、一百商场的起诉。海口中院以（2006）海中法民一初字第 42 号《民事裁定书》，准许原告中鹭公司撤回该起诉。

康德力公司于 2007 年 12 月 11 日与中鹭公司、商业集团签订了《“大同路大厦项目”权利义务转让合同书》，康德力公司以 800 万元人民币的价款购买了中鹭公司与商业集团于签订的大同路大厦协议项下属于中鹭公司的全部权利义务，因此拥有了对大同路大厦的相关权属。

康德力公司 2008 年 1 月 26 日以相同的诉讼理由向海口中院起诉商业集团、施达公司、本公司、一百商场。

2009 年 9 月 9 日，康德力公司向海口中院提出撤诉申请，该院依照有关规定，下达《民事裁定书》[（2008）海中法民一初字第 12 号]，准许原告康德力公司撤回上述起诉。

详情见 2006 年 12 月 1 日、2008 年 1 月 9 日、2008 年 2 月 23 日、2009 年 9 月 23 日《上海证券报》、《中国证券报》。

14、海南康德力实业有限公司诉海南省商业集团公司（下称“商业集团”）、本公司、海南第一百货商场（下称“一百商场”）、海南昌海投资有限公司（下称“昌海公司”）合作建房合同纠纷案

1992 年 12 月 8 日，中鹭公司与商业集团签订《合作兴建“海南商业大厦”合同书》，约定由中鹭公司出资，商业集团出地，合作兴建海南商业大厦。其后中鹭公司向商业集团支付了 1200 万元拆迁补偿费，商业集团亦对所属的办公楼等进行了搬迁，共同办理了《房屋拆迁许可证》，并取得了海南省计划厅下达的双方合建商业大厦的立项批文。其后，中鹭公司未对商业集团所属办公楼等进行拆除和兴建商业大厦。1998 年 10 月 8 日，本公司与一百商场以承债式兼并了商业集团及其下属五家企业。兼并后，被兼并企业之一海南省商业集团实业有发展公司变更为昌海公司，原商业集团办公楼及土地使用权现在昌海公司名下。2000 年 5 月 19 日，经海南省政府批准，前述公司兼并中的兼并主体由本公司、一百商场变更为第一投资集团股份有限公司（本公司原控股股东）。2005

年 10 月 28 日中鹭公司以商业集团违约为由，向海南省海口市中级人民法院提起诉讼，于 2006 年 4 月 3 日下达（2005）海中法民一初字第 38 号民事判决书，判决商业集团、本公司、一百商场、昌海公司向中鹭公司退还拆迁补偿费 1200 万元，并赔偿原告已支付的 50 万元拆迁费、42000 元办证费，违约金 1200 万元，共计 24542000 元。本公司不服判决，上诉至海南省高级人民法院，海南省高级人民法院于 2006 年 11 月 10 日下达（2006）琼民一终字第 23 号民事判决书，仍维持原判。

中鹭公司与康德力公司于 2007 年 12 月 12 日向海口中院递交《请求变更申请执行人的申请》，海口中院于 2007 年 12 月 24 日以（2007）海中法执字第 3-2 号民事裁定书，裁定将本案的申请执行人由中鹭公司变更为康德力公司。2008 年 1 月 18 日康德力公司与昌海公司向海口中院提交了《执行和解协议书》，海口中院于 2008 年 1 月 25 日以海中法执字第 3-3 号民事裁定书，裁定将昌海公司所有的位于海府路 1 号 4720.36 平方米土地使用权（证号：海口市国用（籍）字第 G0540 号）和位于海府路北侧的 2197.52 平方米土地使用权（证号：海口市国用（2004）字第 002711 号）过户给康德力公司，并按其评估价值人民币 1025 万元降价 20%计为人民币 820 万元，按 820 万元人民币抵偿所欠康德力公司的部分债务。海口中院于 2008 年 1 月 29 日以（2007）海中法执字第 3-4 号民事裁定书，裁定冻结、扣划被执行人商业集团、昌海公司、本公司、一百商场 2200 万元人民币范围内的财产，或查封、扣押其价值相应的其他财产。2008 年 1 月 30 日海口中院根据（2007）海中法执字第 3-4 号民事裁定书，扣划一百商场银行存款人民币合计 1,601.17 万元。2008 年 2 月 4 日海口中院下达（2007）海中法执字第 3-5 号《民事裁定书》：为了春节期间海口市的市场供应，避免引起社会动荡，从保护双方当事人的权益出发，确保春节期间的社会稳定，裁定将该院案款账户 1,601.1744 万元中的 1,000 万元退付给康德力公司，余下的 601.1744 万元退回一百商场。本案已终结执行。

详情见 2006 年 12 月 27 日、2008 年 2 月 5 日、2008 年 2 月 23 日《上海证券报》、《中国证券报》。

#### 15、海南中亿房地产开发公司与海南第一百货商场有限公司债务纠纷案。

2005 年 7 月 1 日中亿房产与本公司及第一百货签订《债务转移协议》，由第一百货承接本公司对中亿房产的债务 11,340,122.22 元，并承诺在协议签订后十日内偿还，并办理了公证手续。由于第一百货未能按约偿还，2005 年 9 月 4 日海南省海口市中级人民法院（以下简称：海口中院）下达（2005）海中法执字第 118 号《民事裁定书》，裁定查封第一百货名下望海商城第三层面积为 2,550.96 m<sup>2</sup> 的房产（海口市房权证海房字第 39897、39898 号）。中亿房产于 2007 年 9 月 11 日向海口中院提出公证债权恢复执行申请，海口中院于 2007 年 9 月 13 日下达（2007）海中法执字第 241 号《民事裁定书》，轮候查封海南第一百货商场有限公司名下望海商城第三层面积为 2550.96 平方米的房产（证号：海口市房权证海房字第 39897、39898 号）。因查封期限即将届满，依据申请执行人海南中亿房地产开发公司的申请，海口中院下达（2008）海中法执字第 153 号《民事裁定书》，继续轮候查封上述房产。

后中亿公司向海口中院函称：其已与民生百货达成债务清偿协议，并已履行完毕，故向海口中院申请撤销执行申请，请求终结执行本案。海口中院于下达《执行裁定书》[（2008）海中法执字第 153-2 号]，就上述案件作出裁定，裁定如下：

“一、解除本院对被执行人海南第一百货商场有限公司名下望海商城第三层面积为 2550.96 平方米的房产（证号：海口市房权证海房字第 39897 号、39898 号）轮候查封。

二、海南省海口市第一公证处[2005]市一证经字第 1143 号公证书终结执行。”

详情见 2007 年 10 月 12 日、2008 年 10 月 13 日、2010 年 2 月 10 日《上海证券报》、《中国证券报》。

16、海南第一房产交易中心有限公司有关事项。海南第一房产交易中心有限公司就委托销售代理合同纠纷于 2005 年 12 月 14 日向海口市龙华区人民法院提出诉前财产保全申请。2005 年 12 月 21 日海口市龙华区人民法院下达(2006)龙民保字第 16 号《民事裁定书》，裁定查封本公司车辆 4 辆，2006 年 3 月 10 日海口市龙华区人民法院下达(2006)龙民二初字第 130 号《民事判决书》：由本公司在判决生效后十日内向其支付佣金 960,483.66 元、利息、案件受理费 14,615.00 元及诉前保全费 5,322.00 元。

17、本公司控股子公司海南施达商业有限公司为海南麒麟旅业开发有限公司提供保证的诉讼事项。1998 年 8 月 4 日海南麒麟旅业开发有限公司(以下简称“麒麟旅业”)与交通银行海南分行签订借款合同，借款本金为 140 万元，借款期限为 8 个月，施达商业对以上借款及利息承担保证责任。2002 年 7 月 16 日一投集团向交行承诺履行保证责任。后因贷款逾期，银行提起诉讼，海口市龙华区人民法院于 2004 年 9 月 1 日下达(2004)龙民二初字第 285 号《民事判决书》，限麒麟旅业归还借款本金及利息(本金 140 万元、利息 671,200.09 元)；施达商业和一投集团承担连带清偿责任。根据海口市龙华区人民法院 2005 年 9 月 8 日下达的(2005)龙执字第 688 号《民事裁定书》，法院裁定将案件的申请执行人由交通银行海南分行变更为中国信达资产管理公司海口办事处。

18、本公司原控股股东第一投资集团股份有限公司关联方海南望海商城有限公司(下称“望海商城公司”)提起行政诉讼事项。望海商城公司就其以资产抵偿欠付本公司资金占用及担保债务的相关房产过户的政府行政行为提出异议，向海口市美兰区人民法院(下称“美兰区法院”)提起行政诉讼，经美兰区法院审理，认为望海商城公司所提诉请与法无据，不予支持。判决如下：驳回望海商城公司的诉讼请求。望海商城公司不服上述判决，已向海口市中级人民法院提起上诉。海口中院已就上述行政诉讼作出判决，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

详情见 2008 年 10 月 7 日、2009 年 9 月 9 日《中国证券报》、《上海证券报》。

19、海南南亚贸易有限公司诉本公司债务纠纷案。本公司于 2008 年 12 月收到海口市中级人民法院(下称“海口中院”)送达的海南南亚贸易有限公司(下称“南亚公司”)诉本公司的起诉状。起诉状全文如下：

“原告：海南南亚贸易有限公司

住所地：海口市海秀路 6 号

法定代表人：唐毅，董事长

被告：本公司

诉讼请求：1、判令被告偿还本金 1000 万元

2、本案诉讼费由被告承担

事实和理由如下：

1996 年上半年，被告前身即海南第一投资招商股份有限公司因酝酿公司上市需要资金，于是找到原告协商，由原告向银行贷款 1000 万元，款项全部由被告支配，原告因与被告当时的法定代表人蒋会成是好朋友，就同意此一做法。1996 年 5 月 14 日，原告与当时的海口科技城市信用社签订一份《借款合同》，约定由原告向信用社借款 1000 万元，期限为 12 个月，利率为月息 0.89%，合同签订当天，信用社向原告转款 1000 万元。

原告收到信用社的借款 1000 万元后，按照被告提供的其关联公司的帐号和开户银行，分别将

该 1000 万元最终转入了被告帐户。具体如下：

1、1996 年 6 月 26 日转给海南汉才科技有限公司 150 万元，汉才公司于 1996 年 6 月 28 日将此款转给海南良大贸易有限公司，该笔款项又于 1997 年 1 月 3 日转给海南第一投资招商股份有限公司；

2、1996 年 6 月 21 日转给海南良大贸易有限公司 80 万元，良大公司又于 1996 年 6 月 28 日将此款转到该公司在海南华银国际信托帐户，该笔款项又于 1997 年 1 月 3 日转给海南第一投资招商股份有限公司；

3、1996 年 7 月 26 日、1996 年 7 月 31 日和 1996 年 8 月 2 日分三次转给海南托喜礼品有限公司 200 万元，该笔款项现金支出；

4、1996 年 6 月 13 日转入海南汉才科技有限公司 200 万元，该笔款项 1996 年 6 月 26 日又从汉才科技帐户转到海南良大贸易公司帐户，1996 年 6 月 14 日转入海南良大贸易有限公司 100 万元，该笔款又于 1996 年 6 月 21 日转入原告在海南省信托帐户。

以上两笔款项合计 300 万元，良大公司 1996 年 7 月 1 日将此款和原告在信托公司帐户存款余额合并后 800 万元转为定期存款，该笔存款到期后良大公司委托信托公司付款，将该款于 1997 年 4 月 14 日转给海南太阳女休闲用品有限公司帐户，转款金额 826.404 万元，该公司将此款项的 515.8 万元 1997 年 4 月 15 日转为不定期一年存款，300 万元转到海南第一投资招商股份有限公司；

5、1996 年 10 月 24 日转入海南广和贸易有限公司 23.8 万元，该笔款项广和贸易以现金方式支出。

以上转款合计 1003.8 万元。

因被告未能按时还本付息，2000 年 3 月间，关闭海南发展银行清算组对原告提起诉讼，同年 5 月，海口中院以（2000）海中法经初字第 40 号民事判决书判决。同年 12 月，海南省高级法院又以（2000）琼经终字第 77 号民事判决书终审判决。两审判决确定，原告贷款 1000 万元本金、利息和罚息均由原告负责偿还。法院判决后，原告曾多次找被告协商解决方案，均未有结果。为妥善解决历史遗留问题，原告拟出新的解决方案与被告协商，即由原告控股的海口金兴岛美容休闲服务有限公司租用被告控股企业海南望海楼酒店 1220 平方米进行经营，原告不实际缴纳租金，拟以该房产使用权（租金）抵偿被告所欠债务（本息约 1500 万元），至 2017 年 12 月 31 日止抵债完毕。

被告原法定代表人蒋会成签名同意按抵债方式办理，后被告股权转让给了天津泰达集团公司，其进驻海口后，以望海酒店的名义起诉黄容（美容院名义上的经营者），后美兰区法院追加原告、被告及海口金兴岛美容休闲服务有限公司为第三人，现该案正在审理之中。

原告认为，正是考虑到被告实际还款有困难，最终才形成了以美容院租金抵偿债务的实际做法，原告才未向法院起诉被告，现被告因内部股东变更，并以系列行为想要对所欠原告债务不予偿还，原告被迫在无奈之余才提起诉讼，要求被告偿还本金 1000 万元，同时保留进一步追索利息的权利。”

海口中院在审理上述案件中，于 2008 年 12 月 16 日向原告南亚公司送达了受理通知书、预交诉讼费通知书，限其在接到通知书的次日起七日内须预交案件受理费 81800 元。原告南亚公司于同月 23 日向海口中院提出缓交诉讼费的申请，海口中院于 2009 年 1 月 4 日向原告南亚公司送达了不同意缓交诉讼费的通知，并限其在接到通知书的次日起七日内须预交清本案全部案件受理费。但原告南亚公司逾期仍未向海口中院交受理费。海口中院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零七条、《诉讼费用交纳办法》第二十二条第一款、第四款、《最高人民法院关于适用〈诉讼费用交纳办法〉的通知》第二条之规定，下达《民事裁定书》[（2009）海中法民二初字第 1 号]，裁定：

本案按撤诉处理。

详情见 2008 年 12 月 25 日、2009 年 2 月 28 日《上海证券报》、《中国证券报》。

20、本公司控股子公司海南望海国际大酒店有限公司（下称“望海酒店”）诉海口金兴岛美容休闲服务有限公司及业主黄蓉欠付租金纠纷案。望海酒店于 2008 年 1 月 31 日向海口市美兰区人民法院就欠付租金事项起诉海口秀英金岛休闲中心。海口市美兰区人民法院于 2008 年 4 月 25 日以（2008）美民二初字第 22 号民事判决书，判决海口海港金岛休闲中心业主黄蓉偿还望海酒店租金 3,110,000.00 元、违约金 714,188.00 元。2008 年 5 月 12 日，黄蓉向海口市中级人民法院提出上诉，海口市中级人民法院于 2008 年 9 月 9 日以（2008）海中法民一终字第 750 号民事裁定书，裁定如下：

①撤销海口市美兰区人民法院（2008）美民二初字第 22 号民事判决；

②发回海口市美兰区人民法院重审。

2009 年 1 月 14 日海口市美兰区人民法院开庭重审上述案件，2009 年 3 月 25 日判令：

1、解除原告海南望海国际大酒店有限公司与被告黄蓉签订的《租赁经营合同》、《租赁经营合同补充合同》、《补充协议》。

2、被告黄蓉须于判决发生法律效力之日起十日内，支付给原告租金 3,110,000.00 元。

3、被告黄蓉须于本判决发生法律效力之日起十日内支付给原告违约金 714,188.00 元。

4、驳回原告的诉讼请求。

黄蓉不服已提起上诉。海口市中级人民法院已就上述案件作出了判决，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

详情见 2009 年 4 月 10 日、2009 年 5 月 22 日、2009 年 12 月 9 日《上海证券报》、《中国证券报》

21、关于本公司就原控股股东第一投资集团股份有限公司（下称“一投集团”）及其关联方 2007 年抵偿所欠我司债务，并已过户至本公司名下的海口南洋大厦房产未移交给本公司使用事项，诉海口南洋大厦有限公司及相关租房户的有关情况。2007 年 7 月、8 月，一投集团及其关联方与本公司及子公司分两次签订《协议书》，将其部分非现金资产以评估值共作价 148,975,900.00 元抵偿本公司及子公司对其担保所产生的预计负债 127,618,418.00 元及往来款 19,949,060.54 元。抵债资产中含一投集团控股子公司海口南洋大厦有限公司所拥有的海口南洋大厦 1 层 2 个铺面房产 332.47 m<sup>2</sup>（海房字第 48058、48059 号）、7 层 6 套房产 861.85 m<sup>2</sup>（海房字第 48055、48061、48070-48073 号）、27 层 9 套房产 831.84 m<sup>2</sup>（海房字第 48032-48040 号）、-1 层部分房产 421.48 m<sup>2</sup>（海房字第 48060 号）。上述房产已于 2007 年 9 月 24 日过户至本公司名下，但相关房屋并未移交给本公司使用。

2008 年 5 月 22 日，本公司就上述房产分别向海口市龙华区人民法院起诉海口南洋大厦有限公司及相关租房户，诉讼请求：

①请求依法判令被告海口南洋大厦有限公司搬出位于海口滨海大道南洋大厦的相关房屋（上述房产），将该等房移交给原告行使权利；

②判令被告承担本案的全部诉讼费用。

2009 年 3 月 13 日龙华法院作出判决支持我司诉讼，海口南洋大厦有限公司不服上述判决，已提起上诉。

后南洋大厦公司申请撤回上诉，海口市中级人民法院该院依照有关规定，下达《民事裁定书》〔（2009）海中法民一终字第 1602—1614 号、1671—1674 号〕共 17 份，准许南洋大厦公司撤回上

诉。本裁定为终审裁定。

详情见 2009 年 4 月 10 日、2009 年 11 月 25 日《上海证券报》、《中国证券报》。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
天津市大通建设发展集团有限公司	母公司	24,843,225.08		29,882,353.11	76,321,203.19
天津地铁捷通置地投资有限公司	母公司的全资子公司	11,006,995.21		2,456,098.33	
海航置业控股(集团)有限公司	间接控股股东	10,000,000.00		1,123,950.00	51,123,950.00
海南海航地产控股(集团)有限公司	集团兄弟公司	10,000,000.00		30,000,000.00	20,000,000.00
合计		55,850,220.29		63,462,401.44	147,445,153.19

2、报告期内公司重大关联交易事项详见本期会计报表附注 6.4。

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
海南施达商业有限公司	控股子公司	麒麟旅业	2,071,200				连带责任担保	否			否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								2,071,200					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								0					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								117,342,366					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								119,413,566					
担保总额占公司净资产的比例（%）								0					
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）								100,670,000					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								100,670,000					

## 担保情况说明：

一、对外担保。本公司控股子公司海南施达商业有限公司为麒麟旅业提供担保，担保金额为 2,071,200 元。该事项已于 2006 年 4 月 26 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

## 二、为子公司担保

1)、本公司为控股子公司海南第一百货商场有限公司提供担保，担保金额为 30,000,000 元（截至 2009 年 12 月 31 日担保余额为 21,300,000 元）。该事项已于 2008 年 1 月 3 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

2)、本公司为控股子公司海南第一百货商场有限公司提供担保，担保金额为 72,870,000 元（截至 2009 年 12 月 31 日担保余额为 69,870,000 元）。该事项已于 2008 年 1 月 19 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

3)、本公司为控股子公司海南望海国际大酒店有限公司提供担保，担保金额为 18,300,000 元（截至 2009 年 12 月 31 日担保余额为 16,672,366 元）。该事项已于 2008 年 1 月 19 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

4)、本公司为控股子公司海南第一百货商场有限公司提供担保，担保金额为 33,500,000 元（截至 2009 年 12 月 31 日担保余额为 9,500,000 元）。该事项已于 2008 年 2 月 26 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

三、本公司报告期末净资产为负值。

## 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>第一大股东天津大通承诺：</p> <p>(1) 认可 S*ST 一投的股改方案，接受股改方案中的对价支付安排，推动本次股权分置改革方案获得股东大会暨相关股东会议审议通过后尽快实施，在 S*ST 一投股权分置改革方案实施之前不进行对实施该方案构成实质性障碍的行为。</p> <p>(2) 就表示反对或者未明确表示同意的非流通股股东所持有股份的处理方法问题，本公司承诺如该等股东以书面方式明确表示反对本次股权分置改革方案且明确要求取得应获得的以资本公积金定向转增股份，本公司可根据该股东与本公司达成的代为垫付对价协议，由本公司代为垫付对价。</p>	<p>本公司股改方案已于 2007 年 4 月 13 日正式实施，前述承诺第一、第二项已履行完毕，第</p>

	(3) 在竞拍成功后, 本公司将积极推动 S*ST 一投的债务重组工作, 并在合适时机向 S*ST 一投注入优质资产, 提升上市公司的经营业绩, 促进上市公司的良性发展。	三项尚未完全完成。
其他对公司中小股东所作承诺	<p>天津大通的控股股东海航置业于 2009 年 8 月 14 日在《海南筑信投资股份有限公司详式权益变动报告书》中承诺:</p> <p>“1、海航置业作为天津大通的控股股东, 继续促使天津大通履行在 ST 筑信股改时作出的承诺, 以不低于 5 亿元的优质资产进行注入, 提高 ST 筑信的盈利能力并增强持续经营能力。若天津大通不能履行该资产注入的义务, 则由海航置业承担相应义务。</p> <p>2、天津大通或海航置业将在两年内启动向 ST 筑信注入资产的重组工作, 并承诺所注入的资产在注入完成后两个会计年度内实现的净利润累计不低于 6000 万元, 如实际净利润未达到前述标准, 差额部分由天津大通或海航置业以现金方式补足, 具体支付时间为承诺期满对应年度报告披露后 10 日内或年度报告应披露当年的 5 月 10 日前。</p> <p>3、继续积极推动 ST 筑信的债务重组工作, 由天津大通或海航置业为 ST 筑信债务重组提供过桥资金支持, 并为 ST 筑信的银行贷款提供信用担保。</p> <p>4、在未完全履行承诺之前, 督促天津大通不转让其所持有的 ST 筑信的股份, 除非受让人同意并有能力承担前述承诺责任。督促天津大通将其所持 ST 筑信股份托管至 ST 筑信股改保荐机构平安证券所属营业部, 由平安证券对该等股份实施暂时性卖出限制, 直至该承诺完全履行为止。”</p>	正在履行过程中。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	40
境内会计师事务所审计年限	4

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内, 公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

#### (十) 其他重大事项的说明

##### 一、本公司被中国证监会立案调查事项

本公司于 2009 年 1 月 13 日接到中国证监会《立案调查通知书》（琼证监立通字[2009]1 号），称因公司涉嫌信息披露违法违规一案，中国证监会决定对本公司立案调查（见刊登于 2009 年 1 月 14 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的本公司公告）。目前尚在调查过程中。

##### 二、本公司实际控制人发生变更事项

本公司第一大股东天津市大通建设发展集团有限公司（以下简称：天津大通）及其一致行动人天津市艺豪科技发展有限公司（以下简称：艺豪科技）与海航置业控股（集团）有限公司（以下简称：海航置业）于 2009 年 5 月 4 日签订了《增资协议》，主要内容如下：

海航置业以 42131.01 万元现金对其全资子公司新生地产投资有限公司（以下简称：新生地产，注册资本为 5000 万元）进行增资；天津大通以其持有的本公司 3972.25 万股股份（占总股本的 13.44%）作价 13028.99 万元对新生地产进行增资；艺豪科技以其持有的本公司 3000.00 万股股份（占总股本的 10.15%）作价 9840 万元对新生地产进行增资。

有关情况详见刊登于 2009 年 5 月 6 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的本公司公告，刊登于 2009 年 5 月 8 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的天津大通、艺豪科技《海南筑信投资股份有限公司简式权益变动报告书》、海航置业、新生地产《海南筑信投资股份有限公司详式权益变动报告书》及长城证券有限责任公司关于《海南筑信投资股份有限公司详式权益变动报告书》之核查意见。

2009 年 8 月 10 日，本公司收到海航置业、天津大通及艺豪科技于 2009 年 8 月 8 日签订的《协议书》，协议各方同意解除于 2009 年 5 月 4 日签署的关于对新生地产投资有限公司的《增资协议》。协议解除后，各方均不承担违约责任。各方权利义务以新签署的文件约定为准。

2009 年 8 月 10 日，本公司还收到艺豪科技、天津大通投资集团有限公司（以下简称：大通投资）与海航置业于 2009 年 8 月 6 日签订的《增资扩股协议》，海航置业以 3 亿元现金对天津大通进行增资，天津大通注册资本由 20000 万元变更为 50000 万元。海航置业已于 2009 年 8 月 7 日将其首期认缴的货币增资 6000 万元全部出资到天津大通的资金账户，海航置业其余认缴货币出资 24000 万元在《增资扩股协议》签订后一年内缴足。

天津大通已于 2009 年 8 月 7 日在天津市工商行政管理局办理了股东出资登记手续，天津大通的注册资本变更为 50000 万元，其中海航置业出资 30000 万元，占注册资本的 60%；艺豪科技出资 10400 万元，占注册资本的 20.8%；大通投资出资 9600 万元，占注册资本的 19.2%。天津大通控股股东由艺豪科技变更为海航置业，天津大通持有本公司股份 3972.25 万股（占总股本的 13.44%），为本公司控股股东，海航置业因此间接控制本公司，海航置业实际控制人海南航空股份有限公司工会委员会成为本公司实际控制人。

有关情况详见刊登于 2009 年 8 月 11 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网

站(www. sse. com. cn)的本公司公告，刊登于 2009 年 8 月 14 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)的艺豪科技、逯鹰先生《海南筑信投资股份有限公司简式权益变动报告书》、海航置业《海南筑信投资股份有限公司详式权益变动报告书》。

### 三、提前改选公司董事会、监事会事项

鉴于公司实际控制人发生了变化，根据公司第一大股东天津大通提议，本公司董事会于 2009 年 9 月 14 日召集召开了 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了以下议案：

1、《关于提前改选公司董事会的议案》：选举李爱国先生、李同双先生、王志国先生、王福林先生、曾标志先生、田淼先生为公司第六届董事会董事；选举张华先生、孙利军先生、吕品图先生为公司第六届董事会独立董事。

2、《关于提前改选公司监事会的议案》：选举黄振达先生、张立建先生、王楠女士为公司第六届监事会监事。

### 四、公司第六届董事会选举董事长、执行董事长，聘任高级管理人员事项

公司第六届董事会于 2009 年 9 月 14 日召开了第一次会议，审议通过了以下议案：

- 1、选举李爱国先生为公司董事长；
- 2、选举李同双先生为公司执行董事长兼法定代表人；
- 3、聘任李同双先生为公司总裁；
- 4、聘任曾标志先生、贾维忠先生、许献红先生为公司副总裁；聘任王敏先生为公司财务总监；
- 5、聘任周志远先生为公司董事会秘书。

### 五、公司第六届监事会选举监事会主席事项

公司第六届监事会于 2009 年 9 月 14 日召开了第一次会议，选举黄振达先生为公司监事会主席。

有关情况详见刊登于 2009 年 8 月 28 日、2009 年 9 月 15 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)的本公司公告。

## (十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于被立案调查的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 1 月 14 日	http://www. sse. com. cn
2008 年度业绩预亏公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 1 月 23 日	http://www. sse. com. cn
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 2 月 5 日	http://www. sse. com. cn
关于所聘会计师事务所更名的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 2 月 25 日	http://www. sse. com. cn

诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 2 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司董事辞职的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第五届董事会第二十二次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第五届董事会第二十三次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第五届监事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2008 年度股东大会通知	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于收到中国证监会海南监管局《关于要求海南筑信投资股	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于媒体报道的澄清公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
债务重组进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

2008 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第五届董事会第二十四次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于实际控制人变更的提示性公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
详式权益变动报告书	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
简式权益变动报告书	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
股东股权质押解除公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于公司股票交易价格异常波动的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
重大事项公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 5 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于实际控制人变更的提示性公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于收到解除新生地产投资有限公司《增资协议》的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
详式权益变动报告书	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
简式权益变动报告书	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第五届董事会第二十六次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第五届监事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于办公场所及联系方式变更的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

2009 年第一次职工代表大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 8 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于第一大股东转让本公司债权的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 10 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第二次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 10 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 10 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于对媒体报道的澄清公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
第六届董事会第三次会议决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
2009 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
诉讼进展公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 12 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
关于办公场所及联系方式变更的公告	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 12 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、财务报告

### (一) 审计报告

# 审计报告

中审亚太审字[2010]010288 号

海南筑信投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南筑信投资股份有限公司（以下简称“筑信股份”）财务报告，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表、2009 年度的利润表、现金流量表和股东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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是筑信股份管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，筑信股份财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了筑信股份 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

此外，我们提请财务报表使用者注意：如财务报表附注 9 所述，截止 2009 年 12 月 31 日，筑信股份账面未分配利润仍为巨额负数，筑信股份的主要经营性资产（包括房产、土地等）大部分已被抵押、司法查封；未完全执行与部分银行达成的债务重组协议，存在一定金额的逾期贷款；与个别银行的债务尚待重组。受该等事项的影响，筑信股份的持续经营能力具有不确定性。同时，我们也关注到第一大股东天津市大通建设发展集团有限公司承诺通过定向增发实施的资产注入等事项，该事项如能顺利完成，将对筑信股份的持续经营能力产生重要影响。本段内容并不影响已发表的审计意见。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：李志林

中国注册会计师：胡昌喜

二零一零年三月二十六日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:海南筑信投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	5.1	40,312,263.16	18,537,081.99
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	10,698,519.74	10,077,726.13
预付款项	5.3	447,486.56	670,733.36
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	5.4	23,384,247.13	134,979,804.21
买入返售金融资产			
存货	5.5	10,444,568.38	14,099,674.68
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		85,287,084.97	178,365,020.37
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.6	8,994,055.18	
投资性房地产	5.7	140,965,128.34	9,954,268.20
固定资产	5.8	528,948,161.43	569,177,790.66

在建工程	5.9	23,996,035.52	17,864,601.82
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	5.10	68,648,598.30	69,345,887.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.11	11,043,443.43	48,260,314.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		782,595,422.20	714,602,862.46
资产总计		867,882,507.17	892,967,882.83
<b>流动负债:</b>			
短期借款	5.13	31,376,165.98	16,376,165.98
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.14	59,170,305.42	34,170,935.83
预收款项	5.15	50,037,186.54	40,003,040.09
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.16	16,515,883.24	5,972,284.81
应交税费	5.17	23,710,263.93	21,388,178.62
应付利息	5.18	104,442,012.89	86,539,605.78
应付股利	5.19	27,335,435.00	27,335,435.00
其他应付款	5.20	290,177,472.49	262,499,593.71
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动	5.21	96,110,000.00	88,153,438.00

负债			
其他流动负债			
流动负债合计		698,874,725.49	582,438,677.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	5.22	113,332,366.00	173,154,046.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款	5.23	5,000,000.00	5,000,000.00
预计负债	5.24	62,952,032.86	62,952,032.86
递延所得税负债	5.11	1,628,952.77	
其他非流动负债			
非流动负债合计		182,913,351.63	241,106,078.86
负债合计		881,788,077.12	823,544,756.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	5.25	295,559,966.00	295,559,966.00
资本公积	5.26	104,680,847.02	98,417,965.70
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	5.27	44,630,431.23	44,630,431.23
一般风险准备			
未分配利润	5.28	-464,266,394.88	-375,832,110.02
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		-19,395,150.63	62,776,252.91
少数股东权益		5,489,580.68	6,646,873.24
所有者权益合计		-13,905,569.95	69,423,126.15
负债和所有者权益 总计		867,882,507.17	892,967,882.83

法定代表人：李同双 主管会计工作负责人：张佩华 会计机构负责人：田清泉

## 母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:海南筑信投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		17,962,584.61	137,531.14
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	12.1	4,397,150.69	4,949,216.88
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	12.2	93,586,499.93	140,901,677.25
存货			632,416.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		115,946,235.23	146,620,841.27
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12.3	246,844,055.18	246,844,055.18
投资性房地产		23,841,965.34	
固定资产		70,152,044.79	91,909,111.55
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		29,279,015.76	29,394,935.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			41,191,652.46
其他非流动资产			
非流动资产合计		370,117,081.07	409,339,754.95
资产总计		486,063,316.30	555,960,596.22

<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,246,865.12	2,507,728.77
预收款项			
应付职工薪酬		1,100,672.47	341,956.47
应交税费		1,020,319.37	825,741.57
应付利息		49,983,208.45	43,983,993.07
应付股利		27,335,435.00	27,335,435.00
其他应付款		347,204,216.39	345,184,623.53
一年内到期的非流动 负债		69,760,000.00	59,543,578.00
其他流动负债			
流动负债合计		498,650,716.80	479,723,056.41
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		22,340,000.00	52,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,340,000.00	52,000,000.00
负债合计		520,990,716.80	531,723,056.41
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		295,559,966.00	295,559,966.00
资本公积		101,048,470.64	95,264,613.40
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		44,630,431.23	44,630,431.23
一般风险准备			
未分配利润		-476,166,268.37	-411,217,470.82
所有者权益（或股东权益） 合计		-34,927,400.50	24,237,539.81
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		486,063,316.30	555,960,596.22

法定代表人：李同双 主管会计工作负责人：张佩华 会计机构负责人：田清泉

**合并利润表**  
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		361,279,105.15	320,684,743.59
其中:营业收入	5.29	361,279,105.15	320,684,743.59
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		418,133,746.74	335,188,655.00
其中:营业成本	5.29	259,289,432.17	226,808,534.00
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	5.30	5,476,319.53	4,566,238.55
销售费用		24,132,564.76	19,904,849.50
管理费用		54,274,728.04	43,968,723.35
财务费用		34,441,003.96	37,126,721.85
资产减值损失	5.33	40,519,698.28	2,813,587.75
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	5.31	6,598,523.61	
投资收益(损失以“—”号填列)	5.32		75,592.44
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		-50,256,117.98	-14,428,318.97
加:营业外收入	5.34	859,865.35	3,982,229.24
减:营业外支出	5.35	404,464.39	62,369,170.14
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-49,800,717.02	-72,815,259.87
减:所得税费用	5.36	38,803,803.59	3,922,672.18
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		-88,604,520.61	-76,737,932.05
归属于母公司所有者的净利润		-88,434,284.86	-76,381,702.91

少数股东损益		-170,235.75	-356,229.14
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.299	-0.258
（二）稀释每股收益		-0.299	-0.258
七、其他综合收益		6,262,881.32	
八、综合收益总额		-82,341,639.29	-76,737,932.05
归属于母公司所有者的综合收益总额		-82,183,686.21	-76,381,702.91
归属于少数股东的综合收益总额		-157,953.08	-356,229.14

法定代表人：李同双 主管会计工作负责人：张佩华 会计机构负责人：田清泉

### 母公司利润表

2009 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,198,619.00	340,000.00
减：营业成本		1,824,433.08	
营业税金及附加		120,924.05	18,700.00
销售费用			
管理费用		11,230,600.54	14,552,284.90
财务费用		12,922,170.46	14,084,813.74
资产减值损失		639,184.61	201,165.70
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-24,538,693.74	-28,516,964.34
加：营业外收入		781,548.65	970.00
减：营业外支出			794,598.01
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-23,757,145.09	-29,310,592.35
减：所得税费用		41,191,652.46	
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-64,948,797.55	-29,310,592.35
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		5,783,857.24	
七、综合收益总额		-59,164,940.31	-29,310,592.35

法定代表人：李同双 主管会计工作负责人：张佩华 会计机构负责人：田清泉

## 合并现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		389,242,147.35	411,510,262.98
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.39.1	60,120,775.36	8,251,302.98
经营活动现金流入小计		449,362,922.71	419,761,565.96
购买商品、接受劳务支付的现金		228,128,298.24	284,563,254.14
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		26,330,339.24	24,699,957.49
支付的各项税费		27,154,446.86	20,911,528.55
支付其他与经营活动 有关的现金	5.39.2	80,829,861.16	69,118,990.16
经营活动现金流出 小计		362,442,945.50	399,293,730.34
经营活动产生的 现金流量净额		86,919,977.21	20,467,835.62
<b>二、投资活动产生的现金 流量：</b>			
收回投资收到的现金			1,000,000.00
取得投资收益收到的 现金			79,992.00
处置固定资产、无形 资产和其他长期资产收回 的现金净额		1,150.00	8,000.00
处置子公司及其他营 业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动 有关的现金			
投资活动现金流入 小计		1,150.00	1,087,992.00
购建固定资产、无形 资产和其他长期资产支付 的现金		12,016,523.92	17,260,108.08
投资支付的现金			1,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营 业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,016,523.92	18,260,108.08
投资活动产生的现金流量净额		-12,015,373.92	-17,172,116.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		15,000,000.00	63,500,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			35,739,261.51
筹资活动现金流入小计		15,000,000.00	99,239,261.51
偿还债务支付的现金		61,053,438.00	83,035,219.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,075,984.12	13,233,520.92
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			4,849,406.26
筹资活动现金流出小计		68,129,422.12	101,118,146.69
筹资活动产生的现金流量净额		-53,129,422.12	-1,878,885.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		21,775,181.17	1,416,834.36
加：期初现金及现金等价物余额		18,537,081.99	17,120,247.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		40,312,263.16	18,537,081.99

法定代表人：李同双 主管会计工作负责人：张佩华 会计机构负责人：田清泉

## 母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		271,208.71	1,616,545.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		106,026,991.78	39,333,642.49
经营活动现金流入小计		106,298,200.49	40,950,188.25
购买商品、接受劳务支付的现金		480,319.55	1,501,051.00
支付给职工以及为职工支付的现金		2,048,605.87	2,560,555.28
支付的各项税费		898,215.60	1,058,826.49
支付其他与经营活动有关的现金		52,537,129.60	20,210,334.25
经营活动现金流出小计		55,964,270.62	25,330,767.02
经营活动产生的现金流量净额		50,333,929.87	15,619,421.23
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		210,755.64	1,558,582.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		210,755.64	1,558,582.00
投资活动产生的现金流量净额		-210,755.64	-1,558,582.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			8,546,000.00
筹资活动现金流入小计			8,546,000.00
偿还债务支付的现金		29,443,578.00	12,456,422.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,854,542.76	6,078,940.92
支付其他与筹资活动有关的现金			4,849,406.26
筹资活动现金流出小计		32,298,120.76	23,384,769.18
筹资活动产生的现金流量净额		-32,298,120.76	-14,838,769.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		17,825,053.47	-777,929.95
加：期初现金及现金等价物余额		137,531.14	915,461.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		17,962,584.61	137,531.14

法定代表人：李同双 主管会计工作负责人：张佩华 会计机构负责人：田清泉

## 合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	295,559,966.00	98,417,965.70			44,630,431.23		-375,832,110.02		6,646,873.24	69,423,126.15
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	295,559,966.00	98,417,965.70			44,630,431.23		-375,832,110.02		6,646,873.24	69,423,126.15
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		6,262,881.32					-88,434,284.86		-1,157,292.56	-83,328,696.10
(一)净利润							-88,434,284.86		-1,157,292.56	-89,591,577.42
(二)其他综合收益		6,262,881.32								6,262,881.32
上述(一)和(二)小计		6,262,881.32					-88,434,284.86		-1,157,292.56	-83,328,696.10
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										

2. 股份支付计入所有者 权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东） 的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结 转										
1. 资本公积转增资本(或 股本)										
2. 盈余公积转增资本(或 股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	295,559,966.00	104,680,847.02			44,630,431.23		-464,266,394.88		5,489,580.68	-13,905,569.9
										5

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	295,559,966.00	97,739,412.45			44,630,431.23		-299,450,407.11		7,003,102.38	145,482,504.95
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	295,559,966.00	97,739,412.45			44,630,431.23		-299,450,407.11		7,003,102.38	145,482,504.95
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		678,553.25					-76,381,702.91		-356,229.14	-76,059,378.80
(一)净利润							-76,381,702.91		-356,229.14	-76,737,932.05
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-76,381,702.91		-356,229.14	-76,737,932.05
(三)所有者投入和减少资本		678,553.25								678,553.25

1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		678,553.25							678,553.25	
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	295,559,966.00	98,417,965.70			44,630,431.23		-375,832,110.02		6,646,873.24	69,423,126.15

法定代表人：李同双

主管会计工作负责人：张佩华

会计机构负责人：田清泉

## 母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	295,559,966.00	95,264,613.40			44,630,431.23		-411,217,470.82	24,237,539.81
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	295,559,966.00	95,264,613.40			44,630,431.23		-411,217,470.82	24,237,539.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		5,783,857.24					-64,948,797.55	-59,164,940.31
(一)净利润							-64,948,797.55	-64,948,797.55

(二)其他综合收益		5,783,857.24						5,783,857.24
上述(一)和(二)小计		5,783,857.24					-64,948,797.55	-59,164,940.31
(三)所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的								

分配								
4. 其他								
(五)所有者 权益内部结 转								
1. 资本公积 转增资本(或 股本)								
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末 余额	295,559,966.00	101,048,470.64			44,630,431.23		-476,166,268.37	-34,927,400.50

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	295,559,966.00	95,264,613.40			44,630,431.23		-381,906,878.47	53,548,132.16
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	295,559,966.00	95,264,613.40			44,630,431.23		-381,906,878.47	53,548,132.16
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-29,310,592.35	-29,310,592.35
(一)净利润							-29,310,592.35	-29,310,592.35
(二)其他综合收益								

上述(一)和 (二)小计								-29,310,592.35	-29,310,592.35
(三)所有者 投入和减少 资本									
1. 所有者投 入资本									
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分 配									
1. 提取盈余 公积									
2. 提取一般 风险准备									
3. 对所有 者(或股 东)的分 配									
4. 其他									

(五)所有者 权益内部结 转								
1. 资本公积 转增资本(或 股本)								
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末 余额	295,559,966.00	95,264,613.40			44,630,431.23		-411,217,470.82	24,237,539.81

法定代表人：李同双

主管会计工作负责人：张佩华

会计机构负责人：田清泉

### (三) 财务报表附注

#### 1、公司基本情况

海南筑信投资股份有限公司（下文简称“本公司”或“公司”），原名“第一投资招商股份有限公司”，系经海南省股份制试点领导小组办公室 1993 年 2 月 27 日琼股办字〔1993〕31 号文批准，于 1993 年 5 月由海南第一投资发展有限公司（后更名为“第一投资集团股份有限公司”，下文简称“一投集团”）联合海南川经协作贸易公司（后更名为“海南金川股份有限公司”）、海南凤凰机场总公司（后更名为“海南机场股份有限公司”）和海南光大国际信房地产开发有限公司（后更名为“海南光大国际投资总公司”），以定向募集方式设立的股份有限公司，并于 1993 年 5 月 12 日在海南省工商行政管理局登记注册。公司营业执照注册号：460000000124560；法定代表人：李同双；注册地址：海口市美兰区大英山西四路 9 号；公司经营范围：房地产开发、经营；高科技及信息产业、工业、农牧渔业、商业、旅游业的投资经营，能源开发；非融资性租赁，自有房屋租赁。

公司原注册资本为 12,400 万元，折合股本 12,400 万股，1996 年按《公司法》进行规范，并进行重新登记，经过 1998 年送股和 2000 年缩股后，总股本变更为 10,416 万股；经中国证券监督管理委员会“证监发行字（2002）74 号”文核准，于 2002 年 7 月 21 日发行人民币普通股 5,000 万股，股本增至 15,416 万股；2002 年 8 月 6 日公司股票在上海证券交易所挂牌上市交易，股票代码：600515，公司简称：第一投资；经公司 2002 年度股东大会决议通过，公司用资本公积每 10 股转赠 5 股、并用利润每 10 股转赠 0.8 股，共计转赠股本 8,941.28 万股，股本由此增至 24,357.28 万股；经公司 2007 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议，由资本公积转增注册资本，全体流通股股东每持有 10 股流通股获赠 4 股，共计转增股本 5,198.72 万股，股本由此增至 29,556 万股。

由于公司 2004 年度财务报告被会计师事务所出具无法表示意见的审计报告，公司股票自 2005 年 5 月 10 日起实行特别处理，公司简称改为“ST 一投”；2005 年度公司持续亏损，根据上海证券交易所的有关规定，公司股票自 2006 年 5 月 8 日实施退市风险警示的特别处理，公司简称改为“\*ST 一投”；2006 年度公司净利润 1,817.48 万元，扣除非经常性损益后的净利润为 534.39 万元，经上海证券交易所批准，撤销对公司股票实行的退市风险警示，2007 年 4 月 30 日，公司股票简称变更为“ST 一投”；2008 年 6 月 30 日，经第三次临时股东大会投票表决通过，公司名称由“第一投资招商股份有限公司”变更为“海南筑信投资股份有限公司”，公司营业期限延长至 2038 年 5 月 12 日，2008 年 7 月 9 日起，经上海证券交易所核准，公司股票简称变更为“ST 筑信”。

2007 年 1 月 10 日通过公开拍卖，天津市大通建设发展集团有限公司（下文简称“大通建设”）和天津市艺豪科技发展有限公司（下文简称“艺豪科技”）分别受让一投集团持有的本公司法人股 39,722,546 股、30,000,000 股，同时艺豪科技持有大通建设 52% 的股权。

2009 年 8 月 6 日，大通建设股东艺豪科技、天津大通投资集团有限公司（下文简称“大通投资”）与海航置业控股（集团）有限公司（下文简称“海航置业”）签订了《增资扩股协议》，海航置业以 30,000 万元现金对大通建设进行增资，大通建设注册资本由 20,000 万元变更为 50,000 万元。海航置业已于 2009 年 8 月 7 日将其首期认缴的货币增资 6,000 万元全部出资到大通建设的资金账户，海航置业其余认缴货币出资 24,000 万元在《增资扩股协议》签订后一年内缴足。

2009年8月7日，大通建设已在天津市工商行政管理局办理了股东出资登记手续，大通建设的注册资本变更为50,000万元，其中：海航置业出资30,000万元，占注册资本的60%；艺豪科技出资10,400万元，占注册资本的20.8%；大通投资出资9,600万元，占注册资本的19.2%。大通建设控股股东由艺豪科技变更为海航置业，大通建设持有本公司股份39,722,546股（占总股本的13.44%），为本公司控股股东，海航置业因此间接控制本公司，海航置业实际控制人海南航空股份有限公司工会委员会成为本公司最终实际控制人。

## 2、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》（2006）的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表（包括2009年12月31日的资产负债表、2009年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注，下同）。

根据财政部规定，本公司自2007年1月1日起执行《企业会计准则》（2006），本财务报表附注的披露同时也遵照了中国证券监督管理委员会（下文简称“中国证监会”）制订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2009年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2009年修订）以及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2007年修订）》。

### 2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》（2006）的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2.3 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。公司会计年度为每年1月1日起至12月31日止。

### 2.4 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 2.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 2.5.1 同一控制下的企业合并

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

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资

产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵消；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵消。

#### 2.5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值以及企业合并中发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

#### 2.6 合并财务报表的编制方法

按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的

长期股权投资后，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

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

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

本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入本公司合并财务报表。本公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

## 2.7 会计计量属性

### 2.7.1 计量属性

本公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

### 2.7.2 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

## 2.8 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。

## 2.9 外币业务

### 2.9.1 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

### 2.9.2 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

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

### 2.9.3 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 2.10 金融工具

### 2.10.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

### 2.10.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

### 2.10.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

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

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

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

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

#### 2.10.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

#### 2.10.5 金融资产减值准备计提方法

##### (1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大（大于或等于 100 万元）的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大（小于 100 万元）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 2.11。

##### (3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

##### (4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价

值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

#### 2.10.6 金融资产转移

金融资产转移，是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

### 2.11 应收款项

#### 2.11.1 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回，则对其终止确认。

#### 2.11.2 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

#### 2.11.3 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大（大于或等于 100 万元）且有客观证据表明发生了减值的应收款项，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；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例（%）
1 年以内	0.5
1-2 年	1
2-3 年	5
3-4 年	15
4-5 年	40
5 年以上	80

对应收票据和预付款项，本公司单独进行减值测试，有客观证据表明其发生减值的，根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

### 2.12 存货

#### 2.12.1 存货的分类

本公司存货包括：原材料、库存商品、开发产品、开发成本及低值易耗品等。

#### 2.12.2 发出存货的计价方法

存货发出时采用加权平均法计价。

#### 2.12.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，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。

#### 2.12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

#### 2.12.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时采用一次摊销法摊销。

#### 2.12.6 确定存货可变现净值的依据和存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，本公司对存货进行全面清查后，按成本与可变现净值孰低计量。

存货可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目（或存货类别）的成本高于可变现净值的差额计提。

#### 2.12.7 房地产开发企业的存货核算方法

①开发用土地的核算方法：本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其有效年限平均摊销；将土地投入商品房开发时，将土地使用权的账面摊余价值全部转入开发成本。

②本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用计入财务费用。

### 2.13 长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

#### 2.13.1 长期股权投资的初始计量

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其初始投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

③本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

(2) 除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

#### 2.13.2 长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

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

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

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

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

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

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

① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

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

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

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

#### 2.13.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

#### 2.14 投资性房地产

本公司对能够单独计量和出售、且是为赚取租金或资本增值、或两者兼有而持有的房地产作为投资性房地产核算，主要包括已出租的建筑物。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式计量。公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场、能够从房地产交易市场取得同类或类似（是指所处地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或近似、可使用状态相同或近似）房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计。在对投资性房地产的公允价值进行估计时存在新旧程度、结构类型差异主要不确定因素。

投资性房地产按照实际取得成本进行初始计量。满足条件的其他资产转换为投资性房地产时，按照其转换日的公允价值作为转换后的入账价值。同时，转换日的公允价值小于账面价值的，差额计入当期损益；转换日的公允价值大于账面价值的，差额计入资本公积。

## 2.15 固定资产

### 2.15.1 固定资产的标准

本公司固定资产指为为生产商品、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。

### 2.15.2 固定资产的初始计量

本公司固定资产在取得时按购置或新建时的原始成本计价。

### 2.15.3 固定资产折旧

本公司对固定资产在预计使用年限内按年限平均法计提折旧，已计提减值准备的固定资产，按扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算。各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率分别为：

类别	预计使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	25-45	3-5	2.11-3.88
运输设备	5-8	3-5	11.88-19.40
其他设备	3-10	3-5	9.50-32.33
固定资产装修	2-15	无预留残值	0.07-0.50

### 2.15.4 固定资产的后续支出

本公司固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

与固定资产有关的更新改造等后续支出，符合固定资产确认条件的，将被替换的账面价值扣除后计入固定资产成本；与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，直接计入当期损益。

### 2.15.5 固定资产减值准备

中期末及年末，本公司对固定资产计提减值准备，减值准备的确定及计提方法参见附注 2.19。

## 2.16 在建工程

在建工程按实际成本核算，其实际成本包括有关建造的资产达到预定可使用状态之前发生的与购置或建造固定资产有关的一切直接或间接成本，包括符合《企业会计准则第 17 号——借款费用》资本化条件的借款费用。

在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

中期末及年末，本公司对在建工程计提减值准备，减值准备的确定及计提方法参见附注 2.19。

## 2.17 借款费用资本化

### 2.17.1 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。

#### 2.17.2 借款费用资本化期间

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

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

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

#### 2.17.3 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 2.18 无形资产

### 2.18.1 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义。

(2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。

(3) 该资产的成本能够可靠计量。

#### 2.18.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

#### 2.18.3 无形资产的后续计量

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

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

### 2.19 资产减值

### 2.19.1 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2.19.2 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。

2.19.3 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。

2.19.4 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）。

## 2.20 预计负债

### 2.20.1 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2.20.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

#### 2.21 股份支付及权益工具

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

2.21.1 本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

(1) 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

(2) 完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

(3) 在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

(4) 本公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

2.21.2 本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

(1) 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

(2) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

(3) 在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

(4) 本公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2.21.3 权益工具的公允价值按照以下方法确定：

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

(2) 不存在活跃市场的，采用合理的估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2.21.4 根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

## 2.22 收入

### 2.22.1 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；与交易相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

### 2.22.2 提供劳务

在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；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的劳务收入。

### 2.22.3 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

## 2.23 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

## 2.24 所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.24.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.24.2 本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

(1) 该项交易不是企业合并；

(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.24.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

## 2.25 主要会计政策、会计估计的变更

### 2.25.1 会计政策变更

本公司报告期内未发生重大会计政策变更事项。

### 2.25.2 会计估计的变更

本公司报告期内未发生重大会计估计变更事项。

## 2.26 前期差错更正

本公司报告期内未发生重大前期差错更正事项。

## 3、税（费）项

### 3.1 增值税

本公司按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值税，主要商品的增值税税率为 17%。

### 3.2 营业税

本公司按应税营业额的 5%计缴营业税。

### 3.3 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的 7%计缴城市维护建设税。

### 3.4 教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的 3%计缴教育费附加。

### 3.5 房产税

自用房产按房产原值 70%的 1.2%计缴；出租房产按出租收入的 12%计缴。

### 3.6 企业所得税

除天津创信投资有限公司（下文简称“天津创信”）的企业所得税税率按 25%执行外，其余公司的企业所得税税率按 20%执行。

根据国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知【国发（2007）39号】自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年至 2012 年分别按 18%、20%、22%、24%、25%税率执行。

### 3.7 其他税项

按国家有关的具体规定计缴。

## 4、企业合并及合并财务报表

## 4.1 子公司情况

## 4.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
天津创信投资有限公司	全资子公司	天津	房地产投资	1,000.00	房地产项目投资、自有房屋租赁等	1,000.00	

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津创信投资有限公司	100	100	是			

## 4.1.2 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
海南望海国际大酒店有限公司	控股子公司	海口	酒店餐饮业	3,100.00	客房、餐饮等	4,104.52	
海南施达商业有限公司	控股子公司	海口	商业	4,000.00	商业销售等	3,900.00	

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
海南望海国际大酒店有限公司	95	95	是	3,455,916.20		
海南施达商业有限公司	97.5	97.5	是	1,745,229.55		

## 4.1.3 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
海南民生百货商场有限公司	控股子公司	海口	商品销售	6,000.00	商品销售等	5,991.52	
海南第一物流配送有限公司	全资子公司	海口	物流、配送	10,000.00	百货等分流、配送和批发	10,000.00	
海南第一投资装饰工程有限公司	控股子公司	海口	安装装潢	1,000.00	室内外装修等	900.00	
海南第一商业管理有限公司	控股子公司	海口	商业咨询	200.00	商业咨询等	190.00	
海南一百超市连锁有限公司	控股子公司的全资子公司	海口	商品销售	100.00	商品销售等	100.00	
海南一百家居饰品销售有限公司	控股子公司的全资子公司	海口	商品销售	100.00	商品销售等	100.00	
海南一百服饰销售有限公司	控股子公司的全资子公司	海口	商品销售	100.00	商品销售等	100.00	

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
海南民生百货商场有限公司	99	99	是	288,434.93		
海南第一物流配送有限公司	100	100	是			
海南第一投资装饰工程有限公司	90	90	否			
海南第一商业管理有限公司	95	33	否			
海南一百超市连锁有限公司	100	100	是			
海南一百家居饰品销售有限公司	100	100	是			
海南一百服饰销售有限公司	100	100	是			

## 4.2 未纳入合并范围的子公司及其原因

本公司控股 95%的子公司海南第一商业管理有限公司（下文简称“第一商业管理”）2006 年已停止营业。

## 4.3 合并范围发生变更的说明

本报告期公司合并财务报表范围减少，本公司控股 90%的子公司海南第一投资装饰工程有限公司（下文简称“第一投资装饰”）经股东会决议同意注销，税务机关已完成其注销手续，本报告期不再纳入合并范围。

## 4.4 本期不再纳入合并范围的主体

### 4.4.1 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
海南第一商业管理有限公司	-1,674,122.77	0.00
海南第一投资装饰工程有限公司	9,993,394.64	0.00

## 5、合并财务报表重要项目注释

### 5.1 货币资金

项目	期末数	年初数
现金	946,325.06	1,156,963.84
银行存款	37,035,969.94	17,380,118.15
其他货币资金	2,329,968.16	
合计	40,312,263.16	18,537,081.99

①其他货币资金期末余额系本公司控股子公司海南民生百货商场有限公司（下文简称“民生百货”）未结算的信用卡消费金额。

②货币资金期末数比年初数增加 21,775,181.17 元，增长 117.47%的原因主要系本公司收到海南海航地产控股（集团）有限公司（下文简称“海航地产控股”）2,000 万元的款项。

### 5.2 应收账款

#### 5.2.1 分类

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	8,556,417.90	71.91	852,016.26	71.03	7,379,879.80	69.95	345,424.14	73.21
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	3,341,548.72	28.09	347,430.62	28.97	3,169,651.88	30.05	126,381.41	26.79
合计	11,897,966.62	100.00	1,199,446.88	100.00	10,549,531.68	100.00	471,805.55	100.00
净额	10,698,519.74				10,077,726.13			

应收款项金额大于 100 万元（含）为单项金额重大，其余应收款项为单项金额不重大；组合风险较大的应收款项金额合计大于 100 万元（含）为单项金额不重大但组合风险较大的应收款项。

### 5.2.2 账龄分析及百分比

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	3,309,606.98	27.82	16,378.83	2,795,246.33	26.50	13,107.72
1-2 年	1,261,310.00	10.60	12,613.10	1,211,286.00	11.48	12,112.86
2-3 年	1,211,000.00	10.18	60,550.00	5,348,649.35	50.70	267,432.47
3-4 年	5,346,059.64	44.93	801,908.95	1,194,350.00	11.32	179,152.50
4-5 年	769,990.00	6.47	307,996.00			
合计	11,897,966.62	100.00	1,199,446.88	10,549,531.68	100.00	471,805.55

### 5.2.3 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
海口海港金岛休闲中心	非关联方	4,744,868.10	1-5 年	39.88
王启友	非关联方	1,330,778.31	3-4 年	11.18
邹省荣	非关联方	1,327,267.60	3-4 年	11.16
陈丽虹	非关联方	1,153,503.89	3-4 年	9.69
刘小英	非关联方	890,310.55	3-4 年	7.48
合计		9,446,728.45		79.39

5.2.4 期末应收账款余额中应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位大通建设款项 179,268.56 元。

### 5.2.5 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
天津市大通建设发展集团有限公司	第一大股东	179,268.56	1.51

应收款项系全资子公司天津创信应收大通建设租用的大通大厦租金。

## 5.3 预付款项

### 5.3.1 按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	425,282.36	95.04	621,457.19	92.65
1-2 年	22,204.20	4.96	49,276.17	7.35
合计	447,486.56	100.00	670,733.36	100.00

## 5.3.2 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
天津市津安热电有限公司	非关联方	134,057.27	1年以内	预付货款, 货未收到
海南金迪实业有限公司	非关联方	93,350.97	1年以内	预付货款, 货未收到
海南信兴电器有限公司	非关联方	56,036.23	1年以内	预付货款, 货未收到
重庆海尔家电销售海口分公司	非关联方	50,621.88	1年以内	预付货款, 货未收到
天津网通公司	非关联方	21,549.92	1-2年	发票未到, 尚未转账
合计		355,616.27		

5.3.3 期末预付款项余额中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权的股东单位款项。

## 5.4 其他应收款

## 5.4.1 种类

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	52,070,560.75	74.58	44,735,115.89	96.33	398,709,695.98	97.89	268,810,592.02	98.71
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	17,750,973.09	25.42	1,702,170.82	3.67	8,597,560.04	2.11	3,516,859.79	1.29
合计	69,821,533.84	100.00	46,437,286.71	100.00	407,307,256.02	100.00	272,327,451.81	100.00
净额	23,384,247.13				134,979,804.21			

应收款项金额大于 100 万元 (含) 为单项金额重大, 其余应收款项为单项金额不重大, 组合风险较大的应收款项金额合计大于 100 万元 (含) 为单项金额不重大但组合风险较大的应收款项。

## 5.4.2 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
海南置胜普贸易有限公司	42,793,255.10	42,793,255.10	100%	由于该笔债务欠款时间较长, 债务人实际办公地址无法找到, 工作人员也无法联系, 之前通过法律途径追偿未果, 根据会计准则规定, 从财务谨慎性的角度出发, 全额计提坏账准备

## 5.4.3 账龄分析及百分比

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	2,765,595.67	3.96	11,933.64	12,812,693.05	3.15	247,305.53
1-2年	10,674,466.84	15.29	110,903.47	12,007,809.80	2.95	380,102.46
2-3年	11,377,903.97	16.30	2,646,928.04	35,785,696.70	8.79	2,038,471.57
3-4年	35,754,136.42	51.21	35,314,207.53	30,319,324.53	7.44	19,889,190.98
4-5年	5,608,191.99	8.03	5,435,276.80	304,519,782.85	74.76	238,481,790.26
5年以上	3,641,238.95	5.21	2,918,037.23	11,861,949.09	2.91	11,290,591.01
合计	69,821,533.84	100.00	46,437,286.71	407,307,256.02	100.00	272,327,451.81

期末数比年初数减少 337,485,722.18 元，下降 82.86%的原因主要系本报告期核销了 337,288,244.73 元的其他应收款，详见附注 11.1。

## 5.4.4 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海南伟泉贸易有限公司	往来款	114,380,800.00	详见附注 11.1	是
海南当阳贸易有限公司	往来款	104,393,800.00	详见附注 11.1	是
海口市海外实业发展公司	往来款	66,774,161.80	详见附注 11.1	是
海南山外山贸易有限公司	往来款	24,562,780.74	详见附注 11.1	是
海南树昌商贸有限公司	往来款	4,732,000.00	详见附注 11.1	是
海南和田贸易有限公司	往来款	3,468,931.75	详见附注 11.1	是
海南南合贸易有限公司	往来款	3,026,200.00	详见附注 11.1	是
海南英鸿贸易有限公司	往来款	2,840,602.02	详见附注 11.1	是
海南知良泰贸易有限公司	往来款	2,535,700.00	详见附注 11.1	是
海南丰德利贸易有限公司	往来款	2,500,000.00	详见附注 11.1	是
海南京固投资有限公司	往来款	2,151,427.58	详见附注 11.1	是
海南伊泰贸易有限公司	往来款	1,793,307.60	详见附注 11.1	是
海南同捷投资有限公司	往来款	1,591,000.00	详见附注 11.1	是
海南广和贸易有限公司	往来款	1,138,128.46	详见附注 11.1	是
海南大成房地产开发有限公司	往来款	790,375.10	详见附注 11.1	是
海南华成礼品有限公司	往来款	387,928.00	详见附注 11.1	是
海南田本贸易有限公司	往来款	149,401.68	详见附注 11.1	是
海南伯顿贸易有限公司	往来款	71,700.00	详见附注 11.1	是
合计		337,288,244.73		

## 5.4.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
海南置胜普贸易有限公司	非关联方	42,793,255.10	2-5 年	61.29
海口市中级人民法院	非关联方	10,000,000.00	1-2 年	14.32
海南高和投资有限公司	非关联方	7,000,000.00	2-3 年	10.03
海南省房改办公室	非关联方	2,266,895.21	1-5 年	3.25
周丹	非关联方	800,000.00	2-3 年	1.15
合计		62,860,150.31		90.04

5.4.6 期末其他应收款余额中应收持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位大通建设款项 2,688.00 元。

## 5.4.7 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津市大通建设发展集团有限公司	第一大股东	2,688.00	0.00

## 5.5 存货

## 5.5.1 存货分类

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	128,820.28		128,820.28	459,629.23		459,629.23
物料用品	398,689.20	218,271.39	180,417.81	609,774.27	218,271.39	391,502.88
库存商品	11,913,841.90	1,781,431.61	10,132,410.29	15,205,291.03	1,956,748.46	13,248,542.57
低值易耗品	2,920.00		2,920.00			
合计	12,444,271.38	1,999,703.00	10,444,568.38	16,274,694.53	2,175,019.85	14,099,674.68

## 5.5.2 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
物料用品	218,271.39				218,271.39
库存商品	1,956,748.46		175,316.85		1,781,431.61
合计	2,175,019.85		175,316.85		1,999,703.00

## 5.5.3 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
库存商品	商品销售价格下降	减计因素消失	9.84%
物料用品	使用价值下降		

## 5.6 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)
海南第一商业管理有限公司	权益法	1,900,000.00				95%
海南第一投资装饰工程有限公司	权益法	9,000,000.00	8,994,055.18		8,994,055.18	90%
合计		10,900,000.00	8,994,055.18		8,994,055.18	

被投资单位	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海南第一商业管理有限公司	33%	该公司董事 3 人，本公司只派 1 人出任董事，表决权比例 1/3			
海南第一投资装饰工程有限公司	90%				
合计					

5.6.1 本公司对第一商业管理投资的长期权益已于 2005 年度减至零。

5.6.2 本公司持有第一投资装饰 90%的股权，原按成本法核算，因税务机关已完成其注销手续，本报告期不纳入合并范围，故改按权益法核算。

## 5.7 投资性房地产

项目	年初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	10,798,304.49		122,563,136.77				133,361,441.26
(1)房屋、建筑物	10,798,304.49		122,563,136.77				133,361,441.26
(2)土地使用权							
(3)其他							
2. 公允价值变动合计	-844,036.29			8,447,723.37			7,603,687.08
(1)房屋、建筑物	-844,036.29			8,447,723.37			7,603,687.08
(2)土地使用权							
(3)其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	9,954,268.20		122,563,136.77	8,447,723.37			140,965,128.34
(1)房屋、建筑物	9,954,268.20		122,563,136.77	8,447,723.37			140,965,128.34
(2)土地使用权							
(3)其他							

5.7.1 投资性房地产抵押情况详见附注 8。

## 5.8 固定资产

### 5.8.1 固定资产情况

	类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
原 值	房屋及建筑物	642,026,802.65	132,200.64	40,931,057.73	601,227,945.56
	运输设备	8,384,939.60	2,695,895.00	761,564.00	10,319,270.60
	固定资产装修	58,813,575.00			58,813,575.00
	其他设备	18,569,090.70	1,934,928.47	264,376.02	20,239,643.15
	合计	727,794,407.95	4,763,024.11	41,956,997.75	690,600,434.31
	累 计 折 旧	房屋及建筑物	120,433,604.51	18,191,916.95	19,328,245.17
运输设备		5,782,579.43	583,721.05	277,336.30	6,088,964.18
固定资产装修		19,885,749.97	2,454,470.76		22,340,220.73
其他设备		11,029,214.47	1,610,794.98	199,666.68	12,440,342.77
合计		157,131,148.38	22,840,903.74	19,805,248.15	160,166,803.97
账 面 净 值	房屋及建筑物	521,593,198.14	-18,059,716.31	21,602,812.56	481,930,669.27
	运输设备	2,602,360.17	2,112,173.95	484,227.70	4,230,306.42
	固定资产装修	38,927,825.03	-2,454,470.76		36,473,354.27
	其他设备	7,539,876.23	324,133.49	64,709.34	7,799,300.38
	合计	570,663,259.57	-18,077,879.63	22,151,749.60	530,433,630.34
减 值 准 备	房屋及建筑物	1,485,468.91			1,485,468.91
	运输设备				
	固定资产装修				
	其他设备				
	合计	1,485,468.91			1,485,468.91
账 面 价 值	房屋及建筑物	520,107,729.23	-18,059,716.31	21,602,812.56	480,445,200.36
	运输设备	2,602,360.17	2,112,173.95	484,227.70	4,230,306.42
	固定资产装修	38,927,825.03	-2,454,470.76		36,473,354.27
	其他设备	7,539,876.23	324,133.49	64,709.34	7,799,300.38
	合计	569,177,790.66	-18,077,879.63	22,151,749.60	528,948,161.43

①本期折旧额 22,840,903.74 元。

②本期由在建工程转入固定资产原价为 304,352.01 元。

5.8.2 截止报告期末，本公司固定资产没有出现可收回金额低于账面价值的情况，故本期未计提固定资产减值准备。

5.8.3 固定资产抵押和查封情况详见附注 8。

## 5.9 在建工程

### 5.9.1 明细情况

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
第一农水产品加工冷藏中心工程	15,600,000.00	15,600,000.00		15,600,000.00	15,600,000.00	
第一物流中心工程	25,496,535.52	1,500,500.00	23,996,035.52	19,060,749.81	1,500,500.00	17,560,249.81
信息系统				304,000.00		304,000.00
消防工程				352.01		352.01
合计	41,096,535.52	17,100,500.00	23,996,035.52	34,965,101.82	17,100,500.00	17,864,601.82

### 5.9.2 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
第一农水产品加工冷藏中心工程	39,000,000.00	15,600,000.00				40.00
第一物流中心工程	189,101,500.00	19,060,749.81	6,435,785.71			13.48
信息系统		304,000.00		304,000.00		
消防工程		352.01		352.01		
合计	228,101,500.00	34,965,101.82	6,435,785.71	304,352.01		

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
第一农水产品加工冷藏中心工程					募股	15,600,000.00
第一物流中心工程					募股、自筹	25,496,535.52
信息系统						
消防工程						
合计						41,096,535.52

本报告期第一物流中心工程增加金额系本报告期发生的综合办公楼、围墙、土地平整工程。

### 5.9.3 在建工程减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
第一农水产品加工冷藏中心工程	15,600,000.00			15,600,000.00	项目终止，投资无法收回
第一物流中心工程	1,500,500.00			1,500,500.00	项目停建，预期投资无法收回
合计	17,100,500.00			17,100,500.00	

## 5.9.4 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
第一物流中心工程	配套工程部分完工	

## 5.10 无形资产

## 5.10.1 无形资产情况

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计</b>	80,078,493.00	438,629.00		80,517,122.00
望海楼主楼土地使用权	17,951,493.00			17,951,493.00
大同路 1 号土地使用权	2,142,000.00			2,142,000.00
第一农水产品加工冷藏中心项目澄迈土地使用权	20,385,000.00			20,385,000.00
第一物流中心项目澄迈土地使用权 1	12,000,000.00			12,000,000.00
第一物流中心项目澄迈土地使用权 2	19,309,409.00	58,629.00		19,368,038.00
第一物流中心项目澄迈土地使用权 3	8,290,591.00			8,290,591.00
信息系统		380,000.00		380,000.00
<b>二、累计摊销合计</b>	10,732,605.94	1,135,917.76		11,868,523.70
望海楼主楼土地使用权	4,749,665.40	448,787.28		5,198,452.68
大同路 1 号土地使用权	508,725.00	53,550.00		562,275.00
第一农水产品加工冷藏中心项目澄迈土地使用权	1,664,775.00			1,664,775.00
第一物流中心项目澄迈土地使用权 1	1,325,289.24	115,920.00		1,441,209.24
第一物流中心项目澄迈土地使用权 2	1,655,092.20	275,848.68		1,930,940.88
第一物流中心项目澄迈土地使用权 3	829,059.10	165,811.80		994,870.90
信息系统		76,000.00		76,000.00
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	69,345,887.06	-697,288.76		68,648,598.30
望海楼主楼土地使用权	13,201,827.60	-448,787.28		12,753,040.32
大同路 1 号土地使用权	1,633,275.00	-53,550.00		1,579,725.00
第一农水产品加工冷藏中心项目澄迈土地使用权	18,720,225.00			18,720,225.00
第一物流中心项目澄迈土地使用权 1	10,674,710.76	-115,920.00		10,558,790.76
第一物流中心项目澄迈土地使用权 2	17,654,316.80	-217,219.68		17,437,097.12
第一物流中心项目澄迈土地使用权 3	7,461,531.90	-165,811.80		7,295,720.10
信息系统		304,000.00		304,000.00
<b>四、减值准备合计</b>				
望海楼主楼土地使用权				
大同路 1 号土地使用权				
第一农水产品加工冷藏中心项目澄迈土地使用权				

第一物流中心项目澄迈土地使用权 1				
第一物流中心项目澄迈土地使用权 2				
第一物流中心项目澄迈土地使用权 3				
信息系统				
<b>五、无形资产账面价值合计</b>	69,345,887.06	-697,288.76		68,648,598.30
望海楼主楼土地使用权	13,201,827.60	-448,787.28		12,753,040.32
大同路 1 号土地使用权	1,633,275.00	-53,550.00		1,579,725.00
第一农产品加工冷藏中心项目澄迈土地使用权	18,720,225.00			18,720,225.00
第一物流中心项目澄迈土地使用权 1	10,674,710.76	-115,920.00		10,558,790.76
第一物流中心项目澄迈土地使用权 2	17,654,316.80	-217,219.68		17,437,097.12
第一物流中心项目澄迈土地使用权 3	7,461,531.90	-165,811.80		7,295,720.10
信息系统		304,000.00		304,000.00

①本期摊销额 1,135,917.76 元。

②截止报告期末，本公司无形资产没有出现可收回金额低于账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

5.10.2 无形资产抵押和查封情况详见附注 8。

### 5.11 递延所得税资产/递延所得税负债

5.11.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	11,043,443.43	47,949,634.71
开办费		
可抵扣亏损		310,680.01
小 计	11,043,443.43	48,260,314.72
<b>递延所得税负债：</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的投资性房地产公允价值变动	138,573.69	
按公允价值计量的投资性房地产的公允价值变动	1,490,379.08	
小 计	1,628,952.77	

5.11.2 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	年初数
可抵扣暂时性差异	20,095,679.91	
可抵扣亏损	-99,589,237.74	-75,224,722.62
合 计	-79,493,557.83	-75,224,722.62

## 5.11.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	年初数	备 注
2010	-19,092,473.46	-19,092,473.46	
2011	-47,905.34	-47,905.34	
2012	-27,165,617.31	-27,165,617.31	
2013	-28,918,726.51	-28,918,726.51	
2014	-24,364,515.12		
合 计	-99,589,237.74	-75,224,722.62	

## 5.11.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
应收款项	46,126,340.62
存 货	1,999,703.00
预计负债	2,071,200.09
小 计	50,197,243.71
计入资本公积的投资性房地产公允价值变动	629,880.42
按公允价值计量的投资性房地产的公允价值变动	6,598,523.61
小 计	7,228,404.03

## 5.12 资产减值准备

项目	年初 账面余额	本期增加	本期减少		期末 账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	272,799,257.36	40,695,015.13		265,857,538.90	47,636,733.59
二、存货跌价准备	2,175,019.85		175,316.85		1,999,703.00
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,485,468.91				1,485,468.91
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	17,100,500.00				17,100,500.00
十一、无形资产减值准备					
十二、商誉减值准备					
十三、其他					
合 计	293,560,246.12	40,695,015.13	175,316.85	265,857,538.90	68,222,405.50

本期坏账准备转销详见附注 11.1。

### 5.13 短期借款

#### 5.13.1 短期借款分类

项目	期末数	年初数
抵押借款	31,376,165.98	16,376,165.98

全资子公司天津创信向中国工商银行股份有限公司（下文简称“工行”）天津南开支行借款 1,500 万元。

#### 5.13.2 已到期未偿还的短期借款情况

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
农行海口南航支行	16,376,165.98	6.9030%		正在商谈债务重组	

详见附注 7.4.5。

### 5.14 应付账款

项目	期末数	年初数
应付账款	59,170,305.42	34,170,935.83

5.14.1 期末应付账款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

5.14.2 期末应付账款余额较年初增加 24,999,369.59 元，增长 73.10%的原因主要系本公司控股子公司民生百货办理工商变更登记，银行暂时无法支付供应商款项所致。

### 5.15 预收款项

项目	期末数	年初数
预收款项	50,037,186.54	40,003,040.09

期末预收款项余额中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

### 5.16 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,384,350.17	28,823,809.60	21,068,845.72	11,139,314.05
二、职工福利费		334,404.00	334,404.00	
三、社会保险费		3,597,332.98	3,596,771.98	561.00
四、住房公积金	21.00	90,906.00	81,710.00	9,217.00
五、工会经费和职工教育经费	2,587,913.64	430,982.59	164,679.34	2,854,216.89
六、非货币性福利		37,676.00	37,676.00	
七、辞退福利		2,512,574.30		2,512,574.30
八、其他				
合计	5,972,284.81	35,827,685.47	25,284,087.04	16,515,883.24

5.16.1 期末应付职工薪酬余额中无拖欠性质或工效挂钩工资。

5.16.2 期末账面余额较年初增加 10,543,598.43 元，增长 176.54%的原因：一是本期计提 2009 年度奖金 6,439,063.39 元，二是控股子公司海南望海国际大酒店有限公司（下文简称“望海酒店”）预提因解除劳动关系预计给予的补偿金 2,512,574.30 元。

#### 5.17 应交税费

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
增值税	2,620,330.42	18,670,413.15	15,300,314.00	5,990,429.57
消费税		863,183.66	763,620.67	99,562.99
营业税	1,978,351.11	3,201,774.74	3,104,198.61	2,075,927.24
企业所得税	8,755,897.98	3,639,722.78	9,840,939.68	2,554,681.08
个人所得税	227,790.36	1,211,505.33	1,058,890.06	380,405.63
城市维护建设税	366,171.77	1,095,069.86	1,093,915.74	367,325.89
教育费附加	156,881.10	469,315.02	468,820.71	157,375.41
房产税	2,046,854.52	6,236,587.76	2,557,995.82	5,725,446.46
契税	3,648,804.66			3,648,804.66
土地使用税	1,335,110.77	1,166,053.17		2,501,163.94
土地增值税	251,985.93		48,348.72	203,637.21
印花税		5,200.00		5,200.00
河道维护费(防洪)		1,387.90	1,084.05	303.85
合计	21,388,178.62	36,560,213.37	34,238,128.06	23,710,263.93

#### 5.18 应付利息

项目	期末数	年初数
短期借款应付利息	6,176,041.76	4,487,788.41
长期借款应付利息	98,265,971.13	82,051,817.37
合计	104,442,012.89	86,539,605.78

#### 5.19 应付股利

项目	期末数	年初数	超过 1 年未支付原因
有限售条件股股东			
流通股股东	27,335,435.00	27,335,435.00	因亏损未付
合计	27,335,435.00	27,335,435.00	

#### 5.20 其他应付款

项目	期末数	年初数
其他应付款	290,177,472.49	262,499,593.71

5.20.1 期末其他应付款余额中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方情况

项目	期末数	年初数	与本公司关系
天津市大通建设发展集团有限公司	76,503,159.75	36,764,206.95	第一大股东
海航置业控股(集团)有限公司	51,123,950.00		实际控制人
海南第一投资装饰工程有限公司	9,993,330.00		控股子公司
海南海航地产控股(集团)有限公司	20,000,000.00		同受实际控制人控制
天津地铁捷通置地投资有限公司		103,068,765.09	第一大股东的子公司
合计	157,620,439.75	139,832,972.04	

5.20.2 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	账龄	款项性质
待执行债务重组相关担保诉讼费用	52,987,870.19	2-3 年	原大股东一投集团用资产抵偿本公司为一投集团担保预提债务的待清偿金额
海南发展银行	24,417,565.00	2-3 年	根据判决提取的未付债务
海南康德力实业有限公司	24,542,000.00	2-3 年	诉讼形成
海南高和房地产投资有限公司	3,141,303.00	1-3 年	代收的款项
待付工程款	1,868,298.20	3-4 年	未付工程款
海南望海商城有限公司	1,658,550.00	2-4 年	民生百货未付租金
待付相关诉讼费用	1,336,905.21	2-3 年	未支付的诉讼费

5.21 一年内到期的非流动负债

5.21.1 分类列示

项目	期末数	年初数
一年内到期的长期借款	96,110,000.00	88,153,438.00

5.21.2 一年内到期的长期借款

5.21.2.1 一年内到期的长期借款

项目	期末数	年初数
抵押借款	96,110,000.00	88,153,438.00

抵押情况详见附注 8。

5.21.2.2 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	币种	利率(%)	期末数		年初数	
			外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
海南省建行营业部	人民币	5.40		56,100,000.00		45,552,000.00
深圳发展银行	人民币	5.40		19,200,000.00		4,850,000.00
交行珠海支行	人民币	5.184		10,660,000.00		
交行海南省分行	人民币	5.40		10,150,000.00		37,751,438.00
合计				96,110,000.00		88,153,438.00

## 5.21.2.3 一年内到期的长期借款中的逾期借款

贷款单位	借款金额	逾期金额	年利率 (%)	借款资金 用途	逾期未偿还原因	预期 还款期
海南省建行营业部	56,100,000.00	40,100,000.00	5.40			

资产负债表日后已偿还的金额为 1,065 万元。

## 5.21.2.4 一年内到期的长期借款说明

①2007 年 6 月 29 日中国建设银行股份有限公司（下文简称“建行”）海南省分行与本公司及提供担保单位签订执行和解书，建行海南省分行对本公司所述欠款本金 2,655 万元给予延长 3 年期限，一投集团与欣龙控股（集团）股份有限公司同意继续履行连带责任保证的义务，民生百货、望海酒店、海口南洋大厦有限公司同意继续以原抵押房产提供抵押履行担保责任。同时约定 2008 年 3 月 21 日还款 400 万元、2008 年 6 月 21 日还款 400 万元、2008 年 9 月 21 日还款 800 万元、2008 年 12 月 21 日还款 800 万元、2009 年 3 月 21 日还款 255 万元。

2007 年 8 月 9 日，建行海南省分行、本公司、民生百货、海南望海商城有限公司签订执行和解书，建行海南省分行对本公司所欠贷款本金 4,545 万元给予延长 3 年期限，并同意海南望海商城有限公司将其用于抵押的房产过户给民生百货，民生百货同意该房产过户至名下同时，继续提供该项房产作为担保。同时约定本公司 2009 年 3 月 21 日还款 545 万元、2009 年 6 月 21 日还款 800 万元、2009 年 9 月 21 日还款 800 万元、2009 年 12 月 21 日还款 800 万元、2010 年 3 月 21 日还款 800 万元、2010 年 6 月 28 日还款 800 万元。

截止 2009 年 12 月 31 日本公司上述两笔共计 7,200 万元借款中 4,010 万元已经到期、1,600 万元将于 1 年内到期。

②2008 年 2 月 28 日本公司子公司民生百货与深圳发展银行股份有限公司（下文简称“深圳发展银行”）海口分行签订 3,000 万元三年期长期借款合同，借款合同约定 2009 年 1 月 20 日还款 50 万元，2-12 月每月还款 170 万元。

③2007 年 12 月 11 日，本公司接到中国交通银行股份有限公司（下文简称“交行”）珠海分行通知函，同意本公司在按期（2010 年 6 月 28 日还款 1,066 万元、2011 年 6 月 28 日还款 1,066 万元、2012 年 6 月 28 日还款 1,068 万元）偿还其重组贷款本息的前提下，免除本公司前欠利息 10,173,019.82 元，此前，作挂账处理。

④2008 年 1 月 24 日本公司子公司民生百货与交行海南分行签订 2,500 万元借款合同，合同约定民生百货于 2008 年 9 月 20 日还款 350 万元、2008 年 12 月 20 日还款 350 万元、2009 年 3 月 20 日还款 275 元、2009 年 6 月 20 日还款 275 万元、2009 年 9 月 20 日还款 275 万元、2009 年 12 月 20 日还款 275 万元、2010 年 3 月 20 日还款 175 万元、2010 年 6 月 20 日还款 175 万元、2010 年 9 月 20 日还款 175 万元、2011 年还款 175 万元。

2008 年 3 月 27 日本公司子公司民生百货与交行海南分行签订 850 万元的三年期长期借款合同，合同约定民生百货于 2010 年 3 月 20 日还款 65 万元，2010 年 6 月 20 日还款 65 万元，2010 年 9 月 20 日还款 60 万元，2011 年 3 月 26 日还款 60 万元。

2008年3月27日本公司与交行海南分行签订2,000万元的三年期长期借款合同，合同约定本公司于2010年3月20日还款100万元，2010年6月20日还款100万元，2010年9月20日还款100万元，2011年4月20日还款100万元。

## 5.22 长期借款

### 5.22.1 长期借款分类

借款类别	期末数	年初数
抵押借款	113,332,366.00	173,154,046.00

抵押情况详见附注8。

### 5.22.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	币种	利率(%)	期末数		年初数	
			外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
海南省工行	人民币	5.841		86,542,366.00		90,354,046.00
交行珠海支行	人民币	5.184		21,340,000.00		32,000,000.00
交行海南省分行	人民币	5.40		3,350,000.00		13,500,000.00
深圳发展银行	人民币	5.40		2,100,000.00		21,300,000.00
海南省建行营业部	人民币	5.40				16,000,000.00
合计				113,332,366.00		173,154,046.00

除海南省工行营业部长期借款正在协商重组事宜外，其他长期借款详见附注7.4。

## 5.23 专项应付款

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
第一物流项目专项拨款	5,000,000.00			5,000,000.00	系2003年国债专项资金基本建设支出预算拨款

## 5.24 预计负债

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	62,952,032.86			62,952,032.86

预计负债余额系控股子公司民生百货因为海南望海商城有限公司提供抵押担保并于2008年1月24日承接上述债务预计的原贷款欠息、复利以及海南施达商业有限公司（下文简称“施达商业”）因为海南麒麟旅业开发有限公司提供保证担保而承担连带清偿责任预计的本息。详见附注7.1.5和7.2.2。

## 5.25 股本

	年初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	295,559,966.00						295,559,966.00

**5.26 资本公积**

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	79,010,117.18			79,010,117.18
其他资本公积	19,407,848.52	6,262,881.32		25,670,729.84
合计	98,417,965.70	6,262,881.32		104,680,847.02

其他资本公积本期增加系投资性房地产公允价值变动。

**5.27 盈余公积**

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	39,270,119.81			39,270,119.81
任意盈余公积	5,360,311.42			5,360,311.42
合计	44,630,431.23			44,630,431.23

**5.28 未分配利润**

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年期末未分配利润	-375,832,110.02	
调整 年初未分配利润合计数		
调整后 年初未分配利润	-375,832,110.02	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-88,434,284.86	
减：提取法定盈余公积		10.00%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	-464,266,394.88	

**5.29 营业收入、营业成本****5.29.1 营业收入和营业成本**

项目		本期发生额	上期发生额
营业收入	主营业务	359,551,114.67	319,974,009.59
	其他业务	1,727,990.48	710,734.00
	合计	361,279,105.15	320,684,743.59
营业成本	主营业务	257,464,999.09	226,808,534.00
	其他业务	1,824,433.08	
	合计	259,289,432.17	226,808,534.00

## 5.29.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业	309,611,834.52	231,611,209.37	278,736,300.58	204,137,680.11
酒店餐饮业	43,271,658.08	25,424,772.44	40,897,709.01	22,670,853.89
房地产	6,667,622.07	429,017.28	340,000.00	
合计	359,551,114.67	257,464,999.09	319,974,009.59	226,808,534.00

## 5.30 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	863,183.66	494,316.71
营业税	3,064,234.31	2,669,188.95
城市维护建设税	1,083,759.88	981,973.92
教育费附加	465,141.68	420,758.97
合计	5,476,319.53	4,566,238.55

计缴标准见附注 3。

## 5.31 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	6,598,523.61	

## 5.32 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
其他		75,592.44

## 5.33 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	40,695,015.13	2,813,587.75
二、存货跌价损失	-175,316.85	
合计	40,519,698.28	2,813,587.75

本期资产减值损失较上期变动较大主要系本公司控股子公司民生百货对其应收海南置胜普贸易有限公司的款项 42,793,255.10 元全额计提坏账准备。

## 5.34 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	900.00	8,000.00
其中：固定资产处置利得	900.00	8,000.00
债务重组利得		3,714,792.54
非货币性资产交换利得	793,850.65	
罚款收入		28,663.00
其他	65,114.70	230,773.70
合计	859,865.35	3,982,229.24

本期非货币性资产交换利得系大股东大通建设置换本公司不良债权发生的利得。

## 5.35 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	31,646.98	1,040,432.42
其中：固定资产处置损失	31,646.98	1,040,432.42
罚没支出	1,700.00	
债务担保预计损失		60,880,832.77
其他支出	371,117.41	447,904.95
合计	404,464.39	62,369,170.14

## 5.36 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,639,722.78	4,597,736.10
递延所得税调整	35,164,080.81	-675,063.92
合计	38,803,803.59	3,922,672.18

本期所得税费用变动较大主要系本期将本公司及子公司海南第一物流配送有限公司（下文简称“第一物流”）的递延所得税资产全额计提减值所致。

## 5.37 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## 5.37.1 加权平均净资产收益率

项目	序号	本期发生额	上期发生额	
归属于公司普通股股东的净利润	a	-88,434,284.86	-76,381,702.91	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	b	-91,898,532.92	-17,990,070.76	
归属于公司普通股股东的期初净资产	c	62,776,252.91	138,479,402.57	
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	d			
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	e			
报告期月份数	f	12	12	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	g			
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	h			
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	i			
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	j			
加权平均净资产收益率	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l = a / (c + a \div 2 + d \times g \div f - e \times h \div f \pm i \times j \div f)$	-4.765	-0.759
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$m = b / (c + a \div 2 + d \times g \div f - e \times h \div f \pm i \times j \div f)$	-4.952	-0.179

## 5.37.2 基本每股收益

项目		序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数		a	295,559,966.00	295,559,966.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		d		
报告期月份数		e	12	12
报告期因回购等减少股份数		f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		g		
报告期缩股数		h		
发行在外的普通股加权平均数		$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	295,559,966.00	295,559,966.00
归属于公司普通股股东的净利润		j	-88,434,284.86	-76,381,702.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		k	-91,898,532.92	-17,990,070.76
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l=j \div i$	-0.299	-0.258
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$m=k \div i$	-0.311	-0.061

## 5.37.3 稀释每股收益

项目		序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数		a	295,559,966.00	295,559,966.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数		b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数		c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数		d		
报告期月份数		e	12	12
报告期因回购等减少股份数		f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数		g		
报告期缩股数		h		
发行在外的普通股加权平均数		$i=a+b+c \times d \div e-f \times g \div e-h$	295,559,966.00	295,559,966.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数		j		
归属于公司普通股股东的净利润		k	-88,434,284.86	-76,381,702.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润		l	-91,898,532.92	-17,990,070.76
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$m=k \div (i+j)$	-0.299	-0.258
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$n=l \div (i+j)$	-0.311	-0.061

## 5.38 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
<b>1.可供出售金融资产产生的利得(损失)金额</b>		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
<b>2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额</b>		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
<b>3.现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额</b>		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
<b>4.外币财务报表折算差额</b>		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
<b>5.其他</b>	6,413,737.66	
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	138,573.69	
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	6,275,163.97	
<b>合 计</b>	<b>6,275,163.97</b>	

其他综合收益由投资性房地产公允价值变动形成。

## 5.39 现金流量表项目注释

## 5.39.1 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
收到海南海航地产控股(集团)有限公司款项	20,000,000.00
收到海南蓝岛房地产营销策划有限公司款项	4,400,000.00
收到的其他款项	35,720,775.36
合 计	60,120,775.36

## 5.39.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	金额
支付天津地铁捷通置地投资有限公司款项	10,934,982.52
支付天津市大通建设发展集团有限公司款项	9,130,025.00
支付的其他款项和各项费用	60,764,853.64
合计	80,829,861.16

## 5.40 现金流量表补充资料

## 5.40.1 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-88,604,520.61	-76,737,932.05
加: 资产减值准备	40,695,015.13	2,813,587.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,403,253.71	22,088,309.43
无形资产摊销	1,059,917.76	618,408.58
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	19,030.98	-8,000.00
固定资产报废损失	12,616.00	1,040,432.42
公允价值变动损失	-6,598,523.61	
财务费用	33,675,767.03	36,503,195.31
投资损失		-75,592.44
递延所得税资产减少	37,216,871.29	-675,063.92
递延所得税负债增加	1,628,952.77	
存货的减少	2,097,129.41	-807,951.97
经营性应收项目的减少	-39,484,601.47	-19,542,643.02
经营性应付项目的增加	83,580,617.47	55,251,085.53
其他	-781,548.65	
经营活动产生的现金流量净额	86,919,977.21	20,467,835.62
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	40,312,263.16	18,537,081.99
减: 现金的期初余额	18,537,081.99	17,120,247.63
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	21,775,181.17	1,416,834.36

## 6、关联方及关联交易

### 6.1 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
天津市大通建设发展集团有限公司	第一大股东	有限责任	天津	李维艰	房地产开发	500,000,000.00

母公司名称	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
天津市大通建设发展集团有限公司	13.44	13.44	海南航空股份有限公司工会委员会	23879004-9

### 6.2 本企业的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
海南民生百货商场有限公司	控股子公司	有限责任	海口	李同双	商品销售
海南望海国际大酒店有限公司	控股子公司	有限责任	海口	曾标志	酒店餐饮业
海南施达商业有限公司	控股子公司	有限责任	海口	曾标志	商业
海南第一物流配送有限公司	全资子公司	有限责任	海口	曾标志	物流配送
海南第一投资装饰工程有限公司	控股子公司	有限责任	海口	李跃建	安装装潢
海南第一商业管理有限公司	控股子公司	有限责任	海口	姜叔军	商业咨询
天津创信投资有限公司	全资子公司	有限责任	天津	李同双	房地产投资
海南一百超市连锁有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任	海口	刘怀宇	商品销售
海南一百家居饰品销售有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任	海口	刘怀宇	商品销售
海南一百服饰销售有限公司	控股子公司的全资子公司	有限责任	海口	刘怀宇	商品销售

子公司名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
海南民生百货商场有限公司	600,000,000.00	99.00	99.00	28408990-7
海南望海国际大酒店有限公司	31,000,000.00	95.00	95.00	28407300-8
海南施达商业有限公司	40,000,000.00	97.50	97.50	20125108-4
海南第一物流配送有限公司	100,000,000.00	100.00	100.00	74256129-6
海南第一投资装饰工程有限公司	10,000,000.00	90.00	90.00	74777558-4
海南第一商业管理有限公司	2,000,000.00	95.00	33.00	74777559-2
天津创信投资有限公司	10,000,000.00	100.00	100.00	66611336-X
海南一百超市连锁有限公司	1,000,000.00	100.00	100.00	79314024-8
海南一百家居饰品销售有限公司	1,000,000.00	100.00	100.00	79314027-2
海南一百服饰销售有限公司	1,000,000.00	100.00	100.00	79314025-6

### 6.3 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天津地铁捷通置地投资有限公司	第一大股东的子公司	73036318-8
海南海航地产控股(集团)有限公司	同受实际控制人控制	67606713-3
海航置业控股(集团)有限公司	实际控制人	79872661-9

### 6.4 关联方交易情况

#### 6.4.1 关联方往来款项余额

##### ①应收账款

关联方名称	期末数	年初数
天津市大通建设发展集团有限公司	179,268.56	

##### ②其他应收款

关联方名称	期末数	年初数
天津市大通建设发展集团有限公司	2,688.00	

##### ③其他应付款

关联方名称	期末数	年初数
天津市大通建设发展集团有限公司	76,503,159.75	36,764,206.95
海航置业控股(集团)有限公司	51,123,950.00	
海南海航地产控股(集团)有限公司	20,000,000.00	
海南第一投资装饰工程有限公司	9,993,330.00	
天津地铁捷通置地投资有限公司		103,068,765.09
合计	157,620,439.75	139,832,972.04

#### 6.4.2 关联交易

##### 6.4.2.1 与控股股东及下属子公司交易

##### ①与大通建设资金往来情况

A、归还大通建设资金 22,630,025.00 元。

B、子公司天津创信本期替本公司还大通建设 1,350 万元。

C、子公司天津创信支付大通建设垫付费用 507,476.84 元。

D、计提应付大通建设资金占用费 781,233.05 元。

E、根据公司与大通建设于 2007 年 11 月 26 日签署的《资产置换协议书》，约定大通建设以其位于天津市黄河道 467 号大通大厦价值 94,367,900.00 元房产，与本公司及子公司所拥有的 18 家单位评估后价值共计 72,224,556.48 元的债权进行置换，差额作为对大通建设的债务，2009 年 5 月，上述大通大厦已过户至本公司子公司天津创信，完成了上述关联交易。

F、大通建设将应收本公司 6,000 万元债权转至海航置业持有。

G、子公司民生百货计提应付大通建设资金占用费 4,542,741.83 元。

H、应付大通建设承接天津地铁捷通置地投资有限公司（下文简称“地铁捷通”）款 77,995,555.71 元。

I、子公司民生百货应付大通建设承接地铁捷通款 16,522,312.50 元。

J、子公司天津创信收到大通建设 150 万元、还款 150 万元。

K、子公司天津创信为大通建设垫付职工社会保险费 2,688.00 元。

L、大通建设承租子公司天津创信名下大通大厦 8 楼、16 楼共 1,473.44 m<sup>2</sup>，年支付租金 179,286.56 元。

#### ②与地铁捷通资金往来情况

A、子公司民生百货计提应付地铁捷通资金占用费 400,462.50 元。

B、归还地铁捷通资金 10,934,982.52 元。

C、计提应付地铁捷通 2009 年 1-6 月资金占用费 2,020,861.73 元。

D、地铁捷通将应收本公司子公司民生百货 16,522,312.50 元债权转至大通建设持有。

E、地铁捷通将应收本公司 77,995,555.71 元债权转至大通建设持有。

F、子公司天津创信支付地铁捷通垫付费 30,110.00 元。

G、本公司天津分公司支付地铁捷通往来款 41,902.69 元。

#### ③与海航置业资金往来情况

A、应付海航置业承接大通建设 6,000 万元债权。

B、归还海航置业资金 1,000 万元。

C、计提应付海航置业资金占用费 1,123,950.00 元。

#### ④与海航地产控股资金往来情况

收到海航地产控股往来款 3,000 万元、还款 1,000 万元。

6.4.2.2 与原控股股东一投集团债务重组事项，详见附注 11.2.1。

#### 6.4.2.3 支付关键管理人员报酬

本报告期共计支付关键管理人员报酬为 229.685 万元。

### 6.5 其他应披露事项

#### 6.5.1 本公司为原控股股东提供担保

详见附注 7.1。

#### 6.5.2 关联方为本公司提供担保

##### 6.5.2.1 原控股股东一投集团及下属子公司为本公司提供担保

①一投集团为本公司向交行海南分行借入的 3,000 万元短期借款提供保证担保，担保期限自 2004 年 4 月 8 日至 2005 年 4 月 8 日，2007 年 9 月 24 日本公司已归还 1,000 万元借款。2008 年 1 月 24 日本公司与交行海南分行签订 2,000 万元借款合同，用于归还上述借款，并由民生百货以其拥有的房产提供抵押担保。

②原控股股东一投集团及下属子公司为本公司提供担保事项详见 7.4.1。

#### 6.5.2.2 控股股东大通建设为本公司及控股子公司提供担保

①2008年1月24日，大通建设与深圳发展银行海口分行签订了《保证担保合同》，由大通建设为本公司控股子公司民生百货与深圳发展银行海口分行签订金额为人民币3,000万元、期限三年的贷款合同（编号为深发海分贷字第20071105001号）项下债权及原贷款挂账利息提供连带责任保证。截止2009年12月31日，该笔债权本金余额为人民币2,130万元。

②2007年6月28日，大通建设与交行珠海分行签订《保证合同》，由大通建设为本公司与交行珠海分行签订金额为人民币3,200万元，期限五年的借款合同（编号为A06070507001号）项下的债权提供阶段性保证担保，当本公司与交行珠海分行签署了关于“民生百货商铺”（房权证号为海房字第39898号）及“物流中心”土地（土地证号为海口市国用（2003）第008992号）的抵押合同并办理了相应的抵押登记手续且领取了房地产他项权证后，大通建设在该合同下的担保责任终止。截止至2009年12月31日，上述抵押登记手续未完全办理完成，该笔借款本金余额为人民币3,200万元。

③2007年6月29日，欣龙控股（集团）股份有限公司同意为本公司在建行海南省分行的本金为人民币2,655万元借款延期继续提供连带责任担保，并签署相关协议。同日，欣龙控股（集团）股份有限公司、大通建设及本公司三方签订了《担保协议书》，大通建设同意就上述欣龙控股（集团）股份有限公司的担保提供连带责任的反担保。

### 7、诉讼事项、或有事项及承诺事项

#### 7.1 为原控股股东一投集团及其关联单位担保产生的诉讼事项

##### 7.1.1 施达商业以其房产为一投集团提供抵押担保的诉讼事项

2003年12月19日，施达商业以其名下的海口市滨海大道南洋大厦房产（房产证号：海房字第18471、18474、18457）、海口市大同路1号第一商城房产（房产证号：海房字第HK012741、HK012661、HK012658）为一投集团与工行海南省分行签订的《流动资金贷款展期协议书》提供抵押担保，担保标的为借款1,800万元，借款到期日为2004年12月17日。由于一投集团未按期偿还，2005年11月2日海口市中级人民法院下达《民事判决书》，判决一投集团偿还本金及利息，银行对施达商业所抵押的房产享有优先受偿权。本公司2007年12月已代还款200万元，目前，具体重组事宜正在协商中。

2008年11月本公司收悉海口市中级人民法院《民事裁定书》【（2008）海中法执字第71-1号】，裁定查封施达商业海口市滨海大道南洋大厦房产（房产证号：海房字第18471、18474、18457）和海口市大同路1号第一商城房产（房产证号：海房字第HK012741、HK012661、HK012658）。

##### 7.1.2 望海酒店、施达商业以其房产为一投集团提供抵押担保的诉讼事项

2004年9月20日，望海酒店、施达商业与武汉春天生物科技工程股份有限公司（下文简称“武汉春天”）签订了《房产抵押合同》，为一投集团尚欠武汉春天的6,000万元中的少量债务提供房产抵押担保。

##### 7.1.3 本公司为一投集团承担连带责任的诉讼事项

1996年5月20日本公司与海南省国际信托投资公司（下文简称“海国投”）签订贷款本金为570万美元的贷款合同。2000年12月8日海国投与本公司及一投集团签订了《债务转让协议书》，约定相关债务转移给一投集团，本公司承担连带担保责任。2005年9月9日海南省海口市中级人民法院下达了（2005）海中法民二初字第27号《民事判决书》：判决一投集团偿还海国投贷款本金2,843,822.30美元及利息（从2003年4月2日至清偿之日止，按照年利率7%计付）；本公司对一投集团的上述债务承担连带赔偿责任，但以一投集团不能清偿部分的1/2为限。2008年1月24日，本公司与大通建设、海国投签订了《债务清偿协议》：截止2007年12月17日，本公司欠海国投担保债务本金折人民币9,376,158.60元。海国投同意在本协议生效之日起免除本公司所欠的上述担保债务所有利息、罚息、滞纳金等费用。大通建设以其拥有的位于天津市京津公路320号大通绿岛家园的格林美墅联排别墅房产以评估值作价代本公司等值抵偿所欠海国投上述担保债务。抵偿的房产由大通建设代销售，大通建设保证上述房产的销售价款不低于评估值的70%，若低于70%，其差额由大通建设负责补足。如大通建设在《债务清偿协议》签订之日起一年内未卖出上述房产，大通建设同意向海国投支付房款，并确保海国投实际获得的清偿率不低于债权本金的70%。海国投收到款项后，海国投、本公司双方债务结清。因大通建设代本公司偿还债务形成的债权债务关系，由本公司与大通建设另行协商处理。如本公司与大通建设任何一方违约，海国投则恢复对本公司的全额债权，并由大通建设承担连带责任。

2008年5月8日本公司、大通建设、海国投三方签订了《债务清偿协议》的补充协议，确认了海国投的债权本金占上述房产评估值的74.89%，及确保海国投实际获得的清偿率不低于债权本金的70%。2009年1月15日大通建设与本公司书面向海国投提出《债务清偿协议》执行期限延期一年。

2009年2月25日，本公司与大通建设、海国投三方就解决上述债务问题签订了《补充协议二》，主要内容如下：

①三方于2008年1月24日所签《债务清偿协议》的履行期限，自履行期限届满之日起时间顺延9个月，即履约到期日为2009年10月24日。

②顺延期间本公司或大通建设按年利率3%向海国投支付利息，付款时一并支付。

③本协议是《债务清偿协议》及其《补充协议》不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

④除本协议中明确所作修改的条款之外，原协议的其余部分继续有效。

2010年1月12日，本公司与大通建设、海国投三方就解决上述债务问题签订了《补充协议三》，主要内容如下：

①自上述《补充协议二》约定的履行期限届满之日起时间顺延3个月，即履约到期日为2010年3月31日。

②顺延期间本公司或大通建设按年利率3%向海国投支付利息，付款时一并支付。

③本协议是《债务清偿协议》及其《补充协议》不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

④除本协议中明确所作修改的条款之外，原协议的其余部分继续有效。

7.1.4 施达商业、望海酒店以其房产为海南望海商城有限公司抵押担保的诉讼事项

2003年9月27日，施达商业、望海酒店为海南望海商城有限公司与工行海口市国贸支行签订的《流动资金贷款展期协议书》提供抵押担保，担保标的为借款4,000万元。2005年12月8日海口市中级人民法院下达（2005）海中法民二初字第93号《民事判决书》，判决海南望海商城有限公司偿还本金及利息，银行对所抵押的房产享有优先受偿权。本公司2007年12月已代还款1,200万元，目前，具体重组事宜正在协商中。

#### 7.1.5 民生百货为海南望海商城有限公司借款提供抵押担保的诉讼事项

2002年12月23日，海南望海商城有限公司与交行海南分行签订了《借款展期合同》，以其营业用房第1、5和7层的部分房产作抵押获得展期借款7,000万元。2003年12月海南望海商城有限公司将用作该项借款抵押的房产（望海商城第1、5层）转让给民生百货。海南望海商城有限公司未能在借款到期日归还借款。2005年12月20日，尚欠借款本金4,000万元，交行海南分行向法院提起诉讼。本公司已于2007年12月25日代还本金1,500万元，2008年1月24日民生百货与交行海南分行签订2,500万元借款合同，用于归还上述欠款本金余款，同时约定，若民生百货未能按期（2008年9月20日还款350万元、2008年12月20日还款350万元、2009年3月20日还款275元、2009年6月20日还款275万元、2009年9月20日还款275万元、2009年12月20日还款275万元、2010年3月20日还款175万元、2010年6月20日还款175万元、2010年9月20日还款175万元、2011年还款175万元）归还贷款本息，交行海南分行有权对原贷款欠息10,352,649.81元及老欠息50,528,182.96元和复利、罚息的追索。

截止2009年12月31日，民生百货已按上述协议归还贷款本金，利息按月支付。

## 7.2 为非关联方担保产生的诉讼事项

### 7.2.1 本公司为广州本草堂有限公司借款提供保证的诉讼事项

2004年8月26日，本公司及望海酒店分别与中国光大银行广州分行签订了《不可撤销保证合同》，第一物流以其位于海口市粤海铁路海口南站西侧的土地使用权与该行签订了《不可撤销抵押合同》、本公司以所持有的民生百货99%的股权与该行签订了《不可撤销质押合同》，为广州本草堂有限公司（下文简称“广州本草堂”）从该行获得的借款4,500万元提供担保。由于借款逾期，银行提起诉讼。2004年11月19日、2004年11月22日，望海酒店被广州市中级人民法院分别从交行海口秀英支行及建行海口市大英山分理处扣划银行存款共计1,538,276.28元（其中：交行海口秀英支行394,829.57元，建行海口市大英山分理处1,143,446.71元）。

2007年6月本公司与中国光大银行广州分行签订了“债务和解协议”，本公司偿还尚欠的80%借款本金计3,600万元后，所担保的主债权及相应的其他全部担保债权债务即已了结。本公司已在2007年7月付清全部款项，本公司与中国光大银行广州分行之间的债权债务已了结。

本公司作为上述借款的连带责任保证人，已履行了代为清偿的责任。在向债务人广州本草堂催讨无果的情况下，本公司为维护合法权益，2008年7月21日特向广州市天河区人民法院提请诉讼，请求：

1、判令广州本草堂偿还本公司代偿借款本金人民币3,600万元及自2007年6月1日至实际偿还欠款之日止的银行利息。

2、判令广州本草堂承担本案的全部诉讼费用。

上述案件已于 2009 年 1 月 13 日开庭审理。

2010 年 1 月，本公司收到广州市天河区人民法院（2008）天法民二初字第 1885 号民事判决书，判决如下：

被告广州本草堂于本判决发生法律效力之日起十日内偿还本公司 3,600 万元及利息（自 2007 年 7 月 10 日起，按中国人民银行同期同类贷款利率标准计付至清偿之日止）。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应对按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付延迟履行期间的债务利息。

#### 7.2.2 施达商业为海南麒麟旅业开发有限公司提供保证的诉讼事项

1998 年 8 月 4 日海南麒麟旅业开发有限公司（下文简称“麒麟旅业”）与交行海南分行签订借款合同，借款本金为 140 万元，借款期限为 8 个月，施达商业对以上借款及利息承担保证责任。2002 年 7 月 16 日一投集团向交行承诺履行保证责任。后因贷款逾期，银行提起诉讼，海口市龙华区人民法院于 2004 年 9 月 1 日下达（2004）龙民二初字第 285 号《民事判决书》，限麒麟旅业归还借款本金及利息（本金 140 万元、利息 671,200.09 元）；施达商业和一投集团承担连带清偿责任。根据海口市龙华区人民法院 2005 年 9 月 8 日下达的（2005）龙执字第 688 号《民事裁定书》，法院裁定将案件的申请执行人由交行海南分行变更为中国信达资产管理公司海口办事处。截止 2009 年 12 月 31 日，该民事裁定尚未实际执行。

#### 7.3 因其他事项而引起的诉讼事项

##### 7.3.1 海南第一房产交易中心有限公司有关事项

海南第一房产交易中心有限公司就委托销售代理合同纠纷于 2005 年 12 月 14 日向海口市龙华区人民法院提出诉前财产保全申请。2005 年 12 月 21 日海口市龙华区人民法院下达（2006）龙民保字第 16 号《民事裁定书》，裁定查封本公司车辆 3 辆，2006 年 3 月 10 日海口市龙华区人民法院下达（2006）龙民二初字第 130 号《民事判决书》：由本公司在判决生效后十日内向其支付佣金 960,483.66 元、利息、案件受理费 14,615.00 元及诉前保全费 5,322.00 元。截止 2009 年 12 月 31 日，公司尚未收到法院送达的执行通知书，该民事判决尚未执行。

##### 7.3.2 海南中亿房地产开发公司有关诉讼事项

2005 年 7 月 1 日海南中亿房地产开发公司与本公司及民生百货签订《债务转移协议》，由民生百货承接本公司对海南中亿房地产开发公司的债务 11,340,122.22 元，并承诺在协议签订后十日内偿还。由于民生百货未能按约偿还，2005 年 9 月 4 日海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法执字第 118 号《民事裁定书》，裁定查封民生百货名下望海商城第三层面积为 2,550.96 m<sup>2</sup>的房产（海口市房权证海房字第 39897、39898 号）。

2008 年 10 月本公司收悉海口市中级人民法院《民事裁定书》【（2008）海中法执字第 153 号】，因查封期限即将届满，依据执行人海南中亿房地产开发公司的申请，继续轮侯查封民生百货名下望海商城第三层面积为 2,550.96 m<sup>2</sup>的房产（海口市房权证海房字第 39897、39898 号）。

2010 年 2 月，本公司收到海口市中级人民法院（2008）海中法执字第 153-2 号，裁定如下：

①解除海口市中级人民法院对被执行人民生百货名下望海商城第三层面积为 2,550.96 m<sup>2</sup>的房产（海口市房权证海房字第 39897、39898 号）轮侯查封。

②海南省海口市第一公证处（2005）市一证经字第 1143 号公证书终结执行。

### 7.3.3 厦门中鹭财务服务联合公司海口分公司有关事项

7.3.3.1 1992 年 12 月 8 日厦门中鹭财务服务联合公司海口分公司（下文简称“中鹭公司”）与海南省商业集团公司（下文简称“商业集团”）签订在海府 1 号土地上《合作兴建“海南商业大厦”合同书》，其后中鹭公司依约支付 1,200 万元拆迁补偿费预付款、50 万元拆迁费、4.2 万元办证费。1998 年 10 月 8 日本公司、民生百货以承担债务方式兼并商业集团及其下属五家企业，2005 年 10 月 28 日中鹭公司以商业集团违约为由，向海南省海口市中级人民法院提起诉讼，海南省海口市中级人民法院于 2006 年 4 月 3 日下达了（2005）海中法民一初字第 38 号《民事判决书》，判决商业集团、本公司、民生百货、昌海公司向中鹭公司退还补偿费 1,200 万元，并赔偿原告已支付的 50 万元拆迁费、4.2 万元办证费的损失，并向中鹭公司偿付违约金 1,200 万元，以上共计 2,454.2 万元；本公司不服一审判决，于 2006 年 6 月 4 日向海南省高级人民法院提起上诉，海南省高级人民法院于 2006 年 11 月 10 日下达了（2006）琼民一终字第 23 号《民事判决书》，仍维持原判。本公司在 2006 年已计提了 2,454.2 万元损失。

中鹭公司与海南康德力实业有限公司（下文简称“康德力公司”）于 2007 年 12 月 12 日向海口中院递交《请求变更申请执行人的申请》，海口中院于 2007 年 12 月 24 日以（2007）海中法执字第 3-2 号民事裁定书，裁定将本案的申请执行人由中鹭公司变更为康德力公司。2008 年 1 月 18 日康德力公司与昌海公司向海口中院提交了《执行和解协议书》，海口中院于 2008 年 1 月 25 日以海中法执字第 3-3 号民事裁定书，裁定将昌海公司所有的位于海府路 1 号 4,720.36 m<sup>2</sup>土地使用权（证号：海口市国用（籍）字第 G0540 号）和位于海府路北侧的 2,197.52 m<sup>2</sup>土地使用权（证号：海口市国用（2004）字第 002711 号）过户给康德力公司，并按其评估价值人民币 1025 万元降价 20%计为人民币 820 万元，按 820 万元人民币抵偿所欠康德力公司的部分债务。海口中院于 2008 年 1 月 29 日以（2007）海中法执字第 3-4 号民事裁定书，裁定冻结、扣划被执行人商业集团、昌海公司、本公司、民生百货 2,200 万元人民币范围内的财产，或查封、扣押其价值相应的其他财产。2008 年 1 月 30 日海口中院根据（2007）海中法执字第 3-4 号民事裁定书，扣划民生百货银行存款人民币合计 1,601.17 万元。2008 年 2 月，本公司收悉海口中院（2007）海中法执字第 3-5 号《民事裁定书》：裁定将该院案款账户 16,011,744.00 元中的 10,000,000.00 元退付给康德力公司，余下的 6,011,744.00 元退回民生百货。

2008 年 7 月 23 日，最高人民法院已受理本公司再审申请，请求改判驳回中鹭公司向本公司、民生百货主张赔偿拆迁费、拆迁补偿费、办证费及违约金等款项共 2,454.2 万元的诉讼请求。

截止 2009 年 12 月 31 日，公司尚未收到法院送达的开庭通知书。

7.3.3.2 1992 年 8 月 3 日至 1998 年 12 月 23 日期间，中鹭公司与商业集团在大同路 1 号土地上分别签订了《合作兴建大同路大厦协议》、《土地使用权转受让申请书》等协议，并进行合作，后因 2000 年 12 月 20 日施达商业以上述房产证为一投集团向海南省工行营业部贷款 2,000 万元担保，2006 年 11 月，中鹭公司以侵害其合法财产权益为由，向海南省海口市中级人民法院为由提起诉讼。

康德力公司于 2007 年 12 月 11 日与中鹭公司、商业集团签订了《“大同路大厦项目”权利义务转让合同书》，康德力公司以 800 万元人民币的价款购买了中鹭公司与商业集团于签订的大同路大厦协议项下属于中鹭公司的全部权利义务。2008 年 2 月，收悉海口中院送达的康德力公司诉商业集团、施达商业、本公司、民生百货的起诉状。诉讼请求：

①判令海口市大同路 1 号 1,410.15 m<sup>2</sup>土地使用权中的 881.34 m<sup>2</sup>土地使用权归原告享有；

②判令海口市大同路 1 号地上建筑物的第一层 809.24 m<sup>2</sup>中以门面三分之一宽度为前提的 30%的建筑面积即 242.77 m<sup>2</sup>归原告所有；

③判令海口市大同路 1 号地上建筑物的第二层 1,050.6 m<sup>2</sup>中 30%建筑面积即 315.18 m<sup>2</sup>归原告所有；

④判令海口市大同路 1 号地上建筑物的第三层 1,050.6 m<sup>2</sup>中 30%建筑面积即 315.18 m<sup>2</sup>归原告所有；

⑤由被告承担本案的全部诉讼费用。

2009 年 9 月，本公司收到海口中院《民事裁定书》〔（2008）海中法民一初字第 12 号〕，该院就上述案件作出裁定，裁定如下：因原告康德力公司于 2009 年 9 月 9 日向该院提出撤诉申请，该院依照有关规定，准许原告康德力公司撤回上述起诉。

7.3.4 广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司与本公司《项目营销顾问合同》纠纷案

2005 年 2 月 4 日，广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司以本公司未履行 2002 年 9 月 9 日、14 日签订的“阳光经典”《项目营销顾问合同》的有关义务为由，向海南省海口市龙华区人民法院提起诉讼，涉案金额 1,272,528.10 元。海口市龙华区人民法院于 2005 年 7 月 20 日对此案判决如下：（1）限被告本公司在该判决生效之日起十日内支付原告广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司营销奖励佣金 560,287.39 元及滞纳金，滞纳金按合同约定以本金 560,287.39 元的每日万分之五计算，从 2004 年 4 月 1 日起至法院限定的还款之日止。逾期未付清，按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十二条处理。（2）驳回原告广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司的其他诉讼请求。该案受理费 16,373.00 元由两原告负担 8,373.00 元，被告负担 8,000.00 元。

根据 2008 年 12 月 10 日海口市龙华区人民法院民事裁定书【（2007）龙执字第 961 号】，上述判决终结执行；申请执行人在案件执行终结后十年内，若发现被执行人有可供执行财产的，可向海口市龙华区人民法院重新申请执行。

7.3.5 海口秀英金岛休闲中心诉讼事项

2008 年 1 月 31 日，望海酒店向海口市美兰区人民法院就欠付租金事项起诉海口秀英金岛休闲中心（现已更名为“海口海港金岛休闲中心”）。海口市美兰区人民法院于 2008 年 4 月 25 日以（2008）美民二初字第 22 号民事判决书，判决海口海港金岛休闲中心业主黄蓉偿还望海酒店租金 311 万元、违约金 714,188.00 元。2008 年 5 月 12 日，黄蓉向海口市中级人民法院提出上诉，海口市中级人民法院于 2008 年 9 月 9 日以（2008）海中法民一终字第 750 号民事裁定书，裁定如下：

①撤销海口市美兰区人民法院（2008）美民二初字第 22 号民事判决；

②发回海口市美兰区人民法院重审。

2009年1月14日海口市美兰区人民法院开庭重审上述案件。本公司于2009年4月收到海口市美兰区人民法院《民事判决书》（（2008）美民二重字第8号），就上述诉讼事项作出判决，判决如下：

- ①自本判决发生法律效力之日起，解除原告海南望海国际大酒店有限公司与被告黄蓉签订的《租赁经营合同》、《租赁经营补充合同》、《补充协议》。
- ②被告黄蓉须于本判决发生法律效力之日起十日内，支付给原告租金人民币311万元。
- ③被告黄蓉须于本判决发生法律效力之日起十日内，支付给原告违约金人民币714,188.00元。
- ④驳回原告的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第229条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费人民币39,106.00元，由被告黄蓉承担。黄蓉不服该判决，向海口市中级人民法院提起上诉。

2009年12月，本公司收到海口市中级人民法院《民事判决书》（（2009）海中法民一终字第1278号），该院就上述案件作出了判决，判决如下：

驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

#### 7.3.6 海口南洋大厦有限公司诉讼事项

2007年7月和8月，一投集团及其关联方与本公司及子公司分两次签订《协议书》，将其部分非现金资产以评估值共作价148,975,900.00元抵偿本公司及子公司对其担保所产生的预计负债127,618,418.00元及往来款19,949,060.54元。抵债资产中含一投集团控股子公司海口南洋大厦有限公司所拥有的海口南洋大厦1层2个铺面房产332.47m<sup>2</sup>（海房字第48058、48059号）、7层6套房产861.85m<sup>2</sup>（海房字第48055、48061、48070-48073号）、27层9套房产831.84m<sup>2</sup>（海房字第48032-48040号）、-1层部分房产421.48m<sup>2</sup>（海房字第48060号）。上述房产已于2007年9月24日过户至本公司名下，由于相关房屋并未移交给本公司使用，2008年5月22日，本公司就上述房产分别向海口市龙华区人民法院起诉海口南洋大厦有限公司及相关租房户，诉讼请求：

①请求依法判令被告海口南洋大厦有限公司搬出位于海口滨海大道南洋大厦的相关房屋（上述房产），将该等房移交给原告行使权利；

②判令被告承担本案的全部诉讼费用。

2009年4月，本公司收到海口市龙华区人民法院《民事判决书》（（2008）龙民一初字第1106号-1122号）共17份，就上述诉讼事项作出判决，判决如下：

限被告海口南洋大厦有限公司在本判决发生法律效力之日起十日内，将位于海口市滨海大道南洋大厦的706、702、703、2706、104、705、2709、2703、B01、2707、707、2712、2705、2710、105、2708、2704、704房交还给原告本公司。

案件受理费合计1,700元，由被告负担。

2009年10月，海口南洋大厦有限公司向海口市中级人民法院提出上诉。

2009年11月本公司收到海口市中级人民法院（2009）海中法民一终字第1603号民事裁定，准予海口南洋大厦有限公司撤回上诉的终审裁定。

### 7.3.7 海南南亚贸易有限公司诉讼事项

2008 年 12 月 19 日本公司收悉海口市中级人民法院送达的海南南亚贸易有限公司（下文简称“南亚贸易”）诉本公司起诉状。

诉讼请求：1、判令本公司偿还本金 1,000 万元；2、本案诉讼费由本公司承担。

南亚贸易起诉本公司，诉状中南亚贸易称：1996 年上半年，因酝酿公司上市需要资金，与其协商，由南亚贸易向银行贷款 1,000 万元，贷出的款项由本公司支配。1996 年 5 月 14 日，南亚贸易贷出 1,000 万元后，陆续将贷出款项转给本公司及本公司提供的其他公司账户，转出金额合计 1,003.8 万元。因南亚贸易未能按时还本付息，海南省高级法院又以（2000）琼经终字第 77 号民事判决书终审判决。判决南亚贸易偿还 1,000 万元贷款本金、利息和罚息。南亚贸易提出由南亚贸易控股的海口金兴岛美容休闲有限服务公司租用本公司控股企业望海酒店 1,220 m<sup>2</sup>进行经营，不实际缴纳租金，拟以所租用房产使用权（租金）抵偿被告所欠债务（本息约 1,500 万元），至 2017 年 12 月 31 日止抵债完毕。南亚贸易现以本公司内部股东变更，且行为表现为对所欠南亚贸易债务不予偿还为由提起诉讼，要求本公司偿还本金 1,000 万元，同时保留进一步追索利息的权利。

以上诉状所述事项发生时间距今较长，且系南亚贸易单方主张诉至法院，是否与事实相符，有待本公司核查相关具体情况后确认，并将积极依法维护自身的合法权益。

根据 2009 年 2 月 23 日海南省海口市中级人民法院民事裁定书（2009）海中法民二初字第 1 号裁定：上述诉讼按撤诉处理。

### 7.4 本公司借款引起的诉讼事项及承诺

#### 7.4.1 本公司向建行海南省分行借款 4,000 万元的诉讼事项

建行海南省分行以本公司未偿还与其签订的借款合同下的本金、利息和费用为由，2005 年 4 月 4 日向海南省海口市中级人民法院提起诉讼。该笔借款由一投集团和欣龙控股（集团）股份有限公司提供保证担保，望海酒店和民生百货以及海口南洋大厦有限公司提供房产抵押。2005 年 7 月 15 日海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法民二初字第 40 号《民事判决书》。2007 年 6 月 29 日建行海南省分行与本公司及提供担保单位签订执行和解书，建行海南省分行对本公司所欠本金 2,655 万元给予延长 3 年期限，一投集团与欣龙控股（集团）股份有限公司同意继续履行连带责任保证的义务，民生百货、望海酒店、海口南洋大厦有限公司同意继续以原抵押房产提供抵押履行担保责任。同时约定，如公司能按期归还贷款本息（2008 年 3 月 21 日还款 400 万元、2008 年 6 月 21 日还款 400 万元、2008 年 9 月 21 日还款 800 万元、2008 年 12 月 21 日还款 800 万元、2009 年 3 月 21 日还款 255 万元），建行海南省分行则免除原贷款欠息 10,685,057.22 元；如公司未能按期归还贷款本息，建行海南省分行则有权停止延长债务履行期限，利息改按判决书规定计算。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司累计归还贷款本金 1,590 万元，尚欠贷款本金 1,065 万元，欠付利息 2,149,079.73 元，未完全按上述协议偿还本息。2010 年 1 月 4 日已归还欠付的贷款本金 1,065 万元，未支付欠付利息。

#### 7.4.2 本公司向建行海南省分行借款 4,650 万元的诉讼事项

建行海南省分行以本公司未履行 2003 年 12 月 25 日与其签订的借款合同的有关义务为由,于 2005 年 5 月 17 日向海南省海口市中级人民法院提起诉讼。2005 年 8 月 29 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005) 海中法执字第 122 号下达执行通知书、2005 年 9 月 7 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005) 海中法执字第 122-1 号《民事裁定书》。

2007 年 8 月 9 日, 建行海南省分行、本公司、民生百货、海南望海商城有限公司签订执行和解书, 建行海南省分行对本公司所欠贷款本金 4,545 万元给予延长 3 年期限, 并同意海南望海商城有限公司将其用于抵押的房产过户给民生百货, 民生百货同意该房产过户至名下同时, 继续提供该项房产作为担保。同时约定, 公司能按期 (2009 年 3 月 21 日还款 545 万元、2009 年 6 月 21 日还款 800 万元、2009 年 9 月 21 日还款 800 万元、2009 年 12 月 21 日还款 800 万元、2010 年 3 月 21 日还款 800 万元、2010 年 6 月 28 日还款 800 万元) 归还贷款本息, 建行海南省分行则免除原贷款欠息 13,037,039.94 元; 如公司未能按期归还贷款本息, 建行海南省分行则有权停止延长债务履行期限, 利息改按判决书规定计算。

截止 2009 年 12 月 31 日, 欠付利息 6,333,114.69 元, 未按约定偿还本息。

#### 7.4.3 本公司向交行珠海分行借款 8,000 万元引起的诉讼事项

交行珠海分行以本公司未履行 2004 年 6 月 24 日与其签订的借款合同的有关义务为由, 于 2004 年 10 月 26 日向广东省珠海市中级人民法院提起诉讼。2006 年 1 月 11 日法院下达 (2005) 珠中法执字第 537-2 号《民事裁定书》, 确认 2005 年 12 月 23 日中粮可口可乐饮料 (中国) 有限公司通过公开拍卖竞得海南可口可乐饮料有限公司 37.5% 股权、湛江中粮可口可乐饮料有限公司 37.5% 股权; 2006 年 1 月本公司已将股权拍卖所得款项 4,668.52 万元用于归还交行的借款。

交行珠海分行 2007 年 6 月 13 日与本公司签订了协议书, 其同意向本公司发放重组贷款 3,200 万元, 用于归还上述借款尚欠本金 3,200 万元。同时约定, 交行珠海分行在政策允许并且条件符合前提下, 对本公司原贷款欠息豁免或核销上报上级行审批, 在未获批准前, 本金清偿后, 所欠贷款利息 10,717,950.05 元作无本欠息挂账处理。公司如逾期三个月未归还贷款本息, 则交行珠海分行有权解除本协议, 并追索包括原欠息在内的所有债务。2007 年 12 月 11 日, 本公司接到交行珠海分行通知函, 同意本公司在按期 (2010 年 6 月 28 日还款 1,066 万元、2011 年 6 月 28 日还款 1,066 万元、2012 年 6 月 28 日还款 1,068 万元) 偿还其重组贷款本息的前提下, 免除本公司前欠利息 10,173,019.82 元, 此前, 作挂账处理。

截止 2009 年 12 月 31 日, 上述协议按约定履行。

#### 7.4.4. 民生百货向工行海口市新华支行借款的诉讼事项

① 工行海口市新华支行以民生百货的借款逾期 (两笔: 分别 1,330 万元、2,500 万元) 未还为由提起诉讼, 2005 年 10 月 19 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005) 海中法民二初字第 85 号《民事判决书》。

② 工行海口市新华支行以民生百货的借款 2,850 万元逾期未还为由提起诉讼, 2005 年 10 月 19 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005) 海中法民二初字第 88 号《民事判决书》。

③工行海口市新华支行以子公司民生百货借款 830 万元逾期未还为由提起诉讼,2005 年 10 月 19 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005)海中法民二初字第 87 号《民事判决书》。

2009 年 12 月,子公司民生百货向工行还款 300 万元,目前,具体重组事宜正在与工行海南省分行协商中。

#### 7.4.5 民生百货向农行海口市南航支行借款 16,376,165.98 元的诉讼事项

农行海口市南航支行以子公司民生百货未能完全履行借款合同为由,于 2005 年 9 月 19 日向海口市中级人民法院提起诉讼。2005 年 12 月 20 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005)海中法民二初字第 115 号《民事判决书》,判决如下:

- ①限民生百货向银行偿还借款本金 16,376,165.98 元及利息;
- ②银行对提供抵押的望海酒店的房产享有优先受偿权;
- ③案件受理费 91,941.00 元由民生百货和望海酒店共同负担。

截止 2009 年 12 月 31 日,上述诉讼事项的重组事宜正在协商中。

2010 年 2 月 12 日,民生百货与农行海口市金贸支行签订了《减免利息协议》,主要内容如下:

①民生百货于 2010 年 6 月 20 日前,以现金方式一次性偿还贷款本金 16,376,165.98 元、表外利息 3,321,041.76 元及诉讼费 110,792 元。

②民生百货履行上述还款义务后,农行海口市金贸支行一次性减免民生百货截止 2009 年 12 月 20 日结欠的表外利息 280 万元及自 2009 年 12 月 21 日至贷款结清日新产生的利息。

#### 7.4.6 民生百货向中国银行海南省分行借款 3,000 万元的诉讼事项

中国银行股份有限公司(下文简称“中行”)海南省分行以民生百货未履行 2003 年 10 月 20 日与其签订的借款合同的有关义务为由,于 2004 年 11 月 15 日向海南省海口市中级人民法院提起诉讼。该笔借款由一投集团提供保证担保,本公司以房产、海南同创租赁公司和第一物流以土地使用权作抵押担保。2005 年 5 月 16 日海南省海口市中级人民法院下达 (2004)海中法民二初字第 86 号《民事判决书》:

- ①判决本公司向银行归还尚欠的借款本金 29,608,400.00 元和利息;
- ②银行对所抵押的房屋和土地享有优先受偿权;
- ③本公司和一投集团对涉案的抵押物清偿债务不足部分承担连带清偿责任;

④案件受理费 161,504.00 元、诉讼保全费 60,520.00 元由民生百货负担。2005 年 10 月 11 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005)海中法执字第 109-1、109-3 号《民事裁定书》:查封本公司名下 17 处房产(位于海口市金贸区富南公寓园 B 幢,面积 2,386.32 m<sup>2</sup>);查封第一物流位于澄迈县老城镇美儒村地段面积为 254,744.96 m<sup>2</sup> 土地使用权。2006 年 7 月 7 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005)海中法执字第 109-4 号《民事裁定书》:查封本公司所有的琼 A22708、琼 A30528、琼 A25271、琼 A61199、琼 A30538、琼 A61605、琼 A06882、琼 A65113,民生百货所有的琼 A21218、琼 A05845、琼 A35881、琼 A19182、琼 A56965 共 13 辆汽车。2006 年 10 月 31 日海南省海口市中级人民法院下达 (2005)海中法执字第 109-6 号《民事裁定书》:查封登记在民生百货名下位于海口市海秀路的房产(房产证号:39891、39892、39893、39894、39895、39896、39897、39898、39899 号)。2008 年 10 月 22 日海口市房

屋档案馆出具二份情况说明：称 2006 年 11 月 10 日海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法执字第 109-7 号民事裁定书及协助执行通知书、2007 年 10 月 9 日海南省海口市中级人民法院下达（2007）海中法执字第 62-4-1 号民事裁定书及协助执行通知书，继续查封本公司位于海口市金贸区富南公寓园 B 幢，总面积 2,386.32 m<sup>2</sup> 的 17 套房产，截止 2008 年 10 月 21 日，海口市房屋档案馆未收到相关再续封司法文书。

2008 年 6 月 23 日，民生百货与中行海南省分行签订《减免利息协议书》，截止 2008 年 5 月 20 日，民生百货尚欠中行海南省分行本金 26,393,261.51 元、利息 4,430,191.01 元。民生百货如在 2008 年 7 月 10 日前偿还本金 26,393,261.51 元、利息 100 万元，中行海南省分行则给予民生百货免除剩余的全部利息。

2008 年 7 月 4 日，民生百货偿还了本金 26,393,261.51 元、利息 100 万元，中行海南省分行免除了民生百货剩余的全部利息共 3,714,792.54 元。

目前，除车辆及望海商城房产外相关被查封资产已办理解封手续。

#### 7.4.7 望海酒店向工行海南省分行营业部借款 21,926,829.00 元的诉讼事项

工行海南省分行营业部以望海酒店的借款逾期未还为由，提起诉讼。2005 年 11 月 4 日海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法民二初字第 94 号《民事判决书》：

①望海酒店自判决发生效力的 10 日起向工行海南省分行营业部支付欠款 21,926,829.00 元及该款自 2005 年 7 月 21 日起至付清之日止按中国人民银行规定的同期逾期贷款利率标准计付的利息；

②工行海南省分行营业部对望海酒店为借款提供的抵押物即位于海口市海秀路 6 号的望海酒店第一层西边大厅 1095.57 m<sup>2</sup> 的房屋（房产证号为海房字第 44366 号）享有优先受偿权；

③工行海南省分行营业部对本公司为借款提供的抵押物即位于海口市滨海大道南洋大厦 15 层 1196.48 m<sup>2</sup> 的房屋（房产证号为房证字第 18167 号）享有优先受偿权；

④工行海南省分行营业部对望海酒店为借款提供的质押权利即望海酒店与工行海口市新华支行签订的《房屋租赁合同》项下的望海国际大酒店一楼西侧的房屋租赁受益权享有优先受偿权；

⑤本公司在承担本案的抵押担保责任后，有权向望海酒店追偿。

截止 2009 年 12 月 31 日，望海酒店尚欠工行海南省分行贷款本金 16,672,366.00 元。目前，具体重组事宜正在协商中。

#### 7.4.8 本公司对交行海南分行的借款承诺事项

2008 年 1 月 24 日本公司与交行海南分行签订 2,000 万元借款合同，用于归还 2004 年逾期借款。合同约定，如本公司按期（2008 年 9 月 20 日还款 300 万元、2008 年 12 月 20 日还款 300 万元、2009 年 3 月 20 日还款 250 万元、2009 年 6 月 20 日还款 250 万元、2009 年 9 月 20 日还款 250 万元、2009 年 12 月 20 日还款 250 万元、2010 年 3 月 20 日还款 100 万元、2010 年 6 月 20 日还款 100 万元、2010 年 9 月 20 日还款 100 万元、2011 年还款 100 万元）偿还贷款本息，交行海南分行则免除原贷款欠息 7,060,966.80 元，否则，交行海南分行有权恢复对本公司在原合同项下的上述欠息及复利和罚息的追索。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已按上述协议归还贷款本金，利息按月支付。

#### 7.4.9 民生百货对交行海南分行的借款承诺事项

2008 年 1 月 24 日，民生百货与交行海南分行签订借款合同，借款 850 万元，用以归还 2003 年原贷款未还本金，同时约定，如民生百货按期（2008 年 9 月 20 日还款 100 万元、2008 年 12 月 20 日还款 100 万元、2009 年 3 月 20 日还款 100 万元、2009 年 6 月 20 日还款 100 万元、2009 年 9 月 20 日还款 100 万元、2009 年 12 月 20 日还款 100 万元、2010 年 3 月 20 日还款 65 万元、2010 年 6 月 20 日还款 65 万元、2010 年 9 月 20 日还款 60 万元、2011 年还款 60 万元）偿还贷款本息，交行海南分行则免除原贷款欠息 1,598,561.21 元，否则，交行海南分行有权恢复对民生百货在原合同项下的上述欠息及复利和罚息的追索。

截止 2009 年 12 月 31 日，民生百货已按上述协议归还贷款本金，利息按月支付。

#### 7.4.10 民生百货对深圳发展银行海口分行的贷款承诺事项

2007 年 11 月 5 日，民生百货与深圳发展银行海口分行签订借款合同，借款 3,000 万元。用以归还原贷款，并将原贷款欠息 3,374,529.52 元作挂账处理。同时约定，挂账利息减免前提是民生百货按期还清全部贷款。还款计划为：2008 年还款 270 万元（前 6 个月每月还款 20 万元、后 6 个月每月还款 25 万元）；2009 年还款 510 万元（前 6 个月每月还款 35 万元、后 6 个月每月还款 50 万元）；2010 年还款 2,220 万元（前 11 个月每月还款 170 万元、最后 1 个月还款 350 万元）。

截止 2009 年 12 月 31 日，民生百货已按上述协议累计还款 870 万元，尚欠贷款 2,130 万元，利息按月支付，不存在违约情况。

### 7.5 其它或有事项

本公司在以前年度为原控股股东一投集团及其关联单位提供大量担保，相关银行等债权单位业已向法院起诉并获胜诉，本公司需承担连带保证责任。2007 年 7 月和 8 月，一投集团及其关联方与本公司及子公司分两次签订《协议书》，将其部分非现金资产以评估值共作价 148,975,900.00 元抵偿本公司及子公司对其担保所产生的预计负债 127,618,418.00 元及往来款 19,949,060.54 元。

2008 年 3 月 20 日，一投集团子公司海南望海商城有限公司向海口市美兰区人民法院就前述抵偿资产中（海房字第 39884 号、第 39910 号）房屋过户行为起诉海口市房产管理局和本公司，同时就前述抵偿资产中海房字第 39880 号、第 39882 号、第 39887 号、第 39888 号、第 39889 号、第 39890 号、第 39903 号、第 39904 号、第 39905 号、第 39906 号、第 39907 号、第 39908 号、第 39909 号、第 39911 号、第 39912 号房屋过户行为起诉海口市房产管理局和民生百货。2008 年 9 月 2 日海口市美兰区人民法院分别以（2008）美行初字第 26 号、第 31 号、第 30 号、第 33 号、第 32 号、第 29 号、第 17 号、第 18 号、第 19 号、第 20 号、第 21 号、第 22 号、第 23 号、第 24 号、第 25 号、第 27 号、第 28 号行政判决书，驳回海南望海商城有限公司的诉讼请求。

2008 年 9 月 19 日，海南望海商城有限公司向海南省海口市中级人民法院提起行政上诉，请求依法撤销上述行政判决书。

2009 年 9 月本公司收悉海口中院《行政判决书》（（2008）海中法行终字第 62 号至 78 号，共 17 份），就上述行政诉讼作出判决，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

### 8、资产被抵押、查封的情况

(1) 因海南中亿房地产开发公司与本公司控股子公司民生百货债务纠纷案，2008 年 10 月收悉海口市中级人民法院《民事裁定书》〔(2008)海中法执字第 153 号〕，继续轮候查封海南民生百货商场有限公司名下望海商城第三层面积为 2,550.96 m<sup>2</sup> 的房产(证号：海口市房权证海房字第 39897、39898 号)。

2010 年 2 月，本公司收到海口市中级人民法院(2008)海中法执字第 153-2 号，解除对民生百货名下望海商城第三层面积为 2,550.96 m<sup>2</sup> 房产(海口市房权证海房字第 39897、39898 号)的轮候查封。

(2) 本公司控股子公司民生百货与深圳发展银行海口分行办理的重组贷款人民币 3,000 万元，是以本公司名下的望海商城第六层(3)(证号：海口市房权证海房字第 39884 号)1,482.27 m<sup>2</sup> 房产及望海商城地下 1 层(1)(证号：海口市房权证海房字第 39910 号)1,335.9 m<sup>2</sup> 房产，望海酒店以其名下的望海国际大酒店大堂第二层(证号：海口市房权证海房字第 44364 号)580.29 m<sup>2</sup> 房产及望海国际大酒店大堂第二层西边大厅(证号：海口市房权证海房字第 44367 号)1,095.57 m<sup>2</sup> 房产提供抵押担保。

(3) 本公司控股子公司望海酒店向工行海南省分行营业部申请重组贷款人民币 1,830 万元，是以本公司名下的海口市滨海大道南洋大厦第十五层房产(证号：海口市房权证海房字第 18167 号)，望海酒店以其名下的海口市海秀路 6 号望海酒店第一层西边大厅房产(证号：海口市房权证海房字第 44366 号)为上述重组贷款提供抵押担保；以工行海南省分行租赁望海酒店房产的四年收益权为上述重组贷款提供质押担保。

(4) 本公司控股子公司民生百货向工行海南省分行营业部申请重组贷款人民币 7,287 万元，本公司、民生百货及望海酒店提供以下抵押担保：

以本公司名下的海口市滨海大道南洋大厦第一、七、二十七层部分房产(证号：海口市房权证海房字第 48032、48033、48034、48035、48036、48037、48038、48039、48040、48055、48058、48059、48060、48061、48070、48071、48072、48073 号)，望海酒店以其名下的海口市海秀路 6 号望海酒店部分房产(证号：海口市房权证海房字第 44384、44382、44374、44385、44383、44375 号)及民生百货以其名下的海口市海秀路 8 号望海商城部分房产(证号：海口市房权证海房字第 39893、39891、39896、39894、39900、39901、39902 号)房产。

(5) 2003 年 12 月 19 日，一投集团与工行海南省分行签订的《流动资金贷款展期协议书》借款 1,800 万元；2003 年 9 月 27 日，海南望海商城有限公司与工行海口市国贸支行签订的《流动资金贷款展期协议书》借款 4,000 万元。

本公司控股子公司民生百货、望海酒店及施达商业为上述 2 笔贷款提供以下抵押担保：

民生百货以其名下的海口市海秀路 8 号望海商城部分房产(证号：海口市房权证海房字第 39890、39888、39909、39880、39912 号)，望海酒店以其名下的海口市海秀路 6 号望海酒店部分房产(证号：海口市房权证海房字第 44386、44388 号)及施达商业以其名下的海口市滨海大道南洋大厦部分房产(证号：海口市房权证海房字第 19529、19253、18471、18474、18457 号)、海口市大同路 1 号第一商城房产(证号：海口市房权证海房字第 HK012741、HK012661、HK012658 号)。

(6) 本公司向交行珠海分行贷款人民币 3,200 万元，本公司控股子公司民生百货、海南第一物流配送有限公司提供以下资产抵押担保：

民生百货以其名下的海口市海秀路 8 号望海商城部分房产（证号：海口市房权证海房字第 39898 号）及海南第一物流配送有限公司土地（土地证号：海口市国用 2003 第 008992 号）。

(7) 本公司控股子公司民生百货向交行海南分行贷款 850 万元，提供以下资产抵押担保：望海酒店以其名下的海口市海秀路 6 号望海酒店部分房产（证号：海口市房权证海房字第 44381、44380、44368、44379、44370、44371、44372 号）。

(8) 本公司向交行海南分行贷款 2,000 万元，本公司控股子公司民生百货提供以下资产抵押担保：民生百货以其名下的海口市海秀路 8 号望海商城部分房产（证号：海口市房权证海房字第 39882、39887、39889 号）。

(9) 本公司向建行海南省分行贷款 7,200 万元，本公司控股子公司民生百货、望海酒店提供以下资产抵押担保：民生百货以其名下的海口市海秀路 8 号望海商城部分房产（证号：海口市房权证海房字第 39907、39908、39911、39899、39895、39892 号）及望海酒店以其名下的海口市海秀路 6 号望海酒店部分房产（证号：海口市房权证海房字第 44378 号）。

(10) 2004 年 9 月 20 日，望海酒店、施达商业与武汉春天签订了《房产抵押合同》，为一投集团尚欠武汉春天的 6,000 万元债务提供以下资产抵押担保：望海酒店以其名下的海口市海秀路 6 号望海酒店部分房产（证号：海口市房权证海房字第 44377、44376、44387 号）及望海商城屋顶会所（证号：海口市房权证海房字第 39881 号）和施达商业以其名下房产（海口市房权证海房字第 HJ001722、HK016923 号）。

(11) 海南第一房地产交易中心有限公司就委托销售代理合同纠纷于 2005 年 12 月 14 日向海口市龙华区人民法院提出诉前财产保全申请。2005 年 12 月 21 日海口市龙华区人民法院下达（2006）龙民保字第 16 号《民事裁定书》，裁定查封本公司车辆 3 辆。

(12) 民生百货向中行海南省分行借款 3,000 万元，前期逾期未还。中行海南省分行于 2004 年 11 月 15 日向海南省海口市中级人民法院提起诉讼。2005 年 10 月 11 日海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法执字第 109-1、109-3 号《民事裁定书》：查封本公司名下 17 处房产（位于海口市金贸区富南公寓园 B 幢，面积 2,386.32 m<sup>2</sup>）；查封第一物流位于澄迈县老城镇美儒村地段面积为 254,744.96 m<sup>2</sup> 土地使用权；2006 年 10 月 31 日海南省海口市中级人民法院下达（2005）海中法执字第 109-6 号《民事裁定书》：查封登记在民生百货名下位于海口市海秀路的房产（房产证号：39891、39892、39893、39894、39895、39896、39897、39898、39899 号）。2008 年 7 月，民生百货根据与中行海南省分行签订的《减免利息协议书》，已全部偿还中行海南省分行本金及利息，除车辆及望海商城房产外相关被查封资产已办理解封手续。

(13) 2008 年 1 月 24 日民生百货与交行海南分行签订 2,500 万元借款合同，所贷款项用于归还海南望海商城有限公司欠付交行海南分行本金余额，民生百货用以下资产抵押担保：望海商城第 1 层 4262.24 m<sup>2</sup>（证号：海口市房权证海房字第 39903、39904、39905、39906 号）。

(14) 民生百货向农行海口市南航支行借款 16,376,165.98 元，望海酒店用以下资产抵押担保：海口市海秀路 6 号望海酒店大堂第一层、西厅第一层及商场房产（证号：海口市房权证海房字第 44365、44369、44373 号）。

(15) 天津创信向中行天津南开支行借款 1,500 万元，所贷款项用于临时周转，天津创信以天津市南开区黄河道大通大厦 3-14 层（证号：天津市房权证津字第 104020911865 号）向工行天津南开支行抵押。

## 9、持续经营能力

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司账面未分配利润仍为巨额负数，本公司的主要经营性资产（包括房产、土地等）大部分已被抵押、司法查封；未完全执行与部分银行达成的债务重组协议，存在一定金额的逾期贷款；与个别银行的债务尚待重组。持续经营能力具有不确定性。

## 10、资产负债表日后事项

10.1 2010 年 3 月 26 日，经公司第六届第五次董事会表决，审议并通过了《关于与海航集团财务有限公司签订金融服务协议的议案》。

10.2 2010 年 3 月 26 日，经公司第六届第五次董事会表决，审议并通过了《向中国民生银行申请伍亿元人民币综合授信额度的议案》：同意公司向中国民生银行申请综合授信额度人民币伍亿元整，期限一年；并以本公司、子公司民生百货拥有的海南省海口市海秀路 8 号“望海商城”部分房产及子公司望海酒店拥有的位于海南省海口市海秀路 6 号的望海大酒店房产作为抵押担保。

10.3 2010 年 3 月 26 日，经公司第六届第五次董事会表决，审议并通过了《关于向华融国际信托有限责任公司申请贰亿元人民币信托贷款的议案》：同意公司向华融国际信托有限责任公司申请信托贷款人民币贰亿元整，期限 60 天；并以本公司子公司第一物流拥有的位于海南省澄迈县老城镇美儒村地段的土地使用权作为抵押担保。

10.4 2010 年 3 月 26 日，经公司第六届第五次董事会表决，审议并通过了《公司 2009 年年度利润分配预案》：本年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

## 11、其它重要事项

### 11.1 非货币性资产交换

本公司于 2007 年 11 月 26 日与大通建设签署《资产置换协议书》，约定后者以其位于天津市黄河道 467 号大通大厦价值 94,367,900.00 元房产，与本公司所拥有的 18 家单位评估后价值共计 72,224,556.48 元的债权进行置换，差额作为对大通建设的债务。该事项业经 2007 年 12 月 29 日经股东大会通过。2009 年 5 月，上述资产已过户至本公司子公司天津创信名下。

### 11.2 债务重组

#### 11.2 债务重组情况

11.2.1 2007 年 7 月、8 月，一投集团及其关联方与本公司及子公司先后两次签订《协议书》、《抵债协议书》，将其部分非现金资产以评估值 148,975,900.00 元抵偿本公司及子公司对其担保所产生的

预计负债 127,618,418.00 元及债务 19,949,060.54 元。2007 年 9 月，上述抵债资产已过户到本公司或子公司名下。

2008 年 3 月 20 日，一投集团子公司海南望海商城有限公司向海口市美兰区人民法院就前述抵偿资产中房屋过户行为起诉海口市房产管理局和本公司，同时就前述抵偿资产中海房字第 39880 号、第 39882 号、第 39884 号、第 39887 号、第 39888 号、第 39889 号、第 39890 号、第 39903 号、第 39904 号、第 39905 号、第 39906 号、第 39907 号、第 39908 号、第 39909 号、第 39910 号、第 39911 号、第 39912 号房屋过户行为起诉海口市房产管理局和民生百货。2008 年 9 月 2 日海口市美兰区人民法院分别以（2008）美行初字第 26 号、第 31 号、第 30 号、第 33 号、第 32 号、第 29 号、第 17 号、第 18 号、第 19 号、第 20 号、第 21 号、第 22 号、第 23 号、第 24 号、第 25 号、第 27 号、第 28 号行政判决书，驳回海南望海商城有限公司的诉讼请求。

2008 年 9 月 19 日，海南望海商城有限公司向海南省海口市中级人民法院提起行政上诉，请求依法撤销上述行政判决书。

2009 年 9 月本公司收悉海口中院《行政判决书》〔（2008）海中法行终字第 62 号至 78 号，共 17 份〕，就上述行政诉讼作出判决，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

11.2.2 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已与海南省国际信托投资公司、交行海南分行、交行珠海分行、建行海南省分行、深圳发展银行海口分行 5 家金融机构签订债务重组协议，主要债务重组情况汇总如下：

债务重组情况表

项目	债务单位	债权单位	担保单位 或第三方	签订时间	合同金额	合同内容
已签订重组协议	本公司	海南省国际信托投资公司	大通建设	2008年1月24日	9,376,158.60	参见附注7.1.3
	本公司	建行海南省分行	一投集团、欣龙控股、大通建设	2007年6月29日	26,550,000.00	参见附注:7.4.1
	本公司	建行海南省分行		2007年8月9日	45,450,000.00	参见附注:7.4.2
	本公司	交行珠海分行	大通建设	2007年6月13日	32,000,000.00	参见附注:7.4.3
	本公司	交行海南分行	一投集团	2008年1月24日	20,000,000.00	参见附注:7.4.8
	民生百货	交行海南分行		2008年1月24日	25,000,000.00	参见附注:7.1.5
	民生百货	交行海南分行		2008年1月24日	8,500,000.00	参见附注:7.4.9
	民生百货	深发展海口分行	大通建设	2007年11月5日	30,000,000.00	参见附注:7.4.10
	民生百货	农行海口市金贸支行		2010年2月12日	16,376,165.98	参见附注7.4.5
项目	债务单位	债权单位		本期末余额	备注	
正在协商重组事宜	民生百货	工行海南省分行		69,870,000.00	参见附注7.4.4	
	望海酒店	工行海南省分行		16,672,366.00	参见附注:7.4.7	

### 11.3 租赁

本公司控股股东大通建设承租本公司全资子公司天津创信名下大通大厦八楼、十六楼共 1,473.44 m<sup>2</sup>，年支付租金 179,268.56 元。

### 11.4 以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
<b>金融资产</b>					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)					
2.衍生金融资产					
3.可供出售金融资产					
金融资产小计					
投资性房地产	-844,036.29	6,598,523.61	6,413,737.66		12,168,224.98
生产性生物资产					
其他					
上述合计	-844,036.29	6,598,523.61	6,413,737.66		12,168,224.98
<b>金融负债</b>					

### 11.5 其他

11.5.1 2009 年 9 月本公司收到控股股东大通建设通知，大通建设已与其控股股东海航置业签订了相关协议，将其享有的对本公司债权中的 6,000 万元债权转让给海航置业。

#### 11.5.2 定向增发

2008 年 6 月 12 日公司第五届董事会第十八次会议通过了《关于终止本公司向天津市大通建设发展集团有限公司发行股票购买资产的议案》、《关于向中国证监会申请撤回〈本公司向天津市大通建设发展集团有限公司发行股票购买资产暨关联交易〉申报材料的议案》。

2007 年 6 月 7 日，本公司召开 2007 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司向天津市大通投资发展集团有限公司发行股票购买资产暨关联交易的议案》；本公司 2007 年 6 月 12 日向中国证券监督管理委员会报送定向增发申报材料，中国证券监督管理委员会 2007 年 6 月 15 日出具接收函；并于 2007 年 9 月 29 日正式受理。

2008 年 5 月，本公司收悉中国证券监督管理委员会上市公司监管部《关于请抓紧落实有关问题的函》（上市部函【2008】083 号），该函指出：中国证监会在对本公司向控股股东大通建设发行股票购买资产申报材料的审核中，认为本公司向特定对象发行股票的价格低于最后一次董事会停牌前二十个交易日均价的 90%，定价依据不符合《上市公司证券发行管理办法》的有关规定；海南证监局在日常监管中，发现本公司在清理原大股东占有本公司资金过程中，原大股东“以资抵债”方案的抵债过户手续不完善，目前已引发行行政诉讼，至今尚未判决，有可能构成发行障碍。

根据审议通过上述向特定对象发行股票的本公司 2007 年第四次临时股东大会有关决议有效期的规定，本次向特定对象发行股票方案一年有效期于 2008 年 6 月 7 日到期失效。

鉴于上述原因，本公司董事会授权公司管理层与大通建设签订《关于终止〈发行股票购买资产协议书〉的协议书》，终止本次发行股票购买资产事项；妥善处理好本公司与各中介机构的善后事宜。

11.5.3 2009 年 5 月，本公司控股股东大通建设已将其质押给渤海国际信托有限公司的本公司股份 39,722,546 股（占公司总股本的 13.44%）解除质押。

11.5.4 本公司关联方艺豪科技持有本公司股份 3,000 万股，占本公司总股本的 10.15%，其中：无限售流通股 12,178,640 股，占公司总股本的 4.12%；限售流通股 17,821,360 股，占公司总股本的 6.03%。

2009 年 5 月，艺豪科技持有的上述本公司股份已解除质押。

#### 11.5.5 大股东承诺落实情况

2007 年 1 月 11 日，根据大股东大通建设对本公司股权分置改革的承诺函，大通建设将积极推动本公司的债务重组工作，并承诺在债务重组工作完成后，以不低于 5 亿元的优质资产与本公司进行重大资产置换，并以此作为股改的对价之一，上述重大资产置换将本公司部分不良资产置换出去，置换差额以本公司对大通建设定向发行股票的方式进行支付。大通建设同时承诺，置入本公司的资产在 2007 年度和 2008 年度实现的净利润累计不低于 6,000 万元，如实现净利润未达到上述数字，差额部分由大通建设以现金方式补足，具体的支付时间为本公司 2008 年年度报告披露后 10 日内或 2009 年 5 月 10 日前。

2007 年 6 月，本公司曾向中国证监会报送《本公司向天津市大通建设发展集团有限公司发行股票购买资产暨关联交易》的申报材料，但未获批准。详见附注 11.5.2。

本公司于 2007 年 11 月 26 日与大通建设签署《资产置换协议书》，约定后者以其位于天津市黄河道 467 号大通大厦价值 94,367,900.00 元房产，与本公司所拥有的 18 家单位评估后价值共计 72,224,556.48 元的债权进行置换，差额作为对大通建设的债务。该事项业经 2007 年 12 月 29 日经股东大会通过。上述资产置换属大通建设落实资产注入承诺部分。2009 年 5 月，上述资产已过户至本公司子公司天津创信名下。

截止 2009 年 12 月 31 日，上述注入不低于 5 亿元优质资产的承诺未能实施。

11.5.6 2009 年 1 月 13 日，本公司接到中国证券监督管理委员会海南监督管理局《立案调查通知书》（琼证监立通字【2009】1 号），称因公司涉嫌信息披露违法违规一案，已决定对本公司立案调查。

截止 2009 年 12 月 31 日，上述立案调查仍未结案。

11.5.7 2010 年 1 月 11 日，本公司受让一投集团持有的施达商业 2.5% 的股权完成工商变更手续，施达商业成为本公司全资子公司。

2010 年 1 月 12 日，本公司受让海南倍高商贸有限公司持有的民生百货 1% 的股权完成工商变更手续，民生百货成为本公司全资子公司。

2010 年 2 月 5 日，第一投资装饰已完成税务注销手续。

## 12、母公司财务报表主要项目注释

## 12.1 应收账款

## 12.1.1 分类

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	3,811,549.80	72.93	571,732.47	68.97	3,811,549.80	72.90	190,577.49	68.20
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	1,414,509.84	27.07	257,176.48	31.03	1,417,099.55	27.10	88,854.98	31.80
合计	5,226,059.64	100.00	828,908.95	100.00	5,228,649.35	100.00	279,432.47	100.00
净额	4,397,150.69				4,949,216.88			

应收款项金额大于 100 万元（含）为单项金额重大，其余应收款项为单项金额不重大，组合风险较大的应收款项金额合计大于 100 万元（含）为单项金额不重大但组合风险较大的应收款项。

## 12.1.2 账龄分析及百分比

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2 至 3 年				5,048,649.35	96.56	252,432.47
3 至 4 年	5,046,059.64	96.56	756,908.95	180,000.00	3.44	27,000.00
4 至 5 年	180,000.00	3.44	72,000.00			
5 年以上						
合计	5,226,059.64	100.00	828,908.95	5,228,649.35	100.00	279,432.47

12.1.3 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## 12.1.4 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
王启友	非关联方	1,330,778.31	3-4 年	25.46
邹省荣	非关联方	1,327,267.60	3-4 年	25.40
陈丽虹	非关联方	1,153,503.89	3-4 年	22.07
刘小英	非关联方	890,310.55	3-4 年	17.04
陈铨美	非关联方	341,542.17	3-4 年	6.54
合计		5,043,402.52		96.51

## 12.2 其他应收款

### 12.2.1 分类

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	91,787,348.38	97.38			370,272,100.13	99.02	231,217,139.99	99.22
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	2,473,736.30	2.62	674,584.75	100.00	3,659,292.81	0.98	1,812,575.70	0.78
合计	94,261,084.68	100.00	674,584.75	100.00	373,931,392.94	100.00	233,029,715.69	100.00
净额	93,586,499.93			140,901,677.25				

应收款项金额大于 100 万元（含）为单项金额重大，其余应收款项为单项金额不重大，组合风险较大的应收款项金额合计大于 100 万元（含）为单项金额不重大但组合风险较大的应收款项。

### 12.2.2 账龄分析及百分比

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	87,472,117.75	92.80	3,345.45	8,561,959.00	2.29	484.79
1 至 2 年	4,984,320.01	5.29		67,524,460.39	18.06	2,262.30
2 至 3 年	729,078.75	0.77	5,034.52	283,773.42	0.08	9,596.97
3 至 4 年	283,773.42	0.30	28,790.91	21,487,767.56	5.74	17,174,677.70
4 至 5 年	2,670.00	0.00	1,068.00	274,165,708.69	73.32	214,065,887.71
5 年以上	789,124.75	0.84	636,345.87	1,907,723.88	0.51	1,776,806.22
合计	94,261,084.68	100.00	674,584.75	373,931,392.94	100.00	233,029,715.69

### 12.2.3 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
海南伟泉贸易有限公司	往来款	114,380,800.00	详见附注 11.1	是
海南当阳贸易有限公司	往来款	97,193,800.00	详见附注 11.1	是
海口市海外实业发展公司	往来款	66,774,161.80	详见附注 11.1	是
海南山外山贸易有限公司	往来款	11,162,780.74	详见附注 11.1	是
海南英鸿贸易有限公司	往来款	2,840,602.02	详见附注 11.1	是
海南京固投资有限公司	往来款	2,051,427.58	详见附注 11.1	是
海南广和贸易有限公司	往来款	1,138,128.46	详见附注 11.1	是
海南大成房地产开发有限公司	往来款	790,375.10	详见附注 11.1	是
海南华成礼品有限公司	往来款	387,928.00	详见附注 11.1	是
海南田本贸易公司	往来款	49,401.68	详见附注 11.1	是
合计		296,769,405.38		

12.2.4 期末其他应收款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

#### 12.2.5 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
天津创信投资有限公司	全资子公司	72,339,417.67	1年以内	76.74
海南民生百货商场有限公司	控股子公司	19,447,930.71	1-2年	20.63
海南筑信投资股份有限公司北京办事处	原关联方	418,946.21	2-3年	0.44
海南一百大众商业管理有限公司	非关联方	291,834.00	2-4年	0.31
代中建八局收房款	非关联方	144,982.11	1年以内	0.15
合计		92,643,110.70		98.27

#### 12.2.6 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津创信投资有限公司	全资子公司	72,339,417.67	76.74
海南民生百货商场有限公司	控股子公司	19,447,930.71	20.63
海南筑信投资股份有限公司北京办事处	原关联方	418,946.21	0.44
合计		92,206,294.59	97.81

#### 12.3 长期股权投资

投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)
海南民生百货商场有限公司	成本法	59,400,000.00	59,400,000.00		59,400,000.00	99
海南望海大酒店有限公司	成本法	29,450,000.00	29,450,000.00		29,450,000.00	95
海南施达商业有限公司	成本法	39,000,000.00	39,000,000.00		39,000,000.00	97.5
海南第一物流配送有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100
海南第一投资装饰工程有限公司	权益法	9,000,000.00	8,994,055.18		8,994,055.18	90
海南第一商业管理有限公司	权益法	1,900,000.00				95
天津创信投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100
合计		248,750,000.00	246,844,055.18		246,844,055.18	

投资单位	在被投资单位表 决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决 权比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	现金红利
海南民生百货 商场有限公司	99				
海南望海大酒 店有限公司	95				
海南施达商业 有限公司	97.5				
海南第一物流 配送有限公司	100				
海南第一投资 装饰工程有限公司	90				
海南第一商业 管理有限公司	33	该公司董事 3 人，本公司只派 1 人出任董事，表决权比例 1/3			
天津创信投资 有限公司	100				
合计					

本公司控股 90%的子公司第一投资装饰经股东会决议同意注销，税务机关已完成其注销手续，本期不再纳入合并范围，故改按权益法核算。

## 12.4 营业收入和营业成本

### 12.4.1 营业收入

项 目		本期发生额	上期发生额
营业收入	主营业务	230,000.00	340,000.00
	其他业务	1,968,619.00	
	合计	2,198,619.00	340,000.00
营业成本	主营业务		
	其他业务	1,824,433.08	
	合计	1,824,433.08	

### 12.4.2 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	230,000.00		340,000.00	

## 12.5 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-64,948,797.55	-29,310,592.35
加: 资产减值准备	639,184.61	201,165.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,057,902.60	4,422,599.68
无形资产摊销	115,920.00	115,920.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		793,299.50
公允价值变动损失		
财务费用	12,629,285.59	13,758,397.46
投资损失		
递延所得税资产减少	41,191,652.46	
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	48,440,512.96	61,080,271.74
经营性应付项目的增加	8,989,817.85	-35,441,640.50
其他	-781,548.65	
经营活动产生的现金流量净额	50,333,929.87	15,619,421.23
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	17,962,584.61	137,531.14
减: 现金的期初余额	137,531.14	915,461.09
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	17,825,053.47	-777,929.95

## 13、本年度非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-30,746.98	系处理固定资产净损失
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益	793,850.65	系本公司第一大股东天津大通置换本公司不良债权发生的利得
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-2,512,574.30	系子公司望海酒店预提因解除劳动关系预计给予的补偿金
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	6,598,523.61	系投资性房地产公允价值变动损益
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-307,702.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响	-972,776.53	
少数股东权益影响（税后）	-104,325.68	
合计	3,464,248.06	

#### 14、财务报表的批准

本公司 2009 年度财务报告已于 2010 年 3 月 26 日经本公司第六届董事会第五次会议批准。

#### 十二、备查文件目录

- 1、1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、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、3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。