

深圳市零七股份有限公司  
2009 年年度报告全文

2010 年 4 月 20 日

## 目 录

1、重要提示	2
2、公司基本情况简介	2
3、会计数据和业务数据摘要	4
4、股本变动及股东情况	5
5、董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
6、公司治理结构	14
7、股东大会情况简介	22
8、董事会报告	23
9、监事会报告	45
10、重要事项	48
11、财务报告	74
12、备查文件目录	74

## 第一节 重要提示

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

1.2、没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3、除下列董事外，其他董事出席了审议本次年报的董事会会议。

未出席董事姓名	未出席会议原因	被委托人姓名
李成碧	出差外地	练卫飞

1.4、深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

1.5、公司负责人练卫飞、主管会计工作负责人赵谦及会计机构负责人(会计主管人员)魏翔声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况简介

2.1、公司法定中文名称：深圳市零七股份有限公司

公司法定英文名称：ShenZhen Zero-Seven Co.,Ltd

2.2、公司法定代表人：练卫飞

2.3、董事会秘书：夏斓

联系地址：深圳市华强北路现代之窗大厦 A 座 26 楼

联系电话：0755-83280053

传 真： 0755-83280089

电子信箱： stock0007@126.com

2.4、公司注册地址： 深圳市华强北路现代之窗大厦 A 座 25 楼

邮政编码： 518031

公司电子信箱： [stock0007@126.com](mailto:stock0007@126.com)

2.5、公司选定的信息披露报纸：《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点： 公司董事会秘书处

2.6、公司股票上市交易所： 深圳证券交易所

股票简称： ST 零七 A

股票代码： 000007

2.7、其他有关资料：

公司首次注册登记日期： 一九八三年三月十一日，地点： 深圳市

公司变更注册登记日期： 二 00 三年十二月二十四日，地点： 深圳市

公司变更注册登记日期： 二 0 一 0 年一月二十日，地点： 深圳市

企业法人营业执照注册号： 440301103224795

税务登记号码：

国税： 44030019217870X

地税： 44030019217870X

公司聘请的会计师事务所： 深圳鹏城会计师事务所

办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座七楼

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据：

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业收入	133,311,153.19	158,989,900.85	-16.16%	185,307,680.02
利润总额	22,173,310.65	-64,748,614.73	-	11,094,995.72
归属于上市公司股东的净利润	26,129,366.86	-61,226,493.93	-	11,553,947.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-59,755,929.90	-56,262,377.96	-	-38,265,279.35
经营活动产生的现金流量净额	-18,487,711.14	38,215,002.92	-148.38%	87,031,105.53
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	363,271,589.75	610,650,389.64	-40.51%	737,182,927.60
所有者权益（归属于母公司股东的权益）	-58,441,454.59	-84,570,821.45	-	-23,344,327.52
股本	184,965,363	184,965,363	-	184,965,363

#### 3.2 主要财务指标

	2009	2008	本年比上年增减 (%)	2007
基本每股收益 <sup>注 2</sup>	0.1413	-0.331	-	0.0625
稀释每股收益	0.1413	-0.331	-	0.0625
用最新股本计算的每股收益	0.1413	-0.331	-	0.0625
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.323	-0.3042	-	-0.2068
全面摊薄净资产收益率		0.00%	-	-
加权平均净资产收益率		0.00%	-	-
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率		0.00%	-	-
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率		0.00%	-	-
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.10	0.2066		0.47
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	-0.316	-0.4572	-	-0.126

### 3.3、非经常性损益项目

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	59,000,342.15
债务重组损益	29,870,248.92
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,985,294.31
合计	85,885,296.76

## 第四节 股本变动及股东情况

### 4.1、股本变动情况:

#### 4.1.1、股份变动情况表:

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	限售股解除限售	小计	数量	比例
<b>一、有限售条件股份</b>	40206226	21.74%				-40206226	-40206226	0	0%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	40206226	21.74%				-40206226	-40206226	0	0%
其中:									
境内法人持股	40206226	21.74%				-40206226	-40206226	0	0%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
<b>二、无限售条件股份</b>	144759137	78.26%				40206226	40206226	184965363	100%
1、人民币普通股	144759137	78.26%				40206226	40206226	184965363	100%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	<b>184965363</b>	<b>100%</b>				0	0	<b>184965363</b>	<b>100%</b>

#### 4.1.2、限售股份变动情况表:

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
广州博融投资有限公司	40,206,226	40,206,226	0	0	股改承诺至2009年8月14日方解除限售	2009年10月21日
合计	40,206,226	40,206,226	0	0		

注：2009年10月21日，第一大股东广州博融投资有限公司持有的本公司股份40,206,226股（占本公司总股本的21.74%）解除股权分置改格限售上市流通。

#### 4.2、证券发行与上市情况

4.2.1、截至报告期末为止的前3年没有发行过证券或其衍生品种。

4.2.2、报告期内公司股份结构发生变化情况（详见4.1.1股份变动表）。

4.2.3、截至报告期末公司没有留存内部职工股的情形。

#### 4.3、公司股东情况：

4.3.1、截至报告期末公司股东数量及主要股东持股情况：

单位：人民币元

股东总数		17989			
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州博融投资有限公司	境内非国有法人	21.74%	40,206,226		40206226
深圳市智雄电子有限公司	境内非国有法人	2.21%	4,095,000		4095000
北京电子城有限责任公司	境内非国有法人	2.07%	3,830,000		
常世芬	境内自然人	1.44%	2,650,000		
叶细廉	境内自然人	0.76%	1,406,668		
王珏	境内自然人	0.59%	1,087,182		
王坚宏	境内自然人	0.53%	972,900		
刘燕	境内自然人	0.50%	910,560		
郑伟彬	境内自然人	0.49%	890,300		
许军	境内自然人	0.45%	833,200		
上述股东关联关系或一致行动的说明	根据对广州博融投资有限公司询证，广州博融投资与持股第二至第十名股东不存在关联关系，其余股东之间未进行询证，未知其是否存在关联关系。				

注：1、广州博融投资有限公司以其持有本公司法人股40,206,226股（占公司总股本的21.74%）于2009年9月10、11日出质，为广州震撼贸易有限公司、广州宏源实业有限公司、广州福利来汽车销售有限公司贷款提供质押担保。

2、公司查询中国证券登记结算有限责任公司系统获悉，深圳市智雄电子有限公司所持有的本公司法人股4,095,000股已于2004年8月3日出质，质权人为中国民生银行深圳分行；并被广州市中级人民法院司法冻结；

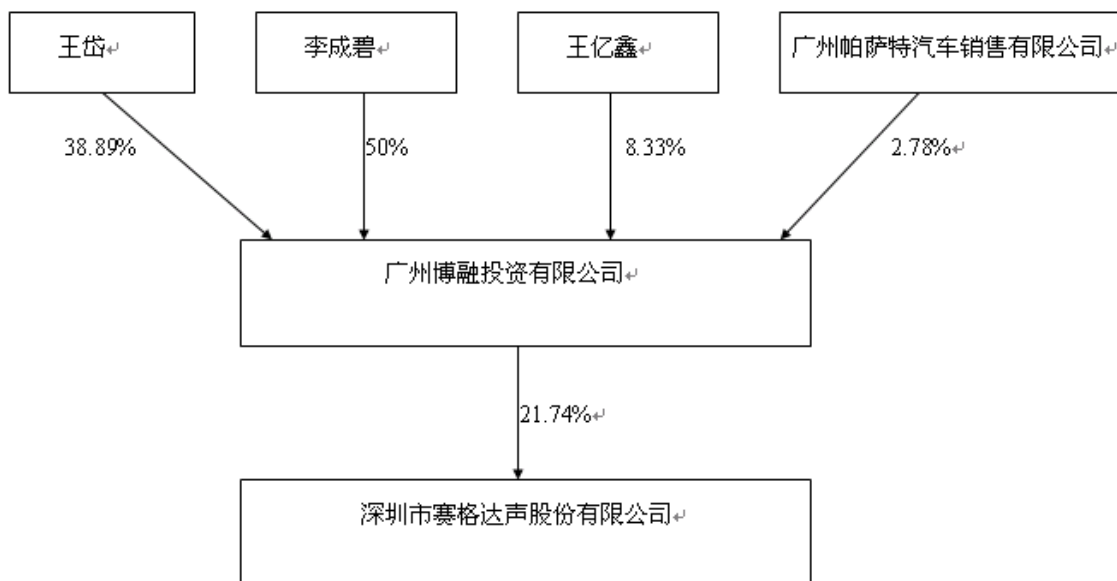
#### 4.2.2、报告期公司控股股东情况：

报告期内公司控股股东为广州博融投资有限公司，法定代表人：李成碧，注册资本18000万元，成立于2003年7月12日，经营范围：以自有资金投资、投资策划及咨询顾问。

报告期内广州博融投资有限公司之控股股东、实际控制人为李成碧女士（注：王岱为李成碧之女），中国籍，未取得其他国家或地区的居留权。曾任电子工业部107信箱技术员，成都电子研究所车间主任、产品开发部主任、工程师，成都市羽龙土地整理公司董事、副总经理，广州广博粤科汽车租赁有限公司董事长。现任广州博融投资有限公司法定代表人、执行董事，本公司副董事长。

报告期内与实际控制人之间的关系方框图：





(三)、报告期末无其他持股在 10%以上 (含 10%) 的法人股东。

(四)、报告期末前 10 名流通股股东的持股情况:

单位:人民币元

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件数量	股份种类
广州博融投资有限公司	40,206,226	人民币普通股
深圳市智雄电子有限公司	4,095,000	人民币普通股
北京电子城有限责任公司	3,830,000	人民币普通股
常世芬	2,650,000	人民币普通股
叶细廉	1,406,668	人民币普通股
王珏	1,087,182	人民币普通股
王坚宏	972,900	人民币普通股
刘燕	910,560	人民币普通股
郑伟彬	890,300	人民币普通股
许军	833,200	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	根据对广州博融投资有限公司询证,广州博融投资与持股第二至第十名股东不存在关联关系,其余股东之间未进行询证,未知其是否存在关联关系。	

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 5.1、董事、监事和高级管理人员的情况:

#### 5.1.1、基本情况:

姓名	职务 <sup>注5</sup>	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期被授予的股权激励情况
练卫飞	董事长	男	43	20080201-20110201	0	0		无
李成碧	副董事长	女	70	20080201-20110201	0	0		无
黄晓峰	董事总经理	男	52	20080201-20110201	0	0		无
刘滔	董事副总经理	男	38	20090201-20110201	0	0		无
王亿鑫	董事	男	27	20080201-20110201	0	0		无
叶健勇	董事	男	35	20080201-20110201	0	0		无
柴宝亭	独立董事	男	44	20080201-20110201	0	0		无
马浚诚	独立董事	男	40	20080201-20110201	0	0		无
朱汉扬	独立董事	男	69	20080201-20110201	0	0		无
王岱	监事会召集人	女	48	20080201-20110201	0	0		无
冯幼红	监事	女	41	20080201-20110201	0	0		无
韩军	职工监事	男	41	20080201-20110201	0	0		无
赵谦	总会计师	男	62	20080201-20110201	0	0		无
夏澜	董秘	男	39	20080201-20110201	0	0		无

5.1.2、现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历。

(1) 练卫飞：男，1966年2月出生，工商管理硕士，曾任广州越秀顺达贸易有限公司董事长，广州汽车博览中心董事长，现任广州AEC集团董事长。广东省商业联合会副会长，广州市第十二、十三届人大代表，广州市越秀区政协常委，现任本公司董事长。

(2) 李成碧：曾任电子工业部107信箱技术员，成都电子研究所车间主任、产品开发部主任、工程师，成都市羽龙土地整理公司董事、副总经理。现任广州博融投资有限公司法定代表人、执行董事，深圳市零七股份有限公司董事、董事长，现任本公司副董事长。

(3) 黄晓峰：1957年11月出生，大学学历，会计师职称。1975年2月至1979年6月安徽国营普济农场，历任连队事务长、会计（排级干部）等职；1979年6月至2001年8月在建设银行巢湖分行工作，历任办事员、科员、信托投资公司副总经理、分行营业部主任和支行行长等职；2001年8月至2007年6月在广州融捷集团投资有限公司工作，历任房地产开发公司总经理、担保公司副总经理、集团总裁办总经理、集团公司行政总监等职；2007年6月至12月任广州AEC集团执行总裁。现任本公司董事、总经理。

(4) 王亿鑫：曾任成都羽龙土地整理公司副总经理，现任广州博融投资有限公司副总经理，深圳市零七股份有限公司董事。

(5) 刘滔：男，1971年1月9日出生，大学学历，2002年9月至2007年10月，深圳市联手投资有限公司副总经理，2007年11月至2008年7月，深圳市泰绅实业股份有限公司副总经理，深圳市零七股份有限公司投资发展部总经理，现任本公司董事、副总经理。

(6) 叶健勇：1974年3月出生，1996年至2002年12月广州花园酒店前台主管，2003年至今任广州市南华西房地产开发有限公司资金部经理。

(7) 朱汉扬：历任任广州市标准件工业公司财务科长，广州市审计局科长、副处长，中国航空港建设总公司广州分公司总会计师，2004年9月退休，现任深圳市零七股份有限公司独立董事。

(8) 柴宝亭：1965年1月出生，研究生毕业，历任郑州市25中语文教员、纺织企业工人、工段长、团委书记，共青团河南省委《青年

导报》报社编辑、记者、广告部和发行部负责人，《黄河报》、《黄河文摘》主编，河南省第四律师事务所律师，费孝通基金会办公室副主任、主任，歌华文化产业集团总经理助理，歌华传播中心副总，歌华房地产公司副总，歌华房地产监理公司常务副总，中华世纪坛新经济研究中心主任，歌华集团创意总监，现任北京大学文化产业研究院研究院、北京大学文化产业研究院城市与文化研究中心主任，并任本公司独立董事。

(9) 马浚诚：1969年3月出生，硕士研究生，1991年至1992年任北京城建一公司设计师，1992年至2002年任北京杰彩台贺广告公司总经理，2002年-2004年英国伯明翰艺术学院学习，2004年至今任中央美术学院院长助理、城市设计学院信息设计学部主任，2007年起至今兼任任教育部艺术设计教学指导委员会秘书长，并任本公司独立董事。

(10) 王岱：1962年9月出生，历任广州得利卡汽车有限公司出纳，广州迎宾丰田汽车销售公司出纳，广州汽车博览中心审核员，现任广州得利卡汽车公司总经理，本公司监事会召集人。

(11) 冯幼红：1968年8月出生，大专文化，历任香港东方科技有限公司业务，中国平安保险广州分公司业务管理主任，现任武汉开达电器设备有限公司广州分公司区域总经理，本公司监事。

(12) 韩军：男，1968年7月出生，大专学历，历任黄金台仓储有限公司职员，深圳市运通集团公司主管、副部长、部长、董事长助理，现任深圳市零七股份有限公司人事行政部部长，本公司职工代表监

事。

(13) 赵谦: 1968 年7 月起先后在国营八七三厂任财务处长等职、深圳市大明电子有限公司任总会计师, 深圳市零七股份有限公司任财务部副部长、审计部长等, 现任深圳市零七股份有限公司总会计师。

(14) 夏澜: 历任贵州凯涤股份有限公司证券部、财务部、投资管理部职员、副经理、经理, 深圳市太光电信股份有限公司证券部经理, 上海吉昊投资有限公司投资总监, 本公司投资部经理, 本公司子公司深圳市新业典当有限公司总经理, 现任本公司董事会秘书。

### 5.1.3、年度报酬情况

公司董事、监事、高级管理人员报酬包括薪酬和津贴。董事、监事的薪酬和津贴方案于 2008 年 2 月 22 日经 2008 年第二次临时股东大会审议通过; 高级管理人员薪酬于 2008 年 2 月 1 日经第七届董事会第一次会议审议通过; 独立董事津贴于 2008 年 2 月 22 日经 2008 年度第二次临时股东大会审议通过。薪酬明细如下:

姓名	职务 <sup>注5</sup>	报告期内从公司领取的报酬总额 (万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬
练卫飞	董事长	48	否
李成碧	副董事长	26	否
黄晓峰	董事总经理	48	否
刘滔	董事副总经理	30	否
王亿鑫	董事	2	在股东单位领取
叶健勇	董事	2	否
柴宝亭	独立董事	5	否
马浚诚	独立董事	5	否
朱汉扬	独立董事	5	否
王岱	监事会召集人	2	股东单位或其他关联单位领取
冯幼红	监事	2	否
韩军	职工监事	12.2	否
赵谦	总会计师	18	否
夏斓	董秘	18	否
合计		223.2	

本公司没有实施股权激励计划。

5.1.4、在报告期内被选举或离任的董事和监事、聘任或解聘的高级管理人员姓名，及董事、监事离任和高级管理人员解聘原因。

报告期内高晓兵先生因身体原因于 2009 年 1 月 8 日辞去公司董事、总经理职务。

报告期内 2009 年 2 月 20 日，经董事会第十次会议决议决定聘任黄晓峰先生为公司总经理，刘滔为公司副总经理；2009 年 3 月 10 日 2009 年度第二次临时股东大会增补刘滔先生为公司第七届董事会董事。

5.2、报告期末在职员工 799 人；其中生产人员 560 人、销售人员 44 人、技术人员 58 人、财务人员 64 人、行政人员 73 人；教育结构：本科以上 52 人，大专 134 人，中专或高中人员 340 人，初中以下 273 人，报告期末无需公司承担费用的离退休人员。

## 第六节 公司治理结构

6.1、本公司治理结构的基本框架和原则已经基本确立，相关内控制度比较完善、健全，基本上都得到落实和执行，但公司治理方面仍存在着不足。

### 6.1.1、重大事项报告制度执行尚需加强：

由于公司重大事项报告制度尚处于初始执行状态，公司部分人员对此认识不清，未能保持足够的重视，加大了信息披露部门信息披露工作的难度。作为制度执行是一个长期的过程，需要公司董事会、管理层和全体管理人员密切配合，需要公司董事会的大力支持。信息披露部门已提请公司董事会、管理层要坚决严格执行各项制度，对违反规定的人员要追究相关责任并进行处罚，加强制度的严肃性；并要求将信息披露工作的部分要求揉入公司生产经营制度中，配合公司已有的重大事项报告、信息披露制度，以达到将信息披露部门的工作由被动等待报告或通报，改变为深入生产经营之中，预先参与、把关，将各种违规可能阻挡在萌芽状态之中。

6.1.2、2009年度公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息或公司大股东、实际控制人干预上市公司生产、经营、管理等其他治理非规范情况，公司于2009年10月29日召开第七届董事会第十四次会议，制定了《深圳市零七股份有限公司内幕信息及知情人管理制度》。

6.1.3、本公司按照中国证监会《关于做好上市公司2009年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告[2009]34号、深圳证监局《关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知》深证局公司字〔2010〕14号，公司董事会于2010年3月26日召开第七届董事会第十六次会议，制定了《深圳市零七股份有限公司年报信

息披露重大差错责任追究制度》、《深圳市零七股份有限公司外部信息使用人管理制度》。

6.2、独立董事履行职责情况：

6.2.1、报告期内独立董事出席董事会会议情况：

报告期内公司董事会共计召开五次董事会会议。

独立董事姓名	报告期应当出席会议次数	亲自出席会议次数	委托出席会议次数	缺席会议次数	备注
朱汉扬	6	6	0	0	含5次通讯方式
柴宝亭	6	6	0	0	含5次通讯方式
马浚诚	6	6	0	0	含5次通讯方式

6.2.2、报告期内独立董事没有对董事会有关决议、公司相关事项提出异议。

6.3、公司与控股股东五分开情况：

6.3.1、业务方面：本公司具有完整的业务体系及独立自主经营能力，与控股股东业务不存在同业竞争的情形。

6.3.2、人员方面：本公司人员独立于控股股东。本公司经理、副经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在控股股东单位没有担任任何职务，均在本公司领取薪酬。

公司高级管理人员由董事会聘任，公司设有独立的人事部门，中级管理人员及普通员工的聘任不受股东的干涉。

6.3.3、资产方面：本公司主要经营资产全部由公司自主经营，公司资产所在地与控股股东不在同一地，行业相差较大，公司与控股股东之间资产产权明晰，不存在大股东占用或无偿使用公司资产的情形。

6.3.4、机构方面：本公司的董事会、监事会及其他内部机构独



立运作。控股股东及其职能部门与本公司及本公司职能部门之间没有上下级关系。控股股东及其下属机构没有向本公司及本公司下属机构下达任何有关公司经营的计划和指令，也没有以其他任何行政形式影响其经营管理的独立性。

6.3.5、财务方面：本公司按照有关法律、法规的要求建立了健全财务、会计管理制度，独立核算。控股股东没有干预本公司的财务、会计活动。

#### 6.4、公司内部控制的建立和评价：

##### （一）公司内部控制的概况

按照建立规范的公司治理结构目标，公司持续不断地进行内部控制完善工作。公司已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其行使决策权、执行权和监督权。

1、公司董事会已制定了《审计、薪酬与考核、战略、提名专门委员会工作细则》、《深圳市零七股份有限公司对外担保制度》、《深圳市零七股份有限公司关联交易制度》、《深圳市零七股份有限公司募集资金管理制度》、《深圳市零七股份有限公司内部控制纲要》、《深圳市零七股份有限公司投资者关系管理制度》、《深圳市零七股份有限公司重大信息内部报告制度》、《深圳市零七股份有限公司总经理工作细则》、《深圳市零七股份有限公司董事、监事、高管持股变动管理制度》。

2008年2月1日，公司董事会全面修订了《深圳市零七股份有限公司信息披露制度》、设立了审计、薪酬与考核、战略、提名四个专门

委员会开始运行，分别承担公司重大工作事项讨论与决策的职能，提高公司董事会运作效率，并制定了《深圳市零七股份有限公司资产损失确认和核销制度》。并对公司治理方面存在的问题进行了整改。公司董事会通过审计委员会监督公司的内部控制制度建立、完善及其实施，审计委员会协助公司制定和审查公司内部控制制度，对重大交易进行审查、监督。

2009年10月29日，公司董事会制定了《内幕信息及知情人管理制度》，2010年3月26日制定了《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》进一步规范了公司信息使用和传递的管理，有利于维护中小股东利益，加强年报披露的准确性。

2、公司已建立一套完整的涵盖公司治理、生产经营、财务管理、信息披露、高管人员持股变动等内容的内部控制制度，包括房地产业务的开发与销售及酒店经营业务的经营、财务、人力资源、资金管理、对外投资和信息披露等方面的制度，这些制度构成了公司的内部控制制度体系。公司设置的专门内部审计机构——审计部，直属总会计师，审计部配备专职审计人员，具体负责对生产经营活动和内部控制执行情况的监督、检查，包括进行审计和评价、提出改进建议和处理意见，确保内部控制制度的有效实施和生产经营活动的正常进行。审计部将在检查中发现的内部控制缺陷和异常事项、改进建议及解决进展情况等形成内部审计报告，报送被审单位及公司管理层。填制落实审计结果责任表，明确需要整改的事项、整改责任人、督办单位和整改时间等，并定期检查改进情况。审计部定期或不定期向董事会和监事会报

告实施审计监督的情况。

### 3、内部控制制度的完善计划

内部控制是一项长期而持续的系统工程，随具体情况的变化需要不断总结、完善、创新。本公司重视内部控制制度的不断完善，从未间断过对内部控制制度进行后续研究、完善并创新，要求每年审计部对公司内部控制提出内部控制评价报告。

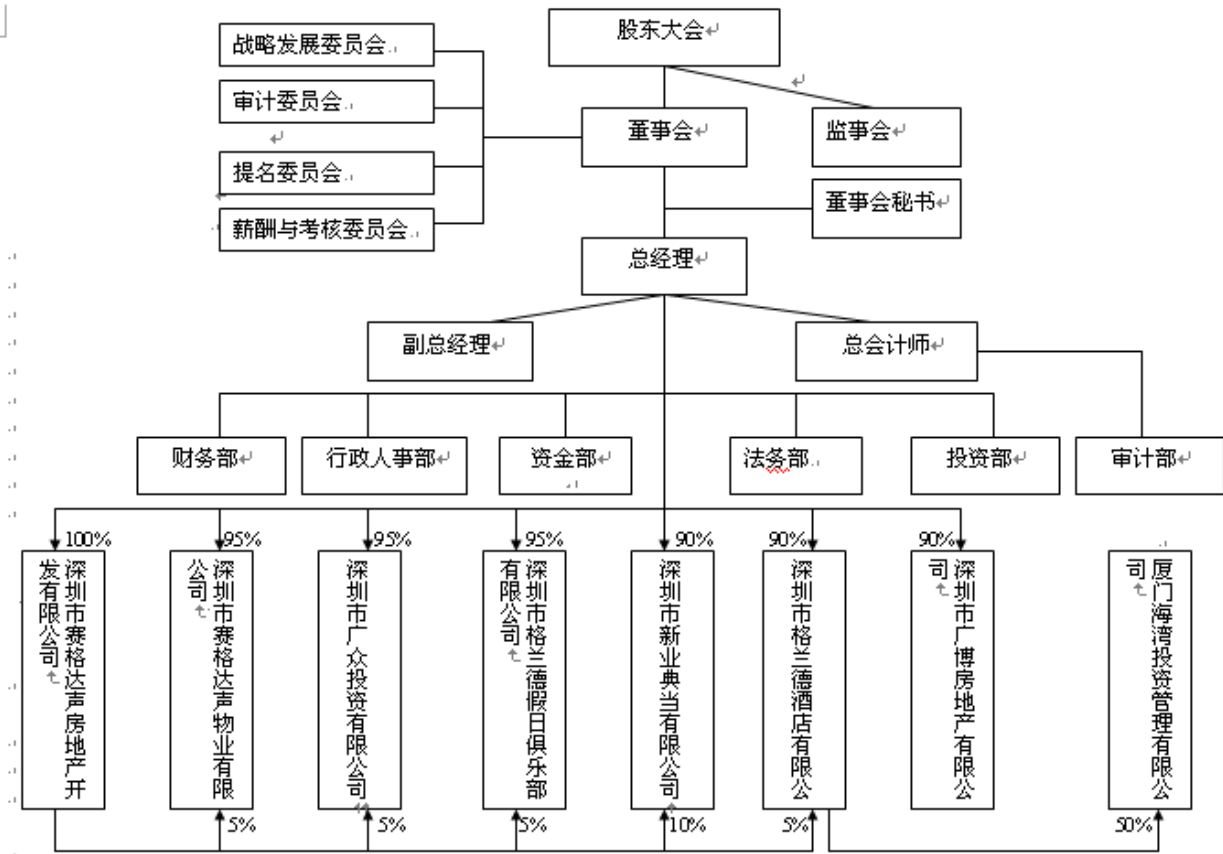
### 4、公司对内部控制情况的总体评价

报告期末，公司对内部控制的建立健全及实施情况进行了自我评价，公司已经建立了完善的内部控制体系，基本得到有效执行。但是仍然存在部分内控制度缺乏执行力度、各部门与信息披露部门的工作协调等需要在今后的运作中强化执行力度情形，加上公司目前经营环境复杂，公司履行部份决策程序和信息披露存在困难，给公司履行决策程序和信息披露带来一定的挑战。

## （二）重点控制活动：

1、控股子公司控制结构及持股比例图表及公司对控股子公司的控制：

（1）控股子公司控制结构及持股比例图表：



(2) 对控股子公司的控制：公司严格依照有关法律法规和上市公司的有关规定对控股子公司进行管理，控股子公司根据《公司法》的要求建立了股东会、董事会和监事会，依法管理和监督经营活动。各控股子公司都参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，确保子公司的经营方向符合公司的总体战略和经营管理目标的实现，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

公司对控股子公司的重大事项设置权限管理进行控制，如对资金、担保、贷款、投资和交易等具体业务审批或授权形成制度化管理，公司与各控股子公司间的业务审批或报备权限清晰，考核明确、严格，基本形成了对控股子公司重大业务事项和风险的监管。

## 2、对关联交易的控制：

公司制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的对象、内容、审批程序和披露作出明确的规定。公司尽可能回避关联交易。报告期

内没有重大关联交易发生。

### 3、对外担保的控制:

公司内控制度对担保行为作了明确的限定,报告期内不存在为非控股子公司进行担保的事项。

### 4、对募集资金使用的控制:

公司根据证监会有关募集资金管理的规定,制定了《募集资金专项存储及使用管理制度》报告期内没有募集资金使用的情况。

### 5、对重大投资的控制:

公司重大投资坚持合法、审慎、安全、有效的原则,控制投资风险、注重投资效益。《公司章程》中对董事会及股东大会在重大投资的审批权限均有明确规定,公司建立了必要的审查和决策程序。

### 6、对信息披露的控制:

公司按照有关信息披露的证券法规,制定了《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》,将加强信息披露事务管理,保护投资者合法权益作为一项重要的工作,常抓不懈。公司采取多种方式及时、公平、准确地向投资者进行信息披露工作。同时公司也对信息的传递、披露和审核流程加以规范,明确重大信息的范围和内容,并建立相应的《内幕信息及知情人管理制度》、《年报信息重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》。

## (三) 重点控制活动中的问题及整改计划

(1) 内部控制重点控制活动中存在的缺陷、问题和异常事项对公治理、经营管理及发展的影响,以及改进计划和措施。

由于公司重大事项报告制度尚处于初始执行状态,公司部分人员对此认识不清,未能保持足够的重视,仍然存在可能导致决策程序及信息披露工作出现失误的风险。作为制度执行是一个长期的过程,信息披露部门已经提请公司董事会、管理层和全体管理人员密切配合、

大力支持，严格执行各项制度，对违反规定的人员要追究相关责任并进行处罚，加强制度的严肃性；并且信息披露部门亦提请公司管理层对公司原有制度进行完善修订将信息披露工作的部分制度揉入公司生产经营制度中，配合公司已有的重大事项报告、信息披露制度，将信息披露部门的工作由被动等待报告或通报，改变为深入生产经营之中，实行预先参与、把关，将各种违规可能阻挡在萌芽状态之中。

(2) 公司及相关人员未存在被中国证监会处罚或被深圳证券交易所进行公开谴责的情形。

(3) 外部审计机构未对公司内部控制自我评价报告出具意见。

(四) 公司监事会对内部控制的评价：

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关法规的规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

(1) 公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

(2) 公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 公司信息披露制度和重大事项报告制度基本能得到严格执行，但公司应当在今后的运作中加强制度的执行力度。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

(七)、公司独立董事对内部控制评价的意见：

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳

证券交易所上市公司内部控制指引》等法律、法规、规范性文件的规定，我们作为公司的独立董事，经过对公司目前的内部控制情况进行核查，并对《公司内部控制自我评价报告》的审阅，对公司内部控制自我评价发表意见如下：

公司内部控制自我评价的形式、内容符合《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、等有关法律、法规、规范性文件的要求，真实、准确的反映了目前公司内部控制的现状，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。对目前公司内部控制存在的问题，公司已经如实表述并拟定了改进计划。公司目前的内部控制能够保证经营的合法合规及公司内部规章制度的贯彻执行，防范经营风险和道德风险，保障公司资产的安全和完整，保证公司业务记录、财务信息和其他信息的可靠、完整、及时，提高公司经营效率和效果；对于信息披露和重大事项报告制度未能得到严格执行的情形，我们提请经理层在今后的运作中强化执行力度，以保障公司的合法合规的运行。

综上所述，我们认为，公司内部控制自我评价中对公司内部控制的整体评价是客观的、真实的，符合公司内部控制的实际情况。

6.5、本公司尚未完全建立高级管理人员的考评及激励机制，也未完全建立相关奖励制度。

## 第七节 股东大会情况简介

### 7.1、报告期内召开年度股东大会情况：

2009年5月20日，公司召开了2008年年度股东大会，会议决议刊登于2009年5月21日《证券时报》及[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)。

## 7.2、报告期内召开临时股东大会的情况:

2009年1月22日,公司召开了2009年第一次临时股东大会,会议决议刊登于2009年1月23日《证券时报》及[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)。

2009年3月10日,公司召开了2009年第二次临时股东大会,会议决议刊登于2009年3月11日《证券时报》及[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)。

2009年9月18日,公司召开了2009年第三次临时股东大会,会议决议刊登于2009年9月19日《证券时报》及[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)。

## 第八节 董事会报告

8.1、公司董事会对财务报告与其他必要的统计数据以及报告期内发生或将要发生的重大事项进行的讨论与分析:

### 8.1.1、报告期内公司经营情况的回顾:

#### 8.1.1.1、概述公司报告期内总体经营情况:

(1)公司主营业务收入、主营业务利润、净利润的同比变动情况及其原因。

单位:人民币元

项目	报告期	上一报告期	变动原因
营业收入	133,311,153.19	158,989,900.85	营业收入较上期减少14.2%,主要是因为受金融危机影响,酒店行业收入减少以及公司报告期内房地产销售大幅降低。
营业利润	-63,711,986.11	-62,587,932.49	公司目前的生产经营不足以支撑公司债务规模,主营业务出现亏损。
归属于母公司股东的净利润	26,129,366.86	-61,226,493.93	因本期公司大量房产被强制拍卖带来的溢价收入及债务重组收益较多,因此本期实现盈利。

报告期内公司利润构成或利润来源有较大变动,主要是报告期内



公司拥有的现代之窗大厦 A 座 20、21、22、23 楼被强制拍卖，拍卖成交价与公司账面价值形成较高溢价，产生的营业外收入较上期大幅增加，与东富资产管理公司进行的债务重组也带来较多的债务重组收益，报告期由于大量资产被强制拍卖影响公司租赁收入，尽管公司对于可供租赁的房产进行挖潜，租赁业务收入仍然出现了一定幅度下降。

报告期内公司经营范围仍为酒店业和房地产行业，公司房地产受制于资金规模较小，公司未能新开展地产行业的新项目开发。

报告期内公司主要的酒店经营为格兰德假日酒店、厦门亚洲海湾大酒店，因近几年两座酒店附近新建了不少同类酒店，竞争激烈。报告期内格兰德假日酒店客房出租率为 60% 比去年下降 8 个百分点，经营收入 3020.25 万元，较去年同期下降 15.7%。厦门亚洲海湾投资有限公司（厦门酒店），2008 年综合客房出租率为 54.58%，客房利用率较上年下降 4.6%，经营收入 6243.25 万元，较上年同期下降 7.3%，酒店经营因为物业租赁费用等刚性原因有所上升。

报告期内公司房地产租赁和管理业务情况：报告期内物业租赁及物业管理合计收入 3840.21 万元，较上年同期下降 5.24%，主要是由于公司拥有的主要用于租赁的房产被强制拍卖导致报告期内租赁收入有所下降；物业管理收入较为稳定，但由于物价上涨导致成本增加。

公司目前面临的主要困难为房地产行业规模偏小，抗风险能力较弱，无力继续进行房地产开发业务；酒店行业收入尽管比较稳定，但目前经营状况尚不能形成对于公司利润贡献，不足以支撑公司的债务

规模，且由于地处深圳中心区的格兰德假日酒店由于装修年限长，加上附近新开展酒店的竞争压力，导致出现入住率持续下跌的情形；公司的物业租赁业务由于报告期内大量房屋被强制拍卖，在公司对租赁房产挖潜的情况下租赁收入仍有所下降，物业管理收入报告期内尽管能维持稳定状态，但不足以支撑公司的支出，也不能形成公司的利润支撑。

报告期内，公司管理层经过艰苦的工作，与多个债权人达成了和解，偿还了交通银行彩田支行大部分贷款本息（约 1.1 亿元）、执行完毕与东富资产管理有限公司的《债务重组合同》全部清偿《债务重组合同》约定的本公司 4965 万元及其债务重组期间利息 143 万元的还款义务、全部偿还完毕与深赛格的《债务和解协议》约定的还款义务 1019.74 万元）、偿还完毕欠深圳发展银行本息约 1.06 亿元以及其他一些金额相对较小的债务。目前公司仍旧在与公司最大的债权人中国银行在进行协商，以期达到债务和解的目的。

为改善经营状况，公司实际控制人及其一致行动人、战略合作伙伴于 2008 年 11 月 4 日拟将持有的山西代县金泰矿业有限公司 80% 股权以认购公司非公开发行股票方式注入公司。但在报告期内，金泰矿业未能如期取得安全生产许可证，经与交易对手协商，本公司董事会于 2009 年 5 月 26 日中止了金泰矿业 80% 股权注入的事项。

鉴于公司目前的状况，仅依靠目前公司的有效资产依然不能使公司走出财务困难、经营亏损的局面，因此公司董事会及管理层仍然继续积极寻求有实力的合作伙伴采用一切有效的措施努力改善公司经营

营状况，不排除采用任何方式增加公司经营能力和净资产，使公司走出财务困境，以期取得良好的效益回报股东。

#### 8.1.1.2、分析公司主营业务及其经营状况。

(1) 报告期内公司主营业务收入、主营业务利润分行业、产品或地区的构成情况。

##### ①、主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币万元

主营业务分行业情况						
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 (%)
房地产行业	0	0		-100%	-100%	-
停车费	406.55	0	100%	-4.54%	-	-
旅游饮食业	9263.50	1804.65	80.52%	-12.5%	2.53%	-2.9%
物业管理	1572.54	1036.77	34.07%	1.78%	11.12%	-5.54%
房屋租赁	1861.12	33.11	98.22%	-10.54%	-67.33%	3.08%
典当行	2.32		100%	-56.48%	-	-
--	13106.04					

##### ②、主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
广东省	6862.79	-19.91%
福建省	6243.25	-10.34%

(2) 报告期内产品或服务未发生重大变化或调整。

(3) 报告期内占公司主营业务或主营业务利润 10%以上的业务情况：

业务项目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润
旅游饮食业	9263.5	1804.65	7458.85
物业管理	1572.54	1036.77	535.77
房屋租赁	1861.12	33.11	1828.01

(4) 公司主要供应商、客户情况：

单位：人民币万元

项目	金额	占全年度采购总额或销售额比例
向前五名供应商采购金额占年度采购总额情况	1225.61	32.41
向前五名客户销售情况	1180.96	8.85%

### 8.1.1.3、报告期公司资产构成发生重大变动情况:

#### (1) 资产负债表项目:

单位: 人民币万元

科目	金额	占总资产比例	与前一报告期变动比例(增减%)	变动原因
货币资金	2916.97	8.03%	-85.18%	本期偿还大量债务
应收账款	626.85	1.73%	53.99%	下属酒店签单客户增加
预收账款	310.78	0.86%	-72.20%	厦门酒店预付工程款结转长期待摊费用(厦门光惠装修)
投资性房地产	6696.45	18.44%	-46.44%	合本期被强制执行拍卖部分房产偿还债务
短期借款	17110.35	47.10%	-52.98%	本期债务重组及偿还大量短期借款
应付账款	667.08	1.84%	-39.11	本期供应商加大了催款力度
应付利息	7914.52	21.79%	-40.88%	本期偿还大量借款利息
预计负债	981.24	2.71%	-67.93%	本期将发生效力的赛格集团诉讼案件2078万元转入其他应付款

#### (2) 利润表项目

科目	金额	与前一报告期变动比例增减%	变动原因
资产减值损失	1736.5	67.65	本期计提减值损失增加, 主要为其他应收款按账龄计提坏账准备增加
营业外收入	9011.08	8600.81%	本期强制拍卖资产及债务重组导致收益大幅增加
营业外支出	422.55	32.59%	本期违约金及滞纳金等增加

#### (3) 报告期内其主要资产的计量属性:

公司会计核算以权责发生制为记账基础, 除交易性金融资产、可供出售的金融资产、非同一控制下的企业合并中的被购买方可辨认的净资产采用公允价值计量, 非同一控制下的企业合并中长期股权投

资初始成本以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和为进行企业合并发生的各项直接相关费用计量以外，其余资产均采用历史成本计量。

8.1.1.4、公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量构成情况：

(1) 现金流入结构表：

项目	金额		占现金流入金额比例		变动原因
	2009	2008	2009	2008	
经营活动现金流入	13214.3	18568	53.45%	79.61%	本期营业收入有所下滑
投资活动现金流入	11509.2	3555	46.55%	15.24%	本期拍卖资产收入增加
筹资活动现金流入	0	1200	0	5.15%	本期末进行筹资
现金流入合计	24723.5	23323	100%	100%	

(2) 现金流出结构分析：

项目	金额		占现金流出金额比例		变动原因
	2009	2008	2009	2008	
经营活动现金流出	15063.08	14746	36.33%	68.16%	本期经营成本上升
投资活动现金流出	680.29	425	1.64%	1.96%	本期建造固定资产减少
筹资活动现金流出	25723.72	6464	62.04%	29.88%	本期偿还债务较上期大幅增加
现金流出合计	41467.09	21635	100%	100	

报告期公司经营活动产生的现金流量与报告期净利润不存在重大差异的。

8.1.1.5、报告期内公司主要业务开展情况分析：

(1) 酒店业业务情况：厦门酒店完成经营收入 6243 万元，由于摊销增加及采购成本上升过快，导致经营亏损-1272.26 万元；格兰德假日酒店实现经营收入 3020 万元，经营持续亏损，主要原因是由于竞争激烈客房入住率下降及餐饮业物价上升所导致的；

(2) 物业租赁及管理业务情况：报告期内实现收入 3840 万元，由于公司报告期内公司拥有的大量房产被强制执行拍卖还债，公司租赁收入有所下降，物业管理的收入处于较为稳定，但对于公司利润贡献不大。

(3) 房地产开发经营情况：报告期内公司房地产开发经营业务处于停顿状态，公司主要房地产开发载体，深圳市赛格达声房地产开发有限公司被暂停房地产开发资质，加上由于公司在房地产行业规模实力和实力都偏小，在地价飞涨的情况下无力取得土地进行开发，公司决定暂不进行在房地产开发行业进行投资。

#### 8.1.1.6、公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

##### (一) 主要子公司、参股公司的经营情况：

(1) 深圳市赛格达声房地产开发有限公司：注册资本人民币 2800 万元，本公司拥有 100% 的权益，经营范围：在合法取得土地使用权范围内单项开发经营业务，报告期末总资产 9480.46 万元，归属于母公司股东的净资产 4603.16 万元；报告期实现主营业务收入 0 万元，归属于母公司股东的净利润-1122.06 万元。

(2) 深圳市广博房地产有限公司：注册资本人民币 1500 万元，本公司拥有 90% 的权益，经营范围：从事 K801-0009 地块的房地产

开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；报告期末总资产 2160.87 万元，归属于母公司股东的净资产 1852.39 万元；报告期实现主营业务收入 0 万元，归属于母公司股东的净利润-58.71 万元。

（3）深圳市格兰德假日俱乐部有限公司：注册资本人民币 2000 万元，本公司拥有其 100% 的权益，经营范围：客房、中西餐、健身；信息咨询（不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；报告期末总资产 289.07 万元，归属于母公司股东的净资产-2439.66 万元；报告期实现主营业务收入 0 万元，归属于母公司股东的净利润-829.3 万元。

（4）深圳市格兰德酒店有限公司：注册资本人民币 5000 万元，本公司拥有其 100% 的权益，经营范围：经营旅业及配套的中西餐、茶艺、健身、美容美发、游泳池、网球、桌球、乒乓球、保龄球；内设商场、商务中心；报告期末总资产 4032.40 万元，归属于母公司股东的净资产 3737.09 万元，报告期实现主营业务收入 3020.25 万元，归属于母公司股东的净利润-751.82 万元。

（5）深圳市赛格达声物业管理有限公司（报告期后更名为深圳市零七物业管理有限公司）：注册资本人民币 300 万元，本公司拥有其 100% 的权益，经营范围：物业管理，信息咨询（不含限制项目），机动车停放业务（分公司营业执照另行申报）；报告期末总资产 5298.11 万元，归属于母公司的净资产 1783.13 万元；报告期实现主营业务收入 1893.13 万元，归属于母公司股东的净利润 399.75 万元。

(6) 厦门亚洲海湾投资有限公司：已更名为厦门亚洲海湾投资管理有限公司，注册资本 4000 万元，本公司拥有 50% 股权，主要承包经营厦门亚洲海湾酒店，报告期末总资产 12382.40 万元，归属于母公司股东的净资产-707.92 万元，主营业务收入 6243.25 万元，归属于母公司股东的净利润-1272.26 万元。

(二) 报告期取得和处置子公司的情况：

(1) 报告期内公司未进行新的投资；

(2) 报告期内公司未存在处置子公司的情形；

8.1.1.7、公司控制的特殊目的主体情况

公司不存在其控制下的特殊目的主体。

8.1.2. 对公司未来发展的展望

8.1.2.1、公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局。

公司主业之一的房地产行业：公司在房地产行业内的主要业务有房地产开发与销售、自有物业租赁、物业管理。房地产开发与销售方面，公司在房地产行业规模偏小，面临竞争劣势，无力取得土地进行开发，因此公司在房地产开发与销售方面迟迟未能开展经营；公司开展房地产经营的主体深圳市赛格达声房地产开发有限公司由于拖欠公用设施基金于 2008 年 7 月 24 日被暂停房地产开发资质，公司基本停止了房地产开发与销售的工作。

报告期内公司自有物业因债权人申请强制执行，位于深圳市华强北路的现代之窗大厦 A 座 20、21、22、23 楼被强制拍卖，公司可供出租的房产减少较多，尽管经公司对于租赁物业大力挖潜，但是租赁



收入仍然出现了下降。

公司主业之二的酒店行业：位于深圳 CBD 附近的格兰德假日酒店经营报告期内出现经营下滑，由于附近新近开业数家酒店、竞争激烈，酒店装修时间较久，商务及旅游客源有所下降；厦门酒店位置较好，设施完备，由于附近数家酒店的价格竞争，该酒店的经营效益没有大的起色，酒店经营的刚性成本有所上升。

公司由于历史包袱沉重，仅仅依靠目前的物业租赁和酒店行业经营收入不足以支撑公司的财务状况，因此公司正面临较大的财务和经营危机。

8.1.2.2、公司管理层所关注的未来公司发展机遇和挑战以及公司发展战略。

经过前任及新任管理层的长时间的考察，经过多个行业的分析考察研究，决定将积极寻找规模适合公司实力的新项目，以便能够迅速改善公司的经营状况，回报股东。

在新的年度里，公司拟开展以下几方面工作：（1）公司董事会及管理层仍然继续积极寻求有实力的合作伙伴采用一切有效的措施努力改善公司经营状况，使公司走出财务困境，以期取得良好的效益回报股东；（2）酒店业：开展特色经营，厉行控制成本，适时调整经营策略；格兰德假日酒店将努力在经营资金允许的情况下对装修已经陈旧的客房进行滚动改装；（3）物业管理及租赁：整合公司现有物业和管理资源，争取拓展新的业务范围，做好自有物业的租赁；（4）积极与债权银行、债权人协商，以债务重组方式来解决公司逾期贷款的转

贷工作或减债工作，恢复公司融资信用；（5）积极寻找投资小见效快的短平快项目进行投资，以增强公司盈利能力；（6）做好房地产开发业务方面的善后工作。

8.1.2.3、公司实现未来发展战略所需的资金需求及使用计划，以及资金来源情况：

公司未来主要希望通过引入战略合作者等方式使公司经营走出困境，同时通过自身的努力，开展适合公司实力的短平快项目开展投资；积极与债权人沟通，赢取债权人的信任，以降低公司的负债，减少财务费用支出。目前与剩余债权人的沟通正在进行之中，尚不能预计未来的资金需求和使用计划。

8.1.2.4、对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素：

1、房地产行业的主要风险来源于公司在行业内规模偏小，处于竞争劣势，且房地产行业处于低潮，存在较大的经营风险。为规避风险，公司目前暂时没有计划在行业内取得土地进行开发；

2、公司酒店业主要风险：（1）行业风险为近年来各地新建的酒店为数众多，各酒店之间的经营细分不突出，导致价格竞争激烈，压缩了公司酒店业的收入增长；（2）由于物价上涨，公司酒店经营刚性成本上升很快，压缩了酒店经营的利润空间；（3）由于新建酒店的竞争，酒店客源出现下降的现象，针对上述情况，公司主要措施为拓展销售渠道，争取团队客户；（4）酒店部分客房装修已经陈旧，酒店公司争取在不影响经营的情况下，自筹部分资金逐步对其进行改造，改

造过程中可能会对经营带来不良影响。

3、债务风险：尽管在 2008、2009 年度公司化解了很多的债务纠纷，偿还完了债务；但公司依然存在逾期债务纠纷尚待解决，目前公司处于经营困难之中，公司目前的主营业务不足以支撑公司目前的债务规模，公司已与债权人进行了积极的接触，公司拟在新的年度里继续与债权人进行债务重组，化解债务风险。

#### 8.2、报告期内的投资情况：

8.2.1、无在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情形；

8.2.2、无报告期内非募集资金投资的重大项目的情形。

8.3、董事会对会计师事务所出具的非标准审计报告的涉及事项的说明及会计政策变更、会计估计变更及会计差错更正的情形。

8.3.1、董事会对会计师事务所出具的非标准无保留意见审计报告所涉及事项的说明：

深圳鹏城会计师事务所有限公司在出具的审计报告中强调由于本公司 2009 年 12 月 31 日净资产为-54,453,997.23 元，借款 173,633,512.01 元已逾期，涉及诉讼的金额为 200,909,479.04 元。本公司董事会尽管拟定了以下拟采取的改善措施。但可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况仍然存在不确定性。

董事会认为由于历史原因造成负债沉重，公司董事会自 2006 年以来一直在努力盘活历史沉淀资产，在报告期内公司积极与债权人进行协商，并在报告期内就相当部分债权达成了债务重组协议，偿还了大

量债务。董事会拟在新年度里采取以下应对措施以改善公司的持续经营能力：

(1) 公司董事会及管理层继续积极寻求有实力的合作伙伴采用一切有效的措施努力改善公司经营状况，增加公司的净资产及盈利能力使公司走出财务困境，以期取得良好的效益回报股东；(2) 做好现有产业的经营和整合；(3) 积极与债权银行、债权人协商，以债务重组方式来解决公司逾期贷款的转贷工作或减债工作，争取与剩余债权人达成债务重组；(4) 积极寻求适合公司投资实力的、有盈利前景的项目投资，形成利润增长点，以化解目前公司经营的困境。

如果能债务重组够顺利实施完成，则公司将逐步改善财务状况，随着上述计划资产整合、引入实力投资者和公司新项目落实的进一步推进，公司的持续经营能力将得到有力的改善。

8.3.2、报告期内公司没有会计政策变更、会计估计变更及会计差错更正的情形

8.3.3、公司不适用境内外会计准则。

8.4、公司应披露董事会日常工作情况，包括：

8.4.1、报告期内董事会的会议情况：

报告期内第七届董事会一共召开了六次会议具体情况如下：

第七届董事会第十次会议于2009年2月20日召开，会议决议刊登于2009年2月21日《证券时报》及 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)；

第七届董事会第十一次会议于2009年4月23日召开，会议决议刊登于2009年4月24日《证券时报》及 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)；

第七届董事会第十二次会议于2008年4月28日召开，会议决议：

审议通过《2009年第一季度报告》，按照深交所规定免于披露；

第七届董事会第十三次会议于2009年8月21日召开，会议决议刊登于2009年8月22日《证券时报》及 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)；

第七届董事会第十四次会议于2009年10月29日召开，会议决议刊登于2009年10月30日《证券时报》及 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)；

第七届董事会第十五次会议于2009年12月31日召开，会议决议刊登于2010年1月4日《证券时报》及 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)；

#### 8.4.2、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
练卫飞	董事长	6	1	5	0	0	否
李成碧	副董事长	6	1	5	0	0	否
黄晓峰	董事、总经理	6	1	5	0	0	否
刘滔	董事、副总经理	5	1	4	0	0	否
王亿鑫	董事	6	1	4	1	0	否
叶健勇	董事	6	1	5	0	0	否
柴宝亭	独立董事	6	1	5	0	0	否
马浚诚	独立董事	6	1	5	0	0	否
朱汉扬	独立董事	6	1	5	0	0	否

#### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

无连续两次未亲自出席董事会会议的董事

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 8.4.3、董事会对股东大会决议的执行情况：

8.4.3.1、2009年1月22日公司召开了2009年第一次临时股东大会，需要董事会执行的议案如下为：（1）关于本公司与东富资产管

理有限公司签署的《债务重组合同》的议案。该合同项下约定的本公司还款义务已于 2009 年 8 月 31 日前全部偿还完毕。

8.4.3.2、2009 年 5 月 20 日召开了 2008 年年度股东大会，需要执行的议案如下：（1）修改《公司章程》的议案，已提交深圳市工商局备案。（2）续聘深圳鹏城会计师事务所为审计机构并确定其报酬的议案；2009 年度公司财务报告的审计机构为深圳鹏城会计师事务所审计。

8.4.3.3、2009 年 9 月 18 日召开了 2009 年第三次临时股东大会，需要执行的议案如下：（1）公司会计师事务所选聘制度；该项制度需要公司在经营过程中严格执行，是一个长期的过程。

8.4.4、董事会下设的审计委员会的履职情况工作总结报告：

公司第七届董事会 2008 年 2 月 1 日设立第七届董事会审计委员会，由两名独立董事及一名董事组成，主任委员由独立董事担任。公司董事会审计委员会自 2010 年以来的履行职务情况如下：

（一）报告期内审计委员会工作情况：

1、参与了 2008 年度审计工作全过程，并与主审会计师就审计过程中的问题进行了反复沟通，按照中国证监会的相关要求发表了相关意见。

2、参与 2009 年度审计的情况：

（1）认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的深圳鹏城会计师事务所有限责任公司注册会计师协商确定了公司 2009 年度财务报告审计工作的时间安排。

(2) 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

(3) 公司年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流，并发出审计督促函；

(4) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2009年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

(5) 在深圳鹏城会计师事务所有限责任公司出具2009年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对深圳鹏城会计师事务所有限责任公司从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于下年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成决议。

(二)、审计委员会的关于2009年度相关审议意见、审计工作总结及相关决议：

1、审计委员会关于年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审议意见：

公司董事会：

我们审阅了公司财务部2010年2月24日提交的未审财务报告，包括2009年12月31日的资产负债表，2009年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及部分财务报表附注资料。

我们按照《企业会计准则》以及公司有关财务制度规定，对会计

资料的真实性、完整性，财务报表是否严格按照新企业会计准则及公司有关财务制度规定编制予以了重点关注。

通过询问公司有关财务人员及管理人员、查阅股东会、监事会、董事会及相关委员会会议纪要、公司相关账册及凭证、以及对重大财务数据实施分析程序，我们认为：公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况；未发现大股东占用公司资金情况；未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况。

基于本次财务报表的审阅时间距离审计报告日及财务报表报出日尚有一段期间，提请公司财务部重点关注并严格按照新企业会计准则处理好资产负债日期后事项，以保证财务报表的公允性、真实性及完整性。

## 2、审计委员会对会计师事务所审计工作的督促情况：

### （1）、审计委员会督促函：

深圳鹏城会计师事务所有限责任公司：

根据与贵公司协商确定的《审计业务约定书》的约定，贵公司对深圳市零七股份有限公司的进行2009年度财务报告审计。作为深圳市零七股份有限公司第七届董事会审计委员会委员，我们希望贵公司能就审计过程中发现的有关问题及时向公司及本委员会进行沟通，对于在审计中发现的会计处理不当之处及时出具调整分录并与本委员会和公司进行沟通，对于审计中发现的应当提请关注的问题及时向我们函告，并积极按照审计计划安排推进审计工作。



(2)、审计委员会督促函:

深圳鹏城会计师事务所有限责任公司:

经过贵所近一个月的审计工作,目前贵所对本公司2009年度财务报表审计的外勤工作已近尾声,为了圆满完成本次审计工作,我公司指派会计机构负责人魏翔先生协助贵所对公司年报的后续审计工作,请贵所按审计工作计划按时提交审计报告。并请贵所将有关审计进展情况、关注要点复函我会。

3、审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见。

公司董事会:

我们审阅了公司财务部2010年4月6日提交的、经年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表,包括2009年12月31日的资产负债表,2009年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们按照《企业会计准则》以及公司有关财务制度规定,对会计资料的真实性、完整性,财务报表是否严格按照新企业会计准则和公司有关财务制度规定编制以及资产负债表日期后事项予以了重点关注。

通过与年审注册会计师沟通初步审计意见后、以及对有关账册及凭证补充审阅后,我们认为:保持原有的审议意见,并认为公司已严格按照新企业会计准则处理了资产负债日期后事项,公司财务报表已经按照新企业会计准则及公司有关财务制度的规定编制,在所有重大

方面公允反映了公司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。

4、审计委员会关于深圳鹏城会计师事务所有限责任公司从事本年度审计工作的总结报告：

公司董事会：

我们审阅了深圳鹏城会计师事务所2010年2月24日提交的《总体审计策略》及详细的《审计计划》后，于2010年2月24日就上述审计策略及计划与深圳鹏城会计师事务所有限责任公司项目负责人作了充分沟通，并达成一致意见，认为该计划制订详细，可确保2009年度审计工作的顺利完成。

深圳鹏城会计师事务所有限责任公司审计人员共11人按照上述审计工作计划约定，分别于2009年12月24日和2009年1月10日陆续进场。其中11位审计人员于2009年3月22日完成纳入合并报表范围的外勤审计工作。项目负责人就报表合并、会计调整事项、会计政策运用、以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与企业及我们审计委员会各委员作了持续、充分的沟通，使得各方对公司经营情况、财务处理情况以及新企业会计准则的运用与实施等方面有了更加深入的了解，亦使得年审注册会计师出具公允的审计结论有了更为成熟的判断。

在年审注册会计师现场审计期间，我们审计委员会各委员高度关注审计过程中发现的问题，以电话及见面会形式，就以下几点作了重点沟通：（1）、所有交易是否均已记录，交易事项是否真实、资料

是否完整；（2）、财务报表是否按照新企业会计准则、证券监管部门的要求及公司财务制度规定编制；（3）、公司年度盘点工作能否顺利实施，盘点结论是否充分反映了资产质量；（4）、财务部门对法律法规、其他外部要求以及管理层政策、指示和其他内部要求的遵守情况；（5）、公司内部会计控制制度是否建立健全；（6）、公司各部门是否配合注册会计师获取其审计所需的充分、适当的证据。

（7）、公司重大交易的会计处理和收入成本确认的证据是否充分、适当。（8）、公司持续经营能力的判定等。（9）、交易的授权批准执行情况。

年审注册会计师就以上几点问题均提出了符合公司实际状况和会计准则的判断，并于2010年4月20日出具了带强调事项的非标准无保留意见结论的审计报告。

我们认为，年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司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，出具的审计结论符合公司的实际情况。

#### 5、审计委员会决议：

深圳市零七股份有限公司董事会审计委员会于2010年4月20日在本公司会议室召开。会议应到审计委员会委员3人，实到3人。会议符合《公司章程》和《审计委员会实施细则》的有关规定。审计委员会全体委员以签名表决方式一致同意通过了以下议案：

(1)、公司2009年度财务会计报告;

(2)、关于深圳鹏城会计师事务所2009年度审计工作的总结报告;

(3)、鉴于深圳鹏城会计师事务所有限责任公司已连续为本公司提供财务审计服务,对公司情况熟悉,且能按照《企业会计准则》和《审计准则》的有关规定对本公司进行审计,出具的审计报告客观、公正地反映了公司的财务状况及经营成果,提议继续聘请深圳鹏城会计师事务所有限责任公司为公司2010年度财务审计机构,审计费用为40万元。

(4)、深圳市零七股份有限公司规范财务会计基础工作专项活动方案。

上述议案须提交公司董事会审议。

#### 8.4.5、董事会下设的薪酬委员会的履职情况总结报告:

##### 一、薪酬与考核委员会报告期内工作情况:

董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构,负责制定公司董事、监事及高管人员的考核标准,制定、审查公司董事、监事及高管人员的薪酬政策与方案,并依照上述考核标准及薪酬政策与方案进行考核,由于公司仍处于经营困境的情形,公司最大的任务是寻找突破口以扭转经营困境,因此薪酬与考核委员会未对董事、监事及高管人员制定与公司财务指标有关的考核目标。

董事会薪酬与考核委员会成员由3名董事组成,其中2名为独立董事,主任委员由独立董事担任。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据公司2009年度经营目标完成情况，公司董事、监事及高管人员分管工作范围及主要职责，董事、监事及高管人员岗位工作完成情况，对董事、监事及高管人员的工作进行了综合评价。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬进行了审核并出具了审核意见。

二、薪酬与考核委员会关于公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况的审核意见：

根据中国证监会、深交所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，薪酬与考核委员会对2009年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

2009年度，公司董事、监事及高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，未有违反公司薪酬管理制度及与公司薪酬管理制度不一致的情形发生。

公司披露的董事、监事及高管人员的薪酬与实际一致。

公司未有实施股权激励计划。

8.4.6、报告期内战略委员会工作情况：

公司董事会战略委员会是公司董事会设立的公司经营战略研究工作机构，由三人组成，其中董事2人，独立董事1人。

报告期内，未有公司战略事项需要提交董事会战略委员会进行研究。

#### 8.4.7、董事会提名委员会工作情况：

公司第七届董事会提名委员会均由两名独立董事、一名董事组成，独立董事任提名委员会主任。

报告期内提名委员会的主要工作如下：

鉴于公司总经理高晓兵因个人原因提出辞去公司总经理职务，2009年2月20日，第七届董事会提名委员会经研究后，以提名委员会决议方式向董事会提出：聘任黄晓峰先生任公司总经理、刘滔先生任董事、副总经理，并获得董事会、股东会审议通过。

#### 8.5、2009年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

报告期内公司共计盈利 26,129,366.86 元，全部用于弥补以前年度亏损后，未分配利润仍为-329,945,090.80 元，因此董事会决定本年度不进行利润分配或资本公积金转增股本。

#### 公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额 (含税)	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	年度可供分配利润
2008年	0.00	-61,226,493.93	0.00%	-356,074,457.66
2007年	0.00	11,553,947.37	0.00%	-294847963.73
2006年	0.00	-9,152,339,448.00	0.00%	-306,401,911.10

#### 8.6、其他应披露事项：

报告期内公司指定信息披露报纸仍为《证券时报》。

### 第九节 监事会报告

#### 9.1、监事会工作情况：

2009年，全体监事按照公司法、公司章程及监事会议事规则等有关规定，认真履行监督职责，对公司股东大会、董事会的召开程序、

决策程序，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员的执行职务情况及公司管理制度执行情况等进行了监督，督促公司董事会和管理层依法运作，科学决策，保障了公司财务规范运行，维护了公司、股东及员工的利益。

报告期内公司共计召开了4次监事会会议，详细情况如下：

1、2009年4月23日第七届监事会第七次会议以现场出席方式召开，会议审议通过了以下议案：（1）监事会2008年度工作报告；（2）公司2008年度财务决算报告；（3）监事会对公司2008年度报告及其摘要的审核意见；（4）监事会对2008年度公司运作之独立意见；（5）监事会对会计师事务所出具的有强调事项的审计报告的说明；（6）监事会对内部控制的评价；会议决议刊登于2009年4月24日《证券时报》；

2、2009年4月28日第七届监事会第八次会议以现场方式召开，会议审议通过了：（1）监事会对2009年第一季度报告审核意见；会议决议按交易所规定豁免于披露；

3、2009年8月21日第七届监事会第二次会议以现场方式召开，会议审议通过了：（1）监事会对公司2009年半年度报告及其摘要的审核意见；会议决议刊登于2009年8月22日《证券时报》；

4、2009年10月29日第七届监事会第十次会议以通讯方式召开，会议审议通过了：（1）监事会对2009年第三季度报告审核意见；会议决议按深交所规定免于披露；

9.2、监事会对2009年度公司运作之独立意见：

（1）、公司依法运作情况。公司决策程序符合《公司章程》及有关法律法规之规定，公司已经基本建立了完善的内部控制制度，未发现公司董事、经理有执行公司职务时存在违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为的情形。

(2)、检查公司财务的情况。监事会对公司的财务状况进行了检查，认为公司的财务报告真实反映公司的财务状况和经营成果，有利于股东对公司财务状况及经营情况的正确理解；公司董事会编制的2009度报告真实、合法、完整地反映了公司的情况，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

(3)、2009度没有存在募集资金投资的情形。

(4)、报告期内公司无收购、出售资产交易事项，公司董事会于2008年12月1日决定的拟定向增发注入山西金泰矿业有限公司80%的交易，2009年5月26日，因金泰矿业未能如期获得安全生产许可证，董事会经与交易对手协商中止了该项交易的继续执行。

(5)、报告期内无重大关联交易。

9.3、监事会对会计师事务所出具的带强调事项的非标准无保留意见审计报告之说明：

深圳鹏城会计师事务所有限公司在出具的审计报告中强调由于本公司2009年12月31日净资产为-54,453,997.23元，借款173,633,512.01元已逾期，涉及诉讼的金额为200,909,479.04元。本公司董事会尽管拟定了以下拟采取的改善措施。但可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况仍然存在不确定性。

董事会认为由于历史原因造成负债沉重，公司董事会自2006年以来一直在努力盘活历史沉淀资产，在报告期内公司积极与债权人进行协商，并在报告期内就相当部分债权达成了债务重组协议，偿还了大量债务。董事会拟在新年度里采取以下应对措施以改善公司的持续经营能力：



(1) 公司董事会及管理层继续积极寻求有实力的合作伙伴采用一切有效的措施努力改善公司经营状况,增加公司的净资产及盈利能力使公司走出财务困境,以期取得良好的效益回报股东;(2)做好现有产业的经营和整合;(3)积极与债权银行、债权人协商,以债务重组方式来解决公司逾期贷款的转贷工作或减债工作,争取与剩余债权人达成债务重组;(4)积极寻求适合公司投资实力的、有盈利前景的项目投资,形成利润增长点,以化解目前公司经营的困境。

如果能债务重组够顺利实施完成,则公司将逐步改善财务状况,随着上述计划资产整合、引入实力投资者和公司新项目落实的进一步推进,公司的持续经营能力将得到有力的改善。

对此公司监事会经过充分讨论审计机构出具的意见,结合审计委员会在执行本年度审计工作中所了解的情况,综合考虑了公司董事会作出的说明及消除强调事项的计划。认为会计师事务所出具审计意见符合公司实际,董事会对此作出的说明及计划是在充分考虑公司目前的现实情况之上作出的,符合公司的实际情况。

## 第十节 重要事项

### 10.1、重大诉讼、仲裁事项。

(一)深圳赛格集团诉讼本公司要求偿还2000平米房产或2000万元人民币,并要求新疆宏大房地产开发有限公司(以下简称“宏大地产”)履行担保责任,本公司反诉赛格集团返还4000万元人民币及相应利息一案。

该案于2005年12月8日由广东省深圳市中级人民法院作出"

(2003)深中法民五初字第233号"一审民事判决书(以下简称"一审判决"),判决如下:(1)赛格集团与本公司签署的92年协议、94年协议,赛格集团与本公司、新疆宏大签署的2000年协议均无效;(2)驳回赛格集团的全部诉讼请求;(3)赛格集团应于本判决生效之日起十日内返还本公司土地款3922万元及相应利息(利息按中国人民银行同期贷款利率从付款之日起计算至还清之日止);案件受理费合计77.6万元赛格集团承担62.1万元,本公司承担15.5万元。

赛格集团不服一审法院判决,于2006年1月17日提出上诉,上诉请求:(1)依法撤销一审判决的第一、第三项判决内容;(2)依法支持上诉人(赛格集团)在一审时提起的全部诉讼请求;(3)本案全部诉讼费用由两被上诉人(即本公司、新疆宏大)承担。

广东省高级人民法院于2006年11月13日作出终审判决(2006)粤高法民一终字第93号民事判决书,判决如下:

(1)撤销广东省深圳市中级人民法院(2003)深中法民五初字第233号民事判决(该判决为本公司胜诉);

(2)深圳市赛格集团有限公司于深圳市零七股份有限公司分别于1992年8月15日、1994年7月26日签订的《关于将土地使用权作价投资的协议书》及《关于将土地使用权作价投资的补充协议书》,深圳市赛格集团有限公司于深圳市零七股份有限公司、新疆宏大房地产开发有限公司于2000年12月29日签订的《关于赛格集团有限公司2000米房产处理的补充协议》均有效;

(3)深圳市零七股份有限公司应于本判决生效之日起十日内向深

圳市赛格集团有限公司支付人民币20780600 元；

(4) 驳回深圳市赛格集团有限公司的其他诉讼请求；

(5) 驳回深圳市零七股份有限公司的反诉请求；

本案一审受理费、反诉案件受理费、财产保全费、二审案件受理费合计14 万元，由本公司承担10 万元，赛格集团负担4 万元。

本判决为终审判决。

赛格集团已经申请执行，本案处于执行之中，并轮侯查封本公司持有的深圳市零七物业有限公司95%股权、深圳市赛格达声房地产开发有限公司90%股权、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司95%股权、深圳市格兰德酒店有限公司95%股权、深圳市广众投资管理有限公司95%股权、深圳市广博房地产有限公司90%股权。报告期末，赛格集团已经强制执行还款约200万元，尚有1800万元未执行偿还。

(二) 1995 年本公司为深圳市中浩(集团)股份有限公司(以下简称“中浩公司”)向深圳市城市合作商业银行华强支行借款 500 万元提供连带责任担保，后因中浩公司未履行还款义务，本公司于 1999 年履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，深圳市中级人民法院于 2004 年 10 月 12 日作出(2004)深中法民二初字第 238 号民事判决书，判令：1、中浩公司应于本判决发生法律效力之日起偿还本公司代为偿还的 6,985,305.90 元；2、案件受理费由中浩公司承担。

本公司已就该代为支付款项计提全额坏帐准备，目前该案仍处于执行之中。

(三) 1995 年本公司为中浩公司向深圳发展银行布吉支行 150 万元借款本息提供连带责任担保, 后因中浩公司未能履行还款义务, 本公司履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务, 深圳市中级人民法院于 2005 年 1 月 27 日作出 (2004) 深福法民二初字第 3181 号民事判决书, 判令: 1、中浩公司应于判决生效之日起十日内向本公司支付 2,671,559.01 元; 2、中浩公司应在本判决生效之日起 10 日内向本公司支付利息, 逾期则应加倍支付延迟履行期间的债务利息; 3、中浩公司向本公司支付代偿的评估费 18,000.00 元及其利息; 4、案件受理费由中浩公司承担。

该案本公司已于以前年度就已支付 267 万元款项全额计提坏帐准备, 目前该案仍在执行之中。

(四) 1996 年度, 本公司为中浩公司向中国建设银行深圳分行城东支行贷款 500 万元提供连带责任担保, 后因中浩公司未能偿还债务, 该项债务剥离至中国信达资产管理公司。中国信达资产管理公司深圳办事处向深圳市中级人民法院提出恢复强制执行深圳市中级人民法院 (1996) 深中法经一初字第 478 号民事调解书。深圳中院 2002 年 8 月 12 日作出 (2002) 深中法执查字第 21-591 号执行令, 要求本公司履行连带清偿责任, 并查封了本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 90% 股权。

本公司依据相关事实提出了查封异议, 深圳市中级人民法院作出 2003 年 10 月 20 日作出 (2003) 深中法执二字第 21-273 号民事裁定书, 裁定: 1、解除对本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有

限公司 83.5% 股权的冻结；2、拍卖、变卖本公司在深圳市赛格达声房地产开发有限公司 6.5% 的股权。目前该案仍在执行中。

本公司已在以前年度就本担保事项确认了损失，该债权已转让给深圳国经财商投资开发有限公司。

（五）深圳深信扬声器装备厂（以下简称“扬声器厂”）系本公司之非法人分支机构，由于该厂疏于监督和管理，自然人吴勇明利用保管扬声器厂公章的便利条件，假冒该厂负责人的签名并擅自使用该厂公章，先后于 1995 年、1996 年将该厂部分房产分三次用于受吴勇明实际控制的企业（深圳市豪力企业股份有限公司、深圳市得运来实业有限公司）向银行抵押贷款 300 万元、300 万元及 200 万元。由于吴勇明及其实际控制企业到期不归还贷款，致使扬声器厂的部分房产被查封拍卖。

本公司已就本案向深圳市中级人民法院提起诉讼，深圳中院于 2005 年 3 月 25 日作出（2005）深福法民二初字第 20 号民事判决，判决：深圳市豪力企业股份有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 500 万元（被拍卖房产实际成交价）；深圳市得运来实业有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 428 万元（被拍卖房产成交价为 487 万元），该案仍在执行之中。

本公司起诉扬声器厂为深圳市豪力实业股份有限公司担保 200 万元而被拍卖房产（成交价 385 万元）的案件已于 2006 年 3 月 21 日由深圳市福田区人民法院作出判决：（1）深圳市豪力实业股份有限公司自判决生效之日起十日内向本公司赔偿代偿款项 3242900 元及违

约金（违约金按照万分之五标准自 2004 年 12 月 20 日计算至判决确定的还款日止），逾期则应加倍支付延迟支付履行期间的债务利息；

（2）深圳得运来实业有限公司、吴勇明对上述债务承担连带清偿责任；（3）驳回本公司其他诉讼请求。

本公司已经申请执行，该案仍在执行之中。

本公司已经将本案涉及房产净值 14,769,994.48 元确认为损失。

（六）深圳赛格集团财务公司起诉本公司偿还借款 1074 万元（分两笔为 500 万元和 574 万元），深圳市康达尔（集团）股份有限公司承担连带责任担保一案，经福田区人民法院于 2003 年 3 月 25 日（2002）深福法经初字第 2081 号、2082 号民事判决：本公司支付借款本金 1074 万元，利息 70 万元，诉讼费 7.7 万元由本公司承担；深圳市康达尔（集团）股份有限公司因担保时效已过，不承担连带清偿责任。

因赛格集团财务公司欠中国石化财务有限公司债务，中国石化财务有限公司申请代位执行（深圳中院（2003）深中法执一查第 31-2067-2070 号民事裁定书，裁定：扣押、冻结、划拨第三人本公司银行存款及其他财产，查封限额为 1074 万元及相关利息、诉讼费用。深圳市中级人民法院于 2003 年 9 月 8 日签发查封令查封了本公司持有的格兰德酒店有限公司 95% 股权及位于罗湖长岭村 D 栋住宅。经过拍卖罗湖长岭 D 栋住宅，合计偿还 991 万元，尚欠 83 万元未清偿。

（七）以往年度，赛格股份为本公司向深圳发展银行福田支行贷款 1000 万元提供担保，因本公司未能到期偿还该贷款，赛格股份履

行担保责任，被深圳发展银行福田支行扣划 1019.4 万元。

赛格股份于 2004 年 8 月向本公司及反担保方广州博融投资有限公司提起诉讼追偿债务，并冻结了广州博融投资有限公司持有的本公司股份 40,206,226 股。本公司、广州博融投资有限公司经与赛格股份协商，在法院的主持达成（2004）深中法民二初字第 484 号民事调解书，本公司承诺将分批偿还该债务，广州博融投资有限公司对此承担连带责任。由于本公司逾期未能偿还债款，赛格股份申请执行，深圳中院于 2005 年 3 月 28 日下达（2005）深中法执字第 276 号民事裁定书，裁定：冻结、划拨本公司银行存款；。查封、扣押、拍卖、变卖本公司的财产；上述两项执行标的以人民币 10,553,226 元及其相应利息、诉讼费、执行费为限。同日，深圳市中级人民法院向本公司及广州博融投资有限公司下达了（2005）深中法执字第 276 号执行令。

本公司于 2008 年 10 月 13 日，在法院主持下达成《执行和解协议书》，2009 年 8 月 26 日，本公司履行完毕《执行和解协议书》上约定的本公司还款义务，本案结案。

（八）本公司全资子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司于 2003 年 6 月 30 日向深圳发展银行深圳人民桥支行贷款 6300 万元（已归还 300 万元），贷款期限为 2003 年 6 月 30 日至 2003 年 12 月 30 日（后展期赛格至 2004 年 3 月 30 日），贷款到期后本公司未能及时偿还贷款，该行于 2004 年 8 月 10 日向深圳市中级人民法院起诉，要求零七地产偿还贷款本息并承担诉讼费用，担保人：本公司、本公司全资子公司新业典当有限公司、新疆宏大房地产开发有限公司、贾伟承

担连带担保责任。

2004年12月10日，深圳市中级人民法院判决零七地产败诉，担保人承担连带担保责任。广东省陆丰市人民法院于2007年2月5日作出（2006）陆法执字第283-2号民事裁定书主要内容如下：拍卖被执行人深圳市赛格达声房地产开发有限公司、深圳市零七股份有限公司名下位于深圳市福田区现代之窗大厦裙楼4B56、4B57；现代之窗A座16J号；现代之窗B座110、22L号；赛格工业区104栋4-301至4-416、4-401至4-416（共计32套房产）和赛格工业大厦2栋第5层全层房产，并偿还该案所欠利息。

上述6000万元本金进行了展期并由本公司第一大股东博融投资、实际控制人李成碧、本公司子公司广博地产提供新增担保，因此该行再次起诉要求担保人履行担保责任，2006年9月7日，深圳市中级人民法院（05）深中法民二初字第433号民事判决书，判决零七地产偿还摘取并由担保人履行担保责任，该案尚在执行中，查封本公司持有的深圳市零七物业管理有限公司95%股权、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司95%股权、深圳市广众投资有限公司95%股权。

本公司于2009年2月31日全部偿还完毕深圳发展银行所有欠款，包括本金6300万元。利息4332万元，本案结案。

（九）本公司先后于2003年6月27日向中国银行深圳市分行借款2250万元，期限为12个月；2003年10月31日向中国银行深圳市分行借款4000万元，期限为12个月；2003年9月19日向中国银行深圳市分行借款4600万元，期限为12个月；2003年7月31日向



中国银行上步支行借款 2100 万元，期限为 12 个月；上述借款全部由本公司原控股股东新疆宏大房地产开发有限公司提供连带责任担保；前述借款已于以前年度全部逾期未能归还。

中国银行深圳市分行、上步支行于 2005 年 9 月 19 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求为：

(1) 本公司偿还上述借款本金 12950 万元、利息（暂计至 2005 年 8 月 1 日）1007 万元；(2) 新疆宏大房地产开发有限公司对此承担连带保证责任；(3) 案件诉讼费用由本公司及新疆宏大房地产开发有限公司连带承担。

深圳市中级人民法院于 2006 年 7 月 24 日作出 (05) 深中法民二 448-451 号判决：(1) 本公司自判决生效之日起十日内向中国银行深圳市分行偿还本金及利息；(2) 新疆宏大房地产开发有限公司对上述债务承担连带清偿责任，其代偿后有权向本公司追偿。案件受理费由本公司及新疆宏大房地产开发有限公司负担。

截至本报告报出之日止，中国银行深圳分行已经向法院申请执行生效判决，并拍卖了现代之窗 B 座 22M、裙楼 4A27 房产，目前尚欠 12884 万元。目前仍在执行中，中国银行深圳分行已申请轮侯查封了本公司持有的深圳市零七物业管理有限公司 95% 股权、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司 95% 股权、深圳市格兰德酒店有限公司 95% 股权、深圳市广博房地产有限公司 90% 股权、深圳市广众投资有限公司 95% 股权。

(十) 本公司于 2004 年期间先后与彩田支行签订 014 号、058

号、059号、060号借款合同，分别向彩田支行贷款5000万元（期限2004年7月-2004年11月）由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、广州发展汽车城有限公司、广州汽车博览中心、上海嘉定汽配科技城有限公司、练卫飞、王蜀提供连带责任担保；向彩田支行贷款2000万元（期限2004年12月-2005年10月）本公司提供现代之窗A座23、24、25楼抵押并由上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保；向彩田支行贷款2000万元（期限2005年1月-2005年11月）本公司以零七停车库质押并由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保；向彩田支行贷款5000万元（期限2004年12月-2005年10月），本公司以现代之窗大厦裙楼5层及A座20、21、22楼质押并由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保；

因本公司未能及时还清本息，彩田支行遂向深圳市中级人民法院提出起诉，诉讼请求为：1、本公司偿还上述借款本金1.4亿元及尚欠利息605万元（暂计）；2、判令实现抵押权；3、前述担保人履行各自担保责任；4、案件诉讼费用由被告承担；

深圳中院以（2005）深中法立裁字第151号查封通知书，查封了上述被告广州发展汽车城有限公司所有的位于广州市天河区黄浦大道市人民制革厂的房产（2002登记字66787号）；冻结被告广州发展汽车城有限公司所持有的广州广博神龙汽车销售有限公司、广州广博红旗汽车销售有限公司、广州得利卡汽车有限公司、广州富利卡汽车贸易有限公司、广州帕萨特汽车销售有限公司、广州广博大众汽车销

售有限公司、广州华南顺达汽车有限公司、广州广博丰田汽车销售有限公司股权；冻结被告广州汽车博览中心所持有的广州发展汽车城有限公司、广东金龙汽车有限公司股权；冻结被告练卫飞所持有的广州汽车博览中心股权；冻结被告王蜀所持有的广州神龙汽车销售有限公司、广州广博红旗汽车销售有限公司、广州汽车博览中心、广东金龙汽车有限公司的股权。

深圳中院于 2006 年 5 月作出（2005）深中法民二初字第 275 号、（2006）深中法民二 46-49 号判决如下：

- （1）判令本公司偿还本金 1.4 亿元及其利息；
- （2）判令实现抵押权；
- （3）前述担保人履行各自担保责任；
- （4）案件诉讼费用由被告承担；

深圳中院于 2007 年 3 月 6 日作出（2007）深中法恢执字第 264、268、270、271 号民事裁定书并发出相应的执行令。

裁定书主要内容如下：

- （1）查封、冻结、扣押被执行人（本公司及担保人）的财产；
  - （2）拍卖（变卖）、扣划被执行人（本公司及担保人）的财产；
- 本公司已偿还部分欠款，截至报告期末公司尚欠 12860 万元未偿还，交通银行彩田支行已申请查封现代之窗大厦裙楼 5 楼以及 A 座 20、21、22、23、24、25 楼房产、振华路立体车库以及担保方上海嘉定汽配科技城有限公司所属房产并进入执行程序

2009 年 4 月 24 日由深圳中院委托深圳市土地房产交易中心拍卖本公司拥有的现代之窗大厦 A 座 20、21、22、23 楼成交（截止 2009 年 3 月 31 日账面净值为 5548.8 万元），拍卖总价 11180 万元，全部

用于偿还交通银行欠款(其中有 800 万元因不足以清偿交通银行欠款利息,尚保存在法院账户)。截止 2009 年 12 月 31 日,本公司尚欠交通银行逾期贷款本金 4227 万元及其部分利息,其中 2000 万元贷款为振华路立体车库抵押,2227 万元贷款为广州汽车博览中心、广州发展汽车城有限公司、练卫飞、王蜀、上海嘉定汽配科技城提供担保。

(十一)本公司以往年度欠中国工商银行华强支行(以下简称“华强支行”)贷款 600 万元逾期未能偿还,后中国工商银行华强支行将上述债权转让给中国东方资产管理公司深圳办事处(以下简称“东方资产管理公司”),东方资产管理公司于 2006 年 2 月 23 日向深圳市福田区人民法院起诉本公司追讨债款,诉讼请求为:(1)本公司偿还 600 万元本息;(2)担保人广州博融投资有限公司承担连带清偿责任;(3)出质人深圳市零七物业管理有限公司以现代之窗地下室管理权收益承担质押担保责任。深圳市福田区人民法院于 2007 年 4 月作出(2006)深福法民二初字第 1075 号判决如下:(1)本公司偿还 600 万元本息;(2)广州博融投资有限公司承担连带清偿责任;(3)零七物业管理有限公司承担(1)项债务二分之一的赔偿责任;(4)驳回原告的其他诉讼请求。

本公司以往年度欠华强支行 1350 万元贷款逾期未能偿还,后华强支行将该债权转让给东方资产管理公司,东方资产管理公司于 2006 年 2 月 23 日起诉至深圳市中级人民法院,诉讼请求为:(1)本公司偿还人民币本金 1350 万元及利息 117 万元;(2)担保人广州博融投资有限公司承担连带清偿责任;(3)出质人深圳市零七物业管理有限公司以现代之窗地下室管理权收益承担质押担保责任。

本公司以往年度欠华强支行 950 万元逾期未能偿还,后华强支行将该债权转让给东方资产管理公司,东方资产管理公司于 2006 年 2

月 23 日起诉至深圳市中级人民法院，诉讼请求为：（1）本公司偿还本金 950 万元及其利息 57 万元；（2）担保人广州博融投资有限公司、深圳市康达尔（集团）有限公司承担连带清偿责任。

本公司以往年度向华强支行贷款 1700 万元逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方资产管理公司，东方资产管理公司于 2006 年 2 月 23 日起诉到深圳中级法院，诉讼请求为：（1）本公司偿还本金 1700 万元及利息 172 万元；（2）担保人新疆宏大房地产开发有限公司承担连带清偿责任。

上述案件本公司均败诉，东方资产管理公司已将上述债权转移至其子公司东富资产管理有限公司。

东富资产管理公司已申请查封本公司持有的深圳市零七股份有限公司 90% 股权、深圳市格兰德酒店有限公司 95% 股权、深圳市广博房地产有限公司 90% 股权、

本公司于 2008 年 12 月 29 日与东富资产管理有限公司签署《债务重组合同》对上述债权进行了债务重组。截止 2009 年 8 月 31 日本公司全部清偿《债务重组合同》约定的本公司还款义务，合计偿还东富资产管理有限公司债务本金 4965 万元，利息 143 万元，本案终结。

（十二）本公司全资子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司（以下简称“达声地产”）于 2002 年 7 月 4 日向深圳市农村信用合作联社罗湖支社（现改名为深圳农村商业银行股份有限公司罗湖支行）贷款 3000 万元，于 2003 年 7 月 3 日到期，达声地产除归还 1000 万元本金及利息 489 万元外，剩余贷款未能按时偿还，2005 年 4 月 13 日罗湖支社向深圳市中级人民法院提起诉讼要求：（1）达声地产归还

2000 万元贷款本金及利息 50 万元；(2)达声地产承担诉讼费用；(3)担保人本公司、深圳市赛格达声投资有限公司承担连带清偿责任。

深圳市中级人民法院于 2006 年 8 月 22 日作出 (2005) 深中法民二初字第 233 号判决：(1)达声地产在判决生效之日起偿还罗湖支社 1717 万元（截至判决之日实际欠款数）及尚欠利息；(2)本公司、深圳市赛格达声投资有限公司对上述债务承担连带清偿责任。其代位清偿后，有权向达声地产追偿；(3)驳回罗湖支社的其他诉讼请求。

深圳中院已经该案移交广东省海丰县人民法院进行执行，执行案号：(2007)海法执指字第 117 号。

报告期内本公司已全部清偿上述债务，罗湖支行于 2009 年 3 月 16 日向海丰法院作出“结案证明”，本案已经终结。

(十三) 深圳市财政局、深圳市贸易工业局于 2007 年 12 月 21 日向深圳市福田区人民法院起诉，称本公司于 1994 年 7 月 14 日与深其签署借款合同，向其借款 300 万元，由深圳市康达尔集团股份有限公司提供担保，上述借款逾期未归还本金 253 万元，依合同约定应支付 296.242 万元违约金。诉讼请求：1、本公司及康达尔公司清偿借款本金 253 万元；2、本公司及康达尔支付违约金 296.242 万元；3、本公司及康达尔承担诉讼费用。

福田区人民法院已于 2008 年 12 月 30 日作出 (2008) 深福法民二初字第 721 号判决如下：

1、本公司应在本判决生效之日起十日内向原告深圳市财政局和原告深圳市贸易工业局归还借款 253 万元；

2、本公司自本判决生效之日起十日内向原告深圳市财政局和原告深圳市贸易工业局支付违约金 296.242 万元；

3、驳回原告深圳市财政局、深圳市贸易工业局请求深圳市康达尔（集团）股份有限公司承担连带清偿责任的诉讼请求。

本公司不服判决向深圳中院提起上诉。2010年1月11日在深圳中院的主持下，本公司与深圳市财政委员会（以下简称财政委员会）、深圳市科技贸工和信息委员会（以下简称贸工委员会）达成如下和解协议：

（1）财政委员会、贸工委员会、本公司三方共同确认以下内容：本公司于1999年7月向财政委员会及贸工委员会借款人民币300万元，当日返还款项人民币21万元（计入本金）；2003年1月8日返还款项人民币10万元；2003年3月31日返还款项人民币10万元；2003年8月22日返还款项人民币6万元；2003年9月23日返还款项人民币3万元；2003年10月22日返还款项人民币3万元；2003年12月2日返还款项人民币3万元；2003年12月30日返还款项人民币3万元；2004年1月19日返还款项人民币3万元；2004年2月20日返还款项人民币3万元；2004年3月22日返还款项人民币3万元。据此本公司共计返还款项68万元，尚欠款项232万元未偿还。

（2）本公司应向财政委员会、贸工委员会支付欠款项人民币232万元，具体支付期限如下：a、本公司应于20201年3月25日起至2011年1月25日期间每月25日还款人民币20万元；2、本公司应于2011年2月25日还款人民币12万元，若本公司逾期支付上述款项则应按照中国人民银行有关规定支付罚息。

（3）双方就本案争议不再向对方主张任何其他权益。

（4）本案一审案件受理费5万元及二审受理费2.5万元由本公司承担。

（十四）、其他小额诉讼（主要应付款项及小业主诉讼）：

(1)、业主诉讼（含延期交楼、办证等）约 61 起，涉及金额约 250 万元；

(2)、本公司其他经济纠纷案件共计 2 起，涉及金额约 80 万元；

10.2、公司无报告期内发生的破产重整事项。

10.3、公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情况。

10.3.1、报告期内无证券投资情况

10.3.2、报告期内无持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权的情形。

10.3.3、报告期内公司无买卖其他上市公司股份情况：

10.4、报告期内收购、出售资产、企业合并事项：

10.4.1、报告期内收购资产事项：

公司于2008年11月3日启动重大资产重组事项，公司拟以非公开发行股票方式向代县金泰矿业有限公司（以下简称“金泰公司”）股东李成碧、徐杰、赵岚、胡海存增发股份，以收购该四人合计持有的金泰公司80%股权。并于2008年12月1日召开第七届董事会第七次会议审议了相关《非公开发行股票收购资产暨关联交易的议案》等重组议案，有关事项详细披露于2008年12月4日《证券时报》。

2009年5月26日，由于代县金泰矿业未能在限期内取得主要经营证照，经与交易对方协商一致同意中止该项重大资产重组工作。

10.4.2、报告期内无出售资产事项：

10.4.3、报告期内无企业合并事项。



10.5、报告期内公司没有实施股权激励计划的情况。

10.6、报告期内发生的重大关联交易事项。

10.6.1、报告期内无与日常经营相关的关联交易。

10.6.2、报告期内资产收购、出售发生的关联交易。

(1) 非公开发行股票收购金泰公司股权事项见 10.4.1;

(2) 无资产出售发生的关联交易。

10.6.3、报告期内无公司与关联方共同对外投资发生的关联交易。

10.6.4、报告期内公司与关联方存在债权债务往来、担保等事项。

(1)、与关联方存在债权债务往来情况:

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳车路饰投资有限公司	200,000.00	0	788,749.78	1,268,182.61
广州发展汽车城有限公司		0		300,000.00
练卫飞	2,908,916.15	0	130,000.0	258,547.10
合计	3,108,916.15	0	918,749.78	1,826,729.71

(2) 报告期内关联担保事项:

贷款单位	借款人	关联担保人	债务状态	借款金额	借款期限
广发银行市民中心支行	本公司	博融投资、广博地产、格兰德酒店	未清偿	675	08.04.17 - 12.04.16
交通银行彩田支行	本公司	零七地产、李成碧、博融投资、王蜀、广州汽车博览中心、练卫飞	已起诉	2227	04.07.07 - 04.11.04
深发行人人民桥支行	达声地产	本公司、新业典当、广博地产、博融投资、李成碧、宏大地产、贾伟	已清偿	6000	04.12.31 - 05.09.30
深发行人人民桥支行	达声地产	本公司、新业典当、宏大地产、贾伟	已清偿	230	03.12.30 - 04.03.30
信用社罗湖支	达声地产	本公司、达声投资	已清偿	1717	02.07.04 - 03.07.03

行					
中行	本公司	宏大地产	已起诉	12950	已于 04.09前全部 到期
工行 华强支行 (东富资 产管理公 司)	本公司	宏大地产	已清偿	1700	03.06.20 - 04.06.19
	本公司	博融投资		950	04.03.31 - 05.03.30
		博融投资、达声物业		1950	04.05.20 - 05.05.19

关联关系之注释:

(1) 本公司指深圳市零七股份有限公司;

(2) 本公司控股子公司有深圳市赛格达声房地产开发有限公司(达声地产)、深圳市广博房地产有限公司(广博地产)、深圳市赛格达声物业管理有限公司(达声物业)、深圳市新业典当有限公司(新业典当);

(3) 本公司实际控制人为李成碧女士、第一大股东为广州博融投资有限公司(博融投资)、王蜀为李成碧女士之关联自然人、练卫飞为本公司董事长李成碧之关联自然人,深圳市车路饰投资有限公司(车路饰)为博融投资之关联企业,广州汽车博览中心为王蜀参股企业;

(4) 深圳市赛格达声投资发展有限公司(达声投资)原为本公司控股子公司,现为宏大地产控制;贾伟为本公司原实际控制人;新疆宏大房地产开发有限公司(宏大地产)为本公司原第一大股东,前述企业及自然人目前与本公司没有会计准则规定的关联关系,但存在证监会相关文件认定的关联关系。

10.6.5、报告期内无其他重大关联交易。

10.7、公司重大合同及其履行情况。

10.7.1、在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

1、深圳市格兰德酒店有限公司：本公司持有 100% 股权，该公司通过本公司全资子公司深圳市格兰德假日俱乐部有限公司于 2002 年 5 月 1 日起租赁了位于深圳市滨河路的联合广场部分房产用作假日酒店经营场所，租赁期限止 2017 年止。

出租方：

(1) 东方资产管理公司深圳办，出租场地：联合广场 B101 号 1285.79 平方米；

(2) 上海同达创投资股份有限公司，出租场地：联合广场 B 座 14 及 15 层 2438.89 平方米；

(3) 深圳市世纪海翔投资集团有限公司，出租场地：联合广场 B 座 B4B1391.05 平方米，B 座 B5-13 层 13916.23 平方米；

(4) 深圳市机关事务管理局，出租场地：联合广场 B 座 19 层 1036.3 平方米；

(5) 中国人民解放军总后勤部驻深圳办事处，出租场地：联合广场 B 座 16 层 1226.28 平方米；

租赁价格：

2002.05.01-2004.04.30      月租金 34.22 元/平方米

2004.05.01-2007.04.30      月租金 38 元/平方米

2007.05.01-2010.04.30      月租金 41 元/平方米

2010.05.01-2013.04.30          月租金 44 元/平方米

2013.05.01-2017.04.30          月租金 47 元/平方米

租赁情况说明，上述物业原为深圳市国泰联合广场投资有限公司所有，后被法院执行变更了所有权人，按照法律规定原租赁合同沿袭并相应变更了出租方主体。

深圳市格兰德酒店有限公司租赁上述物业开展酒店经营业经本公司有权机构审议批准。

2、厦门亚洲海湾投资管理有限公司：本公司持有 50% 股权，该公司主要租赁经营厦门亚洲海湾酒店。

厦门酒店由华通实业发展有限公司和香港东灵投资有限公司合资设立，该酒店位于厦门市思明区环岛路黄厝 98 号，占地 100 亩，原建成面积 2.6 万平方米，包括南区综合楼一栋、别墅 26 栋、地下会所、游泳池等，北区主要是联体别墅 3 栋。

厦门亚洲海湾投资管理有限公司（原名厦门亚洲海湾投资有限公司）与华通实业发展有限公司、香港东灵投资有限公司于 2005 年 11 月 8 日签署《合作协议》。以每年支付 500 万利润（相当于租赁费用）给华通实业发展有限公司和香港东灵投资有限公司并负责厦门酒店的改造、装修、配套的条件全权经营厦门酒店。

本公司于 2005 年 12 月 16 日以 2000 万元价格收购厦门亚洲海湾投资管理有限公司 50% 股权，并控制其董事会及管理层。上述收购事项业经本公司董事会审议批准。

3、公司子公司深圳市格兰德假日俱乐部有限公司（后因房产为

本公司所有，出租方变更为本公司)于2007年12月1日起将停车大楼4-8层及现代之窗A座24楼整层物业(合计9889.16平方米)出租给陈娜华(承租方)，并由汕头皇都大酒店有限公司、陈丽吟、深圳市创泰科技有限公司提供履约担保；

上述出租资产的装修及设备账面价值为1085万元、房产价值2611万元(房屋产权为本公司所有、装修设备产权为俱乐部所有)。

租赁期为15年，免租装修期为3个月，本协议签署后起承租方向俱乐部支付房屋押金3511733元、设备押金193万元并预交三个月租金1755866元后协议生效。

停车大楼4-7层租金按以下确定：2007年12月1日-2010年11月30日租金为4455000元/年；以后每三年按照上一期间租金递增5%。

停车大楼8层租金按以下确定：2007年12月1日-2010年11月30日租金为1027296元/年；以后每三年按照上一期间租金递增5%。

现代之窗A座24楼租金按以下确定：2007年12月1日-2010年11月30日租金为1541170元/年；以后每隔三年按照上一期租金递增5%。

上述租金不包括2007年12月1日至2008年2月29日的免租装修期。租金支付在每三个月的首个月支付完毕。

承租方应当向俱乐部缴纳193万元设备押金，该押金自承租方承租物业经营满二年后退还承租方(不计算利息)，若未满两年的则不予以退还。房屋押金自本合同执行完毕十日内退还承租方。

4、无报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的托管、承

包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包公司资产的事项，无 10.7.1 之 3 以外的其他租赁公司资产的事项。

### 10.7.2、重大担保。

#### (1)、担保情况：

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计 <sup>注12</sup>			0			
报告期末担保余额合计 <sup>注12</sup>			0			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			0			
报告期末对控股子公司担保余额合计			0			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额 <sup>注13</sup>			0			
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			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			0			
担保总额超过净资产50%部分的金额			0			
上述三项担保金额合计 <sup>注13</sup>			0			

#### (2) 独立董事对公司对外担保事项的专项说明及独立意见：

报告期内没有对体系外公司提供担保的情形。

报告期内公司对控股子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司和深圳市广博房地产开发有限公司担保余额为 6799 万元。报告期内公司经多方努力，上述担保责任已经全部解除。

独立董事经认真检查公司相关文件确认公司管理层经过多方努力已经全部解除了本公司所有对外担保，同时也多方筹集资金解除了

本公司对子公司逾期贷款担保。

独立董事同时认为今后公司在对外及对下属子公司提供贷款担保时应当认真考察被担保人的偿还能力，并定期考察被担保人的偿还能力，以避免出现担保风险；对于提供担保的事项应当履行审议程序、履行披露义务。

10.7.3、无在报告期内或报告期继续发生委托他人进行现金资产管理事项。

10.7.4、报告期无其他重大合同。

10.8、公司或持股 5%以上股东如在报告期内或持续到报告期内有承诺事项。

10.8.1、原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
广州博融投资有限公司	1、其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，十二个月内不上市交易或者转让；在上述法定禁售期满后二十四个月内不上市交易。2、在前述三十六个月的限售期满后的二十四个月内，若本公司通过交易所挂牌出售该等股票，出售价格不能低于 6 元/股（自本承诺函出具之日起至本项承诺期满前，若深零七股票做除权、除息处理，上述价格按照除权、除息规则相应调整）。3、截至 2006 年 6 月 30 日前，如果关联占用仍然未得到清偿，广州博融投资有限公司承诺将在本次股权分置改革临时股东大会暨相关股东会议股权登记日前以现金方式全额偿还上述债务。	1、关于限售期及限售价格的承诺，广州博融投资有限公司已将所持股票授权身政证券交易所和中国证券登记结算有限公司深圳分公司锁定。2、关于关联方资金占用的承诺，广州博融投资有限公司已于 2006 年 7 月 17 日前全部代为偿还全部关联占用 4007 万元，在股权登记日前履行完毕。	2009 年 10 月 21 日广州博融所持股份已经解除限售，广州博融投资有限公司截止报告期末未有出售所持股份的情形。

注：承诺事项指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

10.8.2、公司或持股 5% 以上股东无其他承诺事项。

10.8.3、公司资产或项目未存在盈利预测的情形。

10.9、公司聘任、解聘会计师事务所情况：

经公司 2008 年年度股东大会审议确定，公司继续聘请深圳鹏城

会计师事务所为公司 2009 年度审计机构。

报告期内支付该所 2008 年度审计费用 40 万元，深圳鹏城会计师事务所已经连续九年为本公司提供审计服务。

#### 10.10、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009418	公司	电话	李先生	复牌时间及公司存在什么重大事项，未提供资料
200901014	公司	电话	江西刘先生	公司是否仍然存在继续重组的可能，未提供资料

10.11、公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人未存在受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

10.11、报告期内发生的《证券法》第六十七条、《公开发行股票信息披露实施细则（试行）》第十七条所列的重大事件，以及公司董事会判断为重大事件的事项。

#### 10.11.1 报告期内主要公告索引

序号	公告名称	公告媒体	公告时间
1	重大事项进展公告 第七届董事会第九次会议决议公告 《债务重组公告》（一） 《债务重组公告》（二） 召开 2009 年第一次临时股东大会通知	《证券时报》、 www.cninfo.com.cn	20090105



2	关于董事、总经理辞职的公告	同上	20090110
3	2009 年第一次临时股东大会决议公告 股东大会法律意见书	同上	20090123
4	重大事项进展公告	同上	20090204
5	第七届董事会第十次会议决议公告 召开 2009 年第二次临时股东大会通知	同上	20090221
6	重大事项进展公告	同上	20090304
7	2009 年第二次临时股东大会决议公告 股东大会法律意见书	同上	20090311
8	董事会关于股票交易异常波动公告	同上	20090409
9	2008 年度报告 2008 年度报告摘要 董事会第十一次会议决议公告 监事会第七次会议决议公告 业绩预亏公告 召开 2008 年度股东大会的通知	同上	20090424
10	2009 年第一季度报告	同上	20090429
11	重大事项进展公告 重大诉讼进展公告	同上	20090504
12	重大诉讼进展公告 业绩预告	同上	20090518
13	2008 年度股东大会决议公告 法律意见书	同上	20090521
14	重大诉讼进展公告	同上	20090522
15	董事会关于中止筹划重大资产重组的公告	同上	20090527
16	2009 年半年度报告 2009 年半年度报告摘要 第七届董事会第十三次会议决议公告 第七届监事会第九次会议决议公告 召开 2009 年第三次股东大会的通知	同上	20090822
17	董事会重大事项公告	同上	20080726
18	第七届董事会第五次会议决议公告 董事会关于搬迁办公地址公告	同上	20080821

	2008 年半年度报告 召开 2008 年第三次临时股东大会的通知 业绩预亏公告		
19	董事会重大诉讼进展公告	同上	20090829
20	董事会重大诉讼进展公告	同上	20090902
21	董事会关于第一大股东所持股份解除质押、查封及重新质押事项的公告	同上	20090915
22	2009 年第三次临时股东大会决议公告 股东大会法律意见书	同上	20090919
23	业绩预告	同上	20090925
24	关于解除股份限售的提示性公告	同上	20091020
25	第七届董事会第十四次会议决议公告 2009 年度第三季度报告	同上	20091030

#### 11.11.2、报告期后公司变更公司名称、证券简称事项:

2009 年 12 月 31 日，公司第七届董事会第十五次会议审议决定变更公司名称，由“深圳市赛格达声股份有限公司”变更为“深圳市零七股份有限公司”，并经 2010 年 1 月 19 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过，决定变更公司名称为“深圳市零七股份有限公司”，本公司于 2010 年 1 月 26 日收到深圳市工商行政管理局于 2010 年 1 月 22 日作出的变更通知书及变更后的营业执照，同经公司向深圳证券交易所申请，公司股票简称于 2010 年 1 月 27 日起由“ST 达声”变更为“ST 零七”。

2010 年 3 月 26 日本公司第七届董事会第十六次会议审议决定将本公司子公司“深圳市赛格达声物业管理有限公司”变更名称为“深圳市零七物业管理有限公司”。

### 第十一节 财务报告

#### 11.1、深圳市鹏城会计师事务所出具的审计报告（附后）。

11.2、经审计后的会计报表及会计报表附注（附后）。

## 第十二节 备查文件目录

12、备查文件：

12.1、载有法定代表人、主管会计工作负责人（如设置总会计师，须为总会计师）、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

12.2、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。

12.3、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。

上述文件原件置备于公司董事会秘书处。

深圳市零七股份有限公司

董事长：

2009年4月20日



# 目 录

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
合并资产负债表	3
母公司资产负债表	4
合并利润表	5
母公司利润表	6
合并现金流量表	7
母公司现金流量表	8
合并股东权益变动表	9-10
母公司股东权益变动表	11-12
三、财务报表附注	13-117

# 审计报告

深鹏所股审字[2010]117 号

深圳市零七股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市零七股份有限公司（以下简称“深零七公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表，2009 年度合并利润表及母公司利润表，2009 年度合并股东权益变动表及母公司股东权益变动表，2009 年度合并现金流量表及母公司现金流量表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是深零七公司管理层的责任。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，深零七公司财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了深零七公司合并及母公司 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。

### 四、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，深零七公司 2009 年 12 月 31 日净资产为-54,453,997.23 元，借款 173,633,512.01 元已逾期，涉及诉讼的金额为 200,909,479.04 元。深零七公司已在财务报表附注十四披露拟采取的改善措施。但可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况仍然存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 • 深圳

2010 年 4 月 20 日

中国注册会计师

---

王 培

中国注册会计师

---

文爱凤

# 合并资产负债表

财务报表截止日：2009年12月31日

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	29,169,731.14	196,718,332.12	短期借款	五、15	171,103,512.01	363,892,639.74
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产		-	-	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债		-	-
应收账款	五、2	6,268,498.03	4,070,911.77	应付票据		-	-
预付款项	五、4	3,107,821.81	11,176,052.81	应付账款	五、16	6,670,839.95	10,954,876.03
应收保费		-	-	预收款项	五、17	3,303,613.46	4,351,777.99
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	五、18	2,711,835.26	2,817,190.83
应收股利		-	-	应交税费	五、19	42,470,209.12	41,276,892.08
其他应收款	五、3	49,991,741.77	55,671,344.26	应付利息	五、20	79,145,201.13	133,852,539.16
买入返售金融资产		-	-	应付股利		-	-
存货	五、5	20,439,680.75	20,974,759.23	其他应付款	五、21	79,054,133.62	71,323,445.46
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产	五、6	294,201.20	713,721.18	保险合同准备金		-	-
流动资产合计		109,271,674.70	289,325,121.37	代理买卖证券款		-	-
非流动资产：				代理承销证券款		-	-
发放贷款及垫款		-	-	一年内到期的非流动负债	五、22	2,530,000.00	2,530,000.00
可供出售金融资产		-	-	其他流动负债	五、23	19,073.00	27,966.00
持有至到期投资		-	-	流动负债合计		387,008,417.55	631,027,327.29
长期应收款		-	-	非流动负债：			
长期股权投资	五、7	3,216,800.00	3,216,800.00	长期借款	五、24	6,750,000.00	9,750,000.00
投资性房地产	五、8	66,964,543.20	125,017,555.02	应付债券		-	-
固定资产	五、9	99,488,019.04	104,585,099.25	长期应付款	五、25	14,154,749.43	14,154,749.43
在建工程		-	-	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债	五、26	9,812,420.00	30,593,020.00
固定资产清理		-	-	递延所得税负债		-	-
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		30,717,169.43	54,497,769.43
无形资产	五、10	104,342.08	155,153.00	负债合计		417,725,586.98	685,525,096.72
开发支出		-	-	股东权益：			
商誉	五、11	13,965,843.32	13,965,843.32	股本	五、27	184,965,363.00	184,965,363.00
长期待摊费用	五、12	70,012,635.01	73,980,065.06	资本公积	五、28	77,539,375.23	77,539,375.23
递延所得税资产	五、13	247,732.40	404,752.62	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	专项储备		-	-
非流动资产合计		253,999,915.05	321,325,268.27	盈余公积	五、29	8,998,897.98	8,998,897.98
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	五、30	-329,945,090.80	-356,074,457.66
				外币报表折算差额		-	-
				归属于母公司股东权益合计		-58,441,454.59	-84,570,821.45
				少数股东权益		3,987,457.36	9,696,114.37
				股东权益合计		-54,453,997.23	-74,874,707.08
资产总计		363,271,589.75	610,650,389.64	负债和股东权益总计		363,271,589.75	610,650,389.64

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_



# 母公司资产负债表

财务报表截止日：2009 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		108,390.28	207,211.54	短期借款		171,103,512.01	295,899,588.70
交易性金融资产		-		交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款		500.00	500.00	应付账款			66,460.00
预付款项		-	-	预收款项			570,000.00
应收利息		-	-	应付职工薪酬		3,884.65	3,884.65
应收股利		-	-	应交税费		197,183.74	373,448.33
其他应收款	十五、1	107,730,961.09	259,481,325.89	应付利息		79,145,201.13	107,597,499.97
存货		-	-	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		148,674,235.55	254,015,256.80
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		2,530,000.00	2,530,000.00
流动资产合计		107,839,851.37	259,689,037.43	其他流动负债		-	-
非流动资产：		-	-	流动负债合计		401,654,017.08	661,056,138.45
可供出售金融资产		-	-	非流动负债：			
持有至到期投资		-	-	长期借款		6,750,000.00	9,750,000.00
长期应收款		-	-	应付债券		-	-
长期股权投资	十五、2	123,991,137.78	123,991,137.78	长期应付款		-	-
投资性房地产		66,964,543.20	125,017,555.02	专项应付款		-	-
固定资产		35,056,013.24	35,557,319.92	预计负债		9,812,420.00	30,593,020.00
在建工程		-	-	递延所得税负债		-	-
工程物资		-	-	其他非流动负债		-	-
固定资产清理		-	-	非流动负债合计		16,562,420.00	40,343,020.00
生产性生物资产		-	-	负债合计		418,216,437.08	701,399,158.45
油气资产		-	-	股东权益：			
无形资产		93,166.42	116,999.79	股本		184,965,363.00	184,965,363.00
开发支出		-	-	资本公积		3,653,353.28	3,653,353.28
商誉		-	-	减：库存股		-	-
长期待摊费用		-	-	专项储备		-	-
递延所得税资产		-	-	盈余公积		8,998,897.98	8,998,897.98
其他非流动资产		-	-	一般风险准备		-	-
非流动资产合计		226,104,860.64	284,683,012.51	未分配利润		-281,889,339.33	-354,644,722.77
				股东权益(或股东权益)合计		-84,271,725.07	-157,027,108.51
资产总计		333,944,712.01	544,372,049.94	负债和股东权益(或股东权益)总计		333,944,712.01	544,372,049.94

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

# 合并利润表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		133,311,153.19	158,989,900.85
其中：营业收入	五、31	133,311,153.19	158,989,900.85
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		197,023,139.30	219,153,977.49
其中：营业成本	五、31	29,573,573.68	34,719,755.74
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
营业税金及附加	五、32	6,939,865.82	7,637,126.98
销售费用		54,994,869.25	57,550,066.51
管理费用		50,885,421.31	59,670,530.11
财务费用		37,264,448.23	49,218,217.89
资产减值损失	五、33	17,364,961.01	10,358,280.26
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）		-	-2,423,855.85
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）		-63,711,986.11	-62,587,932.49
加：营业外收入	五、34	90,110,760.60	1,026,208.01
减：营业外支出	五、35	4,225,463.84	3,186,890.25
其中：非流动资产处置损失		74,739.98	42,604.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,173,310.65	-64,748,614.73
减：所得税费用	五、36	1,752,600.80	258,644.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,420,709.85	-65,007,258.77
归属于母公司股东的净利润		26,129,366.86	-61,226,493.93
少数股东损益		-5,708,657.01	-3,780,764.84
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、37	0.1413	-0.3310
（二）稀释每股收益	五、37	0.1413	-0.3310
七、其他综合收益	五、38	-	-
八、综合收益总额		-	-
归属于母公司股东的综合收益总额		--	-
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

报告期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

# 母公司利润表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十五、3	21,721,632.84	25,469,432.16
减：营业成本	十五、3	1,155,721.25	1,839,939.96
营业税金及附加		1,145,158.23	1,268,202.50
销售费用		-	-
管理费用		14,947,840.83	19,923,065.77
财务费用		17,081,292.81	38,330,337.06
资产减值损失		172,910.41	11,960,995.76
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）		-	-47,164,526.26
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）		-12,781,290.69	-95,017,635.15
加：营业外收入		89,536,674.13	534,392.83
减：营业外支出		4,000,000.00	-3,748,113.25
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		72,755,383.44	-90,735,129.07
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		72,755,383.44	-90,735,129.07
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.3933	-0.4906
（二）稀释每股收益		0.3933	-0.4906
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		-	-

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

# 合并现金流量表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		130,869,115.67	155,618,505.15
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		-	3,596.31
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	1,273,924.43	30,057,110.69
经营活动现金流入小计		132,143,040.10	185,679,212.15
购买商品、接受劳务支付的现金		24,554,859.72	36,563,122.59
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		29,871,100.52	27,265,333.26
支付的各项税费		10,043,377.04	13,369,218.76
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	86,161,413.96	70,266,534.62
经营活动现金流出小计		150,630,751.24	147,464,209.23
经营活动产生的现金流量净额		-18,487,711.14	38,215,002.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	33,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	1,142,416.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,092,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,410,728.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		115,092,000.00	35,553,144.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,802,932.18	4,248,738.69
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		6,802,932.18	4,248,738.69
投资活动产生的现金流量净额		108,289,067.82	31,304,405.87
<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		-	12,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	12,000,000.00
偿还债务支付的现金		189,439,127.17	49,565,423.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,798,103.00	15,076,876.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		257,237,230.17	64,642,299.74
筹资活动产生的现金流量净额		-257,237,230.17	-52,642,299.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		29,571.64	6,762.92
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-167,406,301.85	16,883,871.97
加：期初现金及现金等价物余额		195,867,467.28	178,983,595.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		28,461,165.43	195,867,467.28

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

# 母公司现金流量表

财务报表期间：2009 年度

编制单位： 深圳市零七股份有限公司

单位：元      币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
<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		6,000,623.04	28,854,196.74
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		49,305,644.65	9,151,628.93
经营活动现金流入小计		55,306,267.69	38,005,825.67
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		3,896,406.71	4,339,310.17
支付的各项税费		2,545,732.23	3,025,060.43
支付其他与经营活动有关的现金		19,582,689.02	184,130,527.07
经营活动现金流出小计		26,024,827.96	191,494,897.67
经营活动产生的现金流量净额		29,281,439.73	-153,489,072.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	33,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	1,142,416.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,092,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,410,728.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		115,092,000.00	35,553,144.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,554,968.00	60,789.00
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		1,554,968.00	60,789.00
投资活动产生的现金流量净额		113,537,032.00	35,492,355.56
<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		-	12,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	12,000,000.00
偿还债务支付的现金		121,446,076.69	49,565,423.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,471,216.30	15,076,876.22
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		142,917,292.99	64,642,299.74
筹资活动产生的现金流量净额		-142,917,292.99	-52,642,299.74
<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>			
		-98,821.26	-170,639,016.18
加：期初现金及现金等价物余额		207,211.54	170,846,227.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		108,390.28	207,211.54

法定代表人： \_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人： \_\_\_\_\_ 会计机构负责人： \_\_\_\_\_

# 合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	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	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-356,074,457.66	-	9,696,114.37	-74,874,707.08
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-356,074,457.66	-	9,696,114.37	-74,874,707.08
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	26,129,366.86	-	-5,708,657.01	20,420,709.85
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	26,129,366.86	-	-5,708,657.01	20,420,709.85
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	26,129,366.86	-	-5,708,657.01	20,420,709.85
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	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		
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-329,945,090.80	-	3,987,457.36	-54,453,997.23

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	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	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-294,847,963.73	-	14,989,167.16	-8,355,160.36
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-294,847,963.73	-	14,989,167.16	-8,355,160.36
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-61,226,493.93	-	-5,293,052.79	-66,519,546.72
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-61,226,493.93	-	-3,780,764.84	-65,007,258.77
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-61,226,493.93	-	-3,780,764.84	-65,007,258.77
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,512,287.95	-1,512,287.95
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,512,287.95	-1,512,287.95

## 合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	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		
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-356,074,457.66	-	9,696,114.37	-74,874,707.08

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 母公司股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							股东权益合计
	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	
一、上年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-354,644,722.77	-157,027,108.51



## 母公司股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							股东权益合计
	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	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-354,644,722.77	-157,027,108.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	72,755,383.44	72,755,383.44
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	72,755,383.44	72,755,383.44
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	72,755,383.44	72,755,383.44
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-281,889,339.33	-84,271,725.07

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

## 母公司股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额							
	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	股东权益合计
一、上年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-263,909,593.70	-66,291,979.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-263,909,593.70	-66,291,979.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-90,735,129.07	-90,735,129.07
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-90,735,129.07	-90,735,129.07
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-90,735,129.07	-90,735,129.07
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-354,644,722.77	-157,027,108.51

法定代表人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_

会计机构负责人：\_\_\_\_\_

# 深圳市零七股份有限公司

## 财务报表附注

2009 年度

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

公司名称：深圳市零七股份有限公司

注册地址：深圳市华强北路 1058 号现代之窗大厦 A 座 25 层

办公地址：深圳市华强北路 1058 号现代之窗大厦 A 座 25 层

注册资本：人民币 184,965,363 元

法人营业执照号码：深圳市市场监督管理局 440301103224795 号

法定代表人：练卫飞

组织形式：已上市股份有限公司

#### 2、历史沿革

深圳市零七股份有限公司（以下简称“本公司”）系根据国家有关的法律规定，经深圳市人民政府办公厅深府办（1988）1594 号文批准，于 1988 年 11 月 21 日在深圳赛格集团所属的达声电子有限公司基础上改制成立；1992 年 4 月 13 日经中国人民银行深圳经济特区分行批准，本公司发行人民币普通股并于深圳证券交易所上市。

2010 年 1 月，经深圳市市场监督管理局核准，深圳市赛格达声股份有限公司更名为深圳市零七股份有限公司。

#### 3、业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质：房地产开发与经营业。

本公司主要的经营范围包括：投资兴办实业（具体项目另外申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业租赁；环保产品的技术开发；信息咨询（不含限制项目）；项目投资（不含限制项目）；房地产开发；酒店经营等。

#### 4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经本公司 2010 年 4 月 20 日第七届董事会第十七次会议批准对外报出。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

---

## 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 年度经营成果和现金流量等有关信息。

## 3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

## 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

**A、同一控制下的企业合并：**在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与本公司不一致，按照《企业会计准则》规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

**B、非同一控制下的企业合并：**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加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对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。对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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的

---

公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1)

A、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。

B、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。

C、对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该子公司从设立起就被本公司控制。编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表所有相关项目的对比数，相应地，合并资产负债表的留存收益项目反映本公司及该子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；编制合并利润表、合并现金流量表时，调整合并利润表、合并现金流量表所有相关项目的对比数，相应地，合并利润表、合并现金流量表的项目反映本公司及该子公司如果一直作为一个整体运行于各对比期间的收入、费用、利润、现金流量情况。

D、同一控制下企业合并取得的子公司于合并日之前实现的净利润，因其仅是企业合并准则所规定的同一控制下企业合并的编表原则所致，而并非本公司管理层通过生产经营活动实现的净利润，因此将其在本公司各对比期间合并利润表中单列为“被合并方在合并前实现的净利润”，并作为本公司合并利润表各对比期间的非经常性损益。

E、重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前重组方相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日开始编制合并财务报表，不调整合并资产负债表的期初数。同时该子公司自购买日之后发生的收入、费用、利润、现金流量才纳入本公司合并财务报表。在编制合并报表时，对该子公司的个别财务报表通过编制调整分录，以使子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在期末资产负债表日的金额。

G、在报告期内，如果本公司失去了决定被投资单位的财务和经营政策的能力，不再能够从其经营活动中获取利益，表明本公司不再控制被投资单位，被投资单位从处置日开始不再是本公司的子公司，不再将其纳入合并财务报表的合并范围。在编制合并财务报表时，合并资产负债表期末数不再合并该子公司，

---

但也不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表、合并现金流量表时，将该子公司当期期初至处置日的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

(2) 报告期内，本公司未对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出或卖出再买入的业务。尚未制定相关会计政策。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### A、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

在资产负债表日，应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

a、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前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

b、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。

c、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

### B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，按下列方法折算：

a、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，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

b、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

c、产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中股东权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

## 9、金融工具

### A、金融资产的分类：

金融资产分为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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

### B、金融资产的计量：

a、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。

b、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

2/ 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。

### C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

b、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

### D、金融资产转移：

本公司于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或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

### E、金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

a、发行方或债务人发生严重财务困难；

b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

G、如果处置或重分类为其他类持有至到期投资的金额相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，则本公司在处置或重分类后应立即将剩余的持有至到期投资(即全部持有至到期投资扣除已处置或重分类的部分)重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况除外：

a、出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

b、根据合同约定的偿付方式，本公司已收回几乎所有初始本金。

c、出售或重分类是由于本公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。此种情况主要包括：

1/因被投资单位信用状况严重恶化，将持有至到期投资予以出售；

2/因相关税收法规取消了持有至到期投资的利息税前可抵扣政策或显著减少了税前可抵扣金额，将持有至到期投资予以出售；

3/因发生重大企业合并或重大处置，为保持现行利率风险头寸或维持现行信用风险政策，将持有至到期投资予以出售；



4/因法律、行政法规对允许投资的范围或特定投资品种的投资限额作出重大调整，将持有至到期投资予以出售；

5/因监管部门要求大幅度提高资产流动性或大幅度提高持有至到期投资在计算资本充足率时的风险权重，将持有至到期投资予以出售。

## 10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	期末余额超过 500 万元（含 500 万）
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	经减值测试后不存在减值的，公司按账龄计提坏账准备，存在减值的个别计提坏账准备

(2) 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款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	单项余额 500 万元以下未全额得到客户确认的应收账款		
根据信用风险特征组合确定的计提方法			
应收账款余额百分比法计提的比例(%)	100	其他应收款余额百分比法计提的比例(%)	100

(3)

账龄分析法			
账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	5	5	
1—2 年 (含 2 年)	10	10	
2—3 年 (含 3 年)	20	20	
3 年以上	50	50	

计提坏账准备的说明	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，对预计回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的应收款项及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备。对于预计不能收回或不能全额收回的应收款项，本公司根据实际情况		
-----------	--	--	--

做出估计后提取专项坏账准备`。

## 11、存货

(1) 存货分为原材料、在产品、低值易耗品、在建开发产品、开发产品、库存商品等六大类。各类存货的取得以实际成本计价，发出存货的成本以加权平均法计算确定；

(2) 开发用土地：系本公司购置用于开发房地产的土地，项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目；

(3) 公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品；

(4) 公用设施专用基金按开发产品除地价以外的建设总投资百分之二的比例提取；

(5) 质量保证金根据合同约定的金额计入完工开发产品成本同时计入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

低值易耗品于领用时采用一次摊销。

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上，对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。计提的存货跌价损失计入当年度损益。

本公司本期无需计提存货跌价准备。

## 12、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

A、企业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：

a、同一控制下的企业合并，本公司以支付现金、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股东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。

本公司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股东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。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

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也计入企业合并成本。

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。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它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：

a、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、税金及其它必要支出。

b、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。

c、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。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

A、本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资时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，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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；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。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。

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。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。

C、处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

A、共同控制是指，按照合同约定对某项经济活动共有的控制。本公司确定对被投资单位构成共同控制，须同时满足下列条件：

- a、本公司与其他合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。
- b、涉及合营企业基本经营活动的决策需要本公司与其他各合营方一致同意。
- c、合营企业的管理者在对合营企业行使的管理权，必须在各合营方一致同意的财务和经营政策范围内实施。

B、重大影响是指，对一个企业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。本公司确定对被投资单位构成重大影响，一般符合下述任一条件：

- a、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权。
- d、参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。
- c、与被投资单位之间发生重要交易。
- d、向被投资单位派出管理人员，同时派出的管理人员有权力负责被投资单位的财务和经营活动。
- e、向被投资单位提供关键技术资料。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资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，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以

后会计期间不再转回。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司的投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按照取得的成本初始计量，并采用成本模式进行后续计量。

本公司对投资性房产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计提折旧，并计入当期损益。

本公司在资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产以实际成本进行初始计量。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠地计量时，确认固定资产。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	5	2.38
机器设备	10	5	9.50
电子设备	5	5	19.00
运输设备	6	5	15.83

#### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定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，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

如果与某项租入固定资产有关的全部风险和报酬实质上已经转移，本公司认定为融资租赁。融资租入固定资产需按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中的较低者，加上可直接归属于租赁项目的初始直接费用，作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用采用实际利率法在租赁期内分摊。

对于可合理确定租赁届满时将会取得其所有权的租赁资产，在其尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期满时能够取得所有权的租赁资产，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

#### (5) 其他说明

固定资产的后续支出，如果不可能使流入企业的经济利益超过原先的估计，则在发生时确认为费用。如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额。

## 15、在建工程

### A、在建工程的核算方法

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

### B、在建工程减值准备

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可回收金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在经后会计期间不转回。

## 16、借款费用

A、企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

b、借款费用已经发生；

c、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。

B、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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

## 17、生物资产

报告期内，本公司无生物资产，尚未制定相关会计政策。

## 18、油气资产

报告期内，本公司无油气资产，尚未制定相关会计政策。

## 19、无形资产

A、无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

C、对使用寿命确定的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命内采用直线法摊销，计入当期损益；对使用寿命不确定的无形资产不摊销；公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

### D、无形资产减值准备

期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形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，同时计提相应的无形资产减值准备；（4）其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 20、长期待摊费用

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

B、长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用在可使用年限和租赁期两者较低年限进行平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 21、附回购条件的资产转让

报告期内，本公司未发生附回购条件的资产转让，尚未制定相关会计政策。

## 22、预计负债

A、与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

B、本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

## 23、股份支付及权益工具

报告期内，本公司未发生涉及股份支付及权益工具的业务，尚未制定相关会计政策。

## 24、回购本公司股份

报告期内，本公司未发生回购股份，尚未制定相关会计政策。

## 25、收入

A、销售商品收入

公司将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，对该商品不再保留继续管理权和实际控制权，与交易相关的价款可以收到，与收入相关的商品成本能够可靠地计量，确认收入的实现。

房地产销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了



---

合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入基本已经收到或取得了收款的证据，并且该项目相关的成本能够可靠地计量，确认销售收入的实现。

#### B、提供劳务收入

劳务已经提供，相关的成本能够可靠计算，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

物业管理：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### C、让渡资产使用权收入

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。

#### D、物业出租

按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

### 26、政府补助

政府补助包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

### 27、递延所得税资产/递延所得税负债

#### A、递延所得税资产的确认

a、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。但是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不予确认：

- 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）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- 1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

#### B、递延所得税负债的确认

除下列情况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：

a、商誉的初始确认；

b、同时满足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）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 28、租赁

### （1）租赁的分类

作为承租人或出租人，本公司于租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。满足下列标准之一的，即认定为融资租赁；除融资租赁以外的租赁为经营租赁。

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可合理地确定承租人将会行使这种选择权。

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般为使用寿命的 75%及以上）。

D、承租人租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于（一般为 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日最低租赁收款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

### （2）承租业务的会计处理

#### A、融资租赁：

a、在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。本

---

公司在计算最低租赁付款额的现值时，如果知悉出租人的租赁内含利率，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。如果出租人的租赁内含利率和租赁合同规定的利率均无法知悉，本公司一般采用同期商业银行一年期贷款利率作为折现率。

b、租赁期内，本公司采用实际利率法分摊未确认的融资费用并计入财务费用，各期向出租人支付的租金及利息在扣减当期分摊的未确认融资费用后，冲减租赁负债。

c、对于融资租入资产，计提租赁资产折旧时，本公司采用与自有资产相一致的平均年限法计提折旧。如果能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权，则以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧年限；如果无法合理确定租赁期届满后是否能够取得租赁资产的所有权，则以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧年限。

d、租赁期内为租赁资产支付的各种使用费用计入当期损益。

e、在租赁期届满时，未确认融资费用全部摊销完毕，租赁负债减少至担保余值（如有第三方对租赁资产提供担保）或优惠购买金额（如有优惠购买选择权）。租赁资产的处置，按退租、续租、留购等分别参照同类业务进行处理。

**B、经营租赁：**本公司采用直线法对经营租赁费用进行分摊。

### （3）出租业务的会计处理

#### A、融资租赁：

a、在租赁期开始日，本公司将应收融资租赁款、未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期内确认为租赁收入。

b、租赁期内，本公司采用实际利率法分摊未确认的融资收益并计入财务费用，各期向承租人计收的租金及利息在扣减当期分摊的未确认融资收益后，冲减租赁债权。

c、决算日，对出租的租赁资产未担保余值的预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提未担保余值减值准备，并计入当期损益；如果原已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回未担保余值减值准备，并计入当期损益。

d、租赁期满时，向承租人续租、出售、收回租赁资产分别参照同类业务进行处理。其中对租赁资产的余值全部或部分取得担保的，如果收回租赁资产的价值低于担保余值，则向承租人收取价值损失补偿金计入当期损益。

**B、经营租赁：**本公司采用直线法对收到的租金在租赁期限内进行分摊，租出的资产作为自有资产，各期采用直线法计提的折旧计入当期损益，并与获取的租金收入相配比。

## 29、持有待售资产

报告期内，本公司未发生涉及持有待售资产业务，尚未制定相关会计政策。

## 30、资产证券化业务

报告期内，本公司未发生涉及资产证券化的业务，尚未制定相关会计政策。

## 31、套期会计

报告期内，本公司未发生涉及套期的业务，尚未制定相关会计政策。

## 32、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 本年度，本公司未变更主要会计政策。

(2) 本年度，本公司未变更主要会计估计。

## 33、前期会计差错更正

报告期内，本公司未发生前期会计差错更正。

## 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

除前述主要会计政策外，本公司无其他需说明的主要会计政策。

## 三、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	产品或者劳务销售收入	17%
消费税	应税劳务收入、转让无形资产及销售不动产收入	3%、5%
营业税	增值税、营业税额	依据各地税率
城市维护建设税	增值税、营业税额	依据各地税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 本公司及下属子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司、深圳市赛格达声物业管理有限公司、

深圳市新业典当有限公司、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司、深圳市广众投资有限公司、深圳市格兰德酒店有限公司、深圳市广博房地产有限公司因注册地在深圳市，据国务院国发（2007）39号文《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》的有关规定，2009年度执行20%的过渡期企业所得税税率。

（2）本公司之子公司厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司执行25%的企业所得税税率。

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

（1）本公司通过设立或投资等方式取得的子公司。

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司股东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股东权益中所享有份额后的余额
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	2,800	在合法取得土地使用权范围内单项开发经营业务	2,800	-	100	100	是	-	-	-
深圳市赛格达声物业管理有限公司	有限责任公司	深圳	物业管理	300	物业管理，企业信息咨询，机动车停放业务；	300	-	100	100	是	-	-	-
深圳市新业典当有限公司	有限责任公司	深圳	典当	1,000	质押典当；房地产抵押典当；限额内绝当物品的变卖等	1,000	-	100	100	是	-	-	-

深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	有限责任公司	深圳	酒店	2,000	旅游饭店管理及游泳项目管理；承包管理酒店类企业等；	2,000	-	100	100	是	-	-	-
深圳市广众投资有限公司	有限责任公司	深圳	投资	500	兴办实业；投资信息咨询；	500	-	100	100	是	-	-	-
深圳市格兰德酒店有限公司	有限责任公司	深圳	酒店	5,000	经营旅游业及配套的中西餐、茶艺、美容美发等；	5,000	-	100	100	是	-	-	-

(2) 本公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司股东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股东权益中所享有份额后的余额
深圳市广博房地产有限公司	有限责任公司	深圳	房地产	1,500	在合法取得土地使用权范围内单项开发经营业务	1,350	-	90	90	是	398.75	-	-
厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司*	有限责任公司	厦门	酒店	4,000	对酒店的投资；其他法律法规未禁止或未按规定需要经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动	2,000	-	50	50	是	-	-	353.96

\*本公司之子公司深圳市格兰德假日酒店有限公司系厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司的最大单一股东，拥有控制权，故将其纳入合并报表范围。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

适用      不适用

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
厦门亚洲海湾大酒店有限公司*	受托经营	期末资产总额：161,980,779.25 期末负债总额：172,966,874.00

\*根据厦门海湾酒店投资管理有限公司（以下简称“海湾投资”）与厦门亚洲海湾大酒店（以下简称“厦门酒店”）股东华通实业发展有限责任公司、香港东灵投资有限公司签订的合作协议，海湾投资承包经营厦门酒店，海湾投资负责厦门酒店一期工程的全部投资，厦门酒店股东负责厦门酒店二期工程的全部投资。合作各方约定合作期限为 15 年，合作期满，除非因自然灾害导致协议无法继续履行，则合作期限无条件顺延 5 年，合作期满海湾投资无条件将厦门酒店所有资产及经营权交还给厦门酒店的股东，承包期间海湾投资保证厦门酒店每年向华通实业发展有限责任公司、香港东灵投资有限公司支付一定金额的税后利润作为投资回报，厦门酒店的剩余收益可全部作为海湾投资的投资回报。若厦门酒店当年税后利润不足以支付承包费用，海湾投资对不足部分负有连带责任。根据上述合作协议的约定，本公司将海湾投资投入厦门酒店的资产以及享有厦门酒店承包期间的所有收益及承担相关的经营费用及其经营中产生的债权债务纳入合并报表范围。

### 3、合并范围发生变更的说明

适用 不适用

报告期内，本公司财务报表合并范围未发生变更。

4、报告期内，本公司未形成新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体。

5、报告期内，本公司未发生的同一控制下企业合并。

6、报告期内，本公司未发生的非同一控制下企业合并。

7、报告期内，本公司不存在出售丧失控制权的股权而减少子公司。

8、报告期内，本公司未发生反向购买的企业合并事项。

9、报告期内，本公司未发生的吸收合并。

## 10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

报告期内，本公司无境外经营实体。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						
人民币	1,070,114.71	1.0000	1,070,114.71	674,308.34	1.0000	674,308.34
美元	1,222.00	6.8345	8,351.75	1,697.00	6.8346	11,598.32
港币	6,050.35	0.8805	5,328.68	7,669.35	0.8819	6,763.60
现金小计			1,083,795.14			692,670.26
银行存款：						
人民币	27,377,306.58		27,377,306.58	195,174,270.62	1.0000	195,174,270.62
美元	0.12	6.8282	0.82	1.45	6.8346	9.91
港币	71.43	0.8805	62.89	585.66	0.8819	516.49
银行存款小计			27,377,370.29			195,174,797.02
其他货币资金：						
人民币*	708,565.71	1.0000	708,565.71	850,864.84	1.0000	850,864.84
合计			29,169,731.14			196,718,332.12

\*其他货币资金为按揭保证金存款。

### 2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数	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	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款								
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	51,400.00	0.76	51,400.00	100.00	51,400.00	1.16	51,400.00	100.00
其他不重大应收账款	6,752,150.25	99.24	483,652.22	7.16	4,378,765.53	98.84	307,853.76	7.03
合计	6,803,550.25	100.00	535,052.22	7.86	4,430,165.53	100.00	359,253.76	8.10

应收账款种类的说明：

\*1 单项金额重大的应收账款是指单笔金额为 500 万元（含 500 万）以上的应收款项。

\*2 单项金额不重大但按照风险组合后该组合的风险较大的应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该单项款难以收回。

(2) 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：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			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	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	51,400.00	0.76	51,400.00	51,400.00	1.16	51,400.00
合计	51,400.00	0.76	51,400.00	51,400.00	1.16	51,400.00

(3) 报告期内，本公司不存在全额收回或转回报告期以前全额计提的坏账准备或计提坏账准备比例较大的应收账款；报告期末，本公司需全额计提坏账准备的应收账款详见附注五、2、(2)。

(4) 报告期内，本公司无通过重组等其他方式收回的应收账款。

(5) 报告期内，本公司无实际核销的应收账款。

(6) 报告期末应收账款余额中，无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(7) 报告期末应收账款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例(%)
华通实业发展有限责任公司	非关联方	4,616,359.69	1年以内	67.85
厦门建发国际旅行社有限公司	非关联方	218,315.88	1年以内	3.21
福建亿力电力科技股份有限公司	非关联方	200,000.00	1年以内	2.94
厦门旅游集团国际旅行社有限公司	非关联方	53,054.00	1年以内	0.78
厦门航空国际旅行社有限公司	非关联方	20,152.90	1年以内	0.30
合计		5,107,882.47		75.08

(8) 报告期末，无应收其他关联方账款情况。

(9) 报告期内，本公司无终止确认的应收账款。

(10) 报告期内，本公司未发生以应收账款为标的进行证券化业务。

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数				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	计提比例 (%)	金额	比例(%)	计提金额	比例 (%)
单项金额重大的其 他应收款	61,864,796.39	56.27	26,640,599.65	43.06	52,324,209.00	52.81	10,465,330.29	20.00
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	28,351,212.65	25.79	28,351,212.65	100.00	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65	100.00
其他不重大其他 应收款	19,720,801.95	17.94	4,953,256.92	25.12	19,108,967.60	19.29	5,296,501.95	27.72
合计	109,936,810.99	100.00	59,945,069.22	54.53	99,071,139.25	100.00	43,399,794.99	43.81

其他应收款种类的说明：

\*1 单项金额重大的其他应收账款是指单笔金额为 500 万元（含 500 万）的其他应收账款。

\*2 单项金额不重大但按照风险组合后该组合的风险较大的其他应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该单项款难以收回。

(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：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
工程款	52,327,466.28	26,163,733.14	50%	账龄超过 3 年

报告期末，本公司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：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			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	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	28,351,212.65	25.79	28,184,759.17	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65
合计	28,351,212.65	25.79	28,184,759.17	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65

(3) 报告期内，本公司不存在全额收回或转回报告期以前全额计提的坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款；报告期末，本公司需全额计提坏准备的其他应收款详见附注五、3、(2)。

(4) 报告期内，本公司核销其他应收款 302,962.34 元，系因账龄较长，无法收回，将其往来款转销。

(5) 报告期末其他应收款余额中，无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期末其他应收款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

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(%)
厦门天厦福装饰工程公司	非关联方	52,327,466.28	3 年以上	47.60
深中浩集团股份有限公司	非关联方	12,489,257.31	3 年以上	11.36
深圳市中级人民法院	非关联方	9,537,330.11	1 年以内	8.68

深圳市豪力股份有限公司	非关联方	9,121,910.98	3年以上	8.30
深圳市得运来实业有限公司	非关联方	4,375,633.47	3年以上	3.98
合计	非关联方	87,851,598.15		79.92

(7) 报告期末，无应收其他关联方款项。

(8) 报告期内，本公司未发生以其他应收款项为标的证券化业务。

#### 4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,849,081.81	91.67	10,906,432.81	97.59
1至2年	-	-	40,880.00	0.37
2至3年	30,000.00	0.97	200,000.00	1.79
3年以上	228,740.00	7.36	28,740.00	0.25
合计	3,107,821.81	100.00	11,176,052.81	100.00

(2) 报告期末，预付款项余额中五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
广东羊城广告有限公司	非关联方	2,541,250.00	2009年	预付广告款
厦门壹时代酒店用品有限公司	非关联方	13,740.00	2009年	预付采购款
厦门市思明区鑫坤龙金属制品厂	非关联方	11,900.00	2009年	预付采购款
厦门市大金岛科技开发有限公司	非关联方	6,750.00	2009年	预付采购款
厦门印象视界广告有限公司	非关联方	4,200.00	2009年	预付广告款
合计		2,557,840.00		

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

## 5、存货

### (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	年末数			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	2,048,596.55	-	2,048,596.55	2,087,152.28	--	2,087,152.28
低值易耗品	78,614.72	-	78,614.72	90,507.80	--	90,507.80
开发产品	18,312,469.48	-	18,312,469.48	18,797,099.15	--	18,797,099.15
合计	20,439,680.75		20,439,680.75	20,974,759.23	--	20,974,759.23

(2) 报告期末，本公司存货无须计提跌价准备。

## 6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
其他流动资产：		
抵押贷款	-	60,000.00
质押贷款	622,801.00	632,502.00
绝当贷款	180.00	180.00
其他	19,073.00	27,966.00
小 计	642,054.00	720,648.00
减：贷款呆账准备金	347,852.80	6,926.82
净 额	294,201.2	713,721.18

## 7、长期股权投资

### (1)

单位：万元 币种：人民币

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(%)	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
长春高斯达生化药业股份有限公司	成本法	200	200	-	200	6.06%	6.06%	-	-	-	-

大连北大 科技(集 团)股份 有限公司	成 本 法	260	260	-	260	-	-	-	138.32	-	-
合计	—	460	460	-	4,60	-	-	-	138.32	-	-

## 8、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

√适用    不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	157,422,510.80	-	66,902,859.80	90,519,651.00
1.房屋、建筑物	157,422,510.80	-	66,902,859.80	90,519,651.00
2.土地使用权	--		--	-
二、累计折旧和累计摊销合计	32,404,955.78	2,832,819.88	11,682,667.86	23,555,107.80
1.房屋、建筑物	32,404,955.78	2,832,819.88	11,682,667.86	23,555,107.80
2.土地使用权	--	--	--	
三、投资性房地产账面净值合计	125,017,555.02			66,964,543.20
1.房屋、建筑物	125,017,555.02			66,964,543.20
2.土地使用权	--			
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	--			
1.房屋、建筑物	--			
2.土地使用权	--			
五、投资性房地产账面价值合计	125,017,555.02			66,964,543.20
1.房屋、建筑物	125,017,555.02			66,964,543.20
2.土地使用权	--			-

本期投资性房地产减少 66,902,859.80 元，如附注十二.(二)所述，主要系现代之窗 20、21、22、23 层被深圳市中级人民法院强制拍卖用以偿还深圳市交通银行彩田支行借款本金及利息。

本期折旧和摊销额 2,832,819.88 元。

投资性房地产本期减值准备计提额 0 元。

本公司的年末投资性房地产的市值均高于成本，不存在减值情形，故未计提减值准备。

## 9、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	152,154,651.99	2,217,692.18	2,664,594.41	151,707,749.76
其中：房屋及建筑物	112,389,064.35	-	993,968.49	111,395,095.86
机器设备	16,407,547.14	126,689.18	10,753.53	16,523,482.79
运输工具	2,617,782.16	1,508,803.00	708,420.80	3,418,164.36
电子设备及其他	20,740,258.34	582,200.00	951,451.59	20,371,006.75
二、累计折旧合计：	47,569,552.74	5,435,119.32	784,941.34	52,219,730.72
其中：房屋及建筑物	21,049,816.82	2,712,829.92	151,629.92	23,611,016.82
机器设备	8,816,953.72	1,617,630.08	7,606.02	10,426,977.78
运输工具	2,184,010.56	81,167.45	591,448.07	1,673,729.94
电子设备及其他	15,518,771.64	1,023,491.87	34,257.33	16,508,006.18
三、固定资产账面净值合计	104,585,099.25	-	-	99,488,019.04
其中：房屋及建筑物	91,339,247.53	-	-	87,784,079.04
机器设备	7,590,593.42	-	-	6,096,505.01
运输工具	433,771.60	-	-	1,744,434.42
电子设备及其他	5,221,486.70	-	-	3,863,000.57
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	104,585,099.25	-	-	99,488,019.04

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
其中：房屋及建筑物	91,339,247.53	-	-	87,784,079.04
机器设备	7,590,593.42	-	-	6,096,505.01
运输工具	433,771.60	-	-	1,744,434.42
电子设备及其他	5,221,486.70	-	-	3,863,000.57

报告期折旧额 5,435,119.32 元。

- (2) 报告期内，本公司无暂时闲置的固定资产。
- (3) 报告期内，本公司无通过融资租赁租入的固定资产。
- (4) 报告期内，本公司无通过经营租赁租出的固定资产。
- (5) 报告期末，本公司无持有待售的固定资产。
- (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
现代之窗 B 座 13M	因房产被查封时属预售房，查封后无法办证	法院解封
现代之窗裙楼 3B62\3B65\3C36\4A07	因房产被查封时属预售房，查封后无法办证	法院解封

## 10、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：币种：

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	520,477.93	-	-	520,477.93
安装计价软件	4,683.60	-	-	4,683.60
用友软件	288,000.00	-	-	288,000.00
办公操作系统	14,298.08	-	-	14,298.08
酒店管理系统	213,496.25	-	-	213,496.25
二、累计摊销合计	365,324.93	50,810.92	-	416,135.85
安装计价软件	3,903.24	780.36	-	4,683.60
用友软件	164,000.36	29,433.41	-	193,433.77



办公操作系统	7,822.08	3,029.76	-	10,851.84
酒店管理系统	189,599.25	17,567.39	-	207,166.64
三、无形资产账面净值合计	155,153.00			104,342.08
安装计价软件	780.36			-
用友软件	123,999.64			94,566.23
办公操作系统	6,476.00			3,446.24
酒店管理系统	23,897.00			6,329.61
四、减值准备合计	-	-	-	-
安装计价软件	-	-	-	-
用友软件	-	-	-	-
办公操作系统	-	-	-	-
酒店管理系统	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	155,153.00	-	-	104,342.08
安装计价软件	780.36	-	-	-
用友软件	123,999.64	-	-	94,566.23
办公操作系统	6,476.00	-	-	3,446.24
酒店管理系统	23,897.00	-	-	6,329.61

本期摊销额 50,810.92 元。

## 11、商誉

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的 事项	期初余额	本期增 加	本期减 少	期末余额	期末减值准备
深圳市广博房地产有限公司	78,582,870.00	-	-	78,582,870.00	69,108,532.22
厦门亚湾海湾酒店投资管理有限公司	4,491,505.54	-	-	4,491,505.54	-
合 计	83,074,375.54			83,074,375.54	69,108,532.22

商誉系由于非同一控制下企业合并过程中合并成本在合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

商誉减值准备系以其账面价值与预计可收回金额之间的差异计算确定，因本公司在可预见的将来并无出售上述投资的计划，故按未来现金流量现值来计算确定有关资产组的预计可收回金额。估计现值时所采用的折现率为同期银行长期贷款利率，选用的折现期为被投资方主要资产尚可使用年限。经测试，截至2009年12月31日公司商誉发生减值69,108,532.22元。根据企业会计准则规定，商誉减值准备不得转回。

## 12、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	73,689,306.17	15,993,469.29	14,164,222.50	5,789,221.48	69,729,331.48	无法带来预期利益
车位使用权	290,758.89	-	7,455.36	-	283,303.53	
合计	73,980,065.06	15,993,469.29	14,171,677.86	5,789,221.48	70,012,635.01	

## 13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
<b>递延所得税资产：</b>		
坏账准备	247,732.40	404,752.62
小计	247,732.40	404,752.62
<b>递延所得税负债：</b>		
小计	-	-

(2) 报告期末，本公司未确认递延所得税资产的暂时性差异项目。

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
可抵扣亏损	155,231,795.57	176,385,172.03
坏账准备	59,589,312.24	41,517,349.91
合计	214,821,107.81	217,902,521.94

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
按摊余成本计量的应收账款账面价值低于计税基础	118,922.60
按摊余成本计量的其他应收款账面价值低于计税基础	1,119,739.40
合计	1,238,662.00

公司以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿负债期间的适用税率，计算确认可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

#### 14、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	43,759,048.75	17,024,035.03	-	302,962.34	60,480,121.44
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
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、长期股权投资减值准备	1,383,200.00	-	-	-	1,383,200.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	69,108,532.22	-	-	-	69,108,532.22
十四、贷款呆账准备金	6,926.82	340,925.98	-	-	347,852.80

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
合计	114,257,707.79	17,364,961.01		302,962.34	131,319,706.46

本期转销坏账准备 302,962.34 元，系部分往来款账龄较长，将其往来款及相应的坏账准备转销所致。

## 15、短期借款

### (1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
质押借款	-	73,500,000.00
抵押借款	20,000,000.00	111,062,536.75
保证借款	151,103,512.01	179,330,102.99
合计	171,103,512.01	363,892,639.74

### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况：

单位：元 币种：人民币

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
中行深圳分行	21,837,052.98	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
中行深圳分行	40,000,000.00	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
中行深圳分行	46,000,000.00	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
中行上步支行	20,999,998.97	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
交通银行彩田支行	22,266,460.06	6.14	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
交通银行彩田支行	20,000,000.00	6.14	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
合计	171,103,512.01	-	-	-	-

资产负债表日后已偿还金额 0 元。

### (3) 抵押情况说明：

借款类别	金额	抵押情况说明

抵押借款	20,000,000.00	赛格达声车库做抵押物
------	---------------	------------

(4) 保证情况说明:

借款类别	金额	保证情况说明
保证借款	128,837,051.95	新疆宏大房地产有限公司提供保证
保证借款	22,266,460.06	广州汽车博览中心、广州发展汽车城有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司，达声房地产，练卫飞，王蜀提供保证
合计	151,103,512.01	

## 16、应付账款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
应付账款	6,670,839.95	10,954,876.03
合计	6,670,839.95	10,954,876.03

(2) 报告期末，本公司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其他关联方的款项。

(3) 报告期末，本公司无账龄超过 1 年的大额应付账款。

## 17、预收款项

(1)

单位： 币种：

项目	期末数	期初数
预收账款	3,303,613.46	4,351,777.99

(2) 报告期末，本公司无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 报告期末，本公司无账龄超过 1 年的大额预收款项情况。

## 18、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,167,929.18	26,059,152.74	26,137,670.58	2,089,411.34

二、职工福利费	-	100,730.95	100,730.95	-
三、社会保险费	-	2,673,752.72	2,673,752.72	-
其中：1. 医疗保险费		757,178.87	757,178.87	
2. 基本养老保险费		1,728,067.12	1,728,067.12	
3. 失业保险		78,033.80	78,033.80	
4. 工伤保险		49,926.98	49,926.98	
5. 生育保险		50,268.83	50,268.83	
6. 其他保险		10,277.12	10,277.12	
四、住房公积金	31,991.84	3,900.00	3,900.00	31,991.84
五、职工教育经费	293,556.19	-	11,527.58	282,028.61
六、工会经费	353,263.62	-	9,860.15	343,403.47
七、其他	-29,550.00	928,208.54	933,658.54	-35,000.00
合计	2,817,190.83	29,765,744.95	29,871,100.52	2,711,835.26

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

本公司无计提工会经费和职工教育经费、因解除劳动关系给予补偿等情况。

本公司结算的员工 2009 年 12 月份工资计人民币 2,089,411.34 元，已于 2010 年 1 月 10 日发放。

## 19、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
增值税	20,768.16	60
房产税	152,140.24	292
城市维护建设税	50,384.45	5
所得税	34,202,691.29	33,202,32
文化建设费	2,086.11	
代扣代缴个人所得税	23,519.21	3

价调基金	2,569,775.27	2,003,0
营业税	5,436,328.98	5,605,5
教育费附加	12,485.00	15
其他	30.41	
合计	42,470,209.12	41,276,89

## 20、应付利息

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	79,145,201.13	133,852,539.16

## 21、其他应付款

(1)

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
其他应付款	79,054,133.62	71,323,445.46

(2) 本报告期末，其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：元 币种：人民币

项目	金额	未支付原因
深圳赛格集团	18,630,600.00	资金周转困难
华通实业发展有限公司	20,000,000.00	资金周转困难
合 计	38,630,000.00	

## 22、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
深圳市财政局、深圳市贸易工业局*	2,530,000.00	2,530,000.00

\*如附注十一.1 所述，2010 年 1 月 11 日本公司与深圳市财政局委员会、深圳市科技贸工和信息委员会达成和解协议，详见附注十一.1。

### 23、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
水电费等	19,073.00	27,966.00

### 24、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
保证借款	6,750,000.00	9,750,000.00

上述借款系本公司向广东发展银行市民中心分行借款，借款期限 2008 年 4 月 17 日至 2012 年 4 月 16 日，由广州博融投资有限公司、深圳市格兰德酒店公司和深圳市广博房地产有限公司提供保证。

### 25.长期应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
现代之窗大厦本体维修金	9,182,800.00	9,182,800.00
星海华庭设施专用基金	4,971,900.00	4,971,900.00
合计	14,154,700.00	14,154,700.00

### 26、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	6,850,000.00	-	-	6,850,000.00
违约金	2,962,420.00	-	-	2,962,420.00
赔偿支出	20,780,600.00	-	20,780,600.00	-



合计	30,593,020.00	-	20,780,600.00	9,812,420.00
----	---------------	---	---------------	--------------

(1) 本期减少的赔偿支出,本公司已开始履行广东省高级人民法院于2006年11月13日作出的判决(2006)粤高法民一终字第93号民事判决书,向深圳赛格集团归还欠款,本期已归还2,150,000.00元,尚欠18,630,600.00元全部转入其他应付款。

## 27、股本

单位:元 币种:人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
1. 国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2. 国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他内资持股	40,206,226.00	-	-	-	-40,206,226.00	-40,206,226.00	-
其中: 境内法人持股	40,206,226.00	-	-	-	-40,206,226.00	-40,206,226.00	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	40,206,226.00	-	-	-	40,206,226.00	40,206,226.00	-
二、无限售条件股份	-	-	-	-	-	-	-
1. 人民币普通股	144,759,137.00	-	-	-	40,206,226.00	40,206,226.00	184,965,363.00
无限售条件股份合计	144,759,137.00	-	-	-	40,206,226.00	40,206,226.00	184,965,363.00

三、股份总额	184,965,363.00	-	-	-	-	-	184,965,363.00
--------	----------------	---	---	---	---	---	----------------

原非流通股东广州博融投资有限公司有限售条件流通股 40,206,226 股，承诺期限界满，已于 2009 年 10 月 21 日上市流通。

## 28、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
其他资本公积	77,539,375.23	-	-	77,539,375.23

## 29、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	8,998,897.98	-	-	8,998,897.98

## 30、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	-356,074,457.66	-
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后 年初未分配利润	-	-
加：本年实现归属于母公司股东的净利润	26,129,366.86	-
减：提取法定盈余公积	-	-
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	-	-
年末未分配利润	-329,945,090.80	-

### 31、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	130,850,381.68	155,314,784.59
其他业务收入	2,460,771.51	3,675,116.26
营业成本	29,573,573.68	34,719,755.74

#### (2) 主营业务（分行业）

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	-	-	8,630,000.00	5,296,158.58
停车费	4,065,464.00	-	4,258,423.00	-
旅游饮食业	92,635,030.43	18,046,492.16	106,107,834.88	17,601,412.11
物业管理	15,725,445.41	10,367,713.27	15,450,906.62	9,330,867.84
房屋租赁	18,401,237.84	331,078.61	20,814,320.04	1,013,443.61
典当行	23,204.00	-	53,300.05	-
合计	130,850,381.68	28,745,284.04	155,314,784.59	33,241,882.14

#### (3) 主营业务（分产品）

适用 不适用

#### (4) 主营业务（分地区）

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

广东省	68,417,882.07	13,010,950.64	85,683,472.82	18,271,424.62
福建省	62,432,499.61	15,734,333.40	69,631,311.77	14,970,457.52
合计	130,850,381.68	28,745,284.04	155,314,784.59	33,241,882.14

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市金佳业酒店有限公司	7,755,772.90	5.82
中国移动通信集团广东有限公司深圳分公司	1,329,732.40	1.00
袁坤	1,259,137.50	0.94
深圳市正和丰实业有限公司	740,799.48	0.56
信泰证券有限责任公司深圳华强北路证券营业部	724,174.30	0.54
合计	11,809,616.58	8.86

32、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	6,752,506.82	7,425,530.26	5%
城建税	45,821.76	41,331.85	1%
教育费附加	141,537.24	159,316.64	3%
文化建设费	-	10,948.23	-
合计	6,939,865.82	7,637,126.98	

33、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	17,024,035.03	10,358,280.26
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-

四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	340,925.98	-
合计	17,364,961.01	10,358,280.26

### 34、营业外收入

(1) 单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计*1	59,000,342.15	284,814.42
其中：固定资产处置利得	59,000,342.15	284,814.42
无形资产处置利得	-	-
债务重组利得*2	29,870,248.92	
罚款收入	35,391.60	151,185.90
无法支付的应付款	872,083.06	289,050.00
其他	332,694.87	301,157.69
合计	90,110,760.60	1,026,208.01

\*1 如附注十二.(二)所述,系深圳市中级人民法院强制拍卖现代之窗 20、21、22、23 层以偿还深圳市交通银行彩田支行借款本金及利息形成收益。

\*2 如附注十二.(二)所述,系本公司与东富资产管理有限公司债务重组形成的利得。

### 35、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产损失	74,739.98	4
罚款支出	19,796.18	
滞纳金	94,043.09	109
赔款支出	-	1,774,4
非常损失	-	245
违约金	4,000,000.00	4,713,3
担保损失	-	-3,748,1
固定资产报废损失	-	2
其他	36,884.59	2
合计	4,225,463.84	3,186,8

### 36、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,909,621.02	460,564.42
递延所得税调整	-157,020.22	-201,920.38
合计	1,752,600.80	258,644.04

### 37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	26,129,366.86	-61,226,493.93
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	85,885,296.76	-4,964,115.97
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P0'=P0-F	-59,755,929.90	-56,262,377.96
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-

项目	计算过程	本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1=P0+V$	26,129,366.86	-61,226,493.93
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	$V'$	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1'=P0'+V'$	-59,755,929.90	-56,262,377.96
期初股份总数	$S0$	184,965,363.00	184,965,363.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	$S1$	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	$S_i$	-	-
报告期因回购等减少股份数	$S_j$	-	-
报告期缩股数	$S_k$	-	-
报告期月份数	$M0$	-	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	$M_i$	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	$M_j$	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+S_i \times M_i \div M0-S_j \times M_j \div M0-S_k$	184,965,363.00	184,965,363.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	$X1$	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	184,965,363.00	184,965,363.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	0.1413	-0.3310
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	-0.3231	-0.3042
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	0.1413	-0.3310
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	-0.3231	-0.3042

### 38、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-	-

项目	本年发生额	上年发生额
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	-	-
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	-	-
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	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
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		
4.外币财务报表折算差额	-	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
5.其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	-	-

### 39、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	1,273,924.43



(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业租赁费	11,810,686.61
水电费	10,747,598.00
营销推广费	2,884,183.24
物业管理费	5,450,946.42
诉讼费	908,108.00
差旅费	1,335,124.10
深圳市房地产交易中心	4,000,000.00
赛格股份有限公司	5,500,000.00
向丽达往来款	3,500,000.00
厦门天惠公司	4,504,884.42
支付其他费用及往来款	35,519,883.17
合计	86,161,413.96

#### 40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	20,420,709.85	-65,007,258.77
加：计提资产减值准备	17,364,961.01	10,358,280.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,435,119.32	11,526,892.12
无形资产摊销	74,739.98	304,914.05
长期待摊费用摊销	19,960,899.34	14,926,961.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-59,000,342.15	242,209.64
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	74,739.98	-

补充资料	本年金额	上年金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	36,297,325.23	49,894,649.48
投资损失（收益以“-”号填列）	-	2,423,855.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	157,020.22	-201,920.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	535,078.48	430,750.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,170,825.46	24,805,911.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-31,326,888.02	-11,490,242.64
其他	-23,310,248.92	-
经营活动产生的现金流量净额	-18,487,711.14	38,215,002.92
<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>		
现金的年末余额	28,461,165.43	195,867,467.28
减：现金的年初余额	195,867,467.28	178,983,595.31
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-167,406,301.85	16,883,871.97

(2) 报告期内，本公司未发生取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
一、现金	28,461,165.43	195,867,467.28
其中：库存现金	1,083,795.14	674,308.34
可随时用于支付的银行存款	27,377,370.29	195,193,158.94

可随时用于支付的其他货币资金		-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	28,461,165.43	195,867,467.28

## 六、资产证券化业务的会计处理

报告期内，本公司未发生资产证券化业务。

## 七、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

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	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
广州博融投资有限公司	控股股东	有限责任公司	广州	李成碧	投资	18,000.00	21.74	21.74	李成碧	74994981-7

本企业的母公司情况的说明

主营业务：以自有资金投资，投资策划及咨询顾问

### 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	全资子公司	有限	深圳	简青峰	房地产	2,800	100	100	19221416-8

	司	公	市						
	公司								
深圳市赛格达声物业管理有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	物业管理	300	100	100	73206824-6
深圳市新业典当有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	朱黎明	金融业	1,000	100	100	73626442-0
深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	酒店服务	2,000	100	100	73625008-8
深圳市广众投资有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	投资	500	100	100	73416202-5
深圳市格兰德酒店有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	酒店服务	5,000	100	100	723001752
深圳市广博房地产有限公司	控股子公司	有限公司	深圳市	练先有	房地产	1,500	90	90	74123870-2
厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司	实际控制	有限	厦	李成碧	投资	4,000	50	50	77603201-8

	子公	公	市											
	司	司												

### 3、本企业的合营和联营企业情况

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
厦门亚洲海湾大酒店有限公司	有限责任公司	厦门	白建伟	酒店经营及管理	5100	-	-	16,198.08	17,296.69	-1,098.61	6,243.25	-2,528.88	-	76173332-1

### 4、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
深圳车路饰投资有限公司	控股股东之关联公司	76045656-1
王蜀	董事长之关联自然人	-
练卫飞	董事长	-
广州汽车博览中心	王蜀参股企业	71420365-1
广州发展汽车城有限公司	王蜀参股企业	19044977-2

### 5、关联交易情况

#### (1) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州博融投资有限公司	本公司	6,750,000.00	2008-4-17	2012-4-16	未履行完毕
王蜀、广州汽车博览中心	本公司	22,266,460.06	2004-7-6	2004-11-4	未履行完毕
合计		29,016,460.06	-	-	-

#### (2) 其他关联交易

## A. 关联公司归还本公司资金

单位：元 币种：人民币

企业名称	本年发生额	上年发生额
广州汽车博览中心		646,460.00
练卫飞	130,000.00	3,037,463.25
深圳市车路饰投资有限公司	788,749.78	-

## B. 本公司向关联公司提供资金

单位：元 币种：人民币

企业名称	本年发生额	上年发生额
广州汽车博览中心		1,185,000.00
练卫飞	2,908,916.15	
深圳市车路饰投资有限公司	200,000.00	-

## 6、关联方应收应付款项

单位： 币种：

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳车路饰投资有限公司	1,268,182.61	679,432.83
	广州发展汽车城有限公司	300,000.00	300,000.00
	练卫飞	258,547.10	3,037,463.25
	小计	1,826,729.71	4,016,896.08

## 八、股份支付

报告期内，本公司未发生股份支付情况。

## 九、或有事项

1. 1995 年本公司为深圳市中浩（集团）股份有限公司（以下简称“中浩公司”）向深圳市城市合作商业银行华强支行借款 500 万元提供连带责任担保，后因中浩公司未履行还款义务，本公司于 1999 年履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，深圳市中级人民法院对此案进行了审理，并于 2004 年 10 月 12 日下达（2004）深中法民二初字第 238 号民事判决书，判决如下：

---

(1) 中浩公司应于本判决发生法律效力之日起偿还本公司代为偿还的 6,985,305.90 元；

(2) 案件受理费由中浩公司承担。

本公司以前年度已就该代为支付款项计提全额坏帐准备，目前该案仍处于执行之中。

2. 1995 年本公司为中浩公司向深圳发展银行布吉支行 150 万元借款本息提供连带责任担保，后因中浩公司未能履行还款义务，本公司履行连带清偿责任。因此本公司起诉中浩公司追偿债务，深圳市中级人民法院对此案进行了审理，并于 2005 年 1 月 27 日下达（2004）深福法民二初字第 3181 号民事判决书，判决如下：

(1) 中浩公司应于判决生效之日起十日内向本公司支付 2,671,559.01 元；

(2) 中浩公司应在本判决生效之日起 10 日内向本公司支付利息，逾期则应加倍支付延迟履行期间的债务利息；

(3) 中浩公司向本公司支付代偿的评估费 18,000.00 元及其利息；

(4) 案件受理费由中浩公司承担。

本公司以前年度已就支付 267 万元款项全额计提坏帐准备，目前该案仍处于执行之中。

3. 深圳深信扬声器装备厂（以下简称“扬声器厂”）系本公司之非法人分支机构，由于该厂疏于监督和管理，自然人吴勇明利用保管扬声器厂公章的便利条件，假冒该厂负责人的签名并擅自使用该厂公章，先后于 1995 年、1996 年将该厂部分房产分三次用于受吴勇明实际控制的企业（深圳市豪力实业股份有限公司、深圳市得运来实业有限公司）向银行抵押贷款 300 万元、300 万元及 200 万元。由于吴勇明及其实际控制企业到期不归还贷款，致使扬声器厂的部分房产被查封拍卖。

本公司已就本案向深圳市福田区人民法院提起诉讼，深圳市福田区人民法院于 2005 年 2 月 25 日下达（2005）深福法民二初字第 20 号民事判决书，判决如下：深圳市豪力实业股份有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 500 万元（被拍卖房产实际成交价）；深圳市得运来实业有限公司自判决生效之日起 10 日内偿还本公司 428 万元（被拍卖房产成交价为 487 万元），该案仍在执行之中。

本公司起诉扬声器厂为深圳市豪力实业股份有限公司担保 200 万元而被拍卖房产（成交价 385 万元）的案件已于 2006 年 3 月 21 日由深圳市福田区人民法院作出一审判决：

(1) 深圳市豪力实业股份有限公司自判决生效之日起十日内向本公司赔偿代偿款项 3,242,900.00 元及违约金（违约金按照万分之五标准自 2004 年 12 月 20 日计算至判决确定的还款日止），逾期则应加倍支付延迟支付履行期间的债务利息；

(2) 深圳得运来实业有限公司、吴勇明对上述债务承担连带清偿责任；

(3) 驳回本公司其他诉讼请求。

本公司以前年度已经将本案涉及房产净值 14,769,994.48 元确认为损失。

## 十、资产抵押情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司的资产抵押情况列示如下：

抵押物	账面原值	取得贷款、银行票据的金额
赛格达声停车库	62,323,493.72	20,000,000.00

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
深圳市财政局、深圳市科技贸工和信息委员会和解协议	2010 年 1 月 11 日本公司与深圳市财政局委员会、深圳市科技贸工和信息委员会达成和解协议，本公司应于 2010 年 3 月 25 日起至 2011 年 1 月 25 日分期归还欠款，若本公司逾期支付上述款项则应按照中国人民银行有关规定支付罚息。双方就本案（诉讼情况详见附注十二）争议不再向对方主张任何其他权益。	3,172,420.00	-
厦门天厦福装饰有限公司预计归还本公司借款	2010 年 4 月 5 日，厦门天厦福装饰有限公司制定还款计划，预计于 2010 年 12 月 31 日前规划欠本公司款项 52,327,466.28 元。具体计划为 2010 年 4 月 30 日前归还 500 万，2010 年 7 月 30 日前归还 2000 万，2010 年 10 月 31 日前归还 2000 万，2010 年 12 月 31 日前归还完剩余款项。2010 年 4 月 14 日，厦门天厦福装饰有限公司已归还了本公	52,327,466.28	-



	司 500 万元。本公司已就天厦福欠款计提了 26,163,733.14 元坏账准备。		
--	--	--	--

## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

报告期内本公司共计盈利26,129,366.86元，全部用于弥补以前年度亏损后，未分配利润仍为-329,945,090.80元，因此董事会决定本年度不进行利润分配或资本公积金转增股本。

3、除上述事项以外，截至报告日，本公司无需披露的其他资产负债表日后事项

## 十二、其他重要事项

(一)本公司与深圳赛格集团有限公司及其控股子公司之间的诉讼

1、广东省高级人民法院终审判决本公司向深圳市赛格集团有限公司（以下简称“赛格集团”）支付2,078.06万元；本案一审受理费、反诉案件受理费、财产保全费、二审案件受理费合计14万元，由本公司承担10万元，赛格集团负担4万元。

### 案情

赛格集团诉讼本公司要求偿还 2000 平米房产或 2,000 万元人民币，并要求新疆宏大房地产开发有限公司（以下简称“宏大地产”）履行担保责任，本公司反诉赛格集团返还人民币 4,000 万元及相应利息一案。

该案于 2005 年 12 月 8 日由广东省深圳市中级人民法院以（2003）深中法民五初字第 233 号民事判决书判决如下：

（1）赛格集团与本公司签署的 1992 年协议、1994 年协议，赛格集团与本公司、宏大地产签署的 2000 年协议均无效；

（2）驳回赛格集团的全部诉讼请求；

（3）赛格集团应于本判决生效之日起十日内返还本公司土地款 3,922 万元及相应利息（利息按中国人民银行同期贷款利率从付款之日起计算至还清之日止）；案件受理费合计 77.6 万元，赛格集团承担 62.1 万元，本公司承担 15.5 万元。

赛格集团不服一审法院判决，于 2006 年 1 月 17 日提出上诉，上诉请求：

（1）依法撤销一审判决的第一、第三项判决内容；

（2）依法支持上诉人（赛格集团）在一审时提起的全部诉讼请求；

（3）本案全部诉讼费用由两被上诉人（即本公司、宏大地产）承担。

广东省高级人民法院于2006年11月13日作出终审判决（2006）粤高法民一终字第93号民事判决书，判决如下：

（1）撤销广东省深圳市中级人民法院（2003）深中法民五初字第233号民事判决（该判决为本公司胜诉）；

（2）深圳市赛格集团有限公司与深圳市赛格达声股份有限公司分别于1992年8月15日、1994年7月26日签订的《关于将土地使用权作价投资的协议书》及《关于将土地使用权作价投资的补充协议书》，深圳市赛格集团有限公司与深圳市赛格达声股份有限公司、新疆宏大房地产开发有限公司于2000年12月29日签订的《关于赛格集团有限公司2000平方米房产处理的补充协议》均有效；

（3）深圳市赛格达声股份有限公司应于本判决生效之日起十日内向深圳市赛格集团有限公司支付人民币2,078.06万元；

（4）驳回深圳市赛格集团有限公司的其他诉讼请求；

（5）驳回深圳市赛格达声股份有限公司的反诉请求；

本案一审受理费、反诉案件受理费、财产保全费、二审案件受理费合计14万元，由本公司承担10万元，赛格集团负担4万元。

本公司已向最高人民法院以申诉的方式要求启动本案再审程序。申诉工作目前尚未有进展。

截止2009年12月31日，本公司已归还欠款215万元。

2、法院二审判决本公司支付深圳赛格集团财务公司（以下简称“赛格财务”）借款本金10,741,799.61元，利息700,000.00元，诉讼费77,229.00元。

#### 案情

1998年9月9日，赛格财务与本公司签订协议，赛格财务公司对本公司提供流动资金借款3,000万元，期限自1998年9月9日至1998年10月8日，深圳市康达尔（集团）股份有限公司（以下简称“康达尔公司”）提供担保，承诺担保期限自主合同债务期满后两年；由于本公司未按期归还本金及利息，2002年8月14日，赛格财务向福田区人民法院起诉，要求本公司及康达尔公司分别承担偿还贷款本息义务和连带保证责任。根据深圳市福田区人民法院（2002）深福法经初字第2081号民事判决及深圳市中级人民法院（2003）深中法民二终字第210号判决书，判决本公司向赛格财务支付借款本金人民币5,741,799.61元、利息200,000.00元；案件受理费39,719.00元由本公司承担。驳回了赛格财务对康达尔公司的诉讼请求。

1998年10月26日，赛格财务与本公司签订协议，赛格财务公司对本公司提供流动资金借款500万元，期限自1998年10月26日至1998年12月26日，康达尔公司提供担保，承诺担保期限自主合同债务届满

后两年；由于本公司未按期归还本金及利息，2002年8月14日，赛格财务向福田区人民法院起诉，求本公司及康达尔公司分别承担偿还借款本息义务和连带保证责任。根据深圳市福田区人民法院（2002）深福法经初字第2082号民事判决及深圳市中级人民法院（2003）深中法民二终字第211号判决书，判决本公司向赛格财务支付借款本金人民币500万元、利息500,000.00元；案件受理费37,510.00元由本公司承担。驳回了赛格财务对康达尔公司的诉讼请求。

由于赛格财务在其他案件中被判令向中国石化财务有限责任公司支付款项，申请人中国石化财务有限责任公司向法院申请代位强制执行本公司对赛格财务所负的10,741,799.61元及相应利息的债务，深圳市中级人民法院于2003年8月5日签发了（2003）深中法执一查字第31-2067-2070号民事裁定书，裁定：冻结、划拨、查封、扣押第三人本公司银行存款及其他财产，限额人民币10,741,799.61元及利息、诉讼费用。本公司以代位行使强制执行申请权没有法律依据和赛格财务对本公司负有到期债务为由，于2003年8月15日对深圳市中级人民法院的上述裁定提出了异议，请求法院予以撤销，被法院驳回。深圳市中级人民法院于2003年9月8日签发了《查封令》，查封了本公司持有深圳市格兰德酒店有限公司的95%股权及位于罗湖长岭村D栋住宅。

2007年7月27日，罗湖长岭村D栋住宅被拍卖，拍卖价款9,950,000.00元扣除相关费用39,325.00元后偿还赛格财务9,910,675.00元，尚余本金831,124.61元及相应利息未清偿。

3、以往年度，赛格股份为本公司向深圳发展银行福田支行贷款1,000万元提供担保，因本公司未能到期偿还该贷款，赛格股份履行担保责任，被深圳发展银行福田支行扣划本金1,000万元，贷款利息188,052.46元。

赛格股份于2004年8月向本公司及反担保方广州博融投资有限公司提起诉讼追偿债务，并冻结了广州博融投资有限公司持有的本公司股份40,206,226股。本公司、广州博融投资有限公司经与赛格股份协商，在法院的主持达成（2004）深中法民二初字第484号民事调解书，本公司承诺将分批偿还该债务，因本公司未能按协议履行还款义务，深圳市中级人民法院2005年3月28日下达了（2005）深中法执字第276号民事裁定书，裁定：冻结、划拨本公司的银行存款；查封、扣押、拍卖、变卖本公司的财产；上述两项执行标的以人民币10,553,226.00元及其相应利息、诉讼费、执行费为限。同日，深圳市中级人民法院向本公司及广州博融投资有限公司下达了（2005）深中法执字第276号执行令。诉讼中赛格股份垫付案件受理费67,107.34元，诉讼保全费51,470.00元及评估费270,000.00元。

2006年8月4日，受广东省高级人民法院的指定执行决定，广东省海丰县人民法院以（2006）海法执指字第7-2号民事裁定书裁定：拍卖本公司持有的江苏四环生物股份有限公司法人股2,280,960股，拍卖所得1,692,472.32元，在扣除相关费用41,540.0元后偿还赛格股份1,650,932.32元。

2008年10月13日，本公司、广州博融投资有限公司及赛格股份达成《执行和解协议书》，主要内容如下：

(1) 关于(2004)深中法民二初字第484号民事调解书确定的本公司、广州博融投资有限公司未履行的还款义务有：本金(含诉讼费、保全费、评估费)为人民币8,925,697.57元，延迟履行金(截止2008年8月31日)为人民币4,533,920.57元；

(2) 本公司、广州博融投资有限公司承诺按如下分期还款约定向赛格股份足额、准时还款本息人民币1,000万元：2008年10月15日前偿还人民币350万元，余款人民币650万元于2008年11月起，连续13期等额偿还，每月的时间及金额为：每月月末以前偿还人民币50万元；

(3) 赛格股份承诺，若本公司、广州博融投资有限公司依据上述还款约定足额、准时履行还款人民币1,000万元，赛格股份同意放弃其他利息部分，本案执行终结；

(4) 若本公司在履行分期还款义务时，任何一笔还款未能按时、足额履行，则本协议自行终止，赛格股份关于放弃部分利息的承诺失效，本公司仍应向赛格股份支付上述本金及延迟履行金(直到本公司完全清偿为止)；

截止2009年12月31日，本公司已如期归还和解协议书下的所有欠款。

(二) 本公司与深圳市交通银行彩田支行之间的诉讼

法院判决本公司偿还本金1.4亿元及其利息。

案情

本公司于2004年期间先后与深圳市交通银行彩田支行签订014号、058号、059号、060号借款合同，分别向深圳市交通银行彩田支行贷款5,000万元(2004年7月—2004年11月，由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、广州发展汽车城有限公司、广州汽车博览中心、上海嘉定汽配科技城有限公司、练卫飞、王蜀提供连带责任担保)、2,000万元(期限2004年12月—2005年10月，本公司提供现代之窗A座23、24、25楼抵押并由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保)、2,000万元(期限2005年1月—2005年11月，本公司以赛格达声停车库质押并由上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保)、5,000万元(期限2004年12月—2005年10月，本公司以现代之窗大厦裙楼5层及A座20、21、22楼质押并由深圳市赛格达声房地产开发有限公司、上海嘉定汽配科技城有限公司提供连带责任担保)，合计贷款本金1.4亿元。

因本公司未能及时还清本息，深圳市交通银行彩田支行遂向深圳市中级人民法院提出起诉，诉讼请求为：

(1) 本公司偿还上述借款本金1.4亿元及尚欠利息605万元；

- (2) 判令实现抵押权；
- (3) 前述担保人履行各自担保责任；
- (4) 案件诉讼费用由被告承担；

深圳市中级人民法院以（2005）深中法立裁字第 151 号查封通知书，查封了上述被告广州发展汽车城有限公司所有的位于广州市天河区黄浦大道市人民制革厂的房产（2002 登记字 66787 号）；冻结了被告广州发展汽车城有限公司所持有的广州广博神龙汽车销售有限公司、广州广博红旗汽车销售有限公司、广州得利卡汽车有限公司、广州富利卡汽车贸易有限公司、广州帕萨特汽车销售有限公司、广州广博大众汽车销售有限公司、广州华南顺达汽车有限公司、广州广博丰田汽车销售有限公司股权；冻结了被告广州汽车博览中心所持有的广州发展汽车城有限公司、广东金龙汽车有限公司股权；冻结了被告练卫飞所持有的广州汽车博览中心股权；冻结了被告王蜀所持有的广州神龙汽车销售有限公司、广州广博红旗汽车销售有限公司、广州汽车博览中心、广东金龙汽车有限公司的股权。

深圳市中级人民法院于 2006 年 5 月作出（2005）深中法民二初字第 275 号、（2006）深中法民二 46-49 号民事判决书判决如下：

- (1) 判令本公司偿还本金 1.4 亿元及其利息；
- (2) 判令实现抵押权；
- (3) 前述担保人履行各自担保责任；
- (4) 案件诉讼费用由被告承担；

深圳市中级人民法院于 2007 年 3 月 6 日作出（2007）深中法恢执字第 264、268、270、271 号民事裁定书并发出相应的执行令；裁定书主要内容如下：

- (1) 查封、冻结、扣押被执行人（本公司及担保人）的财产；
- (2) 拍卖（变卖）、扣划被执行人（本公司及担保人）的财产；

执行令要求本公司在五日内履行执行生效判决，如逾期不履行，深圳市中级人民法院将依法强制执行，本公司在五日内未能偿还该笔欠款。

2006 年 9 月本公司以银行存款还款人民币 700,000.00 元，2007 年 10 月，本公司归还上述 014 号借款本金人民币 5,000 万元中的 1,070 万元；2008 年 10-12 月，贷款担保人练卫飞代为归还借款人民币合计 2,537,463.25 元。2009 年 9 月，本公司全资子公司达声物业公司代本公司归还 788,749.78 元。

深圳市中级人民法院委托深圳市土地房产交易中心于 2009 年 4 月 24 日拍卖本公司所有的现代之窗 A 座 20、21、22、23、24、25 层房产。其中 24、25 层由于买受人未在规定期限内交款造成流拍；20、21、22、23 层拍买成功，拍卖价款合计 11,180 万元，。用此拍买款归还了借款本金 83,007,326.91 元，利息

19,970,481.79 元，拍卖款尚余 8,822,191.31 元尚在执行中。因上述事项，本公司确认了处置非流动资产收益 59,000,342.15 元。

(三) 本公司与中国银行深圳市分行之间的诉讼

法院判决本公司向中国银行深圳市分行偿还本金人民币 12,950 万元及利息 1,007 万元（暂计至 2005 年 8 月 1 日）。

案情

本公司于 2003 年 6 月 27 日、2003 年 10 月 31 日、2003 年 9 月 19 日向中国银行深圳市分行分别借款 2,250 万元、4,000 万元、4,600 万元，于 2003 年 7 月 31 日向中国银行上步支行借款 2,100 万元，合计 12,950 万元，上述借款期限均为 12 个月，全部由本公司原控股股东新疆宏大房地产开发有限公司提供连带责任担保。

由于借款全部逾期，中国银行深圳市分行、中国银行上步支行于 2005 年 9 月 19 日向深圳市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求为：

- (1) 本公司偿还上述借款本金 12,950 万元、利息（暂计至 2005 年 8 月 1 日）1,007 万元；
- (2) 新疆宏大房地产开发有限公司对此承担连带保证责任；
- (3) 案件诉讼费用由本公司及新疆宏大房地产有限公司连带承担。

深圳市中级人民法院于 2006 年 7 月 24 日作出（05）深中法民二 448-451 判决：

- (1) 本公司自判决生效之日起十日内向中国银行深圳市分行偿还本金及利息；
- (2) 新疆宏大房地产开发有限公司对上述债务承担连带清偿责任，其代偿后有权向本公司追偿。案件受理费由本公司及新疆宏大房地产开发有限公司负担。

本公司于 2008 年 1 月 15 日签收上述的深圳市中级人民法院签发的执行案号为（2007）深中法执字第 433 至 436-3 号的通知书。

深圳市中级人民法院签发执行案号为（2007）深中法执字第 433 至 436-3 号，拍卖现代之窗 B 座 22M 室，成交价 690,000 元，（2007）深中法执字第 433 至 436-4 号，拍卖现代之窗 4A27 商铺，成交价 260,000.00 元（上述拍卖由于标的物是本公司和本公司子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司共同所有，按照比例归还中国银行深圳市分行的借款为 662,884.90 元），查封宏大地产名下宗地号 275-7-1 号、证号乌国用（2002）字第 0004967 号面积为 1473.1 平方米的土地使用权（案外人中国农业银行新疆生产建设兵团分行乌鲁木齐奇台路支行提出异议，深圳中院裁定解封其中 36% 的份额）。

2007 年 11 月 19 日，深圳市中级人民法院对本公司发出通知，查封了新疆宏大房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市奇台路乌市伟业大厦 1401、1405、1407、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1309

---

宏业大厦 10 层共计 1539.123 平方米的房产，其评估值为 4,615,309.00 元；另中环路 198 号 1 区商贸楼、南湖路宏怡花园房产证号为 0104243、0104242 房产、中环路 198 号幸福山庄别墅九栋房产证号 00487301-00487305、00487307、00487308、00487311、00487312 房产已被查封。

案件余款正在执行中。

(四) 本公司与中国工商银行华强支行之间的诉讼（中国东方资产管理公司深圳分公司）

2006 年 4 月 20 日，深圳市中级人民法院以案号（2006）深中法民二初字第 113-115 号的民事判决书，裁定见下：

(1) 冻结查封本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 78.5% 的股权。

(2) 轮候查封本公司持有的深圳市格兰德酒店有限公司 95% 的股权。

(3) 轮候查封本公司持有的深圳市广博房地产开发有限公司 90% 的股权。

(4) 备案查封深圳市康达尔集团股份有限公司有限公司位于罗湖区东门南路 71 号的东海大厦 3 楼的 3A、3B、3C、3D、3E、3F、3G、3H 号房；

(5) 查封本公司持有的深圳市福田区华强北现代之窗地下停车场的产权及其他相关财产。

上述财产的金额人民币 4,380 万元为限。

案情

A、本公司 2004 年度欠中国工商银行华强支行（以下简称“华强支行”）贷款 600 万元逾期未能偿还，后华强支行将上述债权转让给中国东方资产管理公司深圳办事处（以下简称“东方公司”），东方公司于 2006 年 2 月 23 日向深圳市福田区人民法院起诉本公司追讨债款，诉讼请求为：

(1) 本公司偿还 600 万元本息；

(2) 担保人广州博融投资有限公司、深圳市赛格达声物业管理有限公司承担连带清偿责任。

B、本公司 2004 年度欠华强支行 1,350 万元贷款逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉至深圳市中级人民法院，诉讼请求为：

(1) 本公司偿还人民币本金 1,350 万元及利息 117 万元；

(2) 担保人广州博融投资有限公司承担连带清偿责任；

(3) 出质人深圳市赛格达声物业管理有限公司以现代之窗地下室管理权收益承担质押担保责任。

C、本公司 2004 年度欠华强支行 950 万元逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉至深圳市中级人民法院，诉讼请求为：

(1) 本公司偿还本金 950 万元及其利息 57 万元；

(2) 担保人广州博融投资有限公司、深圳市康达尔（集团）有限公司承担连带清偿责任。

D、本公司 2003 年度向华强支行贷款 1,700 万元逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉到深圳中级法院，诉讼请求为：

- (1) 本公司偿还本金 1,700 万元及利息 172 万元；
- (2) 担保人新疆宏大房地产开发有限公司承担连带清偿责任。

E、本公司 2004 年向华强支行贷款 1000 万元，担保人深圳市康达尔（集团）股份有限公司，逾期未能偿还；

2006 年 7 月 20 日，深圳市中级人民法院签发（2006）深中法民二初字第 113-115 号协助执行通知书，查封深圳市赛格达声物业管理公司拥有的深圳市福田区华强北现代之窗地下停车场管理收益权，深圳市赛格达物业管理公司不得以处分、承包、租赁等任何行使对收益权进行处分，查封的期限为 2006 年 7 月 20 日至 2008 年 7 月 20 日。

2008 年 5 月 9 日，深圳市中级人民法院签发（2008）深中法民二初字第 113 号、114、115 号民事判决书判决如下：

- (1)本公司在判决生效 10 日内偿还本金 950 万元、1,700 万元、1,350 万元及其利息；
- (2)担保人深圳市康达尔股份有限公司、广州博融投资有限公司对 950 万元本息承担连带责任，担保人新疆宏大房地产开发有限公司对 1,700 万元本息承担连带责任；
- (3)担保人广州博融投资有限公司、深圳市赛格达声物业管理有限公司对 1,350 万元本息承担连带责任；
- (4)诉讼费用 35 万、财产保全费 21 万由本公司及担保人承担；

本公司上述逾期借款均被中国工商银行华强支行转让给中国东方资产管理公司深圳办事处后，东富资产管理有限公司（以下简称“东富公司”）与中国东方资产管理公司签署《债权转让协议书》受让了上述债权。

2008 年 12 月 29 日本公司与东富公司签订《债务重组合同》，东富公司与本公司双方确认，截至 2008 年 11 月 20 日东富公司享有对本公司上述 5 笔债权合计人民币 79,310,248.92，其中本金 5,600 万元，利息 23,310,248.92，双方约定本次债务重组的方式为：本公司还款本金 4,965 万元，还款期限截至日为 2009 年 9 月 30 日，具体方案为：签订协议当日本公司向东富公司还款 500 万元，签订协议次日本公司向东富公司还款 1,000 万元，2009 年 4 月-9 月每月 20 日之前本公司均向东富公司支付 577.5 万元及截止还款当日的重组期间的欠款利息；债务重组期间的利息按照年利率 8.1%计算（利息起算的基准日为 2009 年 1 月 1 日）。本公司按债务清偿计划如期偿还债务后，东富公司豁免原借款合同下的本金和利息，合计人民币 79,310,248.92 元。

2009 年 8 月 31 日本公司与东富公司签订《债务重组补充协议》，将原《债务重组合同》的还款期限截



止日提前至 2009 年 8 月 31 日。

截止 2009 年 12 月 31 日本公司如期归还了债务重组合同下的所有还款本金及利息，东富公司豁免了原借款合同下的本金和利息。由上述事项，本公司确认了债务重组收益 29,870,248.92 元。

(五) 本公司涉及的其他重大的诉讼

1. 1996 年度，本公司为中浩公司向中国建设银行深圳分行城东支行贷款 500 万元提供连带责任担保，后因中浩公司未能偿还债务，该项债务剥离至中国信达资产管理公司。中国信达资产管理公司深圳办事处向深圳市中级人民法院提出恢复强制执行深圳市中级人民法院(1996)深中法经一初字第 478 号民事调解书，广东省深圳市中级人民法院 2002 年 8 月 12 日签署了(2002)深中法执查字第 31——591 号执行命令，要求本公司履行连带清偿责任，并查封了本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 90% 股权。

本公司依据相关事实提出了查封异议，2003 年 10 月 20 日，深圳市中级人民法院签发了(2003)深中法执二字第 21-273 号民事裁定书，裁定如下：

- (1) 解除对本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司 83.5% 股权的冻结；
- (2) 拍卖、变卖本公司在深圳市赛格达声房地产开发有限公司 6.5% 的股权。

本公司已在以前年度就本担保事项确认了损失。目前该案仍在执行中。

2. 1999 年 7 月 14 日，本公司与深圳市财政局、深圳市贸易工业局签订借款合同，向深圳市财政局、深圳市贸易工业局借款人民币 300 万元，借款期间为 1999 年 7 月 14 日至 2001 年 7 月 13 日。本公司从 2002 年 12 月 27 日到 2004 年 3 月 18 日之间累计还款人民币 47 万元，截至 2007 年 12 月 31 日逾期尚未归还的借款为人民币 253 万元。此次借款的担保人为深圳市康达尔（集团）股份有限公司。

2007 年 12 月 21 日，深圳市财政局和深圳市贸易工业局就上述事宜将本公司诉状到深圳市福田区人民法院，深圳市福田区人民法院于 2008 年 12 月 30 日以(2008)深福法民二初字第 721 号民事判决书判定如下：

- (1) 本公司应在本判决生效之日起十日内向深圳市财政局和深圳市贸易工业局归还借款 253 万元；
- (2) 本公司应在本判决生效之日起十日内向圳市财政局和深圳市贸易工业局支付违约金 296.242 万

元；

- (3) 驳回深圳市财政局、深圳市贸易工业局请求深圳市康达尔（集团）股份有限公司承担连带清偿责任的诉讼请求；

3. 截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司的其他诉讼案件：

- (1) 本公司之子公司广博房地产有限公司涉及业主诉讼的案件 46 起，累计涉及金额约 2,185,000.00 元。

(2) 本公司之子公司达声房地产有限公司涉及业主诉讼的案件 15 起，累计涉及金额约 300,000.00 元，经济纠纷的案件 2 起，累计涉及金 800,000.00 元。

(3) 本公司之子公司达声物业管理公司涉及人身伤害诉讼的案件 1 起，涉及金额 225,702.48 元

(六) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司涉及诉讼的金额为 200,909,479.04 元。

(七) 借用账户情况：

本公司由于诉讼较多，导致资金运转困难，因此存在借用其他公司账户进行资金收付的情况。

2009 年度，本公司通过繁峙县宏岩矿业有限责任公司的账户进行资金往来，累计支付 15,076 万元，累计收回 15,076 万元。

2010 年 1 月 4 日，本公司之子公司深圳市广众投资有限公司有金额为人民币 2,263 万元转至借用的其他公司的账户。

(八) 2008 年 10 月份本公司与代县金泰矿业有限责任公司股东李成碧、徐杰、赵岚、胡海存共同签署的《深圳市赛格达声股份有限公司与李成碧、徐杰、赵岚、胡海存关于重大资产重组方案之框架协议》，本次交易重组具体方案为：本公司以定向增发的方式向金泰公司股东李成碧、徐杰、赵岚、胡海存增发股份，以收购四人合计持有的金泰公司 80% 的股权。

金泰矿业有限公司属于新设矿业公司，其安全生产许证尚在办理之中。但是由于山西省先后数次对矿山进行清理整顿，导致预计的建设完工未能如期完成。目前金泰矿业安全生产许可证、排污许可证仍然未能理完毕，办理上述证书的时间仍然存在不确定性，因此本公司无法在董事会决议公告后六个月内发布召开股东大会通知，经与李成碧、徐杰、赵岚、胡海协商，决定中止筹划本次重大资产重组事项。

(九) 2008 年 7 月 24 日，本公司收到深圳市国土资源和房产管理局文件（深房国（2008）533 号），因为本公司之子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司拖欠公用设施专项基金而暂停其房地产开发经营资质的决定。

(十) 本公司之全资子公司深圳市新业典当有限公司、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司 2008 年未进行工商年检。

### 十三、承诺事项

1、报告期末，本公司无需披露的重大承诺事项。

2、报告期前，本公司无重大承诺。报告期内，本公司不存在对前期承诺的履行。

#### 十四、持续经营能力

本公司由于逾期借款，涉及诉讼本息金额较大，2009年度净资产继续为负数，公司支付到期债务能力存在不确定因素，由此可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况存在不确定性，虽然本公司针对目前的财务状况拟实施以下的应对计划，（1）公司董事会及管理层继续积极寻求有实力的合作伙伴采用一切有效的措施努力改善公司经营状况，增加公司的净资产及盈利能力使公司走出财务困境，以期取得良好的效益回报股东；（2）做好现有产业的经营和整合；（3）积极与债权银行、债权人协商，以债务重组方式来解决公司逾期贷款的转贷工作或减债工作，争取与剩余债权人达成债务重组；（4）积极寻求适合公司投资实力的、有盈利前景的项目投资，形成利润增长点，以化解目前公司经营的困境。

本公司2009年度财务状况虽有改善，但经营未有实质性好转，未实施大的资产重组，可能导致对持续经营能力产生疑虑的事项或情况仍然存在不确定性。

#### 十五、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数				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	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	122,091,429.67	80.02	15,591,377.35	12.77	255,371,008.01	83.87	16,209,193.40	6.35
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	26,833,862.65	17.59	26,833,862.65	100.00	27,637,962.65	9.08	27,637,962.65	100.00
其他不重大其他应收款	3,657,080.54	2.40	2,426,171.77	66.34	21,452,818.94	7.05	1,133,307.66	5.28
合计	152,582,372.86	100	44,851,411.77	29.39	304,461,789.60	100.00	44,980,463.71	14.77

其他应收款种类的说明：

\*1 单项金额重大的应收账款是指单笔金额为500万元（含500万）的应收款项。

\*2 单项金额不重大但按照风险组合后该组合的风险较大的应收账款，该组合的确定依据为有明显特征表明该单项款难以收回。

(2) 期末单本公司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：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			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	-	-	-	-	-	
1 至 2 年	-	-	-	-	-	
2 至 3 年	-	-	-	-	-	
3 年以上	26,833,862.65	17.59	26,833,862.65	27,637,962.65	9.08	
合计	26,833,862.65	17.59	26,833,862.65	27,637,962.65	9.08	

(3) 报告期内，本公司不存在全额收回或转回报告期以前全额计提的坏账准备或计提坏账准备比例较大的其他应收款；报告期末，本公司需全额计提坏准备的其他应收款详见附注五、5、(2)。

(4) 报告期内，本公司核销其他应收款 302,962.34 元，系因账龄较长，无法收回，将其往来款转销。

(5) 报告期末其他应收款余额中，无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东欠款。

(6) 报告期末其他应收款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市格兰德酒店有有限公司	子公司	52,228,916.01	2-3 年	34.22
深圳市格兰德俱乐部酒店有限公司	子公司	21,968,923.65	2-3 年	14.40
深中浩	非关联方	12,489,257.31	3 年以上	8.19
厦门亚洲海湾酒店有限公司	子公司	10,000,000.00	1-2 年	6.55
深圳市中级人民法院	非关联方	9,537,330.11	1 年以内	6.25
合计		106,224,427.08		69.61

(7) 报告期末，无应收其他关联方款项。

(8) 报告期内，本公司无不符合终止确认条件的其他应收款。

(9) 报告期内，本公司未发生以其他应收款项为标的证券化业务。

## 2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

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(%)	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
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	成本法	28,000,000.00	28,000,000.00		28,000,000.00	100	100	-	-	-	-
深圳市赛格达声物业管理有限公司	成本法	2,850,000.00	2,850,000.00		2,850,000.00	95	95	-	-	-	-
深圳市广博房地产有限公司	成本法	92,082,870.00	92,082,870.00		92,082,870.00	90	90	-	69,108,532.22	-	-
深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	成本法	5,700,000.00	5,700,000.00		5,700,000.00	95	95	-	-	-	-
深圳市新业典当有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	90	90	-	-	-	-
深圳市格兰德酒店有限公司	成本法	47,500,000.00	47,500,000.00		47,500,000.00	95	95	-	-	-	-
深圳市广众投资有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00	95	95	-	-	-	-
长春高斯达生化药业股份有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	6.06	6.06	-	-	-	-
大连北大科技(集团)股份有限公司	成本法	2,600,000.00	2,600,000.00		2,600,000.00			-	1,383,200.00	-	-

合计	-	194,482,870.00	194,482,870.00	194,482,870.00	-	-	70,491,732.22	-	-
----	---	----------------	----------------	----------------	---	---	---------------	---	---

### 3、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	21,721,632.84	24,401,215.04
其他业务收入	-	1,068,217.12
合计	21,721,632.84	25,469,432.16

#### (2) 主营业务（分行业）

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁行业	18,401,237.84	331,078.61	20,814,320.04	1,015,297.31
停车费	3,320,395.00	-	3,586,895.00	-
合计	21,721,632.84	331,078.61	24,401,215.04	1,015,297.31

#### (3) 主营业务（分产品）

适用  不适用

#### (4) 主营业务（分地区）

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	21,721,632.84	331,078.61	24,401,215.04	1,015,297.31
合计	21,721,632.84	331,078.61	24,401,215.04	1,015,297.31

#### 4、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	72,755,383.44	-90,735,129.07
加：计提资产减值准备	172,910.41	11,960,995.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,533,574.69	6,287,453.12
无形资产摊销	23,833.37	26,000.04
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（收益以“－”号填列）	-59,000,342.15	-233,741.70
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	17,075,284.71	38,669,690.13
投资损失（收益以“－”号填列）	-	47,164,526.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	193,904,328.94	-105,428,516.99
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-174,873,284.76	-61,200,349.29
债务重组收益	-23,310,248.92	-
经营活动产生的现金流量净额	29,281,439.73	-153,489,072.00
<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>		
现金的年末余额	108,390.28	207,211.54

减：现金的年初余额	207,211.54	170,846,227.72
加：现金等价物的年末余额		-
减：现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-98,821.26	-170,639,016.18

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	59,000,342.15	处置现代之窗 20-23 层、B 座 32A、4B35、1A06 公寓收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、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	-	-
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	29,870,248.92	与东富资产管理公司债务重组收益
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
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	-	-
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	-2,985,294.31	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	-	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	85,885,296.76	-

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-	0.1413	0.1413
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-	-0.3231	-0.3231

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	与上年增减变动（%）	原因
货币资金	-85.17	偿还债务
投资性房地产	-46.44	拍卖偿还债务
短期借款	-52.98	偿还债务及债务重组
应付利息	-40.87	债务重组
预计负债	-67.93	将终审判决后的负债结转至其他应付款
资产减值损失	67.64	将账龄较长工程款转入其他应收款计提资产减值准备
营业外收入	8,680.94	债务重组收益及拍卖房产收益
经营活动产生的现金流量净额	-148.38	收到的经营现金减少
投资活动产生的现金流量净额	245.92	拍卖房产现金流入

---

---

筹资活动产生的现金流量净额	-388.65	偿还债务
---------------	---------	------

---