



旭飞投资

SUNRISE

# 厦门旭飞投资股份有限公司 2009 年年度报告（全文）

厦门旭飞投资股份有限公司董事会

二〇一〇年四月

## 重 要 提 示

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。

2、利安达会计师事务所为本公司出具了带强调事项段无保留意见审计报告。

利安达会计师事务所在审计报告中所列的强调事项如下：

(1)截止 2009 年 12 月 31 日，旭飞投资第一大股东深圳椰林湾投资策划有限公司正在与贵州永吉房地产开发有限责任公司筹划对旭飞投资公司实施重大资产重组事项，该项重大资产重组结果可能对旭飞投资公司未来经营产生重大影响。

(2)旭飞投资公司能否变更海发大厦一、二期土地使用性质存在不确定性，该项目开发所发生的成本尚在在建工程中列示，该事项同时导致海发大厦能否被剥离置换存在不确定性和障碍，可能对上述重大资产重组产生影响。

本段内容不影响已发表的审计意见。

3、本公司董事长田峰先生、主管会计工作负责人田青女士及会计主管人员温建雄先生保证本年度报告中财务会计报告的真实、完整。

## 释 义

本报告中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定含义：

本公司、旭飞投资	厦门旭飞投资股份有限公司
椰林湾公司	深圳椰林湾投资策划有限公司
鑫鼎盛公司	厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司
珠海运盛公司	珠海市运盛投资策划有限公司
达润公司	深圳市达润投资策划有限公司
证监会	中国证券监督管理委员会
深交所	深圳证券交易所
结算公司	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

## 目 录

第一章	公司基本情况简介	4
第二章	会计数据和业务数据摘要	5
第三章	股本变动及股东情况	6
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第五章	公司治理结构	12
第六章	股东大会情况简介	18
第七章	董事会报告	18
第八章	监事会报告	25
第九章	重要事项	26
第十章	财务报告	31
第十一章	备查文件目录	85

## 第一章 公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：厦门旭飞投资股份有限公司  
中文缩写：旭飞投资  
英文名称：XIAMEN SUNRISE INVESTMENT CO., LTD  
英文缩写：SUNRISE INVESTMENT
- 2、公司法定代表人：田 峰
- 3、公司董事会秘书：陈 敏  
联系地址：厦门市湖里区东渡路 258 号银龙大厦 16 楼  
深圳市福田区八卦二路旭飞城市文化广场十六楼  
电 话：0592-5744065、0755-82496036  
传 真：0592-5652638、0755-82496019  
电子信箱：sunri secm000526@126.com  
证券事务代表：叶丽璇  
联系地址：深圳市福田区八卦二路旭飞城市文化广场十六楼  
电 话：0755-82496136 传 真：0755-82496019  
电子信箱：zi ye1999@126.com
- 4、公司注册地址：厦门市湖里区寨上长乐路 1 号  
公司办公地址：  
厦门市湖里区东渡路 258 号银龙大厦 16 楼  
邮政编码：360012 联系电话：0592-5744065 传 真：0592-5652638  
深圳市福田区八卦二路旭飞城市文化广场十六楼  
邮政编码：518029 联系电话：0755-82496036 传 真：0755-82496019  
公司互联网网址：<http://www.good-time.com.cn>  
公司电子邮箱：goodtime2003@126.com
- 5、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年度报告备置地点：公司办公室
- 6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：旭飞投资 股票代码：000526
- 7、其他有关资料
  - (1) 公司首次注册登记日期：1993 年 1 月 18 日  
注册地点：厦门市工商行政管理局  
最近变更注册登记日期：2009 年 6 月 4 日  
注册地点：厦门市工商行政管理局
  - (2) 企业法人营业执照注册号：3502001002173
  - (3) 税务登记号码：350206154999005
  - (4) 组织机构代码：15499900-5
  - (5) 公司聘请的会计师事务所名称：利安达会计师事务所有限责任公司  
办公地址：深圳市福田区车公庙泰然九路盛唐商务大厦东座 702

## 第二章 会计数据和业务数据摘要

### 一、本报告期主要财务数据

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减(%)	2007 年
营业收入	11,902,047.53	4,818,417.03	147.01	3,788,879.66
利润总额	783,943.19	-12,155,376.98	106.45	3,310,453.86
归属于上市公司股东的净利润	1,042,308.17	-11,851,600.88	108.79	1,892,615.03
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-3,578,804.26	-11,037,492.36	67.58	-9,443,606.85
经营活动产生的现金流量净额	3,488,608.03	-8,538,389.61	140.86	-57,051,293.80
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减(%)	2007 年末
总资产	192,065,712.00	182,241,384.87	5.39	200,465,136.47
所有者权益(或股东权益)	149,100,885.38	143,882,777.21	3.63	155,734,378.09

### 二、主要财务指标

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减(%)	2007 年
基本每股收益	0.0108	-0.1232	108.77	0.0197
稀释每股收益	0.0108	-0.1232	108.77	0.0197
扣除非经常性损益后的 基本每股收益	-0.0372	-0.1147	67.57	-0.0982
全面摊薄净资产收益率	0.0070%	-8.24%	100.08	1.22%
加权平均净资产收益率	0.0071%	-7.91%	100.09	1.23%
扣除非经常性损益后全面摊薄 净资产收益率	-0.0240%	-7.67%	99.69	-6.06%
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率	-0.0244%	-7.37%	99.67	-6.15%
每股经营活动产生的 现金流量净额	0.036	-0.089	140.45	-0.593
	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	1.55	1.50	3.33	1.62

### 三、扣除非经常性损益项目和金额

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	0.00
其他营业收支净额	261,112.43
其他符合非经营性损益定义的损益项目	4,360,000.00
减：非经常性损益相应的所得税	0.00
合计	4,621,112.43

#### 四、按照中国证监会公布的《公开发行证券公司信息披露编报规则（第 9 号）》的要求计算的

##### 2009 年合并报表利润数据

单位：(人民币)元

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
归属于上市公司股东的净利润	0.0070	0.0071	0.0108	0.0108
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-0.0240	-0.0244	-0.0372	-0.0372

### 第三章 股本变动及股东情况

#### 一、股份变动情况表

##### 1、报告期内股份总数及股本结构变动情况表

(数量单位：股)

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	40,266,455	41.86%				-24,258,220	-24,258,220	16,008,235	16.64%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	40,266,455	41.86%				-24,258,220	-24,258,220	16,008,235	16.64%
其中：境内法人持股	40,262,255	41.855%				-26,444,265	-26,444,265	13,817,990	14.36%
境内自然人持股	4,200	0.004%				2,186,045	2,186,045	2,190,245	2.28%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	55,928,652	58.14%				24,258,220	24,258,220	80,186,872	83.36%
1、人民币普通股	55,928,652	58.14%				24,258,220	24,258,220	80,186,872	83.36%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	96,195,107	100.00%				0	0	96,195,107	100.00%

##### 2、限售股份变动情况表

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
深圳椰林湾投资策划有限公司	10,648,000	9,619,510	6,050,000	7,078,490	股改承诺	2010年3月1日
厦门鑫旺经济开发有限公司	9,255	9,255	0	0	股改承诺	2009年4月2日
厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司	11,540,000	4,800,500	0	6,739,500	股改承诺	2010年3月1日
珠海市运盛投资策划有限公司	7,000,000	4,809,755	-2,190,245	0	股改承诺	2009年4月2日
深圳市达润投资策划有限公司	6,050,000	0	-6,050,000	0	股改承诺	2010年3月1日
惠州市惠阳盛葆实业有限公司	4,410,000	4,410,000	0	0	股改承诺	2010年4月2日
史作敏	0	0	2,190,245	2,190,245	股改承诺	2010年3月1日
合计	39,657,255	23,649,020	0	16,008,235		

注：

(1) 2008年9月9日，椰林湾公司分别与达润公司、北京华天地科贸有限公司、深圳市葆怡投资咨询有限公司、深圳市瑞德城贸易有限公司、深圳市旭润商贸发展有限公司、儋州东宝贸易有限公司、儋州森华贸易有限公司、武汉市佳和逸贸易有限公司及洋浦椰棕艺术设计有限公司签署《股权转让协议》，根据协议，椰林湾公司受让了上述公司所持有的旭飞投资股份。收购完成后，椰林湾公司持有旭飞投资股份27,894,069股，占旭飞投资股份总数的29%，其中有限售条件的股份为16,698,000股，包括达润公司原持有旭飞投资6,050,000有限售条件股份（详见本公司2008-040、2008-041、2008-042、2009-001号公告）。

(2) 本报告期内解除限售股数为23,649,020股，包括：椰林湾公司9,619,510股，鑫鼎盛公司4,800,500股，珠海运盛公司4,809,755股，厦门鑫旺经济开发有限公司9,255股，惠州市惠阳盛葆实业有限公司4,410,000股。上述限售股份于2009年4月2日上市流通（详见本公司2009-005号公告）。

(3) 2009年7月30日，珠海运盛公司与史作敏签订《股份转让协议》，根据协议，珠海运盛公司将其持有的旭飞投资股份6,204,457股全部转让给史作敏。转让完成后，史作敏持有旭飞投资股份6,204,457股，占旭飞投资总股本的6.45%，其中：无限售条件流通股4,014,212股，有限售条件流通股2,190,245股，限售期至2010年3月1日（详见本公司2009-024、2009-025号公告）。

(4) 截止本报告日，根据股权分置改革方案，本公司限售股份16,008,235股已全部解除限售，并于2010年4月9日全部上市流通（详见本公司2010-011号公告）。

## 二、股票发行与上市情况

### 1、前三年历次股票发行情况

截止本报告期末为止的前三年，公司未有股票及其他衍生证券的发行情况。

### 2、公司股份总数及结构的变动情况

2006年3月1日，公司实施股权分置改革方案，公司股改实施前总股本为79,250,285股，实施后总股本增至96,195,107股，其中有限售条件的流通股为46,475,000股，占公司总股本的48.31%；无限售条件的流通股为49,720,107股，占公司总股本的51.69%。本报告期内，解除限售股数23,649,020股（占总股本的24.58%）后，其中有限售条件的流通股为16,008,235股，占总股本的16.64%；无限售条件的流通股为80,186,872股，占总股本的83.36%。2010年4月9日，上述有限售条件股份已全部上市流通。

### 3、现存的内部职工股情况

截止本报告期末，公司无内部职工股。

## 三、股东情况

### 1、报告期内，前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结股份数量
深圳椰林湾投资策划有限公司	境内非国有法人	25.04%	24,091,299	7,078,490	
史作敏	境内自然人	10.34%	9,948,986	2,190,245	
厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务 有限公司	境内非国有法人	10.29%	9,895,214	6,739,500	5,770,000
中国工商银行-中海能源策略混合	境内非国有法人	2.3%	2,208,930		



型证券投资基金					
张景华	境内自然人	1.90%	1,830,210		
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.62%	1,561,875		
深圳市成协房地产开发公司	境内非国有法人	1.26%	1,210,000		
邓 勇	境内自然人	1.08%	1,042,245		
杜 莎	境内自然人	0.45%	431,800		
周华山	境内自然人	0.41%	396,900		

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
深圳椰林湾投资策划有限公司	17,012,809	人民币普通股
史作敏	7,758,741	人民币普通股
厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司	3,155,714	人民币普通股
中国工商银行-中海能源策略混合型证券投资基金	2,208,930	人民币普通股
张景华	1,830,210	人民币普通股
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	1,561,875	人民币普通股
深圳市成协房地产开发公司	1,210,000	人民币普通股
邓 勇	1,042,245	人民币普通股
杜 莎	431,800	人民币普通股
周华山	396,900	人民币普通股

2、前十名股东关联关系或一致行动的说明：

椰林湾公司的实际控制人是黄少良先生。

公司未知其他前 10 名无限售条件股东中有无关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

3、本报告期内，持股5%以上（含5%）股东持股变化和质押或冻结情况：

报告期内，持股5%以上（含5%）股东的持股数量变化情况如下：

（1）2008年9月9日，椰林湾公司以协议收购方式收购达润公司等九家公司持有的旭飞投资股份。2009年1月9日，结算公司办理完毕上述股权过户手续。收购完成后，椰林湾公司持有旭飞投资股份27,894,069股，占旭飞投资股份总数的28.9974%（详见本公司2008-040、2008-041、2008-042、2009-001号公告）。

（2）2009年7月，珠海运盛公司通过深交所交易系统减持了其持有的旭飞投资股份795,543股。减持后，珠海运盛公司持有旭飞投资股份6,204,457股，占旭飞投资总股本的6.45%。

（3）2009年7月30日，珠海运盛公司与史作敏签订《股份转让协议》，根据协议，珠海运盛公司将其持有的旭飞投资股份6,204,457股全部转让给史作敏。转让完成后，史作敏持有旭飞投资股份6,204,457股，占旭飞投资总股本的6.45%。珠海运盛公司不再持有旭飞投资的股份（详见本公司2009-024、2009-025号公告）。

(4) 2009年8月20日,史作敏通过深交所交易系统大宗交易方式增持旭飞投资股份3,744,529股。增持后,史作敏持有旭飞投资股份9,948,986股,占旭飞投资总股本的10.34%(详见本公司2009-034号公告)。

(5) 2009年7月15日起至2009年8月20日止,鑫鼎盛公司通过深交所交易系统减持了其持有的旭飞投资股份1,364,533股。减持后,鑫鼎盛公司持有旭飞投资股份10,175,467股,占旭飞投资总股本的10.58%(详见本公司2009-035号公告)。

(6) 2009年7月15日起至2009年8月28日止,鑫鼎盛公司通过深交所交易系统合计减持了其持有的旭飞投资股份1,828,386股,占公司总股本的1.9%。2009年8月28日,鑫鼎盛公司在减持本公司股票的过程中,操作人员误将“买入股票”作为“卖出股票”,通过深圳证券交易所交易系统以13.50元/股成本买入本公司股票共计183,600股。鑫鼎盛公司由于操作失误造成了此次买卖本公司股票行为违反了《中华人民共和国证券法》第四十七条“上市公司董事、监事、高级管理人员、持有上市公司股份百分之五以上的股东,将其持有的该公司的股票在买入后六个月内卖出,或者在卖出后六个月内买入,由此所得收益归该公司所有,公司董事会应当收到其所得收益”的规定。鑫鼎盛公司已按照规定将其盈利所得收益179,928元上缴公司,现其违规买入的183,600股已被锁定(详见本公司2009-038号公告)。截止2009年8月28日,鑫鼎盛公司仍持有旭飞投资股份9,895,214股,占旭飞投资总股本的10.29%。

(7) 2009年12月4日,椰林湾公司通过深交所交易系统减持了其持有的旭飞投资股份2770股。减持后,椰林湾公司持有旭飞投资股份27,891,299股,占旭飞投资总股本的28.9945%(详见本公司2009-047号公告)。

(8) 2009年12月10日,椰林湾公司通过深交所交易系统大宗交易方式减持了其持有的旭飞投资股份3800000股。减持后,椰林湾公司持有旭飞投资股份24,091,299股,占旭飞投资总股本的25.04%(详见本公司2009-048号公告)。

#### **报告期内,持股5%以上(含5%)股东的股份被质押或冻结情况如下:**

根据福建省厦门市思明区人民法院(2008)思民初字第980号《民事裁定书》的裁定(详见本公司2008-009号公告),鑫鼎盛公司名下持有的1154万股旭飞投资限售流通股于2008年2月29日已全部被司法冻结,冻结期限自2008年2月29日至2009年2月28日止。截止本报告期末,鑫鼎盛公司名下仍有577万股的旭飞投资股份被司法冻结,冻结期限自2009年10月27日至2012年2月28日止。

#### **4、控股股东及实际控制人简介**

##### **(1) 控股股东情况**

公司名称:深圳椰林湾投资策划有限公司

原公司名称:深圳市椰林湾饮食有限公司

法定代表人:郑嘉猷

注册资本:100万元人民币

成立日期:1998年10月12日

主要经营业务或管理活动:市场营销策划;项目投资咨询;经济信息咨询;企业管理咨询。

##### **(2) 实际控制人情况**

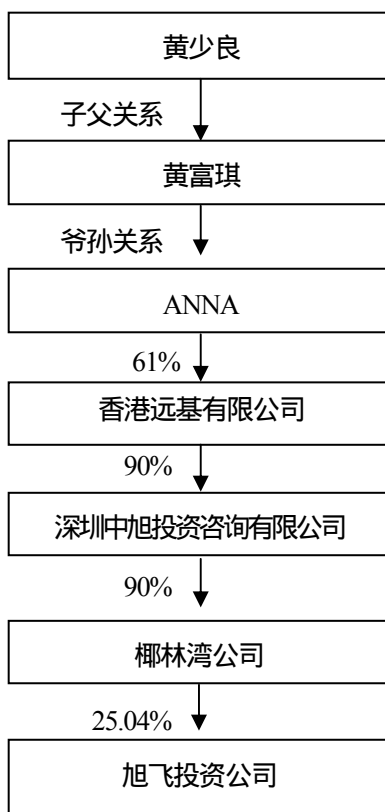
黄少良,男,46岁。黄富琪和林月英是黄少良的父母,均为商人。黄少良先生任全国政协委员、中国侨商会常务副会长、深圳市政协常委、深圳市总商会副会长、深圳光彩事业促进会会长。已取得香港地区

居留权。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内实际控制人未发生变更。控股股东也未发生变化，仍然是黄少良先生、黄富琪先生通过控制公司第一大股东深圳椰林湾投资策划有限公司成为公司的实际控制人。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系方框图



截止本报告期末，椰林湾公司持有旭飞投资股份 24,091,299 股，占旭飞投资股份总数的 25.049%。

5、其他持股 10% (含 10%) 以上的法人股东情况

公司名称：厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司

法定代表人：林劲

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：1997 年 12 月 18 日

经营范围：商务代理、中介、信息咨询服务；证券投资咨询服务、金融知识咨询服务、酒店管理；客房、餐馆、经营预包装食品。

## 第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员的情况

#### (一) 现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数 (股)	年末持股数 (股)	变动原因	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
田峰	董事长	男	41	2009年4月30日至 2010年6月7日	0	0	无	12.00	否
田青	总经理 /财务负责人	女	49	2009年4月30日至 2010年6月7日	0	0	无	9.60	否
郑爱民	副董事长	男	45	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	12.00	否
陈敏	副总经理 /董事会秘书	女	34	2010年2月11日至 2010年6月7日	0	0	无	9.60	否
郑宏	副总经理	男	42	2009年8月13日至 2010年6月7日	0	0	无	4.00	否
郑嘉猷	董事	男	73	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	12.00	否
曹玉鸥	董事	女	35	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	11.00	否
唐安	独立董事	男	53	2007年10月23日至 2010年6月7日	0	0	无	6.00	否
代玉同	独立董事	男	53	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	6.00	否
赤玉乾	独立董事	男	61	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	7.20	否
龚高	监事会主席	男	61	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	12.00	否
郭俊东	监事	男	40	2009年10月20日至 2010年6月7日	0	0	无	8.40	否
刘维业	职工监事	男	58	2007年6月8日至 2010年6月7日	0	0	无	8.40	否
合计	—	—	—	—	0	0	—	118.2	—

备注：

1、根据 2009 年 4 月 8 日召开的第六届董事会第十九次会议，审议通过了《董事会薪酬与考核委员会关于对公司董事、监事及高级管理人员薪酬的意见》，明确了董、监、高薪酬发放的具体标准。报告期内公司全体董事、监事、高级管理人员的年度报酬总计为人民币 118.20 万元。

2、根据 2010 年 2 月 11 日召开的第六届董事会第三十次会议，审议通过曹玉鸥女士因工作调动原因辞去董事会秘书职务，聘请陈敏女士担任公司董事会秘书（详见本公司 2010-003 号公告）。

#### (二) 现任董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历和在股东单位或其他单位的任职或兼职情况

### 1、董事会成员：

田 峰：公司董事长。历任本公司董事、董事长、财务负责人。

郑爱民：公司副董事长。历任公司董事。

郑嘉猷：公司董事。历任公司董事长，现任深圳椰林湾投资策划有限公司的董事长。

曹玉鸥：公司董事。历任公司秘书处处长、销售部部长、董事会秘书。

唐 安：公司独立董事。现任深圳永安会计师事务所总审。

代玉同：公司独立董事。曾任深圳市中行建设监理有限公司工程师、副总经理。

赤玉乾：公司独立董事。曾任空军后勤部驻广州办事处主任，现已退休。

### 2、监事会成员：

龚 高：公司监事会主席。现任广东旭飞集团有限公司董事长。

郭俊东：公司监事。历任公司董事、董事会秘书、副总经理。

刘维业：公司职工监事。现任厦门中佳飞物业管理有限公司董事长。

### 3、高级管理人员

田 青：公司总经理兼财务负责人，历任公司董事。

陈 敏：公司副总经理兼董事会秘书，历任公司秘书处处长、副总经理。

郑 宏：公司副总经理，曾任厦门盈华运输有限公司董事长助理、书记。

## (三) 本报告期内董事、监事、高级管理人员新聘及解聘情况

1、2009年4月8日，经第六届董事会第十九次会议审议，同意杜丽贤辞去公司董事职务，并选举田峰先生为公司董事；

2、2009年4月30日，经第六届董事会第二十一次会议审议，同意郑嘉猷先生辞去公司董事长职务，选举田峰先生为公司董事长；同意郑爱民先生辞去公司代总经理、财务负责人职务，并聘请田青女士为公司总经理，兼财务负责人；同意张质良先生辞去公司副总经理、董事会秘书职务，并聘请公司董事曹玉鸥女士为董事会秘书。

3、2009年8月10日，经第六届董事会第二十三次会议审议，通过经公司总经理田青女士提名，聘请郑宏先生担任公司副总经理。

4、2009年9月21日，经第六届监事会第十一次会议审议，同意林汉让先生辞去公司监事职务，选举郭俊东先生为公司监事。

## 二、公司员工情况

截止报告期末，公司共有员工 55 人，其中行政人员 20 名，工程技术人员 7 名，销售人员 4 名，财务人员 6 名，其它人员 18 名；具有大专或大专以上学历的有 31 人。公司无退休职工。

## 第五章 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内，本公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司股东大会规则》和中国证监会有关法律、

法规的要求，不断完善公司治理结构，建立现代企业制度、规范公司运作、加强信息披露工作。

(一) 报告期内，根据公司治理建设的要求和实际运作的需要，公司对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露管理办法修订稿》、《接待和推广制度》、《内部控制制度修订稿》、《募集资金管理办法》、《突发事件应急预案》、《董事会专门委员会实施细则》、《公司章程修订案》、《审计委员会工作规程》和《独立董事年报工作制度》等一系列规范管理文件进行了全面的修订、完善，为进一步优化公司治理决策程序、提高董事会决策效率和决策水平提供了更有力的保障和依据。

(二) 报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专门委员会、经理层的职责明确，议事程序规范，权力均能得到正常行使。在年报编制和披露过程中，各决策程序运转正常，独立董事及审计委员会均发挥了应有的监督作用，维护了年度审计的独立性，提高了公司信息披露质量。

(三) 报告期内，公司确保股东对公司的重大事项享有知情权与参与权，所有股东均可充分行使合法权利；股东大会的召集、召开程序、出席会议人员和召集人的资格、表决程序和会议决议的披露，均按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定执行。

(四) 报告期内，公司董事会决策权力正常行使，董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按《公司章程》和《董事会议事规则》的规定进行。全体董事均能诚信、勤勉地履行职责。报告期内，公司下设的审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会、提名委员会等四个专门委员会及委员会委员均能认真、勤勉地履行职责，积极全面地开展工作，为董事会决策提供了专业参考，增强了董事会决策的科学性。

(五) 公司监事会结构合理，人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；公司监事能够认真履行自己的职责，对公司的重要事项进行监督检查，及时、全面地掌握公司经营情况，有效行使了监督权，充分发挥了监督职能。

(六) 报告期内，公司控股股东没有超越股东大会和董事会直接或间接干预公司的决策和经营活动。

(七) 公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、员工、客户等相关利益的均衡协调，共同推动公司持续、稳定、健康的发展。

(八) 公司董事会办公室负责信息披露工作，公司及相关信息披露义务人在接待股东的电话及来访时，根据深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》的各项要求，遵循了公平信息披露原则，没有实行差别对待政策，没有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或者泄露非公开信息的情况。能够按照《上市公司信息披露管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，认真履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时地披露公司有关信息，确保公司所有股东平等获得信息。

## 二、独立董事履行职责情况

报告期内公司有3名独立董事，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的有关规定。独立董事没有在公司担任除独立董事之外的任何职务，均能按照相关法律、法规和《公司章程》的要求，忠实、勤勉、独立地履行职责，做到积极参加董事会会议，认真审议各项议案，分别对公司的重大事项提出了独立意见，对公司董事会的科学决策和规范运作起到了积极作用，切实维护了公司的整体利益及中小股东的合法权益。报告期内，独立董事未对公司决策事项提出异议。

独立董事出席董事会的情况如下：

独立董事姓名	本年应出席次数	亲自出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数
赤玉乾	11	11	0	0	0

代玉同	11	11	0	0	0
唐 安	11	11	0	0	0

### 三、公司的独立性

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东基本做到了独立，具有独立完整的业务和自主经营能力。

业务方面：公司具有独立的房地产开发与经营、物业租赁、物业管理等业务。

人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面独立。

资产方面：公司拥有独立完整的产权，权属清晰。

财务方面：公司独立核算；设有独立的财务部门，独立的财务人员；建立独立的会计核算体系和健全的财务管理制度，独立进行财务决策；开设独立的银行帐户并独立使用；公司依法独立纳税。

机构方面：公司的行政、财务、基建及销售等业务均设立了独立机构、独立的办公场所。

### 四、内部控制制度的建立和健全情况

#### （一）内部控制概况

报告期内，公司继续加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，促进企业可持续发展。公司从治理层面到各流程层面均建立了系统的内部控制制度，形成了较完整的内部控制体系。报告期内，内部控制制度执行情况良好，各业务环节均严格按照相关规定的程序进行，保证了公司运作规范、决策科学民主、资产安全完整以及信息披露真实、准确、公平和及时。

#### 1、建立和健全内部控制制度体系

为了规范经营运作，增强风险防范能力，提高经营管理水平，促进公司可持续发展，依据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和规章制度，公司持续完善了内部控制制度，确保了公司守法合规经营，促进了企业稳步发展。

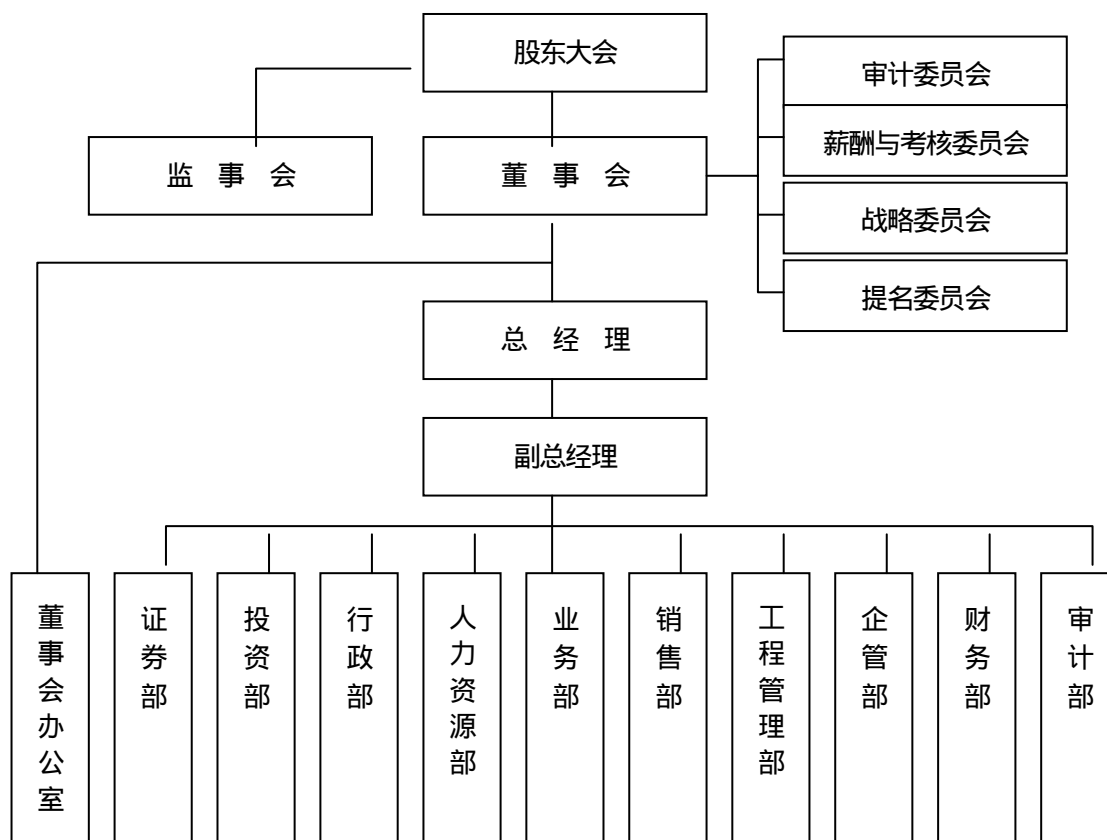
#### 2、建立和完善法人治理结构

公司严格按照《公司法》及相关法律法规和现代企业制度要求，建立和完善股东大会、董事会、监事会、管理层制度和相应议事规则，形成了权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、相互制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。报告期内，公司“三会”和高管人员的职责及制衡机制能够有效运作，公司内部各部门及其工作人员也按照公司的内控制度，明确分工，互相配合，互相监督；公司建立的决策程序和议事规则民主、透明，内部监督和反馈系统健全、有效。公司运作符合《公司法》等法律法规及监管机构有关上市公司治理的相关规范性文件的要求。

#### 3、健全、完善公司内部控制组织机构

报告期内，公司健全、完善了公司内部控制组织机构。公司设有公司办公室、证券部、投资部、财务部、人力资源部、销售部、企管部、审计部等，各部门能够按照各自的职责，各司其职、各负其责、相互配合，保证了公司经营管理有序进行。

公司的组织结构图如下：



#### 4、注重企业文化建设。

公司重视企业文化建设工作，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，提高员工对公司认可程度，增强员工的主人翁意识，把企业精神、企业理念融入到制度建设、经营决策、对外交往和日常工作中，使企业精神和理念在公司各个方面都能得到切实的贯彻和体现。

#### 5、信息沟通

公司建立了一系列信息交流与沟通的渠道方式，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。公司通过持续优化管理流程、整合信息系统资源等方式，加强了内部控制；通过内部信息系统、定期召开工作会议等多种渠道进行公司内部信息沟通，确保各类信息在公司内及时、有效传递，保证了公司管理层经营管理理念及时有效传递到各职能部门和全体员工；通过加强与合作单位沟通、市场调查以及加强与有关监管部门沟通和汇报等方式，把重要信息及时传递给董事会、监事会和经营层。

#### 6、监督检查

公司设立审计委员会并配备 3 名审计人员，负责内部控制的监督和检查，独立行使审计监督职权，直接对董事会负责。报告期内，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和监督。

#### 7、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、完善和创新。公司重视内部控制制度的不断完善，不间断的对内部控制制度进行后续研究、完善和创新，并要求审计委员会每年对公司内部控制提出内部控制评价报告。



## (二) 重点控制活动

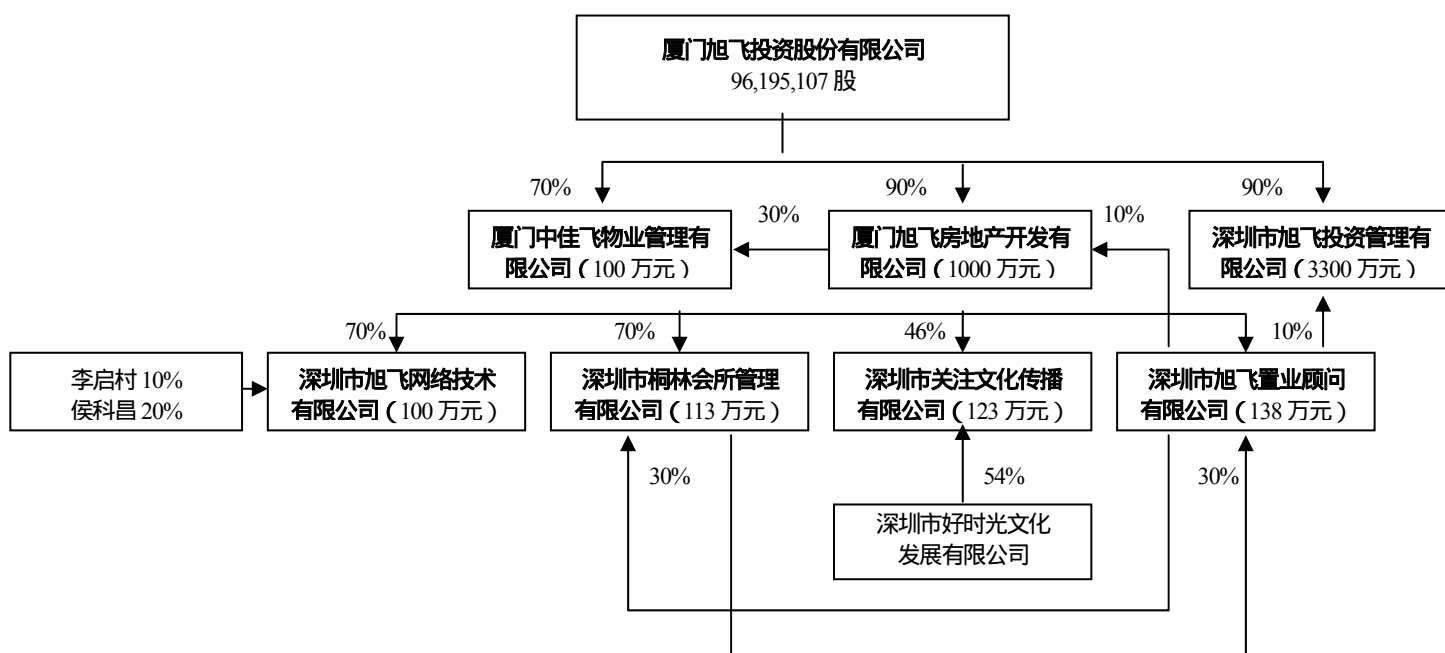
公司内部重点控制活动包括制度建设、对控股子公司的管理、关联交易、重大投资、对外担保、募集资金管理、信息披露等方面。

报告期内，公司对上述各项内部控制重点活动的管理控制严格、充分、有效。

### 1、制度建设

管理体系方面公司遵循科学、规范、透明的原则，以流程控制为主线，依据公司实际情况，按照权责明确、结构合理、权力与责任对等的原则，设置了内部经营管理机构，制定了《公司章程》，建立起了一整套涵盖公司经营管理各个方面的规章制度及相应的业务流程，做到了有章可循、按章办事、相互配合、相互制约，有力地促进了公司的规范运作，保证了公司经营活动有序进行。

### 2、控股子公司控制结构及持股比例图标



### 3、对控股子公司的管理

控股子公司的产权管理对其实施归口管理与指导，促进子公司完善法人治理结构，不存在失控的风险。公司通过委派董事、监事，推荐中高级管理人员，实现对异地子公司的人事、股权、经营、财务、投资、品牌、信息、薪酬、述职和报告事项等的管理，保证了公司对子公司在经营管理上的控制。

同时公司还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，公司于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。

### 4、关联交易

公司制定了《关联交易管理制度》，对公司的关联对象、内容、关联交易的审批程序和披露做出了明确的规定。公司董事会办公室对所有合同均发表意见，以确保关联交易准确判断和及时披露。

### 5、重大投资

公司重大投资坚持合法、审慎、安全、有效地原则，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及决策程序均有明确规定，公司建立了必要的审查和决策程序。

## 6、对外担保

公司内控制度对对外担保的担保对象、担保原则、受理与审批程序、合同订立、风险管理、信息披露、监督检查、责任追究等进行了明确规定，报告期内不存在为非控股子公司进行担保的事项。

## 7、募集资金管理

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规定》，报告期内没有募集资金使用的情况。

## 8、信息披露

公司按照有关信息披露的证券法规，指定了《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》等，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》。

## 9、内部会计控制的实施情况

公司已按《公司法》、《企业会计准则》和《企业会计制度》等法律法规的相关要求制定了适合公司的财务管理制度，业务的授权、签发、核准、执行、记录和审核等步骤相对独立，实行会计人员岗位责任制。从业务全程到关键控制节点规范、优化业务操作，全面提升财务管理水平。

### （三）重点控制活动中的问题及整改计划

公司按照《公司法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，加强风险管理机制和内部控制制度建设，取得一定成效，在内部控制的重大方面执行较好，但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需要加强等情形，需要在今后的工作中进一步的加强和完善。公司信息披露部门已经提请董事会、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；同时信息披露部门在日常内部管理工作中，将被动等待报告或通报，改变为主动深入到生产经营之中，实行预先参与、把关，将各种违规可能阻挡在萌芽状态之中。

### （四）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。董事会认为：公司通过不断地建立、健全和执行各项内控制度，已经建立了基本完善的内部控制体系，基本得到有效执行。公司现有的内部控制制度符合国家法律法规的要求，公司的内部控制活动涵盖法人治理、经营管理、生产活动等各个环节，具有较为科学合理的决策、执行和监督机制，内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性方面不存在重大缺陷；实际执行过程中亦不存在重大偏差，在有效性方面不存在重大缺陷，符合公司当前的经营实际情况需要，在经营管理的各个过程、各个关键环节起到了较好的控制和防范作用。公司将根据外部环境的变化和公司未来的发展战略目标，不断进行内部控制体系的补充和完善，以保障公司战略、经营等目标的实现。

## 五、对公司高级管理人员的考评和激励机制

公司考核领导小组定期对公司职员进行工作态度、工作绩效、经营目标责任指标完成情况等履职情况进行考核，公司董事会下设的薪酬与考核委员会和人事部根据其考核结果，分别作出工作岗位设置、工作职责、工资评定等重要决策。

报告期内，公司暂未建立专门的高级管理人员激励机制，也未对高级管理人员支付激励奖金。

## 第六章 股东大会情况简介

(一) 2008 年度股东大会：于 2009 年 4 月 30 日召开，会议决议公告刊登于 2009 年 5 月 4 日《证券时报》和中国证监会指定网站。

(二) 2009 年第一次临时股东大会：于 2009 年 10 月 17 日召开，会议决议公告刊登于 2009 年 10 月 20 日《证券时报》和中国证监会指定网站。

## 第七章 董事会报告

### (一) 本报告期内公司经营情况的回顾

#### 1、报告期内总体经营情况

2008 年，随着国际金融危机的蔓延，我司出现了十年来的首次亏损，而投资几千万元的海发大厦项目又不能销售盘活，导致我司的经营管理举步艰难，依靠我司自身的力量，实难摆脱目前之困境。报告期内，我司于 2009 年 7 月开始实施重大资产重组，拟通过定向增发，引进战略合作伙伴贵州永吉印务股份有限公司，将盈利能力较强的烟标印刷资产注入上市公司。

报告期内，公司仍以房地产开发与经营为核心的主业方向，并全力推进厦门海发大厦一、二期项目关于用地性质变更手续的申报问题，并拓展一些新的业务。目前，海发项目一期改造工程已完成，交付手续基本办理完毕，但因该地属政府划拨用地，未能就该项目的收入确认收益。二期主体工程的建设已基本完成。

报告期内，公司实现营业总收入 1,190.20 万元，同比增加 147.01%，主要是公司本年度代理转让深圳市中佳飞房地产开发有限公司 70% 股权取得代理收益 436 万元及所属物业的租赁费用有所递增及物业公司收取的管理费用有所增加所致；本年度公司净利润为 104.23 万元，同比增加 108.79%。

报告期内，本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司（原名：深圳市中佳飞置业顾问有限公司，下称旭飞置业）与广州市佳欣怡投资有限公司（下称佳欣怡公司）于 2009 年 6 月签订的《协议书》，旭飞置业为佳欣怡公司所属的环庆花园项目提供前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划等活动，截止 2009 年 12 月 31 日，旭飞置业已收到佳欣怡公司的 180 万元服务费收入。

报告期内，2009 年 12 月 29 日，本公司控股子公司旭飞置业以 1480 万元从深圳厦飞龙置业发展有限公司处取得华隆园项目合作经营权。2009 年 12 月 30 日，旭飞置业将华隆园项目合作经营权以人民币 1960 万元的价格转让给南方发展（新加坡）有限公司。本公司将华隆园经营权买卖差价扣除相关税费后的 384 万元，计入资本公积列示。

本公司与广州市佳欣怡投资有限公司签订钢材购销合同后，因对方单方违约合同未实际履行。2009 年 9 月本公司收到广州市佳欣怡投资有限公司违约金收入 335,800.00 元，并计入资本公积列示。

报告期内，公司继续将拥有的大部分深圳物业委托深圳市旭飞实业有限公司统一租赁给好多商场，实现了租金收入 263.88 万元，占主营业务收入的 22.18%。其他深圳物业租金收入 144 万元，占主营业务收入的 12.10%。

#### 2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

2006 年度公司在厦门湖里寨上长乐路政府划拨用地（土地使用性质为办公自用）开发海发大厦，原综合

办公楼改建为普通小户型，通过让渡销售方式对外让渡使用权。截止 2009 年 12 月 31 日，海发大厦一期已入住，二期已完成主体工程。由于海发大厦项目被厦门市国土资源与房产管理局认定为涉嫌非法转让及改变土地建设用途，经法院判决与提起诉讼的业主所签订的合同书为无效合同，旭飞投资公司能否变更海发大厦一、二期土地使用性质存在不确定性，导致销售海发大厦使用权的所收到款项暂不能确认为收入，该项目开发所发生的成本尚在在建工程中列示。目前公司也正在与厦门市国土资源与房产管理局沟通，请求得到相关部门的大力支持与帮助，希望能尽快解决海发大厦遗留的问题。

本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司正为公司寻找更好的适合公司自身的发展项目，同时也可以为其他公司寻找或代理更大的房地产项目，以谋求公司的多元化发展。

### 3、公司主营业务及经营情况

按行业和分产品划分公司的主营业务收入和主营业务利润构成情况如下：

主营业务分行业情况 (单位：万元)						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	备注
租金及物管收入	7,538,047.53	3,329,996.80	55.82%	89.73%	0.00%	
代理及其他	4,360,000.00	0.00	100.00%	415.75%	-100.00%	

报告期内公司的经营业务以房地产租售、物业管理为主。

报告期内共实现主营业务收入 1189.80 万元，其中：房地产租售收入系深圳地区收入，共计 407.88 万元；代理收入系深圳地区收入，共计 436 万元；物业管理及其他收入系厦门/深圳地区收入，共计 345.92 万元。

报告期内公司无房地产销售，而出租物业深圳市福田区八卦二路旭飞花园裙楼 2 层 A\B 及华天苑二楼按成本法将其转入了投资性房地产科目，生产了 333 万元的经营成本。

### 4、公司资产构成分析

项目名称	期末占总资产比重 (%)	期初占总资产比重 (%)	增减幅度 (%)
应收款项	0.00%	0.00%	0.00%
存货	0.0056%	0.0059%	-5.08%
长期股权投资	0.00%	0.00%	0.00%
其他长期投资	0.00%	0.00%	0.00%
固定资产	9.50%	10.40%	-8.65%
投资性房地产	41.07%	45.12%	-8.98%
在建工程	36.43%	30.79%	18.32%
短期借款	5.21%	0.00%	——
长期借款	0.00%	0.00%	0.00%

本报告期各科目变动与上年相比变化较小。

### 5、公司报告期期间费用分析

项目名称	本年数(元)	上年数(元)	增减额(元)	增减幅度 (%)
营业费用	200,000.00	2,319,205.70	-2,119,205.70	-91.38%
管理费用	7,187,764.32	8,592,230.08	-1,404,465.76	-16.35%
财务费用	20,573.50	-291,366.45	311,939.95	107.06%

所得税	58,140.53	0.00	58,140.53	100.00%
-----	-----------	------	-----------	---------

变动原因：营业费用的大幅减少是本年度公司未有营业费用产生，本报告期营业费用 20 万元是以前年度支付，本年度结转的金额；财务费用是由于本年度公司申请贷款 1000 万元，支付贷款利息所致。其他科目内容无大的变化。

#### 6、公司现金流量表分析

项目名称	本年数(元)	上年数(元)	增减额(元)	增减幅度(%)
经营活动产生的现金流量净额	3,499,608.03	-8,538,389.61	12,037,997.64	14099%
投资活动产生的现金流量净额	-13,225,907.52	-8,197,174.55	-5,028,732.97	-6134%
筹资活动产生的现金流量净额	9,691,994.75	0.00	9,691,994.75	—

各项活动产生的现金流量构成情况详见现金流量表。

变动原因：经营活动产生的现金流量主要是本报告期公司代理转让深圳市中佳飞房地产开发有限公司 70% 股权及转让华隆园经营权益收到了近千万元款项，其他未发生重大变化；投资活动产生的现金流量净额同比大幅减少，主要系公司投资建设海发大厦二期项目所致，而本年度未有投资收益；本年度筹资活动的现金流量增加近千万元系本公司以海发大厦二期项目向兴业银行贷款 1000 万元所致。

#### 7、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 厦门旭飞房地产开发有限公司（原名：厦门三湘房地产开发有限公司）。注册资本为 1000 万元，经营范围：1、房地产开发与经营；2、批发、零售工艺美术品、日用百货、金属材料、电器机械及器材、电子产品及通信设备、建筑材料、汽车零配件、计算机及软件、渔需物资、五金交电化工、塑料制品、橡胶制品、纺织品；3、电子产品及通信设备、仪器仪表、文化办公用机械、电器机械及器材制造。截止报告期末，该公司的总资产为 2,086.44 万元，因该公司处于积极选项阶段，尚未有营业收入，因此 2009 年度的主营业务收入为 0 万元。

(2) 厦门中佳飞物业管理有限公司（原名：厦门志诚行物业管理有限公司）。注册资本为：100 万元，经营范围：物业管理和法律、法规未禁止或未规定须经审批的项目，自主选择经营项目，开展经营活动。报告期内该公司开始经营厦门华鹭园、海发大厦一期等物业管理项目，截止报告期末，该公司的总资产为 108.28 万元，2009 年度实现主营业务收入 91.27 万元，营业利润为-2.74 万元，净利润为-2.74 万元。

(3) 深圳市旭飞投资管理有限公司。注册资本为：3300 万元，经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发（在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务）；股权投资；受托资产管理、信息咨询、企业管理咨询（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）；文化活动策划；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。截止报告期末，该公司的总资产为 32,993,176.19 万元，2009 年度暂未实现营业收入，净利润为-6,823.81 元。

(4) 深圳市旭飞置业顾问有限公司（原名：深圳市中佳飞置业顾问有限公司）。注册资本为：138 万元，经营范围：房地产经纪及房地产信息咨询。截止报告期末，该公司的总资产为 393.63 万元，2009 年度实现主营业务收入 181.68 万元，营业利润为 65.89 万元，净利润为 60.80 万元。

(5) 深圳市关注文化传播有限公司（原名：深圳市旭飞商务连锁服务有限公司）。注册资本为：123 万元，经营范围：代订机票，提供打字、复印服务，信息咨询，自有物业租赁，物业管理。截止报告期末，该公司的总资产为 163.14 万元，2009 年度暂未实现营业收入，净利润为-58.05 万元。

(6) 深圳市桐林会所管理有限公司。注册资本为：113 万元，经营范围：会所经营管理；截止报告期末，该公司的总资产为 109.81 万元，2009 年度暂未实现营业收入，净利润为-28.10 万元。

## (二) 对公司未来发展的展望

目前，日益增长的住房需求刺激着房地产企业的快速发展，为公司未来的发展带来了新的机遇与挑战。但随着国家房地产调控政策的逐步加强，未来的发展过程中房地产行业将会随着土地成本的增加、税收政策的调整、供需矛盾的变化而增速趋缓。公司将抓住当前房地产行业的发展机遇，通过建立企业产品品牌、产品创新、积极寻找优质项目、利用资本市场融资功能等多项途径适应竞争日益激烈的市场环境，稳步提高经营业绩，促进公司可持续性发展。另外，目前公司主要从事房地产代理服务业务以及好时光商务服务式办公产品的打造，希望可在未来产生良好的经济效益。

2010 年的经营计划及资金需求及使用计划如下：

1、积极推动海发大厦二期项目的开发建设，努力采取将海发项目变更用地性质，促进主营业务收入稳步增长，改善经营状况和提高经营业绩。

2、充分利用资本市场融资功能，采用多种融资方式和渠道进行融资，大力解决公司资金不充裕、没有充分土地储备的现状，争取引进战略投资者，以集中优势资源进行房地产开发经营或开拓新的经营业务，努力提高公司的盈利能力。

3、全面加强成本控制；严格控制期间费用；盘活不良资产改善资产质量。

4、根据公司自身条件积极寻找适合公司投资开发的优质地产项目或其他业务，公司将视新增项目的规模或土地资源的实际情况调整资金需求及使用计划并相应作出融资计划。

5、深圳市旭飞置业顾问有限公司，该公司目前主要从事房地产代理，包括二手房交易市场及二级房地产开发代理策划等；在此基础上，逐步实现独立经纪人中介模式，运用网络技术平台发展中介业务，并在全中国推广。目前置业公司正为公司寻找适合公司自身的发展项目，也在为其他公司寻找或代理更大的房地产项目，以谋求公司的多元化发展。

6、公司计划进行好时光商务服务式办公的开发经营，目前仍在筹划阶段，力争本年内有新的突破。

## (三) 公司投资情况

1、公司在报告期年度内未募集资金，亦无报告年度之前募集资金的使用延续到本报告年度内。

2、非募集资金投资情况：2009 年 6 月 30 日本公司以在建工程海发大厦二期办公房产连同土地使用权为抵押，向兴业银行股份有限公司厦门分行抵押贷款 10,000,000.00 元，期限为一年，年利率为 6.372%，该款项主要用以材料采购等。截止报告期末，该海发项目工程已投入近 6000 万元。目前，海发大厦二期项目已完成主体工程，尚未验收完毕。

3、2009 年 6 月 10 日，本公司与本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司共同投资设立深圳市旭飞投资管理有限公司，注册资金 3300 万元。2010 年 2 月 3 日本公司将位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 座 16 至 18 层投入深圳市旭飞投资管理公司，以作为本公司第 2 期资本投入，该项固定资产评估值为 23,560,280.00 元。

## (四) 会计差错更正事项

2006 年度，本公司将厦门湖里寨上长乐路政府划拨用地（土地使用性质为办公自用）原综合办公楼改建为普通小户型，通过让渡销售方式对外让渡使用权。本公司将收到的海发大厦的预售款记入预收账款科目，并将取得的房屋预售收入根据福建省厦门市国家税务局厦国税函[2006]1337 号文件的规定计入应纳税所得额申报缴纳企业所得税，本公司认为预收海发大厦款项在未来期间确认收入时可抵减应纳税所得额，因此确

认了预收账款形成的递延所得税资产。本年度，海发大厦一期已入住，二期已完成主体工程。由于业主与本公司出现法律纠纷，经法院认定，本公司在开发海发大厦项目时涉嫌非法转让及改变土地建设用途，与业主所签订的合同书为无效合同，本公司销售海发大厦使用权所收到的款项是不能确认为收入，因此将预收海发大厦的房款做为预收账款以及确认该预收账款形成的递延所得税资产是不符合会计准则的规定。所以本公司在 2008 年度将上述事项做为重大会计差错更正，将预收账款 39,684,901.00 元调整至其他应付款，同时冲回预收账款形成的递延所得税资产。此项重大会计差错更正采用追溯调整法，调整了合并财务报表、母公司财务报表期初数，本公司对 2007 年合并财务报表、母公司财务报表的追溯调整列示如下：

(1) 2007 年合并资产负债表、利润表追溯调整：

项目	追溯调整前金额	追溯调整数	追溯调整后金额
递延所得税资产	2,414,534.77	(2,414,534.77)	--
预收账款	43,456,412.00	(43,456,412.00)	--
其他应付款	1,886,000.29	43,456,412.00	45,342,412.29
未分配利润	(366,973.20)	(2,414,534.77)	(2,781,507.97)
所得税费用	411,094.90	1,006,743.93	1,417,838.83

(2) 2007 年母公司资产负债表、利润表追溯调整：

项目	追溯调整前金额	追溯调整数	追溯调整后金额
递延所得税资产	2,414,534.77	(2,414,534.77)	--
预收账款	43,456,412.00	(43,456,412.00)	--
其他应付款	1,359,347.00	43,456,412.00	44,815,759.00
未分配利润	(589,866.12)	(2,414,534.77)	(3,004,400.89)
所得税费用	318,720.51	1,006,743.93	1,325,464.44

上述会计差错更正事项详见利安达会计师事务所出具的利安达专字【2010】第 1375 号专项说明。

## (五) 董事会日常工作情况

### 1、董事会会议情况及决议内容

(1) 第六届董事会第十九次会议：于 2009 年 4 月 8 日在深圳召开，会议审议通过《公司 2008 年年度报告全文及报告摘要》、《公司 2008 年度公司董事会工作报告》、《公司 2008 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度利润分配预案》、《关于公司章程修订的议案》、《关于杜丽贤先生辞去公司董事职务的议案》、《关于选举田峰先生为公司董事的议案》、《董事会薪酬与考核委员会关于对公司董事、监事及高级管理人员薪酬的意见》、《关于召开公司二 00 八年年度股东大会的议案》、《关于公司重大会计差错的更正》、《董事会关于内部控制制度的自我评价报告》。会议决议公告刊登于 2009 年 4 月 10 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(2) 第六届董事会第二十次会议：于 2009 年 4 月 20 日在深圳召开，会议审议通过《公司 2009 年第一季度报告正文及全文》。

(3) 第六届董事会第二十一次会议：于 2009 年 4 月 30 日在深圳召开，会议审议通过同意郑嘉猷先生辞去公司董事长职务，选举田峰先生为公司董事长；审议通过同意郑爱民先生辞去公司代总经理、财务负责人职务，并聘请田青女士为公司总经理，兼财务负责人；审议通过同意张质良先生辞去公司副总经理、董事会秘书职务，并聘请公司董事曹玉鸥女士为董事会秘书。会议决议公告刊登于 2009 年 5 月 4 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(4) 第六届董事会第二十二次会议：于 2009 年 6 月 10 日在深圳召开，会议审议通过《关于成立深圳市

旭飞投资管理有限公司的议案》、审议通过《关于下属子公司深圳市中佳飞置业顾问有限公司为环庆项目提供营销策划服务的议案》、审议通过公司以海发二期在建工程进行抵押,向兴业银行股份有限公司厦门分行贷款人民币壹仟万元,贷款期为一年,自 2009 年 6 月至 2010 年 6 月。会议决议公告刊登于 2009 年 6 月 13 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(5) 第六届董事会第二十三次会议:于 2009 年 8 月 10 日在深圳召开,会议审议通过经公司总经理田青女士提名,聘请郑宏先生担任公司副总经理。会议决议公告刊登于 2009 年 8 月 11 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(6) 第六届董事会第二十四次会议:于 2009 年 8 月 19 日在深圳召开,会议审议通过《关于公司重大资产重组符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司进行重大资产置换议案》、《关于本次重大资产置换构成关联交易的议案》、逐项审议通过《关于公司发行股份购买资产议案》、审议通过《关于本次重大资产重组符合关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定 第四条规定的说明》、《关于签署 厦门旭飞投资股份有限公司资产置换协议 的议案》、《关于签署 厦门旭飞投资股份有限公司发行股票购买资产协议书 的议案》、《关于 厦门旭飞投资股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案 的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案》、《关于暂不召集公司临时股东大会的议案》。会议决议公告刊登于 2009 年 8 月 20 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(7) 第六届董事会第二十五次会议:于 2009 年 8 月 27 日在深圳召开,会议审议通过《公司 2009 年半年度报告全文及报告摘要》、《2008 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日财务报表审计报告》。

(8) 第六届董事会第二十六次会议:于 2009 年 9 月 21 日在深圳召开,会议审议通过改聘利安达会计师事务所担任公司 2009 年度审计工作;审议通过郭俊东先生辞去公司证券事务代表职务;审议通过聘请叶丽璇女士为公司证券事务代表;审议通过《关于召开二 00 九年第一次临时股东大会的议案》。会议决议公告刊登于 2009 年 9 月 22 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(9) 第六届董事会第二十七次会议:于 2009 年 10 月 26 日在深圳召开,会议审议通过《公司 2009 年第三季度报告全文及正文》。

(10) 第六届董事会第二十八次会议:于 2009 年 12 月 21 日在深圳召开,会议审议通过《关于代理转让中佳飞公司的议案》。会议决议公告刊登于 2009 年 12 月 22 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

(11) 第六届董事会第二十九次会议:于 2009 年 12 月 30 日在深圳召开,会议审议通过《关于下属公司深圳市旭飞置业顾问有限公司转让华隆园经营权的议案》。会议决议公告刊登于 2010 年 1 月 4 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内,公司共召开 2 次股东大会。公司董事会严格执行股东大会的各项决议,认真组织各项议案的实施,并根据股东大会的授权在生产经营和资产处置等方面进行了有效运作,取得了良好成绩,具体如下:

(1) 董事会严格执行 2008 年度股东大会决议,选举田峰为公司董事;修订公司章程。

(2) 董事会严格执行 2008 年第一次临时股东大会决议,改聘利安达会计师事务所担任公司 2009 年度审计工作;选举郭俊东为公司监事。

报告期内,公司无利润分配方案、公积金转增股本方案、股权激励方案等的执行,也没有配股、增发新股等方案的实施。

## 3、审计委员会的履职情况

(1) 董事会审计委员会 2009 年度履职情况汇总报告:



报告期内，审计委员会严格履行应尽的责任，经召开审计会议审议通过决议事项 5 项，所有决议事项均及时报告董事会。报告期内的具体履职情况如下：

(1)-1、实施内部控制评审

在 2009 年度定期会议中，审计委员会认真审议公司《2008 年度内部控制评审报告》，从内部控制建立情况、内部控制体系具体内容、重点控制活动等方面对公司内部控制工作开展情况进行了深入、全面的总结和分析，并针对公司面临的风险提出客观的意见和建议，在促进公司内部控制建设、提升内部管理水平等方面发挥了重要作用。

(1)-2、负责内部审计与外部审计之间的沟通

审计委员会重视与内外部审计之间的沟通，根据年度审计工作的实际需要，分别与公司财务部和利安达会计师事务所注册会计师进行深入沟通，制定年度审计工作安排和年报审计工作规程，并严格执行审阅财务报表、督促审计工作进程、审查出具初步审计意见的财务报告等工作程序，确保了年度审计工作的顺利完成。

(2) 对利安达会计师事务所 2009 年度审计工作的总结报告

按照中国证监会公告【2008】48 号文和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则 2 号 年度报告的内容与格式》(2007 年修订)的有关要求，董事会审计委员会对利安达会计师事务所开展 2009 年度审计工作进行总结，具体内容如下：

(2)-1、确定审计工作安排

2009 年 12 月 15 日，利安达会计师事务所与公司财务部、审计委员会召开 2009 年度第一次审计沟通会议，确定了公司 2009 年度审计工作安排。

(2)-2、与管理层沟通年审工作相关事项

2010 年 1 月 22 日，利安达会计师事务所与公司管理层召开沟通会议，其中：管理层就公司经营情况进行了全面介绍，并就年度报告审计提出具体的质量要求、时间安排等；利安达会计师事务所就 2009 年度的审计安排及需管理层关注的重点问题等事项逐项进行了说明，为进一步做好年审工作奠定了基础。公司审计委员会列席了本次会议。

(2)-3、审计工作进展情况

按照年审工作安排和年审规程要求，利安达会计师事务所先后开展了本部外勤审计、外地所属企业现场审计、内勤工作、质量复核等一系列工作，于 2010 年 3 月 25 日按时出具了初步审计意见，并于 2010 年 3 月 30 日再次与公司管理层及审计委员会召开沟通会议，就 2009 年年度审计工作中的审计调整事项及其他事项进行了沟通，确保审计工作最终顺利完成。

综上，审计委员会认为：公司 2009 年度财务会计报表在所有重大方面反映了公司截止 2009 年 12 月 31 日的资产负债状况和 2009 年的经营情况，并同意以此财务报表为基础制作公司 2009 年度报告及报告摘要。至此，2009 年度财务报告审计工作圆满结束。

#### 4、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会严格履行应尽的责任，于 2009 年 1 月 5 日召开会议，审议通过了《关于对公司董事、监事及高级管理人员薪酬的意见》，明确了董事、监事和高级管理人员的薪酬发放标准。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会还对公司 2008 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的年度薪酬分配情况进行了认真审核，认为公司董事、监事和高级管理人员的薪酬决策程序规范，薪酬发放标准符合规定，公司董事、监事和高级管理人员薪酬披露情况真实、准确。

#### 5、本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经利安达会计师事务所的审计，公司 2009 年度实现净利润 104.23 万元，未分配利润为 104.23 万元，经公司董事会研究决定：2009 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

公司前三年现金分红情况

	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（元）	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2008 年	0.00	-11,851,600.88	0.00%
2007 年	0.00	1,892,615.03	0.00%
2006 年	0.00	1,461,551.88	0.00%

6、公司继续选定《证券时报》作为公司唯一信息披露报纸。

## 第八章 监事会报告

### 一、监事会会议情况简介

本报告期内公司监事会召开了五次会议，并列席了历次董事会会议。

1、第六届监事会第八次会议：于 2009 年 4 月 8 日召开，会议审议通过了《公司 2008 年年度报告及报告摘要》、《公司 2008 年度利润分配方案》、《公司 2008 年度监事会工作报告》、《关于林汉让辞去公司监事职务的议案》、《关于选举田青女士为公司监事的议案》、《关于公司重大会计差错的更正》、《董事会关于内部控制制度的自我评价报告》。会议决议公告刊登于 2009 年 4 月 10 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

2、第六届监事会第九次会议：于 2009 年 4 月 20 日召开，会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告正文及全文》。

3、第六届监事会第十次会议：于 2009 年 8 月 27 日召开，会议审议通过了《公司 2009 年半年度报告全文及报告摘要》、《2009 年半年度财务报表审计报告》、《2008 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日财务报表审计报告》。

4、第六届监事会第十一次会议：于 2009 年 9 月 21 日召开，会议审议通过林汉让先生再次提出的辞去公司监事职务；审议通过选举郭俊东先生为公司监事。会议决议公告刊登于 2009 年 9 月 22 日的《证券时报》和中国证监会指定网站。

5、第六届监事会第十二次会议：于 2009 年 10 月 26 日召开，会议审议通过了《公司 2009 年第三季度报告正文及全文》。

### 二、监事会有关事项的独立意见

本报告期内，公司监事会按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》和有关法律法规的要求，本着对全体股东负责、切实维护公司合法权益的宗旨，对公司的财务制度和财务状况进行了检查，对公司的经营运营情况、内部规章制度的执行情况进行了检查，对公司董事、高级管理人员的履责情况进行了有效的监督。

监事会列席了 2009 年历次董事会会议和股东大会，并认为：董事会认真执行了股东大会的决议，忠实履行了诚信义务，未出现损害公司、股东利益的行为，董事会的各项决议符合《公司法》等法律法规和《公司章程》的要求。

监事会对 2009 年度公司的经营活动进行了有效的监督，并认为：公司经营班子积极配合董事会的工作，认真执行了董事会的各项决议，努力保持公司经营的正常运行。

公司监事会对下列事项发表独立意见：

1、报告期内，本公司能按照《公司法》和《公司章程》的有关规定依法运作，公司决策程序合法，内部控制制度趋于完善。

2、报告期内，未发现公司董事、经理和高级管理人员在执行公司职务时有违反国家法律、法规、公司章程和损害公司利益行为；

3、本年度公司没有募集资金，也没有前年度募集资金的使用延续至本年度的情况；

4、公司所发生的收购、出售资产及关联交易公平、合理，无损害上市公司利益，也没有造成公司资产流失。

5、公司董事会《关于内部控制制度的自我评价报告》客观实际，真实反映了公司目前的内部控制制度的建立和执行情况，公司现有的内部控制制度符合国家法律法规的要求，内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性方面不存在重大缺陷；实际执行过程中亦不存在重大偏差，在有效性方面不存在重大缺陷，符合公司当前的经营实际情况需要。

6、公司 2009 年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程的有关规定；年报的内容和格式符合中国证监会和深圳证券交易所的规定；利安达会计师事务所出具了带强调事项无保留意见的审计报告，该审计报告能真实地反映公司 2009 年度的财务状况和经营成果；在出具此本意见前，没有发现参与 2009 年年度报告编制和审计人员有违反保密规定的行为。

公司监事会会继续严格按照《公司法》、《公司章程》和国家有关法律法规的规定，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作，维护全体股东的利益。

## 第九章 重要事项

**一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。**

**二、报告期内，公司无破产重整相关事项。**

**三、报告期内，公司未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的股权。**

**四、报告期内，公司收购及出售资产、企业合并事项。**

报告期内，公司存在如下重大收购及出售资产事项：

为改善本公司资产质量和盈利能力，提升公司持续经营能力，本公司拟以全部资产与负债与贵州永吉房地产开发有限责任公司（以下简称“永吉房开”）及贵州永吉印务股份有限公司（以下简称“永吉印务”）其他股东持有的永吉印务100%的股权进行置换，差额部分由本公司发行股份购买。上述重组完成后，公司将由一家从事房地产开发业务的公司转型为烟标及高端印刷品为主的印刷公司。

本次重大资产重组拟置入资产永吉印务的股权对应的净资产在评估基准日2009年6月30日的预估值为138,299万元。上述拟注入资产的作价参照有证券从业资格的评估机构出具的评估报告确定。本次非公开发行股票的数量预计不超过1.3395亿股。本次非公开发行股份的定价基准日为2009年8月20日，本次向永吉印务发行股份的价格为9.26元/股。

本次重大资产置换前，本公司的控股股东为深圳椰林湾投资策划有限公司。本次重大资产置换后，永吉印务的控股股东贵州永吉房地产开发有限责任公司将成为本公司的控股股东。本次重大资产置换由永吉印务

的全体股东用等值的永吉印务股权价值置换出上市公司的全部资产和负债，并直接无偿转移给椰林湾公司或其指定的机构，因置出资产将直接无偿转移给本公司本次重大资产置换前控股股东椰林湾公司，因此本次交易同时构成关联交易。

本次重大资产置换及发行股份购买资产已提请 2010 年度第一次临时股东大会审议通过（详见本公司 2010-007 号公告），并已向中国证监会报送有关重组资料。

## 五、报告期内，公司无股权激励计划的实施。

## 六、关联交易事项

（一）报告期内的重大关联交易事项：

1、详见本章第四条“报告期内，公司收购及出售资产、企业合并事项”的描述。

2、2009 年 11 月 30 日，本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司（下称：旭飞置业）与深圳厦飞龙置业发展有限公司（下称：厦飞龙公司）签订了《合作经营协议书》，旭飞置业与厦飞龙公司合作经营位于深圳市中兴路华隆园整体物业 31773 平方米，其中厦飞龙公司以上述现状物业作为投入（含已经营物业的装修、设施及物品等），旭飞置业以人民币 1,480 万元现金作为投入，双方共同成立经营团队以厦飞龙公司的名义对外经营上述物业，经营利润扣除上述物业的折旧费（按每平方米 20 元计）后双方按 3.5：6.5 进行分配，其中厦飞龙公司分得 3.5，旭飞置业分得 6.5，协议生效日为旭飞置业向厦飞龙公司足额交纳投资款之日。旭飞置业已于 2009 年 12 月 29 日足额交纳投资款，协议已正式生效。

2009 年 12 月 30 日，旭飞置业与南方发展（新加坡）有限公司（下称：南方发展公司）签订了《协议书》，旭飞置业将与厦飞龙公司签订的《合作经营协议书》中旭飞置业的全部权利和义务以人民币 1960 元价格转让给南方发展公司，该款南方公司在收到厦飞龙公司同意本次转让及配合完成相应合同的签订手续的承诺函后三日内一次性付清。

2009 年 12 月 30 日，旭飞置业与厦飞龙公司签订《终止协议》，厦飞龙公司同意旭飞置业将华隆园的经营权整体转让给南方发展公司，并同意与南方发展公司在原《合作经营协议书》的基础上签订新的《合作经营协议书》。

2009 年 12 月 30 日，南方发展公司在旭飞置业与厦飞龙公司签订了《终止协议》，当日旭飞置业促成南方发展公司与厦飞龙公司签订了新的《合作经营协议书》。

上述交易详见本公司 2009-053 号公告，由于厦飞龙公司的股东之股东与本公司控股股东之间存在关联关系，故该交易行为构成关联交易。因此本次交易买卖差价扣除相关税费后的 384 万元计入资本公积金列示。

（二）报告期内，公司存在以下日常关联交易事项：

1、日常关联交易

（1）2009 年 6 月 10 日，本公司下属公司深圳市旭飞置业顾问有限公司（原名：深圳市中佳飞置业顾问有限公司，下称：旭飞置业）与广州市佳欣怡投资有限公司（下称：佳欣怡公司）签订了《协议书》，旭飞置业为佳欣怡公司所属的环庆花园项目提供前期策划、项目定位、规划设计、报批报建以及营销策划等服务。上述服务共分四个阶段，其中前期策划阶段及规划设计阶段服务费用为 380 万元，营销策划阶段及报批报建阶段服务费用按照营销额的 1.5% 计收，上述费用根据每个阶段的服务项目完成情况分期分批支付。

鉴于佳欣怡公司 2008 年 6 月 25 日前的控股股东深圳市旭飞投资控股有限公司为本公司控股股东的关联方，根据深圳证券交易所《股票上市规则》的规定，在过去十二个月内与本公司存在关联关系的仍是本公司的关联法人，因此本次交易属于关联交易（详见本公司 2009-019 号公告）。

(2) 2006 年 2 月 13 日和 2006 年 4 月 19 日, 公司与深圳市旭飞实业有限公司分别签订了《委托租赁协议书》和《协议书》, 协议内容为: 终止公司与旭飞实业公司原 2003 年 9 月 28 日签订的《委托租赁协议书》; 公司将深圳市福田区八卦二路旭飞花园 A1A2 栋二层 1573.77 平方米和 1426.23 平方米合计 3000 平方米物业委托旭飞公司出租经营; 公司同意旭飞实业公司按其与好又多公司签订的租赁合同约定的租金标准向公司支付上述物业的租金。旭飞公司每季度向公司结算一次, 公司承担租金收入的相应税费。该协议的委托租赁期在好又多公司的租赁期内(至 2016 年 10 月 15 日为止)一直有效(详见 2006 年 2 月 15 日和 5 月 25 日刊登于《证券时报》和中国证监会指定网站的公司公告)。

由于深圳市旭飞实业有限公司早前已与好又多公司签订了关于旭飞花园裙楼整体租赁的长期协议, 因此公司将拥有的旭飞花园裙楼物业委托旭飞实业公司统一出租经营可相对提高租金水平并可为公司带来持续稳定的经济效益。该笔关联交易对公司的独立性未造成任何影响。

报告期内, 公司继续将上述物业委托深圳市旭飞实业有限公司租赁, 实现了租金收入 263.88 万元, 占总营业收入的 22.17%。

- 2、报告期内, 公司无资产收购、出售发生的情况
  - 3、报告期内, 公司没有与关联方共同对外投资发生的关联交易。
  - 4、报告期内, 公司无融资借款关联交易
  - 5、关联债务债权往来
- 截止报告期末, 公司不存在大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金情况。

## 七、重大合同及其履行情况

- 1、本报告期内, 公司重大资产收购及出售。  
详见本章第四条“报告期内, 公司收购及出售资产、企业合并事项”的描述。
- 2、本报告期内, 无其他公司托管公司资产情况。
- 3、本报告期内, 公司无托管其他公司资产情况。
- 4、本报告期内, 公司无委托他人进行现金资产管理事项。
- 5、本报告期内, 公司无重大担保情况。

## 八、公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东承诺事项

2006 年度, 公司股权分置改革工作中的提议股东厦门鑫旺经济开发有限公司、深圳椰林湾投资策划有限公司、珠海市运盛投资策划有限公司、深圳市达润投资策划有限公司和惠州市惠阳盛葆实业有限公司作出特别承诺: 其所持有的旭飞投资非流通股份自股权改革方案实施之日起, 在三十六个月内不通过交易所挂牌交易。在此项承诺期满后, 其通过证券交易所挂牌交易出售股份占本公司股份总数的比例在十二个月内不超过公司总股本的百分之五。

截止本报告期末, 持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东为深圳椰林湾投资策划有限公司、史作敏及厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司(详见本年度报告中“持股 5%以上(含 5%)股东持股变化”)

截止本报告期末, 持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东均遵守法律、法规和规章的规定履行法定承诺,

承诺内容正在履行中。

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳椰林湾投资策划有限公司 厦门市鑫鼎盛证券投资咨询 服务有限公司 史作敏	自股权改革方案实施之日起，所持有的旭飞投资非流通股份在36个月内不通过深交所挂牌交易。在此项承诺期满后，其通过深交所挂牌交易出售股份占本公司股份总数的比例在12个月内不超过公司总股本的5%。	履行中
股份限售承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	厦门旭飞投资股份有限公司、深圳椰林湾投资策划有限公司	本次资产重组时，本公司控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司尚欠本公司 13,504,643.14 元其他应收款。本公司承诺在本次重大资产重组方案获中国证监会核准通过后的 2 个月内，负责全额收回该项债权。同时，椰林湾公司出具承诺，若本公司未能在规定时间内解决对子公司的债权，则椰林湾公司在重组方案获中国证监会核准通过后的 3 个月内代子公司全额偿还上市公司对其的债权。	鉴于本次资产重组尚在审批阶段，该项承诺尚未开始履行
其他承诺	无	无	无

## 九、公司聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司没有继续聘任原公司审计单位五洲松德联合会计师事务所，改聘利安达会计师事务所为本公司 2009 年度的审计单位。报告年度本公司支付给利安达会计师事务所的审计服务报酬为人民币 20 万元，该审计机构自 2009 年 9 月 21 日起开始为本公司提供审计服务。

## 十、报告期内，公司投资者关系管理及接待调研及采访等相关情况

公司董事会办公室负责信息披露和投资者关系管理工作，采用电话、传真、网络、电子邮件、面谈等形式数次与投资者进行交流。公司及相关信息披露义务人在接待股东的电话及来访时，根据深圳证券交易所《上市公司公平信息披露指引》的各项要求，遵循了公平信息披露原则，没有实行差别对待政策，没有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或者泄露非公开信息的情况

报告期内，公司没有接待过机构来访，也没有接待过记者采访。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	会谈内容
2009 年 1-3 月	公司董事会办公室	电话沟通	投资者	1、谈论的主要内容 公司日常经营情况、 公司重大资产重组 及进展情况
2009 年 4-6 月	公司董事会办公室	电话沟通	投资者	
2009 年 7-9 月	公司董事会办公室	电话沟通	投资者	

2009 年 10-12 月	公司董事会办公室	电话沟通	投资者	2、上述接待未提供书面资料
----------------	----------	------	-----	---------------

### 十一、报告期内，公司、公司董事会及董事受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评及深圳证券交易所公开谴责的情形。

2009 年 12 月 14 日，公司原董事杜丽贤在证券交易过程中因未按照《证券法》的相关规定，未能在规定期限内履行报告和披露义务，受到中国证监会的行政处罚（【2009】50 号行政处罚决定书），并被处以 3 万元的罚款。

### 十二、其它重要事项

1、本公司与董政伟于 2007 年 4 月 16 日签订了出售海发大厦 B 座 A-706 室房产使用权的《合同书》，2008 年 11 月 6 日董政伟向福建省厦门市湖里区人民法院提出诉讼，福建省厦门市湖里区人民法院于 2008 年 12 月 18 日作出（2008）湖民初字第 4329 号《民事判决书》，裁定本公司与董政伟签订的《合同书》无效，公司退回海发大厦 B 座 A-706 房房屋使用权预留金 30,000.00 元、房款 67,086.00 元、利息 10,659.16 元，本公司于 2009 年 1 月 19 日支付了上述款项给董政伟（详见本公司 2009-003 号公告）。

2、2008 年 11 月 11 日厦门市湖里区人民法院受理了厦门亿吉尔科技有限公司（以下简称：亿吉尔公司）诉本公司关于房屋买卖合同纠纷一案（案号：【（2008）湖民初字第 4464 号】）。

厦门市湖里区人民法院依法进行了审理，并于 2009 年 3 月 6 日作出了【（2008）湖民初字第 4464 号】《民事判决书》。具体判决如下：

（1）被告厦门旭飞投资股份有限公司应于本判决书生效之日起十日内，退还原告厦门亿吉尔科技有限公司购房款 103328 元及利息（利息按中国人民银行同期同类贷款利率计算，其中 30000 元自 2007 年 1 月 25 日起，73328 元自 2007 年 4 月 24 日起，均计算至本判决确定的退款之日止）。

（2）驳回原告厦门亿吉尔科技有限公司的其他诉讼请求。

另亿吉尔公司主张已支付被告 10000 元的认定问题，法院认为原告出具的收款收据备注为“此款项属转让差价，若客户发生退房，此款项不予退还，出让方不承受税方税收”，经手人为吴敏，但原告未提出证据证明吴敏系被告工作人员，该收据亦未盖有被告发票专用章，且被告否认吴敏系其工作人员，对该证据真实性有异议。故法院认定该收据收款方与被告并非同一主体，对原告于 2007 年 1 月 24 日已支付被告购房款 10000 元的主张不予支持。

截止目前为止，本公司未向法院提起上诉，也未收到法院关于亿吉尔公司的上诉请求；判决书的判决正在履行中（详见本公司 2009-004 号公告）。

3、2009 年 6 月 10 日召开的公司第六届董事会第二十二次会议审议通过本公司与下属公司深圳市旭飞置业顾问有限公司共同投资成立深圳市旭飞投资管理有限公司（下称：投资管理公司），其中公司占 90%股份，应投入注册资本金 2970 万元，现金投入 660 万元，剩余 2310 万元以持有的位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 座 16-18 层共计物业 2104.12 平方米按评估值投入，不足部分以现金补足。旭飞置业应投入注册资本金 330 万元，以现金投入（详见本公司 2009-018 号公告）。截止本报告日，该资产已过户至投资管理公司名下，并办理完工商登记手续。

4、2009 年 8 月 28 日，鑫鼎盛公司在减持本公司股票的过程中，操作人员误将“买入股票”作为“卖出股票”，通过深圳证券交易所系统以 13.50 元/股成本买入本公司股票共计 183,600 股。鑫鼎盛公司由于操作失误造成了此次买卖本公司股票行为违反了《中华人民共和国证券法》第四十七条“上市公司董事、监事、高

级管理人员、持有上市公司股份百分之五以上的股东，将其持有的该公司的股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内买入，由此所得收益归该公司所有，公司董事会应当收到其所得收益”的规定。鑫鼎盛公司已按照规定将其盈利所得收益 179,928 元上缴公司，现其违规买入的 183,600 股已被锁定（详见本公司 2009-038 号公告）。



## 第十章 财务报告

### 审计报告

利安达审字【2010】第 1106 号

#### 厦门旭飞投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的厦门旭飞投资股份有限公司（以下简称“旭飞投资公司”）的财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2009 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表、股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是旭飞投资公司管理层的责任。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，旭飞投资公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了旭飞投资公司 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：1. 如财务报表附注十一所述，截止 2009 年 12 月 31 日，旭飞投资公司第一大股东深圳椰林湾投资策划有限公司正在与贵州永吉房地产开发有限责任公司筹划对旭飞投资公司实施重大资产重组事项，该项重大资产重组结果可能对旭飞投资公司未来经营产生重大影响。2. 如财务报表附注七、8 所述，旭飞投资公司能否变更海发大厦一、二期土地使用性质存在不确定性，该项目开发所发生的成本尚在在建工程中列示，该事项同时导致海发大厦能否被剥离置换存在不确定性和障碍，可能对上述重大资产重组产生影响。本段内容不影响已发表的审计意见。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·北京

二〇一〇年四月二十三日

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	2009-12-31	2008-12-31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七.1	23,307,671.51	23,352,976.25
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七.2		
预付款项	七.4	1,000,000.00	1,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七.3	625,057.72	394,494.70
存货	七.5	10,838.00	10,838.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>24,943,567.23</b>	<b>24,758,308.95</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七.6	78,889,634.60	82,219,631.40
固定资产	七.7	18,253,386.20	18,948,038.08
在建工程	七.8	69,979,123.97	56,113,741.44
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七.9		201,665.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>167,122,144.77</b>	<b>157,483,075.92</b>
<b>资产总计</b>		<b>192,065,712.00</b>	<b>182,241,384.87</b>

## 合并资产负债表（续）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	注释	2009-12-31	2008-12-31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七. 11	10,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七. 12	51,658.71	51,658.71
预收款项			
应付职工薪酬	七. 13		
应交税费	七. 14	-3,155,294.94	-4,372,412.27
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七. 15	35,338,508.10	41,473,354.97
一年内到期的非流动性负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>42,234,871.87</b>	<b>37,152,601.41</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	七. 16	386,036.36	840,782.35
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>386,036.36</b>	<b>840,782.35</b>
<b>负债合计</b>		<b>42,620,908.23</b>	<b>37,993,383.76</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	七. 17	96,195,107.00	96,195,107.00
资本公积	七. 18	61,905,668.82	57,729,868.82
减：库存股			
盈余公积	七. 19	4,590,910.24	4,590,910.24
未分配利润	七. 20	-13,590,800.68	-14,633,108.85
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>149,100,885.38</b>	<b>143,882,777.21</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>343,918.39</b>	<b>365,223.90</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>149,444,803.77</b>	<b>144,248,001.11</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>192,065,712.00</b>	<b>182,241,384.87</b>

## 合并利润表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2009 年度	2008 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>11,902,047.53</b>	<b>4,818,417.03</b>
其中：营业收入	七.21	11,902,047.53	4,818,417.03
<b>二、营业总成本</b>		<b>11,379,216.77</b>	<b>16,159,685.49</b>
其中：营业成本	七.21	3,330,218.80	3,490,388.94
营业税金及附加	七.22	637,322.44	252,810.44
销售费用		200,000.00	2,319,205.70
管理费用		7,187,764.32	8,592,230.08
财务费用	七.23	20,573.50	-291,366.45
资产减值损失	七.24	3,337.71	1,796,416.78
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）			
投资收益（损失以“-”填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>522,830.76</b>	<b>-11,341,268.46</b>
加：营业外收入	七.25	263,196.98	359,572.23
减：营业外支出	七.26	2,084.55	1,173,680.75
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>783,943.19</b>	<b>-12,155,376.98</b>
减：所得税费用	七.27	58,140.53	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>725,802.66</b>	<b>-12,155,376.98</b>
归属于母公司所有者的净利润		1,042,308.17	-11,851,600.88
少数股东损益		-316,505.51	-303,776.10
<b>六、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	七.28	0.0108	-0.1232
（二）稀释每股收益		0.0108	-0.1232
<b>七、其他综合收益</b>			
<b>八、综合收益总额</b>			
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,042,308.17	-11,851,600.88
少数股东损益		-316,505.51	-303,776.10

# 合并现金流量表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2009 年度	2008 年度
<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		11,902,047.53	5,111,220.03
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	七.29	5,499,148.57	2,221,072.80
现金流入小计		17,401,196.10	7,332,292.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,281,124.48	1,000,419.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,292,228.04	2,810,079.79
支付的各项税费		950,103.87	2,867,548.99
支付的其他与经营活动有关的现金	七.29	8,389,131.68	9,192,634.66
现金流出小计		13,912,588.07	15,870,682.44
经营活动产生的现金流量净额		3,488,608.03	-8,538,389.61
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		295,200.00	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		5,000.00	1,332,150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		300,200.00	1,332,150.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,526,107.52	9,529,324.55
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		13,526,107.52	9,529,324.55
投资活动产生的现金流量净额		-13,225,907.52	-8,197,174.55
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		10,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		10,000,000.00	
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		308,005.25	
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		308,005.25	
筹资活动产生的现金流量净额		9,691,994.75	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-45,304.74	-16,735,564.16
加：期初现金及现金等价物余额		23,352,976.25	40,088,540.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		23,307,671.51	23,352,976.25

## 合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

项 目	2009 年金额								
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他
<b>一、上年年末余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-14,633,108.85		365,223.90	144,248,001.11
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年初余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-14,633,108.85		365,223.90	144,248,001.11
<b>三、本年增减变动金额</b>		4,175,800.00				1,042,308.17		-21,305.51	5,196,802.66
（一）净利润						1,042,308.17		-316,505.51	725,802.66
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						1,042,308.17		-316,505.51	725,802.66
<b>（三）所有者投入和减少资本</b>		4,175,800.00						295,200.00	4,471,000.00
1.所有者投入资本								295,200.00	295,200.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他		4,175,800.00							4,175,800.00
<b>（四）利润分配</b>									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配									
4.其他									
<b>（五）所有者权益内部结转</b>									
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									
<b>（六）专项储备</b>									
1.本期提取									
2.本期使用									
<b>四、本年年末余额</b>	96,195,107.00	61,905,668.82			4,590,910.24	-13,590,800.68		343,918.39	149,444,803.77

## 合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

项目	2008 年金额								
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减：库存	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他
<b>一、上年年末余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-2,781,507.97		414,000.00	156,148,378.09
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年初余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-2,781,507.97		414,000.00	156,148,378.09
<b>三、本年增减变动金额</b>						-11,851,600.88		-48,776.10	-11,900,376.98
（一）净利润						-11,851,600.88		-303,776.10	-12,155,376.98
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						-11,851,600.88		-303,776.10	-12,155,376.98
（三）所有者投入和减少资本								255,000.00	255,000.00
1.所有者投入资本								255,000.00	255,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
<b>四、本年年末余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-14,633,108.85		365,223.90	144,248,001.11



## 母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

资 产	附注	2009-12-31	2008-12-31
流动资产：			
货币资金		2,879,892.93	4,728,879.24
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、1	19,560,185.02	11,917,562.44
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		22,440,077.95	16,646,441.68
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	16,300,000.00	10,192,000.00
投资性房地产		78,889,634.60	82,219,631.40
固定资产		389,237.28	18,891,645.64
在建工程		69,979,123.97	56,113,741.44
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		165,557,995.85	167,417,018.48
<b>资产总计</b>		187,998,073.80	184,063,460.16

## 母公司资产负债表（续）

2009 年 12 月 31 日

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

负债和股东权益	附注	2009-12-31	2008-12-31
流动负债：			
短期借款		10,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		51,658.71	51,658.71
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		-4,104,898.19	-4,393,655.42
应付利息			
应付股利			
其他应付款		34,935,938.18	42,562,006.43
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>40,882,698.70</b>	<b>38,220,009.72</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		386,036.36	840,782.35
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>386,036.36</b>	<b>840,782.35</b>
<b>负债合计</b>		<b>41,268,735.06</b>	<b>39,060,792.07</b>
股东权益：			
股本		96,195,107.00	96,195,107.00
资本公积		58,065,668.82	57,729,868.82
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		4,590,910.24	4,590,910.24
未分配利润		-12,122,347.32	-13,513,217.97
外币报表折算差额			
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>146,729,338.74</b>	<b>145,002,668.09</b>
<b>少数股东权益</b>			
<b>股东权益合计</b>		<b>146,729,338.74</b>	<b>145,002,668.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>187,998,073.80</b>	<b>184,063,460.16</b>

## 母公司利润表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十三、3	9,172,539.86	3,227,240.42
减：营业成本		3,330,218.80	3,354,178.54
营业税金及附加		492,193.65	167,412.99
销售费用		200,000.00	2,080,000.00
管理费用		4,018,144.25	4,998,672.62
财务费用		170,203.89	-33,261.16
资产减值损失		-167,778.95	2,011,634.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,129,558.22	-9,351,397.06
加：营业外收入		263,196.98	14,460.73
减：营业外支出		1,884.55	1,171,880.75
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,390,870.65	-10,508,817.08
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,390,870.65	-10,508,817.08
五、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		1,390,870.65	-10,508,817.08

## 母公司现金流量表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

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		6,821,088.32	3,520,043.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,646,663.48	14,230,993.75
经营活动现金流入小计		14,467,751.80	17,751,037.17
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		862,592.62	1,443,382.37
支付的各项税费		658,555.49	2,586,469.90
支付其他与经营活动有关的现金		5,581,108.47	8,104,449.48
经营活动现金流出小计		7,102,256.58	12,134,301.75
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>7,365,495.22</b>	<b>5,616,735.42</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,458,000.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			5,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,458,000.00	5,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,764,476.28	9,301,024.55
投资支付的现金		6,600,000.00	492,000.00
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		20,364,476.28	9,793,024.55
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-18,906,476.28</b>	<b>-9,788,024.55</b>
<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		10,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		308,005.25	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		308,005.25	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,691,994.75</b>	
<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>		<b>-1,848,986.31</b>	<b>-4,171,289.13</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>		<b>4,728,879.24</b>	<b>8,900,168.37</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,879,892.93</b>	<b>4,728,879.24</b>

## 母公司股东权益变动表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

项 目	2009 年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东 权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-13,513,217.97			145,002,668.09
加：会计政策变更									-
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年年初余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-13,513,217.97	-	-	145,002,668.09
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	335,800.00			-	1,390,870.65	-	-	1,726,670.65
（一）净利润						1,390,870.65			1,390,870.65
（二）其他综合收益									-
<b>上述（一）和（二）小计</b>	-	-			-	1,390,870.65	-	-	1,390,870.65
<b>（三）所有者投入和减少资本</b>	-	-			-	-	-	-	-
1.所有者投入资本									-
2.股份支付计入所有者权益的金额									-
3.其他									-
<b>（四）利润分配</b>	-	335,800.00			-	-	-	-	335,800.00
1.提取盈余公积									-
2.提取一般风险准备									-
3.对所有者（或股东）的分配									-
4.其他		335,800.00							335,800.00
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	-	-			-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本									-
2.盈余公积转增股本									-
3.盈余公积弥补亏损									-
4.其他									-
<b>（六）专项储备</b>	-	-			-	-	-	-	-
1.本期提取									
2.本期使用									
<b>四、本年年末余额</b>	96,195,107.00	58,065,668.82			4,590,910.24	-12,122,347.32	-	-	146,729,338.74

## 母公司股东权益变动表

2009 年度

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：元

项 目	2008 年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东 权益	所有者权益合 计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
<b>一、上年年末余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-3,004,400.89			155,511,485.17
加：会计政策变更									-
前期差错更正									
其他									
<b>二、本年年初余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82			4,590,910.24	-3,004,400.89			155,511,485.17
<b>三、本年增减变动金额</b>	-	-	-	-	-	-10,508,817.08	-	-	-10,508,817.08
（一）净利润						-10,508,817.08			-10,508,817.08
（二）其他综合收益									
<b>上述（一）和（二）小计</b>	-	-	-	-	-	-10,508,817.08	-	-	-10,508,817.08
<b>（三）所有者投入和减少资本</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本									-
2.股份支付计入所有者权益的金额									-
3.其他									-
<b>（四）利润分配</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积									-
2.提取一般风险准备									-
3.对所有者（或股东）的分配									-
4.其他									-
<b>（五）所有者权益内部结转</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本									-
2.盈余公积转增股本									-
3.盈余公积弥补亏损									-
4.其他									-
<b>（六）专项储备</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取									
2.本期使用									
<b>四、本年年末余额</b>	96,195,107.00	57,729,868.82	-	-	4,590,910.24	-13,513,217.97	-	-	145,002,668.09

# 厦门旭飞投资股份有限公司

## 财务报表附注

截止 2009 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

### 一、 公司基本情况

#### 1、 历史沿革

厦门旭飞投资股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)前身是厦门市海洋渔业开发公司,于 1984 年 10 月经厦门市水产局批准成立。1992 年 5 月 22 日经厦门市经济体制改革委员会厦体改[1992]011 号文批准改制为股份有限公司,同年 6 月向社会公开发行股票,1993 年 1 月 18 日正式注册成立厦门市海洋渔业开发股份有限公司,1993 年 10 月 26 日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]84 号文批准向社会公开发行人民币普通股 20,750,600 股,并于 1993 年 11 月 1 日在深圳证券交易所上市交易。1995 年 2 月 21 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门海发投资实业股份有限公司,2001 年 5 月 17 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门旭飞实业股份有限公司,2002 年 10 月 29 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门好时光实业股份有限公司,2005 年 6 月 18 日经股东大会审议并经厦门市工商局核准更名为厦门旭飞投资股份有限公司(股票简称旭飞投资)。公司目前的注册资本为人民币 96,195,107.00 元。

公司法定代表人:田峰。注册地:福建省厦门市湖里区寨上长乐路 1 号。

本公司母公司是:深圳椰林湾投资策划有限公司。

本公司实际控制人:黄少良

#### 2、 所处行业

公司所属行业主要为房地产开发行业。

#### 3、 经营范围

本公司经批准的经营范围:对工业、商业、房地产业、文化行业的投资;房地产开发、经营;房地产经纪、代理;物业服务;海洋渔业(不含水产养殖业、捕捞业);电子产品及通讯设备、仪器仪表、文化办公用机械、电子机械及器材制造;代售车、船票;批发、工艺美术品(不含金银首饰)日用百货、金属材料、电器机械及器材、电子产品及通讯设备、建筑材料、汽车零备件、计算机及软件、渔需物资、五金交电化工(化学危险品除外)、塑料制品、橡胶制品、纺织品。

#### 4、 主要产品

公司主要产品是商品房。

#### 5、 公司在报告期间内发生重大并购、重组的有关说明

2009 年 8 月 19 日公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案》。目前正与贵州永吉印务股份有限公司进行筹划资产置换与发行股份购买资产工作,并向证

券监督管理部门报送材料。

## 二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则,并基于本附注第四部份所述的主要会计政策、会计估计而编制。

## 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本年财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### (一) 会计期间

本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

业务收支以人民币以外的货币为主的公司,可以选定其中一种货币为记账本位币,但是编报的财务会计报告折算为人民币。

在境外设立的中国企业向国内报送的财务会计报告,折算为人民币。

### (三) 记账基础和计量属性

本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、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并、具有商业实质的非货币性资产交换、债务重组、投资者投入非货币资产等以公允价值入账外,均采用历史成本记账。

### (四) 现金等价物的确认标准

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

### (五) 公允价值、实际利率法、摊余成本、资产预计未来现金流量的现值

1、公允价值,是指在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中,交易双方应当是持续经营企业,不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模,或在不利条件下仍进行交易。

(1) 存在活跃市场的资产或负债,采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

(2) 不存在活跃市场的资产或负债,参照同类或类似资产交易价格确定其公允价值。

(3) 资产或负债不存在活跃市场的,采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果,应当反



映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他资产或负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

2、实际利率法是指按照资产或负债(含一组资产或负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。

(1)实际利率是指将资产或负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该资产或负债当前账面价值所使用的利率。

(2)在初始确认以摊余成本计量的资产或负债时,就应当计算确定实际利率,并在相关资产或负债预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

在确定实际利率时,考虑资产或负债所有合同条款(包括提前还款权、看涨期权或类似期权等)的基础上预计未来现金流量,但不考虑未来信用损失。

资产或负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及溢价或折价等,在确定实际利率时予以考虑。资产或负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时,采用该资产或负债在整个合同期内的合同现金流量。

3、摊余成本是指该资产或负债的初始确认金额经下列调整后的结果:

(1)扣除已偿还的本金;

(2)加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额;

(3)扣除已发生的减值损失(仅适用于资产)。

4、资产预计未来现金流量的现值,应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产预计未来现金流量的现值所使用的折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。首先以该资产的市场利率为依据。如果该资产的利率无法从市场获得的,使用替代利率(加权平均资金成本、增量借款利率或者其他相关市场借款利率作适当调整后确定)估计。

## (六) 金融工具

### 1、金融资产和金融负债的分类

(1)金融资产在初始确认时划分为以下四类: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。

(2)金融负债在初始确认时划分为以下两类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

### 2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债:在初始计量时以公允价值计量,相关交易费用计入当期损益;后续计量时仍以公允价值计量,其变动计入当期损益。

(2)持有至到期投资、贷款和应收款项:在初始计量时以公允价值计量,交易费用计入初始确认金额,构成成本的组成部分;后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

(3)可供出售金融资产:按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息,单独确认为应收项目。公司在持有可供出售金融资产期间取得的利息或现金股利,确认为投资收益。资产负债表日,公司将可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。公司处置可供出售金融资产时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资收益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资收益。

(4)其他金融负债:在初始计量时以公允价值计量,交易费用计入初始确认金额,构成成本的组成部分;后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,继续确认所转移的金融资产,并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:(1)放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产;(2)未放弃对该金融资产控制的,按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)所转移金融资产的账面价值;(2)因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:(1)终止确认部分的账面价值;(2)终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1)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进行减值测试。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试;对单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

(2)按摊余成本计量的金融资产,期末有客观证据表明其发生了减值的,根据其账面价值与预计未来现金流量现值(不包括尚未发生的未来信用损失)之间的差额计算确认减值损失,短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关(如债务人的信用评级已提高等),原确认的减值损失应当予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(3)可供出售金融资产,如果有客观证据表明该金融资产发生减值,原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失,予以转出,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回。

(4)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过

交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

#### 5、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

##### (1) 坏账的确认标准

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、死亡、资不抵债、现金流严重不足等，经公司董事会批准后，作为坏账损失处理，并冲销原已计提的坏账准备。

##### (2) 坏账准备的计提方法

公司采用备抵法核算坏账损失。资产负债表日，对于单项金额重大的（一般为 500 万元以上）非关联方单位的应收款项，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。对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。各应收款项组合本期坏账准备计提比例，根据公司以前年度与之相同或类似的、具有类似风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合公司现时情况进行确定。

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	2%
1 年以上—2 年（含 2 年）	10%
2 年以上—3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

#### (七) 存货

1、存货在同时满足以下两个条件时，予以确认：

- (1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货在取得时按照实际成本入账。

存货按库存材料、周转材料、低值易耗品、建造合同等进行分类。

存货盘存制度采用永续盘存制。

3、存货的取得按实际成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出库存商品、材料的成本按加权平均法计算确定；发出开发产品的成本按个别计价法计算确定；包装物、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、本公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值，是指在日常经营活动中，存货的估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，本公司确定存货的可变现净值，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额

应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## （八）长期股权投资

### 1、长期股权投资的初始计量

（1）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：

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整盈余公积和未分配利润。

非同一控制下的企业合并，购买方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，加上为进行企业合并发生的各项直接相关费用作为长期股权投资的初始投资成本。

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

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

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

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

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，若交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量时，按照公允价值和应支付的相关税费作为换入的；否则按换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为长期股权投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按受让资产的公允价值入账。

本公司取得长期股权投资，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，作为应收项目处理，不构成取得长期股权投资的成本。

### 2、长期股权投资的后续计量

（1）对下列长期股权投资，采用成本法核算：

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时需按照权益法进行调整。

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。

采用成本法时，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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

（2）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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。被投资单位可辨认净资产的公允价值，应当比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

投资企业取得长期股权投资后，应当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。投资企业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。

投资企业确认被投资单位发生的净亏损，应当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，投资企业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，投资企业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。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当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投资企业的会计政策及会计期间不一致的，应当按照投资企业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。

投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### (3) 投资的转换

本公司因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，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，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。继后期间，自被投资单位分得的现金股利或利润未超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的，分得的现金股利或利润应冲减长期股权投资的成本，不作为投资收益。自被投资单位取得的现金股利或利润超过转换时被投资单位账面留存收益中本公司享有份额的部分，确认为当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

i. 原持有长期股权投资的账面余额与按照原持股比例计算确定应享有原取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值份额之间的差额，属于通过投资作价体现的商誉部分（即原取得投资时投资成本大于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的部分），不调整长期股权投资的账面价值；属于原取得投资时因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益。

ii. 对于新取得的股权部分，应比较新增投资的成本与取得该部分投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，其中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成本；投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，应调整增加长期股权投资的成本，同时计入取得当期的营业外收入。

上述与原持股比例相对应的商誉或是应计入留存收益的金额与新取得投资过程中体现的商誉及计入当期损益的金额应综合考虑，在此基础上确定与整体投资相关的商誉或是因投资成本小于应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额应计入留存收益或是损益的金额。

iii. 对于原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，属于在此期间被投资单位实现净损益中应享有份额的，一方面应当调整长期股权投资的账面

价值，同时调整留存收益；属于其他原因导致的被投资单位可辨认净资产公允价值变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。

在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。

对于原取得投资后至转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时调整留存收益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，应当计入“资本公积——其他资本公积”。

长期股权投资自成本法转为权益法后，未来期间应当按照准则规定计算确认应享有被投资单位实现的净损益及所有者权益其他变动的份额。

#### （4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时需将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。长期股权投资已计提减值准备的，处置时结转相应的减值准备。

### 3、长期股权投资的减值

资产负债表日，本公司及其子公司对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致长期股权投资可收回金额低于其账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复时，需估计其可收回金额。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，同时计提相应的减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## （九）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。

1、投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，成本按以下方法确定：

- （1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- （2）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- （3）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足的应当在发生时计入当期损益。

### 3、后续计量

本公司应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

本公司对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应当将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

#### 4、投资性房地产的减值

本公司在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。投资性房地产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的投资性房地产减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (十) 固定资产

#### 1、固定资产的标准

固定资产，是指同时具有以下特征的有形资产：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- (2) 使用寿命超过一个会计年度。

#### 2、固定资产的确认

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，应分别将各组成部分确认为单项固定资产。

固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，需扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

#### 3、固定资产的计量

本公司固定资产应按成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的场地整理费、运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 与固定资产有关的后续支出，如能满足固定资产确认条件的，可计入固定资产成本。

(4) 确定固定资产成本时，同时考虑预计弃置费用因素。本公司根据或有事项的规定，按照预计弃置费用的现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。

#### 4、固定资产折旧

(1) 除以下情况外，本公司应对所有固定资产计提折旧：

- 已提足折旧继续使用的固定资产；
- 按规定单独估价作为固定资产入账的土地；
- 处于更新改造过程而停止使用的固定资产。

(2) 固定资产折旧方法采用平均年限法，各类固定资产的估计使用年限、预计净残值率及年折旧率如下：

固定资产类别	预计净残值	预计使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	4%	30 年	3.20%
机器设备	4%	8 年	12.00%
运输设备	4%	10 年	9.60%
电子及其他设备	4%	8 年	12.00%

本公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

#### 5、固定资产的减值

在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。固定资产存在减值迹象的，需估计其可收回金额。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，在以后会计期间不得转回。

### (十一) 在建工程

1、在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算，与在建工程直接相关的借款利息支出和外汇折算差额，在工程达到预定可使用状态前计入该项资产的成本。在建工程已达到预定可使用状态时转入固定资产；

2、资产负债表日，本公司对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按单项在建工程的可收回金额低于其账面价值的差额，计提在建工程减值准备，并计入当期损益。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (十二) 无形资产

#### 1、无形资产的确认

(1) 无形资产同时满足下列条件的，予以确认：

与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。

(2) 内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出按照上述规定进行处理。

(3) 本公司自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不确认为无形资产。



## 2、无形资产按照成本进行初始计量。

## 3、无形资产的后续计量

本公司取得的无形资产，使用寿命有限的摊销，使用寿命不确定的不予摊销。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，在使用寿命期间内采用直线法摊销。其他的摊销方式更能体现其经济利益实现方式的，也可采用其他系统合理的方法摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，需改变摊销期限和摊销方法。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定予以摊销。

## 4、无形资产的减值

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。无形资产存在减值迹象的，进行减值测试，估计无形资产的可收回金额。无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其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。

无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销需在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## （十三）商誉

非同一控制下的吸收合并，购买方在购买日应当按照合并中取得的被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，确定的企业合并成本大于取得被购买方可辨认净资产公允价值的差额，确认为商誉。

非同一控制下的控股合并，母公司在购买日编制合并资产负债表时，对于被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。

对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值准备一经计提，在以后会计期间不得转回。

## （十四）长期待摊费用

为已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的长期待摊费用，在费用项目的受益期限内分期平均摊销。

## （十五）维修基金和质量保证金的核算方法

维修基金的核算方法：对于深圳地区的房地产项目，本公司执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》；对于非深圳地区的房地产项目，执行当地的有关规定。

质量保证金的核算方法：在支付工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

## （十六）收入

收入仅在经济利益能够流入企业且相关的收入和成本能够可靠计量，并同时满足下列条件时才确认。

#### 1、销售商品收入

销售商品的收入，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

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

房地产销售在房地产完工验收合格，签订了销售合同，及取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，达到可交付使用状态，在合理的期限内已向购买方发出书面交房通知；履行了合同规定的义务，并符合销售商品收入确认的其他条件时确认收入的实现。

2、房屋租赁收入：与租赁相关的经济利益能够流入企业，租赁收入的金额能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。公司按合同或协议约定的租金在租赁期内按直线法确认为营业收入。

3、来料加工收入：来料加工工缴费收入在收到来料加工装配结汇明细表，与交易相关的经济利益能够流入公司时，确认营业收入的实现。

#### 4、提供劳务收入

- (1) 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供的劳务收入。
- (2) 在资产负债表日，提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 提供劳务的总收入应按与接受劳务方签订的已收或应收的合同或协议价款确定，但合同或协议价款不公允的除外。

物业管理收入在公司已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入公司，相关收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

#### 5、利息收入

按他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算。

### (十七) 成本和费用

1、本公司在生产经营过程中所耗用的各项材料，按实际耗用数量和账面单价计算，计入成本、费用。

2、本公司应支付职工的工资，根据规定的工资标准、工时、产量记录等资料，计算职工工资，计入成本、费用。按规定给予职工的各种工资性质的补贴，也计入各项成本、费用。

3、本公司在生产经营过程中所发生的其他各项费用，以实际发生数计入成本、费用。凡由本期负担而尚未支出的费用，计入本期成本、费用；凡已支出，应当由本期和以后各期负担的费用，分期计入成本、费用。

4、本公司根据生产经营特点和管理要求，确定适合本公司的成本核算对象、成本项目和成本计算方法。成本核算对象、成本项目和成本计算方法一经确定，不得随意变更。

5、本公司的期间费用直接计入当期损益。

## （十八）职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

## （十九）所得税

1、所得税包括当期所得税（当期应交所得税）和递延所得税，均作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

2、本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

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

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

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

4、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，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

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

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

5、本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

## （二十）股份支付

1、股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日，本公司根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入股本的金额，将其转入股本。

3、以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权

情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和负债。在资产负债表日，后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整；在可行权日，调整至实际可行权水平。公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计算，其变动计入当期损益。

## （二十一） 借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用是指公司因借款或发行债券而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

### 2、借款费用资本化期间

（1）当同时满足下列条件时，开始资本化：

资产支出已经发生；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）停止资本化：当所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。以后发生的借款费用计入当期损益。

### 3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销）减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的汇兑差额及辅助费用，在发生时计入当期损益。

## （二十二） 租赁

1、实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

2、经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

3、融资租赁在租赁期开始日，按租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资

产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （二十三） 政府补助

1、政府补助为非货币性资产的，按照公允价值进行初始计量；公允价值不能够可靠取得时则按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与资产相关的政府补助，初始确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，初始确认为递延收益，并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和损失的，直接计入当期损益。

3、已确认的政府补助需要返还时，如果相关的递延收益尚未转销完毕，则冲减递延收益的账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的则直接计入当期损益。

### （二十四） 预计负债

1、当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：

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

2、预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

3、应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有确凿证据表明预计负债账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

### （二十五） 外币折算

1、外币交易

外币交易在初始确认时，采用交易发生时的即期汇率（即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。

在资产负债表日将外币货币性资产和外币货币性负债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产生的汇兑差额记入当期损益，同时调增或调减外币货币性资产和外币货币性负债的记账本位币金额。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按借款费用的规定处理。

在资产负债表日对外币非货币性项目按下列情况处理：

（1）以历史成本计量的外币非货币性项目，在资产负债表日不应改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

（2）以公允价值计量的外币非货币性项目，如交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，本期折算后的记账本位币金额与原记账本位币的金额的差额作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

(1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

(2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 现金流量表现金流量项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

所有年初数和上期实际数按上期折算后的数额列示。

(4) 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，应在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。本公司境外经营的子公司，在编制合并财务报表时，应按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

## (二十六) 企业合并

### 1、同一控制下的企业合并

合并方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。合并方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。

### 2、非同一控制下的企业合并

购买方区别下列情况确定合并成本：一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方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；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；购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；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，将其计入合并成本。

购买方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。

## (二十七) 合并财务报表

1、合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或本公司对被投资单位满足以下条件之一的，均将其纳入合并财务报表的合并范围：

通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并资产负债表以母公司和子公司的资产负债表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后进行编制。合并利润表以母公司和子公司的利润表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并利润表的影响后进行编制。合并现金流量表以母公司和子公司的现金流量表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并现金流量表的影响后进行编制。合并所有者权益变动表以母公司和子公司的所有者权益变动表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并所有者权益变动表的影响后

进行编制。

子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表，使子公司采用的会计政策与母公司保持一致。

子公司的会计期间与母公司不一致的，按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整；或者子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表，使子公司的会计期间与母公司保持一致。

3、子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额，其余额分别下列情况进行处理：公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益；公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额冲减母公司的所有者权益，该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司的所有者权益。

#### 4、外币财务合并报表折算

本公司在境外经营的子公司，编制合并财务报表时，按少数股东在境外经营所有者权益中所享有的份额计算少数股东应分担的外币报表折算差额，并入少数股东权益列示于合并资产负债表。

母公司含有实质上构成对子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目的情况下，在编制合并财务报表时，应分别以下两种情况编制抵销分录：

（1）实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母公司或子公司的记账本位币反映，则该外币货币性项目产生的汇兑差额应转入“外币报表折算差额”；

（2）实质上构成对子公司净投资的外币货币性项目以母、子公司的记账本位币以外的货币反映，则应将母、子公司此项外币货币性项目产生的汇兑差额相互抵销，差额计入“外币报表折算差额”。

如果合并财务报表中各子公司之间也存在实质上构成对另一子公司（境外经营）净投资的外币货币性项目，在编制合并财务报表时应比照上述原则编制相应的抵销分录。

#### 5、报告期内因企业合并增加的子公司的合并财务报表编制

（1）母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初数；编制合并利润表时，将该子公司合并当期年初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司合并当期年初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数。编制合并利润表时，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### 6、在报告期内处置子公司的合并财务报表编制

母公司在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初数；编制合并利润表时，将该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

### （二十八） 主要会计政策、会计估计及会计差错的变更

2006 年度，本公司在厦门湖里寨上长乐路政府划拨用地（土地使用性质为办公自用）开发海发大厦，原综合办公楼改建为普通小户型，通过让渡销售方式对外让渡使用权。本公司将收到的海发大厦的预售款记入预收账款科目，并将取得的房屋预售收入根据福建省厦门市国家税务局厦国税函[2006]1337 号文件的规定计入应纳税所得额申报缴纳企业所得税，本公司认为预收海发大厦款项在未来期间确认收入时可抵减应纳税所得额，因此确认了预收账款形成的递延所得税资产。2008 年度，海发大厦一期已入住，二期仍在建。由于二

期未能及时完工，业主与本公司出现法律纠纷，经法院认定，本公司在开发海发大厦项目时涉嫌非法转让及改变土地建设用途，与业主所签订的合同书为无效合同，本公司认为既然海发大厦的销售合同为无效合同，如果本公司将来未能改变海发大厦的土地性质，那么本公司销售海发大厦使用权的所收到款项是不能确认为收入，因此将预收海发大厦的房款做为预收账款以及确认该预收账款形成的递延所得税资产不符合会计准则的规定。所以本公司在 2008 年度将上述事项做为重大会计差错予以更正，将预收账款 39,684,901.00 元调整至其他应付款，同时冲回预收账款形成的递延所得税资产。此项重大会计差错更正采用追溯调整法，调整了合并财务报表、母公司财务报表期初数，本公司对 2007 年合并财务报表、母公司财务报表的追溯调整列示如下：

(1)2007 年合并资产负债表、利润表追溯调整:

项目	追溯调整前金额	追溯调整数	追溯调整后金额
递延所得税资产	2,414,534.77	(2,414,534.77)	0.00
预收账款	43,456,412.00	(43,456,412.00)	0.00
其他应付款	1,886,000.29	43,456,412.00	45,342,412.29
未分配利润	(366,973.20)	(2,414,534.77)	(2,781,507.97)
所得税费用	411,094.90	1,006,743.93	1,417,838.83

(2)2007 年母公司资产负债表、利润表追溯调整:

项目	追溯调整前金额	追溯调整数	追溯调整后金额
递延所得税资产	2,414,534.77	(2,414,534.77)	0.00
预收账款	43,456,412.00	(43,456,412.00)	0.00
其他应付款	1,359,347.00	43,456,412.00	44,815,759.00
未分配利润	(589,866.12)	(2,414,534.77)	(3,004,400.89)
所得税费用	318,720.51	1,006,743.93	1,325,464.44

## 五、 税 项

本公司主要税项及其税率列示如下:

- 1、增值税：产品销售收入按 17% 税率计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后的余额交纳；其中，自营出口销项税额按“免、抵、退”办法抵减内销产品应纳增值税额；
- 2、营业税：按当期应税收入的 5% 计交；
- 3、城市维护建设税：厦门地区按当期应交增值税、消费税和营业税的 7% 计交；深圳地区按当期应交增值税、消费税和营业税的 1% 计交；
- 4、教育费附加：厦门地区和深圳地区均按当期应交增值税、消费税和营业税的 3% 计交；
- 5、房产税：按房屋原值扣除 30% 的余值后按 1.2% 或按房租收入的 12% 计交；
- 6、企业所得税：根据国发[2007]39 号文，深圳、厦门等经济特区的企业享受的低税率，可以自 2008 年 1



月 1 日起,在新的企业所得税法施行后 5 年内逐步过度到法定税率。即 2008 年按 18%税率执行,2009 年按 20%税率执行,2010 年按 22%税率执行,2011 年按 24%税率执行,2012 年按 25%税率执行。

## 六、 企业合并及合并财务报表

### 1、 子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

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
厦门旭飞房地产开发有限公司	全资子公司	厦门市	房地产开发	1,000.00 万元	房地产开发与经营;批发、零售工艺美术品、日用百货、金属材料、电器机械及器材、电子产品及通信设备、建筑材料、汽车零配件、计算机及软件、渔需物资、五金交电化工、塑料制品、橡胶制品、纺织品;电子产品及通信设备、仪器仪表、文化办公用机械、电器机械及器材制造。
厦门中佳飞物业管理有限公司	全资子公司	厦门市	物业管理	100.00 万元	物业管理和法律、法规未禁止或未规定须经审批的项目,自主选择经营项目,开展经营活动。
深圳市旭飞置业顾问有限公司	全资子公司	深圳市	置业服务	138.00 万元	房地产经纪及房地产信息咨询。
深圳市关注文化传播有限公司	控股子公司	深圳市	服务业	123.00 万元	代订机票,提供打字、复印服务,信息咨询,自有物业租赁,物业管理。
深圳市桐林会所管理有限公司	全资子公司	深圳市	服务业	113.00 万元	会所经营管理。
深圳市旭飞网络技术有限公司	控股子公司	深圳市	网络技术服务	100.00 万元	计算机网络技术。
深圳市旭飞投资管理有限公司	全资子公司	深圳市	投资实业	3300.00 万元	投资兴办实业、房地产开发、股权投资、信息咨询、企业管理咨询、文化活动策划、国内贸易。

#### 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

子公司名称	期末实际投资金额	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%
厦门旭飞房地产开发有限公司	1,000.00 万元	0.00	100	100
厦门中佳飞物业管理有限公司	100.00 万元	0.00	100	100
深圳市旭飞置业顾问有限公司	138.00 万元	0.00	100	100
深圳市关注文化传播有限公司	56.58 万元	0.00	46	51
深圳市桐林会所管理有限公司	113.00 万元	0.00	100	100
深圳市旭飞网络技术有限公司	70.00 万元	0.00	70	70
深圳市旭飞投资管理有限公司	3300.00 万元	0.00	100	100

#### 通过设立或投资等方式取得的子公司 (续)

子公司名称	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
厦门旭飞房地产开发有限公司	是			
厦门中佳飞物业管理有限公司	是			
深圳市旭飞置业顾问有限公司	是			
深圳市关注文化传播有限公司	是	343,918.39	-316,505.51	

深圳市桐林会所管理有限公司	是			
深圳市旭飞网络技术有限公司	是			7,118.00
深圳市旭飞投资管理有限公司	是			

## 2、 合并范围发生变更的说明

### (1) 合并范围变更及理由

2009 年 6 月 10 日,本公司与控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司共同投资设立深圳市旭飞投资管理有限公司,并拥有其 100%的股权,所以本报告合并财务报表的合并范围增加了深圳市旭飞投资管理有限公司。

### (2) 对本公司拥有其半数及半数以下表决权比例的公司,纳入合并范围的原因

序号	被投资单位名称	股权比例	纳入合并范围原因
1	深圳市关注文化传播有限公司	46%	深圳市关注文化传播有限公司的主要管理人员由本公司委派,本公司可对深圳市关注文化传播有限公司实施控制

## 七、 合并财务报表项目注释

### 1、 货币资金

项 目	2009-12-31	2008-12-31
库存现金	912,508.32	443,513.93
银行存款	22,395,163.19	22,909,462.32
合 计	23,307,671.51	23,352,976.25

### 2、 应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露

种 类	2009-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	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	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00
其他不重大应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00

续表:

种 类	2008-12-31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	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	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00

其他不重大应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	70,560.00	100.00	70,560.00	100.00

(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：

账 龄	2009-12-31			2008-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例%		金额	比例%	
3 年以上	70,560.00		70,560.00	70,560.00	70,560.00	

该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(3) 应收账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(4) 应收账款金额单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例%
深圳隆德信建设有限公司	本公司工程施工方	70,560.00	3 年以上	100.00

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	2009-12-31				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大的其他应收款	3,095,937.89	61.57	3,095,937.89	70.31	
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	1,147,700.98	22.82	996,507.98	22.63	
其他不重大其他应收款	784,693.94	15.61	310,829.22	7.06	
合 计	5,028,332.81	100.00	4,403,275.09	100.00	

续表：

种 类	2008-12-31				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	比例%	
单项金额重大的其他应收款	3,095,937.89	64.57	3,095,937.89	70.36	
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	1,147,700.98	23.94	875,553.58	19.90	
其他不重大其他应收款	550,793.21	11.49	428,445.91	9.74	
合 计	4,794,432.08	100.00	4,399,937.38	100.00	

(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其他应收款：

账 龄	2009-12-31		2008-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
2 年以上	1,147,700.98	22.82%	996,507.98	1,147,700.98	23.94%	875,553.58

该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(3) 其他应收款按账龄披露：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额 金额	比例%	坏账准备	账面余额 金额	比例%	坏账准备
1 年以内	240,750.73	4.79	11,778.42	48,173.65	1.00	963.47
1-2 年	45,173.65	0.9	6,763.36	367,236.00	7.66	19,951.48
2-3 年	364,386.00	7.25	151,193.00	2,049,285.89	42.74	2,049,285.89
3 年以上	4,378,022.43	87.07	4,233,540.31	2,329,736.54	48.59	2,329,736.54
合 计	<u>5,028,332.81</u>	<u>100.00</u>	<u>4,403,275.09</u>	<u>4,794,432.08</u>	<u>100.00</u>	<u>4,399,937.38</u>

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例%
三亚市金海旅业有限公司	业务往来单位	2,049,285.89	3 年以上	40.75
同安新店冷冻厂	业务往来单位	1,046,652.00	3 年以上	20.82
厦门海洋科技开发有限公司	业务往来单位	685,314.98	3 年以上	13.63
海南三亚"碧海蓝天"项目	业务往来单位	160,000.00	3 年以上	3.18
中国社会福利网教育基金	业务往来单位	<u>150,000.00</u>	1 年以内	<u>2.98</u>
合 计		<u>4,003,252.87</u>		<u>81.36</u>

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2009-12-31		2008-12-31	
	金额	比例%	金额	比例%
1-2 年	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	100.00

(2) 预付款项单位情况

单位名称	与本公司关系	2009-12-31	时间	未结算原因
北京中安达旅游度假服务有限公司	本公司合作单位	1,000,000.00	2008-9-30	天津市旅游育才职业技术学校改扩建项目的合的履约金

(3) 本报告期预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

5、 存货

(1) 存货分类

项 目	2009-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	419.00	0.00	419.00

低值易耗品	10,419.00	0.00	10,419.00
合 计	10,838.00	0.00	10,838.00

续表

项 目	2008-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	419.00	0.00	419.00
低值易耗品	10,419.00	0.00	10,419.00
合 计	10,838.00	0.00	10,838.00

## 6、 投资性房地产

按成本模式进行计量的投资性房地产

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
一、 账面原价合计	104,057,836.80	0.00	0.00	104,057,836.80
房屋、建筑物	104,057,836.80	0.00	0.00	104,057,836.80
二、 累计折旧和累计摊销合计	21,838,205.40	3,329,996.80	0.00	25,168,202.20
房屋、建筑物	21,838,205.40	3,329,996.80	0.00	25,168,202.20
三、 投资性房地产账面净值合计	82,219,631.40			78,889,634.60
房屋、建筑物	82,219,631.40			78,889,634.60
四、 投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋、建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
五、 投资性房地产账面价值合计	82,219,631.40			78,889,634.60
房屋、建筑物	82,219,631.40			78,889,634.60

注：本年投资性房地产计提折旧 3,329,996.80 元。

## 7、 固定资产

固定资产情况

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
一、 账面原值合计	21,114,394.38	14,099.00	359,720.00	20,768,773.38
房屋及建筑物	20,098,010.04	0.00	0.00	20,098,010.04
运输设备	554,887.00	0.00	359,720.00	195,167.00
电子及其他设备	461,497.34	14,099.00	0.00	475,596.34
二、 累计折旧合计	2,166,356.30	711,133.98	362,103.10	2,515,387.18
房屋及建筑物	1,636,519.00	642,480.00	0.00	2,278,999.00
运输设备	380,000.00	18,720.00	359,720.00	39,000.00
电子及其他设备	149,837.3	47,550.88	0.00	197,388.18
三、 固定资产账面净值合计	18,948,038.08			18,253,386.20
房屋及建筑物	18,461,491.04			17,819,011.04
运输设备	174,887.00			156,167.00
电子及其他设备	311,660.04			278,208.16
四、 减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
房屋及建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00

电子及其他设备	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产账面价值合计	18,948,038.08			18,253,386.20
房屋及建筑物	18,461,491.04			17,819,011.04
运输设备	174,887.00			156,167.00
电子及其他设备	311,660.04			278,208.16

注：固定资产累计折旧增加额中，本年计提 711,133.98 元。

### 8、在建工程

#### (1) 在建工程明细

项 目	2009-12-31			2008-12-31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
海发大厦	69,979,123.97	0.00	69,979,123.97	56,113,741.44	0.00	56,113,741.44

#### (2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	2008-12-31	本年增加	转入固定资产	其他减少	2009-12-31
海发大厦	56,113,741.44	13,865,382.53	0.00	0.00	69,979,123.97

续表：

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资		资金来源
			本化金额	本期利息资本化率%	
海发大厦	95%	122,851.62	122,851.62	6.372%	银行借款

(3)截止 2009 年 12 月 31 日,本公司在建工程不存在减值情况。

(4) 2009 年 6 月 30 日本公司以在建工程海发大厦二期办公房产连同土地使用权为抵押,账面原值为 37,727,523.61 元,银行借款信息详见附注七、11。

(5) 2006 年度公司在厦门湖里寨上长乐路政府划拨用地(土地使用性质为办公自用)开发海发大厦,原综合办公楼改建为普通小户型,通过让渡销售方式对外让渡使用权。截止 2009 年 12 月 31 日,海发大厦一期已入住,二期即将完工。

(6)由于在开发海发大厦项目时被厦门市国土资源局认定为非法转让及改变土地建设用途,经法院判决与提取诉讼的业主所签订的合同书为无效合同,旭飞投资公司能否变更海发大厦一、二期土地使用性质存在不确定性,导致销售海发大厦使用权的所收到款项暂不能确认为收入,该项目开发所发生的成本尚在在建工程中列示。

### 9、长期待摊费用

项 目	2008-12-31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2009-12-31
办公室装修费	201,665.00	13,300.00	214,965.00	0.00	0.00

### 10、资产减值准备

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少		2009-12-31
			转回	转销	
坏账准备	4,470,497.38	3,337.71	0.00	0.00	4,473,835.09

### 11、短期借款

类 别	2009-12-31	2008-12-31
抵押借款	10,000,000.00	0.00

2009 年 6 月 30 日本公司以在建工程海发大厦二期办公房产连同土地使用权为抵押,向兴业银行股份有限公司厦门分行抵押贷款 10,000,000.00 元,期限为一年,年利率为 6.372%。

### 12、应付账款

#### (1) 按账龄列示

账 龄	2009-12-31	2008-12-31
3 年以上	51,658.71	51,658.71

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日,应付账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的款项情况。

### 13、应付职工薪酬

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	0.00	2,917,360.89	2,917,360.89	0.00
二、职工福利费	0.00	240,198.00	240,198.00	0.00
三、社会保险费	0.00	124,899.95	124,899.95	0.00
其中： 医疗保险费	0.00	37,588.00	37,588.00	0.00
基本养老保险费	0.00	74,529.51	74,529.51	0.00
年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
失业保险费	0.00	5,743.17	5,743.17	0.00
工伤保险费	0.00	2,668.62	2,668.62	0.00
生育保险费	0.00	4,370.65	4,370.65	0.00
四、住房公积金	0.00	9,769.20	9,769.20	0.00
五、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
六、工会经费和职工教育经费	0.00	0.00	0.00	0.00
七、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
八、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
九、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	0.00	3,292,228.04	3,292,228.04	0.00

### 14、应交税费

税 种	2009-12-31	2008-12-31
营业税	-2,092,545.66	-2,303,205.68
企业所得税	99,577.48	-818,363.87
城市维护建设税	-148,367.75	-163,815.97
教育费附加	-84,016.76	-92,560.16
土地增值税	-1,017,418.85	-1,017,418.85
房产税	63,764.22	18,991.94
印花税	-12,318.76	-12,318.76
堤围税	-79.18	15.78
个人所得税	36,110.32	16,263.30
合 计	-3,155,294.94	-4,372,412.27

### 15、其他应付款

#### (1) 账龄

账 龄	2009-12-31	2008-12-31
1 年以内	606,029.53	4,575,582.84
1 至 2 年	4,272,236.44	13,862,192.94
2 至 3 年	10,184,662.94	21,984,173.40
3 年以上	20,275,579.19	1,051,405.79
合计	35,338,508.10	41,473,354.97

(2) 截止 2009 年 12 月 31 日,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的款项情况。

#### (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况:

单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
海发一期订金	6,900,000.00	3 年以上	待结转收入
海发二期订金	4,560,000.00	3 年以上	待结转收入
海发大厦一期合同房款	17,500,496.00	1-3 年	待结转收入
海发大厦二期合同房款	4,488,841.00	1-3 年	待结转收入
合 计	33,449,337.00		

本账户余额中包含收取的海发大厦一、二期合同款及订金 33,449,337.00 元,占期末账户余额的 94.65%。

### 16、预计负债

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
预提利息	840,782.35	-78,268.98	382,477.01	386,036.36

本公司在开发海发大厦项目时,未遵照相关规定改变土地建设用途,导致海发大厦的原预收房款被要求退回并承担对应利息。本公司依据未来很可能赔付的情况计提 386,036.36 元负债。详细情况见附注九。

### 17、股本

项 目	2008-12-31	本期变动增减 (+、-)				小 计	数量单位: 股
		发行新股	送股	公积金转股	其他		2009-12-31
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	40,266,455			-24,252,620	-24,252,620	16,008,235	
其中: 境内法人持股	40,262,255			-26,444,265	-26,444,265	13,817,990	
境内自然人持股	4,200			2,186,045	2,186,045	2,190,245	
4. 外资持股							
其中: 境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	40,266,455			-24,258,220	-24,258,220	16,008,235	
二、无限售条件流通股							
1.人民币普通股	55,928,652			24,258,220	24,258,220	80,186,872	
2.境内上市的外资股							
3.境外上市的外资股							
4.其他							
无限售条件流通股合计	55,928,652			24,252,620	24,252,620	80,181,272	
股份总数	96,195,107					96,195,107	

本公司由于实施股权分置改革,本期有 24,252,620 股有限售条件的流通股转为无限售条件的流通股。



**18、 资本公积**

类 别	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
股本溢价	57,729,868.82	0.00	0.00	57,729,868.82
其他	0.00	4,175,800.00	0.00	4,175,800.00
合计	57,729,868.82	4,175,800.00	0.00	61,905,668.82

本公司将收到本公司关联方广州市佳欣怡投资有限公司的购销合同违约金 335,800.00 元和转让华隆园经营权收入扣除相关税费后净额 3,840,000.00 元转入资本公积列示,详见附注八、5 关联交易的说明。

**19、 盈余公积**

类 别	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-12-31
法定盈余公积	4,590,910.24	0.00	0.00	4,590,910.24

**20、 未分配利润**

项 目	2009-12-31	2008-12-31
调整前上年末未分配利润	-14,633,108.85	-2,781,507.97
调整年初未分配利润合计数	0.00	0.00
调整后年初未分配利润	-14,633,108.85	-2,781,507.97
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,042,308.17	-11,851,600.88
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
年末未分配利润	-13,590,800.68	-14,633,108.85

**21、 营业收入及营业成本**

(1) 营业收入

项 目	2009年度	2008年度
主营业务收入	11,898,047.53	4,808,117.02
其他业务收入	4,000.00	10,300.00
营业收入合计	11,902,047.53	4,818,417.02
主营业务成本	3,329,996.80	3,466,207.20
其他业务成本	222.00	24,181.74
营业成本合计	3,330,218.80	3,490,388.94

(2) 主营业务明细 (按业务类别列示)

行业名称	2009年度		2008年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金及物管劳务	7,538,047.53	3,329,996.80	3,973,052.03	3,329,996.80
代理及其他劳务	4,360,000.00	0.00	845,365.00	160,392.14
合 计	<u>11,898,047.53</u>	<u>3,329,996.80</u>	<u>4,818,417.03</u>	<u>3,490,388.94</u>

## 22、 营业税金及附加

项 目	2009年度	2008年度	计缴标准
营业税	594,902.40	240,532.88	应税收入的5%
城建税	2,1912.39	4,673.672	流转税的1%、 7%
教育费附加	20,507.65	7,594.05	流转税的3%
其他	0.00	9.83	按税法规定
合 计	<u>637,322.44</u>	<u>252,810.432</u>	

## 23、 财务费用

项 目	2009年度	2008年度
利息支出	185,153.63	0.00
减：利息收入	178,420.57	300,495.16
银行手续费及其他	13,840.44	9,128.71
合 计	<u>20,573.50</u>	<u>-291,366.45</u>

## 24、 资产减值损失

项 目	2009年度	2008年度
一、坏账损失	3,337.71	1,796,416.78
二、存货跌价损失	0.00	0.00
合 计	<u>3,337.71</u>	<u>1,796,416.78</u>

## 25、 营业外收入

### 营业外收入明细

项 目	2009年度	2008年度
非流动资产处置利得	5,000.00	349,821.50
其中：固定资产处置利得	5,000.00	349,821.50
预计负债转回	78,268.98	0.00
其他	179,928.00	9,750.73
合 计	<u>263,196.98</u>	<u>359,572.23</u>

注：营业外收入-其他主要系指没收厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司股票违规买卖收益 179,928.00 元。

## 26、 营业外支出

项 目	2009年度	2008年度
罚款支出	2,084.55	2,088.26
违约金	0.00	280,412.61
预计负债	0.00	840,782.35
其他	0.00	50,397.53
合 计	<u>2,084.55</u>	<u>1,173,680.75</u>

## 27、 所得税费用

项 目	2009年度	2008年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	58,140.53	0.00
递延所得税调整	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>58,140.53</u>	<u>0.00</u>

## 28、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	2009 年度		2008 年度	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.0108	0.0108	-0.1232	-0.1232
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0372	-0.0372	-0.1147	-0.1147

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益=P1/(S0 + S1 + Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或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。

## 29、 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

项 目	2009年度	2008年度
利息收入	178,420.57	300,495.16
代收物业管理费、水电费	0.00	571,678.27
海发大厦订金	0.00	1,020,000.00
转让华隆园经营权收入	4,800,000.00	0.00
罚没收入	184,928.00	0.00
合同违约金收入	335,800.00	
其他	<u>0.00</u>	<u>328,899.37</u>
合 计	<u>5,499,148.57</u>	<u>2,221,072.80</u>

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009 年度	2008 年度
差旅费	295,780.26	491,299.87
海发大厦退房款	7,122,822.00	4,344,726.61
证券费	230,800.00	178,930.36
广告费	0.00	99,031.00
销售海发大厦代理费	200,000.00	450,000.00
其他往来及零星支出	539,729.42	3,628,646.82
合 计	8,389,131.68	9,192,634.66

### 30、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2009年度	2008年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	725,802.66	-12,155,376.98
加：资产减值准备	3,337.71	1,796,416.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,041,130.78	4,055,281.46
无形资产摊销		0.00
长期待摊费用摊销	214,965.00	26,635.00
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)	-5,000.00	0.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	0.00	50,397.53
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	185,153.63	0.00
投资损失(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	0.00	0.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	0.00	-419.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-227,225.31	-813,388.38
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,666,673.77	-2,338,718.37
其他	0.00	840,782.35
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,488,608.03</u>	<u>-8,538,389.61</u>
<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	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	23,307,671.51	23,352,976.25
减：现金的期初余额	23,352,976.25	40,088,540.41
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-45,304.74	-16,735,564.16

**(2) 现金和现金等价物的构成**

项 目	2009年度	2008年度
一、 现金	23,307,671.51	23,352,976.25
其中：库存现金	912,508.32	443,513.93
可随时用于支付的银行存款	22,395,163.19	22,909,462.32
二、 现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、 年末现金及现金等价物余额	23,307,671.51	23,352,976.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

**八、 关联方及关联交易**

**1、 本企业的母公司情况**

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
深圳椰林湾投资策划有限公司	本公司第一大股东	有限责任公司	深圳市	郑嘉猷	投资	100 万元

续表：

母公司名称	母公司对本企业的控股比例	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
深圳椰林湾投资策划有限公司	25.04%	25.04%	黄少良	自然人

**2、 本企业的子公司情况**

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 (%)
厦门旭飞房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任	厦门市	田峰	房地产开发	1,000.00 万	100	100
厦门中佳飞物业管理有限公司	全资子公司	有限责任	厦门市	刘维业	物业管理	100.00 万	100	100
深圳市旭飞置业顾问有限公司	全资子公司	有限责任	深圳市	郑嘉猷	置业服务	138.00 万	100	100
深圳市关注文化传播有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	谢建文	服务业	123.00 万	46	51
深圳市桐林会所管理有限公司	全资子公司	有限责任	深圳市	曹玉鸥	服务业	113.00 万	100	100
深圳市旭飞网络技术有限公司	控股子公司	有限责任	深圳市	李厚洋	网络技术服务	100.00 万	70	70
深圳市旭飞投资管理有限公司	全资子公司	有限责任	深圳市	田峰	投资实业	3300.00 万	100	100

### 3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳中旭投资咨询有限公司	同受实际控制人的控制
深圳市富怡投资咨询有限公司	同受实际控制人的控制
香港远基有限公司	同受实际控制人的控制
广东旭飞集团有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制
深圳华逸园房地产开发有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制
香港佳怡投资投资有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制
广州市佳欣怡投资有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制
深圳市志诚物业管理有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制
深圳市旭飞实业有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制
深圳市好时光文化发展有限公司	过去 12 个月同受实际控制人的控制

注:本公司董事会于 2009 年 4 月 29 日收到第一大股东深圳椰林湾投资策划有限公司关于其控股股东变更事宜的通知。根据广东旭飞集团有限公司、深圳市旭飞实业有限公司与深圳中旭投资咨询有限公司、深圳市富怡投资咨询有限公司于 2009 年 4 月 21 日签订的《股权转让协议书》,椰林湾公司的控股股东广东旭飞集团有限公司、深圳市旭飞实业有限公司将其持有椰林湾的股权转让给深圳中旭投资咨询有限公司、深圳市富怡投资咨询有限公司。股权转让后,深圳中旭投资咨询有限公司、深圳市富怡投资咨询有限公司分别持有椰林湾公司 90%、10%的股权。2009 年 4 月 30 日上述股权转让工商过户手续全部办理完毕。

### 4、关联交易情况

#### (1) 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州市佳欣怡投资有限公司	提供劳务	深圳旭飞置业顾问有限公司为其提供项目策划活动	参考市场价	1,800,000.00	100.00%		

注:根据本公司之控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司与广州市佳欣怡投资有限公司于 2009 年 6 月签订的《协议书》,深圳市中佳飞置业顾问有限公司(现名为深圳市旭飞置业顾问有限公司)为广州市佳欣怡投资有限公司所属的环庆花园项目提供前期策划、项目定位、规划设计、报批报建及营销策划等活动,截止 2009 年 12 月 31 日深圳市旭飞置业顾问有限公司已收到广州市佳欣怡投资有限公司的 180 万元服务费收入。

#### (2) 关联承包情况

出包方名称	承包方名称	承包资产情况	承包资产涉及金额	承包起始日	承包终止日	承包收益	承包收益确定依据	承包收益对公司影响
厦门旭飞投资股份有限公司	深圳市旭飞实业有限公司	旭飞花园 A1/A2 栋裙楼		1999-4-16	2014-10-15	2,638,773.06	参照市场价	2,638,773.06

根据本公司与深圳市旭飞实业有限公司签订的《旭飞花园 A1A2 栋裙楼承包经营协议书》及其补充协议

书,本公司将拥有的旭飞花园 A1/A2 栋裙楼交给深圳市旭飞实业有限公司承包经营,2009 年深圳市旭飞实业有限公司向本公司分别支付承包租赁费 2,638,773.06 元。

(3) 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情 况	租赁资产涉 及金额	租赁起始 日	租赁终止 日	租赁收益	租赁收益确定依 据	租赁收益对公 司影响
厦门旭飞投资股份有 限公司	广东旭飞集团有 限公司	旭飞花园 C 栋 17 层		2009 年 1 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	960,000.00	参照市场价	960,000.00
厦门旭飞投资股份有 限公司	深圳市志诚物业 管理有限公司	旭飞花园 C 栋 18 楼		2009 年 7 月 1 日	2011 年 6 月 30 日	480,000.00	参照市场价	480,000.00

注:A.根据本公司与广东旭飞集团有限公司签订的《租赁协议书》,广东旭飞集团有限公司租用本公司位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 栋 17 层用于办公,租赁期自 2009 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日,每月租金 8 万元,2009 年广东旭飞集团有限公司支付本公司租金 96 万元。

B.根据本公司与深圳市志诚物业管理有限公司签订的《租赁协议书》,深圳市志诚物业管理有限公司租用本公司位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 栋 18 层部份办公室用于办公,租赁期自 2009 年 7 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日,每月租金 8 万元,2009 年广东旭飞集团有限公司支付本公司租金 48 万元。

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	关联交易类 型	关联交易定价 原则	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的 比例(%)	金额	占同类交易金额 的比例(%)
深圳市好时光文 化发展有限公司	厦门旭飞房地产开发有 限公司将持有深圳关注 文化传播有限公司的 18%的股权	股权转让	成本价	221,400.00	34.80%		
深圳市桐林会所 管理有限公司	深圳关注文化传播有限 公司将持有的深圳市旭 飞置业顾问有限公司的 30%的股权转让	股权转让	成本价	414,000.00	65.20%		

注:A.2009 年 5 月 22 日,厦门旭飞房地产开发有限公司将持有的深圳关注文化传播有限公司的 18%的股权以 22.14 万元转让给深圳市好时光文化发展有限公司。

B.2009 年 7 月 10 日,深圳市关注文化传播有限公司将持有的深圳市旭飞置业顾问有限公司的 30%的股权以 41.4 万元转让给深圳市桐林会所管理有限公司。

(5) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州市佳欣怡投资有限公司	购销合同违约	其他	协议价	335,800.00	100.00%		
深圳厦飞龙置业发展有限公司	华隆园经营权买卖	其他	协议价	14,800,000.00	100.00%		
南方发展(新加坡)有限公司	华隆园经营权买卖	其他	协议价	19,600,000.00	100.00%		

注: A. 本公司与广州市佳欣怡投资有限公司签订钢材购销合同后,因对方单方违约合同未实际履行。2009 年 9 月本公司收到广州市佳欣怡投资有限公司违约金收入 335,800.00 元,并计入资本公积列示。

B. 2009 年 12 月 29 日,本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司以 1480 万元从深圳厦飞龙置业发展有限公司处取得华隆园项目合作经营权。2009 年 12 月 30 日,深圳市旭飞置业顾问有限公司将华隆园项目合作经营权以人民币 1960 万元价格转让给南方发展(新加坡)有限公司。本公司将华隆园经营权买卖差价扣除相关税费后的 384 万元,计入资本公积列示。

另有其他关联交易:

C. 2009 年支付关键管理人员报酬(包括采用货币、实物形式和其他形式的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价证券等)总额为 86.26 万元。

D. 2009 年 6 月 10 日,本公司与本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司共同投资设立深圳市旭飞投资管理有限公司。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 关联方应收应付款项余额

项目名称	关联方	2009-12-31	2008-12-31
其他应收款	深圳市旭飞实业有限公司	22,176.00	22,176.00

## 九、或有事项

2007 年 8 月 24 日,厦门市国土资源与房产管理局向本公司下达了《责令停止违法行为通知书》,指出本公司在开发海发大厦项目时涉嫌非法转让及改变土地建设用途,并提出了停止有关行为的处理意见。

由于上述事项可能导致:一、海发大厦的预收房款暂未能确认为收入;二、因公司与客户签订的海发大厦出售使用权的合同被认定为无效合同,同时存在被起诉并败诉的风险。本公司截止 2009 年 12 月 31 日计提了 386,036.36 元赔付利息。

## 十、承诺事项

资产负债表日,本公司不存在应披露的重大承诺事项。



## 十一、 资产负债表日后事项

1、2009 年 7 月 23 日，本公司第一大股东深圳椰林湾投资策划有限公司与贵州永吉房地产开发有限责任公司（以下简称“永吉房开”）正式签署了《关于对厦门旭飞投资股份有限公司实施重大资产重组之战略合作协议》。协议的主要内容为：永吉房开及贵州永吉印务股份有限公司（永吉房开的子公司，以下称“永吉印务”）其他股东以其持有的永吉印务 100%的股权与旭飞投资全部资产与负债进行置换，资产置换的差额部分由旭飞投资公司向永吉房开及永吉印务其他股东发行股份进行购买。重组完成后，旭飞投资公司将成为一家以印刷为主营业务的公众上市公司。截止本报告日，本次重大资产重组尚未完成相关批准程序。

2、2010 年 2 月 3 日本公司将位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 座 16 至 18 层投入深圳市旭飞投资管理公司，以作为本公司第 2 期资本投入，该项固定资产评估值为 23,560,280.00 元。

3、2010 年 2 月 11 日，厦门旭飞房地产开发有限公司将持有深圳市关注文化传播有限公司 46%的股份全部转让给深圳市富怡投资咨询有限公司。

## 十二、 其他重要事项

### 1、 诉讼事项

（1）本公司与董政伟于 2007 年 4 月 16 日签订了出售海发大厦 B 座 A-706 室房产使用权的《合同书》，2008 年 11 月 6 日董政伟向福建省厦门市湖里区人民法院提出诉讼，福建省厦门市湖里区人民法院于 2008 年 12 月 18 日作出（2008）湖民初字第 4329 号《民事判决书》，裁定本公司与董政伟签订的《合同书》无效，退回了海发大厦 B 座 A-706 房房屋使用权预留金 30,000.00 元、房款 67,086.00 元、利息 10,659.16 元，本公司于 2009 年 1 月 19 日支付了上述款项给董政伟。

### 2、 股权投资情况

（1）2009 年 2 月 18 日，李厚洋、曹玉鸥、杨洪祥分别将其持有的深圳市旭飞商务连锁有限公司的 20%、5%、5%股权以 24.6 万元、6.15 万元、6.15 万元转让给本公司的控股子公司厦门旭飞房地产开发有限公司，本公司将持有的深圳市旭飞商务连锁有限公司的 40%股权以 49.2 万元转让给厦门旭飞房地产开发有限公司。

2009 年 5 月 22 日，深圳市旭飞商务连锁有限公司更名为深圳市关注文化传播有限公司，深圳市中佳飞置业顾问有限公司（现名为深圳市旭飞置业顾问有限公司）将持有的深圳市关注文化传播有限公司的 30%股权全部转让，18%的股权以 22.14 万元转让给肖华，12%的股权以 14.76 万元转让给谢建文；厦门旭飞房地产开发有限公司将持有的深圳关注文化传播有限公司的 18%的股权以 22.14 万元转让给深圳市好时光文化发展有限公司，将 6%的股权以 7.38 万元转让给谢建文。

2009 年 12 月 22 日，广东旭飞集团有限公司将持有的深圳市关注文化传播有限公司的 18%股权全部转让给深圳好时光文化发展有限公司；谢建文将持有的深圳市关注文化传播有限公司的 18%股权全部转让给深圳好时光文化发展有限公司；肖华持有的深圳市关注文化传播有限公司的 18%股权全部转让给深圳好时光文化发展有限公司。

（2）2009 年 6 月 10 日，本公司召开董事会决定由本公司与本公司控股子公司深圳市旭飞置业顾问有限公司共同投资设立深圳市旭飞投资管理有限公司，注册资本为 3300 万元，本公司占 90%股权，以现金投入 660 万元，剩余 2310 万元以位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 座 16 至 18 层按评估值投入，不足部分以现金补足，深圳市中佳飞置业顾问有限公司（现名为深圳市旭飞置业顾问有限公司）以现金 330 万元投入占 10%的股权。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已投入现金 660 万元，深圳市中佳飞置业顾问有限公司（现名为深圳市

旭飞置业顾问有限公司)已投入现金 330 万元。2010 年 2 月 3 日本公司将位于深圳市八卦二路旭飞花园 C 座 16 至 18 层作为本公司第 2 期资本投入,该项固定资产评估值为 23,560,280.00 元。

(6)2009 年 7 月 10 日,深圳关注文化传播有限公司将持有的深圳市旭飞置业顾问有限公司的 30%的股权以 41.4 万元转让给深圳市桐林会所管理有限公司。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 其他应收款

##### (1) 其他应收款构成

种 类	2009-12-31		坏账准备	
	账面余额 金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	21,519,792.07	89.64	3,108,034.75	69.88
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	1,561,700.98	6.51	1,037,907.98	23.34
其他不重大其他应收款	926,068.11	3.86	301,433.41	6.78
合 计	24,007,561.16	100.00	4,447,376.14	100.00

续表：

种 类	2008-12-31		坏账准备	
	账面余额 金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大的其他应收款	14,471,246.99	87.53	3,439,214.07	74.52
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	1,561,700.98	9.45	883,833.58	19.15
其他不重大其他应收款	499,769.56	3.02	292,107.44	6.33
合 计	16,532,717.53	100.00	4,615,155.09	100.00

##### (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其他应收款：

账 龄	2009-12-31			2008-12-31		
	账面余额 金额	比例%	坏账准备	账面余额 金额	比例%	坏账准备
1 年以内				414,000.00	2.51	8,280.00
1-2 年	414,000.00	1.73	41,400.00	302,386.00	1.83	30,238.60
2-3 年	302,386.00	1.26	151,193.00			
3 年以上	845,314.98	3.52	845,314.98	845,314.98	5.11	845,314.98
合 计	1,561,700.98	6.51	1,037,907.98	1,561,700.98	9.45	883,833.58

注:单项金额重大的、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确定标准:A.本公司根据公司经营规模、业务性质及客户结算状况等确定单项金额重大的应收款项标准为 100 万元。B.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,该组合的确定依据为有明显特征表明该等款项难以收回。

(3) 其他应收款按账龄披露：

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	18,851,152.73	78.52	21,242.83	11,789,309.10	71.30	216,466.18
1-2 年	414,000.00	1.72	41,400.00	500,459.12	3.03	155,739.60
2-3 年	364,386.00	1.52	151,193.00	2,049,285.89	12.40	2,049,285.89
3 年以上	<u>4,377,822.43</u>	<u>18.24</u>	<u>4,233,540.31</u>	<u>2,193,663.42</u>	<u>13.27</u>	<u>2,193,663.42</u>
合 计	<u>24,007,361.16</u>	<u>100.00</u>	<u>4,447,376.14</u>	<u>16,532,717.53</u>	<u>100.00</u>	<u>4,615,155.09</u>

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例%
深圳市旭飞投资管理有限公司	子公司	17,819,011.04	1 年以内	74.13
三亚市金海旅业有限公司	业务往来单位	2,049,285.89	3 年以上	8.53
同安新店冷冻厂	业务往来单位	1,046,652.00	3 年以上	4.35
厦门海洋科技开发有限公司	业务往来单位	685,314.98	3 年以上	2.85
厦门旭飞房地产开发有限公司	全资子公司	<u>604,843.14</u>	1 年以内	2.52
合 计		<u>22,205,107.05</u>		<u>92.38</u>

(6) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额比例%
深圳市旭飞投资管理有限公司	控股子公司	17,819,011.04	74.13
厦门旭飞房地产开发有限公司	全资子公司	<u>604,843.14</u>	<u>2.52</u>
合 计		<u>18,423,854.18</u>	<u>76.65</u>

2、长期股权投资

长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	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
厦门旭飞房地产公司	成本法	7,000,000.00	100%	100%	
厦门中佳飞物业管理公司	成本法	700,000.00	100%	100%	
深圳市关注文化传播有限公司	成本法	966,000.00	46%	51%	深圳市关注文化传播有 限公司的主要管理人员 由本公司委派,本公司可 对深圳市关注文化传播 有限公司实施控制
深圳市旭飞投资管理有限公司	成本法	492,000.00	100%	100%	

续表：

被投资单位名称	2008-12-31	增减变动	2009-12-31
厦门旭飞房地产公司	9,000,000.00	0.00	9,000,000.00
厦门中佳飞物业管理公司	700,000.00	0.00	700,000.00

深圳市关注文化传播有限公司	492,000.00	-492,000.00	0.00
深圳市旭飞投资管理有限公司	0.00	6,600,000.00	6,600,000.00

### 3、营业收入和成本

#### (1) 营业收入

项 目	2009年度	2008年度
主营业务收入	9,168,539.86	3,216,940.42
其他业务收入	4,000.00	10,300.00
营业收入合计	9,172,539.86	3,227,240.42
主营业务成本	3,329,996.80	3,329,996.80
其他业务成本	222.00	24,181.74
营业成本合计	3,330,218.80	3,354,178.54

#### (2) 主营业务明细

业务类别	2009年度		2008年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋租赁及物业管理	4,838,539.86	3,329,996.80	3,216,940.42	3,329,996.80
代理服务收入	4,360,000.00	0.00	0.00	0.00
合计	9,168,539.86	3,329,996.80	3,216,940.42	3,329,996.80

### 4、现金流量表补充资料

补充资料	2009年度	2008年度
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,390,870.65	-10,508,817.08
加：资产减值准备	-167,778.95	2,011,634.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,027,493.12	4,032,788.90
无形资产摊销	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-5,000.00	50,397.53
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	10,344,167.41	11,940,032.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,224,257.01	-2,750,082.87
其他	0.00	840,782.35
经营活动产生的现金流量净额	7,365,495.22	5,616,735.42
<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	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
<b>3.现金及现金等价物净变动情况：</b>		

现金的年末余额	2,879,892.93	4,728,879.24
减：现金的期初余额	4,728,879.24	8,900,168.37
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,848,986.31	-4,171,289.13

## 十四、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	0.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
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	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
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	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
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	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
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	0.00	
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	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-261,112.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,360,000.00	
小 计	<u>-4,621,112.43</u>	

减：所得税影响额	0.00
少数股东权益影响额	<u>0.00</u>
合 计	<u>-4,621,112.43</u>

## 2、净资产收益率和每股收益

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求（2010 修订版），本公司全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及每股收益如下：

（1）报告期净资产收益率及每股收益：

期间	财务指标	净资产收益率(%)		每股收益(人民币元/股)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
2009 年	归属于公司普通股股东的净利润	0.0070	0.0071	0.0108	0.0108
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.0240	-0.0244	-0.0372	-0.0372

（2）净资产收益率计算过程

项目	序号	2009年度
归属于母公司股东的净利润	1	1,042,308.17
归属于母公司的非经常性损益	2	4,621,112.43
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-3,578,804.26
归属于母公司股东的期末净资产	4	149,100,885.38
全面摊薄净资产收益率（ ）	5=1÷4	0.0070
全面摊薄净资产收益率（ ）	6=3÷4	-0.0240
归属于母公司股东的期初净资产	7	143,882,777.21
发行新股或债转股等新增的、归属于母公司股东的净资产	8	
归属于母公司股东的、新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	9	
回购或现金分红等减少的、归属于母公司股东的净资产	10	
归属于母公司股东的、减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	11	
报告期月份数	12	
归属于母公司股东的净资产加权平均数	13=7+1÷8×9÷12-10×11÷12	146,491,831.30
加权平均净资产收益率（ ）	14=1÷13	0.0071
加权平均净资产收益率（ ）	15=3÷13	-0.0244

（3）每股收益计算过程

项目	序号	2009年
归属于母公司股东的净利润	1	1,042,308.17
归属于母公司的非经常性损益	2	4,621,112.43
归属于母公司股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	-3,578,804.26
期初股份总数	4	96,195,107
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数（ ）	5	-

发行新股或债转股等增加股份数 ( )	6	--
增加股份 ( ) 下一月份起至报告期期末的月份数	7	--
报告期因回购或缩股等减少股份数	8	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	9	--
报告期月份数	10	--
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6\times7\div10-8\times9\div10$	96,195,107
基本每股收益 ( )	$12=1\div11$	0.0108
基本每股收益 ( )	$13=3\div11$	-0.0372
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息	14	--
转换费用	15	--
所得税率	16	--
认股权证、期权行权增加股份数	17	--
稀释每股收益 ( )	$18=[1+(14-15)\times(1-16)]\div(11+17)$	0.0108
稀释每股收益 ( )	$19=[3+(14-15)\times(1-16)]\div(11+17)$	-0.0372

## 十五、 财务报表的批准

本财务报表于 2010 年 4 月 23 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：厦门旭飞投资股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2010 年 4 月 23 日

日期：2010 年 4 月 23 日

日期：2010 年 4 月 23 日

## 第十一章 备查文件目录

一、载有本公司法定代表人田峰先生、主管会计工作负责人田青女士、会计主管人员温建雄先生签名并盖章的会计报表。

二、载有利安达会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、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。

---

# 关于厦门旭飞投资股份有限公司 前期重大会计差错更正的专项说明

利安达专字【2010】第 1375 号

我所作为厦门旭飞投资股份有限公司（以下简称“旭飞投资”）2009 年度财务报表审计的注册会计师，业已审计了旭飞投资2009 年度财务报表。根据“深圳证券交易所关于做好上市公司2009 年年度报告工作的通知”的要求，就旭飞投资前期会计差错更正的情况出具本专项说明。如实编制和对外披露前期会计差错更正的情况，并确保其真实性、合法性及完整性是旭飞投资的责任。我们对旭飞投资截至2009 年12 月31日止年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，对前期会计差错更正实施了有关的审计程序。

我所注意到，旭飞投资前期会计差错更正的具体情况如下：

根据《企业会计准则第28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对公司年初少数股东权益多计部分予以冲回，并对财务报表进行了追溯调整，合并报表的调整调减了2008 年初归属于母公司未分配利润为2,414,534.77元，对2009 年合并报表的期初数无影响。旭飞投资已对上述各项前期重大会计差错进行了更正，2009 年度财务报表中的比较数据已经恰当重述和充分披露。

我们认为，旭飞投资上述重大会计差错更正事项符合《企业会计准则第28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定。

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一〇年四月二十三日



---

# 关于厦门旭飞投资股份有限公司 控股股东及其他关联方资金占用情况 专项说明

利安达专字【2010】第 1181 号

## 厦门旭飞投资股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据中国注册会计师审计准则审计了厦门旭飞投资股份有限公司（以下简称“贵公司”）2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注，并于 2010 年 4 月 23 日出具了利安达审字[2010]第 1106 号带强调事项段无保留意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号文）的要求，贵公司编制了后附的 2009 年度厦门旭飞投资股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（以下简称“汇总表”）。

如实编制和对外披露汇总表并确保其真实、合法及完整是贵公司管理层的责任。我们对汇总表所载资料与本所审计贵公司 2009 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对贵公司实施 2009 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解贵公司的控股股东及其他关联方占用资金情况，后附汇总表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为贵公司披露控股股东及其他关联方资金占用情况之用，不得用作任何其他目的。

附件：厦门旭飞投资股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

利安达会计师事务所  
有限责任公司

中国·北京

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇一〇年四月二十三日

## 厦门旭飞投资股份有限公司 2009 年度 控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：厦门旭飞投资股份有限公司

单位：人民币元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	期初占用资金余额	报告期内占用累计发生金额(不含利息)	报告期内占用资金的利息(如有)	报告期内偿还累计发生金额	期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现大股东及其附属企业								-		
								-		
								-		
小计				-	-	-	-	-		
前大股东及其附属企业								-		
								-		
								-		
小计				-	-	-	-	-		
总计				-	-	-	-	-		
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	期初往来资金余额	报告期内往来累计发生金额(不含利息)	报告期内往来资金的利息(如有)	报告期内偿还累计发生金额	期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业								-		经营性往来
								-		
								-		
小计				-	-	-	-	-		
上市公司的子公司及其附属企业	厦门旭飞房地产开发有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款	11,375,309.10	23,691,200.00		34,461,665.96	604,843.14	代付费用	经营性往来
	深圳旭飞置业顾问有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款		403,864.00		110,000.00	293,864.00	代付费用	
	厦门中佳飞物业管理有限公司	控股子公司及其控制的法人	其他应收款		24,881.75			24,881.75	代付费用	

小计				11,375,309.10	24,119,945.75	-	34,571,665.96	923,588.89		
关联自然人及其控制的法人								-		
小计				-	-	-	-	-		
其他关联人及其附属企业								-		
小计								-		
<b>总计</b>				11,375,309.10	24,119,945.75	-	34,571,665.96	923,588.89		