

董事会工作报告

各位董事、各位监事：

受董事会委托，我代表本届董事会对 2005 年度工作报告如下：

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

（一）、报告期内公司经营情况的回顾：

1、概述公司报告期内总体经营情况：

（1）、公司主营业务收入、主营业务利润、净利润的同比变动情况及其原因。

单位：人民币元

项目	报告期	上一报告期	变动原因
主营业务收入	350,588,377.25	135,676,188.48	星海华庭实现确认销售
主营业务利润	129,743,959.85	77,228,496.73	星海华庭实现确认销售
净利润	8,295,596.55	-141,591,377.11	房地产销售利润增加及处置固定资产获得收益

报告期内公司利润构成或利润来源发生重大变动，由于子公司开发的位于南山区后海片区的楼盘已经实现竣工入伙结转，因此导致主营业务收入、主营业务利润与上一报告年度出现较大变化；公司在 2005 年第一季度出售了位于华强北的赛格科技园二层的房产，实现营业外收支净额 2588 万元，对公司净利润产生较大影响。

报告期内公司仍以房地产和酒店业为主，2005 年 10 月底公司开发的深圳市南山区后海片区楼盘实现竣工入伙，为寻找后续项目的开发公司正在积极多方寻求新的地产项目。

报告期内公司主要的酒店经营为格兰德假日酒店和格兰德大酒店，近年来华强北和中心区新酒店开业较多，竞争非常激烈，酒店经营在 2005 年厉行节约成本，营业成本较上年下降了将近 48%，但是

2005 年格兰德假日酒店客房出租率为 77.23%，格兰德大酒店为 68.93%较上年的 81.67%、72.38%有所下滑，在新年度进一步加强管理、严格控制、厉行成本节约，加大拓展业务力度保持业务的持续增长。

2005 年度公司在资金极为紧张的情况下，仍然筹措了大量资金，在报告期内偿还债务本金约 1.4 亿元，但是由于历史遗留问题拖累，仍然出现了剩余的大部分银行贷款逾期并处于诉讼阶段，有效资产基本处于查封状态，给公司经营带来一定的影响；因深圳土地稀缺，价格昂贵，加之公司资金紧张，公司在行业内规模偏小，以致于公司地产方面新项目迟迟未能启动，公司正积极寻求在深圳及其他地区的房地产开发项目。

报告期内公司物业管理业在严格控制成本增长的情况下得到快速增长，报告期内，物业管理业成本增长仅 3.3% 的情况下，收入增长了 14%。

2、报告期内按行业、产品或地区公司主营业务收入、主营业务利润的构成情况。

(1)、主营业务分行业、产品情况表

单位：人民币万元元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减 (%)	变动原因
房地产	26009	18809	27.68%	588.41%	510.78%	9.19%	前海楼盘确认收入
旅游饮食	5823	505	91.32%	-15.02%	-47.60%	5.39%	竞争加剧，节省成本
租赁业	1640	184	88.78%	0.95%	-38.65%	7.25%	节省成本
物业管理	1254	796	36.56%	14.04%	3.29%	6.61%	节省成本
典当业	141	—	100%	184.43%	—	—	资产利用提高
其他	191	—	100%	16.89%	—	—	资产利用提高

合计	35059	20294	42.12%	158.4%	296.83%	20.19%	
----	-------	-------	--------	--------	---------	--------	--

(2)、主营业务分地区情况

单位：人民币万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)	变动原因
广东省	35059	263.09%	深圳建设楼盘确认收入
新疆	0	-100%	原开发产品销售完毕，没有新楼盘销售及竣工验收

3、报告期公司财务情况主要变动情况：

(1)、资产负债表项目：

单位：人民币万元

科目	金额	占总资产比例	与前一报告期变动比例(增减%)	变动原因
货币资金	1957	2.3%	-73%	偿还债务
其他应收款	8467	9.9%	-33.8%	收回部分及计提准备增加
预付帐款	9225	10.8%	1662%	预付股权收购款及预付工程款
存货	17389	20.36%	-44.50%	前海楼盘结转成本
短期借款	49241	57.64%	-9.4%	偿还债务
应付帐款	4119	4.82%	82.68%	商业信用欠款增加
预收帐款	598	0.7%	-96.30%	前海楼盘结转销售
预计负债	2385	2.79%	345.79%	预计延期交楼等违约金增加
预提费用	3665	4.30%	285.55%	预提利息增加

(2)、利润表项目

科目	金额	与前一报告期变动比例增减%	变动原因
主营业务收入	35059	158.4%	前海楼盘结转销售
主营业务成本	20294	296.8%	前海楼盘结转成本
管理费用	4356	-43.95%	计提减值准备比上期减少
投资收益	-1267	-79.35%	投资企业亏损
营业外收入	2698	5093.82%	本期处置固定资产
营业外支出	2211	-72.19%	计提减值准备较上期减少

4、现金流量结构分析：

(1)、现金流入结构表：

项目	金额		占现金流入金额比例		变动原因
	2005	2004	2005	2004	
经营活动现金流入	29482	35543	78.6%	49.7%	预收商品房收

					款减少
投资活动现金流入	1604	4220	4.3%	5.9%	上期预收资产处置款
筹资活动现金流入	6423	31718	17.1%	44.4%	本期进行的融资减少
现金流入合计	37509	71482	100%	100%	

(2)、现金流出结构分析:

项目	金额		占现金流出金额比例		变动原因
	2005	2004	2005	2004	
经营活动现金流出	15997	32723	42.5%	44.4%	经营性支出减少
投资活动现金流出	5425	1840	14.4%	2.5%	本期增加长期资产及投资
筹资活动现金流出	16212	39131	43.1%	53.1%	偿还债务较上年减少
现金流出合计	37634	73694	100%	100%	

5、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

(1)、深圳市赛格达声房地产开发有限公司：注册资本人民币2800 万元，本公司拥有100%的权益，经营范围：在合法取得土地使用权范围内单项开发经营业务，报告期末总资产27641万元，股权权益12673 万元；报告期实现主营业务收入389万元，主营业务利润207万元，净利润-747万元。

(2)、深圳市广博房地产有限公司：注册资本人民币1500 万元，本公司拥有90%的权益，经营范围：从事K801-0009 地块的房地产开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；报告期末总资产10648万元，股权权益3380万元；报告期实现主营业务收入25620万元，主营业务利润5717万元，净利润2518万元。

(3)、新疆深发房地产开发投资有限公司：注册资本人民币 1000 万元，本公司拥有 90%的权益，经营范围：房地产开发经营、物业管理等，报告期末总资产 13215 万元，股权权益 11324 万元；报告期实现主营业务收入 0 万元，主营业务利润-43 万元，净利润 549 万元。

(4)、深圳市格兰德酒店管理有限公司：注册资本人民币500 万元，本公司拥有其100%的权益，经营范围：旅游饭店业管理及旅游项目管理；企业信息咨询（不含限制项目）；报告期末总资产475万元，股权权益475万元。。

(5)、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司：注册资本人民币2000万元，本公司拥有其100%的权益，经营范围：客房、中西餐、健身；信息咨询（不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；报告期末总资产2591万元，股权权益-1196万元；报告期实现主营业务收入1493万元，主营业务利润1223万元，净利润-46万元。

(6)、深圳市格兰德酒店有限公司：注册资本人民币5000 万元，本公司拥有其100%的权益，经营范围：经营旅业及配套的中西餐、茶艺、健身、美容美发、游泳池、网球、桌球、乒乓球、保龄球；内设商场、商务中心；报告期末总资产5817万元，股权权益5601万元，报告期实现主营业务收入4324万元，主营业务利润3785万元，净利润283万元。

(7)、东莞市清溪山水天地度假村有限公司：注册资本人民币9000 万元，本公司拥有其76.67%的权益，经营范围：卡拉OK 厅、歌舞厅、住宿、中西餐、美容、美发、桑拿、果树种植、农副产品加工、养殖等；报告期末总资产9312万元，股权权益2531万元；报告期基本处于停滞状态，净利润-458万元。

(8)、深圳市新业典当有限公司：注册资本人民币1000 万元，本公司拥有其100%的权益，经营范围：质押典当业务；房地产抵押典当业务；限额内绝当物品的变卖；鉴定评估及咨询业务；国家经贸委依法批准的其他业务；报告期末总资产981万元，股权权益951万元，报告期实现主营业务收入141万元，主营业务利润134万元，净利润75

万元。

(9)、深圳市赛格达声物业管理有限公司：注册资本人民币300万元，本公司拥有其100%的权益，经营范围：物业管理，信息咨询（不含限制项目），机动车停放业务（分公司营业执照另行申报）；报告期末总资产1803万元，股权权益552万元；报告期实现主营业务收入1254万元，主营业务利润317万元，净利润266万元。

8.1.2、对公司未来发展的展望

公司属于老上市公司，历史遗留问题较多，在公司管理层的共同努力下已经处理了相当部分遗留问题，2005年度公司累计偿还银行贷款本金约1.4亿元。但是由于公司历史遗留的银行负债沉重，受宏观调控因素影响，银行对新增贷款及原有贷款的转贷条件加高，导致目前公司银行贷款基本处于逾期状态。

公司经调整后的经营战略主要集中在房地产业和酒店行业，目前酒店行业竞争激烈，公司所属的格兰德假日酒店经营已经取得较好的声誉，经营比较稳定；格兰德俱乐部尽管地处深圳繁华商圈华强北路，但是近年来华强北附近新开酒店较多，价格竞争频频，且俱乐部客房存在先天条件限制，因此一直处于亏损状态；但是格兰德假日酒店和格兰德俱乐部在2005年厉行节约成本的基础上仍然在行业内取得了较好的声誉，建立了各自稳定的客户群，在新年度里公司将狠抓管理、严格控制营运成本，适时调整经营策略，提高客房出租率，提高两个酒店的经营收入。公司收购的厦门亚洲海湾投资有限公司经营的厦门市亚洲海湾酒店经营情况良好，自2006年1月以来的客房出租率均达到90%以上，将会在今后为本公司酒店业的带来持续发展的后劲。

公司房地产经营在深圳本地属于偏小的企业，目前深圳市房价高企的情况下，土地成本急剧上扬，由于本公司以往没有土地储备，现阶段在深圳市取得新地块进行开发的难度较大，公司经营层正在积极

接触内地大、中等城市的房地产开发市场，拟在内地启动房地产业的经营，实现在有限资金情况寻求房地产业的发展。

公司计划在新的年度里面主要集中做好以下几个方面：（1）、房地产业：尽快寻找、落实适合公司实力的开发地块启动房地产开发业务，做好广博星海华庭入伙后的扫尾工作；（2）、酒店业：开展特色经营，厉行控制成本，适时调整经营策略，启动酒店管理公司进行统一管理经营；（3）、物业管理及租赁：整合公司现有资源，争取拓展新的业务范围，做好自有物业的租赁；（4）、东莞山水天地：寻求合作方以启动山水天地的生产经营，采取合作、转让、租赁等方式竭尽全力盘活现有资产，减少亏损；（4）、和各担保方、债权银行或债权人协商，争取以债务重组方式来解决公司逾期贷款的转贷工作或减债工作。（5）、解决好原对深圳市康达尔（集团）有限公司的担保、原大股东关联方占用等历史遗留问题，维护公司资产和股东利益。

公司风险主要来自于公司大部分银行贷款已经逾期并处于诉讼状态，主要资产处于查封和冻结、质押状态，公司经营层拟在新年度里加强与债权银行、担保人的沟通，以争取实现逾期贷款的转贷或减免工作。

二、报告期内的投资情况。

（一）、报告期内无募集资金投资情形，也没有在报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情形；

（二）、报告期内非募集资金投资：

本公司经 2005 年 12 月 16 日召开的第六届董事会第七次（临时）会议决议，决定以 2000 万元的价格收购厦门亚洲海湾投资有限公司 50% 股权。

上述交易的收购款项已经支付完毕，股权过户手续已于 2006 年 3 月办理完毕，报告期内未实现收益。

三、公司董事会对会计师事务所出具的有强调事项的审计报告的说明。

公司由于历史包袱沉重，资金非常紧张，在本期偿还约 1.4 亿元贷款本金后公司资金周转更是困难，因此导致公司贷款大部分逾期并进入诉讼程序，在 2006 年度公司董事会将竭尽全力和担保人、债权银行做好逾期贷款的转贷或减免工作，以化解公司面临的财务风险和不利局面。

四、董事会日常工作情况：

（一）、报告期内董事会的会议情况及决议内容：

（1）、2005 年 4 月 21 日第六届董事会 2005 年第一次定期会议以现场方式召开，会议决议刊登于 2005 年 4 月 22 日的《证券时报》；

（2）、2005 年 7 月 29 日第六届董事会第四次（临时）会议以通讯方式召开，会议决议刊登于 2005 年 7 月 30 日的《证券时报》；

（3）、2005 年 8 月 25 日第六届董事会 2005 年第二次定期会议以通讯方式召开，会议决议刊登于 2005 年 8 月 26 日的《证券时报》；

（4）、2005 年 9 月 15 日第六届董事会第五次（临时）会议以通讯方式召开，会议决议刊登于 2005 年 9 月 16 日的《证券时报》；

（5）、2005 年 10 月 28 日第六届董事会第六次（临时）会议以通讯方式召开，会议决议刊登于 2005 年 10 月 29 日的《证券时报》；

（6）、2005 年 12 月 15 日第六届董事会第七次（临时）会议以通讯方式召开，会议决议刊登于 2005 年 12 月 16 日的《证券时报》；

（二）、董事会对股东大会决议的执行情况：

报告期内仅召开了 2004 年度股东大会，审议通过了如下决议：

（1）通过了关于修改《公司章程》的议案；

（2）通过了董事会 2004 年工作报告；

（3）通过了监事会 2004 年工作报告；

- (4) 通过了 2004 年度财务决算报告;
- (5) 通过了关于 2004 年度利润分配议案;
- (6) 通过了关于 2004 年年度报告及其摘要的议案;
- (7) 通过了关于续聘深圳鹏城会计师事务所为公司 2005 年度财务审计机构及确定支付其 2004 年度审计报酬的议案;
- (8) 通过了关于补选蔡国麟先生为公司第六届董事会董事的议案;
- (9) 通过了关于终止向深圳市赛格达声投资发展有限公司转让法人股的议案;
- (10) 通过了关于出售赛格科技工业园 3 栋第 2 层房产的议案;
- (11) 通过了关于对东莞地产公司进行终止清算的议案。

其中需要董事会执行的决议为第 (5)、(7)、(9)、(10)、(11) 项, 执行情况如下:

(1)、本公司因 2004 年度发生亏损, 未进行分配利润, 也没有公积金转赠股本的情形;

(2)、本公司 2005 年度审计机构继续由深圳鹏城会计师事务所执行, 该所 2004 年度审计报酬已经支付完毕;

(3)、本公司已经通过协议方式收回了原转让给深圳市赛格达声投资发展有限公司的法人股并抵偿其欠本公司部分债务;

(4)、本公司已将所持有的赛格科技工业园 3 栋第 2 层房产出售给深圳市天盈投资有限公司并收讫价款及办理完毕相关手续;

(5)、公司已经完成对公司所属子公司东莞山水天地房地产开发有限公司的清算工作;

五、报告年度利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

报告期内合计实现净利润 8,295,596.55 元, 鉴于公司尚有 183,582,392.40 元的累计亏损尚未弥补, 根据《公司法》及有关法

规规定，在累计亏损未完全弥补之前，公司不得向股东分配利润，因此董事会决定将本年度实现的净利润全部用于弥补以前年度亏损，不进行利润分配或资本公积金转增股本。

六、报告期内公司信息披露报纸仍为《证券时报》。

请各位董事审议。

深圳市赛格达声股份有限公司

董 事 会

2006 年 4 月 27 日