

目 录

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

审 计 报 告

深鹏所股审字[2010]117 号

深圳市零七股份有限公司全体股东：

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

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是深零七公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深零七公司财务报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了深零七公司合并及母公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

四、强调事项

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

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国 • 深圳

2010 年 4 月 20 日

王 培

中国注册会计师

合并资产负债表

财务报表截止日：2009 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

资产总计		363,271,589.75	610,650,389.64	负债和股东权益总计		363,271,589.75	610,650,389.64
------	--	----------------	----------------	-----------	--	----------------	----------------

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

母公司资产负债表

财务报表截止日：2009 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

				股东权益(或股东权益)合计		-84,271,725.07	-157,027,108.51
资产总计		333,944,712.01	544,372,049.94	负债和股东权益(或股东权益)总计		333,944,712.01	544,372,049.94

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

合并利润表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

(一) 基本每股收益	五、37	0.1413	-0.3310
(二) 稀释每股收益	五、37	0.1413	-0.3310
七、其他综合收益	五、38	-	-
八、综合收益总额		-	-
归属于母公司股东的综合收益总额		--	-
归属于少数股东的综合收益总额		-	-

报告期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

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

母公司利润表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

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

合并现金流量表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		130,869,115.67	155,618,505.15
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	3,596.31
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	1,273,924.43	30,057,110.69
经营活动现金流入小计		132,143,040.10	185,679,212.15
购买商品、接受劳务支付的现金		24,554,859.72	36,563,122.59
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		29,871,100.52	27,265,333.26
支付的各项税费		10,043,377.04	13,369,218.76
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	86,161,413.96	70,266,534.62
经营活动现金流出小计		150,630,751.24	147,464,209.23
经营活动产生的现金流量净额		-18,487,711.14	38,215,002.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	33,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	1,142,416.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		115,092,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	1,410,728.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		115,092,000.00	35,553,144.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,802,932.18	4,248,738.69
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		6,802,932.18	4,248,738.69
投资活动产生的现金流量净额		108,289,067.82	31,304,405.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	12,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	12,000,000.00
偿还债务支付的现金		189,439,127.17	49,565,423.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,798,103.00	15,076,876.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		257,237,230.17	64,642,299.74
筹资活动产生的现金流量净额		-257,237,230.17	-52,642,299.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		29,571.64	6,762.92
五、现金及现金等价物净增加额		-167,406,301.85	16,883,871.97

加：期初现金及现金等价物余额		195,867,467.28	178,983,595.31
六、期末现金及现金等价物余额		28,461,165.43	195,867,467.28

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

母公司现金流量表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

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

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-98,821.26	-170,639,016.18
加：期初现金及现金等价物余额		207,211.54	170,846,227.72
六、期末现金及现金等价物余额		108,390.28	207,211.54

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

合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额									少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益										
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-356,074,457.66	-	9,696,114.37	-74,874,707.08	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-356,074,457.66	-	9,696,114.37	-74,874,707.08	
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	26,129,366.86	-	-5,708,657.01	20,420,709.85	
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	26,129,366.86	-	-5,708,657.01	20,420,709.85	
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	26,129,366.86	-	-5,708,657.01	20,420,709.85	
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司股东权益								少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-329,945,090.80	-	3,987,457.36
									-54,453,997.23

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司股东权益								少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-294,847,963.73	-	14,989,167.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-294,847,963.73	-	14,989,167.16
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-61,226,493.93	-	-5,293,052.79
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	-61,226,493.93	-	-3,780,764.84
									-65,007,258.77

合并股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司股东权益								少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-61,226,493.93	-	-3,780,764.84
(三) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,512,287.95
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,512,287.95
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	77,539,375.23	-	-	8,998,897.98	-	-356,074,457.66	-	9,696,114.37

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-354,644,722.77	-157,027,108.51
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-354,644,722.77	-157,027,108.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	72,755,383.44	72,755,383.44
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	72,755,383.44	72,755,383.44
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	72,755,383.44	72,755,383.44
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-281,889,339.33	-84,271,725.07

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司股东权益变动表

财务报表期间：2009 年度

编制单位：深圳市零七股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-263,909,593.70	-66,291,979.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-263,909,593.70	-66,291,979.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-90,735,129.07	-90,735,129.07
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-90,735,129.07	-90,735,129.07
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-90,735,129.07	-90,735,129.07
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	184,965,363.00	3,653,353.28	-	-	8,998,897.98	-	-354,644,722.77	-157,027,108.51

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

深圳市零七股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：深圳市零七股份有限公司

注册地址：深圳市华强北路 1058 号现代之窗大厦 A 座 25 层

办公地址：深圳市华强北路 1058 号现代之窗大厦 A 座 25 层

注册资本：人民币 184,965,363 元

法人营业执照号码：深圳市市场监督管理局 440301103224795 号

法定代表人：练卫飞

组织形式：已上市股份有限公司

2、历史沿革

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

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

3、业务性质和主要经营活动

本公司的业务性质：房地产开发与经营业。

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

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

B、非同一控制下的企业合并：在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负

债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

6、合并财务报表的编制方法

(1)

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

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

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

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

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

F、对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，自购买日开始编制合并财务报表，不调整合并资产

负债表的期初数。同时该子公司自购买日之后发生的收入、费用、利润、现金流量才纳入本公司合并财务报表。在编制合并报表时，对该子公司的个别财务报表通过编制调整分录，以使子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额。

G、在报告期内，如果本公司失去了决定被投资单位的财务和经营政策的能力，不再能够从其经营活动中获取利益，表明本公司不再控制被投资单位，被投资单位从处置日开始不再是本公司的子公司，不再将其纳入合并财务报表的合并范围。在编制合并财务报表时，合并资产负债表期末数不再合并该子公司，但也不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表、合并现金流量表时，将该子公司当期期初至处置日的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

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

8、外币业务和外币报表折算

A、外币业务核算方法

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

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

a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

b、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

B、外币财务报表的折算方法

以外币为本位币的子公司，在编制折合人民币财务报表时，按下列方法折算：

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

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

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

9、金融工具

A、金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

B、金融资产的计量：

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

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

1/ 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

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

C、金融资产公允价值的确定：

a、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

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

D、金融资产转移：

本公司于将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方或已放弃对该金融资产的控制时，终止确认该金融资产。

E、金融资产减值：

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

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

F、金融资产减值损失的计量：

- a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；
- b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；
- c、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：单项金额重大的，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。
- d、可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

G、如果处置或重分类为其他类持有至到期投资的金额相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，则本公司在处置或重分类后应立即将剩余的持有至到期投资(即全部持有至到期投资扣

除已处置或重分类的部分)重分类为可供出售金融资产。但是,遇到下列情况除外:

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

b、根据合同约定的偿付方式,本公司已收回几乎所有初始本金。

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

1/因被投资单位信用状况严重恶化,将持有至到期投资予以出售;

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

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

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

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

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

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

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

(3)

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

1年以内（含1年）	5	5
1—2年（含2年）	10	10
2—3年（含3年）	20	20
3年以上	50	50
计提坏账准备的说明	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，对预计回收时间可确定的应收款项，按其未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额非重大的应收款项及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起先按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合在账龄分析的基础上并结合实际情况按一定比例确认减值损失，计提坏账准备。对于预计不能收回或不能全额收回的应收款项，本公司根据实际情况做出估计后提取专项坏账准备。	

11、存货

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

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

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

（4）公用设施专用基金按开发产品除地价以外的建设总投资百分之二的比例提取；

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

低值易耗品于领用时采用一次摊销。

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

本公司本期无需计提存货跌价准备。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并，本公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

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

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

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

长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

C、处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

a、本公司与其他合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。

b、涉及合营企业基本经营活动的决策需要本公司与其他各合营方一致同意。

c、合营企业的管理者在对合营企业行使的管理权，必须在各合营方一致同意的财务和经营政策范围内实施。

B、重大影响是指，对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司确定对被投资单位构成重大影响，一般符合下述任一条件：

a、在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并享有相应的实质性的参与决策权。

d、参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定。

c、与被投资单位之间发生重要交易。

d、向被投资单位派出管理人员，同时派出的管理人员有权力负责被投资单位的财务和经营活动。

e、向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司的投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按照取得的成本初始计量，并采用成本模式进行后续计量。

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

(5) 其他说明

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

15、在建工程

A、在建工程的核算方法

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

B、在建工程减值准备

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

16、借款费用

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

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

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

B、购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、生物资产

报告期内，本公司无生物资产，尚未制定相关会计政策。

18、油气资产

报告期内，本公司无油气资产，尚未制定相关会计政策。

19、无形资产

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

B、无形资产在取得时按照实际成本计价。

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

D、无形资产减值准备

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

20、长期待摊费用

A、长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

21、附回购条件的资产转让

报告期内，本公司未发生附回购条件的资产转让，尚未制定相关会计政策。

22、预计负债

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

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

23、股份支付及权益工具

报告期内，本公司未发生涉及股份支付及权益工具的业务，尚未制定相关会计政策。

24、回购本公司股份

报告期内，本公司未发生回购股份，尚未制定相关会计政策。

25、收入

A、销售商品收入

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

房地产销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入基本已经收到或取得了收款的证据，并且该项目相关的成本能够可靠地计量，确认销售收入的实现。

B、提供劳务收入

劳务已经提供，相关的成本能够可靠计算，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

物业管理：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入，与物业管理服务相

关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

C、让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量。

D、物业出租

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

26、政府补助

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

A、递延所得税资产的确认

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

1/ 该项交易不是企业合并；

2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

B、递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

a、商誉的初始确认；

b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

1/ 该项交易不是企业合并；

2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

28、租赁

（1）租赁的分类

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

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

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

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

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）承租业务的会计处理

A、融资租赁：

a、在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。本公司在计算最低租赁付款额的现值时，如果知悉出租人的租赁内含利率，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。如果出租人的租赁内含利率和租赁合同规定的利率均无法知悉，本公司一般采用同期商业银行一年期贷款利率作为折现率。

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

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

d、租赁期内为租赁资产支付的各种使用费用计入当期损益。

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

B、经营租赁：本公司采用直线法对经营租赁费用进行分摊。

（3）出租业务的会计处理

A、融资租赁：

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

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

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

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

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

29、持有待售资产

报告期内，本公司未发生涉及持有待售资产业务，尚未制定相关会计政策。

30、资产证券化业务

报告期内，本公司未发生涉及资产证券化的业务，尚未制定相关会计政策。

31、套期会计

报告期内，本公司未发生涉及套期的业务，尚未制定相关会计政策。

32、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 本年度，本公司未变更主要会计政策。

(2) 本年度，本公司未变更主要会计估计。

33、前期会计差错更正

报告期内，本公司未发生前期会计差错更正。

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

除前述主要会计政策外，本公司无其他需说明的主要会计政策。

三、税项

1、主要税种及税率

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

(1) 本公司及下属子公司深圳市赛格达声房地产开发有限公司、深圳市赛格达声物业管理有限公司、深圳市新业典当有限公司、深圳市格兰德假日俱乐部有限公司、深圳市广众投资有限公司、深圳市格兰德

酒店有限公司、深圳市广博房地产有限公司因注册地在深圳市，据国务院国发（2007）39号文《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》的有关规定，2009年度执行20%的过渡期企业所得税税率。

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

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

（1）本公司通过设立或投资等方式取得的子公司。

单位：万元 币种：人民币

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

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

(2) 本公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司。

单位：万元 币种：人民币

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

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

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

☒适用 ☐不适用

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

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

3、合并范围发生变更的说明

☐适用 ☒不适用

报告期内，本公司财务报表合并范围未发生变更。

4、报告期内，本公司未形成新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体。

5、报告期内，本公司未发生的同一控制下企业合并。

6、报告期内，本公司未发生的非同一控制下企业合并。

7、报告期内，本公司不存在出售丧失控制权的股权而减少子公司。

8、报告期内，本公司未发生反向购买的企业合并事项。

9、报告期内，本公司未发生的吸收合并。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

报告期内，本公司无境外经营实体。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

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

*其他货币资金为按揭保证金存款。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	51,400.00	0.76	51,400.00	100.00	51,400.00	1.16	51,400.00	100.00
其他不重大应收账款	6,752,150.25	99.24	483,652.22	7.16	4,378,765.53	98.84	307,853.76	7.03
合计	6,803,550.25	100.00	535,052.22	7.86	4,430,165.53	100.00	359,253.76	8.10

应收账款种类的说明：

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

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

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	-	-	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	51,400.00	0.76	51,400.00	51,400.00	1.16	51,400.00
合计	51,400.00	0.76	51,400.00	51,400.00	1.16	51,400.00

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

(4) 报告期内, 本公司无通过重组等其他方式收回的应收账款。

(5) 报告期内, 本公司无实际核销的应收账款。

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

(7) 报告期末应收账款余额中, 前五名欠款单位情况列示如下:

单位: 元 币种: 人民币

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

(8) 报告期末, 无应收其他关联方账款情况。

(9) 报告期内, 本公司无终止确认的应收账款。

(10) 报告期内, 本公司未发生以应收账款为标的进行证券化业务。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例(%)	计提金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	61,864,796.39	56.27	26,640,599.65	43.06	52,324,209.00	52.81	10,465,330.29	20.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	28,351,212.65	25.79	28,351,212.65	100.00	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65	100.00
其他不重大其他								
应收款	19,720,801.95	17.94	4,953,256.92	25.12	19,108,967.60	19.29	5,296,501.95	27.72
合计	109,936,810.99	100.00	59,945,069.22	54.53	99,071,139.25	100.00	43,399,794.99	43.81

其他应收款种类的说明：

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

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

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

单位：元 币种：人民币

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

报告期末，本公司单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	-	-		-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	28,351,212.65	25.79	28,184,759.17	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65
合计	28,351,212.65	25.79	28,184,759.17	27,637,962.65	27.90	27,637,962.65

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

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

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

(6) 报告期末其他应收款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款总 额的比例(%)
厦门天厦福装饰工程公司	非关联方	52,327,466.28	3 年以上	47.60
深中浩集团股份有限公司	非关联方	12,489,257.31	3 年以上	11.36
深圳市中级人民法院	非关联方	9,537,330.11	1 年以内	8.68
深圳市豪力股份有限公司	非关联方	9,121,910.98	3 年以上	8.30
深圳市得运来实业有限公司	非关联方	4,375,633.47	3 年以上	3.98
合计	非关联方	87,851,598.15		79.92

(7) 报告期末，无应收其他关联方款项。

(8) 报告期内，本公司未发生以其他应收款项为标的证券化业务。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

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

(2) 报告期末，预付款项余额中五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

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

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

5、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,048,596.55	-	2,048,596.55	2,087,152.28	--	2,087,152.28
低值易耗品	78,614.72	-	78,614.72	90,507.80	--	90,507.80
开发产品	18,312,469.48	-	18,312,469.48	18,797,099.15	--	18,797,099.15
合计	20,439,680.75		20,439,680.75	20,974,759.23	--	20,974,759.23

(2) 报告期末, 本公司存货无须计提跌价准备。

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项 目	年末数	年初数
其他流动资产：		
抵押贷款	-	60,000.00
质押贷款	622,801.00	632,502.00
绝当贷款	180.00	180.00

其他	19,073.00	27,966.00
小 计	642,054.00	720,648.00
减：贷款呆账准备金	347,852.80	6,926.82
净 额	294,201.2	713,721.18

7、长期股权投资

(1)

单位：万元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
长春高斯达生化药业股份有限公司	成本法	200	200	-	200	6.06%	6.06%	-	-	-	-
大连北大科技(集团)股份有限公司	成本法	260	260	-	260	-	-	-	138.32	-	-
合计	—	460	460	-	4,60	-	-	-	138.32	-	-

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	157,422,510.80	-	66,902,859.80	90,519,651.00
1.房屋、建筑物	157,422,510.80	-	66,902,859.80	90,519,651.00
2.土地使用权	--		--	-
二、累计折旧和累计摊销合计	32,404,955.78	2,832,819.88	11,682,667.86	23,555,107.80
1.房屋、建筑物	32,404,955.78	2,832,819.88	11,682,667.86	23,555,107.80
2.土地使用权	--	--	--	

三、投资性房地产账面净值合计	125,017,555.02			66,964,543.20
1.房屋、建筑物	125,017,555.02			66,964,543.20
2.土地使用权	--			
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	--			
1.房屋、建筑物	--			
2.土地使用权	--			
五、投资性房地产账面价值合计	125,017,555.02			66,964,543.20
1.房屋、建筑物	125,017,555.02			66,964,543.20
2.土地使用权	--			-

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

本期折旧和摊销额 2,832,819.88 元。

投资性房地产本期减值准备计提额 0 元。

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

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计：	152,154,651.99	2,217,692.18	2,664,594.41	151,707,749.76
其中：房屋及建筑物	112,389,064.35	-	993,968.49	111,395,095.86
机器设备	16,407,547.14	126,689.18	10,753.53	16,523,482.79
运输工具	2,617,782.16	1,508,803.00	708,420.80	3,418,164.36
电子设备及其他	20,740,258.34	582,200.00	951,451.59	20,371,006.75
二、累计折旧合计：	47,569,552.74	5,435,119.32	784,941.34	52,219,730.72
其中：房屋及建筑物	21,049,816.82	2,712,829.92	151,629.92	23,611,016.82
机器设备	8,816,953.72	1,617,630.08	7,606.02	10,426,977.78

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
运输工具	2,184,010.56	81,167.45	591,448.07	1,673,729.94
电子设备及其他	15,518,771.64	1,023,491.87	34,257.33	16,508,006.18
三、固定资产账面净值合计	104,585,099.25	-	-	99,488,019.04
其中：房屋及建筑物	91,339,247.53	-	-	87,784,079.04
机器设备	7,590,593.42	-	-	6,096,505.01
运输工具	433,771.60	-	-	1,744,434.42
电子设备及其他	5,221,486.70	-	-	3,863,000.57
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	104,585,099.25	-	-	99,488,019.04
其中：房屋及建筑物	91,339,247.53	-	-	87,784,079.04
机器设备	7,590,593.42	-	-	6,096,505.01
运输工具	433,771.60	-	-	1,744,434.42
电子设备及其他	5,221,486.70	-	-	3,863,000.57

报告期折旧额 5,435,119.32 元。

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

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
现代之窗 B 座 13M	因房产被查封时属预售房，查封	法院解封

	后无法办证	
现代之窗裙楼 3B62\3B65\3C36\4A07	因房产被查封时属预售房，查封 后无法办证	法院解封

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：币种：

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	520,477.93	-	-	520,477.93
安装计价软件	4,683.60	-	-	4,683.60
用友软件	288,000.00	-	-	288,000.00
办公操作系统	14,298.08	-	-	14,298.08
酒店管理系统	213,496.25	-	-	213,496.25
二、累计摊销合计	365,324.93	50,810.92	-	416,135.85
安装计价软件	3,903.24	780.36	-	4,683.60
用友软件	164,000.36	29,433.41	-	193,433.77
办公操作系统	7,822.08	3,029.76	-	10,851.84
酒店管理系统	189,599.25	17,567.39	-	207,166.64
三、无形资产账面净值合计	155,153.00			104,342.08
安装计价软件	780.36			-
用友软件	123,999.64			94,566.23
办公操作系统	6,476.00			3,446.24
酒店管理系统	23,897.00			6,329.61
四、减值准备合计	-	-	-	-
安装计价软件	-	-	-	-
用友软件	-	-	-	-
办公操作系统	-	-	-	-
酒店管理系统	-	-	-	-

无形资产账面价值合计	155,153.00	-	-	104,342.08
安装计价软件	780.36	-	-	-
用友软件	123,999.64	-	-	94,566.23
办公操作系统	6,476.00	-	-	3,446.24
酒店管理系统	23,897.00	-	-	6,329.61

本期摊销额 50,810.92 元。

11、商誉

单位：元 币种：人民币

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

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

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

12、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

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

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项 目	年末数	年初数
递延所得税资产：		
坏账准备	247,732.40	404,752.62
小 计	247,732.40	404,752.62
递延所得税负债：		
小计	-	-

(2) 报告期末，本公司未确认递延所得税资产的暂时性差异项目。

单位：元 币种：人民币

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

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

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

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

14、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少		年末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	43,759,048.75	17,024,035.03	-	302,962.34	60,480,121.44
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	1,383,200.00	-	-	-	1,383,200.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	69,108,532.22	-	-	-	69,108,532.22
十四、贷款呆账准备金	6,926.82	340,925.98	-	-	347,852.80
合计	114,257,707.79	17,364,961.01		302,962.34	131,319,706.46

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

15、短期借款

(1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

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

合计	171,103,512.01	363,892,639.74
----	----------------	----------------

(2) 已到期未偿还的短期借款情况:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	贷款金额	贷款利率(%)	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
中行深圳分行	21,837,052.98	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
中行深圳分行	40,000,000.00	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
中行深圳分行	46,000,000.00	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
中行上步支行	20,999,998.97	5.841	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
交通银行彩田支行	22,266,460.06	6.14	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
交通银行彩田支行	20,000,000.00	6.14	流动资金周转	资金周转困难	2010 年
合计	171,103,512.01	-	-	-	-

资产负债表日后已偿还金额 0 元。

(3) 抵押情况说明:

借款类别	金额	抵押情况说明
抵押借款	20,000,000.00	赛格达声车库做抵押物

(4) 保证情况说明:

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

16、应付账款

(1)

单位：元 币种：人民币

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

(2) 报告期末，本公司应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(3) 报告期末，本公司无账龄超过 1 年的大额应付账款。

17、预收款项

(1) 单位： 币种：

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

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

(3) 报告期末，本公司无账龄超过 1 年的大额预收款项情况。

18、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,167,929.18	26,059,152.74	26,137,670.58	2,089,411.34
二、职工福利费	-	100,730.95	100,730.95	-
三、社会保险费	-	2,673,752.72	2,673,752.72	-
其中：1. 医疗保险费		757,178.87	757,178.87	
2. 基本养老保险费		1,728,067.12	1,728,067.12	
3. 失业保险		78,033.80	78,033.80	
4. 工伤保险		49,926.98	49,926.98	
5. 生育保险		50,268.83	50,268.83	
6. 其他保险		10,277.12	10,277.12	
四、住房公积金	31,991.84	3,900.00	3,900.00	31,991.84

五、职工教育经费	293,556.19	-	11,527.58	282,028.61
六、工会经费	353,263.62	-	9,860.15	343,403.47
七、其他	-29,550.00	928,208.54	933,658.54	-35,000.00
合计	2,817,190.83	29,765,744.95	29,871,100.52	2,711,835.26

应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

本公司无计提工会经费和职工教育经费、因解除劳动关系给予补偿等情况。

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

19、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
增值税	20,768.16	60,270.48
房产税	152,140.24	292,636.25
城市维护建设税	50,384.45	58,563.24
所得税	34,202,691.29	33,202,322.41
文化建设费	2,086.11	1,016.43
代扣代缴个人所得税	23,519.21	37,549.21
价调基金	2,569,775.27	2,003,098.89
营业税	5,436,328.98	5,605,537.08
教育费附加	12,485.00	15,872.12
其他	30.41	25.97
合计	42,470,209.12	41,276,892.08

20、应付利息

单位：元 币种：人民币

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

21、其他应付款

(1)

单位：元 币种：人民币

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

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

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：元 币种：人民币

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

22、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

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

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

23、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

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

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

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

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

25.长期应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
现代之窗大厦本体维修金	9,182,828.34	9,182,828.34
星海华庭设施专用基金	4,971,921.09	4,971,921.09
合 计	14,154,749.43	14,154,749.43

26、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	6,850,000.00	-	-	6,850,000.00
违约金	2,962,420.00	-	-	2,962,420.00
赔偿支出	20,780,600.00	-	20,780,600.00	-
合计	30,593,020.00	-	20,780,600.00	9,812,420.00

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

27、股本

单位：元 币种：人民币

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

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

28、资本公积

单位：元 币种：人民币

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

29、盈余公积

单位：元 币种：人民币

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

30、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	-356,074,457.66	-
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后 年初未分配利润	-	-
加：本年实现归属于母公司股东的净利润	26,129,366.86	-
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	-329,945,090.80	-

31、营业收入、营业成本

（1）营业收入

单位：元 币种：人民币

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

(2) 主营业务（分行业）

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3) 主营业务（分产品）

☐适用 ☒不适用

(4) 主营业务（分地区）

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省	68,417,882.07	13,010,950.64	85,683,472.82	18,271,424.62

福建省	62,432,499.61	15,734,333.40	69,631,311.77	14,970,457.52
合计	130,850,381.68	28,745,284.04	155,314,784.59	33,241,882.14

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

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

32、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

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

33、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

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

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

34、营业外收入

(1)

单位：元 币种：人民币

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

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

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

35、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产损失	74,739.98	42,604.78
罚款支出	19,796.18	6,800.00
滞纳金	94,043.09	109,673.81
赔款支出	-	1,774,433.00
非常损失	-	245,642.00
违约金	4,000,000.00	4,713,371.00
担保损失	-	-3,748,113.25
固定资产报废损失	-	20,978.00
其他	36,884.59	21,500.91
合 计	4,225,463.84	3,186,890.25

36、所得税费用

单位：元 币种：人民币

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

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本年金额	上年金额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	26,129,366.86	-61,226,493.93
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	85,885,296.76	-4,964,115.97

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

38、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

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

39、现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	1,273,924.43

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

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

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,420,709.85	-65,007,258.77
加：计提资产减值准备	17,364,961.01	10,358,280.26

补充资料	本年金额	上年金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,435,119.32	11,526,892.12
无形资产摊销	74,739.98	304,914.05
长期待摊费用摊销	19,960,899.34	14,926,961.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-59,000,342.15	242,209.64
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	74,739.98	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	36,297,325.23	49,894,649.48
投资损失（收益以“－”号填列）	-	2,423,855.85
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	157,020.22	-201,920.38
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	535,078.48	430,750.01
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-5,170,825.46	24,805,911.59
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-31,326,888.02	-11,490,242.64
其他	-23,310,248.92	-
经营活动产生的现金流量净额	-18,487,711.14	38,215,002.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	28,461,165.43	195,867,467.28
减：现金的年初余额	195,867,467.28	178,983,595.31
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-167,406,301.85	16,883,871.97

（2）报告期内，本公司未发生取得或处置子公司及其他营业单位的情况。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	年末数	年初数
一、现金	28,461,165.43	195,867,467.28
其中：库存现金	1,083,795.14	674,308.34
可随时用于支付的银行存款	27,377,370.29	195,193,158.94
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	28,461,165.43	195,867,467.28

六、资产证券化业务的会计处理

报告期内，本公司未发生资产证券化业务。

七、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
广州博融投资有限公司	控股股东	有限责任公司	广州	李成碧	投资	18,000.00	21.74	21.74	李成碧	74994981-7

本企业的母公司情况的说明

主营业务：以自有资金投资，投资策划及咨询顾问

2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	简青峰	房地产	2,800	100	100	19221416-8
深圳市赛格达声物业管理有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	物业管理	300	100	100	73206824-6
深圳市新业典当有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	朱黎明	金融业	1,000	100	100	73626442-0
深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	酒店服务	2,000	100	100	73625008-8
深圳市广众投资有限公司	全资子公司	有限公司	深圳市	王宾	投资	500	100	100	73416202-5
深圳市格兰德酒店有限公司	全资子公司	有限公司	深圳	王宾	酒店服务	5,000	100	100	723001752

	司	公	市						
深圳市广博房地产有限公司	控股 子公司	有 限 公 司	深 圳 市	练先有	房地产	1,500	90	90	74123870-2
厦门亚洲海湾酒店投资管理有限公司	实际 控制 子公司	有 限 公 司	厦 门 市	李成碧	投资	4,000	50	50	77603201-8

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：万元 币种：人民币

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

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳车路饰投资有限公司	控股股东之关联公司	76045656-1
王蜀	董事长之关联自然人	-
练卫飞	董事长	-
广州汽车博览中心	王蜀参股企业	71420365-1
广州发展汽车城有限公司	王蜀参股企业	19044977-2

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

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

(2) 其他关联交易

A. 关联公司归还本公司资金

单位：元 币种：人民币

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

B. 本公司向关联公司提供资金

单位：元 币种：人民币

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

6、关联方应收应付款项

单位： 币种：

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	深圳车路饰投资有限公司	1,268,182.61	679,432.83
	广州发展汽车城有限公司	300,000.00	300,000.00

	练卫飞	258,547.10	3,037,463.25
	小计	1,826,729.71	4,016,896.08

八、股份支付

报告期内，本公司未发生股份支付情况。

九、或有事项

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

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

（2）案件受理费由中浩公司承担。

本公司以前年度已就该代为支付款项计提全额坏帐准备，目前该案仍处于执行之中。

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

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

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

（3）中浩公司向本公司支付代偿的评估费 18,000.00 元及其利息；

（4）案件受理费由中浩公司承担。

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

3. 深圳深信扬声器装备厂（以下简称“扬声器厂”）系本公司之非法人分支机构，由于该厂疏于监督和管理，自然人吴勇明利用保管扬声器厂公章的便利条件，假冒该厂负责人的签名并擅自使用该厂公章，先后于 1995 年、1996 年将该厂部分房产分三次用于受吴勇明实际控制的企业（深圳市豪力实业股份有限公

司、深圳市得运来实业有限公司)向银行抵押贷款 300 万元、300 万元及 200 万元。由于吴勇明及其实际控制企业到期不归还贷款,致使扬声器厂的部分房产被查封拍卖。

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

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

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

(2)深圳得运来实业有限公司、吴勇明对上述债务承担连带清偿责任;

(3)驳回本公司其他诉讼请求。

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

十、资产抵押情况

截至 2009 年 12 月 31 日,本公司的资产抵押情况列示如下:

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

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位: 元 币种: 人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
深圳市财政局、深	2010 年 1 月 11 日本公司与深圳市财政局委	3,172,420.00	-

圳市科技贸工和信息委员会和解协议	员会、深圳市科技贸工和信息委员会达成和解协议，本公司应于 2010 年 3 月 25 日起至 2011 年 1 月 25 日分期归还欠款，若本公司逾期支付上述款项则应按照中国人民银行有关规定支付罚息。双方就本案（诉讼情况详见附注十二）争议不再向对方主张任何其他权益。		
厦门天厦福装饰有限公司预计归还本公司借款	2010 年 4 月 5 日，厦门天厦福装饰有限公司制定还款计划，预计于 2010 年 12 月 31 日前规划欠本公司款项 52,327,466.28 元。具体计划为 2010 年 4 月 30 日前归还 500 万，2010 年 7 月 30 日前归还 2000 万，2010 年 10 月 31 日前归还 2000 万，2010 年 12 月 31 日前归还完剩余款项。2010 年 4 月 14 日，厦门天厦福装饰有限公司已归还了本公司 500 万元。本公司已就天厦福欠款计提了 26,163,733.14 元坏账准备。	52,327,466.28	-

2、资产负债表日后利润分配情况说明

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

3、除上述事项以外，截至报告日，本公司无需披露的其他资产负债表日后事项

十二、其他重要事项

(一)本公司与深圳赛格集团有限公司及其控股子公司之间的诉讼

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

案情

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

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

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

（2）驳回赛格集团的全部诉讼请求；

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

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

（1）依法撤销一审判决的第一、第三项判决内容；

（2）依法支持上诉人（赛格集团）在一审时提起的全部诉讼请求；

（3）本案全部诉讼费用由两被上诉人（即本公司、宏大地产）承担。

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

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

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

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

（4）驳回深圳市赛格集团有限公司的其他诉讼请求；

（5）驳回深圳市赛格达声股份有限公司的反诉请求；

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

赛格集团负担4万元。

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

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已归还欠款 215 万元。

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

案情

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

1998 年 10 月 26 日，赛格财务与本公司签订协议，赛格财务公司对本公司提供流动资金借款 500 万元，期限自 1998 年 10 月 26 日至 1998 年 12 月 26 日，康达尔公司提供担保，承诺担保期限自主合同债务届满后两年；由于本公司未按期归还本金及利息，2002 年 8 月 14 日，赛格财务向福田区人民法院起诉，求本公司及康达尔公司分别承担偿还借款本息义务和连带保证责任。根据深圳市福田区人民法院（2002）深福法经初字第 2082 号民事判决及深圳市中级人民法院（2003）深中法民二终字第 211 号判决书，判决本公司向赛格财务支付借款本金人民币 500 万元、利息 500,000.00 元；案件受理费 37,510.00 元由本公司承担。驳回了赛格财务对康达尔公司的诉讼请求。

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

院于 2003 年 9 月 8 日签发了《查封令》，查封了本公司持有深圳市格兰德酒店有限公司的 95% 股权及位于罗湖长岭村 D 栋住宅。

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

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

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

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

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

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

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

（3）赛格股份承诺，若本公司、广州博融投资有限公司依据上述还款约定足额、准时履行还款人民

币 1,000 万元，赛格股份同意放弃其他利息部分，本案执行终结；

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

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司已如期归还和解协议书下的所有欠款。

（二）本公司与深圳市交通银行彩田支行之间的诉讼

法院判决本公司偿还本金 1.4 亿元及其利息。

案情

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

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

- （1）本公司偿还上述借款本金 1.4 亿元及尚欠利息 605 万元；
- （2）判令实现抵押权；
- （3）前述担保人履行各自担保责任；
- （4）案件诉讼费用由被告承担；

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

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

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

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

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

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

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

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

深圳市中级人民法院委托深圳市土地房产交易中心于 2009 年 4 月 24 日拍卖本公司所有的现代之窗 A 座 20、21、22、23、24、25 层房产。其中 24、25 层由于买受人未在规定期限内交款造成流拍；20、21、22、23 层拍买成功，拍卖价款合计 11,180 万元，。用此拍买款归还了借款本金 83,007,326.91 元，利息 19,970,481.79 元，拍卖款尚余 8,822,191.31 元尚在执行中。因上述事项，本公司确认了处置非流动资产收益 59,000,342.15 元。

（三）本公司与中国银行深圳市分行之间的诉讼

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

案情

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

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

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

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

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

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

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

2007 年 11 月 19 日，深圳市中级人民法院对本公司发出通知，查封了新疆宏大房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市奇台路乌市伟业大厦 1401、1405、1407、1301、1302、1303、1304、1305、1306、1309 宏业大厦 10 层共计 1539.123 平方米的房产，其评估值为 4,615,309.00 元；另中环路 198 号 1 区商贸楼、南湖路宏怡花园房产证号为 0104243、0104242 房产、中环路 198 号幸福山庄别墅九栋房产证号 00487301-00487305、00487307、00487308、00487311、00487312 房产已被查封。

案件余款正在执行中。

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

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

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

（2）轮候查封本公司持有的深圳市格兰德酒店有限公司95%的股权。

（3）轮候查封本公司持有的深圳市广博房地产开发有限公司90%的股权。

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

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

上述财产的金额人民币4,380万元为限。

案情

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

（1）本公司偿还600万元本息；

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

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

（1）本公司偿还人民币本金1,350万元及利息117万元；

（2）担保人广州博融投资有限公司承担连带清偿责任；

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

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

（1）本公司偿还本金950万元及其利息57万元；

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

D、本公司2003年度向华强支行贷款1,700万元逾期未能偿还，后华强支行将该债权转让给东方公司，

东方公司于 2006 年 2 月 23 日起诉到深圳中级法院，诉讼请求为：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（五）本公司涉及的其他重大的诉讼

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

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

（1）解除对本公司持有的深圳市赛格达声房地产开发有限公司83.5%股权的冻结；

（2）拍卖、变卖本公司在深圳市赛格达声房地产开发有限公司6.5%的股权。

本公司已在以前年度就本担保事项确认了损失。目前该案仍在执行中。

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

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

（1）本公司应在本判决生效之日起十日内向深圳市财政局和深圳市贸易工业局归还借款253万元；

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

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

3. 截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司的其他诉讼案件：

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

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

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

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

（七）借用账户情况：

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

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

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

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

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

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

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

十三、承诺事项

- 1、报告期末，本公司无需披露的重大承诺事项。
- 2、报告期前，本公司无重大承诺。报告期内，本公司不存在对前期承诺的履行。

十四、持续经营能力

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

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	122,091,429.67	80.02	15,591,377.35	12.77	255,371,008.01	83.87	16,209,193.40	6.35
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	26,833,862.65	17.59	26,833,862.65	100.00	27,637,962.65	9.08	27,637,962.65	100.00

其他不重大其他应收款	3,657,080.54	2.40	2,426,171.77	66.34	21,452,818.94	7.05	1,133,307.66	5.28
合计	152,582,372.86	100	44,851,411.77	29.39	304,461,789.60	100.00	44,980,463.71	14.77

其他应收款种类的说明：

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

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

（2）期末单本公司单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	-	-		-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 年以上	26,833,862.65	17.59	26,833,862.65	27,637,962.65	9.08	27,637,962.65
合计	26,833,862.65	17.59	26,833,862.65	27,637,962.65	9.08	27,637,962.65

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

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

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

（6）报告期末其他应收款余额中，前五名欠款单位情况列示如下：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款总 额的比例(%)
深圳市格兰德酒店有限公司	子公司	52,228,916.01	2-3 年	34.22
深圳市格兰德俱乐部酒店有限公司	子公司	21,968,923.65	2-3 年	14.40

深中浩	非关联方	12,489,257.31	3 年以上	8.19
厦门亚洲海湾酒店有限公司	子公司	10,000,000.00	1-2 年	6.55
深圳市中级人民法院	非关联方	9,537,330.11	1 年以内	6.25
合计		106,224,427.08		69.61

(7) 报告期末, 无应收其他关联方款项。

(8) 报告期内, 本公司无不符合终止确认条件的其他应收款。

(9) 报告期内, 本公司未发生以其他应收款项为标的证券化业务。

2、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
深圳市赛格达声房地产开发有限公司	成本法	28,000,000.00	28,000,000.00		28,000,000.00	100	100	-	-	-	-
深圳市赛格达声物业管理有限公司	成本法	2,850,000.00	2,850,000.00		2,850,000.00	95	95	-	-	-	-
深圳市广博房地产有限公司	成本法	92,082,870.00	92,082,870.00		92,082,870.00	90	90	-	69,108,532.22	-	-
深圳市格兰德假日俱乐部有限公司	成本法	5,700,000.00	5,700,000.00		5,700,000.00	95	95	-	-	-	-
深圳市新业典当有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00	90	90	-	-	-	-

深圳市格兰德酒店有限公司	成本法	47,500,000.00	47,500,000.00		47,500,000.00	95	95	-	-	-	-
深圳市广众投资有限公司	成本法	4,750,000.00	4,750,000.00		4,750,000.00	95	95	-	-	-	-
长春高斯达生化药业股份有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	6.06	6.06	-	-	-	-
大连北大科技(集团)股份有限公司	成本法	2,600,000.00	2,600,000.00		2,600,000.00			-	1,383,200.00	-	-
合计	-	194,482,870.00	194,482,870.00		194,482,870.00		-	-	70,491,732.22	-	-

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

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

(2) 主营业务（分行业）

☐ √ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3) 主营业务（分产品）

☐ 适用 ☒ √ 不适用

(4) 主营业务（分地区）

☐ 适用 ☐ √ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

4、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	72,755,383.44	-90,735,129.07
加：计提资产减值准备	172,910.41	11,960,995.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,533,574.69	6,287,453.12
无形资产摊销	23,833.37	26,000.04
长期待摊费用摊销		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-59,000,342.15	-233,741.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	17,075,284.71	38,669,690.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-	47,164,526.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	193,904,328.94	-105,428,516.99

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-174,873,284.76	-61,200,349.29
债务重组收益	-23,310,248.92	-
经营活动产生的现金流量净额	29,281,439.73	-153,489,072.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	108,390.28	207,211.54
减：现金的年初余额	207,211.54	170,846,227.72
加：现金等价物的年末余额		-
减：现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	-98,821.26	-170,639,016.18

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	59,000,342.15	处置现代之窗 20-23 层、B 座 32A、 4B35、1A06 公寓收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-

委托他人投资或管理资产的损益	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	29,870,248.92	与东富资产管理公司债务重组收益
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,985,294.31	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
所得税影响额	-	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	85,885,296.76	-

2、净资产收益率及每股收益

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

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	与上年增减变动(%)	原因
货币资金	-85.17	偿还债务
投资性房地产	-46.44	拍卖偿还债务
短期借款	-52.98	偿还债务及债务重组
应付利息	-40.87	债务重组
预计负债	-67.93	将终审判决后的负债结转至其他应付款
资产减值损失	67.64	将账龄较长工程款转入其他应收款计提资产减值准备
营业外收入	8,680.94	债务重组收益及拍卖房产收益
经营活动产生的现金流量净额	-148.38	收到的经营现金减少
投资活动产生的现金流量净额	245.92	拍卖房产现金流入
筹资活动产生的现金流量净额	-388.65	偿还债务