

深圳市零七股份有限公司

2011 年年报更正公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司 2011 年年度报告于 2012 年 2 月 23 日在深圳证券交易所网站予以披露。披露完成后发现因工作疏忽年报中有部分内容填录存在错误。现更正如下：

一、年报摘要中会计数据和主要指标摘要第 3.3 非经常性损益项目（年报摘要第 2 页）原为：

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	151.60		0.00	59,000,342.15
债务重组损益	-8,028,510.54	与深圳市财政局、深圳国经贸、赛格股份债务重组损益	30,636,474.00	29,870,248.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,999,064.34	住房专项维修基金及其他	3,681,693.08	-2,985,284.31
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		13,081,866.57	0.00
合计	970,705.40	-	47,400,033.65	85,885,306.76

现更正为：

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	151.60		0.00	59,000,342.15
债务重组损益	-7,990,757.54	与深圳市财政局、深圳国经贸、赛格股份债务重组损益	30,636,474.00	29,870,248.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,961,311.34	住房专项维修基金及其他	3,681,693.08	-2,985,284.31
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		13,081,866.57	0.00

合计	970,705.40	-	47,400,033.65	85,885,306.76
----	------------	---	---------------	---------------

二、年报全文第三节会计数据和业务数据摘要第 3.3 非经常性损益项

目（年报全文第 6 页）原为：

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	151.60		0.00	59,000,342.15
债务重组损益	-8,028,510.54	与深圳市财政局、深圳国经贸、赛格股份债务重组损益	30,636,474.00	29,870,248.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,999,064.34	住房专项维修基金及其他	3,681,693.08	-2,985,284.31
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		13,081,866.57	0.00
合计	970,705.40	-	47,400,033.65	85,885,306.76

现更正为：

非经常性损益项目	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	151.60		0.00	59,000,342.15
债务重组损益	-7,990,757.54	与深圳市财政局、深圳国经贸、赛格股份债务重组损益	30,636,474.00	29,870,248.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,961,311.34	住房专项维修基金及其他	3,681,693.08	-2,985,284.31
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00		13,081,866.57	0.00

合计	970,705.40	-	47,400,033.65	85,885,306.76
----	------------	---	---------------	---------------

三、财务报表附注五合并财务报表注释第 37 项营业外收入（年报全文后附财务报表附注第 59 页）原为：

营业外收入			
项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,294.19	-	4,294.19
其中：固定资产处置利得	4,294.19	-	4,294.19
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得*1	3,084,400.00	30,636,474.00	3,084,400.00
罚款收入	3,975.22	740,200.45	3,975.22
赔偿收入	319,988.28	-	319,988.28
其他*2	8,896,951.17	3,984,598.68	8,896,951.17
合计	12,309,608.86	35,361,273.13	12,309,608.86

*1、如附注十二.（一）所述，系本公司与深圳市财政局、深圳市贸易工业局债务重组形成的利得。

*2、如附注十二.（四）所述，主要系本公司所建现代之窗大厦、星海华庭按现行政策应缴本体维修基金比原计提数减少5,696,774.92元。

现更正为：

营业外收入			
项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,294.19	-	4,294.19
其中：固定资产处置利得	4,294.19	-	4,294.19
无形资产处置利得	-	-	-
债务重组利得*1	3,122,153.00	30,636,474.00	3,122,153.00
罚款收入	3,975.22	740,200.45	3,975.22
赔偿收入	319,988.28	-	319,988.28

其他*2	8,859,198.17	3,984,598.68	8,859,198.17
合计	12,309,608.86	35,361,273.13	12,309,608.86

*1、如附注十二.（一）所述，系本公司与深圳市财政局、深圳市贸易工业局债务重组形成的利得。

*2、如附注十二.（四）所述，主要系本公司所建现代之窗大厦、星海华庭按现行政策应缴本体维修基金比原计提数减少5,696,774.92元。

四、财务报表附注五合并财务报表注释第 38 项营业外支出（年报全文后附财务报表附注第 60 页）原为：

营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,142.59	-	4,142.59
其中：固定资产处置损失	4,142.59	3,260.99	4,142.59
无形资产处置损失	-	-	-
罚款支出	-	-	-
滞纳金	-	3,933.07	-
赔款支出	5,814.00	3,450.00	5,814.00
非常损失	-	-	-
违约金	-	-	-
担保损失	-	-	-
固定资产报废损失	-	986,148.84	-
其他*1	11,328,946.87	46,313.15	11,328,946.87
合 计	11,338,903.46	1,043,106.05	11,338,903.46

*1、如附注十二.（二）.（三）所述，系本公司与深圳市国经财商投资开发有限公司、深圳市赛格集团有限公司之间债务重组形成的损失。

现更正为：

营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,142.59	-	4,142.59
其中：固定资产处置损失	4,142.59	3,260.99	4,142.59
无形资产处置损失	-	-	-
罚款支出	-	-	-
滞纳金	-	3,933.07	-
赔款支出	5,814.00	3,450.00	5,814.00
非常损失	-	-	-
违约金	-	-	-
债务重组损失*1	11,112,910.54	-	11,112,910.54
固定资产报废损失	-	986,148.84	-
其他	216,036.33	46,313.15	216,036.33
合计	11,338,903.46	1,043,106.05	11,338,903.46

*1、如附注十二.（二）.（三）所述，系本公司与深圳市国经财商投资开发有限公司、深圳市赛格集团有限公司之间债务重组形成的损失。

五、财务报表附注十五补充资料第 1 项当期非经营性损益明细表（年报全文后附财务报表附注第 79 页）原为：

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	151.60	
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	-	-

项目	金额	说明
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	-8,028,510.54	与深政市财政局、深圳国经贸、赛格股份债务重组损益
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
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	8,999,064.34	住房专项维修基金及其他
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	970,705.40	-

现更正为：

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	151.60	
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	-	-

项目	金额	说明
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	-7,990,757.54	与深政市财政局、深圳国经贸、赛格股份债务重组损益
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
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	8,961,311.34	住房专项维修基金及其他
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	970,705.40	-

六、根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号-财务报告的一般规定》的有关规定分别补充披露：应收款项前五名单位情况、预付款项前五名单位情况、加权平均净资产收益率的计算过程如下：

2011 年 12 月 31 日应收账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
------	--------	------	------	----------------

厦门国际旅行社有限公司	非关联方	1,170,083.84	1 年以内	29.50%
代付现代之窗大厦电费	非关联方	892,949.90	1 年以内	22.51%
中国民生银行股份有限公司	非关联方	391,810.57	1 年以内	9.88%
深圳市中亚燃气公司	非关联方	116,285.00	1 年以内	2.93%
华润置地(厦门)有限公司	非关联方	75,684.00	1 年以内	1.91%
合计	-	2,646,813.31	-	66.73%

2011 年 12 月 31 日预付账款前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付款项总额的比例(%)
东方建设集团有限公司厦门分公司	非关联方	687,660.80	1 年以内	44.79
中国京冶建设工程承包公司厦门分公司	非关联方	200,000.00	1 年以内	13.03
南京市消防工程有限公司	非关联方	40,000.00	1 年以内	2.61
厦门圣以诺布艺有限公司	非关联方	33,400.00	1 年以内	2.18
厦门邦安技术有限公司	非关联方	30,000.00	1 年以内	1.95
合计	非关联方	991,060.80		64.56

加权平均净资产收益率的计算过程

	未扣除少数股东未加权 益净资产	扣除少数股东权后加权平均 益后净资产
期初净资产	-32,753,839.18	-43,045,402.53
本期新增净资产	316,760,000.00	184,776,666.67
本期新增利润	5,701,718.89	2,850,859.45
加权平均净资产		144,582,123.58
归属于公司普通股股东的净利润		5,701,718.89
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润		4,731,013.49
归属于公司普通股股东加权平均 净资产收益率		3.94%
扣除非经常性损益后归属于普通 股股东加权平均净资产收益率		3.28%

加权本期新增净资产=316,760,000*7/12

归属于公司普通股股东加权平均净资产收益率=5,701,718.89/144,582,123.58

扣除非经常性损益后归属于普通股股东加权平均净资产收益率=4,731,013.49/144,582,123.58

本次更正不会对公司 2011 年度业绩造成影响,公司因上述更正给投资者和年度报告使用人带来的不便深表歉意。更正后的《2011 年年度报告摘要》、《2011 年年度报告全文》见深圳证券交易所网站。

特此公告

深圳市零七股份有限公司

董 事 会

二〇一二年五月九日