深圳市零七股份有限公司2011年非公开发行A股股票发行情况报告暨上市公告书（摘要）

保荐机构（主承销商）

二〇一一年五月

本公司全体董事承诺本发行情况报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

重要声明

本非公开发行股票发行情况报告书暨上市公告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次非公开发行的简要情况。投资者如欲了解更多信息，应仔细阅读发行情况报告暨上市公告书全文。

特别提示

一、发行股票数量及价格

发行股票数量：4,600万股人民币普通股（A股）

发行股票价格：7.06元/股

募集资金总额：32,476万元

募集资金净额：31,676万元

二、新增股票上市安排

股票上市数量：4600万股

股票上市首日：2011年5月20日

三、发行对象名称及新增股票上市流通安排

本次发行对象练卫飞、苏光伟认购的股票限售期为三十六个月，可上市流通时间为2014年5月20日。

第一节 本次发行的基本情况

第一节 本次公开发行情况

一、公司基本情况

1、中文名称：深圳市零七股份有限公司

英文名称：SHENZHEN ZERO-SEVEN CO.,LTD

2、注册地址：深圳市华强北路1058号现代之窗大厦A座25层

3、办公地址：深圳市华强北路1058号现代之窗大厦A座25层

4、发行前注册资本：18,496.5363万元

5、法定代表人：练卫飞

6、所属行业：旅馆业

7、主营业务：酒店业务、物业管理和物业租赁

8、上市地点：深圳证券交易所

9、董事会秘书：练卫飞（代）

10、股票简称及代码：ST零七 000007

11、邮政编码：518031

12、电话：0755-83280053

13、传真：0755-83280089

14、经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；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）。

二、本次新增股份发行情况

1、发行类型：非公开发行股票

2、本次发行履行的相关程序和发行过程简述：

①董事会表决时间：2010年5月4日，本公司第七届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于批准公司与练卫飞、苏光伟签订的附条件生效的股份认购合同的议案》、《关于公司本次发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票预案的议案》、《关于提请第二次临时股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》、《关于召开2010年第二次临时股东大会的议案》等与本次发行有关的议案，其中涉及关联交易之议案均系在关联董事回避表决的情况下审议通过。

②股东大会表决时间：2010年5月24日，公司召开2010年度第二次临时股东大会，逐项审议并通过了上述相关议案。

③审核发行申请的发审会时间：2011年1月10日，本公司本次非公开发行股票经中国证监会发行审核委员会审核，获得有条件通过。

④核准批文的取得时间及文号：2011年2月11日，本公司本次非公开发行股票事宜取得中国证监会证监许可〔2011〕209号《关于核准深圳市零七股份有限公司非公开发行股票的批复》。

3、发行时间：2011年5月3日至2011年5月5日

4、发行方式：代销

5、发行数量：4,600万股

6、发行价格：本次非公开发行股票的定价基准日为本次非公开发行股票的董事会决议公告日（2010年5月6日），发行价格为定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%（定价基准日前20个交易日公司股票均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量），即7.06元/股。

发行价与发行日前20个交易日均价的比率为0.9。

7、募集资金总量及发行费用：本次非公开发行股票募集资金总额为32,476万元。发行费用共计800万元（包括保荐费用200万元，承销费用600万元），扣除发行费用的募集资金净额为31,676万元。

8、资产过户情况：本次发行的股票全部以现金认购，不涉及资产过户情况。

9、会计师事务所对本次募集资金到位的验证情况：2011年5月4日，天健正信会计师事务所有限公司出具了天健正信验〔2011〕验字第030030号验资报告。根据验资报告，截止2011年5月4日，西南证券股份有限公司（以下简称"西南证券"、"保荐机构"）为本次非公开发行股票开设的专项账户收到认购资金总额为32,476万元。

2011年5月5日，西南证券将收到的认购资金总额扣除保荐费用200万元和未支付的承销费用600万元后的资金31,676万元划转至本公司指定的募集资金专项账户内。深圳市鹏城会计师事务有限公司出具了深鹏所验字〔2011〕036号验资报告。根据验资报告，截止2011年5月5日止，本公司募集资金总额为32,476万元，扣除发行费用800万元后，募集资金净额为31,676万元，其中注册资本为4,600万元，资本公积为27,076万元。

10、募集资金专用账户设立和三方监管协议签署情况：公司募集资金存放于募集资金专用账户中集中管理，开户银行为中国建设银行深圳分行营业部，账号为44201501100052526198。公司将与保荐机构与中国建设银行深圳分行签订三方监管协议。

11、新增股份登记托管情况：2011年5月12日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次非公开发行相关股份的股权登记及股份限售手续。

三、发行对象的基本情况

（一）本次发行的发行对象及认购情况如下：

序号	发行对象	认购数量（万股）	占本次发行比例（%）	限售期(月)	限售期截止日
1	练卫飞	2,500	54.35	36	2014年5月20日
2	苏光伟	2,100	45.65	36	2014年5月20日
合计		4,600	100.00		

（二）发行对象基本情况

1、练卫飞

①）个人简介

练卫飞，男，1966年2月出生，中国国籍，身份证号码：44122819660202＊＊＊＊，无外国永久居留权，工商管理硕士，住所：广东省广州市越秀区大德路15号704房。

②）最近五年的职业履历

2000年2月至今任广州汽车博览中心董事长兼法定代表人；2003年2月至今任广州发展汽车城有限公司董事长兼法定代表人；2004年3月至今任广州市第十二届、第十三届人大代表；2008年2至今任深圳市零七股份有限公司董事长兼法定代表人。

3、对外投资情况

练卫飞对外投资情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	注册时间	主营业务	关联关系	法定代表人
广州汽车博览中心	4,750	1998年12月30日	展销汽车、小轿车及配件等	练卫飞及其配偶王菊合计持有该公司95%的股权	练卫飞
广州发展汽车城有限公司	46,000	1967年4月21日	销售，汽车（含小轿车），汽车保养咨询，自有场地出租，商品信息咨询服务。批发和零售贸易等。	任董事长，通过持有广州汽车博览中心股权间接持有该公司90%的股权	练卫飞

4、最近5年受过处罚、涉及纠纷以及仲裁等情况

练卫飞最近5年未受到过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

5、本次发行完成前后同业竞争及关联交易情况

①）同业竞争

本次发行前，练卫飞及其所控制的企业与本公司不存在同业竞争，在本次非公开发行完成后，为了从根本上避免和消除练卫飞及其关联企业侵占ST零七的商业机会和形成潜在同业竞争的可能性，练卫飞承诺如下：

"1、本人及所控制的企业将不会直接或间接从事与ST零七构成竞争的业务，参与或入股任何可能与ST零七所从事业务构成竞争的业务。

2、本人及所控制的企业有任何商业机会可从事、参与或入股任何可能与ST零七所从事的业务构成竞争的业务，本人及其所控制的企业应将上述商业机会通知ST零七，在通知中所指定的合理期间内，ST零七做出愿意利用该商业机会的肯定答复，则将该商业机会优先提供给ST零七，严格遵循市场原则，尽量避免不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，应以双方协议规定的方式进行处理，遵循市场化的定价原则，避免损害广大中小股东权益的情况发生。

3、本人及关联方与ST零七之间将尽可能地避免和减少关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场公正、公平、公开的原则，并依法签订协议，履行合法程序，按照ST零七公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害ST零七及其他股东的合法权益。"

2、苏光伟

①）个人简介

苏光伟，男，1968年9月出生，中国国籍，身份证号码：44280119680902＊＊＊＊；有加拿大的永久居留权和香港居留权，学历：高中；住所：广东省广州市越秀区二沙岛松涛街7号3B。

②）最近五年的职业履历

2002年至今任广州加盛沥青有限公司的法定代表人和总经理；2003年兼任上海天峰石油化工有限公司的法定代表人；2007年兼任广州市东港房地产开发有限公司的监事；2008年兼任广州市嘉宜津贸易有限公司的法定代表人和执行董事；2010年兼任广州市甘露房地产开发有限公司的法定代表人和执行董事。

③）对外投资情况

苏光伟对外投资情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	注册时间	经营范围	关联关系	法定代表人
上海天峰石油化工有限公司	100	2003年10月15日	石油制品、燃料油、化工原料及产品、五金交电、金属材料、仪器仪表、汽车配件、建筑装潢材料、百货的销售，咨询服务	持有50%股权	苏光伟
广州市东港房地产开发有限公司	800	2007年9月21日	房地产开发、销售	任监事，持有30%股权	谢沛添
广州嘉宜津贸易有限公司	50	2008年10月27日	批发和零售贸易；场地出租	任执行董事，持有60%股权	苏光伟
广州市甘露房地产开发有限公司	1000	2010年1月18日	房地产开发、物业管理、商铺出租；批发、零售；贸易	任执行董事，持有90%股权	苏光伟

④）最近5年受过处罚、涉及纠纷以及仲裁等情况

苏光伟最近5年未受到过行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

⑤）本次发行完成前后同业竞争及关联交易情况

本次发行前后，苏光伟及其所控制的企业与本公司不存在同业竞争，亦不存在关联交易。在本次预案披露前，苏光伟承诺如下：

"本人及本人的关联方今后将不以任何方式谋求深圳市零七股份有限公司的控股地位，且在限售期结束后转让公司股份，同等条件下公司控股股东广州博融投资有限公司拥有优先受让权。"

由于苏光伟承诺不以任何方式谋求深圳市零七股份有限公司的控股权，因此其不存在与ST零七的潜在同业竞争。

四、本次发行相关机构

（一）保荐机构（主承销商）

项目	内容
名称	西南证券股份有限公司
法定代表人	王珠林
保荐代表人	秦翠萍、梁俊
项目协办人	付灵钧
经办人员	漆传金、许超、邓伟军
办公地址	深圳市福田区金田路4018号安联大厦B座29楼
联系电话	0755-88285548
传真	0755-83288321

（二）发行人律师

项目	内容
名称	北京市洪范广住律师事务所
负责人	李刚
经办律师	李颖、李新梅
办公地址	北京朝阳区北辰东路8号汇宾大厦A座6层
联系电话	010-84991300
传真	010-84991304

（三）审计机构

项目	内容
名称	深圳鹏城会计师事务有限公司
负责人	饶 永
经办会计师	王培、文爱凤
办公地址	深圳市福田区滨河大道5022号联合广场A座7楼
联系电话	0755-83732888-3017
传真	0755-82247549

第二节 本次发行前后公司相关情况

一、本次发行前后前10名股东变动情况

（一）本次发行前公司前10名股东情况

截至2011年3月31日，本公司前10名股东情况列表如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质	限售股份(股)
1	广州博融投资有限公司	40,206,226	21.74	境内一般法人	-
2	深圳市智雄电子有限公司	4,095,000	2.21	境内一般法人	-
3	北京电子城有限责任公司	3,830,000	2.07	境内一般法人	-
4	陈惠	2,084,300	1.13	境内自然人	-
5	王坚宏	1,424,300	0.77	境内自然人	-
6	列海权	1,314,392	0.71	境内自然人	-
7	中融国际信托有限公司-融新299号	1,131,800	0.61	基金、理财产品等其他	-
8	王珏	1,088,482	0.59	境内自然人	-
9	何芳	1,081,800	0.58	境内自然人	-
10	李宇	962,874	0.52	境内自然人	-

（二）本次发行后公司前10名股东情况如下

截至2011年5月12日（本次非公开发行股票股份登记日），本公司前10名股东情况列表如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股份性质	限售数量(股)
1	广州博融投资有限公司	40,206,226	17.41	境内一般法人	-
2	练卫飞	25,000,000	10.82	境内自然人	25,000,000
3	苏光伟	21,000,000	9.09	境内自然人	21,000,000
4	深圳市智雄电子有限公司	4,095,000	1.77	境内一般法人	-
5	北京电子城有限责任公司	3,830,000	1.66	境内一般法人	-
6	王坚宏	1,424,300	0.62	境内自然人	-
7	何芳	1,115,000	0.48	境内自然人	-
8	王珏	1,088,482	0.47	境内自然人	-
9	肖美华	1,027,724	0.44	境内自然人	-
10	汪锡新	850,000	0.37	境内自然人	-

二、本次非公开发行股票对本公司的影响

（一）股本结构的变动

本次发行前后股本结构变动情况如下表所示（发行前以2011年5月4日为基准）：

股份类别	本次发行前		变动数	本次发行后	
	数量(万股)	比例	数量(万股)	数量(万股)	比例
一、有限售条件股份	-	-	4,600.00	4,600.00	19.92%
二、无限售条件股份	18,496.54	100.00%	-	18,496.54	80.08%
三、股份总数	18,496.54	100.00%	4,600.00	23,096.54	100.00%

（二）公司董事、监事、高级管理人员发行前后持股变动情况

本次发行前，公司董事、监事、高级管理人员未直接持有公司股份。本次发行后，公司董事长练卫飞持有公司2,500万股股份。

（三）公司财务指标的变动

项目	期间	发行前(元/股)	发行后(元/股)
归属于上市公司股东的每股收益	2010年度	0.06	0.051
	2011年1-3月	0.00	0.000
归属于上市公司股东的每股净资产	2010年度	-0.23	1.185
	2011年1-3月	-0.23	1.185

（四）业务结构的变动

公司目前的主营业务为酒店业务、物业租赁和物业管理业务，本次非公开发行股票后，公司可以摆脱历史债务负担，改善资本结构，恢复融资能力，同时，逾期债务的清理也大大降低了公司财务费用支出，公司的盈利能力增强。在发展公司主营业务的同时，公司也会积极寻找新的投资项目和利润增长点，不断改善公司的经营状况，给股东带来更大的回报。

（五）公司治理的变动

本次股票发行前，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的要求规范运作，建立了比较完善的公司治理制度。

本次股票发行完成后，公司的控股股东及实际控制人并未发生变更，董事、高级管理人员稳定，不会影响原有法人治理结构的稳定性和独立性。公司将根据有关法律、法规以及国家政策的规定，进一步规范运作，切实保证公司的独立性。

（六）高管人员结构的变动

本次股票发行前，公司的生产经营和行政管理完全独立于控股股东。本次股票发行后，公司的董事会和高管人员保持相对稳定，上述人员独立性情况将不会因本次非公开发行股票而发生改变。

（七）同业竞争和关联交易的变动

2010年度，公司控股股东之关联方广州汽车博览中心向公司提供1.5亿的资金支持，用于先行偿还公司历史遗留债务，减少公司利息支出。该项关联交易已经公司股东大会审议通过并公告，履行了必要的审批程序。本次非公开发行股票完成后，不会因实施本次募集资金投资项目而产生新的关联交易。

目前公司与控股股东及其关联方在业务上不存在同业竞争，本次非公开发行股票完成后，公司与控股股东及其关联方在业务上不会产生新的同业竞争。

第三节 财务会计信息及管理层讨论与分析

一、最近三年主要财务数据及指标

深圳市鹏城会计师事务所有限公司分别对发行人2008年度至2010年度的财务报表进行了审计并出具了带强调事项的非标准无保留意见的审计报告。最近三年及最近一期，发行人主要财务数据如下：

（一）主要财务数据

1、最近三年一期资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2011-03-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
流动资产	5,224.16	9,820.51	10,927.17	28,932.51
非流动资产	22,729.04	23,421.65	25,399.99	32,132.53
资产总额	27,953.20	33,242.16	36,327.16	61,065.04
流动负债	28,491.19	33,745.82	38,700.84	63,102.73
非流动负债	2,771.72	2,771.72	3,071.72	5,449.78
负债总额	31,262.91	36,517.54	41,772.56	68,552.51
归属于母公司所有者权益合计	-4,309.51	-4,304.54	-5,490.19	-8,457.08
少数股股东权益	999.81	1,029.16	44.79	969.61

2、最近三年一期利润表主要数据

单位：万元

项目	2011年1-3月	2010年	2009年	2008年
一、营业总收入	3,306.68	14,329.21	13,331.12	15,898.99
二、营业总成本	3,602.53	15,352.39	19,702.31	21,915.40
减：营业成本	748.00	3,169.49	2,957.36	3,471.98
营业税金及附加	198.05	744.73	693.99	763.71
销售费用	1,442.49	5,580.61	5,499.49	5,755.01
管理费用	1,139.42	5,305.58	5,088.54	5,967.05
财务费用	309.42	2,706.63	3,726.44	4,921.82
三、营业利润	-295.85	-1,023.18	-6,371.20	-6,258.79
加：营业外收入	315.96	3,536.13	9,011.08	102.62
减：营业外支出	1.18	104.31	422.55	318.69
四、利润总额	18.93	2,408.63	2,217.33	-6,474.86
减：所得税费用	53.25	238.62	175.26	25.86
五、净利润	-34.32	2,170.02	2,042.07	-6,500.73
归属于母公司所有者的净利润	-4.97	1,185.65	2,612.94	-6,122.65

3、最近三年一期现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2011年1-3月	2010年	2009年	2008年
经营活动现金流入小计	4,426.70	20,158.37	13,214.30	18,567.92
经营活动现金流出小计	4,589.53	17,371.77	15,063.08	14,746.42
经营活动产生的现金流量净额	-162.83	2,786.60	-1,848.77	3,821.50
投资活动现金流入小计	-	-	11,509.20	3,555.31
投资活动现金流出小计	-	40.61	680.29	424.87
投资活动产生的现金流量净额	-	-40.61	10,828.91	3,130.44
筹资活动现金流入小计	-	15,200.00	-	1,200.00
筹资活动现金流出小计	8.30	20,109.84	25,723.72	6,464.23
筹资活动产生的现金流量净额	-8.30	-4,909.84	-25,723.72	-5,264.23
五、现金及现金等价物净增加额	-171.13	-2,163.84	-16,740.63	1,688.39

4、最近三年一期主要财务指标数据

财务指标	2011年1-3月	2010年	2009年	2008年
每股收益(元/股)	0.00	0.06	0.14	-0.33
每股收益（扣除非经常性损益后）(元)	-0.01	-0.19	-0.32	-0.30
每股净资产(元)	-0.23	-0.23	-0.32	-0.46
每股未分配利润(元)	-1.70	-1.58	-1.78	-1.93
每股公积金(元)	0.42	0.42	0.42	0.42
销售毛利率	77.38%	77.88%	77.82%	78.16%
营业利润率	-8.95%	-7.14%	-47.79%	-39.36%
净利润率	-1.04%	15.14%	15.32%	-40.89%
净资产收益率	-	-	-	-
股东权益(万元)	-4,309.51	-4,304.54	-5,490.19	-8,457.08
流动比率	0.18	0.29	0.28	0.46
速动比率	0.11	0.23	0.23	0.43
每股经营现金流量(元)	-0.01	0.15	-0.10	0.21
会计师事务所意见	未审计	带强调事项的无保留意见	带强调事项的无保留意见	带强调事项的无保留意见

二、财务状况分析

（一）资产结构分析

1、主要资产的构成及其变化

报告期各期末公司资产总额分别为61,065.04万元、36,327.16万元、33,242.16和27,953.21万元。随着公司不断偿还历史逾期债务、资产被拍卖，公司的资产规模不断降低。2009年末的资产总额较上年末减少40.51%，2010年末的资产总额较上年末减少9.15%，

报告期内，公司主要资产和占总资产的比例如下表所示：

单位：万元

项目	2011-03-31		2010-12-31		2009-12-31		2008-12-31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动资产	5,224.16	18.69	9,820.51	29.54	10,927.17	30.08	30,309.44	41.12
货币资金	576.94	2.06	748.07	2.25	2,916.97	8.03	18,294.42	24.82
应收账款	667.34	2.39	703.35	2.12	626.85	1.73	256.12	0.35
预付账款	31.26	0.11	79.08	0.24	310.78	0.86	5,035.05	6.83
其他应收款	1,977.59	7.07	6,325.30	19.03	4,999.17	13.76	4,514.72	6.12
存货	1,963.52	7.02	1,957.19	5.89	2,043.97	5.63	2,140.55	2.90
其他流动资产	7.51	0.03	7.51	0.02	29.43	0.07	69.28	0.10
非流动资产	22,729.04	81.31	23,421.65	70.46	25,399.99	69.92	43,408.85	58.88
长期股权投资	321.68	1.15	321.68	0.97	321.68	0.89	321.68	0.44
投资性房地产	6,447.19	23.06	6,501.28	19.56	6,696.45	18.43	13,753.19	18.66
固定资产	8,938.55	31.98	9,295.28	27.96	9,948.80	27.39	17,353.69	23.54
无形资产	6.31	0.02	7.06	0.02	10.43	0.03	1,002.11	1.36
商誉	1,396.58	5.00	1,396.58	4.20	1,396.58	3.84	1,396.58	1.89
长期待摊费用	5,596.12	20.02	5,877.15	17.68	7,001.27	19.27	9,561.31	12.97
递延所得税资产	22.62	0.08	22.61	0.07	24.78	0.07	20.29	0.02
资产总额	27,953.21	100.00	33,242.16	100.00	36,327.16	100.00	73,718.29	100.00

报告期内，公司资产以货币资金、应收款项、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用为主。最近两年一期，公司流动资产占比较2008年末有较大幅度降低，主要系公司货币资金大幅较少所致。

2、货币资金

报告期各期末，公司的货币资金占总资产的比例分别为24.82%、8.03%、2.25%和2.06%。2009年末货币资金较2008年末大幅减少，主要原因系2009年公司以货币资金偿还了大量的逾期贷款。2010年末货币资金较2009年减少的主要原因是广州汽车博览中心向本公司提供资金15,200万元，本公司偿还债务本金15,452万元，偿还利息4,657万元。

3、应收账款

报告期各期末，公司应收账款净额分别为407.09万元、626.85万元、703.35万元和667.34万元，金额较小。报告期内，公司主要业务为酒店业务、物业租赁和物业管理，收费模式主要以现金方式为主、结算周期短，因此应收账款金额相对较小。应收账款期末余额中无应收持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

4、其他应收款

报告期内，公司其他应收款金额较大，主要由一年以上预付账款转入、诉讼款等构成，分别为5,567.13万元、4,999.17万元、6,325.30万元和1977.59万元。2010年年末应收账款增加主要系公司通过法院偿还交通银行彩田支行的本息，法院尚未支付给交通银行彩田支行所致。2011年3月31日其他应收款较上期减少68.74%，法院将本公司偿还交通银行款项转入交通银行账户，交通银行向公司开具收款收据，公司冲销了对法院的其他应收款。

5、预付款项

报告期内，公司预付款项金额分别为1,117.61万元、310.78万元、79.08和31.26万元，金额下降较大。2009年预付款项较上年减少806.83万元，主要系海湾酒店装修工程完工导致预付款项减少所致。2010年较上年减少231.70万元，主要系下属子公司厦门酒店结转前期预付原材料采购款，同期预付采购款减少。

6、存货

报告期内，公司存货的净值分别为2,097.48万元、2,043.97万元、1,957.19万元、和1,963.52万元。

公司的存货主要由开发产品构成，该开发产品为子公司广博地产开发的项目广博星海华庭的小区车位。

7、投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产金额分别为12,501.76万元、6,696.45万元、6,501.28万元、6,447.19万元。2009年金额较2008年大幅减少，主要系现代之窗20-23层被拍卖所致。

8、固定资产

报告期各期末，公司固定资产净额分别为10,458.51万元、9,948.80万元、9,295.28万元和8,938.55万元，主要为房屋及建筑物。

截至2011年3月31日，现代之窗B座13M、现代之窗3B62\3B65\3C36\4A07没有取得房产证，主要因为上述房产被查封时仍属于预售房，查封后无法办理房产证。

9、其他非流动资产

①）长期股权投资

公司长期股权投资包括：①）对大连北大科技（集团）股份有限公司的投资，公司持有其380.25万股股权，持股比例为1.35%，目前该公司已经退至三板市场交易，初始投资成本为260万元，计提减值准备138.32万元，期末净值121.68万元；②）对长春高斯达声化药业股份有限公司的投资，公司持有其6.06%的股权，初始投资成本为200万元，期末净值为200万元。

②）无形资产

公司的无形资产主要为外购的财务软件和酒店管理系统。截至2011年3月31日，无形资产净额为6.32万元。

③）商誉

公司商誉主要系公司收购广博地产和海湾投资所形成。截至2011年3月31日，商誉的账面余额为8,307.44万元，其中收购广博地产形成的商誉7,858.29万元，收购海湾投资形成的商誉449.15万元。截至2011年3月31日，对收购广博地产形成的商誉计提的减值准备为6,910.85万元。公司商誉账面净值为1,396.58万元。

④）长期待摊费用

截至2011年3月31日，长期待摊费用金额为5,596.12万元，主要为海湾酒店和格兰德酒店的装修费。

⑤）递延所得税资产

截至2011年3月31日，公司递延所得税资产为22.62万元，主要系应收款项计提坏账准备而形成的账面价值和与计税基础不同而形成的可抵减性暂时性差异所导致。

（二）负债构成情况分析

截至2011年3月31日，公司负债总额为31,262.91万元，主要包括短期借款、应付利息、其他应付款和应交税费等。报告期各期期末公司各类负债及其占负债总额的比例如下：

单位：万元

项目	2011-03-31		2010-12-31		2009-12-31		2008-12-31	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
流动负债合计	28,491.19	91.13	33,745.82	92.41	38,700.84	92.65	63,102.73	92.05
短期借款	1,600.21	5.72	4,177.58	11.44	17,110.35	40.96	36,389.26	53.08
应付账款	996.98	3.57	903.32	2.47	667.08	1.60	1,095.49	1.60
预收账款	275.65	0.99	331.07	0.91	330.36	0.79	435.18	0.63
应付职工薪酬	202.62	0.72	195.10	0.53	271.18	0.65	281.72	0.41
应交税费	3,855.04	13.79	4,365.99	11.96	4,247.02	10.17	4,127.69	6.02
应付利息	1,247.03	4.46	3,410.89	9.34	7,914.52	18.95	13,385.25	19.53
其他应付款	20,060.67	71.77	20,108.88	55.07	7,905.41	18.92	7,132.34	10.40
一年内到期的非流动负债	253.00	0.91	253.00	0.69	253.00	0.61	253.00	0.37
其他流动负债	1,600.21	5.72	-		1.91	0.00	2.80	0.00
非流动负债合计	2,771.72	8.87	2,771.72	7.59	3,071.72	7.35	5,449.78	7.95
长期借款	375.00	1.20	375.00	1.03	675.00	1.62	975.00	1.42
长期应付款	1,415.47	4.53	1,415.47	3.88	1,415.47	3.39	1,415.47	2.06
预计负债	981.24	3.14	981.24	2.69	981.24	2.35	3,059.30	4.46
负债合计	31,262.91	100.00	36,517.54	100.00	41,772.56	100.00	68,552.51	100.00

公司的流动负债主要是短期借款、应缴税费、应付利息及其他应付款。长期负债主要系长期应付款及预计负债。

1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款金额分别为36,389.26万元、17,110.35万元、4,177.58万元和1,600.21万元，短期借款逐年大幅减少，主要系公司近年来通过自有资金及关联方的支持不断偿还对银行的借款及利息。

2、应交税费

报告期内，公司应交税金分别为4,127.69万元、4,247.02万元、4,365.99和3,891.85万元，应缴税金较高的主要原因系公司全资子公司达声地产应缴的所得税税款较高。

3、应付利息

报告期内，公司应付利息主要为银行逾期贷款利息费用。应付利息逐年大幅减少，主要系公司近年来通过自有资金及关联方的支持不断偿还对银行的借款及利息。

4、其他应付款

公司其他应付款主要为应付诉讼款、房屋租赁押金和资金往来。2010年较上一年增长较多主要系关联公司给予公司资金支持用于偿还银行贷款。

5、长期应付款

长期应付款主要为计提的本体维修金和设施专用基金，

6、预计负债

预计负债主要系公司的对外担保损失。

（三）偿债能力分析

1、报告期内，公司主要偿债指标如下：

项 目	2011-03-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
资产负债率(合并口径)	112%	110%	115%	112%
流动比率(倍)	0.18	0.29	0.28	0.46
速动比率(倍)	0.11	0.23	0.23	0.43
项 目	2011年1-3月	2010年	2009年	2008年
利息保障倍数(倍)	1.06	1.90	1.61	-0.30
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-162.83	2,786.60	-1,848.77	3,821.50

公司资产负债率较高，资产流动性差，财务风险较大。报告期内，公司资不抵债，资产负债率均超过了100%，并且持续攀高。公司历史上逾期债务较多，金额较大，一直无力全部清偿，导致资产负债率居高不下。近几年由于债务拖欠未还而遭到债权人起诉，资产被查封、冻结，经营受到较大干扰。公司通过大股东支持、债务重组、债务和解、资产拍卖等方式清偿了部分债务，但短期内通过自身盈利还款的可能性较小，财务风险仍然存在。

（四）资产周转能力分析

1、报告期内，公司资产周转指标如下表所示：

项目	2010年1-3月	2010年	2009年	2008年
应收账款周转率(倍)	4.82	21.54	25.79	47.95
资产周转率(倍)	0.11	0.41	0.27	0.24

注：报告期内，公司主要提供酒店业务、物业租赁和物业管理等服务，因此本处不考虑存货周转率。

由于公司酒店业务的收费模式以收现为主、结算周期较短，同时公司积极对应收账款进行催收，因此报告期内公司应收账款金额较小，因此公司应收账款周转率较高。

（五）盈利能力分析

最近三年，公司营业收入有所下滑，由15,898.99万元下降至14,329.21万元；由于逾期债务导致的利息支出、诉讼纠纷导致的诉讼支出一直高居不下，公司财务费用、管理费用等期间费用较大，从而导致公司营业利润一直为负；2009年、2010年虽然在投资收益以及债务重组收益的影响下，公司的净利润转为正值，但总体而言公司的持续盈利能力仍然较弱。公司相关盈利指标的具体情况如下所示：

单位：万元

项目	2011年1-3月	2010年	2009年	2008年
营业收入	3,306.68	14,329.21	13,331.12	15,898.99
毛利	2,558.68	11,159.72	10,373.76	12,427.01
营业利润	-295.85	-1,023.18	-6,371.20	-6,258.79
利润总额	18.93	2,408.63	2,217.33	-6,474.86
净利润	-34.32	2,170.02	2,042.07	-6,500.73
毛利率	77.38%	77.88%	77.82%	78.16%
净利率	-1.04%	15.14%	15.32%	-40.89%

1、营业收入分析

报告期内，公司营业收入逐年下滑，主要原因系公司现有主营业务有所下滑导致。

2、期间费用分析

报告期内，公司各期间费用占营业收入比例的情况如下：

单位：万元

项目	2011年1-3月		2010年		2009年		2008年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
销售费用	1,442.49	43.62	5,580.61