

海南华凯实业股份有限公司

2009年年度报告

二〇一〇年四月

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司以通讯方式召开了第六届第五次董事会，董事肖蓉、王有德、谢琴未进行表决。

北京中准会计师事务所为本公司出具了有保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

公司负责人董事长刘湘伟先生、主管会计工作负责人李继勇先生、会计机构负责人刘欢先生声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

目 录

一 公司基本情况简介.....	4
二 会计数据和业务数据摘要.....	5
三 股本变动及股东情况.....	6
四 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
五 公司治理结构.....	11
六 股东大会情况简介.....	13
七 董事会报告.....	14
八 监事会报告.....	19
九 重要事项.....	20
十 财务报告.....	22
十一 备查文件目录.....	64

一、 公司基本情况简介

(一) 公司的法定中文名称：海南华凯实业股份有限公司

英文名称：Hainan Huakai Enterprises Co., Ltd.

(二) 公司法定代表人：刘湘伟

(三) 公司董事会秘书：周迎旗

联系地址：海南省海口市滨海大道23号华凯大厦十楼

联系电话：0898-66212880-2326

传 真：0898-66229755

电子信箱：hk92@163.com

证券事务代表：李继勇

联系地址：海南省海口市滨海大道23号华凯大厦十楼

联系电话：0898-66212880-2326

传 真：0898-66210715

电子信箱：hk92@163.com

(四) 公司注册地址： 海口市滨海大道23号

办公地址：海南省海口市滨海大道23号华凯大厦十楼

邮政编码：570105

电子信箱：hk92@163.com

(五) 公司信息披露网站：代办股份转让信息披露平台www.gfzr.com.cn

年度报告备置地点：海南省海口市滨海大道23号华凯大厦十楼公司办公室

(六) 公司股份交易地点：代办股份转让系统。

股份简称：华凯1

股份代码：400007

(七) 公司首次注册登记日期：1992年12月16日（无变更）

首次注册登记地点：海口市滨海大道23号（无变更）

企业法人营业执照注册号：460000000160827

税务登记号码：460100201289269

组织机构代码：20128926--9

(八) 公司聘请的会计师事务所：北京中准会计师事务所

办公地址：中国北京海淀区首体南路22号国兴大厦4层

二、 会计数据和业务数据摘要(合并报表)

(一) 本年度主要会计数据

单位：元

营业利润	-1, 508, 053. 02
利润总额	-1, 506, 833. 36
归属于上市公司股东的净利润	-1, 506, 833. 36
归属于上市公司股东的扣除非经常损益后的净利润	-1, 506, 833. 36
其他业务利润	——
投资收益	——
补贴收入	——
营业外收支净额	1, 219. 66
经营活动产生的现金流量净额	-54, 456. 64
现金及现金等价物净增减额	-54, 456. 64

(二) 公司近三年主要会计数据和财务指标 (合并报表)

单位：元

	2009年	2008年	2007年
总股本	202, 000, 000. 00	202, 000, 000. 00	202, 000, 000. 00
营业收入	732, 351. 20	897, 924. 95	953, 273. 41
净利润	-1, 506, 833. 36	-3, 146, 594. 18	-1, 828, 015. 37
利润总额	-1, 506, 833. 36	-3, 146, 594. 18	-1, 828, 015. 37
归属于上市公司股东的净利润	-1, 506, 833. 36	-3, 146, 594. 18	-164, 507. 15
归属于上市公司股东的扣除非经常损益后的	-1, 506, 833. 36	-3, 146, 594. 18	-1, 828, 015. 37

净利润			
总资产	2,916,412.93	4,779,732.68	7,854,244.98
股东权益（不含少数股东权益）	-27,477,753.93	-25,970,920.57	-22,824,326.39
经营活动产生的现金流量净额	-54,456.64	-14,123.66	47,420.36
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.00027	-0.00007	0.00023
归属于上市公司股东的每股净资产	-0.1360	-0.1286	0.1130
净资产收益率	--	--	--
每股收益	-0.0075	-0.016	-0.009

（三）报告期内股东权益变动情况

单位：元

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	202,000,000.00	179,927,252.52	41,526,292.72	----	-449,424,465.81	-25,970,920.57
本期增加	----		----	----		
本期减少	----	----	----	----	-1,506,833.36	-1,506,833.36
期末数	202,000,000.00	179,927,252.52	41,526,292.72	----	-450,931,299.17	-27,477,753.93

1、未分配利润

报告期末累计亏损1,506,833.36元，主要是共计提了资产减值损失1,349,423.60元。由于同行竞争激烈，设备老化造成经营亏损157,409.76元。

2、股东权益

股东权益减少1,506,833.36元，主要是我司在报告期间资产减值损失增加了1,349,423.60元。另经营亏损157,409.76元。

三、股本变动及股东情况

（一）公司股本变动情况

1、公司股份变动情况表

	本次变动前	本次变动增减（+，-）						本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未流通股份								
1、发起人股份	76,194,960							76,194,960
其中：								
国家持有股份								

境内法人持有股份	76,194,960							76,194,960
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	10,000,000							10,000,000
3、内部职工股	28,800,000							28,800,000
4、优先股或其他								
未流通股份合计	114,994,960							114,994,960
二、已流通股份								
1、人民币普通股								
①公众已托管股份	81,881,122							81,881,122
②公众未托管股份	5,123,918							5,123,918
已流通股份合计	87,005,040							87,005,040
三、股份总数	202,000,000							202,000,000

2、公司股本变动情况

(1) 经海南省股份制企业办公室琼股办[2001]140号文核准，海通证券有限公司以对公司1200万元债权按每股1.2元人民币的发行价认购公司法人股1000万股。此次债转股后，公司股份总数为20200万股，其中，未流通股份8619.496万股，已流通股份8700.504万股，内部职工股2880万股。

(2) 公司于1992年9月9日发行2400万内部职工股，1994年4月7日，经海南省证券委员会办公室琼证办[1994]11号文批准，同意公司每10股送2股红股并派发1.50元现金。至此，公司内部职工股为2880万股。

(3) 报告期内公司股份总数及结构没有发生变动情况。

(二) 公司主要股东情况：

1、股东总数

报告期末股东总数为9322户。其中，流通股户数为7171户，非流通股户数为2151户。

2、公司前十名股东、前十名流通股股东持股情况

公司前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	年度内增减	年末持股数量	比例%	股份类别	质押或冻结的股份数量	股东性质
长沙市众星置业有限公司	0	49,020,976	24.27	非流通股	未知	
海通证券有限公司	0	10,000,000	4.95	非流通股	未知	
陈明雄	0	6,013,984	2.98	非流通股	未知	
华夏证券有限公司	0	3,982,440	1.97	流通股	未知	
海南农垦开发公司	0	2,880,000	1.43	非流通股	未知	
交通银行深圳分行	0	2,880,000	1.43	非流通股	未知	
刘立	0	2,800,000	1.39	非流通股	未知	
刘振帮	0	2,000,000	0.99	非流通股	未知	
无锡华中大酒店有限公司	0	1,800,000	0.89	流通股	未知	
邱宝裕	0	1,800,000	0.89	非流通股	未知	

注：①持股5%（含5%）以上的股东为长沙市众星置业有限公司，所持有非流通股49,020,976股。

②公司未知第一大股东与其他股东之间的关联关系或属于一致行动人的情况，也未知其他股东之间的关联关系或属于一致行动人的情况。

公司前十名流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	年末持有流通股数量	种类（A、B、H股或其他）
华夏证券有限公司	3,982,440	A类流通股
无锡华中大酒店有限公司	1,800,000	A类流通股
鲁胜利	1,460,579	A类流通股
周建明	1,104,008	A类流通股
眭斐斐	958,500	A类流通股
海南森冠贸易有限公司	712,000	A类流通股
海南省农垦综合服务中心	600,000	A类流通股
阮翠华	509,120	A类流通股
梁荣光	476,500	A类流通股
上海元昌置业发展有限公司	443,760	A类流通股

注：公司前十名流通股股东未通告本公司是否存在关联关系。

3、公司控股股东情况

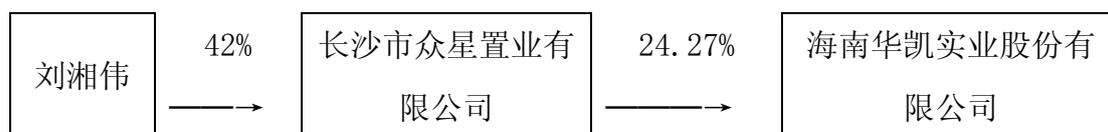
报告期内，长沙市众星置业有限公司持有我司非流通法人股49,020,976股，系我司第一大股东。长沙市众星置业有限公司于2003年6月23日成立，注册资本

人民币2000万元，法定代表人：刘湘伟，主要业务：五金、建材、房地产开发、房屋租赁、家用电器批发零售。

4、公司控股股东的控股股东情况

长沙市众星置业有限公司的控股股东：姓名：刘湘伟，男，中国国籍，出资840万元，持有该公司42%的股权。

公司实际控制人与公司关系方框图：



四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	持股数	
					年初	年末
刘湘伟	董事长	男	46岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
肖蓉	副董事长	女	48岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
郑婉庆	董事	女	46岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
谢勤	董事	女	51岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
王有德	董事	男	47岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
文婷	董事	女	30岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
车小琴	董事	女	49岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
李继勇	董事、总经理	男	53岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
唐红青	董事	女	26岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
谌孙祥	董事、副总经理	男	44岁	2006.7.25—2009.7.25	0	0
童缙嘉	监事长	男	38岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
梁虹	监事	女	51岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
郭珠峰	监事	男	50岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0
周迎旗	董事会秘书	男	45岁	2009.6.29—2012.6.29	0	0

2、在股东单位任职的董事监事情况

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任	任职期间	是否领取报
----	---------	---------	------	-------

		的职位		酬、津贴
刘湘伟	长沙众星置业有限公司	副总经理	2003年6月至今	否
肖蓉	海通证券有限公司海口营业部	总经理	2005年8月至今	否
文婷	长沙众星置业有限公司	监事	2003年6月至今	否
李继勇	海南华凯实业股份有限公司	总经理	2003年6月至今	是
唐红青	长沙众星置业有限公司		2007年12月至今	否
车小琴	长沙众星置业有限公司	行政部经理	2003年6月至今	否
郑婉庆	交通银行深圳分行	副行长	2006年2月至今	否
谢勤	海南农垦开发公司	副总经理	1988年10月至今	否
王有德	华夏证券有限公司深圳分公司	清欠办公室副主任	1997年3月至今	否
郭珠峰	交通银行深圳分行	风险资产管理部 副总经理	2004年1月至今	否
童缙嘉	重庆华嘉通讯发展有限公司	副总经理	2001年至今	否
梁虹	海南华凯实业股份有限公司	部门经理	1992年至今	否

3、年度报酬情况

2009年度在本公司领取薪酬的董事、监事、高级管理人员的年度报酬均依据年终考评结果发放。

现任董事、监事、高级管理人员在公司领取的年度报酬总额为10.16万元，只有2名董事在公司领取报酬，报酬总额为3.9万元，金额最高的前三名高级管理人员在公司领取报酬总额为7.6万元。

公司现任董事、监事、高级管理人员共15人，在公司领取报酬的5人，其中年度报酬数额在2万元以下的2人。

在公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员明细表：

姓名	基本工资	各类补助	工作餐补助	合计
李继勇	1670	330	240	2240
梁虹	1260	580	210	2050

公司董事长刘湘伟、副董事长肖蓉、董事郑婉庆、谢勤、王有德、文婷、

车小琴、唐红青、监事童缙嘉、郭珠峰等10人不在公司领取报酬、津贴，只在股东单位领取薪酬。

4、报告期内离任的董事、监事、高级管理人员情况

公司无董事、监事、高级管理人员离任。

5、报告期内聘任的高级管理人员情况

公司无聘任高级管理人员。

(二) 公司员工情况

1、公司人员结构

公司现有人员12人。其中管理人员3人，财务人员1人，技术人员2人，服务人员6人。

2、人员学历结构

公司人员学历：大专以上4人，大专以下6人。

3、公司承担费用的退休职工情况

公司无承担费用的退休职工。

五、公司治理结构

(一) 公司治理情况

本报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证券业协会下发的《证券公司代办股份转让服务业务试点办法》的要求，不断完善公司法人治理结构、建立现代企业制度、规范公司运作，本公司主要情况如下：

1、关于股东与股东大会：按照中国证券业协会下发的《证券公司代办股份转让服务业务试点办法》和《股份转让公司信息披露实施细则》的要求，公司能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；公司能够严格按照股东大会规范和公司章程的要求召集、召开股东大会，行使股东的表决权。

2、关于控股股东与公司的关系：控股股东行为规范，不存在直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构

和业务方面做到“五独立”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事会和董事：公司严格按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关制度规定的董事选聘程序选举董事，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任。

4、关于监事会和监事：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、公司经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、关于绩效评价和激励约束机制：对公司经营管理人员的聘任公开、透明，并符合法律法规的规定；公司正积极着手建立更加公正、透明的董事、监事和经营管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康的发展。

7、关于信息披露与透明度：按照《股份转让公司信息披露实施细则》的要求，指定专人负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息；公司能够按照有关规定，及时披露大股东或公司实际控制人的详细资料和股份的变化情况。

(二) 独立董事履行职责情况

公司暂无独立董事。

(三) 公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面的分开情况

公司与控股公司在人员、资产、财务、机构、业务方面完全分开，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

六、股东大会情况简介

报告期内公司共召开了二次股东大会即2009年第一次（临时）股东大会、2008年年度股东大会，情况如下：

（一）公司2009年第一次（临时）股东大会

1、公司于2009年11月26日在代办股份转让信息披露平台上发出了关于公司召开2009年第一次（临时）股东大会的通知，通知就大会召开的时间、地点、参会人员资格、审议事项、登记办法等内容作出了详细的说明。

公司于2009年11月26日召开的2009年第一次（临时）股东大会就上述通知列明的事项进行了审议和表决。

2、出席2009年第一次（临时）股东大会的股东及委托代理人共3名，代表股份数61,900,976股，占公司总股本的30.64%。

3、出席股东大会的代表没有提出新的提案。

4、股东大会投票表决通过以下决议：

① 审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。

5、上述决议公告披露在代办股份转让信息披露平台上

（二）公司第2008年度股东大会

1、公司于2009年6月25日在代办股份转让信息披露平台上发出了关于公司召开2009年度股东大会的通知，通知就大会召开的时间、地点、参会人员资格、审议事项、登记办法等内容作出了详细的说明。

公司于2009年6月25日召开的股东大会就上述通知列明的事项进行了审议和表决。

2、出席2009年度股东大会的股东及委托代理人共4人，代表股份数67,948,960股，占公司总股本的33.64%。

3、出席股东大会的代表没有提出新的提案。

4、股东大会投票表决通过以下决议：

①审议通过了公司2008年度董事会工作报告。

②审议通过了公司2008年度监事会工作报告。

③审议通过了公司2008年度报告正文及摘要。

④审议通过了公司2008年度财务结算报告。

⑤审议通过了公司2008年度利润分配议案。

经北京中准会计师事务所审计，2008年度公司实现净利润-3,146,594.18元，加上年初未分配利润-446,277,871.63元，可供股东分配的利润-449,424,465.81元。本年度不进行利润分配也不进行资本公积金转增股本。

⑥审议公司董事会换届选举议案。

⑦审议公司监事会换届选举议案。

5、上述决议公告披露在代办股份转让信息披露平台上。

七、董事会报告

(一) 报告期内公司经营情况的讨论与分析

1、公司主营业务范围

公司主营业务范围：房地产开发经营、建材、水泥制品、玻璃、装饰材料、矿产品、化工产品；旅馆、饮食业；物业租赁、物业管理。

2、主营业务经营状况

(1) 报告期内公司整体经营情况的讨论与分析

2009年公司主营业务收入主要是住宿业和部分房屋出租。由于宾馆经营的客房规模小，且硬件配套设施陈旧，达不到市场的要求，另同行业相互恶性竞争，致使收入减少。

2009年公司主营业务收入73万元，营业利润-150万元。

(2) 主营业务分行业、产品、地区情况表

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
住宿、房屋出租	732,351.20	355,852.33	51.41	-18.44	20.58	-23.42
其中：关联交易	无	无	无	无	无	无
产品	无	无	无	无	无	无

其中：关联交易	无	无	无	无	无	无
---------	---	---	---	---	---	---

(3) 公司主要产品的市场占有率情况

报告期内公司主要产品无市场占有率。

(4) 报告期内主营业务或其结构、主营业务盈利能力较前一报告期没有发生较大变化。

3、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元

公司名称	业务性质	注册资本	资产规模	净利润
海口凯丽宾馆	旅馆	1000	241	22

控股公司海口凯丽宾馆于1993年1月11日向海南省海口工商行政管理局申请注册成立，经营地址在海口市滨海大道23号，法定代表人周琦，注册资金为壹仟万元整，经济性质为有限责任公司，主要经营住宿业。截止2009年12月31日，海口凯丽宾馆的总资产为241万元、总负债4026万元、所有者权益-3785万元。海口凯丽宾馆2009年度实现利润22万元。

4、主要供应商、客户情况

报告期内公司无主要供应商、客户。

5、在经营中出现的问题与困难及解决方案

(1) 公司在经营中出现的问题与困难：

- ① 公司现有资产在减少，而且资产的质量低、变现能力差。
- ② 经营的旅馆规模小，且设施陈旧、市场竞争激烈等环境下，经营状况不佳。

(2) 解决方案：

- ① 盘活存量资产，加大筹资力度。
- ② 寻找新项目，培育新的利润增长点。
- ③ 充分利用现有资产，采取有效的销售方式，为公司增加现金流入。
- ④ 严格控制成本费用开支。

6、与经营计划的差异情况说明

公司本年度经营状况基本符合上一年度报告中披露的经营计划，没有发生低10%以上或高20%以上的情形。

(二) 对公司未来发展的展望

2009年公司主营业务收入主要来自住宿业及房屋出租业务,共实现收入73万元,实现利润-150万元。海口凯丽宾馆在经营规模缩小、经营环境不利、硬件设施老化及同行恶性竞争的条件下,严抓经营管理和销售工作,提高客房的入住率,严格控制成本费用支出,实现收入73万元,净利润22万元。

2009年,公司的工作重点仍是追收债权和处理债务,为发展创造条件,与此同时,公司充分利用有限的资金,对宾馆的设施逐步进行改善,改变经营环境,提高服务质量,加大营销力度,在有限的经营规模下提高营业收入。

公司2010年度预计主营业务收入为80万元,其中住宿业收入60万元。

报告期内的投资情况

报告期内无募集资金和非募集资金投资发生。

(四) 公司财务状况和经营成果

项 目	2009年12月31日	2008年12月31日	增减变动%
总资产	2,916,412.93	4,779,732.68	-38.98
短期投资			
应收帐款	17,056.25	1,693,378.35	-98.99
存货			
固定资产合计	2,218,305.47	2,340,816.01	-5.23
短期借款			
股东权益	-27,477,753.93	-25,970,920.57	-5.80
	2009年1月-12月	2008年1月-12月	
主营业务利润	-1,508,053.02	-3,145,230.18	52.05
净利润	-1,506,833.36	-3,146,594.18	52.11
现金及现金等价物净增加额	-54,456.64	-28,223.66	-92.95

1、应收帐款减少1,676,322.10元,其中房屋出租收到的租金53,407.91元,另计提的坏账准备1,622,914.19元。

2、固定资产净值减少122,510.54元,主要为总公司购买财务电脑设备7,500.00元,本年计提折旧130,010.54元。

3、股东权益减少1,506,833.36元,主要是中准会计师事务所审计时,根据应收账款、其他应收款项预计不能收回的部分所计提坏账准备,所以导致增加了资产减值损失1,349,423.60,营业利润亏损157,409.76元。

(五) 生产经营环境变化情况

(六) 年度财务报告审计情况

由于公司2002年度和2003年度分别对公司帐务进行计提调整,致使公司

2003年年末净资产为-4359万元。公司在2009年度没有新的经营项目发生，因此，2009年度的经营状况和财务情况无明显改善。

公司董事会认为，北京中准会计师事务所出具了有保留意见的审计报告，真实、客观、公允地反映了公司的经营情况。

(七) 董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况

报告期内共举行了五次董事会，情况如下：

(1) 公司第五届董事会第十六次会议

会议于2009年5月26日以通讯方式召开，应表决董事10人，实际表决董事7人。会议通过如下决议：

- ① 审议通过了公司2008年度总经理工作报告。
- ② 审议通过了公司2008年度董事会工作报告。
- ③ 审议通过了公司2008年度财务决算报告。
- ④ 审议通过了公司2008年度利润分配议案。

经北京中准会计师事务所审计，2008年度公司实现净利润-3,146,594.18元，加上年初未分配利润-446,277,871.63元，可供股东分配的利润-449,424,465.81元。本年度不进行利润分配也不进行资本公积金转增股本。

- ⑤ 审议通过了公司董事会换届选举议案。

提名刘湘伟、肖蓉、李继勇、郑婉庆、王有德、谢勤、文婷、车小琴、谌孙祥、唐红青为公司第六届董事会董事候选人。

- ⑥ 审议通过了召开公司2008年年度股东大会的议案。

公告披露在代办股份转让信息披露平台上。

(2) 公司第六届董事会第一次会议

会议于2009年6月29日以通讯方式召开，应表决董事10人，实际表决董事8人。会议通过了如下决议：

选举刘湘伟为公司董事长、肖蓉为公司副董事长的决议。

(3) 公司第六届董事会第二次会议

会议于2009年8月27日以通讯方式召开，应表决董事10人，实际表决董事7

人。会议通过了如下决议：

审议通过了公司2009年半年度报告正文及摘要。

公告披露在代办股份转让信息披露平台上。

(4) 公司第六届董事会第三次会议

会议于2009年10月23日以通讯方式召开，应表决董事10人，实际表决董事8人。会议通过了如下决议：

审议通过了《关于召开2009年度第一次（临时）股东大会的议案》

审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》

公告披露在代办股份转让信息披露平台上。

(5) 公司第六届董事会第四次会议

会议于2009年10月29日以通讯方式召开，应表决董事10人，实际表决董事7人。会议通过了如下决议：

审议通过了公司2009年第三季度报告。

公告披露在代办股份转让信息披露平台上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，股东大会未对董事会进行授权，也不进行利润分配及公积金转增股本。

(八) 2009年度利润分配预案

经北京中准会计师事务所审计，2009年度公司亏损-1,506,833.36元，加上年初未分配利润-449,424,465.81元，本年度可供分配的利润-450,931,299.17元。根据《公司法》和《公司章程》有关规定，本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，该预案提交2009年度股东大会审议。

八、监事会报告

(一) 报告期内监事会工作情况：

报告期内监事会召开二次会议，主要情况如下：

(1) 公司第五届监事会第四次会议

会议于2009年5月26日上午在海口凯丽宾馆10楼办公室召开，会议应到监事3人，实到监事2人。会议由监事童缙嘉主持，会议通过以下决议：

- ① 审议通过了公司2008年度监事会工作报告。
- ② 审议通过了公司2008年度报告摘要和正文。
- ③ 审议通过了公司监事会换届选举的议案。

提名童缙嘉、郭珠峰为第六届监事会候选人；根据本公司章程规定，另外一名职工代表担任的监事由本公司职工代表大会选举产生。

(2) 公司第六届监事会第一次会议

会议于2009年6月29日上午在海口凯丽宾馆10楼会议室召开，会议应到监事3人，实到监事2人。会议由监事童缙嘉主持，会议通过“童缙嘉任公司第六届监事会召集人”。

(二) 监事会对公司2008年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

公司监事会根据国家有关法律、法规，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行了监督，认为公司董事会2009年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《证券公司代办股份转让服务业务试点办法》、《股份转让公司信息披露实施细则》、《公司章程》及其他有关法规制度进行规范运作，工作认真负责、经营决策科学合理，并进一步完善了内部管理和内部控制制度，建立了良好的内控机制；公司董事、经理执行职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司2009年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用情况

报告期内公司没有募集资金。

4、公司收购、出售资产交易情况

公司收购、出售资产交易价格合理，没有内幕交易，没有损害部分股东的收益或造成公司资产流失。

5、关联交易情况

本报告期内无关联交易情况。

6、公司2009年度财务报告审计情况

北京中准会计师事务所对公司2009年度财务报告进行了全面审计，出具了有保留意见的审计报告。公司监事会认为董事会对北京中准会计师事务所对公司出具的保留意见的审计报告所作的说明是客观的。

九、重要事项

(一) 重大诉讼、仲裁事项

我司和海南深海股份有限公司为海南深海自驾旅游租车有限公司向中国银行海南省分行借款 120 万美元担保，海南深海股份有限公司为本公司的借款提供反担保。海南省中级人民法院于2001年5月22日裁定本公司对海南深海自驾旅游租车有限公司未偿还贷款120万美元及利息承担连带还款责任。债权人中国银行海南省分行将该笔债权转让给中国信达资产管理公司，信达公司又通过拍卖转让给海南远翔实业有限公司。2008年3月18日，海南省海口市中级人民法院根据（2007）海中法执字第155-4号民事裁定书，将本公司在深圳市中级人民法院分得的深圳建材集团有限公司的破产债权 1,622,914.19 元抵偿给海南远翔实业有限公司，以承担连带还款责任的部分债务。

(二) 报告期内收购及出售资产、吸收合并事项

1、**收购资产：**报告期内，公司无收购资产事项。

2、**出售资产：**报告期内，公司无出售资产事项。

(三) 报告期内发生的重大关联交易事项

报告期内无发生重大关联交易。

(四) 公司重大合同及其履行情况

1、**报告期内公司没有发生托管、承包、或其他公司托管、承包的事项。**

2、重大担保

报告期内本公司未向任何关联方以及其他任何第三方提供过任何形式的担保事项。

3、报告期内委托他人进行现金资产管理的事项。

报告期内无委托他人进行现金资产管理事项。

4、其他重大合同

报告期内公司没有签定其他重大合同。

(五) 承诺事项

报告期内公司没有发生承诺事项。

(六) 聘任、解聘会计师事务所情况

2009继续聘请北京中准会计师事务所担任年度审计工作，2009支付给北京中准会计师事务所的年度审计报酬为2万元。该事务所已经为本公司连续3提供审计服务。

(七) 处罚情况

报告期内，公司、公司董事会、董事及高级管理人员依法经营，没有受到监管部门处罚的事情发生。

(八) 其他重大事件

报告期内公司没有发生重大事项。

十、 财务报告

(一) 审计意见

审 计 报 告

中准审字（2010）第 2001 号

海南华凯实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南华凯实业股份有限公司（以下简称“华凯实业”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、

现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是华凯实业管理层的责任。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、导致保留意见的事项

如财务报表附注八（一）所述，华凯实业未预计为海南深海自驾旅游租车有限公司在中国银行海南省分行借款 120 万美元提供担保的后续损失金额。

三、审计意见

我们认为，除了上述情况外，华凯实业的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了华凯实业 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。

华凯实业股东权益为负数，资产状况不良，财务及经营状况无明显改善，且目前无明确的重振计划，持续经营存在重大不确定性。

中准会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

二〇一〇年四月二十五日

资产负债表

2009年12月31日

金额单位：人民币

编制单位：海南华凯实业股份有限公司

元

资 产	附注	合并		母公司	
		年末数	年初数	年末数	年初数
流动资产：					
货币资金	五、（一）	62,120.11	116,576.75	34,849.26	4,721.65

交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	五、(二)	17,056.25	1,693,378.35	-	1,622,914.19
预付款项	五、(四)	1,234.00	996.00	-	-
应收利息			-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	五、(三)	605,223.11	593,459.70	876,085.82	947,495.38
存货	五、(五)		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-		-	
其他流动资产				-	
流动资产合计		685,633.47	2,404,410.80	910,935.08	2,575,131.22
非流动资产：					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、(六)		-	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产			-	-	-
固定资产	五、(七)	2,218,305.47	2,340,816.01	143,760.69	161,933.29
在建工程			-	-	-
工程物资			-	-	
固定资产清理				-	
生产性生物资产				-	
油气资产				-	
无形资产					
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、(八)	12,473.99	34,505.87	1,125.00	5,625.00
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		2,230,779.46	2,375,321.88	10,144,885.69	10,167,558.29
资产总计		2,916,412.93	4,779,732.68	11,055,820.77	12,742,689.51

所附附注系财务报表组成部分

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

1

资产负债表（续）

2009年12月31日

金额单位：人民币

编制单位：海南华凯实业股份有限公司

元

负债和股东权益	附注	合并		母公司	
		年末数	年初数	年末数	年初数
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五、(九)	80,633.31	87,818.21	32,564.44	32,564.44
预收款项		550.00	-		-
应付职工薪酬	五、(十)	32,781.58	33,260.78	-	-
应交税费	五、(十二)	6,119,886.47	6,094,952.11	4,242,659.73	4,242,659.73
应付利息	五、(十三)	15,685,870.69	15,685,870.69	15,685,870.69	15,685,870.69
应付股利	五、(十一)	1,829,171.10	1,829,171.10	1,829,171.10	1,829,171.10
其他应付款	五、(十四)	2,522,359.52	2,896,666.17	2,730,464.22	2,803,595.37
一年内到期的非流动负债		-	-	-	-
其他流动负债		-		-	-
流动负债合计		26,271,252.67	26,627,739.06	24,520,730.18	24,593,861.33
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债	五、(十五)	4,122,914.19	4,122,914.19	4,122,914.19	4,122,914.19
递延所得税负债					
其他非流动负债					

非流动负债合计		4,122,914.19	4,122,914.19	4,122,914.19	4,122,914.19
负债合计		30,394,166.86	30,750,653.25	28,643,644.37	28,716,775.52
股东权益：					
股本	五、(十六)	202,000,000.00	202,000,000.00	202,000,000.00	202,000,000.00
资本公积	五、(十七)	179,927,252.52	179,927,252.52	179,682,918.05	179,682,918.05
减：库存股		-	-	-	-
盈余公积	五、(十八)	41,526,292.72	41,526,292.72	41,526,292.72	41,526,292.72
未分配利润	五、(十九)	-450,931,299.17	-449,424,465.81	-440,797,034.37	-439,183,296.78
外币报表折算差额					
归属于母公司所有者权益合计		-27,477,753.93	-25,970,920.57	-17,587,823.60	-15,974,086.01
少数股东权益					
股东权益合计		-27,477,753.93	-25,970,920.57	-17,587,823.60	-15,974,086.01
负债和股东权益总计		2,916,412.93	4,779,732.68	11,055,820.77	12,742,689.51

所附附注系财务报表组成部分

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2

利 润 表

编制单位：海南华凯实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	合并		母公司	
		2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
一、营业收入	五、(二十)	732,351.20	897,924.95	-	-
减：营业成本	五、(二十)	355,852.33	295,110.65	-	-

营业税金 及附加	五、(二十一)	40,368.24	48,725.56	-	-
销售费用		134,194.98	201,176.14	-	-
管理费用		359,818.93	570,944.30	289,763.13	353,961.07
财务费用	五、(二十二)	746.14	243.13	378.68	200.13
资产减值损 失	五、(二十三)	1,349,423.60	2,926,955.35	1,323,595.78	2,795,098.42
加：公允价值变 动收益（损失以“—” 号填列）			-		
投资收益 （损失以“—”号填 列）			-		
其中：对 联营企业和合营企业 的投资收益			-		
汇总收益 （损失以“—”号填 列）					
二、营业利润（亏损 以“—”号填列）		-1,508,053.02	-3,145,230.18	-1,613,737.59	-3,149,259.62
加：营业外收入	五、(二十四)	1,269.66	36.00		-
减：营业外支出	五、(二十五)	50.00	1,400.00		500.00
其中：非 流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损 总额以“—”号填列）		-1,506,833.36	-3,146,594.18	-1,613,737.59	-3,149,759.62
减：所得税费用					
四、净利润（净亏损 以“—”号填列）		-1,506,833.36	-3,146,594.18	-1,613,737.59	-3,149,759.62
归属于母公司所有 者的净利润		-1,506,833.36	-3,146,594.18	-1,613,737.59	-3,149,759.62
少数股东损益					
五、每股收益					
（一）基本每股 收益		-0.0075	-0.0156	-0.0080	-0.0156

(二) 稀释每股					
收益		-0.0075	-0.0156	-0.0080	-0.0156

所附附注系财务报表
组成部分

公司负责人：
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

3

现金流量表

金额单位：
人民币元

编制单位：海南华凯实业股份有限公司

项 目	附注	合并		母公司	
		2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
一、经营活动产生的现金：					
销售商品、提供劳务收到的现金		809,466.61	845,665.12		-
收到的税费返还			-		-
收到其他与经营活动有关的现金	五、(二十六)	984,034.09	1,212,847.48	382,819.33	1,037,986.42
经营活动现金流入小计		1,793,500.70	2,058,512.60	382,819.33	1,037,986.42
购买商品、接受劳务支付的现金		355,852.33	117,594.05		-
支付给职工以及为职工支付的现金		309,354.13	406,791.42	117,544.13	100,633.60
支付的各项税费		15,433.88	16,163.00		60.00
支付其他与经营活动有关的现金	五、(二十六)	1,167,317.00	1,532,087.79	235,147.59	949,319.51
经营活动现金流出小计		1,847,957.34	2,072,636.26	352,691.72	1,050,013.11
经营活动产生的现金流量净额		-54,456.64	-14,123.66	30,127.61	-12,026.69
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	八、37				
投资活动现金流入小计		-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	14,100.00		14,100.00
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		-	14,100.00	-	14,100.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-14,100.00	-	-14,100.00
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					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金		-			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		-	-	-	-

筹资活动产生的 现金流量净额		-	-	-	-
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		-54,456.64	-28,223.66	30,127.61	-26,126.69
加：期初现金及现金 等价物余额		116,576.75	144,800.41	4,721.65	30,848.34
五、期末现金及现金等价 物余额		62,120.11	116,576.75	34,849.26	4,721.65

所附注系会计报表组成部分

公司负责人：
工作负责人：
计机构负责人：

主管会计
会

合并所有者权益变动表

项 目	2009 年度							2008 年度						
	归属于母公司所有者权益					少数股东 权益	所有者权 益合计	归属于母公司所有者权益					少数股 东权益	所有者 权益合 计
	股本	资本公积	减：库存	盈余公积	未分配利 润			股本	资本公积	减：库 存股	盈 余 公 积	未分配利 润		
一、上年年末余额	202,000,000.00	179,927,252.52	-	41,526,292.72	-449,424,465.81		-25,970,920.57	202,000,000.00	179,927,252.52	-	41,526,292.72	-446,277,871.63		-22,824,326.39
加：会计政策变更														
前期会计差错更正							-							-
二、本年年初余额	202,000,000.00	179,927,252.52		41,526,292.72	-449,424,465.81		-25,970,920.57	202,000,000.00	179,927,252.52		41,526,292.72	-446,277,871.63		-22,824,326.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,506,833.36	-	-1,506,833.36		-			-3,146,594.18		-3,146,594.18
（一）净利润					-1,506,833.36		-1,506,833.36					-3,146,594.18		-3,146,594.18
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						-	-		-					-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额														
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响														
4、其他							-							-
上述（一）和（二）小计					-1,506,833.36	-	-1,506,833.36		-			-3,146,594.18		-3,146,594.18

(三) 所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
2、股份支付计入所有者权益的金额													
3、其他													
(四) 利润分配													
1、提取盈余公积													
2、对股东的分配													
3、其他													
(五) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
四、本年年末余额	202,000,000.00	179,927,252.52		41,526,292.72	-450,931,299.17	-	-27,477,753.93	202,000,000.00	179,927,252.52		41,526,292.72	-449,424,465.81	-25,970,920.57

所附注系财务报表组成部分

公司负责人：

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

海南华凯实业股份有限公司

二〇〇九年度财务报表附注

(除特别说明外,金额以人民币元表示)

一、公司基本情况

海南华凯实业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),系经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办(1992)第23号文批准,由海口华凯实业开发公司改组设立的股份有限公司。注册号:(琼企)4600001001987;住所:海口市滨海大道23号;法定代表人:刘湘伟;注册资本为20,200万元;经营范围:房地产开发经营、建材、水泥制品、玻璃、装饰材料、矿产品、化工产品等。

1993年1月3日经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字[1993]9号文批准,本公司社会法人股在STAQ系统流通,于1993年2月23日在STAQ系统挂牌。为妥善处理本公司在STAQ系统流通的社会法人股问题,2000年5月10日公司董事会决定,本公司流通法人股从STAQ系统撤牌。

从2001年8月24日开始,本公司原在STAQ系统挂牌持牌交易的流通股委托国泰君安证券股份有限公司代办股份转让。

二、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

三、编制基础

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。

四、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一)会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(二)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三)计量属性在本年发生变化的报表项目及其本年采用的计量属性

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售的金融资产等以公允价值计量；对发生减值的存货及其他资产，按可变现净值、可收回金额计量；对超过正常信用条件延期支付价款的存货、固定资产、无形资产等，以购买价款的现值计量。

(四)现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五)外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率(或说明：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率，即当期平均汇率<或加权平均汇率>)作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户年末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

(六)外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率)折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

(七)金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允

价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债(和直接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或金融负债)；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2)持有至到期投资

取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率(如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率)计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3)应收款项和贷款

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4)可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5)其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1)所转移金融资产的账面价值；

(2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1)终止确认部分的账面价值；

(2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部(或部分)直接参考(应明确是年末或某个一定期间的平均价)活跃市场中的报价(或采用估值技术等)。(采用估值技术的,应按照各类金融资产或金融负债分别披露相关估值假设,包括提前还款率、预计信用损失率、利率或折现率等。)

5、金融工具的汇率风险

本公司业已存在的承担汇率波动风险(指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险)

6、金融资产的减值准备

(1)可供出售金融资产的减值准备:

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

(2)持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十)应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的应收款项(包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等)单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

对于年末单项金额非重大的应收款项,采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合,再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例(可以单独进行减值测试)计算确定减值损失,计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收款项账龄	提取比例
1年以内	5%
1年—2年	10%
2年—3年	15%
3年—4年	20%
4年—5年	50%
5年以上	100%

(十一)存货核算方法

存货盘存制度采用永续盘存法。

存货分为产成品及开发产品、在建开发产品、原材料、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货按加权平均法计价。

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

本公司期末对存货进行全面检查，对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定方法如下：

1、产成品等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

2、需要经过加工的存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

3、资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定，其他部分不存在合同价格的，则分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(十二)固定资产的计价和折旧方法

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，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、交通运输工具、专用设备、电子通讯设备、办公设备、其他设备等。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按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入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	10	3.00
交通运输工具	5	10	18.00
专用设备	10	10	9.00
电子通讯设备	5	10	18.00
办公设备	5	10	18.00
其他设备	5	10	18.00

(十三)长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

1、预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。

2、经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十四)除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将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，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五)长期股权投资的核算

1、初始计量

(1)企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行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。

非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2)其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润)作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，(合营企业是否采用比例合并法要明确表述，)编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公

允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成(应明确认定标准)对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积(其他资本公积)。

(十六)收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(十七)合并报表合并范围发生变更的理由

无

(十八)本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

无

三、税项

(一)公司主要税种和税率

- 1、营业税：房产销售收入、餐饮、住宿收入、物业管理收入按 5%计缴。
- 2、城市维护建设税：按当期应缴营业税的 7%计交。
- 3、教育费附加：按当期应缴营业税的 3%计交。
- 4、房产税：按房屋原值扣除 30%的余值后按 1.2%或按房租收入的 12%计交。
- 5、企业所得税税率为 15%。

四、企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

(一)通过同一控制下的企业合并取得的子公司

无

(二)通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

无

(三)非企业合并方式取得的子公司

无

(四) 本公司所控制的重要子公

公司名称	业务性质	注册地	注册资本 (RMB)	经营范围	本公司对其实 际投资额	所占权益 比 例		法定代表 人	是否 合并
						直接	间接		
海口凯丽宾馆 有限公司	有限责任公司	海口市	10,000,000.00	住宿、餐饮	10,000,000.00	100%		周琦	是

(五)本年合并报表范围的变更情况

无

(六)子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无

(七)作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体的业务性质、业务活动等

无

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数)

(一)货币资金

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			26,312.75			110,543.93
人民币			26,291.90			110,543.93
银行存款			35,807.36			6,032.82
人民币			35,807.36			6,032.82
其他货币资金						
人民币						
合 计			62,120.11			116,576.75

年末无抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项

(二)应收账款

1、应收账款构成

项 目	年末数				年初数			
	账面余额	占总 额比 例	坏账准备 计提比例	坏账准备	账面余额	占总 额比 例	坏账准备 计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并 已单独计提坏账准 备的款项	43,333,692.78	97.44	20%-100%	43,333,692.78	43,333,692.78	97.35	20%-100%	41,710,778.59
2、单项金额非重大 并已单独计提坏账 准备的款项	1,122,881.30	2.52	20%-50%	1,121,785.05	1,122,881.30	2.52	20%-50%	1,105,237.14
3、其他按账龄段划 分为类似信用风险 特征的款项，	16,800.00	0.04	5%	840.00	55,600.00	0.12	5%	2,780.00
其中：1年以内	16,800.00	0.04	5%	840.00	55,600.00	0.13	5%	2,780.00
1—2年		-						
2—3年		-						
3年以上	44,456,574.08	99.96	20%-100%	44,455,477.83	44,456,574.08	99.87	20%-100%	42,816,015.73
合 计	44,473,374.08	100.00		44,456,317.83	44,512,174.08	100.00		42,818,795.73

2、单项金额重大的应收账款

单项重大排名	金 额	计提比例	理 由
--------	-----	------	-----

深圳建材集团有限公司	37,653,319.00	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
海南广岛房地产公司	4,497,173.78	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
国泰君安证券股份有限公司	600,000.00	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
海口市建行信贷部	330,720.00	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
张世平	252,480.00	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
合计	43,333,692.78		

3、年末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

4、年末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	金 额	账 龄	占应收账款总额的 比例%
深圳建材集团有限公司	37,653,319.00	5 年以上	84.66
海南广岛房地产公司	4,497,173.78	5 年以上	10.11
国泰君安证券股份有限公司	600,000.00	5 年以上	1.35
海口市建行信贷部	330,720.00	5 年以上	0.74
张世平	252,480.00	5 年以上	0.57
合 计	43,333,692.78		97.44

(三)其他应收款

1、其他应收款构成

项 目	年末数				年初数			
	账面余额	占总 额比 例	坏账准 备计提 比例	坏账准备	账面余额	占总 额比 例	坏账准 备计提 比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	21,488,824.66	62.08	100%	21,488,824.66	19,387,826.40	62.08	20-100%	10,771,778.90
2、单项金额非重大并已单独计提坏账准备	9,611,137.19	36.53	20-100%	9,162,078.99	11,410,049.26	36.53	20-100%	19,801,608.28

的款项								
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项，	220,546.17	1.39	5%-15%	64,381.26	433,352.48	1.39	5%-15%	64,381.26
其中：1年以内	115,146.17	0.3676	0.37	5,757.31	106,205.90	0.34	5%	5,310.30
1—2年	105,400.00	0.3365	0.34	10,540.00	20.39	0.00	10%	2.04
2—3年	-	-	-	-	427,126.19	1.37	15%	64,068.93
3年以上	31,099,961.85	99.2958	99.30	30,698,987.60	30,697,875.66	98.29	100%	30,568,387.18
合 计	31,320,508.02	100.00		30,715,284.91	31,231,228.14	100.00		30,637,768.44

2、单项金额重大的其他应收款

单项重大排名	金 额	计提比例	理 由
刘长庚	11,778,568.70	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
海南北方国际发展公司	5,177,113.80	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
海南东方纺织公司	2,442,019.66	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
海口海洋大厦	1,091,122.50	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
海南荣兴实业有限公司	1,000,000.00	100%	账龄 5 年以上收回的可能性较小
合 计	21,488,824.66		

3、年末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。或：

4、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例%
刘长庚	11,778,568.70	5 年以上	37.61
海南北方国际发展公司	5,177,113.80	5 年以上	16.53
海南东方纺织公司	2,442,019.66	5 年以上	7.80
海口海洋大厦	1,091,122.50	5 年以上	3.48
海南荣兴实业有限公司	1,000,000.00	5 年以上	3.19
合 计	21,488,824.66		68.61

(四)预付账款

1、账龄分析

账 龄	年末数	年初数
-----	-----	-----

	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1年以内	1,234.00	100%	996.00	100%
1—2年				
2—3年				
3年以上				
合 计	1,234.00	100%	996.00	100%

(五)存货及存货跌价准备

1、存货分类

项 目	年末金额		年初金额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	28,744,395.44	28,744,395.44	28,744,395.44	28,744,395.44
合 计	28,744,395.44	28,744,395.44	28,744,395.44	28,744,395.44

2、存货跌价准备

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
开发成本	28,744,395.44			28,744,395.44
合 计	28,744,395.44			28,744,395.44

3. 开发成本分类如下：

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
华龙公寓园		28,744,395.44			28,744,395.44
合 计		28,744,395.44			28,744,395.44

(六)长期股权投资

项 目	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
启东华府置业有限公司	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
成都鹏兴置业股份有限公司	1,180,000.00	1,180,000.00	1,180,000.00	1,180,000.00
海口长深石场	985,358.39	985,358.39	985,358.39	985,358.39
成都旅游出租车公司	2,700,000.00	2,700,000.00	2,700,000.00	2,700,000.00
云南恒丰期货公司	520,000.00	520,000.00	520,000.00	520,000.00

合 计	5,985,358.39	5,985,358.39	5,985,358.39	5,985,358.39
-----	--------------	--------------	--------------	--------------

1、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初数	本年损益调整	现金红利	本年增(减)	年末数
启东华府置业有限公司	60%	600,000.00	600,000.00				600,000.00
成都鹏兴置业股份有限公司		1,180,000.00	1,180,000.00				1,180,000.00
海口长深石场		985,358.39	985,358.39				985,358.39
成都旅游出租车公司		2,700,000.00	2,700,000.00				2,700,000.00
云南恒丰期货公司	20%	520,000.00	520,000.00				520,000.00
合 计		5,985,358.39	5,985,358.39				5,985,358.39

2、长期股权投资减值准备

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数	计提原因
启东华府置业有限公司	600,000.00			600,000.00	财务状况恶化
成都鹏兴置业股份有限公司	1,180,000.00			1,180,000.00	财务状况恶化
海口长深石场	985,358.39			985,358.39	财务状况恶化
成都旅游出租车公司	2,700,000.00			2,700,000.00	财务状况恶化
云南恒丰期货公司	520,000.00			520,000.00	财务状况恶化
合 计	5,985,358.39			5,985,358.39	

(七)固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类 别	年初原价	本年增加	本年减少	年末原价
房屋建筑物	8,408,383.91			8,408,383.91
交通运输工具	220,864.00			220,864.00
电子及通讯设备	123,098.61			123,098.61
专用设备	271,759.00	7,500.00		279,259.00
其他设备	18,735.00			18,735.00
合 计	9,042,840.52			9,050,340.52

2、累计折旧

类 别	年初数	本年增加	本年提取	本年减少	年末数
房屋建筑物	2,842,256.86	91,581.98	91,581.98		2,933,838.84
交通运输工具	72,216.93	16,523.68	16,523.68		88,740.61

电子及通讯设备	104,901.23	12,642.25	12,642.25		117,543.48
专用设备	221,938.89	8,459.36	8,459.36	362.04	230,036.21
其他设备	17,569.69	1,165.31	1,165.31		18,735.00
合 计	3,258,883.60	130,372.58	130,372.58	362.04	3,388,894.14

3、固定资产减值准备

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋建筑物	3,443,140.91			3,443,140.91
交通运输工具				
电子及通讯设备				
专用设备				
其他设备				
合 计	3,443,140.91			3,443,140.91

4、固定资产账面价值

类 别	年初数	本年增加	本年减少	年末数
房屋建筑物	2,122,986.14	-	91,581.98	2,031,404.16
交通运输工具	148,647.07	-	16,523.68	132,123.39
电子及通讯设备	18,197.38	-	12,642.25	5,555.13
专用设备	49,820.11	7,862.04	8,459.36	49,222.79
其他设备	1,165.31	-	1,165.31	0.00
合 计	2,340,816.01	7,862.04	91,581.98	2,218,305.47

(八)长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初数	本年增加	本年摊销	累计摊销	年末数	剩余摊销期限(月)
修理费	87,659.40	28,880.87		17,531.88	76,310.41	11,348.99	6-12
用友软件升级费	9,000.00	5,625.00		4,500.00	7,875.00	1,125.00	2
合 计	96,659.40	34,505.87	-	22,031.88	84,185.41	12,473.99	

(九)应付款项

项 目	年末数	年初数
应付账款	80,633.31	87,818.21

年末余额中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

(十)应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年支付	年末数
-----	-----	------	------	-----

一、工资、奖金、津贴和补贴	11,800.00	229,593.72	229,163.72	12,230.00
二、职工福利费		63,158.38	62,638.38	520.00
三、社会保险费		16,122.83	16,122.83	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	21,460.78	520.00	1,429.20	20,031.58
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	33,260.78	309,394.93	309,354.13	32,781.58

(十一)应付股利

投资者名称或类别	年末余额	年初余额
应付法人股股利	1,829,171.10	1,829,171.10
合 计	1,829,171.10	1,829,171.10

(十二)应交税费

税 种	年末数	年初数
增值税	928,755.33	928,755.33
营业税	3,295,092.80	3,272,425.20
城市维护建设税	268,245.06	266,658.32
房产税	1,335,070.88	1,335,070.88
企业所得税	180,790.68	180,790.68
个人所得税	-321.97	-321.97
教育费附加税	111,559.78	110,879.76
文化事业费	693.91	693.91
合 计	6,119,886.47	6,094,952.11

(十三)应付利息

项 目	年末数	年初数
贷款利息	15,685,870.69	15,685,870.69

合 计	15,685,870.69	15,685,870.69
-----	---------------	---------------

(十四)其他应付款

项 目	年末数	年初数
其他应付款	2,522,359.52	2,896,666.17
合 计	2,522,359.52	2,896,666.17
其中：预提费用		

1、年末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

2、年末余额中无欠关联方款项。

3、账龄超过一年的大额其他应付款

客户名称	金 额	未偿还原因	备注(报表日后已还款的应予注明)
乐东黎族自治县房地产开发公司	1,650,000.00	未催收	
李继勇	100,000.00	未催收	
望城县众星置业有限公司	100,000.00	未催收	
海口佳微信息咨询有限公司	61,000.00	未催收	
合计	1,911,000.00		

4、金额较大的其他应付款

客户名称	金 额	占其他应收款比例
乐东黎族自治县房地产开发公司	1,650,000.00	65.41%
李继勇	100,000.00	3.96%
望城县众星置业有限公司	100,000.00	3.96%
海口佳微信息咨询有限公司	61,000.00	2.42%
湖南瑞翔新材料股份有限公司	50,000.00	1.98%
合计	1,961,000.00	77.74%

(十五)预计负债

项 目	年末数	年初数	本年变动额	形成原因
对外提供担保	1,622,914.19	1,622,914.19		海南深海自驾旅游租车有限公司担保预计损失
未决诉讼	2,500,000.00	2,500,000.00		海南中期期货经纪有限公司期

				货保证金纠纷责任
产品质量保证				
固定资产弃置费				
合 计	4,122,914.19	4,122,914.19		

(十六)股本

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数 量	比 例	发行新 股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	小 计	数 量	比 例
一、未上市流通股份	114,994,960.00	56.93						114,994,960.00	56.93
二、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									
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4. 外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
三、无限售条件股份									
1. 人民币普通股									
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他	87,005,040.00	43.07						87,005,040.00	43.07
四、股份总数	202,000,000.00	100.00						202,000,000.00	100.00

(十七)资本公积

项 目	调整前年初数	调整金额	调整后年初数	本年增加	本年减少	年末数
-----	--------	------	--------	------	------	-----

股本溢价	97,140,000.00		97,140,000.00			97,140,000.00
其他资本公积	82,787,252.52		82,787,252.52			82,787,252.52
.....						
合 计	179,927,252.52		179,927,252.52			179,927,252.52

(十八)盈余公积

项 目	调整前年初数	调整金额	调整后年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	26,510,309.31		26,510,309.31			26,510,309.31
法定公益金						
任意盈余公积	15,015,983.41		15,015,983.41			15,015,983.41
储备基金						
企业发展基金						
其他盈余公积						
合 计	41,526,292.72		41,526,292.72			41,526,292.72

(十九)未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 年初未分配利润	-449,424,465.81	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	-449,424,465.81	
加: 本年净利润	-1,506,833.36	
其他转入		
减: 提取法定盈余公积		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
.....		

年末未分配利润	-450,931,299.17
---------	-----------------

(二十)营业收入及营业成本

项 目	本年发生数			上年发生数		
	主营业务	其他业务	小 计	主营业务	其他业务	小 计
营业收入	732,351.20		732,351.20	897,924.95		897,924.95
营业成本	355,852.33		355,852.33	295,110.65		295,110.65
毛 利	376,498.87		376,498.87	602,814.30		602,814.30

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	主营业务收入		主营业务成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数
(1)工 业				
(2)商 业				
(3)房地产业				
(4)旅游饮食服务业	732,351.20	897,924.95	355,852.33	295,110.65
小 计	732,351.20	897,924.95	355,852.33	295,110.65
公司内各业务分部相互抵销				
合 计	732,351.20	897,924.95	355,852.33	295,110.65

(二十一)营业税金及附加

项 目	计缴标准	本年发生数	上年发生数
营业税	见附注 3	36,698.41	44,235.94
城建税	见附注 3	1,100.94	3,142.74
教育费附加	见附注 3	2,568.89	1,346.88
合 计		48,725.56	48,725.56

(二十二)财务费用

项 目	本年度	上年度
利息支出		
减:利息收入	84.36	230.37

汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	830.50	473.50
合计	746.14	243.13

(二十三)资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
1、坏账损失	1,349,423.60	2,926,955.35
2、存货跌价损失		
3、可供出售金融资产减值损失		
4、持有至到期投资减值损失		
5、长期股权投资减值损失		
6、投资性房地产减值损失		
7、固定资产减值损失		
8、工程物资减值损失		
9、在建工程减值损失		
10、生产性生物资产减值损失		
11、油气资产减值损失		
12、无形资产减值损失		
13、商誉减值损失		
14、其他		
合计	1,349,423.60	2,926,955.35

(二十四)营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
1、非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
2、非货币性资产交换利得		
3、债务重组利得		

4、政府补助		
5、盘盈利得		
6、其它	1,269.66	36.00
合 计	1,269.66	36.00

(二十五)营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
1. 非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
2. 非货币性资产交换损失		
3. 债务重组损失		
4. 公益性捐赠支出		
5. 非常损失		
6. 其它	50.00	1,400.00
合 计	50.00	1,400.00

(二十六)现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额
代收水电费	708,248.09
收押金	30,000.00
收到其他	245,786.00
合 计	984,034.09

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额
代付水电费	654,342.01
付审计费	20,000.00
付交通差旅费、业务招待费及办公费等	196,736.78
支付其他	296,238.21
合 计	1,167,317.00

3、现金流量表补充资料

项 目	本年发生额
净利润	-1,506,833.36

加：资产减值准备	1,349,423.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	130,372.58
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	22,031.88
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)	
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)	
投资损失(收益以“-”号填列)	
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)	307,585.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-357,036.39
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-54,456.64

六、母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数)

(一)应收账款

1、应收账款构成

项 目	年末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	43,333,692.78	98.05	100%	43,333,692.78	43,333,692.78	98.05	50%-100%	41,710,778.59
2、单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	861,910.31	1.95	100%	861,910.31	861,910.31	1.95	50%-100%	861,910.31
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项，								
1-2年								

2-3年								
3年以上	44,195,603.09	100	100%	44,195,603.09	44,195,603.09	100	50%-100%	42,572,688.90
合计	44,195,603.09	100		44,195,603.09	44,195,603.09			42,572,688.90

2、单项金额重大的应收账款

单项重大排名	金 额	计提比例	理 由
深圳建材集团有限公司	37,653,319.00	95.69%	账龄5年以上收回的可能性较小
海南广岛房地产公司	4,497,173.78	100%	账龄5年以上收回的可能性较小
国泰君安证券股份有限公司	600,000.00	100%	账龄5年以上收回的可能性较小
海口市建行信贷部	330,720.00	100%	账龄5年以上收回的可能性较小
张世平	252,480.00	100%	账龄5年以上收回的可能性较小
合 计	43,333,692.78		

3、年末应收账款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。或：

4、年末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	年末数		
	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
深圳建材集团有限公司	37,653,319.00	5年以上	85.20
海南广岛房地产公司	4,497,173.78	5年以上	10.18
国泰君安证券股份有限公司	600,000.00	5年以上	1.36
海口市建行信贷部	330,720.00	5年以上	0.75
张世平	252,480.00	5年以上	0.57
合 计	43,333,692.78		

(二)其他应收款

1、其他应收款构成

项 目	年末数				年初数			
	账面余额	占总 额比 例	坏账准备 计提比例	坏账 准备	账面余额	占总 额比 例	坏账准备 计提比例	坏账准备
1、单项金额重大 并已单独计提 坏账准备的款	57,613,290.98	83.03	100%	57,613,290.98	57,613,290.98	83.02	20%-100%	57,535,826.61

项								
2、单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	11,737,510.20	16.92	50%-100%	10,899,424.38	11,360,359.01	16.37	20%-100%	10,853,406.51
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项，	40,000.00	0.06	5%	2,000.00	427,151.19	0.61	15%	64,072.68
其中：1年以内								
1—2年	40,000.00	0.06		2,000.00				
2—3年		-			427,151.19	0.62	15%	64,072.68
3年以上	69,350,801.18	99.94		68,512,715.36	68,973,649.99	99.38	20%-100%	68,389,233.12
合 计	69,390,801.18	100		68,514,715.36	69,400,801.18	100		68,453,305.80

2、单项金额重大的其他应收款

单项重大排名	金 额	计提比例(%)	理 由
海口凯丽宾馆有限公司	38,537,678.31	100	按照对子公司的未确认投资损失确认
刘长庚	11,778,568.70	100	账龄5年以上收回的可能性较小
海南北方国际发展公司	5,177,113.80	100	账龄5年以上收回的可能性较小
华凯长沙分公司	4,481,609.95	100	账龄5年以上收回的可能性较小
海南东方纺织公司	2,442,019.66	100	账龄5年以上收回的可能性较小
合 计	62,416,990.42		

3、年末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

4、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例(%)
海口凯丽宾馆有限公司	38,537,678.31	5年以上	55.53
刘长庚	11,778,568.70	5年以上	16.97
海南北方国际发展公司	5,177,113.80	5年以上	7.46
华凯长沙分公司	4,481,609.95	5年以上	6.46
海南东方纺织公司	2,442,019.66	5年以上	3.52
合 计	62,416,990.42		89.94

(三)长期股权投资

项 目	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
海口凯丽宾馆有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
启东华府置业有限公司	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
成都鹏兴置业股份有限公司	1,180,000.00	1,180,000.00	1,180,000.00	1,180,000.00
海口长深石场	985,358.39	985,358.39	985,358.39	985,358.39
成都旅游出租车公司	2,700,000.00	2,700,000.00	2,700,000.00	2,700,000.00
云南恒丰期货公司	520,000.00	520,000.00	520,000.00	520,000.00
合 计	15,985,358.39	5,985,358.39	15,985,358.39	5,985,358.39

1、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	股权比例	初始投资额	年初数	本期损益调整	现金红利	本期增(减)	年末数
海口凯丽宾馆有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00				10,000,000.00
启东华府置业有限公司	60%	600,000.00	600,000.00				600,000.00
成都鹏兴置业股份有限公司		1,180,000.00	1,180,000.00				1,180,000.00
海口长深石场		985,358.39	985,358.39				985,358.39
成都旅游出租车公司		2,700,000.00	2,700,000.00				2,700,000.00
云南恒丰期货公司	20%	520,000.00	520,000.00				520,000.00
合 计		15,985,358.39	15,985,358.39				15,985,358.39

2、长期股权投资减值准备

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数	计提原因
启东华府置业有限公司	600,000.00			600,000.00	财务状况恶化
海口长深石场	985,358.39			985,358.39	财务状况恶化
成都旅游出租车公司	2,700,000.00			2,700,000.00	财务状况恶化
云南恒丰期货公司	520,000.00			520,000.00	财务状况恶化
成都鹏兴置业股份有限公司	1,180,000.00			1,180,000.00	财务状况恶化

合 计	5,985,358.39			5,985,358.39	
-----	--------------	--	--	--------------	--

七、关联方关系及其交易

(一)存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方

母公司名称	注册地址	注册资本	持股比例	表决权比例	业务性质	组织机构代码
望城县众星实业有限公司	长沙市望城县平塘镇	7,000,000.00	24.27	24.27	贸易	75061725-3

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

母公司名称	年初数	本年增加(减少)	年末数
望城县众星实业有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

母公司名称	年初数	比例	本年增加(减少)	年末数	比例
望城县众星实业有限公司	49,020,976.00	24.27		49,020,976.00	24.27

(二)关联方交易

1、关联方往来款项余额

无

2、其他关联方交易事项

无

八、或有事项

一)、本公司和海南深海股份有限公司为海南深海自驾旅游租车有限公司向中国银行海南省分行借款 120 万美元担保,海南深海股份有限公司为本公司的借款提供反担保。海南省中级人民法院于 2001 年 5 月 22 日裁定本公司对海南深海自驾旅游租车有限公司未偿还贷款 120 万美元及利息承担连带还款责任。2008 年 3 月 18 日,海南省海口市中级人民法院根据(2007)海中法执字第 155-4 号民事裁定书,将本公司在深圳市中级人民法院分得的深圳建材集团有限公司的破产债权 1,622,914.19 元抵偿本公司承担连带还款责任的部分债务。因本公司无法预计承担连带责任造成的最终损失金额,仅对上述被实际执行的款项确认相应的预计负债。

该案 2008 年 4 月 10 日本公司接到（2007）海中法执字第 155-5 号民事裁定书，根据《海南省高级人民法院关于涉及金融资产管理公司处置国有不良贷款案件暂不受理、中止诉讼、中止执行的通知》的通知，该案中止执行。

二)、海南省海口市中级人民法院在执行海南中期期货经纪有限公司与海南泰华期货经纪有限公司期货交易保证金纠纷一案时查明，海南泰华期货经纪有限公司系由本公司、海南金盘实业股份有限公司和海口泰华旅业股份有限公司共同出资组建，根据出资协议，各自的出资额为 250 万元、250 万元、500 万元，实际本公司和海南金盘实业股份有限公司均未投入资本金，由于海南泰华期货经纪有限公司已无财产可供执行，海南省海口市中级人民法院于 2001 年 6 月 15 日裁定，由本公司和海南金盘实业股份有限公司各在 250 万元出资不实的范围内，对海南中期期货经纪有限公司承担赔偿责任。本公司已预计损失。

九、承诺事项

本公司无应予披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无应予披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项说明

由于历史原因,截止 2009 年 12 月 31 日, 本公司累计经营亏损 450,931,299.17 元,股东权益为-27,477,753.93 元, 仍然资不抵债, 本公司持续经营能力存在不确定性, 有可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务,本公司亦未对资产、负债的数额和分类作出在无法持续经营情况下所必须调整。

(四) 审计存在事项说明。

公司目前经营的项目主要是住宿业及部分房屋出租，用于经营住宿的客房仅有 62 间，经营资产规模较小，宾馆硬件设备老化陈旧，而且同路段同大厦的新设宾馆不断增加，致使住宿业在竞争激烈的旅游市场中，经营成果不甚良好，目前经营所得也无法维持公司日常费用开支。在 2009 年度中，公司的工作重点是追收债权和处理债务工作，而且由于经营资金的短缺，无法从其它渠道筹集资金，没有开发新的经营项目，没有新的利润增长点。所以公司的净资产仍为负数，资产状况不良，财务及经营状况无明显改善，且目前无明确的重振计划，持续经营存在重大不确定性。

十一、备查文件目录

备查文件包括：

- 一、载有法定代表人、主管财务工作负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在代办股份转让信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、文件存放地：公司办公室。

海南华凯实业股份有限公司

董 事 会

二〇一〇年四月二十五日