股票代码:000889　　股票简称:渤海物流　　公告编号:2008-04

秦皇岛渤海物流控股股份有限公司

[2007] 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应阅读年度报告全文。

1.2 公司2007年年度报告正文(全文)登载在深圳证券交易所巨潮资讯网站www.cninfo.com.cn。

1.3没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.4 所有董事均已出席。

1.5 中兴华会计师事务所有限责任公司为本公司2007年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.6公司负责人魏超、刘宏和主管会计工作负责人王志远及会计机构负责人曹明柱声明:保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	渤海物流
股票代码	000889
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	秦皇岛市河北大街152号
注册地址的邮政编码	066000
办公地址	秦皇岛市河北大街146号金原国际商务大厦
办公地址的邮政编码	066000
公司国际互联网网址	www.hlsc.com.cn
电子信箱	hlsc000889@163.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	焦海青	史鸿雁
联系地址	秦皇岛市河北大街146号金原国际商务大厦	秦皇岛市河北大街146号金原国际商务大厦
电话	0335-3733868	0335-3280602
传真	0335-3023349	0335-3023349
电子信箱	hqjiao@sohu.com	hlscshy000889@yahoo.com.cn

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据　　单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	799,330,696.32	829,908,289.11		-3.68	618,231,938.41	
利润总额	10,412,532.72	6,757,316.16	8,941,877.42	16.45	-74,006,626.40	-80,879,216.69
归属于上市公司股东的净利润	3,344,347.41	2,304,807.88	3,324,998.15	0.58	-79,610,576.90	-86,483,454.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-14,214,959.82	2,215,779.56	3,235,969.83	-539.28	-91,264,217.95	-98,137,095.05
经营活动产生的现金流量净额	156,639,711.24	141,426,097.60		10.76	39,546,344.73	39,546,344.73
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	1,736,612,045.10	1,622,493,959.89	1,634,645,485.29	6.24	1,664,457,284.97	1,675,587,983.65
所有者权益(或股东权益)	685,450,307.22	680,757,735.81	682,105,959.81	0.49	681,038,605.43	681,366,639.16

3.2 主要财务指标　　单位:(人民币)元

	2007年	2006年		本年比上年增减(%)	2005年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益	0.0098	0.0068	0.0098	0.00	-0.24	-0.26
稀释每股收益	0.0098	0.0068	0.0098	0.00	-0.24	-0.26
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.0420	0.0065	0.0096	-537.50	-0.27	-0.30
全面摊薄净资产收益率(%)	0.49	0.34	0.49	0.00	-11.69	-13.02
加权平均净资产收益率(%)	0.49	0.34	0.49	0.00	-11.04	-12.23
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	-2.07	0.33	0.47	减少2.54个百分点	-13.40	-14.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.08	0.33	0.48	减少2.56个百分点	-12.66	-13.83
每股经营活动产生的现金流量净额	0.462	0.418		10.53	0.134	
	2007年末	2006年末		本年末比上年末增减(%)	2005年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产	2.024	2.311	2.316	-12.61	2.312	2.313

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用　　单位:(人民币)元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	8,412,722.00
政府补助	7,344,110.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	4,115,485.19
合计	19,872,317.19
减:上述项目对所得税的影响	-2,283,108.30
扣除所得税影响后非经常性损益	17,589,208.89
减:非经常性损益影响少数股东损益	-29,901.66
归属于母公司的非经常性损益	17,559,307.23

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表　　单位:股

	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、有限售条件股份	94,079,534	31.94	0	0	14,111,929	-59,826,292	-45,714,363	48,365,171	14.28
1.国家持股	24,548,451	8.33	0	0	3,682,268	-16,935,378	-13,253,110	11,295,341	3.33
2.国有法人持股	11,621,466	3.95	0	0	1,743,220	-13,364,686	-11,621,466	0	0.00
3.其他内资持股	57,909,617	19.66	0	0	8,686,441	-29,526,228	-20,839,787	37,069,830	10.94
其中:境内非国有法人持股	57,880,376	19.65	0	0	8,682,056	-29,514,314	-20,832,258	37,048,118	10.94
境内自然人持股	29,241	0.01	0	0	4,385	-11,914	-7,529	21,712	0.01
4.外资持股	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0.00
其中:境外法人持股	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0.00
境外自然人持股	0	0.00	0	0	0	0	0	0	0.00
二、无限售条件股份	200,448,786	68.06	0	0	30,067,319	59,826,292	89,893,611	290,342,397	85.72
1.人民币普通股	200,448,786	68.06	0	0	30,067,319	59,826,292	89,893,611	290,342,397	85.72
2.境内上市的外资股	0					0	0	0	0.00
3.境外上市的外资股	0					0	0	0	0.00
4.其他	0					0	0	0	0.00
三、股份总数	294,528,320	100.00	0	0	44,179,248	0	44,179,248	338,707,568	100.00

限售股份变动情况表:

股东名称	年初限售股数(股)	本年解除限售股数(股)	本年增加限售股数(股)	年末限售股数(股)	限售原因	解除限售日期
安徽新长江投资股份有限公司	45,209,785	15,534,983	7,125,198	36,800,000	1.本年增加限售股数中有298,896股是收回股改代为支付股份。 2.本年增加限售股数中有6826302股是公积金转增股本。 3.年末限售股份是因质押冻结且限售期未满。	2007年06月21日
秦皇岛市人民政府国资委	24,548,451	16,935,378	3,682,268	11,295,341	1.本年增加限售股数全部为资本公积金转增股本。 2.年末限售股份是因限售期未满。	2007年06月21日
其他23户原非流通法人股东	24,076,302	27,642,913	3,566,611	0	本年增加限售股数全部为资本公积金转增股本。	2007年06月21日
其余3户原非流通法人股东	215,755	0	32,363	248,118	1.本年增加限售股数全部为资本公积金转增股本。 2.年末限售股份是因高未偿还他人代为垫付的执行对价安排股份。	2007年06月21日
合计	94,050,293	60,113,274	14,406,440	48,343,459	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表　　单位:股

股东总数	59,135				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
安徽新长江投资股份有限公司	境内非国有法人	15.26%	51,682,176	36,800,000	32,000,000
秦皇岛市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	3.47%	11,742,341	11,295,341	0
中国糖业酒类集团公司	国有法人	2.65%	8,967,636	0	0
娄美玉	境内自然人	0.92%	3,128,619	0	0
外德庆	境内自然人	0.89%	3,030,000	0	0
孙玉正	境内自然人	0.73%	2,480,898	0	0
随学信	境内自然人	0.68%	2,295,800	0	0
赵维一	境内自然人	0.63%	2,143,935	0	0
上海汽车股份有限公司	国有法人	0.56%	1,886,673	0	0
解珉	境内自然人	0.53%	1,800,000	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
安徽新长江投资股份有限公司		14,882,176		人民币普通股	
中国糖业酒类集团公司		8,967,636		人民币普通股	
娄美玉		3,128,619		人民币普通股	
外德庆		3,030,000		人民币普通股	
孙玉正		2,480,898		人民币普通股	
随学信		2,295,800		人民币普通股	
赵维一		2,143,935		人民币普通股	
上海汽车股份有限公司		1,886,673		人民币普通股	
解珉		1,800,000		人民币普通股	
徐涛		1,617,274		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	报告期内未发现公司上述股东之间存在关联关系或有一致行动。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

报告期内,因秦皇岛市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称"市国资委")将其解除限售后的股份1,648.85万股在交易所交易系统公开出售,至报告期末,市国资委仍是公司第二大股东,其持股比例已由期初的8.33%下降为期末的3.47%。因此报告期末持有本公司5%以上(含5%)股份的股东由期初的两家减少为一家,即:安徽新长江投资股份有限公司(以下简称"新长江公司")。

新长江公司是公司第一大股东。报告期内,新长江公司因石家庄市商业银行新华西路支行偿还股权分置改革时代为垫付的执行对价安排股份,增加298,896股;因公积金转增股本增加股份6,826,302股;因在二级市场减持减少652,807股(占公司总股本比例的0.19%)。至报告期末,新长江公司持股较上年期末增加6,472,391股,现持有本公司股份期末余额为51,682,176股,占公司总股本的15.26%。其股份类别为境内非国有法人持股,所持股份在报告期内未有托管事项发生。

新长江公司所持的本公司股份有质押给银行的事项,但是没有冻结的。报告期内,新长江公司没有发生新的质押,截至报告期末,新长江公司累计质押所持的公司股份3200万股,占本公司总股本的9.45%,占新长江公司期末持股的61.92%。

新长江公司是公司的控股股东,于1995年8月15日注册成立,于2001年11月28日整体改制为股份公司。其法人代表刘勉诚,注册资本23410万元,主要业务活动是商贸、批发市场租赁及管理、旅游项目开发及经营等。

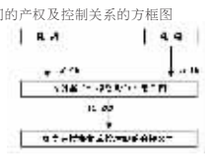
公司的实际控制人。公司的控股股东新长江公司全部由自然人股东持股,其中魏超个人持有新长江公司57.4%的股份,魏菊个人持有新长江公司33.1%的股份。魏超和魏菊是兄妹关系,两人合计持有新长江公司90.5%的股份,是本公司的实际控制人。

实际控制人简况:

魏超,男,汉族,籍贯安徽省肥东县,现年54岁,中共党员大学文化,国籍中国,不拥有其他国家或地区的居留权。最近五年内在企业工作,曾任安徽省政协委员,安徽省工商业联合会副会长,第十届全国人大代表,公司第二届、第三届董事会董事长,公司控股子公司上海白鹤万国现代综合物流有限公司法人代表,现任新长江公司董事,本公司董事长。

魏菊,女,汉族,籍贯安徽省肥东县,现年41岁,大学文化,助理会计师,国籍中国,不拥有其他国家或地区的居留权。2001年至今从事会计工作,曾任安徽省肥东县资金管理中心副主任,现任新长江公司财务中心主任。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期 任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况 可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
魏 超	董事长、法人代表	男	54	2007年07月01日-2010年6月30日	0	0	无	42.3	0	0	0	0	否
刘 宏	董事、总经理	男	45	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	36.5	0	0	0	0	否
陈余有	独立董事	男	66	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	2.3	0	0	0	0	否
朱启贵	独立董事	男	44	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	1	0	0	0	0	否
孙立成	独立董事	男	36	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	0	0	0	0	0	否
黄万余	董事、副总裁	男	66	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	25.8	0	0	0	0	否
张文千	董事、常务副总裁	男	45	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	34.3	0	0	0	0	否
费自力	董事、副总裁	女	39	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	15.4	0	0	0	0	否
姚国光	董事、副总会计师	男	42	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	25.8	0	0	0	0	否
张福纯	监事会席	男	55	2007年7月1日-2010年6月30日	11,265	9,717	注2	25.6	0	0	0	0	否
尤运洋	监事	男	32	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	3.9	0	0	0	0	否
陈文毅	监事	男	35	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	3.6	0	0	0	0	否
王蕴茹	职工监事	女	53	2007年7月1日-2010年6月30日	1,982	2,279	注2	24.2	0	0	0	0	否
史鸿雁	职工监事	女	46	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	4.2	0	0	0	0	否
姜德起	副总裁	男	50	2007年7月1日-2010年6月30日	11,265	9,716	注2	24.2	0	0	0	0	否
焦海青	董秘、副总裁	男	50	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	24.1	0	0	0	0	否
王志远	总会计师	男	44	2007年7月1日-2010年6月30日	0	0	无	24.3	0	0	0	0	否
合计	-	-	-	-	24512	21712	-	317.5			-	-	-

注:由于公积金转增股本和按照中国证监会《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》规定出售解除限售后的股份使其持股发生变动。董事(含独立董事,下同)、监事的津贴由固定部分加浮动部分构成,浮动部分依据公司年度实现净利润确定。报告期公司按照股东大会批准的津贴方案规定,根据董(监)事出席会议情况,发放了固定部分津贴。

公司高级管理人员的报酬由董事会依据经营情况确定,只有基本年薪,没有规定浮动部分,公司董事、监事和高管人员在报告期内从公司获得的税前报酬总额为317.5万元。

独立董事外立成报告期没有在公司领取报酬、津贴,其他独立董事除参加董事会、股东会的差旅费用据实报销并且按照出席董事会会议情况领取津贴外,不再享受其他待遇。独立董事在各自工作单位领取报酬,没有在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴。

上述人员持有本公司的股票期权及被授予的限制性股票数量

□ 适用 √ 不适用

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、公司经营情况的回顾

在广大股东的关注支持和董事会正确决策下,经营层和员工辛勤工作,公司面向市场实行整体营销,推出系列优惠办法,促进存量商用房产销售;公司推出新的专业批发市场买盘,扩大并改造商业经营场地,强化优质服务,提高市场占有份额,增加主业收入和盈利;公司加强经营、财务、人事、业务、节能、细节等方面的经营管理,努力控制成本费用。报告期内,公司商业收入同比上升17.06%,但是由于投资回报低于预期,秦皇岛地区的商业广场、写字楼等商铺销售萎缩,导致公司营业收入较上年同期(调整后,下同)下降3.68%,若剔除上年出售土地收入7,843.5万元的不可比因素,公司营业收入同比上升6.37%。由于公司商业的期间费用有所上升,且秦皇岛地区房地产业务销售萎缩出现亏损1,081.76万元,报告期内,公司营业利润同比下降209.98%,但是依靠非经常性损益的支撑,公司净利润同比增加0.58%。

由于公司2.66万平方米土地被秦皇岛市政征用收购,由于间接控股公司淮南市新东方置业投资有限公司、芜湖国润投资发展有限公司收到当地的返还税收和财政局服务引导资金,由于其他营业外收支净额增加,报告期内,公司形成非经常性损益1,755.93万元,对公司当期经营成果产生重要影响但对未来没有影响。

因秦皇岛地区的商业广场、写字楼等楼盘销售进入中后期,没有土地再建设新盘推出,这将继续拖累公司未来的经营成果。

报告期公司经营活动产生的现金流量净额同比没有大的变化,仍是正值,但是由于公司主业受国家实施从紧货币政策影响,2008年公司资金面依然紧张,公司将采取处置低效资产和销售存量房产的措施应对资金压力;因公司商业、安徽地区售楼的预收款项同比增加,报告期末公司的资产负债率同比上升2.28个百分点达到60.09%。

(一)利润构成变动情况

报告期公司的利润构成发生重大变化,利润构成中营业利润同比锐减191.55个百分点,由上年同期的正值变成本年的负值,主要原因是秦皇岛地区房地产业务出现1,000余万元的亏损和公司商业的期间费用有所上升;利润构成中营业外收支净额同比锐增191.55个百分点,主要原因是非流动资产处置、政府补助、其他营业外收支净额等非经常性收益大幅上升。

(二)主营业务及其经营情况

报告期公司主营业务未发生重大变化。公司主营业务是房地产业和商业,房地产业以各类商品批发市场开发、经营场地出售为主,商业以零售和商业场地租赁经营为主。报告期公司主营业务结构没有发生变化,商业实现收入占总收入的比例继续大于百分之五十,报告期内,公司商业实现的营业收入占总收入的81.12%,公司房地产业实现的营业收入占总收入的18.41%。报告期内,公司主业的盈利能力未发生重大变化。

公司主要供应商、客户情况。报告期内,公司向前五名供应商采购金额合计7,275.04万元,占年度采购总额的比例为11.99%;向前五名客户销售额合计1,410.66万元,占销售总额的比例为1.76%。

(三)资产构成、主要资产计量属性和期间费用情况

报告期公司资产构成、期间费用情况同比未发生重大变化,因报告期公司盈利控股子公司利润总额增加和递延所得税影响与上年调整前数据相比增幅较大,公司所得税同比增加32.03%。

报告期公司主要资产大多采用历史成本、可变现净值等计量属性,除本摘要3.2项涉及的公允价值计量事项外,公司的主要资产计量属性没有发生变化。

(四)与现金流量相关的情况说明

报告期公司经营活动产生的现金流量净额、投资活动产生的现金流量净额同比没有大的变化;因借款减少造成的现金流入和偿还债务造成现金流出同比减少,导致筹资活动产生的现金流量净额上升57.19%;因公司商业、安徽地区售楼的预收款项同比增加,导致公司的现金及现金等价物净增加额同比增加1400.86%。

(五)主要子公司的经营情况及业绩分析

公司共有9家控股子公司,报告期内家3盈利,6家亏损。公司共有6家间接控股公司,报告期内4家盈利,2家亏损,间接控股公司由公司的控股子公司安徽国润投资发展有限公司投资设立。

公司经营业绩未受参股公司的影响,来源于控股子公司安徽国润投资发展有限公司(简称"安徽国润公司")的净利润对公司净利润影响达到10%以上,有关情况如下:

安徽国润公司在安徽的合肥、芜湖、滁州、淮南等地,从事批发市场开发及其经营场地出售与经营管理业务,在建设批发市场的同时,介入住宅开发。安徽国润公司拥有芜湖国润投资发展有限公司、滁州国润投资发展有限公司、淮南市新东方置业投资有限公司、安徽省新长江商品交易有限公司、安徽省芜湖米市发展有限公司等五家控股子公司。报告期内,该公司关注"售房价格"和"商铺的商业价值",积极应对利率、信贷、土地政策、市场及当地市政规划的变化,采取服务优先、质量第一、提升售价、扩展租赁等措施,促销增利。报告期内,因提高比较成熟繁荣的批发市场存量商铺和新开发项目的销售价格,该公司实现营业收入13,213.21万元,同比下降9.17%;受收入下降和期间费用有所上升的影响,该公司实现营业利润1,145.17万元,同比下降4.53%;因收到当地的返还税收和财政局服务引导资金691.85万元,该公司实现净利润1,181.42万元,同比上升43.68%

公司控股子公司秦皇岛市金原房地产开发有限公司(简称"金原地产公司")报告期经营业绩出现大幅波动,且对公司合并经营业绩造成重大影响。金原地产公司在河北秦皇岛地区从事商业广场开发及其商铺和写字间出售业务,受当地过度开发引起市场供应过剩、投资回报低于投资者预期值、存量商用房产渐渐失去楼层和位置优势等不利因素的影响,报告期内,该公司实现营业收入1,502.96万元同比下降87.35%(若剔除上年出售土地收入7,843.5万元的不可比因素下降幅度为62.81%),营业利润亏损1,068.66万元同比下降199.20%(若剔除上年当地财政返还税收915万元的不可比因素下降幅度为758.41%),净利润亏损1,081.76万元同比下降208.15%(若剔除上年当地财政返还税收915万元的不可比因素下降幅度为1368.69%)。

二、对公司未来发展的展望

(一)发展趋势。公司主营的商业和房地产业是国内开放最早的市场,属于国家鼓励和支持发展的第三产业,是有增长前景又高度竞争的行业。报告期内,公司商业销售迅速增长,盈利因受到竞争、成本影响增加有限。公司拥有6家面积超过一万平方米的商场、超市,商业零售场地建筑面积不断增加,在国内知名商业企业相继进驻、本地同行拓展份额且陆续诞生的环境中,未来公司商业将保持增长、微利的态势,继续在当地市场竞争格局中保持龙头地位。报告期内以商铺开发为主的公司房地产的销售出现区域分化,安徽保持稳定,秦皇岛出现困难,公司房地产业仍然没有摆脱当地过度开发引起的商铺销售市场行情出现滞销变化、资金和土地储备不足影响持续开发推出新盘、投资回报低于投资者预期值导致购买力下降等因素的困扰,难以持续增长。公司具有将商业地产开发与招商、商场经营、物业管理相结合的优势竞争力,能够应对市场需求变化,使未来房地产业绩保持稳定盈利趋势。

由于公司商业业务所在地秦皇岛市的消费能力较国内大中城市低,公司房地产业务的整体实力有限,公司管理层关注外资尚未进入本地零售业、进驻本地的国内知名连锁零售企业尚在立足、房地产业处于调整规范之中带来的机遇,关注竞争日趋加剧、成本费用上升压力日趋加大带来的挑战。公司将坚持以市场需求为定位、以房地产业务为主商贸流通业务并重、以追求利润追求社会和市场良好影响为长远目标的发展战略,坚持在商用地产开发同时适度介入住宅建设、以品牌输出方式扩大商业经营规模的业务发展规划。

(二)公司2008年的任务目标是保持盈利。为此制订下列经营计划:

1.围绕增强企业核心竞争力这个中心,在经营与管理和品牌与服务方面有所创新,以提高商场单位面积收益、节能节约、调整资产结构为重点,继续做好以人为本、优质服务、构建和谐企业等各项工作,积极寻求新的利润增长点。

2.面向市场开发推出适销对路的短平快商用地产项目投放市场,输出公司商誉品牌,扩大商业零售规模,增加主营业务收入。

3.推出优惠办法,营造良好氛围,大力消化存量商用地产和推动低效资产处置工作,增加已经建成的批发市场商铺和大型综合性商业广场营业及办公场地的销售收入,减轻企业资金压力。

4.通过调整商场布局,整合消费群体,进一步突出错位经营。同时控制商品货源质量和价格,携手厂商,面向不同层次需求的消费者,体现品牌、个性、时尚、多样化,提高服务水平,主动积极竞争,扩大市场份额。

5.严格管理,强化事前监督审核,继续做好经营合同、资金使用等各项内部专项审计,控制成本费用,增强盈利能力。

(三)为了实现未来发展战略,完成新年度经营计划,公司将通过销售回笼的货币收入和经营负债增加资金投入。资金来源以债务融资为主。

(四)公司面临的风险及对策和措施。地产开发销售、零售竞争是对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的风险因素。

1.地产开发、销售风险。公司进入房地产行业较晚,资本实力有限,依赖银行贷款,面临资金短缺和土地储备不足引起的持续开发风险。公司将增加未售房产销售,增加应收款项的资金回笼,克服地产开发资金短缺的困难。公司在秦皇岛和安徽等地开发的商用地产分别还有约2.59亿元和1亿元尚未销售,受宏观调控税收、信贷政策影响,有可能造成楼盘滞销风险。公司商用地产在当地拥有竞争优势,将以商促市,以租促销,对销售价格进行合理的预测和定位,克服楼盘滞销困难。

2.商业零售的竞争风险。公司商业以零售为主,拥有的经营场地集中于秦皇岛市城市中心区域,区域内大型商场的过度开发和同业争夺市场份额的激烈商战,使得客源消费不足、行业日趋微利的风险加大。公司是当地历史最久、规模最大的商业零售企业,享有较高的零售份额和市场知名度、美誉度,公司将开展错位经营,调整业态,提高服务,突出品牌,扩张地盘,以赢得竞争。

6.2 主营业务分行业、产品情况表　　单位:(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
1.房地产合计	14,716.17	8,279.45	43.74	-43.33	-56.45	7.12
其中:商用	13,407.53	7,647.51	42.96	-43.00	-55.64	5.81
住宅	1,308.65	631.94	51.71	-55.01	-64.30	15.12
2.商业合计	64,840.30	50,503.41	22.11	15.98	11.70	0.84

报告期内按行业划分,公司的房地产业因秦皇岛地区楼盘销售萎缩,导致房地产的营业收入同比降幅较大;因安徽地区楼盘销售价格提升,使得房地产的营业成本同比显示较大降幅且营业利润率同比有所提高,但实际成本变化不大。公司商业因收购秦皇岛市现代购物广场有限公司后合并收入和分公司华联商场、商城商场销售增加以及商场提高租金,导致商业的营业收入同比有所上升、商业的营业成本随收入增长上升但幅度低于收入增长的幅度。按地区划分的营业收入未发生重大变化。

6.3 主营业务分地区情况　　单位:(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
安徽地区	13,213.21	-9.17
秦皇岛地区	66,719.86	-2.52

6.4 募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用　　单位:(人民币)万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
合肥欣苑小区四期建设项目	2,250.00	四期项目正在实施,已累计投入3,714万元	0
滁州皖东国际市城二期项目	3,600.00	已累计投入3,714万元	400.55
芜湖市场图书城二期项目	3,600.00	已累计投入2,986万元	733.74
淮南精品装饰广场一期项目	1,392.00	已投入1,392万元。该项目于报告期启动,期末竣工。	0
合计	10,842.00	-	-

6.6 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

经中兴华会计师事务所审计,报告期公司实现净利润3,344,347.41元,按公司章程规定提取10%的法定盈余公积金334,434.94元,当年可供股东分配的利润为3,009,912.47元,加上上年度结存未分配利润48,771,485.96元,2007年公司实际可供股东分配的利润为51,781,398.43元。由于公司资金紧张,有投资需要,实际可供股东分配的利润已经用于偿贷和项目开发,为了股东的长远利益,公司决定本年度不进行派现和送股,也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提请公司股东大会审议批准。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√ 适用 □ 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
由于公司资金紧张,有投资需要,实际可供股东分配的利润已经用于偿贷和项目开发,为了股东的长远利益,公司决定本年度不进行派现和送股。	实际可供股东分配的利润已经用于偿贷和项目开发。

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用　　单位:(人民币)万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则说明	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京恩赐天和科技发展有限公司	股权	2007年06月15日	410.00	11.70	---	否	根据现代购物广场有限公司的负债、权益价值评估、市场前景等因素,双方确认交易定价。	是	是

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用　　单位:(人民币)万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则说明	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
秦皇岛市土地收购储备交易中心	26613.12平方米土地使用权	2007年06月15日	1,762.40	---	863.07	否	资产评估	是	是

7.1、7.2所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

报告期公司收购及出售资产事项对业务连续性有利,不影响管理层稳定性,对财务状况和经营成果有利。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用　　单位:(人民币)万元

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)					
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
报告期内担保发生额合计	0.00				
报告期末担保余额合计	0.00				
公司对子公司的担保情况					
报告期内对子公司担保发生额合计	700.00				
报告期末对子公司担保余额合计	2,100.00				
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)					
担保总额	2,100.00				
担保总额占公司净资产的比例	3.06%				
其中:					
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	1,400.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额	0.00				
上述三项担保金额合计	1,400.00				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

7.4.3 2007年资金被占用情况及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

2007年新增资金占用情况

□ 适用 √ 不适用

截止2007年末,上市公司未能完成非经营性资金占用的清欠工作的,相关原因及已采取的清欠措施和责任追究方案

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

公司持股5%以上股东作出的股改承诺。

报告期内,持有公司股份5%以上(含5%)的股东履行了法定承诺,自2006年6月21日(即支付对价股份上市的首个交易日)起,其所持有的限售条件股份十二个月内没有上市交易,十二个月后至二十四个月内解除有限售条件股份或上市出售股份数量没有超过公司股份总数的百分之五。除此之外,公司持股5%以上股东没有其他承诺。

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其