

股票代码：600759

正和股份  
ZHENGHE GROUP



海南正和实业集团股份有限公司

2010 年半年度报告

2010 年 8 月

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	9
七、财务会计报告（未经审计）.....	14
八、备查文件目录.....	76

**一、重要提示**

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	林端
主管会计工作负责人姓名	叶耀华
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	张玉玲

公司负责人林端、主管会计工作负责人叶耀华及会计机构负责人（会计主管人员）张玉玲声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

否

**二、公司基本情况****(一) 公司信息**

公司的法定中文名称	海南正和实业集团股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	正和股份
公司的法定英文名称	Hainan Zhenghe Industrial Group Co., Ltd
公司法定代表人	林端

**(二) 联系人和联系方式**

	董事会秘书
姓名	黄勇
联系地址	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层
电话	0898-6678367 0898-66590595
传真	0898-66757661
电子信箱	zhgf@600759.com

**(三) 基本情况简介**

注册地址	海口市西沙路 28 号
注册地址的邮政编码	570125
办公地址	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层
办公地址的邮政编码	570125
公司国际互联网网址	http://www.600759.com
电子信箱	zhgf@600759.com

**(四) 信息披露及备置地点**

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层公司董事会秘书处

## (五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	正和股份	600759	华侨股份

## (六) 公司其他基本情况

## (七) 主要财务数据和指标

## 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	2,815,754,965.04	2,433,972,606.52	15.69
所有者权益(或股东权益)	1,726,804,845.32	1,719,254,309.63	0.44
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	1.84	1.83	0.55
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	7,856,346.01	82,685,564.99	-90.50
利润总额	7,861,589.82	82,653,573.86	-90.49
归属于上市公司股东的净 利润	7,550,535.69	68,691,584.71	-89.01
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	-12,723,524.49	5,995,777.12	不适用
基本每股收益(元)	0.008	0.07319	-89.07
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	-0.0136	0.00639	不适用
稀释每股收益(元)	0.008	0.07319	-89.07
加权平均净资产收益率 (%)	0.4373	3.9954	减少 3.5581 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	-212,012,075.38	-263,290,111.42	不适用
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-0.2259	-0.28	不适用

## 2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,987,141.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,243.81
所得税影响额	-5,718,324.67
合计	20,274,060.18

## 三、股本变动及股东情况

## (一) 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	734,402,805	78.23				-200,000	-200,000	734,202,805	78.23
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	734,402,805	78.23				-200,000	-200,000	734,202,805	78.23
其中：境内非国有法人持股									
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									
二、无限售条件流通股	204,149,169	21.77				200,000	200,000	204,349,169	21.77
1、人民币普通股	204,149,169	21.77				200,000	200,000	204,349,169	21.77
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	938,551,974	100				0	0	938,551,974	100

## 股份变动的批准情况

1) 根据公司 2010 年 5 月 20 日召开的 2009 年年度股东大会决议，公司 2009 年度资本公积金转增股本方案为：以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 938,551,974 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计资本公积金转增股本 281,565,592 股，转增后公司总股本为 1,220,117,566 股。

截止公司资本公积金转增股本申请日(2010 年 7 月 6 日)公司股份总额为 938,551,974 股，与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记的股份总额 938,551,957 股存有差异，差额为 17 股。公司实施 2009 年度资本公积金转增股本将以 2009 年度资本公积金转增股本之股权登记日(2010 年 7 月 19 日)为基准日，按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记的股份总额 938,551,957 股进行资本公积金转增股本。本次资本公积金转增股本以公司股份总额 938,551,957 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，新增股份共计 281,565,588 股，转增后公司股份总额为

1, 220, 117, 545 股。公司 2009 年度资本公积金转增股本已于 2010 年 7 月 21 日实施完毕。

2) 2010 年 5 月 19 日有限售条件的流通股上市数量为 200, 000 股。

#### 股份变动的过户情况

1) 持有公司有限售条件流通股的限售股份持有人“杭州亚士油漆有限公司”于 2006 年 4 月 5 日注销，并于 2009 年 12 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了过户手续，将原持有公司有限售条件流通股过户给“李金钟”。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				48,690 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广西正和实业集团有限公司	境内非国有法人	77.89	731,052,805	0	731,052,805	质押 723,050,000 冻结 7,549,600
香港亚太奔德有限公司	境内非国有法人	1.35	12,672,000	0	0	无 0
中国科技证券有限责任公司	境内非国有法人	0.43	4,026,128	0	0	无 0
华夏证券有限公司	境内非国有法人	0.43	4,000,000	0	0	无 0
航天信托投资有限公司	境内非国有法人	0.32	3,000,000	0	3,000,000	无 0
上海证券有限责任公司	境内非国有法人	0.27	2,562,207	0	0	无 0
陈宝华	境内自然人	0.16	1,500,000	0	0	无 0
方黎明	境内自然人	0.16	1,500,000	0	0	无 0
陈宏英	境内自然人	0.12	1,170,000	0	0	无 0
江门市汇融贸易有限公司	境内非国有法人	0.10	898,350	0	0	无 0
前十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的数量		股份种类及数量			
香港亚太奔德有限公司	12,672,000		人民币普通股 12,672,000			
中国科技证券有限责任公司	4,026,128		人民币普通股 4,026,128			
华夏证券有限公司	4,000,000		人民币普通股 4,000,000			
上海证券有限责任公司	2,562,207		人民币普通股 2,562,207			

陈宝华	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
方黎明	1,500,000	人民币普通股	1,500,000
陈宏英	1,170,000	人民币普通股	1,170,000
江门市汇融贸易有限公司	898,350	人民币普通股	898,350
中国工商银行股份有限公司—广发中证 500 指数证券投资基金 (LOF)	889,316	人民币普通股	889,316
陈云娟	874,800	人民币普通股	874,800
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广西正和实业集团有限公司	731,052,805	2010年11月5日	0	自获得海南华侨投资股份有限公司新增股份之日起 36 个月内不转让且不上市交易本公司持有的海南华侨投资股份有限公司全部股份。
2	航天信托投资有限公司	3,000,000	2010年11月19日	0	航天信托投资有限公司未于 2010 年 5 月 19 日即公司第三次安排有限售条件的流通股上市时未提出上市申请，因此根据股权分置改革工作备忘录（第 16 号）规定，如未能一次性提出上市申请的，上市公司董事会应在上次申请六个月之后在行提出申请。
3	上海惠中房地产经纪有限公司	150,000	2010年11月19日	0	上海惠中房地产经纪有限公司未于 2010 年 5 月 19 日即公司第三次安排有限售条件的流通股上市时未提出上市申请，因此根据股权分置改革工作备忘录（第 16 号）规定，如未能一次性提出上市申请的，上市公司董事

				会应在上次申请六个月之后在行提出申请。
--	--	--	--	---------------------

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2010年1月15日，公司2010年第一次临时股东大会审议通过了关于董事会换届选举的议案：股东大会同意选举林端先生、游祖雄先生、陈旭先生、林永经先生、黄政云先生为公司第九届董事会董事，其中林永经先生、黄政云先生为独立董事。并同意选举陈宇廉先生、陈祥兴先生为公司第九届监事会监事，以上两名股东代表监事以及和经职工代表大会民主选举产生的职工监事黄杰先生共同组成公司第九届监事会。

公司于2010年1月15日召开的第九届董事会第一次会议审议通过了关于推选林端先生为公司董事长、游祖雄先生为公司总裁、赵军先生为公司副总裁、梅伟先生为公司副总裁，黄勇先生为公司副总裁、陈学云先生为公司副总裁，叶耀华先生为公司财务总监的决议。同日公司召开的第九届监事会第一次会议审议通过了关于推选陈宇廉先生任公司第九届监事会监事长的议案。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、报告期内公司总体经营情况

1) 公司董事会换届选举，组建新一届董事会及经营管理层。经公司2010年第一次临时股东大会通过了关于董事会换届选举的议案：股东大会同意选举林端先生、游祖雄先生、陈旭先生、林永经先生、黄政云先生为公司第九届董事会董事，其中林永经先生、黄政云先生为独立董事。同日，经公司第九届董事会第一次会议审议通过，推选林端先生为公司董事长；同意聘任游祖雄先生为公司总裁；赵军先生为公司常务副总裁；梅伟先生为公司副总裁；黄勇先生为公司副总裁、董事会秘书；陈学云先生为公司副总裁；叶耀华先生为公司财务总监。通过本次换届选举，建立了公司稳定高效的职业经理人团队。

2) 物业资产呈现持续繁荣，租金收入稳定。公司下属全资子公司广西正和商业管理公司负责谷埠街国际商城的商业管理工作，报告期内对外签定各类租赁合同101份，共计23户商家入驻谷埠街商城，活跃并进一步提升了谷埠街商城的商业氛围。截止目前商业街已完成招商建筑面积17.94万平方米，占整体可招商面积90.2%。公司另一物业资产天津天誉轩置业有限公司所拥有的北京市丰台区南方庄2号“世纪星家园配套商业”，缘于其优良的地理位置及物业价值的逐步提升，租金收入持续保持稳定。

3) 抓住市场机会、逆市稳健扩张。公司充分利用区域优势、调动各方面资源，积极进行项目拓展。2010年2月，公司控股子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司通过公开竞投成功竞得广西省柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面编号为LP(2010)1号、LP(2010)2号、LP(2010)3号、LP(2010)4号四宗国有建设用地使用权，为公司增加土地储备约19万平方米。2010年4月，公司通过股权收购取得北京正和恒泰置业有限责任公司60%的股权，进而拥有位于北京市通州区潞城镇通湖大街北侧约28225.36平方米的土地。同时基于公司在柳州市的地域优势与品牌效益，公司以现金方式投资人民币1000万元设立全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司，以配合公司在柳州地区房地产业务发展。

4) 发挥稳健的财务管理策略，做好前瞻性融资安排。公司继续贯彻落实稳健运营的经营理念，根据公司财务状况，合理安排现金流，确保财务安全，充分保证项目收购和项目开发的资金需求。上半年随着政府各项调控政策的实施，对房地产市场造成了影响。公司秉承坚持战略、稳步发展的理念，保障各项目按计划有序推进，公司物业资产租金收入稳步提升，位于北京、柳州的一级开发项目

均按进度有序开展。2010 年上半年公司累计实现营业收入 24033.40 万元，比上年同期增长 426.27%，实现净利润 755.05 万元，比上年同期减少 89.01%。截至 2010 年 6 月 30 日，公司资产总额 281,575.50 万元，比去年年末增长 15.69%，净资产 172,680.48 万元，比去年年末增长 0.44%。每股净资产 1.84 元，扣除非经常性损益后的基本每股收益-0.0136 元。

## 2、市场变化及公司策略

2009 年下半年以来房地产价格的快速上扬引起中央政府及全社会的高度关注，为遏制房价过快上涨和投机炒房，规范房地产市场秩序，政府先后出台了土地、金融、税收等多项调控政策。今年 4 月中旬以来，国务院又出台了更为严厉的调控手段，进一步打击了短期投机行为。随后，各地方政府也相继出台了更为细化的配套措施。半年来随着各项调控措施的落实，市场预期正在发生变化，政府对房地产市场的调控已初显成效。从全国房地产销售和开发情况的数据来看，上半年全国商品房销售面积 3.94 亿平方米，比去年同期增长 15.4%，增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点；商品房销售额 1.98 万亿元，同比增长 25.4%，增幅比 1-5 月回落 13.0 个百分点；上半年全国房地产开发投资 19,747 亿元，同比增长 38.1%，房屋新开工面积 8.05 亿平方米，同比增长 67.9%。伴随着价格的逐步回落及销售数量的大幅下降，市场正朝着政府调控的方向发展。

针对中国房地产市场的变化，公司加大对宏观经济和行业新政的研究，认为今年下半年一、二线城市房价将回落至较为合理水平，成交量将初步趋向于稳定。但从长远看，中国房地产市场将在政府引导和政策调控下逐步规范，住房刚性需求长期增长的因素依然存在，房地产行业随着中国经济的稳步发展和城镇化、工业化的推进以及人民生活水平的提高，在未来相当长的时期内仍将保持向好的趋势。

面对复杂多变的经济形势和市场环境，公司将充分发挥自身优势，突出重点地抓好项目进度、土地储备等工作。继续全力推进公司物业资产招商工作、不断提高管理水平，实现持续繁荣。按进度有序推进柳州地区项目及后续销售工作；稳健推动北京平谷项目和通州项目的开发，为项目顺利开展提供有利条件。着力做好昆明白沙地项目前期筹备工作及后期开发工作。同时公司将继续完善科学合理的治理结构、规范的管理体系，坚持稳健经营策略，抓住机遇，加强内部控制制度建设，提高风险防范水平，提升公司营运效率，全面加强预算管理、成本管理和费用控制。继续实行稳健的财务政策，改善公司资产负债结构，逐步完善合理的薪酬机制，引进培养优秀人才，为公司的长远发展奠定的基础。

## (二) 公司主营业务及其经营状况

### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房产租金收入	45,312,980.94	3,207,552.79	92.92	11.24	89.05	减少 2.91 个百分点
物业管理费收入	4,059,326.06	2,510,915.77	38.14	7.26	2.46	增加 2.90 个百分点
贸易收入	190,961,691.16	189,616,932.99	0.70	21,123.73	21,140.65	减少 0.08 个百分点
合计	240,333,998.16	195,335,401.55	18.72	426.27	3,146.96	减少 68.10 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华南地区	46,842,161.51	4.63
华东地区	190,961,691.16	21,123.73

华北区	2,530,145.49	100.00
合计	240,333,998.16	426.27

## 3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位：元 币种：人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	房地产开发；投资管理；物业管理；销售建筑材料、机械设备。	-1,844,282.26	-903,698.31	

## (三) 公司投资情况

## 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 六、重要事项

## (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等法律法规的要求，不断建立和完善公司法人治理结构，健全内部管理和控制制度，特别是进一步规范了公司内幕知情人员的行为等以规范公司运作，提高公司治理水平。

报告期内，为贯彻落实中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告[2009]34 号）和中国证券监督管理委员会公告[2008]48 号的相关规定，进一步提高公司内控和治理水平，公司依据相关文件要求对现有的内控制度进行了认真梳理，并按要求建立了相关制度，具体如下：公司建立了《外部信息报送和使用人管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》三个制度，以多层次的方式对年报编制和披露质量进行进一步的规范和完善。

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

根据公司于 2010 年 5 月 20 日召开的 2009 年年度股东大会决议，公司 2009 年度资本公积金转增股本方案为：以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 938,551,974 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计资本公积金转增股本 281,565,592 股，转增后公司总股本为 1,220,117,566 股。

但因公司截止资本公积金转增股本申请日（2010 年 7 月 6 日）公司股份总额为 938,551,974 股，与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记的股份总额 938,551,957 股存有差异，差额为 17 股。公司实施 2009 年度资本公积金转增股本将以 2009 年度资本公积金转增股本之股权登记日（2010 年 7 月 19 日）为基准日，按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记的股份总额 938,551,957 股进行资本公积金转增股本。本次资本公积金转增股本以公司股份总额 938,551,957 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，新增股份共计 281,565,588 股，转增后公司股份总额为 1,220,117,545 股。2010 年 7 月 14 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）上刊登了《海南正和实业集团股份有限公司 2009 年度资本公积金转增股本实施公告》，公司 2009 年度资本公积金转增股本已于 2010 年 7 月 21 日实施完毕。

## (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司 2009 年度虽实现盈利，但因公司 2009 年初累计未弥补亏损为 -9796 万元，根据《公司法》的相关规定，应当先用当年利润弥补亏损。因此，公司 2009 年度利润用于弥补以前年度亏损，弥补亏损后的未分配利润为 6077.16 万元。

## (四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、其他重大关联交易

(九) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	60,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	108,000,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	108,000,000
担保总额占公司净资产的比例（%）	6.25

1) 公司为全资子公司广西正和商业管理有限公司的全资子公司柳州华桂纺织品贸易有限公司向柳州市区农村信用合作联社申请办理流动资金贷款人民币 3000 万元提供抵押担保及连带责任保证, 期限为 3 年。

2) 公司为全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司向柳州市商业银行申请的人民币 3000 万元贷款提供抵押担保及连带责任保证, 期限为 1 年。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

1) 2010 年 2 月, 公司控股子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司竞投柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面编号为 LP(2010)1 号、LP(2010)2 号、LP(2010)3 号、LP(2010)4 号四宗国有建

设用地使用权。标的名称分别为：LP(2010)1号地块；LP(2010)2号地块；LP(2010)3号地块；LP(2010)4号地块。其中：①LP(2010)1号标的；该地块位于柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面的A-1、A-2地块，土地面积55828.44平方米，用途为居住，容积率（ $\leq 1.5$ ， $\geq 1.0$ ），出让年限为70年，成交价格4510万元。②LP(2010)2号标的；该地块位于柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面的B-1地块，土地面积17093.33平方米，用途为居住、兼容商业，容积率（ $\leq 2.0$ ， $\geq 1.5$ ），出让年限为住宅70年、商业40年，成交价格1665万元。③LP(2010)3号标的；该地块位于柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面的B-2地块，土地面积61935.75平方米，用途为居住，容积率（ $\leq 1.5$ ， $\geq 1.0$ ），出让年限为70年，成交价格4655万元。④LP(2010)4号标的。该地块位于柳州市柳东大道与滨江一区纵六路交叉口西北面的C-1、C-2、C-3地块，土地面积59425.08平方米，其中C-1地块用途为商业、办公、文化娱乐，C-2、C-3地块用途为商业，兼容居住，容积率（ $\leq 3.0$ ， $\geq 2.0$ ），出让年限商业、办公40年，住宅70年，文化娱乐50年，成交价格6715万元。

2)2010年4月，公司与北京市平谷区体育局签订了《北京市平谷区体育运动接待中心项目投资建设合同》由公司全资子公司北京正和东都置业有限公司负责承建北京市平谷区体育运动接待中心项目的投资、建设管理，享有项目开发建设全过程的管理权。建设内容（含装修）包括：红线内道路、绿化景观、小市政配套建设并承担相应费用。项目建设采用BT模式建设，建设期限12个月。按照合同中预计建设款估计为人民币伍仟万元，回购款总额为人民币伍仟万元，北京市平谷体育局每年支付总额的10%（即人民币伍佰万元），并同时支付8%的资金占用费来计算收益，投入人民币伍仟万元，10年后本金及利息共计人民币柒仟贰佰万元，年投资回报率为8%。

3)2010年4月9日，公司与北京华夏正合投资有限公司签订《股权转让协议》，公司通过受让北京华夏正合投资有限公司所持有的北京正和恒泰置业有限责任公司60%股权，收购价格为人民币7200万元。在完成对北京正和恒泰置业有限责任公司60%股权的收购后，公司将与北京华夏正合投资有限公司以北京正和恒泰置业有限责任公司为项目平台共同合作开发位于北京市通州区潞城镇通湖大街北侧共计28225.36平方米的土地。截止目前，上述股权受让已于2010年4月16日完成工商变更登记手续，但因支付予转让方的股权转让价款未达到50%，故报告期内未将其纳入合并报表。目前公司正在积极申请办理土地用途更正手续，将上述宗地之土地用途更正为住宅建设用地。

#### （十）承诺事项履行情况

##### 1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>广西正和实业集团有限公司承诺：①股份限制流通承诺：自获得海南正和实业集团股份有限公司新增股份之日起36个月内不转让且不上市交易其持有的正和股份之全部股份。</p> <p>②业绩承诺：如本次重大资产重组在2007年内完成，广西正和保证公司2007年下半年、2008年、2009年净资产收益率分别不低于3.5%、8%、9%；</p> <p>③避免同业竞争承诺：A、在2009年6月30日前，除非征得公司书面同意，广西正和不得将其所拥有的谷埠街国际商城中未在本次重大资产重组中置入华侨股份的其他商业房产出售或部分出售予任何第三方。同时，公司有权在该期间内按评估价格的80%向其购买该商业房产；</p> <p>B、在上述期间内，该等商业房产的经营管理权委托给公司行使，因经营、管理该等商业房产而产生的收益均归公司所有，相关的税收和费用亦由公司承担。广西正和在获得公司书</p>	<p>①广西正和2007年11月5日获得新增股份73,000万股；2007年11月，由于与北方发展签署《股份转让协议》、《股份转让补充协议》，受让北方发展持有的公司1,615.2万股股份。报告期内，除实施股权分置改革方案赠送15,099,195股股份外，广西正和没有转让并上市交易其持有的正和股份股票。</p> <p>②正和股份重大资产重组已于2007年内完成，公司2007年下半年度净资产收益率为6.43%，2008年净资产收益率为8.45%，2009年净资产收益率为9.68%。广西正和实业集团有限公司已完成重组时的业绩承诺。</p> <p>③2007年10月31日，公司与广西正和签署了《托管协议》，广西正和将其所有的除公司购买资产外的谷埠街国际商城其他商业房产委托给正和股份经营管理。2008年9月25日，正和股份2008年第三次临时股东大会决议向广西正和购买上述托管商业房产中的7719.01平方米，购买价格符合承诺内容。</p>

	<p>面同意后将该等商业房产部分或全部售予第三方,广西正和将按房屋销售总价款的 3%向公司支付该部分房产的管理费;</p> <p>C、在 2009 年 7 月 1 日后,在广西正和仍为正和股份的控股股东期间,该等商业房产的经营管理权仍委托正和股份行使。若广西正和需将该商业房产予以出售,必须委托正和股份寻找确定购买方,并由正和股份具体负责相关事宜。在此期间,广西正和按以下标准向正和股份支付管理费:</p> <p>a、出售部分的商业房产的管理费,为销售总价款的 3%;</p> <p>b、出租部分的商业房产的管理费,按照届时的市场公允价格由双方协商确定。</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	续聘福建华兴会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	800,000
境内会计师事务所审计年限	5

经公司 2009 年年度股东大会审议通过,继续聘请福建华兴会计师事务所有限公司负责本公司 2010 年度的审计工作。经协商,2010 年度本公司拟支付福建华兴会计师事务所有限公司审计报酬费人民币 80 万元。

(十二) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
正和股份公司章程	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份 2010 年第一次临时股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届监事会第一次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

事会第一次会议决议公告			
正和股份 2010 年第一次临时股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第二次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 2 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于控股子公司中标土地的公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 2 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于为全资子公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 2 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 2 月 22 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第四次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 3 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于收购北京正和恒泰置业有限责任公司 60% 股权的公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第五次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份重大合同公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第六次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份年报信息披露重大差错责任追究制度	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份 2010 年第一季度报告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份内幕信息知情人登记制度	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届监事会第二次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于召开 2009 年年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份外部信息报送和使用人管理制度	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份控股股东及其他关联方占用资金情况说明	中国证券报、上海证券报	2010 年 4 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

正和股份第九届董事会第七次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年4月28日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份2009年年报摘要	中国证券报、上海证券报	2010年4月28日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份2009年年度报告	中国证券报、上海证券报	2010年4月28日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份2010年有限售条件的流通股上市流通公告	中国证券报、上海证券报	2010年5月13日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于为子公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2010年5月15日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第八次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年5月20日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份2009年年度股东大会会议资料	中国证券报、上海证券报	2010年5月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份2009年度股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2010年5月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份2009年年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年5月21日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于为子公司提供担保的公告	中国证券报、上海证券报	2010年6月22日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第九届董事会第九次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年6月22日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 七、财务会计报告（未经审计）

### （一）财务报表

**合并资产负债表**  
2010 年 6 月 30 日

编制单位:海南正和实业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		60,316,614.46	36,210,472.85
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		5,072,273.93	11,662,146.82
预付款项		252,076,874.25	10,653,484.08
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		496,747,115.38	528,882,862.41
买入返售金融资产			
存货		250,036,701.10	112,528,591.84
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,064,249,579.12	699,937,558.00
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
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		161,425.08	1,065,123.39
投资性房地产		1,706,051,889.51	1,706,051,889.51
固定资产		10,676,354.82	8,550,387.87
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		105,448.14	62,593.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22,914,166.73	6,686,533.38
递延所得税资产		11,596,101.64	11,618,520.47

其他非流动资产			
非流动资产合计		1,751,505,385.92	1,734,035,048.52
资产总计		2,815,754,965.04	2,433,972,606.52
<b>流动负债：</b>			
短期借款		78,000,000.00	93,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		32,123,456.23	1,925,477.79
预收款项		5,156,726.32	2,345,988.59
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		488,517.30	428,557.10
应交税费		4,205,227.01	15,129,871.30
应付利息		1,966,169.69	1,197,716.66
应付股利			
其他应付款		135,877,470.74	41,238,535.07
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		200,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		457,817,567.29	195,266,146.51
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		531,968,812.03	450,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		67,991,371.17	67,991,371.17
其他非流动负债			
非流动负债合计		599,960,183.20	517,991,371.17
负债合计		1,057,777,750.49	713,257,517.68
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		938,551,974.00	938,551,974.00
资本公积		719,930,703.59	719,930,703.59
减：库存股			

专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		68,322,167.73	60,771,632.04
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,726,804,845.32	1,719,254,309.63
少数股东权益		31,172,369.23	1,460,779.21
所有者权益合计		1,757,977,214.55	1,720,715,088.84
负债和所有者权益 总计		2,815,754,965.04	2,433,972,606.52

法定代表人：林端 主管会计工作负责人：叶耀华 会计机构负责人：张玉玲

## 母公司资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位:海南正和实业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		23,648,080.46	13,220,851.73
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,618,773.93	10,663,181.84
预付款项		10,000,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		568,009,814.43	505,808,077.89
存货		87,954,003.78	87,954,003.78
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		693,230,672.60	617,646,115.24
<b>非流动资产:</b>			
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		246,208,085.46	145,111,783.77
投资性房地产		1,599,848,551.52	1,599,848,551.52
固定资产		7,833,965.15	7,122,634.34
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		105,448.14	62,593.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22,722,166.73	6,458,533.38
递延所得税资产		7,696,882.56	7,696,882.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,884,415,099.56	1,766,300,979.47
资产总计		2,577,645,772.16	2,383,947,094.71
<b>流动负债:</b>			
短期借款			75,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项		3,085,577.38	238,309.95
应付职工薪酬		132,558.89	426,757.10
应交税费		3,381,572.65	12,397,938.45
应付利息		1,810,019.69	1,197,716.66
应付股利			
其他应付款		136,998,262.75	80,547,343.76
一年内到期的非流动 负债		200,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		345,407,991.36	209,808,065.92
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		501,968,812.03	450,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		54,971,472.49	54,971,472.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		556,940,284.52	504,971,472.49
负债合计		902,348,275.88	714,779,538.41
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		938,551,974.00	938,551,974.00
资本公积		719,930,703.59	719,930,703.59
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		16,814,818.69	10,684,878.71
所有者权益（或股东权益） 合计		1,675,297,496.28	1,669,167,556.30
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		2,577,645,772.16	2,383,947,094.71

法定代表人：林端 主管会计工作负责人：叶耀华 会计机构负责人：张玉玲

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		240,333,998.16	45,667,079.68
其中:营业收入		240,333,998.16	45,667,079.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		231,573,953.84	38,320,978.29
其中:营业成本		195,335,401.55	6,015,949.36
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		8,246,348.08	7,526,207.52
销售费用			
管理费用		13,527,741.02	7,528,997.83
财务费用		15,816,092.71	16,551,325.38
资产减值损失		-1,351,629.52	698,498.20
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)		-903,698.31	75,339,463.60
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)		7,856,346.01	82,685,564.99
加:营业外收入		17,747.76	37,390.13
减:营业外支出		12,503.95	69,381.26
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		7,861,589.82	82,653,573.86
减:所得税费用		599,464.11	13,961,989.15
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		7,262,125.71	68,691,584.71
归属于母公司所有者的净利润		7,550,535.69	68,691,584.71
少数股东损益		-288,409.98	
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.008	0.07319

(二) 稀释每股收益		0.008	0.07319
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：林端 主管会计工作负责人：叶耀华 会计机构负责人：张玉玲

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		41,983,412.25	40,735,869.55
减: 营业成本		2,099,170.63	2,036,793.48
营业税金及附加		7,410,072.30	7,189,557.32
销售费用			
管理费用		11,262,889.42	7,357,129.03
财务费用		15,527,905.57	16,565,530.06
资产减值损失		-1,259,297.29	715,645.78
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)		-903,698.31	75,098,516.38
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)		6,038,973.31	81,969,730.26
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			3,981.22
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		6,038,973.31	81,965,749.04
减: 所得税费用		-90,966.67	13,960,647.01
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		6,129,939.98	68,005,102.03
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.0061	0.07246
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人: 林端 主管会计工作负责人: 叶耀华 会计机构负责人: 张玉玲

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		256,213,099.17	35,753,637.76
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			
收到其他与经营活动有关的现金		129,442,779.10	54,716,286.34
经营活动现金流入小计		385,655,878.27	90,469,924.10
购买商品、接受劳务支付的现金		545,433,021.52	3,032,063.05
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		6,376,124.75	4,749,802.67
支付的各项税费		13,165,237.50	27,207,613.79
支付其他与经营活动有关的现金		32,693,569.88	318,770,556.01
经营活动现金流出小计		597,667,953.65	353,760,035.52
经营活动产生的现金流量净额		-212,012,075.38	-263,290,111.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			110,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			109,837,892.30
收到其他与投资活动有关的现金		40,363,181.44	
投资活动现金流入小计		40,363,181.44	109,947,892.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,520,512.00	38,953,463.00
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		1,520,512.00	38,953,463.00
投资活动产生的现金流量净额		38,842,669.44	70,994,429.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		30,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00	
取得借款收到的现金		506,000,000.00	280,000,000.00
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		536,000,000.00	280,000,000.00
偿还债务支付的现金		279,031,187.97	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		39,503,264.48	17,109,780.05
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		20,190,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流出小计		338,724,452.45	27,109,780.05
筹资活动产生的现金流量净额		197,275,547.55	252,890,219.95
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		24,106,141.61	60,594,537.83
加：期初现金及现金等价物余额		36,210,472.85	6,666,331.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		60,316,614.46	67,260,869.79

法定代表人：林端 主管会计工作负责人：叶耀华 会计机构负责人：张玉玲

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		26,000,000.10	32,058,358.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		67,878,888.88	35,546,103.13
经营活动现金流入小计		93,878,888.98	67,604,461.71
购买商品、接受劳务支付的现金			2,036,793.48
支付给职工以及为职工支付的现金		2,410,887.59	2,239,518.43
支付的各项税费		9,300,884.60	26,783,386.15
支付其他与经营活动有关的现金		88,172,690.57	254,411,092.78
经营活动现金流出小计		99,884,462.76	285,470,790.84
经营活动产生的现金流量净额		-6,005,573.78	-217,866,329.13
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
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			110,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		40,363,181.44	
投资活动现金流入小计		40,363,181.44	110,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,505,500	38,486,975.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营		102,000,000.00	51,000,000.00

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		103,505,500.00	89,486,975.00
投资活动产生的现金流量净额		-63,142,318.56	20,513,025.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		416,000,000.00	280,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		416,000,000.00	280,000,000.00
偿还债务支付的现金		279,031,187.97	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,203,690.96	17,122,280.00
支付其他与筹资活动有关的现金		20,190,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流出小计		336,424,878.93	27,122,280.00
筹资活动产生的现金流量净额		79,575,121.07	252,877,720.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		10,427,228.73	55,524,415.87
加：期初现金及现金等价物余额		13,220,851.73	1,897,286.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		23,648,080.46	57,421,702.34

法定代表人：林端 主管会计工作负责人：叶耀华 会计机构负责人：张玉玲

### 合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项 目	本 期 所 有 者 权 益							金 额		
	实收资本(或股本)	资 本 公 积	减: 存 股	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	少 数 股 东 权 益	所 有 者 权 益 合 计
一、上年年末余额	938,551,974.00	719,930,703.59					60,771,632.04		1,460,779.21	1,720,715,088.84
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	938,551,974.00	719,930,703.59					60,771,632.04		1,460,779.21	1,720,715,088.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							7,550,535.69		29,711,590.02	37,262,125.71
(一)净利润							7,550,535.69		-288,409.98	7,262,125.71
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							7,550,535.69		-288,409.98	7,262,125.71
(三)所有者投入和减少资本									30,000,000.00	30,000,000.00
1. 所有者投入资本									30,000,000.00	30,000,000.00
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. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
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. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	938,551,974.00	719,930,703.59					68,322,167.73		31,172,369.23	1,757,977,214.55

单位:元 币种:人民币

项 目	上 年 同 期 金 额								少 数 股 东 权 益	所 有 者 权 益 合 计
	归 属 于 母 公 司 所 有 者 权 益									
	实收资本(或股本)	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	938,551,974.00	695,577,288.52					-97,962,844.44			1,536,166,418.08
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	938,551,974.00	695,577,288.52					-97,962,844.44			1,536,166,418.08
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							68,691,584.71			68,691,584.71
(一)净利润							68,691,584.71			68,691,584.71
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							68,691,584.71			68,691,584.71
(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.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
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.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	938,551,974.00	695,577,288.52					-29,271,259.73			1,604,858,002.79

法定代表人：林端 主管会计工作负责人：叶耀华 会计机构负责人：张玉玲

**母公司所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						未分配利润	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
一、上年年末余额	938,551,974.00	719,930,703.59					10,684,878.71	1,669,167,556.30
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	938,551,974.00	719,930,703.59					10,684,878.71	1,669,167,556.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							5,730,588.64	5,730,588.64
(一)净利润							5,730,588.64	5,730,588.64
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							5,730,588.64	5,730,588.64
(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.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
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.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	938,551,974.00	719,930,703.59					16,415,467.35	1,674,898,144.94

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							未分配利润	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备			
一、上年年末余额	938,551,974.00	695,577,288.52					-96,438,239.63	1,537,691,022.89	
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他							-737,900.86	-737,900.86	
二、本年初余额	938,551,974.00	695,577,288.52					-97,176,140.49	1,536,953,122.03	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							68,005,102.03	68,005,102.03	
(一)净利润							68,005,102.03	68,005,102.03	
(二)其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							68,005,102.03	68,005,102.03	
(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.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(五)所有者权益内部结转									
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.本期提取									
2.本期使用									
四、本期末余额	938,551,974.00	695,577,288.52					-29,171,038.46	1,604,958,224.06	

法定代表人:林端 主管会计工作负责人:叶耀华 会计机构负责人:张玉玲

## (二) 公司概况

### 1、公司注册地、组织形式和总部地址

海南正和实业集团股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名海南华侨投资股份有限公司,海南侨联企业股份有限公司,成立于1984年8月,是海南省最早公开发行股票股份制试点企业之一,持海南省工商行政管理局核发的460000000129299企业法人营业执照。公司注册地:海口市西沙路28号。1993年10月,国家体改委批准本公司继续进行股份制试点。1996年9月,经中国证监会证监发字(1996)226号文批准,本公司股票于1996年10月8日在上交所上市交易。上市时公司股本为98,746,200股。1996年12月27日,本公司第四届四次股东大会决议以未分配利润向全体股东每10股送红股2股;1997年5月25日,本公司第五届一次股东大会决议以未分配利润向全体股东每10股送红股1股;1997年9月26日,本公司第五届二次(临时)股东大会决议以未分配利润向全体股东每10股送红股2股、以公积金向全体股东每10股转增4股;经历次送转股后本公司股本为208,551,974股,已于1997年10月22日业经海南大正会计师事务所验证并出具DZ内验字(1997)第163号验资报告。

1998年度公司经审计的每股净资产低于股票面值,且中洲会计师事务所对公司1998年度财务报告出具了拒绝发表意见的审计报告,按照《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,公司股票于1999年5月4日起开始实行特别处理。

2002年9月30日,福建北方发展股份有限公司受让本公司股东海南新产业投资公司持有本公司的4,646.4万股(占总股本的22.28%)及本公司股东海南物业投资公司持有本公司的1,584万股(占总股本的7.59%)而成为本公司第一大股东。

根据公司2007年5月30日通过的2007年度第二次临时股东大会决议审议通过的《重大资产购买暨新增股份发行的议案》规定,以及中国证券监督管理委员会于2007年9月19日以证监公司字[2007]157号文《关于核准海南华侨投资股份有限公司向广西正和实业集团有限公司(以下简称广西正和)重大资产收购暨定向发行新股的通知》和2007年9月19日证监公司字[2007]158号文《关于同意广西正和实业集团有限公司公告海南华侨投资股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》核准,公司向广西正和实业集团有限公司非公开发行73,000万股人民币普通股(A股),每股面值人民币1元,每股发行价1.92元,增加注册资本人民币73,000万元,新增注册资本用于购买广西正和位于广西壮族自治区柳州市飞鹅二路1号“谷埠街国际商城”建筑面积140,166.17平方米的商业房产;该等商业房产在福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司闽中兴评字(2007)第3046号《资产评估报告》确定的基准日(2006年12月31日)评估价值基础上作价1,402,413,215.03元。本次发行后,公司的注册资本和股本从人民币208,551,974元增加到人民币938,551,974元。本次增资已于2007年10月31日业经福建华兴有限责任会计师事务所验证并出具闽华兴所[2007]验字H-001号验资报告。公司完成上述重大资产重组后,主要经营房地产开发与经营。

### 2、公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围:高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营;能源基础产业投资、开发、经营、房地产、旅游资源、旅游产品开发、经营;建筑材料生产;房屋租赁服务;装饰装修工程;农副土特产品的销售;矿业投资开发经营。

### 3、母公司以及集团最终母公司的名称

截至报告期末,本公司控股股东为广西正和实业集团有限公司。广西正和实业集团有限公司成立于2002年9月26日,注册资本4,380万美元,系正和国际(香港)实业集团有限公司全资持股的港资独资经营有限公司。经营范围:以普通住宅为主的房地产开发建设经营;自有房产租赁。正和国际(香港)实业集团有限公司由陈隆基、王玉华分别持股99.9999%和0.0001%。本公司实质控制人系陈隆基。

## (三) 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:

本公司财务报表以持续经营为编制基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释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。

### 3、会计期间:

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的控股合并，合并方以支付现金、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。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

合并方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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的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。

同一控制下企业合并进行过程中发生的各项直接相关费用，除以发行债券方式进行的企业合并，与发行债券相关的佣金、手续费等应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理外，应于发生时费用化计入当期损益。

(2) 非同一控制下的控股合并，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用之和。通过多次交换交易分步实现的企业合并，其企业合并成本为每一单项交换交易的成本之和。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应视情况分别处理：

A、企业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，应确认为商誉。

B、企业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差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，应将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入，并在会计报表附注中予以说明。

(3) 企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

A、购买日后 12 个月内对有关价值量的调整，应视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息，也应进行相关的调整。

B、超过规定期限后的价值量调整，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理，即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整，应作为前期差错处理。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

##### (1) 合并类型、范围、程序及方法

A、合并类型：企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并

##### ①同一控制下的企业合并

公司各项资产、负债，按其账面价值为基础编制进行编制合并报表。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。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。

在合并资产负债表中，对于被合并方在企业合并前实现的留存收益(盈余公积和未分配利润之和)中归属于合并方的部分，按以下原则，自合并方的资本公积转入留存收益和未分配利润：

a. 确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额大于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分，在合并资产负债表中，将被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

b. 确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额小于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分的，在合并资产负债表中，以合并方资本公积(资本溢价或股本溢价)的贷方余额为限，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

##### ②非同一控制下的企业合并

公司以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进行编制合并报表。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。

#### B、合并范围

合并财务报表的合并范围的确定原则是以控制为基础，即公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或公司对被投资单位符合下列条件之一的，均将其纳入合并财务报表的范围：

- ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

#### C、合并程序及方法

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

#### 7、现金及现金等价物的确定标准：

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（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、价值变动风险很小的投资。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

#### 8、外币业务和外币报表折算：

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率（中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价）折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）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或者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。

（2）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。

（3）对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动，计入当期损益。

外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

#### 9、金融工具：

##### （1）分类

金融工具分为下列五类：

A、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；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

##### （2）确认依据和计量方法

金融工具的确认依据为：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

A、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：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期

投资时，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。

C、应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

D、可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当期损益；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，计入当期损益。

E、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入账金额，除《企业会计准则第 22 号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

#### （3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形 确认结果

已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬 终止确认该金融资产(确认新资产/负债)。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬 放弃了对该金融资产控制

未放弃对该金融资产控制 按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益。

保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬 继续确认该金融资产,并将收益确认为负债。

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。

A、金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；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之和。

B、金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当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：终止确认部分的账面价值；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之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

#### （5）金融负债的终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

A、公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

B、公司与债权人之间签订协议（不涉及债务重组所指情形），以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

#### （6）金融资产减值测试和减值准备计提方法

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。

期末对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末对应收款项的减值处理见附注二、10。

期末，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，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，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，计入当期损失。

#### （7）衍生金融工具

公司利用如远期外汇合约和利率掉期等衍生金融工具规避汇率和利率变动风险。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融

工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

公司根据政策管理衍生金融工具的应用，并以书面方式列明与公司风险管理策略一致的衍生金融工具应用原则。

衍生金融工具的后续计量时，因公允价值变动而产生的利得或损失在利润表中确认。对于符合套期会计处理的衍生金融工具，确认任何产生的利得或损失取决于被套期项目的性质。不符合套期会计处理的衍生金融工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及金融负债。

#### 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	指单项金额超过期末应收款项余额的 10%或单项金额超过 200 万元人民币
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当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

##### (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	指单项金额不超过期末应收款项余额的 10%或单项金额不超过 200 万元人民币的应收款项	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上	50%	50%
计提坏账准备的说明	根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。	

#### 11、存货：

##### (1) 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括开发成本、出租开发产品、开发产品、周转房、库存商品、低值易耗品等。

##### (2) 发出存货的计价方法

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。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算；库存材料和库存商品结转成本时按加权平均法核算。

##### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

A、存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。  
B、存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度  
永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法  
1) 低值易耗品  
一次摊销法

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

①同一控制下的企业合并，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。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的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。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时的资产、负债评估价值调整账面价值的，母公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《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。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他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：

①以支付现金取得的长期股权投资，应当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、税金及其他必要支出。

②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。

③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作为初始投资成本，但合同或协议价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

⑥企业进行公司制改造，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资应以评估价值作为改制时的认定成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

A、成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资以及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。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，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，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

B、权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，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。投资企业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份，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，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，公司在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。公司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。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参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；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资期末按账面价值与可收回金额孰低计价。

采用成本法核算的、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发生减值时，公司将该长期股权投资的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。

其他的长期股权投资，公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

## 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。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签订租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

## 14、固定资产：

### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

### (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	25 年	5%	3.8%
机器设备	10 年	5%	9.5%
电子设备	5 年	5%	19%
运输设备	5 年	5%	19%

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项固定资产的可收回金额难以进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

可收回金额根据固定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。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可取得的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

- 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以合理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 75%以上；
- D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，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。

在租赁开始日，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，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

### 15、在建工程：

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

### 16、借款费用：

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，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。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，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。

#### (2) 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定

可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 17、无形资产：

### (1) 无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本计量。购入的无形资产，其实际成本按实际支付的价款确定。购买无形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，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

### (2) 无形资产摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

### (3) 无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

## 18、长期待摊费用：

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

## 19、附回购条件的资产转让：

售后回购，是指销售商品的同时，公司同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。公司根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。若售后回购交易属于融资交易的，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，公司在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

## 20、预计负债：

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 21、股份支付及权益工具：

### (1) 股份支付的种类：

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法：

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据：

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理：

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，公司都应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应的服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），公司应当：

A、将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

B、在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

C、如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，公司应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 22、收入：

### (1) 销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常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，确认销售商品收入的实现。

对于外购房地产开发产品的销售，以办理产权变更登记手续、已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常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，确认销售商品收入的实现。

对于自行开发的房地产开发产品的销售，以完工并验收合格、签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者，公司既没有保留通常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，并符合上述销售产品收入确认的其他条件时确认。

#### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本转入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认：

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

经营租赁收入金额，在能够合理估计合同能完整履行的情况下，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内按照直线法分摊确认；如未能合理估计合同履行情况下，按照实际收取的租金金额确认。

### 23、政府补助：

#### (1) 确认原则

政府补助同时满足下列条件，予以确认：

A、企业能够满足政府补助所附条件；

B、企业能够收到政府补助。

#### (2) 计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### (3) 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 24、递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

#### (2) 递延所得税资产的确认

A、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、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可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C、对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，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。

(3) 递延所得税负债的确认

A、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②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：该项交易不是企业合并；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、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(4) 所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

A、企业合并；

B、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

(5) 递延所得税资产的减值

A、在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

B、在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

25、经营租赁、融资租赁：

(1) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

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以合理确定公司将会行使这种选择权。

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

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 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的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(2) 融资租赁的主要会计处理

A、承租人的会计处理

在租赁期开始日，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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用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。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

B、出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (3) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 26、持有待售资产：

公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售。公司按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售的非流动资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。于资产负债表日，持有待售的非流动资产按其资产类别分别列于各资产项目中。

### 27、主要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

无

#### (2) 会计估计变更

无

### 28、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

无

#### (2) 未来适用法

无

### 29、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

#### (1) 主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象，可能发生资产减值的迹象包括：

- A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；
- G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值；
- H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的，公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

#### (2) 商誉

商誉是指非同一控制下的企业合并下，购买方的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。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

公司在每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，则先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，则就其差额确认减值损失，资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

#### (3) 职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、

奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出

A、以股份为基础的薪酬见附注二、21。

B、辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

C、其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

(四) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物过程中产生的增值额	17%
营业税	应纳税销售收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	1%、7%
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%
教育费附加	应交增值税、营业税额	3%、4%
江海堤防费	应纳税销售收入	见附注三、1之⑤
房产税	应纳税销售收入	12%

注：

①增值税：本公司之子公司福建正和贸易有限公司按应纳增值税销售收入的 17% 计算销项税，抵扣进项税款后的余额缴纳。

②营业税：本公司及子公司广西正和商业管理有限公司、柳州正和物业服务有限公司、天津天誉轩置业有限公司按应交营业收入的 5% 计算缴纳。

③城建税：本公司及子公司广西正和商业管理有限公司、柳州正和物业服务有限公司、天津天誉轩置业有限公司按应交营业税的 7% 缴纳；子公司福建正和贸易有限公司按应交增值税的 1% 缴纳。

④教育费附加：本公司及子公司广西正和商业管理有限公司、柳州正和物业服务有限公司按应交营业税的 4% 缴纳；子公司天津天誉轩置业有限公司按应交营业税的 3% 缴纳；子公司福建正和贸易有限公司按应交增值税的 4% 缴纳。

⑤江海堤防费：本公司及子公司广西正和商业管理有限公司、柳州正和物业服务有限公司应纳税销售收入的 0.1% 缴纳；子公司天津天誉轩置业有限公司按应交营业税的 1% 缴纳。

⑥企业所得税：本公司之子公司广西正和商业管理有限公司、柳州正和物业服务有限公司、福建正和贸易有限公司、天津天誉轩置业有限公司、北京正和东都置业有限公司、柳州华桂纺织品贸易有限公司、北京东樽房地产有限公司均按应纳税所得额的 25% 缴纳。

⑦房产税：本公司按营业收入的 12% 计算缴纳。

2、税收优惠及批文

按照财税[2008]21 号《财政部、国家税务总局关于贯彻落实国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策有关问题的通知》规定，本公司 2010 年度企业所得税执行 22% 优惠税率。

## (五) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 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	从母公司所有者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所有者权益中所享有份额后的余额
广西正和商业管理有限公司	全资子公司	广西柳州	房地产	1,000	商业地产项目的营销策划、设计, 商业地产项目经营管理, 房地产经纪, 房屋租赁, 商品展览服务; 国内贸易; 日用百货、纺织品销售; 设计、制作、代理、发布国内各类广告, 接受市场开办者	1,000		100	100	是			

					的委托进行市场管理。								
福建正和贸易有限公司	全资子公司	福建福州	贸易	3,000	化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、机械设备、电子产品、木制品的批发、代购代销。	3,000		100	100	是			
北京正和东都置业有限公司	全资子公司	北京	房地产开发经营	5,100	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；销售建筑材料、机械设备；投资咨询。	5,100		100	100	是			
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	控股子公司	广西柳州	房地产开发经营	10,000	房地产开发；建筑材料的销售、投资管理服务	7,000		70	70	是			
柳州市精艺建材贸易有限公司	全资子公司	广西柳州	贸易	1,000	日用百货、建筑材料、五金交电、办公用品、文化体育用品、机电产品、家俱销售	1,000		100	100	是			

(2) 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	从母公司所有者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所有者权益中所享有份额后的余额
柳州正和物	全资子公司	广西柳州	物业服务	500	物业服务	507		100	100	是			

业服务有限公司													
天津天誉轩置业有限公司	全资子公司	天津	物业管理	6,223.896	物业管理；以自有资金、资产为其他房地产企业贷款提供担保；房地产咨询服务；投资咨询服务；基础设施建设和运营维护及提供相关服务；国际贸易；化工产品（化学危险品除外）、建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品的批发兼零售（国家有专项专营规定的按规定执行）	5,904.498327		100	100	是			
北京东樽房地产有限	控股子公司	北京	房地产开发经营	2,999	房地产开发、商品房销售、物业管理及投资管理。	1,092.99		90	90	是			

公司													
柳州华桂纺织品贸易有限公司	全资子公司	广西柳州	贸易	1,000	织品日用百货、建筑材料、五金交电、文化体育用品、办公用品、机电产品销售。	923.302204		100	100	是			

## 2、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	99,090,742.1	-909,257.90
柳州市精艺建材贸易有限公司	9,992,742.92	-7,257.08

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	727,333.38	183,028.70
人民币	727,333.38	183,028.70
银行存款:	59,589,281.08	36,027,444.15
人民币	59,589,281.08	36,027,444.15
合计	60,316,614.46	36,210,472.85

注: 期末货币资金中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

## 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	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	4,999,030.25	93.63	249,951.51	93.63	7,020,535.96	57.44	351,026.80	62.53
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	0.00	0		0	4,203,987.29	34.39	210,312.34	37.47
其他不重大应收账款	340,205.47	6.37	17,010.28	6.37	998,962.71	8.17		
合计	5,339,235.72	/	266,961.79	/	12,223,485.96	/	561,339.14	/

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

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
柳州英皇餐饮娱乐有限公司	2,926,506.46	146,325.32	5.00	信用期内
四川利丰汇鑫投资发展有限公司	1,530,000.00	76,500.00	5.00	信用期内
柳州华硕商贸有限公司	542,523.79	27,126.19	5.00	信用期内
合计	4,999,030.25	249,951.51	/	/

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	期末数			期初数		
	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				4,201,725.39	99.95	210,086.15
1 至 2 年	0	0	0.00	2,261.90	0.05	226.19
合计	0	0	0	4,203,987.29	100	210,312.34

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

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 (%)
柳州英皇餐饮娱乐有限公司	承租户	2,926,506.46	1 年以内	54.81
四川利丰汇鑫投资发展有限公司	承租户	1,530,000.00	1 年以内	28.66
柳州华硕商贸有限公司	承租户	542,523.79	1 年以内	10.16
柳州市概念创意餐厅	承租户	171,054.12	1 年以内	3.20
狼聚酒吧	承租户	38,830.70	1 年以内	0.73
合计	/	5,208,915.07	/	97.56

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	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	545,993,695.90	98.79	55,585,684.80	99.41	583,372,981.99	99.58	56,804,699.10	99.7
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	1,103,415.38	0.20	52,064.60	0.09	2,478,570.16	0.42	163,990.64	0.29
其他不重大的其他应收款	5,566,673.03	1.01	278,919.53	0.50	5,231.36		5,231.36	0.01
合计	552,663,784.31	/	55,916,668.93	/	585,856,783.51	/	56,973,921.10	/

(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
北京正和鸿远置业有限公司	474,113,695.90	23,705,684.80	5	项目预计现金流良好
北京市平谷区财政局	40,000,000.00			支付的保证金
海口中敏旅业开发有限公司	31,880,000.00	31,880,000.00	100	1997 年发生, 预计无法收回
合计	545,993,695.90	55,585,684.80	/	/

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	期末数			期初数		
	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				2,250,307.66	90.79	112,515.39
1 至 2 年	1,030,520.38	93.39	16,126.11	155,367.50	6.27	15,536.75
2 至 3 年	2,545.00	0.23	763.50	2,545.00	0.1	763.5
3 年以上	70,350.00	6.38	35,175.00	70,350.00	2.84	35,175.00
合计	1,103,415.38	100	52,064.61	2,478,570.16	100	163,990.64

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

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 (%)
北京正和鸿远置业有限公司	联营公司	474,113,695.90	1 年以内	86.04
北京市平谷区财政局	客户	40,000,000.00	1 年以内	7.26
海口中敏旅业开发有限公司	客户	31,880,000.00	3 年以上	5.79
海口信用联社	贷款银行	774,367.00	1 年以内	0.14
曲琳	客户	592,687.00	1 年以内	0.11
合计	/	547,360,749.90	/	99.34

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	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	252,076,874.25	100.00	10,653,484.08	100.00
合计	252,076,874.25	100.00	10,653,484.08	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

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
柳州东城投资开发有限公司	项目合作方	115,000,000.00	支付的征地款	1 年以内
柳州市建科建筑工程有限公司	项目合作方	95,500,000.00	建筑工程款	1 年以内
北京华夏正合投资有限公司	项目合作方	10,000,000.00	项目预付款	1 年以内
柳州市同景贸易有限公司	客户	10,000,000.00	贸易购货款	1 年以内
福州万嘉贸易有限公司	客户	7,800,000.00	贸易购货款	1 年以内
合计	/	238,300,000.00	/	/

- (3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况  
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 5、存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	87,954,003.78		87,954,003.78	87,954,003.78		87,954,003.78
开发成本	162,082,697.32		162,082,697.32	24,574,588.06		24,574,588.06
合计	250,036,701.10		250,036,701.10	112,528,591.84		112,528,591.84

## 6、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：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
一、合营企业												
二、联营企业												
北京正和鸿远置业有限责任公司	有限责任公司	北京	赵娜	房地产经营	10,000,000	49.00	49.00	515,188,435.83	514,858,996.89	329,438.94		-1,844,282.26

## 7、长期股权投资：

## (1) 长期股权投资情况

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	4,900,000.00	1,065,123.39	903,698.31	161,425.08		49	49

8、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计				
1. 房屋、建筑物				
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	1,706,051,889.51			1,706,051,889.51
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	1,632,367,399.25						1,632,367,399.25
(1) 房屋、建筑物	1,632,367,399.25						1,632,367,399.25

(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	73,684,490.26						73,684,490.26
(1) 房屋、建筑物	73,684,490.26						73,684,490.26
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	1,706,051,889.51						1,706,051,889.51
(1) 房屋、建筑物	1,706,051,889.51						1,706,051,889.51
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

## 9、固定资产：

## (1) 固定资产情况

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：	10,696,862.33	3,391,084.76		14,087,947.09
其中：房屋及建筑物				0.00
机器设备				0.00
运输工具	9,216,433.65	3,346,726.76		12,563,160.41
电子设备	534,609.05	34,138.00		568,747.05
办公设备、器具及家具	945,819.63	10,220.00		956,039.63
二、累计折旧合计：	2,146,474.46	1,265,117.81		3,411,592.27
其中：房屋及建筑物				0.00
机器设备				0.00
运输工具	1,527,140.31	1,260,682.01		2,787,822.32

电子设备	181,845.93	3,413.80		185,259.73
办公设备、器具及家具	437,488.22	1,022.00		438,510.22
三、固定资产账面净值合计	8,550,387.87	2,125,966.95		10,676,354.82
其中：房屋及建筑物				0.00
机器设备				0.00
运输工具	7,689,293.34	2,086,044.75		9,775,338.09
电子设备	352,763.12	30,724.20		383,487.32
办公设备、器具及家具	508,331.41	9,198.00		517,529.41
四、减值准备合计				0.00
其中：房屋及建筑物				0.00
机器设备				0.00
运输工具				0.00
电子设备				0.00
办公设备、器具及家具				0.00
五、固定资产账面价值合计	8,550,387.87	2,125,966.95		10,676,354.82
其中：房屋及建筑物				0.00
机器设备				0.00
运输工具	7,689,293.34	2,086,044.75		9,775,338.09
电子设备	352,763.12	30,724.20		383,487.32
办公设备、器具及家具	508,331.41	9,198.00		517,529.41

本期折旧额：1,265,117.81 元。

- (1) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司固定资产不存在抵押、质押等担保事项，也无闲置固定资产。
- (2) 期末比期初增长 32%，主要由于本年新增运输设备所致。
- (3) 本期无已经达到可使用状态并办理竣工决算未结转固定资产的工程项目

#### 10、无形资产：

##### (1) 无形资产情况

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	71,250.00	47,500.00		118,750.00
二、累计摊销合计	8,656.10	4,645.76		13,301.86
三、无形资产账面净值合计	62,593.90	42,854.24		105,448.14
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	62,593.90	42,854.24		105,448.14

本期摊销额：4,645.76 元。

注：截止 2010 年 6 月 30 日，公司无形资产不存在抵押、质押等担保事项。

11、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
办公室装修费	436,533.38		63,199.98		373,333.40
财务顾问费	6,250,000.00	20,190,000.00	3,899,166.67		22,540,833.33
合计	6,686,533.38	20,190,000.00	3,962,366.65		22,914,166.73

12、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(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	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	6,877,250.89	6,877,250.89
未弥补亏损	3,875,177.90	3,897,596.73
权益法下长期股权投资损失	843,672.85	843,672.85
小计	11,596,101.64	11,618,520.47
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值高于帐面价值	67,991,371.17	67,991,371.17
小计	67,991,371.17	67,991,371.17

13、资产减值准备明细：

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
			转回	转销	
一、坏账准备	57,535,260.24		1,351,629.52		56,183,630.72
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					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					0.00
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					
十四、其他					
合计	57,535,260.24		1,351,629.52		56,183,630.72

## 14、短期借款：

## (1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	78,000,000.00	93,000,000.00
合计	78,000,000.00	93,000,000.00

注：①上述借款不存在逾期未偿还的情形。

②期末比期初减少 16.13%，主要由于本期已还借款所致。

## 15、应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	32,123,456.23	1,925,477.79
合计	32,123,456.23	1,925,477.79

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况  
本报告期应付账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的款项。

## 16、预收账款：

## (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	5,156,726.32	2,345,988.59
合计	5,156,726.32	2,345,988.59

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况  
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## 17、应付职工薪酬

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、工资、奖金、津贴和补贴	318,455.73	5,521,153.87	5,479,394.53	360,215.07
二、职工福利费		206,952.16	206,298.84	653.32
三、社会保险费		664,366.20	647,947.70	16,418.50
其中：1. 医疗保险费		165,888.80	163,459.34	2,429.46
2. 基本养老保险费		453,831.70	441,181.78	12,649.92
3. 失业保险费		25,105.46	23,807.38	1,298.08
4. 工伤生育保险费		19,540.24	19,499.20	41.04

四、住房公积金		60,890.00	60,890.00	
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	110,101.37	2,465.29	1,336.25	111,230.41
合计	428,557.10	6,455,827.52	6,395,867.32	488,517.30

## 18、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	21,710.58	525,955.99
营业税	1,109,234.52	933,315.40
企业所得税	565,327.20	11,102,486.26
个人所得税	79,576.76	99,324.44
城市维护建设税	77,646.43	92,886.89
印花税	52,500.01	57,852.06
教育费附加	33,137.79	58,370.80
防洪费	21,367.85	25,487.64
地方教育费附加	9,518.41	
城镇土地使用税		53,947.50
房产税	2,235,207.46	2,180,244.32
合计	4,205,227.01	15,129,871.30

## 19、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,810,019.69	739,383.33
短期借款应付利息	156,150.00	458,333.33
合计	1,966,169.69	1,197,716.66

## 20、其他应付款：

(1) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
广西正和实业集团有限公司	203,945.70	
合计	203,945.70	

## 21、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	200,000,000.00	40,000,000.00
合计	200,000,000.00	40,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	200,000,000.00	40,000,000.00
合计	200,000,000.00	40,000,000.00

## 2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
吉林省信托投资有限责任公司	2009 年 3 月 27 日	2011 年 3 月 18 日	人民币	12	200,000,000.00	
中国建设银行海南省分行	2008 年 3 月 20 日	2011 年 3 月 19 日	人民币	5.94		40,000,000.00
合计	/	/	/	/	200,000,000.00	40,000,000.00

## 22、长期借款：

## (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	0	200,000,000.00
抵押借款	531,968,812.03	100,000,000.00
保证借款	0	150,000,000.00
合计	531,968,812.03	450,000,000.00

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
海口市城郊农村信用合作联社	2010 年 4 月 26 日	2013 年 4 月 26 日	人民币	5.94	250,000,000.00	0
东亚银行深圳分行	2010 年 2 月 10 日	2020 年 2 月 9 日	人民币	5.94	161,968,812.03	0
中国建设银行海南省分行	2009 年 3 月 21 日	2014 年 3 月 20 日	人民币	6.34	80,000,000.00	80,000,000.00
柳州市区农村信用联合社	2010 年 2 月 10 日	2013 年 2 月 9 日	人民币	5.94	30,000,000.00	0
中国建设银行海南省分行	2008 年 3 月 20 日	2011 年 3 月 19 日	人民币	5.94	10,000,000.00	20,000,000.00
合计	/	/	/	/	531,968,812.03	100,000,000.00

## 23、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	
股份总数	938,551,974.00						938,551,974.00

## 24、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	667,863,215.03			667,863,215.03
其他资本公积	52,067,488.56			52,067,488.56
合计	719,930,703.59			719,930,703.59

## 25、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	60,771,632.04	/
调整后 年初未分配利润	60,771,632.04	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	7,550,535.69	/
期末未分配利润	68,322,167.73	/

## 26、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	240,333,998.16	45,667,079.68
营业成本	195,335,401.55	6,015,949.36

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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
房产租金收入	45,312,980.94	3,207,552.79	40,735,869.55	1,696,703.46
物业管理服务费收入	4,059,326.06	2,510,915.77	3,784,509.86	2,450,650.77
贸易收入	190,961,691.16	189,616,932.99	899,755.38	892,707.69
其他收入			246,944.89	975,887.44
合计	240,333,998.16	195,335,401.55	45,667,079.68	6,015,949.36

## (3) 主营业务（分产品）

## (4) 主营业务（分地区）

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
华南地区	46,842,161.51	5,718,468.56	44,767,324.30	5,123,241.67
华东地区	190,961,691.16	189,616,932.99	899,755.38	892,707.69
华北区	2,530,145.49			
合计	240,333,998.16	195,335,401.55	45,667,079.68	6,015,949.36

## (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（%）
上海回海贸易有限公司	82,622,706.50	33.92
上海普锐奇国贸有限公司	22,948,586.10	9.43

福州开发区榕盛贸易有限公司	16,465,203.78	6.76
柳州市千盛商贸有限公司	11,162,367.60	4.58
上海谛杰物资经营有限公司	8,454,543.75	3.47
合计	141,653,407.73	58.16

## 27、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	2,573,566.62	2,340,081.97	应纳税销售收入
城市维护建设税	182,218.65	163,805.73	应交增值税、营业税额
教育费附加	83,414.02	70,202.45	
防洪护堤费	47,307.73	40,412.21	
印花税	53,770.74		
房产税	5,279,530.65	4,888,304.34	
地方教育费附加	26,539.67	23,400.82	
合计	8,246,348.08	7,526,207.52	/

## 28、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-903,698.31	
处置长期股权投资产生的投资收益		75,339,463.60
合计	-903,698.31	75,339,463.60

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京正和鸿远置业有限责任公司	-903,698.31		2009年6月30日后不控股所致
合计	-903,698.31		/

## 29、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,351,629.52	698,498.20
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		
合计	-1,351,629.52	698,498.20

## 30、营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
罚款、赔款收入	17,747.76	19,517.53
其他		17,872.60
合计	17,747.76	37,390.13

## 31、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	7,000.00	10,000.00
罚款支出	158.83	3,981.22
滞纳金支出	1,457.72	55,400.04
其他	3,887.40	
合计	12,503.95	69,381.26

## 32、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	573,321.33	13,961,989.15
递延所得税调整	26,142.78	
合计	599,464.11	13,961,989.15

## 33、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
收取往来款项	128,462,854.70
维修基金/水电费/管道煤气初装款等	660,115.80
代收租金	140,559.40
其他	179,249.20
合计	129,442,779.10

## (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
支付往来款项	19,945,605.34
期间费用	12,282,097.39
代付水电费等	465,867.15
合计	32,693,569.88

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收取的正和鸿远利息	40,363,181.44
合计	40,363,181.44

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
财务顾问费	20,190,000.00
合计	20,190,000.00

## 34、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	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	7,262,125.71	68,691,584.71
加：资产减值准备	-1,351,629.52	698,498.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,236,673.43	303,477.14
无形资产摊销	4,645.76	2,479.12
长期待摊费用摊销	3,962,366.65	1,313,199.98
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）		-75,295,563.56
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）	15,816,092.71	16,591,646.72
投资损失（收益以“-”号填列）	903,698.31	
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）	-137,508,109.26	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-175,928,159.06	-264,006,454.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	73,537,693.36	-19,420,956.29
其他	52,526.53	7,831,976.84
经营活动产生的现金流量净额	-212,012,075.38	-263,290,111.42
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	60,316,614.46	67,260,869.79
减：现金的期初余额	36,210,472.85	6,666,331.96
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	24,106,141.61	60,594,537.83

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
<b>一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：</b>		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		

3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		109,837,892.30
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	60,316,614.46	36,210,472.85
其中：库存现金	727,333.38	183,028.70
可随时用于支付的银行存款	59,589,281.08	36,027,444.15
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、期末现金及现金等价物余额	60,316,614.46	36,210,472.85

## (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：美元

母公司名称	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
广西正和实业集团有限公司	外商独资	广西柳州	游祖雄	以普通住宅为主的房地产开发建设经营；自有房产租赁	4,380	77.89	77.89	陈隆基	74206969-9

## 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	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
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	有限责任公司	广西柳州	梅伟	房地产开发	10,000	70	70	69985079-6

天津天誉轩置业有限公司	有限责任公司	天津	叶耀华	物业管理	6,223.896	100	100	66611267-4
北京正和东都置业有限公司	有限责任公司	北京	林端	房地产开发	5,100	100	100	68690616-4
福建正和贸易有限公司	有限责任公司	福建福州	林端	贸易	3,000	100	100	67402713-8
北京东樽房地产有限公司	有限责任公司	北京	吴风	房地产开发	2,999	90	90	75416825-6
广西正和商业管理有限公司	有限责任公司	广西柳州	陈学云	商业管理	1,000	100	100	66971535-8
柳州华桂纺织品贸易有限公司	有限责任公司	广西柳州	何博	贸易	1,000	100	100	68775256-6
柳州市精艺建材贸易有限公司	有限责任公司	广西柳州	陈魁	贸易	1,000	100	100	55228333-6
柳州正和物业服务有限责任公司	有限责任公司	广西柳州	陈学云	物业服务	500	100	100	77597453-X

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位: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(%)	组织机构代码
<b>二、联营企业</b>								
北京正和鸿远置业有限责任公司	有限责任公司	北京	赵娜	房地产经营	10,000,000	49.00	49.00	67506945-2

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	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
二、联营企业					
北京正和鸿远置业有限责任公司	515,188,435.83	514,858,996.89	329,438.94		-1,844,282.26

## 4、关联交易情况

## (1) 关联托管情况

公司受托管理情况表:

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	合同约定的年度托管金额	托管期限
广西正和实业集团有限公司	海南正和实业集团股份有限公司	谷埠街国际商城 32,336.47 平方米商业物业	208,505,558.56	2007 年 9 月 19 日

注:依据《海南华侨投资股份有限公司重大资产购买协议》以及 2007 年 4 月 20 日广西正和就有关“谷埠街国际商城”项目中未注入上市公司的其余商业房产(以下简称『托管资产』)的委托经营管理、所有权保留等相关事宜向公司出具的《承诺函》,公司与广西正和于 2007 年 10 月 31 日签订了《资产托管协议》。根据该协议:

①广西正和将建筑面积 32,336.47 平方米的托管资产交公司经营管理。上期广西正和将建筑面积 40,975.87 平方米的托管资产交公司经营管理,本期出售其中的 8,639.40 平方米。截止 2009 年 12 月 31 日,托管资产建筑面积为 32,336.47 平方米。

②经营管理期限:2007 年 9 月 19 日至 2009 年 6 月 30 日;以及 2009 年 7 月 1 日后,如广西正和为公司的控股股东的期间。

③经营管理费:2007 年 9 月 19 日至 2009 年 6 月 30 日期间,因经营管理托管资产而产生的全部收益归公司所有,相关的税收和费用亦由公司承担。2009 年 7 月 1 日后,在广西正和仍为公司的控股股东期间,托管资产的经营管理费,按市场公允价格确定。

④销售管理费:委托经营管理期内,广西正和出售或部分出售托管资产,均应按销售总价款的 3%,向公司支付销售管理费。

⑤优先购买权:在 2009 年 6 月 30 日前,公司保留对托管资产的购买权,即非经公司同意广西正和不得出售或部分出售托管资产,且公司有权随时按照具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告中拟购买资产评估值的 80%为购买价格购买或部分购买托管资产;在 2009 年 6 月 30 日后,在广西正和仍为公司的控股股东期间,在同等条件下,公司对于托管资产享有优先购买权。

## (2) 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	担保期限	是否履行完毕
广西正和实业集团有限公司	海南正和实业集团股份有限公司	200,000,000.00	2009 年 3 月 18 日~ 2011 年 3 月 17 日	否

注:2009 年 3 月 18 日公司与吉林省信托投资有限责任公司签订合同编号为 JLXT2009A001《借款合同》,借款金额 200,000,000.00 元,期限为二年,本次借款由公司大股东广西正和实业集团有限公司以其持有的本公司 130,000,000.00 股限售流通股股权质押担保。

## (3) 关联方资金拆借

单位:元 币种:人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
北京正和鸿远置业有限责任公司	474,113,695.90			项目资金投入

## 关联方资金拆借情况

公司向参股子公司北京正和鸿远置业有限责任公司拆出原东单项目投入资金，截止 2010 年 6 月 30 日，公司拆借给北京正和鸿远置业有限责任公司的资金金额为 474,113,695.90 元，应收利息为 25,987,141.04 元，实际收到利息为 40,363,181.44 元（其中包括上年末应收未收利息 14,376,040.4 元）

## 5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
应收账款	广西正和实业集团有限公司			998,962.71	49,948.14
其他应收款	北京正和鸿远置业有限责任公司	474,113,695.90	23,705,684.80	488,493,981.99	24,424,699.10

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
其他应付款	广西正和实业集团有限公司	203,945.70			

(八) 股份支付：

无

(九) 或有事项：

1、其他或有负债及其财务影响：

1) 公司以柳州市谷埠街国际商城 18,305.35 平方米商业房地产作为抵押物，2008 年 3 月 20 日向中国建设银行海南省分行申请人民币借款 8,000 万元；至 2010 年 6 月 30 日借款余额 1,000 万元，抵押物为柳州市谷埠街国际商城 3,538.45 平方米商业房地产。

2) 公司以柳州市谷埠街国际商城 16,272.36 平方米商业房地产作为抵押物，2009 年 3 月 16 日向中国建设银行海南省分行申请人民币借款 8,000 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 8,000 万元。

3) 公司以柳州市谷埠街国际商城 48,977.98 平方米商业房地产作为抵押物，2010 年 2 月 10 日向东亚银行深圳分行申请人民币借款 16,600 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 16,196.88 万元。

4) 公司以柳州市谷埠街国际商城 47,660.12 平方米商业房地产作为抵押物，2010 年 4 月向海口市城郊农村信用合作联社借款人民币 25,000 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 25,000 万元。

5) 公司以柳州市谷埠街国际商城 3,698.85 平方米商业房地产作为抵押物，2009 年 9 月子公司福建正和贸易有限公司向中国建设银行福州城北支行借款人民币 1,800 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 1,800 万元。

6) 公司以柳州市谷埠街国际商城 5,159.13 平方米商业房地产作为抵押物，2010 年 1 月子公司广西正和商业管理有限公司向柳州市商业银行借款人民币 3,000 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 3,000 万元。

7) 公司以柳州市谷埠街国际商城 4,003.36 平方米商业房地产作为抵押物，2010 年 2 月子公司柳州华桂纺织品贸易有限公司向柳州市区农村信用联合社借款人民币 3,000 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 3,000 万元。

8) 公司以柳州市谷埠街国际商城 3,808.03 平方米商业房地产作为抵押物，2010 年 5 月子公司柳

州市精艺建材贸易有限公司向柳州市商业银行借款人民币 3,000 万元，至 2010 年 6 月 30 日借款余额 3,000 万元。

(十) 承诺事项:

1、重大承诺事项

截至 2010 年 6 月 30 日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

2、前期承诺履行情况

母公司广西正和对于重组的业绩承诺:

根据广西正和于 2007 年 4 月 15 日出具的《承诺函》以及于 2007 年 8 月 9 日出具的《关于海南华侨投资股份有限公司经营业绩的承诺函》:(1)如本次重大资产重组事项在 2007 年内实施完毕,广西正和应保证本公司 2007 年下半年的半年度净资产收益率不低于 3.5%,2008 年和 2009 年的净资产年收益率分别不低于 8%和 9%;如本次重大资产重组事项在 2008 年内实施完毕,广西正和应保证本公司 2008 年、2009 年和 2010 年的净资产年收益率分别不低于 8%、9%和 10%。(2)如届时本公司未能实现上述净资产收益率水平,广西正和应在本公司公告该年年度报告后两个月内以现金补足差额部分,并向本公司股权分置改革方案实施之股权登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股追送 1 股,追送股份数量合计 754.96 万股,追送仅限 1 次。(3)广西正和应在本次重大资产重组事项实施完毕后 10 个工作日内,将其持有的本公司 754.96 万股股份交中国证券登记结算有限责任公司上海分公司冻结临时保管,保管期限至 2010 年 12 月 31 日。在此期间,广西正和不得在该等股权上设置质押等担保物权,同时,广西正和也不能转让或变相转让该等股份。公司 2009 年净资产收益率为 9.68%,已实现了业绩承诺。

(十一) 资产负债表日后事项:

1、其他资产负债表日后事项说明

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司于 2010 年 5 月 20 日召开的 2009 年年度股东大会决议,公司 2009 年度资本公积金转增股本方案为:以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 938,551,974 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股,共计资本公积金转增股本 281565592 股,转增后公司总股本为 1,220,117,566 股。

公司 2009 年度资本公积金转增股本已于 2010 年 7 月 21 日实施完毕。

(二) 对外投资

公司于 2010 年 4 月 9 日与北京华夏正合投资有限公司签署《股权转让协议》,此协议内容:公司受让北京华夏正合投资有限公司所持有的 60%股权;股权收购价格为人民币 7,200 万元。

我公司于 2010 年 4 月 16 日根据《股权转让协议》完成了工商变更手续,并于 2010 年 7 月 9 日支付股权转让款人民币 3,000 万元;我公司累计支付款项人民币 4,000 万元,尚余 3,200 万元未支付。

(三) 重大合同

我公司于 2010 年 8 月 16 日与昆明市西山区人民政府签署《西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理合作协议》。该项目位于昆明市西山区马街街道办事处,东至杜家村、大渔二、三组、大、小石咀村民小组;南至大、小石咀村民小组、马街办事处经贸委、普坪二组、大渔一组;西至西山林场;北至董家村、沥青厂、杜家村;总用地面积 2374 亩,净用地面积 1957.55 亩;建设期限为两年;上述合作协议金额为人民币 1,905,425,000 元。

(四) 发生新的对外担保、借款情况

2010 年 7 月 6 日公司子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司与中铁信托有限责任公司签订编号为中铁 2010 年单信贷字第 13 号《项目借款合同》,借款金额人民币 10,000 万元,期限 18 个月,本次借款由公司以其持有的谷埠街国际商城 14,766.90 平方米商铺抵押担保。

(十二) 其他重要事项:

1、其他

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款:

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	3,469,030.25	91.07	173,451.52	91.07	9,412,074.00	83.85	470,603.70	83.84
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	340,205.47	8.93	17,010.27	8.93	1,812,446.98	16.15	90,735.44	16.16
其他不重大应收账款	0.00	0	0.00	0				
合计	3,809,235.72	/	190,461.79	/	11,224,520.98	/	561,339.14	/

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
柳州英皇餐饮娱乐有限公司	2,926,506.46	146,325.32	5.00	信用期内
柳州华硕商贸有限公司	542,523.79	27,126.19	5.00	信用期内
合计	3,469,030.25	173,451.51	/	/

## 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	期末数			期初数		
	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	340,205.47	100.00	8.93	1,810,185.08	99.88	90,509.25
1 至 2 年				2,261.90	0.12	226.19
合计	340,205.47	100.00	8.93	1,812,446.98	100	90,735.44

## (3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (4) 应收账款金额前五名单位情况

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 (%)
柳州英皇餐饮娱乐有限公司	承租户	2,926,506.46	1 年以内	76.83
柳州华硕商贸有限公司	承租户	542,523.79	1 年以内	14.24
柳州市概念创意餐厅	承租户	171,054.12	1 年以内	4.49
杨仔皮具	承租户	38,830.70	1 年以内	1.02
柳州市魅力东方娱乐有限公司	承租户	35,657.10	1 年以内	0.93
合计	/	3,714,572.17	/	97.51

## 2、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	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	616,728,397.47	98.84	55,585,684.80	99.35	562,121,656.84	99.91	56,804,699.10	99.94
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	45,650.00	0.01	5,965.00	0.01	525,687.00	0.09	34,566.85	0.06
其他不重大的其他应收款	7,186,754.47	1.15	359,337.71	0.64	141.50	0	141.50	0
合计	623,960,801.94	/	55,950,987.51	/	562,647,485.34	/	56,839,407.45	/

## (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
海口中敏旅业开发有限公司	31,880,000.00	31,880,000.00	100	1997 年发生, 预计无法收回
北京正和鸿远置业有限责任公司	474,113,695.90	23,705,684.80	5	项目预计现金流良好
北京东樽房地产有限公司	37,247,674.85			合并范围内子公司
广西正和商业管理有限公司	7,987,026.72			代收租金款
柳州正和桦桂房地产有限公司	65,500,000.00			合并范围内子公司
合计	616,728,397.47	55,585,684.80	/	/

## 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	期末数			期初数		
	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				380,037.00	72.29	19,001.85
1 至 2 年	40,000.00	87.62	4,000.00	142,000.00	27.01	14,200.00
2 至 3 年	4,300.00	9.42	1,290.00	2,300.00	0.44	690.00
3 年以上	1,350.00	2.96	675.00	1,350.00	0.26	675.00
合计	45,650.00	100.00	5,965.00	525,687.00	100.00	34,566.85

## (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	联营公司	474,113,695.90	1 年以内	76.88
柳州正和桦桂房地产有限公司	子公司	65,500,000.00	1 年以内	10.62
北京东樽房地产	子公司	37,247,674.85	1 年以内	6.04

有限公司				
海口中敏旅业开发有限公司	客户	31,880,000.00	3年以上	5.16
广西正和商业管理有限公司	子公司	7,987,026.72	1年以内	1.30
合计	/	616,728,397.47	/	100.00

## (5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	联营公司	474,113,695.90	75.98
柳州正和桦桂房地产有限公司	子公司	65,500,000.00	10.50
北京东樽房地产有限公司	子公司	37,247,674.85	5.97
广西正和商业管理有限公司	子公司	7,987,026.72	1.28
合计	/	584,848,397.47	93.73

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
广西正和商业管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
柳州正和物业服务有限公司	3,071,752.41	3,071,752.41	2,000,000.00	5,071,752.41			100.00	100.00
福建正和贸易有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	20,000,000.00	30,000,000.00			100.00	100.00
北京东樽房地产有限公司	10,929,924.70	10,929,924.70		10,929,924.70			90.00	90.00
天津天誉轩置业有限公司	59,044,983.27	59,044,983.27		59,044,983.27			100.00	100.00
北京正和东都置业有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00			100.00	100.00
柳州正和桦桂房地产有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00			70.00	70.00
柳州精艺建材有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00			100.00	100.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
北京正和鸿远置业有限公司	4,900,000.00	1,065,123.39	-903,698.31	161,425.08				49.00	49.00

注：

①被投资单位无由于所在国家或地区及其他方面的影响，其向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

②期末无未确认的投资损失金额。

#### 4、营业收入和营业成本：

##### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	41,983,412.25	40,735,869.55
营业成本	2,099,170.63	2,036,793.48

##### (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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
房产租金收入	41,983,412.25	2,099,170.63	40,735,869.55	2,036,793.48
合计	41,983,412.25	2,099,170.63	40,735,869.55	2,036,793.48

##### (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	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
合计	41,983,412.25	2,099,170.63	40,735,869.55	2,036,793.48

##### (4) 主营业务（分地区）

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
华南地区	41,983,412.25	2,099,170.63	40,735,869.55	2,036,793.48
合计	41,983,412.25	2,099,170.63	40,735,869.55	2,036,793.48

##### (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	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
柳州市千盛商贸有限公司	11,162,367.6	26.59
柳州华硕商贸有限公司	7,101,741.72	16.92
柳州市南城百货有限公司	6,346,993.58	15.12
柳州华际建材贸易有限公司	4,152,960.6	9.89
柳州市概念创意餐厅	3,815,625.9	9.09
合计	32,579,689.40	77.61

#### 5、投资收益：

##### (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-903,698.31	-3,301,483.62
处置长期股权投资产生的投资收益		78,400,000.00
合计	-903,698.31	75,098,516.38

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京正和鸿远置业有限责任公司	-903,698.31	-3,301,483.62	该子公司未盈利
合计	-903,698.31	-3,301,483.62	/

## 6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	6,129,939.98	68,005,102.03
加：资产减值准备	-1,259,297.29	715,645.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	897,080.19	218,183.31
无形资产摊销	4,645.76	2,479.12
长期待摊费用摊销	3,926,366.65	1,277,199.98
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）		-75,098,516.38
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）	15,527,905.57	16,604,146.67
投资损失（收益以“-”号填列）	903,698.31	
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）	-71,291,662.45	-145,051,804.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	39,155,749.50	-92,370,742.18
其他		7,831,976.84
经营活动产生的现金流量净额	-6,005,573.78	-217,866,329.13
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	23,648,080.46	57,421,702.34
减：现金的期初余额	13,220,851.73	1,897,286.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,427,228.73	55,524,415.87

## (十四) 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
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,987,141.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,243.81
所得税影响额	-5,718,324.67
合计	20,274,060.18

## 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	0.4373	0.008	0.008
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.43	-0.0136	-0.02617

## 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	期末数	期初数	与上期增减变动 (%)	原因
货币资金	60,316,614.46	36,210,472.85	66.57	本期筹资活动及投资活动现金流入。
应收账款	5,072,273.93	11,662,146.82	-56.51	租金正常收回。
预付款项	252,076,974.25	10,653,484.08	2266.14	主要系子公司柳州正和桦桂房地产有限公司支付的土地出让金及建设工程款
存货	250,036,701.10	112,528,591.84	122.20	本期子公司柳州正和桦桂房地产有限公司和北京东樽房地产开发公司对地产项目新增投资所致。
固定资产	10,676,354.82	8,550,387.87	24.86	本期购置运输工具。
无形资产	105,448.14	62,593.90	68.46	本期购置应用软件。
长期待摊费用	22,914,166.73	6,686,533.38	242.69	本期新增财务顾问费。
短期借款	78,000,000.00	93,000,000.00	-16.13	本期还款所致
应付帐款	32,123,456.23	1,925,477.79	1568.33	本期贸易采购增加所致
预收账款	5,156,726.32	2,345,988.59	119.81	本期预收货款增加。
应交税费	4205227.01	15,129,871.30	-72.21	本期缴纳上期未支付的企业所得税
应付利息	1,966,169.69	1,197,716.66	64.16	本期长期借款增加。
其他应付款	135,877,470.74	41,238,535.07	315.87	主要系本期新增往来款所致
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	40,000,000.00	400	吉林信托贷款 2011 年 3 月到期
营业收入	240,333,998.16	45,667,079.68	426.27	子公司福建正和贸易有限公司业务正常开展。
营业成本	195,335,401.55	6,015,949.36	3146.96	子公司福建正和贸易有限公司业务正常开展。
管理费用	13,527,741.02	7,528,997.83	79.67	公司业务增长，费用相应增加。
资产减值损失	-1,351,629.52	698,498.20	-294	往来款减少所致。
投资收益	-903,698.31	75,339,463.60	-101.20	上期转让股权收益，本期无此收入

#### 八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的 2010 年中期报告原件；
- 2、载有公司负责人、主管会计工作负责人、主管会计签名并盖章的财务会计报表文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- 4、公司在董事会秘书处置备上述文件的原件供投资者查阅。

董事长：林端  
海南正和实业集团股份有限公司  
2010 年 8 月 27 日