

**海南正和实业集团股份有限公司**

**600759**

**2010 年年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介.....	17
八、 董事会报告 .....	18
九、 监事会报告 .....	28
十、 重要事项 .....	29
十一、 财务会计报告 .....	38
十二、 备查文件目录 .....	119

**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) 福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(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	证券事务代表
姓名	黄勇	张乐
联系地址	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层
电话	0898-66787367 0898-66590595	0898-66787367 0898-66590595
传真	0898-66757661	0898-66757661
电子信箱	<a href="mailto:zhgf@600759.com">zhgf@600759.com</a>	zhgf@600759.com

## (三) 基本情况简介

注册地址	海南省海口市西沙路 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	《中国证券报》《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1984 年 8 月 8 日	
公司首次注册登记地点	海南省海口市南航路 28 号	
末次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 4 月 23 日
	公司变更注册登记地点	2007 年 12 月 18 日注册地点变为:海南省 海口市西沙路 28 号
	企业法人营业执照注册号	460000000129299
	税务登记号码	460100201270656
	组织机构代码	20127065-6
公司聘请的会计师事务所名称	福建华兴会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼	

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	265,517,918.89
利润总额	265,988,770.25
归属于上市公司股东的净利润	183,563,337.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	70,947,175.47
经营活动产生的现金流量净额	-127,999,462.78

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	23,629.03	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,067,782.25	正和鸿远项目资金利息收入
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,802,479.86	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	80,121,119.37	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	447,222.33	
所得税影响额	-31,847,310.50	
少数股东权益影响额（税后）	1,240.00	
合计	112,616,162.34	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	902,001,635.62	243,484,868.80	270.45	89,688,333.11
利润总额	265,988,770.25	191,047,535.93	39.23	161,645,922.90
归属于上市公司股东的净利润	183,563,337.81	158,734,476.48	15.64	129,751,136.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,947,175.47	-18,632,644.38	不适用	27,582,432.20
经营活动产生的现金流量净额	-127,999,462.78	-182,553,396.87	不适用	-72,634,088.38
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	3,508,516,413.39	2,433,972,606.52	44.15	1,905,836,514.88
所有者权益（或股东权益）	1,902,817,647.44	1,719,254,309.63	10.68	1,536,166,418.08

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.1504	0.1691	-11.05	0.1382
稀释每股收益（元 / 股）	0.1504	0.1691	-11.05	0.1382
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.0581	-0.0199	不适用	0.029
加权平均净资产收益率（%）	10.14	9.68	增加 0.46 个百分点	8.82

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.92	-1.14	不适用	1.87
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.0967	-0.19	不适用	-0.0774
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.56	1.83	-14.75	1.64

## (四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
柳州市谷埠街国际商城	1,599,848,551.52	1,675,217,885.42	75,369,333.90	75,369,333.90
北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼	106,203,337.99	110,955,123.46	4,751,785.47	4,751,785.47
合计	1,706,051,889.51	1,786,173,008.88	80,121,119.37	80,121,119.37

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 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	734,402,805	78.25			220,260,842	-940,754,167	-720,493,325	13,909,480	1.14
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	734,402,805	78.25			220,260,842	-940,754,167	-720,493,325	13,909,480	1.14
其中: 境内非国有法人持股	734,402,805	78.25			220,260,842	-940,754,167	-720,493,325	13,909,480	1.14
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、无限售条件流通股份	204,149,169	21.75			61,304,729	940,754,167	1,002,058,896	1,206,208,065	98.86
1、人民币普通股	204,149,169	21.75			61,304,729	940,754,167	1,002,058,896	1,206,208,065	98.86
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			281,565,571	0	281,565,571	1,220,117,545	100

## 股份变动的批准情况

1、2010 年 5 月 19 日李金钟持有正和股份有限售条件的流通股上市流通,上市数量为 200,000 股。

2、2010 年 11 月 5 日广西正和实业集团有限公司持有正和股份有限售条件的流通股上市流通,上市数量为 940,554,167 股。

## 股份变动的过户情况

1、持有本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,将原持有本公司有限售条件流通股 200,000 股过户给"李金钟"。

## 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内,公司在实施了 2009 年度资本公积金转增股本方案后,总股本由 938,551,974 股增加至 1,220,117,545 股,2010 年净利润为 183,563,337.81 元基本每股收益由 0.1691 元变为 0.1504 元,截止到 2010 年 12 月 31 日所有者权益为 1,902,817,647.44 元,归属于上市公司股东每股净资产由 1.8318 元变为 1.5595 元。

## 2、限售股份变动情况

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
李金钟	200,000	260,000	0	0	股权分置改革承诺	2010 年 5 月 19 日
广西正和实业集团有限公司	950,368,647	940,554,167	0	9,814,480	股权分置改革承诺	2010 年 11 月 5 日
合计	950,568,647	940,814,167	0	9,814,480	/	/

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

单位:股 币种:人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2007 年 11 月 5 日	1.92	730,000,000	2007 年 11 月 19 日		

2007 年 9 月 19 日,中国证券监督管理委员会以证监公司字(2007)157 号《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重大资产收购暨定向发行新股的通知》核准了向广西正和定向增发 7.3 亿股的重大资产重组方案,以证监公司字(2007)158 号《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》豁免了广西正和实业集团有限公司要约的收购义务。2007 年 11 月

19 日公司股票复牌上市交易。

## 2、 公司股份总数及结构的变动情况

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 年年度资本公积金转增股本将以 2009 年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。

## 3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 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				56,108 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	75.92	926,368,647	-20,000,000	9,814,480	质押冻结 867,100,000 9,814,480
香港亚太奔德有限公司	境外法人	1.35	16,473,600	0	0	无
中国科技证券有限责任公司	境内非国有法人	0.43	5,233,967	-15,358,033	0	无
建投中信资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.43	5,200,000	5,200,000	0	无
航天信托投资有限公司	境内非国有法人	0.32	3,900,000	0	3,900,000	无
陈宝华	境内自	0.30	3,670,070	1,070,070	0	无

	然人					
陈虹	境内自然人	0.30	3,630,000	3,630,000	0	无
张润	境内自然人	0.29	3,570,000	3,570,000	0	无
陈明向	境内自然人	0.28	3,430,000	3,430,000	0	无
上海证券有限责任公司	境内非国有法人	0.27	3,330,869	0	0	无
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		
广西正和实业集团有限公司		916,554,167		人民币普通股		916,554,167
香港亚太奔德有限公司		16,473,600		人民币普通股		16,473,600
中国科技证券有限责任公司		5,233,967		人民币普通股		5,233,967
建投中信资产管理有限责任公司		5,200,000		人民币普通股		5,200,000
陈宝华		3,670,070		人民币普通股		3,670,070
陈虹		3,630,000		人民币普通股		3,630,000
张润		3,570,000		人民币普通股		3,570,000
陈明向		3,430,000		人民币普通股		3,430,000
上海证券有限责任公司		3,330,869		人民币普通股		3,330,869
林美萍		2,890,000		人民币普通股		2,890,000
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	9,814,480	2011年1月13日		根据公司控股股东广西正和实业集团有限公司就公司的重大资产重组于2007年4月15日、2007年8月9日分别出具的《承诺函》、《关于海南华侨投资股份有限公司经营业绩的承诺函》，广西正和在该次重大资产重组事项实施完毕后10个工作日内，将其持有的正和股份7,549,600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。经正和股份 2009 年年度股东大会审议通过公司资本公积金转增股本议案，以公司股本总额 938,551,957 股为基数，向全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股本总额为 1,220,117,545 股。正和股份 2009 年度资本公积金转增股本于 2010 年 7 月 21 日实施完毕后，上述广西正和所持有的正和股份 7,549,600 股冻结临时保管的股份增至 9,814,480 股。
2	航天信托投资有限公司	3,900,000	2011 年 5 月 19 日	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	195,000	2011 年 5 月 19 日	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。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			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。	

## 广西正和持有正和股份 9,814,480 股有限售条件流通股上市流通情况说明

广西正和实业集团有限公司（以下简称“广西正和”）就公司的重大资产重组于 2007 年 4 月 15 日、2007 年 8 月 9 日分别出具了《承诺函》、《关于海南华侨投资股份有限公司经营业绩的承诺函》，广西正和承诺：（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 7,549,600 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 7,549,600 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。

根据上述承诺，广西正和于 2007 年 11 月将其持有的华侨股份 7,549,600 股股份交由中国证券登记结算公司上海分公司冻结临时保管，期限至 2010 年 12 月 31 日。在冻结期内，广西正和在该等股权上没有设置质押等担保物权，也未转让或变相转让该等物权。

本公司在规定的时间内披露了 2007 年、2008 年、2009 年年度报告，福建华兴会计师事务所有限公司对本公司 2007 年、2008 年、2009 年年度报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。根据公司经审计财务报告，本公司 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%。

经正和股份 2009 年度股东大会审议通过公司资本公积金转增股本议案，以公司股本总额 938,551,957 股为基数，向全体股东每 10 股转增 3 股，转增后公司股本总额为 1,220,117,545 股。正和股份 2009 年年度资本公积金转增股本方案于 2010 年 7 月 21 日实施完毕后，上述广西正和所持有的正和股份 7,549,600 股冻结临时保管的股份增至 9,814,480 股。

鉴于以上情况，并经保荐机构华泰证券股份有限公司核查，广西正和已完成了股权分置改革时所做出的三年业绩承诺，广西正和触发追送股份的条件已不成立，公司控股股东广西正和委托本公司向上海证券交易所提出上市申请，上海证券交易所已批准了广西正和所持有的正和股份 9,814,480 股有限售条件的流通股上市流通，上市时间为 2011 年 1 月 13 日，股改限售流通股上市流通公告刊登于 2011 年 1 月 10 日《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)。

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东广西正和实业集团有限公司系经广西区外经贸桂外资字（2002）0105 号文批准，由利嘉国际有限公司（已更名为正和国际（香港）集团有限公司）独资于 2002 年 9 月设立的外商投资企业。正和国际（香港）集团有限公司由陈隆基先生和王华玉女士于 1991 年 11 月在香港成立，正和国际（香港）集团有限公司法定股本总额 1,000,000 元港币，发行股份数目 1,000,000 股，其中陈隆基先生持有 999,999 股，王华玉女士持有 1 股。因此，广西正和的实际控制人为陈隆基先生。

公司实际控制人陈隆基先生出生于 1956 年 12 月，大学专科学历，香港居民，曾任福建省福清中医院副院长，上海多伦实业股份有限公司董事长，现任福建省政协常委。

### (2) 控股股东情况

#### ○ 法人

单位：元 币种：美元

名称	广西正和实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	游祖雄

成立日期	2002 年 9 月 26 日
注册资本	43,800,000
主要经营业务或管理活动	以普通住宅为主的房地产开发建设经营；相关物业管理；自有房产租赁。

## (3) 实际控制人情况

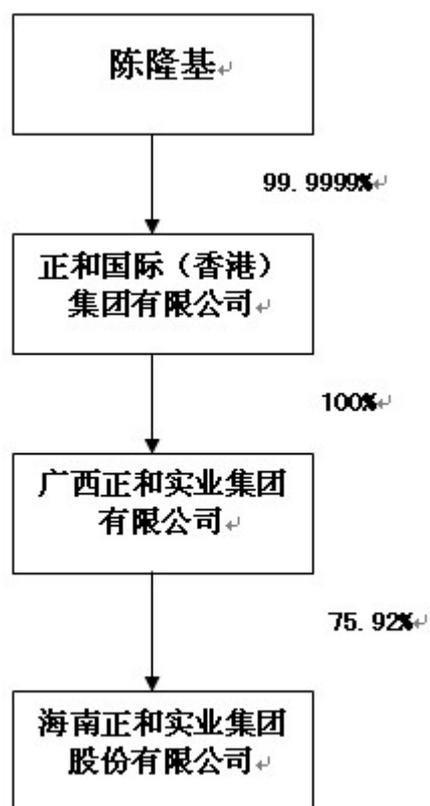
○ 自然人

姓名	陈隆基
国籍	中国
最近 5 年内的职业及职务	曾任福建省福清中医院副院长，上海多伦实业股份有限公司董事长，现任福建省政协常委。

## (4) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

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)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
林端	董事长	男	48	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		45.98	否
游祖雄	董事、总裁	男	48	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		37.18	否
林永经	独立董事	男	68	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		9.04	否
黄政云	独立董事	男	69	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		9.04	否
陈旭	董事	男	28	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		4.44	否
陈宇廉	监事长	男	37	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		23.67	否
陈祥兴	监事	男	45	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26.84	否
黄杰	职工监事	男	47	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		10.83	否
黄勇	董事会秘书、副总裁	男	38	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26.84	否
赵军	常务副总裁	男	49	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		31.41	否
梅伟	副总裁	男	49	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26	否
陈学云	副总裁	男	55	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		27.99	否
叶耀华	财务总监	男	31	2010年1月15日	2013年1月15日	0	0		26.84	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	306.1	/

林端：1984年8月-2000年12月，福建省人民检察院干部；2001年1月-2004年10月，福建泰讯网络科技有限公司任董事长；2004年12月-2007年4月，北京森隆投资有限公司任总经理；2007年4月-2008年4月任公司董事长；2008年4月至2009年11月任公司董事长兼总裁；2009年11月至今任公司董事长。

游祖雄：1984年-1987年，福建省农垦局任财务科长；1987年-1997年，福建省农垦总公司任总经理；1997年-1998年，福建省人民政府十六办任经济处处长；1998年-2002年，福清环

球房地产开发有限公司任总经理；2002 年-2007 年广西正和实业集团有限公司任董事长；2007 年 12 月-2009 年 11 月任公司董事，2009 年 11 月至今任公司董事兼总裁。

林永经：历任国防科委 8601 工程处财务负责人、电子部第 41 研究所财务处长、福建华兴会计师事务所所长、福建省华侨信托投资公司副总经理、福建省国有资产管理局局长、福建省财政厅副厅长，福建省国资管理协会会长。

黄政云：历任湖北省襄阳市建设银行行长、党组书记；山西省建设银行行长、党组书记；福建省建设银行行长、党组书记；2003 年 1 月至 2008 年 1 月，任福建省政协委员；2009 年至今兼任福建海业担保有限公司监事。

陈旭：2007 年-2008 年，福州闽江律师事务所工作；2008 年至今正和国际（香港）集团有限公司董事局主席秘书。

陈宇廉：2001 年至 2004 年澳大利亚乡村经典家俱公司任总经理助理；2004 年至 2007 年 12 月福清拓福建材公司担任总经理。2007 年 12 月至 2009 年 12 月任公司监事。2010 年 1 月任公司监事会主席。

陈祥兴：1995 年 6 月至 2003 年 8 月福建省福州市中级人民法院工作，任刑事审判第一庭审判员；2003 年 9 月至 2007 年 12 月北京佐腾飞制冷设备工程有限公司任副总经理；2007 年 12 月至 2009 年 12 月任公司监事长。2010 年 1 月任公司监事兼行政总监。

黄杰：2003 年 5 月至今任公司办公室主任，2006 年 8 月起任公司职工监事。

黄勇：1992 年—2000 年，福建兴业银行福州分行工作；2001 年—2006 年，福建创元律师事务所工作；2006 年 3 月-2006 年 8 月任公司董事；2006 年 8 月-2008 年 7 月任公司董事兼董事会秘书，2008 年 7 月至今任公司副总裁兼董事会秘书。

赵军：2000 年 7 月至 2003 年 7 月北京中关村建设（集团）有限公司常务副总经理；2003 年 8 月至 2004 年 8 月实达集团副总裁，百顺达房地产公司总经理；2004 年 10 月—2005 年 9 月北京四通巨光投资公司副总裁、房地产公司总经理；2005 年至 2007 年 12 月北京时代华人房地产有限公司总经理。2007 年 12 月至 2009 年 12 月任公司副总裁。2010 年 1 月至今任公司常务副总裁

梅伟：1999 年-2001 年，柳州市柳南区人民政府工作；2001 年-2006 年，柳州东华房地产开发有限公司任总经理；2006 年至今任柳州桦桂房地产开发有限公司任董事长。2009 年 11 月至今任公司副总裁。

陈学云：2002 年 2 月-2007 年 11 月，福州中亭街商业管理有限公司、中亭街管理中心任副总经理、执行监事；2007 年 12 月至今，广西正和商业管理有限公司任董事长、总经理；2008 年 3 月至今，广西正和物业服务有限公司任董事长；2009 年 4 月至今任公司副总裁。

叶耀华：2003 年-2006 年，厦门天健华天会计师事务所项目经理；2006 年-2007 年，厦门协力国际贸易集团有限公司集团财务部经理助理、经理；2007 年-2008 年，任公司财务负责人；2008 年至今任公司投资总监；2010 年 1 月至今任公司财务总监。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
游祖雄	广西正和实业集团有限公司	董事长	2002 年 9 月 26 日		否

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
陈旭	正和国际(香港)集团有限公司	董事局主席秘书	2008年6月20日		否

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事会秘书处制定方案，经董事会薪酬委员会讨论同意，提交董事会或股东大会讨论通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据第八届董事会第二十一次会议通过的《薪酬管理规定及董、监事薪酬标准》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬严格按照公司《薪酬管理规定及董、监事薪酬标准》之规定支付。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林端	董事长	聘任	任期届满，重新聘任为公司董事长
游祖雄	董事、总裁	聘任	董事任期届满，重新聘任；并新聘任为公司总裁
林永经	独立董事	聘任	独立董事任期届满，重新聘任
黄政云	独立董事	聘任	独立董事任期届满，重新聘任
陈旭	董事	聘任	新聘任为公司董事
陈宇廉	监事长	聘任	任期届满，新聘任为监事长
陈祥兴	监事	聘任	任期届满，新聘任为监事
黄杰	职工监事	聘任	任期届满，重新聘任
黄勇	董事会秘书、副总裁	聘任	任期届满，重新聘任
赵军	常务副总裁	聘任	新聘任为公司常务副总裁
梅伟	副总裁	聘任	新聘任为公司副总裁
陈学云	副总裁	聘任	新聘任为公司副总裁
叶耀华	财务总监	聘任	新聘任为公司财务总监
房亚南	副董事长	离任	任期届满
张艳	董事	离任	任期届满
陈玮	财务总监	离任	离职

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	310
公司需承担费用的离退休职工人数	21
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
法律	10
经济管理	32
财务管理	34
理工类	50
其他类	184
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	0
硕士研究生	7
本科	44
专科	79
其他	180

## 六、 公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断增强公司治理意识，完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，提高公司规范运作水平。目前公司治理的实际情况符合中国证监会发布的有关公司治理的规范性法规要求。

报告期内，公司董事会按照监管部门的相关规定制定了《公司内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年度报告信息披露重大差错责任追究制度》进一步健全和完善了公司治理结构和内控体系。公司内控制度的建立健全，对公司的生产经营起到了很大监督、控制和指导的作用，有力地保障了公司经营管理的正常化和决策的科学化。

## (二) 董事履行职责情况

## 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
林端	否	20	20	16	0	0	否
游祖雄	否	20	20	16	0	0	否
陈旭	否	20	20	16	0	0	否
林永经	是	20	20	16	0	0	否
黄政云	是	20	19	16	1	0	否

年内召开董事会会议次数	20
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	16
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司具有独立的业务和自主经营能力。目前本公司与控股股东不存在同业竞争。		
人员方面独立完整情况	是	公司人员独立于控股股东，具有独立的劳动人事管理部门，建立了独立的管理体系并制定相应的规章制度，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。		
资产方面独立完整情况	是	公司资产独立完整，产权清晰，拥有独立的经营能力，公司与控股股东之间产权关系明确清晰。		
机构方面独立完整情况	是	公司设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构，建立和完善了法人治理结构，各机构均独立于控股股东，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。公司董事会、监事会及其它内部机构均独立运作。		
财务方面独立完整情况	是	公司实行独立财务核算，公司财务完整、明晰、独立。拥有独立的银行账户，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司财务机构和财务人员与控股股东分设；公司独立开设银行帐户，依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。		

### (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司已建立较为健全的法人治理结构和内部控制制度，现有的内部控制制度以基本管理制度为基础，包括股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、独立董事制度、董事会专门委员会细则、信息披露管理制度以及投资管理制度
-------------	---

	度。各项管理制度建立之后均能得到较好的贯彻执行。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实 施情况	公司制定了《董事会专门委员会细则》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》以及《投资管理制度》等相关制度，对公司的内控体系进行不断完善。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司董事会审计委员会负责审查和评价公司内部控制制度的建立和执行情况，公司设置了审计部，为审计委员会的日常办事机构。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情 况	根据公司发展需要，将不断改进和完善内部控制制度，重点加强子公司的规范运作和信息披露工作。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会下设审计委员会，协调内部控制审计事宜。审计部对内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和 运行情况	公司审计部对公司及子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。董事会审计委员会对审计部的审计工作予以指导、协调。
内部控制存在的缺陷及整改情况	继续加强和完善内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，明确职责分工。强化内部控制的培训工作，加强内部控制的监督检查，及时分析内部控制缺陷的性质和产生的原因，提出整改要求。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会依据公司高级管理人员年度薪酬、年度经营业绩和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬考核委员会对高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员的奖励。

#### (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并已经公司第九届董事会第七次会议审议及 2009 年年度股东大会审议通过。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

### 七、 股东大会情况简介

#### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股 东大会	2010 年 5 月 20 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 5 月 21 日

海南正和实业集团股份有限公司 2009 年年度股东大会于 2010 年 5 月 20 日在海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层公司会议室召开。出席会议的股东及股东代表四人，其中有限售条件的流通股 731,052,805 股，无限售条件的流通股 2,034,200 股，所持有表决权股份

总数为 733,087,005 股，占公司有表决权股份总数的 78.11%。

股东大会审议通过了如下决议：1、2009 年度董事会工作报告；2、2009 年度监事会工作报告；3、2009 年年度报告及摘要；4、2009 年度财务决算报告及资本公积金转增股本议案；5、2009 年度独立董事工作报告；6、关于续聘福建华兴会计师事务所有限公司为公司 2010 年年度财务审计机构的议案。

## (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会		中国证券报、上海证券报	2010 年 1 月 16 日
2010 年第二次临时股东大会		中国证券报、上海证券报	2010 年 8 月 17 日

1、海南正和实业集团股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 1 月 15 日在海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层公司会议室召开。出席会议的股东及股东代表 1 人，其中有限售条件的流通股 731,052,805 股，无限售条件的流通股 0 股，所持有表决权股份总数为 731,052,805 股，占公司有表决权股份总数的 77.89%。

该次临时股东大会审议通过了如下决议：1、关于董事会换届选举的议案；2、关于监事会换届选举的议案；3、关于修订《公司章程》的议案。

2、海南正和实业集团股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 8 月 16 日在北京市东城区东直门内海运仓一号瀚海海运仓大厦 508 室公司北京办事处会议室召开。出席会议的股东及股东代表 1 人，其中有限售条件的流通股 950,368,647 股，无限售条件的流通股 0 股，所持有表决权股份总数为 950,368,647 股，占公司有表决权股份总数的 77.89%。

该次临时股东大会会议审议通过了如下决议：关于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的议案。

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 一、宏观经济形势及房地产市场发展状况分析

##### 1、宏观经济形势分析

2010 年全球经济继续在大复苏的背景之下运行，表现为世界经济复苏缓慢而不平衡，新兴市场经济体呈现生机，其经济增长走在发达经济体前面，但不稳定、不确定因素仍然较多。面对复杂严峻的国内外经济环境，中国经济发展态势基本良好，2010 年全年实现国内生产总值 39.8 万亿元人民币，比上年增长 10.3%，增速比上年提高 1.1 个百分点，相当于全球 GDP 的 8.5%，中国已经全面超过日本成为仅次于美国的世界第二大经济体。2010 年底我国广义货币（M2）余额 72.6 万亿元，比上年末增长 19.7%，增幅同比回落 8.0 个百分点。随着国民经济由回升向好向稳定增长的转变，中国政府一方面加大了对通胀预期的管理和资产价格的调控；另一方面，通货膨胀的压力持续增大，货币政策由宽松逐步趋紧，以加快推进经济结构调整，加大自主创新，抓好节能减排，着力保障和改善民生。

##### 2、房地产行业政策环境及发展分析

随着 2009 年下半年以来房价快速反弹后急剧上涨，2010 年迎来了房地产发展史上最严厉的调控，一系列调控政策相继出台。2010 年年内中央政府先后出台了“国十一条”、“新国十条”和“新国五条”三波调控，一波紧似一波。从建立考核问责机制到实行更为严格的差别化住

房保障政策、严格限制各种名目的炒房和投机性购房，这些都无不体现了政府对房地产市场调控的严厉性。2010 年为抑制房地产价格快速上涨和通胀水平，央行 2010 年 6 次提高了存款准备金率，实施了两次加息。政策出台的力度和密度可谓前所未有，但是在充裕的流动性、巨大的刚性需求的支撑下，2010 年房地产市场依然实现了较快增长。2010 年，全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，比去年同期增长 10.1%；商品房销售额为 5.25 万亿元，同比增长 18.3%。

2010 年房地产市场调控已成为一种常态，并且将在未来持续下去。2011 年 1 月 26 日国务院公布了房地产调控的新“国八条”，二套房首付款提高到六成以及不到五年的二手房转让全额征收营业税等政策提高了交易成本，短期内使得部分城市出现楼市观望；“国八条”出台后，各地纷纷出台调控细则，执行限购政策的城市范围进一步扩大。1 月 27 日，上海、重庆两地房产税试点细则颁布，未来房产税对于市场的影响还将进一步显现。

2010 年以来国家对房地产行业出台的一系列宏观调控政策，主要针对的是住宅市场，商业地产反而有可能成为楼市调控新政的受益者，未来商业地产发展必将迎来新的发展机遇。首先，公司认为房地产调控仍将持续下去，调控的力度、深度和广度还将进一步扩大。中长期来看，政府将继续弱化住房的投资功能，使其回归居住功能和民生属性。其次，在目前扼制部分城市住宅价格过快的政策调控下，由于商业地产并不直接关系到国计民生和社会稳定，因此，商业地产目前并不在政策的调控范围之内，也就是说商业地产受到的宏观政策调控压力远远小于住宅。商业地产随着城市化进程的不断推进必将得到萌动和加速，进而成为引领未来新一轮房地产行业上升的市场主力。再次，在政府导向的“低端有保障，中端有市场，高端有遏制”的房地产宏观发展思路下，2011 年全国保障房的供应规模和建设规模将进一步扩大，这在一定程度上改变行业格局的同时，也将为房地产行业带来结构性的发展机遇。房地产企业应当采取相应的发展战略，迎接 2011 年更加复杂的市场环境。

## 二、报告期内公司经营情况回顾

### 1、总体经营情况

2010 年对于房地产行业来讲是名副其实的调控年，面对纷繁复杂的市场环境，公司作为房地产综合运营开发商坚持稳健进取的发展战略，重点落实以商业房地产运营为主线，按计划稳步推进各个项目的进程。在严峻的宏观调控形势下，公司密切关注政策的变化，及时分析研究，把握调控节奏，基本完成了年初制定的各项目标。

报告期内公司实现营业收入 90,200.16 万元，比上年增长 270.45%；实现营业利润总额 26,598.88 万元，比上年增长 39.23%；实现归属于母公司所有者的净利润 18,356.33 万元，比上年增长 15.64%；每股收益 0.1504 元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 350,851.64 万元，比上年增长 44.15%；归属于母公司所有者权益 190,281.76 万元，比上年增长 10.68%。

### 2、组建新一届董事会及经营管理层

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；游祖雄先生、陈旭先生为公司董事；林永经先生、黄政云先生为公司独立董事。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，公司建立了稳定高效的职业经理人团队。“追求特色，超越竞争，双赢正和，兼善天下”的企业文化将大家更为紧密地团结在一起，形成了强大的凝聚力，打造了这支专业高效的管理团队。新一届管理团队人均拥有十年以上的房地产行业经验，大多经历过我国住宅建设市场化和住房消费货币化以来房地产市场发展的各个阶段，见证了房地产市场的低迷与繁荣，具备敏锐的市场判断能力和强大的战略执行力。在激烈的市场竞争中，通过新一届管理团队的不懈努力，

始终保持了公司的高效运转,确保了公司战略的有序推进和经营目标的圆满实现。报告期内,公司入选上证 180 指数样本股,获得 2009 年度中国上市公司金牛成长百强奖,同时公司董秘黄勇先生荣获"金牛公司最佳董秘奖"并被上海证券交易所上市公司董事会秘书年度考核中评为"优秀"。

### 3、优质的物业资产为公司提供长期稳定的租金收益

公司拥有的广西柳州谷埠街国际商城已日趋成熟,凭借优秀的商业管理能力,公司不断提升商城的商业价值和客户忠诚度,为公司贡献了持续稳定的租金收入。报告期内公司收取租金 8390.35 万元。谷埠街国际商城商业部分可招商面积 147,885.18 m<sup>2</sup>,截止 2010 年 12 月 31 日共完成招商面积 138,794.53 m<sup>2</sup>,占可招商面积 93.9%。报告期内,通过提升商城档次以及加大多元业态整合力度,谷埠街商城已经吸引了多家知名餐饮品牌和酒店的加盟,进一步提升了谷埠街商城的商业氛围,为争做柳州商业强市的新地标夯实了坚实的基础。

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",总面积为 5630 平方米。缘于其优良的地理位置及物业价值的逐步提升,该物业已全部出租,全年实现租金收入 453 万元,租金收入持续保持稳定。

### 4、稳步推进各项目进程,适时增加土地储备

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,建筑规模达 50 万平方米以上。报告期内,完成了"正和城-官塘居住主题公园项目"A 区多层洋房全面开工和部分竣工建设。以多层洋房销售为重心,突出采用新的营销策略,期内实现销售收入 1.34 亿元。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的发展。

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,充实了公司在北京区域的土地储备。

公司控股子公司北京东樽房地产有限公司是北京市平谷区岳各庄城中村改造(一期)土地一级开发项目的实施主体,负责项目规划范围内的征地补偿、拆迁安置、回迁房建设、大市政配套的建设,开发深度达到"七通一平"标准。报告期内该项目按计划有序推进。

公司全资子公司北京正和东都置业有限公司以 BT 合同形式负责承建北京市平谷区体育运动接待中心项目。该项目已于 2010 年 4 月开工建设,并遵循按计划高质量的施工原则稳步推进工程进度。同时,北京正和东都置业有限公司与平谷区政府相关单位已经初步达成了《平谷区马坊镇中心区北区定向安置房项目投资建设合同》的投资意向。

2010 年 8 月,公司通过公开招标成功竞得云南省昆明市西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理工程,并与云南省昆明市西山区人民政府签署《昆明市西山区白沙地片区土地一级开发土地整理合作协议》。公司以现金方式投资人民币 3000 万元设立全资子公司云南正和实业有限公司,负责昆明白沙地片区土地一级开发的土地整理工程的实施与运营。

### 5、健全规范公司治理结构

公司治理结构是现代公司制度的基石。公司建立并健全了相关治理结构。股东大会、董事会及各专业委员会、监事会、管理层严格按照公司法、公司章程和相关制度各司其责,保证了公司科学、规范、高效的运转,为公司的持续、稳定、健康的发展奠定了良好的组织和制度基础。

## 6、公司管理建设

2010 年,公司制定了《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人登记制度》,进一步完善了上市公司内部治理机制。

## 7、品牌价值提升

公司始终珍视企业商誉和品牌价值。在提供优质产品及服务的过程中,在广泛的外部合作中,公司始终坚守诚信,推动共赢,公司品牌获得了客户与合作伙伴的广泛认同。同时,公司所属不动产经营、物业管理、房地产开发等板块普遍具有良好的盈利基础及预期;公司凭借良好商誉,建立了广泛互信的银企合作关系,具备稳定的信贷来源。

## 8、拓宽融资渠道,创新融资模式

2010 年公司在融资方面也做了大量的探索,取得了较好的成绩。报告期内,公司积极开展多渠道融资,通过银行贷款、信托融资等方式新增融资 9.48 亿元,充分保证了项目开发的资金需求。公司全面统筹公司及各下属公司的资金计划安排,提高资金使用效率,做好资金的日常管理工作,合理安排好项目开发、项目投资以及日常经营管理的资金支付。

## 三、面临的风险与对策分析

### 1、宏观调控政策风险

2011 年初,随着"新国八条"的颁布,标志着政府对房地产的调控进一步深化,税收、限购等政策的叠加将对一线城市和房价上涨较快的二线城市的房地产市场产生较多不利影响。公司认为,虽然房地产行业受国家各项调控政策的影响较大,政策的变化短期也会给房地产企业的发展带来很大的影响,但是从长远来看,宏观调控将有利于房地产行业持续稳定健康的发展,有利于促进房地产企业优胜劣汰,未来行业集中度将进一步提高。针对上述政策风险,2011 年公司将密切关注房地产市场形势的变化,积极应对宏观调控带来的不确定性风险,规范、提升公司管理水平,增强公司房地产品牌竞争力,提高公司房地产业务的整体竞争能力;稳健经营把握节奏,适时增加符合公司发展战略的土地储备,实现房地产业务持续稳定发展。

### 2、行业风险

近年来,随着消费者对住房的品质、服务及品牌的要求不断提高,市场竞争日益激烈。房地产行业已进入了一个依靠品牌、资金、技术、管理和品牌来进行竞争的时代。只有那些顺应市场、品牌卓越、资金雄厚、技术领先、管理严格、服务精细的企业才可能在未来的竞争中抢占先机,不断发展壮大。为此,公司将加强市场研究,统筹制定销售策略,提高市场应变能力,同时提高产品及服务质量,加强成本控制,提高产品性价比,增强市场竞争力。

### 3、经营风险

房地产项目具有运作周期长的特点,从前期策划、项目开发到后期销售等环节众多,对公司的综合管理能力提出了很高的要求。经过不断拓展,公司已经形成了一支经验丰富、年富力强的管理团队,以及在战略投资、设计规划、工程管理、成本管理、营销管理等方面也形成了较完备的制度流程。公司将坚持以市场需求为中心,顺应市场变化快速反应,及时调整经营策略,提供消费者满意的产品,由此全面提高公司在组织架构、制度建设、财务成本控制、资源配置、运营控制等方面的水平,增强公司抵御风险的能力。

#### 4、资金运营风险

2011 年，随着国家货币政策由宽松转向趋紧，随着政府房地产调控力度的增强，公司的融资环境不容乐观。此外，土地价格依然居高不下，开发企业在土地市场上的竞争对公司的资金实力和开发能力提出了更高的要求。为此，公司将提高资金统筹调配能力，拓展融资品种和融资渠道；加大销售力度，加快资金周转，减少资金营运风险，确保经营安全。同时努力抓住各种融资机会，实施融资计划，并结合企业财务状况，量力而行，适度获取质优价廉的项目。

### 四、公司未来发展展望

#### 1、公司所处行业发展趋势

2011 年是“十二五”计划的开局之年，宏观经济继续向好的局面不会改变，但政府对房地产行业的调控预计仍将延续。2010 年，政府密集出台调控政策打击投机、抑制投资，尽管从政策的着力点和力度来看，堪称史上最严，可从市场表现来看，政策效应尚未突显。未来国家对房地产的调控还将延续并有可能继续升级，房地产市场发展存在较大不确定性，但中国经济社会发展态势良好，房地产行业健康、和谐发展将是大势所趋，公司面临挑战的同时也将会有良好的发展机遇。

#### 2、2011 年工作计划

2011 年，房地产市场在严厉的政策调控下，其不利影响将逐步显现，房地产市场将更为复杂。但从长远来看，房地产市场长期向好的行业前景并未发生根本性变化。公司将保持谨慎乐观的态度，继续采取稳健的经营策略，密切关注宏观政策及房地产市场环境变化，及时作出具有前瞻性的分析、判断、并采取积极有效的应对措施。

##### 1) 保持商业地产增长态势

中央在“十二五”战略规划中提及重点发展现代服务业，公司主营的商业地产业务符合国家宏观经济政策的战略要求，同时商业地产领域受到各项调控政策影响较小。国家对房地产行业的调控主要是针对住宅产品市场，商业地产在未来有较大的发展空间。国家经济的转型和房地产政策调控的逐步细化将促使房地产企业随之转型，随着国家对现代服务业的支持及人们消费升级的需要，商业地产、旅游地产、文化地产等将会有较大的发展空间，进而成为引领未来新一轮行业上升的市场主力。公司将抓住机遇加大商业地产的投资力度，坚持将商业地产作为主线的发展策略，不断优化公司业务结构。

对于开发的其他项目，公司仍将延续销售住宅以回笼资金的策略，并长期持有商业地产以获取长期稳定租金作为回报。

##### 2) 稳步推进各项目进程，不断加强品牌建设

2011 年，面对国家严厉的宏观调控政策以及日益激烈的市场竞争环境，公司的住宅销售将面临更加严峻的挑战。面对新的形势，公司将充分发挥品牌优势，采取积极主动的营销策略，把握市场机遇，全力推动广西柳州“正和城-居住主题公园项目”的销售工作。

大力推进北京市平谷区岳各庄城中村改造（一期）土地一级开发项目和云南省昆明市西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理工程，积极参与项目用地二级出让竞拍，力争为公司项目储备及利润增长奠定坚实基础。

进一步健全公司项目开发研发团队，关注并满足消费群体的需求，用优质产品打造公司品牌，树立企业良好形象和提高市场认知度。公司深知“品牌”是企业宝贵的无形资产，“品牌”具有凝聚力与扩散力，公司的市场认知度提高了，公司的产品也就有了市场占有率和经济效益。公司已成立“项目产品研发与规划设计专家小组”和“工程管理及预算部”，目的是为了做

好品牌定位、规划等工作，打造出一个“政府放心、社会满意、企业有利”的阳光企业形象。结合公司实际，将“统一思想、形成理念、完善管理、历练队伍，集中精力，打造优质产品，创建正和品牌”作为公司的发展思路是顺应历史潮流的。

### 3) 采取灵活销售策略，加强资金统筹

随着公司项目规模的不断扩大，加上国家继续实施对房地产行业的调控，对公司的资金管理提出了更高的要求。2011 年公司将根据项目开发和项目投资的情况，全面加强资金的统筹和管理，在确保资金链条顺畅运转的基础上，为项目开发和项目投资的资金需求提供有力保障。公司将通过加快销售款回笼、积极拓展其他多元化的融资方式，多方面拓宽融资渠道。

### 4) 强化经营管理，建立健全适应公司快速发展的管理机制

公司经营规模的不断扩大，对内部管理提出了更高的要求。公司将转变观念，创新思维，通过强化经营管理，优化和完善管理体系，建立并健全适应公司快速发展的管理模式和管理机制，促进公司向集团化、现代化管理的方向不断迈进。公司将全面加强对下属公司的管理，继续推进管理体系优化工作和企业管理信息化建设，加强成本管理和控制，严格执行成本管理制度和招标管理制度，强化财务预算管理制度，完善人力资源管理体系。

### 5) 坚持房地产主业，适时适度多元化发展

随着政策法规和监管的逐步规范以及信息的透明化，单一业务经营的房地产企业将面临激烈的竞争和发展风险。房地产开发企业结合自身发展情况适时适度地进行多元化经营战略，可以避免因经营业务单一而使企业过于依赖某一行业市场并产生波动的弱点，也可以在一定程度上将房地产宏观调控风险予以稀释并且提高企业的抗风险能力。公司作为成长型房地产企业成立了“海南正和弘毅创业投资有限公司”和“北京正和弘毅资产管理有限公司”，旨在借助资本市场平台，通过资本运作有效实现生产经营与资本经营的结合，实现向有规模有实力适度多元化的大型房地产企业的目标迈进，使公司的长期投资价值不断显现。

2010 年，在宏观调控持续深化之背景下，房地产行业曾经的繁华与喧嚣逐渐褪去，理性规范成为行业发展的主题。在这个不平静的行业，在这个不平凡的时代，探知政策及行业的未来走势毫无意义，逆流激越或彷徨困顿或许都不是适当的选择，“聚焦沃野、春播秋收”才是这个行业应有的经营模式。

2011 年，公司将以现有商业地产的精细化耕耘为基础，稳健推进住宅地产业务，适度探索投资等多元化业务，实现公司的跨越式发展；不断完善公司治理结构，持续推进公司管理、文化及品牌建设，为公司的内生式增长奠定管理基础；坚持“企业与员工共同成长、创造财富与股东共同分享”的信念，实现公司价值最大化目标。

企业运营犹如大海航行，波澜起伏下却也蕴藏着大海的深邃，国内房地产行业过去的历程清晰地表明，这个行业的季节冷暖更替频繁，跌宕起伏更为激烈，正基于此，行业经营者需要更多应对的理性与冷静，多一些坚守的信念与开拓的勇气。基于“正和双赢、兼善天下”之经营理念，源于对股东与社会的责任感，公司管理层将一如既往执著于公司的规范、健康、可持续发展。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

## 1、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、产品情况

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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房产销售收入	133,548,400.00	33,620,598.61	297.22			
房产租金收入	88,433,529.59			-2.63	-100.00	
物业管理服务费收入	30,550,120.15	10,975,251.66	178.35	331.13	123.03	增加 134.36 个百分点
贸易收入	467,418,727.71	463,095,650.69	0.93	221.08	226.48	减少 1.70 个百分点
其他收入	182,050,858.17	173,952,993.07	4.66			

## (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	249,338,646.82	154.66
华东地区	466,082,130.63	220.16
华北地区	186,580,858.17	100
合计	902,001,635.62	270.45

## 2、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

## (二) 公司投资情况

## 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营业务	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
柳州市精艺建材贸易有限公司	建筑材料、化工产品、五金交电、机电产品、电子产品、计算机软硬件、日用百货、纺织品、家具、办公用品、文化体育用品	100	现金方式设立全资子公司
云南正和实业有限公司	基础设施建设投资, 土地开发、商业房产运营管理服务, 建筑材料生产、矿业投资开发经营, 能源基础产业投资、开发、经营	100	现金方式设立全资子公司
柳州市区农村信用合作联社	对外办理各类存、贷款及结算业务	4.95	现金方式认购股份
北京正和恒泰置业有限责任公司	房地产开发	60	股权收购
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	房地产开发	70	现金方式设立控股子公司

## 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。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

## (四) 董事会日常工作情况

## 1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第九届董事会第一次会议	2010年1月15日	《关于推选公司第九届董事会董事长的议案》、《关于第九届董事会战略委员会人员组成的议案》、《关于第九届董事会提名委员会人员组成的议案》、《关于第九届董事会审计委员会人员组成的议案》、《关于第九届董事会薪酬与考核委员会人员组成的议案》、《关于聘任游祖雄先生担任公司总裁的议案》、《关于聘任赵军先生为公司常务副总裁的议案》、《关于聘任梅伟先生为公司副总裁的议案》、《关于聘任陈学云先生为公司副总裁的议案》、《关于聘任黄勇先生为董事会秘书的议案》、《关于聘任黄勇先生为公司副总裁的议案》、《关于聘任叶耀华先生为公司财务总监的议案》、《关于董事会授权董事长决定相关交易的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年1月16日
第九届董事会第二次会议	2010年2月5日	《关于申请壹亿陆仟陆佰万元人民币贷款及不超过伍仟万元人民币银行承兑汇票额度的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年2月9日
第九届董事会第三次会议	2010年2月10日	《关于为全资子公司提供担保的议案》、《关于控股子公司竞投土地的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年2月22日
第九届董事会第四次会议	2010年3月26日	《关于投资设立全资子公司的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年3月30日
第九届董事会第五次会议	2010年4月9日	《关于收购北京正和恒泰置业有限责任公司60%股权的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年4月10日
第九届董事会	2010年4月19日	《关于北京市平谷区体育运动接待中心项目的	《中国证券	2010年4月21日

第六次会议		议案》	报》、《上海证券报》	
第九届董事会第七次会议	2010年4月26日	《2009年度董事会工作报告》、《2009年年度报告及摘要》、《2009年年度财务决算报告及资本公积金转增股本的议案》、《2010年第一季度报告关于审议<审计委员会关于福建华兴会计师事务所有限公司2009年年度审计工作总结>的议案》、《2010年第一季度报告》、《关于续聘福建华兴会计师事务所有限公司为公司2010年年度财务审计机构的议案》、《2009年独立董事工作报告》、《关于制定<2010年度投资者关系管理工作计划>的议案》、《关于制定<内幕信息知情人管理制度>的议案》、《关于制定<外部信息使用人管理制度>的议案》、《关于制定<年报信息披露重大差错责任追究机制>的议案》、《关于召开2009年年度股东大会的议案》、《关于申请贰亿伍仟万元人民币贷款的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年4月28日
第九届董事会第八次会议	2010年5月14日	《关于为全资子公司提供担保的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年5月15日
第九届董事会第九次会议	2010年6月21日	《关于为控股子公司提供担保的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年6月22日
第九届董事会第十次会议	2010年7月26日	《关于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的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年7月27日
第九届董事会第十一次会议	2010年7月30日	《关于召开2010年第二次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年7月31日
第九届董事会第十二次会议	2010年8月17日	《关于投资设立全资子公司的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月18日
第九届董事会第十三次会议	2010年8月24日	《关于向东亚银行(中国)有限公司深圳分行申请追加贷款额度人民币肆仟贰佰万元的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月25日
第九届董事会第十四次会议	2010年8月26日	《海南正和实业集团股份有限公司2010年半年度报告及摘要》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月27日
第九届董事会第十五次会议	2010年10月15日	《关于申请壹亿叁仟万元人民币贷款的议案。》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月16日
第九届董事会第十六次会议	2010年10月28日	《海南正和实业集团股份有限公司2010年第三季度报告》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月29日

第九届董事会第十七次会议	2010 年 11 月 25 日	《关于为全资子公司提供担保的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 11 月 26 日
第九届董事会第十八次会议	2010 年 11 月 30 日	《关于控股子公司申请贷款的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 1 日
第九届董事会第十九次会议	2010 年 12 月 16 日	《关于公司申请伍仟万元人民币贷款的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 17 日
第九届董事会第二十次会议	2010 年 12 月 30 日	《关于投资柳州市区农村信用合作联社的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 31 日

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议，董事会在履职过程中未超越股东大会授权范围。

## 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司第九届董事会下设的审计委员会由两名独立董事和一名董事组成，召集人由独立董事担任。报告期内，董事会审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会审计委员会实施细则》和《审计委员会年报工作规程》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。公司设立审计部按照董事会审计委员会的要求实施专项内部审计；对公司聘用的审计机构福建华兴会计师事务所有限公司的工作进行考核，并提出续聘建议；在公司 2010 年度报告编制过程中充分履行监督职能，在事前、事中、事后与审计机构就审计工作进行充分沟通，并对审计报告进行了认真审核。

## 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

董事会薪酬与考核委员会由三名董事组成，其主要职责：（1）负责制定董事和高级管理人员考核的标准，并进行考核；（2）负责制定、审查董事、监事、高级管理人员的薪酬政策和方案；（3）董事会赋予的其他职权。报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，薪酬与考核委员会积极参加公司关于薪酬方面会议，召开了第九届董事会薪酬委员会 2011 年第一次会议审议通过了《公司董事、监事薪酬及津贴方案》以及《公司高级管理人员薪酬方案与公司薪酬体系》认真履行职责，完成了本职工作。

## 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司于 2010 年 4 月 26 日经第九届董事会第七次会议审议通过，建立了《外部信息使用人管理制度》和《内幕信息知情人管理制度》对于外部信息使用人的管理进行了明确规定，确保外部信息使用人对公司信息使用的合法合规。

## 6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，通过建立并落实执行规范有效的内部控制制

度，保证公司各项生产经营管理活动的正常进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性和可靠性。

#### 7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

经公司自查，报告期内无内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### (五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
<p>2010 年度公司共实现主营业务收入 902,001,635.62 元，利润总额 265,988,770.25 元，归属于上市公司股东的净利润 183,563,337.81 元，股东权益 1,902,817,647.44 元。</p> <p>公司 2010 年度虽实现盈利，但由于公司目前正处于快速发展阶段，公司目前正处于快速发展阶段，为了进一步加强公司核心竞争力、保证公司的可持续性发展，公司需要在经营中不断加大投入。公司 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。</p>	未分配利润将用于公司项目投资，补充生产经营资金。

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
公司于 2010 年 1 月 15 日以现场表决方式在海口召开第九届监事会第一次会议。	《关于推选海南正和实业集团股份有限公司第九届监事会监事长的议案》。
公司于 2010 年 4 月 26 日以现场表决方式在福州市西湖大酒店召开第九届监事会第二次会议。	《2009 年度监事会工作报告》、《2009 年年度报告及摘要》、《2010 年第一季度报告及摘要》、《2009 年年度财务决算报告及资本公积金转增股本的议案》、《关于审议<2009 年年度报告及其摘要>并提出审核意见的议案》、《关于审议<2010 年第一季度报告>并提出审核意见的议案》。
公司于 2010 年 8 月 26 日以通讯表决方式召开第九届监事会第三次会议。	《2010 年半年度报告及其摘要》并出具书面审核意见。
公司于 2010 年 10 月 27 日以通讯表决方式召开第九届监事会第四次会议。	《2010 年第三季度报告》并出具书面审核意见。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格依法运作，内部决策程序合法，经营决策科学，已建立起完善的内部控制制度；公司董事、高

级管理人员执行公司职务时能够勤勉尽责，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

## (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司财务帐目清楚、会计档案和财务管理均符合规定的财务制度，内控制度能够严格执行；福建华兴会

计师事务所有限公司出具的 2010 年度审计报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

## (四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格公平，决策程序合法，未发现公司资产流失、损害股东权益的情况。

## (五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司执行的关联交易合同，监事会认为，交易过程中双方遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，没有损害公司和股东的利益。

## (六) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 十、重要事项

## (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

## 1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
柳州市区农村信用合作联社	37,500,000	25,000,000	4.95	37,500,000	0	0	长期股权投资	现金方式认购
合计	37,500,000	25,000,000	/	37,500,000	0	0	/	/

2010 年 12 月 30 日，经公司第九届董事会第二十次会议审议通过了《关于投资柳州市区农村信用合作联社的议案》。柳州市区农村信用合作联社拟组建农村合作银行发布了《柳州市区农村信用合作联社组建农村合作银行募股说明书》，拟采用定向募集的方式新增募集 3.6 亿股，本次募集股份全部为投资股，每股面值人民币 1 元，采用溢价发行的方式，发行价格为每股人民币 1.5 元。公司同意以现金方式认购柳州市区农村信用合作联社 2,500 万股股份，占其增资扩股后股本总额 50,499 万股的 4.95%，出资金额为人民币 3,750 万元。以上业务在具体操作时，授权公司董事长林端先生签署入股柳州市区农村信用合作联社相关事宜的法律文件。

## (四) 资产交易事项

## 1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(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)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
北京华夏正合投资有限公司	北京正和恒泰置业有限责任公司 60% 股权	2010 年 4 月 9 日	72,000,000	-53,301.36		否	协商定价	是	是		

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。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。

## (五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

## (六) 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

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:元 币种:人民币

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	210,000,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	240,000,000
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)	240,000,000

1、公司于 2009 年 12 月 25 日召开第八届董事会第四十五次会议,审议通过了《关于为子公司提供担保的议案》,同意为全资子公司广西正和商业管理有限公司向柳州市商业银行申请的人民币 30,000,000 元流动资金贷款提供抵押担保,担保期限为壹年。

2、公司于 2010 年 2 月 10 日召开第九届董事会第三次会议,审议通过了《关于为全资子公司提供担保的议案》,同意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 30,000,000 元提供抵押担保,期限为叁年。

3、公司于 2010 年 5 月 14 日召开第九届董事会第八次会议,审议通过了《关于为全资子公司提供担保的议案》,同意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流动资金贷款人民币 30,000,000 元提供抵押担保及连带责任保证,期限为壹年。

4、公司于 2010 年 6 月 21 日召开第九届董事会第九次会议,审议通过了《关于为子公司提供担保的议案》,同意为控股子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司向中铁信托有限责任公司申请贷款人民币 100,000,000 元提供抵押担保及连带责任保证,期限为 18 个月。

5、公司于 2010 年 11 月 25 日召开第九届董事会第十七次会议,审议通过了《关于为全资子公司提供担保的议案》,同意为全资子公司福建正和贸易有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请的综合授信融资,额度为人民币 50,000,000 元提供抵押担保及连带责任保证,期限为壹年。

## 3、委托理财情况

本年度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。董事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 11 日《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)。

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%。董事会决议公告和重大合同公告刊登于 2010 年 4 月 20 日《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)。

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。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。董事会决议公告和关于收购北京正和恒泰置业有限责任公司 60% 股权的公告刊登于 2010 年 4 月 10 日《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)。

4) 2010 年 7 月 26 日, 公司第九届董事会第十次会议审议通过了《关于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》的议案, 同意公司竞投由昆明市西山区白沙地片区土地一级开发工作指挥部委托云南云创招标有限公司组织招标的昆明市西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理工程。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; 项目用地面积总用地 2374 亩, 净用地 1957.55 亩 (其中不含翠峰生态公园用地)。项目建设期限为两年 (自确定正式开工之日起计算)。项目中标金额为人民币 1,905,425,000 元 (暂估, 不含翠峰公园投资额), 最终总投资额以西山区政府上级部门指定的审计机构审定确认的结论作为结算依据。项目中标后, 公司将负责西山区白沙地片区土地平整、植被恢复; 地块内道路、供水、供电、供气、排水、污水、中水、通信等市政基础设施、公共配套设施, 以及控规要求配建的其他公共服务设施建设工作, 其他经西山区政府认可需要建设的公共服务设施, 以及移交西山区政府前地块的管理及维护等工作。董事会决议公告刊登于 2010 年 7 月 27 日《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)。上述协议经公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过, 股东大会决议公告刊登于 2010 年 8 月 17 日《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)。

#### (七) 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：</p> <p>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；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；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：a、出售部分的商业房产的管理费，为销售总价款的3%；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>	<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%。截止2009年年度报告披露，公司已实现完成重组时的三年业绩承诺。报告期内广西正和实业集团有限公司履行了承诺。</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>

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 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	福建华兴会计师事务所有限公司

境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	6

## (九) 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

本年度公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

## (十二) 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 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 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	《中国证券报》、《上海证券	2010 年 4 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

京正和恒泰置业有限责任公司 60% 股权的公告	报》		
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>
正和股份年报	《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>
正和股份第一季度季报	《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 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 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

告			
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 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 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>
正和股份 2009 年度资本公积金转增股本实施公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份股权质押解除及质押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 14 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十次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于中标西山区白沙地片区土地一级开发的土地整理工程的补充公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 31 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十一次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份 2010 年第二次临时股东大会会议资料	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份 2010 年第二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 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于签署西山区白沙地片区土地一级开发整理合作协议的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 17 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十二次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月18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十三次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月25日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份半年报摘要	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月28日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份半年报	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月28日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份公司章程(2010修订)	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年9月3日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于公司章程修改及注册资本变更的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年9月3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十五次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月16日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份第三季度季报	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月29日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份股改限售流通股上市公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年11月1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11月26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十七次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年11月26日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份关于大股东减持公司股份的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年11月30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十八次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月1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十九次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月17日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
正和股份对外投资公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月31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二十次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月31日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经福建华兴会计师事务所有限公司注册会计师陈航晖、郑基审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

#### 审 计 报 告

闽华兴所(2011)审字 H-011 号

海南正和实业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南正和实业集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、所有者权益变动表及合并所有者权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所有限公司

中国福州市

中国注册会计师：陈航晖  
(授权签字副主任会计师)  
中国注册会计师：郑基  
二〇一一年四月二十六日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 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		228,428,783.00	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		62,116,031.19	11,662,146.82
预付款项		186,037,083.76	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		461,777,354.80	528,882,862.41
买入返售金融资产			
存货		542,581,656.96	112,528,591.84
一年内到期的非流动资产		1,249,999.96	
其他流动资产			
流动资产合计		1,482,190,909.67	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		155,022,785.39	
长期股权投资		37,500,000.00	1,065,123.39
投资性房地产		1,786,173,008.88	1,706,051,889.51
固定资产		13,245,290.11	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		173,760.72	62,593.90
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		18,516,617.74	6,686,533.38
递延所得税资产		15,694,040.88	11,618,520.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,026,325,503.72	1,734,035,048.52
资产总计		3,508,516,413.39	2,433,972,606.52
<b>流动负债：</b>			
短期借款		60,000,000.00	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		30,000,000.00	
应付账款		99,414,138.01	1,925,477.79
预收款项		2,297,078.46	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		560,546.32	428,557.10
应交税费		34,999,536.94	15,129,871.30
应付利息		3,056,674.19	1,197,716.66
应付股利			
其他应付款		169,436,480.78	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		197,400,000.00	40,000,000.00
其他流动负债		10,000,000.00	
流动负债合计		607,164,454.70	195,266,146.51
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		825,277,797.79	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		108,705,723.61	67,991,371.17
其他非流动负债			
非流动负债合计		933,983,521.40	517,991,371.17
负债合计		1,541,147,976.10	713,257,517.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,220,117,545.00	938,551,974.00

资本公积		438,365,132.59	719,930,703.59
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,957,379.29	
一般风险准备			
未分配利润		242,377,590.56	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		1,902,817,647.44	1,719,254,309.63
少数股东权益		64,550,789.85	1,460,779.21
所有者权益合计		1,967,368,437.29	1,720,715,088.84
负债和所有者权益总计		3,508,516,413.39	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 12 月 31 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		87,483,388.53	13,220,851.73
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		3,397,101.06	10,663,181.84
预付款项		1,040,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		647,001,334.13	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		1,249,999.96	
其他流动资产			
流动资产合计		828,125,827.46	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		385,546,660.38	145,111,783.77
投资性房地产		1,675,217,885.42	1,599,848,551.52
固定资产		6,910,997.37	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		99,510.72	62,593.90
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		16,840,062.19	6,458,533.38
递延所得税资产		11,988,678.54	7,696,882.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,096,603,794.62	1,766,300,979.47
资产总计		2,924,729,622.08	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		10,000,000.00	
应付账款			
预收款项		2,068,675.56	238,309.95
应付职工薪酬		505,686.57	426,757.10
应交税费		2,085,265.50	12,397,938.45
应付利息		2,498,304.53	1,197,716.66
应付股利			
其他应付款		217,665,792.49	80,547,343.76
一年内到期的非流动负债		197,400,000.00	40,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		432,223,724.65	209,808,065.92
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		657,277,797.79	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		73,813,805.97	54,971,472.49
其他非流动负债			
非流动负债合计		731,091,603.76	504,971,472.49
负债合计		1,163,315,328.41	714,779,538.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,220,117,545.00	938,551,974.00
资本公积		438,365,132.59	719,930,703.59
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		1,957,379.29	
一般风险准备			
未分配利润		100,974,236.79	10,684,878.71
所有者权益（或股东权益）合计		1,761,414,293.67	1,669,167,556.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,924,729,622.08	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—12 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		902,001,635.62	243,484,868.80
其中：营业收入		902,001,635.62	243,484,868.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		755,562,498.10	244,973,705.63
其中：营业成本		681,644,494.03	151,371,907.70
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		30,432,003.76	16,071,049.26
销售费用			1,500,000.00
管理费用		31,235,482.31	22,621,838.90
财务费用		21,791,532.10	28,648,149.87
资产减值损失		-9,541,014.10	24,760,759.90
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		80,121,119.37	70,534,354.54
投资收益（损失以“－”号填列）		38,957,662.00	78,720,495.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-702,365.60
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		265,517,918.89	147,766,012.85
加：营业外收入		573,957.75	43,360,904.34
减：营业外支出		103,106.39	79,381.26
其中：非流动资产处置损失			43,900.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		265,988,770.25	191,047,535.93
减：所得税费用		54,576,420.53	34,050,810.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		211,412,349.72	156,996,725.42
归属于母公司所有者的净利润		183,563,337.81	158,734,476.48
少数股东损益		27,849,011.91	-1,737,751.06
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1504	0.1691
（二）稀释每股收益		0.1504	0.1691

七、其他综合收益			24,353,415.07
八、综合收益总额		211,412,349.72	181,350,140.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		183,563,337.81	183,087,891.55
归属于少数股东的综合收益总额		27,849,011.91	22,615,664.01

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—12 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		83,903,529.59	83,766,249.11
减：营业成本		4,195,176.53	4,188,312.45
营业税金及附加		14,815,025.48	15,018,191.77
销售费用			
管理费用		24,499,082.06	16,053,983.80
财务费用		21,001,297.31	28,411,597.16
资产减值损失		-12,554,174.66	24,731,875.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		75,369,333.90	70,534,354.54
投资收益（损失以“-”号填列）		-1,065,123.39	75,303,024.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-3,096,975.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		106,251,333.38	141,199,666.87
加：营业外收入		509,277.26	926.07
减：营业外支出		54,302.44	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）		106,706,308.20	141,196,611.72
减：所得税费用		14,459,570.83	33,335,592.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		92,246,737.37	107,861,019.20
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		92,246,737.37	107,861,019.20

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—12 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		746,791,231.32	261,809,638.85
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		188,361,739.77	99,763,099.63
经营活动现金流入小计		935,152,971.09	361,572,738.48
购买商品、接受劳务支付的现金		951,215,465.00	331,419,969.29
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		14,883,123.97	11,060,738.01

支付的现金			
支付的各项税费		35,840,530.55	39,056,159.54
支付其他与经营活动有关的现金		61,213,314.35	162,589,268.51
经营活动现金流出小计		1,063,152,433.87	544,126,135.35
经营活动产生的现金流量净额		-127,999,462.78	-182,553,396.87
<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		66,558,068.34	
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			142,503,528.77
收到其他与投资活动有关的现金		5,000,000.00	57,428,222.49
投资活动现金流入小计		71,558,068.34	200,041,751.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,754,955.31	47,907,676.87
投资支付的现金		37,500,000.00	
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		30,521,644.86	55,327,962.80
支付其他与投资活动有关的现金		115,000,000.00	256,550,000.00
投资活动现金流出小计		191,776,600.17	359,785,639.67
投资活动产生的现金流量净额		-120,218,531.83	-159,743,888.41
<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		816,000,000.00	448,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		10,000,000.00	

筹资活动现金流入小计		856,000,000.00	448,000,000.00
偿还债务支付的现金		312,992,757.77	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		82,380,937.47	46,158,573.83
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		47,190,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流出小计		442,563,695.24	76,158,573.83
筹资活动产生的现金流量净额		413,436,304.76	371,841,426.17
<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>		165,218,310.15	29,544,140.89
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>		201,428,783.00	36,210,472.85

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—12 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		74,052,078.22	55,539,354.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		136,116,843.75	118,237,686.81
经营活动现金流入小计		210,168,921.97	173,777,041.77
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,540,173.34	4,163,577.88
支付的各项税费		14,656,245.89	16,683,529.21
支付其他与经营活动有关的现金		183,213,545.85	43,773,424.61
经营活动现金流出小计		203,409,965.08	64,620,531.70
经营活动产生的现金流量净额		6,758,956.89	109,156,510.07
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			144,000,000.00
取得投资收益收到的现金		66,448,068.34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,000,000.00	57,428,222.49
投资活动现金流入小计		71,448,068.34	201,428,222.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,318,906.40	40,372,656.00
投资支付的现金		169,500,000.00	59,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		32,000,000.00	69,974,907.97

支付其他与投资活动有关的现金			484,050,000.00
投资活动现金流出小计		204,818,906.40	653,397,563.97
投资活动产生的现金流量净额		-133,370,838.06	-451,969,341.48
<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		588,000,000.00	430,000,000.00
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		588,000,000.00	430,000,000.00
偿还债务支付的现金		294,992,757.77	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		71,942,824.26	45,863,603.33
支付其他与筹资活动有关的现金		32,190,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流出小计		399,125,582.03	75,863,603.33
筹资活动产生的现金流量净额		188,874,417.97	354,136,396.67
<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>		62,262,536.80	11,323,565.26
加：期初现金及现金等价物余额		13,220,851.73	19,820,792.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		75,483,388.53	31,144,357.52

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



海南正和实业集团股份有限公司 2010 年年度报告

1. 资本公积转增资本 (或股本)	281,565,571.00	-281,565,571.00								
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										
(七) 其他									5,240,998.73	5,240,998.73
四、本期末余额	1,220,117,545.00	438,365,132.59			1,957,379.29		242,377,590.56		64,550,789.85	1,967,368,437.29

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			2,972,927.95	1,539,139,346.03
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			2,972,927.95	1,539,139,346.03
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		24,353,415.07					158,734,476.48			-1,512,148.74	181,575,742.81

(一) 净利润							158,734,476.48		-1,737,751.06	156,996,725.42
(二) 其他综合收益		24,353,415.07								24,353,415.07
上述(一)和(二)小计		24,353,415.07					158,734,476.48		-1,737,751.06	181,350,140.49
(三) 所有者投入和减少资本									225,602.32	225,602.32
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									225,602.32	225,602.32
(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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	938,551,974.00	719,930,703.59					60,771,632.04		1,460,779.21	1,720,715,088.84

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—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	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	所有者权益合计
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)	281,565,571.00	-281,565,571.00			1,957,379.29		90,289,358.08	92,246,737.37
(一)净利润							92,246,737.37	92,246,737.37
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							92,246,737.37	92,246,737.37
(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					1,957,379.29		-1,957,379.29	
1.提取盈余公积					1,957,379.29		-1,957,379.29	
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	281,565,571.00	-281,565,571.00						
1.资本公积	281,565,571.00	-281,565,571.00						

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								
(七)其他								
四、本期期末余额	1,220,117,545.00	438,365,132.59			1,957,379.29		100,974,236.79	1,761,414,293.67

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	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	所有者权益合计
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)		24,353,415.07					107,861,019.20	132,214,434.27
(一)净利润							107,861,019.20	107,861,019.20
(二)其他综合收益		24,353,415.07						24,353,415.07
上述(一)和(二)小计		24,353,415.07					107,861,019.20	132,214,434.27
(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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	938,551,974.00	719,930,703.59					10,684,878.71	1,669,167,556.30

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

### (三) 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的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(以下简称广西正和)非公开发行73000万股人民币普通股(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73000万元,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,主要经营商业房地产开发与经营。

根据2010年5月29日股东大会决议,公司以2009年末股本总数基数,向全体股东以资本公积金每10股转增3股,本次增资已于2010年7月21日业经福建华兴会计师事务所有限公司验证并出具闽华兴所[2010]验字H-003号验资报告。依据上述注册资本变化及公司章程修订的情况,同时根据公司股东大会的授权,公司已向海南省海口市工商行政管理局办理了相关工商登记事项,并领取了《企业法人营业执照》。截至2010年12月31日,公司注册资本为人民币1,220,117,545元。

#### 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；农付土特产品的销售；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 4380 万美元，系正和国际（香港）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；建筑材料的国内批发。正和国际（香港）实业集团有限公司由陈隆基、王华玉分别持股 99.9999%和 0.0001%。本公司实质控制人系陈隆基。

## (四) 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：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项具体会计准则、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：

公司编制的 2010 年 12 月 31 日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、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、 会计期间：

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、 记账本位币：

公司以人民币为记账本位币。

### 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除审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用外的各项直接相关费用之和。

购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与公司的权益分开确定，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额，在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

公司出售不丧失控制权的股权，在合并报表中处置价与处置长期投资相对应享有子公司净资产的差额列入资本公积。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### 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：

A、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。

B、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。

C、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	
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，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。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### (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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指单项金额超过期末应收款项余额的 10% 且单项金额超过 200 万元人民币
单项金额重大并单项计提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，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

#### (2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
账龄组合	账龄状态
合并报表范围内公司组合	是否合并报表及款项性质
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并报表范围内公司组合	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。 公司与关联方发生的应收款项在期末分析其可收回性。对预计可能发生的坏账损失, 计提相应的坏账准备; 如有确凿证据表明债务关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等, 并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的, 则对预计无法收回的应收款项全额计提坏账准备。

## 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、工程成本、待开发土地、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

2) 包装物

一次摊销法

12、 长期股权投资：

(1) 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。合并方发生的审计、法律服务、评估咨询的中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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分，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，并且将与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。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。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

### (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。

(5) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## 13、 投资性房地产：

投资性房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，即使尚未签定租赁协议，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%
办公设备	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。

#### (5) 其他说明

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。

固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，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。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号--非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号--债务重组》、《企业会计准则第 20 号--企业合并》和《企业会计准则第 21 号--租赁》确定。

#### 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、为使资产达到预计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、 回购本公司股份：

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

（1）公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本，同时进行备查登记。

（2）库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

（3）公司回购其普通股形成的库存股不参与公司利润分配，公司将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

## 23、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。

### (4) 建造合同

建造合同完工程度的确定方法：

根据《企业会计准则-建造合同》规定，本公司采用已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例作为建造合同完工程度的确定方法。在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入的实现；对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如建造合同的结果能够可靠地估计，则根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时立即作为费用，不确认收入。

### (5) 预计合同损失

每年末或中期报告期终了，本公司对预计合同总成本超出预计合同总收入的工程项目，按照预计合同总

成本超出预计合同总收入的部分与该工程项目已确认损失之间的差额计提预计合同损失准备。

## 24、 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。

## 25、 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。

26、 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。

#### 27、 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。

#### 28、 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

#### 29、 前期会计差错更正

##### (1) 追溯重述法

无

##### (2) 未来适用法

无

#### 30、 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

##### (1) BT 项目会计核算方法

BT 项目公司的经营方式为"建造-转移 (Build-Transfer) "，即政府或代理公司与 BT 项目公司签订市政工程的投资建设回购协议，并授权 BT 项目公司代理其实施投融资职能进行市政工程建设，工程完工后移交政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。

依据 BT 项目公司代理政府实施投融资职能的实质，本公司具体会计核算为：项目公司同时提供建造服务的，建造期间，对于所提供的建造服务按照 23(4)确认相关的收入和成本，建造合同收入按应收取对价的公允价值计量，同时确认长期应收款；项目公司未提供建造服务的，应按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认长期应收款。其中，长期应收款应采用摊余成本计量并按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。

##### (2) 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

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。

### (3) 商誉

商誉是指在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。

### (4) 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。

## (五) 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	3%、17%
营业税	应纳税营业收入	3%、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	应纳税收入	见附注三、1之⑤

土地增值税		按住宅营业收入的 2% 的税率预缴，待项目清算时按核定增值额清算汇缴。
-------	--	-------------------------------------

各子公司均按应纳税所得额的 25% 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 年度执行 22% 优惠税率。

## 3、 其他说明

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；子公司柳州市精艺建材贸易有限公司、柳州华桂纺织品贸易有限公司按应税销售收入的 3% 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、柳州正和桦桂房地产开发有限公司按应交营业税收入的 5% 计算缴纳；子公司北京正和恒泰置业有限责任公司、北京东樽房地产有限公司、北京正和东都置业有限公司按应交营业税收入的 3% 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、柳州市精艺建材贸易有限公司、柳州正和桦桂房地产开发有限公司按应交增值税、营业税的 7% 缴纳；子公司北京正和恒泰置业有限责任公司、北京正和东都置业有限公司、北京东樽房地产有限公司按应交营业税的 5% 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、柳州市精艺建材贸易有限公司、福建正和贸易有限公司、柳州正和桦桂房地产开发有限公司按应交增值税、营业税的 4% 缴纳；子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、北京东樽房地产有限公司、北京正和恒泰置业有限责任公司按应交营业税的 3% 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、柳州市精艺建材贸易有限公司、柳州正和桦桂房地产开发有限公司应纳税收入的 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：本公司之子公司均按应纳税所得额的 25% 缴纳。

## (六) 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	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 开办者的委托进行 市场管理。	1,000	0	100	100	是	0	0	0
福建正 和贸易 有限公 司	全资子 公司	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	0	100	100	是	0	0	0
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	0	100	100	是	0	0	0
柳州市 精艺建 材贸易 有限公 司	全资子 公司	柳州	贸易	1,000	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、 家具销售	1,000	0	100	100	是	0	0	0
柳州正 和桦桂 房地 产 开 发 有 限 公 司	控股子 公司	柳州	房地 产	10,000	房地产开发经营、 建筑材料的销售、 投资管理咨询服务	7,000	0	70	70	是	5,763.18		0

云南正和实业有限公司	全资子公司	云南昆明	房地产	3,000	项目投资以及对所投资项目进行管理；广告的设计、发布；组织文化艺术交流活动（不含演出）；农业技术的研究开发；建筑材料的销售；彩钢瓦的生产销售	3,000	0	100	100	是	0	0	0
------------	-------	------	-----	-------	---	-------	---	-----	-----	---	---	---	---

## (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
柳州正和物业服务服务有限公司	全资子公司	广西	物业服务	500	物业服务	500	0	100	100	是	0	0	0
天津天誉轩置业有限公司	全资子公司	天津	房地产开发经营	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；基础设施投资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	6,223.896	0	100	100	是	0	0	0

					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）								
北京东樽房地产有限公司	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。	2,999	0	90	90	是	171.35	128.55	0
柳州华桂纺织品贸易有限公司	全资子公司	广西	贸易	1,000	纺织品日用百货、建筑材料、五金交电、文化体育用品、办公用品、机电产品销售。	1,000	0	100	100	是	0	0	0
北京正和恒泰置业有限责任公司	控股子公司	北京	房地产开发	1,500	房地产开发；物业管理；商品房销售；投资咨询；专业承包；销售建筑材料、机械设备。	1,500	0	60	60	是	520.55	-79.45	0

## 2、合并范围发生变更的说明

本期新增纳入合并范围的子公司

公司名称	变更原因	变更日期
柳州市精艺建材贸易有限公司	投资设立	2010年4月7日
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	投资设立	2010年1月7日
云南正和实业有限公司	投资设立	2010年9月7日
北京正和恒泰置业有限责任公司	收购股权	2010年7月9日

## 3、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
柳州市精艺建材贸易有限公司	10,047,749.73	47,749.73
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	193,801,938.57	93,801,938.57
云南正和实业有限公司	29,977,703.38	-22,296.62
北京正和恒泰置业有限责任公司	13,013,661.22	-88,835.60

## 4、本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
北京正和恒泰置业有限责任公司		

## (七) 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
	外币金额	折算率	人民币金额	人民币金额
现金:	/	/	1,482,010.48	183,028.70
人民币	/	/	1,482,010.48	183,028.70
银行存款:	/	/	201,946,772.52	36,027,444.15
人民币	/	/	201,935,542.47	36,027,444.15
美元	1,695.69	6.62	11,230.05	
其他货币资金:	/	/	25,000,000.00	
人民币	/	/	25,000,000.00	
合计	/	/	228,428,783.00	36,210,472.85

银行存款期末数的定期存单 2,000,000.00 元因质押而使用受限。其他货币资金期末数 25,000,000.00 元,系银行承兑汇票保证金,为使用受限的现金。

## 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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
帐龄组合	65,298,731.49	100.00	3,182,700.30	4.87	11,224,523.25	91.83	561,339.14	5.00
组合小计	65,298,731.49	100.00	3,182,700.30	4.87	11,224,523.25	91.83	561,339.14	5.00

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					998,962.71	8.17		
合计	65,298,731.49	/	3,182,700.30	/	12,223,485.96	/	561,339.14	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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
罗世联	4,620,000.00	231,000.00	5.00	信用期内
刘超	2,940,000.00	147,000.00	5.00	信用期内
福州开发区榕盛贸易有限公司	2,658,531.73	132,926.59	5.00	信用期内
柳州市高新区金泊娱乐休闲会所	2,000,000.00	100,000.00	5.00	信用期内
合计	12,218,531.73	610,926.59	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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 年以内小计	65,298,731.49	100.00	3,182,700.30	12,221,224.06	99.98	561,112.95
1 至 2 年				2,261.90	0.02	226.19
合计	65,298,731.49	100.00	3,182,700.30	12,223,485.96	100.00	561,339.14

(2) 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。

(3) 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(%)
罗世联	客户	4,620,000.00	1 年以内	7.08
刘超	客户	2,940,000.00	1 年以内	4.50
福州开发区榕盛贸易有限公司	客户	2,658,531.73	1 年以内	4.07

柳州市高新区金泊娱乐休闲会所	客户	2,000,000.00	1 年以内	3.06
王尧	客户	1,940,000.00	1 年以内	2.97
合计	/	14,158,531.73	/	21.68

## 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	500,993,695.90	98.90	44,502,219.24	8.88	573,372,981.99	97.87	56,304,699.10	9.82
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
帐龄组合	5,595,204.74	1.10	309,326.60	5.53	12,478,570.16	2.13	663,990.64	5.32
组合小计	5,595,204.74	1.10	309,326.60	5.53	12,478,570.16	2.13	663,990.64	5.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					5,231.36		5,231.36	100.00
合计	506,588,900.64	/	44,811,545.84	/	585,856,783.51	/	56,973,921.10	/

## 单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

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责任公司	469,113,695.90	12,622,219.24	2.69	按预计未来现金流量现值测算截止 2011 年 4 月 26 日已收回 2.1 亿本息
海口中敏旅业开发有限公司	31,880,000.00	31,880,000.00	100.00	三年以上全额计提
合计	500,993,695.90	44,502,219.24	/	/

## 组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的其他应收账款：

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 年以内小计	5,273,367.43	94.25	263,668.37	12,250,307.66	98.17	612,515.39
1 至 2 年	265,359.81	4.74	26,535.98	155,367.50	1.25	15,536.75
2 至 3 年	45,582.50	0.82	13,674.75	2,545.00	0.02	763.50
3 年以上	10,895.00	0.19	5,447.50	70,350.00	0.56	35,175.00
合计	5,595,204.74	100.00	309,326.60	12,478,570.16	100.00	663,990.64

## (2) 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。

## (3) 金额较大的其他其他应收款的性质或内容

单位名称	账面金额	性质
北京正和鸿远置业有限责任公司	469,113,695.90	联营企业运营资金拆借，截止 2011 年 4 月 26 日，已归还本息 2.10 亿元
海口中敏旅业开发有限公司	31,880,000.00	
海口市城郊农村信用合作联社股份有限公司	4,230,688.00	贷款行诚意保证金

## (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责任公司	联营企业	469,113,695.90	1-2 年	92.60

海口中敏旅业开发有限公司		31,880,000.00	3 年以上	6.29
海口市城郊农村信用合作联社股份有限公司	贷款行	4,230,688.00	1 年以内	0.84
北京华海基业科技孵化器有限公司	房东	246,630.00	1-2 年	0.05
肖林	员工	145,228.50	1 年以内	0.03
合计	/	505,616,242.4	/	99.81

## (5) 应收关联方款项

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	联营企业	469,113,695.90	92.60
合计	/	469,113,695.90	92.60

## 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	186,037,083.76	100.00	10,653,484.08	100.00
合计	186,037,083.76	100.00	10,653,484.08	100.000

## (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
柳州市建科建筑工程有限公司	工程施工方	95,500,000.00	1 年以内	进度款
福建永东南建设工程有限公司	工程施工方	63,910,000.00	1 年以内	进度款
国基建设集团有限公司	工程施工方	13,500,000.00	1 年以内	进度款
柳州市冠顺商贸有限公司	供应商	8,000,000.00	1 年以内	货未到
北京隆跃鑫诚房地产经纪有限公司	经纪商	2,030,000.00	1 年以内	预付销售策划费
合计	/	182,940,000.00	/	/

- (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	194,989,916.12		194,989,916.12			
工程成本	182,613,827.51		182,613,827.51	24,574,588.06		24,574,588.06
待开发土地	77,023,909.55		77,023,909.55			
合计	542,581,656.96		542,581,656.96	112,528,591.84		112,528,591.84

经检查，期末存货不存在减值情形，无需计提存货跌价准备。截至 2010 年 12 月 31 日，已设定抵押权的存货账面价值为 142,199,508.35  
存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 8,801,167.55 元。

## 6、 长期应收款：

单位：元 币种：人民币

	期末数	期初数
其他	155,022,785.39	
合计	155,022,785.39	

## 7、 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	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	49.00	49.00	587,811,614.46	591,192,005.17	-3,380,390.71		-5,554,111.91
			587,811,614.46	591,192,005.17	-3,380,390.71		-5,554,111.91

## 8、长期股权投资：

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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 (%)
柳州市区农村信用合作联社	37,500,000.00		37,500,000.00	37,500,000.00		4.95	4.95

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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	-1,065,123.39			49.00	49.00

期末，北京正和鸿远置业有限责任公司未确认投资损失 1,656,391.45 元。

## 9、投资性房地产：

## (1) 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			80,121,119.37			153,805,609.63
(1) 房 屋、建 筑物	73,684,490.26			80,121,119.37			153,805,609.63
(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			80,121,119.37			1,786,173,008.88
(1) 房 屋、建 筑物	1,706,051,889.51			80,121,119.37			1,786,173,008.88
(2) 土 地使 用 权							
(3) 其 它							

①、公司依据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 2011 年 3 月 30 出具的"闽中兴评字(2011)第 3016 号"资产评估报告书,确定"投资性房地产--柳州市谷埠街国际商城"2010 年 12 月 31 日公允价值为 1,675,217,885.42 元,产生公允价值变动损益 75,369,333.90 元,增值率 4.71%。

②、公司子公司天津天誉轩置业有限公司根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 2011 年 3 月 30 日出具的"闽中兴评字(2011)第 3018 号"资产评估报告书,确定"投资性房地产--北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼"于 2010 年 12 月 31 日公允价值 110,955,123.46 元,产生公允价值变动损益 4,751,785.47 元,增值率 4.47%。

③、投资性房地产采用公允价值模式的依据

公司投资性房地产所处地-广西壮族自治区柳州市和北京市丰台区存在活跃的房地产交易市场;同时,公司投资性房地产周边有结构类型相近、新旧程度相近、可使用状况相近的商场,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作出合理的估计。

④、投资性房地产公允价值估值方法以及关键假设、主要不确定因素

A、估值方法：公司对投资性房地产公允价值采用市场法进行估值。所谓市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，其中包括整体变现因素以及现有合同租约对估价对象市场价值的影响因素的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

B、估值的关键假设：企业的持续经营，已有租约的正常履行。

C、主要不确定因素：现有合同租期较长导致对客观合理租金增长水平的判断可能与实际增长水平存在不一致性，折现率确定存在一定的不确定性。

⑤、截至 2010 年 12 月 31 日，已设定抵押权的投资性房地产账面价值 1,660,961,395.30 元。

## 10、 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	7,514,419.76		160,000.00	18,051,282.09
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具	9,216,433.65	5,409,582.76		160,000.00	14,466,016.41
电子设备	534,609.05	177,362.00			711,971.05
办公设备、器具及家俱	945,819.63	1,927,475.00			2,873,294.63
		本期新增	本期计提		
二、 累计折旧合计：	2,146,474.46		2,735,517.42	75,999.90	4,805,991.98
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输工具	1,527,140.31		2,429,714.75	75,999.90	3,880,855.16
电子设备	181,845.93		110,062.32		291,908.25
办公设备、器具及家俱	437,488.22		195,740.35		633,228.57
三、 固定资产账面净值合计	8,550,387.87	/		/	13,245,290.11
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具	7,689,293.34	/		/	10,585,161.25
电子设备	352,763.12	/		/	420,062.80
办公设备、器具及家俱	508,331.41	/		/	2,240,066.06
四、 减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑		/		/	

物				
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子设备		/	/	
办公设备、 器具及家俱		/	/	
五、固定资产账面 价值合计	8,550,387.87	/	/	13,245,290.11
其中：房屋及建筑 物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具	7,689,293.34	/	/	10,585,161.25
电子设备	352,763.12	/	/	420,062.80
办公设备、 器具及家俱	508,331.41	/	/	2,240,066.06

本期折旧额：2,735,517.42 元。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司固定资产不存在抵押、质押等担保事项固定资产；本期无已经达到预定可使用状态并办理竣工决算未结转固定资产的工程项目。

#### 11、 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	128,500.00		199,750.00
金碟软件	71,250.00	128,500.00		199,750.00
二、累计摊销合计	8,656.10	17,333.18		25,989.28
金碟软件	8,656.10	17,333.18		25,989.28
三、无形资产账面 净值合计	62,593.90	111,166.82		173,760.72
金碟软件	62,593.90	111,166.82		173,760.72
四、减值准备合计				
五、无形资产账面 价值合计	62,593.90	111,166.82		173,760.72
金碟软件	62,593.90	111,166.82		173,760.72

本期摊销额：17,333.18 元。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司无形资产不存在抵押、质押等所有权受限事项。

#### 12、 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	其他减少的原因
办公室装修费	436,533.38	2,158,095.40	169,844.41		2,424,784.37	
财务顾问费	6,250,000.00	20,190,000.00	9,098,166.67	1,249,999.96	16,091,833.37	一年内到期转入流动资产
合计	6,686,533.38	22,348,095.40	9,268,011.08	1,249,999.96	18,516,617.74	

## 13、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	11,550,597.10	6,877,250.89
可抵扣亏损	2,918,443.78	3,897,596.73
权益法下长期股权投资损失	1,225,000.00	843,672.85
小计	15,694,040.88	11,618,520.47
递延所得税负债：		
以公允价值计量投资性房地产	88,731,838.26	67,991,371.17
房地产销售预征毛利与实际毛利的差额	19,973,885.35	
小计	108,705,723.61	67,991,371.17

## (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
以公允价值计量投资性房地产引起的应纳税差异	354,927,349.37
房地产销售预征毛利与实际毛利的差额	79,895,541.39
小计	434,822,890.76
可抵扣差异项目：	
计提资产减值引起的应纳税差异	47,994,246.14
可抵扣亏损	11,673,775.10
权益法下确认长期股权投资损失引起的应纳税差异	4,900,000.00
小计	64,568,021.24

## 14、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		9,541,014.10		47,994,246.14
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					
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		9,541,014.10		47,994,246.14

## 15、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	60,000,000.00	93,000,000.00
合计	60,000,000.00	93,000,000.00

## 16、 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

下一会计期间将到期的金额 30,000,000.00 元。

## 17、 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
1 年内（含 1 年）	99,322,310.29	1,925,477.79
1-2 年（含 2 年）	91,827.72	
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合计	99,414,138.01	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。

## 18、 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
1 年内（含 1 年）	2,196,380.01	2,345,988.59
1-2 年（含 2 年）		
2-3 年（含 3 年）	100,698.45	
3 年以上		
合计	2,297,078.46	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。

## 19、 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	12,390,858.31	12,320,103.93	389,210.11

二、职工福利费		1,381,827.41	1,381,827.41	
三、社会保险费		1,443,707.98	1,437,100.80	6,607.18
其中：1. 医疗保险费		395,725.71	393,361.23	2,364.48
2. 基本养老保险费		956,844.32	952,973.98	3,870.34
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		48,140.93	47,906.54	234.39
5. 工伤保险费		21,172.24	21,075.67	96.57
6. 生育保险费		21,824.78	21,783.38	41.40
四、住房公积金		127,924.00	153,841.00	-25,917.00
五、辞退福利				
六、其他	110,101.37	262,021.98	181,477.32	190,646.03
七、工会经费和职工教育经费				
合计	428,557.10	15,606,339.68	15,474,350.46	560,546.32

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 190,646.03 元。

## 20、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	2,903,500.69	525,955.99
营业税	11,235,020.64	933,315.40
企业所得税	17,572,633.08	11,102,486.26
个人所得税	106,565.39	99,324.44
城市维护建设税	774,568.16	92,886.89
印花税	332,787.22	57,852.06
房产税	1,392,073.10	2,180,244.32
教育费附加	395,986.55	58,370.80
地方教育费附加	35,805.71	
防洪费	207,438.40	25,487.64
城镇土地使用税		53,947.50
土地增值税	43,158.00	
合计	34,999,536.94	15,129,871.30

## 21、 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	2,930,119.19	739,383.33
短期借款应付利息	126,555.00	458,333.33
合计	3,056,674.19	1,197,716.66

## 22、其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内（含 1 年）	119,988,359.83	19,408,562.71
1-2 年（含 2 年）	37,346,510.91	6,064,934.78
2-3 年（含 3 年）	1,090,477.49	10,419,495.16
3 年以上	11,011,132.55	5,345,542.42
合计	169,436,480.78	41,238,535.07

## (2) 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	178,552.00	
合计	178,552.00	

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系押金、承租户履约保证金及重组款。

## 23、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	197,400,000.00	40,000,000.00
合计	197,400,000.00	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
未到期融资费用	-2,600,000.00	
合计	197,400,000.00	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
					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 27 日	人民币	12.00	200,000,000.00
合计	/	/	/	/	200,000,000.00

## 3) 1 年内到期的长期借款中的逾期借款

资产负债表日后已偿还的金额 200,000,000.00 元。

## 24、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
票据贴现	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

## 25、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		200,000,000.00
抵押借款	825,277,797.79	100,000,000.00
保证借款		150,000,000.00
合计	825,277,797.79	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社联合社	2010 年 4 月 26 日	2013 年 4 月 26 日	人民币	5.94	250,000,000.00	
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	6.336	80,000,000.00	80,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司深圳分行	2010 年 2 月 10 日	2020 年 2 月 10 日	人民币	6.67	198,007,242.23	
江西江南信托股份有限公司	2010 年 10 月 14 日	2012 年 4 月 14 日	人民币	12	130,000,000.00	
合计	/	/	/	/	658,007,242.23	80,000,000.00

## 26、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			281,565,571.00		281,565,571.00	1,220,117,545.00

(1) 根据 2010 年股东会审议通过《股改限售流通股上市公告》，2010 年 5 月 19 日有限售条件流通股 200,000 股上市流通、2010 年 11 月 05 日有限售条件流通股 940,554,167 股上市流通，合计上市流通股为 940,754,167 股。

(2) 根据 2010 年 5 月 20 号海正实股字 2010 (002) 号股东会决议按每 10 股转增 3 股比例向全体股东进行资本公积转增股本，共计转增 281,565,588 股，扣减与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司原登记（原登记 938,551,957.00，公司实收资本为 938,551,974.00，差异 17）差异后实际增加股本 281,565, 571.00，该增资已由福建华兴会计师事务所有限责任公司出具闽华兴所（2010）验字 H-003 号验资报告。

## 27、 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		281,565,571.00	386,297,644.03
其他资本公积	52,067,488.56			52,067,488.56
合计	719,930,703.59		281,565,571.00	438,365,132.59

## 28、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积		1,957,379.29		1,957,379.29
合计		1,957,379.29		1,957,379.29

## 29、 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	183,563,337.81	/
减：提取法定盈余公积	1,957,379.29	10.00
期末未分配利润	242,377,590.56	/

## 30、 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	902,001,635.62	243,484,868.80
营业成本	681,644,494.03	151,371,907.70

### (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
房产销售收入	133,548,400.00	33,620,598.61		
房产租金收入	88,433,529.59		90,821,656.11	4,604,574.57
物业管理服务费收入	30,550,120.15	10,975,251.66	7,086,090.09	4,921,054.53
贸易收入	467,418,727.71	463,095,650.69	145,577,122.60	141,846,278.60
其他收入	182,050,858.17	173,952,993.07		
合计	902,001,635.62	681,644,494.03	243,484,868.80	151,371,907.70

## (3) 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	249,338,646.82	45,763,785.27	97,907,746.20	9,525,629.10
华东地区	466,082,130.63	461,927,715.69	145,577,122.60	141,846,278.60
华北地区	186,580,858.17	173,952,993.07		
合计	902,001,635.62	681,644,494.03	243,484,868.80	151,371,907.70

## (4) 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（%）
北京市土地整理储备中心平谷分中心	99,977,448.48	11.08
上海俞然贸易	70,617,697.86	7.83
上海弘昌晟集团有限公司	66,233,992.80	7.34
上海汇通能源股份有限公司	40,135,168.22	4.45
上海谛杰物资经营有限公司	38,472,460.31	4.27
合计	315,436,767.67	34.97

## 31、 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	15,693,560.41	5,103,955.44	应纳税营业收入
城市维护建设税	1,089,307.85	363,210.00	应交增值税、营业税额
教育费附加	492,090.58	176,851.21	3%
地方教育费附加	146,530.47	51,039.56	1%
江海堤防工程维护费（防洪费）	267,007.90	90,270.67	见附注三、1之⑤
房产税	10,072,538.55	10,051,949.88	1.2%
城镇土地使用税		233,772.50	

土地增值税	2,670,968.00		见附注三、1
合计	30,432,003.76	16,071,049.26	/

## 32、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	3,711,981.85	4,059,110.24
保险费	222,425.16	88,003.26
差旅费	3,188,108.59	1,990,279.50
董事会费	499,609.80	366,753.59
广告宣传费	1,426,454.00	327,445.00
交通及车辆使用费	1,165,582.91	748,278.11
上市费用	258,076.00	240,000.00
税金	1,343,829.18	253,672.49
业务招待费	3,964,171.66	3,658,467.55
折旧摊提费	2,185,571.69	1,105,399.94
职工薪酬	8,161,711.35	5,381,446.14
中介服务费	4,470,725.85	3,152,127.50
其他	637,234.27	1,250,855.58
合计	31,235,482.31	22,621,838.90

## 33、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	65,104,852.93	46,838,157.16
减：利息收入	-52,524,864.38	-21,965,949.36
汇兑净损失	342.81	
银行手续费	113,034.07	37,138.67
其他	9,098,166.67	3,738,803.40
合计	21,791,532.10	28,648,149.87

## 34、公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	80,121,119.37	70,534,354.54
合计	80,121,119.37	70,534,354.54

## 35、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	-1,065,123.39	-702,365.60

处置长期股权投资产生的投资收益		79,422,860.74
其他	40,022,785.39	
合计	38,957,662.00	78,720,495.14

## (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	-1,065,123.39	-702,365.60	

注: 投资收益汇回不存在重大限制。

## 36、 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	-9,541,014.10	24,760,759.90
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	-9,541,014.10	24,760,759.90

## 37、 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	23,629.03		23,629.03
其中: 固定资产处置利得	23,629.03		23,629.03
合并损益		43,311,062.19	
罚款、赔款收入		2,602.76	

其他	550,328.72	47,239.39	550,328.72
合计	573,957.75	43,360,904.34	573,957.75

## 38、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		43,900.04	
其中：固定资产处置损失		43,900.04	
滞纳金支出及罚款支出	55,960.16	3,981.22	55,960.16
对外捐赠	11,100.00	20,000.00	11,100.00
其他	36,046.23	11,500.00	36,046.23
合计	103,106.39	79,381.26	103,106.39

## 39、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	17,748,486.32	11,048,199.97
递延所得税调整	36,827,934.21	23,002,610.54
合计	54,576,420.53	34,050,810.51

## 40、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		

4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		32,471,220.09
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		8,117,805.02
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计		24,353,415.07

## 41、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	166,874,609.52
代收取水电费	10,571,677.37
收取履约保证金	2,267,250.50
代收租金	8,146,378.65
利息收入	458,082.13
其他	43,741.60
合计	188,361,739.77

## (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	30,508,442.90
期间费用	19,431,600.05
支付代收取租金	831,539.96
代付水电费等	10,284,941.16
其他	156,790.28
合计	61,213,314.35

## (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
正和鸿远资金拆借	5,000,000.00
合计	5,000,000.00

## (4) 支付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
土地一级开发项目合作资金	115,000,000.00
合计	115,000,000.00

## (5) 收到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
票据贴现	10,000,000.00
合计	10,000,000.00

## (6) 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	22,190,000.00
票据保证金	25,000,000.00
合计	47,190,000.00

## 42、 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	211,412,349.72	156,996,725.42
加：资产减值准备	-9,541,014.1	24,760,759.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,735,517.42	1,187,066.27
无形资产摊销	17,333.18	5,916.56
长期待摊费用摊销	169,844.41	3,957,560.12
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）	-23,629.03	43,900.04
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）	-80,121,119.37	-70,534,354.54
财务费用（收益以“-”号填列）	22,151,039.85	25,033,894.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,957,662.00	-78,720,495.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,886,418.23	-8,454,107.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	40,714,352.44	39,574,522.98
存货的减少（增加以“-”号填列）	-353,338,198.46	3,121,942.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-165,053,873.48	-146,438,615.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	245,722,014.87	-66,617,192.89
其他	0.00	-66,470,919.12
经营活动产生的现金流量净额	-127,999,462.78	-182,553,396.87
<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	201,428,783.00	36,210,472.85
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	165,218,310.15	29,544,140.89

## (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
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	72,000,000.00	79,207,930.01
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	32,000,000.00	69,974,907.97
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,478,355.14	14,646,945.17
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	30,521,644.86	55,327,962.80
4. 取得子公司的净资产	13,102,496.82	99,893,120.09
流动资产	14,054,719.89	7,934,794.86
非流动资产	189,102.18	106,688,361.27
流动负债	1,141,325.25	1,710,137.36
非流动负债		13,019,898.68
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		80,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		80,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		1,496,471.23
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		78,503,528.77
4. 处置子公司的净资产		3,607,120.38
流动资产		338,235,316.46
非流动资产		4,292,363.89
流动负债		338,920,559.97
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	201,428,783.00	36,210,472.85
其中: 库存现金	1,482,010.48	183,028.70
可随时用于支付的银行存款	199,946,772.52	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	201,428,783.00	36,210,472.85

## (八) 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	有限责任公司	广西柳州	游祖雄	以普通住宅为主的房地产开发经营;自有房屋租赁	4,380.00	77.89	77.89	陈隆基	74206969-9
正和国际(香港)集团有限公司	其他	香港	陈隆基		100.00			陈隆基	

正和国际(香港)集团有限公司注册资本为 100 万港币。

## 2、本企业的子公司情况

单位: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
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	10,000,000.00	100.00	100.00	66971535-8

				易；日用百货、纺织品销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告，接受市场开办者的委托进行市场管理。				
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	物业管理	5,000,000.00	100.00	100.00	77597453-X
福建正和贸易有限公司	有限责任公司	福建福州	林端	化工产品、建筑材料等批发，代购代销	30,000,000.00	100.00	100.00	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、商品房销售、物业管理及投资管理	29,990,000.00	90.00	90.00	75416825-6
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；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；基础设施投资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；房屋租赁。（国家有专项专营规定的按照规定执行）	62,238,960.00	100.00	100.00	66611267-4
北京正和东都置业有限公司	有限责任公司	北京	林端	以房地产开发经营、投资管理、销售建筑材料机械设备、投	51,000,000.00	100.00	100.00	68690616-4

				资咨询为主				
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	纺织品日用百货、建筑材料、五金交电、文化体育用品、办公用品、机电产品销售	10,000,000.00	100.00	100.00	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	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、家具销售	10,000,000.00	100.00	100.00	55228333-6
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	房地产开发经营、建筑材料的销售、投资管理咨询服务	100,000,000.00	70.00	70.00	69985079-6
云南正和实业有限公司	有限责任公司	云南昆明	游祖雄	项目投资以及对所投资项目进行管理；广告的设计、代理、发布；组织文化艺术交流活动（不含演出）；农业技术的研究开发；建筑材料的销售；彩钢瓦的生产销售	30,000,000.00	100.00	100.00	56007810-5
北京正和恒泰置业有限责任公司	有限责任公司	北京	赵军	房地产开发；物业管理；商品房销售；投资咨询；专业承包；销售建筑材料、机械设备。	15,000,000.00	60.00	60.00	80241450-4

## 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
一、合营企业								
二、联营企业								
北京正和鸿远置业有限责任公司	其他有限责任公司	北京	吴文海	房地产开发、投资管理、投资咨询、销售建筑材料、机械设备	10,000,000.00	49.00	49.00	67506945-2

## 4、关联交易情况

## (1) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表:

单位:元 币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	年度确认的托管收益/承包收益
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	其他资产托管	2007年9月19日	2009年7月1日	公允价值	5,729,877.62

## 关联托管情况说明

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:广西正和将自有商业地产交公司经营管理。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。

据此双方于 2010 年 1 月 1 日签订了补充协议,约定广西正和继续就有关"谷埠街国际商城"项目中未注入上市公司的其余商业房产进行委托经营管理:

①经营管理期限:2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日,以及 2010 年 12 月 31 日后如广西正和为公司的控股股东的期间。

②经营管理费:按照租金的 5%收取;2012 年 12 月 31 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届时的市场公允价格由双方协商确定。

③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。

④优先购买权: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：万元 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
陈隆基	海南正和实业集团股份有限公司	16,600.00	2010年2月10日~ 2020年2月10日	否
陈隆基	海南正和实业集团股份有限公司	4,200.00	2010年9月2日~ 2020年2月10日	否
陈隆基	海南正和实业集团股份有限公司	5,000.00	2010年2月9日~ 2011年2月9日	否
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	20,000.00	2009年3月18日~ 2011年3月24日	否
北京正和鸿远置业有限责任公司	海南正和实业集团股份有限公司	13,000.00	2010年10月14日~ 2012年4月14日	否

①陈隆基先生以个人名义担保海南正和实业集团股份有限公司与东亚银行（中国）有限公司深圳分行借款 2.08 亿及银行承兑汇票 5000 万债权债务。

②2009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。

③2010年8月公司与江西江南信托股份有限公司签订合同编号为 SCTC[2010]XB2074-1《信托贷款合同》，借款金额 130,000,000.00 元，期限为 18 个月，本次借款由公司关联方北京正和鸿远置业有限责任公司以其项目土地使用权抵押担保。

## (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	474,117,941.52			公司向北京正和鸿远置业有限责任公司拆出资金，2009年12月31日，公司拆借给北京正和鸿远置业有限责任公司资金金额为 474,117,941.52 元，应收利息 14,376,040.47 元。截止 2010 年 12 月 31 日，公司拆出金额为 469,117,941.52 元，本年确认利息收入 52,067,782.25 元

## (4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	奔驰轿车	收购	市场价			1,351,077.48	16.10
						1,351,077.48	16.10

## 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	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广西正和实业集团有限公司			998,962.71	
其他应收款	北京正和鸿远置业有限责任公司	469,113,695.9	12,622,219.24	488,493,981.99	24,424,699.10

(九) 股份支付:

无

(十)或有事项:

## 1、其他或有负债及其财务影响:

(1)、海南正和实业集团股份有限公司以谷埠街国际商城 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 12 月 31 日借款余额 8,000 万元。

(2)、海南正和实业集团股份有限公司以持有的谷埠街国际商城 48,977.98 平方米商铺并以上述抵押物的应收账款(包括售楼款、租金收益和其他收益)为抵质押物, 并由子公司广西正和商业管理有限公司及陈隆基先生提供连带责任担保; 2010 年 2 月向东亚银行(中国)有限公司深圳分行借款 16,600 万元, 2010 年 9 月 2 日, 公司向东亚银行(中国)有限公司深圳分行追加借款 4,200 万元。2010 年 12 月 31 日, 借款余额 198,007,242.23 元。

(3)、海南正和实业集团股份有限公司以谷埠街国际商城 47,660.12 平方米物业为抵押物, 2010 年 5 月 11 日向海口市城郊农村信用合作社联合社借款 25,000 万元, 2010 年 12 月 31 日借款余额 25,000 万元。

(4)、2010 年 12 月 20 日, 海南正和实业集团股份有限公司与大新银行(中国)有限公司签署编号为《D/SZ/P/R/0039/10》的《银行信贷融通授信合同》, 借款 5,000 万元, 借款期限 8 年, 本次借款公司以持有的谷埠街国际商城 7,237.30 平方米物业及上述物业收益权、200 万定期存款为抵质押物, 并由子公司广西正和商业管理有限公司提供连带责任保证。2011 年 1 月 13 日, 公司收到借款 5,000 万元。

(5)、海南正和实业集团股份有限公司控股子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司与柳州银行股份有限公司签订的编号为《2010 年柳行营固借字第 0121 号》的《固定资产贷款合同》以及海南正和实业集团股份有限公司与柳州银行股份有限公司签订的编号为《2010 年柳行营抵字第 0121 号》的《抵押合同》，由海南正和实业集团有限公司以持有的 52,015.90 平方米国有土地权以及柳州正和桦桂房地产开发有限公司名下开发项目柳州正和城(预测面积合计 17,792.38 平方米)为抵押物，柳州正和桦桂房地产开发有限公司向柳州银行股份有限公司借款 3,800 万元。2010 年 12 月 31 日余额 3,800 万元。

(6)、根据广西正和商业管理有限公司 2010 年 1 月 19 日与柳州市商业银行谷埠支行签署的借款合同，广西正和商业管理有限公司以母公司海南正和实业集团股份有限公司持有的谷埠街国际商城 5,159.13 平方米作为抵押物，借款 3,000 万元，2010 年 12 月 31 日余额 3,000 万元。

(7)、2010 年 10 月天津天誉轩置业有限公司与中信银行股份有限公司福州古田支行签订的编号为《(2010)信银榕古字第 2010135233 号》的《最高额抵押借款合同》(最高抵押金额 5,000.00 万元)，天津天誉轩置业有限公司以持有的京房权证丰字第 230865 号、京房权证字第 231085 号项下房产为福建正和贸易有限公司向中信银行股份有限公司福州古田支行申请开立银行承兑汇票提供抵押担保，银行承兑汇票金额为 3,000.00 万元，担保期限为 2010 年 10 月 22 日至 2012 年 4 月 22 日。

(8)、2010 年 5 月 28 日柳州市精艺建材贸易有限公司与柳州市商业银行签订的《2010 年柳商管借字第 0126 号》的《人民币借款合同》及《2010 年柳商管抵字第 0126 号》的《抵押合同》，柳州市精艺建材贸易有限公司以母公司海南正和实业集团股份有限公司持有的谷埠街国际商城 3,808.03 平方米物业及土地使用权为抵押物，借款 3,000 万元。2010 年 12 月 31 日余额 3,000 万元。

(9)、柳州正和桦桂房地产开发有限公司与中铁信托责任有限公司签订的编号为《中铁 2010 年单信贷字第 13 号》的《项目借款合同》以及海南正和实业集团股份有限公司与中铁信托责任有限公司签订的编号为《中铁 2010 年信贷抵字第 9-2 号》的《抵押合同》，由母公司海南正和实业集团股份有限公司以其持有的柳房权证字第 A0068767 号、柳房权证字第 A0068765 号、柳房权证字第 A0068766 号项下的房产(建筑面积合计 14,766.9 平方米)以及柳国用(2008)第 119998 号、柳国用(2008)第 120005 号、柳国用(2008)第 120088 号项下的国有土地使用权(面积合计 2,011.5 平方米)为抵押物，柳州正和桦桂房地产开发有限公司向中铁信托责任有限公司借款人民币 10,000 万元。2010 年 12 月 31 日余额 10,000 万元。

(10)、2010 年 2 月柳州华桂纺织品贸易有限公司与广西柳州市区农村信用社签订合同编号为《桂农信借字(2010)第 18-012 号》的《借款合同》，以母公司海南正和实业集团股份有限公司持有的谷埠街国际商城 4,003.36 平方米物业作为抵押物，借款 3,000 万元，2010 年 12 月 31 日余额 3,000 万元。

(11)、海南正和实业集团股份有限公司以持有的北京正和鸿远置业有限责任公司 49% 股权以及正和鸿远价值 99,309.9 万元国有土地使用权及在建工程作为抵质押物，2010 年 10 月 14 日向江西江南信托股份有限公司申请人民币借款 13,000 万元，至 2010 年 12 月 31 日借款余额 13,000 万元。

(12)、以应收票据向银行贴现:截至 2010 年 12 月 31 日，已贴现未到期银行承兑汇票金额 1,000 万元,系福建正和贸易有限公司于 2010 年 11 月 8 日向东亚银行(中国)有限公司深圳分行贴现银行承兑汇票,票据到期日为 2011 年 2 月 8 日。

(十一) 承诺事项:

无

(十二) 资产负债表日后事项:

1、 其他资产负债表日后事项说明

(1)、发生新的对外担保、贷款或承诺的情况

①2011年3月28日,海南正和实业集团股份有限公司与海口市城郊农村信用合作联社股份有限公司签署编号为《海口市城郊联社2011年社团流借(诚)字第007号》的《海南省农村信用社流动资金社团贷款合同》,公司大股东广西正和实业集团有限公司以其持有的海南正和实业集团股份有限公司13,000万股流通股股权作为质押担保及公司以持有的谷埠街国际商城47,660.12平方米物业作为第二顺位抵押,借款31,000万元,期限2年。

②2011年3月22日柳州精艺建材贸易有限公司与柳州市区农村信用合作联社签订编号为《借字{2001}第18-016号》的《流动资金借款合同》,借款金额为人民币1000万元整,借款期限为2011年3月22日至2012年3月21日,由母公司海南正和实业集团股份有限公司提供信用担保。

③2011年1月7日公司与中信银行股份有限公司福州古田支行签订编号为(2011)年信银榕古承字第001872号《银行承兑汇票承兑协议》,由海南正和实业集团股份有限公司根据(2010)信银榕古字第2010135231号《最高额保证合同》(最高保证金额7,000万元)和(2010)信银榕古字第2010135232号《最高额保证合同》(最高保证金额500万元)提供保证,以及天津天誉轩置业有限公司以(2010)信银榕古字2010135233号《最高额抵押合同》(最高抵押金额5,000万元)项下的房产作抵押,公司向中信银行股份有限公司福州古田支行申请开立银行承兑汇票7,000万元,汇票日期为2011年1月7日至2011年7月7日。

(2)、其他事项

公司控股子公司柳州正和桦桂房地产开发有限公司与柳州银行股份有限公司签订"2010年柳行营固借字第0121号"《固定资产借款合同》以及"2010年柳行营抵字第0121号"《抵押合同》,以其位于柳州市柳东大道与纵交路交叉口西北面A区块(面积52015.90平方米土地使用权(土地证号:柳东雏国用(2010)第101827号、柳东雏国用(2010)第101825号)和在建工程作抵押。2011年4月19日,公司开发项目柳州正和城(预测面积合计17,792.38平方米)已解除抵押。

(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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
其中:账龄组合	3,489,331.35	100.00	92,230.29	2.64	11,224,520.98	100.00	561,339.14	5.00
组合小计	3,489,331.35	100.00	92,230.29	2.64	11,224,520.98	100.00	561,339.14	5.00
合计	3,489,331.35	/	92,230.29	/	11,224,520.98	/	561,339.14	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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 年以内小计	3,489,331.35	100.00	92,230.29	11,222,259.08	99.98	561,112.95
1 至 2 年				2,261.90	0.02	226.19
合计	3,489,331.35	100.00	92,230.29	11,224,520.98	100.00	561,339.14

(2) 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。

(3) 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	客户	1,524,769.66	1 年以内	43.70
柳州华硕商贸有限公司	客户	899,933.43	1 年以内	25.79
柳州华际建材贸易有限公司	客户	455,035.04	1 年以内	13.04
柳州市概念创意餐厅	客户	346,748.12	1 年以内	9.94
柳州市波瑞德快餐店	客户	59,218.55	1 年以内	1.70
合计	/	3,285,704.80	/	94.17

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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	500,993,695.90	72.42	44,502,219.24	8.88	552,121,656.84	98.13	56,304,699.10	10.20

按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
其中：账龄组合	4,552,968.00	0.66	252,122.40	5.54	10,525,687.00	1.87	534,566.85	5.08
合并报表组合	186,209,011.87	26.92						
组合小计	190,761,979.87	27.58	252,122.40	0.13	10,525,687.00	1.87	534,566.85	5.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					141.50	0.00	141.50	100.00
合计	691,755,675.77	/	44,754,341.64	/	562,647,485.34	/	56,839,407.45	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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年以内小计	4,260,688.00	93.58	213,034.40	10,380,037.00	98.62	519,001.85
1至2年	246,630.00	5.42	24,663.00	142,000.00	1.35	14,200.00
2至3年	42,000.00	0.92	12,600.00	2,300.00	0.02	690.00
3年以上	3,650.00	0.08	1,825.00	1,350.00	0.01	675.00
合计	4,552,968.00	100.00	252,122.40	10,525,687.00	100.00	534,566.85

(2) 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。

(3) 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	关联方	469,113,695.90	1-2 年	67.81
海口中敏旅业开发有限公司	非关联方	31,880,000.00	3 年以上	4.61
海口市城郊农村信用合作联社股份有限公司	非关联方	4,230,688.00	1 年以内	0.61
北京华海基业科技孵化器有限公司	非关联方	246,630.00	1-2 年	0.04
海南美联置业有限公司	非关联方	40,000.00	1 年以内	0.01
合计	/	505,511,013.90	/	73.08

## 3、长期股权投资

按成本法核算

十二、单位：元 币种：人民币

被投资单位	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
北京正和鸿远置业有限责任公司	4,900,000.00	1,065,123.39	-1,065,123.39	0.00			49.00	49.00
柳州市精艺建材贸易有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00			100.00	100.00
北京正和恒泰置业有限责任公司	72,000,000.00		72,000,000.00	72,000,000.00			60.00	60.00
云南正和实业有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00			100.00	100.00
柳州正和桦桂房地产开发有限公司	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00			70.00	70.00
柳州市区农村信用合作联社	37,500,000.00		37,500,000.00	37,500,000.00			4.95	4.95

(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，公司对北京正和鸿远置业有限公司未确认投资损失 1,656,391.45 元。

## 1、营业收入和营业成本：

## (1) 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
租金收入	83,903,529.59	4,195,176.53	83,766,249.11	4,188,312.45

## (2) 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	83,903,529.59	4,195,176.53	83,766,249.11	4,188,312.45

## (3) 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	22,324,735.20	26.61
柳州华硕商贸有限公司	13,966,708.56	16.65
柳州市南城百货有限公司	12,646,137.86	15.07
柳州华际建材贸易有限公司	8,326,746.74	9.92
柳州市概念创意餐厅	7,631,251.80	9.10
合计	64,895,580.16	77.35

## 2、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	-1,065,123.39	-3,096,975.75
处置长期股权投资产生的投资收益		78,400,000.00
合计	-1,065,123.39	75,303,024.25

## (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	-1,065,123.39	-3,096,975.75	
合计	-1,065,123.39	-3,096,975.75	/

## 3、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	92,246,737.37	107,861,019.20

加：资产减值准备	-12,554,174.66	24,731,875.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,848,947.97	825,568.92
无形资产摊销	10,583.18	5,916.56
长期待摊费用摊销	54,399.96	3,804,399.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-75,369,333.90	-70,534,354.54
财务费用（收益以“-”号填列）	21,265,023.83	24,738,923.70
投资损失（收益以“-”号填列）	1,065,123.39	-75,303,024.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,291,795.98	-6,971,628.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	18,842,333.48	39,574,522.98
存货的减少（增加以“-”号填列）		14,729,677.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-169,443,751.98	37,578,156.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	133,084,864.23	30,962,938.53
其他		-22,847,482.93
经营活动产生的现金流量净额	6,758,956.89	109,156,510.07
<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	75,483,388.53	13,220,851.73
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	62,262,536.80	11,323,565.26

## (二) 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	说明
非流动资产处置损益	23,629.03	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,067,782.25	正和鸿远项目资金利息收入
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,802,479.86	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	80,121,119.37	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	447,222.33	

所得税影响额	-31,847,310.50	
少数股东权益影响额（税后）	1,240.00	
合计	112,616,162.34	

## 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	10.14	0.1504	0.1504
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.92	0.0581	0.0581

## 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	与上期增减变动（%）	原因
货币资金	530.84	主要系本期随着项目的开展融资规模加大以及本期正和鸿远东单项目建设逐步完成、支付正和鸿远的资金大规模减少所致
应收账款	432.63	主要系随正和城房地产销售产生的售楼应收款增加所致
预付款项	1646.26	主要系随子公司项目开展、预付工程款增加所致
存货	382.17	主要系随子公司项目开展、待开发土地及开发成本增加所致
长期股权投资	3420.72	系本期增加对柳州市区农村信用合作联社投资所致
长期待摊费用	176.92	主要系本期融资顾问费增加所致
递延所得税资产	35.08	主要系本期应收款项增加、导致计提坏账产生的应纳税差异增加所致
长期应收款	100.00	主要系柳州正和桦桂房地产开发有限公司应收土地一级开发 BT 项目合作资金
1 年内到期的非流动资产	100.00	主要系待摊财务顾问费调整
短期借款	-35.48	主要系随项目开展，调整借款所致
应付票据	100.00	主要系通过票据方式结算采购额
应付账款	5063.09	主要系随项目开展，应付工程款增加所致
应交税费	131.33	主要系应交营业税、应交所得税增加
其他应付款	310.87	主要系往来款增加
一年内到期的非流动负债	393.50	按照借款合同进行调整
长期借款	83.40	主要系随项目开展，增加借款所致
递延所得税负债	59.88	系本期投资性房地产公允价值增加以及房地产销售按照预征毛利率预征企业所得税、预征毛利率与实际毛利率的差异增加导致

资本公积	-39.11	主要系本期资本公积转增股本所致
盈余公积	100.00	扣除公允价值变动损益影响外可供分配利润为1,696.65 万元
未分配利润	269.58	系随各子公司项目开展、业务规模增加，利润增加
少数股东权益	4,318.93	系本期收购和新设控股子公司导致
营业收入	270.45	系随各子公司项目开展、业务规模增加
营业成本	350.31	系随各子公司项目开展、业务规模增加
营业税金及附加	89.36	系随收入增加而增加
管理费用	38.08	公司业务增长、费用相应增加
资产减值损失	-138.53	本期其他应收款减少，相应坏账计提减少
营业外收入	-98.68	主要系上期收购子公司天津天誉轩置业有限公司股权确认的合并价差收益
所得税费用	60.28	本期递延所得税费用增加所致

## 十二、备查文件目录

- 4、 载有法定代表人签名的年度报告原件；
- 5、 载有法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报告；
- 6、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 7、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 8、 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

2011 年 4 月 26 日

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 号院  
2 号楼整座房地产市场价格  
资产评估报告书

闽中兴评字(2011)第 3018 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

# 评估报告书目录

一、资产评估报告书声明	1
二、评估报告书摘要	3
三、评估报告书正文	5
(一)委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
(二) 评估目的	6
(三) 评估范围和对象	6
(四) 价值类型和定义	7
(五) 评估基准日	7
(六) 评估依据	7
(七) 评估方法	9
(八) 评估实施过程 and 情况	9
(九) 评估假设	10
(十) 评估结论	11
(十一) 特别事项说明	12
(十二) 评估报告使用限制说明	14
(十三) 评估报告日	14
四、附件	

## 资产评估报告书声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

三、我们在评估报告中的评估对象中没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及业务助理已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、我们出具的评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下

成立。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

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 号院  
2 号楼整座房地产市场价值  
资产评估报告书摘要  
闽中兴评字(2011)第 3018 号

一、委托方、产权持有者：

天津天誉轩置业有限公司。

二、评估目的：

为天津天誉轩置业有限公司确定其申报评估的位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼整座房地产的公允价值提供参考。

三、评估范围和对象：

位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼，权属天津天誉轩置业有限公司的房地产，总建筑面积 5,630 平方米，具体明细详见评估明细表。

四、价值类型：

本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

二〇一〇年十二月三十一日

六、主要评估方法：市场法

七、评估结论：

经评估，位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼，权属天津天誉轩置业有限公司的房地产，总建筑面积 5,630 平方米，资产账面净值 106,203,337.99 元，于二〇一〇年十二月三十一日的市场价值总计

110,955,123.46 人民币元，评估增值 4,751,785.47 元，增值率为 4.47%。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

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 号院

2 号楼整座房地产市场价格

## 资产评估报告书

闽中兴评字(2011)第 3018 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受天津天誉轩置业有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼权属委托方的全部房地产的现有市场价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在二〇一〇年十二月三十一日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

### 一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者

#### 1、委托方及产权持有者简介

天津天誉轩置业有限公司,住所:天津港保税区海滨六路 78 号 B-405A;法定代表人姓名:叶耀华;注册资本:人民币陆仟贰佰贰拾叁万捌千玖百陆拾元;实收资本:人民币陆仟贰佰贰拾叁万捌千玖百陆拾元;公司类型:有限责任公司(法人独资);经营范围:物业管理;以自由资金、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;基础设施投资建设和运营维护及提供相关服务;国际贸易;化工(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;房屋租赁。

2. 委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

为天津天誉轩置业有限公司确定其申报评估的位于北京市丰台区南方庄2号院2号楼整座房地产的公允价值提供参考。

## 三、评估范围和对象

北京市丰台区南方庄2号院2号楼整座房产（总建筑面积5630平方米）及其分摊土地使用权，具体范围明细如下表：

层次	房号	建筑面积	套内面积	公摊面积	房屋所有权证编号
一	101号	1302.77 m <sup>2</sup>	1099.48 m <sup>2</sup>	203.29 m <sup>2</sup>	X京房权证丰字第230901号
二	201号	2146.65 m <sup>2</sup>	1811.68 m <sup>2</sup>	334.97 m <sup>2</sup>	X京房权证丰字第230865号
三	301号	2180.58 m <sup>2</sup>	1840.31 m <sup>2</sup>	340.27 m <sup>2</sup>	X京房权证丰字第231085号
合计		5630.00 m <sup>2</sup>	4751.47 m <sup>2</sup>	878.53 m <sup>2</sup>	

评估项目概况：

估价对象北京市丰台区南方庄2号院2号楼为三层钢混结构公建配套楼，建成于2005年初；估价对象设两部双跑消防楼梯、安装不锈钢防火门及铝合金外窗，水卫、电照、消防喷淋设施齐全，并配置两部垂直电梯（苏州科达）及（约克）中央空调供暖系统，估价对象室外场地及周边停车位较多，适合做餐饮等服务业经营场所。估价对象由专业公司进行物业管理，至评估基准日，房屋和室内设施的使用、保养和维护状况良好。

根据估价人员现场查看情况，估价对象全部房产已出租给四川利丰汇鑫投资发展有限公司承包经营（租约由 2009 年 4 月 20 日至 2024 年 4 月 19 日止）；至评估基准日，汇鑫投资公司已引进了肯德基、小肥羊餐饮连锁、石器时代烧烤、田老师红烧肉、南粥北面等知名商家在此经营。

#### 四、价值类型和定义

1. 本次评估对象所选取的价值类型为：市场价值。
2. 价值定义表述：所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次资产评估基准日是二〇一〇年十二月三十一日。

确定评估基准日的相关事项说明：（1）为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现；（2）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。（3）本评估报告使用有效期为一年，即自 2010 年 12 月 31 日至 2011 年 12 月 30 日。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1. 本公司与委托方订立的资产评估协议书；
2. 产权持有者填报的资产评估申报明细表；
3. 资产评估委托方和产权持有者的承诺函
4. 其他相关资料。

## (二) 法规依据

1. 国家有关资产评估的法律、法规及规章制度；
2. 《资产评估操作规范意见》；
3. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999）；
7. 行业性的其他有关法律法规。

## (三) 权属依据

1. 房屋所有权证复印件；
2. 国有土地使用证复印件；
3. 房屋租赁合同；
4. 其它有关资料。

## (四) 取价依据

1. 企业提供的有关财务会计资料；
2. 企业提供的销售方面资料；
3. 企业提供的租赁方面资料；
4. 评估人员收集的周边房地产交易资料；

5. 评估人员收集的类似房地产租赁资料；
6. 企业提供的及评估专业人员认为评估所必备的资料。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法有：市场法、收益法、成本法。本次评估对象为房地产，房产类型为商铺，由于评估对象所在地存在活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，结合本次评估目的，因此，选取市场法进行评估。

针对房地产类资产，所谓市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 八、评估实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估，先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### 1. 接受委托

(1) 在通过了解企业资产状况后，接受委托，与委托方签订资产评估协议书，明确评估目的、范围、对象、基准日，布置并辅导委托方进行待评估资产的申报、清查等工作；

(2) 成立评估工作小组。由项目负责人制订资产评估实施方案和工作时间计划。

### 2. 资产清查

(1) 产权持有者对待评估资产进行全面清查盘点；

(2) 本公司评估专业人员到现场检查核实资产占有单位进行的清查情况, 验证所提供的资料;

(3) 本公司根据企业填写的资产评估申报表数据与企业账面数进行核对;

(4) 收集待评估资产的产权证明、基准日市场价格、信息等资料, 对待估资产进行了现场观测。

### **3. 评定估算**

(1) 本公司评估师、工程师在产权持有者配合下, 对申报的待估资产进行核实、观测, 并作相应工作记录;

(2) 据待估资产的特点及本次评估目的, 选用上述拟定的评估方法, 运用收集的相关市场信息, 进行估算;

(3) 专业组评估人员根据资产的初步估算材料, 撰写资产评估结果, 填写完成清查评估明细表, 编制工作底稿。

### **4. 评估汇总**

(1) 项目负责人对专业组编制的工作底稿, 进行复核验证;

(2) 项目负责人组织汇总评估结果, 汇集资产评估工作底稿。

### **5. 提交报告**

(1) 由项目负责人拟写评估报告初稿;

(2) 公司领导对评估报告进行审核;

(3) 经公司领导审核后的评估报告初稿征求委托方意见;

(4) 正式出具评估报告。

## **九、评估假设**

1. 评估前提: 本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设:

2.1 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准

确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

### 3. 具体假设：

3.1 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2010 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

3.2 列入评估范围的资产数量以委托方提供的房屋所有权证及国有土地使用证记载数量为依据。

3.3 本公司在评估过程中，接受了部分由委托方天津天誉轩置业有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托方负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

## 十、评估结论

经评估，位于北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼，权属天津天誉轩置业有限公司的房地产，总建筑面积 5,630 平方米，资产账面净值 106,203,337.99 元，于二〇一〇年十二月三十一日的市场价值总计

110,955,123.46 人民币元，评估增值 4,751,785.47 元，增值率为 4.47%。

详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 截止评估基准日，评估对象南方庄 2 号院 2 号楼 201 室、301 室已设立抵押，抵押建筑面积 4327.23 平方米，共计贷款 5000 万元。虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4. 本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值；同时还考虑了租约对其价值的影响。

5. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

6. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

#### 7. 期后事项

7.1 评估基准日后至出具评估报告日，被评估资产若发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

7.2 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内，无需披露而未披露的重大事项。

7.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

7.4 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

7.4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数进行相应调整；

7.4.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

7.4.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8. 本报告中的有关天津天誉轩置业有限公司及被评估对象描述性的文字均摘自委托方提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将

此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且产权持有者也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

## 十三、评估报告日

本次评估报告出具日为 2011 年 3 月 30 日。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

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 号院  
2 号楼整座房地产市场价格  
资产评估报告附件  
闽中兴评字(2011)第 3018 号

附表：资产评估明细表

附件：

- (一) 资产评估委托方营业执照复印件
- (二) 资产评估委托方及产权持有者承诺函
- (三) 资产评估机构营业执照复印件
- (四) 资产评估机构资格证书复印件
- (五) 评估师资格证书复印件

海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街  
国际商城存货房地产市场价值  
资产评估报告书

闽中兴评字(2011)第 3017 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

## 评估报告书目录

一、资产评估报告书声明	1
二、评估报告书摘要	3
三、评估报告书正文	5
(一)委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
(二) 评估目的	6
(三) 评估范围 and 对象	6
(四) 价值类型和定义	8
(五) 评估基准日	8
(六) 评估依据	8
(七) 评估方法	9
(八) 评估实施过程 and 情况	9
(九) 评估假设	11
(十) 评估结论	12
(十一) 特别事项说明	12
(十二) 评估报告使用限制说明	14
(十三) 评估报告日	15
四、附件	

## 资产评估报告书声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

三、我们在评估报告中的评估对象中没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及业务助理已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、我们出具的评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下

成立。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街  
国际商城存货房地产市场价值  
资产评估报告书摘要  
闽中兴评字(2011)第 3017 号

一、委托方、产权持有者和委托方以外的评估报告使用者：

委托方：海南正和实业集团股份有限公司

产权持有者：海南正和实业集团股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的：

为海南正和实业集团股份有限公司确定其申报评估的位于广西柳州谷埠街国际商城的存货房地产的公允价值提供参考。

三、评估范围和对象：

位于广西柳州谷埠街国际商城，权属海南正和实业集团股份有限公司的存货房地产，房产类型包括商铺（地下一层、地上二层），总建筑面积 7,780.98 平方米，具体明细详见评估明细表。

四、价值类型：

本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

二〇一〇年十二月三十一日

六、主要评估方法：市场法

## 七、评估结论：

经评估，位于广西柳州谷埠街国际商城，权属海南正和实业集团股份有限公司的存货房地产，总建筑面积 7,780.98 平方米，账面价值 87,954,003.79 元，于二〇一〇年十二月三十一日的公允价值总计人民币 95,045,048.18 元，评估增值 7,091,044.39 元，增值率 8.06%。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

## 海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街

### 国际商城存货房地产市场价值

# 资产评估报告书

## 闽中兴评字(2011)第 3017 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受海南正和实业集团股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对位于广西柳州谷埠街国际商城权属委托方的存货房地产的现有市场价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在二〇一〇年十二月三十一日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

### 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

#### 1. 委托方及产权持有者简介

海南正和实业集团股份有限公司,住所:海口市西沙路 28 号;法定代表人姓名:林端;注册资本:人民币壹拾贰亿贰仟零壹拾壹万柒仟伍佰肆拾伍元;实收资本:人民币壹拾贰亿贰仟零壹拾壹万柒仟伍佰肆拾伍元;公司类型:股份有限公司(上市);经营范围:高新技术项目及产品的投资、开发、生产和经营;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;农村土特产品的销售;矿业投资开发经营。

2. 委托方以外的其他评估报告使用者:除委托方外,国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

为海南正和实业集团股份有限公司确定其申报评估的位于广西柳州谷埠街国际商城的存货房地产的公允价值提供参考。

## 三、评估范围和对象

本次评估的范围根据委托方的委托，评估位于广西柳州谷埠街国际商城，权属海南正和实业集团股份有限公司的存货房地产，房产类型包括商铺（地下一层、地上二层）总建筑面积 7,780.98 平方米，汇总情况如下表：

楼层	区域	账面数量 (平方米)	账面金额 (元)
负一层	A 区	2,236.97	25,154,235.92
	C 区	1,531.88	17,225,653.87
	C 区	742.04	8,344,076.69
小 计		<b>4,510.89</b>	<b>50,723,966.48</b>
二层	H 区	3,270.09	37,230,037.31
小 计		<b>3,270.09</b>	<b>37,230,037.31</b>
合 计		<b>7,780.98</b>	<b>87,954,003.79</b>

评估项目概况：

谷埠街国际商城占地 112.21 亩，总建筑面积 517898.73 平方米，于 2006 年底建设完工，项目地下二层至地面三层为连体裙楼，其地下二层、地下一层 A 区的一部分、地下一层夹层为停车库，地下一层大部分及地上一、二、三层分为 A~H 八个区商铺，连体裙楼三层以上为 19 栋住宅、公寓楼。项目住宅（总 2681 户）总建筑面积 226680.31 平方米、商业总建筑面积 215666.6 平方米、地下停车库总建筑面积 75551.82 平方米。

谷埠街国际商城项目位于广西柳州市百年商业老街谷埠街两侧，

北接飞鹅二路和有“柳州外滩”美称的江滨公园，南临飞鹅路和国家AAAA级风景名胜鱼峰山公园，东西分别以鱼峰路和规划路为界。项目所在地鱼峰路和柳江大桥一线是柳州的城市中轴线，在柳州市政府规划的城市核心商业圈中，谷埠街国际商城位于柳州城市中心的核心位置。在建筑设计方面，谷埠街国际商城在考虑柳州市传统建筑元素的基础上，融合了现代化的建筑风格，整个建筑体现时尚、优雅、现代、气派的气息。商城三纵一横四条步行街，把商城分割成八个区域，中部以两幢哑铃状的高层公寓形成商城的核心，在东西两侧围合成两个直径120米的圆形广场，长约300米，专供步行、休闲、娱乐使用，贯穿项目南北的是有四百多年历史的柳州百年老街谷埠街。商城三层平台以上南面临江为五栋15-22层的高层住宅，高度自西向东逐渐降低，另有12栋多层住宅、2栋小高层公寓，地下负二层设有柳州最大的停车场。在该项目规划设计方案中，既保留了传统谷埠街的南北走向，又保留了建筑的骑楼式风格。从柳江北岸望去，整个商城高低错落，高度层层递增，极富动感和现代感。

谷埠街国际商城是一座集“休闲中心”、“购物中心”、“娱乐中心”、“观光中心”、“商务中心”、“居住中心”六大中心于一体的“全生活城中之城”，囊括了包括著名百货、大型超市、大型娱乐城、美食城、家居装饰城、家电数码城、服装城、美食街等在内的几乎所有业态种类，具有超大性、综合性、超强辐射性、现代性、国际性等特点，是广西最大规模的综合性购物中心。在中国内地，该项目首次提出“全生活”（LIVING MALL）的理念，被誉为“广西第一MALL”。谷埠街国际商城LED灯光工程系统，系由柳州台康光电科技有限公司引进欧美最新光电科技，该工程可于黑夜中照亮整个谷埠街商城，吸引大量的游客，亦可营造谷埠街商城繁华热闹的气份，带给商城更多的商机。谷埠街国际商城地下库设为八个区、两进三出，设置自动化收费系统，

停车总数为 1956 辆，其中小型车为 561 辆，微型车为 1395 辆，摩托车为 591 辆，为业主及购物者提供充足和便捷的停车服务。

目前为止，商场招商情况良好，项目可供招商面积约 20 万平方米，已招商面积约 18 万平方米。引进十多家大型主力商家和约 1000 家商户，目前已有十多家主力商家和七百多家商户进场开业经营。已经进驻开业经营主力商家有深圳南城百货、柏图家居、国美电器、苏宁电器、英皇国际娱乐城、安华国际灯饰城、茵临天下酒楼、概念 772 高级餐厅、品尚豆捞、御品堂休闲中心等。

#### 四、价值类型和定义

1. 本次评估对象所选取的价值类型为：市场价值。

2. 价值定义表述：所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本次资产评估基准日是二〇一〇年十二月三十一日。

确定评估基准日的相关事项说明：（1）为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现；（2）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。（3）本评估报告使用有效期为一年，即自 2010 年 12 月 31 日至 2011 年 12 月 30 日。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1. 本公司与委托方订立的资产评估协议书；
2. 产权持有者填报的资产评估申报明细表；
3. 资产评估委托方和产权持有者的承诺函
4. 其他相关资料。

## (二) 法规依据

1. 国家有关资产评估的法律、法规及规章制度；
2. 《资产评估操作规范意见》；
3. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999）；
7. 行业性的其他有关法律法规。

## (三) 权属依据

1. 房屋所有权证复印件；
2. 国有土地使用证复印件；
3. 房屋租赁合同及三方协议书；
4. 其它有关资料。

## (四) 取价依据

1. 企业提供的有关财务会计资料；
2. 企业提供的销售方面资料；
3. 企业提供的租赁方面资料；
4. 评估人员收集的周边房地产交易资料；
5. 评估人员收集的类似房地产租赁资料；
6. 企业提供的及评估专业人员认为评估所必备的资料。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法有：市场法、收益法、成本法。本次评估对象为房地产，房产类型为商铺，由于评估对象所在地存在活跃的房地产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，结合本次评估目的，因此，选取市场法进行评估。

针对房地产类资产，所谓市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

而后在市场法评估的基础上扣除房地产转让所需要交付的相关税费得出申报评估房地产的公允价值。

## 八、评估实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估，先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### 1. 接受委托

- (1) 在通过了解企业资产状况后，接受委托，与委托方签订资产评

估协议书,明确评估目的、范围、对象、基准日,布置并辅导委托方进行待评估资产的申报、清查等工作;

(2)成立评估工作小组。由项目负责人制订资产评估实施方案和作时间计划。

## **2. 资产清查**

(1)产权持有者对待评估资产进行全面清查盘点;

(2)本公司评估专业人员到现场检查核实资产占有单位进行的清查情况,验证所提供的资料;

(3)本公司根据企业填写的资产评估申报表数据与企业帐面数进行核对;

(4)收集待评估资产的产权证明、基准日市场价格、信息等资料,对待估资产进行了现场观测。

## **3. 评定估算**

(1)本公司评估师、工程师在产权持有者配合下,对申报的待估资产进行核实、观测,并作相应工作记录;

(2)据待估资产的特点及本次评估目的,选用上述拟定的评估方法,运用收集的相关市场信息,进行估算;

(3)专业组评估人员根据资产的初步估算材料,撰写资产评估结果,填写完成清查评估明细表,编制工作底稿。

## **4. 评估汇总**

(1)项目负责人对专业组编制的工作底稿,进行复核验证;

(2)项目负责人组织汇总评估结果,汇集资产评估工作底稿。

## **5. 提交报告**

(1)由项目负责人拟写评估报告初稿;

(2)公司领导对评估报告进行审核;

(3)经公司领导审核后的评估报告初稿征求委托方意见;

(4) 正式出具评估报告。

## 九、评估假设

1. 评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设：

2.1 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且产权持有者对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

3. 具体假设：

3.1 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2010 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

3.2 列入评估范围的资产数量以委托方提供的房屋所有权证及国有土地使用证记载数量为依据。

3.3 本公司在评估过程中，接受了部分由委托方海南正和实业集团股份有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托方负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依

赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

## 十、评估结论

经评估，位于广西柳州谷埠街国际商城，权属海南正和实业集团股份有限公司的存货房地产，总建筑面积 7,780.98 平方米，账面价值 87,954,003.79 元，于二〇一〇年十二月三十一日的公允价值总计人民币 95,045,048.18 元，评估增值 7,091,044.39 元，增值率 8.06%。

详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 截止评估基准日，海南正和柳州谷埠街存货房地产已设立抵押，抵押建筑面积 7780.98 平方米，投资性房产抵押建筑面积 132,866.90 平方米，共计贷款 7.28 亿元。虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利做出独立的判断。

4. 本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值；

5. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、

快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

6. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

#### 7. 期后事项

7.1 评估基准日后至出具评估报告日，被评估资产若发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

7.2 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内，无需披露而未披露的重大事项。

7.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

7.4 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

7.4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数进行相应调整；

7.4.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

7.4.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在

资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8. 本报告中的有关海南正和实业集团股份有限公司及被评估对象描述性的文字均摘自委托方提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且产权持有者也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

## 十三、评估报告日

本次评估报告出具日为 2011 年 3 月 30 日。

(此页无正文)

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街  
国际商城存货房地产市场价值  
资产评估报告附件  
闽中兴评字(2011)第 3017 号

附表：资产评估明细表

附件：

- (一) 资产评估委托方营业执照复印件
- (二) 资产评估委托方及产权所有者承诺函
- (三) 资产评估机构营业执照复印件
- (四) 资产评估机构资格证书复印件
- (五) 评估师资格证书复印件

海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街  
国际商城投资性房地产市场价值  
资产评估报告书

闽中兴评字(2011)第 3016 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

## 评估报告书目录

一、资产评估报告书声明	1
二、评估报告书摘要	3
三、评估报告书正文	5
(一)委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
(二) 评估目的	6
(三) 评估范围和对象	6
(四) 价值类型和定义	8
(五) 评估基准日	9
(六) 评估依据	9
(七) 评估方法	10
(八) 评估实施过程 and 情况	11
(九) 评估假设	12
(十) 评估结论	13
(十一) 特别事项说明	13
(十二) 评估报告使用限制说明	16
(十三) 评估报告日	16
四、附件	

## 资产评估报告书声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

三、我们在评估报告中的评估对象中没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及业务助理已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；我们已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

五、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

七、我们出具的评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下

成立。评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街  
国际商城投资性房地产市场价值  
资产评估报告书摘要  
闽中兴评字(2011)第 3016 号

一、委托方、产权持有者和委托方以外的评估报告使用者：

委托方：海南正和实业集团股份有限公司

产权持有者：海南正和实业集团股份有限公司

委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的：

为海南正和实业集团股份有限公司确定其申报评估的位于广西柳州谷埠街国际商城的投资性房地产的公允价值提供参考。

三、评估范围和对象：

位于广西柳州谷埠街国际商城，权属海南正和实业集团股份有限公司的全部房地产，房产类型包括商铺（地下一层至地上三层），总建筑面积 140,104.20 平方米，具体明细详见评估明细表。

四、价值类型：

本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

二〇一〇年十二月三十一日

六、主要评估方法：市场法

## 七、评估结论：

经评估，位于广西柳州谷埠街国际商城，权属海南正和实业集团股份有限公司的全部房地产，总建筑面积 140,104.20 平方米，账面价值 1,599,848,551.52 元，于二〇一〇年十二月三十一日的市场价值总计人民币 1,675,217,885.42 元，评估增值 75,369,333.90 元，增值率 4.71%。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

## 海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街

### 国际商城投资性房地产市场价值

# 资产评估报告书

## 闽中兴评字(2011)第 3016 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司接受海南正和实业集团股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对位于广西柳州谷埠街国际商城权属委托方的投资性房地产的现有市场价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在二〇一〇年十二月三十一日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

### 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

#### 1. 委托方及产权所有者简介

海南正和实业集团股份有限公司,住所:海口市西沙路 28 号;法定代表人姓名:林端;注册资本:人民币壹拾贰亿贰仟零壹拾壹万柒仟伍佰肆拾伍元;实收资本:人民币壹拾贰亿贰仟零壹拾壹万柒仟伍佰肆拾伍元;公司类型:股份有限公司(上市);经营范围:高新技术项目及产品的投资、开发、生产和经营;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;农村土特产品的销售;矿业投资开发经营。

2. 委托方以外的其他评估报告使用者:除委托方外,国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他

评估报告使用者。

## 二、评估目的

为海南正和实业集团股份有限公司确定其申报评估的位于广西柳州谷埠街国际商城的投资性房地产的公允价值提供参考。

## 三、评估范围和对象

本次评估的范围根据委托方的委托, 评估位于广西柳州谷埠街国际商城, 权属海南正和实业集团股份有限公司的投资性房地产, 房产类型包括商铺(地下一层至三层)总建筑面积 140,104.20 平方米, 汇总情况如下表:

楼层	区域	账面数量(平方米)	账面金额(元)
负一层	F区	9,226.47	101,897,134.68
	G区	8,298.69	91,650,732.36
	H区	2,565.63	28,334,817.72
	B区	8,658.14	96,139,986.56
	C区	2,348.71	26,080,075.84
	D区	8,956.32	99,450,977.28
	E区	6,515.15	72,344,225.60
	H区	3,413.50	37,903,504.00
	C区	354.14	3,830,732.38
	H区	742.04	8,026,646.68
小计		<b>51,078.79</b>	<b>565,658,833.10</b>
一层	A区	3700.59	89,886,402.43
	B区	4018.42	109,686,355.54
小计		<b>7719.01</b>	<b>199,572,757.97</b>
二层	A区	1,617.88	23,379,983.88
	A区	139.28	1,974,294.00
	G区	7,942.70	91,928,809.80
	A区	4,310.02	59,383,455.56
	B区	8,768.52	120,812,668.56

	D 区	8,209.88	110,143,750.08
	H 区	99.44	1,334,087.04
	F 区	4,197.85	53,543,576.75
	F 区	4,121.69	59,620,245.85
	H 区	541.53	7,105,956.66
	H 区	1,248.07	16,861,425.70
	A 区	1,251.06	17,237,104.68
<b>小 计</b>		<b>42,447.92</b>	<b>563,325,358.56</b>
三层	A 区	3,282.70	22,781,938.00
	A 区	3,478.07	24,339,533.86
	B 区	8,553.35	59,856,343.30
	D 区	8,002.55	56,001,844.90
	F 区	3,808.70	23,446,357.20
	F 区	3,807.92	27,542,685.36
	G 区	7,925.19	57,322,899.27
<b>小 计</b>		<b>38,858.48</b>	<b>271,291,601.89</b>
<b>合 计</b>		<b>140,104.20</b>	<b>1,599,848,551.52</b>

具体明细详见评估明细表。

评估项目概况：

谷埠街国际商城占地 112.21 亩，总建筑面积 517898.73 平方米，于 2006 年底建设完工，项目地下二层至地面三层为连体裙楼，其地下二层、地下一层 A 区的一部分、地下一层夹层为停车库，地下一层大部分及地上一、二、三层分为 A~H 八个区商铺，连体裙楼三层以上为 19 栋住宅、公寓楼。项目住宅（总 2681 户）总建筑面积 226680.31 平方米、商业总建筑面积 215666.6 平方米、地下停车库总建筑面积 75551.82 平方米。

谷埠街国际商城项目位于广西柳州市百年商业老街谷埠街两侧，北接飞鹅二路和有“柳州外滩”美称的江滨公园，南临飞鹅路和国家 AAAA 级风景名胜鱼峰山公园，东西分别以鱼峰路和规划路为界。项目所在地鱼峰路和柳江大桥一线是柳州的城市中轴线，在柳州市政府规划的城市核心商业圈中，谷埠街国际商城位于柳州城市中心的核心位置。在建筑设计方面，谷埠街国际商城在考虑柳州市传统建筑元素的

基础上，融合了现代化的建筑风格。商城三纵一横四条步行街，把商城分割成八个区域，中部以两幢哑铃状的高层公寓形成商城的核心，在东西两侧围合成两个直径 120 米的圆形广场，长约 300 米，专供步行、休闲、娱乐使用，贯穿项目南北的是有四百多年历史的柳州百年老街谷埠街。商城三层平台以上南面临江为五栋 15-22 层的高层住宅，高度自西向东逐渐降低，另有 12 栋多层住宅、2 栋小高层公寓，地下负二层设有柳州最大的停车场。在该项目规划设计方案中，既保留了传统谷埠街的南北走向，又保留了建筑的骑楼式风格。从柳江北岸望去，整个商城高低错落，高度层层递增，富有动感和现代感。

谷埠街国际商城是一座集“休闲中心”、“购物中心”、“娱乐中心”、“观光中心”、“商务中心”、“居住中心”六大中心于一体的“全生活城中之城”，囊括了包括著名百货、大型超市、大型娱乐城、美食城、家居装饰城、家电数码城、服装城、美食街等在内的几乎所有业态种类，具有超大性、综合性、超强辐射性、现代性、国际性等特点，是广西最大规模的综合性购物中心。谷埠街国际商城地下库设为八个区、两进三出，设置自动化收费系统，停车总数为 1956 辆，其中小型车为 561 辆，微型车为 1395 辆，摩托车为 591 辆，为业主及购物者提供充足和便捷的停车服务。

目前为止，商场招商情况良好，项目可供招商面积约 20 万平方米，已招商面积约 18 万平方米。引进十多家大型主力商家和约 1000 家商户，目前已有十多家主力商家和七百多家商户进场开业经营。已经进驻开业经营主力商家有深圳南城百货、柏图家居、国美电器、苏宁电器、英皇国际娱乐城、安华国际灯饰城、茵临天下酒楼、概念 772 高级餐厅、品尚豆捞、御品堂休闲中心等。

#### 四、价值类型和定义

1. 本次评估对象所选取的价值类型为：市场价值。

2. 价值定义表述：所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日的公开市场进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本次资产评估基准日是二〇一〇年十二月三十一日。

确定评估基准日的相关事项说明：（1）为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现；（2）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。（3）本评估报告使用有效期为一年，即自 2010 年 12 月 31 日至 2011 年 12 月 30 日。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 本公司与委托方订立的资产评估协议书；
2. 产权持有者填报的资产评估申报明细表；
3. 资产评估委托方和产权持有者的承诺函
4. 其他相关资料。

### （二）法规依据

1. 国家有关资产评估的法律、法规及规章制度；
2. 《资产评估操作规范意见》；
3. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、

《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

4. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

6. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999）；

7. 行业性的其他有关法律法规。

### （三）权属依据

1. 房屋所有权证复印件；
2. 国有土地使用证复印件；
3. 房屋租赁合同及三方协议书；
4. 其它有关资料。

### （四）取价依据

1. 企业提供的有关财务会计资料；
2. 企业提供的销售方面资料；
3. 企业提供的租赁方面资料；
4. 评估人员收集的周边房地产交易资料；
5. 评估人员收集的类似房地产租赁资料；
6. 企业提供的及评估专业人员认为评估所必备的资料。

## 七、评估方法

资产评估的基本方法有：市场法、收益法、成本法。本次评估对象为房地产，房产类型为商铺，由于评估对象所在地存在活跃的房地

产交易市场，从活跃的房地产交易市场上能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，结合本次评估目的，因此，选取市场法进行评估。

针对房地产类资产，所谓市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 八、评估实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估，先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### 1. 接受委托

(1) 在通过了解企业资产状况后，接受委托，与委托方签订资产评估协议书，明确评估目的、范围、对象、基准日，布置并辅导委托方进行待评估资产的申报、清查等工作；

(2) 成立评估工作小组。由项目负责人制订资产评估实施方案和工作时间计划。

### 2. 资产清查

(1) 产权持有者对待评估资产进行全面清查盘点；

(2) 本公司评估专业人员到现场检查核实资产占有单位进行的清查情况，验证所提供的资料；

(3) 本公司根据企业填写的资产评估申报表数据与企业帐面数进行核对；

(4) 收集待评估资产的产权证明、基准日市场价格、信息等资料，对待估资产进行了现场观测。

### 3. 评定估算

(1) 本公司评估师、工程师在产权持有者配合下, 对申报的待估资产进行核实、观测, 并作相应工作记录;

(2) 据待估资产的特点及本次评估目的, 选用上述拟定的评估方法, 运用收集的相关市场信息, 进行估算;

(3) 专业组评估人员根据资产的初步估算材料, 撰写资产评估结果, 填写完成清查评估明细表, 编制工作底稿。

### 4. 评估汇总

(1) 项目负责人对专业组编制的工作底稿, 进行复核验证;

(2) 项目负责人组织汇总评估结果, 汇集资产评估工作底稿。

### 5. 提交报告

(1) 由项目负责人拟写评估报告初稿;

(2) 公司领导对评估报告进行审核;

(3) 经公司领导审核后的评估报告初稿征求委托方意见;

(4) 正式出具评估报告。

## 九、评估假设

1. 评估前提: 本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

2. 基本假设:

2.1 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2.2 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

2.3 以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

2.4 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响, 也没有

考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

2.5 除已知悉并披露的事项外,本次评估以不存在其他抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且产权所有者对列入评估范围的资产拥有完整合法权利为假设条件。

### 3. 具体假设:

3.1 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下,在评估基准日 2010 年 12 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

3.2 列入评估范围的资产数量以委托方提供的房屋所有权证及国有土地使用证记载数量为依据。

3.3 本公司在评估过程中,接受了部分由委托方海南正和实业集团股份有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料,这些资料的真实性、正确性及来源合法性由委托方负责,评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法,本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

## 十、评估结论

经评估,位于广西柳州谷埠街国际商城,权属海南正和实业集团股份有限公司的全部房地产,总建筑面积 140,104.20 平方米,账面价值 1,599,848,551.52 元,于二〇一〇年十二月三十一日的市场价值总计人民币 1,675,217,885.42 元,评估增值 75,369,333.90 元,增值率 4.71%。

详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 截止评估基准日，海南正和柳州谷埠街投资性房产有建筑面积 132,866.90 平方米已经抵押，存货房地产抵押建筑面积 7780.98 平方米，共计贷款 7.28 亿元。虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4. 本次评估以评估对象在评估基准日拥有合法、完全权利，未设立任何他项权利为前提，评估结果体现其完全市场价值；由于本次评估对象部分房地产于评估基准日已设立抵押，根据有关法规，该他项权利在评估基准日的未偿还债项属法定优先受偿款，因此提请本报告使用者特别注意该事项，并与评估对象房地产相关权属人核实评估对象于评估基准日可能存在的其它他项权利的具体情况。

5. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

6. 由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政

策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

## 7. 期后事项

7.1 评估基准日后至出具评估报告日，被评估资产若发生了变化，在使用评估结论时应充分地考虑这些变化对评估结果的影响。

7.2 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内，无需披露而未披露的重大事项。

7.3 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

7.4 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

7.4.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数进行相应调整；

7.4.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

7.4.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8. 本报告中的有关海南正和实业集团股份有限公司及被评估对象描述性的文字均摘自委托方提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际可能不符而产生的所有责任。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且产权持有者也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

2. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3. 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

## 十三、评估报告日

本次评估报告出具日为 2011 年 3 月 30 日。

中国注册资产评估师：

法定代表人：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年三月三十日

海南正和实业集团股份有限公司所拥有的广西柳州谷埠街  
国际商城投资性房地产市场价格  
资产评估报告附件  
闽中兴评字(2011)第 3016 号

附表：资产评估明细表

附件：

- (一) 资产评估委托方营业执照复印件
- (二) 资产评估委托方及产权持有者承诺函
- (三) 资产评估机构营业执照复印件
- (四) 资产评估机构资格证书复印件
- (五) 评估师资格证书复印件