

海南海岛建设股份有限公司

600515

2012 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中审亚太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、 公司负责人李爱国、主管会计工作负责人许献红及会计机构负责人（会计主管人员）田清泉声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经中审亚太会计师事务所有限公司审计，2012 年度公司合并报表归属于母公司的净利润 138,323,671.44 元，加上年初未分配利润-458,236,844.96 元，本年度可供股东分配利润为-319,913,173.52 元。因本年度末未分配利润为负值，经公司第七届董事会第二次会议审议通过《公司 2012 年年度利润分配预案》，决定本年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	19
第六节 股份变动及股东情况.....	39
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第八节 公司治理	51
第九节 内部控制	54
第十节 财务会计报告	55
第十一节 备查文件目录.....	159

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、海岛建设	指	海南海岛建设股份有限公司
控股股东、海岛建设集团	指	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司
天津大通	指	天津市大通建设发展集团有限公司
艺豪科技	指	天津市艺豪科技发展有限公司
海航集团	指	海航集团有限公司
海航置业	指	海航置业控股（集团）有限公司
望海国际	指	海南望海国际商业广场有限公司
天津创信	指	天津创信投资有限公司
第一物流	指	海南第一物流配送有限公司
高和公司	指	海南高和房地产开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

二、 重大风险提示：

无

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	海南海岛建设股份有限公司
公司的中文名称简称	海岛建设
公司的外文名称	Hainan Island Construction Co., Ltd
公司的法定代表人	李爱国

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	周志远	曾维康
联系地址	海南省海口市国兴大道 7 号海口海航大厦	海南省海口市国兴大道 7 号海口海航大厦
电话	0898-68876403	0898-68876404
传真	0898-68876427	0898-68876427
电子信箱	zy_zhou@hnair.com	wk_zeng@hnair.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号
公司注册地址的邮政编码	570105
公司办公地址	海南省海口市国兴大道 7 号海口海航大厦
公司办公地址的邮政编码	570203
公司网址	http://www.zhuxin.biz
电子信箱	zxgf@zhuxin.biz

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	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书室

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	海岛建设	600515	ST 海建

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 7 月 6 日
注册登记地点	海南省海口市
企业法人营业执照注册号	460000000124560
税务登记号码	460100284079688
组织机构代码	28407968-8

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2002 年年度报告公司基本情况。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务坚持以商业零售百货为主，未发生重大变化。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

2007 年 1 月，天津大通及一致行动人艺豪科技通过司法拍卖获得第一投资集团股份有限公司持有的本公司 69,722,546 股股份。其中天津大通持有本公司股份 39,722,546 股，占公司股本总额的 13.44%，艺豪科技持有本公司股份 30,000,000 股，占公司股本总额的 10.15%，天津大通成为本公司的控股股东。

2011 年 8 月，公司启动非公开发行 A 股股票工作，向海岛建设集团发行不超过人民币现金 79,000 万元相应的 A 股股票，并于 2012 年 7 月完成了非公开发行的行政审批手续、股份发行及股权登记的全部工作。海岛建设集团持股 127,214,170 股，占公司股本总额的 30.09%，成为本公司的控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	中审亚太会计师事务所有限公司
	办公地址	海南省海口市龙昆北路 30 号宏源证券大厦 10 层
	签字会计师姓名	雷小玲 辛志高
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	兴业证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦
	签字的保荐代表人姓名	赵新征 顾连书
	持续督导的期间	2012 年 7 月 11 日至 2013 年 12 月 31 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年		本期比上年同期增减(%)	2010 年
		调整后	调整前		
营业收入	762,900,697.69	397,336,353.70	397,336,353.70	92.00	469,899,795.74
归属于上市公司股东的净利润	138,323,671.44	-90,221,431.27	-90,221,431.27	不适用	86,809,561.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,199,313.45	-93,878,074.74	-93,878,074.74	不适用	-8,604,282.31
经营活动产生的现金流量净额	164,346,839.12	-20,205,940.37	-20,205,940.37	913.36	100,978,461.42
	2012 年末	2011 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的净资产	903,190,038.53	135,333,252.91	124,033,080.86	567.38	64,132,039.19
总资产	2,503,984,388.75	1,677,232,248.12	1,665,932,076.07	49.29	886,067,438.81

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年		本期比上年同期增减(%)	2010 年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.397	-0.305	-0.305	不适用	0.294
稀释每股收益(元/股)	0.397	-0.305	-0.305	不适用	0.294
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.084	-0.318	-0.318	不适用	-0.029
加权平均净资产收益率(%)	26.20	-112.30	-130.60	不适用	416.40
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-5.50	-116.80	-135.90	不适用	-41.30

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益目	2012 年金额	附注(如适用)	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	159,064,794.08	主要系转让第一物流 52.00% 股权	217,760.39	-11,323,140.56

		所确认的股权转 让收益。		
计入当期损益的政府补 助，但与公司正常经营 业务密切相关，符合国 家政策规定、按照一定 标准定额或定量持续享 受的政府补助除外	120,000.00	科技企业孵化器 扶持基金		
债务重组损益				139,850,671.98
企业重组费用，如安置 职工的支出、整合费用 等				-988,844.65
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	9,804,367.68	系投资性房地 产公允价值变动收 益	3,788,213.00	1,682,746.66
除上述各项之外的其他 营业外收入和支出	1,283,786.55		-1,600,567.60	607,187.54
其他符合非经常性损益 定义的损益项目				-30,275,152.83
所得税影响额	-2,749,963.42		1,251,237.68	-4,139,624.75
合计	167,522,984.89		3,656,643.47	95,413,843.39

三、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
投资性房地产	432,208,805.00	272,351,600.00	159,857,205.00	9,804,367.68
合计	432,208,805.00	272,351,600.00	159,857,205.00	9,804,367.68

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年度，在复杂多变的宏观经济形势和竞争日趋激烈的市场环境下，公司管理层和全体员工在董事会的领导下，深入贯彻“升级改造”、“优化提升”专项部署，全力推进公司发展战略的实施。

1、报告期内，公司子公司望海国际为有效扩大市场份额，通过购买关联方高和公司“望海国际广场一期”一层至七层共 3.37 万 m² 商业房产后，商场收入规模较上一年度有显著提升；与此同时，为落实望海国际由“中端为主”向“中高端相结合”的品牌定位转型战略，于商场北面广场兴建“黄金屋”和“数码城”两座精品楼（4,944 m²）后，经营面积由 4.15 万 m² 增加至 8.01 万 m²。最终公司实现营业收入 762,900,697.69 元，比上年同期增长 92.00%；实现营业利润 145,582,405.71 元，比上年同期增长 247.62%；实现归属于上市公司股东的净利润 138,323,671.44 元，比去年同期增长 253.32%。

2、报告期内，公司根据产业结构调整的需要，为进一步做大做强商业零售百货业务，剥离非主业低效资产，切实改善财务状况，对外出售所持第一物流 52% 股权。

3、报告期内，公司非公开发行 A 股股票暨替代海航置业控股（集团）有限公司履行“股权分置改革资产注入承诺”工作取得圆满成功，彻底兑现了公司股改承诺，切实改善了公司财务状况，为公司健康、可持续发展奠定了坚实的基础。

4、报告期内，公司根据《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》的相关规定，在满足撤销其他风险警示的条件下，经上海证券交易所批准，自 2012 年 9 月 3 日起撤销对公司股票其他风险警示，公司的股票简称由“ST 海建”变更为“海岛建设”。

5、报告期内，为进一步加强内部控制，保证公司内部控制制度的完整性、合理性及实施的有效性，公司严格按照《公司法》、《公司章程》以及财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》等要求，制定《海南海岛建设股份有限公司 2012 年内部控制规范体系实施工作方案》，成立专项工作小组，开展内部控制体系自查、整改等相关工作。该项内部控制规范体系建设工作的实施对有效提升公司规范化运作水平起到了积极的促进作用。

6、报告期内，公司顺利完成了新一届董事会、监事会、高级管理人员以及董事会专门委员会的换届选举及聘任工作。保证了公司决策层、经营层的平稳过渡，进一步完善了公司治理机制。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	762,900,697.69	397,336,353.70	92.00
营业成本	567,397,925.39	304,413,241.18	86.39
销售费用	67,792,925.88	36,046,725.99	88.07
管理费用	47,103,311.47	47,223,689.58	-0.25
财务费用	85,919,945.09	99,522,787.55	-13.67
经营活动产生的现金流量净额	164,346,839.12	-20,205,940.37	913.36
投资活动产生的现金流量净额	-784,200,012.92	-291,444,064.11	169.07
筹资活动产生的现金流量净额	732,206,179.99	498,186,104.97	46.97

2、收入

驱动业务收入变化的因素分析

公司子公司望海国际为有效扩大市场份额，通过购买关联方高和公司“望海国际广场一期”一层至七层共 3.37 万 m² 商业房产后，商场收入规模较上一年度有显著提升；与此同时，为落实望海国际由“中端为主”向“中高端相结合”的品牌定位转型战略，于商场北面广场兴建“黄金屋”和“数码城”两座精品楼（4,944 m²）后，经营面积由 4.15 万 m² 增加至 8.01 万 m²，使主营业务收入稳步提升。

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商业		545,746,870.63	97.96	301,847,981.70	99.27	80.80
酒店餐饮业		11,387,531.54	2.04	2,204,594.20	0.73	416.54

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额合计为 89,620,157.07 元，占销售总额 706,357,689.75 元的比重为 12.69%。

4、费用

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率 (%)
销售费用	67,792,925.88	36,046,725.99	31,746,199.89	88.07%
管理费用	47,103,311.47	47,223,689.58	-120,378.11	-0.25%
财务费用	85,919,945.09	99,522,787.55	-13,602,842.46	-13.67%
所得税	8,023,162.94	-9,780,560.00	17,803,722.94	182.03%

5、现金流

(1) 本期投资活动产生的现金流量净额-784,200,012.92 元，较上期-291,444,064.11 元，增加 492,755,948.81 元，主要原因系子公司望海国际向关联方高和公司购买商业房产所致。

(2) 本期筹资活动产生的现金流量净额 732,206,179.99 元，较上期 498,186,104.97 元，增加 234,020,075.02 元，主要原因系定向增发收到的资金。

6、其它

(1) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

报告期内，公司圆满完成了非公开发行 A 股股票暨替代海航置业履行“股权分置改革资产注入承诺”工作：2012 年 4 月中国证券监督管理委员会《关于核准海南海岛建设股份有限公司非公开发行股票的批复》核准了公司本次发行（证监许可[2012]476 号）；公司本次共发行 127,214,170 股新股，发行对象为海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司，发行价格为 6.21 元/股，募集资金总额 789,999,995.70 元；并于 2012 年 7 月完成了股权登记等全部工作，非公开发行股票工作取得了圆满成功。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析**1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业	682,794,692.93	545,746,870.63	20.07	79.83	80.80	减少 0.43 个百分点
酒店餐饮业	23,562,996.82	11,387,531.54	51.67	3,264.82	416.54	增加 266.49 个百分点

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 (%)
海口地区	706,357,689.75	85.70
天津地区	3,552,509.85	-3.40

(三) 资产、负债情况分析**1、 资产负债情况分析表**

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
应收账款	46,004,864.92	1.84	30,535,014.70	0.02	50.66
预付款项	6,955,485.97	0.28	8,520,270.83	0.01	-18.37
在建工程		0.00	161,039,772.49	0.10	-100.00
短期借款	390,000,000.00	15.58	599,100,000.00	0.36	-34.90
应付票据		0.00		0	
实收资本	422,774,136.00	16.88	295,559,966.00	0.18	43.04

(四) 核心竞争力分析**1、 品牌优势显著**

望海国际商场位于海南省海口市海秀核心商圈，地理位置优越。报告期内，商场经营面积由 4.15 万 m² 增加至 8.01 万 m² 后，规模优势得到了显著提升。通过大力引进国际品牌，一举提升了海南商业零售百货市场形象。截止目前，望海国际拥有海南岛独有品牌 115 个，并成为海南省精品男装品牌保有量最大的商场。经过多年的发展、积淀，望海国际商业品牌积累了一大批忠实的客户，在海南省内有很大的知名度和影响力，并在报告期内以总分排名第一的成绩荣获“海南省（2012）十佳消费品牌企业”荣誉称号，多次荣登“全国百家最大零售企业”行列。

2、 专业管理能力良好

在十余年的经营发展中，公司核心管理团队传承了优良的管理作风，专业管理经验丰富；并与时俱进地把握时代发展的脉搏，开拓创新，不断寻求新的利润增长点。

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

不适用

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**(1) 委托理财情况**

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2012	非公开发行	78,999.99	77,967.03	77,967.03	2.85	系营运资金没有全部投入所致
合计	/	78,999.99	77,967.03	77,967.03	2.85	/

注：募集资金净额 77,943.28 万元。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
偿还银行贷款	否	56,000.00	56,026.58	56,026.58	是	完成					
补充营运资金	否	23,000.00	21,940.45	21,940.45	/	/					
合计	/	79,000.00	77,967.03	77,967.03	/	/				/	/

注 1：公司 2011 年非公开发行股票计划募集资金总额为 79,000 万元，实际募集资金净额为 77,943.28 万元，公司据此调整了补充营运资金的具体金额。

注 2：补充流动资金项目部分募集资金主要用于望海国际日常运营，并有效优化公司财务结构，使公司主营业务按照原有计划良性发展。

4、 主要子公司、参股公司分析

子公司全称	主营业务	注册资本	总资产	净利润	占公司净利润比例 (%)	上期净利润	净利润较上年变动比例 (%)
海南望海国际商业广场有限公司	商品销售	410,000,000.00	1,737,051,117.29	9,565,855.65	6.92%	-44,334,198.13	121.58%
海南第一物流配送有限公司	物流配送、房地产开发	100,000,000.00	355,526,852.64	-3,167,635.26	-2.29%	460,101.85	-788.46%
天津创信投资有限公司	房地产投资	10,000,000.00	100,542,693.35	-2,192,771.83	-1.59%	-703,399.24	211.74%
海南望海国际大酒店有限公司	酒店餐饮业	31,000,000.00	250,458,891.97	-2,123,446.13	-1.54%	-9,407,406.85	77.43%
海南施达商业有限公司	商业	40,000,000.00	86,041,972.38	1,974,058.00	1.43%	1,040,835.72	89.66%

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2012 年中国国民经济整体运行稳中有进，GDP 首次突破 50 万亿元，同比增长 7.8%。全年零售行业保持较高增长态势，但总体增速有所放缓。根据《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《国内贸易发展“十二五”规划》、《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》制定的发展目标，“十二五”时期，我国商品零售业规模将保持稳定较快增长，到 2015 年，我国社会消费品零售总额将达到 32 万亿元左右。因此，未来零售行业整体发展空间较大，中国的优秀零售企业面临着很大的发展机会。

宏观经济走势和政策利好因素决定了零售行业未来的发展空间巨大，但现阶段行业仍存在竞争激烈，行业集中度低、同质化趋势明显等问

题，其主要原因在于大部分传统零售企业依旧停留在行业爆发式增长时期的经营思维模式上，即通过增加门店、扩大经营规模、并购整合等方式来提升市场占有率，忽视品牌建设、创新营运模式、差异化经营的重要性，以致于现阶段在面对电商分流、人力成本上涨等经营压力时束手无策，一味通过价格战来保住客流量，最终导致行业整体盈利水平下降。因此，未来零售行业的发展趋势将是品牌定位准确的企业、创新营运模式的企业、特色化差异化经营的企业将脱颖而出成为行业中的领导者。在这批主导性企业的带动下，行业整体盈利水平和集中程度都将稳步提升。

海南商业零售百货市场，中低端市场竞争激烈，不断有新竞争者加入，竞争日趋白热化。要想突出重围，必须选择差异化战略，结合自身实力和特点，以某一特定人群为主要目标市场，深耕细作，实现共赢局面。

(二) 公司发展战略

公司商业零售百货定位为多元素、新时尚的综合高端精品百货,目标客群为讲究生活品位、追求生活时尚的中高端消费者。通过提供“高端时尚品牌”、“高效优质服务”、“优雅购物环境”向消费者传递“高档、时尚、健康、休闲”的购物理念，不断提升商品力、品牌力、服务力、管理力、软实力等核心竞争力，倾力打造集购物、餐饮、休闲等多功能为一体的一流商业综合体，使望海国际成为海南国际旅游岛的商业标杆企业。

(三) 经营计划

在目前零售行业竞争日趋激烈的态势下，只有具备前瞻性创新性思维的零售商才能在新业态和新商业模式上找到合适的发展道路。为确保相关经营目标达成，公司将重点推进以下几方面的工作：

1、做好品牌优化调整，着力提升商场品牌形象。

望海国际将结合 2012 年销售数据、挖掘销售潜能，实现品牌结构的调整优化。以调整销售策略为抓手，全面提升运营品质；以满足不同层次顾客的服务需求为导向，大力创新服务产品。积极探索新的业态模式，丰富望海国际商业品牌内涵，打造国际旅游岛的“高端时尚的百货店”、“一站式消费中心”，树立望海国际商业品牌的知名度、美誉度。

2、坚持以客为尊的服务理念，提升服务品质。

望海国际定位为多元素、新时尚的综合高端精品百货；目标客户群为讲究生活品位、追求生活时尚的中高端消费者。通过打造五星级服务标准，塑造五星级商场服务形象；通过提升望海国际服务品质，培养巩固顾客的忠诚度，打造商场服务品牌竞争力。通过提供“高端时尚品牌”、“高效优质服务”、“优雅购物环境”向消费者传递“高档、时尚、健康、休闲”的购物理念，倾力打造集购物、餐饮、休闲等多功能为一体的一流商业综合体，使望海国际成为国际旅游岛的时尚风向标。

3、创新营销思路和策略。

目前，传统零售百货行业存在着营销模式单一的问题，大力度的打折促销成为同行业竞争的常态，长此以往将不利于行业的有序竞争和公司的长远健康发展。未来公司将通过加强与顾客互动营销、会员管理营销、微博微信营销等新型营销模式，通过组织全年公益、慈善活动，树立全新社会形象；加大品牌推广力度，定期举办酒会、发布会等主题活动，突显品牌影响力及品牌文化历史；充分运用新兴媒体平台，创新宣传推广渠道等方式促进行业的健康发展，实现利益相关方的共赢。

4、加快计划驱动，全面建立严格的工作计划节点管控模式。

在商场调整、转型等工作中，公司将建立严格的工作计划节点管控模式。对整体工作进行细化，做到责任到岗、到点、到人，全面推进精细化管理。通过计划管理的落实，逐步完善计划模块管理的制度、组织结构等相关配套保障体系，从制度、组织结构、考核体系入手，增强岗位部门间的协同效应，提高执行力，使得公司全体员工都有一个明确而清晰的目标，并为达成这一目标而团结一心，共同奋进。

5、人才储备是公司稳步发展的重要保证。

人才储备充足是零售企业发展的基础。未来公司将继续贯彻落实人力资源培养政策，注重研究人力资源变革政策、薪资改革与激励政策，建立合理有效的绩效考核制度，通过全面的人力资源招聘、培养、培训、干部梯队建设计划，加强和完善人才储备。

6、盘活存量资产，继续加大对非主营业务资产的处置力度。

公司将继续清理和处置非主营资产及零星资产，进一步优化公司资产结构，提高资产使用效率。

7、继续完善内控实施体系，提高公司治理水平

报告期内，公司的内控体系建设工作有条不紊地进行，按《海南海岛建设股份有限公司 2012 年内部控制规范实施工作调整方案》的规定，公司将于 2014 年全面完成内控体系建设。因此，2013 年是公司继续完善内控体系的关键一年，公司将严格按照既定计划有序推进内控建设工作，着力提升公司治理水平。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2013 年公司的资金需求主要来源于望海国际日常运营性流动资金需求。为此，公司将积极拓宽融资渠道，通过自身经营积累、银行信贷等多种方式，保证公司的资金需求。

(五) 可能面对的风险

1、宏观经济波动的风险

零售市场的需求变化与宏观经济周期性波动密切相关，宏观经济走势将直接带动社会消费需求的变化，进而对零售行业产生影响。回首 2012 年，国内外宏观经济走势存在许多不确定因素，中国经济仍保持较高速增长，但整体经济走势放缓态势明显，零售行业将在未来的几年中将面临更为严峻的宏观经济形势。公司主要从事于百货零售行业，以经营时尚流行百货产品为主。因此，若未来国内宏观经济出现较大幅度下滑，将影响百货零售业的整体增速，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

2、政策风险

商业零售百货行业对于国家政策的敏感度较高，国家政策的传导机制主要以政策驱动为导向改变居民的消费选择，鼓励或抑制居民某些消费需求，进而直接或间接地影响行业内公司的经营业绩。近年来，国家出台了一系列拉动内需、促进经济增长的政策与措施，以经济结构战略性调整作为加快转变经济发展方式的主攻方向，构建扩大内需的长效机制。2012 年 2 月，国家商务部进一步发布了《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》，提出了“十二五”期间零售业增加值的年均增长目标，要求创建扩大消费的良好社会环境和氛围。目前，零售行业整体得到了国家政策的支持，但不排除未来政策变化影响公司经营业绩的可能性，政策风险始终存在。

3、行业竞争加剧的风险

目前零售市场竞争激烈，行业集中度不足，商品同质化问题严重，尽管目前国内知名的百货零售企业都已意识到差异化经营的重要性，但受资金和品牌资源的约束，真正特色化经营的公司很少，品牌定位趋同现象仍很普遍。因此，日趋激烈的行业竞争将对公司在经营成本和商品销售价格上造成压力，存在影响公司业绩的风险。

4、网络零售业异军突起的风险

近两年，电子商务刺激消费作用明显。电子商务正在逐渐改变传统的零售方式，网络零售正在成为新的消费增长点，2012 年底，我国网络购物用户达 2.42 亿人，全年网络零售总额超过 1 万亿元，占社会消费品零售总额比重超过 5%。因此，网络零售对传统零售百货企业的冲击不可小视。目前公司积极应对网络零售的影响，重点开拓以体验式消费为主的购物中心和以便民服务为主的社区百货业态。如果公司不能充分发挥自身优势，存在网络零售业发展影响公司业绩的风险。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

因本公司子公司望海国际在 2011 年度对营业场所进行了大规模的更新改造工程,经过试运行验证,商场装修工程质量及设备技术性能均良好,经综合考虑公司维护维修能力和工程设备的耐用年限,为更能够反映公司的资产价值和相关信息,公司于 2012 年度对固定资产的折旧年限作出了如下修订:

项目	修订前	修订后
固定资产装修	2-15 年	2-20 年
其他设备	3-10 年	3-20 年

该会计估计变更采用未来适用法,增加公司 2012 年度税前利润约为 3,762,481.29 元。董事会认为公司对上述事项进行追溯调整及会计估计更正是恰当的,有助于提高公司会计信息质量,真实地反映公司的财务状况。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

1、会计差错更正事项

本公司 2004 年度开发“阳光经典”项目,总建筑面积 68,652.67 m²,总开发成本 29,537.82 万元,本公司已在 2006 年度前将开发成本全部结转,但尚余 2,626.42 m²房产未出售。公司根据总建筑面积重新计算单位开发成本,根据 2011 年末尚未出售房产面积,调减 2006 年度主营业务成本,相应调增 2012 年年初未分配利润 11,300,172.05 元。

2、对年初未分配利润的影响

调整前 2012 年年初未分配利润为-469,537,017.01 元,调整后年初未分配利润为-458,236,844.96 元,调增 11,300,172.05 元。

董事会认为本次公司对前期发生的会计差错进行更正,并根据有关会计准则和制度的规定恰当地进行会计处理,符合《企业会计准则》的规定,提高了财务信息质量,会计核算更加准确。

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引(征求意见稿)》以及海南证监局下发的《关于修改公司章程落实上市公司现金分红有关事项的通知》的文件要求,公司董事会于 2012 年 8 月 23 日召开第六届二十九次会议,审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。2012 年 9 月 20 日,公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过了该项议案。

上述议案对《公司章程》有关利润分配条款做了如下修订:

1、“公司应重视投资者特别是中小投资者的合理要求和意见,实现对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展,建立持续、稳定及积极的分红政策,采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

公司实施利润分配应当遵循以下规定:

公司分配当年税后利润时,应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的,可以不再提取。”

2、“公司利润分配决策程序

(一) 公司的股利分配方案由公司管理层、董事会根据公司的盈利情况、资金需求和股东回报规划制定,并应按规定要求及时披露。年度利润分配预案还应在公司年度报告的“董事会报告”中予以披露,独立董事应对分红预案独立发表意见,公司股东大会依法依规对利润分配方案作出决议后,公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。

(二) 在符合国家法律、法规及《公司章程》规定的情况下,董事会可提出分配中期股利或特别股利的方案,公司股东大会对利润分配方案作出决议后,公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。

(三) 监事会应当对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督并发表意见,并在公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的意见。

(四) 股东大会审议利润分配方案时,公司应当通过多种渠道主动与独立董事特别是中小股东进行沟通和交流,充分听取中小股东的意见和诉求,及时答复中小股东关心的问题。对报告期盈利但公司董事会未提出现金分红预案的,应当在定期报告中披露原因,独立董事应当对此发表独立意见,公司在召开股东大会时除现场会议外,还应向股东提供网络形式的投票平台。

(五) 公司利润分配政策的制订或修改由董事会向股东大会提出,独立董事应当对利润分配政策的制订或修改发表独立意见。

(六) 公司利润分配政策的制订或修改提交股东大会审议时,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的二分之一以上通过;对章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的,应当满足公司章程规定的条件,经过论证后履行相应的决策程序,并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

(七) 董事会在利润分配预案中应当对留存的未分配利润使用计划进行说明,独立董事应发表独立意见。

(八) 公司如遇到战争、自然灾害等不可抗力、或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响,或公司自身经营状况发生较大变化的,可对利润分配政策进行调整。公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述,详细论证调整理由,形成书面论证报告,经独立董事审核并发表意见后提交股东大会审议,股东大会须以特别决议通过。股东大会审议利润分配政策调整方案时,还应向股东提供网络形式的投票平台。

(九) 对于报告期内盈利但公司董事会未做出现金利润分配预案的,应当在定期报告中详细披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途,独立董事应当对此发表独立意见。公司还应在定期报告中披露现金分红政策在本报告期内的执行情况。”

3、“(一) 利润分配原则:

公司实行持续、稳定的利润分配政策,公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报,并兼顾公司的可持续发展。公司利润分配不得超过累计可供分配利润的范围,不得损害公司持续经营能力。

公司如有重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外),可以不分红。重大投资计划或重大现金支出是指:公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的 30%,且超过 3000 万元人民币。

(二) 利润分配形式:

公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合等方式分配股利,并积极推行以现金方式分配股利,利润分配依据可以是合并报表可供分配利润,也可以是母公司可供分配利润。

(三) 利润分配时间间隔:

在当年盈利且弥补未分配利润后为正数的条件下,公司每年度至少分红一次,董事会可以根据公司的经营状况提议公司进行中期分红;如进行中期分红的,中期数据需要经过审计。

(四) 现金分红比例:

公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%,最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。”

详见 2012 年 8 月 24 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》以及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上的本公司临 2012-036 号公告。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年				0	138,323,671.44	0
2011 年				0	-90,221,431.27	0
2010 年				0	86,809,561.08	0

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司本着“为他人做点事，为社会做点事”的理念，积极践行企业公民责任，为社会为他人办好事、办实事。

1、2012 年 1 月 13 日，子公司望海国际 109 名员工无偿献血、奉献爱心。

2、2012 年 3 月 12 日，子公司望海国际积极响应海南省委省政府“绿化宝岛”的号召，在海口市白沙门公园开展义务植树活动。

3、2012 年 3 月 31 日，为全面支持全球公益活动，践行绿色、低碳发展理念，履行企业社会责任，公司组织开展了“地球一小时”公益活动。

4、2012 年 7 月 27 日至 8 月 1 日，公司携手可口可乐(中国)饮料有限公司在望海国际广场为海口市民带来“韵动节拍，时尚健身”、“欢乐节拍，全民共舞”、“萌动节拍，少儿共奏”、“动感节拍，酷炫街舞”、“激情节拍，摇滚之夜”五场全民奥运大型演出活动。

5、2012 伦敦奥运会期间，望海国际广场 400 多平米大屏幕直播奥运精彩赛事，方便海口市民观看 2012 伦敦奥运会体育盛会，为中国体育健儿呐喊助威。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

公司不属于该等情况，公司不存在重大环保问题。

第五节 重要事项

一、重大诉讼其他说明

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

1、中国光大银行广州分行诉广州本草堂有限公司、海南第一物流配送有限公司、第一投资招商股份有限公司、海南望海国际大酒店有限公司借款合同纠纷案。中国光大银行广州分行以广州本草堂有限公司违反以本公司为担保的《借款合同》为由，向广东省广州市中级人民法院申请诉前保全。涉案金额 4,500 万元。

本公司已与光大银行广州分行签订《债务和解协议书》，光大银行广州分行同意以本公司担保贷款本金 4,500 万元为基数按 80% 折算为 3,600 万元作为债务和解总价，由本公司在 30 个工作日内履行完毕。自本公司付清全部价款之日起，双方的债权债务即了结，互不差欠。本公司已按约履行完毕还款义务，已办理相关债务和解的司法裁定等手续。

本公司作为上述借款的连带责任保证人，已履行了代为清偿的责任。在向债务人本草堂公司催讨无果的情况下，本公司为维护合法权益，已向广州市天河区人民法院提请诉讼，请求：①判令本草堂公司偿还本公司代偿借款本金人民币 3,600 万元及自 2007 年 6 月 1 日至实际偿还欠款之日止的银行利息。②判令本草堂公司承担本案的全部诉讼费用。该案经广州市天河区人民法院审理，并判决：被告广州本草堂于判决发生法律效力之日起十日内偿还本公司 3,600 万元及利息（自 2007 年 7 月 10 日起，按中国人民银行同期同类贷款利率标准计付至清偿之日止）。

在执行过程中，被执行人广州本草堂有限公司因未接受广州市工商行政管理局天河分局年度检验，已被吊销营业执照，无可供执行财产，申请执行人海南筑信投资股份有限公司亦无法向法院提供被执行人可供执行的财产线索，广州市天河区人民法院已下达（2011）穗天法执字第 3005 号《执行裁定书》，裁定广州市天河区人民法院穗天法执字第 3005 号案件终结执行。终结执行期间，申请执行人如发现被执行人有可供执行的财产，可向该院申请重新立案执行。

详情请见 2004 年 12 月 18 日、2005 年 4 月 21 日、2005 年 5 月 13 日、2005 年 11 月 30 日、2006 年 1 月 7 日、2007 年 7 月 7 日、2007 年 7 月 13 日、2007 年 10 月 12 日、2008 年 12 月 20 日《上海证券报》、《中国证券报》。

2、本公司控股子公司海南施达商业有限公司为海南麒麟旅业开发有限公司提供保证的诉讼事项

1998 年 8 月 4 日海南麒麟旅业开发有限公司(以下简称"麒麟旅业") 与交通银行海南分行签订借款合同，借款本金为 140 万元，借款期限为 8 个月，施达商业对以上借款及利息承担保证责任。2002 年 7 月 16 日一投集团向交行承诺履行保证责任。后因贷款逾期，银行提起诉讼，海口市龙华区人民法院于 2004 年 9 月 1 日下达(2004)龙民二初字第 285 号《民事判决书》，限麒麟旅业归还借款本金及利息（本金 140 万元、利息 67.12 万元）；施达商业和一投集团承担连带清偿责任。根据海口市龙华区人民法院 2005 年 9 月 8 日下达的(2005)龙执字第 688 号《民事裁定书》，法院裁定将案件的申请执行人由交通银行海南分行变更为中国信达资产管理公司海口办事处。

详情请见 2009 年 4 月 10 日、2009 年 5 月 22 日、2009 年 12 月 9 日《上海证券报》、《中国证券报》。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
<p>本公司第六届董事会第二十八次会议审议通过《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司与海南高和房地产开发有限公司签订<房屋转让协议>的议案》。</p> <p>上述议案于 2012 年 8 月 15 日公司第二次临时股东大会审议通过。</p>	<p>详见刊登于 2012 年 7 月 28 日《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 的本公司临 2012-032 号公告。</p>
<p>本公司第六届董事会第三十四次会议审议通过《关于出售全资子公司海南第一物流配送有限公司股权的议案》。</p> <p>上述议案于 2012 年 12 月 15 日公司第五次临时股东大会审议通过。</p>	<p>详见刊登于 2012 年 11 月 29 日《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 的本公司临 2012-062 号公告。</p>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

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	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
海南高和房地产开发有限公司	“望海国际广场一期”一层至七层	2012年7月27日	711,989,200.00			是	公允价值	是	是		集团兄弟公司

2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
海南鼎冠农业开发投资有限公司	海南第一物流配送有限公司 52% 股权	2012 年 11 月 26 日	121,354,100.00	-3,167,635.26	159,704,151.96	否	公允价值	否	是	109.13	

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司第六届董事会第二十五次会议审议通过《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司 2012 年度预计日常关联交易的议案》，并于 2012 年 5 月 15 日经公司股东大会审议通过。	详见刊登于 2012 年 4 月 25 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) 的本公司临 2012-018、021 号公告。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

本公司第六届董事会第三十三次会议审议通过了《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司与三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司关联交易的议案》，并于 2012 年 11 月 17 日公告，详见临 2012-058 号公告。截至本报告期末，已实现销售 3701.99 万元。主要为瓷器 668.58 万元、布草 698.32 万元、电动导轨及电机 563.50 万元、床垫 480.52 万元、窗帘 502.55 万元、客房物品 654.84 万元、电器 79.86 万元、电脑 53.82 万元。

3、临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价 格	关联 交易 金 额	占同 类交 易金 额的 比例 (%)	关联 交易 结 算 方 式	市 场 价 格	交易 价格 与市 场参 考价 格差 异较 大的 原因
海南海岛欧铂物业管理有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	物业服务费	市场价	2,693,472.00	2,693,472.00	64.23		2,693,472.00	
易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	服务管理费	协商定价	660,000.00	660,000.00	24.59		660,000.00	
易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	咨询费和会议费等	协商定价	564,000.00	564,000.00	15.41		564,000.00	
易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购维修材	市场价	425,000.00	425,000.00	63.31		425,000.00	

	司		料							
海南航空信息系统有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	IT服务费	市场价	316,253.13	316,253.13	85.52		316,253.13	
海南海岛绿色农业开发有限公司	集团兄弟公司	购买商品	食堂材料	市场价	282,271.54	282,271.54	20.09		282,271.54	
易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	清洁服务费	协商价	50,000.00	50,000.00	6.23		50,000.00	
易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购办公用品	市场价	50,000.00	50,000.00	5.59		50,000.00	
海口海岛海鲜坊管理有限公司	集团兄弟公司	购买商品	货款	市场价	6,052.00	6,052.00	0.04		6,052.00	
海南航空迎宾馆有限公司	集团兄弟公司	接受劳务	婚宴房费	市场价	3,010.70	3,010.70	0.02		3,010.70	
三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	集团兄弟公司	销售商品	货款	成本不予的价 成价低3%加率	37,105,291.88	37,105,291.88	5.49		37,105,291.88	

海南高和房地产开发有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	LED 信息发布	市场价	7,497,000.00	7,497,000.00	100.00		7,497,000.00	
海南海岛商业管理有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	业务培训	协商定价	1,692,000.00	1,692,000.00	100.00		1,692,000.00	
亚太国际会议中心有限公司	集团兄弟公司	销售商品	货款	成本加收 5-10%	514,044.44	514,044.44	0.08		514,044.44	
海南航恒房地产开发有限公司	集团兄弟公司	销售商品	货款	成本加收 5-10%	417,931.62	417,931.62	0.06		417,931.62	
新华昊宇文化传媒(北京)股份有限公司	集团兄弟公司	提供劳务	广告媒体代理	协商定价	200,000.00	200,000.00	100.00		200,000.00	
海南美兰海航酒店有限公司	集团兄弟公司	销售商品	货款	成本加收 5-10%	158,119.66	158,119.66	0.02		158,119.66	
海航国际旅游岛开发	控股股东	销售商品	货款	成本加收 5-10%	146,153.85	146,153.85	0.02		146,153.85	

设 (集团) 有限公司										
三亚 海航 九仙 岭体 育休 闲有 限公 司	集团 兄弟 公司	销售 商品	货款	成本 加收 5-10%	141,196.58	141,196.58	0.02		141,196.58	
海南 新国 宾馆 有限 公司	集团 兄弟 公司	销售 商品	货款	成本 加收 5-10%	66,628.21	66,628.21	0.01		66,628.21	
海航 集团 有限 公司	集团 兄弟 公司	销售 商品	货款	成本 加收 5-10%	42,833.72	42,833.72	0.01		42,833.72	
海南 海航 地产 营销 管理 有限 公司	集团 兄弟 公司	销售 商品	货款	成本 加收 5-10%	33,782.30	33,782.30	0.00		33,782.30	
海南 高和 房地 产开 发有 限公 司	集团 兄弟 公司	销售 商品	货款	成本 加收 5-10%	5,111.11	5,111.11	0.00		5,111.11	
海航 基础 产业 集团 有限 公司	集团 兄弟 公司	销售 商品	货款	成本 加收 5-10%	4,469.23	4,469.23	0.00		4,469.23	
海南 兴隆	集团	销售	货款	成本 加收	4,136.75	4,136.75	0.00		4,136.75	

温泉康乐园有限公司	兄弟公司	商品		收 5-10%						
海南海岛欧铂物业管理有限公司	集团兄弟公司	销售商品	货款	成本加收 5-10%	3,845.30	3,845.30	0.00		3,845.30	
海南兴隆康乐园高尔夫球会有限公司	集团兄弟公司	销售商品	货款	成本加收 5-10%	1,140.96	1,140.96	0.00		1,140.96	
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	控股股东	销售商品	餐费	市场价	289,402.00	289,402.00	1.23		289,402.00	
海口新城建设开发有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	244,861.00	244,861.00	1.04		244,861.00	
海航航空技术有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	89,526.00	89,526.00	0.38		89,526.00	
海南海岛欧铂物业	集团兄弟	销售商品	餐费	市场价	61,751.00	61,751.00	0.26		61,751.00	

管理有限公司	公司									
海航基础产业集团有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	40,335.00	40,335.00	0.17		40,335.00	
海航集团有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	37,235.00	37,235.00	0.16		37,235.00	
海免海口美兰机场免税店有限公司	其他	销售商品	餐费	市场价	36,936.00	36,936.00	0.16		36,936.00	
海南海航工程建设有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	22,310.00	22,310.00	0.09		22,310.00	
海南海岛绿色农业开发有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	20,144.00	20,144.00	0.09		20,144.00	
海南海岛营销管理有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	14,410.00	14,410.00	0.06		14,410.00	
儋州海航投资有限	集团兄弟公	销售商品	餐费	市场价	8,087.00	8,087.00	0.03		8,087.00	

公司	司									
海南新国宾馆有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	6,055.00	6,055.00	0.03		6,055.00	
渤海易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	3,026.00	3,026.00	0.01		3,026.00	
海航机场集团有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	1,869.00	1,869.00	0.01		1,869.00	
海航地产控股(集团)有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	1,651.00	1,651.00	0.01		1,651.00	
文昌海航投资开发有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	930.00	930.00	0.00		930.00	
儋州新天地酒店有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	898.00	898.00	0.00		898.00	
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	集团兄弟公司	销售商品	餐费	市场价	843.00	843.00	0.00		843.00	

合计	/	/	53,964,013.98	/	/	/
----	---	---	---------------	---	---	---

大额销货退回的详细情况：无

关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因：扩大销售量，增加销售收入，不具有持续性。

关联交易对上市公司独立性的影响：不会对独立性产生影响。

公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）：不具有依赖性。

关联交易的说明：关联交易主要为下属子公司望海国际销售货物给关联方，可增加销售收入，提升销售业绩。

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	控股股东	136.00	30,812,460.36	19,898,671.66	137,220.00	76,337,625.70	65,560,921.00
三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	集团兄弟公司	0.00	19,277,503.36	18,685,676.48		591,826.88	
海南海岛一卡通支付网络有限公司	集团兄弟公司	820,817.77	12,374,969.39	686,307.89	5,846,390.50	7,012,435.57	349,346.80
新华昊宇文化传媒	集团兄弟	0.00	570,450.00	570,450.00			

(北京)股份有限公司	公司						
海口 新城 区建 设开 发有 限公 司	集团 兄 弟 公 司	11,681.00	309,339,769.20	263,466.20	11,233,235.10	300,061,984.00	2,207,235.10
渤 海 易 生 商 务 服 务 有 限 公 司 海 口 分 公 司	集团 兄 弟 公 司	0.00	644,207.84	182,707.73		1,461,500.11	1,000,000.00
海 航 空 技 术 有 限 公 司	集团 兄 弟 公 司	0.00	89,526.00	61,666.00		27,860.00	
海 免 海 口 美 兰 机 场 免 税 店 有 限 公 司	其 他	20,352.00	36,936.00	36,936.00		20,352.00	
海 南 海 岛 欧 铂 物 业 管 理 有 限 公 司	集团 兄 弟 公 司	232,098.44	63,199.70	11,301.44	30,198.70	282,548.00	28,750.00
海 航 基 础 产 业 集 团 有 限 公 司	集团 兄 弟 公 司	0.00	40,335.00	4,658.00		35,677.00	

公司	司						
海航集团有限公司	集团兄弟公司	100,000.00	37,235.00	3,603.00	4,913.30	388,820.70	260,102.00
海南海岛绿色农业开发有限公司	集团兄弟公司	6,666,666.68	2,032,933.12	2,537.00	32,398.00	8,919,020.34	254,355.54
文昌海航投资开发有限公司	集团兄弟公司	0.00	930.00	930.00			
海南第一物流配送有限公司	联营公司	32,520,000.00	491,419,483.49	41,904,300.69		482,035,182.80	
海南高和房地产开发有限公司	集团兄弟公司	25,000,000.00	25,080,800.00	48,640.00	901,123.01	65,631,620.00	16,500,583.01
海南海航全来顺健康产业有限公司	集团兄弟公司	13,563.00	0.00	13,563.00			
儋州海航投资开发有限公司	集团兄弟公司		6,575.05	6,575.05			

万宁 海航 大康 投资 开发 有限 公司	集团 兄弟 公司		4,151.47	4,151.47			
海南 福顺 楼餐 饮管 理有 限公 司	集团 兄弟 公司		2,632.72	2,632.72			
海南 易建 科技 股份 有限 公司	集团 兄弟 公司	321.00				5,325,588.83	5,325,267.83
海口 海岛 海鲜 舫管 理有 限公 司	集团 兄弟 公司					6,052.00	6,052.00
海南 海岛 营销 管理 有限 公司	集团 兄弟 公司		54,674.70		54,874.70		200.00
海南 新生 信息 技术 有限 公司	集团 兄弟 公司	21,820,651.40	34,557,399.32		27,168,335.40	31,288,037.64	2,078,322.32
湖南 汇通 实业 发展 有限 公司	集团 兄弟 公司		251,229,147.66			251,229,147.66	0.00
海航	集				175,525.00		175,525.00

置业控股（集团）有限公司	团兄弟公司						
海南机场股份有限公司	集团兄弟公司				6,000.00		6,000.00
海南航海宾馆有限公司	集团兄弟公司		348,948.53		351,959.23		3,010.70
海口海航恒禾机电工程有限公司	集团兄弟公司		1,486.00		2,056.00		570.00
天津市大通建设发展集团有限公司	参股股东		22,951,443.52		22,951,443.52		0.00
海南航海惠生活超市有限公司	集团兄弟公司		356,715.28		356,715.28		0.00
海南福顺楼餐饮有限公司	集团兄弟公司		160,000.00		160,000.00		0.00

儋州海航新天地酒店有限公司	集团兄弟公司		100,000.00		100,000.00		0.00
海南兴隆康乐园高尔夫球会有限公司	集团兄弟公司		1,140.96		1,140.96		0.00
海航地产控股(集团)有限公司	集团兄弟公司		1,000,000			1,000,000.00	
合计		87,206,287.29	1,202,595,053.67	82,388,774.33	69,513,528.70	1,231,655,279.23	93,756,241.30
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)							34,257,541.71
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)							19,912,510.10
关联债权债务形成原因		"关联方向上市公司提供资金"主要是:①系未结算望海国际广场优惠卡、一卡通消费款;②应收LED屏租赁费;③向前子公司第一物流提供的资金往来款。					
关联债权债务清偿情况		"向关联方提供资金"于2012年已清偿1,143,811,959.16元					
与关联债权债务有关的承诺		以上关联债权债务余额公司承诺于2013年结清。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。					

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

无。

2、 承包情况

无。

3、 租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
海南第一物流配送有限公司	海南海岛绿色农业开发有限公司	第一物流中心现代物流仓储配送区	86,291,536.08	2011年9月1日	2012年1月28日	1,666,666.32	合理成本费用加合理利润	影响公司净利润1,666,666.32元	是	集团兄弟公司

2012年1月28日，第一物流与海南海岛绿色农业开发有限公司签订《第一物流仓储区租赁解除协议》，提前解除租赁合同。

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

	的关系		签署日)				完 毕						
海南施达商业有限公司	全资子公司	海南麒麟旅业开发有限公司	2,071,200.09				连带责任担保	否			否	否	其他
海南海岛建设股份有限公司	公司本部	海南第一物流配送有限公司	40,000,000.00	2011年7月6日	2011年7月6日	2014年7月4日	一般担保	否	否		否	是	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								0					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								42,071,200.09					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								0					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								0					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								42,071,200.09					
担保总额占公司净资产的比例(%)								4.66					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0					
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								0					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0					

①本公司控股子公司海南施达商业有限公司为麒麟旅业提供担保，担保金额为 2,071,200 元。该事项已于 2006 年 4 月 26 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

②2011 年 6 月 28 日，第一物流与中国光大银行股份有限公司海口分行签订《固定资产暨项目融资借款合同》，合同约定：贷款金额为人民币肆仟万元整；贷款期限自 2011 年 7 月 6 日起至 2014 年 7 月 4 日止。本公司以自有房产为本合同提供了抵押担保。

(三)其他重大合同

1、公司于 2012 年 9 月 3 日与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订《流动资金贷款借款合同》，贷款金额 1000 万元，期限 6 个月，借款利率为年利率 6.72%（即合同签订日一年贷款基准利率上浮 20%）。

2、公司于 2012 年 7 月 26 日与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订《流动资金贷款借款合同》，贷款金额 2.9 亿元，期限 7 个月，借款利率为年利率 7.2%（即合同签订日一年贷款基准利率上浮 20%）。

3、公司于 2012 年 11 月 7 日与中信银行股份有限公司海口分行签订《人民币流动资金贷款合同》，贷款金额 3 亿元，期限 3 年，借款利率为年利率 7.2%（即合同签订日一年贷款基准利率上浮 20%）。

八、 承诺事项履行情况**(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与股改有关的承诺	资产注入	天津大通	(1)认可 S*ST 一投的股改方案，接受股改方案中的对价支付安排，推动本次股权分置改革方案获得股东大会暨相关股东会议审议通过后尽快实施，在 S*ST 一投股权分置改革方案实施之前不进行对实施该方案构成实质性障碍的行为。(2)就表示反对或者未明确表示同意的非流通股股东所持有股份的处理方法问题，本公司承诺如该等股东以书面方式明确表示反对本次股权分置改革方案且明确要求取得应获得的以资本公积金定向转增股份，本公司可根据该股东与本公司达成的代为垫付对价协议，由本公司代为垫付对价。(3) 在竞拍成功后，本公司将积极推动 S*ST 一投的债务重组工作，并在合适时机向 S*ST 一投注入优质资产，提升上市公司的经营业绩，促进上市公司的良性发展。	2007 年 1 月，期限为 2 个完整会计年度内	是	是
其他承诺	资产注入	天津大通的控股股东海航置业	天津大通的控股股东海航置业于 2009 年 8 月 14 日在《海南筑信投资股份有限公司详式权益变动报告书》中承诺：“1、海航置业作为天津大通的控股股东，继续促使天津大通履行在 ST 筑信股改时作出的承诺，以不低于 5 亿元的优质资产进行注入，提高 ST 筑信的盈利能力并增强持续经营能力。若天津大通不能履行该资产注入的义务，则由海航置业承担相应义务。2、天津大通或海航置业将在两年内启动向 ST 筑信注入资产的重组工作，并承诺所注入的资产在注入完成后两个会计年度内实现的净利润累计不低于 6000 万元，如实际净利润未达到前述标准，差额部分由天津大通或海航置业以现金方式补足，具体支付时间为承诺期满对应年度报告披露后 10 日内或年度报告应披露当年的 5 月 10 日前。3、继续积极推动 ST 筑信的债务重组工作，由天津大通或海航置业为 ST 筑信债务重组提供过桥资金支持，并为 ST 筑信的银行贷款提供信用担保。4、在未完全履行承诺之前，督促天津大通不转让 ST 筑信的股份，除非受让人同意并有能力承担承诺责任。督促天津大通将其所持 ST 筑信股份托管至 ST 筑信股改保荐机构平安证券所属营业部，由平安证券对该等股份实施暂时性卖出限制，直至该承诺完全履行为止。”	2009 年 9 月，期限为 2 个完整会计年度内	是	是

注：（1）2012 年 4 月 9 日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准海南海岛建设股份

有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2012]476号),核准公司非公开发行申请。

(2) 2012年7月10日,本公司完成向海岛建设集团非公开发行127,214,170股股票的股权登记工作,公司控股股东资产注入股改承诺履行完毕。

九、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	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所有限公司	中审亚太会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬		50
境内会计师事务所审计年限		7

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

不适用

十一、其他重大事项的说明

报告期内,公司根据《上海证券交易所股票上市规则(2012年修订)》的相关规定,在满足撤销其他风险警示的条件下,经上海证券交易所批准,自2012年9月3日起撤销对公司股票其他风险警示,公司的股票简称由“ST海建”变更为“海岛建设”。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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	45,365,266	15.35	127,214,170	0	0	0	127,214,170	172,579,436	40.82
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	45,365,266	15.35	127,214,170	0	0	0	127,214,170	172,579,436	40.82
其中：境内非国有法人持股	45,365,266	15.35	127,214,170	0	0	0	127,214,170	172,579,436	40.82
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	250,194,700	84.65	0	0	0	0	0	250,194,700	59.18
1、人民币普通股	250,194,700	84.65	0	0	0	0	0	250,194,700	59.18
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	295,559,966	100	127,214,170	0	0	0	127,214,170	422,774,136	100

2、 股份变动情况说明

公司于 2012 年 7 月 10 日完成了向海岛建设集团非公开发行 A 股股票的行政审批手续、股份发行及股权登记的全部工作。公司股份总额由 295,559,966 股增至 422,774,136 股。

3、 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

2011 年度,按股本总数 295,559,966 股计算的每股收益为-0.305 元,每股净资产为 0.420 元。

2012 年度定向增发完毕后,按股本总数 422,774,136 股计算的每股收益为 0.397 元,每股净资产为 2.136 元。

(二) 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
天津大通	27,543,906	0	0	27,543,906	股改承诺	2013 年 1 月 8 日
艺豪科技	17,821,360	0	0	17,821,360	股改承诺	2013 年 1 月 8 日
海岛建设集团	0	0	127,214,170	127,214,170	新股发行	2015 年 7 月 10 日
合计	45,365,266	0	127,214,170	172,579,436	/	/

注:天津大通和艺豪科技所持限售股份于 2013 年 1 月 8 日上市流通。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 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(或利率)	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 股普通股	2012 年 7 月 10 日	6.21	127,214,170	2015 年 7 月 10 日		

2011 年 8 月 15 日我司启动向海岛建设集团非公开发行 A 股股票暨替代海航置业履行"股权分置改革资产注入承诺"的工作。并于 2011 年 9 月 8 日、2011 年 9 月 29 日召开 2011 年第三次临时股东大会、2011 年第四次临时股东大会,以现场投票表决与网络投票表决相结合的方式逐项审议通过了《关于海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司以人民币现金注入方式代替海航置业控股(集团)有限公司履行"股权分置改革资产注入承诺"的议案》、《关于公司 2011 年度非公开发行股票方案的议案》等相关议案。2012 年 4 月 12 日,本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准海南海岛建设股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2012]476 号),核准公司非公开发行申请。本公司于 2012 年 7 月 10 日完成向海岛建设集团非公开发行 127,214,170 股股票的股权登记工作。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

本公司于 2012 年 7 月 10 日完成向海岛建设集团非公开发行 127,214,170 股股票的股权登记工作。股份总额由 295,559,966.00 股增至 422,774,136.00 股,此次非公开发行完成后,海岛建设集团有限公司持有公司有限售条件股份 127,214,170 股,占总股数 30.09%,成为本公司控股股东。

本次非公开发行股票募集资金于 2012 年 7 月 6 日到账。截止 2012 年 7 月 31 日，公司资产负债率为 58%，总资产为 2,081,703,445.36 元。

(三) 现存的内部职工股情况

无

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		29,159		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		25,574	
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	
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	境内非国有法人	30.09	127,214,170	0	127,214,170	质押	127,214,170
天津市大通建设发展集团有限公司	境内非国有法人	9.40	39,722,546	0	27,543,906	无	
天津市艺豪科技发展有限公司	境内非国有法人	7.10	30,000,000	0	17,821,360	无	
常世芬	境内自然人	0.95	4,000,000	0	0	无	
吴鸣宵	境内自然人	0.85	3,594,901	0	0	无	
潘卫清	境内自然人	0.57	2,396,491	0	0	无	
高国栋	境内自然人	0.49	2,084,000	-43,700	0	无	
海南宝生经济贸易公司	境内非国有法人	0.47	1,990,800	0	0	无	
周玉晨	境内自然人	0.44	1,873,009	128,000	0	无	
中国信达资产	国有	0.44	1,845,000	-411,240	0	无	

管理股份有限 公司	法人				
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		
天津市大通建设发展集团 有限公司	12,178,640		人民币普通股		12,178,640
天津市艺豪科技发展有限 公司	12,178,640		人民币普通股		12,178,640
常世芬	4,000,000		人民币普通股		4,000,000
吴鸣宵	3,594,901		人民币普通股		3,594,901
潘卫清	2,396,491		人民币普通股		2,396,491
高国栋	2,084,000		人民币普通股		2,084,000
海南宝生经济贸易公司	1,990,800		人民币普通股		1,990,800
周玉晨	1,873,009		人民币普通股		1,873,009
中国信达资产管理股份有 限公司	1,845,000		人民币普通股		1,845,000
蔡以萍	1,792,712		人民币普通股		1,792,712
上述股东关联关系或一致 行动的说明	海岛建设集团和天津大通为一致行动人关系。				

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	海航国际旅游岛 开发建设(集团) 有限公司	127,214,170	2015年7月12 日	127,214,170	新股发行
2	天津市大通建设 发展集团有限公 司	27,543,906		27,543,906	股改承诺
3	天津市艺豪科技 发展有限公司	17,821,360		17,821,360	股改承诺
上述股东关联关系或一致行动的说明			海岛建设集团和天津大通为一致行动人关系。		

注：因股改承诺履行完毕，天津大通和艺豪科技所持本公司股份经上海证券交易所批准，已于2013年1月8日上市流通。

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司
----	---------------------

单位负责人或法定代表人	曾标志
成立日期	2010 年 10 月 12 日
组织机构代码	56240797-X
注册资本	5,442,400,000
主要经营业务	商业、酒店及高尔夫球场的投资及管理；能源、交通、新技术、新材料的投资开发及股权运作；旅游项目开发；农业项目开发；投资咨询服务。
经营成果	2012 年，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司面对低迷的房市行情，坚持主业引导、辅业联动，以分散经营风险、提升整体效益为中心，狠抓单位收益、创新营销模式、挖掘创收潜力，各项经营业绩指标完成情况良好。
财务状况	2012 年度财务状况良好。
现金流和未来发展策略	2012 年，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司现金流较为充裕。未来将继续在现有主营业务领域发展壮大，提升品牌效应。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司没有控股或参股其他境内外上市公司。

2、报告期内控股股东变更情况索引及日期

2012 年 7 月 10 日，公司完成向海岛建设集团非公开发行 127,214,170 股股票的股权登记工作。海岛建设集团持有公司有限售条件股份 127,214,170 股，占总股数 30.09%，成为本公司控股股东。

详见刊登于 2012 年 7 月 11 日《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的本公司临 2012-030 号公告。

(二) 实际控制人情况

1、法人

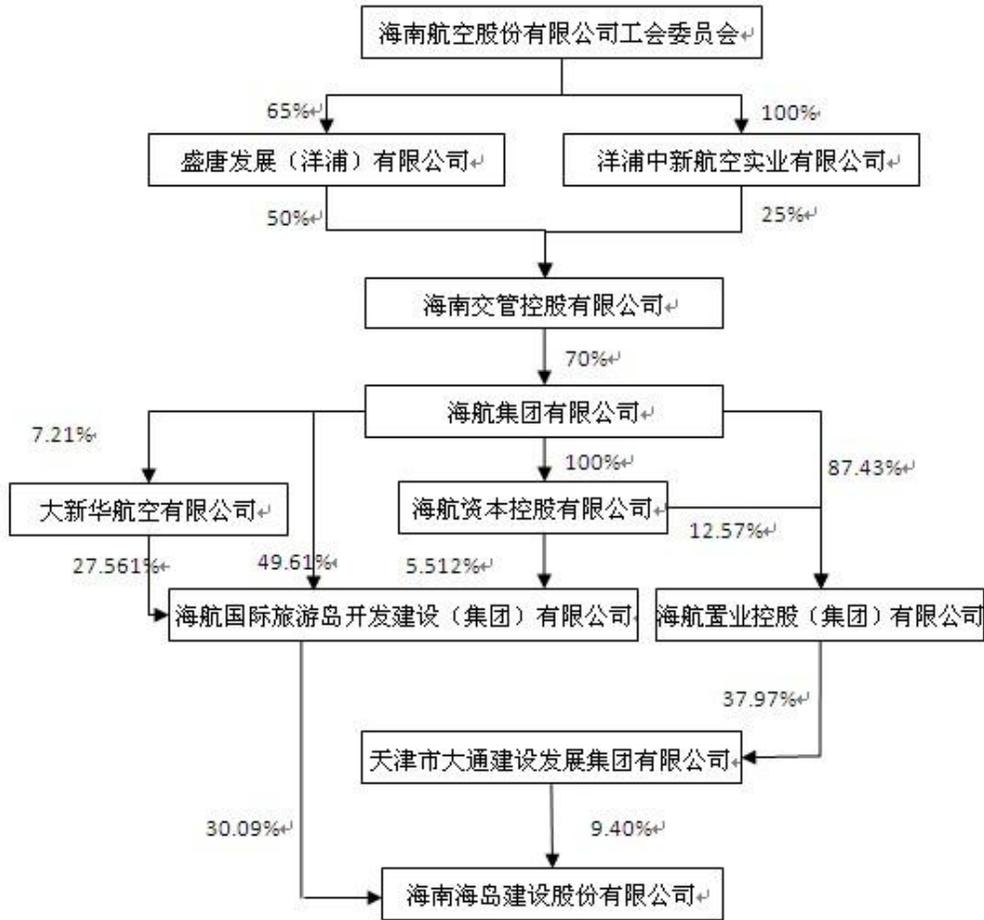
单位：元 币种：人民币

名称	海南航空股份有限公司工会委员会
单位负责人或法定代表人	高荣海
成立日期	1993 年 2 月 10 日
组织机构代码	77427024-X
注册资本	0
主要经营业务	根据《中华人民共和国工会法》和《中华人民共和国民法通则》的规定，经海南省总工会批准，确认海南航空工会委员会具备法人条件，依法取得法人资格，代表公司全体员工行使权力。
经营成果	非营利性机构
财务状况	非营利性机构
现金流和未来发展策略	非营利性机构
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	实际控制人控股的其他上市公司包括渤海租赁股份有限公司、西安民生集团股份有限公司、易食集团股份有限公司和上海九龙山旅游股份有限公司，参股的其他上市公司包括海南航空股份有限公司、天津市海运股份有限公司和海南美兰国际机场股份有限公司。

2、报告期内实际控制人变更情况索引及日期

报告期内，公司实际控制人未变更。

3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

不适用。

(三)控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司于 2012 年 7 月 10 日完成向海岛建设集团非公开发行 127,214,170 股股票的股权登记等工作。此次非公开发行完成后，海岛建设集团持有公司有限售条件股份 127,214,170 股，占总股数 30.09%，成为本公司控股股东。此次非公开发行完成后，公司的实际控制人未发生变化，仍为海南航空股份有限公司工会委员会。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东：无

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
李爱国	董事长	男	48	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	32
曾标志	总裁	男	36	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	30
吴恕	董事	男	48	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	25.5
许献红	副总裁兼财务总监	男	49	2012年12月12日	2015年12月11日	45,742	45,742	0		25.5	0
田淼	董事	男	33	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	12
陈日进	独立董事	男	67	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		8	0
孙利军	独立董事	男	66	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		8	0
吕品图	独立董事	男	66	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		8	0
云光	独立董事	女	64	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		8	0
呼代利	监事会主席	男	35	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	25.5
李润江	监事	男	31	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	12
耿报	监事	男	33	2012年12月12日	2015年12月11日	0	0	0		0	12
田清泉	职工监	男	37	2012年	2015年	0	0	0		12	0

	事			12 月 12 日	12 月 11 日						
周琦	职工监 事	女	34	2012 年 12 月 12 日	2015 年 12 月 11 日	0	0	0		12	0
周志远	董秘	男	33	2012 年 12 月 12 日	2015 年 12 月 11 日	0	0	0		12	0
李同双	离任董 事	男	38	2009 年 9 月 14 日	2012 年 12 月 11 日	0	0	0		0	30
张佩华	离任董 事	男	43	2010 年 9 月 7 日	2012 年 4 月 20 日	0	0	0		0	16
王子宇	离任职 工监事	男	33	2010 年 8 月 18 日	2012 年 4 月 20 日	0	0	0		0	12
刘兵	离任监 事	男	38	2010 年 9 月 7 日	2012 年 12 月 11 日	0	0	0		0	12
合计	/	/	/	/	/	45,742	45,742	0	/	93.5	219

李爱国：历任海航置业控股（集团）有限公司副董事长，海南海南海航地产控股（集团）有限公司董事长，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司董事长，海航基础产业集团有限公司副董事长，现任海航实业控股（集团）有限公司副董事长。

曾标志：历任海南海南海航地产控股（集团）有限公司综合管理部总经理、副董事长兼总裁、董事长，海航实业控股（集团）有限公司副总裁，现任海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司董事长。

吴恕：历任海口新城区建设开发有限公司董事长、总经理，海南海南海航地产控股（集团）有限公司副总裁，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司副总裁，现任海航实业控股（集团）有限公司总裁助理。

许献红：历任本公司财务部经理、总裁助理、董事副总裁、董事总裁，现任本公司董事副总裁兼财务总监。

田淼：历任海南航空股份有限公司员工、主管、客舱与地面服务部海口乘务三中队副经理，海航集团有限公司办公室主任助理，海口新城区建设开发有限公司副总经理、总经理，现任海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司行政办公室主任。

陈日进：历任湖北省黄石市锻压机床厂党委书记，黄石市经委副主任，黄石市副市长，海南省工业厅副厅长，海南省政府副秘书长，海南省工业厅厅长，海南省财政厅厅长，2008 年 4 月退休。

孙利军：历任黑龙江省委办公厅正处级秘书、海南省人民政府副秘书长、海南省国家税务局党组书记、局长，2008 年 4 月办理退休手续。

吕品图：历任海南省法制局副局长、省证券管理办公室副主任、省国资委副巡视员、现为海口仲裁委员会仲裁员，海南省企业法律顾问协会会长，海南外经律师事务所执业律师。在省法制局主管立法工作期间，组织构建了海南经济特区立法框架，先后组织起草了地方性法规和政府规章 120 余件，亲自执笔起草了《海南经济特区外商投资条例》、《海南省经济开发区条例》、《海南经济特区股份有限公司条例》等一批重要法规。2007 年办理退休手续。

云光：历任中纪委、监察部八室正处级纪检监察员，副局级检查员、监察专员。2009 年 10 月退休。

呼代利：历任海南海航国际酒店管理有限公司行政经理、董事会秘书，海南美兰国际机场股份有限公司总裁秘书、综合管理部人力资源室经理，本公司综合管理部总经理，海口新城区建设开发有限公司总经理，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司总经理。

李润江：历任海南海航恒实房地产有限公司项目策划部主管，海南新国宾馆有限公司改扩建项目组组长，海南海南海航地产控股（集团）有限公司项目管理部中心经理，海口新城区建设开发有限公司项目开发及报建部副总经理，海南海控置业有限公司副总经理，海口新城区建设开发有限公司开发前期部总经理、项目副经理、副总经理，海南海南海航地产控股（集团）有限公司总裁助理，海航国际旅游岛开发建设有限公司副总经理。

耿报：历任海航集团有限公司办公室后勤服务室业务助理、后勤服务主管、接待主管、重大活动与会议主管，本公司综合管理部后勤事务中心经理，海南海岛欧铂物业管理有限公司总经理，海南海岛服务（集团）有限公司副总经理。

田清泉：历任海南航空股份有限公司计划财务部计划及预算管理、二级财务主管、航材核算主管、成本核算主管、财务核算中心经理等职务，海航酒店（集团）有限公司外派财务总监储备，2009 年 9 月任海南海岛建设股份有限公司计划财务部总经理至今。

周琦：历任海航旅业控股(集团)有限公司海南管理分部项目经理，海南海航饮品有限公司综合管理部经理，海口海航大厦投资管理有限公司总经理助理，海口新城区建设开发有限公司综合管理部总经理，现任本公司综合管理部总经理。

周志远：历任海航实业控股有限公司证券业务部企业融资高级主管。已参加上海证券交易所董事会秘书培训班培训，经考试合格取得董秘培训合格证书。曾多次参与资本运作项目，具有丰富的上市公司董事会秘书相关业务实践经验。

李同双：历任海南新国宾馆有限公司总经理，海南海航地产控股（集团）有限公司副总裁、总裁、执行董事长，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司执行董事长，海航基础产业集团有限公司副董事长。

张佩华：历任西安民生集团股份有限公司财务总监,长安航空有限公司财务部副总经理,海航酒店集团财务部总经理,大新华物流控股有限公司财务部总经理,大新华轮船（烟台）有限公司财务总监，本公司财务总监，海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司财务总监，海航机场集团有限公司财务总监。

王于宇：历任海航集团办公室机要秘书、接待管理员，兴隆康乐园海航度假酒店综合管理部主任，海南新国宾馆有限公司人力资源总监，海南望海国际商业广场有限公司副总经理。

刘兵：历任海南航空股份有限公司航医室保健医生，五指山海航旅游开发有限公司董事长、海南高和房地产开发有限公司董事长、三亚海航城投资开发有限公司董事长、总经理，万宁海航大康乐投资开发有限公司副总经理，北京海航置业有限公司副总裁，海南海南海航地产控股（集团）有限公司副总裁。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李爱国	海航实业控股(集团)有限公司	副董事长	2012年9月1日	2015年8月31日
曾标志	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	董事长	2012年1月30日	2015年1月29日
吴恕	海航实业控股(集团)有限公司	总裁助理	2012年9月1日	2015年8月31日
田淼	海航机场管理事业部	副董事长	2013年3月1日	2016年2月28日
呼代利	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	董事	2012年1月30日	2015年1月29日
耿报	海南海岛服务(集团)有限公司	董事	2012年10月29日	2015年10月28日
李润江	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	董事	2012年1月30日	2015年1月29日

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈日进	湖北广济药业股份有限公司	独立董事	2011年11月11日	2014年11月11日
陈日进	海口农工贸(罗牛山)股份有限公司	独立董事	2012年11月2日	2015年11月2日
陈日进	海南大东海旅游中心股份有限公司	独立董事	2011年6月16日	2014年6月16日
吕品图	海南神农大丰种业科技股份有限公司	独立董事	2010年3月21日	2013年3月21日

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	<p>1、独立董事津贴确定决策程序： 2010年4月20日公司2009年年度股东大会审议通过了《关于调整独立董事津贴的议案》；</p> <p>2、高级管理人员报酬确定决策程序： 2007年9月27日公司第五届董事会第十次会议审议通过了</p>
---------------------	---

	《公司高管人员绩效考核与薪酬激励制度》。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事津贴是依据公司 2009 年年度股东大会于 2010 年 4 月 20 日审议通过的《关于调整独立董事津贴的议案》确定；高级管理人员报酬根据公司第五届董事会第十次会议于 2007 年 9 月 27 日审议通过的《公司高管人员绩效考核与薪酬激励制度》确定。 公司根据经营状况，并依据公司制订的薪酬管理制度以及相关岗位职责和工作业绩等因素确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见（董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表）
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	详见（董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况表）

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
李同双	执行董事长兼总裁	离任	董事会换届离任
张佩华	董事	离任	辞职
王子宇	职工监事	离任	辞职
刘兵	监事	离任	监事会换届离任

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员均保持稳定，没有变动的情况。

六、母公司和主要子公司的员工情况

（一）员工情况

母公司在职员工的数量	25
主要子公司在职员工的数量	710
在职员工的数量合计	735
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	13
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	284
销售人员	216
技术人员	63
财务人员	142
行政人员	30
合计	735
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科（含以上）	104
本科以下	644
合计	748

(二) 薪酬政策

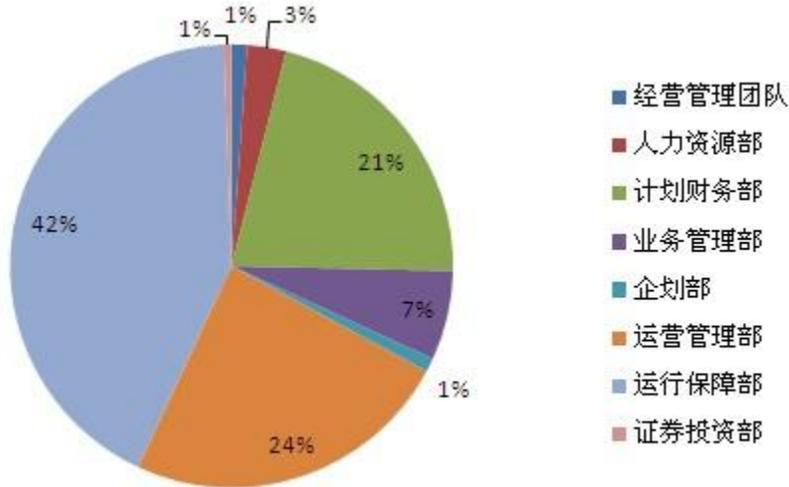
薪酬标准及项目设置与行业接轨，保证公司薪酬福利具有外部竞争力。以岗位工资为基础，强调岗位责任与贡献实行宽带薪酬结构，以个人业绩和能力为激励导向，引导员工自我提升及绩效改进。

(三) 培训计划

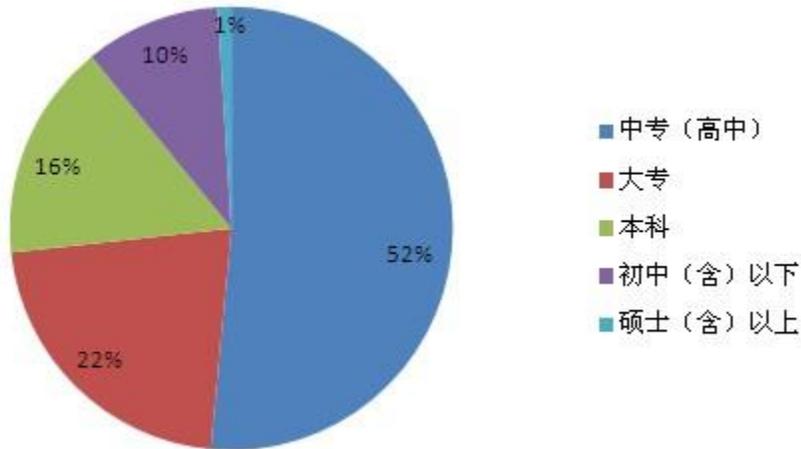
围绕公司战略提升与未来发展需求，以提高管理干部的管理能力、一线员工的业务技能和服务意识为重点，全面促进员工发展和公司整体竞争力提升，确保培训对公司业绩达标。

2012 年公司共举办各类培训 28 项、71 批次、参训人员 3085 人次（含导购员）。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	无
劳务外包支付的报酬总额	无

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

（一） 公司治理

上市以来，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会有关法规和《上海证券交易所股票上市规则》的要求，不断完善公司法人治理结构建设、规范运作，公司目前治理结构如下：

1、 关于股东与股东大会：

公司能够确保所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位和充分行使自己的权力，建立了公司网站，保持与股东有效的沟通；认真接待股东来访和来电来函咨询，使股东了解公司的运作情况；公司制订了股东大会议事规则，严格按照中国证监会公布的《股东大会规范意见》的要求召集、召开股东大会，在会场的选择上尽可能地让更多的股东能够参加股东大会，行使股东的表决权，并聘请律师出席见证；公司关联交易定价公平合理，并严格按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定履行董事会、监事会的审议程序，确保关联交易的合法有效。

2、 关于主要股东与上市公司的关系：

公司主要股东通过股东大会依法行使出资人权利，未直接干涉公司决策和生产经营活动；公司与主要股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、 关于董事与董事会：

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选聘董事；公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；公司董事能够以认真负责、勤勉诚信的态度出席董事会和股东大会，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利和义务。

4、 关于监事和监事会：

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。公司监事会建立了《监事会议事规则》，并将在实践中进一步规范和完善；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、公司经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、 关于绩效评价与激励约束机制：

公司正积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与激励约束机制；经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、 关于相关利益者：

公司能够充分尊重和维护银行、法人等债权人、员工、客户、消费者等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康发展。

7、 关于信息披露与透明度：

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，加强与股东交流；公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息；公司能够按照有关规定，及时披露大股东或公司实际控制人的详细资料和股份的变化情况。

（二） 内幕知情人登记管理

公司严格按照有关法律法规要求以及公司《内幕信息知情人登记管理制度》的规定，对内幕信息知情人进行登记备案，切实防范内幕信息在传递和保密等环节出现问题。截止至本报告出具日，公司未发生过泄漏内幕信息、内幕交易等违法违规行为。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 5 月 15 日	《2011 年年度公司董事会工作报告》、《2011 年年度公司监事会工作报告》、《公司独立董事 2011 年年度述职报告》、《公司 2011 年年度报告及摘要》、《2011 年年度公司财务决算报告》、《公司 2011 年度利润分配预案》、《关于选举陈日进先生为公司独立董事的议案》、《关于修改公司<章程>的议案》、《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司 2012 年度预计日常关联交易的议案》。	通过	www.sse.com.cn	2012 年 5 月 16 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 6 月 20 日	《关于修改公司<章程>的议案》	通过	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 21 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 8 月 15 日	《关于审议子公司海南望海国际商业广场有限公司与海南高和房地产开发有限公司签订〈房屋转让协议〉的议案》	通过	www.sse.com.cn	2012 年 8 月 16 日
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 9 月 12 日	《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于续聘中审亚太会计师事务所的议案》	通过	www.sse.com.cn	2012 年 9 月 13 日
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 12 月 7 日	《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司与海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司签订〈特约商户合同〉的议案》、《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司与渤海易生商务服务有限公司海口分公司签订〈特约商户合同〉的议案》、《关于提请股东大会批准公司及控股子公司互保额度的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会决定有关事项的议案》、《制定关联交易管理制度的议案》、《关于子公司海南望海国际商业广场有限公司与三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司关联交易的议案》。	通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 8 日
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 12 月 14 日	《关于出售全资子公司海南第一物流配送有限公司股权的议案》	通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 15 日
2012 年第六次临时股东大会	2012 年 12 月 28 日	《关于公司董事会换届选举议案》、《关于公司监事会换届选举议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》。	通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 29 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
李爱国	否	14	2	12	0	0	否	6
曾标志	否	14	2	12	0	0	否	5
李同双	否	13	1	12	1	0	否	4
吴恕	否	14	2	12	0	0	否	7
田淼	否	14	2	12	0	0	否	7
陈日进	是	11	2	9	0	0	否	6
孙利军	是	14	2	12	0	0	否	6
吕品图	是	14	2	12	0	0	否	7
云光	是	14	2	12	0	0	否	7
许献红	否	14	2	12	0	0	否	7

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会下设各专门委员会对公司各项情况没有表示异议，没有提出重要意见和建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

报告期内，公司监事会对其所监督的事项没有表示异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持相互独立，控股股东通过股东大会等符合法律法规有关规定的途径行使股东权利，不存在妨碍公司自主经营能力的情形。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员年薪收入与其经营责任、经营风险和经营业绩挂钩。高级管理人员的年薪由基本薪酬、绩效薪资组成。基本薪酬按月发放，绩效薪酬年底考核发放。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

2012 年 3 月 29 日，公司第六届董事会第二十四次会议审议通过《内部控制规范体系实施工作方案》，并成立内控工作领导小组和项目工作组，展开公司内控体系建设工作。

2012 年 4 月 9 日公司召开了内部控制规范体系建设动员大会暨内控专题会议。会议决定内控工作按照上市公司本部各部门先试点，内部验收后再推广到子公司的思路进行。会议还确定了各部门指定一名以上内控专员，由内控专员负责牵头组织本部门内控工作，公司周例会增设内控单元，定期向内控项目领导小组汇报每周主要进展情况及存在的问题。

为加强内控工作的针对性、提高内控建设的实际效果，2012 年 6 月中旬，公司决定聘请内控咨询机构。在内控中介的指导下，公司及重点子公司通过梳理业务流程，识别并确定了重要风险点，确定了流程在设计、操作和实施中的缺陷，对现有内控制度进行了评估，形成了风险清单，并制定了《内控缺陷整改方案》。

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引等法律法规的要求，完成了截至 2012 年 12 月 31 日的制度性缺陷整改工作，并在内控咨询机构的指导下将内控建设工作成果固化成内控手册。公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制程序，并得以有效执行，基本达到了公司内部控制的目標。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经中审亚太会计师事务所有限公司 注册会计师雷小玲、辛志高审计，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

中审亚太审字[2013]010141 号

海南海岛建设股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南海岛建设股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所有限公司

中国注册会计师：雷小玲

中国注册会计师：辛志高

中国·北京

二〇一三年三月二十六日

防伪标识号：№12009158

二、 财务报表

合并资产负债表
2012 年 12 月 31 日

编制单位:海南海岛建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		517,401,741.89	305,048,735.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		46,004,864.92	30,535,014.70
预付款项		6,955,485.97	8,520,270.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		575,250.00	
应收股利			
其他应收款		96,340,189.52	33,265,402.41
买入返售金融资产			
存货		9,754,873.40	18,613,196.24
一年内到期的非流动资产		8,705,597.47	7,933,233.27
其他流动资产		6,754.81	
流动资产合计		685,744,757.98	403,915,853.15
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		113,564,896.37	
投资性房地产		272,351,600.00	432,208,805.00
固定资产		1,384,297,752.79	625,857,114.73
在建工程			161,039,772.49
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		20,069,083.62	21,525,041.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		9,126,214.40	12,830,185.07
递延所得税资产		18,830,083.59	19,855,475.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,818,239,630.77	1,273,316,394.97
资产总计		2,503,984,388.75	1,677,232,248.12
流动负债:			
短期借款		390,000,000.00	599,100,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		199,208,220.42	137,157,760.82
预收款项		80,403,504.97	76,376,863.31
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		9,942,517.30	14,571,098.20
应交税费		34,986,567.18	30,011,059.93
应付利息		2,459,172.22	1,906,483.33
应付股利		27,335,435.00	27,335,435.00
其他应付款		117,906,418.43	99,079,528.73
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		80,000,000.00	37,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		942,241,835.52	1,022,538,229.32
非流动负债:			
长期借款		645,000,000.00	460,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			5,000,000.00

预计负债		2,071,200.09	2,071,200.09
递延所得税负债		11,481,314.61	52,289,565.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		658,552,514.70	519,360,765.89
负债合计		1,600,794,350.22	1,541,898,995.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		422,774,136.00	295,559,966.00
资本公积		755,698,644.82	253,379,700.64
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		44,630,431.23	44,630,431.23
一般风险准备			
未分配利润		-319,913,173.52	-458,236,844.96
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		903,190,038.53	135,333,252.91
少数股东权益			
所有者权益合计		903,190,038.53	135,333,252.91
负债和所有者权益 总计		2,503,984,388.75	1,677,232,248.12

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

母公司资产负债表
2012 年 12 月 31 日

编制单位:海南海岛建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		409,449,193.31	254,529,177.22
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		1,918,804.68	87,033.30
预付款项			
应收利息		425,250.00	
应收股利			
其他应收款		660,856,757.75	90,890,047.55
存货		1,415,952.75	11,300,172.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,074,065,958.49	356,806,430.12
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		602,925,112.33	244,763,200.00
投资性房地产		27,515,300.00	26,289,305.00
固定资产		186,863.80	249,699.02
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		4,814,998.76	4,939,438.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		635,442,274.89	276,241,642.78
资产总计		1,709,508,233.38	633,048,072.90

流动负债：			
短期借款		345,000,000.00	300,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,836,767.45	1,836,767.45
预收款项		62,590.00	53,242.20
应付职工薪酬		227,960.89	800,512.83
应交税费		1,657,916.10	2,005,819.00
应付利息		1,361,158.33	721,600.00
应付股利		27,335,435.00	27,335,435.00
其他应付款		171,882,838.34	328,489,264.06
一年内到期的非流动 负债		30,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		579,364,666.11	661,242,640.54
非流动负债：			
长期借款		270,000,000.00	
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		3,393,526.53	
其他非流动负债			
非流动负债合计		273,393,526.53	
负债合计		852,758,192.64	661,242,640.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		422,774,136.00	295,559,966.00
资本公积		823,879,904.87	101,048,470.64
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		44,630,431.23	44,630,431.23
一般风险准备			
未分配利润		-434,534,431.36	-469,433,435.51
所有者权益（或股东权益） 合计		856,750,040.74	-28,194,567.64
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,709,508,233.38	633,048,072.90

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

合并利润表
2012 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		762,900,697.69	397,336,353.70
其中：营业收入		762,900,697.69	397,336,353.70
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		786,826,811.62	499,743,750.76
其中：营业成本		567,397,925.39	304,413,241.18
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		17,611,096.76	12,179,469.71
销售费用		67,792,925.88	36,046,725.99
管理费用		47,103,311.47	47,223,689.58
财务费用		85,919,945.09	99,522,787.55
资产减值损失		1,001,607.03	357,836.75
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		9,804,367.68	3,788,213.00
投资收益（损失以“－”号填列）		159,704,151.96	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		145,582,405.71	-98,619,184.06
加：营业外收入		4,342,477.90	1,052,312.78
减：营业外支出		3,578,049.23	2,435,119.99
其中：非流动资产处置损失		640,444.23	597,655.95
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		146,346,834.38	-100,001,991.27
减：所得税费用		8,023,162.94	-9,780,560.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		138,323,671.44	-90,221,431.27
归属于母公司所有者的净利润		138,323,671.44	-90,221,431.27
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.397	-0.305

(二) 稀释每股收益		0.397	-0.305
七、其他综合收益		-151,564,613.65	150,122,472.94
八、综合收益总额		-13,240,942.21	59,901,041.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		-13,240,942.21	59,901,041.67
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

母公司利润表

2012 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		20,389,004.90	3,874,794.99
减：营业成本		9,884,219.30	
营业税金及附加		2,844,334.03	6,525,467.40
销售费用			
管理费用		6,061,120.99	13,884,713.51
财务费用		22,911,989.62	21,361,093.88
资产减值损失		553,123.80	547,179.31
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		1,225,995.00	1,161,356.00
投资收益（损失以“－”号填列）		69,354,100.00	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		48,714,312.16	-37,282,303.11
加：营业外收入		29,128.89	6,921.49
减：营业外支出			1,983.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		48,743,441.05	-37,277,364.62
减：所得税费用		1,947,562.22	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		46,795,878.83	-37,277,364.62
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		70,612,822.70	
七、综合收益总额		117,408,701.53	-37,277,364.62

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

合并现金流量表
2012 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		828,063,703.01	451,197,410.28
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		78,532,244.15	48,579,721.31
经营活动现金流入小计		906,595,947.16	499,777,131.59
购买商品、接受劳务支付的现金		576,513,973.41	354,779,712.88
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付			

款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		44,179,545.21	29,755,204.43
支付的各项税费		48,209,262.75	29,406,490.35
支付其他与经营活动有关的现金		73,346,326.67	106,041,664.30
经营活动现金流出小计		742,249,108.04	519,983,071.96
经营活动产生的现金流量净额		164,346,839.12	-20,205,940.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			243,480.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		69,758,952.54	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		69,758,952.54	243,480.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		753,958,965.46	291,687,544.96
投资支付的现金		100,000,000.00	
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		853,958,965.46	291,687,544.96

投资活动产生的现金流量净额		-784,200,012.92	-291,444,064.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		780,599,995.70	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		690,000,000.00	796,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		523,600.00	
筹资活动现金流入小计		1,471,123,595.70	796,100,000.00
偿还债务支付的现金		648,600,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		89,950,201.54	81,619,959.10
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		367,214.17	16,293,935.93
筹资活动现金流出小计		738,917,415.71	297,913,895.03
筹资活动产生的现金流量净额		732,206,179.99	498,186,104.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		112,353,006.19	186,536,100.49
加：期初现金及现金等价物余额		305,048,735.70	118,512,635.21
六、期末现金及现金等价物余额		417,401,741.89	305,048,735.70

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

母公司现金流量表
2012 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、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,555,325.70	3,511,115.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		486,507,103.04	496,797,627.34
经营活动现金流入小计		505,062,428.74	500,308,743.32
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		2,622,426.82	2,673,400.77
支付的各项税费		3,578,634.89	6,323,674.49
支付其他与经营活动有关的现金		1,164,476,237.88	24,715,292.83
经营活动现金流出小计		1,170,677,299.59	33,712,368.09
经营活动产生的现金流量净额		-665,614,870.85	466,596,375.23
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			3,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		70,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		70,000,000.00	3,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		6,802.92	151,286.00

的现金			
投资支付的现金		400,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		400,006,802.92	151,286.00
投资活动产生的现金流量净额		-330,006,802.92	-147,886.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		780,599,995.70	
取得借款收到的现金		645,000,000.00	
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		1,425,599,995.70	
偿还债务支付的现金		300,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,691,091.67	4,435,098.90
支付其他与筹资活动有关的现金		367,214.17	12,186,756.59
筹资活动现金流出小计		325,058,305.84	216,621,855.49
筹资活动产生的现金流量净额		1,100,541,689.86	-216,621,855.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		104,920,016.09	249,826,633.74
加：期初现金及现金等价物余额		254,529,177.22	4,702,543.48
六、期末现金及现金等价物余额		359,449,193.31	254,529,177.22

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

合并所有者权益变动表
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数 股东 权益	所有者权益 合计
	实收资本（或 股本）	资本公积	减： 库存 股	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末 余额	295,559,966.00	253,379,700.64			44,630,431.23		-458,236,84 4.96			135,333,252. 91
加：										
：会计 政策变 更										
期差错 更正										
他										
二、本年 年初 余额	295,559,966.00	253,379,700.64			44,630,431.23		-458,236,84 4.96			135,333,252. 91
三、本 期增 减 变 动 金 额（减 少以 “-” 号填 列）	127,214,170.00	502,318,944.18					138,323,671 .44			767,856,785. 62
（一） 净利润							138,323,671 .44			138,323,671. 44
（二） 其他综 合收益		-151,564,613.6 5								-151,564,613 .65
上 述 （一） 和（二） 小计		-151,564,613.6 5					138,323,671 .44			-13,240,942. 21
（三） 所有者	127,214,170.00	653,883,557.83								781,097,727. 83

投入和减少资本										
1.所有者投入资本	127,214,170.00	652,218,611.53								779,432,781.53
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		1,664,946.30								1,664,946.30
(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、本期末余额	422,774,136.00	755,698,644.82			44,630,431.23		-319,913,173.52		903,190,038.53

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	295,559,966.00	103,257,227.70			44,630,431.23		-379,315,585.74		64,132,039.19	
加: 会计政策变更										
前期差错更正							11,300,172.05		11,300,172.05	
其他										
二、本年初余额	295,559,966.00	103,257,227.70			44,630,431.23		-368,015,413.69		75,432,211.24	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		150,122,472.94					-90,221,431.27		59,901,041.67	
(一) 净利润							-90,221,431.27		-90,221,431.27	
(二) 其他综合收益		150,122,472.94							150,122,472.94	
上述(一)和(二)小计		150,122,472.94					-90,221,431.27		59,901,041.67	
(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	295,559,966.00	253,379,700.64			44,630,431.23		-458,236,844.96		135,333,252.91

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

母公司所有者权益变动表

2012 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	295,559,966.00	101,048,470.64			44,630,431.23		-469,433,435.51	-28,194,567.64

加： 会计政策 变更							
期差错更 正							
他							
二、本年 年初余额	295,559 ,966.00	101,048, 470.64			44,630,43 1.23	-469,433,435.51	-28,194,567.64
三、本期 增减变动 金额（减 少以“-” 号填列）	127,214 ,170.00	722,831, 434.23				34,899,004.15	884,944,608.38
（一）净 利润						46,795,878.83	46,795,878.83
（二）其 他综合收 益		70,612,8 22.70					70,612,822.70
上述（一） 和（二） 小计		70,612,8 22.70				46,795,878.83	117,408,701.53
（三）所 有者投入 和减少资 本	127,214 ,170.00	652,218, 611.53					779,432,781.53
1. 所有者 投入资本	127,214 ,170.00	652,218, 611.53					779,432,781.53
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							-11,896,874.68	-11,896,874.68
四、本期末余额	422,774,136.00	823,879,904.87			44,630,431.23		-434,534,431.36	856,750,040.74

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	295,559,966.00	101,048,470.64			44,630,431.23		-443,456,242.94	-2,217,375.07
前期差错更正							11,300,172.05	11,300,172.05
二、本年初余额	295,559,966.00	101,048,470.64			44,630,431.23		-432,156,070.89	9,082,796.98
三、本期增减变动金额(减少以“-”号)							-37,277,364.62	-37,277,364.62

填列)							
(一) 净利润						-37,277,364.62	-37,277,364.62
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						-37,277,364.62	-37,277,364.62
(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							
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	295,559,966.00	101,048,470.64			44,630,431.23	-469,433,435.51	-28,194,567.64

法定代表人：李爱国 主管会计工作负责人：许献红 会计机构负责人：田清泉

三、 公司基本情况

海南海岛建设股份有限公司，原名“第一投资招商股份有限公司”，系经海南省股份制试点领导小组办公室 1993 年 2 月 27 日琼股办字（1993）31 号文批准，于 1993 年 5 月由海南第一投资发展有限公司（后更名为“第一投资集团股份有限公司”，以下简称“一投集团”）联合海南川经协作贸易公司（后更名为“海南金川股份有限公司”）、海南凤凰机场总公司（后更名为“海南机场股份有限公司”）和海南光大国信房地产开发有限公司（后更名为“海南光大国际投资总公司”），以定向募集方式设立的股份有限公司，并于 1993 年 5 月 12 日在海南省工商行政管理局登记注册。公司营业执照注册号：460000000124560；法定代表人：李爱国；注册地址：海口市美兰区大英山西四路 9 号；公司经营范围：高科技及信息产业、工业、农牧渔业、商业、旅游业的投资经营，能源开发；非融资性租赁，自有房屋租赁。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

公司原注册资本为 12,400 万元，折合股本 12,400 万股，1996 年按《公司法》进行规范，并进行重新登记，经过 1998 年送股和 2000 年缩股后，总股本变更为 10,416 万股；经中国证券监督管理委员会“证监发行字(2002)74 号”文核准，于 2002 年 7 月 21 日发行人民币普通股 5,000 万股，股本增至 15,416 万股；2002 年 8 月 6 日公司股票在上海证券交易所（以下简称“上交所”）挂牌上市交易，股票代码：600515，公司简称：第一投资；经公司 2002 年度股东大会决议通过，公司用资本公积每 10 股转增 5 股、并用利润每 10 股转增 0.8 股，共计转增股本 8,941.28 万股，股本由此增至 24,357.28 万股；经公司 2007 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议决议，由资本公积转增注册资本，全体流通股股东每持有 10 股流通股获转增 4 股，共计转增股本 5,198.72 万股，股本由此增至 29,556 万股。2012 年 4 月 9 日，根据中国证券监督管理委员会“证监许可[2012]476 号”文批复，本公司获准非公开发行不超过 127,214,171 股新股。2012 年 7 月公司以非公开发行的形式向海岛建设集团发行股份 127,214,170 股，发行价格为每股 6.21 元，截至 2012 年 7 月 6 日，发行募集资金为 789,999,995.70 元，扣除承销费、保荐费及其他发行费用合计 10,567,214.17 元后，募集资金净额为 779,432,781.53 元，业经中审亚太会计师事务所有限公司出具的中审亚太验字[2012]010478 号验资报告验证。本年非公开发行完成后，本公司股本增至 422,774,136 股。

由于公司 2004 年度财务报告被会计师事务所出具无法表示意见的审计报告，公司股票自 2005 年 5 月 10 日起实行特别处理，公司简称改为“ST 一投”；2005 年度公司持续亏损，根据上交所的有关规定，公司股票自 2006 年 5 月 8 日实施退市风险警示的特别处理，公司简称改为“*ST

一投”；2006 年度公司实现净利润 1,817.48 万元，扣除非经常性损益后的净利润为 534.39 万元，经上交所批准，撤销对公司股票实行的退市风险警示，2007 年 4 月 30 日，公司股票简称变更为“ST 一投”；2008 年 6 月 30 日，经第三次临时股东大会投票表决通过，公司名称由“第一投资招商股份有限公司”变更为“海南筑信投资股份有限公司”，公司营业期限延长至 2038 年 5 月 12 日，2008 年 7 月 9 日起，经上交所核准，公司股票简称变更为“ST 筑信”。经 2011 年 11 月 10 日召开的 2011 年第五次临时股东大会审议通过的《关于变更公司名称的议案》，公司名称由“海南筑信投资股份有限公司”变更为“海南海岛建设股份有限公司”，经报上交所核准，本公司股票简称自 2011 年 12 月 16 日起变更为“ST 海建”；根据《上海证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》的相关规定，本公司不存在触及退市风险警示的情形，也不存在触及及其他风险警示的情形，经上交所批准，撤销对本公司股票实行的其他风险警示，2012 年 9 月 3 日，公司股票简称由“ST 海建”变更为“海岛建设”，股票代码“600515”不变，股票交易的日涨跌幅限制恢复为 10.00%。

2007 年 1 月 10 日通过公开拍卖，天津大通和艺豪科技分别受让一投集团持有的本公司法人股 39,722,546 股、30,000,000 股。

2009 年 8 月 6 日，天津大通股东艺豪科技、天津大通投资集团有限公司（以下简称“大通投资”）与海航置业控股（集团）有限公司（以下简称“海航置业”）签订了《增资扩股协议》，海航置业以 30,000 万元现金对天津大通进行增资，注册资本由 20,000 万元变更为 50,000 万元。2009 年 8 月 7 日，天津大通已在天津市工商行政管理局办理了变更登记手续，注册资本变更为 50,000 万元，其中：海航置业出资 30,000 万元，占注册资本的 60.00%；艺豪科技出资 10,400 万元，占注册资本的 20.80%；大通投资出资 9,600 万元，占注册资本的 19.20%。天津大通控股股东由艺豪科技变更为海航置业，天津大通持有本公司股份 39,722,546 股（占总股本的 13.44%）。海航置业实际控制人海南航空股份有限公司工会委员会（以下简称“海航工会”）成为本公司最终实际控制人。

2012 年 7 月 10 日，本次非公开发行新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股权登记托管及股份限售手续。此次非公开发行完成后，海岛建设集团持有本公司有限售条件股份 127,214,170 股，占总股本 30.09%，成为本公司控股股东；天津大通持股数量仍为 39,722,546 股，持股比例摊薄为 9.40%。海航置业和海岛建设集团实际控制人海航工会间接控制公司的股权比例提高至 39.49%，公司的最终实际控制人未发生变化。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础：

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明：

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

(三) 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

2.5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

本公司作为合并方在企业合并中取得的资产、负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。同一控制下的控股合并形成的长期股权投资，本公司以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的投资成本，相关会计处理见长期股权投资；同一控制下的吸收合并取得的资产、负债，本公司按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

同一控制下的控股合并形成母子关系的，母公司在合并日编制合并财务报表，包括合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。

合并资产负债表，以被合并方有关资产、负债的账面价值并入合并财务报表，合并方与被合并方在合并日及以前期间发生的交易，作为内部交易，按照“合并财务报表”有关原则进行抵销；合并利润表和现金流量表，包含合并方及被合并方自合并当期期初至合并日实现的净利润和产生的现金流量，涉及双方在当期发生的交易及内部交易产生的净利润及现金流量，按照合并财务报表的有关原则进行抵销。

2.5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

确定企业合并成本：企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、

发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。企业合并中发生的各项直接相关费用计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；

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，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转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，本公司以购买日确定的企业合并成本（不包括应自被投资单位收取的现金股利和利润），作为对被购买方长期股权投资的投资成本；非同一控制下的吸收合并取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，本公司在购买日按照公允价值确认为本企业的资产和负债。本公司以非货币资产为对价取得被购买方的控制权或各项可辨认资产、负债的，有关非货币资产在购买日的公允价值与其账面价值的差额，作为资产的处置损益，计入合并当期的利润表。

非同一控制下的企业合并中，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，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。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，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、按照《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》的有关要求执行，即以合并期间本公司及纳入合并范围的各控股子公司的个别财务报表为基础，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，由母公司进行编制。合并时将母、子公司之间的投资、重大交易和往来及未实现利润相抵销，逐项合并，并计算少数所有者权益（损益）。

2、合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

3、本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入本公司合并财务报表。本公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

(七) 现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般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。

(八) 外币业务和外币报表折算：

4.8.1 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

4.8.2 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

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时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号--借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

4.8.3 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

(九) 金融工具：

4.9.1 金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号--金融资产转移》规定的终止确认条件。金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

4.9.2 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

4.9.3 金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号--或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号--收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4.9.4 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

①在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

②金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

(2) 金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

4.9.5 金融资产减值准备计提方法

(1) 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时,将其账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值(折现利率采用原实际利率),减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。计提减值准备时,对单项金额重大(大于或等于 100 万元)的持有至到期投资单独进行减值测试;对单项金额不重大(小于 100 万元)的持有至到期投资可以单独进行减值测试,或包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试;单独测试未发生减值的持有至到期投资,需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行测试;已单项确认减值损失的持有至到期投资,不再包括在具有类似信用风险特征的组合中进行减值测试。

(2) 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注 2.11。

(3) 可供出售金融资产

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,则按其公允价值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。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,计入减值损失。

(4) 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,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。

4.9.6 金融资产转移

金融资产转移,是指公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本公司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的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

(十) 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	单项金额大于 100 万元(含)
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,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

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
以账龄作为信用风险特征组合的应收款项	对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合
合并范围内关联公司组合	合并范围内公司
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
以账龄作为信用风险特征组合的应收款项	账龄分析法
合并范围内关联公司组合	

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）	0.5%	0.5%
其中：		
1 年以内	0.5%	0.5%
1—2 年	1%	1%
2—3 年	5%	5%
3—4 年	15%	15%
4—5 年	40%	40%
5 年以上	80%	80%

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

(十一) 存货：**1、 存货的分类**

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、开发产品、库存商品等。

2、 发出存货的计价方法

加权平均法

存货的发出按加权平均法计价。

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

中期末及年末，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。公司在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

4、 存货的盘存制度

永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(2) 包装物

一次摊销法

包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十二) 长期股权投资：

1、 投资成本确定

(1) 本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

本公司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投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照下列规定确定其投资成本：

①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

②通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本；

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，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转为购买日所属当期投资收益。购买日之前所持被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的合并成本。

③在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关费用计入企业合并当期损益。

(2) 除本公司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投资成本:

①以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为投资成本。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投资成本, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

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, 其投资成本按照《企业会计准则第 12 号--债务重组》确定。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 本公司采用成本法核算的长期股权投资包括: 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资; 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。

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外, 其余确认为当期投资收益。

(2) 本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。本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。本公司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。

本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, 本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, 本公司在其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。

本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等的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件, 本公司以被投资单位的账面净利润为基础, 计算确认投资收益:

② 公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

②投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本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。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，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。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

4.12.1 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①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。

②公司经营所处的经济、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，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司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，如资产所创造的净

现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

4.12.3 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

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

(十三) 投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产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和已出租的建筑物。

4.13.1 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- (1) 与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

4.13.2 投资性房地产初始计量

(1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

4.13.3 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则

第 4 号--固定资产》和《企业会计准则第 6 号--无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

本公司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，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本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。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：新旧程度、结构类型差异。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

4.13.4 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

4.13.5 投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

(十四) 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	25-45	3-5	2.11-3.88
运输设备	5-8	3-5	11.88-19.40
其他设备	3-20	3-5	4.75-32.33
固定资产装修	2-20	无预留残值	5.00-50.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

4.14.1 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、生物资产、无形资产、商誉及其他资产等主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 公司在资产负债表日按照单项资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，进行减值测试，估计资产的可收回金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①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。

②公司经营所处的经济、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，从而对公司产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥公司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，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更。

4.14.3 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产以及未探明矿区权益，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

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

4、其他说明

固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两

者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

(十五) 在建工程：

4.15.1 在建工程计价

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

4.15.2 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

(十六) 借款费用：

4.16.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生。
- (2) 借款费用已经发生。
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

4.16.2 借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

4.16.3 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：

(1) 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。

(2) 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, 本公司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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每期利息金额。在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

(十七) 无形资产:

4.19.1 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产:

- (1) 符合无形资产的定义。
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

4.19.2 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定:

(1) 外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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, 除按照《企业会计准则第 17 号--借款费用》可予以资本化的以外, 在信用期间内计入当期损益。

(2) 投资者投入无形资产的成本, 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。

(3) 自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出, 区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

- ② 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。
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③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，证明其有用性。

④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该无形资产。

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

(4) 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，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 16 号--政府补助》、《企业会计准则第 20 号--企业合并》的有关规定确定。

4.19.3 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

(十八) 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分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。项目摊销年限如下：

项 目	摊销年限(年)
国际品牌装修补贴款	2-5
化妆品柜台装修费	5
办公室装修费	5

(十九) 预计负债:

4.22.1 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

4.22.2 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。公司清偿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的，则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预计负债的账面价值。

(二十) 股份支付及权益工具:

1、 股份支付的种类:

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

4.23.1 本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

(1) 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，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；

(2) 完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，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。

(3) 在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行

调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

(4) 本公司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。

4.23.2 本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本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。

(1) 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

(2) 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，按照本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。

(3) 在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

(4) 本公司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。

4.23.3 权益工具的公允价值按照以下方法确定：

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

(2) 不存在活跃市场的，采用合理的估值技术确定，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。

4.23.4 根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

(二十一) 收入：

4.25.1 销售商品的收入确认

(一) 确认原则

- ①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②企业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控制；
- ③收入的金额能够可靠的计量；
- ④与交易相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

4.25.2 提供劳务的收入确认

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

(2) 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- ②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；

③固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(3) 合同完工进度的确认方法：本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

4.25.3 让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时，本公司分别以下情况确认收入：

- (1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 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。

(二) 具体确认原则

- (1) 公司商品零售收入，在商品发出且商品价款很可能收回时确认收入。
- (2) 酒店餐饮收入，在服务已提供且服务费用很可能收回时确认收入。
- (3) 租赁收入，根据合同规定，按权责发生制计量且租赁费用很可能收回时确认收入。

(二十二) 政府补助：

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，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。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.25.1 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本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) 同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

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）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.25.2 本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，但不确认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：

(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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且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，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.25.3 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将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获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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

第十一节 会计估计变更

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
因本公司子公司海南望海国际商业广场有限公司在 2011 年度对营业场所望海国际广场百货大楼进行了大规模的更新改造工程，经过试运行验证，商场装修工程质量及设备技术性能均良好，经综合考虑公司维护维修能力和工程设备的耐用年限，为更能够反映公司的资产价值和相关信息，公司于 2012 年度对固定资产的折旧年限作出了修订		未分配利润	3,762,481.29

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
公司 2004 年度开发“阳光经典”项目，总建筑面积 68,652.67 m ² ，总开发成本 29,537.82 万元，公司在 2006 年度已结转完毕，但尚余 2,626.42 m ² 房产未出售。截止 2012 年 12 月 31 日，因上述事项本公司调整前的年初留存收益为-424,906,585.78 元，调整后的年初留存收益为-413,606,413.73 元，调增 11,300,172.05 元，其中：未分配利润调增 11,300,172.05 元。		未分配利润	11,300,172.05

2、 未来适用法

无

二、 税项:

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	本公司按销售商品或提供劳务的增值额计缴增值	17%
营业税	按应税营业额	5%
城市维护建设税	按当期应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	自用房产按房产原值 70% 的 1.2% 计缴; 出租房产按出租收入的 12% 计缴。	1.2%、12%
教育费附加	本公司按当期应纳流转税额	3%
地方教育费附加	本公司按当期应纳流转税额	2%

(二) 税收优惠及批文

根据国务院《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》(国发[2007]39 号)的规定,自 2008 年 1 月 1 日起,原享受低税率优惠政策的企业,在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中:享受企业所得税 15% 税率的企业,2008 年至 2012 年分别按 18%、20%、22%、24%、25% 税率执行。

(三) 其他说明

按国家有关的具体规定计缴。

三、 企业合并及合并财务报表

(一) 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	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
天津信创投资有限公司	全资子公司	天津	房地产投资	1,000.00	房地产项目投资、有房屋租赁等	1,000.00		100.00	100.00	是	

2、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	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
海南海望国际大酒店有限公司	全资子公司	海口	餐饮业	3,100.00	餐饮等	3,298.06		100.00	100.00	是	
海南施达商业有限公司	全资子公司	海口	商业	4,000.00	商业销售等	4,091.51		100.00	100.00	是	

3、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	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
海南海望国际商业广场有限公司	全资子公司	海口	商品销售	41,000.00	商品销售等	41,086.75	100.00	100.00	是			
海南百超连锁有限公司	全资子公司	海口	商品销售	100.00	商品销售等	100.00	100.00	100.00	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

报告期内，本公司合并范围在上年基础上减少 1 家公司。

(三) 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、 本期不再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	处置日净资产	期初至处置日净利润
海南第一物流配送有限公司	225,337,317.35	-3,167,635.26

(四) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
海南第一物流配送有限公司	2012 年 12 月 31 日	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，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。

四、 合并财务报表项目注释**(一) 货币资金**

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	182,152.78	399,459.68
人民币	182,152.78	399,459.68
银行存款：	417,217,166.11	301,669,783.85
人民币	417,217,166.11	301,669,783.85
其他货币资金：	100,002,423.00	2,979,492.17
人民币	100,002,423.00	2,979,492.17
合计	517,401,741.89	305,048,735.70

1、2012 年 11 月 26 日，公司向中信银行海口分行贷款人民币 4,500 万元，公司以人民币 5,000 万元的银行存单提供质押担保。

2、2012 年 11 月 26 日，本公司子公司望海国际向中信银行海口分行贷款人民币 4,500 万元，望海国际以人民币 5,000 万元的银行存单提供质押担保。

(二) 应收利息：**1、 应收利息**

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存款利息		575,250.00		575,250.00
合计		575,250.00		575,250.00

2、 应收利息的说明

期末余额系本公司及子公司望海国际一年期和三个月定期存款产生的利息收入。

(三) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	4,744,868.10	9.25	4,744,868.10	100.00	4,744,868.10	13.26	4,744,868.10	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	46,573,277.28	90.75	568,412.36	1.22	31,035,496.44	86.74	500,481.74	1.61
组合小计	46,573,277.28	90.75	568,412.36	1.22	31,035,496.44	86.74	500,481.74	1.61
合计	51,318,145.38	/	5,313,280.46	/	35,780,364.54	/	5,245,349.84	/

应收款项金额大于 100 万元 (含) 为单项金额重大。按组合计提减值准备的应收账款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值, 包含在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试的应收账款。单项金额不重大应收账款为单项金额小于 100 万元且单独计提坏账准备的应收账款。

单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

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
海口海港金岛休闲中心	4,744,868.10	4,744,868.10	100.00	由于该笔债务欠款时间较长, 债务人实际办公地址无法找到, 工作人员也无法联系, 之前通过法律途径追偿未果, 根据会计准则规定, 从财务谨慎性的角度出发, 全额计提坏账准备
合计	4,744,868.10	4,744,868.10	/	/

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						
其中：						
1 年以内	45,184,108.83	97.02	225,920.55	23,513,175.11	75.75	117,565.87
1 年以内小计	45,184,108.83	97.02	225,920.55	23,513,175.11	75.75	117,565.87
1 至 2 年	552,874.00	1.19	5,528.74	7,121,334.21	22.95	71,213.17
2 至 3 年	435,307.33	0.93	21,765.37			
3 至 4 年				13,980.00	0.05	2,097.00
4 至 5 年	13,980.00	0.03	5,592.00			
5 年以上	387,007.12	0.83	309,605.70	387,007.12	1.25	309,605.70
合计	46,573,277.28	100.00	568,412.36	31,035,496.44	100.00	500,481.74

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	19,898,671.66	99,493.36	136.00	0.68
合计	19,898,671.66	99,493.36	136.00	0.68

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(%)
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	控股股东	19,898,671.66	1 年以内	38.78
三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	同一最终控制人	18,685,676.48	1 年以内	36.41
海口海港金岛休闲中心	非关联方	4,744,868.10	3 年以上	9.25
海南鑫福盛源贸易有限公司	非关联方	1,801,327.00	1 年以内	3.51
海南海岛一卡通支付网络有限公司	同一最终控制人	686,307.89	1 年以内	1.34
合计	/	45,816,851.13	/	89.29

4、 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	控股股东	19,898,671.66	38.78
三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	同一最终控制人	18,685,676.48	36.41
海南海岛一卡通支付网络有限公司	同一最终控制人	686,307.89	1.34
新华昊宇文化传媒(北京)股份有限公司	同一最终控制人	570,450.00	1.11
海口新城区建设开发有限公司	同一最终控制人	194,558.00	0.38
渤海易生商务服务有限公司海口分公司	同一最终控制人	182,707.73	0.36
海航航空技术有限公司	同一最终控制人	61,666.00	0.12
海免海口美兰机场免税店有限公司	控股股东的联营企业	36,936.00	0.07
海南海岛欧铂物业管理有限公司	同一最终控制人	6,324.00	0.01
海航基础产业集团有限公司	同一最终控制人	4,658.00	0.01
海航集团有限公司	同一最终控制人	3,603.00	0.01
海南海岛绿色农业开发有限公司	同一最终控制人	2,537.00	0.00
文昌海航投资开发有限公司	同一最终控制人	930.00	0.00
合计	/	40,335,025.76	78.60

(四) 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	42,793,255.10	29.71	42,793,255.10	100.00	42,793,255.10	53.33	42,793,255.10	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	100,330,624.30	69.65	3,990,434.78	3.98	36,532,276.45	45.52	3,266,874.04	8.94

组合小计	100,330,624.30	69.65	3,990,434.78	3.98	36,532,276.45	45.52	3,266,874.04	8.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	921,087.60	0.64	921,087.60	100.00	921,087.60	1.15	921,087.60	
合计	144,044,967.00	/	47,704,777.48	/	80,246,619.15	/	46,981,216.74	/

其他应收款金额大于 100 万元（含）为单项金额重大。按组合计提减值准备的其他应收款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值，包含在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试的其他应收账款。单项金额不重大其他应收款为单项金额小于 100 万元且单独计提坏账准备的其他应收款。

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
海南置胜普贸易有限公司	42,793,255.10	42,793,255.10	100.00	由于该笔债务欠款时间较长，债务人实际办公地址无法找到，工作人员也无法联系，之前通过法律途径追偿未果，根据会计准则规定，从财务谨慎性的角度出发，全额计提坏账准备
合计	42,793,255.10	42,793,255.10	/	/

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						
其中：						
1 年以内	95,094,611.95	94.78	475,473.07	28,456,286.00	77.89	141,848.93
1 年以内小计	95,094,611.95	94.78	475,473.07	28,456,286.00	77.89	141,848.93
1 至 2 年	670,564.08	0.67	6,705.64	3,312,893.96	9.07	33,128.94
2 至 3 年	30,254.45	0.03	1,512.72	331,769.34	0.91	16,588.47
3 至 4 年	186,787.23	0.19	28,018.08	1,174,385.00	3.21	469,754.00
5 年以上	4,348,406.59	4.33	3,478,725.27	3,256,942.15	8.92	2,605,553.70
合计	100,330,624.30	100.00	3,990,434.78	36,532,276.45	100.00	3,266,874.04

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账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	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
唐毅（房租）	714,302.80	714,302.80	100.00	债务人无法联系
吴超群和林冠余（房租）	206,784.80	206,784.80	100.00	债务人无法联系
合计	921,087.60	921,087.60	/	/

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(%)
海南鼎冠农业开发投资有限公司	非关联方	51,354,100.00	1 年以内	35.65
海南置胜普贸易有限公司	非关联方	42,793,255.10	5 年以上	29.71
海南第一物流配送有限公司	联营企业	41,904,300.69	1 年以内	29.09
海南省房改办公室	非关联方	1,942,866.66	2 年以上	1.35
中国建筑第六工程局有限公司	非关联方	1,094,563.36	1 年以内	0.76
合计	/	139,089,085.81	/	96.56

4、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（%）
海南第一物流配送有限公司	联营企业	41,904,300.69	29.09
海口新城区建设开发有限公司	同一最终控制人	68,908.20	0.05
海南高和房地产开发有限公司	同一最终控制人	48,640.00	0.03
海南海航全来顺健康产业有限公司	同一最终控制人	13,563.00	0.01
儋州海航投资开发有限公司	同一最终控制人	6,575.05	0.00
海南海岛欧铂物业管理有限公司	同一最终控制人	4,977.44	0.00
万宁海航大康乐投资开发有限公司	同一最终控制人	4,151.47	0.00
海南福顺楼餐饮管理有限公司	同一最终控制人	2,632.72	0.00
合计	/	42,053,748.57	29.18

(五) 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	6,802,332.76	97.80	8,417,020.83	98.79
1 至 2 年	153,153.21	2.20	103,250.00	1.21
合计	6,955,485.97	100.00	8,520,270.83	100.00

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
杭州玛润奇家俱制造有限公司	非关联方	2,240,660.39	1 年以内	货物未到
桂林佳浦技术服务有限公司	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	货物未到
重庆海尔家电销售有限公司海口分公司	非关联方	777,431.99	1 年以内	货物未到
广州市金宇服装有限公司	非关联方	287,474.36	1 年以内	货物未到
重庆新日日顺家电销售有限公司海口分公司	非关联方	232,390.69	1 年以内	货物未到
合计	/	4,537,957.43	/	/

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。

4、 预付款项的说明:

期末余额中无预付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权的股东单位款项。

(六) 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
原材料	978,970.84		978,970.84	336,802.02		336,802.02
库存商品	7,150,858.61	120,182.15	7,030,676.46	5,732,162.90	120,182.15	5,611,980.75
低值易耗品	329,273.35		329,273.35	18,863.36		18,863.36
材料采购				1,345,378.06		1,345,378.06
开发产品	1,415,952.75		1,415,952.75	11,300,172.05		11,300,172.05
合计	9,875,055.55	120,182.15	9,754,873.40	18,733,378.39	120,182.15	18,613,196.24

2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	120,182.15	41,506.50		41,506.50	120,182.15
合计	120,182.15	41,506.50		41,506.50	120,182.15

期末余额比年初减少 8,858,322.84 元，下降 47.59%的主要原因系公司本期出售"阳光经典"商品房导致开发产品减少所致。

(七) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保险费	5,988.12	
服务费	766.69	
合计	6,754.81	

(八) 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							
海南第一物流配送有限公司	48.00	48.00	355,526,852.64	130,189,535.29	225,337,317.35	2,861,799.13	-3,167,635.26

(九)长期股权投资:**1、 长期股权投资情况**

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	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 (%)
海南第一物流配送有限公司	48,000,000.00		113,564,896.37	113,564,896.37		48.00	48.00

本期增减变动系第一物流本期不再纳入合并范围所致。

(十) 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	418,290,121.97	48,457,575.74	67,193,300.00		285,121,500.00		248,819,497.71
(1) 房屋、建筑物	267,557,121.97	48,457,575.74	67,193,300.00		134,388,500.00		248,819,497.71
(2) 土地使用权	150,733,000.00				150,733,000.00		
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	13,918,683.03			10,357,819.26	744,400.00		23,532,102.29
(1)	13,525,183.03			10,357,819.26	350,900.00		23,532,102.29

房屋、建筑物							
(2) 土地使用权	393,500.00				393,500.00		
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	432,208,805.00	48,457,575.74	67,193,300.00	10,357,819.26	285,865,900.00		272,351,600.00
(1) 房屋、建筑物	281,082,305.00	48,457,575.74	67,193,300.00	10,357,819.26	134,739,400.00		272,351,600.00
(2) 土地使用权	151,126,500.00				151,126,500.00		
(3) 其它							

(十一) 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:	770,302,193.07	863,191,788.42		86,427,542.85	1,547,066,438.64
其中: 房屋及建筑物	617,766,030.20	812,547,092.01		82,638,293.98	1,347,674,828.23
机器设备					
运输工具	5,236,319.60			505,000.00	4,731,319.60
固定资产装修	105,984,984.35			1,870,916.64	104,114,067.71
其他设备	41,314,858.92	50,644,696.41		1,413,332.23	90,546,223.10
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	142,913,049.43		29,367,285.08	10,997,117.57	161,283,216.94
其中: 房屋及建筑物	131,919,029.74		19,379,804.09	9,847,788.39	141,451,045.44

机器设备					
运输工具	2,912,649.20		403,566.84	505,000.00	2,811,216.04
固定资产 装修	2,420,484.73		6,441,955.50		8,862,440.23
其他设备	5,660,885.76		3,141,958.65	644,329.18	8,158,515.23
三、固定资产账面 净值合计	627,389,143.64		/	/	1,385,783,221.70
其中：房屋及建筑 物	485,847,000.46		/	/	1,206,223,782.79
机器设备			/	/	
运输工具	2,323,670.40		/	/	1,920,103.56
固定资产 装修	103,564,499.62		/	/	95,251,627.48
其他设备	35,653,973.16		/	/	82,387,707.87
四、减值准备合计	1,532,028.91		/	/	1,485,468.91
其中：房屋及建筑 物	1,485,468.91		/	/	1,485,468.91
机器设备			/	/	
运输工具			/	/	
固定资产 装修			/	/	
其他设备	46,560.00		/	/	
五、固定资产账面 价值合计	625,857,114.73		/	/	1,384,297,752.79
其中：房屋及建筑 物	484,361,531.55		/	/	1,204,738,313.88
机器设备			/	/	
运输工具	2,323,670.40		/	/	1,920,103.56
固定资产 装修	103,564,499.62		/	/	95,251,627.48
其他设备	35,607,413.16		/	/	82,387,707.87

本期折旧额：29,367,285.08 元。本期由在建工程转入固定资产原价为：173,739,966.36 元。

期末账面原值比年初增加 776,764,245.57 元，上升 1.01 倍的主要原因系子公司望海国际向海南高和房地产开发有限公司（以下简称“高和房地产”）购买商业经营性房产所致；本公司子公司望海酒店持有的望海国际二期精品楼账面价值 173,739,966.36 元，相关房产证尚未办妥。

(十二) 在建工程:**1、 在建工程情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	15,600,000.00	15,600,000.00		178,140,272.49	17,100,500.00	161,039,772.49

2、 重大在建工程项目变动情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程进度	资金来源	期末数
第一物流中心生活服务区工程	39,975,561.17			39,975,561.17		自筹	
望海国际二期精品楼工程	119,925,171.32	53,814,795.04	173,739,966.36		100.00	借款、自筹	
合计	159,900,732.49	53,814,795.04	173,739,966.36	39,975,561.17	/	/	

其他减少系第一物流本期不再纳入合并范围所致。

3、 在建工程减值准备:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期减少	期末数	计提原因
第一农水产品加工冷藏中心工程	15,600,000.00		15,600,000.00	项目终止, 投资无法收回
第一物流中心工程	1,500,500.00	1,500,500.00		项目停建, 预期投资无法收回
合计	17,100,500.00	1,500,500.00	15,600,000.00	/

4、 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
望海国际二期精品楼工程	精品楼工程已经完工	

(十三) 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	29,941,009.77	1,835,716.17	2,686,406.77	29,090,319.17
土地使用权	28,575,899.77	1,677,362.33	2,686,406.77	27,566,855.33
信息系统	816,590.00	158,353.84		974,943.84
退税接口开发费	505,920.00			505,920.00

非专利技术	42,600.00			42,600.00
二、累计摊销合计	8,415,968.04	949,841.57	344,574.06	9,021,235.55
土地使用权	8,003,457.54	643,542.28	344,574.06	8,302,425.76
信息系统	305,646.50	186,935.29		492,581.79
退税接口开发费	101,184.00	101,184.00		202,368.00
非专利技术	5,680.00	18,180.00		23,860.00
三、无形资产账面净值合计	21,525,041.73	885,874.60	2,341,832.71	20,069,083.62
土地使用权	20,572,442.23	1,033,820.05	2,341,832.71	19,264,429.57
信息系统	510,943.50	-28,581.45		482,362.05
退税接口开发费	404,736.00	-101,184.00		303,552.00
非专利技术	36,920.00	-18,180.00		18,740.00
四、减值准备合计				
土地使用权				
信息系统				
退税接口开发费				
非专利技术				
五、无形资产账面价值合计	21,525,041.73	885,874.60	2,341,832.71	20,069,083.62
土地使用权	20,572,442.23	1,033,820.05	2,341,832.71	19,264,429.57
信息系统	510,943.50	-28,581.45		482,362.05
退税接口开发费	404,736.00	-101,184.00		303,552.00
非专利技术	36,920.00	-18,180.00		18,740.00

本期摊销额：949,841.57 元。

截止报告期末，本公司无形资产没有出现可收回金额低于账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

(十四) 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
国际品牌装修补贴款	11,965,855.56	5,411,136.60	727,474.80	8,261,878.87	8,387,638.49	将于一年内摊销的金额
化妆品柜台装修费	850,569.18			217,166.60	633,402.58	将于一年内摊销的金额
保险费	13,760.33		13,760.33			
办公室装修费		382,760.00	51,034.67	226,552.00	105,173.33	将于一年内摊销的金额
合计	12,830,185.07	5,793,896.60	792,269.80	8,705,597.47	9,126,214.40	将于一年内摊销的金额

本期摊销总额为 8,725,503.07 元，包含将于一年内摊销的长期待摊费用的年初数。

(十五) 递延所得税资产/递延所得税负债:**1、 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	10,840,502.67	11,252,504.38
可抵扣亏损	7,471,780.90	8,105,883.55
预计负债	517,800.02	497,088.02
小计	18,830,083.59	19,855,475.95
计入资本公积的投资性房地产公允价值变动	1,447,238.85	49,846,064.67
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	10,034,075.76	2,443,501.13
小计	11,481,314.61	52,289,565.80

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	-49,651,205.17	-93,128,240.33
资产减值准备	26,861,698.32	25,912,219.39
合计	-22,789,506.85	-67,216,020.94

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末数	期初数	备注
2012		-1,211,209.09	
2013	-2,442,846.94	-26,319,290.88	
2014	-4,300,879.91	-26,796,988.67	
2015	-6,199,539.72	-6,199,539.72	
2016	-32,601,211.97	-32,601,211.97	
2017	-4,106,726.63		
合计	-49,651,205.17	-93,128,240.33	/

(4) 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:	
计入资本公积的投资性房地产公允价值变动	5,788,955.40
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	40,136,303.04
小计	45,925,258.44
可抵扣差异项目:	
资产减值准备	43,362,010.68
预计负债	2,071,200.09
可抵扣亏损	29,887,123.59
小计	75,320,334.36

(十六) 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	52,226,566.58	960,100.53		168,609.17	53,018,057.94
二、存货跌价准备	120,182.15	41,506.50		41,506.50	120,182.15
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	1,532,028.91			46,560.00	1,485,468.91
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	17,100,500.00			1,500,500.00	15,600,000.00
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	70,979,277.64	1,001,607.03		1,757,175.67	70,223,709.00

(十七) 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
质押借款	90,000,000.00	
抵押借款	300,000,000.00	599,100,000.00
合计	390,000,000.00	599,100,000.00

期末余额比年初减少 209,100,000.00 元, 下降 34.90%的主要原因系本公司子公司望海国际归还大业信托有限责任公司贷款所致。

(十八) 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
应付账款	199,208,220.42	137,157,760.82
合计	199,208,220.42	137,157,760.82

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
海南易建科技股份有限公司	5,325,267.83	
海南海岛欧铂物业管理有限公司	22,750.00	22,750.00
海口海岛海鲜舫管理有限公司	6,052.00	
合计	5,354,069.83	22,750.00

3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

本公司及其子公司账龄超过一年的应付账款主要系应付工程款及货款。

(十九) 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
预收账款	80,403,504.97	76,376,863.31
合计	80,403,504.97	76,376,863.31

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:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
海航集团有限公司	260,102.00	4,913.30
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	152,220.00	137,220.00
海南海岛一卡通支付网络有限公司	7,046.80	31,047.50
海南海岛营销管理有限公司	200.00	54,874.70
海口新城区建设开发有限公司		1,026,000.00
海南海岛绿色农业开发有限公司		11,693.00
海南兴隆康乐园高尔夫球会有限公司		1,140.96
合计	419,568.80	1,266,889.46

3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

子公司望海国际账龄超过一年的预收款项主要系预收消费卡款。

(二十) 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	11,176,339.48	30,156,171.40	33,774,451.49	7,558,059.39
二、职工福利费		1,545,930.46	1,545,930.46	
三、社会保险费	135,303.92	6,205,428.23	6,340,732.15	
四、住房公积金	41,357.64	986,964.04	913,311.04	115,010.64
五、辞退福利	134,942.35		134,942.35	
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	3,083,154.81	669,138.57	1,482,846.11	2,269,447.27
合计	14,571,098.20	39,563,632.70	44,192,213.60	9,942,517.30

工会经费和职工教育经费金额 669,138.57 元，因解除劳动关系给予补偿 134,942.35 元。

(二十一) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	19,903,303.44	10,617,992.82
消费税	396,772.91	420,309.57
营业税	2,305,850.60	2,002,894.41
企业所得税	5,796,976.12	6,315,520.99
个人所得税	26,360.57	53,150.91
城市维护建设税	1,276,358.02	595,417.77
房产税	3,777,214.93	4,498,718.40
土地使用税	675,201.17	4,967,488.07
教育费附加	617,641.35	339,971.06
地方教育费附加	210,735.32	5,892.96
防洪费	152.75	251.27
土地增值税		193,451.70
合计	34,986,567.18	30,011,059.93

(二十二) 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,718,138.89	80,960.00
短期借款应付利息	741,033.33	1,825,523.33
合计	2,459,172.22	1,906,483.33

(二十三) 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
流通股股东	27,335,435.00	27,335,435.00	因未分配利润为负数暂不支付
合计	27,335,435.00	27,335,435.00	/

(二十四)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
其他应付款	117,906,418.43	99,079,528.73
合计	117,906,418.43	99,079,528.73

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
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	65,408,701.00	
海南高和房地产开发有限公司	16,500,583.01	901,123.01
海口新城区建设开发有限公司	2,207,235.10	10,207,235.10
海南新生信息技术有限公司	2,078,322.32	27,168,335.40
渤海易生商务服务有限公司海口分公司	1,000,000.00	
海南海岛一卡通支付网络有限公司	342,300.00	5,815,343.00
海南海岛绿色农业开发有限公司	254,355.54	20,705.00
海航置业控股(集团)有限公司	175,525.00	175,525.00
海南海岛欧铂物业管理有限公司	6,000.00	7,448.70
海南机场股份有限公司	6,000.00	6,000.00
海南海航迎宾馆有限公司	3,010.70	351,959.23
海口海航恒禾机电工程有限公司	570.00	2,056.00
海口海航恒禾机电工程有限公司		22,951,443.52
海南海航惠生活超市有限公司		356,715.28
海南福顺楼餐饮管理有限公司		160,000.00
儋州海航新天地酒店有限公司		100,000.00
合计	87,982,602.67	68,223,889.24

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

本公司及其子公司账龄超过一年的其他应付款主要系应付工程款及预收富南公寓转让款

(二十五) 预计负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	2,071,200.09			2,071,200.09
合计	2,071,200.09			2,071,200.09

期末余额系子公司施达商业因为海南麒麟旅业开发有限公司(以下简称"麒麟旅业")提供保证担保而承担连带清偿责任预计的本息

(二十六) 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	80,000,000.00	37,000,000.00
合计	80,000,000.00	37,000,000.00

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
抵押借款	80,000,000.00	37,000,000.00
合计	80,000,000.00	37,000,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国光大银行股份有限公司海口分行	2011 年 6 月 23 日	2021 年 6 月 22 日	人民币	7.82	50,000,000.00	37,000,000.00
中信银行股份有限公司海口分行	2012 年 11 月 8 日	2015 年 11 月 7 日	人民币	6.765	30,000,000.00	
合计	/	/	/	/	80,000,000.00	37,000,000.00

期末余额比年初增加 43,000,000.00 元, 上升 1.16 倍的主要原因系本公司本期新增中信银行海口分行贷款所致。

(二十七) 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
抵押借款	645,000,000.00	460,000,000.00
合计	645,000,000.00	460,000,000.00

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
中国光大银行股份有限公司海口分行	2011 年 6 月 23 日	2021 年 6 月 22 日	人民币	7.82	375,000,000.00	425,000,000.00
中信银行股份有限公司海口分行	2012 年 11 月 8 日	2015 年 11 月 7 日	人民币	6.765	270,000,000.00	
中国光大银行股份有限公司海口分行	2011 年 7 月 6 日	2014 年 7 月 4 日	人民币	7.073		35,000,000.00
合计	/	/	/	/	645,000,000.00	460,000,000.00

(二十八) 专项应付款:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
第一物流项目 专项拨款	5,000,000.00		5,000,000.00		系 2003 年国债 专项资金基本 建设支出预算 拨款
合计	5,000,000.00		5,000,000.00		/

本期减少系第一物流本期不再纳入合并范围所致。

(二十九) 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	295,559,966.00	127,214,170.00				127,214,170.00	422,774,136.00

2012 年 4 月 9 日, 中国证券监督管理委员会核发《关于核准海南海岛建设股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2012]476 号), 本公司于 2012 年 7 月以非公开发行的形式向海岛建设集团发行股份 127,214,170 股, 发行价格为每股 6.21 元, 发行募集资金为 789,999,995.70 元, 扣除承销费、保荐费及其他发行费用合计 10,567,214.17 元后, 募集资金净额为 779,432,781.53 元, 分别增加股本 127,214,170.00 元和资本公积 652,218,611.53 元。本次新增股本业经中审亚太会计师事务所有限公司出具的中审亚太验字[2012]010478 号验资报告验证。

(三十) 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)	79,010,117.18	653,883,557.83		732,893,675.01
其他资本公积	174,369,583.46		151,564,613.65	22,804,969.81
合计	253,379,700.64	653,883,557.83	151,564,613.65	755,698,644.82

股本溢价本期增加系本公司非公开发行股票增加资本公积 652,218,611.53 元及子公司望海国际接受海南海航惠生活超市有限公司价值 1,664,946.30 元固定资产捐赠所致。

其他资本公积本期减少主要系本公司因丧失对第一物流控制权, 处置日将与第一物流相关的其他综合收益转入处置当期损益所致。

(三十一) 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	39,270,119.81			39,270,119.81
任意盈余公积	5,360,311.42			5,360,311.42
合计	44,630,431.23			44,630,431.23

(三十二) 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	-458,236,844.96	/
调整后 年初未分配利润	-458,236,844.96	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	138,323,671.44	/
减: 提取法定盈余公积		10.00
期末未分配利润	-319,913,173.52	/

(三十三) 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	706,357,689.75	380,385,801.78
其他业务收入	56,543,007.94	16,950,551.92
营业成本	567,397,925.39	304,413,241.18

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
商业	682,794,692.93	545,746,870.63	379,685,527.12	301,847,981.70
酒店餐饮业	23,562,996.82	11,387,531.54	700,274.66	2,204,594.20
合计	706,357,689.75	557,134,402.17	380,385,801.78	304,052,575.90

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
海口地区	706,357,689.75	557,134,402.17	380,385,801.78	304,052,575.90
合计	706,357,689.75	557,134,402.17	380,385,801.78	304,052,575.90

公司主营业务主要为商品零售, 故未统计前五名客户销售的收入总额。

(三十四) 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
消费税	5,004,136.28	1,989,818.52	
营业税	4,363,622.12	1,068,928.18	按应税营业额
城市维护建设税	3,010,974.87	1,188,980.25	按当期应纳流转税额
教育费附加	1,290,417.84	513,220.82	
房产税	1,615,517.69	1,091,394.02	
土地增值税	1,464,373.15	5,989,814.49	
地方教育费附加	860,278.56	335,474.61	
防洪费	1,776.25	1,838.82	
合计	17,611,096.76	12,179,469.71	/

营业税金及附加本期金额较上期增加 5,431,627.05 元, 上升 44.60% 的主要原因系本期营业收入增加导致税负增加。

(三十五)销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	28,802,348.47	15,460,873.93
职工薪酬	13,332,281.07	8,367,830.14
长期待摊费用摊销	8,711,742.74	664,574.99
水电、通讯等日常费用	4,902,398.07	3,855,494.67
燃料费	2,148,797.68	49,532.72
广告费	1,932,235.47	3,822,204.56
劳动保险费	1,509,526.01	930,656.05
会议费、办公费等	1,001,128.27	194,429.60
维修费	671,332.20	792,567.50
服务管理费	660,000.00	
业务招待费	306,449.56	229,783.00
差旅费	48,794.00	37,720.00
低值易耗品摊销	16,720.00	1,129,135.04
租金		5,500.00
其他	3,749,172.34	506,423.79
合计	67,792,925.88	36,046,725.99

(三十六)管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	20,169,352.13	17,030,101.69
税金	8,296,022.76	2,858,138.93
保险费	3,582,653.77	3,492,051.75
办公费	2,262,405.47	2,451,191.37
中介机构费	2,024,199.73	2,489,868.97
业务招待费	1,633,366.90	3,682,081.48
修理费	1,223,841.56	543,144.26
无形资产摊销	988,218.77	1,176,960.93
物业水电费	803,153.16	522,486.72
会议费	639,928.00	2,043,332.73
折旧费	569,810.25	1,899,694.64
教育经费及工会经费	455,686.27	1,043,058.14
财产保险费	706,725.45	388,888.02
差旅费	308,818.86	1,778,731.63
董事会费	295,640.00	295,259.00
租金	272,072.86	394,138.60
低值易耗品摊销	99,683.98	181,372.15
交通费	73,560.30	127,230.40
车辆使用费	19,744.00	212,722.45
广告费		15,365.00
其他	2,678,427.25	4,597,870.72
合计	47,103,311.47	47,223,689.58

(三十七)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	90,559,617.77	98,808,355.23
利息收入	-4,686,803.47	-3,935,215.80
金融机构手续费	570,730.79	1,263,348.12
财务顾问费	-523,600.00	3,386,300.00
合计	85,919,945.09	99,522,787.55

(三十八) 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	9,804,367.68	3,788,213.00
合计	9,804,367.68	3,788,213.00

公允价值变动收益本期金额较上期增加 6,016,154.68 元，上升 1.59 倍的主要原因系子公司望海国际本期外购的望海国际一期商业经营性房产一、二层部分铺面对外出租造成公允价值变动所致，本期公允价值变动由湖北万信资产评估有限公司对投资性房地产 2012 年 12 月 31 日的公允价值提供价值评估，并出具鄂万信评咨字（2013）第 001 号、第 002 号、第 003 号、第 004 号、第 005 号《评估报告书》，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为期末投资性房地产的公允价值。

(三十九) 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
处置长期股权投资产生的投资收益	159,704,151.96	
合计	159,704,151.96	

(四十)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	960,100.53	311,276.75
二、存货跌价损失	41,506.50	
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		46,560.00
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,001,607.03	357,836.75

(四十一)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	1,086.35	815,416.34	1,086.35
其中: 固定资产处置利得	1,086.35	815,416.34	1,086.35
政府补助	120,000.00		120,000.00
罚款收入	28,350.00	25,960.00	28,350.00
其他	4,193,041.55	210,936.44	4,193,041.55
合计	4,342,477.90	1,052,312.78	4,342,477.90

2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
科技企业孵化器扶持基金	120,000.00		收到天津滨海高新技术产业开发区南开科技园管理委员会科技企业孵化器扶持基金
合计	120,000.00		/

本期金额较上期增加 3,290,165.12 元, 上升 3.13 倍的主要原因系子公司望海国际经第一届董事会第六次会议决议批准对长期挂账时间超过 5 年且确实无法支付的应付款项进行清理, 予以核销转入营业外收入所致。

(四十二) 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	640,444.23	597,655.95	640,444.23
其中: 固定资产处置损失	640,444.23	597,655.95	640,444.23
罚没支出	576,698.79	59,898.18	576,698.79
赔偿支出	1,840,664.17	837,287.00	1,840,664.17
其他支出	520,242.04	940,278.86	520,242.04
合计	3,578,049.23	2,435,119.99	3,578,049.23

本期金额较上期增加 1,142,929.24 元, 上升 46.94% 的主要原因主要系本期子公司望海国际终止与百胜餐饮(深圳)有限公司的租赁协议而支付的赔偿金所致。

(四十三) 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	16,559.80	120,752.28
递延所得税调整	8,006,603.14	-9,901,312.28
合计	8,023,162.94	-9,780,560.00

(四十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益

项目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	295,559,966.00	295,559,966.00	
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b			
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c	127,214,170.00		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d	5		
报告期月份数	e	12	12	
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i = a + b + c \times d \div e - f \times g \div e - h$	348,565,870.00	295,559,966.00	
归属于公司普通股股东的净利润	j	138,323,671.44	-90,221,431.27	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	k	-29,199,313.45	-93,878,074.74	
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l = j \div i$	0.397	-0.305
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$m = k \div i$	-0.084	-0.318

稀释每股收益

项目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	295,559,966.00	295,559,966.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c	127,214,170.00	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d	5	
报告期月份数	e	12	12
报告期因回购等减少股份数	f		

减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$i = a + b + c \times d \div e - f \times g \div e - h$	348,565,870.00	295,559,966.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	j		
归属于公司普通股股东的净利润	k	138,323,671.44	-90,221,431.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	-29,199,313.45	-93,878,074.74
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$m = k \div (i + j)$	0.397
	按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$n = l \div (i + j)$	-0.318

(四十五)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	-1,442,140.71	150,122,472.94
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	150,122,472.94	
小计	-151,564,613.65	150,122,472.94
合计	-151,564,613.65	150,122,472.94

(四十六) 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
收到海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司往来款	65,403,501.00
存款利息	4,111,553.47
收商家经营押金	3,927,771.02
销售“易卡”代收款	3,254,615.80
“渤海易生卡”消费款保证金	1,000,000.00
收到的其他款项	834,802.86
合计	78,532,244.15

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
支付天津市大通建设发展集团有限公司往来款	22,951,443.52
支付海口新城区建设开发有限公司往来款	8,068,908.20
支付海南海岛一卡通支付网络有限公司款项	5,473,043.00
支付的水电费	4,777,688.32
支付违约金、滞纳金等	2,473,201.86
支付的广告宣传费	1,882,635.47
支付的修理费	1,813,861.96
支付的招待费用	1,494,921.90
支付的审计、评估、咨询等中介费用	1,054,539.00
支付的差旅费	999,708.46
支付信息披露费	364,000.00
支付的其他款项和各项费用	21,992,374.98
合计	73,346,326.67

3、 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
收到银行退回的咨询顾问费	523,600.00
合计	523,600.00

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付的其他发行费用	367,214.17
合计	367,214.17

(四十七) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	138,323,671.44	-90,221,431.27
加: 资产减值准备	1,001,607.03	357,836.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,326,037.53	17,734,737.52
无形资产摊销	949,841.57	1,186,620.93
长期待摊费用摊销	8,725,503.07	708,249.07
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)	639,357.88	-72,800.12
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)	-9,804,367.68	-3,788,213.00
财务费用(收益以“-”号填列)	90,036,017.77	98,808,355.23
投资损失(收益以“-”号填列)	-159,704,151.96	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	633,249.97	-8,621,667.69
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	7,638,100.94	393,261.76
存货的减少(增加以“-”号填列)	8,858,322.84	-1,849,059.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-305,868,062.84	36,208,635.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	353,591,711.56	-71,050,465.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	164,346,839.12	-20,205,940.37
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	417,401,741.89	305,048,735.70
减: 现金的期初余额	305,048,735.70	118,512,635.21
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	112,353,006.19	186,536,100.49

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		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		

流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	121,354,100.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	70,000,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	241,047.46	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	69,758,952.54	
4. 处置子公司的净资产	225,337,317.35	
流动资产	3,844,621.41	
非流动资产	351,682,231.23	
流动负债	52,934,307.20	
非流动负债	77,255,228.09	

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	417,401,741.89	305,048,735.70
其中: 库存现金	182,152.78	399,459.68
可随时用于支付的银行存款	417,217,166.11	301,669,783.85
可随时用于支付的其他货币资金	2,423.00	2,979,492.17
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	417,401,741.89	305,048,735.70

五、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位: 万元 币种: 人民币

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
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	有限责任公司	海口	曾志	商业、酒店及高尔夫球的投与管理	544,240.00	30.09	30.09	海南航空股份有限公司工会	56240797-X

(二) 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
海南望海国际商业广场有限公司	有限责任公司	海口	岳东方	商品销售	410,000,000.00	100.00	100.00	28408990-7
海南望海国际大酒店有限公司	有限责任公司	海口	王程彬	酒店餐饮业	31,000,000.00	100.00	100.00	28407300-8
海南施达商业有限公司	有限责任公司	海口	曾标志	商业	40,000,000.00	100.00	100.00	20125108-4
天津创信投资有限公司	有限责任公司	天津	李同双	房地产投资	10,000,000.00	100.00	100.00	66611336-X
海南一百超市连锁有限公司	有限责任公司	海口	刘怀宇	商品销售	1,000,000.00	100.00	100.00	79314024-8

(三) 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
二、联营企业								
海南第一物流配送有限公司	有限责任公司	海口	杨国忠	物流配送、房地产开发	100,000,000.00	48.00	48.00	74256129-6

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
海航置业控股(集团)有限公司	集团兄弟公司	79872661-9
海南新生信息技术有限公司	集团兄弟公司	67106098-7
海南高和房地产开发有限公司	集团兄弟公司	78664353-3
海南航空食品有限公司	集团兄弟公司	62001238-7
海南海航航空信息系统有限公司	集团兄弟公司	71385916-5
海南新国宾馆有限公司	集团兄弟公司	73006005-6
海南海航恒实房地产开发有限公司	集团兄弟公司	75435308-0
海南海岛一卡通支付网络有限公司	集团兄弟公司	56797798-X
海航集团有限公司	集团兄弟公司	70886650-4
海南海岛绿色农业开发有限公司	集团兄弟公司	69892962-X
海口新城区建设开发有限公司	集团兄弟公司	73583008-0
海免海口美兰机场免税店有限公司	其他	58391153-4
海南海航惠生活超市有限公司	集团兄弟公司	56798328-X
海南海岛欧铂物业管理有限公司	集团兄弟公司	71386449-0
海南易建科技股份有限公司	集团兄弟公司	70885551-4
海南兴隆康乐园高尔夫球会有限公司	集团兄弟公司	62002771-4
海南海岛营销管理有限公司	集团兄弟公司	57306584-8
海南海航迎宾馆有限公司	集团兄弟公司	79873506-4
海口海航恒禾机电工程有限公司	集团兄弟公司	55278002-5
海南兴隆温泉康乐园有限公司	集团兄弟公司	62000267-2
海口海岛海鲜舫管理有限公司	集团兄弟公司	56799296-0
海南海岛酒店管理有限公司	集团兄弟公司	56244156-1
海南美兰海航酒店有限公司	集团兄弟公司	71386285-8
海南金海湾投资开发有限公司	集团兄弟公司	69315171-6
亚太国际会议中心有限公司	集团兄弟公司	20137256-4
海南海岛商业管理有限公司	集团兄弟公司	56244154-5
易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	69163078-0
三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	集团兄弟公司	58925944-4
三亚海航九仙岭体育休闲有限公司	集团兄弟公司	67106804-9
渤海易生商务服务有限公司海口分公司	集团兄弟公司	55275740-7
新华昊宇文化传媒(北京)股份有限公司	集团兄弟公司	58580849-3

海南机场股份有限公司	集团兄弟公司	28408273-X
海南海航地产营销管理有限公司	集团兄弟公司	57306584-8
海航基础产业集团有限公司	集团兄弟公司	58392880-3
文昌海航投资开发有限公司	集团兄弟公司	68119274-8
万宁海航大康乐投资开发有限公司	集团兄弟公司	66511485-4
海南福顺楼餐饮管理有限公司	集团兄弟公司	56797749-6
儋州海航新天地酒店有限公司	集团兄弟公司	66514128-9
海南海航全来顺健康产业有限公司	集团兄弟公司	77427684-4
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	集团兄弟公司	56242504-3
儋州海航投资开发有限公司	集团兄弟公司	69890263-8
海航机场集团有限公司	集团兄弟公司	79312619-8
海南海航工程建设有限公司	集团兄弟公司	75439595-0
渤海易生商务服务有限公司	集团兄弟公司	68188834-X
海航航空技术有限公司	集团兄弟公司	69890098-2
海航地产控股(集团)有限公司	集团兄弟公司	67606713-3
海航集团财务有限公司	集团兄弟公司	10205434-1
海航华南控股集团有限公司	集团兄弟公司	67349522-0
天津市大通建设发展集团有限公司	参股股东	23879004-9

(五) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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 (%)
海南海岛欧铂物业管理有限公司	物业服务费	市场价	2,693,472.00	64.23		
易生商务服务有限公司	服务管理费	协商定价	660,000.00	24.59		
易生商务服务有限公司	咨询费和会议费等	协商定价	564,000.00	15.41		
易生商务服务有限公司	采购维修材料	市场价	425,000.00	63.31		
海南海航航空信息系统有限公司	IT 服务费	市场价	316,253.13	85.52		
海南海岛绿色农业开发	食堂材料	市场价	282,271.54	20.09		

有限公司						
易生商务服务有限公司	清洁服务费	协商定价	50,000.00	6.23		
易生商务服务有限公司	采购办公用品	市场价	50,000.00	5.59		
海口海岛海鲜坊管理有限公司	货款	市场价	6,052.00	0.04		
海南海航迎宾馆有限公司	婚宴房费	市场价	3,010.70	0.02		
海南航空食品有限公司	货款	市场价			41,025.64	0.13
海南航空食品有限公司	食堂材料	市场价			936.75	0.01
海南海岛欧铂物业管理有限公司	食堂餐费	市场价			22,750.00	100.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	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 (%)
三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	货款	成本价不低于 3% 的加价率	37,105,291.88	5.49		
海南高和房地产开发有限公司	LED 信息发布	市场价	7,497,000.00	100.00		
海南海岛商业管理有限公司	业务培训	协商定价	1,692,000.00	100.00		
亚太国际会议中心有限公司	货款	成本价加收 5-10%	514,044.44	0.08		
海南海航恒实房地产开发有限公司	货款	成本价加收 5-10%	417,931.62	0.06	712,786.32	0.19
新华昊宇文化传媒(北京)股份有限公司	广告媒体代理	协商定价	200,000.00	100.00		
海南美兰海航酒店有限	货款	成本价加收 5-10%	158,119.66	0.02	404,508.55	0.11

公司						
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	货款	成本价加收5-10%	146,153.85	0.02	2,076,647.44	0.55
三亚海航九仙岭体育休闲有限公司	货款	成本价加收5-10%	141,196.58	0.02		
海南新国宾馆有限公司	货款	成本价加收5-10%	66,628.21	0.01	36,443.16	0.01
海航集团有限公司	货款	成本价加收5-10%	42,833.72	0.01	430,820.18	0.11
海南海航地产营销管理有限公司	货款	成本价加收5-10%	33,782.30	0.00		
海南高和房地产开发有限公司	货款	成本价加收5-10%	5,111.11	0.00		
海航基础产业集团有限公司	货款	成本价加收5-10%	4,469.23	0.00		
海南兴隆温泉康乐园有限公司	货款	成本价加收5-10%	4,136.75	0.00	258,632.48	0.07
海南海岛欧铂物业管理有限公司	货款	成本价加收5-10%	3,845.30	0.00		
海南兴隆康乐园高尔夫球会有限公司	货款	成本价加收5-10%	1,140.96	0.00	161,352.21	0.04
海口新城区建设开发有限公司	货款	成本价加收5-10%			1,858,126.07	0.49
海南海岛一卡通支付网络有限公司	货款	成本价加收5-10%			185,043.38	0.05
海口海岛海鲜舫管理有限公司	货款	成本价加收5-10%			174,883.19	0.05
海南海岛营销管理有限公司	货款	成本价加收5-10%			77,416.32	0.02
海南海航迎宾馆有限公司	货款	成本价加收5-10%			73,353.85	0.02

海南金海湾投资开发有限公司	货款	成本价加收5-10%			1,692.31	0.00
海南海岛酒店管理有限公司	货款	成本价加收5-10%			801.71	0.00
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	餐费	市场价	289,402.00	1.23	136.00	0.02
海口新城区建设开发有限公司	餐费	市场价	244,861.00	1.04	11,681.00	1.97
海航航空技术有限公司	餐费	市场价	89,526.00	0.38		
海南海岛欧铂物业管理有限公司	餐费	市场价	61,751.00	0.26		
海航基础产业集团有限公司	餐费	市场价	40,335.00	0.17		
海航集团有限公司	餐费	市场价	37,235.00	0.16		
海免海口美兰机场免税店有限公司	餐费	市场价	36,936.00	0.16	20,352.00	3.43
海南海航工程建设有限公司	餐费	市场价	22,310.00	0.09		
海南海岛绿色农业开发有限公司	餐费	市场价	20,144.00	0.09		
海南海岛营销管理有限公司	餐费	市场价	14,410.00	0.06		
儋州海航投资开发有限公司	餐费	市场价	8,087.00	0.03		
海南新国宾馆有限公司	餐费	市场价	6,055.00	0.03		
渤海易生商务服务有限公司	餐费	市场价	3,026.00	0.01		
海航机场集团有限公司	餐费	市场价	1,869.00	0.01		
海航地产控	餐费	市场价	1,651.00	0.01		

股（集团）有限公司						
文昌海航投资开发有限公司	餐费	市场价	930.00	0.00		
儋州新天地酒店有限公司	餐费	市场价	898.00	0.00		
海南海航健康医疗产业投资管理有限公司	餐费	市场价	843.00	0.00		

2、 关联托管/承包情况

公司委托管理/出包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	年度确定的托管费/出包费
海南望海国际商业广场有限公司	海南易建科技股份有限公司		2011年6月3日		协商定价	8,509,260.59

公司出包情况如下：

2011年6月3日，本公司子公司望海国际与海南易建科技股份有限公司（以下简称“易建科技”）签订《望海国际广场二期智能化系统工程、海口民生百货改造工程施工合同》，合同约定易建科技承包望海国际广场二期智能化系统工程、海口民生百货改造工程深化设计、设备材料采购、系统施工安装、系统调试、人员培训、验收和保修服务等全部内容，合同金额 4,840,659.75 元；2012年4月13日，望海国际与易建科技签订《望海国际广场二期及老民生弱电智能化增补工程施工补充协议一》，合同约定易建科技承包望海国际广场二期及老民生弱电智能化增补工程供货及安装，合同金额 3,668,600.84 元，该协议作为望海国际广场二期智能化系统工程、海口民生百货改造工程施工合同》的补充协议。截止报告期末累计支付工程款 3,183,991.92 元。

3、 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
海南望海国际商业广场有限公司	海南高和房地产开发有限公司	场地出租	2012年1月1日	2012年12月31日	协商定价	4,380,000.00
海南望海国际商业广场有限公司	海南高和房地产开发有限公司	场地出租	2012年3月1日	2012年11月30日	协商定价	3,240,000.00
海南望海国际商业广场有限公司	海南高和房地产开发有限公司	广告位出租	2012年2月1日	2012年4月30日	协商定价	2,000,000.00

海南望海国际商业广场有限公司	海南高和房地产开发有限公司	场地出租	2012 年 10 月 20 日	2012 年 10 月 26 日	协商定价	2,000,000.00
海南望海国际商业广场有限公司	海南高和房地产开发有限公司	场地出租	2012 年 1 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	协商定价	360,000.00
海南第一物流配送有限公司	海南海岛绿色农业开发有限公司	第一物流中心现代物流仓储配送区	2011 年 9 月 1 日	2021 年 6 月 29 日	合理成本费用加合理利润	1,666,666.32
海南望海国际商业广场有限公司	新华昊宇文化传媒(北京)股份有限公司	LED 显示屏	2012 年 6 月 15 日	2017 年 6 月 14 日	协商定价	570,450.00
海南施达商业有限公司	海南高和房地产开发有限公司	万国商厦 8 楼 A、D、E 单元办公室	2010 年 3 月 1 日	2012 年 12 月 31 日	市场价	96,960.00
海南海岛建设股份有限公司	海南机场股份有限公司	公寓	2012 年 3 月 1 日	2013 年 2 月 28 日	市场价	74,370.00

公司承租情况

①本公司子公司望海国际 2011 年 12 月与高和房地产签订《租赁框架协议》，协议约定望海国际承租高和房地产所有的望海国际广场 1 期一层至六层和八层，租用面积为 28,506.81 m²，地下车库面积 16,703.59 m²作为承租房屋的配套设施使用，不纳入租用面积；租赁期限自 2011 年 11 月 25 日起至 2021 年 11 月 25 日止；出租方给予承租方半年期的市场培育免租期，即物业交接至 2012 年 6 月 30 日前免收租金，之后租金标准由双方在免租期结束前一个月内商定。2011 年度未发生租金支出；2012 年 6 月 30 日，望海国际与高和房地产签订补充协议，将免租期延至 2012 年 8 月 31 日。

②子公司望海酒店承租高和房地产位于海南省海口市海秀中路 6 号望海国际广场 1 期七层的房产作为运营场所。经与高和房地产协商，2011 年度至 2012 年 8 月 31 日期间不收取租金。

4、 关联担保情况

6.5.5.1 2011 年 6 月 21 日，海航置业为子公司望海国际向光大银行海口分行贷款人民币 46,200 万元提供连带责任保证担保，另子公司望海国际以其自有房产提供抵押担保

6.5.5.2 2011 年 7 月 6 日，海航置业为第一物流向光大银行海口分行贷款人民币 4,000 万元提供连带责任保证担保，另本公司以及子公司施达商业各自以其自有房产提供抵押担保

6.5.5.3 2012 年 7 月 30 日，海航置业为本公司向中国民生银行股份有限公司深圳分行（以下简称“民生银行深圳分行”）贷款人民币 30,000 万元提供连带责任保证担保，另天津创信、望海酒店、施达商业和第一物流分别以各自名下房产及土地使用权提供抵押担保。

6.5.5.4 2012 年 11 月 8 日，公司向中信银行海口分行贷款人民币 30,000 万元，望海国际以其名下房产提供抵押担保。

5、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
拆入				
海航地产控股（集团）有限公司	47,000,000.00			资金往来
海南海航恒实房地产开发有限公司	13,000,000.00			资金往来
海航基础产业有限公司	90,000,000.00			资金往来
湖南汇通实业发展有限公司	251,229,147.66			资金往来
海南高和房地产开发有限公司	25,000,000.00			资金往来
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	60,403,501.00			资金往来
海航地产控股（集团）有限公司	1,000,000.00			资金往来
海口新城建设开发有限公司	300,000,000.00			资金往来
拆出				
海航地产控股（集团）有限公司	47,000,000.00			资金往来
海南海航恒实房地产开发有限公司	13,000,000.00			资金往来
海航基础产业有限公司	90,000,000.00			资金往来
湖南汇通实业发展有限公司	251,229,147.66			资金往来
海南高和房地产开发有限公司	25,000,000.00			资金往来
海航地产控股（集团）有限公司	1,000,000.00			资金往来
海口新城建设开发有限公司	300,000,000.00			资金往来

6、 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 (%)
海南高和房地产开发有限公司	购买商业经营性房地产	收购	评估价值	711,989,200.00	100.00		
海航华南控股集团有限公司	购买笔记本电脑	其他	账面净值	6,802.92	0.03		
万宁海航大康乐投资开发有限公司	处置联想手提电脑一台	出售	协商定价	4,151.47	100.00		

7、 其他关联交易

① 海南新生信息技术有限公司签订《特约商户合同》

根据海南新生信息技术有限公司（以下简称“甲方”）与本公司子公司望海国际（以下简称“乙方”）签订的《特约商户合同》约定：乙方经营门店接受甲方发行的“易卡”作为消费结算，甲方免费向乙方提供可受理“易卡”消费交易的 POS 终端及全部的配套部件的安装、调试、保养、维护、维修服务及对乙方实际操作人员的培训。甲方应确保于乙方受理“易卡”前，向乙方指定账户注入预付资金，且该预付资金不高于人民币 5,000 万元/年；如“易卡”消费款超出人民币 5,000 万元时，甲方应及时追加支付预付资金至人民币 5,000 万元。甲方应根据双方的约定每月进行一次消费对账工作，对甲方在乙方商场的消费金额进行确认。本合同经甲、乙双方盖章及乙方控股股东海南海岛建设股份有限公司股东大会审议通过之日起生效，有效期为两年。截止报告期末，本合同已到期。

本期望海国际收到代售海南新生信息技术有限公司（以下简称“新生信息”）“易卡”款项 7,898,468.80 元，年初尚未结算代售卡资金余额 27,168,335.40 元，本期结算 32,988,481.88 元，期末代售卡结余金额 2,078,322.32 元。

年初未结算“易卡”消费金额为 21,820,651.40 元，本期持有“易卡”的客户在子公司望海国际消费的金额为 9,467,386.24 元，截止报告期末，望海国际已与新生信息进行“易卡”消费金额的结算。

②与海南海岛一卡通支付网络有限公司签订《特约商户协议书》

2011 年度，子公司望海国际与海南海岛一卡通支付网络有限公司（以下简称“海岛一卡通”）签订《特约商户协议书》，协议约定：望海国际经营门店接受海岛一卡通发行的“海南一卡通”作为消费结算，望海国际按交易额 0.80% 支付给海岛一卡通数据处理服务费。2011 年度共计支付数据处理服务费 14,662.65 元，本期数据处理服务费共计 61,591.77 元。

③与海岛建设集团签订《特约商户合同》

2012 年 11 月 14 日，本公司子公司望海国际与海岛建设集团签订《特约商户合同》，望海国际加入海岛建设集团的特约商户网络，“望海国际广场优惠卡”可以在望海国际经营门店进行消费结算，海岛建设集团向望海国际支付 500 万元作为特约商户消费保证金，望海国际每月按实际消费金额的 5.00% 支付营销费用，协议有效期两年，即自 2012 年 11 月 14 日至 2014 年 11 月 13 日止。本报告期内，望海国际收到海岛建设集团支付的特约商户消费保证金 500 万元，

因"望海国际广场优惠卡"消费而发生的结算金额共计 31,662,248.36 元，产生营销费用共计 1,583,112.42 元。

④与渤海易生商务服务有限公司海口分公司签订《特约商户协议书》

2012 年度，本公司子公司望海国际与渤海易生商务服务有限公司海口分公司（以下简称"渤海易生"）签订《特约商户合作协议》，望海国际加入渤海易生的特约商户网络，"渤海易生卡"可以在望海国际实体门店或网上交易平台进行消费结算，渤海易生向望海国际支付 100 万元作为结算保证金，望海国际每月按实际消费金额的 0.80% 支付交易手续费。本报告期内，望海国际收到渤海易生支付的结算保证金 100 万元，因"渤海易生卡"消费而发生的结算金额共计 644,207.84 元，产生手续费共计 5,153.66 元。

⑤2012 年 5 月，海航惠生活将一批净值为 1,664,946.30 元固定资产（原值 1,706,193.85 元，累计折旧 41,247.55 元）捐赠给本公司子公司望海国际使用。

⑥2011 年 3 月 22 日，本公司与海航集团财务有限公司签订《金融服务协议》。协议约定海航集团财务有限公司为本公司及其子公司提供办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助实现交易款项的收付、提供担保等金融服务。截止于 2012 年 12 月 31 日本公司在海航集团财务有限公司期末存款余额为 27,797,852.55 元，本期利息收入发生额为 1,863,557.01 元。

(六)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	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	19,898,671.66	99,493.36	136.00	0.68
应收账款	三亚唐拉雅秀酒店投资有限公司	18,685,676.48	93,428.38		
应收账款	海南海岛一卡通支付网络有限公司	686,307.89	3,431.54	820,817.77	4,104.09
应收账款	新华昊宇文化传媒(北京)股份有限公司	570,450.00	2,852.25		
应收账款	海口新城区建设开发有限公司	194,558.00	972.79	11,681.00	58.41
应收账款	渤海易生商务服务有限公司海口分公司	182,707.73	913.54		
应收账款	海航航空技术有限公司	61,666.00	308.33		
应收账款	海免海口美兰机场免税店有限公司	36,936.00	184.68	20,352.00	101.76

应收账款	海南海岛欧铂物业管理有限公司	6,324.00	31.62		
应收账款	海航基础产业集团有限公司	4,658.00	23.29		
应收账款	海航集团有限公司	3,603.00	18.02	100,000.00	500.00
应收账款	海南海岛绿色农业开发有限公司	2,537.00	12.69	6,666,666.68	33,333.33
应收账款	文昌海航投资开发有限公司	930.00	4.65		
应收账款	海南新生信息技术有限公司			21,820,651.40	142,496.21
其他应收款	海南第一物流配送有限公司	41,904,300.69	209,521.50		
其他应收款	海口新城区建设开发有限公司	68,908.20	344.54		
其他应收款	海南高和房地产开发有限公司	48,640.00	243.20	25,000,000.00	125,000.00
其他应收款	海南海航全来顺健康产业有限公司	13,563.00	135.63	13,563.00	67.82
其他应收款	儋州海航投资开发有限公司	6,575.05	32.88		
其他应收款	海南海岛欧铂物业管理有限公司	4,977.44	49.77	232,098.44	1,160.49
其他应收款	万宁海航大康乐投资开发有限公司	4,151.47	20.76		
其他应收款	海南福顺楼餐饮管理有限公司	2,632.72	13.16		
其他应收款	海南易建科技股份有限公司			321.00	1.61

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	海南易建科技股份有限公司	5,325,267.83	
应付账款	海南海岛欧铂物业管理有限公司	22,750.00	22,750.00
应付账款	海口海岛海鲜舫管理有限公司	6,052.00	
其他应付款	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	65,408,701.00	
其他应付款	海南高和房地产开发有限公司	16,500,583.01	901,123.01
其他应付款	海口新城区建设开发有限公司	2,207,235.10	10,207,235.10
其他应付款	海南新生信息技术有限公司	2,078,322.32	27,168,335.40
其他应付款	渤海易生商务服务有限公司海口分公司	1,000,000.00	
其他应付款	海南海岛一卡通支付网络有限公司	342,300.00	5,815,343.00
其他应付款	海南海岛绿色农业开发有限公司	254,355.54	20,705.00
其他应付款	海航置业控股(集团)有限公司	175,525.00	175,525.00
其他应付款	海南海岛欧铂物业管理有限公司	6,000.00	7,448.70
其他应付款	海南海航迎宾馆有限公司	3,010.70	351,959.23
其他应付款	海口海航恒禾机电工程有限公司	570.00	2,056.00
其他应付款	海南机场股份有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	天津市大通建设发展集团有限公司		22,951,443.52
其他应付款	海南海航惠生活超市有限公司		356,715.28
其他应付款	海南福顺楼餐饮管理有限公司		160,000.00
其他应付款	儋州海航新天地酒店有限公司		100,000.00
预收款项	海航集团有限公司	260,102.00	4,913.30
预收款项	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	152,220.00	137,220.00
预收款项	海南海岛一卡通支付网络有限公司	7,046.80	31,047.50
预收款项	海南海岛营销管理有限	200.00	54,874.70

	公司		
预收款项	海口新城区建设开发有限公司		1,026,000.00
预收款项	海南海岛绿色农业开发有限公司		11,693.00
预收款项	海南兴隆康乐园高尔夫球会有限公司		1,140.96

六、 股份支付:

无

七、 或有事项:

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

7.1.1 本公司为广州本草堂有限公司借款提供保证的诉讼事项

2004 年 8 月 26 日, 本公司及望海酒店分别与中国光大银行股份有限公司广州分行 (以下简称"光大银行广州分行") 签订了《不可撤销保证合同》, 第一物流以其位于海口市粤海铁路海口南站西侧的土地使用权与该行签订了《不可撤销抵押合同》、本公司以所持有的望海国际 99.00% 的股权与该行签订了《不可撤销质押合同》, 为广州本草堂有限公司 (以下简称"广州本草堂") 从该行获得的借款 4,500 万元提供担保。由于借款逾期, 银行提起诉讼。2004 年 11 月 19 日、2004 年 11 月 22 日, 望海酒店被广州市中级人民法院分别从中国交通银行股份有限公司海口秀英支行 (以下简称"交行海口秀英支行") 及中国建设银行股份有限公司海口市大英山分理处 (以下简称"建行海口市大英山分理处") 扣划银行存款共计 1,538,276.28 元 (其中: 交行海口秀英支行 394,829.57 元, 建行海口市大英山分理处 1,143,446.71 元)。

2007 年 6 月本公司与光大银行广州分行签订了"债务和解协议", 本公司偿还尚欠的 80.00% 借款本金计 3,600 万元后, 所担保的主债权及相应的其他全部担保债权债务即已了结。本公司已在 2007 年 7 月付清全部款项, 本公司与光大银行广州分行之间的债权债务已了结。本公司作为上述借款的连带责任保证人, 已履行了代为清偿的责任。在向债务人广州本草堂催讨无果的情况下, 本公司为维护合法权益, 2008 年 7 月 21 日特向广州市天河区人民法院提请诉讼, 请求:

1、判令广州本草堂偿还本公司代偿借款本金人民币 3,600 万元及自 2007 年 6 月 1 日至实际偿还欠款之日止的银行利息。

2、判令广州本草堂承担本案的全部诉讼费用。

上述案件已于 2009 年 1 月 13 日开庭审理。

2010 年 1 月, 本公司收到广州市天河区人民法院 (2008) 天法民二初字第 1885 号民事判决书, 判决如下:

被告广州本草堂于本判决发生法律效力之日起十日内偿还本公司 3,600 万元及利息 (自 2007 年 7 月 10 日起, 按中国人民银行同期同类贷款利率标准计付至清偿之日止)。

如果未按本判决所指定的期间履行给付金钱义务, 应对按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。

在执行过程中，被执行人广州本草堂因未接受广州市工商行政管理局天河分局年度检验，已被吊销营业执照，无可供执行财产，申请执行人海南筑信投资股份有限公司亦无法向法院提供被执行人可供执行的财产线索，广州市天河区人民法院已下达（2011）穗天法执字第 3005 号《执行裁定书》，裁定广州市天河区人民法院穗天法执字第 3005 号案件终结执行。终结执行期间，申请执行人如发现被执行人有可供执行的财产，可向该院申请重新立案执行。

7.1.2 施达商业为麒麟旅业提供保证的诉讼事项

1998 年 8 月 4 日，麒麟旅业与中国交通银行股份有限公司海南分行（以下简称“交行海南分行”）签订借款合同，借款本金为 140 万元，借款期限为 8 个月，施达商业对以上借款及利息承担保证责任。2002 年 7 月 16 日一投集团向交行承诺履行保证责任。后因贷款逾期，银行提起诉讼，海口市龙华区人民法院于 2004 年 9 月 1 日下达（2004）龙民二初字第 285 号《民事判决书》，限麒麟旅业归还借款本金及利息（本金 140 万元、利息 671,200.09 元）；施达商业和一投集团承担连带清偿责任。根据海口市龙华区人民法院 2005 年 9 月 8 日下达的（2005）龙执字第 688 号《民事裁定书》，法院裁定将案件的申请执行人由交行海南分行变更为中国信达资产管理公司海口办事处。截止报告期末，该民事判决尚未实际执行。

7.1.3 本公司及子公司对联营企业的担保

2011 年 7 月 6 日，本公司及子公司施达商业各自以其自有房产为第一物流向光大银行海口分行贷款人民币 4,000 万元提供抵押担保。

(二)其他或有负债及其财务影响：

7.2.1 广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司与本公司《项目营销顾问合同》纠纷案

2005 年 2 月 4 日，广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司以本公司未履行 2002 年 9 月 9 日、14 日签订的“阳光经典”《项目营销顾问合同》的有关义务为由，向海南省海口市龙华区人民法院提起诉讼，涉案金额 1,272,528.10 元。海口市龙华区人民法院于 2005 年 7 月 20 日对此案判决如下：（1）限被告本公司在该判决生效之日起十日内支付原告广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司营销奖励佣金 560,287.39 元及滞纳金，滞纳金按合同约定以本金 560,287.39 元的每日万分之五计算，从 2004 年 4 月 1 日起至法院限定的还款之日止。逾期未付清，按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十二条处理。（2）驳回原告广州中地行房地产代理有限公司、广州市中地行策略顾问有限公司的其他诉讼请求。该案受理费 16,373.00 元由两原告负担 8,373.00 元，被告负担 8,000.00 元。

根据 2008 年 12 月 10 日海口市龙华区人民法院民事裁定书[（2007）龙执字第 961 号]，上述判决终结执行；申请执行人在案件执行终结后十年内，若发现被执行人有可供执行财产的，可向海口市龙华区人民法院重新申请执行。

7.2.2 海口秀英金岛休闲中心诉讼事项

2008 年 1 月 31 日，望海酒店向海口市美兰区人民法院就欠付租金事项起诉海口秀英金岛休闲中心（现已更名为“海口海港金岛休闲中心”）。海口市美兰区人民法院于 2008 年 4 月 25 日以（2008）美民二初字第 22 号民事判决书，判决海口海港金岛休闲中心业主黄蓉偿还望海酒店租金 311 万元、违约金 714,188.00 元。2008 年 5 月 12 日，黄蓉向海口市中级人民法院提出

上诉，海口市中级人民法院于 2008 年 9 月 9 日以（2008）海中法民一终字第 750 号民事裁定书，裁定如下：

② 销海口市美兰区人民法院（2008）美民二初字第 22 号民事判决；

②发回海口市美兰区人民法院重审。

2009 年 1 月 14 日海口市美兰区人民法院开庭重审上述案件。本公司于 2009 年 4 月收到海口市美兰区人民法院《民事判决书》（（2008）美民二重字第 8 号），就上述诉讼事项作出判决，判决如下：

①自本判决发生法律效力之日起，解除原告海南望海国际大酒店有限公司与被告黄蓉签订的《租赁经营合同》、《租赁经营补充合同》、《补充协议》。

②被告黄蓉须于本判决发生法律效力之日起十日内，支付给原告租金人民币 311 万元。

③被告黄蓉须于本判决发生法律效力之日起十日内，支付给原告违约金人民币 714,188 .00 元。

④驳回原告的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第 229 条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费人民币 39,106 .00 元，由被告黄蓉承担。

黄蓉不服该判决，向海口市中级人民法院提起上诉。

2009 年 12 月，本公司收到海口市中级人民法院《民事判决书》（（2009）海中法民一终字第 1278 号），该院就上述案件作出了判决，判决如下：

驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

2010 年 5 月 31 日，海口市美兰区人民法院《执行裁定书》（2010）美执字第 92-1 号）裁定如下：

海口市中级人民法院于 2009 年 12 月 3 日作出的(2009)海中法民-终字第 1278 号民事判决终结执行。权利人在终结执行后十年内，认为终结执行的情形已经消失，可向本院申请重新立案执行。

八、 承诺事项：

（一）重大承诺事项

2007 年 1 月 11 日，根据原大股东大通建设对本公司股权分置改革的承诺函，大通建设将积极推动本公司的债务重组工作，并承诺在债务重组工作完成后，以不低于 5 亿元的优质资产与本公司进行重大资产置换，并以此作为股改的对价之一，上述重大资产置换将本公司部分不良资产置换出去，置换差额以本公司对大通建设定向发行股票的方式进行支付。大通建设同时承诺，置入本公司的资产在 2007 年度和 2008 年度实现的净利润累计不低于 6,000 万元，如实现净利润未达到上述数字，差额部分由大通建设以现金方式补足，具体的支付时间为本公司 2008

年年度报告披露后 10 日内或 2009 年 5 月 10 日前。

2007 年 6 月，本公司曾向中国证券监督管理委员会报送《本公司向天津市大通建设发展集团有限公司发行股票购买资产暨关联交易》的申报材料，但未获批准。

本公司于 2007 年 11 月 26 日与大通建设签署《资产置换协议书》，约定后者以其位于天津市黄河道 467 号大通大厦价值 94,367,900.00 元房产，与本公司所拥有的 18 家单位评估后价值共计 72,224,556.48 元的债权进行置换，差额作为对大通建设的债务。该事项业经 2007 年 12 月 29 日经股东大会通过。上述资产置换属大通建设落实资产注入承诺部分。2009 年 5 月，上述资产已过户至本公司子公司天津创信名下。

2011 年 9 月 29 日，本公司召开 2011 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司以人民币现金注入方式代替海航置业控股（集团）有限公司履行“股权分置改革资产注入承诺”的议案》。

2012 年 4 月 9 日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准海南海岛建设股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2012]476 号），核准公司非公开发行申请。

2012 年 7 月 10 日，本公司完成向海岛建设集团非公开发行 127,214,170 股股票的股权登记工作，公司控股股东资产注入股改承诺履行完毕。

九、资产负债表日后事项：

（一）其他资产负债表日后事项说明

2012 年 2 月 27 日，本公司子公司望海国际与新生信息签订《特约商户合同》，望海国际加入新生信息的特约商户网络，新生信息发行的“易卡”或带有新生支付标识的消费卡可以在望海国际经营门店进行消费结算，新生信息向望海国际预留 100 万元作为结算保证金，当保证金不足 20 万元时，新生信息应立即与望海国际进行资金结算并补足保证金额度，双方约定每月 5 日前进行一次消费对账结算，另望海国际按“易卡”或带有新生支付标识的消费卡销售货款总额的 0.80% 支付服务费用，协议有效期一年。

2012 年 4 月 20 日，经公司第六届第二十五次董事会决议，审议并通过了《公司 2012 年年度利润分配预案》：因本年度末未分配利润为负值，公司董事会拟定本年度不进行利润分配，也不以资本公积金转增股本。上述预案已获股东大会批准。

十、其他重要事项：

（一）以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
投资性房地产	432,208,805.00	9,804,367.68	6,418,835.80		272,351,600.00
上述合计	432,208,805.00	9,804,367.68	6,418,835.80		272,351,600.00

(二) 其他

资产被抵押、质押情况

1、2011年6月23日，本公司子公司望海国际从光大银行海口分行取得贷款46,200万元，截止2012年底贷款余额为42,500万元，望海国际以其自有房产提供抵押担保，具体明细如下：

序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	产权证号
1	海南望海国际商业广场有限公司	望海商城地下-2楼	2,342.85	海房字第 39911 号
2		望海商城地下-2楼	2,343.85	海房字第 39912 号
3		望海商城地下-1楼	1,335.90	海房字第 39910 号
4		望海商城地下-1楼	1,006.95	海房字第 39909 号
5		望海商城地下-1楼	1,466.68	海房字第 39908 号
6		望海商城地下-1楼	1,103.73	海房字第 39907 号
7		望海商城第 1 层	1,380.90	海房字第 39906 号
8		望海商城第 1 层	1,029.50	海房字第 39905 号
9		望海商城第 1 层	1,064.14	海房字第 39904 号
10		望海商城第 1 层	787.7	海房字第 39903 号
11		望海商城第 2 层	1,380.74	海房字第 39902 号
12		望海商城第 2 层	1,170.22	海房字第 39901 号
13		望海商城第 2 层	1,482.27	海房字第 39900 号
14		望海商城第 2 层	1,170.22	海房字第 39899 号
15		望海商城第 3 层	1,482.27	海房字第 39896 号
16		望海商城第 3 层	1,170.22	海房字第 39895 号
17		商城商城第 4 层	1,380.74	海房字第 39894 号
18		商城商城第 4 层	1,170.22	海房字第 39893 号
19		商城商城第 4 层	1,482.27	海房字第 39892 号
20		商城商城第 4 层	1,170.22	海房字第 39891 号
21		望海商城第 5 层	1,380.90	海房字第 39890 号
22		望海商城第 5 层	1,170.22	海房字第 39889 号
23		望海商城第 5 层	1,482.27	海房字第 39888 号
24		望海商城第 5 层	1,170.22	海房字第 39887 号
25		望海商城第 6 层	1,380.74	海房字第 39886 号
26		望海商城第 6 层	1,170.22	海房字第 39885 号
27		望海商城第 6 层	1,482.27	海房字第 39884 号
28		望海商城第 6 层	1,170.22	海房字第 39883 号
29		望海商城顶层	561.33	海房字第 39880 号
30		望海商城顶层	561.33	海房字第 39882 号
31		望海商城第 3 层	1,380.74	海房字第 39898 号
32		望海商城第 3 层	1,170.22	海房字第 39897 号
33		望海商城顶层	528.95	海房字第 39881 号
合计			41,531.22	

2、2011 年 7 月 6 日，第一物流与光大银行海口分行签订了 4,000 万元的借款合同，截止 2012 年底贷款余额为 2,250 万元，以本公司和施达商业房产作抵押担保，抵押物清单如下：

序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	产权证号
1	海南施达商业有限公司	南洋大厦 102 房	297.8	海口市房权证海房字第 18471 号
2		南洋大厦 103 房	121.27	海口市房权证海房字第 HK016923 号
3		南洋大厦 203	121.82	海口市房权证海房字第 18473 号
4		南洋大厦 201	448.59	海口市房权证海房字第 19253 号
5		南洋大厦 209	149.53	海口市房权证海房字第 19529 号
6		南洋大厦 B03	311.44	海口市房权证海房字第 18474 号
7		南洋大厦 B02 房 (地库)、101 房、202 房	2,193.2	海口市房权证海房字第 18457 号
8		万国商厦东座第 8 层 A、D、E 房	402.43	海口市房权证海房字第 HJ001722 号
小计			4,046.08	
1	海南海岛建设股份有限公司	南洋大厦 B01 号房	421.48	海口市房权证海房字第 48060 号
2		南洋大厦 104 号房	166.47	海口市房权证海房字第 48059 号
3		南洋大厦 105 号房	166	海口市房权证海房字第 48058 号
4		南洋大厦 702 房	137.7	海口市房权证海房字第 48070 号
5		南洋大厦 703 房	166.28	海口市房权证海房字第 48071 号
6		南洋大厦 704 房	98.69	海口市房权证海房字第 48072 号
7		南洋大厦 705 房	166.28	海口市房权证海房字第 48073 号
8		南洋大厦 706 房	137.7	海口市房权证海房字第 48061 号
9		南洋大厦 707 房	155.2	海口市房权证海房字第 48055 号
10		南洋大厦第 15 层	1196.48	海口市房权证海房字第 18167 号
11		南洋大厦 2703 房	71.32	海口市房权证海房字第 48040 号
12		南洋大厦 2704 房	71.32	海口市房权证海房字第 48039 号

13		南洋大厦 2705 房	170.25	海口市房权证海房字第 48038 号
14		南洋大厦 2706 房	103.54	海口市房权证海房字第 48037 号
15		南洋大厦 2707 房	98.58	海口市房权证海房字第 48036 号
16		南洋大厦 2708 房	71.68	海口市房权证海房字第 48035 号
17		南洋大厦 2709 房	71.32	海口市房权证海房字第 48034 号
18		南洋大厦 2710 房	71.32	海口市房权证海房字第 48033 号
19		南洋大厦 2712 房	102.51	海口市房权证海房字第 48032 号
20		华宝大厦 407 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042316 号
21		华宝大厦 507 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042388 号
22		华宝大厦 603 房	108.03	海口市房权证海房字第 HK042320 号
23		华宝大厦 604 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042321 号
24		华宝大厦 606 房	78.6	海口市房权证海房字第 HK042324 号
25		华宝大厦 607 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042325 号
26		华宝大厦 703 房	108.03	海口市房权证海房字第 HK042377 号
27		华宝大厦 704 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042378 号
28		华宝大厦 707 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042381 号
29		华宝大厦 803 房	108.03	海口市房权证海房字第 HK042330 号
30		华宝大厦 804 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042332 号
31		华宝大厦 807 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042334 号
32		华宝大厦 903 房	108.03	海口市房权证海房字第 HK042337 号
33		华宝大厦 904 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042333 号
34		华宝大厦 1004 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042365 号
35		华宝大厦 1104 房	136.05	海口市房权证海房字第

				HK042346 号
36		华宝大厦 1204 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042357 号
37		华宝大厦 1304 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042370 号
38		华宝大厦 1404 房	136.05	海口市房权证海房字第 HK042305 号
39		王府公寓 20 楼 D 座	122.12	海口市房权证海房字第 34562 号
40		王府公寓 19 楼-21 楼(C 座)	273.14	海口市房权证海房字第 34563 号
小计			6,454.8	
合计			10,500.88	

3、2012 年 7 月 30 日，公司与民生银行深圳分行申请流动资金贷款人民币 30,000 万元，天津创信、望海酒店、施达商业和第一物流分别以各自名下房产及土地使用权提供抵押担保，具体明细如下：

序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	产权证号
1	天津创信投资有限公司	天津大通大厦 3-14 层	9,257.25	房地证津字第 104020911865 号
小计			9,257.25	
1	海南望海国际大酒店有限公司	海南省海口市海秀路 6 号	8,453.01	海口市国用 (2008) 第 009529 号
小计			8,453.01	
1	海南施达商业有限公司	海口市大同路 1 号	1,050.60	海房字第 HK012658
2		海口市大同路 1 号	1,050.60	海房字第 HK012741
3		海口市大同路 1 号	809.21	海房字第 HK012661
小计			2,910.41	
1	海南第一物流配送有限公司	澄迈县老城镇美儒村地段	31,231.58	老城国用(2009)第 1141 号
2		澄迈县老城镇美儒村地段	157,073.83	老城国用(2009)第 1142 号
3		澄迈县老城镇美儒村地段	52,135.94	老城国用(2009)第 1143 号
4		澄迈县老城镇美儒村地段	14,303.53	老城国用(2009)第 1144 号
5		海口市粤海铁路海口南站西侧	100,127.91	海口市国用 (2003) 第 008992 号
小计			354,872.79	

上述抵押的房产含其占用的土地使用权面积，其中施达商业抵押房产土地面积为 1,410.15 m²。

4、2012 年 11 月 8 日，公司向中信银行海口分行贷款人民币 30,000 万元，公司以其在中信银行海口分行开立的质押账户提供质押担保，另望海国际以其名下房产提供抵押担保，具体明细如下：

序号	房产所有权人	位置	面积 (m ²)	产权证号
1	海南望海国际商业广场有限公司	望海国际广场一期 7 层餐厅	5,458.03	海房字第 HK338895 号
2		望海国际广场一期 5 层商场	5,188.25	海房字第 HK338896 号
3		望海国际广场一期 4 层商场	5,152.60	海房字第 HK338897 号
4		望海国际广场一期 3 层商场	5,104.54	海房字第 HK338898 号
5		望海国际广场一期 2 层商场	4,293.26	海房字第 HK338899 号
6		望海国际广场一期 1 层商场	3,336.06	海房字第 HK338900 号
7		望海国际广场一期 6 层商场	5,141.61	海房字第 HK338901 号
合计			33,674.35	

5、2012 年 11 月 26 日，公司向中信银行海口分行贷款人民币 4,500 万元，公司以人民币 5,000 万元的银行存单提供质押担保。

6、2012 年 11 月 26 日，本公司子公司望海国际向中信银行海口分行贷款人民币 4,500 万元，望海国际以人民币 5,000 万元的银行存单提供质押担保。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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：								
账龄组合	2,076,696.12	100.00	157,891.44	7.60	233,669.12	100.00	146,635.82	62.75
组合小计	2,076,696.12	100.00	157,891.44	7.60	233,669.12	100.00	146,635.82	62.75
合计	2,076,696.12	/	157,891.44	/	233,669.12	/	146,635.82	/

应收款项金额大于 100 万元（含）为单项金额重大。按组合计提减值准备的应收账款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值，包含在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试的应收账款。单项金额不重大应收账款为单项金额小于 100 万元且单独计提坏账准备的应收账款。

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						
其中：						

1 年以内	1,843,027.00	88.75	9,215.14			
1 年以内小计	1,843,027.00	88.75	9,215.14			
1 至 2 年				51,012.00	21.83	510.12
2 至 3 年	51,012.00	2.45	2,550.60			
5 年以上	182,657.12	8.80	146,125.70	182,657.12	78.17	146,125.70
合计	2,076,696.12	100.00	157,891.44	233,669.12	100.00	146,635.82

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(%)
海南鑫福盛源贸易有限公司	非关联方	1,801,327.00	1 年以内	86.74
海南第一房地产交易中心有限公司	非关联方	180,000.00	5 年以上	8.67
海南六福祥投资有限公司	非关联方	41,700.00	1 年以内	2.01
海南乐森投资有限公司	非关联方	41,700.00	2 至 3 年	2.01
海南第一物业管理 有限公司南洋大厦 管理部	非关联方	9,312.00	2 至 3 年	0.45
合计	/	2,074,039.00	/	99.88

(二) 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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	92,332,780.84	13.94	1,519,261.41	1.65	1,652,202.17	1.80	977,393.23	59.16
合并范围内 关联公司 组合	570,043,238.32	86.06			90,215,238.61	98.20		
组合小计	662,376,019.16	100.00	1,519,261.41	1.65	91,867,440.78	100.00	977,393.23	59.16

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款								
合计	662,376,019.16	/	1,519,261.41	/	91,867,440.78	/	977,393.23	/

其他应收款金额大于 100 万元（含）为单项金额重大。按组合计提减值准备的其他应收款含单项金额重大、单独进行减值测试未发生减值，包含在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试的其他应收账款。单项金额不重大其他应收款为单项金额小于 100 万元且单独计提坏账准备的其他应收款。

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						
其中：						
1 年以内	90,980,663.49	98.54	454,903.32	141,776.31	8.58	708.88
1 年以内小计	90,980,663.49	98.54	454,903.32	141,776.31	8.58	708.88
1 至 2 年	6,673.60	0.00	66.74	10,000.00	0.60	100.00
2 至 3 年	10,000.00	0.01	500.00	152,003.11	9.20	7,600.16
3 至 4 年	7,021.00	0.01	1,053.15			
4 至 5 年				274,385.00	16.61	109,754.00
5 年以上	1,328,422.75	1.44	1,062,738.20	1,074,037.75	65.01	859,230.19
合计	92,332,780.84	100.00	1,519,261.41	1,652,202.17	100.00	977,393.23

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(%)
海南望海国际商业广场有限公司	全资子公司	479,827,999.71	1 年以内	72.44
天津创信投资有限公司	全资子公司	90,215,238.61	1 至 4 年	13.62
海南鼎冠农业开发投资有限公司	非关联方	51,354,100.00	1 年以内	7.75
海南第一物流配送有限公司	联营企业	39,602,063.49	1 年以内	5.98

海南一百大众商业管理有限公司	非关联方	291,834.00	5 年以上	0.04
合计	/	661,291,235.81	/	99.83

4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
海南望海国际商业广场有限公司	全资子公司	479,827,999.71	72.44
天津创信投资有限公司	全资子公司	90,215,238.61	13.62
海南第一物流配送有限公司	联营企业	39,602,063.49	5.98
合计	/	609,645,301.81	92.04

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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(%)
海南望海国际商业广场有限公司	410,867,500.00	60,867,500.00	350,000,000.00	410,867,500.00			100.00	100.00
海南望海大酒店有限公司	32,980,600.00	32,980,600.00		32,980,600.00			100.00	100.00
海南施达商业有限公司	40,915,100.00	40,915,100.00		40,915,100.00			100.00	100.00
天津创信投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
海南第一物流配送有限公司	48,000,000.00	100,000,000.00	8,161,912.33	108,161,912.33				48.00	40.00

(四) 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	1,984,804.90	2,934,794.99
其他业务收入	18,404,200.00	940,000.00
营业成本	9,884,219.30	

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
房屋租赁	1,984,804.90		2,934,794.99	
合计	1,984,804.90		2,934,794.99	

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
海口地区	1,984,804.90		2,934,794.99	
合计	1,984,804.90		2,934,794.99	

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	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
海南鑫福盛源贸易有限公司	18,404,200.00	90.27
陵水顺泽房地产开发有限公司	933,336.00	4.58
海南六福祥投资有限公司	250,200.00	1.23
民安财产保险有限公司海南分公司	167,820.00	0.82
海南阿克摩森建筑设计顾问有限公司	91,800.00	0.45
合计	19,847,356.00	97.35

(五) 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
处置长期股权投资产生的投资收益	69,354,100.00	
合计	69,354,100.00	

(六) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	46,795,878.83	-37,277,364.62
加: 资产减值准备	553,123.80	547,179.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	69,638.14	1,168,572.52
无形资产摊销	124,440.00	121,600.00
长期待摊费用摊销		
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)		83.00
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)	-1,225,995.00	-1,161,356.00
财务费用(收益以“-”号填列)	25,330,650.00	24,797,608.70
投资损失(收益以“-”号填列)	-69,354,100.00	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,947,562.22	
存货的减少(增加以“-”号填列)	9,884,219.30	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-521,422,755.38	264,020,082.38
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-158,317,532.76	214,379,969.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-665,614,870.85	466,596,375.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	359,449,193.31	254,529,177.22
减: 现金的期初余额	254,529,177.22	4,702,543.48
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	104,920,016.09	249,826,633.74

十二、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	附注(如适用)	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	159,064,794.08	主要系转让第一物流 52.00% 股权所确认的股权转让收益。	217,760.39	-11,323,140.56
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一	120,000.00			

定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
债务重组损益				139,850,671.98
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				-988,844.65
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	9,804,367.68	系投资性房地产公允价值变动	3,788,213.00	11,002,746.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,283,786.55		-1,600,567.60	607,187.54
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-30,275,152.83
所得税影响额	-2,749,963.42		1,251,237.68	-4,139,624.75
合计	167,522,984.89		3,656,643.47	95,413,843.39

(二) 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	26.20	0.397	0.397
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.50	-0.084	-0.084

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项 目	本期末数	上年同期数	本期	增减原因
		或期末数	增减%	
一.资产负债类		上年期末数		
货币资金	517,401,741.89	305,048,735.70	69.61	主要系公司定向增发,吸收股东投入资金所致
应收账款	46,004,864.92	30,535,014.70	50.66	卡类消费款增加所致
应收利息	575,250.00			定期存款产生的利息收入
其他应收款	96,340,189.52	33,265,402.41	189.61	因出售第一物流所形成的股权转让余款所致
存货	9,754,873.40	18,613,196.24	-47.59	本期出售“阳光经典”商品房导致开发产品减少所致。

其他非流动资产	6,754.81			子公司天津创信未摊销完的保险费及服务费用由长期待摊费用转入其他非流动资产，上期无此类事项发生
长期股权投资	113,564,896.37			第一物流本期不再纳入合并范围，第一物流股权按权益法核算所致
投资性房地产	272,351,600.00	432,208,805.00	-36.99	第一物流本期不再纳入合并范围所致
固定资产	1,384,297,752.79	625,857,114.73	121.18	子公司望海国际向高和公司购买商业房产、望海国际二期工程转固所致
在建工程		161,039,772.49	-100.00	第一物流本期不再纳入合并范围及望海国际二期工程转固所致
短期借款	390,000,000.00	599,100,000.00	-34.90	归还贷款所致
应付账款	199,208,220.42	137,157,760.82	45.24	子公司望海国际应付工程款及货款尚未结算所致
应付职工薪酬	9,942,517.30	14,571,098.20	-31.77	公司及其子公司 2012 年度预提年终奖较 2011 年度预提年终奖减少所致
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	37,000,000.00	116.22	本期新增贷款所致
长期借款	645,000,000.00	460,000,000.00	40.22	本期新增贷款所致
专项应付款		5,000,000.00	-100.00	第一物流本期不再纳入合并范围所致
递延所得税负债	11,481,314.61	52,289,565.80	-78.04	第一物流本期不再纳入合并范围所致
股本	422,774,136.00	295,559,966.00	43.04	定向增发所致
资本公积	755,698,644.82	253,379,700.64	198.25	非公开发行股票形成的股本溢价导致资本公积增加所致
未分配利润	-319,913,173.52	-458,236,844.96	-30.19	2012 年度盈利所致

二.损益类		上年同期数		
营业收入	762,900,697.69	397,336,353.70	92.00	子公司望海国际经营规模扩大, 并加大宣传及促销力度, 导致营业收入增加
营业成本	567,397,925.39	304,413,241.18	86.39	营业收入增加导致成本相应增加
营业税金及附加	17,611,096.76	12,179,469.71	44.60	本期营业收入增加导致税负增加
销售费用	67,792,925.88	36,046,725.99	88.07	子公司望海国际经营规模扩大, 并加大宣传及促销力度, 导致销售费用增加
资产减值损失	1,001,607.03	357,836.75	179.91	计提的坏账损失增加所致
公允价值变动收益	9,804,367.68	3,788,213.00	158.81	子公司望海国际本期外购的望海国际一期商业性房产一、二层部分铺面对外出租造成公允价值变动所致
投资收益	159,704,151.96			出售第一物流 52% 股权所致
营业外收入	4,342,477.90	1,052,312.78	312.66	子公司望海国际经董事会决议批准对长期挂账时间超过 5 年且确实无法支付的应付款项进行清理, 予以核销转入营业外收入所致
营业外支出	3,578,049.23	2,435,119.99	46.94	本期子公司望海国际终止与百胜餐饮的租赁协议而支付的赔偿金所致
所得税费用	8,023,162.94	- 9,780,560.00	-182.03	系本期递延所得税事项影响所致
三.现金流量类		上年同期数		
销售商品、提供劳务收到的现金	828,063,703.01	451,197,410.28	83.53	营业收入增加形成

收到其他与经营活动有关的现金	78,532,244.15	48,579,721.31	61.66	本期关联方资金支持较多所致
购买商品、接受劳务支付的现金	576,513,973.41	354,779,712.88	62.50	营业收入增加导致营业成本增加
支付给职工以及为职工支付的现金	44,179,545.21	29,755,204.43	48.48	员工增加形成
支付的各项税费	48,209,262.75	29,406,490.35	63.94	营业收入增加导致税负增加
支付其他与经营活动有关的现金	73,346,326.67	106,041,664.30	-30.83	本期归还关联方所支持的资金较少所致
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		243,480.85	-100.00	本期无此类业务发生
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	69,758,952.54			出售第一物流 52% 股权所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	753,958,965.46	291,687,544.96	158.48	子公司望海国际向高和公司购买商业房产所致
投资支付的现金	100,000,000.00			本期有一年期定期存款所致
吸收投资收到的现金	780,599,995.70			定向增发收到的资金
收到其他与筹资活动有关的现金	523,600.00			收到银行退回的咨询顾问费
偿还债务支付的现金	648,600,000.00	200,000,000.00	224.30	本期偿还借款本金较上期增加所致
支付其他与筹资活动有关的现金	367,214.17	16,293,935.93	-97.75	本期仅有支付的发行费用所致

第十二节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在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。

董事长：李爱国
海南海岛建设股份有限公司
2013 年 3 月 29 日