

**海南正和实业集团股份有限公司**

**600759**

**2013 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、 福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）**为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。**

四、 公司负责人姜亮、主管会计工作负责人郭芬及会计机构负责人（会计主管人员）张玉玲声明：保证年度报告中财务报告的真实、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：按年末总股本 1,220,117,545 股为基数，每 10 股派 0.12 元现金(含税)；即派发现金股利 14,641,410.54 元。现金分红数额占公司 2013 年年度经审计的合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 32.21%。本年度公司利润分配方案不送股，亦不进行资本公积金转增股本。

六、 前瞻性陈述的风险声明

公司在本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 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.....	8
第四节	董事会报告.....	10
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	30
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节	公司治理.....	43
第九节	内部控制.....	47
第十节	财务会计报告.....	48
第十一节	备查文件目录.....	137

## 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、上市公司、正和股份	指	海南正和实业集团股份有限公司
公司章程	指	海南正和实业集团股份有限公司章程
广西正和、控股股东	指	广西正和实业集团有限公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会

### 二、 重大风险提示：

公司已围绕经营状况对风险因素和应对措施在董事会工作报告中进行了详细的披露，具体内容参见第四节董事会报告“董事会关于未来发展的讨论与分析”部分。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	海南正和实业集团股份有限公司
公司的中文名称简称	正和股份
公司的外文名称	Hainan Zhenghe Industrial Group Co.,Ltd
公司的法定代表人	姜亮

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	樊辉	王俊虹
联系地址	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层
电话	0898-66787367 0898-66590595	0898-66787367 0898-66590595
传真	0898-66757661	0898-66757661
电子信箱	zhgf@600759.com	zhgf@600759.com

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
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	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层公司董事会秘书处

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (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 2011 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

公司于 1996 年 10 月挂牌上市, 原名称为海南华侨投资股份有限公司, 主营业务为高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营、能源基础产业投资、开发、经营; 房地产、旅游资源、旅游业服务、旅游产品开发经营; 建筑材料生产、销售。

2007 年 12 月 13 日, 公司 2007 年第三次临时股东大会审议同意公司名称由海南华侨投资股份有限公司更名为海南正和实业集团股份有限公司。2008 年 4 月 23 日公司主营业务变更为房地产、旅游资源、旅游产品开发、经营; 高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营; 能源基础产业投资、开发、经营、建筑材料生产; 房屋租赁服务; 装饰装修工程; 农副土特产品的销售; 矿业投资开发经营。

2013 年 12 月 30 日, 公司第三次临时股东大会审议通过, 公司主营业务变更为房地产开发、租赁、经营、管理; 国内外贸易; 旅游资源、旅游产品的开发、经营、服务; 建筑材料生产、销售。能源基础产业投资、开发、经营; 矿业投资开发、林业的投资开发经营; 高新技术项目及产品的投资、开发、生产与经营。石油的勘探、开采、运输、销售; 石油相关专业设备的研发、生产及销售; 石油勘探开采技术咨询及工程服务; 新能源产品技术研发、生产、销售; 货物进出口; 技术进出口; 代理进出口。(以工商部门核准登记为准)

### (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1996 年 9 月, 经中国证监会证监发字(1996)226 号文批准, 本公司股票于 1996 年 10 月 8 日在上交所上市交易, 上市时公司总股本为 98,746,200 股。海南新产业投资有限公司持有本公司 2200 万股, 占公司总股本 22.28%, 为公司第一大股东。

2002 年 9 月 30 日, 福建北方发展股份有限公司受让本公司股东海南新产业投资公司持有本公司的 4,646.4 万股(占总股本的 22.28%)及本公司股东海南物业投资公司持有本公司的 1,584 万股(占总股本的 7.59%)而成为本公司第一大股东, 占公司总股本 29.87%。

2007 年公司向广西正和实业集团有限公司非公开发行 73000 万股人民币普通股, 占公司总股本 77.78%, 广西正和实业集团有限公司成为公司控股股东。截至 2013 年 12 月 31 日, 公司总股本为 1,220,117,545 股, 广西正和实业集团有限公司持有本公司 361,300,347 股, 占公司总股本 29.61%, 仍为公司控股股东。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼
	签字会计师姓名	郑基 王庆莲
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	德邦证券有限责任公司
	办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号 26 楼
	签字的保荐代表人姓名	吴旺顺
	持续督导的期间	2011 年 10 月 19 日至股权分置改革方案中股东承诺履行完毕前
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	长城证券有限责任公司

	办公地址	广东省深圳市深南大道 6008 号 特区报业大厦 14 层
	签字的财务顾问主 办人姓名	涂文炜、缪晓辉
	持续督导的期间	2013 年 12 月 3 日-2014 年 12 月 2 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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	1,643,358,912.61	1,691,572,612.84	-2.85	1,312,044,195.71
归属于上市公司股东的净利润	45,458,441.01	377,217,599.91	-87.95	117,419,445.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-49,447,975.03	139,745,749.39	不适用	33,553,249.94
经营活动产生的现金流量净额	483,291,667.19	-479,281,839.69	不适用	-171,403,843.43
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,265,970,390.68	2,331,230,637.50	-2.80	2,024,961,856.04
总资产	6,929,524,568.22	5,809,908,307.60	19.27	5,106,375,251.08

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.0373	0.3092	-87.94	0.0962
稀释每股收益(元/股)	0.0373	0.3092	-87.94	0.0962
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0405	0.1145	-135.37	0.0275
加权平均净资产收益率(%)	1.99	17.42	减少 15.43 个百分点	5.98
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.17	6.45	减少 8.62 个百分点	1.71

### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注(如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	10,704.84	处置固定资产损益	299,963,517.53	1,576,634.74
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	30,000.00	商业活动扶持金	8,000.00	220,000.00



标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	619,266.49	对子公司鑫浩矿业购买日前资金占用费	8,911,872.72	36,566,191.46
非货币性资产交换损益	1,373,246.16	与天研时代的资产置换损益,包含了投资性房地产前期累计公允价值收益的转回-52,886,389.51		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	120,000,000.00	购房解约补偿金		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,223.31		696.23	15,260.27
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,933,132.98		146,270.28	12,475,948.96
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	3,748,381.95	投资性房地产期末公允价值变动损益	7,628,770.94	60,257,015.95
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-840,240.77		-27,481.31	111,122.22
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-596.42	
少数股东权益影响额	15,096.35		7,903.05	-38,742.52
所得税影响额	-33,986,395.27		-79,167,102.50	-27,317,235.90
合计	94,906,416.04		237,471,850.52	83,866,195.18

## 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	1,937,634,634.14	1,707,963,542.69	-229,671,091.45	-49,138,007.56
交易性金融资产	100,158.31	598,268.54	498,110.23	-1,889.77
合计	1,937,734,792.45	1,708,561,811.23	-229,172,981.22	-49,139,897.33

## 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

#### (一) 公司总体经营情况

2013 年在日益严峻的国家宏观调控形势和行业竞争态势下，公司紧紧围绕总体发展战略目标，面对复杂的政策环境和多变的市场形势，按照全年重点工作计划，公司上下团结一致，各项工作有序推进。公司董事会按照有关法规和章程规定，认真履行职责，不断完善公司规范化建设，推动了公司健康、稳定的发展。

较 2012 年，2013 年公司虽然净利润有所减少，但依然较好地完成了全年的各项工作。

报告期内公司实现营业收入 164,335.89 万元，比上年减少 2.85%；实现利润总额 15,219.72 万元，比上年减少 69.88%；实现归属于母公司所有者的净利润 4,545.84 万元，比上年减少 87.95%；每股收益 0.0373 元。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 692,952.46 万元，比上年增长 19.27%；归属于母公司所有者权益 226,597.04 万元，比上年减少 2.80%。

利润降低的主要原因：

- 1、2012 年公司出售北京正和鸿远置业有限责任公司 49%的股权，由此获得投资收益 3 亿元，2013 年公司未实现重大投资收益。
- 2、由公司全资子公司云南正和实业有限公司负责实施的昆明市西山区白沙地片区土地一级开发整理项目进入工程后期，导致本年度完成的工程量减少，收益相应减少。
- 3、公司控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司的建设项目“正和城-官塘居住主题公园”，本年度主要开发高层建筑产品，因项目建设周期长，故实现的收入减少。

#### (二) 各资产业务经营情况

##### 1、房地产开发与销售经营情况

报告期内，公司积极开展“正和城--官塘居住主题公园项目”销售工作，共实现销售收入 27,417.05 万元；

##### 2、物业租赁经营情况

报告期内，谷埠街国际商城调整了部分经营不善的商家，同时，继续推进商城业态整合，积极开拓思路多渠道开展招商工作。通过举办“正和杯”书画摄影大赛，丰富宣传手段等方式，进一步提升了谷埠街国际商城的知名度和商业价值。

截止到 2013 年 12 月 31 日，谷埠街国际商城商业部分可招商面积为 128,880.08 m<sup>2</sup>，共完成招商面积 113,679.85 m<sup>2</sup>，占可招商面积的 88.2%，实现收入 5,845.29 万元。

公司全资子公司天津天誉轩置业有限公司所拥有的另一物业资产北京市丰台区南方庄 2 号“世纪星家园配套商业”，缘于其优良的地理位置其商铺已全部出租，租金收入持续保持稳定，实现收入 400 万元。

##### 3、土地一级开发整理情况

报告期内，由公司全资子公司云南正和实业有限公司负责开发的西山区白沙地片区土地一级开发整理合作项目，扎实全面推进白沙地项目工程建设施工及 44 号片区征地拆迁、翠峰公园建设规划等工作。报告期内，白沙地项目实现净利润 2,244.15 万元。

##### 4、贸易经营情况

报告期内，公司继续积极拓展盈利能力较高的自营业务，由子公司福建正和联合发展有限公司共实现销售收入 80,242.73 万元，净利润 1,459.29 万元。

##### 5、矿业资产经营情况

2013 年，敖汉旗鑫浩矿业有限公司（以下简称“鑫浩矿业”）积极开展基础设施建设，抢抓选厂扩建进度，加强地质勘探。报告期内，鑫浩矿业根据实际情况对原鑫浩矿业黄金梁矿区金矿（地下开采）初步设计方案进行了完善和修改，并按计划完成井巷、土建工程，机电设备购置及安

装等工作，目前公司正在申请安全设施竣工验收工作。在此基础上，鑫浩矿业选矿厂矿石处理能力已从 100 吨/日提升至 300 吨/日，地质勘探也有了进一步的进展。

### (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	1,643,358,912.61	1,691,572,612.84	-2.85
营业成本	1,418,226,705.80	1,387,009,700.89	2.25
销售费用	6,877,895.13	7,427,708.03	-7.40
管理费用	82,835,288.84	60,933,588.19	35.94
财务费用	68,114,772.83	44,218,400.05	54.04
经营活动产生的现金流量净额	483,291,667.19	-479,281,839.69	
投资活动产生的现金流量净额	549,404,155.16	-122,853,166.64	
筹资活动产生的现金流量净额	-568,573,116.84	-236,169,133.83	

#### 2、 收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

营业收入：全年实现营业收入 164,335.89 万元，较上年减少 2.85%。其中：

A. 主营业务收入 141,760.80 万元，较上年减少 16.20%：

项目	本期金额(元)	同比增长 (%)
房地产	526,710,320.57	-49.72
租赁、服务	79,909,142.92	-10.03
贸易	810,034,165.32	45.88
矿业	954,352.80	
合计	1,417,607,981.61	-16.20

房地产项目本期收入比上期减少 49.72%，主要系子公司云南正和实业有限公司白沙地项目于 2013 年逐步进入工程后期，土地一级开发量减少，导致开发工程收入减少 56,069.96 万元；公司积极拓展大宗商品贸易业务，本年贸易收入比上年增加 25,477.59 万元。

B. 其他业务收入 22,575.09 万元，为置出谷埠街部分商业房产取得的收入。2012 年 12 月 6 日公司与天研时代签订协议，将公司持有东樽房地产 90% 股权、东都置业 100% 股权、广西柳州市谷埠街部分商业房地产及克力代矿业 34.03% 的股权与天研时代持有的鑫浩矿业 100% 股权置换，本次置出之谷埠街部分商业房产评估作价为 225,750,931.00 元。

##### (2) 主要销售客户的情况

名次	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	247,106,148.10	15.04
第二名	225,750,931.00	13.74
第三名	190,892,644.17	11.62
第四名	168,970,029.74	10.28

第五名	131,186,260.71	7.98
合计	963,906,013.72	58.66

## 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(%)
房地产	开发成本	404,871,706.54	28.55	825,260,013.48	59.50	-50.94
租赁、服务	佣金等费用	19,688,138.80	1.39	11,898,896.64	0.86	65.46
贸易	购货成本	809,324,970.55	57.06	549,850,790.77	39.64	47.19
矿业	加工成本	729,980.02	0.05			
其他业务	置出投资性房地产成本	183,611,909.89	12.95			
合计		1,418,226,705.80	100.00	1,387,009,700.89	100.00	2.25

## 4、 费用

项目	本期金额(元)	上期金额(元)	同比增长(%)	原因
销售费用	6,877,895.13	7,427,708.03	-7.40	
管理费用	82,835,288.84	60,933,588.19	35.94	主要系本期中介机构费用增加所致
财务费用	68,114,772.83	44,218,400.05	54.04	主要融资手续费增加以及贷款利息增加所致
资产减值损失	2,782,307.40	4,681,783.80	-40.57	主要系子公司贸易业务主要客户欠款收回, 转回相应的坏账准备所致

## 5、 现金流

项目	本期金额(元)	上期金额(元)	同比增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	483,291,667.19	-479,281,839.69	不适用
投资活动产生的现金流量净额	549,404,155.16	-122,853,166.64	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-568,573,116.84	-236,169,133.83	不适用

## 6、 其它

## (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

2013 年，公司利润构成的主要来源是全资子公司北京正和弘毅解除了原向正和鸿远购买国赫宫商业资产合同，并由出售资产方正和鸿远向北京正和弘毅返还购买商业资产价款人民币 6 亿元并加付补偿金 1.20 亿元，占利润总额的 78.85%。

## (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 (%)
房地产	526,710,320.57	404,871,706.54	23.13	-49.72	-50.94	增加 1.91 个百分点
租赁、服务	79,909,142.92	19,688,138.80	75.36	-10.03	65.46	减少 11.24 个百分点
贸易	810,034,165.32	809,324,970.55	0.09	45.88	47.19	减少 0.88 个百分点
矿业	954,352.80	729,980.02	23.51			
合计	1,417,607,981.61	1,234,614,795.91	12.91	-16.20	-10.99	减少 9.05 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 (%)
华南地区	350,132,165.91	17.42
华东地区	809,981,665.33	45.99
华北地区	10,388,002.27	-66.23
西南地区	247,106,148.10	-69.41
合计	1,417,607,981.61	-16.20

## (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 (%)
流动资产	4,406,493,405.95	63.59	3,450,697,730.00	59.39	27.70
非流动资产	2,523,031,162.27	36.41	2,359,210,577.60	40.61	6.94
流动负债	3,323,160,226.59	47.96	2,537,639,794.84	43.68	30.95
非流动负债	1,248,384,952.76	18.02	878,216,291.13	15.12	42.15
负债	4,571,545,179.35	65.97	3,415,856,085.97	58.79	33.83
所有者权益	2,357,979,388.87	34.03	2,394,052,221.63	41.21	-1.51

### 2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

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	1,937,634,634.14	1,707,963,542.69	-229,671,091.45	-49,138,007.56
交易性金融资产	100,158.31	598,268.54	498,110.23	-1,889.77
合计	1,937,734,792.45	1,708,561,811.23	-229,172,981.22	-49,139,897.33

(1) 公司依据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的“闽中兴评咨字(2014)第3002号”资产评估报告书,确定“投资性房地产-柳州市谷埠街国际商城”2013年12月31日公允价值为1,590,029,335.88元,产生公允价值变动损益5,320,834.59元,增值率0.34%。

(2) 公司子公司天津天誉轩置业有限公司根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的“闽中兴评咨字(2014)第3001号”资产评估报告书,确定“投资性房地产-北京市丰台区南方庄2号院2号楼”于2013年12月31日公允价值117,934,206.81元,产生公允价值变动损益-1,572,452.64元,减值率1.32%。

(3) 公司与天研时代的资产置换损益,包含了投资性房地产前期累计公允价值收益的转回-52,886,389.51元。

#### (四) 核心竞争力分析

在公司主营业务从房地产行业转向石油天然气的过渡阶段,公司的核心竞争力主要在于:

1、公司具有高素质的管理团队,新一届管理团队在石油、投资方面具有扎实的专业能力、丰富的企业管理经验和高效的执行力。

2、多年投资、管理油气项目的经验。公司油气业务的高级管理人员和中层骨干员工,普遍来自国内“三桶油”企业,都是行业内多年历练出的成品人才,有着多年的投资、管理油气项目经验。不管是国内合作区块项目,低渗透油田开发、还是国际合作项目,公司的人才储备都有能力涵盖。

3、先进的勘探、开采技术手段。

在油气领域内,众所周知,相比于境外资源丰富国家,中国的大多数油田地质构造复杂,石油开采难度系数高。正是在打惯了硬仗的环境中,国内油气行业,经过数十年的快速发展,已经在勘探、开发技术方面处于世界前列。公司有一整套成熟的区块评价流程,保证了收购项目的优质性。在区块勘探规划计划、钻井作业、储量评估、增储增产方面,也有配套的技术和战略合作方,足以支持公司业务可持续性发展。

#### (五) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

报告期内对外投资情况

单位:元

报告期内投资额	477,666,420.05
投资额增减变动数	407,666,420.05
上年同期投资额	70,000,000.00
投资额增减幅度(%)	682.38

本年度的投资为对正和桦桂的7,000万增资及收购鑫浩矿业的407,666,420.05元。

被投资公司的情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)
柳州正和桦桂置业集团有限	房地产开发、经营,建筑材料销售。(法	70

公司	律、行政法规规定需经审批的经营项目，须办理审批后方可经营)	
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	金矿采选	100

## (1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
柳州市区农村信用合作联社	37,500,000.00	26,240,000	3.67	37,500,000.00			长期股权投资	现金方式认购
合计	37,500,000.00	26,240,000	/	37,500,000.00			/	/

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

2012年3月柳州市区农村信用合作联社送股600,000股；2013年4月1日收到柳州市区农村信用合作联社2012年度股金现金红利分配2,560,000元，送股640,000股。因此截至本报告披露日，公司累计股数持有柳州市区农村信用合作联社26,240,000股。

## 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

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

## 1、主要子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	持股比例 (%)	总资产	净资产	净利润
广西正和商业管理有限公司	商业地产项目的营销策划、设计，商业地产项目经营管理，房地产经纪，房屋租赁，商品展览服务；	谷埠街国际商城	1,000	100	9,091.82	4,435.58	580.96

柳州正和 桦桂置 业有限 集团有 限公司	房地产开发经营、建筑材料的销售、投资管理咨询服务	正和城— 官塘居 住主题公 园项目	20,000	70	231,947.63	29,098.18	6,243.27
福建正和 联合发 展有限 公司 (原名 为福建 正和 贸易有 限公司)	化工产品(不含危险化学品)、建筑材料、机械设备、电子产品、木制品的批发、代购代销。	代理贸易 和自营贸 易业务	10,000	100	87,996.03	12,882.96	1,459.29
云南正和 实业集 团有限 公司	项目投资以及对所投资项目 管理;广告的设计、代理、发布;组织文化艺术交流活动(不含演出);农业技术的研究开发;建筑材料的销售;彩钢瓦的生产销售	白沙地土 地一级开 发整理业 务	3,000	100	127,461.29	16,297.80	2,244.15
海南正和 弘毅创 业投资 有限公 司	股权投资;资产管理;企业管理咨询或通过中国法律和法规允许的其他方式投资。	股权投资	10,000	100	9,998.04	9,998.04	-
北京正和 弘毅资 产管理 有限公 司	项目投资、企业管理、投资咨询、销售化工产品(不含一类易制化学品及危险化学品);建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品。	国赫官商 业资产	10,000	100	17,863.06	15,835.98	5,876.48
敖汉旗 鑫浩矿 业有限 公司	选金;采金。	采矿	7,000	100	44,310.28	40,156.27	-195.95

## 2、公司净利润影响达到 10%以上子公司情况

单位:万

元 币种:人民币

被投资的 公司名称	业务 性质	注册 资本	经营 范围	总资 产	净资 产	营业 收入	营业 利润	净利 润
柳州正和 桦桂置 业有限 集团有 限公司	房地 产	20,000.00	房地产开发经营、建筑材料的销售、投资管理咨询服务	231,947.63	29,098.18	27,417.05	8,495.96	6,243.27
云南正和 实业集 团有限 公司	土地 一级 开发 整理	3,000.00	项目投资以及对所投资项目 管理;广告的设计、代理、发布;组织文化艺术交流活动	127,461.29	16,297.80	24,710.61	3,015.06	2,244.15



			(不含演出); 农业技术的研究开发; 建筑材料的销售; 彩钢瓦的生产销售					
广西正和商业管理有限公司	租赁服务	1,000.00	商业地产项目的营销策划、设计, 商业地产项目经营管理, 房地产经纪, 房屋租赁, 商品展览服务;	9,091.82	4,435.58	1,535.70	778.06	580.96
福建正联合有限公司 (原名称为福建和贸易有限公司)	代理贸易和自营业务	10,000.00	化工产品 (不含危险化学品)、建筑材料、机械设备、电子产品、木制品的批发、代购代销。	87,996.03	12,882.96	80,242.73	1,948.20	1,459.29
北京正和弘毅资产管理有限公司	投资公司	10,000.00	项目投资、企业管理、投资咨询、销售化工产品 (不含一类易制化学品及危险化学品); 建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品。	17,863.06	15,835.98	-	-4,178.17	5,876.48

## 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。

## 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

在能源方面, 中国人均能源资源拥有量在世界上处于较低水平。据中国石油集团经济技术研究院编撰的《2013 年国内外油气行业发展报告》, 2013 年我国石油和天然气的对外依存度分别达到 58.1% 和 31.6%, 中国已成为全球第三大天然气消费国; 2014 年我国的石油需求增速将在 4% 左右, 达到 5.18 亿吨。石油和原油净进口量将分别达到 3.04 亿吨和 2.98 亿吨, 较 2013 年增长 5.3% 和 7.1%, 石油对外依存度将达到 58.8%。随着中国经济的快速增长, 对石油、天然气等一次能源的需求将长期保持增长态势。而国内油气行业长期处于大型油企的垄断之下, 民营石油少有机会参与竞争。2013 年底召开的十八届三中全会, 油气行业从中得到巨大振奋和鼓舞。从近期出台的一系列改革举措来看, 油气领域大型国企垄断的坚冰有望被打破, 民企在油气领域参与广泛竞争的前景可期。

房地产方面: 2013 年政府出台“新国五条”, 进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策, 十八届三中全会确定将加快完善房地产市场的长效机制的建立健全。2014 年预计与有房地产有关的土地制度、财税制度改革等长效机制将进一步推进, 但不会一蹴而就, 不同城市之间在政策调控、房价走势上将进一步出现分化。

## (二) 公司发展战略

在国内原油需求量持续快速增长，对外进口依存度不断上升的背景下，凭借国内原油的刚性需求和政策支撑，为增强公司持续盈利能力，公司董事会根据目前的实际情况对公司今后的发展战略进行了重大调整，决定将主营业务向石油天然气方向转型。

根据公司实际情况，公司将冷静分析、沉着应对，制定和实施合理的战略发展规划和经营计划，锐意进取，以稳健的发展步伐确保公司实现持续健康稳定发展。

2014 年，公司经营总体战略和业务发展方向是：在保持公司持续稳定盈利的基础上，稳妥地实现主营业务向石油天然气方向全面转型。公司将集专业人才储备、业务拓展渠道以及资源整合能力为整体优势，根据公司实际情况适时、适度地增加石油天然气业务。同时，公司将以勘探技术研究和新工艺应用作为公司竞争、发展的核心，以技术创新实现差异化竞争优势。

公司的发展目标是：争取经过三到五年的努力，通过资产并购和自主勘探开发，成长为大型专业化的石油天然气勘探开发企业，在实现业务和利润规模高速增长的同时，优化资产和收益结构，实现可持续的高速增长。

## (三) 经营计划

2014 年是公司能否实现成功转型的关键期，为保障公司持续盈利能力，同时适应新行业的发展，提高综合竞争力，公司将以更加务实的姿态紧握市场脉搏，深刻研判政策及行业走势，实现公司长足稳定的发展。

### (1) 加快公司产业转型

在维护、稳定现有产业的基础上，加快公司由贸易及房地产公司向石油、天然气公司的转型。

### (2) 积极推进收购马腾公司事项

公司将积极推进收购马腾公司 95% 股权的相关事项。若本次收购成功，公司将在稳定现有产量水平的基础上，通过应用系统的增产手段，提升马腾公司的原油产量，并继续加强对马腾公司的勘探工作，发现现有区域内的新增储量。

### (3) 适时适度拓展石油天然气业务

目前，公司正在推进马腾收购事项，因此未来一段时间公司仍将以海外尤其是中亚地区的石油天然气的勘探开发作为核心业务。同时，公司也将着力拓展包括北美地区在内的其他海外地区的合作机会。

随着国家对石油天然气领域的逐步开放，为本公司国内业务的拓展创造了良好的政策环境。公司将凭借管理团队的经验和优势，积极寻求国内合作和发展机会，力争提升国内业务在总体业务中的比重。

### (4) 加强技术创新

公司将致力于新工艺应用和勘探技术研究。通过与专业科研院校产学研相结合，与各大油田研究院合作，促使公司在科学研究、产品设计与开发、成果转化、学术交流、资源共享、人才培养与使用等方面进行广泛深入的改革提升，全面提高公司的科研技术创新能力及科研成果转化效率。

### (5) 进一步规范公司治理

公司将进一步完善法人治理结构，建立适应现代企业制度要求的决策和用人机制，以加强董事会建设为重点，充分发挥独立董事的作用，完善董事会领导下的战略与决策、审计、提名、薪酬与考核等专门委员会的决策机制，以更好地发挥董事会在重大决策、选择经理人员等方面的作用。公司将加快吸收和利用国内外的优秀人才，建立和完善高级管理人员的激励和约束机制。同时，公司将进一步完善规范化的管理制度建设。

## (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

2014 年公司将合理安排资金使用，加强资金的管理与监控，提高资金使用效率，保证公司正常生产经营。同时进一步优化资产结构，并充分利用各种金融工具降低融资成本，确保现金流的良性循环，为公司战略发展提供资金支持。

## (五) 可能面对的风险

### (1) 审批风险

公司本次非公开发行股票募集资金收购马腾公司 95% 股份之相关事项境外审批程序已履行完毕；在境内已获得国家发改委的备案，尚需完成商务部、外汇管理部门的备案以及中国证监会的核准。上述事项能否完成备案和核准存在不确定性，公司将积极推进上述审批事项，以期尽快完成收购，为公司创造新的利润增长点。

### (2) 政策风险

在受到房地产行业政策调控的同时，因公司收购的马腾公司位于哈萨克斯坦共和国，公司本次收购将涉及国内和国外两方面的政策风险，且哈萨克斯坦共和国在政治、文化等方面与中国存在一定差异，完成对马腾公司收购后，公司将面临一定的跨国经营风险。公司将加强政策研究，因势利导，审慎处置房地产业务，正确进行市场定位，合理安排投资规模，提升国际化运营管理能力，降低风险。

### (3) 行业风险

公司本次非公开发行股票募集资金收购的马腾公司处于石油行业，该行业的供求情况与宏观经济环境密切相关，原油价格受全球政治经济变化、原油供需的对比状况、市场投资以及具有国际影响的突发政治事件与争端等多方面的影响。公司将妥善经营公司现有房地产业务，加强石油行业的基础研究和技术管理，不断提高综合竞争力。

### (4) 财务风险：

目前，房地产行业融资成本逐步加大，融资政策也存在一定的变数。石油行业亦是一个资金密集型的行业，公司将加强公司内部各项目资金的统筹规划，努力拓展各种筹资渠道，多方式筹集资金，确保资金链安全，防范公司财务风险。

## (六) 其他

2013 年正和股份有两个巨大的变化，一是实际控制人变更，二是主营业务转型。如何很好地适应这两个“革命性”的变化，是摆在公司面前的一大挑战。然而机遇和挑战往往是相伴相生的，巨大的挑战也即意味着巨大的机遇。作为新一届的管理团队，身负公司转型成功、发展壮大的重任，我们倍感压力，但同时我们也坚信，我们一定能够战胜困难，赢得机遇。公司董事会和全体管理层将会一如既往地精诚合作，带好团队，创造更大的价值来回馈股东。当前我们的首要任务是认真规划，理清头绪，找准方向，从容迈步，以自信的面貌、坚定的意志在转型跨越征程中走好第一步。新的一年，新的正和，无论是正和股份还是我们自己，2014 年都是一个崭新的开始，相信在大家的共同努力下，正和股份一定会书写出更加具朝气和活力的未来。

## 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

√ 不适用

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

## 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

2014 年 3 月 3 日和 2014 年 3 月 19 日公司分别召开了第十届董事会第十四次会议和 2014 年第一次临时股东大会审议通过了关于修订《公司章程》中关于利润分配的事项。公司本次修改利润分配政策充分听取了独立董事、监事以及中小股东的意见，决策程序透明，符合相关要求的

规定。(具体内容详见公司于 2014 年 3 月 4 日和 2014 年 3 月 20 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和《证券时报》以及交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 的第十届董事会第十四次会议决议公告和 2014 年第一次临时股东大会决议公告)

公司 2012 年年度利润分配预案：按年末总股本 1,220,117,545 股为基数，每 10 股派 0.93 元现金(含税)；即派发现金股利 113,470,931.69 元。现金分红数额占公司 2012 年年度经审计的合并报表中归属于上市公司股东的净利润的 30.08%。本年度公司利润分配方案不送股，亦不进行资本公积金转增股本。上述利润分配方案已经 2013 年 6 月 25 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过。公司 2012 年度利润分配实施公告(编号 2013-035 号)于 2013 年 8 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>)上。上述利润分配方案按照有关规定已于 2013 年 8 月 23 日实施完毕。

(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(%)
2013 年		0.12		14,641,410.54	45,458,441.01	32.21
2012 年		0.93		113,470,931.69	377,217,599.91	30.08
2011 年		0.60		73,207,052.70	117,419,445.12	66.20

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 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

本年度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
公司拟以非公开发行股票募集资金收购马腾石油股份有限公司 95% 股权事项。	详细内容见公司于 2013 年 12 月 4 日对外披露的《第十届董事会第八次会议决议公告》、《非公开发行股票预案》、2013 年 12 月 24 日对外披露的《2013 年第三次临时股东大会决议公告》、2013 年 12 月 31 日对外披露的《关于非公开发行股票预案的补充公告》、2014 年 3 月 4 日对外披露的《第十届董事会第十四次会议决议公告》、2014 年 3 月 8 日《非公开发行股票预案（修订稿）》以及 2014 年 3 月 20 日对外披露的《2014 年第一次临时股东大会决议公告》。
2013 年 12 月 13 日公司召开了第十届董事会第九次会议，审议通过《关于海南正和实业集团股份有限公司与福清市旺福房地产开发有限公司签署〈资产出售协议〉的议案》，并经公司 2013 年第四次临时股东大会批准，同意公司以 457,269,058 元的价格拟向福清市旺福房地产开发有限公司（以下简称“旺福房地产”）出售所持北京正和恒泰置业有限责任公司 60% 股权、柳州正和桦桂置业集团有限公司 70% 股权以及福建正和联合发展有限公司 100% 股权。	详细内容见公司于 2013 年 12 月 14 日对外披露的《第十届董事会第九次会议决议公告》、《关于出售子公司股权的公告》以及 2013 年 12 月 31 日对外披露的《2013 年第四次临时股东大会决议公告》。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

#### 1、 资产置换情况

单位:元 币种:人民币

置 换 方 名 称	置 入 资 产 名 称	置 出 资 产 名 称	置 换 日	资 产 置 换 价 格	置 换 产 生 的 损 益	置 入 资 产 自 置 入 日 起 至 本 年 末 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润	置 入 资 产 自 本 年 初 至 本 年 末 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润	置 出 资 产 自 年 初 起 至 置 出 日 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润	是 否 为 关 联 交 易 （ 如 是 ， 说 明 定 价 原 因	资 产 置 换 定 价 原 则	置 入 所 涉 及 的 资 产	置 入 所 涉 及 的 债 权 债 务	置 出 所 涉 及 的 资 产	置 出 所 涉 及 的 债 权 债 务	资 产 置 换 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润 占 利 润	关 联 关 系

							献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)		则)		权是否已全部过户	务是否已全部转移	权是否已全部过户	务是否已全部转移	总额的比例 (%)
北京天研时代投资管理有限公司	鑫浩矿业 100% 股权	北京东樽 90% 股权、正和东都 100% 股权、广西柳州市谷埠街部分商业房产 (谷埠街一层 D 区【1-304# 商铺】、E 区【1-231# 商铺】及 H 区【46-78、94-122# 商铺】)	2012 年 12 月 6 日	407,666,420.05	1,373,246.16	-1,959,507.36	-677,893.39	否		以审计、评估报告结果为依据, 双方协商定价	是	是	是	是	3.02

#### 1、非货币性资产交换

2012 年 1 月 20 日, 2012 年第一次临时股东大会审议通过公司与北京天研时代投资管理有限公司 (以下简称天研时代) 于 2011 年 12 月 22 日签订的《资产置换合同》; 2012 年 12 月 24 日, 2012 年第五次临时股东大会审议通过公司与北京天研时代投资管理有限公司于 2012 年 12 月 6 日签订的《资产置换合同补充协议》。根据上述合同及协议, 公司将持有的北京东樽房地产有限公司 90% 股权、北京正和东都置业有限公司 100% 股权以及广西柳州谷埠街部分商业房产 (以下简称置出资产), 与北京天研时代投资管理有限公司持有的敖汉旗鑫浩矿业有限公司 (以下简称鑫浩矿业) 100% 股权 (以下简称置入资产) 进行置换, 其中置出资产作价 299,723,405.12 元, 置入资产作价 407,666,420.05 元, 二者差价为 107,943,014.93 元。根据 2012 年 12 月 6 日双方签订的《股权转让协议》, 公司将其持有的参股公司敖汉旗克力代矿业有限公司 (以下简称克力代) 34.03% 的股权转让给天研时代, 协议价款总计 108,000,000.00 元。根据前述《股权转让协议》约定天研时代以应支付给公司的转让克力代 34.03% 股权之股权转让款在公司置出资产与置入资产差价范围内进行抵消, 差额 56,985.07 元由天研时代以现金向本公司补足。

2012 年 3 月 27 日公司完成了以资产置换方式取得的鑫浩矿业 100% 股权的过户手续; 2012 年 12 月 21 日, 北京正和东都置业有限公司办理了 100% 股权变更登记手续; 2012 年 12 月 27 日, 北京东樽房地产有限公司办理了 90% 股权变更登记手续; 2012 年 12 月 29 日天研时代以现金向公司缴入置换资产差额 56,985.07 元; 2013 年 3 月 20 日, 敖汉旗克力代矿业有限公司办理了 34.03% 股权变更登记; 2013 年 6 月 30 日双方签署了《合同履行情况备忘录》, 对置入、置出资产及其对应的债权、债务、租赁合同权利义务转移进行了清理、交割; 2013 年 9 月, 置出资产广西柳州市谷埠街部分商业房产 (作价 225,750,931.00 元) 办理了过户手续。至此, 置换资产全部交割完毕。

#### 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
2013年7月9日公司召开第十届董事会第二次会议审议通过了关于为控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司(以下简称"正和桦桂")提供金额不超过人民币1,000,000,000元的融资担保事项。公司持有正和桦桂70%的股权,柳州华桂房地产开发有限公司(以下简称"柳州华桂")持有正和桦桂30%的股权。柳州华桂按照其持股比例为公司向正和桦桂提供的金额不超过人民币1,000,000,000元融资担保提供相应额度的反担保。反担保方式包括抵押、质押和保证,具体以最终签署的反担保协议为准。上述担保预计事项已经公司2013年第二次临时股东大会审议通过。	关于为子公司提供担保预计的公告、第十届董事会第二次会议决议以及公司2013年第二次临时股东大会决议公告分别于2013年7月10日和2013年7月27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。
2013年8月16日公司召开第十届董事会第四次会议同意公司与柳州华桂按照同比增资原则,以现金增资方式将正和桦桂的注册资本由人民币1亿元增加到人民币2亿元。公司新增出资人民币7000万元,增资后公司的出资额为人民币1.4亿元;柳州华桂新增出资人民币3000万元,增资后柳州华桂的出资额为人民币6000万元。公司持有正和桦桂70%的股权,柳州华桂持有正和桦桂30%的股权,增资后正和桦桂的股权结构保持不变。	关于增加控股子公司注册资本的关联交易公告和第十届董事会第四次会议决议公告于2013年8月17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。

## 2、 已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

2012年10月16日公司下属子公司北京正和弘毅资产管理有限公司(以下简称"正和弘毅")与北京正和鸿远置业有限责任公司(以下简称"正和鸿远")签订了《商业资产购买合同》(以下简称《购买合同》),向正和鸿远购买位于北京市东城区东四南大街"国赫宫大厦"项目地下1层负101至负130单元、地上1层101至116单元、地上2层201至216单元之商业资产,建筑面积共计11610.41平方米。正和弘毅购买该商业资产的交易价格共计人民币6亿元,并已经以双方协商一致的方式向正和鸿远履行全部付款义务。

鉴于公司拟在本次非公开发行完成后进行主营业务结构的调整,且截至目前上述《购买合同》项下的商业资产仍未能完成产权登记,经与正和鸿远友好协商,公司及全资子公司正和弘毅与正和鸿远签署《解除商业资产购买合同书》,约定解除原《购买合同》并由正和鸿远向正和弘毅返还商业资产购买价款人民币6亿元并加付补偿金1.2亿元。截至2014年2月25日,正和鸿远已按照《解除商业资产购买合同书》中的约定履行完毕款项支付义务。

## 七、 重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

## (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)

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
<b>公司对子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,032,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,062,000,000
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>	
担保总额（A+B）	1,062,000,000
担保总额占公司净资产的比例（%）	45.56
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）	915,000,000
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）	915,000,000

1、公司于 2011 年 8 月 30 日召开了第九届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于为子公司提供担保的议案》，同意为全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司向柳州市区农村信用合作联社申请人民币 30,000,000 元最高额可循环使用授信额度提供连带责任保证和抵押担保，期限为叁年。

2、公司于 2013 年 4 月 26 日召开第九届董事会第五十八次会议，审议通过了《关于为全资子公司广西正和商业管理有限公司提供担保的议案》，同意为全资子公司广西正和商业管理有限公司向柳州银行股份有限公司申请的人民币 30,000,000 元流动资金贷款提供抵押担保，期限为壹年。

3、公司于 2013 年 4 月 26 日召开第九届董事会第五十八次会议，审议通过了《关于为公司控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司之全资子公司广西益正贸易有限公司提供担保的议案》，同意公司控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司为其全资子公司益正贸易向柳州市区农村信用合作联社申请人民币 3500 万元流动资金借款提供连带责任保证，保证期间为壹年。

4、公司于 2013 年 5 月 3 日召开第九届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于为全资子公司福建正和贸易有限公司申请最高额融资提供担保的议案》，公司同意为全资子公司正和贸易向华夏福州申请的最高额度为人民币 117,000,000 元的融资提供连带责任保证，保证期间为两年。

5、公司于 2013 年 7 月 29 日召开第十届董事会第三次会议审议通过了《关于全资子公司申请人民币肆仟万元融资额度的议案》和《关于全资子公司申请人民币壹亿柒仟万元综合授信融资的议案》。公司同意全资子公司福建正和联合发展有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司福州分行申请的人民币 40,000,000 元的融资提供抵押担保；同意为正和联合向中信银行股份有限公司福州分行申请的人民币 170,000,000 元的综合授信融资提供抵押担保。

6、公司于 2013 年 9 月 23 日召开第十届董事会第六次会议审议通过了《关于全资子公司申请人民币叁仟万元流动资金贷款的议案》。公司同意为全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司向柳州银行股份有限公司申请人民币叁仟万元流动资金贷款提供抵押担保和连带责任保证担保，担保期限为两年。

7、公司于 2013 年 10 月 25 日对外披露了《关于为子公司提供担保的公告》，同意为全资子公司福建正和联合发展有限公司向恒丰银行股份有限公司福州分行申请的人民币 60,000,000 元的综合授信融资供抵押担保和最高额连带责任保证担保。

8、公司于 2013 年 11 月 9 日对外披露了《关于为子公司提供担保的公告》，同意为全资子公司福建正和联合发展有限公司向中信银行股份有限公司福州分行申请人民币 170,000,000 元的综合授信融资中的 7000 万元提供连带责任保证担保，公司全资子公司天津天誉轩置业有限公司以其拥有的商业资产为上述授信额度中的 10000 万元提供抵押担保，同时公司林端和陈隆基为上述贷款提供最高额连带责任保证担保。



9、公司于 2014 年 2 月 20 日对外披露了《关于为子公司提供担保的公告》，公司同意为控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司向桂林银行股份有限公司申请的人民币 380,000,000 元综合授信融资提供连带责任保证，同时公司控股股东广西正和实业集团股份有限公司和柳州正和桦桂置业集团有限公司分别为上述综合授信融资提供连带责任保证担保抵押担保。

备注 1：上述为公司实际发生的担保事项。2013 年 7 月 26 日公司召开 2013 年度第二次临时股东大会，审议批准了为全资子公司福建正和联合发展有限公司提供金额不超过人民币 640,000,000 元的融资担保；同意为全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司提供金额不超过人民币 30,000,000 元的融资担保；同意为控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司提供金额不超过人民币 1,000,000,000 元的融资担保，有效期截至 2013 年 12 月 31 日。截至 2013 年 12 月 31 日，公司批准的担保预计额度已使用 850,000,000 元，剩余额度 820,000,000 元已过期。

### (三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## 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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	广西正和实业集团有限公司	2007 年，公司进行了重大资产出售暨以新增股份购买资产。在该项交易中，广西正和将谷埠街国际商城的 140,166.17 平方米商业地产注入公司，广西正和在谷埠街商城尚有 42,193.75 平方米商业地产由于处于抵押状态未注入公司。为避免同业竞争，广西正和在 2007 年承诺：A、在 2009 年 6 月 30 日前，除非征得正和股份书面同意，广西正和不得将其所拥有的位于广西柳州市飞鹅二路谷埠街国际商城中未在重大资产重组中置入正和股份的其他商业房产出售或部分出售予任何第三方。同时，正和股份有权在该期间内按评估价格的 80%向其购买该商		否	是		

			<p>业房产；在 2009 年 9 月 30 日后，在同等条件下，正和股份对上述商业房产享有优先购买权。B、在上述期间内，该等商业房产的经营管理权委托给正和股份行使，因经营、管理该等商业房产而产生的收益均归正和股份所有，相关的税收和费用亦由正和股份承担。广西正和在获得正和股份书面同意后将该等商业房产部分或全部售予第三方，广西正和将按房屋销售总价款的 3% 向正和股份支付该部分房产的管理费。C、在 2009 年 7 月 1 日后，在广西正和仍为正和股份的控股股东期间，该等商业房产的经营管理权仍委托正和股份行使。若广西正和需将该商业房产予以出售，必须委托正和股份寻找确定购买方，并由正和股份具体负责相关事宜。在此期间，广西正和按以下标准向正和股份支付管理费：a、出售部分的商业房产的管理费，为销售总价款的 3%；b、出租部分的商业房产的管理费，按照届时的市场公允价格由双方协商确定。</p>						
收购报告书或权益变动报告书	其他	香港中科石油天然气有限公司	<p>2013 年 11 月 12 日，香港中科作为信息披露义务人对外披露了《海南正和实业集团股份有限公司详式权益变动报告书》，香港中科承诺，在拥有对正和股份控制权期间，香港中科与正和股份在人员、财务、资产、业务和机构等方面将保持相互独立，避免同业竞争，尽可能的降低关联交易，以确保正和股份独立、持续的经营能力，</p>	否	是				

中所作承诺			<p>具体承诺如下：（一）人员独立 1、保证正和股份的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于香港中科及其关联公司。2、保证正和股份的总经理、副总经理、财务负责人、董秘等高级管理人员专职在正和股份工作，不在香港中科及其关联公司兼职。3、保证香港中科及其关联公司推荐出任正和股份董事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，香港中科及其关联公司不干预正和股份董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。（二）资产完整 1、保证正和股份资产的独立完整。2、保证香港中科及其关联公司不违规占用正和股份资产、资金及其他资源。（三）财务独立 1、保证正和股份设置独立的财务部门和拥有独立的财务核算体系。2、保证正和股份在财务决策方面保持独立，香港中科及其关联公司不干涉正和股份的资金使用。3、保证正和股份保持自己独立的银行账户，并依法独立纳税。（四）机构独立保证正和股份的机构设置独立于香港中科及其关联公司，并能独立自主地运作。香港中科及其关联公司行为规范，不超越股东大会直接或间接干预正和股份的决策和经营。（五）业务独立 1、保证正和股份拥有独立的生产和销售体系。2、保证尽可能减少正和股份与香港中科及其关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着</p>						
-------	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

			“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。					
与再融资相关的承诺	股份限售	广西正和实业集团有限公司、深圳盛财股权投资合伙企业（有限合伙）、新疆宏昇源股权投资管理有限合伙企业、芜湖江和投资管理合伙企业（有限合伙）、长沙市云鼎股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市孚威天玑投资企业（有限合伙）、深圳市中民昇汇壹号投资企业（有限合伙）	本企业认购的海南正和实业集团股份有限公司（以下简称“正和股份”）非公开发行的股份。截至本承诺日，本企业不存在为他人代持的情形和任何股权纠纷；本企业拟持有的正和股份的股份不存在委托持股、信托持股或利益输送等情形。直接或间接持有本企业股权的股东对拟间接持有的正和股份的股份亦不存在委托持股、信托持股或利益输送等情形。本企业认购的海南正和实业集团股份有限公司非公开发行的股份，自发行结束之日起三十六个月内不转让或者委托他人管理，也不由正和股份回购该部分股份。限售期结束后，本企业将按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。			是	是	

## 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
	现聘任
境内会计师事务所名称	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	120
境内会计师事务所审计年限	8

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	60

## 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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明  
报告期内公司无其他重大事项。

## 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	4,095,000	0.34						4,095,000	0.34
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	4,095,000	0.34						4,095,000	0.34
其中：境内非国有法人持股	4,095,000	0.34						4,095,000	0.34
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	1,216,022,545	99.66						1,216,022,545	99.66
1、人民币普通股	1,216,022,545	99.66						1,216,022,545	99.66
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	1,220,117,545	100						1,220,117,545	100

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 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

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(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  
报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况  
本报告期末公司无内部职工股。

### 三、 股东和实际控制人情况

#### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		33,983		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		24,441	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
广西正和实业集团有限公司	境内非国有法人	29.61	361,300,347	-330,000,000	0	质押	315,000,000
庄振伟	境内自然人	6.56	80,000,000	80,000,000	0	未知	
北京泰腾博越资本管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	5.74	70,000,000	70,000,000	0	未知	
袁月梅	境内自然人	3.81	46,458,288	46,458,288	0	未知	
任皖东	境内自然人	2.79	34,000,000	34,000,000	0	未知	
唐朝霞	境内自然人	2.77	33,800,000	33,800,000	0	未知	
古丹	境内自然人	2.54	31,000,000	31,000,000	0	质押	10,000,000
安徽省百川商贸发展有限公司	境内非国有法人	2.54	31,000,000	31,000,000	0	未知	
亚太奔德有限公司	境外法人	1.35	16,473,600	0	0	未知	
胡关凤	境内	1.33	16,262,891	16,262,891	0	未知	

自然人					
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			
广西正和实业集团有限公司	361,300,347	人民币普通股	361,300,347		
庄振伟	80,000,000	人民币普通股	80,000,000		
北京泰腾博越资本管理中心（有限合伙）	70,000,000	人民币普通股	70,000,000		
袁月梅	46,458,288	人民币普通股	46,458,288		
任皖东	34,000,000	人民币普通股	34,000,000		
唐朝霞	33,800,000	人民币普通股	33,800,000		
古丹	31,000,000	人民币普通股	31,000,000		
安徽省百川商贸发展有限公司	31,000,000	人民币普通股	31,000,000		
亚太奔德有限公司	16,473,600	人民币普通股	16,473,600		
胡关凤	16,262,891	人民币普通股	16,262,891		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	航天信托投资有限公司	3,900,000			航天信托投资有限公司未于2010年5月19日即公司第三次安排有限售条件的流通股上市时提出上市申请，因此根据股权分置改革工作备忘录（第16号）规定，如未能一次性提出上市申请的，上市公司董事会应在上次申请六个月之后再行提出申请。
			2013年11月19日	0	
2	上海慧中房地产经纪有限公司	195,000			上海惠中房地产经纪有限公司未于2010年5月19日即公司第三次安排有限售条件的流通股上市时提出上市申请，因此根据股权分置改革工作备忘录（第16号）规定，如未能一次性提出
			2013年11月19日	0	



				上市申请的，上市公司董事会应在上次申请六个月之后再行提出申请。
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

## 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：美元

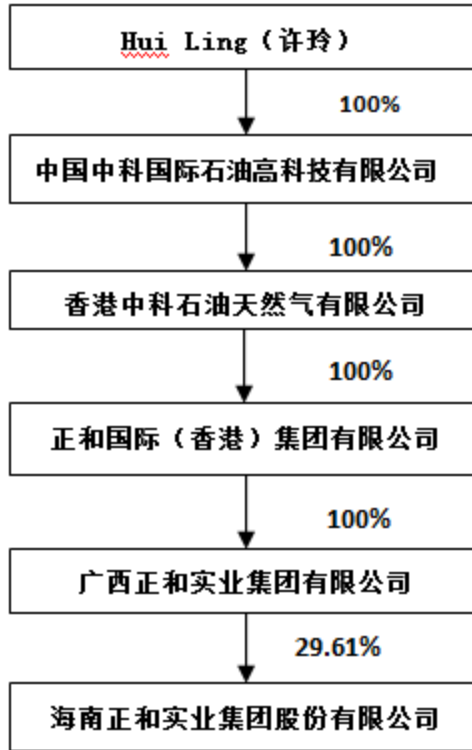
名称	广西正和实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李民
成立日期	2002年9月26日
组织机构代码	74206969-9
注册资本	43,800,000
主要经营业务	以普通住宅为主的房地产开发建设经营；相关物产管理；自有房屋租赁。
经营成果	2013 年度实现营业收入 146,937,009.89 元，投资收益 1,223,800,000.00 元，利润总额 1,003,089,097.05 元，净利润 726,786,420.13 元。
财务状况	截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,778,218,761.60 元，负债总额 1,562,223,364.22 元，净资产 2,215,995,397.38 元。
现金流和未来发展战略	2013 年度公司经营活动产生的现金流量为-1,401,629,267.92 元，投资活动产生的现金流量为 1,712,559,057.96 元，筹资活动产生的现金流量为-306,234,722.25 元。公司未来发展重点是在金融投资等方面谋求进一步的发展。

## (二) 实际控制人情况

## 1、 自然人

姓名	许玲 (Hui Ling)
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	香港
最近 5 年内的职业及职务	2002-2009 年，任 Hong Kong Coma Group Ltd., 董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

## 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (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)
姜亮	董事长	男	55	2013年12月23日	2016年6月25日	0	0	0		0	150
宁柱	董事	男	36	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	120
王学春	董事	男	59	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	
胡辉平	董事、副总裁	男	52	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	
丁贵明	独立董事	男	74	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	
汤世生	独立董事	男	58	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	
屈文洲	独立董事	男	42	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	
樊辉	董事会秘书	男	37	2014年1月27日	2016年6月25日	0	0	0		0	5
吴光大	监事长	男	58	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	44.4
卢文东	监事	女	43	2013年12月30日	2016年6月25日	0	0	0		0	
黄杰	职工监事	男	50	2013年1月15日	2016年6月25日	0	0	0		19.51	0

				日	日						
姜亮	总裁	男	55	2013年 12月 30日	2016年 6月25 日	0	0	0		0	
何玺	副总裁	男	49	2013年 12月 30日	2016年 6月25 日	0	0	0		0	
肖焕钦	副总裁	男	50	2013年 12月 30日	2016年 6月25 日	0	0	0		0	
陈学云	副总裁	男	58	2013年 1月15 日	2016年 6月25 日	0	0	0		41.72	0
郭芬	副 总 裁、财 务总监	女	36	2013年 12月 30日	2016年 6月25 日	0	0	0		0	99.84
林端	董事长	男	51	2013年 1月15 日	2013年 12月 23日	0	0	0		77.54	0
游祖雄	董事	男	51	2013年 1月15 日	2013年 12月 30日	0	0	0		70.08	0
薛爱国	独立董 事	男	49	2013年 6月25 日	2013年 12月 30日	0	0	0		6.19	0
柯子仲	独立董 事	男	55	2013年 6月25 日	2013年 12月 30日	0	0	0		6.19	0
陈仲舒	董事	男	24	2013年 6月25 日	2013年 12月 30日	0	0	0		25.12	0
陈宇廉	监事长	男	40	2013年 1月15 日	2013年 12月 30日	0	0	0		21.68	0
吴建宇	监事	男	27	2012年 8月27 日	2013年 12月 30日	0	0	0		15.72	0
黄勇	董事会 秘书、 副总裁	男	41	2013年 1月15 日	2013年 12月 30日	0	0	0		45.56	0
游祖雄	总裁	男	51	2013年 1月15 日	2013年 12月 30日	0	0	0		0	0
赵军	常务副 总裁	男	52	2013年 1月15 日	2013年 12月 30日	0	0	0		45.52	0
梅伟	副总裁	男	52	2013年 1月15 日	2013年 12月 30日	0	0	0		52.53	0
陈仲舒	副总裁	男	24	2013年 6月25 日	2013年 12月 30日	0	0	0		0	0
叶耀华	副 总 裁、财	男	34	2013年 1月15	2013年 12月	0	0	0		45.39	0

	务总监			日	30日						
陈旭	董事	男	31	2010年 1月15 日	2013年 6月25 日	0	0	0		11.92	0
林永经	独立董 事	男	71	2010年 1月15 日	2013年 6月25 日	0	0	0		5.71	0
黄政云	独立董 事	男	72	2010年 1月15 日	2013年 6月25 日	0	0	0		5.71	0
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	496.09	419.24

姜亮：2004年至2008年任Bright Oceans Petroleum公司总裁兼中石油对外合作项目“吉林民114油田”联管会副主席和外方首席代表、Kyrgyzstan Tian Yi Petroleum公司总裁兼中方首席代表，2008年至2010年任Sinobo Energy公司总裁。2011年至2013年11月任香港中科石油天然气有限公司总裁，2013年12月至今任公司董事长兼总裁。

宁柱：2006年至2008年参与创办采佳（中国）有限公司并担任运营经理；2009年至2011年担任Zhongneng International Crude Oil Investment Group董事兼北京代表处首席代表；2011年起担任香港中科石油天然气有限公司副总裁，2013年12月至今任公司董事。

王学春：1999年至2011年在胜利油田担任东胜石油开发集团有限公司副总经理、党委书记、油气集输总厂党委书记等职。分管国外石油勘探开发项目的组织领导工作，在国外石油项目合作的战略制定、项目经济评价、商务谈判等方面具有丰富的知识和经验。2013年12月至今任公司董事。

胡辉平：2006年至2008年在中油国际（哈萨克斯坦）公司工作，担任副总经理，并兼任中油国际（北布扎奇）公司总经理；2009年至2011年，在加拿大汉维能源服务集团任首席运营官；2012年至2013年任英泰格锐（北京）能源工程技术有限公司总经理，2013年12月至今任公司董事兼副总裁。

丁贵明：1996年任中国石油勘探局局长，1997年任中国石油总经理助理兼大庆石油管理局局长，2003年任国务院稽查特派员、央企监事会主席。社会兼职方面，丁贵明先生于1996年至2003年担任中国企业家协会副主席，现任中国企业家协会顾问。2013年12月至今任公司独立董事。

汤世生：2009年至2012年任北大方正集团高级副总裁，方正证券股份有限公司董事；2011年至2012年任方正资本控股股份有限公司董事长兼CEO。现任北京中科软件有限公司董事长、华多九洲投资管理有限公司董事长；兼任湖南电广传媒股份有限公司、广州证券有限责任公司、惠生（南京）清洁能源股份有限公司独立董事，2013年12月至今任公司独立董事。

屈文洲：2005年至今任职厦门大学，现任厦门大学财务管理与会计研究院副院长、厦门大学中国资本市场研究中心主任；兼任厦门国际航空港股份有限公司、山东航空股份有限公司、深圳莱宝高科技股份有限公司独立董事，2013年12月至今任公司独立董事。

樊辉：2004年至2008年在Bright Oceans Petroleum担任中石油国际合作项目综合项目主管。2009年至2012年在亚太石油有限公司工作，任职高级地质师，负责公司在鄂尔多斯盆地东缘的煤层气和致密砂岩气地质研究及相关作业。2013年10月-12月在香港中科石油天然气有限公司，任油气项目总监。2014年1月至今任公司董事会秘书。

吴光大：1981年至2011年在中国石油青海油田勘探开发研究院从事石油天然气勘探研究工作，期间担任勘探研究室主任。现兼任中国地质大学、长江大学硕士生导师。2012年起担任香港中科石油天然气有限公司首席地质师，2013年12月至今任公司监事长。

卢文东：2007年至2010年在斯伦贝谢（中国）数据服务部门从事储层评价及测井新方法推广方面的工作，2011年至2012年在威德福（中国）和Dialog Atlas公司的GeoScience部门从事石油地质综合研究方面的工作，2013年12月至今任公司监事。

黄杰：2003年5月至今任公司办公室主任，2006年8月起任公司职工监事。

姜亮：详见其董事长部分简历。

何玺：2004 年至 2009 年，在 Bright Oceans Petroleum 担任中石油国际合作项目总经理；2009 年至 2012 年，在 MI 能源控股有限公司担任副总地质师；2012 年至 2013 年，在中澳煤层气能源有限公司担任副总裁，主管项目开发与技术管理工作。何玺先生在非常规油气藏开发方面拥有超过 20 年的工作经历，尤其在低渗透油气藏开发上具有独到的见解和多项成功经验，2013 年 12 月至今任公司副总裁。

肖焕钦：2009 年至 2011 年任胜利油田勘探项目管理部主任；2011 年至 2013 年在中化石油勘探开发有限公司工作，担任勘探开发部总经理，2013 年 12 月至今任公司副总裁。

陈学云：2007 年 12 月至今，广西正和商业管理有限公司任董事长、总经理；2008 年 3 月至今，广西正和物业服务有限公司任董事长；2009 年 4 月至今任公司副总裁。

郭芬：2007 年至 2010 年，在雷曼布朗国际财务咨询公司工作，担任咨询师；2012 年至 2013 年 11 月担任香港中科石油天然气有限公司财务总监，2013 年 12 月至今任公司副总裁兼财务总监。

林端：2007 年 4 月-2008 年 4 月任公司董事长；2008 年 4 月至 2009 年 11 月任公司董事长兼总裁；2009 年 11 月至 2013 年 12 月任公司董事长。

游祖雄：2002 年-2013 年 12 月任广西正和实业集团有限公司任董事长，2013 年 12 月任广西正和实业集团有限公司任董事；2007 年 12 月-2009 年 11 月任公司董事，2009 年 11 月至 2013 年 12 月任公司董事兼总裁。

薛爱国：1998 年 6 月-2010 年 10 月福建华茂会计师事务所有限责任公司董事长、主任会计师；2010.11-至今信永中和会计师事务所福州分所合伙人、主任会计师。2013 年 6 月-2013 年 12 月任公司独立董事。

柯子仲：2007 年-2012 年 7 月福州源宏税务师事务所有限公司市场部经理；2012 年 8 月-至今福州诚和税务师事务所有限公司市场部经理。2013 年 6 月-2013 年 12 月任公司独立董事。

陈仲舒：2013 年 6 月-2013 年 12 月任公司董事兼副总裁。

陈宇廉：2004 年至 2007 年 12 月福清拓福建材公司担任总经理。2007 年 12 月至 2009 年 12 月任公司监事。2010 年 1 月至 2013 年 12 月任公司监事会主席。

吴建宇：2010 年 11 月参加上海证券交易所第 38 期上市公司董事会秘书资格培训，成绩合格。2008 年 2 月至今担任业强有限公司董事长助理。2012 年 8 月 27 日至 2013 年 12 月担任公司监事。

黄勇：2006 年 3 月-2006 年 8 月任公司董事；2006 年 8 月-2008 年 7 月任公司董事兼董事会秘书，2008 年 7 月至 2013 年 12 月任公司副总裁兼董事会秘书。

游祖雄：详见其董事部分简历。

赵军：2007 年 12 月至 2009 年 12 月任公司副总裁。2010 年 1 月至 2013 年 12 月任公司常务副总裁

梅伟：2006 年至今任柳州桦桂置业集团有限公司任董事长。|2009 年 11 月至 2013 年 12 月任公司副总裁。

陈仲舒：详见其董事部门简历。

叶耀华：2007 年-2008 年，任公司财务负责人； 2010 年 1 月至 2013 年 12 月任公司财务总监，2013 年 6 月-2013 年 12 月任公司副总裁。

陈旭：2013 年 6 月-2013 年 12 月任公司董事兼副总裁。

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

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

游祖雄担任总裁和陈仲舒担任副总裁的报酬已分别统计在其董事报酬中。

## 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
游祖雄	广西正和实业集团有限公司	董事长	2002年9月26日	2013年12月30日
游祖雄	广西正和实业集团有限公司	董事	2013年12月30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
陈旭	正和国际(香港)集团有限公司	董事局主席秘书	2008年6月20日	
宁柱	北京中科华康投资管理有限公司	法定代表人	2011年8月16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	董事会秘书处制定方案,经董事会薪酬委员会讨论同意,提交董事会或股东大会讨论通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据第八届董事会第二十一次会议审议通过的《薪酬管理规定及董、监事薪酬标准》以及公司第九届董事会第二十六次会议审议通过的《公司董事、监事薪酬及津贴方案》和《公司高级管理人员薪酬方案与公司薪酬体系》。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬严格按照公司《薪酬管理规定及董、监事薪酬标准》之规定支付。
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	报告期末公司全体董事、监事和高级管理人员在公司实际获得的报酬合计为 496.09 万元;在股东单位获得的报酬为 419.24 万元。

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林端	董事长	离任	2013年12月3日,林端辞去公司董事长职务。
游祖雄	董事、总裁	离任	2013年12月13日和2013年12月30日游祖雄分别辞去公司董事和总裁职务
薛爱国	独立董事	离任	2013年12月13日薛爱国辞去公司独立董事职务。
柯子仲	独立董事	离任	2013年12月13日柯子仲辞去公司独立董事职务。
陈仲舒	董事、副总裁	离任	2013年12月13日和2013年12月30日陈仲舒分别辞去公司董事和副总裁职务。
陈宇廉	监事长	离任	2013年12月13日陈宇廉辞去公司监事长职务。
吴建宇	监事	离任	2013年12月13日吴建宇辞去公司监事职务。
赵军	常务副总裁	离任	2013年12月13日赵军辞去公司常务副总

			裁职务。
梅伟	副总裁	离任	2013 年 12 月 13 日梅伟辞去公司副总裁职务。
黄勇	董事会秘书、副总裁	离任	2013 年 12 月 30 日黄勇辞去公司董事会秘书和副总裁职务。
叶耀华	财务总监、副总裁	离任	2013 年 12 月 30 日叶耀华辞去公司财务总监和副总裁职务。
林永经	独立董事	离任	任期届满
黄政云	独立董事	离任	任期届满
陈旭	董事	离任	任期届满
姜亮	董事长、总裁	聘任	第十届董事第十次会议选举姜亮为公司董事长,第十届董事第十一次会议审议通过聘任姜亮为公司总裁。
宁柱	董事	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任宁柱为公司董事。
王学春	董事	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任王学春为公司董事。
胡辉平	董事、副总裁	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任胡辉平为公司董事,第十届董事第十一次会议审议通过聘任胡辉平为公司副总裁。
丁贵明	独立董事	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任丁贵明为公司独立董事。
汤世生	独立董事	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任汤世生为公司独立董事。
屈文洲	独立董事	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任屈文洲为公司独立董事。
吴光大	监事长	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任吴光大为公司监事,第十届监事会第四次会议审议通过聘任吴光大为公司监事长。
卢文东	监事	聘任	2013 年第四次临时股东大会审议通过聘任卢文东为公司监事。
黄杰	职工监事	聘任	推选黄杰为公司职工监事。
何玺	副总裁	聘任	第十届董事第十一次会议审议通过聘任何玺为公司副总裁。
肖焕钦	副总裁	聘任	第十届董事第十一次会议审议通过聘任肖焕钦为公司副总裁。
郭芬	副总裁、财务总监	聘任	第十届董事第十一次会议审议通过聘任郭芬为公司副总裁和财务总监。
樊辉	董事会秘书	聘任	第十届董事第十三次会议审议通过聘任樊辉为公司董事会秘书。
陈学云	副总裁	聘任	第十届董事会第一次会议审议通过了聘任陈学云先生为公司副总裁的事项。

## 五、 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	27
------------	----

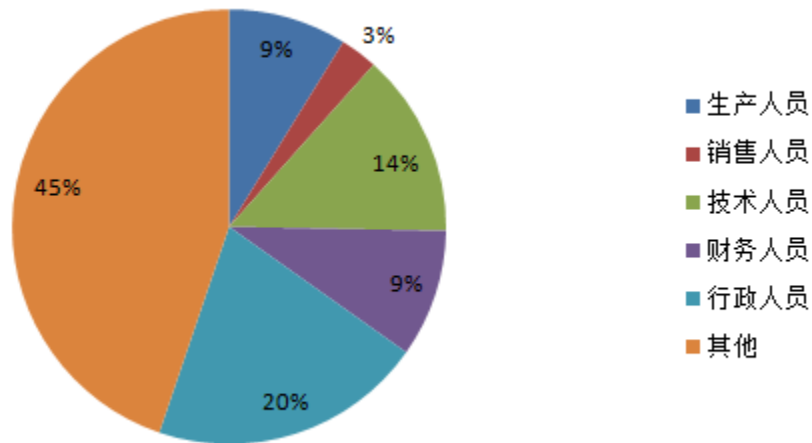


主要子公司在职员工的数量	404
在职员工的数量合计	431
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	38
销售人员	12
技术人员	59
财务人员	41
行政人员	88
其他	193
合计	431
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士后	1
博士	7
硕士	8
本科	62
专科	96
其他	257
合计	431

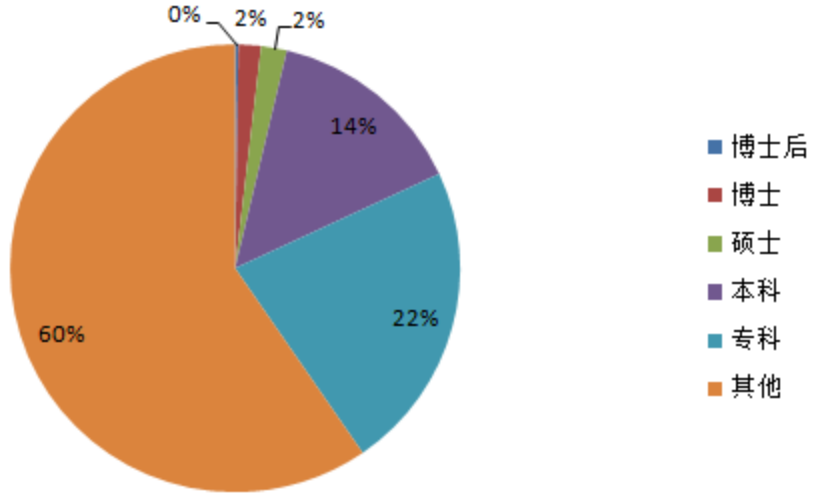
## (二) 薪酬政策

公司按照市场化原则，依据各地区行业薪酬调查结果、岗位评估结果、地区物价指数等确定薪酬体系和标准，确定职员薪资级别，提供业内富有竞争力的薪酬，初进行薪酬审核，视情况确定是否调薪及调薪幅度，按公司薪酬管理制度执行。

## (三) 专业构成统计图：



## (四) 教育程度统计图：



(五) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断增强公司治理意识，完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，提高公司规范运作水平。目前公司治理的实际情况符合中国证监会发布的有关公司治理的规范性法规要求。公司内控制度的建立健全，对公司的生产经营起到了积极地监督、控制和指导作用，有力地保障了公司经营管理的正常化和决策的科学化。

公司实际控制人变更和非公开发行股票事项均按照要求及时填报了内幕信息知情人登记表。

### 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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 5 月 14 日	1、关于为全资子公司广西正和商业管理有限公司提供担保的议案；2、关于为公司控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司之全资子公司广西益正贸易有限公司提供担保的议案；3、关于为全资子公司福建正和贸易有限公司申请最高额融资提供担保的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 15 日
2012 年年度股东大会	2013 年 6 月 25 日	1、2012 年年度董事会工作报告的议案；2、2012 年年度监事会工作报告的议案；3、2012 年年度报告及摘要的议案；4、2012 年年度财务决算报告及利润分配预案的议案；5、2012 年年度独立董事述职报告的议案；6、关于修订《公司章程》的议案；7、关于修订《董事会议事规则》的议案；8、关于修订《监事会议事规则》的议案；9、关于修订《募集资金管理办法》的议案；10、关于制定《对外担保管理办法》	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 6 月 26 日

		的议案；11、关于公司董事会换届选举的议案；（采用累积投票制）11.01 关于选举林端先生为公司董事的议案；11.02 关于选举游祖雄先生为公司董事的议案；11.03 关于选举陈仲舒先生为公司董事的议案；11.04 关于选举薛爱国先生为公司独立董事的议案；11.05 关于选举柯子仲先生为公司独立董事的议案；12、关于公司监事会换届选举的议案；（采用累积投票制）；12.01 关于选举陈宇廉先生为公司监事的议案；12.02 关于选举吴建宇先生为公司监事的议案；13、关于续聘福建华兴会计师事务所有限公司为公司 2013 年年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案。			
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 7 月 26 日	关于为子公司提供担保的议案：1、关于为全资子公司福建正和贸易有限公司提供担保的议案；2、关于为全资子公司柳州市精艺建材贸易有限公司提供担保的议案；3、关于为控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司提供担保的议案	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 27 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 12 月 23 日	1、关于提请股东大会审议更换董事的议案；2、关于变更经营范围的议案；3、关于修改公司章程的议案；4、关于提请股东大会审议解除购买国赫宫商业房产的议案；5、关于公司章程修改内容调整的议案。	关于修改公司章程的议案被否决，其他议案全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 24 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 12 月 30 日	1、关于提请股东大会审议增补董事及独立董事的议案（采用累积投票	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 31 日

		制): 1.1 关于选举宁柱先生为公司董事的议案; 1.2 关于选举王学春先生为公司董事的议案; 1.3 关于选举胡辉平先生为公司董事的议案; 1.4 关于选举丁贵明先生为公司独立董事的议案; 1.5 关于选举汤世生先生为公司独立董事的议案; 1.6 关于选举屈文洲先生为公司独立董事的议案; 2、关于海南正和实业集团股份有限公司与福清市旺福房地产开发有限公司签署《资产出售协议》的议案; 3、关于海南正和实业集团股份有限公司与福清市旺福房地产开发有限公司、福建正和联合发展有限公司签署《债务转移协议》的议案; 4、关于陈宇廉先生、吴建宇先生请求辞去公司第十届监事会监事职务的议案; 5、关于提请股东大会审议增补监事的议案(采用累积投票制): 5.1 关于选举吴光大先生为公司监事的议案; 5.2 关于选举卢文东女士为公司监事的议案。			
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

2013 年第三次临时股东大会否决了关于修改公司章程的议案。表决结果为: 0 股赞成, 472,300,347 股反对, 0 股弃权, 0 股回避。反对股占出席会议股东及股东代表所持有效表决权股份数的 100%。反对原因: 股东要求《公司章程》中必须明确董事具体人数。

### 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
林端	否	15	15	10	0	0	否	4

游祖雄	否	16	16	10	0	0	否	5
陈仲舒	否	10	10	5	0	0	否	4
薛爱国	是	10	10	5	0	0	否	4
柯子仲	是	10	10	5	0	0	否	4
姜亮	否	2	2	0	0	0	否	1
宁柱	否	1	1	0	0	0	否	0
王学春	否	1	1	0	0	0	否	0
胡辉平	否	1	1	0	0	0	否	0
丁贵明	是	1	1	0	0	0	否	0
汤世生	是	1	1	0	0	0	否	0
屈文洲	是	1	1	0	0	0	否	0
陈旭	否	6	6	5	0	0	否	1
林永经	是	6	6	5	0	0	否	1
黄政云	是	6	6	5	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	10
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、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 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

#### (一) 内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目的是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

#### (二) 内部控制建设情况

本年度，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及证监会等五部委颁布实施的《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，不断完善内控体系建设。2013 年末，公司将主营业务由房地产向石油勘探、开发业务转型，公司新修订了章程：增加了石油勘探、开发业务相关的经营范围，修订了董事和独立董事的人数。

公司严格按照内控体系建设所形成的《海南正和实业集团股份有限公司内控管理分册》和《海南正和实业集团股份有限公司权限指引》执行，并且借助 OA 系统将内控手册中的部分流程及控制点予以固化，将内控建设成果落地，确保了内控制度的有效贯彻执行。

公司董事会审计委员会指派内部审计部门对内部控制设计和执行的有效性进行日常的监督与检查，并结合《风险清单》、《风险控制矩阵》、《内部控制自我评价手册》，组织各部门、各子公司积极开展内部控制自我评价工作，在评价过程中未发现重大、重要缺陷。对评价过程中发现的一般缺陷，内部审计部门向内控工作领导小组、董事会及相关管理层进行了汇报，公司已责成相关职能部门及负责人进行整改落实。经过整改，公司所发现的内部控制缺陷均得到了改进和完善。

内部控制自我评价报告详见附件

### 二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请福建华兴会计师事务所有限公司作为公司 2013 年度内控控制审计机构。经审计后，福建华兴会计师事务所有限公司出具了《海南正和实业集团股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》（闽华兴所(2014)内控审字 H-001 号），认为公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，审计意见为标准无保留意见。

内部控制审计报告详见附件

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师郑基、王庆莲审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

#### 审 计 报 告

闽华兴所(2014)审字 H-011 号

海南正和实业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南正和实业集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国福州市

中国注册会计师：郑基

中国注册会计师：王庆莲

二〇一四年三月二十七日



## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:海南正和实业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,141,374,166.82	278,321,929.43
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		598,268.54	100,158.31
应收票据			
应收账款		53,581,623.93	165,890,696.66
预付款项		578,913,838.08	1,171,894,130.34
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息		1,925,438.36	256,815.39
应收股利			
其他应收款		238,377,303.74	30,619,962.86
买入返售金融资产			
存货		2,355,019,839.73	1,785,673,193.00
一年内到期的非流动资产		9,652,518.17	11,749,934.75
其他流动资产		27,050,408.58	6,190,909.26
流动资产合计		4,406,493,405.95	3,450,697,730.00
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		249,338,831.92	241,189,668.69
长期股权投资		68,217,113.85	150,629,955.23
投资性房地产		1,707,963,542.69	1,937,634,634.14
固定资产		18,847,162.03	17,132,474.72
在建工程		91,145,301.01	
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		344,443,311.93	161,905.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		30,541,033.74	5,273,579.23
递延所得税资产		12,534,865.10	7,188,360.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,523,031,162.27	2,359,210,577.60
资产总计		6,929,524,568.22	5,809,908,307.60
<b>流动负债：</b>			
短期借款		303,500,000.00	235,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		502,340,000.00	240,000,000.00
应付账款		303,414,118.79	358,723,826.03
预收款项		196,114,473.22	148,823,462.80
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,815,454.69	1,277,361.51
应交税费		161,549,366.10	136,981,276.81
应付利息		7,576,044.43	34,109,568.87
应付股利			
其他应付款		925,123,871.88	207,521,001.58
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		909,654,887.56	1,163,938,863.80
其他流动负债		12,072,009.92	11,264,433.44
流动负债合计		3,323,160,226.59	2,537,639,794.84
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,089,622,311.21	742,519,345.72
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		143,012,641.55	119,946,945.41
其他非流动负债		15,750,000.00	15,750,000.00
非流动负债合计		1,248,384,952.76	878,216,291.13
负债合计		4,571,545,179.35	3,415,856,085.97
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,220,117,545.00	1,220,117,545.00
资本公积		448,071,743.60	445,348,130.32
减：库存股			
专项储备		28,630.58	
盈余公积		37,020,670.01	33,127,370.91
一般风险准备			
未分配利润		560,731,801.49	632,637,591.27
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,265,970,390.68	2,331,230,637.50
少数股东权益		92,008,998.19	62,821,584.13
所有者权益合计		2,357,979,388.87	2,394,052,221.63
负债和所有者权益总计		6,929,524,568.22	5,809,908,307.60

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

### 母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：海南正和实业集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		500,178,207.04	94,244,111.98
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		14,925,655.47	945,825.48
预付款项		1,408,940.00	49,575,190.96
应收利息		1,753,125.00	256,815.39
应收股利		43,400,000.00	
其他应收款		668,196,303.75	1,192,568,323.62
存货		18,248,479.07	18,250,634.45
一年内到期的非流动资产		9,617,445.07	10,978,650.27
其他流动资产			
流动资产合计		1,257,728,155.40	1,366,819,552.15
<b>非流动资产：</b>			

可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,071,283,155.73	737,999,371.04
投资性房地产		1,590,029,335.88	1,818,127,974.69
固定资产		3,769,216.98	5,510,362.82
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		468,173.46	103,855.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		28,737,052.54	5,009,928.81
递延所得税资产		3,244,352.22	505,090.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,697,531,286.81	2,567,256,583.02
资产总计		3,955,259,442.21	3,934,076,135.17
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,832,726.00	
预收款项		1,446,440.62	42,220,553.13
应付职工薪酬		1,246,340.88	1,119,425.23
应交税费		6,910,919.32	38,406,624.16
应付利息		2,832,002.76	3,352,726.57
应付股利			
其他应付款		972,817,410.82	639,518,697.88
一年内到期的非流动负债		509,654,887.56	325,938,863.80
其他流动负债			
流动负债合计		1,496,740,727.96	1,050,556,890.77
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		439,622,311.21	742,519,345.72
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		124,482,660.99	90,633,539.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		564,104,972.20	833,152,885.58
负债合计		2,060,845,700.16	1,883,709,776.35
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,220,117,545.00	1,220,117,545.00
资本公积		443,089,896.07	443,089,896.07
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		37,020,670.01	33,127,370.91
一般风险准备			
未分配利润		194,185,630.97	354,031,546.84
所有者权益（或股东权益）合计		1,894,413,742.05	2,050,366,358.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,955,259,442.21	3,934,076,135.17

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

**合并利润表**  
2013 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		1,643,358,912.61	1,691,572,612.84
其中：营业收入		1,643,358,912.61	1,691,572,612.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,635,752,110.72	1,542,408,564.47
其中：营业成本		1,418,226,705.80	1,387,009,700.89
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		56,915,140.72	38,137,383.51
销售费用		6,877,895.13	7,427,708.03
管理费用		82,835,288.84	60,933,588.19

财务费用		68,114,772.83	44,218,400.05
资产减值损失		2,782,307.40	4,681,783.80
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		-49,139,897.33	7,629,467.17
投资收益（损失以“—”号填列）		78,702,650.55	348,500,562.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,147,158.62	23,505.19
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		37,169,555.11	505,294,078.16
加：营业外收入		120,077,422.71	33,600.67
减：营业外支出		5,049,782.42	89,564.45
其中：非流动资产处置损失		714.97	36,482.47
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		152,197,195.40	505,238,114.38
减：所得税费用		88,296,630.79	107,219,703.64
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		63,900,564.61	398,018,410.74
归属于母公司所有者的净利润		45,458,441.01	377,217,599.91
少数股东损益		18,442,123.60	20,800,810.83
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0373	0.3092
（二）稀释每股收益		0.0373	0.3092
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		63,900,564.61	398,018,410.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		45,458,441.01	377,217,599.91
归属于少数股东的综合收益总额		18,442,123.60	20,800,810.83

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

母公司利润表  
2013 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		319,645,592.74	80,455,761.97
减：营业成本		235,379,865.43	12,431,920.36
营业税金及附加		28,096,612.84	12,672,927.01
销售费用		1,243,047.00	2,513,110.00
管理费用		58,570,003.17	43,969,215.08
财务费用		42,374,707.21	53,989,703.82
资产减值损失		576,430.81	180,822.86

加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		-47,565,554.92	5,017,182.86
投资收益（损失以“—”号填列）		83,549,838.76	331,376,571.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,107,289.34	-423,428.43
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		-10,610,789.88	291,091,817.27
加：营业外收入		16.30	13.10
减：营业外支出		761,052.41	42,529.31
其中：非流动资产处置损失			33,134.20
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-11,371,825.99	291,049,301.06
减：所得税费用		31,109,859.09	44,192,701.50
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-42,481,685.08	246,856,599.56
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-42,481,685.08	246,856,599.56

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

**合并现金流量表**  
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,419,711,592.31	862,620,758.71
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		751,405,324.45	203,159,012.93
经营活动现金流入小计		2,171,116,916.76	1,065,779,771.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,319,748,296.45	1,341,824,429.05
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		33,048,504.84	28,841,254.39
支付的各项税费		128,052,251.57	46,226,506.62
支付其他与经营活动有关的现金		206,976,196.71	128,169,421.27
经营活动现金流出小计		1,687,825,249.57	1,545,061,611.33
经营活动产生的现金流量净额		483,291,667.19	-479,281,839.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		40,564,674.72	10,911,194.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		57,841.65	198,735.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		15,371,753.06	
收到其他与投资活动有关的现金		540,000,000.00	214,679,887.36
投资活动现金流入小计		595,994,269.43	225,789,817.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,360,391.73	311,645,469.82
投资支付的现金		500,000.00	6,996,918.08
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		-270,277.46	30,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			596.42



投资活动现金流出小计		46,590,114.27	348,642,984.32
投资活动产生的现金流量净额		549,404,155.16	-122,853,166.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		30,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,341,000,000.00	790,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		253,865,435.76	284,226,048.93
筹资活动现金流入小计		1,624,865,435.76	1,074,226,048.93
偿还债务支付的现金		1,179,681,010.75	773,561,226.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		364,193,558.52	235,909,410.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		18,600,000.00	12,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		649,563,983.33	300,924,545.56
筹资活动现金流出小计		2,193,438,552.60	1,310,395,182.76
筹资活动产生的现金流量净额		-568,573,116.84	-236,169,133.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-121.33	-26.15
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		464,122,584.18	-838,304,166.31
加：期初现金及现金等价物余额		147,613,494.27	985,917,660.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		611,736,078.45	147,613,494.27

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

母公司现金流量表  
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		42,956,543.29	123,646,288.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		951,681,682.15	4,699,262.76
经营活动现金流入小计		994,638,225.44	128,345,551.36

购买商品、接受劳务支付的现金		12,055,200.64	61,879,573.77
支付给职工以及为职工支付的现金		11,611,708.69	10,492,589.91
支付的各项税费		63,236,822.07	11,954,926.51
支付其他与经营活动有关的现金		209,958,476.04	557,229,810.30
经营活动现金流出小计		296,862,207.44	641,556,900.49
经营活动产生的现金流量净额		697,776,018.00	-513,211,349.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		42,252,536.78	40,311,194.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			198,735.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			214,679,887.36
投资活动现金流入小计		58,252,536.78	255,189,817.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,109,595.50	7,354,696.82
投资支付的现金		70,000,000.00	470,217,456.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			30,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		101,109,595.50	507,572,152.82
投资活动产生的现金流量净额		-42,857,058.72	-252,382,335.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		367,500,000.00	1,465,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		92,365,435.76	
筹资活动现金流入小计		459,865,435.76	1,465,000,000.00
偿还债务支付的现金		486,681,010.75	483,561,226.44
分配股利、利润或偿付利息支付		203,703,559.39	128,178,673.78

的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		84,955,383.05	16,444,545.56
筹资活动现金流出小计		775,339,953.19	628,184,445.78
筹资活动产生的现金流量净额		-315,474,517.43	836,815,554.22
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		339,444,441.85	71,221,869.95
加：期初现金及现金等价物余额		83,535,676.82	12,313,806.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		422,980,118.67	83,535,676.82

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

**合并所有者权益变动表**  
2013 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	1,220,117,545.00	445,348,130.32			33,127,370.91		632,637,591.27		62,821,584.13	2,394,052,221.63
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,220,117,545.00	445,348,130.32			33,127,370.91		632,637,591.27		62,821,584.13	2,394,052,221.63
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		2,723,613.28		28,630.58	3,893,299.10		-71,905,789.78		29,187,414.06	-36,072,832.76
(一)净利润							45,458,441.01		18,442,123.60	63,900,564.61
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							45,458,441.01		18,442,123.60	63,900,564.61
(三)所有者投入和减少资本									28,178,027.63	28,178,027.63

1. 所有者投入资本								30,000,000.00	30,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-1,821,972.37	-1,821,972.37
(四) 利润分配				3,893,299.10		-117,364,230.79		-18,600,000.00	-132,070,931.69
1. 提取盈余公积				3,893,299.10		-3,893,299.10			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-113,470,931.69		-18,600,000.00	-132,070,931.69
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			28,630.58						28,630.58
1. 本期提取			28,630.58						28,630.58
2. 本期使用									
(七) 其他		2,723,613.28						1,167,262.83	3,890,876.11
四、本期期末余额	1,220,117,545.00	448,071,743.60	28,630.58	37,020,670.01		560,731,801.49		92,008,998.19	2,357,979,388.87

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	1,220,117,545.00	443,089,896.07			8,817,999.67		352,936,415.30		53,652,958.62	2,078,614,814.66
加：										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,220,117,545.00	443,089,896.07			8,817,999.67		352,936,415.30		53,652,958.62	2,078,614,814.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		2,258,234.25			24,309,371.24		279,701,175.97		9,168,625.51	315,437,406.97
（一）净利润							377,217,599.91		20,800,810.83	398,018,410.74
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							377,217,599.91		20,800,810.83	398,018,410.74
（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					24,309,371.24		-97,516,423.94		-12,600,000.00	-85,807,052.70
1. 提取盈余公积					24,309,371.24		-24,309,371.24			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-73,207,052.70		-12,600,000.00	-85,807,052.70
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		2,258,234.25						967,814.68	3,226,048.93
四、本期期末余额	1,220,117,545.00	445,348,130.32			33,127,370.91		632,637,591.27	62,821,584.13	2,394,052,221.63

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

母公司所有者权益变动表  
2013 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	1,220,117,545.00	443,089,896.07			33,127,370.91		354,031,546.84	2,050,366,358.82
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,220,117,545.00	443,089,896.07			33,127,370.91		354,031,546.84	2,050,366,358.82
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					3,893,299.10		-159,845,915.87	-155,952,616.77
（一）净利润							-42,481,685.08	-42,481,685.08
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-42,481,685.08	-42,481,685.08
（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				3,893,299.10	-117,364,230.79	-113,470,931.69	
1. 提取盈余公积				3,893,299.10	-3,893,299.10		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配					-113,470,931.69	-113,470,931.69	
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	1,220,117,545.00	443,089,896.07		37,020,670.01		194,185,630.97	1,894,413,742.05

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	1,220,117,545.00	443,089,896.07			8,817,999.67		204,691,371.22	1,876,716,811.96
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,220,117,545.00	443,089,896.07			8,817,999.67		204,691,371.22	1,876,716,811.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					24,309,371.24		149,340,175.62	173,649,546.86
（一）净利润							246,856,599.56	246,856,599.56
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							246,856,599.56	246,856,599.56
（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					24,309,371.24		-97,516,423.94	-73,207,052.70
1．提取盈余公积					24,309,371.24		-24,309,371.24	

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-73,207,052.70	-73,207,052.70
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	1,220,117,545.00	443,089,896.07			33,127,370.91		354,031,546.84	2,050,366,358.82

法定代表人：姜亮 主管会计工作负责人：郭芬 会计机构负责人：张玉玲

### 三、 公司基本情况

#### 1、 公司注册地、组织形式和总部地址

海南正和实业集团股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名海南华侨投资股份有限公司,海南侨联企业股份有限公司,成立于1984年8月,是海南省最早公开发行股票股份制试点企业之一,持海南省工商行政管理局核发的46000000129299企业法人营业执照。公司注册地:海口市西沙路28号。

1993年10月,国家体改委批准本公司继续进行股份制试点。1996年9月,经中国证监会证监发字(1996)226号文批准,本公司股票于1996年10月8日在上交所上市交易。上市时公司股本为98,746,200股。1996年12月27日,本公司第四届四次股东大会决议以未分配利润向全体股东每10股送红股2股;1997年5月25日,本公司第五届一次股东大会决议以未分配利润向全体股东每10股送红股1股;1997年9月26日,本公司第五届二次(临时)股东大会决议以未分配利润向全体股东每10股送红股2股、以公积金向全体股东每10股转增4股;经历次送转股后本公司股本为208,551,974股。已于1997年10月22日业经海南大正会计师事务所验证并出具DZ内验字(1997)第163号验资报告。

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

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

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

根据2010年5月29日股东大会决议,公司以2009年末股本总数为基数,向全体股东以资本公积金每10股转增3股,本次增资已于2010年7月21日业经福建华兴会计师事务所有限公司验证并出具闽华兴所[2010]验字H-003号验资报告。依据上述注册资本变化及公司章程修订的情况,同时根据公司股东大会的授权,公司已向海南省海口市工商行政管理局办理了相关工商登记事项,并领取了《企业法人营业执照》。截至2013年12月31日,公司注册资本为人民币1,220,117,545元。

#### 2、 公司的业务性质和主要经营活动

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

## 3、母公司以及集团最终母公司的名称

母公司名称	关联关系	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方
广西正和实业集团有限公司	母公司	有限责任公司	广西柳州	李民	以普通住宅为主的房地产开发建设经营;自有房产租赁	4,380 万美元	29.6119	29.6119	HUI Ling (许玲)
正和国际(香港)集团有限公司	母公司之母公司	有限责任公司	香港			100 万港币			HUI Ling (许玲)
香港中科石油天然气有限公司	母公司之母公司之母公司	有限责任公司	香港			50 万港币			HUI Ling (许玲)
中国中科国际石油高科技有限公司	母公司之母公司之母公司之母公司	有限责任公司	英属维京群岛			1 美元			HUI Ling (许玲)

## 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:

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

## (二) 遵循企业会计准则的声明:

公司编制的 2013 年 12 月 31 日的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## (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

(1) 同一控制下的控股合并,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,除因会计政策不同而进行的调整以外,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积的余额不足冲减的,调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

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

(2) 非同一控制下的控股合并中,购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。为购买方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管理费用,于发生时计入当期费用。

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

通过多次交换交易分步实现的企业合并,其企业合并成本为每一单项交换交易的成本之和。

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

A、企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,应确认为商誉。

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

(3) 企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法:

1、 合并类型、范围、程序及方法

A、合并类型

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并

① 同一控制下的企业合并

公司各项资产、负债,按其账面价值为基础进行编制合并报表。编制合并资产负债表时,对合并资产负债表所有相关项目的期初数以及前期比较报表进行相应调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时纳入合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

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

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

b.确认企业合并形成的长期股权投资后,合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额小

于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分的，在合并资产负债表中，以合并方资本公积(资本溢价或股本溢价)的贷方余额为限，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自"资本公积"转入"盈余公积"和"未分配利润"。

#### ②非同一控制下的企业合并

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

#### B、合并范围

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

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

#### C、合并程序及方法

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

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

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

子公司中的少数股东权益应与公司的权益分开确定，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额，在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。公司出售不丧失控制权的股权，在合并报表中处置价与处置长期投资相对应享有子公司净资产的差额列入资本公积。

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

#### D、分步处置股权至丧失控制权

(A) 处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- c、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(B) 处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(C) 分步处置股权对于不属于"一揽子交易"的，在合并财务报表中对不丧失控制权和丧失控制

权分别进行会计处理

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准：

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算：

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

A、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

B、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

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

(九) 金融工具：

(1) 分类

金融工具分为下列五类

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

(2) 确认依据和计量方法

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

金融工具的计量方法

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

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收



入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

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

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

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

E、其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第22号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

### （3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

#### 金融资产转移的确认

情形	确认结果	
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	终止确认该金融资产(确认新资产/负债)	
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产,并将收益确认为负债	

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

A、金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

B、金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

### （5）金融负债的终止确认条件

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

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

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

**(6) 金融资产减值测试和减值准备计提方法**

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

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

期末对应收款项的减值处理见《公司主要会计政策、会计估计和前期差错》（十）应收款项。公司对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的 50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，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，本公司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。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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的减值损失，不予转回。

**(7) 衍生金融工具**

公司利用如远期外汇合约和利率掉期等衍生金融工具规避汇率和利率变动风险。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

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

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

**(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	单项金额重大的应收款项指单项金额超过期末应收款项余额的 10% 或单项金额超过 200 万元人民币。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

**2、 按组合计提坏账准备应收款项：**

确定组合的依据：
----------

组合名称	依据
账龄组合	账龄状态
合并报表范围内公司组合	是否合并报表
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法
合并报表范围内公司组合	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	50	50

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

## (十一) 存货：

### 1、 存货的分类

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

### 2、 发出存货的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号--借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

**B、存货跌价准备的计提方法：**按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

#### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

#### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

一次摊销法

##### (2) 包装物

一次摊销法

#### (十二) 长期股权投资：

##### 1、 投资成本确定

###### A、企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

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

②非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号--企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询的中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

**B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本**

①以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议价值不公允的除外。

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

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

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

##### 2、 后续计量及损益确认方法

**A、成本法核算：**能够对被投资单位实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控

制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

**B、权益法核算：**对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号--资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

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

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资期末按账面价值与可收回金额孰低计价。

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生减值时，公司将该长期股权投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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

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

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

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （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	5	3.80
机器设备	10	5	9.50
电子设备	5	5	19.00
运输设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00

##### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

##### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产

的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75% 以上；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

#### (十五) 在建工程：

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号--借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后作调整。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

#### (十六) 借款费用：

##### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### (2) 借款费用资本化的期间

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

##### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

**(十七) 无形资产:****(1) 无形资产的计价方法**

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、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。采用分期付款方式购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。

投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。

通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号--非货币性资产交换》确定。

通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号--债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

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

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

**(2) 无形资产摊销**

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

**(3) 无形资产减值准备**

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

**(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负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

**(十九) 附回购条件的资产转让:**

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

**(二十) 预计负债:**



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

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

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

## （二十一） 股份支付及权益工具：

### 1、 股份支付的种类：

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

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

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

### 2、 权益工具公允价值的确定方法

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

### 3、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

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

### 4、 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

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

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

#### (二十二) 回购本公司股份：

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

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

公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

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

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

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

#### (二十三) 收入：

##### （1）销售商品

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

对于外购房地产开发产品的销售，以办理产权变更登记手续、已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

对于自行开发的房地产开发产品的销售，以完工并验收合格、签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售产品收入确认的其他条件(通常是收到售房款的 50%以上(含 50%))时确认。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。

在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：  
已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

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

##### （3）让渡资产使用权

提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认：

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

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

#### (4) 建造合同

建造合同完工程度的确定方法:

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

#### (5) 预计合同损失

每年末或中期报告期末了, 本公司对预计合同总成本超出预计合同总收入的工程项目, 按照预计合同总成本超出预计合同总收入的部分与该工程项目已确认损失之间的差额计提预计合同损失准备。

### (二十四) 政府补助:

#### (1) 分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和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; 除此之外, 作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 能够形成长期资产的, 与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助, 其余部分作为与收益相关的政府补助; 难以区分的, 将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

#### (2) 确认原则

政府补助同时满足下列条件, 予以确认

- A、企业能够满足政府补助所附条件;
- B、企业能够收到政府补助。

#### (3) 计量

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

#### (4) 会计处理

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

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

### (二十五) 递延所得税资产/递延所得税负债:

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

#### (2) 递延所得税资产的确认

A、公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是, 同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认

- ①该项交易不是企业合并;
- ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件

的，确认相应的递延所得税资产：

①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C、对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

### （3）递延所得税负债的确认

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

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### （4）所得税费用计量

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

A、企业合并；

B、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

### （6）递延所得税资产的减值

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

B、在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十六）经营租赁、融资租赁：

### （1）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将行使这种选择权。

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

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

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （2）融资租赁的主要会计处理

A、承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作

为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

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

#### B、出租人的会计处理

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

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (3) 经营租赁的主要会计处理

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

#### (二十七) 持有待售资产：

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

#### (二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

##### 1、 会计政策变更

无

##### 2、 会计估计变更

无

#### (二十九) 前期会计差错更正

##### 1、 追溯重述法

无

##### 2、 未来适用法

无

#### (三十) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

##### (1) BT 项目会计核算方法

BT 项目公司的经营方式为“建造-转移 (Build-Transfer)”，即政府或代理公司与 BT 项目公司签订市政工程的投资建设回购协议，并授权 BT 项目公司代理其实施投融资职能进行市政工程建设，工程完工后移交政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。依据 BT 项目公司代理政府实施投融资职能的实质，本公司具体会计核算为：项目公司同时提供建造服务的，建造期间，对于所提供的建造服务按照 23(4)确认相关的收入和成本，建造合同收入按应收取对价的公允价值计量，同时确认长期应收款；项目公司未提供建造服务的，应按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认长期应收款。其中，长期应收款应采用摊余成本计量并按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。

##### (2) 主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象，可能发生资产减值的迹象包括  
A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；  
B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

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

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；

G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值；

H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的，公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

### (3) 商誉

商誉是指在同一控制下的企业合并下，购买方的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

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

### (4) 职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

A、以股份为基础的薪酬见《公司主要会计政策、会计估计和前期差错》（二十一）股份支付及权益工具。

#### B、辞退福利

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

#### C、其他方式的职工薪酬

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

## 五、 税项：

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物过程中产生的增值额	3%、13%、17%
营业税	应纳税营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

教育费附加	应交增值税、营业税额	3%
地方教育费附加	应交增值税、营业税额	2%
江海堤防费	应纳税收入	0.1%
房产税	应税租赁收入	12%
土地增值税		普通住宅、非普通住宅分别按照收入的 1%、3% 预缴，待项目清算时按核定增值额清算汇缴

(二) 其他说明

① 增值税：按应税销售农产品收入的 13% 缴纳；本公司之子公司柳州市精艺建材贸易有限公司、柳州华桂纺织品贸易有限公司、福建正和联合发展有限公司按应纳增值税销售收入的 17% 计算销项税，抵扣进项税款后的余额缴纳；子公司广西正恒贸易有限公司、广西益正贸易有限公司、广西昌桦投资有限公司按应税销售收入的 3% 缴纳。

② 营业税：本公司及子公司按照不同税目适用税率征收营业税，税率分别为 3%、5%；

六、 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	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
广西正和商业管理有限公司	全资子公司	广西柳州	房地产	1,000	商业地产项目的营销策划、设计，商业地产项目经营管理，房地产经纪，房屋租赁，商品展览服务；国内贸易；	1,000		100	100	是			

					日用百货、纺织品销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告，接受市场开办者的委托进行市场管理。								
福建正和联合发展有限公司（注）	全资子公司	福建福州	贸易	10,000	对房地产、工业、农业、旅游业的投资；化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、机械设备、电子产品、电器、自动化仪表设备、机电产品、计算机软硬件、工艺品、茶具、木制品、鲜冻畜禽产品、水产品、新鲜果蔬、日用百货、办公用品、汽车配件、金属材料、饲料、煤炭、燃料油（不含成品油）、化肥的批发及代购代销；原粮的销售；财务管理及其信息咨询；自有房屋租赁、房产居间服务；批发兼零售预包装食品兼散装食品（有效期至 2015 年 8 月 8 日）。	10,000		100	100	是			
柳州市精艺建材贸易有限公司	全资子公司	广西柳州	贸易	1,000	日用百货、建筑材料、五金交电、办公用品、文化体育用品、机电产品、家具销售。	1,000		100	100	是			
柳州正和桦桂置业集团有限公司	控股子公司	广西柳州	房地产	20,000	房地产开发经营；建筑材料的销售；投资管理咨询服务；日用百货、电子产品、家用电器、家副产品销售；自有房屋租赁；以自有资金对外投资。	14,000		70	70	是	8,729.45		
云南正和实业有限公司	全资子公司	云南昆明	房地产	3,000	项目投资以及对所投资项目进行管理；广告的设计、代理、发布；组织文化艺术交流活动（不含演出）；农业技术的研究开发；建筑材料的销售；土地整理。	3,000		100	100	是			
海南正	全资	海南	投资	10,000	股权投资；资产管	10,000		100	100	是			



和弘毅创业投资有限公司	子公司	省 洋浦开发区			理；企业管理咨询或通过中国法律和法规允许的其他方式投资。								
北京正和弘毅资产管理有限公司	全资子公司	北京	投资	10,000	项目投资；企业管理；投资咨询；销售化工产品（不含一类易制毒化学品及危险化学品）；建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品。	10,000		100	100	是			
广西昌桦投资有限公司	控股子公司的控股子公司	广西柳州	投资	1,000	日用百货、家用电器、建筑材料、五金交电、办公用品、机电产品、通讯器材销售；房屋租赁、商务信息咨询服务；以自有资金对外投资。	1,000		70	70	是	299.62	0.38	
广西正桓贸易有限公司	控股子公司的控股子公司	广西柳州	贸易	1,000	日用百货、家用电器、建筑材料、五金交电、计算机硬件、软件及辅助设备、办公用品、机电产品、化妆品、通讯器材销售；房屋租赁、商务信息咨询服务。	1,000		70	70	是	299.61	0.39	
广西益正贸易有限公司	控股子公司的控股子公司	广西柳州	贸易	1,000	日用百货，家用电器，建筑材料，五金交电，计算机硬件、软件及辅助设备，机电产品，通讯器材销售；房屋租赁；以自有资金对外投资。	1,000		70	70	是	299.47	0.53	
香港德瑞能源发展有限公司	全资子公司	香港	投资	1 (注)	国际贸易、股权投资、能源投资咨询服务。			100	100	是			

注：福建正和贸易有限公司于 2013 年 7 月 12 日更名为福建正和联合发展有限公司。

香港德瑞能源发展有限公司注册资本为 10,000 港元。

## 2、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
柳州正和物业服务公司	全资子公司	广西柳州	物业服务	500	物业服务	507.175241		100	100	是			
天津誉轩置业有限公司	全资子公司	天津	房地产开发经营	6,223.896	物业管理；以自有资金、资产为其他房地产企业贷款提供担保；房地产咨询服务；投资咨询服务；基础设施投资和运营维护及提供相关服务；国际贸易；化工产品（化学危险品除外）、建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品的批发兼零售；房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行）	5,904.498327		100	100	是			

柳州华桂纺织品有限公司	全资子公司	广西柳州	贸易	1,000	纺织品日用百货、建筑材料、五金交电、文化体育用品、办公用品、机电产品销售。	923.302204		100	100	是			
北京正和恒泰置业有限责任公司	控股子公司	北京	房地产开发	1,500	房地产开发；物业管理；商品房销售；投资咨询；专业承包；销售建筑材料、机械设备。	7,200		60	60	是	472.76	127.24	
敖汉旗鑫浩矿业公司	全资子公司	内蒙古赤峰	采矿业	7,000	选金；采金。	40,766.64		100	100	是			
香港中科能源投资有限公司	全资子公司	香港	投资	1 (注)				100	100	是			
荷兰中科能源集团有限公司	全资子公司	荷兰	投资	0.0001 (注)				100	100	是			

注：非同一控制下企业合并取得的子公司的香港中科能源投资有限公司的注册资本为 10,000 港元，荷兰中科能源集团有限公司的注册资本为 1 美元。

## (二) 合并范围发生变更的说明

根据公司与北京天研时代投资管理有限公司 2011 年 12 月 22 日签订的《资产置换合同》及 2012 年 12 月 6 日签订的《海南正和实业集团股份有限公司与北京天研时代投资管理有限公司之资产置换合同补充协议》，公司以资产置换方式取得的敖汉旗鑫浩矿业公司(以下简称鑫浩矿业) 100% 股权,同时置出北京正和东都置业有限公司、北京东樽房地产有限公司 100%、90% 股权。其中：鑫浩矿业于 2012 年 3 月 27 日完成了工商变更登记；2012 年 12 月 21 日，北京正和东都置业有限公司办理了 100% 股权变更登记手续；2012 年 12 月 27 日，北京东樽房地产有限公司办理了 90% 股权变更登记手续；2013 年 6 月 30 日双方签署了《合同履行情况备忘录》，对置入、置出资产及其对应的债权、债务、租赁合同权利义务转移进行了清理、交割；故而 2013 年 6 月 30 日，公司新增全资子公司鑫浩矿业纳入合并范围，北京正和东都置业有限公司、北京东樽房地产有限公司不再纳入合并范围。

2013 年 11 月 25 日，公司在香港设立了全资子公司香港德瑞能源发展有限公司；2013 年 11 月 28 日，香港德瑞能源发展有限公司与李丽签订了《股权转让协议》，香港德瑞能源发展有限公司以 10,000 港元受让李丽持有的香港中科能源投资有限公司 100% 股权，收购后香港德瑞能源发展有限公司间接持有香港中科能源投资有限公司全资子公司荷兰中科能源集团有限公司 100% 股权。

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

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	401,562,719.49	-1,959,507.36	2013年6月30日
香港德瑞能源发展有限公司	-	-	
香港中科能源投资有限公司	-	-	
荷兰中科能源集团有限公司	-	-	

## 2、 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
北京正和东都置业有限公司	53,173,507.18	-588,710.78
北京东樽房地产有限公司	18,219,723.69	-99,091.79

## (四) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	-	
香港中科能源投资有限公司	-	
荷兰中科能源集团有限公司	-	

## 七、 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	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	595,076.37	/	/	3,149,568.04
人民币	595,076.37	/	/	3,149,568.04
银行存款:	958,339,090.45	/	/	155,172,361.39
人民币	958,339,090.45	/	/	155,161,692.32
美元		1,697.41	6.2855	10,669.07
其他货币资金:	182,440,000.00	/	/	120,000,000.00
人民币	182,440,000.00	/	/	120,000,000.00
合计	1,141,374,166.82	/	/	278,321,929.43

银行存款期末数中 347,198,088.37 元定期存单因质押而使用受限; 其他货币资金期末数 182,440,000.00 元系银行承兑汇票保证金, 为使用受限的现金。

## (二) 交易性金融资产:

## 1、 交易性金融资产情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1.交易性债券投资		
2.交易性权益工具投资		

3.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		
4.衍生金融资产		
5.套期工具		
6.其他	598,268.54	100,158.31
合计	598,268.54	100,158.31

## (三) 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	256,815.39	2,495,845.82	827,222.85	1,925,438.36
合计	256,815.39	2,495,845.82	827,222.85	1,925,438.36

## (四) 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	13,012,410.60	22.92	588,220.53	4.52	108,862,034.66	62.56	2,715,657.29	2.49
按组合计提坏账准备的应收账款:								
账龄组合	43,768,156.38	77.08	2,610,722.52	5.96	65,153,838.12	37.44	5,409,518.83	8.30
组合小计	43,768,156.38	77.08	2,610,722.52	5.96	65,153,838.12	37.44	5,409,518.83	8.30
合计	56,780,566.98	/	3,198,943.05	/	174,015,872.78	/	8,125,176.12	/

(1) 应收账款期末数中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 本期公司无实际核销的应收账款。

## 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
柳州市冠耀灯饰有限公司	2,635,520.11	131,776.00	5.00	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏

				账准备
柳州市华硕商贸有限公司	2,393,632.79	119,681.64	5.00	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
柳州市概念创意餐厅	2,158,375.60	95,518.78	4.43	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
柳州市华际建材贸易有限公司	5,824,882.10	241,244.11	4.14	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
合计	13,012,410.60	588,220.53	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	39,553,215.96	90.37	1,977,660.80	30,559,299.72	46.90	1,510,464.99
1 至 2 年	3,487,102.02	7.97	348,710.20	32,396,538.40	49.72	3,239,653.84
2 至 3 年	397,838.40	0.91	119,351.52	2,198,000.00	3.38	659,400.00
3 年以上	330,000.00	0.75	165,000.00			
合计	43,768,156.38	100.00	2,610,722.52	65,153,838.12	100.00	5,409,518.83

- 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(%)
第一名	客户	26,993,725.00	1 年以内	47.54
第二名	客户	5,824,882.10	1 年以内	10.26
第三名	客户	5,718,469.51	1 年以内	10.07
第四名	客户	2,744,179.40	1 年以内	4.83
第五名	客户	2,635,520.11	1 年以内	4.64
合计	/	43,916,776.12	/	77.34

(五) 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	194,998,577.27	79.67	3,352,896.12	1.72	30,351,315.83	94.43	1,373,249.33	4.52
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	49,766,665.27	20.33	3,035,042.68	6.10	1,789,676.23	5.57	147,779.87	8.26
组合小计	49,766,665.27	20.33	3,035,042.68	6.10	1,789,676.23	5.57	147,779.87	8.26
合计	244,765,242.54	/	6,387,938.80	/	32,140,992.06	/	1,521,029.20	/

(1) 其他应收款期末数中无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 本期公司无实际核销的其他应收款。

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
海口农村商业银行股份有限公司	14,998,577.27	1,282,907.58	8.55	按预计现金流折现计算
北京正和鸿远置业有限公司	180,000,000.00	2,069,988.54	1.15	按预计现金流折现计算
合计	194,998,577.27	3,352,896.12	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	47,446,732.77	95.34	2,372,336.63	1,278,154.93	71.42	63,907.74
1至2年	194,193.50	0.39	19,419.35	393,696.30	22.00	39,369.63
2至3年	2,097,914.00	4.22	629,374.20	72,050.00	4.02	21,615.00
3年以上	27,825.00	0.05	13,912.50	45,775.00	2.56	22,887.50
合计	49,766,665.27	100.00	3,035,042.68	1,789,676.23	100.00	147,779.87

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

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
广西正和实业集团有限公司	3,295,825.88			
合计	3,295,825.88			

## 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(%)
北京正和鸿远置业有限公司	房产供应商	180,000,000.00	1年以内	73.54
柳州市土地交易储备中心	土地供应商履约保证金	38,000,000.00	1年以内	15.53
海口农村商业银行股份有限公司	贷款行	13,707,843.28	1年以内	5.60
海口农村商业银行股份有限公司	贷款行	1,290,733.99	1-2年	0.53
广西正和实业集团有限公司	母公司托管资产租金收益	3,295,825.88	1年以内	1.35
敖汉旗国土资源局	监管部门	2,021,614.00	2-3年	0.83
合计	/	238,316,017.15	/	97.38

## 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(%)
广西正和实业集团有限公司	母公司	3,295,825.88	1.35
北京正和鸿远置业有限公司	2012年11月前公司的联营企业	180,000,000.00	73.54
合计	/	183,295,825.88	74.89

## (六) 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	419,736,367.31	72.50	1,065,163,961.58	90.90
1至2年	156,225,151.06	26.99	30,040,168.76	2.56
2至3年	1,952,319.71	0.34	76,690,000.00	6.54
3年以上	1,000,000.00	0.17		
合计	578,913,838.08	100.00	1,171,894,130.34	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
第一名	工程施工方	247,393,766.15	1年以内、1-2年	项目尚未完工及结算
第二名	工程施工方	235,957,898.31	1年以内、1-2年	项目尚未完工及



				结算
第三名	供应商	30,135,969.78	1 年以内	尚未发货
第四名	工程施工方	21,000,480.00	1 年以内	项目尚未完工及结算
第五名	工程施工方	6,016,114.00	1 年以内	项目尚未完工及结算
合计	/	540,504,228.24	/	/

## 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

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
北京正和鸿远置业有限责任公司			600,000,000.00	
广西嘉唯房地产营销策划有限公司	573,384.78		334,547.04	
合计	573,384.78		600,334,547.04	

## (七) 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	10,573.50		10,573.50			
库存商品	4,005,297.86		4,005,297.86	3,824,376.05		3,824,376.05
开发产品	59,521,709.07		59,521,709.07	25,650,917.71		25,650,917.71
开发成本	940,977,858.70		940,977,858.70	395,053,440.87		395,053,440.87
工程施工	1,268,147,117.39		1,268,147,117.39	1,282,111,519.53		1,282,111,519.53
待开发土地	82,328,557.81		82,328,557.81	79,028,899.63		79,028,899.63
低值易耗品	28,725.40		28,725.40	4,039.21		4,039.21
合计	2,355,019,839.73		2,355,019,839.73	1,785,673,193.00		1,785,673,193.00

截至 2013 年 12 月 31 日，已设定抵押权的存货账面价值为 713,487,482.52 元。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 154,800,683.16 元。

## (八) 其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
待抵扣进项税	489,818.85	
预收房款已申报流转税	26,560,589.73	6,190,909.26
合计	27,050,408.58	6,190,909.26

## (九) 长期应收款:

单位: 元 币种: 人民币

	期末数	期初数
其他	249,338,831.92	241,189,668.69
合计	249,338,831.92	241,189,668.69

## (十) 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							
广西嘉唯房地产营销策划有限公司	40.00	40.00	4,590,126.20	2,546,390.95	2,043,735.24	4,352,857.87	171,850.35

## (十一) 长期股权投资:

## 1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
柳州市区农村信用合作联社	37,500,000.0	37,500,000.00		37,500,000.00		2,560,000.00	3.67	3.67
西岸传媒股份有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			6.25	6.25

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(%)
广西嘉唯房地产营销策划有限公司	400,000.00	677,244.57	39,869.3	717,113.85			40.00	40.00
敖汉旗克力代矿业有限公司	83,000,000.00	82,452,710.66	-82,452,710.66					

2012年12月6日，公司与北京天研时代投资管理有限公司签订《股权转让协议》，公司将其以增资方式取得的参股公司敖汉旗克力代矿业有限公司34.03%的股权转让给北京天研时代投资管理有限公司，协议价款总计108,000,000.00元。敖汉旗克力代矿业有限公司于2013年3月20日办理了工商变更登记。

(十二) 投资性房地产：

1、按公允价值计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	1,715,943,237.62	3,078,826.00			183,611,909.89		1,535,410,153.73
(1) 房屋、建筑物	1,715,943,237.62	3,078,826.00			183,611,909.89		1,535,410,153.73
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	221,691,396.52			3,748,381.95	52,886,389.51		172,553,388.96
(1) 房屋、建筑物	221,691,396.52			3,748,381.95	52,886,389.51		172,553,388.96
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

3. 投资性 房地产账 面价值合 计	1,937,634,634.14	3,078,826.00		3,748,381.95	236,498,299.40		1,707,963,542.69
(1) 房屋、 建筑物	1,937,634,634.14	3,078,826.00		3,748,381.95	236,498,299.40		1,707,963,542.69
(2) 土地 使用权							
(3) 其它							

## (1)、投资性房地产采用公允价值模式的依据

公司投资性房地产所处地-广西壮族自治区柳州市和北京市丰台区存在活跃的房地产交易市场；同时，公司投资性房地产周边有结构类型相近、新旧程度相近、可使用状况相近的商场，公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

## (2)、投资性房地产公允价值估值方法以及关键假设、主要不确定因素

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

B、估值的关键假设：企业的持续经营，已有租约的正常履行。

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

(3)、公司依据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的“闽中兴评咨字（2014）第 3002 号”资产评估报告书，确定“投资性房地产-柳州市谷埠街国际商城”2013 年 12 月 31 日公允价值为 1,590,029,335.88 元，产生公允价值变动损益 5,320,834.59 元，增值率 0.34%。

(4)、公司子公司天津天誉轩置业有限公司根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的“闽中兴评咨字（2014）第 3001 号”资产评估报告书，确定“投资性房地产-北京市丰台区南方庄 2 号院 2 号楼”于 2013 年 12 月 31 日公允价值 117,934,206.81 元，产生公允价值变动损益-1,572,452.64 元，减值率 1.32%。

(5)、截至 2013 年 12 月 31 日，已设定抵押权的投资性房地产账面价值 1,382,769,813.41 元。

## (十三) 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:	29,932,851.84	5,755,342.91	469,000.00	35,219,194.75
其中: 房屋及建筑物		4,983,967.70		4,983,967.70
机器设备		48,900.00		48,900.00
运输工具	26,688,636.64	-1,034,202.83	465,000.00	25,189,433.81
电子设备	1,873,130.07	380,559.55	4,000.00	2,249,689.62
办公设备、器具及家具	1,371,085.13	1,376,118.49		2,747,203.62

		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	12,800,377.12	-1,295,135.62	5,288,654.41	421,863.19	16,372,032.72
其中:房屋及建筑物		59,184.60	82,858.53		142,043.13
机器设备		79.17	475.02		554.19
运输工具	11,129,389.88	-800,958.13	4,663,977.32	421,419.81	14,570,989.26
电子设备	1,156,652.36	-454,760.38	274,412.37	443.38	975,860.97
办公设备、器具及家具	514,334.88	-98,680.88	266,931.17		682,585.17
三、固定资产账面净值合计	17,132,474.72	/	/	/	18,847,162.03
其中:房屋及建筑物		/	/	/	4,841,924.57
机器设备		/	/	/	48,345.81
运输工具	15,559,246.76	/	/	/	10,618,444.55
电子设备	716,477.71	/	/	/	1,273,828.65
办公设备、器具及家具	856,750.25	/	/	/	2,064,618.45
四、减值准备合计		/	/	/	
其中:房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
电子设备		/	/	/	
办公设备、器具及家具		/	/	/	
五、固定资产账面价值合计	17,132,474.72	/	/	/	18,847,162.03
其中:房屋及建筑物		/	/	/	4,841,924.57
机器设备		/	/	/	48,345.81
运输工具	15,559,246.76	/	/	/	10,618,444.55
电子设备	716,477.71	/	/	/	1,273,828.65
办公设备、器具及家具	856,750.25	/	/	/	2,064,618.45

本期折旧额: 5,288,654.41 元。

截至 2013 年 12 月 31 日, 公司固定资产不存在抵押、质押等担保事项。

本期无已经达到预定可使用状态未结转固定资产的工程项目。

#### (十四) 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	91,145,301.01		91,145,301.01			

截止 2013 年 12 月 31 日，公司在建工程不存在减值情形，无需计提减值准备。

(十五) 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	232,130.00	344,416,345.97	81,000.00	344,567,475.97
办公软件	232,130.00	405,770.00	81,000.00	556,900.00
土地使用权		94,500.00		94,500.00
采矿权		343,916,075.97		343,916,075.97
二、累计摊销合计	70,224.52	80,939.52	27,000.00	124,164.04
办公软件	70,224.52	45,502.02	27,000.00	88,726.54
土地使用权		35,437.50		35,437.50
采矿权				
三、无形资产账面净值合计	161,905.48	344,335,406.45	54,000.00	344,443,311.93
办公软件	161,905.48	360,267.98	54,000.00	468,173.46
土地使用权		59,062.50		59,062.50
采矿权		343,916,075.97		343,916,075.97
四、减值准备合计				
办公软件				
土地使用权				
采矿权				
五、无形资产账面价值合计	161,905.48	344,335,406.45	54,000.00	344,443,311.93
办公软件	161,905.48	360,267.98	54,000.00	468,173.46
土地使用权		59,062.50		59,062.50
采矿权		343,916,075.97		343,916,075.97

本期摊销额：47,864.52 元。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司无形资产不存在抵押、质押等所有权受限事项。

(十六) 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
装修支出	3,109,079.22	37,125,038.50	1,731,907.81	9,652,518.17	28,849,691.74	转为一年内到期的非流动资产
财务顾问费	2,164,500.01		2,164,500.01			
土地租赁费		1,691,342.00			1,691,342.00	
合计	5,273,579.23	38,816,380.50	3,896,407.82	9,652,518.17	30,541,033.74	

## (十七) 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	1,012,920.25	2,411,551.33
可抵扣亏损	1,786,029.17	1,934,256.23
权益法下长期股权投资损失		136,822.34
未支付的职工薪酬	23,445.80	3,969.55
预提费用	1,200,000.00	
房屋预售款	7,284,328.22	2,701,760.66
坏账准备	1,228,141.66	
小计	12,534,865.1	7,188,360.11
递延所得税负债:		
以公允价值计量投资性房地产	142,908,268.03	108,720,326.72
房地产销售预征毛利与实际毛利的差额		10,947,056.19
收入中银行按揭未放款计税毛利		279,562.50
因长期股权投资收益形成	104,373.52	
小计	143,012,641.55	119,946,945.41

## (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
应纳税差异项目:	
以公允价值计量的投资性房地产引起的应纳税差异	257,722,390.48
投资性房地产累计折旧引起的应纳税差异	313,910,681.64
长期股权投资投资收益	417,494.09
小计	572,050,566.21
可抵扣差异项目:	
1、计提资产减值准备引起的应纳税差异	8,964,247.65
2、未弥补亏损	7,144,116.66
3、预提费用	4,800,000.00
4、未支付的职工薪酬	93,783.20
5、房屋预售款计税毛利	29,137,312.88
小计	50,139,460.39

## (十八) 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	9,646,205.32	8,297,300.80	8,356,624.27		9,586,881.85
二、存货跌价准备					

三、可供出售金融资产减值准备				
四、持有至到期投资减值准备				
五、长期股权投资减值准备				
六、投资性房地产减值准备				
七、固定资产减值准备				
八、工程物资减值准备				
九、在建工程减值准备				
十、生产性生物资产减值准备				
其中：成熟生产性生物资产减值准备				
十一、油气资产减值准备				
十二、无形资产减值准备				
十三、商誉减值准备				
十四、其他				
合计	9,646,205.32	8,297,300.80	8,356,624.27	9,586,881.85

## (十九) 短期借款：

## 1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	35,000,000.00	45,000,000.00
抵押和保证借款	238,500,000.00	160,000,000.00
合计	303,500,000.00	235,000,000.00

## (二十) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	117,940,000.00	
银行承兑汇票	384,400,000.00	240,000,000.00
合计	502,340,000.00	240,000,000.00

## (二十一) 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
采购款	3,008,393.77	327,089.26
工程款	298,663,499.02	356,975,466.34
装修款	1,742,226.00	1,421,270.43
合计	303,414,118.79	358,723,826.03



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

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

(二十二) 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
售房款	194,248,752.60	72,046,951.00
租金款	1,446,440.62	2,729,717.01
贸易款	419,280.00	73,784,710.59
物业费		262,084.20
合计	196,114,473.22	148,823,462.80

2、 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

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

3、 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

预收账款账龄超过 1 年的大额预收款项系尚未竣工开发房产售楼款。

(二十三) 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	890,758.52	26,762,246.58	26,177,891.44	1,475,113.66
二、职工福利费		2,412,296.61	2,412,296.61	
三、社会保险费	58,416.93	3,204,454.45	3,271,112.82	-8,241.44
其中: 1. 医疗保险费	22,443.94	803,605.03	820,172.19	5,876.78
2. 基本养老保险费	29,741.56	2,109,057.04	2,154,140.96	-15,342.36
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	4,111.42	165,433.78	168,019.95	1,525.25
5. 工伤保险费	1,454.52	68,234.60	69,322.19	366.93
6. 生育保险费	665.49	58,124.00	59,457.53	-668.04
四、住房公积金	-24,675.00	336,894.00	338,514.00	-26,295.00
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	352,861.06	783,931.08	761,914.67	374,877.47
八、非货币性福利				
九、因解除劳动关系给予的补偿		10,000.00	10,000.00	
合计	1,277,361.51	33,509,822.72	32,971,729.54	1,815,454.69

(二十四) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-167,026.86	846,762.50
营业税	24,381,616.01	3,271,121.46

企业所得税	125,354,454.23	117,673,173.80
个人所得税	3,337,302.12	144,785.60
城市维护建设税	1,680,129.66	218,853.17
印花税	1,303,629.87	1,470,608.65
房产税	2,046,042.32	2,569,033.62
教育费附加	1,185,321.26	166,810.02
地方教育费附加	41,982.93	24,423.25
防洪费	28,171.02	-24,167.53
城镇土地使用税	452,564.81	430,142.40
土地增值税	1,864,989.52	-646,270.13
契税	0.00	10,836,000.00
资源税	36,894.00	
矿产资源补偿费	3,295.21	
合计	161,549,366.10	136,981,276.81

## (二十五) 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	6,871,952.76	33,867,902.20
短期借款应付利息	704,091.67	241,666.67
合计	7,576,044.43	34,109,568.87

## (二十六) 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
保证金	171,830,317.00	114,248,296.20
购房定金	280,047,492.36	38,504,999.96
股权转让定金	16,000,000.00	
往来款	428,465,340.64	39,885,727.89
押金	2,571,527.13	2,415,217.62
预提成本、费用	19,318,831.49	6,066,271.57
重组款	5,345,542.42	5,345,542.42
其他	1,544,820.84	1,054,945.92
合计	925,123,871.88	207,521,001.58

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

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
广西正和实业集团有限公司	178,552.00	883,489.80
北京华夏正合投资有限公司	2,114,025.27	2,114,025.27
北京正和东都置业有限公司	644,158.25	
北京东樽房地产有限公司	116,198.04	
柳州华桂房地产开发有限公司	20,570,000.00	
合计	23,622,933.56	2,997,515.07

## 3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系往来款、承租户履约保证金及押金。

## (二十七) 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	909,654,887.56	1,163,938,863.80
合计	909,654,887.56	1,163,938,863.80

## 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	20,000,000.00	78,000,000.00
抵押、保证借款	863,800,000.00	811,200,000.00
抵押、质押、保证借款	25,854,887.56	274,738,863.80
合计	909,654,887.56	1,163,938,863.80

## (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
海口农村商业银行股份有限公司	2012年10月20日	2014年10月20日	人民币	8.15	460,800,000.00	19,200,000.00
柳州银行股份有限公司	2011年12月31日	2013年12月31日	人民币	13.15	400,000,000.00	800,000,000.00
中国建设银行股份有限公司海南省分行	2009年3月26日	2014年3月20日	人民币	7.04	20,000,000.00	40,000,000.00
中国建设银行股份有限公司海南省分行	2012年6月18日	2014年12月20日	人民币	6.72	20,000,000.00	
大新银行(中国)有限公司	2011年1月13日	2014年10月13日	人民币	7.21	5,854,887.56	
柳州银行股份有限公司谷埠支行	2010年11月29日	2013年11月28日	人民币	8.19		28,000,000.00
海口农村商业银行股份有限公司	2010年4月26日	2013年4月26日	人民币	5.94		248,000,000.00
合计	/	/	/	/	906,654,887.56	1,135,200,000.00

## (3) 1 年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	预期还款期
柳州银行股份	400,000,000.00	2013年12月	13.15	房地产开发	2014年1月12

有限公司		31 日			日
合计	400,000,000.00	/	/	/	/

资产负债表日后已偿还的逾期借款金额 400,000,000.00 元。

(4) 截止 2014 年 3 月 27 日，一年内到期的长期借款已偿还金额 809,004,762.25 元。

(二十八) 其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
BT 项目未产生纳税义务流转税	11,759,801.58	9,498,361.44
房地产销售未产生纳税义务流转税	312,208.34	1,766,072.00
合计	12,072,009.92	11,264,433.44

(二十九) 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		12,000,000.00
质押、保证借款	337,500,000.00	
抵押、保证借款	677,000,000.00	468,800,000.00
抵押、质押、保证借款	75,122,311.21	261,719,345.72
合计	1,089,622,311.21	742,519,345.72

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
广西兴安民兴村镇银行营业部	2013 年 12 月 20 日	2015 年 12 月 20 日	人民币	9.00	380,000,000.00	
海口农村商业银行股份有限公司	2013 年 5 月 28 日	2016 年 5 月 28 日	人民币	9.00	297,000,000.00	
桂林银行股份有限公司柳州分行	2013 年 12 月 26 日	2015 年 12 月 26 日	人民币	8.11	250,000,000.00	
澄迈县农村信用合作联社大丰信用社	2013 年 7 月 7 日	2016 年 7 月 4 日	人民币	5.54	67,500,000.00	
中国建设银行股份有限公司海南省分行	2012 年 6 月 29 日	2017 年 6 月 17 日	人民币	6.72	45,000,000.00	65,000,000.00
海口农村商业银行股份有限公司	2012 年 10 月 20 日	2014 年 10 月 20 日	人民币	8.15		460,800,000.00
东亚银行（中国）有限公司深圳分行	2010 年 2 月 10 日	2020 年 2 月 7 日	人民币	7.86		118,742,146.95
东亚银行（中国）有限公司深圳分行	2010 年 9 月 2 日	2020 年 2 月 7 日	人民币	7.86		42,000,000.00
大新银行（中国）有限公司	2011 年 1 月 13 日	2019 年 1 月 13 日	人民币	7.76		35,977,198.77
合计	/	/	/	/	1,039,500,000.00	722,519,345.72

## (三十) 其他非流动负债:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
可再生能源建筑应用城市示范项目政府补助	15,750,000.00	15,750,000.00
合计	15,750,000.00	15,750,000.00

说明: 根据柳财建[2012]57号《关于调整2011年柳州市可再生能源建筑应用城市示范项目补助资金(第一批)的通知》, 公司获得2011年柳州市可再生能源建筑应用城市示范项目补助资金15,750,000.00元。

## (三十一) 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	1,220,117,545.00						1,220,117,545.00

## (三十二) 专项储备:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费用		28,630.58		28,630.58
合计		28,630.58		28,630.58

## (三十三) 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)	386,297,644.03			386,297,644.03
其他资本公积	59,050,486.29	2,723,613.28		61,774,099.57
合计	445,348,130.32	2,723,613.28		448,071,743.60

其他资本公积系大股东让渡资产收益。

## (三十四) 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	33,127,370.91	3,893,299.10		37,020,670.01
合计	33,127,370.91	3,893,299.10		37,020,670.01

## (三十五) 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	632,637,591.27	/
调整后 年初未分配利润	632,637,591.27	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	45,458,441.01	/
减: 提取法定盈余公积	3,893,299.10	10.00

应付普通股股利	113,470,931.69	
期末未分配利润	560,731,801.49	/

## (三十六) 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	1,417,607,981.61	1,691,572,612.84
其他业务收入	225,750,931.00	
营业成本	1,418,226,705.80	1,387,009,700.89

## 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
房地产	526,710,320.57	410,684,041.83	1,047,498,641.72	825,260,013.48
租赁、服务	79,909,142.92	19,637,005.34	88,815,731.73	11,898,896.64
贸易	810,034,165.32	803,563,768.72	555,258,239.39	549,850,790.77
矿业	954,352.80	729,980.02		
合计	1,417,607,981.61	1,234,614,795.91	1,691,572,612.84	1,387,009,700.89

## 3、 主营业务(分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	1,417,607,981.61	1,234,614,795.91	1,691,572,612.84	1,387,009,700.89

## 4、 主营业务(分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	350,132,165.91	218,501,492.30	298,193,900.86	149,163,434.21
华东地区	809,981,665.33	803,513,768.72	554,812,710.26	546,357,983.62
华北地区	10,388,002.27	4,180,596.94	30,760,291.30	22,823,419.25
西南地区	247,106,148.10	208,418,937.95	807,805,710.42	668,664,863.81
合计	1,417,607,981.61	1,234,614,795.91	1,691,572,612.84	1,387,009,700.89

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	247,106,148.10	15.04
第二名	225,750,931.00	13.74
第三名	190,892,644.17	11.62
第四名	168,970,029.74	10.28
第五名	131,186,260.71	7.98
合计	963,906,013.72	58.66

## (三十七) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	33,924,390.27	22,020,607.66	应纳税营业收入
城市维护建设税	2,346,028.85	1,619,327.53	应交增值税、营业税额
教育费附加	1,056,119.65	693,115.22	3%
房产税	7,014,343.15	8,591,814.92	租赁收入的 12%
土地增值税	11,273,517.06	4,392,700.00	普通住宅、非普通住宅 分别按照收入的 1%、 3%预缴,待项目清算时 按核定增值额清算汇缴
地方教育费附加	704,079.77	454,758.23	2%
江海堤防工程维护费 (防洪费)	596,661.97	365,059.95	0.1%
合计	56,915,140.72	38,137,383.51	/

## (三十八) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	3,633,249.80	3,091,743.00
中介服务费	2,245,985.82	3,049,745.00
职工薪酬	147,933.98	176,687.51
办公费	393,416.36	551,871.85
交通差旅费	83,674.00	38,121.86
业务招待费	21,823.00	120,701.60
维修维护费	9,944.00	300,307.00
其他	341,868.17	98,530.21
合计	6,877,895.13	7,427,708.03

## (三十九) 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	23,154,271.89	18,876,284.45
差旅费	10,998,527.38	6,817,231.84
办公及会议费	11,232,749.53	7,663,278.99
中介服务费	15,048,553.30	7,665,903.29
业务招待费	10,543,293.80	8,925,092.96
折旧摊提费	4,843,373.64	3,791,271.13
交通费	2,319,043.21	2,123,899.48
税金	2,521,797.79	3,618,921.35
其他	2,173,678.30	1,451,704.70
合计	82,835,288.84	60,933,588.19

## (四十) 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	64,141,099.95	43,347,602.23
利息收入	-6,231,194.33	-6,423,839.37
汇兑收益		
汇兑损失	121.33	26.15
银行手续费	245,413.91	480,611.04
其他	9,959,331.97	6,814,000.00
合计	68,114,772.83	44,218,400.05

## (四十一) 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
交易性金融资产	-1,889.77	696.23
按公允价值计量的投资性房地产	-49,138,007.56	7,628,770.94
合计	-49,139,897.33	7,629,467.17

## (四十二) 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
成本法核算的长期股权投资收益	2,560,000.00	2,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	39,869.28	-48,004.19
处置长期股权投资产生的投资收益	29,948,504.96	300,000,000.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	5,113.08	-596.42
BT 收益	46,149,163.23	46,149,163.23
合计	78,702,650.55	348,500,562.62

## 2、 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广西柳州市区农村信用合作联社	2,560,000.00	2,400,000.00	
合计	2,560,000.00	2,400,000.00	/

## 3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
敖汉旗克力代矿业有限公司		-423,428.43	已处置
广西嘉唯房地产营销策划有限公司	39,869.28	375,424.24	
合计	39,869.28	-48,004.19	/

投资收益汇回不存在重大限制。



## (四十三) 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	2,782,307.40	4,681,783.80
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	2,782,307.40	4,681,783.80

## (四十四) 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	11,419.81		11,419.81
其中: 固定资产处置利得	11,419.81		11,419.81
政府补助	30,000.00	8,000.00	30,000.00
罚款、补偿收入	120,010,236.40	334.60	120,010,236.40
其他	25,766.50	25,266.07	25,766.50
合计	120,077,422.71	33,600.67	120,077,422.71

## 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
谷埠街美食节扶持资金	30,000.00		与收益相关
建筑节能奖励金		8,000.00	与收益相关
合计	30,000.00	8,000.00	/

## (四十五) 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	714.97	36,482.47	714.97
其中: 固定资产处置损失	714.97	36,482.47	714.97
对外捐赠	93,903.24	30,000.00	93,903.24

滞纳金支出及罚款支出	20,525.73	13,056.27	20,525.73
违约金	760,329.67		760,329.67
其他	4,174,308.81	10,025.71	1,485.03
合计	5,049,782.42	89,564.45	876,958.64

其他主要系本期收购鑫浩矿业评估基准日至购买日之间（2012年9月30日至2013年6月30日）的亏损4,172,823.78元。

(四十六) 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	72,947,335.53	100,266,957.08
递延所得税调整	15,349,295.26	6,952,746.56
合计	88,296,630.79	107,219,703.64

(四十七) 现金流量表项目注释:

1、 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
收取往来款项	585,375,344.23
代收水电费	16,445,888.77
保证金	67,417,723.00
代收租金	8,210,128.36
利息收入	4,117,912.49
政府补助	30,000.00
购房订金	69,772,321.00
其他	36,006.60
合计	751,405,324.45

2、 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
支付往来款	87,884,644.59
期间费用	51,556,733.07
支付代收租金	7,825,174.02
代付水电费等	16,445,872.47
保证金	42,760,900.00
其他	502,872.56
合计	206,976,196.71

3、 收到的其他与投资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
退购房款	540,000,000.00
合计	540,000,000.00

## 4、收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
票据保证金	230,000,000.00
诚信保证金	23,865,435.76
合计	253,865,435.76

## 5、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
财务顾问费及借款诚信保证金	20,634,330.12
保证金及质押存单	628,929,653.21
合计	649,563,983.33

## (四十八) 现金流量表补充资料：

## 1、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	63,900,564.61	398,018,410.74
加：资产减值准备	2,782,307.40	4,681,783.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,248,049.80	4,698,150.21
无形资产摊销	47,864.52	23,039.55
长期待摊费用摊销	3,550,509.24	1,520,488.68
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）	-42,149,725.95	33,134.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		3,348.27
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	49,139,897.33	-7,629,467.17
财务费用（收益以“-”号填列）	69,049,311.98	67,004,179.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-78,702,650.55	-348,500,562.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,716,400.88	24,368,211.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	23,065,696.14	-17,415,465.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	-691,924,365.68	-811,834,966.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-108,396,434.77	-1,420,171,442.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,192,886,931.64	1,610,169,316.91
其他	2,510,112.36	15,750,000.00
经营活动产生的现金流量净额	483,291,667.19	-479,281,839.69
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	611,736,078.45	147,613,494.27
减：现金的期初余额	147,613,494.27	985,917,660.58

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	464,122,584.18	-838,304,166.31

## 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	407,666,420.05	
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	270,277.46	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-270,277.46	30,000,000.00
4. 取得子公司的净资产	403,493,596.27	
流动资产	3,455,661.55	
非流动资产	420,769,307.60	
流动负债	20,731,372.88	
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	73,972,474.12	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	628,246.94	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-628,246.94	
4. 处置子公司的净资产	71,393,230.87	
流动资产	310,697,520.04	
非流动资产	3,748,594.10	
流动负债	243,052,883.27	
非流动负债		

## 3、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	611,736,078.45	147,613,494.27
其中：库存现金	595,076.37	3,149,568.04
可随时用于支付的银行存款	611,141,002.08	144,463,926.23
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	611,736,078.45	147,613,494.27

## 4、 现金流量表补充资料的说明

"其他"本期发生额系营业外支出 4,172,823.78 元、提取安全储备金 28,630.58 元和支付长期租赁费-1,691,342.00 元。

## 八、 关联方及关联交易

## (一) 本企业的母公司情况

单位:元 币种:美元

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
广西正和实业集团有限公司	有限责任公司	广西柳州	李民	以普通住宅为主的房地产开发建设经营;自有房产租赁	43,800,000	29.6119	29.6119	HUI Ling (许玲)	74206969-9
正和国际(香港)集团有限公司	有限责任公司	香港			1,000,000 (注)			HUI Ling (许玲)	
香港中科石油天然气有限公司	有限责任公司	香港			500,000 (注)			HUI Ling (许玲)	
中国中科国际石油高科技有限公司	有限责任公司	英属维京群岛			1			HUI Ling (许玲)	

注: 正和国际(香港)集团有限公司的注册资本为 100 万元港元; 香港中科石油天然气有限公司注册资本为 50 万元港元。

2013 年 12 月 2 日, 正和国际(香港)集团有限公司原股东陈隆基、王华玉分别将所持有的正和国际(香港)集团有限公司 999,999 股普通股(占总股本的 99.9999%)、1 股(占总股本的 0.0001%) 转让并过户至香港中科石油天然气有限公司名下, 本公司的实际控制人由陈隆基变更为香港中科石油天然气有限公司实际控制人 HUI Ling (许玲)。

## (二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
广西正和商业管理有限公司	有限责任公司	广西柳州	陈学云	商业地产项目的营销策划、设计, 商业地产项目经营管理, 房地产经纪, 房屋租赁, 商品展览服务; 国内贸易; 日用百货、纺织品销售; 设计、制作、代理、发布国内各类广告, 接受市场开办者的委托进行市场管理。	1,000	100.00	100.00	66971535-8
柳州正和物业服务有限责任公司	有限责任公司	广西柳州	陈学云	物业服务	500	100.00	100.00	77597453-X
福建正和联合发展有限公司	有限责任公司	福建福州	叶耀华	对房地产、工业、农业、旅游业的投资; 化工产品(不含危险化学品)、建筑	10,000	100.00	100.00	67402713-8

				材料、机械设备、电子产品、电器、自动化仪表设备、机电产品、计算机软硬件、工艺品、茶具、木制品、鲜冻畜禽产品、水产品、新鲜果蔬、日用百货、办公用品、汽车配件、金属材料、饲料、煤炭、燃料油（不含成品油）、化肥的批发及代购代销；原粮的销售；财务管理及其信息咨询；自有房屋租赁、房产居间服务；批发兼零售预包装食品兼散装食品（有效期至 2015 年 8 月 8 日）。				
天津天誉轩置业有限公司	有限责任公司	天津	宋秉东	物业管理；以自有资金、资产为其他房地产企业贷款提供担保；房地产咨询服务；投资咨询服务；基础设施投资建设和运营维护及提供相关服务；国际贸易；化工产品（化学危险品除外）、建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品的批发兼零售；房屋租赁。（国家有专项专营规定的按规定执行）	6,223.896	100.00	100.00	66611267-4
柳州华桂纺织品贸易有限公司	有限责任公司	广西柳州	何博	纺织品日用百货、建筑材料、五金交电、文化体育用品、办公用品、机电产品销售。	1,000	100.00	100.00	68775256-6
柳州市精艺建材贸易有限公司	有限责任公司	广西柳州	黄景源	日用百货、建筑材料、五金交电、文化体育用品、办公用品、机电产品、家具销售。	1,000	100.00	100.00	55228333-6
柳州正和桦桂置业集团有限公司	有限责任公司	广西柳州	梅伟	房地产开发经营；建筑材料的销售；投资管理咨询服务；日用百货、电子产品、家用电器、家副产品销售；自有房屋租赁；以自有资金对外投资。	20,000	70.00	70.00	69985079-6
云南正和实业有限公司	有限责任公司	云南昆明	游祖雄	项目投资以及对所投资项目进行管理；广告的设计、代理、发布；组织文化艺术交流活动（不含演出）；农业技术的研究开发；建筑材料的销售；土地整理。	3,000	100.00	100.00	56007810-5
北京正和恒泰置业有限责任公司	有限责任公司	北京	赵军	房地产开发；物业管理；商品房销售；投资咨询；专业承包；销售建筑材料、机械设备。	1,500	60.00	60.00	80241450-4
海南正和弘毅创业	有限责任公司	海南省洋	宋秉东	股权投资；资产管理；企业管理咨询或通过中国法	10,000	100.00	100.00	57306324-4

投资有限公司		浦开区		律和法规允许的其他方式投资。				
北京正和弘毅资产管理有限公司	有限责任公司	北京	宋秉东	项目投资；企业管理；投资咨询；销售化工产品(不含一类易制毒化学品及危险化学品)；建筑材料、机械设备、电子产品、钢材、木制品。	10,000	100.00	100.00	57517726-1
广西昌桦投资有限公司	有限责任公司	广西柳州	梁剑东	日用百货、家用电器、建筑材料、五金交电、办公用品、机电产品、通讯器材销售、房屋租赁、商务信息咨询服务、以自有资金对外投资。	1,000	70.00	70.00	57940541-X
广西正恒贸易有限公司	有限责任公司	广西柳州	陶文秀	日用百货、家用电器、建筑材料、五金交电、计算机软硬件、软件及辅助设备、办公用品、机电产品、化妆品、通讯器材销售；房屋租赁、商务信息咨询服务。	1,000	70.00	70.00	57940544-4
广西益正贸易有限公司	有限责任公司	广西柳州	宋文作	日用百货、家用电器、建筑材料、五金交电、计算机软硬件、软件及辅助设备、机电产品、通讯器材销售、房屋租赁、以自有资金对外投资。	1,000	70.00	70.00	57944175-2
敖汉旗鑫浩矿业有限责任公司	有限责任公司	内蒙古赤峰	王彦	选金；采金。	7,000	100.00	100.00	77948175-9
香港德瑞能源发展有限公司	有限责任公司	香港			1 (注)	100.00	100.00	
香港中科能源投资有限公司	有限责任公司	香港			1 (注)	100.00	100.00	
荷兰中科能源集团有限公司	有限责任公司	荷兰			0.0001 (注)	100.00	100.00	

注：香港德瑞能源发展有限公司的注册资本为 10,000 港元；  
香港中科能源投资有限公司的注册资本为 10,000 港元；  
荷兰中科能源集团有限公司的注册资本为 1 美元。

天津天誉轩置业有限公司、北京正和弘毅资产管理有限公司、海南正和弘毅创业投资有限公司分别于 2014 年 1 月 20 日、2014 年 2 月 17 日、2014 年 3 月 19 日变更为本表列示的信息。

### (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								
广西嘉唯房地产营销策划有限公司	有限责任公司	广西柳州	张谨	房地产营销策划及推广, 房地产销售代理, 房地产中介服务, 房地产投资咨询服务, 商业管理咨询服务; 代理、制作、发布国内各类广告。	100.00	40.00	40.00	57181215-X

## (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
陈隆基	其他	
林端	其他	
游祖雄	其他	
叶耀华	其他	
梅伟	其他	
北京正和鸿远置业有限责任公司	其他	67506945-2
北京华夏正合投资有限公司	其他	67821008-7
柳州华桂房地产开发有限公司	其他	78213034-3
陈祥兴	其他	
北京正和东都置业有限公司	其他	68690616-4
北京东樽房地产有限公司	其他	75416825-6

## (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 (%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	房产交易合同的签订及解除	市场价	120,000,000.00	100.00	600,000,000.00	100.00
广西嘉唯房地产营销策划有限公司	委托营销策划	市场价	2,056,157.85	100.00	3,049,745.00	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 (%)
北京正和鸿远置业有限责任公司	销售茶叶	市场价	49,572.65	8.29	55,726.50	8.67
广西正和实业集团有限公司	销售茶叶	市场价	195,265.12	32.65	123,675.21	19.24



敖汉旗鑫浩矿业 有限公司	销售茶叶	市场价			151,623.94	23.58
陈祥兴	销售固定资 产	市场价			198,735.88	55.00
敖汉旗鑫浩矿业 有限公司	销售固定资 产	市场价			160,000.00	45.00

## 2、 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包 方名称	受托方/承包 方名称	受托/承包资 产类型	受托/承包起 始日	受托/承包终 止日	托管收益/承 包收益定价 依据	年度确认的 托管收益/承 包收益
广西正和实 业集团有限 公司	海南正和实 业集团股份 有限公司	其他资产托 管	2007年9月 19日	2016年6月 30日	公允价值	1,699,847.90

## 3、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
陈隆基	海南正和实业集 团股份有限公司	16,600.00	2010年2月10日~ 2013年7月23日	是
陈隆基	海南正和实业集 团股份有限公司	4,200.00	2010年9月2日~ 2013年7月23日	是
林端、广西正 和实业集团有 限公司	海南正和实业集 团股份有限公司	25,000.00	2010年4月26日~ 2013年4月26日	是
广西正和实业 集团有限公司	海南正和实业集 团股份有限公司	600.00	2012年6月18日~ 2013年6月20日	是
广西正和实业 集团有限公司	海南正和实业集 团股份有限公司	400.00	2012年6月18日~ 2013年12月20日	是
广西正和实业 集团有限公司	海南正和实业集 团股份有限公司	6,500.00	2012年6月18日~ 2017年6月17日	否
叶耀华	海南正和实业集 团股份有限公司	46,080.00	2012年10月20日~ 2014年1月14日	否
叶耀华	海南正和实业集 团股份有限公司	960.00	2012年10月20日~ 2013年4月20日	是
叶耀华	海南正和实业集 团股份有限公司	960.00	2012年10月20日~ 2013年10月21日	是
北京正和鸿远 置业有限责任 公司	海南正和实业集 团股份有限公司	46,080.00	2012年11月29日~ 2014年1月14日	否
北京正和鸿远 置业有限责任 公司	海南正和实业集 团股份有限公司	960.00	2012年11月29日~ 2013年4月20日	是
北京正和鸿远	海南正和实业集	960.00	2012年11月29日~	是

置业有限责任公司	团股份有限公司		2013 年 10 月 21 日	
陈隆基、林端、叶耀华	海南正和实业集团股份有限公司	29,850.00	2013 年 5 月 28 日~ 2016 年 5 月 28 日	否
陈隆基、林端、叶耀华	海南正和实业集团股份有限公司	150.00	2013 年 5 月 28 日~ 2014 年 2 月 20 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	5,000.00	2012 年 11 月 2 日~ 2013 年 11 月 2 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	5,000.00	2012 年 11 月 5 日~ 2013 年 11 月 5 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2013 年 5 月 15 日~ 2013 年 11 月 15 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	2,000.00	2013 年 5 月 30 日~ 2013 年 11 月 30 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2013 年 3 月 8 日~ 2013 年 9 月 8 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2012 年 11 月 14 日~ 2013 年 5 月 14 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	2,000.00	2012 年 11 月 19 日~ 2013 年 5 月 19 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2012 年 9 月 6 日~ 2013 年 3 月 6 日	是
林端	福建正和联合发展有限公司	1,250.00	2013 年 10 月 14 日~ 2014 年 4 月 14 日	否
林端	福建正和联合发展有限公司	1,250.00	2013 年 10 月 14 日~ 2014 年 4 月 14 日	否
林端	福建正和联合发展有限公司	5,000.00	2013 年 11 月 26 日~ 2014 年 11 月 26 日	否
林端	福建正和联合发展有限公司	5,000.00	2013 年 11 月 27 日~ 2014 年 11 月 27 日	否
林端	福建正和联合发展有限公司	2,000.00	2013 年 12 月 4 日~ 2014 年 6 月 4 日	否
林端	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2013 年 11 月 28 日~ 2014 年 5 月 28 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	5,000.00	2013 年 11 月 26 日~ 2014 年 11 月 26 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	5,000.00	2013 年 11 月 27 日~ 2014 年 11 月 27 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	3,000.00	2013 年 8 月 1 日~ 2014 年 8 月 1 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,250.00	2013 年 10 月 14 日~ 2014 年 4 月 14 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,250.00	2013 年 10 月 14 日~ 2014 年 4 月 14 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2013 年 11 月 28 日~ 2014 年 5 月 28 日	否

陈隆基	福建正和联合发展有限公司	2,000.00	2013 年 12 月 4 日~ 2014 年 6 月 4 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	4,277.00	2013 年 8 月 1 日~ 2014 年 2 月 1 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	6,492.00	2013 年 8 月 6 日~ 2014 年 2 月 6 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,025.00	2013 年 8 月 9 日~ 2014 年 2 月 9 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	2,196.00	2013 年 9 月 2 日~ 2014 年 3 月 2 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	3,000.00	2013 年 11 月 5 日~ 2014 年 11 月 5 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	100.00	2013 年 11 月 4 日~ 2014 年 5 月 4 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,500.00	2013 年 11 月 6 日~ 2014 年 5 月 6 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,400.00	2013 年 11 月 6 日~ 2014 年 5 月 6 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	2,000.00	2013 年 8 月 7 日~ 2014 年 2 月 7 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,000.00	2013 年 8 月 12 日~ 2014 年 2 月 12 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,000.00	2013 年 8 月 14 日~ 2014 年 2 月 14 日	否
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	2,500.00	2012 年 10 月 12 日~ 2013 年 4 月 12 日	是
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,500.00	2012 年 10 月 16 日~ 2013 年 4 月 16 日	是
陈隆基	福建正和联合发展有限公司	1,000.00	2012 年 10 月 17 日~ 2013 年 4 月 17 日	是
梅伟、游祖雄、 广西正和实业集团	广西益正贸易有限公司	3,500.00	2012 年 3 月 30 日~ 2013 年 3 月 29 日	是
梅伟、广西正和实业集团	广西益正贸易有限公司	3,500.00	2013 年 4 月 10 日~ 2014 年 4 月 9 日	否
广西正和实业集团有限公司、梅伟	柳州华桂纺织品贸易有限公司	2,000.00	2012 年 12 月 17 日~ 2013 年 12 月 2 日	是
梅伟	柳州精艺建材贸易有限公司	3,000.00	2012 年 9 月 17 日~ 2013 年 9 月 16 日	是
梅伟	柳州精艺建材贸易有限公司	3,000.00	2013 年 9 月 17 日~ 2014 年 9 月 17 日	否
广西正和实业集团有限公司	柳州正和桦桂置业集团有限公司	38,000.00	2013 年 12 月 20 日~ 2015 年 12 月 20 日	否
广西正和实业集团有限公司	柳州正和桦桂置业集团有限公司	30,000.00	2011 年 12 月 31 日~ 2013 年 12 月 26 日	是

			2011 年 12 月 31 日~ 2014 年 1 月 9 日	否
			2011 年 12 月 31 日~ 2014 年 1 月 13 日	否

注：关联方交易情况说明

#### 1) 采购商品情况说明

2012 年 11 月 8 日，子公司北京正和弘毅资产管理有限公司(以下简称正和弘毅)与北京正和鸿远置业有限责任公司（以下简称正和鸿远）签订《商业房产认购协议》，正和弘毅购买正和鸿远开发的位于北京东城区东四南大街 164 号"国赫宫大厦"项目之商业房产，建筑面积约为 11,610.41 平方米，交易价格为人民币 6 亿元。公司依据协议于 2012 年履行了全部付款义务。

2013 年 12 月 23 日，经与正和鸿远友好协商，公司、正和弘毅与正和鸿远签署《解除商业资产购买合同书》，约定解除原购买合同并由正和鸿远向正和弘毅返还商业资产购买价款人民币 6 亿元并加付补偿金 1.20 亿元。截止 2013 年 12 月 31 日，公司已收到正和鸿远返还购房款及补偿金 5.40 亿元。截止本报告披露日，正和鸿远已将余款 1.80 亿元全部支付完毕。

#### 2) 关联托管情况说明

依据《海南华侨投资股份有限公司重大资产购买协议》以及 2007 年 4 月 20 日广西正和就有关"谷埠街国际商城"项目中未注入上市公司的其余商业房产（以下简称『托管资产』）的委托经营管理、所有权保留等相关事宜向公司出具的《承诺函》，公司与广西正和于 2007 年 10 月 31 日签订了《资产托管协议》。根据该协议：广西正和将自有商业地产交公司经营管理。经营管理期限：2007 年 9 月 19 日至 2009 年 6 月 30 日；以及 2009 年 7 月 1 日后，如广西正和为公司的控股股东的期间。

据此，双方于 2009 年 12 月 29 日重新签订了《资产托管协议》，约定广西正和继续将其拥有合法权益的"谷埠街国际商城"的商业地产进行委托经营管理，经营管理期限：2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，以及 2012 年 12 月 31 日后如广西正和为公司的控股股东的期间。2013 年 8 月 23 日双方再次重新签订《资产托管协议》，约定广西正和将其拥有合法权益的"谷埠街国际商城"的商业地产委托公司经营管理，经营管理期限：2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，以及 2016 年 6 月 30 日后至广西正和仍为正和股份控股股东的期间。

①经营管理费：按照租金的 5%收取；2013 年 1 月 1 日之后按照租金的 8%收取；2016 年 6 月 30 日后，在广西正和仍为公司的控股股东期间，托管资产的经营管理费按届时的市场公允价格由双方协商确定。

②销售管理费：委托经营管理期内，广西正和出售或部分出售托管资产，均应按销售总价款的 3%，向公司支付销售管理费。

③优先购买权：在广西正和仍为公司的控股股东期间，在同等条件下，公司对于托管资产享有优先购买权。

#### 4、其他关联交易

(1) 2011 年 12 月 31 日，子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司（以下简称正和桦桂）与江西国际信托股份有限公司签订《江信国际银鹤 5 号正和桦桂财产收益管理信托合同》。同日，公司控股股东广西正和实业集团有限公司（以下简称广西正和）与正和桦桂签订了《协议书》，广西正和将其拥有合法权益的谷埠街国际商城建筑面积为 17,534.46 平方米的商业资产委托正和桦桂经营管理，期限为二年，期限内上述资产的相关收益归属正和桦桂，正和桦桂无须向广西正和支付对价。本期该项资产归属正和桦桂的净收益为 3,890,876.11 元，其中计入少数股东权益金额为 1,167,262.83 元。

#### (2) 共同投资

2013 年 8 月 16 日，公司与柳州华桂房地产开发有限公司按照同比增资原则，以现金增资方式对控股子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司进行增资，该子公司注册资本由人民币 1 亿元增

加到人民币 2 亿元，其中本公司增资 7000。

(3) 拟非公开发行股票事项

公司 2013 年 12 月 3 日第十届董事会第八次会议审议通过《关于公司非公开发行股票方案的议案》等议案，同意公司以每股 6 元价格非公开发行股票 5.2 亿股，其中向公司控股股东广西正和实业集团有限公司拟定向发行 15000 万股。

该事项已经于 2014 年 3 月 19 日经 2014 年第一次临时股东大会审议通过，尚需经中国证券监督管理委员会审批。

(4) 关键管理人员薪酬（单位：万元）

项目	本期发生数	上期发生数
董事	183.34	180.30
监事	56.90	77.42
高级管理人员	210.31	157.69
合计	450.55	415.41

(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
其他应收款	敖汉旗鑫浩矿业有限公司			7,458,134.28	
其他应收款	广西正和实业集团有限公司	3,295,825.88	164,791.29		
其他应收款	北京正和鸿远责任置业有限公司	180,000,000.00	2,069,988.54		
应收账款	北京正和鸿远责任置业有限公司			65,200.00	3,260.00
预付账款	北京正和鸿远责任置业有限公司			600,000,000.00	
预付账款	广西嘉唯房地产营销策划有限公司	573,384.78		334,547.04	
其他应付款	广西正和实业集团有限公司	178,552.00		883,489.80	
其他应付款	北京华夏正合投资有限公司	2,114,025.27		2,114,025.27	
其他应付款	北京正和东都置业有限公司	644,158.25			
其他应付款	柳州华桂房地产开发有限公司	20,570,000.00			
其他应付款	北京东樽房地产有限公司	116,198.04			

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

(一) 其他或有负债及其财务影响:

1、银行按揭贷款担保

子公司柳州正和桦桂置业集团有限公司按房地产经营惯例为商品房买受人按揭贷款提供阶段性担保。担保期限自保证合同生效之日起至买受人所购房产抵押登记手续办妥之日。截止 2013 年 12 月 31 日担保金额为人民币 13,266.52 万元。

2、资产抵押、质押

截止 2013 年 12 月 31 日, 公司为取得借款将公司及子公司 347,198,088.37 元定期存单及 182,440,000.00 元银行存款用于质押; 将公司及子公司 2,096,257,295.93 元资产用于抵押, 抵押明细如下:

类别	金额
存货抵押信息	713,487,482.52
开发产品	18,248,479.07
开发成本	695,239,003.45
投资性房地产抵押信息	1,382,769,813.41
谷埠街国际商城	1,264,835,606.60
北京方庄物业	117,934,206.81
合计	2,096,257,295.93

(三) 本期无对子公司以外的公司提供保证担保事项。

(四) 已开立但未到期承兑汇票和信用证

截止 2013 年 12 月 31 日, 已开立但未到期的银行承兑汇票、商业承兑汇票金额分别是 38,440 万元、11,794 万元, 合计 50,234 万元, 使用风险敞口 31,990 万元。应付票据最迟到期日 2014 年 6 月 4 日。截止 2014 年 3 月 27 日, 已兑付票据 22,234 万元, 其中银行承兑汇票 10,440 万元, 商业承兑汇票 11,794 万元。

十一、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

1、处置子公司

2013 年 12 月 30 日, 本公司与福清市旺福房地产开发有限公司 (以下简称旺福房地产) 签署了《资产出售协议》、《债务转移协议》, 公司以 457,269,058 元的价格拟向旺福房地产出售所持北京正和恒泰置业有限责任公司 60% 股权 (作价 7,200 万元)、柳州正和桦桂置业集团有限公司 70% 股权 (作价 26,001.07 万元) 以及福建正和联合发展有限公司 100% 股权 (作价 12,525.84 万元); 并约定旺福房地产以承接公司对福建正和联合发展有限公司部分负债的方式支付转让价款人民币 40,000 万元, 同时该《债务转移协议》在旺福房地产解除公司及公司子公司为北京正和恒泰置业有限责任公司、柳州正和桦桂置业集团有限公司、福建正和联合发展有限公司及该等公司子公司的贷款提供的全部担保之日起生效。

2013 年 12 月 17 日, 本公司已收到福清市旺福房地产开发有限公司股权转让保证金 1600 万元。截止 2014 年 3 月 27 日, 上述事项均在办理过程中。

2、变更经营范围

2013 年 12 月 24 日, 公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了《关于变更经营范围的议案通过》, 拟将经营范围增加: 石油的勘探、开采、运输、销售; 石油相关专业设备的研发、生产及销售; 石油勘探开采技术咨询及工程服务; 新能源产品技术研发、生产、销售; 货物进出口; 技术进出口; 代理进出口。

该事项尚在办理当中。

除上述事项, 无其它重大承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项:

### (一) 其他资产负债表日后事项说明

#### 1、拟发行股票购买资产

2013年12月3日公司第十届董事会第八次会议、2014年3月19日2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等议案，同意公司非公开发行股票5.2亿股，并以募集资金扣除发行费用后的资金净额用于收购马腾石油股份有限公司（Maten Petroleum Joint Stock Company）95%的股权；指定公司间接控股100%股权的境外子公司中科荷兰能源集团有限公司与资产出售方签署《马腾石油股份有限公司之股份购买协议》。同日，经公司第十届第八次董事会批准，2013年11月29日公司与马腾公司股东DINMUKHAMET APPAZOVICH IDRISOV先生、BAKHARIDIN NUGMANOVICH ABLAZIMOV先生及YERZHAN NURBEKOVICH DOSTYBAYEV先生（以下合称资产出售方）签署的《附生效条件的具有约束力的股份转让协议》，《股份转让协议》对于本次收购的基本交易条件进行了约定，并约定在签署《股份转让协议》之后，资产出售方与买方和/或买方指定的买方下属公司应当尽快并在任何情况下不晚于2013年12月31日签署为履行本协议所必需的或有关各方在本协议中未约定之事项的其他法律文件。同日公司与马腾公司股东（即卖方）及保证金支付方百利（香港）石油天然气有限公司签署《保证金支付及排他期协议》，协议约定保证金支付方百利（香港）石油天然气有限公司已向卖方支付了总额为2,000.00万美元的保证金。买卖双方于2013年11月29日签署附生效条件且具有约束力的股份转让协议（以下简称“股份转让协议”）；卖方同意，在股份转让协议约定的截止日期（2014年6月1日）当日及之前，买方享有购买目标股份的排他性权利。

该项购买交易在境外已分别于2013年12月26日、2014年2月18日先后收到哈萨克斯坦共和国石油天然气部和竞争保护署（反垄断署）的批复函，其中哈萨克斯坦共和国石油和天然气部批复转让价格不得低于叁亿捌仟万美元，转让许可有效期为6个月，延期许可申请不得多于6个月。

2014年2月21日，国家发展和改革委员会出具了《境外投资项目备案证明》（编号为发改办能源备字[2014]02号），对正和股份境外全资子公司中科荷兰能源收购马腾公司95%股份事项予以备案。

公司本次非公开发行股票募集资金收购马腾公司95%股权之相关事项在境内尚需完成商务部以及外汇管理部门的备案。与本次收购相关的非公开发行事项尚需取得中国证监会的核准。

#### 2、资产负债表日后利润分配情况

2014年3月27日经第十届董事会第十五次会议批准通过，拟按年末总股本1,220,117,545股为基数，向全体股东每10股派0.12元现金(含税)；即派发现金股利14,641,410.54元。

根据2014年3月19日2014年第一次临时股东大会决议，公司本次非公开发行股票前滚存的未分配利润由公司新老股东按发行后股份比例共享。

#### 3、发生新的对外担保、贷款或承诺的情况

截止2014年3月27日，公司全资子公司新增借款42,000万元，无新开立银行承兑汇票。

#### 4、借款偿还的情况

截止2014年3月27日，已归还贷款本金及到期银行承兑汇票合计108,606.48万元。其中：长期借款：86,372.48万元，到期银行承兑汇票10,440万元，到期商业承兑汇票11,794万元。

#### 5、对外投资

(1) 2014年2月12日，公司投资5000万元人民币设立了全资子公司上海油洧投资管理有限公司，并取得上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局核发的注册号310141000055407（中国（上海）自由贸易试验区）企业营业执照。

(2) 2014年3月3日公司召开的第十届董事会第十四次会议审议通过了《关于增加全资子公司香港德瑞发展有限公司注册资本的议案》和《关于全资子公司香港德瑞能源发展有限公司对其全资子公司香港中科能源投资有限公司增加注册资本的议案》，拟以自筹资金将香港德瑞能源发展有限公司的注册资本由1万元港币增加到5000万美元；待香港德瑞能源发展有限公司

增资完成后，再由香港德瑞能源发展有限公司对香港中科能源投资有限公司进行增资，将香港中科能源投资有限公司的注册资本由 1 万元港币增加到 5000 万美元。截止 2014 年 3 月 27 日，上述增资事项均在办理过程中。

### 十三、 其他重要事项：

#### (一) 非货币性资产交换

2012 年 1 月 20 日，2012 年第一次临时股东大会审议通过公司与北京天研时代投资管理有限公司（以下简称天研时代）于 2011 年 12 月 22 日签订的《资产置换合同》；2012 年 12 月 24 日，2012 年第五次临时股东大会审议通过公司与北京天研时代投资管理有限公司于 2012 年 12 月 6 日签订的《资产置换合同补充协议》。根据上述合同及协议，公司将持有的北京东樽房地产有限公司 90% 股权、北京正和东都置业有限公司 100% 股权以及广西柳州谷埠街部分商业房产（以下简称置出资产），与北京天研时代投资管理有限公司持有的敖汉旗鑫浩矿业有限公司（以下简称鑫浩矿业）100% 股权（以下简称置入资产）进行置换，其中置出资产作价 299,723,405.12 元，置入资产作价 407,666,420.05 元，二者差价为 107,943,014.93 元。根据 2012 年 12 月 6 日双方签订的《股权转让协议》，公司将其持有的参股公司敖汉旗克力代矿业有限公司（以下简称克力代）34.03% 的股权转让给天研时代，协议价款总计 108,000,000.00 元。根据前述《股权转让协议》约定天研时代以应支付给公司的转让克力代 34.03% 股权之股权转让款在公司置出资产与置入资产差价范围内进行抵消，差额 56,985.07 元由天研时代以现金向本公司补足。

2012 年 3 月 27 日公司完成了以资产置换方式取得的鑫浩矿业 100% 股权的过户手续；2012 年 12 月 21 日，北京正和东都置业有限公司办理了 100% 股权变更登记手续；2012 年 12 月 27 日，北京东樽房地产有限公司办理了 90% 股权变更登记手续；2012 年 12 月 29 日天研时代以现金向公司缴入置换资产差额 56,985.07 元；2013 年 3 月 20 日，敖汉旗克力代矿业有限公司办理了 34.03% 股权变更登记；2013 年 6 月 30 日双方签署了《合同履行情况备忘录》，对置入、置出资产及其对应的债权、债务、租赁合同权利义务转移进行了清理、交割；2013 年 9 月，置出资产广西柳州市谷埠街部分商业房产（作价 225,750,931.00 元）办理了过户手续。

至此，置换资产全部交割完毕。

#### (二) 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
<b>金融资产</b>					
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	100,158.31	-1,889.77			598,268.54
2、衍生金融资产					
3、可供出售金融资产					
金融资产小计	100,158.31	-1,889.77			598,268.54
投资性房地产	1,937,634,634.14	-49,138,007.56	36,706,949.49		1,707,963,542.69
上述合计	1,937,734,792.45	-49,139,897.33	36,706,949.49		1,708,561,811.23

### 十四、 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	13,012,410.60	83.15	588,220.53	4.52				
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按组合计提坏账准备的应收账款	2,636,214.47	16.85	134,749.07	5.11	977,184.72	100.00	31,359.24	3.21
组合小计	2,636,214.47	16.85	134,749.07	5.11	977,184.72	100.00	31,359.24	3.21
合计	15,648,625.07	/	722,969.60	/	977,184.72	/	31,359.24	/

截止 2013 年 12 月 31 日, 公司应收账款不存在抵押、质押等担保事项。

## 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
柳州市冠耀灯饰有限公司	2,635,520.11	131,776.00	5.00	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
柳州市华硕商贸有限公司	2,393,632.79	119,681.64	5.00	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
柳州市概念创意餐厅	2,158,375.60	95,518.78	4.43	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
柳州市华际建材贸易有限公司	5,824,882.10	241,244.11	4.14	账面金额扣除已收取的保证金后按照账龄计提坏账准备
合计	13,012,410.60	588,220.53	/	/

## 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	2,577,447.45	97.77	128,872.37	977,184.72	100.00	31,359.24
1 至 2 年	58,767.02	2.23	5,876.70			
合计	2,636,214.47	100.00	134,749.07	977,184.72	100.00	31,359.24

## 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(%)
第一名	客户	5,824,882.10	1 年以内	37.22
第二名	客户	2,635,520.11	1 年以内	16.84
第三名	客户	2,393,632.79	1 年以内	15.30
第四名	客户	2,158,375.60	1 年以内	13.79
第五名	客户	1,137,296.80	1 年以内	7.27
合计	/	14,149,707.40	/	90.42

## (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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	14,998,577.27	2.24	1,282,907.58	8.55	30,351,315.83	2.54	1,373,249.33	4.52
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
其中: 账龄组合	434,149.82	0.06	43,624.99	10.05	610,452.83	0.05	68,462.79	11.22
合并报表组合	654,090,109.23	97.70			1,163,048,267.08	97.41		
组合小计	654,524,259.05	97.76	43,624.99	0.01	1,163,658,719.91	97.46	68,462.79	0.01
合计	669,522,836.32	/	1,326,532.57	/	1,194,010,035.74	/	1,441,712.12	/

## 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
海口农村商业银行股份有限公司	14,998,577.27	1,282,907.58	8.55	按预计现金流折现计算
合计	14,998,577.27	1,282,907.58	/	/

## 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	254,999.82	58.74	12,749.99	216,849.83	35.52	10,842.49
1 至 2 年	120,000.00	27.64	12,000.00	347,953.00	57.00	34,795.30
2 至 3 年	53,500.00	12.32	16,050.00			
3 年以上	5,650.00	1.30	2,825.00	45,650.00	7.48	22,825.00
合计	434,149.82	100.00	43,624.99	610,452.83	100.00	68,462.79

- 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(%)
云南正和实业有限公司	子公司	92,283,784.69	1 年以内	13.78
云南正和实业有限公司	子公司	459,592,684.85	1-2 年	68.64
柳州正和桦桂置业集团有限公司	子公司	20,218,841.93	1 年以内	3.02
柳州正和桦桂置业集团有限公司	子公司	54,511,730.14	1-2 年	8.14
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	子公司	20,024,933.34	1 年以内	2.99
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	子公司	7,458,134.28	1-2 年	1.11
海口农村商业银行股份有限公司	贷款行	13,707,843.28	1 年以内	2.05
海口农村商业银行股份有限公司	贷款行	1,290,733.99	1-2 年	0.19
福建归真不动产投资管理有限公司	房东	84,000.00	1 年以内	0.01
福建归真不动产投资管理有限公司	房东	60,000.00	1-2 年	0.01
合计	/	669,232,686.50	/	99.94

- 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(%)
柳州正和桦桂置业集团有限公司	子公司	74,730,572.07	11.16
云南正和实业有限公司	子公司	551,876,469.54	82.43
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	子公司	27,483,067.62	4.10
合计	/	654,090,109.23	97.69

### (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(%)
广西正和商业管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
柳州正和物业服务服务有限公司	5,071,752.41	5,071,752.41		5,071,752.41			100.00	100.00
福建正和联合	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100.00	100.00

发展有限公司									
北京东樽房地产有限公司	10,929,924.70	10,929,924.70	-10,929,924.70	0.00			0.00	0.00	
天津天誉轩置业有限公司	59,044,983.27	59,044,983.27		59,044,983.27			100.00	100.00	
北京正和东都置业有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	-51,000,000.0	0.00			0.00	0.00	
柳州市精艺建材贸易有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00	
北京正和恒泰置业有限责任公司	72,000,000.00	72,000,000.00		72,000,000.00			60.00	60.00	
云南正和实业有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			100.00	100.00	
柳州正和桦桂置业集团有限公司	140,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	140,000,000.00			70.00	70.00	
柳州市区农村信用合作联社	37,500,000.00	37,500,000.00		37,500,000.00			3.67	3.67	
海南正和弘毅创业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100.00	100.00	
北京正和弘毅资产管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100.00	100.00	
敖汉旗鑫浩矿业有限公司	407,666,420.05		407,666,420.05	407,666,420.05			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(%)
敖汉旗克力代矿业有限公司	83,000,000.00	82,452,710.66	-82,452,710.66						

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

## (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	93,894,661.74	80,455,761.97
其他业务收入	225,750,931.00	
营业成本	235,379,865.43	12,431,920.36

## 2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合计	93,894,661.74	44,995,427.61	80,455,761.97	12,431,920.36

## 3、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租金收入	58,452,859.61	9,574,860.25	71,598,457.68	3,579,922.88
副食品销售收入	35,441,802.13	35,420,567.36	8,857,304.29	8,851,997.48
合计	93,894,661.74	44,995,427.61	80,455,761.97	12,431,920.36

## 4、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	58,452,859.61	9,574,860.25	71,598,457.68	3,579,922.88
华东地区	35,441,802.13	35,420,567.36	8,857,304.29	8,851,997.48
合计	93,894,661.74	44,995,427.61	80,455,761.97	12,431,920.36

## 5、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	225,750,931.00	70.63
第二名	35,441,802.13	11.09
第三名	13,543,665.24	4.24
第四名	8,328,774.00	2.61
第五名	7,560,244.21	2.37
合计	290,625,416.58	90.94

## (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
成本法核算的长期股权投资收益	45,960,000.00	31,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-423,428.43
处置长期股权投资产生的投资收益	37,589,838.76	300,000,000.00
合计	83,549,838.76	331,376,571.57

## (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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-42,481,685.08	246,856,599.56
加：资产减值准备	576,430.81	180,822.86

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,002,526.84	2,146,503.26
无形资产摊销	41,452.02	14,939.55
长期待摊费用摊销	2,663,286.64	496,885.41
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)	-42,139,021.11	33,134.20
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)	47,565,554.92	-5,017,182.86
财务费用(收益以“-”号填列)	44,195,669.72	61,510,723.43
投资损失(收益以“-”号填列)	-83,549,838.76	-331,376,571.57
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,739,262.04	9,043,937.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	33,849,121.13	1,254,295.72
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,155.38	-2,155.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	590,728,420.17	337,982,796.92
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	147,061,207.36	-836,336,077.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	697,776,018.00	-513,211,349.13
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	422,980,118.67	83,535,676.82
减: 现金的期初余额	83,535,676.82	12,313,806.87
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	339,444,441.85	71,221,869.95

## 十五、 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	2013 年金额	附注(如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	10,704.84	处置固定资产损益	299,963,517.53	1,576,634.74
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	30,000.00	商业活动扶持金	8,000.00	220,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	619,266.49	对子公司鑫浩矿业购买日前资金占用费	8,911,872.72	36,566,191.46
非货币性资产交换损益	1,373,246.16	与天研时代的资产置换损益, 包含		

		了投资性房地产前期累计公允价值收益的转回 -52,886,389.51		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	120,000,000.00	购房解约补偿金		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,223.31		696.23	15,260.27
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,933,132.98		146,270.28	12,475,948.96
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	3,748,381.95	投资性房地产期末公允价值变动损益	7,628,770.94	60,257,015.95
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-840,240.77		-27,481.31	111,122.22
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-596.42	
少数股东权益影响额	15,096.35		7,903.05	-38,742.52
所得税影响额	-33,986,395.27		-79,167,102.50	-27,317,235.90
合计	94,906,416.04		237,471,850.52	83,866,195.18

## (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	1.99	0.0373	0.0373
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.17	-0.0405	-0.0405

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	与上期增减变动 (%)	原因
货币资金	310.09	主要系本期期末新增大额银行借款以及收回预付购房款退款所致
应收账款	-67.70	主要系子公司贸易业务主要客户欠款收回所致
预付款项	-50.60	主要系子公司预付购买商业地产“国赫宫”款项本期解约退回所致
其他应收款	678.50	主要系子公司预付购买商业地产“国赫宫”款项本期解约、收取未收补偿金增加所致
存货	31.88	主要系随子公司项目开展、开发成本增加所致
其他流动资产	336.94	主要系房地产未实现收入的预收售房款预缴税费增

报表项目	与上期增减变动(%)	原因
		加所致
长期股权投资	-54.71	主要系本期处置克力代股权所致
无形资产	212,643.45	主要系本期收购子公司鑫浩矿业、新增采矿权所致
长期待摊费用	479.13	主要系本期进行谷埠街国际商城物业整体维修所致
递延所得税资产	74.38	主要系子公司房地产预收款预缴所得税本期增加所致
应付票据	109.31	本期主要贸易采购业务以票据结算支付方式增加所致
预收账款	31.78	主要系房地产销售预收房款增加所致
应付利息	-77.79	主要系去年同期未支付四季度利息所致
长期借款	46.75	主要系期末新增长期借款增加所致
少数股东权益	46.46	主要系本期子公司吸收少数股东新增投资所致
营业税金及附加	49.24	主要系本期处置投资性房地产缴纳营业税及附加增加所致
管理费用	35.94	主要系本期中介机构费用增加所致
财务费用	54.04	主要融资手续费增加以及贷款利息增加所致
资产减值损失	-40.57	主要系子公司贸易业务主要客户欠款收回，转回相应的坏账准备所致
公允价值变动收益	-744.08	主要系本期处置投资性房地产，转回前期累计公允价值变动收益所致
投资收益	-77.42	主要系上年同期转让正和鸿远股权收益产生大额收益
营业外收入	357,266.16	主要系子公司预付购买商业地产“国赫宫”款项本期解约，收取补偿金所致
营业外支出	5,538.15	主要系本期购买子公司鑫浩矿业基准日至购买日亏损



## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人签名的年度报告原件；
- (二) 载有法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报告；
- (三) 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；
- (四) 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；
- (五) 公司在董事会秘书处置备上述文件的原件供投资者查阅。

董事长：姜亮  
海南正和实业集团股份有限公司  
2014 年 3 月 27 日