

# 海南珠江控股股份有限公司

## 2009 年 度 报 告

二 0 一 0 年 四 月

# 海南珠江控股股份有限公司

## 2009 年度报告

### 第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

公司董事长、总经理郑清先生、常务副总经理、财务负责人陈秉联先生、财务部经理杨道良先生声明:保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

### 第二节 公司基本情况简介

- 1、公司的法定中文名称:海南珠江控股股份有限公司  
英文名称: HaiNan Pearl River Holdings Co.Ltd.  
中文缩写:珠江控股
- 2、公司法定代表人:郑清
- 3、公司董事会秘书:郑清  
联系地址:海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼  
联系电话:0898-68581888、68581199 转  
传 真:0898—68581026
- 4、公司注册地址:海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼  
公司办公地址:海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼  
邮政编码:570125  
电子信箱:hnpearlriver @ public.hk.hi.cn
- 5、公司指定信息披露的报纸:《中国证券报》,香港《大公报》  
中国证监会指定登载公司年报网址:<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年报备置地点:公司董事会秘书处
- 6、公司股票上市交易所:深圳证券交易所  
股票简称:珠江控股、珠江 B  
股票代码:000505、200505
- 7、公司首次注册日期、地点:1992 年 1 月 11 日,海南省海口市  
企业法人营业执照注册号:4600001006830  
税务登记号码:460100201284556  
组织机构代码:20128455-6  
公司聘请的会计师事务所名称:大信会计师事务所  
办公地址:北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 1、本年度主要会计数据（金额单位：人民币元）

项 目	金 额
营业利润	81,271,235.36
利润总额	81,182,113.79
归属于上市公司股东的净利润	79,473,893.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,418,144.50
经营活动产生的现金流量净额	143,044,991.66

注：扣除的非经常性损益项目及金额：（金额单位：人民币元）

项 目	2009年1-12月	2008年1-12月
非经常性损益项目	金 额	金 额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	28,023.37	82,256.03
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,859,305.17	16,613,888.00
债务重组损益	103,580.08	
处置交易性金融资产的投资收益	131,129,924.21	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-220,725.02	7,110,443.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响数	7,807.38	604,009.92
减：少数股东影响数	262.50	-64,975.73
合 计	132,892,037.93	23,267,553.16

#### 2、截至报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标：（金额单位：人民币元）

##### （1）主要会计数据

	2009年	2008年	本年比上年增减 (%)	2007年
营业收入	285,105,975.50	101,791,839.28	180.09	153,716,147.93
利润总额	81,182,113.79	-79,174,628.37	202.54	-18,615,927.17
归属于上市公司股东的净利润	79,473,893.43	-76,603,781.29	203.75	-31,199,957.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-53,418,144.50	-99,871,334.45	46.51	-32,939,500.57
经营活动产生的现金流量净额	143,044,991.66	-66,035,245.96	316.62	-21,343,983.10
	2009年末	2008年末	本年末比上年末 增减(%)	2007年末
总资产	2,033,695,297.92	975,122,914.20	108.56	939,167,238.09
所有者权益（或股东权益）	653,104,424.27	119,086,531.85	448.43	195,690,313.14

(2) 主要财务指标

	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
基本每股收益	0.19	-0.18	205.56	-0.07
稀释每股收益	0.19	-0.18	205.56	-0.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.13	-0.23	43.48	-0.08
加权平均净资产收益率	15.90%	-48.67%	增加 64.57 个百分点	-14.77%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	-10.69%	-63.46%	增加 52.77 个百分点	-15.59%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.34	-0.15	326.67	-0.05
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产	1.53	0.28	446.43	0.46

3、本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

(1) 本年度

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	15.90%	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-10.69%	-0.13	-0.13

(2)、上年度

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	-48.67%	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-63.46%	-0.23	-0.23

#### 4、国内外会计准则差异

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的所有者权益	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按境外会计准则	79,473,893	-76,603,781	651,767,424	63,785,532
按境内会计准则	79,473,893	-76,603,781	653,104,424	119,086,532
按境外会计准则调整的分项及合计：				
- 土地使用权摊销的调整			-1,337,000	-1,337,000
- 未确认冲回可供出售金融资产减值准备				-44,035,000
- 占联营公司投资利润的调整				-9,929,000
境内外会计准则差异合计	0	0	-1,337,000	-55,301,000
境内外会计准则差异的说明	按国际财务报告准则在企业会计准则 2006 执行前对原在建工程中土地使用权的摊销			

#### 第四节、股本变动及股东情况

##### 一、股本变动情况

##### 1、公司股份变动情况表（数量单位：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	123,004,609	28.82%				-119,080,478	-119,080,478	3,924,131	0.92%
1、国家持股									
2、国有法人持股	119,080,478	27.90%				-119,080,478	-119,080,478	0	0%
3、其他内资持股	3,924,131	0.92%						3,924,131	0.92%
其中：境内非国有法人持股	3,898,500	0.91%						3,898,500	0.91%
境内自然人持股	25,631	0.01%						25,631	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	303,740,795	71.18%				119,080,478	119,080,478	422,821,273	99.08%
1、人民币普通股	238,765,795	55.95%				119,080,478	119,080,478	357,846,273	83.85%
2、境内上市的外资股	64,975,000	15.23%						64,975,000	15.23%
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	426,745,404	100.00%						426,745,404	100.00%

##### 限售股份变动情况表(单位:股)

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京市万发房地产开发股份有限公司	111,283,478	112,180,478	897,000	0	股改限售股份	2009.12.31
广州珠江实业集团财务有限责任公司	1,299,500	1,150,000	-149,500	0	股改限售股份	2009.9.29
河北证券有限责任公司	6,497,500	5,750,000	-747,500	0	股改限售股份	2009.12.31
深圳市金田实业股份有限公司	2,599,000	0	0	2,599,000	股改限售股份	注
南华金融公司	1,299,500	0	0	1,299,500	股改限售股份	注
合计	122,978,978	119,080,478	0	3,898,500		

注：该股东尚未偿还北京万发股改对价，待偿还后再根据规定办理解禁事宜。

## 2、股票发行与上市情况

本公司股份制改造成立时，共发行人民币普通股 8188 万元，每股发行价 1 元人民币，其中五家发起人认购 6079.36 万股，社会个人认购 2108.64 万股，发行时间为 1992 年 1 月 8 日至 3 月 7 日，1992 年 12 月 21 日本公司股票获准在深圳证交所挂牌上市，上市数量为 2108.64 万股。

1993 年 5 月 18 日，公司以十送二配五的比例向股东送股，共送出红股 1637.6 万股，配售新股 4094 万股，配售价 6 元/股。

1994 年 4 月 16 日，公司以十送十的比例向股东送股，共送出红股 13919.6 万股。

1995 年 4 月 12 日发行，6 月 29 日上市 5000 万 B 股，每股价 2.58 元港币。

1995 年 4 月 29 日，公司以 10 送 1.5 股红股的比例向股东送股，共送出红股 4925.88 万股。

2006 年 8 月 17 日，公司股权分置改革方案实施，公司以 10 送 1.13 的比例向全体股东转增股本，原非流通股股东放弃并转增给流通 A 股股东，共转增股本 4909.4604 万股。

## 二、股东情况介绍

### 1、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股表

股东总数	41,762				
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市万发房地产开发股份有限公司	国有法人	26.36	112,479,478	0	0
河北证券有限责任公司	国有法人	1.35	5,750,000	0	0
杨伯晨	境内自然人	0.73	3,100,000	0	0
王 帅	境内自然人	0.54	2,300,000	2,300,000	0
上海欧玛实业有限公司	境内非国有法人	0.53	2,272,500	0	0
顾鸿娟	境内自然人	0.47	2,010,000	0	0
杨建中	境内自然人	0.47	2,000,000	0	0
张晓霞	境外自然人	0.46	1,949,250	0	0
王淑霞	境内自然人	0.46	1,947,641	0	0
郭和田	境内自然人	0.37	1,600,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称（全称）	持有无限售条件股份数量		股份种类		
北京市万发房地产开发股份有限公司	112,180,478		人民币普通股		
河北证券有限责任公司	5,750,000		人民币普通股		
杨伯晨	3,100,000		人民币普通股		
上海欧玛实业有限公司	2,272,500		人民币普通股		
顾鸿娟	2,010,000		人民币普通股		
杨建中	2,000,000		人民币普通股		
张晓霞	1,949,250		境内上市外资股		
王淑霞	1,947,641		人民币普通股		
郭和田	1,600,000		人民币普通股		
陈运旋	1,388,822		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述股东中本公司第一大股东和其它股东之间不存在关联关系，也不属于《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。未知其它股东之间是否存在关联关系和是否属于所规定的一致行动人。		

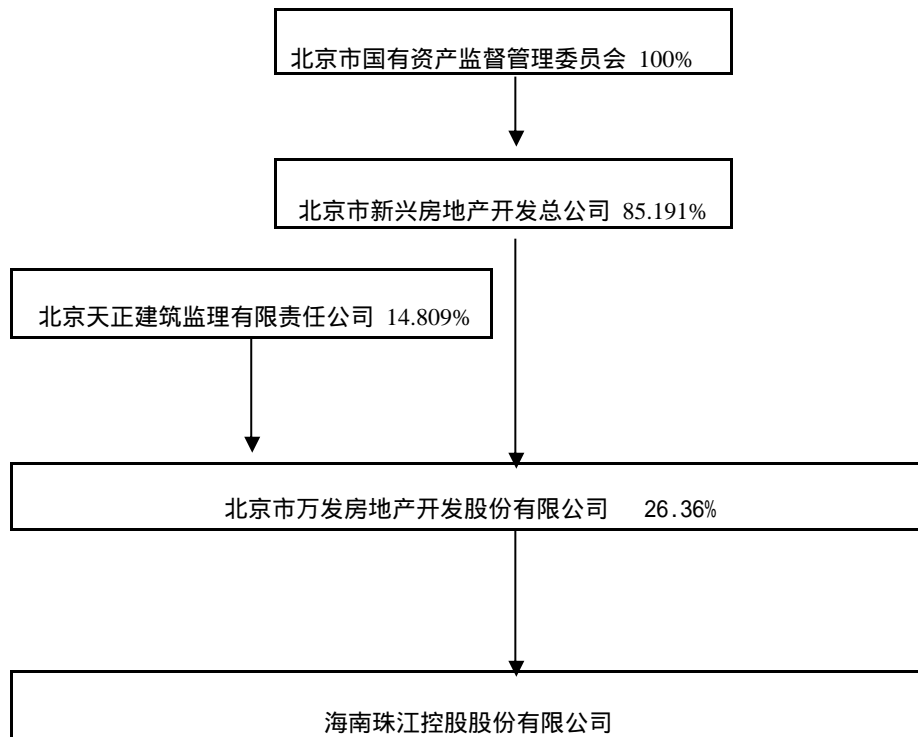
## 2、控股股东及实际控制人情况

报告期内本公司第一大股东和实际控制人未发生变更。

本公司第一大股东为北京市万发房地产开发股份有限公司，成立于 1995 年 11 月，注册资本 2.8 亿元，法定代表人王琪，主营业务为房地产开发经营。因原股东单位有的已改制不复存在，北京万发股东现保留北京市新兴房地产开发总公司、北京天正建筑监理有限责任公司。

控股股东实际控制人北京市新兴房地产开发总公司为北京万发主要股东，成立于 1992 年，注册资本 1000 万元，法定代表人王琪，主营业务为房地产开发经营，公司为全民所有制企业。

## 3、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第五节、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 1、董事、监事、高级管理人员

(1) 现任董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期	年初持股数	年末持股数	股份增减量	备注
郑清	董事长、总经理	男	43	2006.6.20-2009.6.20	34175 股	34175 股	0	99 年 6 月至今任 万发公司董事
彭树银	董 事	男	52	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
吴小静	董 事	男	58	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
史永辉	董 事	男	45	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	93 年 7 月至今任 万发公司副总
张 剑	副董事长	男	56	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	2000 年 8 月至今任 广州利盛德董事长
杨卫平	独立董事	女	50	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
李光忠	独立董事	男	63	2008.7.29-2009.6.20	0	0	0	
张陶伟	独立董事	男	46	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
孙宪利	监事会主席	男	63	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
余建辉	监 事	女	56	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
杨道良	监 事	男	39	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	
陈秉联	常务副总经理	男	50	2006.6.20-2009.6.20	0	0	0	

(2) 董事、监事、高级管理人员近五年工作经历和任职情况

郑 清	1999 年 6 月至今	海南珠江控股股份有限公司董事长兼总经理 北京市万发房地产开发股份有限公司董事
彭树银	1992 年 12 月至今	北京市新兴房地产开发总公司副总经理兼总工程师
吴小静	1995 年 4 月至今	北京市新兴房地产开发总公司副总经理
史永辉	1993 年 7 月至今	北京市万发房地产开发股份有限公司副总经理
张 剑	2000 年 8 月至今	广州利盛德投资有限公司董事长



杨卫平 1998年4月至今 北京市方略律师事务所合伙人、事务所主任

张陶伟 1987年8月至今 清华大学经济管理学院教授、2001年哈佛商学院访问学者

李光忠 1996年至2007年 中南财经政法大学党委委员、会计学院党委书记兼副院长  
2007年至今 中国会计学会会员、中国注册会计师协会非执业会员、湖北省会计学会理事

孙宪利 1997年1月至今 北京市新兴房地产开发总公司副总经理

余建辉 1993年12月至今 北京市新兴房地产开发总公司财务部经理

杨道良 2006年8月至今 海南珠江控股股份有限公司财务部经理

陈秉联 2001年4月至今 海南珠江控股股份有限公司财务总监、副总经理、常务副总经理

### (3) 年度报酬情况

在公司任职的董事、监事、高管人员根据公司薪酬管理制度领取报酬，公司未实行股权激励制度，公司将按规定设立独立董事津贴，董事会薪酬与考核委员会对董事、监事、高管薪酬情况进行审核。在公司领取报酬的董事长兼总经理郑清，年度报酬总额（税前）23.56万元；常务副总经理陈秉联，年度报酬总额（税前）15.49万元；年度报酬总额前二位合计39.05万元；职工监事杨道良年度报酬总额（税前）9.57万元；董事吴小静在公司兼任龙珠三期项目副总指挥，年度报酬总额（税前）8.4万元。

彭树银、史永辉、张剑董事，杨卫平、张陶伟、李光忠独立董事，孙宪利、余建辉监事，未在本公司领取报酬。

### (4) 报告期内董事、监事、高管人员聘任和离任情况。

报告期内谭曙光先生因个人工作繁忙辞去董事职务。

会议决议刊登在2009年12月12日《中国证券报》。

报告期内顾利荣先生因个人工作原因辞去董事会秘书职务，现由本公司董事长郑清先生代行董事会秘书职责。

会议决议刊登在2010年1月6日《中国证券报》。

## 2、公司员工情况

公司总部现有员工 37 人，有大专以上学历的 30 人，占 81%，中级职称以上 16 人，占 43%，公司无离退休人员。

### 第六节、公司治理结构

#### 1、公司治理结构情况

报告期内公司严格按照《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》《上市公司章程指引（2006 年修订）》和中国证监会有关法律法规的要求，规范运作，目前在公司治理方面已基本符合相关规范性文件的要求。公司已建立了包括股东大会、董事会、董事会审计委员会、董事会薪酬与考核委员会、监事会、独立董事、董事会秘书、高管层在内的公司治理基本架构，建立了较为完善的内部控制制度，公司治理实际情况与中国证监会有关文件要求不存在重大差异。

根据《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（中国证券监督管理委员会[2009]34 号）文件及相关规定要求，结合公司年报编制与披露工作的实际情况，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内幕信息知情人管理制度》、和《外部信息使用人管理制度》，经公司第五届董事会第三十二次会议审议通过后正式实施。

##### （1）公司股东与股东大会

公司严格按照《股东大会议事规则》等的规定和要求召集、召开股东大会，确保股东特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利。

##### （2）关于公司与控股股东

公司控股股东行为规范，依法行使其权力并承担相应义务，没有直接或间接干预公司的决策和经营活动。同时，公司具有独立完整的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。

##### （3）关于董事与董事会

报告期内公司董事和独立董事的人数、成员构成符合法律、法规要求。董事会严格按照《董事会议事规则》和《独立董事制度》召开董事会议，发表独立董事意见。各位董事和独

立董事能够勤勉尽责地行使权利，维护公司和股东利益。

进一步发挥董事会专门委员会的作用，董事会审计委员会根据年报审计工作规程，在公司年报审计过程中发挥了积极的督促和审核作用。董事会薪酬与考核委员会根据工作细则开展工作，对公司董事、监事、高级管理人员所披露的年度薪酬进行了审核。

#### （4）关于监事和监事会

公司监事会及监事的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事能够严格按照《公司法》、《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、财务状况、董事和高级管理人员的履职情况等进行有效的监督。

#### （5）关于高管和经营班子

公司高级管理人员按照公司章程的规定由董事会选聘，并经独立董事认可，公司总经理和副总经理等高管人员组成经营班子，对公司日常生产经营实施有效的控制。经营班子按照公司章程赋予的权限履行职务，职责清晰，勤勉尽责。

#### （6）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，积极与相关利益者沟通和交流，努力实现股东、员工、社会等各方利益的均衡，共同推进公司持续、稳健的发展。

#### （7）关于信息披露与透明度

按照公司《信息披露管理制度》的规定，董事会指定公司董事会秘书负责投资者关系管理和日常信息披露工作，接待股东的来访和咨询。公司力求做到公平、及时、准确、完整地披露公司信息。报告期内，公司未发生信息披露不规范而受到监管部门批评的情形。

### 2、独立董事履行职责情况

本公司按照《独立董事指导意见》使独立董事在公司董事会中比例和人员构成符合要求，在章程中明确了独立董事制度。独立董事能够勤勉尽责地行使职权，认真履行职责，发挥了独立董事的作用。独立董事认真出席董事会议，对本公司对外担保及资金占用事项、聘用审计机构事项、内部控制制度事项等发表了独立意见，独立董事未对公司有关事项提出异议。

### 报告期内，独立董事出席董事会情况

姓名	应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
杨卫平	7	7	0	0	
张陶伟	7	7	0	0	
李光忠	7	7	0	0	

### 3、公司与控股股东

公司与第一大股东北京市万发房地产开发股份有限公司实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

（1）在人员方面，本公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立，总经理等高管人员在上市公司领取薪酬，未在股东单位担任重要职务。

（2）在资产方面，本公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施；工业产权、商标、非专利技术等无形资产由本公司独立拥有，拥有独立的采购和销售系统。

（3）在财务方面，本公司设立了独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户。

（4）在机构方面，本公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与本公司及其职能部门之间没有上下级关系。

（5）在业务方面，本公司具有独立完整的业务和自主经营能力。

### 4、公司内部控制自我评价

#### （一）、公司内部控制情况综述

##### （1）总体评价

海南珠江控股股份有限公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和国家其他有关法律、法规，并结合本公司组织结构、业务性质、经营方式的具体情况，建立了包括公司治理、内部管理以及业务流程等层面的较为完整的内部控制体系。2009 年公司结合上市公司治理专项活动进一步完善了自身的内部控制体系，内控制度得到了较好的贯彻执行。

##### （2）治理结构

根据《公司法》、《独立董事指导意见》、《公司章程》和其他有关法律法规的规定，公

司建立、健全了股东大会、董事会、监事会的“三会”法人治理结构，三会各司其职、规范运作。公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，占董事会成员的三分之一。监事会由3名监事组成，其中1名为职工监事。2009年12月公司治理结构发生变动，董事谭曙光先生因个人工作繁忙原因，于2009年12月10日向公司董事会提交书面辞职报告，申请辞去公司董事职务，同时辞去公司董事会审计委员会职务，但该董事的辞职不会导致公司董事会低于法定最低人数，辞职报告自送达董事会时生效。董事会秘书顾利荣先生因个人原因于2010年1月6日辞去董事会秘书职务，公司已在积极选拔具有董秘任职资格的人士担任董秘职务，在此之前，根据《深圳证券交易所上市规则》，由公司董事长郑清先生代行董事会秘书职责

### （3）内部控制的组织架构

公司结合实际情况，根据职责划分，设立了总经理办公室、证券部、财务部、旅游地产部、公司管理部、审计部等职能部门并明确界定各部门、岗位的目标、职责和权限，制定了相应的岗位职责和各层级之间的控制程序，各职能部门分工明确、相互协作、相互监督，确保董事会及高级管理人员下达的工作指令能够被严格执行。

### （4）内部控制制度的建立及完善

公司根据《上市公司治理准则》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，建立和完善了各项内部控制制度，包括《公司章程》；股东大会、董事会、监事会三会议事规则；《信息披露管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《募集资金管理办法》、《总经理及其经营班子工作细则》、《二级公司管理办法》；人事管理制度、薪酬管理制度、合同管理制度、财务管理制度、行政管理制度等，涵盖了公司整个经营管理过程，形成了较为规范和全面的内部控制制度体系。

### （5）内部审计

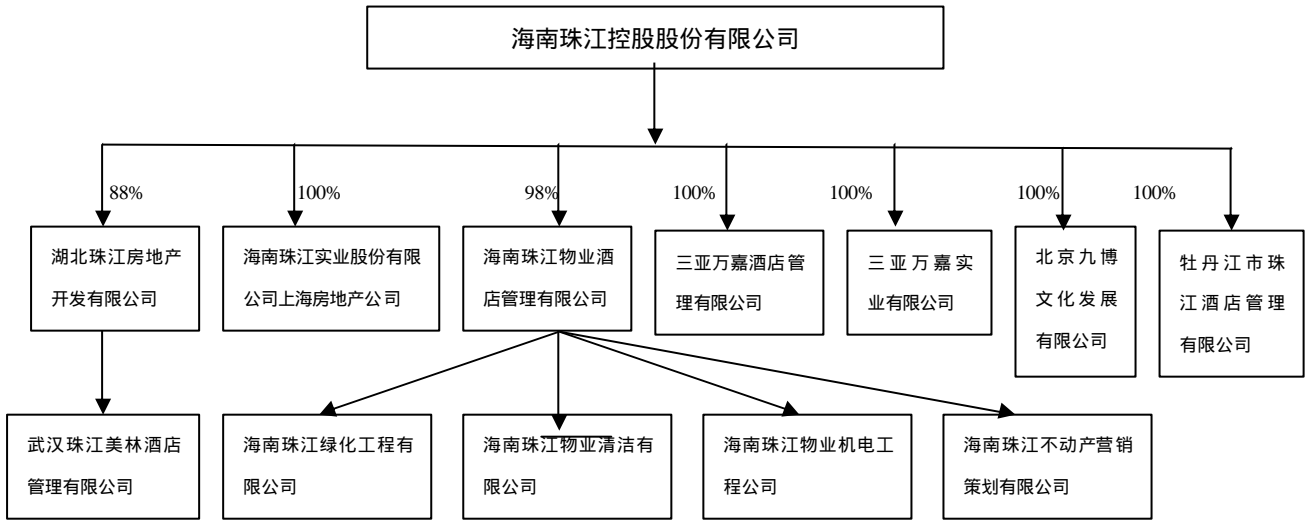
公司按照监管部门的要求设立了专门的内部审计部门，配备了专职的内审人员，负责公司的内部审计和内部控制的监督检查工作，并且对二级公司的经营活动进行检查和审计。

(6) 2009 年度为建立和完善内部控制所进行的重要活动

2009 年公司全面完善了各项内部控制制度并重点抓好内控制度的贯彻执行，并对子公司的经营管理进行了现场检查和内部审计。

(二)、公司内部控制的重点控制活动

(1) 子公司管理的内部控制情况：根据《二级公司管理办法》，公司管理部和审计部对子公司实行全面、规范的管理。除日常管理外，2009 年公司组织实施了对子公司的全面检查和内部审计。公司控股的子公司持股比例及控制结构如下：



(2) 对外担保的内部控制情况：公司建立健全了《对外担保管理制度》，公司对外担保的内部控制遵循合法、审慎、互利、安全的原则，公司独立董事认真履行监督职责，对公司对外担保情况，均发表独立意见。2009 年公司就控股子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向中国银行海口市椰树门支行申请贷款 1.1 亿元人民币提供了担保，并严格履行了董事会审议和信息披露义务。

(3) 关联交易的内部控制情况：公司建立健全了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，公司每年发生的关联交易严格依照《关联交易管理制度》的规定执行。2009 年公司未有重大关联交易事项。

(4) 募集资金使用内部控制情况：公司建立健全了《募集资金管理办法》，对募集资金使用、管理进行了全面的规范。2009 年公司未有募集资金使用情形。

(5) 重大投资的内部控制情况：公司各项投资均按照相关法律、法规、《公司章程》及公司相应制度的规定，按照审批权限的规定，严格履行投资决策的审批程序。

(6) 信息披露的内部控制情况：公司制订了《信息披露管理办法》，对信息披露的程序予以细化，规定了重大信息内部报告及披露程序，确立了公平、准确、及时完整披露信息的原则，进一步明确了信息披露的管理和责任。

### (三)、重点控制活动中的问题及整改计划

1、公司 2009 年度重点控制活动中不存在重大问题和异常事项。

2、2009 年中国证监会和深圳证券交易所未对公司及相关人员就内部控制问题作出公开谴责及其他处罚。

### (四)、独立董事意见

本公司独立董事认为，公司根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和其他法规建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行，公司关于内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

### (五)、监事会意见

本公司监事会认为公司根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和其他法规建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行，公司关于内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

### 5、公司高级管理人员考评及激励机制的情况

本公司每年均对高级管理人员和中层干部进行年终绩效考核，将进一步研究制定激励约束机制，本公司尚未实行股权激励制度。

## 第七节、股东大会简介

1、公司 2008 年度股东大会于 2009 年 5 月 19 日在海口珠江广场帝豪大厦 29 层本公司会议室召开，会议通过如下决议：

- (1) 通过《2008 年度董事会工作报告》；
- (2) 通过《2008 年度报告》；
- (3) 通过《2008 年监事会工作报告》；
- (4) 通过《2008 年度财务决算报告和利润分配预案》；
- (5) 通过《关于修改公司章程的议案》
- (6)、通过《关于设立独立董事津贴的议案》
- (7) 通过《关于续聘会计师事务所的议案》；

会议决议刊登于 2009 年 5 月 20 日《中国证券报》。

2、公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 8 月 26 日在海口珠江广场帝豪大厦 29 层本公司会议室召开，会议审议通过《《关于为全资子公司贷款提供担保的议案》》。

会议决议刊登于 2009 年 8 月 27 日《中国证券报》。

## 第八节、董事会报告

### (一) 管理层讨论分析：报告期内公司经营情况的回顾

2009 年的中国房地产行业是中国经济领域市场波动最为剧烈、政策调整影响最为深刻的行业。在 2009 年初延续了 2008 年以来的萧条后，从 3 月份开始，在政策利好、信心恢复等多重因素促成下刚性需求得到迅速释放，而宽松的信贷和低位的利率则直接推动了投资性需求的爆发。房地产市场在深度调整后呈现“V”形反转，2009 年年末已逐渐趋于平稳增长。面对剧烈动荡的宏观环境，珠江控股董事会及经营班子充分认清形势，及时调整策略，坚定信心，务实工作，公司及各控参股公司在房产销售、新项目拓展、融资、资产保值增值和加强内部管理等方面较好地完成了暨定工作目标，并取得了前所未有的突破，控股公司的财务状况彻底改变，资产净值和现金流为重组十年来之最，结束了连续两年亏损的局面，公司股票也将申请撤消退市风险警示。

#### 1、美林青城二期如期竣工和销售，为控股公司主营业务贡献丰厚利润。

至 2009 年 12 月 31 日止，美林·青城二期（梧桐道）项目共计销售房屋 829 套，销售面积 8.04 万平方米，销售额 5.3 亿元，销售率 81%，办理收房手续 694 户。其中，2009 年实现销售房屋 454 套，完成销售面积 4.58 万平方米，销售额 3.2 亿元。目前剩余住宅 190



套，待售面积约 2.7 万平方米（含商铺及别墅）。为控股公司提供了重要的利润来源。

## **2、西南证券股权成功拍卖，确保公司今年扭亏转盈，公司净资产取得了突破性增长。**

2009 年 2 月 17 日，西南证券成功借壳上市，我司原 1.5 亿元投资取得了巨大的回报，充分证实了公司重组以来发展战略的远见和成功。按公允价值计量，公司 2009 年第一季度末的净资产从年初的 1.19 亿元猛增到 8.27 亿元，公司财务状况和外部形象取得历史性的巨大转变。

2009 年 4 月份，因与重庆普天公司的 1.3 亿元借款纠纷案，重庆市第五中级人民法院对我司拥有的部分西南证券 2000 万股股份进行了拍卖，拍卖所得 1.3 亿元，保证了珠江控股 2009 年度经营扭亏转盈。公司净资产大幅增加。

## **3、抓住机遇，不懈努力，融资工作取得历史性的巨大突破。**

西南证券的成功借壳上市，使我司所持西南股权获得了巨大增值，为融资工作提供了强有力的保障。2009 年 9 月三亚万嘉酒店管理公司从中国银行成功取得 1.1 亿元十年期贷款。2009 年 9 月和 12 月公司向吉林信托申请先后获得共计 2.6 亿元信托贷款。2009 年总计完成了 3.86 亿元贷款，融资工作取得历史性的突破，公司银行资金余额最高时超过 3 亿元人民币，为重组十年以来的最好时期，为公司对外投资和项目开发提供了有力的资金保证。

## **4、解决历史遗留问题，完成沿江一路 3600 万元投资收回工作。**

沿江一路项目是公司响应市政府号召于 1992 年投资 3600 万元参与沿江一路的改造的投资项目，由于各方面原因停止了十几年，是公司历年来最大的一笔坏帐。公司从 1999 年开始向市政府申报产权确认，历经 10 年的不懈努力，海口市政府终于在 2009 年 10 月 26 日市旧改办联席会议上，通过了《关于长堤路 F/G1G3 项目退出开发问题的批复》，同意退还我公司 3600 万元原始投资本金。

## **5、各参控股公司锐意创新，努力提高经济效益。**

2009 年，海南珠江物业酒店管理有限公司超额完成了控股公司下达的经济指标任务，公司服务质量有所提升，业主满意度达到了公司的质量目标，使公司保持稳步发展的态势。

湖北珠江公司如期完成了美林青城二期的交房和销售任务，为控股公司扭亏增盈保牌成功提供了强有力的利润保证。

2009 年受国际金融危机及甲流的影响，海南旅游经济形势异常严峻。国内外游客接

待量大幅度下降，国内外高端会议和会展相应减少。在市场的竞争日趋激烈的情况下，三亚万嘉戴斯度假酒店仍然取得了 2700 多万元的营业收入，比 2008 年增长 182 万元，经营毛利比 2008 年增加 153 万元。

2009 年海南珠江实业股份有限公司上海公司为盘活剩余土地资产，积极与浦东区政府谈判，经过不懈努力，终于实现剩余土地的出让，实现净利润 106 万元，超额完成了总公司下达的经营指标，实现了扭亏增盈。

#### 6、及时调整项目投资策略，力求项目的投资和收益符合公司最大利益。

几年来，公司一直就龙珠新城三期项目的开发、建设事宜与海口市政府相关部门进行沟通，但由于规划、成本和市场等多方面原因，至今无法开工建设。2009 年 9 月 9 日，海口市国土环境资源局以未按时限开发建设为由，第二次发文拟无偿收回三期项目中的第 G0436 号地块。由于三期项目建设以公建为主，海口市的公建市场前景并不乐观，而该项目投资大，正常至少需 5 至 6 亿元的启动资金，成本高，利润率低，另外按照项目设计方案还需要补交将近两亿元的土地增容费，大幅提高了开发成本，降低了项目经济效益。因此，该项目建与不建均存在较大风险。由于三期项目存在以上问题，公司管理层审时度势，及时调整经营思路，向董事会提出了将三期项目土地转让出去换取建成物业的思路，这样做不仅可以避免公司巨额开发资金的投入，也保证了公司的可持续性发展。目前公司正在与海口鸿洲置业发展有限公司协商具体合作事项。

#### 7、南田高尔夫项目引进战略投资者，积极推进项目的前期工作

2009 年伊始，在董事会的支持下，公司开始了对南田项目各方面情况的深入了解。通过对海南及三亚的发展形势的展望，南田项目将成为一个成本低，产出大，利润高的项目。此项目如能顺利运作成功并实施开发，将能为控股公司提供非常良好的业绩支持。但南田项目目标土地权属关系非常复杂，涉及的土地性质也与项目建设用地多有冲突。经过大量的调查研讨和协调工作，公司初步拟定了租征结合，分步开发的策略。为保证项目运作的资金需要，2009 年 12 月公司引进了战略投资合作方，签署了《增资扩股协议》，实现了项目运作的强强联合互补，扩充了项目资源，加强了项目抗御风险的实力。下一步继续推进项目土地的租赁与合作事宜。

(二) 经营成果及财务状况分析 单位：元

项 目	2009 年 1-12 月	2008 年 1-12 月	增减(%)	说明
货币资金	291,787,132.78	36,655,536.17	696.02	货币资金增加主要为本公司本期借款增加及子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”销售房款增加所致。
其他应收款	189,594,736.47	33,822,326.10	460.56	其他应收款增加主要为本期对外拆出资金增加所致
可供出售金融资产	631,417,500.00		100.00	可供出售金融资产增加本公司将原在长期股权投资核算的“西南证券”重分类至可供出售金融资产。
短期借款	276,000,000.00	24,000,000.00	1,050.00	短期借款增加主要为本期增加信托贷款
预收款项	306,932,163.78	142,957,606.19	114.70	预收款项增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”销售房款增加所致
递延所得税负债	134,413,125.00		100.00	递延所得税负债增加为计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动确认的递延所得税负债
资本公积	788,804,155.97	334,260,156.98	135.99	资本公积增加为可供出售金融资产公允价值变动
营业收入	285,105,975.50	101,791,839.28	180.09	营业收入增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”确认收入所致。
营业成本	216,336,231.50	89,795,441.30	140.92	营业成本增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”结转成本所致
财务费用	39,952,469.91	18,766,135.75	112.90	财务费用增加主要为本期增加借款，相应利息支出增加所致
投资收益	131,125,397.38	47,803.28	274,202.09	投资收益增加主要为本期处置可供出售金融资产产生收益所致
其他综合收益	454,543,998.99			其他综合收益增加为可供出售金融资产公允价值变动。

(三) 按产品和地区的经营情况

1、占营业收入 10%以上及其它主要产品经营状况 (单位：元)

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增 减(%)	营业成本比上 年增减(%)	营业利润率比上年增 减(%)
房地产销售	183,489,886	136,669,720	25.52	671.98	489.35	增加 23.09 个百分点
物业管理服务	71,092,372	62,288,954	12.38	37.62	40.20	减少 1.62 个百分点
旅游酒店服务	28,493,919	16,410,968	42.41	9.65	-25.71	增加 27.42 个百分点

2、公司的主营业务分地区经营状况 (单位：元)

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
海南	99,268,829	1.42
湖北	181,465,636	10,878.40
上海	2,341,712	24.56

(四) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

关联方	关联方关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		期初余额
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额	
北京市新兴房地产开发总公司	第一大股东之控股股东			-2,150,000.00	152,540,447.00	154,690,447.00
北京市万发房地产开发股份有限公司	本公司第一大股东			6,500,000.00	81,725,000.00	75,225,000.00
北京市玉龙吉胜房地产有限公司	同受一方控制			0.00	1,500,000.00	1,500,000.00
合 计				4,350,000.00	235,765,447.00	231,415,447.00

#### (五) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计	5129 万元	占采购总额比重	24.03%
前五名客户销售金额合计	587 万元	占销售总额比重	2.07%

#### (六) 公司投资情况

##### 1、项目投资情况

项目名称	项目金额(万元)	项目进度	项目收益情况(万元)
武汉美林青城	14132	二期建设	无

2、报告期内未有募集资金，前次募集资金未延续使用到本年度。

#### (七) 未来发展展望和新年度经营计划

2009 年珠江控股在复杂的外部环境中稳健经营，保证了各项业务按要求向前推进。2010 年房地产行业将面临更加动荡不定的经济形势，公司也将应对更为严峻的业绩考绩。珠江控股 2010 年仍将全力以重点做好以下工作：

1、湖北“美林青城”完成二期项目的销售工作，实现二期住宅 100%销售率。同时做好房屋的交付和产权办理、工程维修及各项工程的结算收尾工作。着力推进项目三期及新项目的开发建设工作。

2、加快项目开发进度，积极推进房地产征地工作。一是加快南田高尔夫项目的开发进度，确保该项目能在近两年内为控股公司贡献利润；二是确保龙珠三期项目土地转让后未来 15000 平方米物业作为交易对价的价值实现。三是做好三亚万嘉戴斯度假酒店二期项目的市场调研、方案设计、前期报建等工作，争取 2010 年内动工，提高酒店经营的实力。

3、加大项目拓展力度，增强公司持续发展能力。在市场分析的基础上，运用收购兼并、合作开发等方式获取符合公司战略方向的项目资源，扩大公司在海南以外区域的业务布局；积极关注旅游度假、休闲养老等有资源特色的新兴商业地产领域的机会，丰富公司的产品线。

#### (八) 董事会日常工作情况

##### 1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

(1) 本公司第五届董事会第二十二次会议于 2009 年 4 月 24 日在三亚召开，决议如下：

<1>审议通过《2008 年董事会工作报告》；

<2>审议通过《2008 年度报告和摘要》；

- <3>审议通过《2008 年度财务决算报告和利润分配预案》；
- <4>审议通过《关于修改公司章程的议案》；
- <5>审议通过《关于设立独立董事津贴的议案》；
- <6>审议通过《董事会审计委员会年报工作规程》；
- <7>审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》；
- <8>审议通过《2008 年度内部控制自我评价报告》；
- <9>审议通过《关于计提资产减值准备的报告》；
- <10>审议通过《2008 年第一季度报告》；
- <11>审议通过《关于公司所持西南证券股份按公允价值计量的议案》；
- <12>审议通过《投资者关系管理工作计划》；
- <13>审议通过《决定召开 2008 年度股东大会事宜》。

会议决议刊登于 2009 年 4 月 28 日《中国证券报》。

(2)、本公司第五届董事会第二十三次会议于 2009 年 7 月 28 日以通讯方式召开，决议如下：

- <1>审议通过《关于为全资子公司贷款提供担保的议案》；
- <2>审议通过《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。

会议决议刊登于 2009 年 7 月 29 日《中国证券报》。

(3)、本公司第五届董事会第二十四次会议于 2009 年 8 月 20 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《2009 年半年度报告》。

会议决议刊登于 2009 年 8 月 27 日《中国证券报》。

(4)、本公司第五届董事会第二十五次会议于 2009 年 9 月 25 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《关于信托贷款合同的议案》

会议决议刊登于 2009 年 9 月 29 日《中国证券报》。

(5)、本公司第五届董事会第二十六次会议于 2009 年 10 月 27 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《2009年第三季度报告》。

会议决议刊登于2009年10月30日《中国证券报》。

(6)、本公司第五届董事会第二十七次会议于2009年12月9日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《关于委托贷款的议案》；

会议决议刊登于2009年12月12日《中国证券报》。

(7)、本公司第五届董事会第二十八次会议于2009年12月21日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《关于向本公司追加发放信托贷款的议案》。

会议决议刊登于2009年12月24日《中国证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司无利润分配方案，无配股、增发新股方案，无股权激励方案。

## 3、董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由两名独立董事和一名董事组成，召集人为会计专业人士，报告期内根据证监会、深圳证券交易所的要求和公司制定的《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》的规定，在2009年报的审计工作中履行了监督、核查的职能，具体工作如下：

(1)在年审注册会计师进场前，与负责公司年审工作的大信会计师事务所协商，确定公司2009年度财务报告审计工作的时间安排和审计计划。

(2)在年审注册会计师进场前，审阅了公司编制的财务会计报表，并出具如下书面意见：按照中国证监会年报工作有关规定及《董事会审计委员会工作规程》，在年审会计师进场前，海南珠江控股股份有限公司编制了公司财务会计报表并提供给审计委员会审阅，我们审阅并同意公司出具的财务会计报表，同意大信会计师事务所按审计计划进场开展2009年度审计工作。

(3)年审注册会计师进场后，审计委员会根据之前确定的公司2009年度财务报告审计工作的审计计划和时间安排，及时通过电话、邮件与主要项目负责人员进行了沟通，督促年

审会计师事务所按照进度完成审计工作，保证年报的正常披露。

(4) 年审会计师事务所出具初步审计意见后，审计委员会中的独立董事履行了与会计师见面沟通的职责。审计委员会再次审阅了财务会计报表。审计委员会会议对年度财务会计报告形成如下决议：海南珠江控股股份有限公司董事会审计委员会按照证监会有关规定和年报工作规程，审核了公司 2009 年度财务会计报告，认为该报告客观、真实地反映了公司 2009 年度财务状况和经营成果，同意将其提交公司董事会审议。

(5) 审计委员会对大信会计师事务所 2009 年度审计工作进行了全面检查和客观评价，形成了关于审计工作总结和下年度续聘的决议如下：

本公司 2009 年度审计工作由大信会计师事务所担任，审计费 43 万元人民币。董事会审计委员会根据证监会有关规定和年报工作规程对其 2009 年度审计工作及其执业质量进行了监督、核查，我们认为大信会计师事务所年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理，执业能力胜任，出具的审计报告能够客观、真实地反映海南珠江控股股份有限公司 2009 年度的财务状况和经营成果，审计结论符合公司的实际情况。鉴于该所在公司 2009 年度审计工作中表现出的执业能力及勤勉、尽责的工作精神，提请董事会续聘大信会计师事务所负责公司 2010 年度审计工作，审计费具体数额由董事会决定。

#### 4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司第五届董事会薪酬与考核委员会由两名独立董事和一名董事组成，召集人为独立董事。报告期内薪酬与考核委员会能够按照《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定认真履行职责，对公司年度报告中董事、监事和高管人员的薪酬政策、标准及考核情况进行了审核，认为公司 2009 年度董事、监事、高级管理人员的薪酬情况严格执行了公司薪酬管理制度，符合法律、法规的相关规定。

#### (九) 本次利润分配预案和资本公积金转增股本预案

本公司 2009 年度净利润 80,926,089.27 元，加上公司上年度未分配利润为 -756,096,515.01 元，可供股东本年度分配的利润为 -676,622,621.58 元。根据公司章程的

规定，全部用于弥补以前年度亏损，不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

#### 公司前三年现金分红情况

单位：(人民币)元

	现金分红金额(含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率	年度可分配利润
2008年	0.00	-76,603,781.29	0.00%	-756,086,515.01
2007年	0.00	-31,199,957.08	0.00%	-679,492,733.72
2006年	0.00	58,326,224.00	0.00%	--634,334,182.69

#### (十) 选定的信息披露报刊

报告期内公司信息披露报纸为：《中国证券报》及香港《大公报》。

#### 第九节、监事会报告

##### (一) 监事会会议情况

1、本公司第五届监事会第十次会议于2009年4月24日在三亚召开，决议如下：

- (1) 审议通过《2008年度监事会工作报告》；
- (2) 审议通过《2008年度报告和摘要》；
- (3) 审议通过《2008年度财务决算报告和利润分配预案》；
- (4) 审议通过《2008年度内部控制自我评价报告》；
- (5) 审议通过《2009年度第一季度报告》。

会议决议刊登于2009年4月28日《中国证券报》。

2、本公司第五届监事会第十一次会议于8月20日以通讯方式召开，审议通过《公司2009年半年度报告》。

半年度报告刊登于2009年8月24日《中国证券报》。

3、本公司第五届监事会第十二次会议于2009年10月27日以通讯方式召开，审议通过《2009年第三季度报告》。

季度报告刊登于2009年10月30日《中国证券报》。

##### (二) 监事会对相关事项的独立意见

1、监事会根据国家有关法律法规，对公司依法运作情况进行了监督，认为公司决策程序合法，建立了比较完善的内部控制制度，并能得到有效的执行。



2、监事会认为公司董事、高管人员执行公司职务时勤勉、认真、审慎，没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

3、监事会检查了公司的财务情况，认为经大信会计师事务所审计的公司财务报告真实地、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

4、监事会认为公司关于内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

## 第十节、重要事项

### 1、重大诉讼、仲裁事项

#### (1)重大诉讼基本情况

由于本公司逾期未偿还重庆普天通信设备有限公司借款本金 130,000,000.00 元及相应资金占用损失，重庆普天通信设备有限公司于 2007 年 10 月 16 日向重庆市第五中级人民法院提起民事诉讼。本公司于 2007 年 11 月 30 日收到重庆市第五中级人民法院邮件送达的“民事诉状”及“(2007)渝五中民初字第 377 号民事裁定书”等有关诉讼文书。该 377 号民事裁定书根据原告重庆普天通信设备有限公司的财产诉讼保全申请，查封了本公司持有的西南证券有限责任公司 7500 万股权（现折合西南证券股份有限公司限售股 5325 万股）。

本次诉讼经重庆市第五中级人民法院审理，于 2008 年 6 月 5 日下达(2007)渝五中民初字第 377 号《民事判决书》，判决如下：

由被告海南珠江控股股份有限公司在本判决发生法律效力后 10 日内偿还原告重庆普天通信设备有限公司借款本金 130000000 元，并从 2007 年 9 月 21 日起按年利率 6.804% 计付资金占用损失，至付清本金为止。

本次诉讼事项情况公告于 2007 年 12 月 4 日《证券时报》和 2008 年 8 月 6 日、2009 年 4 月 16 日、2009 年 5 月 5 日、2009 年 6 月 3 日《中国证券报》。

#### (2) 本次重大诉讼进展情况

本次诉讼进入执行阶段后，由于本公司被判偿还原告借款本金及资金占用损失，依据《银团借款质押合同》将对质押物进行拍卖以执行还款。重庆市泰鼎拍卖有限责任公司、重

庆通拍卖有限公司、重庆竞风拍卖有限公司受重庆市第五中级人民法院委托，于 2009 年 6 月 16 日上午 10：30 在重庆市渝中区中山三路 128 号（重庆联合产权交易所二楼竞买厅）联合拍卖本公司持有的西南证券股份有限公司限售流通股，拍卖以 50 万股为一笔，总共成交 40 笔共计 2000 万股，成交金额合计 15667 万元，每股成交均价 7.83 元，比裁定撤销的 4 月 14 日拍卖均价高出 23%。

### （3）本次诉讼的影响

本次司法拍卖所得款项将全部用于偿还本次诉讼原告的借款本金及相应资金占用损失，本公司该部分股权拍卖形成的投资收益约为 1.3 亿元，将成为本公司 2009 年扭亏为盈的重要原因。

#### 2、报告期内，公司无破产重组事项

#### 3、公司证券投资、持有其他上市公司股权及参股商业银行等金融企业股权情况

（1）报告期内公司无证券投资及收益情况、公司未持有金融企业股权情况。

（2）报告期内公司持有其他上市公司股权

证券代码	证券简称	初始投资金额	持有数量	占该公司 股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动
600369	西南证券	15000 万元	3325 万股	1.75%	631,417,500.00		454,543,998.99

4、报告期内公司无收购及出售资产、企业合并事项。

5、报告期内公司无股权激励计划。

#### 6、关联交易事项

（1）报告期内公司无重大关联交易事项，无与日常经营相关的关联交易事项。

（2）关联债权债务往来

关联方	关联方关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		期初余额
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额	
北京市新兴房地产开发总公司	第一大股东之控股股东			-2,150,000.00	152,540,447.00	154,690,447.00
北京市万发房地产开发股份有限公司	本公司第一大股东			6,500,000.00	81,725,000.00	75,225,000.00
北京市玉龙吉胜房地产有限公司	同受一方控制			0.00	1,500,000.00	1,500,000.00
合计				4,350,000.00	235,765,447.00	231,415,447.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 元，余额 0.00 元。

（3）报告期内公司无资金占用及需要进行的清欠工作。

#### 7、重大合同及履行情况

（1）报告期内公司无重大合同签署事项。

（2）报告期内公司无托管、承包、租赁事项。

(3) 重大担保事项

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司向子公司累计提供担保 1.1 亿元，占公司净资产 16.84%。

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计（A）						
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		11000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		11000				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		11000				
担保总额占公司净资产的比例		16.84%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）		0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）		0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无				

(4) 报告期内公司无委托理财事项。

(5) 子公司重大合同

报告期内本公司全资子公司三亚万嘉实业有限公司（以下简称“万嘉公司”）2009 年 10 月 13 日与三亚喜铭农业开发服务有限责任公司（以下简称“喜铭公司”）签订《土地权益转让协议》，用以开发建设三亚市南田温泉项目，协议中约定土地租金与拆迁及异地另建苗木补偿和相应人员的安置等费用的预估金额共计约为（¥82,752,875.09 元），最终款额以上述双方实际确认的土地面积亩数和双方最终认可的补偿额为准。

8、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

本公司独立董事对关联方资金占用和对外担保情况发表专项说明和独立意见如下：

(1)、2009 年度公司不存在为控股股东、持股 50%以下的其他关联方、非法人单位或个人提供担保的情形；

(2)、公司不存在以前年度发生并延续至 2009 年末的违规对外担保情形；

(3)、截止 2009 年 12 月 31 日，公司控股股东、其他关联方不存在占用公司资金情形。

9、报告期内公司及持有本公司股份 5%以上的股东无承诺事项。

#### 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
北京万发	持有的非流通股股份自获得 A 股市场上市流通权之日起，至少在三十六个月内不在证券交易所挂牌出售。	此承诺已履行完毕

10、报告期内聘任、解聘会计师事务所及支付报酬情况

本公司 2009 年度审计工作由大信会计师事务所担任，审计费 43 万元人民币。大信会计师事务所自 2007 年起连续为公司提供审计服务。

11、报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人没有受到中国证监会稽查、行政处罚、证券交易所公开谴责及其他行政处罚的情况。

12、报告期内公司按照公平原则进行信息披露及相关工作，无接待调研及采访等情况。

#### 第十一节、财务报告（附后）

#### 第十二节、备查文件

- 1、载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表；
- 2、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正本；
- 3、报告期内在指定媒体，公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

# 审计报告

大信审字[2010]第 1-1527 号

海南珠江控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南珠江控股股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2009 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

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

## 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国 · 北京

中国注册会计师：密惠红

中国注册会计师：严付琼

二 一 年四月二十一日

## 合并资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	291,787,132.78	36,655,536.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	2,645,699.47	4,129,361.34
预付款项	五、3	44,285,760.93	28,251,517.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利	五、4	260,015.00	260,015.00
其他应收款	五、5	189,594,736.47	33,822,326.10
买入返售金融资产			
存货	五、6	538,999,748.54	454,982,865.16
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,067,573,093.19	558,101,621.60
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	631,417,500.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、9	13,149,424.41	81,154,403.04
投资性房地产	五、10	20,783,662.44	21,668,361.96
固定资产	五、11	264,815,483.49	280,665,887.45
在建工程	五、12	2,510,000.00	
工程物资	五、13	606,206.60	606,206.60
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、14	32,617,178.56	32,926,433.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15	222,749.23	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		966,122,204.73	417,021,292.60
资产总计		2,033,695,297.92	975,122,914.20

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 合并资产负债表（续）

编制单位：海南珠江控股股份有限公司 2009年12月31日 单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、19	276,000,000.00	24,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、20	70,793,361.64	32,924,422.72
预收款项	五、21	306,932,163.78	142,957,606.19
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、22	5,055,394.37	4,026,386.21
应交税费	五、23	-16,948,131.65	2,503,332.27
应付利息	五、24	65,601,325.75	69,783,831.76
应付股利	五、25	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	五、26	332,778,891.65	403,308,365.93
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	五、27	79,980,110.00	5,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,123,406,418.42	687,717,247.96
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、28	110,000,000.00	157,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、16	134,413,125.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		244,413,125.00	157,000,000.00
负债合计		1,367,819,543.42	844,717,247.96
<b>所有者权益：</b>			
股本	五、29	426,745,404.00	426,745,404.00
资本公积	五、30	788,804,155.97	334,260,156.98
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、31	114,177,485.88	114,177,485.88
一般风险准备			
未分配利润	五、32	-676,622,621.58	-756,096,515.01
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		653,104,424.27	119,086,531.85
少数股东权益		12,771,330.23	11,319,134.39
所有者权益合计		665,875,754.50	130,405,666.24
负债和所有者权益总计		2,033,695,297.92	975,122,914.20

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 合并利润表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司      2009 年度      单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		285,105,975.50	101,791,839.28
其中：营业收入	五、33	285,105,975.50	101,791,839.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		334,960,137.52	188,206,970.28
其中：营业成本	五、33	216,336,231.50	89,795,441.30
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	五、34	17,603,469.30	12,424,553.31
销售费用		16,065,441.00	13,847,053.41
管理费用		48,357,116.72	49,279,060.03
财务费用		39,952,469.91	18,766,135.75
资产减值损失	五、36	-3,354,590.91	4,094,726.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、35	131,125,397.38	47,803.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,526.83	47,803.28
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		81,271,235.36	-86,367,327.72
加：营业外收入	五、37	177,281.95	8,057,779.58
减：营业外支出	五、38	266,403.52	865,080.23
其中：非流动资产处置净损失		39,203.71	26,560.13
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		81,182,113.79	-79,174,628.37
减：所得税费用	五、39	256,024.52	602,520.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		80,926,089.27	-79,777,148.90
其中：归属于母公司所有者的净利润		79,473,893.43	-76,603,781.29
少数股东损益		1,452,195.84	-3,173,367.61
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.19	-0.18
（二）稀释每股收益(元/股)		0.19	-0.18
七、其他综合收益	五、41	454,543,998.99	
八、综合收益总额		535,470,088.26	-79,777,148.90
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		534,017,892.42	-76,603,781.29
归属于少数股东的综合收益总额		1,452,195.84	-3,173,367.61

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良



## 合并现金流量表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

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		447,447,018.68	233,142,581.27
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	五、42(1)	34,654,504.11	36,974,247.39
经营活动现金流入小计		482,101,522.79	270,116,828.66
购买商品、接受劳务支付的现金		213,434,090.85	248,900,892.96
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		57,087,257.82	44,943,198.94
支付的各项税费		41,030,758.95	23,336,181.24
支付其他与经营活动有关的现金	五、42(2)	27,504,423.51	18,971,801.48
经营活动现金流出小计		339,056,531.13	336,152,074.62
经营活动产生的现金流量净额		143,044,991.66	-66,035,245.96
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		30,283,279.83	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		215,398.67	78,690.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,498,678.50	78,690.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,070,196.22	29,365,463.54
投资支付的现金		173,300,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		202,370,196.22	29,365,463.54
投资活动产生的现金流量净额		-171,871,517.72	-29,286,773.54
<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			
取得借款收到的现金		503,850,000.00	114,530,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		533,850,000.00	114,530,000.00
偿还债务支付的现金		219,519,890.00	77,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,870,192.33	15,546,612.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		10,501,795.00	39,236.00
筹资活动现金流出小计		249,891,877.33	93,485,848.17
筹资活动产生的现金流量净额		283,958,122.67	21,044,151.83
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额		36,655,536.17	110,933,403.84
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		291,787,132.78	36,655,536.17

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 合并所有者权益变动表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

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
	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	小 计		
一、上年年末余额	426,745,404.00	334,260,156.98			114,177,485.88		-756,096,515.01		119,086,531.85	11,319,134.39	130,405,666.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	426,745,404.00	334,260,156.98			114,177,485.88		-756,096,515.01		119,086,531.85	11,319,134.39	130,405,666.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		454,543,998.99					79,473,893.43		534,017,892.42	1,452,195.84	535,470,088.26
（一）净利润							79,473,893.43		79,473,893.43	1,452,195.84	80,926,089.27
（二）其他综合收益		454,543,998.99							454,543,998.99		454,543,998.99
上述（一）和（二）小计		454,543,998.99					79,473,893.43		534,017,892.42	1,452,195.84	535,470,088.26
（三）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本期期末余额	426,745,404.00	788,804,155.97			114,177,485.88		-676,622,621.58		653,104,424.27	12,771,330.23	665,875,754.50

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 合并所有者权益变动表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司 2009 年度

单位：人民币元

项 目	上 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
	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	小计		
一、上年年末余额	426,745,404.00	334,260,156.98			114,177,485.88		-679,492,733.72		195,690,313.14	14,492,502.00	210,182,815.14
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	426,745,404.00	334,260,156.98			114,177,485.88		-679,492,733.72		195,690,313.14	14,492,502.00	210,182,815.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-76,603,781.29		-76,603,781.29	-3,173,367.61	-79,777,148.90
（一）净利润							-76,603,781.29		-76,603,781.29	-3,173,367.61	-79,777,148.90
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							-76,603,781.29		-76,603,781.29	-3,173,367.61	-79,777,148.90
（三）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
四、本期末余额	426,745,404.00	334,260,156.98			114,177,485.88		-756,096,515.01		119,086,531.85	11,319,134.39	130,405,666.24

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 母公司资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司 2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		161,760,970.47	4,869,795.27
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	1,014,754.61	2,675,761.66
预付款项		202,040.00	
应收利息			
应收股利		260,015.00	260,015.00
其他应收款	十一、2	219,693,993.49	60,334,145.29
存货		84,392,446.86	81,860,455.91
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		467,324,220.43	150,000,173.13
非流动资产：			
可供出售金融资产		631,417,500.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	238,511,309.90	269,511,761.70
投资性房地产			
固定资产		20,720,770.59	22,340,376.54
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		1,696,031.52	1,743,695.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		892,345,612.01	293,595,833.40
资产总计		1,359,669,832.44	443,596,006.53

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		276,000,000.00	24,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,135,235.24	4,200,330.44
预收款项			36,167.00
应付职工薪酬		598,915.23	957,127.11
应交税费		-3,354,179.89	-2,087,904.47
应付利息		29,034,494.85	40,928,604.71
应付股利		3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款		235,716,634.23	240,018,631.52
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		545,344,402.54	311,266,259.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
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		134,413,125.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		134,413,125.00	
负债合计		679,757,527.54	311,266,259.19
<b>所有者权益：</b>			
股本		426,745,404.00	426,745,404.00
资本公积		791,820,495.51	337,276,496.52
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		109,487,064.39	109,487,064.39
一般风险准备			
未分配利润		-648,140,659.00	-741,179,217.57
所有者权益合计		679,912,304.90	132,329,747.34
负债和所有者权益总计		1,359,669,832.44	443,596,006.53

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 母公司利润表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司      2009 年度      单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	943,895.00	20,613,843.16
减：营业成本	十一、4	67,975.33	20,858,479.84
营业税金及附加		-167,651.02	2,047,525.22
销售费用		97,143.00	26,153.14
管理费用		13,957,566.07	10,879,091.01
财务费用		28,632,031.22	6,338,829.79
资产减值损失		-3,771,415.99	2,358,762.00
加：公允价值变动收益			
投资收益		131,129,924.21	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		93,258,170.60	-21,894,997.84
加：营业外收入			816,300.00
减：营业外支出		219,612.03	12,721.14
其中：非流动资产处置净损失		31,080.00	12,721.14
三、利润总额		93,038,558.57	-21,091,418.98
减：所得税费用			
四、净利润		93,038,558.57	-21,091,418.98
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益		454,543,998.99	
七、综合收益总额		547,582,557.56	-21,091,418.98

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 母公司现金流量表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,981,150.00	19,660,811.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		25,809,309.56	19,749,867.09
经营活动现金流入小计		27,790,459.56	39,410,679.01
购买商品、接受劳务支付的现金		2,308,937.19	4,424,881.39
支付给职工以及为职工支付的现金		4,184,427.23	3,437,354.01
支付的各项税费		2,094,779.78	1,765,370.21
支付其他与经营活动有关的现金		57,178,963.77	7,606,869.77
经营活动现金流出小计		65,767,107.97	17,234,475.38
经营活动产生的现金流量净额		-37,976,648.41	22,176,203.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,283,279.83	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,250.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		25,283,279.83	1,250.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		470,752.00	1,481,489.00
投资支付的现金		179,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		179,770,752.00	1,481,489.00
投资活动产生的现金流量净额		-154,487,472.17	-1,480,239.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		393,850,000.00	37,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		393,850,000.00	37,700,000.00
偿还债务支付的现金		24,000,000.00	52,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,992,909.22	2,775,266.82
支付其他与筹资活动有关的现金		10,501,795.00	39,236.00
筹资活动现金流出小计		44,494,704.22	55,714,502.82
筹资活动产生的现金流量净额		349,355,295.78	-18,014,502.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		156,891,175.20	2,681,461.81
加：期初现金及现金等价物余额		4,869,795.27	2,188,333.46
六、期末现金及现金等价物余额			
		161,760,970.47	4,869,795.27

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额							
	股本	资本公积	减 持 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	426,745,404.00	337,276,496.52			109,487,064.39		-741,179,217.57	132,329,747.34
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	426,745,404.00	337,276,496.52			109,487,064.39		-741,179,217.57	132,329,747.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		454,543,998.99					93,038,558.57	547,582,557.56
(一)净利润							93,038,558.57	93,038,558.57
(二)其他综合收益		454,543,998.99						454,543,998.99
上述(一)和(二)小计		454,543,998.99					93,038,558.57	547,582,557.56
(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								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	426,745,404.00	791,820,495.51			109,487,064.39		-648,140,659.00	679,912,304.90

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良



## 母公司所有者权益变动表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额							
	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	426,745,404.00	337,276,496.52			109,487,064.39		-720,087,798.59	153,421,166.32
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	426,745,404.00	337,276,496.52			109,487,064.39		-720,087,798.59	153,421,166.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-21,091,418.98	-21,091,418.98
(一)净利润							-21,091,418.98	-21,091,418.98
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-21,091,418.98	-21,091,418.98
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	426,745,404.00	337,276,496.52			109,487,064.39		-741,179,217.57	132,329,747.34

法定代表人：郑清    主管会计工作负责人：陈秉联    会计机构负责人：杨道良

# 海南珠江控股股份有限公司

## 财务报表附注

2009年1月1日—2009年12月31日

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)

### 一、公司的基本情况

海南珠江控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名海南珠江实业股份有限公司,系经海南省人民政府办公厅琼府办(1992)1号文批准实行股份制规范化改组设立的股份有限公司。1992年1月在海南省工商行政管理局登记注册。1992年12月经中国人民银行证管办(1992)第83号文批准,向社会公众公开发行人民币普通股2108.64万股并在深圳证券交易所上市,1995年6月经中国证券监督管理委员会批准,发行境内上市外资股(B股)。本公司于2000年1月更为现名,2006年8月本公司以资本公积向全体股东转增股份,注册资本由37,765.08万元变更为42,674.54万元。企业法人营业执照注册号:4600001006830。

住所:海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦29层

法定代表人:郑清

经营范围:工业投资、热带种植业、海产养殖、房地产开发经营、酒店投资与管理、物资供应、建筑设备采购、租赁、五金交电、化工、日用百货的贸易、装修、车辆停放、高科技项目投资、环保项目投资、投资咨询等。本公司主要从事房地产开发、物业管理等,属于房地产板块。

本公司的基本组织结构为:股东大会是公司的最高权力机构,董事会是股东大会的执行机构,监事会是公司的内部监督机构,总经理负责公司的日常经营管理工作。

公司下设总经理办公室、证券部、旅游地产部、财务部、公司管理部、审计部等部门。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求,真实、完整地反映了本公司的财

务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

### 3. 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍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，计入当期损益。

### 6. 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成

果和现金流量纳入合并财务报表。

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金,是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物,是指本公司持有的期限短、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。

## 8. 外币业务及外币财务报表折算

### (1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易,采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日,外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算,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。

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借款产生的汇兑差额,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成本外,其余均计入当期损益。

### (2) 外币财务报表折算

本公司对控股子公司、合营企业、联营企业等,采用与本公司不同的记账本位币对外币财务报表折算后,进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,按照系统合理方法确定的,与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的,与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时,与该境外经营有关的外币报表折算差额,按比例转入处置当期损益。

## 9. 金融工具

### (1) 金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及

其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量；后续计量按公允价值计量，除持有到期投资以及应收款项按摊余成本计量或当公允价值无法取得并可靠计量仍采用历史成本外。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

## （2）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，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，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

## （3）金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

#### **(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法**

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

#### **(5) 金融资产减值**

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

金融资产减值准备计提与测试方法：金融资产账面价值减至预计未来现金流量现值部分计提减值准备。

预计未来现金流量现值根据预计未来现金流量，确定折现率对其进行折现后的金额确定。

预计未来现金流量根据金融资产不同类型合理估计，应当按照资产在持续持有过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量确定；折现率是根据当前市场货币时间价值和金融资产特定风险的税前利率合理确定。折现率为持有资产所要求的必要报酬率。

#### **(6) 金融资产重分类**

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

2) 管理层没有意图持有至到期；

3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

#### **10. 应收款项**

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：**

公司将单项金额 100 万元以上，且占期末应收款项余额的 5%以上（含 5%）的部分确定为单项金额重大的应收款项。

期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例

**(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：**

根据公司对应收款项回收情况的分析，账龄 5 年以上的应收款项收回可能性较小，因此对账龄 5 年以上的应收款项按其余额的 50%计提坏账准备，如有确切证据表明应收款项不能收回或收回可能性极小，则加大坏账准备计提比例，直至 100%。并将符合上述条件的应收款项中扣除单项金额重大的应收款项后确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

**(3) 账龄分析法**

账龄	应收账款（%）	其他应收款（%）
1 年以内（含 1 年）	2	2
1 至 2 年	5	5
2 至 3 年	10	10
3 至 4 年	20	20
4 至 5 年	30	30
5 年以上	50	50

**11. 存货**

**(1) 存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司存货主要包括开发成本(在建开发产品)、开发产品、库存商品、低值易耗品等。

**(2) 发出存货的计价方法**

各类存货取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货 - 开发成本”科目核算。

公共配套设施费用：公共配套设施为公共配套项目如学校等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

### **(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**

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货成本高于其可变现净值的，相应计提存货跌价准备，计入当期损益。

### **(4) 存货的盘存制度**

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### **(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

## **12. 长期股权投资**

### **(1) 初始投资成本确定**

企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本：同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本。

以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### **(2) 后续计量及损益确认方法**

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当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。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

### **(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据**

确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

· 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；



- 参与被投资单位的政策制定过程
- 向被投资单位派出管理人员
- 依赖投资公司的技术或技术资料
- 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

#### **(4) 减值测试方法及减值准备计提方法**

资产负债表日,本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象,当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额,按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备,减值损失一经计提,在以后会计期间不再转回。

减值测试方法:对存在减值迹象的长期股权投资应当测试其可收回金额。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。

长期股权投资出售的公允价值净额,如存在公平交易的协议价格,则按照协议价格减去相关税费;或不存在公平交易协议但存在资产相似活跃市场,按照市场价格减去相关税费;或无法可靠估计出售的公允价值净额,则以该长期股权投资持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

### **13. 投资性房地产**

#### **(1) 投资性房地产的种类和计量模式**

本公司投资性房地产的种类:出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式行后续计量。

#### **(2) 采用成本模式核算政策**

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

### **14. 固定资产**

#### **(1) 固定资产确认条件**

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认:

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;

该固定资产的成本能够可靠地计量。

## (2) 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、交通运输工具、通用设备、专用设备及其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	25	5	3.8
交通运输工具	5	5	19.0
通用设备	10	5	9.5
专用设备	5	5	19.0
其他设备	5	5	19.0

## (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的固定资产测试其可收回金额。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定；或无法可靠估计固定资产的公允价值净额，则以该固定资产持有期间和最终处置时预计未来现金流量现值作为其可收回金额。

## (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；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行使这种选择权；

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大部分；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；租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 15. 在建工程

### (1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

### (2) 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程结转固定资产时点：工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。

预定可使用状态的判断标准：符合下列情况之一：

- 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### (3) 在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

## 16. 借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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，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，是指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。

## （2）资本化金额计算方法

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

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：借入专门借款，按照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金额确定；

占用一般借款按照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。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或溢价，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## 17. 无形资产

公司将拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产确认为无形资产。无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。无形资产按照成本进行初始计量，除使用寿命不确定的无形资产外，其余无形资产按估计使用年限以直线法摊销。公司至少于每年年度终了，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，必要时进行调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。无形资产存在减值情形的，相应计提减值准备。

## 18. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取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、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

- （1）由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- （2）由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
- （3）因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

## 19. 预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现实义务,且履行该义务很可能导致经济利益流出,该义务的金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

### (2) 预计负债的计量方法

按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,如所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同,最佳估计数为该范围内中间值确定;如涉及多个项目,按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核,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,应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 20. 股份支付及权益工具

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易,包括以权益结算和以现金结算两种方式。以权益结算方式换取职工提供服务的,按照授予职工权益工具的公允价值计量;换取其他方服务的,按照其他方服务在取得日的公允价值计量,若其他方服务的公允价值不能可靠计量,按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定:

(1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定;

(2) 不存在活跃市场的,采用估值技术确定,包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

## 21. 收入

### (1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时,按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入:已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;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。

房地产销售收入:在房产完工并验收合格,签订了销售合同,取得了买方付款证明并交

付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

## **（2）提供劳务**

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理收入在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

## **（3）让渡资产使用权**

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## **22. 政府补助**

### **（1）政府补助类型**

政府补助类型主要有包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

### **（2）政府补助会计处理**

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：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。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。

## **23. 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债确认：

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的

项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

#### 24. 维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

#### 25. 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

#### 26. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

##### （1）主要会计政策变更说明

本年度本公司无会计政策变更事项。

##### （2）主要会计估计变更说明

本年度本公司无会计估计变更事项。

#### 27. 前期会计差错更正

本年度本公司无会计差错更正事项。

### 三、税项

#### （一）主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
营业税	房产销售收入、出租、物业管理收入等	5%
城市维护建设税	应缴流转税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

注：本公司除海南地区公司及海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司 2009 年度适用的企业所得税税率为 20% 外，其他公司 2009 年度适用的企业所得税税率为 25%。

#### 四、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号 - 合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

##### 1. 子公司情况

###### 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出资额 (万元)
海南珠江物业酒店管理有限公司	有限责任	海南海口	物业、酒店管理	500	物业、酒店管理等	490
海南珠江绿化工程有限公司 (注 1)	有限责任	海南海口	园林工程施工	100	园林工程施工	100
海南珠江物业清洁有限公司 (注 1)	有限责任	海南海口	清洁工程	20	清洁工程等	20
海南珠江物业机电工程公司 (注 1)	有限责任	海南海口	机电产品销售	150	机电产品销售	150
海南珠江不动产营销策划有限公司 (注 1)	有限责任	海南海口	房地产营销策划	100	房地产营销策划	100
三亚万嘉酒店管理有限公司	有限责任	海南三亚	酒店服务	12,000	酒店服务	12,000
三亚万嘉实业有限公司	有限责任	海南三亚	文体服务	2,000	文体服务	2,000
湖北珠江房地产开发有限公司	有限责任	湖北武汉	房地产开发	6,500	房地产开发经营	5,720
武汉珠江美林酒店管理有限公司 (注 2)	有限责任	湖北武汉	服务	50	服务	50
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	有限责任	上海	房地产开发	4,000	房地产开发经营	4,000
北京九铸文化发展有限公司	有限责任	北京	文体服务	500	文体服务	500
牡丹江市珠江酒店管理有限公司	有限责任	牡丹江市	酒店管理	2,000	酒店管理	2,000



子公司全称	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
海南珠江物业酒店管理有限公司		98	98	是	169,646.74	9,301.34	
海南珠江绿化工程有限公司		100	100	是			
海南珠江物业清洁有限公司		100	100	是			
海南珠江物业机电工程公司		100	100	是			
海南珠江不动产营销策划有限公司		100	100	是			
三亚万嘉酒店管理有限公司		100	100	是			
三亚万嘉实业有限公司		100	100	是			
湖北珠江房地产开发有限公司		88	88	是	12,601,683.49	1,442,894.50	
武汉珠江美林酒店管理有限公司		100	100	是			
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司		100	100	是			
北京九铸文化发展有限公司(注3)		100	100	是			
牡丹江市珠江酒店管理有限公司(注4)		100	100	是			

注1：海南珠江绿化工程有限公司、海南珠江物业清洁有限公司、海南珠江物业机电工程公司、海南珠江不动产营销策划有限公司为海南珠江物业酒店管理有限公司的全资子公司。

注2：武汉珠江美林酒店管理有限公司为湖北珠江房地产开发有限公司的全资子公司。

注3：北京九铸文化发展有限公司于2009年12月由本公司出资500万元组建的有限责任公司。

注4：牡丹江市珠江酒店管理有限公司于2009年11月由本公司出资2,000万元组建的有限责任公司。

## 五、合并财务报表重要项目注释

### 1. 货币资金

#### (1) 货币资金按类别列示如下

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			318,158.18			257,690.21
其中：人民币			318,158.18			257,690.21
银行存款：			291,454,577.87			36,367,845.96
其中：人民币			291,454,577.87			36,367,845.96
其他货币资金：			14,396.73			30,000.00
其中：人民币			14,396.73			30,000.00
合计			291,787,132.78			36,655,536.17

(2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	期初余额
信用卡	14,396.73	30,000.00
合 计	14,396.73	30,000.00

注：期末余额中无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款	7,761,707.60	59.89	7,761,707.60	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,764,507.43	21.34	2,331,599.02	84.34
其他不重大应收账款	2,433,083.36	18.77	220,292.30	9.05
合 计	12,959,298.39	100.00	10,313,598.92	79.58

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款	9,157,687.60	63.32	7,789,627.20	85.06
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,825,626.55	19.54	2,253,870.24	79.77
其他不重大应收账款	2,479,093.98	17.14	289,549.35	11.68
合 计	14,462,408.13	100.00	10,333,046.79	71.45

注：公司将单项金额 100 万元以上，且占期末应收账款余额的 5%以上（含 5%）的部分确定为单项金额重大的应收账款。

期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款，根据相同账龄应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

根据公司对应收账款回收情况的分析，账龄 5 年以上的应收账款收回可能性较小，因此对账龄 5 年以上的应收账款按其余额的 50%计提坏账准备，如有确切证据表明应收账款不能收回或收回可能性极小，则加大坏账准备计提比例，直至 100%。并将符合上述条件的应收账款中扣除单项金额重大的应收账款后确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

(3) 应收账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1年以内	1,815,393.94	14.01	36,307.88	2.00	2,980,744.98	20.61	59,614.90	2.00
1至2年	141,500.00	1.09	7,075.00	5.00	418,921.00	2.90	20,946.05	5.00
2至3年	19,200.00	0.15	1,920.00	10.00	475,408.00	3.29	236,908.00	49.83
3至4年	475,408.00	3.67	263,408.00	55.41	100,000.00	0.69	20,000.00	20.00
4至5年	100,000.00	0.77	30,000.00	30.00	200,997.00	1.39	60,299.10	30.00
5年以上	10,407,796.45	80.31	9,974,888.04	95.84	10,286,337.15	71.12	9,935,278.74	96.59
合 计	12,959,298.39	100.00	10,313,598.92	79.58	14,462,408.13	100.00	10,333,046.79	71.45

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
海南赛马娱乐有限公司	客户	2,406,158.00	五年以上	18.57
海南宝平公司 F2-28 1218.08	客户	2,218,494.43	五年以上	17.12
海南中原物业代理公司	客户	2,090,069.77	五年以上	16.13
海南龙珠影视城	客户	1,046,985.40	五年以上	8.08
海口培杰服装公司	客户	497,520.00	五年以上	3.84
合 计		8,259,227.60		63.73

注：应收账款期末余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	38,951,175.90	87.95	27,891,517.83	98.73
1至2年	4,974,585.03	11.23	60,000.00	0.21
2至3年	60,000.00	0.14		
3年以上	300,000.00	0.68	300,000.00	1.06
合 计	44,285,760.93	100.00	28,251,517.83	100.00

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	预付时间	未结算原因
三亚喜铭农业开发有限公司	客户	30,000,000.00	67.74	2009年	预付的合同款
广东昂扬技术开发有限公司	客户	4,410,600.00	9.96	2008年	工程未结算
汕头市建安集团海南分公司	客户	3,872,070.62	8.74	2009年	工程未结算
湖北省工建第三建筑工程公司	客户	1,544,253.70	3.49	2009年	工程未结算
三亚鸿州国际游艇会有限公司	客户	1,218,429.24	2.75	2009年	分期付款, 购入的资产尚未到货
合计		41,045,353.56	92.68		

注：预付款项期末余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 4. 应收股利

### (1) 应收股利变动情况如下

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
海南珠江管桩有限公司	260,015.00			260,015.00
合计	260,015.00			260,015.00

### (2) 账龄一年以上的应收股利列示如下

被投资单位或投资项目	账龄	期末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
海南珠江管桩有限公司	1-2年	260,015.00	被投资单位资金紧张, 未减值	否
合计		260,015.00		

## 5. 其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	208,704,388.81	90.43	24,242,029.15	11.62
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	17,831,727.32	7.72	16,297,455.25	91.40
其他不重大其他应收款	4,260,121.19	1.85	662,016.45	15.54
合计	230,796,237.32	100.00	41,201,500.85	17.85

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	49,250,125.00	62.84	19,342,875.00	39.27
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	25,104,007.81	32.03	24,874,333.10	99.09
其他不重大其他应收款	4,023,847.38	5.13	338,445.99	8.41
合 计	78,377,980.19	100.00	44,555,654.09	56.85

注：公司将单项金额 100 万元以上，且占期末其他应收款余额的 5%以上（含 5%）的部分确定为单项金额重大的其他应收款。

期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的其他应收款，根据相同账龄其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

### （2）单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款说明

根据公司对其他应收款回收情况的分析，账龄 5 年以上的其他应收款收回可能性较小，因此对账龄 5 年以上的其他应收款按其余额的 50%计提坏账准备，如有确切证据表明其他应收款不能收回或收回可能性极小，则加大坏账准备计提比例，直至 100%。并将符合上述条件的其他应收款中扣除单项金额重大的其他应收款后确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

### （3）其他应收款按账龄列示如下

账 龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比 (%)	金额	比例(%)	金额	计提比(%)
1 年以内	182,969,316.25	79.28	3,658,913.68	2.00	3,132,090.58	4.00	62,641.80	2.00
1 至 2 年	44,584.58	0.02	2,229.23	5.00	5,691,756.80	7.26	505,804.19	8.89
2 至 3 年	441,128.03	0.19	253,686.19	57.51	800,000.00	1.02	80,000.00	10.00
3 至 4 年	800,000.00	0.35	260,000.00	32.50	6,005,129.00	7.66	1,201,025.80	20.00
4 至 5 年	6,005,129.00	2.61	1,801,538.70	30.00	21,888,381.65	27.93	6,858,810.14	31.34
5 年以上	40,536,079.46	17.57	35,225,133.05	86.90	40,860,622.16	52.13	35,847,372.16	87.73
合 计	230,796,237.32	100.00	41,201,500.85	17.85	78,377,980.19	100.00	44,555,654.09	56.85

#### (4) 其他应收款金额前五名单位情况

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(%)	其他应收款性质 或内容
蒙能国际能源开发有限公司	集团外单位	135,400,036.67	1年以内	58.67	注2
北京阳光康桥投资顾问有限公司	集团外单位	39,000,000.00	1年以内	16.90	借款
洋浦南华大通投资有限公司	少数股东	12,600,000.00	3-4年:600,000.00,4-5 年:6,000,000.00,5年 以上:6,000,000.00	5.46	借款
深圳印象计算机有限公司	集团外单位	6,482,625.00	5年以上	2.81	借款
丰都县人民政府	集团外单位	5,000,000.00	1年以内	2.17	出让土地保证金
合计		198,482,661.67		86.00	

注1：其他应收款期末余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

注2：蒙能国际能源开发有限公司期末余额135,400,036.67元（借款本金134,300,000.00元，应收利息1,100,036.67元）。其中：7,600万元为公司委托中行海口椰树门支行对其的委托贷款，蒙能国际能源开发有限公司将其持有满伊铁路有限责任公司100%的股权作为该委托贷款质押担保，委托贷款期限：2009年12月11日至2010年12月11日，利率10.45%；4,630万元为公司与蒙能国际能源开发有限公司签订的借款协议，借款期限：2009年10月9日至2010年10月8日，借款利率10.45%；1,200万元为牡丹江市珠江酒店管理有限公司与蒙能国际能源开发有限公司签订的借款担保协议，蒙能国际能源开发有限公司以其持有的控股子公司乌审旗蒙能物流有限责任公司100%股权及其所拥有内蒙古自治区乌审旗乌审召工业园铁路专用线项目的经营权、收益权作为该借款的担保。借款期限三个月，借款月利率2.5%。

## 6. 存货

### (1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	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	2,374,414.73		2,374,414.73	2,754,432.65		2,754,432.65
低值易耗品	17,383.70		17,383.70	55,009.70		55,009.70
库存商品	343,423.63		343,423.63	28,983.79		28,983.79
在建开发产品	155,099,116.09	41,686,535.83	113,412,580.26	450,222,653.24	41,686,535.83	408,536,117.41
开发产品	445,462,776.95	22,610,830.73	422,851,946.22	61,298,993.96	17,690,672.35	43,608,321.61
合计	603,297,115.10	64,297,366.56	538,999,748.54	514,360,073.34	59,377,208.18	454,982,865.16

(2) 各项存货跌价准备的增减变动情况列示如下

存货项目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
在建开发产品	41,686,535.83				41,686,535.83
开发产品	17,690,672.35	4,920,158.38			22,610,830.73
合计	59,377,208.18	4,920,158.38			64,297,366.56

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
武汉美林青城二期、三期项目	2006年9月	2011年	79,929.00	41,803,027.01	339,458,555.11
龙珠三期项目 (注1)				52,124,012.28	49,592,021.33
沿江一路工程项目 (注2)				61,172,076.80	61,172,076.80
合计				155,099,116.09	450,222,653.24

(4) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠江广场 F3 帝晶	1995年	5,315,696.54			5,315,696.54
珠江广场 F4 裙楼	1995年	8,412,701.88			8,412,701.88
龙珠大厦	1992年	1,598,659.60			1,598,659.60
珠江广场地下车库	1995年	6,919,373.98			6,919,373.98
龙珠大厦地下车库	1992年	2,664,000.00			2,664,000.00
玫瑰花园高层	2000年	1,908,873.88			1,908,873.88
玫瑰花园地下车库二层	2000年	30,345,040.97			30,345,040.97
自行车库			4,920,158.38		4,920,158.38
武汉美林青城一期项目	2006年8月	4,134,647.11		636,666.36	3,497,980.75
武汉美林青城二期项目	2009年9月		515,375,995.65	135,495,704.68	379,880,290.97
合计		61,298,993.96	520,296,154.03	136,132,371.04	445,462,776.95

注1：“龙珠三期项目”土地拟转让海口市鸿洲置业发展有限公司，详见“附注七、2、(1)”。

注2：2009年12月31日，公司与海口市城市发展有限公司签订退出“沿江一路工程项目”开发协议，详见“附注七、2、(2)”。

注3：存货可变现净值的确定系按单个存货项目在公平的市场交易中，交易双方自愿进行交易的市场价格扣除为进一步加工或销售需追加的成本后的净值确定。本期增加存货跌价准备系原在固定资产核算的自行车库原值4,920,158.38元，跌价准备4,920,158.38元重分类至开发产品核算所致。

注4：存货中开发产品抵押详见“附注五、18”。

注5：存货期末余额中含有借款费用资本化金额14,306,376.06元。

## 7. 可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产分项列示如下

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	631,417,500.00	
合 计	631,417,500.00	

### (2) 可供出售金融资产明细如下

股票名称	持有数量	投资成本	期末公允价值
西南证券	33,250,000.00	42,460,376.01	631,417,500.00
合 计	33,250,000.00	42,460,376.01	631,417,500.00

注 1：2009 年 4 月 24 日，本公司董事会决议审议通过《关于西南证券股权采用公允价值计量的报告》，本公司将原在长期股权投资核算的“西南证券”重分类至可供出售金融资产。

注 2：期末可供出售金融资产公允价值高于账面投资成本 588,957,123.99 元，公司确认资本公积 454,543,998.99 元、递延所得税负债 134,413,125.00 元。

注 3：公司持有的“西南证券”3,325 万股质押于吉林省信托有限责任公司，详见“附注五、18”。

## 8. 对合营投资和联营企业投资

### (1) 合营企业基本情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持 股比例 (%)	本企业在被投资 单位表决权比例 (%)	期末 资产总额	期末 负债总额	期末 净资产总 额	本期营业 收入总额	本期 净利润
上海海上明珠物业管理公司	有限责任	上海	郑清	房地产	1,660,460	50	50	1,262,336.29	705,977.55	556,358.74	2,419,028.10	138,089.60

### (2) 联营企业基本情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册 资本	本企业持 股比例 (%)	本企业在被 投资单位表 决权比例 (%)	期末 资产总额	期末 负债总额	期末 净资产总 额	本期营业 收入总额	本期 净利润
北京阳光天晟物业管理 有限公司	有限 责任	北京	郑清	物业管 理	5,000,000	30	30	8,935,769.48	3,652,262.72	5,283,506.76	8,624,700.65	152,316.77



## 9. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
西南证券有限责任公司	成本法	150,000,000.00	159,705,748.15	-159,705,748.15		3.21	3.21		-91,705,296.35	
广州珠江投资管理有限 公司	成本法	18,177,240.29	18,177,240.29		18,177,240.29	9.4785	9.4785	7,352,245.39		
中网促科技 投资公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	10	10	10,000,000.00		
中国(海南) 改革发展研 究院	成本法	8,640,000.00	8,640,000.00		8,640,000.00			8,640,000.00		
海南通盛港 务公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	15	15	6,000,000.00		
海南南洋船 务实业股份 有限公司	成本法	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00			1,680,000.00		
南丽湖会员 证	成本法	662,400.00	662,400.00		662,400.00			662,400.00		
海南珠江管 桩有限公司	成本法	618,500.00	426,315.00		426,315.00	1.33	1.33			
海南总商会	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	6.67	6.67	500,000.00		
南丽湖高尔 夫会员卡	成本法	249,000.00	249,000.00		249,000.00			249,000.00		
海南华地珠 江基础工程 有限公司	成本法	160,000.00	160,000.00		160,000.00					
北京阳光天 晟物业管理 有限公司	权益法	1,500,000.00	1,616,901.92	-45,695.03	1,571,206.89	30	30			
上海海上明 珠物业管理 公司	权益法	832,000.00	457,831.42	41,168.20	498,999.62	50	50	332,092.00		
合 计		199,019,140.29	208,275,436.78	-159,710,274.98	48,565,161.80			35,415,737.39	-91,705,296.35	

注：2009年4月24日，本公司董事会决议审议通过《关于西南证券股权采用公允价值计量的报告》，本公司将原在长期股权投资核算的“西南证券”重分类至可供出售金融资产。

## 10. 投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	26,260,649.34			26,260,649.34
房屋建筑物	26,260,649.34			26,260,649.34
二、累计折旧和累计摊销合计	1,613,203.50	884,699.52		2,497,903.02
房屋建筑物	1,613,203.50	884,699.52		2,497,903.02
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	2,979,083.88			2,979,083.88
房屋建筑物	2,979,083.88			2,979,083.88
四、投资性房地产账面价值合计	21,668,361.96			20,783,662.44
房屋建筑物	21,668,361.96			20,783,662.44

注 1：本期计提折旧 884,699.52 元。

注 2：投资性房地产房屋建筑物抵押详见“附注五、18”。

## 11. 固定资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	352,860,582.25	3,888,003.02	7,920,269.05	348,828,316.22
房屋建筑物	265,697,819.82		5,515,872.70	260,181,947.12
通用设备	40,232,961.64	315,553.50	550,000.00	39,998,515.14
运输设备	15,594,061.36	2,497,462.00	1,447,600.40	16,643,922.96
其他设备	31,335,739.43	1,074,987.52	406,795.95	32,003,931.00
二、累计折旧合计	55,163,067.10	18,728,026.25	1,989,729.94	71,901,363.41
房屋建筑物	17,946,985.98	9,342,242.02	595,714.32	26,693,513.68
通用设备	18,521,371.71	2,402,673.74	522,500.00	20,401,545.45
运输设备	7,312,328.60	1,999,840.95	564,703.94	8,747,465.61
其他设备	11,382,380.81	4,983,269.54	306,811.68	16,058,838.67
三、固定资产减值准备累计金额合计	17,031,627.70		4,920,158.38	12,111,469.32
房屋建筑物	17,031,627.70		4,920,158.38	12,111,469.32
通用设备				
运输设备				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	280,665,887.45			264,815,483.49
房屋建筑物	230,719,206.14			221,376,964.12
通用设备	21,711,589.93			19,596,969.69
运输设备	8,281,732.76			7,896,457.35
其他设备	19,953,358.62			15,945,092.33

注 1：本期折旧额为 18,728,026.25 元，本期无在建工程转入的固定资产。

注 2：固定资产房屋建筑物抵押详见“附注五、18”。

注 3：武汉美林会所房产账面原值 6,616,310.00 元相关房产证正在办理中，预计在 2010 年办妥。

## 12. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
湖上宾馆	2,510,000.00		2,510,000.00			
合 计	2,510,000.00		2,510,000.00			

## 13. 工程物资

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
专用设备	606,206.60			606,206.60
合 计	606,206.60			606,206.60

## 14. 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	34,859,953.18	623,512.00		35,483,465.18
三亚酒店土地使用权	30,342,484.00			30,342,484.00
三亚别墅土地	1,839,022.44			1,839,022.44
武汉会所土地	1,443,725.13			1,443,725.13
上海房屋使用权	695,732.00			695,732.00
软件	538,989.61	143,512.00		682,501.61
其他		480,000.00		480,000.00
二、累计摊销额合计	1,933,519.63	932,766.99		2,866,286.62
三亚酒店土地使用权	1,498,360.74	788,449.84		2,286,810.58
三亚别墅土地	95,327.28	47,663.64		142,990.92
武汉会所土地	32,183.27	20,624.64		52,807.91
上海房屋使用权	216,488.18	13,914.64		230,402.82
软件	91,160.16	58,697.86		149,858.02
其他		3,416.37		3,416.37
三、减值准备合计				
四、无形资产账面价值合计	32,926,433.55			32,617,178.56
三亚酒店土地使用权	28,844,123.26			28,055,673.42
三亚别墅土地	1,743,695.16			1,696,031.52
武汉会所土地	1,411,541.86			1,390,917.22
上海房屋使用权	479,243.82			465,329.18
软件	447,829.45			532,643.59
其他				476,583.63

注 1：本期摊销额为 932,766.99 元。

注 2：无形资产中土地使用权抵押详见“附注五、18”。

注 3：武汉会所土地使用权账面原值 1,443,725.13 元，相关土地使用权证正在办理中，预计在 2010 年办妥。

## 15. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
珠江依藤超市装修费(郑州)		84,237.00	13,149.67		71,087.33
三亚员工宿舍装修费(三亚)		102,804.00	10,280.40		92,523.60
南海季风员工宿舍装修费(三亚)		59,138.30			59,138.30
合 计		246,179.30	23,430.07		222,749.23

## 16. 递延所得税资产、递延所得税负债

### (1) 已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	134,413,125.00	
小 计	134,413,125.00	

### (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	171,374,151.29	265,424,040.59
可抵扣亏损		
合 计	171,374,151.29	265,424,040.59

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此本公司没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

## 17. 资产减值准备明细

项 目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	54,888,700.88	-3,354,590.91		19,010.20	51,515,099.77
二、存货跌价准备	59,377,208.18	4,920,158.38			64,297,366.56
三、长期股权投资减值准备	127,121,033.74			91,705,296.35	35,415,737.39
四、投资性房地产减值准备	2,979,083.88				2,979,083.88
五、固定资产减值准备	17,031,627.70	-4,920,158.38			12,111,469.32
合 计	261,397,654.38	-3,354,590.91		91,724,306.55	166,318,756.92

注：本期坏账准备转销 19,010.20 元，系其他应收款中应收的个人借款，由于自然人死亡该款项无法收回，故做转销处理。

## 18. 所有权受到限制的资产

项 目	资产名称	账面价值	所有权或使用权受限制的原因
一、用于抵押的资产			
1、存货			
开发产品	珠江广场裙楼第五层西侧房产	7,958,858.16	注 1
开发产品	龙珠大厦 21 层	1,048,080.60	注 1
2、投资性房地产			
房屋建筑物	上海市浦东大道 1097 弄 23 号、24 号裙楼一层、二层房产	5,759,958.32	注 1
房屋建筑物	地下车库一层 104 个车位	14,263,874.84	注 1
3、固定资产			
房屋建筑物	龙珠大厦二楼东北边、22 层	2,322,855.58	注 1
房屋建筑物	三亚万嘉戴斯酒店主楼	179,127,402.35	注 2
房屋建筑物	三亚万嘉戴斯酒店 A 栋 B 栋 C 栋别墅	7,275,235.79	注 2
4、无形资产			
土地使用权	三亚万嘉戴斯酒店主楼	28,055,673.42	注 2
土地使用权	三亚万嘉戴斯酒店 A 栋 B 栋 C 栋别墅	1,696,031.52	注 2
二、用于质押的资产			
1、可供出售金融资产	西南证券	631,417,500.00	注 3
合 计		878,925,470.58	

注 1：本公司与交通银行股份有限公司海南省分行签订琼交银 2009 年(固)贷字第 12001 号固定资产贷款合同，贷款金额 1,600 万元。上述贷款以下述资产作抵押并签订琼交银 2009 年抵字第 12006 号、12007 号抵押合同。抵押物明细：珠江广场裙楼第五层西侧房产面积为 2,046.00 平方米，账面价值 7,958,858.16 元；龙珠大厦 21 层房产面积为 792.2 平方米，账面价值 1,048,080.60 元；龙珠大厦 22 层房产面积为 792.20 平方米，龙珠大厦二楼东北边房产面积 1,669.13 平方米，账面价值共 2,322,855.58 元；上海市浦东大道 1097 弄 23 号、24 号裙楼一层，面积为 749.64 平方米，账面价值 2,621,396.54 元；上海浦东大道 1097 弄 23 号、24 号裙楼二层，面积为 749.65 平方米，账面价值 3,138,561.78 元；地下车库一层 104 个车位，面积为 3,517.28 平方米，账面价值 14,263,874.84 元。

注 2：子公司三亚万嘉酒店管理有限公司与中国银行股份有限公司海口椰树门支行签订 2009 年椰借字第 G004 号人民币借款合同，借款金额 1.1 亿元。上述借款以下述资产抵押并签订 2009 年椰抵字第 G004 - 1 号、G004 - 2 号抵押合同。抵押物明细：三亚万嘉戴斯酒店主楼房产面积为 25,646.19 平方米，账面价值 207,183,075.77 元，评估价值 41,575.77 万元；三亚万嘉戴斯酒店 A 栋 B 栋 C 栋别墅房产面积 1,513.11 平方米，账面价值 8,971,267.31 元，评估价值 2,523.75 万元。

注 3：本公司与吉林省信托有限责任公司签订 JLXT2009A018 号信托贷款合同，贷款金额 2.6 亿元。上述信托贷款以本公司持有的 3325 万股限售股西南证券（股票代码：SH.600369）质押并签订 JLXT2009A018 号信托贷款股权质押合同。

## 19. 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	260,000,000.00	
抵押借款	16,000,000.00	24,000,000.00
合 计	276,000,000.00	24,000,000.00

注 1：借款抵押及质押物详见“附注五 - 18”。

注 2：抵押借款 1,600 万元同时由股东北京市万发房地产开发股份有限公司提供连带责任保证担保。

## 20. 应付账款

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	57,196,672.38	80.79	3,391,600.90	10.30
1至2年	1,864,604.39	2.63	21,545,357.34	65.44
2至3年	4,842,718.17	6.85	166,672.39	0.51
3年以上	6,889,366.70	9.73	7,820,792.09	23.75
合 计	70,793,361.64	100.00	32,924,422.72	100.00

注：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情况

## 21. 预收款项

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	220,582,372.38	71.87	142,868,649.50	99.94
1至2年	86,349,791.40	28.13	88,956.69	0.06
合 计	306,932,163.78	100.00	142,957,606.19	100.00

注：预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

## 22. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,606,976.82	46,244,774.79	45,836,610.72	2,015,140.89
二、职工福利费		1,016,364.76	1,016,364.76	
三、社会保险费	3,043.78	5,950,673.18	5,953,716.96	
其中：医疗保险费		1,441,856.43	1,441,856.43	
基本养老保险费	3,043.78	4,015,849.60	4,018,893.38	
失业保险费		306,387.69	306,387.69	

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工伤保险费		104,293.08	104,293.08	
生育保险费		82,286.38	82,286.38	
四、住房公积金	13,952.00	438,475.24	452,427.24	
五、辞退福利				
六、工会经费及职工教育经费	2,402,413.61	1,506,318.12	868,478.25	3,040,253.48
七、非货币性福利		114,039.58	114,039.58	
八、解除劳动关系给予的补偿		103,784.40	103,784.40	
合 计	4,026,386.21	55,374,430.07	54,345,421.91	5,055,394.37

注 1：应付职工薪酬期末余额中无拖欠性质或工效挂钩的应付职工薪酬。

### 23. 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	-154,744.14	-154,353.80
个人所得税	86,797.33	62,517.25
城市维护建设税	-647,708.95	46,497.50
企业所得税	-4,521,322.61	138,975.17
房产税	610,026.42	483,589.37
营业税	-9,798,993.83	119,498.18
土地使用税	306,731.82	69,255.57
教育费附加	-404,484.23	-107,699.03
地方教育附加	-145,039.08	24,100.15
土地增值税	-2,046,090.32	1,691,791.89
其他	-233,304.06	129,160.02
合 计	-16,948,131.65	2,503,332.27

### 24. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
借款利息	65,601,325.75	69,783,831.76
合 计	65,601,325.75	69,783,831.76

注：应付利息期末余额中欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项详见“附注六、关联方关系及其交易”。

### 25. 应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额
应付法人股股利	3,213,302.88	3,213,302.88
合 计	3,213,302.88	3,213,302.88

## 26. 其他应付款

项 目	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	206,498,548.48	62.05	53,962,760.10	13.38
1至2年	22,886,639.41	6.88	254,658,213.94	63.14
2至3年	68,036,965.19	20.45	54,592,536.88	13.54
3年以上	35,356,738.57	10.62	40,094,855.01	9.94
合 计	332,778,891.65	100.00	403,308,365.93	100.00

注1：其他应付款期末余额中欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项详见“附注六、关联方关系及其交易”。

注2：账龄超过一年的大额其他应付款主要为对股东单位借款，详见“附注六、关联方关系及其交易”。

## 27. 一年内到期的非流动负债

### （1）一年内到期的非流动负债按类别列示如下

类 别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	79,980,110.00	5,000,000.00
合 计	79,980,110.00	5,000,000.00

### （2）一年内到期的长期借款

#### a. 一年内到期的长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
信用借款	79,980,110.00	5,000,000.00
合 计	79,980,110.00	5,000,000.00

#### b. 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
建行武汉钢城支行	2007-12-28	2010-12-27	RMB	基准利率上浮2%		79,980,110.00
合 计						79,980,110.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期初余额	
					外币金额	本币金额
海南中行椰树门支行	2004-8-25	2009-8-25	RMB	9.004		5,000,000.00
合 计						5,000,000.00



## 28. 长期借款

### (1) 长期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	110,000,000.00	157,000,000.00
合 计	110,000,000.00	157,000,000.00

### (2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
海南中行椰树门支行	2009-9-9	2019-9-8	RMB	基准利率上浮 10%		110,000,000.00
合 计						110,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期初余额	
					外币金额	本币金额
建行武汉钢城支行	2007-12-28	2010-12-27	RMB	基准利率上浮 2%		150,000,000.00
海南中行椰树门支行	2004-8-25	2010-8-25	RMB	9.004		7,000,000.00
合 计						157,000,000.00

注：借款抵押物详见“附注五-18”。

## 29. 股本

单位：股

项 目	年初数		本年变动增减(+, -)					期末数	
	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	123,004,609.00	28.82				-119,080,478.00	-119,080,478.00	3,924,131.00	0.92%
1、国有法人持股	119,080,478.00	27.90				-119,080,478.00	-119,080,478.00		
2、其他内资持股	3,924,131.00	0.92						3,924,131.00	0.92%
其中：境内法人持股	3,898,500.00	0.91						3,898,500.00	0.91%
境内自然人持股	25,631.00	0.01						25,631.00	0.01%
二、无限售条件股份	303,740,795.00	71.18				119,080,478.00	119,080,478.00	422,821,273.00	99.08%
1、人民币普通股	238,765,795.00	55.95				119,080,478.00	119,080,478.00	357,846,273.00	83.85%
2、境内上市的外资股	64,975,000.00	15.23						64,975,000.00	15.23%
三、股份总数	426,745,404.00	100.00						426,745,404.00	100.00%

### 30. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	224,960,139.16			224,960,139.16
其他资本公积	109,300,017.82	454,543,998.99		563,844,016.81
其中：原制度资本公积转入	109,300,017.82			109,300,017.82
可供出售金融资产公允价值变动		588,957,123.99		588,957,123.99
与计入资本公积相关的所得税影响		-134,413,125.00		-134,413,125.00
合 计	334,260,156.98	454,543,998.99		788,804,155.97

### 31. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	76,542,657.95			76,542,657.95
任意盈余公积	37,634,827.93			37,634,827.93
合 计	114,177,485.88			114,177,485.88

### 32. 未分配利润

#### (1) 未分配利润明细如下

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-756,096,515.01	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-756,096,515.01	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	79,473,893.43	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-676,622,621.58	

### 33. 营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	283,076,177.30	101,413,702.53
其他业务收入	2,029,798.20	378,136.75
营业收入合计	285,105,975.50	101,791,839.28

(2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	215,369,642.01	89,707,303.54
其他业务成本	966,589.49	88,137.76
营业成本合计	216,336,231.50	89,795,441.30

(3) 主营业务按产品分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	183,489,886.00	136,669,719.79	23,768,640.12	23,190,009.39
物业管理服务	71,092,372.06	62,288,954.09	51,659,448.80	44,427,080.80
旅游酒店服务	28,493,919.24	16,410,968.13	25,985,613.61	22,090,213.35

(4) 主营业务按地区分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
海南	99,268,829.28	78,325,003.92	97,880,768.82	87,287,636.23
湖北	181,465,636.02	137,044,638.09	1,652,933.71	1,056,964.44
上海	2,341,712.00		1,880,000.00	1,362,702.87

注：1) 公司前五名客户营业收入总额为 5,874,777.00 元，占全部营业收入的 2.07%。

34. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税	963,643.45	395,342.14
教育费附加	438,712.12	182,270.52
营业税	14,276,704.37	6,073,622.96
土地增值税	1,376,576.57	5,759,181.83
其他	547,832.79	14,135.86
合 计	17,603,469.30	12,424,553.31

35. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-4,526.83	47,803.28
处置可供出售金融资产取得的投资收益	131,129,924.21	
合 计	131,125,397.38	47,803.28

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京阳光天晟物业管理有限公司	-45,695.03	260.76
上海海上明珠物业	41,168.20	47,542.52
合 计	-4,526.83	47,803.28

## 36. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-3,354,590.91	4,094,726.48
合 计	-3,354,590.91	4,094,726.48

## 37. 营业外收入

### (1) 营业外收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	67,227.08	108,816.16
其中：固定资产处置利得	67,227.08	108,816.16
拆迁补偿金		7,100,000.00
债务重组利得	103,580.08	
不需支付款项		816,300.00
其他	6,474.79	32,663.42
合 计	177,281.95	8,057,779.58

### (2) 政府补助明细如下

项目	本期发生额	上期发生额	说明
拆迁补偿金		7,100,000.00	
合 计		7,100,000.00	

## 38. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	39,203.71	26,560.13
其中：固定资产处置损失	39,203.71	26,560.13
对外捐赠支出		296,680.00
罚款支出	163,532.03	515,646.42
赔款	50,000.00	26,193.68
其他	13,667.78	
合 计	266,403.52	865,080.23

### 39. 所得税费用

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	256,024.52	602,520.53
合 计	256,024.52	602,520.53

### 40. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

项 目	代 码	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润( )	P0	79,473,893.43	-76,603,781.29
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润( )	P0	-53,418,144.50	-99,871,334.45
期初股份总数	S0	426,745,404.00	426,745,404.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	426,745,404.00	426,745,404.00
基本每股收益( )		0.19	-0.18
基本每股收益( )		-0.06	-0.23
调整后的归属于普通股股东的当期净利润( )	P1	79,473,893.43	-76,603,781.29
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润( )	P1	-53,418,144.50	-99,871,334.45
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		426,745,404.00	426,745,404.00
稀释每股收益( )		0.19	-0.18
稀释每股收益( )		-0.13	-0.23

#### (1) 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东

的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## （2）稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 41. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	588,957,123.99	
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	134,413,125.00	
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合 计	454,543,998.99	

## 42. 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

项 目	本期金额	上期金额
收水电装修押金、客户办证费等	1,453,275.07	6,852,535.44
利息收入	1,053,135.11	16,859,477.92
拆迁补偿金		7,100,000.00
收海口鸿洲置业公司土地定金	20,000,000.00	
收其他往来单位款	12,148,093.93	
其他		6,162,234.03
合 计	34,654,504.11	36,974,247.39

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
丰都县人民政府	5,000,000.00	
其他往来款	3,261,566.89	
付信息披露费	360,000.00	533,032.62
付审计咨询费	934,592.00	1,053,026.00
付广告宣传费	6,842,244.00	8,025,216.89
付销售代理及律师费	2,129,243.00	3,824,788.46
支付差旅费	1,043,418.62	993,005.66
支付业务招待费	2,940,453.51	2,043,845.63
支付办公费	503,911.06	580,692.75
万嘉酒店费用	2,781,620.77	
房租费	61,200.00	915,294.25
车辆费用	358,259.00	
支付其他管理费用等	1,287,914.66	1,002,899.22
合 计	27,504,423.51	18,971,801.48

## (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
融资费用	10,501,795.00	
合 计	10,501,795.00	

## 43. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	80,926,089.27	-79,777,148.90
加：资产减值准备	-3,354,590.91	4,094,726.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,612,725.77	19,188,877.62
无形资产摊销	932,766.99	894,205.60
长期待摊费用摊销	23,430.07	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-131,610.14	-82,256.03
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	40,058,320.22	35,348,399.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-131,125,397.38	-47,803.28

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-77,751,227.38	-158,232,378.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-201,092,967.37	59,197,434.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	414,947,452.52	53,380,696.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	143,044,991.66	-66,035,245.96
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	291,787,132.78	36,655,536.17
减：现金的期初余额	36,655,536.17	110,933,403.84
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	255,131,596.61	-74,277,867.67

## （2） 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、 现金	291,787,132.78	36,655,536.17
其中：库存现金	318,158.18	257,690.21
可随时用于支付的银行存款	291,454,577.87	36,367,845.96
可随时用于支付的其他货币资金	14,396.73	30,000.00
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	291,787,132.78	36,655,536.17



## 六、关联方及关联交易

### 1. 本企业的母公司及最终控制方情况

公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	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(%)	组织机构代码
北京市万发房地产开发股份有限公司	第一大股东		北京	王琪	房地产开发经营	28,000	26.36	26.36	60003715-7
北京市新兴房地产开发总公司	最终控制方	境内非金融企业	北京	王琪	房地产开发经营	1,000			101135385

### 2. 本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
海南珠江物业酒店管理有限公司	控股	有限责任	海口	郑清	物业、酒店管理	500	98	98	20128552-4
海南珠江绿化工程有限公司(注1)	全资	有限责任	海口	吴建社	园林工程施工	100	100	100	74259049-2
海南珠江物业清洁有限公司(注1)	全资	有限责任	海口	吴建社	清洁工程	20	100	100	28404044-1
海南珠江物业机电工程公司(注1)	全资	有限责任	海口	吴建社	机电产品销售	150	100	100	70887111-9
海南珠江不动产营销策划有限公司(注1)	全资	有限责任	海口	吴建社	房地产营销策划	100	100	100	74779529-4
三亚万嘉酒店管理有限公司	全资	有限责任	三亚	郑清	酒店服务	12,000	100	100	74775822-3
三亚万嘉实业有限公司	全资	有限责任	三亚	郑清	文体服务	2,000	100	100	79872736-3
湖北珠江房地产开发有限公司	控股	有限责任	武汉	郑清	房地产开发	6,500	88	88	72614042-4
武汉珠江美林酒店管理有限公司(注2)	全资	有限责任	武汉	郑清	服务	50	100	100	79634546-8
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	全资	有限责任	上海	郑清	房地产开发	4,000	100	100	13372776-4
北京九铺文化发展有限公司	全资	有限责任	北京	郑清	文体服务	500	100	100	69765813-5
牡丹江市珠江酒店管理有限公司	全资	有限责任	牡丹江	郑清	酒店管理	2,000	100	100	69520971-5

注1：海南珠江绿化工程有限公司、海南珠江物业清洁有限公司、海南珠江物业机电工程公司、海南珠江不动产营销策划有限公司为海南珠江物业酒店管理有限公司的全资子公司。

注2：武汉珠江美林酒店管理有限公司为湖北珠江房地产开发有限公司的全资子公司。

### 3. 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
上海海上明珠物业管理有限公司	合营	60732602-3
北京阳光天晟物业管理有限公司	联营	77954738-3

注：合营企业和联营企业的详细信息详见“附注五-9”

### 4. 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
北京市玉龙吉胜房地产有限公司	受同一方控制	72266773-9

### 5. 关联交易情况

### (1) 关联方资金拆借情况

1) 本报告期本公司向北京市新兴房地产总公司借款本金 11,135.00 万元,截至本期末累计借款本金 12,051.04 万元,累计应付利息 1,025.19 万元;向北京市万发房地产开发股份有限公司借款本金 650.00 万元,截至本期末累计借款本金 6,202.50 万元,累计应付利息 1,394.82 万元。借款利率按中国人民银行规定的一年期人民币贷款基准利率执行,并随之变动而变动。

2) 本报告期公司子公司湖北珠江房地产开发有限公司向北京市新兴房地产总公司偿还借款 350.00 万元,截至本期末累计借款本金已还清,累计应付利息 550.45 万元。借款利率按中国人民银行规定的一年期人民币贷款基准利率执行,并随之变动而变动。

3) 本报告期公司子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市新兴房地产总公司偿还借款 11,000.00 万元,截至本期末累计借款本金 3,203.00 万元,累计应付利息 2,435.85 万元;向北京市万发房地产开发股份有限公司借款 0 万元,截至本期末累计借款本金 1,970 万元,累计应付利息 598.65 万元;借款利率按中国人民银行规定的一年期人民币贷款基准利率执行,并随之变动而变动。

本报告期公司为上述 1)-3)关联方借款计提利息 12,858,251.66 元,截至本期末累计应付未付利息 60,049,665.49 元。

### (2) 关联方担保情况

本年度北京市万发房地产开发股份有限公司为本公司向交行海南省分行借款 1,600 万元提供担保。

## 6. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	北京市新兴房地产开发总公司	152,540,447.00	154,690,447.00
	北京市万发房地产开发股份有限公司	81,725,000.00	75,225,000.00
	北京市玉龙吉胜房地产有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
应付利息	北京市新兴房地产开发总公司	40,114,903.69	31,411,940.84
	北京市万发房地产开发股份有限公司	19,934,761.8	15,779,472.99

## 七、或有事项

### 1. 抵押及质押借款

本公司存货中珠江广场裙楼第五层西侧房产、龙珠大厦 21 层房产;固定资产中龙珠大

厦 22 层房办公楼、龙珠大厦二楼东北边房产；投资性房地产中上海市浦东大道 1097 弄 23 号、24 号裙楼一层、二层及地下车库一层 104 个车位。账面价值共计 31,353,627.50 元抵押给交通银行股份有限公司海南省分行，取得借款款 1,600 万元，借款期限：2009 年 11 月 24 日至 2010 年 11 月 24 日，该借款已于 2010.02.01 还清，资产抵押已解除。

本公司固定资产中三亚万嘉戴斯酒店主楼房产及三亚万嘉戴斯酒店 A 栋 B 栋 C 栋别墅房产，账面价值 216,154,343.08 元，评估值 44,099.52 万元抵押给中国银行股份有限公司海口椰树门支行，取得借款 1.1 亿元，还款期限为 2010 年至 2019 年分 10 次还款。

本公司持有的 3,325 万股限售股西南证券（股票代码：SH.600369）质押给吉林省信托有限责任公司，取得信托贷款 2.6 亿元，信托贷款期限 12 个月。

## 八、承诺事项

本公司报告期内无需披露的承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### 1. 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	无
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

### 2. 其他资产负债表日后事项说明

(1) 本公司与海口市鸿洲置业发展有限公司（以下简称“乙方”）于 2009 年 12 月签订《龙珠三期项目土地转让框架协议》、2010 年 3 月 26 日签订《房屋认购协议》、2010 年 3 月 28 日签订《担保协议》。其主要内容如下：

《龙珠三期项目土地转让框架协议》中约定：本公司拟将账面资产 - 存货中位于海口市龙昆北路 2 号的“龙珠三期”项目土地转让给乙方，转让价款以双方及主管税务机关均认可的评估价格为准。协议第三条第一款中约定“三期项目土地过户给乙方后，转让价款在未支付前形成乙方对公司的债务，同时乙方同意待三期项目竣工验收备案合格后以 15000 平方米建筑面积的写字楼物业（毛坯房）抵付上述土地转让价款”。

《房屋认购协议》中第一条约定：“龙珠三期”项目土地评估价格即土地转让价款为人民币 8178.0389 万元；第五条中约定：“乙方同意在取得三期项目预售许可证三个月内”，与

公司正式签订 1.5 万平方米写字楼的《商品房买卖合同》，同时在海口市房屋管理部门办理该合同的备案登记。无论到时房屋市场价格如何变化，销售价格均按本协议约定的价格即人民币 8178.0389 万元成交。

《担保协议》中约定，乙方母公司——海南鸿洲置业集团股份有限公司自愿将位于三亚市河东区榆亚路的三亚鸿洲埃德瑞度假酒店时代公馆地下层的自有土地房产作为履约担保（土地房屋权证号：三土房（2009）字第 03472 号），产权面积为 12012.77 平方米、土地使用权共分摊面积为 5116.43 平方米，并将产权证和有关资料的原件交给公司存档。上述土地房屋现市场价值约为人民币 2.1 亿元。

（2）“沿江一路工程”项目于 1992 年 7 月 20 日，公司与市政府委托的海口市长堤路、沿江一路拆迁改造指挥部签订“海口市长堤路、沿江一路改造建设工程承包协议书”。公司拥有对“沿江一路”用地面积 67,069 平方米开发和经营，限期定为 70 年。

根据海府办[2006]255 号文件规定，海口市城市发展有限公司（以下简称“甲方”）承继了海口市长堤路、沿江一路拆迁改造指挥部的资产权益。2009 年 12 月 31 日，甲方与公司签订“长堤路 F/G1G3 路段退出开发协议”。公司同意以退还项目投资款的方式退出开发，即甲方退还公司项目投资款 3,600 万元，原在 1992 年 7 月 20 签订的“协议”立即解除，公司不再享有长堤路 F/G1G3 路段的开发权益，也不再享有该路段的任何权益。2010 年 1 月 27 日，公司已收到上述项目投资款 3,600 万元。

（3）2010 年 1 月 25 日，本公司全资子公司三亚万嘉实业有限公司股东大会通过增资扩股决议，该公司注册资本由 2,000 万元变更为 1 亿元，注册资本由以下股东按比例出资：本公司投资 4,000 万元，占该公司 40%的股份；三亚喜铭农业开发服务有限责任公司投资 3,000 万元，占该公司 30%的股份；观唐投资控股有限公司出资 1,500 万元，占该公司 15%的股份；北京瑞意投资有限公司出资 1,000 万元，占该公司 10%的股份；北京商络投资管理有限公司投资 500 万元，占该公司 5%的股份。

## 十、其他重要事项

### 1. 以公允价值计量的资产和负债

项 目	期初余额	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	期末余额
金融资产：					
其中：可供出售金融资产			454,543,998.99		631,417,500.00

注：2008 年 8 月 26 日，本公司召开第五届董事会第二十次会议，并一致通过《关于海南珠江控股股份有限公司以所

持有的西南证券有限责任公司股权交换重庆长江水运股份有限公司新增股份的议案》。同意公司以持有的西南证券有限责任公司（以下简称“西南证券”）股权 75,000,000 股（占西南证券合并前注册资本的 3.21%），交换重庆长江水运股份有限公司（以下简称“长运股份”）的新增股份。在吸收合并完成后，公司将成为长运股份的股东，持有长运股份 53,250,000 股股份，占总股本的 2.797%，长运股份将申请变更名称为“西南证券股份有限公司”。

2009 年 1 月 22 日，上述重组方案经中国证券监督管理委员会证监许可（2009）62 号《关于核准重庆长江水运股份有限公司重大资产重组及吸收合并西南证券有限责任公司的批复》核准，并于 2009 年 2 月 17 日完成股份登记手续及工商变更登记手续。公司成为西南证券股份有限公司的股东，持有 53,250,000 股股份，占总股本的 2.797%，

2009 年 2 月 26 日，长运股份股票复牌，其股票的证券简称由“\*ST 长运”变更为“西南证券”，股票代码“600369”不变。公司所持西南证券 53,250,000 股股份为限售流通股，限售期三年。

2009 年 4 月 24 日，本公司董事会决议审议通过《关于西南证券股权采用公允价值计量的报告》，本公司将原在长期股权投资核算的“西南证券”重分类至可供出售金融资产。

## 2. 其他

2007 年 3 月本公司与重庆普天通信设备有限公司签订借款协议，以本公司持有的 7,500 万股西南证券有限责任公司股权质押于重庆市巴南区农村信用合作联社，作为向其借款 1.3 亿元人民币的担保。期限半年，借款利率为 6.804%/年。由于本公司逾期未还，重庆普天通信设备有限公司（原告）于 2007 年 10 月 16 日向重庆市第五中级人民法院提起民事诉讼，要求公司（被告）偿还借款本金 1.3 亿元及相应利息。本公司于 2007 年 11 月 30 日收到重庆市第五中级人民法院邮件送达的“民事诉状”及“（2007）渝五中民初字第 377 号民事裁定书”等有关诉讼文书。该 377 号民事裁定书根据原告重庆普天通信设备有限公司的财产诉讼保全申请，查封了本公司持有的西南证券有限责任公司 7,500 万股权（“西南证券”借壳上市后公司对其持有股数变为 5,325 万股）。

2008 年 6 月 5 日，根据重庆市第五中级人民法院（2007）渝五中民初字第 377 号民事判决书，由公司在该判决发生法律效力后 10 日内偿还重庆普天通信设备有限公司借款本金 1.3 亿元，并从 2007 年 9 月 21 日起按年利率 6.804%计付资金占用损失，至付清本金为止。

2009 年 6 月 16 日，重庆市泰鼎拍卖有限责任公司、重庆润通拍卖有限公司、重庆竞风拍卖有限公司受重庆市第五中级人民法院委托，在重庆市渝中区中山三路 128 号（重庆联合产权交易所二楼竞买厅）联合拍卖公司持有的西南证券股份有限公司限售流通股，拍卖以 50 万股为一笔，总共成交 40 笔共计 2,000 万股，成交金额合计 15,667 万元，每股成交均价 7.83 元。

本次司法拍卖所得款项已全部用于偿还本次诉讼原告的借款本金及相应资金占用损失，公司该部分股权拍卖形成的投资收益为 1.31 亿元。

## 十一、母公司财务报表重要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款	7,761,707.60	69.29	7,761,707.60	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,764,507.43	24.68	2,331,599.02	84.34
其他不重大应收账款	675,640.00	6.03	93,793.80	13.88
合 计	11,201,855.03	100.00	10,187,100.42	90.94

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的应收账款	9,157,687.60	71.06	7,789,627.20	85.06
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	2,733,637.13	21.21	2,161,880.82	79.08
其他不重大应收账款	995,829.00	7.73	259,884.05	26.10
合 计	12,887,153.73	100.00	10,211,392.07	79.24

注：公司将单项金额 100 万元以上，且占期末应收账款余额的 5%以上（含 5%）的部分确定为单项金额重大的应收账款。

期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款，根据相同账龄应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

#### (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

根据公司对应收账款回收情况的分析，账龄 5 年以上的应收账款收回可能性较小，因此对账龄 5 年以上的应收账款按其余额的 50%计提坏账准备，如有确切证据表明应收账款不能收回或收回可能性极小，则加大坏账准备计提比例，直至 100%。并将符合上述条件的应收账款中扣除单项金额重大的应收账款后确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

#### (3) 应收账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比(%)	金额	比例(%)	金额	计提比(%)
1 年以内	189,940.00	1.70	3,798.80	2.00	1,497,480.00	11.62	29,949.60	2.00
1 至 2 年	101,500.00	0.91	5,075.00	5.00	418,921.00	3.25	20,946.05	5.00

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比(%)	金额	比例(%)	金额	计提比(%)
2至3年	19,200.00	0.17	1,920.00	10.00	475,408.00	3.69	236,908.00	49.83
3至4年	475,408.00	4.24	263,408.00	55.41	100,000.00	0.78	20,000.00	20.00
4至5年	100,000.00	0.89	30,000.00	30.00	200,997.00	1.56	60,299.10	30.00
5年以上	10,315,807.03	92.09	9,882,898.62	95.80	10,194,347.73	79.10	9,843,289.32	96.56
合计	11,201,855.03	100.00	10,187,100.42	90.94	12,887,153.73	100.00	10,211,392.07	79.24

#### (4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
1、海南赛马娱乐有限公司	客户	2,406,158.00	5年以上	21.48
2、海南宝平公司	客户	2,218,494.43	5年以上	19.80
3、海南中原物业代理公司	客户	2,090,069.77	5年以上	18.66
4、海南龙珠影视城	客户	1,046,985.40	5年以上	9.35
5、海口培杰服装公司	客户	497,520.00	5年以上	4.44
合计		8,259,227.60		73.73

注：应收账款期末余额中无持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	245,181,330.83	93.10	27,344,029.73	11.15
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	16,462,455.25	6.25	16,297,455.25	99.00
其他不重大其他应收款	1,706,081.92	0.65	14,389.53	0.84
合计	263,349,868.00	100.00	43,655,874.51	16.58

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大的其他应收款	79,250,025.99	73.56	21,332,250.57	26.92
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	27,309,923.89	25.35	25,802,651.89	94.48
其他不重大其他应收款	1,177,194.26	1.09	268,096.39	22.77
合计	107,737,144.14	100.00	47,402,998.85	44.00

注：公司将单项金额 100 万元以上，且占期末其他应收款余额的 5%以上（含 5%）的部分确定为单项金额重大的其他应收款。

期末，经单独测试后未减值的单项金额重大的其他应收款，根据相同账龄其他应收款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

## （2） 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款说明

根据公司对其他应收款回收情况的分析，账龄 5 年以上的其他应收款收回可能性较小，因此对账龄 5 年以上的其他应收款按其余额的 50%计提坏账准备，如有确切证据表明其他应收款不能收回或收回可能性极小，则加大坏账准备计提比例，直至 100%。并将符合上述条件的其他应收款中扣除单项金额重大的其他应收款后确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

## （3） 其他应收款按账龄列示如下

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	181,121,323.95	68.78	3,622,426.48	2.00	732,655.94	0.68	14,653.12	2.00
1 至 2 年	17,970.00	0.01	898.50	5.00	244,538.32	0.23	233,443.27	95.46
2 至 3 年	244,538.32	0.09	234,027.22	95.70	200,000.00	0.19	20,000.00	10.00
3 至 4 年	200,000.00	0.08	140,000.00	70.00	2,840.00	0.00	568.00	20.00
4 至 5 年	2,840.00		852.00	30.00	21,465,978.62	19.92	6,648,728.62	30.97
5 年以上	81,763,195.73	31.04	39,657,670.31	48.50	85,091,131.26	78.98	40,485,605.84	47.58
合计	263,349,868.00	100.00	43,655,874.51	16.58	107,737,144.14	100.00	47,402,998.85	44.00

## （4） 其他应收款金额前五名单位情况

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 (%)	其他应收款性质或内容
蒙能国际能源开发有限公司	集团外单位	123,400,036.67	1 年以内	46.86	委托贷款 7600 万元, 借款 4630 万元
三亚万嘉实业有限公司	子公司	35,717,478.00	1 年以内	13.56	往来款
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	16,430,253.03	1 年以内	6.24	往来款
丰都县人民政府	集团外单位	5,000,000.00	1 年以内	1.90	出让土地保证金
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	子公司	55,482,525.99	5 年以上	21.07	往来款
合计		236,030,293.69		89.63	



### (5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
三亚万嘉实业有限公司	子公司	35,717,478.00	13.56
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	16,430,253.03	6.24
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	子公司	55,482,525.99	21.07
合 计		107,630,257.02	40.87

注 1：其他应收款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

### 3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海南珠江物业酒店管理有限公司	成本法	4,900,000.00	4,900,000.00		4,900,000.00	98	98			
三亚万嘉酒店管理有限公司	成本法	108,000,000.00	108,000,000.00	12,000,000.00	120,000,000.00	100	100			
三亚万嘉实业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100	100			
湖北珠江房地产开发有限公司	成本法	57,200,000.00	57,200,000.00		57,200,000.00	88	88			
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00	100	100	40,000,000.00		
北京九铸文化发展有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100	100			
牡丹江市珠江酒店管理有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00	100	100			
西南证券有限责任公司	成本法	150,000,000.00	159,705,748.15	-159,705,748.15		3.21	3.21		-91,705,296.35	
广州珠江投资管理有限公司	成本法	18,177,240.29	18,177,240.29		18,177,240.29	9.4785	9.4785	7,352,245.39		
中网促科技投资公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	10	10	10,000,000.00		
中国(海南)改革发展研究院	成本法	8,640,000.00	8,640,000.00		8,640,000.00			8,640,000.00		
海南通盛港务公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00	15	15	6,000,000.00		
海南南洋船务实业股份有限公司	成本法	1,680,000.00	1,680,000.00		1,680,000.00			1,680,000.00		
南丽湖会员证	成本法	662,400.00	662,400.00		662,400.00			662,400.00		
海南珠江管桩有限公司	成本法	618,500.00	426,315.00		426,315.00	1.33	1.33			
海南总商会	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	6.67	6.67	500,000.00		
海南华地珠江基础工程有限公司	成本法	160,000.00	160,000.00		160,000.00	2	2			
合 计		451,538,140.29	436,051,703.44	-122,705,748.15	313,345,955.29			74,834,645.39	-91,705,296.35	

注：2009年4月24日，本公司董事会决议审议通过《关于西南证券股权采用公允价值计量的报告》，本公司将原在长期股权投资核算的“西南证券”重分类至可供出售金融资产。

#### 4. 营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		20,235,706.41
其他业务收入	943,895.00	378,136.75
营业收入合计	943,895.00	20,613,843.16

##### (2) 营业成本明细如下

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本		20,770,342.08
其他业务成本	67,975.33	88,137.76
营业成本合计	67,975.33	20,858,479.84

##### (3) 主营业务按行业分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售			20,235,706.41	20,770,342.08

##### (4) 主营业务按地区分项列示如下

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
海南海口			20,235,706.41	20,770,342.08

#### 5. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益	131,129,924.21	
合 计	131,129,924.21	

#### 6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	93,038,558.57	-21,091,418.98
加：资产减值准备	-3,771,415.99	2,358,762.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,979,277.95	1,702,730.29
无形资产摊销	47,663.64	51,573.64
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	31,080.00	12,721.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	28,620,604.49	22,933,892.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-131,129,924.21	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,531,990.95	16,981,410.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-175,296,965.16	62,274,927.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	151,036,463.25	-63,048,395.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-37,976,648.41	22,176,203.63
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	161,760,970.47	4,869,795.27
减：现金的期初余额	4,869,795.27	2,188,333.46
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	156,891,175.20	2,681,461.81

## 十二、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

（1）根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43号]，本公司非经常性损益如下：

项 目	金 额	注释
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	28,023.37	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,859,305.17	
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益	103,580.08	

项 目	金 额	注 释
10. 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 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	131,129,924.21	
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 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		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-220,725.02	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 所得税影响额	7,807.38	
23. 少数股东权益影响额	262.50	
合 计	132,892,037.93	

## 2. 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

### （1）本年度

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	15.90	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-10.69	-0.13	-0.13

### （2）上年度

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	-48.67	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-63.46	-0.23	-0.23

### 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

财务报表数据变动幅度达 30%(含 30%)以上,且占公司报表日资产总额 5%(含 5%)或报告期利润总额 10%(含 10%)以上项目分析:

#### (1) 资产负债表

报表项目	期末余额	期初余额	变动金额	变动幅度%	注释
货币资金	291,787,132.78	36,655,536.17	255,131,596.61	696.02	注 1
其他应收款	189,594,736.47	33,822,326.10	155,772,410.37	460.56	注 2
可供出售金融资产	631,417,500.00		631,417,500.00	100.00	注 3
短期借款	276,000,000.00	24,000,000.00	252,000,000.00	1,050.00	注 4
预收款项	306,932,163.78	142,957,606.19	163,974,557.59	114.70	注 5
递延所得税负债	134,413,125.00		134,413,125.00	100.00	注 6
资本公积	788,804,155.97	334,260,156.98	454,543,998.99	135.99	注 7

注 1:货币资金增加主要为本公司本期借款增加及子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”销售房款增加所致。

注 2:其他应收款增加主要为本期对外拆出资金增加所致。

注 3:可供出售金融资产增加本公司将原在长期股权投资核算的“西南证券”重分类至可供出售金融资产。

注 4:短期借款增加主要为本期增加信托贷款。

注 5:预收款项增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”销售房款增加所致。

注 6:递延所得税负债增加为计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动确认的递延所得税负债。

注 7:资本公积增加为可供出售金融资产公允价值变动。

#### (2) 利润表

报表项目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度%	注释
营业收入	285,105,975.50	101,791,839.28	183,314,136.22	180.09	注 1
营业成本	216,336,231.50	89,795,441.30	126,540,790.20	140.92	注 2
财务费用	39,952,469.91	18,766,135.75	21,186,334.16	112.90	注 3
投资收益	131,125,397.38	47,803.28	131,077,594.10	274,202.09	注 4
其他综合收益	454,543,998.99		454,543,998.99		注 5

注 1:营业收入增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”确认收入所致。

注 2:营业成本增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”结转成本所致。

注 3:财务费用增加主要为本期增加借款,相应利息支出增加所致。

注 4:投资收益增加主要为本期处置可供出售金融资产产生收益所致。

注 5:其他综合收益增加为可供出售金融资产公允价值变动。

### 十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2010 年 4 月 21 日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

海南珠江控股股份有限公司

2010 年 4 月 21 日