

# 海南珠江控股股份有限公司

## 2010 年 度 报 告

二 0 一 一 年 四 月

# 海南珠江控股股份有限公司

## 2010 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、副总经理、会计机构负责人杨道良先生声明: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:俞翠红  
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@21cn.net
- 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:ST 珠江控股、ST 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:460000000159355  
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	57,563,305.12
利润总额	59,149,596.98
归属于上市公司股东的净利润	27,730,981.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,752,256.81
经营活动产生的现金流量净额	141,567,532.95

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	2010年1-12月	2009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	1,675,363.51	28,023.37
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,945,435.72	1,859,305.17
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	151,565.71	
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	-240,637.36	-220,725.02
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,644,809.33	
少数股东影响数	-55,605.87	-262.50
所得税影响数	-142,206.68	-7,807.38
合 计	22,978,724.36	132,892,037.93

#### 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

	2010年	2009年	本年比上年增减	2008
营业收入	686,065,924.45	285,105,975.50	140.64%	101,791,839.28
利润总额	59,149,596.98	81,182,113.79	-27.14%	-79,174,628.37
归属于上市公司股东的净利润	27,730,981.17	79,473,893.43	-65.11%	-76,603,781.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,752,256.81	-53,418,144.50	108.90%	-99,871,334.45
经营活动产生的现金流量净额	141,567,532.95	143,044,991.66	-1.03%	-66,035,245.96
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减	2008年末
总资产	1,448,885,550.24	2,033,695,297.92	-28.76%	975,122,914.20
所有者权益（或股东权益）	497,295,405.44	653,104,424.27	-23.86%	119,086,531.85

## (2) 主要财务指标

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008
基本每股收益	0.06	0.19	-68.42%	-0.18
稀释每股收益	0.06	0.19	-68.42%	-0.18
用最新股本计算的每股收益	0.06			
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.01	-0.13	-107.69%	-0.23
加权平均净资产收益率	4.82%	15.90%	减少 11.08%	-48.67%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	0.83%	-10.69%	11.52%	-63.46%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.33	0.34	-2.94%	-0.15
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	
归属于上市公司股东的每股净资产	1.17	1.53	-23.53%	0.28

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	4.82	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.83	0.01	0.01

### (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	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

#### 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	27,730,981.17	79,473,893.43	495,958,405.00	651,767,424.27
按境内会计准则	27,730,981.17	79,473,893.43	497,295,405.44	653,104,424.27
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	0.00	0.00	-1,337,000.44	-1,337,000.00
境内外会计准则差异合计	0.00	0.00	-1,337,000.44	-1,337,000.00
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	3,924,131	0.92%				-2,599,000	-2,599,000	1,325,131	0.31%
1、国家持股									
2、国有法人持股	0	0%							
3、其他内资持股	3,924,131	0.92%				-2,599,000	-2,599,000	1,325,131	0.31%
其中：境内非国有法人持股	3,898,500	0.91%				-2,599,000	-2,599,000	1,299,500	0.30%
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	422,821,273	99.08%				2,599,000	2,599,000	425,420,273	99.69%
1、人民币普通股	357,846,273	83.85%				2,599,000	2,599,000	360,445,273	84.46%
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有限责任公司	0	299,000	299,000	0	股改限售股份	2010.6.23
深圳市金田实业股份有限公司	2,599,000	2,300,000	-299,000	0	股改限售股份	2010.6.23(注 1)
南华金融公司	1,299,500	0	0	1,299,500	股改限售股份	注 2
合计	3,898,500	2,599,000	0	1,299,500		

注 1: 2009 年 11 月 27 日深圳市金田实业股份有限公司持有的 2,599,000 股司法过户给王帅

2: 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	52,354				
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有限责任公司	国有法人	26.36	112,479,478	0	0
陈运旋	境内自然人	0.58	2,479,822	0	0
张晓霞	境内自然人	0.46	1,949,250	0	0
王帅	境内自然人	0.38	1,620,000	0	0
南华金融公司	境内一般法人	0.30	1,299,500	1,299,500	0
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	0.27	1,150,000	0	0
张秀玲	境内自然人	0.26	1,130,000	0	0
李斌	境内自然人	0.20	873,420	0	0
胡智强	境内自然人	0.19	831,000	0	0
徐松本	境内自然人	0.19	830,000	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有限责任公司	112,479,478		人民币普通股		
陈运旋	2,479,822		人民币普通股		
张晓霞	1,949,250		境内上市外资股		
王帅	1,620,000		人民币普通股		
广州珠江实业集团有限公司	1,150,000		人民币普通股		
张秀玲	1,130,000		人民币普通股		
李斌	873,420		人民币普通股		
胡智强	831,000		人民币普通股		
徐松本	830,000		人民币普通股		
周琴	820,900		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。	

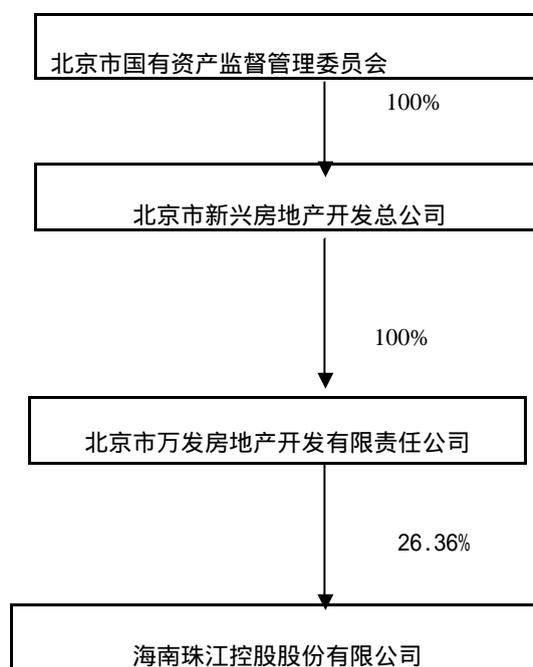
## 2、控股股东及实际控制人情况

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有限责任公司，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，北京万发股东现为北京市新兴房地产开发总公司全资子公司。

控股股东实际控制人北京市新兴房地产开发总公司成立于 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) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
郑清	董事长、总经理	男	45	2010年7月14日	2013年7月13日	34175	34175	无	23.56	否
张剑	副董事长	男	58	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	是
彭树银	董事	男	54	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	是
史永辉	董事	男	47	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	是
刘文杰	董事	男	48	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	是
陈文斌	董事	男	39	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	是
李光忠	独立董事	男	65	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	否
王志钢	独立董事	男	51	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	否
黄伟民	独立董事	男	48	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	否
吴小静	监事会主席	男	59	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	9.8	是
余建辉	监事	女	57	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	0	是
王革平	监事	男	44	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	9.7	否
陈秉联	常务副总经理	男	51	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	15.49	否
俞翠红	副总经理、董秘	女	42	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	12.8	否
杨道良	副总经理	男	40	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	9.57	否
吴建社	副总经理	男	54	2010年7月14日	2013年7月13日	0	0	无	9	否

#### (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有限责任公司董事

张剑 2000年8月至今 广州市利盛德投资有限公司董事长

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

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

刘文杰 1995年1月至今 北京市新兴房地产开发总公司副总经理、总建筑师

陈文斌	2001年至2009年	国家审计署副处长、处长、审计报社社长助理（班子成员）
	2009年3月至今	国电龙源电力集团股份公司 资本运营与投资者关系部主任
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
王志钢	2005年至2006年	易图通科技北京有限公司董事长
	2006年至今	北京龙图通信息技术有限公司董事长
黄伟民		国浩律师集团（北京）事务所合伙人、执业律师
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
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
王革平	2005年至2008年	深圳市鹏城建筑集团公司 结算中心主任
	2008年4月至今	海南珠江控股股份有限公司 审计部经理
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
俞翠红	1995年10月至今	海南珠江控股股份有限公司历任总经理秘书、总经理办公室副主任 总经理助理兼总经理办公室主任；现任副总经理、董事会秘书、
杨道良	2006年8月至今	海南珠江控股股份有限公司历任财务部经理；现任副总经理
吴建社	1993年至今	海南珠江物业酒店管理有限公司总经理
	2010年10月	海南珠江控股股份有限公司副总经理

### （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先生，年度报酬总额（税前）23.56万元；常务副总经理陈秉联先生，年度报酬总额（税前）15.49万元；副总经理、董事会秘书俞翠红女士年度报酬总额（税前）12.8万元；副总经理杨道良先生年度报酬总额（税前）9.57万元；副总经理吴建社先生在公司兼任物业公司总经理，年度报酬总额（税前）9万元；职工监事王革平先生年度报酬总额（税前）9.7万元；原董事吴小静（现为第六届监事会召集人）在公司兼任龙珠三期项目副总指挥，年度报酬总额（税前）9.8万元。

李光忠领取独立董事津贴 3 万元（税后）、张陶伟（第五届董事会独立董事）领取独立董事津贴 3 万元（税后）、杨卫平（第五届董事会独立董事）领取独立董事津贴 3 万元（税后）。新任独立董事王志钢、黄伟民 2010 年尚未领取独立董事津贴。

副董事长张剑、董事彭树银、史永辉、刘文杰、陈文斌，监事余建辉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

<1>报告期内，公司第五届董事会到期换届，经公司第五届董事会提名，公司 2010 年第二次临时股东大会选举通过，郑清先生、张剑先生、彭树银先生、史永辉先生、刘文杰先生、陈文斌先生为公司第六届董事会董事，李光忠先生、王志钢先生、黄伟民先生为公司第六届董事会独立董事。

<2>报告期内，公司第五届监事会到期换届，经公司第五届监事会提名，公司 2010 年第二次临时股东大会选举通过，吴小静先生、余建辉女士为公司第六届监事会监事。

<3>公司于 2010 年 6 月 21 日在海口市公司会议室召开了全体员工大会，会议以无记名投票方式，一致选举王革平先生为公司第六届监事会职工监事。

<4>经公司第六届董事会第一次会议审议通过，郑清先生为公司董事长并聘为总经理；张剑先生为公司副董事长；俞翠红女士被聘为公司董事会秘书。经公司第六届董事会第四次会议审议通过，聘任陈秉联先生、俞翠红女士、杨道良先生、吴建社先生为公司副总经理。

5 经公司第六届监事会审议通过，吴小静先生为公司监事会召集人。

#### 2、公司员工情况

截止 2010 年末，公司总部现有员工 27 人，其中有大专以上学历文化程度的人员 24 人，高级职称人员 3 人，中级职称人员 9 人，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》等有关法律、行政法规，以及《公司章程（2010 年修订）》的规定，建立健全了符合《上市公司治理准则》要求的法人治理结构。按照建立规范的公司治理结构的目标，公司持续不断地进行内部控制完善工作。公司已建立健全股东大会、董事会、监事会各项规章制度，确保其行使决策权、执行权和监督权。并且，

公司董事会还下设了董事会审计委员会、董事会薪酬与考核委员会、董事会战略委员会三个专门委员会，专门委员会依据相应的工作细则，分别承担公司重大工作事项讨论、决策及监督、评估的职能，提高公司董事会运作效率。公司已建立一套完整的涵盖财务管理、内部审计、信息披露的内部控制制度，构成了公司的内部控制制度体系，提高了公司规范运作水平。

#### （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持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。

#### (8) 投资者关系管理

按照《投资者关系管理规程》的要求，公司继续加强投资者关系管理工作，认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复。审慎对待媒体的报道，规范接待机构对公司的咨询事项。积极参与投资者网上交流互动活动，拓宽投资者沟通渠道，保证投资者对公司的了解。

公司董事会认为，按中国证监会《上市公司治理准则》的要求，公司已形成股东大会、董事会、监事会与管理层之间权责分明、各司其职、协调运作、制衡有力的法人治理结构，“三会一层”依法行使各自的决策权、执行权和监督权。公司与控股股东之间在机构、人员、资产、财务、业务方面也完全分开，独立运作，自主经营，公司法人治理结构日趋完善。

为确保“三会一层”各司其职，有效运作，按照中国证监会和交易所相关要求，积极推行制度建设。公司严格按照《上市公司章程指引》对《公司章程》进行了系统修改完善，同时制订了“三会”议事规则及总经理办公会制度；董事会三个专门委员会工作细则和信息管理及披露的相关制度，包括《重大信息内部报告制度》《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》《信息披露管理制度》《内幕信息知情人登记制度》《外部信息使用人管理制度》《年报信息披露重大差错责任追究制度》和专门委员会及独立董事年报工作规程制度。建立健全公司各项内控制度等公司治理基础性工作，建立起责任追究机制。公司治理状况基本符合中国证监会有关文件要求。

#### 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。独立董事积极出席公司召开的董事会会议，认真审阅所有的会议资料并对其做出了客观、公正的判断，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，同时积极发挥各自的专业优势，为公司重大经营决策提供专业意见，在公司2010年年报审计披露过程中履行了见面沟通职责并签署了书面确认意见，切实维护了公司及广大中小股东的利益。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
李光忠	13	2	0	0	
王志钢	6	0	1	0	因公出差
黄伟民	6	1	0	0	

注：王志钢先生和黄伟民先生于2010年7月13日经公司2010年第二次临时股东大会选举为公司第六届董事会董事，当选至报告期末公司共召开董事会六次，一次现场会议。

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有限责任公司实行人员、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、公司财务报告内部控制制度的建立和运行情况

公司年度财务报告内部控制制度运行良好，公司负责人对财务报告的真实性、完整性负责，全体董事、监事和高级管理人员对公司财务报告的真实性和完整性承担责任。公司对会计岗位的设置分工明确，相互分离、相互制约和监督，实行岗位责任制。财务相关制度明确规定财务报表编制人为总账会计，稽核会计对会计凭证、账簿等会计信息资料执行复核监督

作用。公司执行的会计政策和会计估计经批准不得随意变更。财务核算采用专业财务软件，核算流程严密，勾稽准确，财务报告的生产流程科学完善，对数据做到了控制关键、高效收集、分析处理，运行良好。上一报告期的公司财务报告没有发现重大遗漏，本报告期亦未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

针对公司财务报告的年报审计，公司制定了《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年报工作规程》和《年报信息披露重大差错责任追究制度》，报告期审计委员会成员完全履职并书面出具相关说明，独立董事切实履行了勤勉尽责义务，了解公司生产经营情况，与管理层沟通进行实地考察，密切关注公司年报编制过程中的信息保密情况，严防泄露内幕信息、进行内幕交易等违规违法行为的发生。并对年报中的担保事项、关联交易和重大事项发表了独立意见。

## 5、公司内部控制自我评价

### 一、公司内部控制情况综述

2010年，公司以中国证监会、深圳证券交易所发布的相关文件为依据，结合公司自身具体情况，逐步修订和完善了各项管理制度和部门工作职责，截至目前，公司已建立起一套比较完善的内部控制制度，公司的内部控制活动基本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。

（一）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。

### （二）公司为建立和完善内部控制所进行的重要活动

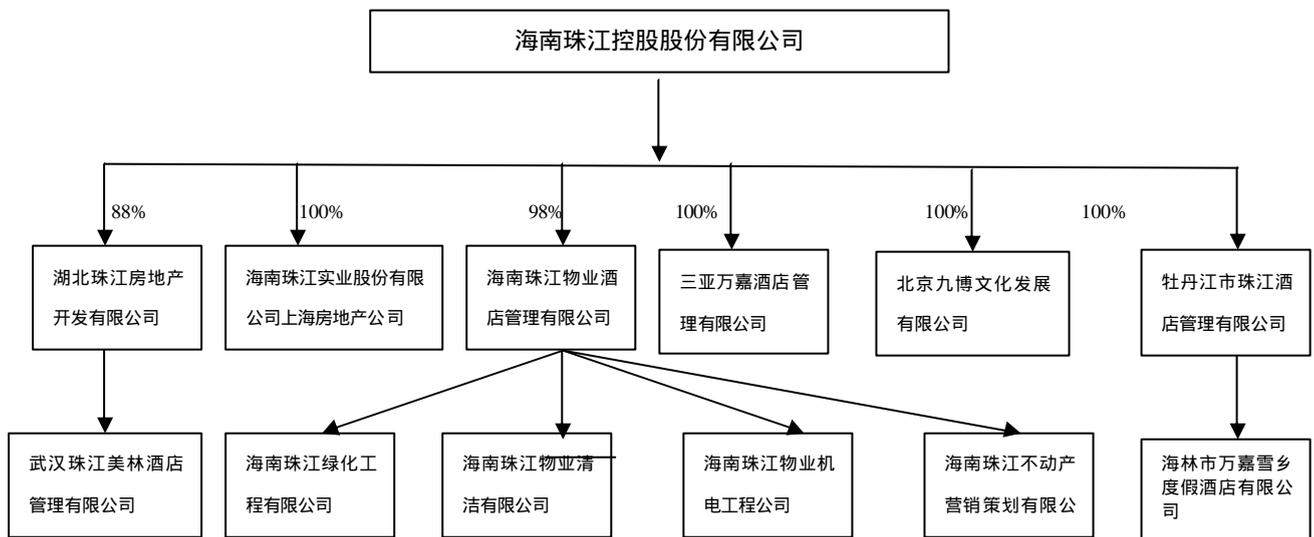
1、2010年，为提高公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，加大对年报信息披露责任人的问责力度，根据相关法律、法规、规范性文件及公司《公司章程》《公司信息披露管理制度》的有关规定等，结合公司实际情况，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并遵照严格实施。

2、2010年，为了进一步规范公司内幕信息管理行为，加强公司内幕信息保密工作，维护信息披露的公平原则，根据有关法律、法规的规定及《公司章程》《公司信息披露管理制度》，特制定了《内幕信息知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》。对凡涉及公司

的经营、财务或者对公司证券的市场价格有重大影响的尚未公开的信息披露等进行了规范。同时，及时组织董事、监事、高管人员和相关部门及人员认真学习相关内容，使所有人员能够充分认识加强内幕信息知情人登记管理和规范接待特定对象调研等活动的重要性，公司从建立健全相关制度；严格遵守制度，加大执行力度；在执行过程中不断完善工作方式、工作方法；建立责任追究机制，切实加强内幕信息管理。

## 二、公司内部控制重点控制活动

(一) 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，2010 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：



(二) 对外担保的内部控制情况：公司《章程》中明确了股东大会、董事会对担保事项的的审批权限与程序。同时公司建立了《对外担保管理制度》，对担保的对象、审批程序、审批权限、担保的风险管理、担保的信息披露 进行了具体的规定，严格控制担保的风险。报告期内，公司未发生对外担保。

(三) 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。报告期内，公司无重大关联交易事项。

(四) 募集资金使用的内部控制情况：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。报告期内，公司无募集资金使用情况。

(五) 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。

（六）信息披露的内部控制情况：公司按照《上市公司信息披露管理办法》，完善了《信息披露管理制度》，制定了信息披露、知情人登记、外部信息使用人、年报差错追究等制度，明确了信息披露的基本原则、信息披露的内容、信息的传递、审核与披露的界定及相应的程序，对未公开信息、公开信息的披露和重大信息内部沟通进行全程、有效的控制，确保公司信息能及时、准确、完整、公平地对外披露。报告期内，公司未出现信息披露违规的情形。

### 三、重点控制活动中的问题及整改计划

（一）公司的内控制度已较为全面的覆盖了公司的各个方面，内部控制重点活动中未发现对公司治理、经营管理及发展产生影响的问题和异常事项，但内控制度的建设是一个长期动态的系统，需要公司随着内、外环境的变化而不断完善和补充。公司内部控制需要持续改进的地方主要有以下几点：

1、随着公司经营环境的不断变化和公司经营业务发展的需要，相关管理制度及规范要进一步细化完善。

2、公司应进一步关注内部各项管理制度的执行情况，加强内部工作绩效考核，以便能更好地及时发现问题并提出整改计划。为了进一步加强公司内控和下一步整改，公司将继续提高加强内控体系的思想认识，提高公司规范运作水平。公司将持续地对公司各项内控制度进行检查，不断完善公司内部控制体系。通过制度创新、管理创新、方法创新、观念创新，继续推进内部控制各项工作不断深化，促进公司经营发展。公司将持续加强董事会各专门委员会的建设和运作，更好地发挥各委员会在专业领域的作用，提高公司科学决策能力和风险防范能力。公司还将持续加强监事会的监督作用，强化内部审计工作，确保内控制度落实执行。报告期内，公司无中国证监会、深圳证券交易所对公司所作公开处分所涉及的内控问题。

### 四、内部控制情况的总体评价

公司建立了一整套较为健全完善的内部控制体系，各项制度通过有效实施得到了不断修订和完善，从而保证了公司各项经营活动的正常有序进行，基本达到了提高经营管理效率，保护公司资产安全完整，保证信息质量真实可靠，促进国家法律法规有效遵循和公司经营目标得以实现的目的。总体而言，公司董事会认为本公司的内部控制是有效的，符合中国证监会、深交所的相关要求。随着经营环境的变化，公司发展过程中难免会出现一些制度缺陷和管理漏洞，现有内部控制的有效性可能发生变化。公司将按照相关要求，进一步完善公司内部控制制度，使之始终适应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

## 五、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。

## 六、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。

## 七、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 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 4 月 30 日在海口珠江广场帝豪大厦 29 层本公司会议室召开，会议审议通过龙珠三期项目签订《土地使用权转让合同》及《房屋预购协议》的议案。

会议决议刊登于 2010 年 5 月 4 日《中国证券报》。

2、公司 2009 年度股东大会于 2010 年 5 月 28 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《2009 年度董事会工作报告》；
- (2) 通过《2009 年度报告》；
- (3) 通过《2009 年监事会工作报告》；
- (4) 通过《2009 年度财务决算报告和利润分配预案》；
- (5) 通过《关于续聘会计师事务所的议案》；

会议决议刊登于 2010 年 5 月 29 日《中国证券报》。

3、公司 2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 7 月 13 日在海口珠江广场帝豪大厦 29 层本公司会议室召开，会议审议通过如下决议：

1、审议通过《关于董事会换届选举的议案》；

2、审议通过《关于修改公司章程的议案》；

3、审议通过《关于监事会换届选举的议案》。

会议决议刊登于 2010 年 7 月 14 日《中国证券报》。

4、公司 2010 年第三次临时股东大会于 2010 年 11 月 12 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《关于向重庆国际信托有限公司融资的议案》。

会议决议刊登于 2010 年 11 月 13 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

1、截止 2010 年 12 月 31 日，美林·青城二期（梧桐道）共计销售房屋 987 套（含商铺），销售面积 10.04 万平方米，销售额 7.25 亿元，其中 2010 年销售房屋 158 套，销售面积 2 万平方米，销售额 1.95 亿元。目前余量待售住宅 34 套，未售面积约为 7000 平方米（含商铺及别墅）。销售率 96.7%，销售入住率达 99%。

### 2、完成了龙珠三期项目的转让工作：

自 2009 年 12 月起公司与海口鸿洲置业发展有限公司商洽龙珠三期项目的转让事项，经董事会和临时股东大会审议批准，按双方签订《龙珠三期项目转让框架协议》，《房屋预购协议》《担保协议》《龙珠三期项目执行协议的补充协议》，我公司将龙珠三期项目土地 28665 平方米以评估价人民币 8,178.0389 万元与鸿洲公司置换建成的物业 15000 平方米。公司已收到鸿洲公司支付的全部土地转让款人民币 8,178.0389 万元，同时已支付 5000 万元作为预购待建成物业的订金，并完成土地过户手续及相关税费缴纳。三期项目转让为公司 2010 年取得了 1000 多万元的利润。根据上述协议约定，鸿洲公司应于 2010 年 10 月底前开工建设，我司为此多次发函催促并密切关注该项目的进展情况。2010 年 10 月鸿洲公司给我司正式来函告知，由于市政府对该项目的规划设计方案审批环节较多，在规划、设计、报建各方面完成审批周期至少需要一年时间，因此项目的开工建设时间推迟到 2011 年 11 月。我司将继续密切关注项目的动态，确保公司利益不受损害。

3、为完善公司经营结构，开拓北方市场业务，适时增加土地储备，推动公司进一步跨越式发展，2010 年 5 月 6 日，公司在北京设立海南珠江控股股份有限公司北京投资咨询分公司，主要从事北京、华北、西北地区的房地产开发业务及其他投资业务的信息服务。分公

司设立的目的，旨在依托母公司资源实力，打造一崭新平台，进一步探寻、开拓国内房地产市场项目。分公司成立后即着手开展项目调研和可行性分析，先后对北京、大连、郑州、重庆、西安、石家庄、天津等地进行了 15 个项目进行了考察和调研并取得较好的成效。目前西安、重庆、广州的项目正在向前推进，经董事会审议批准的石家庄鹿泉新农村建设项目已取得实质性进展。

4、融资工作取得突破性进展，按期归还了吉林信托 2.6 亿元的信托贷款本金及利息，并以股票收益权转让的方式，获得重庆信托 2.2 亿元的股权信托融资，另外归还了交通银行 1600 万元的贷款，有效降低了资金成本，保证了公司项目建设所需资金的正常运转。

5、完成了对控股子公司牡丹江市珠江酒店管理有限公司增资 4000 万元注册资本。同时为了有效利用牡丹江旅游资源，更好地发展酒店业，使公司初步具备牡丹江、镜泊湖、雪乡三地的旅游接待能力，公司投资 2000 万元收购海林市雪乡巴洛克万国度假酒店有限公司 100% 股权。酒店经过三个月的重整，于当年 12 月更名为“万嘉雪乡戴斯度假酒店”开始试营业，并着力打造成中国雪乡第一家精品酒店，同时在黑龙江省森工总局的指导下，与大海林林业局共同主办了 2010 黑龙江·中国雪乡旅游节，国内多家媒体予以报道，酒店的知名度大大提高，客房入住率激增，节假日一房难求。到 2010 年 12 月末销售额达到 231 万元，比去年同期提高了 100%，与三亚酒店形成南北资源互补的经营格局，为进一步拓展东北的旅游市场奠定良好的基础。

6、公司所属三亚万嘉戴斯度假酒店进入了开业后的第三个经营年度。在这一年中，由于旅游市场和经营环境出现了新的变化，酒店面临了新的挑战，一方面，国际旅游岛政策尚未对三亚旅游市场带来重大积极作用，另一方面，三亚酒店数量却在不断增加。酒店面临了客源市场被分流，合作伙伴被分流的局面。酒店通过加强内部经营管理，积极开辟新的销售渠道，开发了新的度假产品，成功顶住了外来的不利竞争，实现 2010 年经营收入 3331 万元，较 2009 年增长了 20.64%，经营毛利比 2009 年增长了 49%，客房平均房价比 2009 年增长 6%，同时，2010 年全年的经营费用率也比 2009 年下降了 4.16%。

7、2010 年月，海南国际旅游岛发展战略上升为国家战略，海南省城乡建设总规划变为由国务院审批，三亚万嘉实业公司负责的南田项目所处的海棠湾国家海岸的规划也要经过国务院审批。如果南田项目规划不能进入 2010 年三亚市总规，将意味着万嘉南田项目要搁浅 10 年。面临复杂多变的政策、市场环境，公司紧抓机遇，努力拼搏，终于突破困局，争取在 8 月三亚市发改委专门为本项目破例召集一次 7 大局联审会，万嘉南田项目取得在三亚市规委会上会的初步资格；9 月三亚市规委会通过了“万嘉观光度假庄园”的立项；项目初步

规划占地 1500 余亩，建设用地 800 亩。万嘉南田项目取得了实质性的进展，为项目后期运作和 2011 年的工作打下了良好的基础。

8、完成了重庆永川南瓜山项目和石家庄新民居建设等两个房地产项目的考察和调研，并向董事会提交了可行性报告，董事会已批准并授权公司经营班子具体实施上述两个项目的运作。目前已完成石家庄项目公司的设立和工商注册事项。

9、顺利完成了董事会、监事会的换届工作。新一届董事会已召开六次会议，审议通过公司高管人员的聘任、公司章程的修订、高管人员薪酬调整、董事会议事规则修订、年度、半年度和季度报告等，公司治理结构进一步完善。

(二) 经营成果及财务状况分析 单位：元

项 目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度 %	说明
货币资金	136,376,851.19	291,787,132.78	-155,410,281.59	-53.26%	货币资金减少主要为本公司本期偿还短期借款所致。
其他应收款	258,266,331.45	189,594,736.47	68,671,594.98	36.22%	其他应收款增加主要为本期对外拆出资金增加所致。
存货	154,866,011.08	538,999,748.54	-384,133,737.46	-71.27%	存货减少主要原因为湖北珠江房地产开发有限公司本期销售结转成本所致。
可供出售金融资产	386,697,500.00	631,417,500.00	-244,720,000.00	-38.76%	可供出售金融资产增加因为本公司本期“西南证券”公允价值变动所致。：
预收款项	39,134,147.85	306,932,163.78	-267,798,015.93	-87.25%	预收款项减少主要因为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”确认销售结转所致
应付利息	85,390,223.02	65,601,325.75	19,788,897.27	30.17%	应付利息增加为本期计提利息增加所致。
长期借款	325,000,000.00	110,000,000.00	215,000,000.00	195.45%	长期借款增加主要为母公司本期增加信托借款所致
递延所得税负债	74,285,138.80	134,413,125.00	-60,127,986.20	-44.73%	递延所得税负债减少为计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动所致。
项 目	本期发生额	上期发生额	变动金额	变动幅度 %	说 明
营业收入	686,065,924.45	285,105,975.50	400,959,948.95	140.64%	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”确认收入及母公司本期销售龙珠三期项目所致。
营业成本	455,355,582.46	216,336,231.50	239,019,350.96	110.49%	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”及母公司本期销售龙珠三期项目结转成本所致。
营业税费	80,315,959.95	17,603,469.30	62,712,490.65	356.25%	营业税费增加主要由于本期收入增加，相关税费增加所致。
营业费用	10,724,982.92	16,065,441.00	-5,340,458.08	-33.24%	营业费用本期减少主要由于本年广告费减少所致。
财务费用	23,453,020.50	39,952,469.91	-16,499,449.41	-41.30%	财务费用减少主要为本期减少短期借款，同时本期对外借款增加，利息收入增加，相应财务费用减少
投资收益	1,267,564.07	131,125,397.38	-129,857,833.31	-99.03%	投资收益本年减少主要由于上期出售部份可供出售金融资产实现投资收益所致、
所得税费用	22,969,378.85	256,024.52	22,713,354.33	8871.55%	所得税费用增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司 2009 年由于弥补亏损后税负较小，而本年实现净利润所得税税负增加所致。

### (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：万元)

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增 减 (%)	营业成本比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	57,291.00	36,983.00	35.45%	212.23%	170.60%	9.39%
物业管理服务	7,585.00	6,673.00	12.02%	6.69%	7.13%	-0.36%
旅游酒店服务	3,592.00	1,780.00	50.45%	26.07%	8.47%	8.04%

#### 2、公司的主营业务分地区经营状况 单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
海南	19,133.00	92.74%
湖北	49,104.00	170.60%
上海	0.00	-100.00%
黑龙江	231.00	

### (四) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

公司名称	注册资本(万元)	股权比例	总资产(万元)	净资产(万元)	净利润(万元)	营业收入(万元)	业务性质
海南珠江物业酒店管理有限公司	500	98.00%	5077	877	29	7585	物业管理服务
湖北珠江房地产开发有限公司	6500	88.00%	28659	17538	7036	49108	房地产开发
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	4000	100.00%	5255	-876	-104	92	房地产开发
三亚万嘉酒店管理有限公司	12000	100.00%	26600	2440	-2485	3374	酒店服务
牡丹江市珠江酒店管理有限公司	6000	100.00%	10757	5251	-688	232	酒店服务

### (五) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计	8370 万元	占采购总额比重	59.20%
前五名客户销售金额合计	8878 万元	占销售总额比重	22.73%

### (六) 公司投资情况

#### 1、项目投资情况

截止 2010 年 12 月 34 日, 美林·青城二期(梧桐道) 共计销售房屋 987 套(含商铺), 销售面积 10.04 万平方米, 销售额 7.25 亿元, 其中 2010 年销售房屋 158 套, 销售面积 2 万平方米, 销售额 1.95 亿元。目前余量待售住宅 34 套, 未售面积约为 7000 平方米(含商铺及别墅)。销售率 96.7%, 销售入住率达 99%。

#### 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

1、继续湖北美林青城二期余房的销售，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

2、争取在年内将珠江广场裙楼第五层西侧 2046.00 平方米，以及可代为销售的珠江广场裙楼第五层东侧 3942.83 平方米，共计 5988.83 平方米的房产全部处置，并将帝晶 6 层的办公用房出租，争取更多回笼资金；

3、全力策划并运作龙珠大厦和珠江广场地下停车场的车位租赁工作，争取政府允许实现长期租赁。

4、投资开发石家庄鹿泉市大河镇南落凌村新民居建设及房地产开发项目，总投资 1.1 亿元，投资期 3 年。年内全面开工建设，拟通过项目贷款完成投资 5000 万元。

5、继续对各地的新项目跟踪调研，进一步增加企业的土地储备，努力拓展新的业务领域，提高企业的经济效益。

#### （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三十次会议于 2010 年 3 月 29 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《选举史永辉董事担任第五届董事会审计委员会委员》

会议决议刊登于 2010 年 3 月 31 日《中国证券报》。

（2）本公司第五届董事会第三十一次会议于 2010 年 3 月 30 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过龙珠三期项目签订《土地使用权转让合同》及《房屋预购协议》的议案

会议决议刊登于 2010 年 4 月 10 日《中国证券报》。

（3）本公司第五届董事会临时会议于 2010 年 4 月 13 日以通讯方式召开，决议如下：

《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案》

会议决议刊登于 2010 年 4 月 14 日《中国证券报》。

（4）本公司第五届董事会第三十二次会议于 2010 年 4 月 21 日在北京召开，决议如下：

<1>审议通过《2009 年董事会工作报告》；

<2>审议通过《2009 年度报告和摘要》；

- <3>审议通过《2009 年度财务决算报告和利润分配预案》；
- <4>审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》；
- <5>审议通过《2009 年度内部控制自我评价报告》；
- <6>审议通过《关于公司股票申请撤销退市风险警示及其他特别处理的报告》；
- <7>审议通过《2010 年投资者关系管理工作计划》；
- <8>审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》；
- <9>审议通过《内幕信息知情人管理制度》；
- <10>审议通过《外部信息使用人管理制度》；
- <11> 审议通过《决定召开 2009 年度股东大会事宜》。

会议决议刊登于 2009 年 4 月 24 日《中国证券报》。

(5) 本公司第五届董事会第三十三次会议于 2010 年 4 月 27 日以通讯方式召开，决议如下：

- <1>审议通过《2010 年第一季度报告》；
- <2>审议通过《关于核销原沿江一路项目部分减值准备的议案》。

会议决议刊登于 2009 年 4 月 29 日《中国证券报》。

(6) 本公司第五届董事会第三十四次会议于 2010 年 6 月 18 日以通讯方式召开，决议如下：

- <1>审议通过《关于董事会换届选举的议案》；
- <2>审议通过《关于修改公司章程的议案》；
- <3>审议通过《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的事宜》。

会议决议刊登于 2010 年 6 月 22 日《中国证券报》。

(7) 本公司第五届董事会第三十五次会议于 2010 年 7 月 5 日以通讯方式召开，决议如下：

- <1>审议通过《关于控股子公司收购股权的议案》；
- <2>审议通过《关于向控股子公司增加注册资本 4000 万元及提供财务资助 3000 万元的议案》；

会议决议刊登于 2010 年 7 月 7 日《中国证券报》。

(8)本公司第六届董事会第一次会议于2010年8月18日以通讯方式召开,决议如下:

<1>审议通过《关于选举公司第六届董事会董事长的议案》;

<2>审议通过《关于选举公司第六届董事会副董事长的议案》;

<3>审议通过《关于选举公司第六届董事会审计委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会委员的议案》;

<4>审议通过《关于聘任公司总经理的议案》;

<5>审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》;

<6>审议通过《关于聘任公司证券事务代表的议案》;

<7>审议通过《珠江控股董事会战略委员会工作细则》。

会议决议刊登于2010年8月20日《中国证券报》。

(9)本公司第六届董事会第二次会议于2010年8月25日以通讯方式召开,决议如下:

审议通过《2010年半年度报告》。

会议决议刊登于2010年8月27日《中国证券报》。

(10)本公司第六届董事会第三次会议于2010年9月26日以通讯方式召开,决议如下:

审议通过《关于向重庆国际信托有限公司融资2.5亿元人民币的议案》

会议决议刊登于2010年9月29日《中国证券报》。

(11)本公司第六届董事会第四次会议于2010年9月29日在北京召开,决议如下:

<1>审议通过《关于聘任公司副总经理的议案》;

<2>审议通过《关于调整公司高级管理人员薪酬标准的议案》;

<3>审议通过《关于修改董事会议事规则的议案》;

<4>审议通过《关于投资石家庄鹿泉市大河镇南落凌村新民居建设及房地产开发项目的议案》;

<5>审议通过《关于投资重庆市永川区南瓜山房地产开发项目的议案》;

会议决议刊登于2010年10月8日《中国证券报》。

(12)本公司第六届董事会第五次会议于2010年10月25日以通讯方式召开,决议如下:

审议通过《2010年第三季度报告》。

会议决议刊登于2010年10月27日《中国证券报》。

(13)本公司第六届董事会第六次会议于2010年12月10日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《关于蒙能国际能源开发有限公司申请借款展期的议案》；

会议决议刊登于2010年12月14日《中国证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1)报告期内，董事会按照《公司法》、《证券法》和本公司章程的有关要求，积极组织落实并完成了股东大会的各项决议。

(2)公司2010年第二次临时股东大会审议并通过了《关于董事会换届选举的议案》和《关于监事会换届选举的议案》，选举产生了公司第六届董事会和第六届监事会，各位董事、监事立即到任履职并按照规定书面作了《承诺与声明》并向交易所和监管部门报备。

(3)报告期内公司无利润分配方案，无公积金转增股本方案，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，召集人为独立董事李光忠先生，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。

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，公司董事会审计委员本着勤勉尽责的原则，履行了如下工作职责：

(1)公司第六届董事会第一次会议于2010年8月18日选举组成了公司第六届董事会审计委员会，经董事会审计委员会第一次会议审议通过，选举李光忠先生为审计委员会召集人。

(2)认真审阅了公司2010年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的大信会计师事务所有限公司注册会计师协商确定了公司2010年度财务报告审计工作的时间安排；

(3)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：

公司财务会计报表依照公司会计政策编制，会计政策选用恰当，会计估计合理；未发现重大错报、漏报情况；大股东无非经营性占用上市公司资金情况；未发现公司有对外违

规担保情况及异常关联交易情况。

公司编制的 2010 年财务报表基本符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定；所包含的信息基本反映了公司年度的财务状况和经营成果。

基于本次财务报表的审阅时间距离审计报告日及财务报表报出日尚有一段期间，提请公司财务部重点关注并严格按照新企业会计准则处理好资产负债日期后事项，以保证财务报表的公允性、真实性及完整性。

(4) 年审注册会计师进场后，审计委员会根据之前确定的公司 2010 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。

(5) 年审会计师事务所出具初步审计意见后，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：按照中国证监会有关规定及《董事会审计委员会工作规程》，按照规程我审计委员会在公司年报编制和披露中履行监督、核查职能。通过前期与年审注册会计师充分沟通，在年审会计师出具初步审计意见后，我们审阅了公司 2010 年度财务会计报表，保持原有的审计意见，并认为：公司严格按照新企业会计准则及公司有关财务制度的规定，财务会计报表编制流程合理规范，公允地反映了截止 2010 年 12 月 31 日的公司资产、负债、权益和经营成果，内容真实、准确、完整。

(6) 审计委员会对大信会计师事务所 2010 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下：

本公司 2010 年度审计工作由大信会计师事务所担任，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 2010 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 2010 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。

(7) 董事会审计委员会于 2011 年通过了 2010 年度工作会议决议：

董事会审计委员会于 2010 年 4 月 1 日在三亚万嘉戴斯度假酒店七层会议室召开，本次会议应到委员 3 人，实到 2 人，独立董事王志钢因工作原因出差外地，委托独立董事黄伟民参加会议并表决，会议由召集人李光忠先生主持，符合相关法律法规的规定。本次会议以举手表决方式，审议并一致通过如下议案：

审议并通过《关于公司 2010 年度财务会计报告的议案》；

审议并通过《关于会计师事务所 2010 年度审计工作总结》；

审议并通过《关于更换会计师事务所的议案》

同意由原大信会计师事务所有限公司改聘为立信大华会计师事务所有限公司为 2011 年度公司审计评估机构。

上述议案须提交公司董事会审议，其中第 1、2 项做为公司《2010 年年度报告》的组成部分提交董事会审议。

#### 4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司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，公司第六届董事会第一次会议选举组成了新一届的董事会薪酬与考核委员会，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 2010 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

经大信会计师事务所有限公司审计，本公司 2010 年度实现净利润 36,180,218.13 元，加上公司上年度未分配利润为 -676,622,621.58 元，可供股东本年度分配的利润为 -648,891,640.41 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。

## 公司最近三年现金分红情况

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
2009年	0.00	79,473,893.43	0.00%	-676,622,621.58
2008年	0.00	-76,603,781.29	0.00%	-756,096,515.01
2007年	0.00	-31,199,957.08	0.00%	-679,492,733.72

### (十) 其他需披露的事项

#### (一) 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司制定了《内幕信息知情人管理制度》，对公司内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记备案、内幕信息的保密管理等方面进行了规范，并得到了严格执行。报告期内未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，以没有受到监管部门的查处和整改情况。

(二) 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十三次会议于2010年4月21日在北京召开，决议如下：

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

会议决议刊登于2010年4月24日《中国证券报》。

2、本公司第五届监事会第十四次会议于2010年4月27日以通讯方式召开，决议如下：

- (1) 审议通过《2010年度第一季度报告》；
- (2) 审议通过《关于核销原沿江一路项目部分减值准备的议案》。

会议决议刊登于2010年4月29日《中国证券报》。

3、本公司第五届监事会第十五次会议于2010年6月18日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《关于监事会换届选举的议案》；

会议决议刊登于 2010 年 6 月 22 日《中国证券报》。

4、本公司第六届监事会第一次会议于 2010 年 8 月 18 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《关于选举监事会召集人的议案》；

会议决议刊登于 2010 年 8 月 20 日《中国证券报》。

5、本公司第六届监事会第二次会议于 2010 年 8 月 25 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《公司 2010 年半年度报告》。

半年度报告刊登于 2010 年 8 月 27 日《中国证券报》。

6、本公司第六届监事会第三次会议于 2010 年 10 月 25 日以通讯方式召开，决议如下：

审议通过《2010 年第三季度报告》。

季度报告刊登于 2010 年 10 月 27 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。

5、监事会认为报告期内，公司发生出售资产时，能够遵守各项规定，没有发现内幕交易和损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。报告期内公司未发生关联交易，无募集资金投资项目情况。

## 第十节、重要事项

1、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

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	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	股份来源
600369	西南证券	150,000,000.00	1.45%	386,697,500.00	0.00	-244,720,000.00	直接入股
合计		150,000,000.00	-	386,697,500.00	0.00	-244,720,000.00	-

#### 4、报告期内，收购及出售资产、企业合并事项

(1) 报告期内公司没有发生收购资产和企业合并事项。

(2) 出售资产

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
海口鸿州置业发展有限公司	龙珠三期项目用地	2010年03月30日	8,178.04	0.00	1,953.56	否	市场评估价	是	是	否

报告期内，海南珠江控股股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第三十一次会议和2010年第一次临时股东大会审议并通过了龙珠三期项目签订《土地使用权转让合同》及《房屋预购协议》的议案，约定本公司以8178.0389万元的价格将龙珠三期项目土地48年的使用权转让给海口鸿州置业发展有限公司（以下简称“鸿洲公司”）开发建设房地产项目；待鸿洲公司投资建设三期项目竣工验收备案合格后，本公司按本次土地使用权的转让金额即8178.0389万元购买在该项目土地上建成的15000平方米建筑面积的写字楼物业。该议案的具体内容公告于2010年4月10日、5月4日、5月26日和6月18日《中国证券报》、香港《大公报》和巨潮资讯网。

截止报告期末，公司已完成出售资产的各项税费缴纳及土地的转让过户手续，并收到鸿洲公司支付的土地转让款人民币8178.0389万元，此事项可确认为公司2010年收入，预计可产生利润（税前）1800万元，未对公司管理层稳定性产生影响。

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	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京市新兴房地产开发总公司	0.00	0.00	0.00	15,254.00
北京市万发房地产开发股份有限公司	0.00	0.00	0.00	8,173.00
北京市玉龙吉胜房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	150.00
三亚万嘉实业有限公司	0.00	0.00	166.00	166.00
牡丹江市万嘉酒店管理有限公司	0.00	0.00	17.00	17.00
北京爱普智知识产权管理咨询有限公司	0.00	0.00	888.00	888.00
合计	0.00	0.00	1,071.00	24,648.00

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) 报告期内公司重大合同签署事项。

2010年3月25日经本公司经营班子办公会议审议批准，本公司与北京鸿泰投资管理有限公司、北京东方恒远房地产经纪有限公司、北京万嘉宏泰投资顾问有限公司等三方签订《合作协议书》，本公司按约定投资6100万元购买北京市朝阳区兴隆西街8号院兴隆别墅1、2号公寓楼，项目合作期满后本公司可收回投资款项，投资收益不低于30%；如本公司提前收回投资款的，则收取年16%的资金占用费。该事项的具体内容公告于2010年7月7日《中国证券报》、香港《大公报》和巨潮资讯网。

(2) 报告期内公司无托管、承包、租赁事项。

(3) 报告期内公司无重大担保事项。

(4) 报告期内公司无委托理财事项。

### 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) 2010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2010年末的违规对外担保情形；

(3) 截止2010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 2010 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[2011]第 1-0551 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 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表、2010 年度的合并利润表及利润表、合并股东权益变动表及股东权益变动表、合并现金流量表及现金流量表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

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

## 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、审计意见

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

大信会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：张海念

中国注册会计师：密惠红

二 一一年四月一日

## 合并资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司 2010年12月31日 单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	136,376,851.19	291,787,132.78
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	3,627,245.66	2,645,699.47
预付款项	五、3	53,898,082.24	44,285,760.93
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	258,266,331.45	189,594,736.47
买入返售金融资产			
存货	五、6	154,866,011.08	538,999,748.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		607,294,536.62	1,067,573,093.19
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	386,697,500.00	631,417,500.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、9	51,675,639.59	13,149,424.41
投资性房地产	五、10	19,898,962.92	20,783,662.44
固定资产	五、11	334,512,524.54	264,815,483.49
在建工程	五、12	4,732,000.00	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	33,492,984.34	32,617,178.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15	9,975,195.63	222,749.23
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		841,591,013.62	966,122,204.73
资产总计		1,448,885,550.24	2,033,695,297.92

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

2010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
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	37,588,815.47	70,793,361.64
预收款项	五、21	39,134,147.85	306,932,163.78
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	5,631,750.04	5,055,394.37
应交税费	五、23	30,809,972.66	-16,948,131.65
应付利息	五、24	85,390,223.02	65,601,325.75
应付股利	五、25	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	五、26	329,316,226.89	332,778,891.65
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			79,980,110.00
其他流动负债			
流动负债合计		531,084,438.81	1,123,406,418.42
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、27	325,000,000.00	110,000,000.00
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	74,285,138.80	134,413,125.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		399,285,138.80	244,413,125.00
负债合计		930,369,577.61	1,367,819,543.42
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	五、28	426,745,404.00	426,745,404.00
资本公积	五、29	605,264,155.97	788,804,155.97
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、30	114,177,485.88	114,177,485.88
一般风险准备			
未分配利润	五、31	-648,891,640.41	-676,622,621.58
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		497,295,405.44	653,104,424.27
少数股东权益		21,220,567.19	12,771,330.23
所有者权益合计		518,515,972.63	665,875,754.50
负债和所有者权益总计		1,448,885,550.24	2,033,695,297.92

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      2010年12月31日      单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		47,697,821.48	161,760,970.47
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	1,039,916.11	1,014,754.61
预付款项		50,070,000.00	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	289,469,963.47	219,693,993.49
存货		12,782,893.61	84,392,446.86
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		401,320,609.67	467,324,220.43
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		386,697,500.00	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	296,974,009.30	238,511,309.90
投资性房地产			
固定资产		21,376,736.10	20,720,770.59
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		1,648,367.88	1,696,031.52
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		706,696,613.28	892,345,612.01
资产总计		1,108,017,222.95	1,359,669,832.44

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

2010年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			276,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		3,782,949.70	4,135,235.24
预收款项			
应付职工薪酬		492,944.38	598,915.23
应交税费		-2,851,226.09	-3,354,179.89
应付利息		51,834,549.23	29,034,494.85
应付股利		3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款		266,835,267.94	235,716,634.23
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		323,307,788.04	545,344,402.54
非流动负债：			
长期借款		220,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		73,233,125.00	134,413,125.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		293,233,125.00	134,413,125.00
负债合计		616,540,913.04	679,757,527.54
所有者权益：			
实收资本（或股本）		426,745,404.00	426,745,404.00
资本公积		608,280,495.51	791,820,495.51
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		-653,036,653.99	-648,140,659.00
所有者权益合计		491,476,309.91	679,912,304.90
负债和所有者权益总计		1,108,017,222.95	1,359,669,832.44

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      2010 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		686,065,924.45	285,105,975.50
其中：营业收入	五、32	686,065,924.45	285,105,975.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		629,770,183.40	334,960,137.52
其中：营业成本	五、32	455,355,582.46	216,336,231.50
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、33	80,315,959.95	17,603,469.30
销售费用	五、34	10,724,982.92	16,065,441.00
管理费用	五、35	62,229,213.13	48,357,116.72
财务费用	五、36	23,453,020.50	39,952,469.91
资产减值损失	五、38	-2,308,575.56	-3,354,590.91
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、37	1,267,564.07	131,125,397.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-377,245.26	-4,526.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,563,305.12	81,271,235.36
加：营业外收入	五、39	1,889,073.34	177,281.95
减：营业外支出	五、40	302,781.48	266,403.52
其中：非流动资产处置净损失		48,055.21	39,203.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,149,596.98	81,182,113.79
减：所得税费用	五、41	22,969,378.85	256,024.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,180,218.13	80,926,089.27
其中：归属于母公司所有者的净利润		27,730,981.17	79,473,893.43
少数股东损益		8,449,236.96	1,452,195.84
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.06	0.19
（二）稀释每股收益(元/股)		0.06	0.19
七、其他综合收益		-183,540,000.00	454,543,998.99
八、综合收益总额		-147,359,781.87	535,470,088.26
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		-155,809,018.83	534,017,892.42
归属于少数股东的综合收益总额		8,449,236.96	1,452,195.84

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

2010 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	82,215,809.90	943,895.00
减：营业成本	十一、4	42,197,540.58	67,975.33
营业税金及附加		20,144,260.72	-167,651.02
销售费用		28,564.00	97,143.00
管理费用		14,909,029.58	13,957,566.07
财务费用		13,444,268.99	28,632,031.22
资产减值损失		-3,456,417.44	-3,771,415.99
加：公允价值变动收益			
投资收益	十一、5	-440,761.04	131,129,924.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-440,761.04	
二、营业利润		-5,492,197.57	93,258,170.60
加：营业外收入		1,710,013.72	
减：营业外支出		17,271.58	219,612.03
其中：非流动资产处置净损失		17,271.58	31,080.00
三、利润总额		-3,799,455.43	93,038,558.57
减：所得税费用			
四、净利润		-3,799,455.43	93,038,558.57
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		-183,540,000.00	454,543,998.99
七、综合收益总额		-187,339,455.43	547,582,557.56

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

2010 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		390,537,368.19	447,447,018.68
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、44	65,977,180.94	34,654,504.11
经营活动现金流入小计		456,514,549.13	482,101,522.79
购买商品、接受劳务支付的现金		141,392,840.40	213,434,090.85
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		61,287,864.70	57,087,257.82
支付的各项税费		59,920,424.95	41,030,758.95
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	52,345,886.13	27,504,423.51
经营活动现金流出小计		314,947,016.18	339,056,531.13
经营活动产生的现金流量净额		141,567,532.95	143,044,991.66
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		89,300,000.00	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		3,702,673.00	215,398.67
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	五、44	10,340,756.08	
投资活动现金流入小计		103,343,429.08	30,498,678.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,484,694.11	29,070,196.22
投资支付的现金		172,600,000.00	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		20,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	五、44	15,401,893.30	
投资活动现金流出小计		244,486,587.41	202,370,196.22
投资活动产生的现金流量净额		-141,143,158.33	-171,871,517.72
<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		228,500,000.00	503,850,000.00
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		228,500,000.00	533,850,000.00
偿还债务支付的现金		360,980,110.00	219,519,890.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,354,546.21	19,870,192.33
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
筹资活动现金流出小计		384,334,656.21	249,891,877.33
筹资活动产生的现金流量净额		-155,834,656.21	283,958,122.67
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		291,787,132.78	36,655,536.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>136,376,851.19</b>	<b>291,787,132.78</b>

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

2010 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		63,147,999.31	1,981,150.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		42,151,448.86	25,809,309.56
经营活动现金流入小计		105,299,448.17	27,790,459.56
购买商品、接受劳务支付的现金		50,444,358.71	2,308,937.19
支付给职工以及为职工支付的现金		3,103,139.58	4,184,427.23
支付的各项税费		21,359,973.83	2,094,779.78
支付其他与经营活动有关的现金		11,531,023.42	57,178,963.77
经营活动现金流出小计		86,438,495.54	65,767,107.97
经营活动产生的现金流量净额		18,860,952.63	-37,976,648.41
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		81,300,000.00	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		3,628,173.00	
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		10,340,756.08	
投资活动现金流入小计		95,268,929.08	25,283,279.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,526,586.70	470,752.00
投资支付的现金		211,310,000.00	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		214,836,586.70	179,770,752.00
投资活动产生的现金流量净额		-119,567,657.62	-154,487,472.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		272,000,000.00	393,850,000.00
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		272,000,000.00	393,850,000.00
偿还债务支付的现金		276,000,000.00	24,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,356,444.00	9,992,909.22
支付其他与筹资活动有关的现金			10,501,795.00
筹资活动现金流出小计		285,356,444.00	44,494,704.22
筹资活动产生的现金流量净额		-13,356,444.00	349,355,295.78
<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		161,760,970.47	4,869,795.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		47,697,821.48	161,760,970.47

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

2010 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	788,804,155.97			114,177,485.88		-676,622,621.58		653,104,424.27	12,771,330.23	665,875,754.50
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	788,804,155.97			114,177,485.88		-676,622,621.58		653,104,424.27	12,771,330.23	665,875,754.50
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-183,540,000.00					27,730,981.17		-155,809,018.83	8,449,236.96	-147,359,781.87
(一)净利润							27,730,981.17		27,730,981.17	8,449,236.96	36,180,218.13
(二)其他综合收益		-183,540,000.00							-183,540,000.00		-183,540,000.00
上述(一)和(二)小 计		-183,540,000.00					27,730,981.17		-155,809,018.83	8,449,236.96	-147,359,781.87
(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											
(七)其他											
四、本期期末余额	426,745,404.00	605,264,155.97			114,177,485.88		-648,891,640.41		497,295,405.44	21,220,567.19	518,515,972.63

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

2010 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		-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											
(七)其他											
四、本期末余额	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

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

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本 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	791,820,495.51			109,487,064.39		-648,140,659.00	679,912,304.90
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	791,820,495.51			109,487,064.39		-648,140,659.00	679,912,304.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-183,540,000.00					-4,895,994.99	-188,435,994.99
（一）净利润							-3,799,455.43	-3,799,455.43
（二）其他综合收益		-183,540,000.00						-183,540,000.00
上述（一）和（二）小计		-183,540,000.00					-3,799,455.43	-187,339,455.43
（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								
（七）其他							-1,096,539.56	-1,096,539.56
四、本期期末余额	426,745,404.00	608,280,495.51			109,487,064.39		-653,036,653.99	491,476,309.91

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

2010 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		-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								
（七）其他								
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

# 海南珠江控股股份有限公司

## 财务报表附注

2010年1月1日——2010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 2010 年 12 月 31 日的财务状况、2010 年度的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。

合并方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当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。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年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

## **7. 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，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

### **(2) 外币财务报表折算**

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再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，采用交易发生日的即期汇率折算。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，采用交易发生日的即期汇率折算。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，全部或按处置该境外经营的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、贷款和应收款项、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。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

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。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

## (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，本公司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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	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
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；如未发生减值则按账龄分析法计提坏账。

### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	按账龄计提的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
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

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	账龄较长或可回收性较低
坏账准备的计提方法	个别认定法

## 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) 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为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；
- 被投资单位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。

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；若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，按照市场价格减去相关税费。

## **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，采用成本模式进行后续计量。

## (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。

资产负债表日，本公司对投资性房地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。

## 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、机器设备、电子设备、运输设备等；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。

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。

#### **(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会行使这种选择权；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**

本公司在建工程在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，应符合下列情况之一：

- 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，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- 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。

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

## 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的金额确定；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的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，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. 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，

主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## **19. 预计负债**

### **(1) 预计负债的确认标准**

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务,且履行该义务很可能导致经济利益流出,同时其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**

按照履行相关现时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,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;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. 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。

## **21. 政府补助**

### **(1) 政府补助类型**

政府补助主要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。

## **22. 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的确认：

(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。

### 23. 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。

### 24. 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

### 25. 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。

### 26. 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	22%、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 2010 年度适用的企业所得税税率为 22% 外，其他公司 2010 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，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、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

### (1) 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
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	文体服务	50	文体服务	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	6,000	酒店管理	6,000
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司(注3)	有限责任	海林市	酒店服务	2,000	酒店服务	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	175,429.94	5,783.19	
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			
湖北珠江房地产开发有限公司		88	88	是	21,045,137.25	8,443,453.77	
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		100	100	是			
牡丹江市珠江酒店管理有限公司		100	100	是			
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司		100	100	是			

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
司(注3)							

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：海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司为牡丹江市珠江酒店管理有限公司的全资子公司。

## (2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	有限责任	黑龙江省海林市	酒店服务	2,000万元	酒店服务	2,000万元	2,000万元	100.00	100.00	是	0.00	0.00	0.00

注：2010年7月5日，子公司牡丹江市珠江酒店管理有限公司与自然人林德英、陈冠文签订了《股权转让协议》，牡丹江市珠江酒店管理有限公司分别受让林德英、陈冠文所持有的海林市雪乡巴洛克万国度假酒店有限公司85%和15%共计2000万元股权。根据转让协议双方的协商，收购价款共计2000万元。2010年7月20日，海林市雪乡巴洛克万国度假酒店有限公司在海林市工商局办理了工商变更登记，名称变更为海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司。本次收购以2010年7月31日为合并日，根据黑龙江资丰资产评估有限公司出具的黑资评报字(2010)第057号评估报告，海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司7月31日以公允价值为基础计量的可辨认净资产为2,015.16万元，其与收购价款2000万元的差额15.16万元计入营业外收入。

## 2. 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	16,087,927.70	-4,063,638.01

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

名称	期末净资产	本期净利润
三亚万嘉实业有限公司	96,156,748.50	-1,101,902.61

注：2010年1月25日，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。由于三亚万嘉实业有限公司变更资本后本公司不再对其拥有控制权，因此本年不纳入合并范围。

## 3. 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司		

## 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			年初余额		
	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：	--	--	489,550.91	--	--	318,158.18
其中：人民币	--	--	489,550.91	--	--	318,158.18
银行存款：	--	--	135,877,954.53	--	--	291,454,577.87
其中：人民币	--	--	135,877,954.53	--	--	291,454,577.87
其他货币资金：	--	--	9,345.75	--	--	14,396.73
其中：人民币	--	--	9,345.75	--	--	14,396.73
合 计	--	--	136,376,851.19	--	--	291,787,132.78

#### (2) 其他货币资金按明细列示如下

项 目	期末余额	年初余额
信用卡	9,345.75	14,396.73
合 计	9,345.75	14,396.73

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	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	55.70	7,761,707.60	100.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	4,183,464.89	30.02	556,219.23	13.30
组合小计	4,183,464.89	30.02	556,219.23	13.30
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,990,680.02	14.28	1,990,680.02	100.00
合 计	13,935,852.51	100.00	10,308,606.85	73.97

种 类	年初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	59.89	7,761,707.60	100.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	3,206,910.77	24.75	561,211.30	17.50
组合小计	3,206,910.77	24.75	561,211.30	17.50
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,990,680.02	15.36	1,990,680.02	100.00
合计	12,959,298.39	100.00	10,313,598.92	79.58

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款指单笔金额为 100 万元以上，且占期末应收款项余额的 5%以上（含 5%）的的部分的客户应收账款，如经减值测试后不存在减值的，公司按账龄计提坏账准备。

### 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	2,871,277.47	68.63	57,425.52	1,815,393.94	56.61	36,307.88
1 至 2 年	106,000.00	2.53	5,300.00	141,500.00	4.41	7,075.00
2 至 3 年	141,500.00	3.38	14,150.00	19,200.00	0.60	1,920.00
3 至 4 年				265,000.00	8.26	53,000.00
4 至 5 年	265,000.00	6.33	79,500.00	100,000.00	3.12	30,000.00
5 年以上	799,687.42	19.12	399,843.71	865,816.83	27.00	432,908.42
合计	4,183,464.89	100.00	556,219.23	3,206,910.77	100.00	561,211.30

### 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100.00	已停业多年，无可供执行财产
海南宝平公司	2,218,494.43	2,218,494.43	100.00	按合同约定作为物业管理费已支付物业公司，估计无法收回
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	2,090,069.77	100.00	产权属龙珠大厦全部业主，难以起诉，无法收回
海南龙珠影视城	1,046,985.40	1,046,985.40	100.00	已停业多年，无可供执行财产
合计	7,761,707.60	7,761,707.60		

### 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
账龄 4-5 年估计无法收回的应收账款	210,408.00	210,408.00	100%	估计无法收回
账龄 5 年以上估计无法收回的应收账款	1,780,272.02	1,780,272.02	100%	估计无法收回
合计	1,990,680.02	1,990,680.02	100%	--

(2) 应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

(3) 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	17.27
2.海南宝平公司	客户	2,218,494.43	5年以上	15.92
3.海南中原物业代理公司	客户	2,090,069.77	5年以上	15.00
4.海南龙珠影视城	客户	1,046,985.40	5年以上	7.51
5.海口培杰服装公司	客户	497,520.00	5年以上	3.57
合计		8,259,227.60	--	59.27

#### (4) 期末无应收关联方账款情况

### 3. 预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示如下

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	51,233,124.48	95.05	38,951,175.90	87.95
1至2年	672,777.82	1.25	4,974,585.03	11.23
2至3年	1,982,179.94	3.68	60,000.00	0.14
3年以上	10,000.00	0.02	300,000.00	0.68
合计	53,898,082.24	100.00	44,285,760.93	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
1.海口鸿洲置业发展有限公司	供应商	50,000,000.00	92.77	2010年	预付合同款
2.广东昂扬技术开发有限公司	供应商	1,189,800.00	2.21	2008年	预付合同款
3.西子奥的斯电梯有限公司	供应商	861,140.00	1.60	2010年	预付合同款
4.三亚金领域酒店设备用品有限公司	供应商	575,459.94	1.07	2008年	预付合同款
5.海南海鹰安全技术工程有限公司	供应商	284,247.49	0.53	2009年	预付合同款
合计	--	52,910,647.43	98.17	--	--

注：预付海口鸿洲置业发展有限公司 5000 万元为根据公司与海口鸿洲置业发展有限公司签订的《执行龙珠三期项目协议的补充协议》的约定，在龙珠三期项目土地过户手续完成后向鸿洲公司预付人民币 5000 万元作为预购龙珠三期项目竣工验收备案合格后的 15000 平方米建筑面积写字楼的预付款。

#### (3) 预付款项中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

### 4. 应收股利

#### (1) 应收股利变动情况如下

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
账龄一年以上的应收股利				
其中：1. 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	2-3 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) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账的其他应收款	260,684,062.91	85.86	10,097,731.46	3.87
组合小计	260,684,062.91	85.86	10,097,731.46	3.87
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	42,947,045.95	14.14	35,267,045.95	82.12
合 计	303,631,108.86	100.00	45,364,777.41	14.94

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账的其他应收款	200,324,191.37	86.80	10,729,454.90	5.36
组合小计	200,324,191.37	86.80	10,729,454.90	5.36
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	30,472,045.95	13.20	30,472,045.95	100.00
合 计	230,796,237.32	100.00	41,201,500.85	17.85

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款指单笔金额为100万元以上且占期末应收款项余额的5%以上(含5%)的部分的客户其他应收款，如经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	171,435,006.07	65.76	3,428,700.12	182,969,316.25	91.34	3,658,913.68
1至2年	84,109,980.74	32.27	4,205,499.04	44,584.58	0.02	2,229.23
2至3年	17,654.78	0.01	1,765.48	208,268.71	0.10	20,826.87
3至4年	196,479.49	0.08	39,295.90	675,000.00	0.34	135,000.00
4至5年	200,000.00	0.08	60,000.00	6,005,129.00	3.00	1,801,538.70
5年以上	4,724,941.83	1.81	2,362,470.92	10,421,892.83	5.20	5,110,946.42
合计	260,684,062.91	100.00	10,097,731.46	200,324,191.37	100.00	10,729,454.90

### 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
深圳印象计算机有限公司	6,482,625.00	6,482,625.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
洋浦南华大通控股公司	12,600,000.00	4,920,000.00	39.05%	根据预计未来可收回性计提
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南恩信产业公司	2,314,592.00	2,314,592.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南中大实业公司	2,210,779.10	2,210,779.10	100%	欠交5年以上估计无法收回
大宝水泥厂	1,901,383.56	1,901,383.56	100%	欠交5年以上估计无法收回
金光实业公司	1,752,100.00	1,752,100.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
深圳市珠策房地产公司	1,550,278.23	1,550,278.23	100%	欠交5年以上估计无法收回
深圳国投证券公司	1,409,934.28	1,409,934.28	100%	欠交5年以上估计无法收回
海口市工业进出口贸易公司	1,392,430.00	1,392,430.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
新华黎明航空装饰公司	1,208,804.70	1,208,804.70	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南深海置业	1,029,850.32	1,029,850.32	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
三亚市土地房产管理局	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
账龄5年以上金额100万以下的其他应收款	4,368,566.05	4,368,566.05	100%	欠交5年以上估计无法收回
合计	42,947,045.95	35,267,045.95	--	--

### (2) 其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

### (3) 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(%)
1. 蒙能国际能源开发有限公司	集团外单位	92,743,211.38	1年以内8,743,211.38元, 1-2年84,000,000.00元	30.54
2. 北京五彩祥石科贸有限公司	集团外单位	74,440,631.93	1年以内	24.52
3. 北京万嘉宏泰投资顾问有限公司	集团外单位	61,000,000.00	1年以内	20.09
4. 众和投资有限公司	集团外单位	10,000,000.00	1年以内	3.29
5. 洋浦南华大通控股有限公司	少数股东	12,600,000.00	4-5年:600,000.00,5年以上:12,000,000.00	4.15
合计		250,783,843.31		82.59

注1:蒙能国际能源开发有限公司期末余额 92,743,211.38 元(借款本金 84,000,000.00 元,应收利息 8,743,211.38 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%;由于蒙能公司投资建设的满伊铁路工程处于施工建设阶段尚未取得收入,为确保归还上述借款,该公司已决定处置部份资产归还上述借款,但资产处置需要约 2 个月的时间,特申请将还款期限延期 2 个月。为支持满伊铁路建设,公司同意上述委托贷款展期 2 个月。800 万元为子公司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%。

注2:北京五彩祥石科贸有限公司期末余额 74,440,631.93 元(借款本金 72,000,000.00 元,应收利息 2,440,631.93 元)。其中:3,500 万元为公司与北京五彩祥石科贸有限公司签订的借款协议,借款本金 3,500 万元,借款期限自 2010 年 3 月 16 日至 2011 年 3 月 15 日,借款利息按年息 10.45%计息,不计复利,按季结,并由北京怡东国际置业有限公司对该笔借款提供担保,担保方同意以位于北京市朝阳区广渠门外大街 9 号院 3-3-7、3-2-8 建筑面积合计 4037.5 平方米的自有房产为上述借款提供担保。3,700 万元为子公司湖北珠江房地产开发有限公司与北京五彩祥石科贸有限公司签订的两笔借款协议,一笔为借款本金 700 万元,借款期限自 2010 年 7 月 6 日至 2011 年 7 月 5 日,借款利息按年息 10.45%计息,不计复利,按季结息,另一笔为借款本金 3000 万元,借款期限自 2010 年 12 月 20 日至 2011 年 01 月 19 日,借款利息按年息 5.1%计息,不计复利,按天结息。

注3:北京万嘉宏泰投资顾问有限公司期末余额 61,000,000.00 元为根据 2010 年 3 月 25 日公司与北京鸿泰投资管理有限公司、北京东方恒远房地产经纪有限公司、北京万嘉宏泰投资顾问有限公司等三方签订的《合作协议书》,公司与北京鸿泰投资管理有限公司等三方合作,购买北京市朝阳区兴隆西街 8 号兴隆湖景别墅 1、2 号公寓楼,其中本公司投资 6100 万元,投资比例 86%,2010 年 3 月 26 日公司根据《合作协议书》支付人民币 6100 万元至北京万嘉宏泰投资顾问有限公司指定的账户。

注4:众和投资有限公司期末余额 10,000,000.00 元,为根据子公司湖北珠江房地产开发有限公司与众和投资有限公司签订的借款协议,借款本金 1000 万元,借款期限 2010 年 12 月 20 日至 2011 年 06 月 19 日,借款利息按年息 5.1%计息,不计复利,按天结息。

## 6. 存货

### (1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	期末数			年初数		
	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	4,114,823.16		4,114,823.16	2,374,414.73		2,374,414.73
低值易耗品	917,444.41		917,444.41	17,383.70		17,383.70
在产品						
产成品						
库存商品	165,126.60		165,126.60	343,423.63		343,423.63
在建开发产品	44,083,027.01		44,083,027.01	155,099,116.09	41,686,535.83	113,412,580.26
开发产品	128,196,420.63	22,610,830.73	105,585,589.90	445,462,776.95	22,610,830.73	422,851,946.22
合计	177,476,841.81	22,610,830.73	154,866,011.08	603,297,115.10	64,297,366.56	538,999,748.54

(2) 各项存货跌价准备的增减变动情况列示如下

存货项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料					
在产品					
库存商品					
在建开发产品	41,686,535.83		7,200,000.00	34,486,535.83	
开发产品	22,610,830.73				22,610,830.73
合计	64,297,366.56		7,200,000.00	34,486,535.83	22,610,830.73

注1:根据2009年12月31日公司与海口市城市发展公司签订的有关协议,公司同意以退还沿江一路项目投资款的方式退出开发,退还金额为人民币3600万元,2010年1月,公司收到退还的项目投资款,公司存货-开发成本沿江一路项目原账面余额为61,172,076.80元,已计提存货跌价准备32,372,076.80元,账面价值28,800,000.00元,据此公司核销存货跌价准备25,172,076.80元,转回存货跌价准备7,200,000.00元。

注2:根据2010年3月26日公司与海口鸿州置业发展有限公司签订的《土地使用权转让合同》,公司以8178.0389万元的价格将龙珠三期项目土地48年的使用权转让给海口鸿州置业发展有限公司,本期该交易已完成,公司转销存货-开发成本龙珠三期项目存货跌价准备9,314,459.03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	年初公允价值
可供出售权益工具	386,697,500.00	631,417,500.00
合计	386,697,500.00	631,417,500.00

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	物业管理	1,660,460	50	50	1,990,075.49	1,405,127.73	584,947.76	299,581.10	26,408.67

(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
北京阳光天晨物业管理有限公司	有限责任	北京	郑清	物业管理	5,000,000	30	30	12,606,184.28	7,060,219.18	5,545,965.10	8,240,258.37	183,130.24
三亚万嘉实业有限公司	有限责任	海南三亚	郑清	文体服务	100,000,000.00	40	40	97,138,456.60	981,708.10	96,156,748.50		-1,101,902.61

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	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
广州珠江投资管理公司	成本法	18,177,240.29	18,177,240.29		18,177,240.29	9.4785	9.4785	7,352,245.39		

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初余额	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
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	2	2			
北京阳光天晟物业管理有限公司	权益法	1,500,000.00	1,571,206.89	54,939.07	1,626,145.96	30	30			
上海海上明珠物业管理公司	权益法	832,000.00	498,999.62	8,576.71	507,576.33	50	50	332,092.00		
三亚万嘉实业有限公司	权益法	20,000,000.00		38,462,699.40	38,462,699.40	40	40			
合计		69,019,140.29	48,565,161.80	38,526,215.18	87,091,376.98			35,415,737.39		

注 2010 年 1 月 25 日,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: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。三亚万嘉实业有限公司变更资本后,公司不再对其拥有控制权,公司对该项投资核算由成本法转换为权益法。**投资性房地产**

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	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	2,497,903.02	884,699.52		3,382,602.54
房屋建筑物	2,497,903.02	884,699.52		3,382,602.54
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	20,783,662.44			19,898,962.92
房屋建筑物	20,783,662.44			19,898,962.92

注 1: 本期折旧和摊销额为 884,699.52 元。

## 10. 固定资产

### (1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	348,828,316.22	95,296,244.15	14,864,041.90	429,260,518.47
房屋及建筑物	260,181,947.12	58,501,218.52	9,947,417.30	308,735,748.34
通用设备	39,998,515.14	12,062,697.01	164,440.78	51,896,771.37

项 目	年初余额	本期增加额		本期减少额	期末余额
运输设备	16,643,922.96	11,304,053.62		4,497,737.86	23,450,238.72
其他设备	32,003,931.00	13,428,275.00		254,445.96	45,177,760.04
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	71,901,363.41	513,376.48	21,021,014.96	6,187,056.84	87,248,698.01
房屋及建筑物	26,693,513.68	173,528.00	10,090,149.98	3,758,503.63	33,198,688.03
通用设备	20,401,545.45	18,300.72	2,707,521.56	45,689.06	23,081,678.67
运输设备	8,747,465.60	138,390.50	2,255,213.39	2,303,689.44	8,837,380.05
其他设备	16,058,838.68	183,157.26	5,968,130.03	79,174.71	22,130,951.26
三、固定资产账面净值合计	276,926,952.81				342,011,820.46
房屋及建筑物	233,488,433.44				275,537,060.31
通用设备	19,596,969.69				28,815,092.70
运输设备	7,896,457.36				14,612,858.67
其他设备	15,945,092.32				23,046,808.78
四、减值准备合计	12,111,469.32			4,612,173.40	7,499,295.92
房屋及建筑物	12,111,469.32			4,612,173.40	7,499,295.92
通用设备					
运输设备					
其他设备					
五、固定资产账面价值合计	264,815,483.49				334,512,524.54
房屋及建筑物	221,376,964.12				268,037,764.39
通用设备	19,596,969.69				28,815,092.70
运输设备	7,896,457.36				14,612,858.67
其他设备	15,945,092.32				23,046,808.78

注 1：本期折旧额为 21,021,014.96 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”。

## 11. 在建工程

### (1) 在建工程基本情况

项 目	期末数			年初数		
	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	4,732,000.00		4,732,000.00	2,510,000.00		2,510,000.00
合 计	4,732,000.00		4,732,000.00	2,510,000.00		2,510,000.00

## 12. 工程物资

项 目	年初余额	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

### 13. 无形资产

#### (1) 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	35,483,465.18	1,918,177.75		37,401,642.93
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
雪乡酒店土地使用权		1,214,322.08		1,214,322.08
软件	682,501.61	703,855.67		1,386,357.28
其他	480,000.00			480,000.00
二、累计摊销额合计	2,866,286.62	1,042,371.97		3,908,658.59
三亚酒店土地使用权	2,286,810.58	788,449.90		3,075,260.48
三亚别墅土地	142,990.92	47,663.64		190,654.56
武汉会所土地	52,807.91	20,624.64		73,432.55
上海房屋使用权	230,402.82	13,914.64		244,317.46
雪乡酒店土地使用权		28,685.07		28,685.07
软件	149,858.02	122,535.81		272,393.83
其他	3,416.37	20,498.27		23,914.64
三、无形资产账面净值合计	32,617,178.56			33,492,984.34
三亚酒店土地使用权	28,055,673.42			27,267,223.52
三亚别墅土地	1,696,031.52			1,648,367.88
武汉会所土地	1,390,917.22			1,370,292.58
上海房屋使用权	465,329.18			451,414.54
雪乡酒店土地使用权				1,185,637.01
软件	532,643.59			1,113,963.45
其他	476,583.63			456,085.36
四、减值准备合计				
三亚酒店土地使用权				
三亚别墅土地				
武汉会所土地				
上海房屋使用权				
雪乡酒店土地使用权				
软件				
其他				
五、无形资产账面价值合计	32,617,178.56			33,492,984.34

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三亚酒店土地使用权	28,055,673.42			27,267,223.52
三亚别墅土地	1,696,031.52			1,648,367.88
武汉会所土地	1,390,917.22			1,370,292.58
上海房屋使用权	465,329.18			451,414.54
雪乡酒店土地使用权				1,185,637.01
软件	532,643.59			1,113,963.45
其他	476,583.63			456,085.36

注 1：本期摊销额为 1,042,371.97 元。

注 2：无形资产中土地使用权抵押详见“附注五、18”。

#### 14. 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	222,749.23	3,602,343.00	203,229.93		3,621,862.30
滑雪场租赁费		6,000,000.00	300,000.00		5,700,000.00
技术服务费		700,000.00	46,666.67		653,333.33
合 计	222,749.23	10,302,343.00	549,896.60		9,975,195.63

注：滑雪场租赁费 600 万元为子公司海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司支付给大海林林业局的位于大海林林业局双峰林场内的滑雪场租赁费，租赁期从 2010 年 9 月至 2017 年 4 月。

#### 15. 递延所得税资产、递延所得税负债

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	年初余额
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	73,233,125.00	134,413,125.00
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面净资产的差额	1,052,013.80	
小 计	74,285,138.80	134,413,125.00

##### (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	129,810,082.22	171,374,151.29
合 计	129,810,082.22	171,374,151.29

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。

##### (3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	292,932,500.00
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面净资产的差额	4,208,055.20
小 计	297,140,555.20

## 16. 资产减值准备明细

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额			期末余额
			转回	转销	其他减少	
一、坏账准备	51,515,099.77	4,891,424.44			733,139.95	55,673,384.26
二、存货跌价准备	64,297,366.56		7,200,000.00	34,486,535.83		22,610,830.73
五、长期股权投资减值准备	35,415,737.39					35,415,737.39
六、投资性房地产减值准备	2,979,083.88					2,979,083.88
七、固定资产减值准备	12,111,469.32			4,612,173.40		7,499,295.92
合 计	166,318,756.92	4,891,424.44	7,200,000.00	39,098,709.23	733,139.95	124,178,332.18

注：坏账准备其他减少为本年三亚万嘉实业有限公司不纳入合并范围，733,139.95 元为该公司坏账准备。

## 17. 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、固定资产			
房屋建筑物	三亚万嘉戴斯酒店主楼	172,721,119.26	注 1
房屋建筑物	三亚万嘉戴斯酒店 A 栋 B 栋 C 栋别墅	8,850,801.21	注 1
4、无形资产			
土地使用权	三亚万嘉戴斯酒店主楼	27,267,223.52	注 1
土地使用权	三亚万嘉戴斯酒店 A 栋 B 栋 C 栋别墅	1,648,367.88	注 1
二、用于质押的资产			
1、可供出售金融资产	西南证券	386,697,500.00	注 2
合 计		597,185,011.87	

注 1：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 199,988,342.78 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 10,499,169.09 元，评估价值 2,523.75 万元。

注 2：2010 年 9 月 28 日本公司与重庆国际信托有限公司（以下简称“重庆信托”）签订《股票收益权转让合同》和《股份质押合同》，约定本公司将持有的 3325 万股西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）限售流通股所对应的收益权及该部份股票在约定的期限内因西南证券实施分配方案送股、公积金转增、拆分股票等派生的股份、通过在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发放的现金红利等对应的收益权转让给重庆信托，作为获得重庆信托设立“渝信价值投资十一号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）所募集的信托资金不低于人民币贰亿元，不高于人民币

贰亿伍仟万元的条件下，该信托计划期限为自信托计划成立之日起 18 个月。同时约定，本公司以上述西南证券限售股份质押给重庆信托作为担保，期满后本公司再以同等价款回购上述股票收益权，并支付 13%/ 年的资金占用费给上述信托计划的受托人重庆信托。

## 18. 短期借款

### (1) 短期借款按分类列示如下

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

## 19. 应付账款

### (1) 应付账款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	28,663,036.89	76.25	57,196,672.38	80.79
1 至 2 年	1,765,033.41	4.70	1,864,604.39	2.63
2 至 3 年	1,078,078.90	2.87	4,842,718.17	6.85
3 年以上	6,082,666.27	16.18	6,889,366.70	9.73
合 计	37,588,815.47	100.00	70,793,361.64	100.00

注：本年无应付持有公司 5%(含 5%) 上表决权股份的股东单位的应付账款。

## 20. 预收款项

### (1) 预收款项按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	38,964,535.66	99.57	220,582,372.38	71.87
1 至 2 年	169,612.19	0.43	86,349,791.40	28.13
2 至 3 年	-	-		
3 年以上	-	-		
合 计	39,134,147.85	100.00	306,932,163.78	100.00

注：本年无预收持有公司 5%(含 5%) 上表决权股份的股东单位的预收账款。

## 21. 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,015,140.89	49,337,312.55	49,465,064.67	1,887,388.77
二、职工福利费		3,978,205.75	3,978,205.75	

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
三、社会保险费		6,666,839.14	6,666,839.14	
其中：医疗保险费		1,708,265.30	1,708,265.30	
基本养老保险费		4,480,532.60	4,480,532.60	
年金缴费		1,120.00	1,120.00	
失业保险费		284,349.50	284,349.50	
工伤保险费		108,294.85	108,294.85	
生育保险费		84,276.89	84,276.89	
四、住房公积金		718,532.52	718,532.52	
五、辞退福利				
六、其他	3,040,253.48	1,516,201.99	812,094.20	3,744,361.27
其中：工会经费	2,533,452.64	1,406,379.61	706,612.20	3,233,220.05
教育经费	506,800.84	109,822.38	105,482.00	511,141.22
合 计	5,055,394.37	62,217,091.95	61,640,736.28	5,631,750.04

注 1：工会经费和职工教育经费金额为 3,744,361.27 元。

## 22. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额	备注
营业税	3,914,681.53	-9,798,993.83	
增值税	-65,250.17	-154,744.14	
个人所得税	74,437.72	86,797.33	
城市维护建设税	306,150.47	-647,708.95	
企业所得税	9,629,357.45	-4,521,322.61	
房产税	541,569.17	610,026.42	
土地使用税	79,762.62	306,731.82	
教育费附加	8,332.07	-404,484.23	
地方教育附加	-35,354.66	-145,039.08	
土地增值税	16,157,890.06	-2,046,090.32	
其他	198,396.40	-233,304.06	
合 计	30,809,972.66	-16,948,131.65	

## 23. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
借款利息	85,390,223.02	65,601,325.75
合 计	85,390,223.02	65,601,325.75

## 24. 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
-------	------	------	-----------

投资者名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
应付法人股股利	3,213,302.88	3,213,302.88	暂缓支付
合 计	3,213,302.88	3,213,302.88	

## 25. 其他应付款

### (1) 其他应付款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	63,750,161.16	19.36	206,498,548.48	62.05
1至2年	167,828,134.16	50.96	22,886,639.41	6.88
2至3年	12,889,507.69	3.91	68,036,965.19	20.45
3年以上	84,848,423.88	25.77	35,356,738.57	10.62
合 计	329,316,226.89	100.00	332,778,891.65	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”。

### (2) 金额较大的其他应付款说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
北京市万发房地产开发股份有限公司	81,725,000.00	企业借款
北京市新兴房地产开发总公司	152,540,447.00	企业借款
合 计	234,265,447.00	--

## 26. 长期借款

### (1) 长期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款	220,000,000.00	
抵押借款	105,000,000.00	110,000,000.00
其他借款		
合 计	325,000,000.00	110,000,000.00

### (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
1. 重庆国际信托有限公司	2010-9-29	2012-3-28	RMB	13.00		220,000,000.00
2. 中国银行股份有限公司海口椰树门支行	2009-8-2	2019-8-2	RMB	基准利率上浮10%		105,000,000.00
合计	--	--		--	---	325,000,000.00

注 1：期末对重庆国际信托有限公司 2.2 亿借款为 2010 年 9 月 28 日本公司与重庆国际信托有限公司（以下简称“重庆信托”）签订《股票收益权转让合同》和《股份质押合同》，约定本公司将持有的 3325 万股西南证券股份有限公司（以下简称“西南证券”）限售流通股所对应的收益权及该部份股票在约定的期限内因西南证券实施分配方案送股、公积金转增、拆分股票等派生的股份、通过在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发放的现金红利等对应的收益权转让给重庆信托，作为获得重庆信托设立“渝信价值投资十一号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）所募集的信托资金不低于人民币贰亿元，不高于人民币贰亿伍仟万元的条件，该信托计划期限为自信托计划成立之日起 18 个月。同时约定，本公司以上述西南证券限售股份质押给重庆信托作为担保，期满后本公司再以同等价款回购上述股票收益权，并支付 13%/年的资金占用费给上述信托计划的受托人重庆信托。

注 2：借款抵押物详见“附注五、18”。

## 27. 股本

项 目	年初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份	3,924,131.00				-2,599,000	-2,599,000	1,325,131.00
1、国有法人持股							
2、其他内资持股	3,924,131.00				-2,599,000	-2,599,000	1,325,131.00
其中：境内法人持股	3,898,500.00				-2,599,000	-2,599,000	1,299,500.00
境内自然人持股	25,631.00						25,631.00
二、无限售条件股份	422,821,273.00				2,599,000	2,599,000	425,420,273.00
1、人民币普通股	357,846,273.00				2,599,000	2,599,000	360,445,273.00
2、境内上市的外资股	64,975,000.00						64,975,000.00
三、股份总数	426,745,404.00						426,745,404.00

## 28. 资本公积

项 目	年初余额	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	563,844,016.81			380,304,016.81
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		244,720,000.00	344,237,123.99
与计入资本公积相关的所得税影响	-134,413,125.00		-61,180,000.00	-73,233,125.00
合 计	788,804,155.97		183,540,000.00	605,264,155.97

## 29. 盈余公积

项 目	年初余额	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

## 30. 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
调整前上年末未分配利润	-676,622,621.58	--
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		--
调整后年初未分配利润	-676,622,621.58	--
加:本期归属于母公司所有者的净利润	27,730,981.17	--
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	-648,891,640.41	

31. 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	684,683,291.05	283,076,177.30
其他业务收入	1,382,633.40	2,029,798.20
营业收入合计	686,065,924.45	285,105,975.50

(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	454,365,771.06	215,369,642.01
其他业务成本	989,811.40	966,589.49
营业成本合计	455,355,582.46	216,336,231.50

(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	572,912,265.25	369,833,452.67	183,489,886.00	136,669,719.79
物业管理服务	75,847,640.73	66,732,060.39	71,092,372.06	62,288,954.09
旅游酒店服务	35,923,385.07	17,800,258.00	28,493,919.24	16,410,968.13

(4) 主营业务按地区分项列示如下

地区名称	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	191,329,286.32	125,691,575.55	99,268,829.28	78,325,003.92

湖北	491,039,157.80	327,673,969.33	181,465,636.02	137,044,638.09
上海			2,341,712.00	
黑龙江	2,314,846.93	1,000,226.18		

### 32. 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
城建税	7%,5%	2,380,250.86	963,643.45
教育费附加	3%	1,048,514.50	438,712.12
营业税	5%	34,748,377.75	14,276,704.37
土地增值税		40,742,881.12	1,376,576.57
其他		1,395,935.72	547,832.79
合 计		80,315,959.95	17,603,469.30

### 33. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	740,688.51	535,395.44
酒店经营费用	1,682,502.08	1,152,447.33
销售代理费	3,156,595.00	6,938,736.76
业务费	443,363.80	192,571.60
广告费	4,701,833.53	7,246,289.87
合 计	10,724,982.92	16,065,441.00

### 34. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工工资	11,257,102.30	8,417,907.28
办公及用品费	704,732.68	671,185.75
差旅费	2,568,151.76	1,472,839.87
车辆费	1,240,505.34	802,305.42
折旧费	20,947,957.72	17,954,196.80
业务招待费	5,738,720.64	3,032,985.79
修理费	1,693,867.61	486,298.16
福利费	2,311,481.02	2,458,902.25
房产税	1,997,033.92	2,156,276.42
咨询费	1,950,000.00	83,000.00
无形资产摊销	1,028,457.33	918,852.35
诉讼费	335,177.00	2,051,618.56
其他费用	10,456,025.81	7,850,748.07
合 计	62,229,213.13	48,357,116.72

### 35. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	43,519,174.15	31,176,318.15
减：利息收入	20,873,692.07	2,092,669.77
汇兑损失		
减：汇兑收益	3,442.78	3,544.02
手续费支出	810,567.20	369,811.25
其他支出	414.00	10,502,554.30
合 计	23,453,020.50	39,952,469.91

### 36. 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	-377,245.26	-4,526.83
处置可供出售金融资产取得的投资收益		131,129,924.21
其他	1,644,809.33	
合 计	1,267,564.07	131,125,397.38

注：本年投资收益-其他 1,644,809.33 元为本年三亚万嘉实业有限公司股权比例由 100%降为 40%，在合并财务报表中，按照处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司于购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额。

#### (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	本期比上期增减变动的原因
北京阳光天晟物业管理有限公司	54,939.07	-45,695.03	
上海海上明珠物业管理公司	8,576.71	41,168.20	
三亚万嘉实业有限公司	-440,761.04		
合 计	-377,245.26	-4,526.83	

### 37. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	4,891,424.44	-3,354,590.91
二、存货跌价损失	-7,200,000.00	
合 计	-2,308,575.56	-3,354,590.91

### 38. 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	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,723,418.72	1,723,418.72	67,227.08	67,227.08
其中：固定资产处置利得	1,723,418.72	1,723,418.72	67,227.08	67,227.08
无形资产处置利得				
债务重组利得			103,580.08	103,580.08
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助				
其他	165,654.62	165,654.62	6,474.79	6,474.79
合 计	1,889,073.34	1,889,073.34	177,281.95	177,281.95

注：本年其他 165,654.62 元中 151,565.71 元为本年非同一控制下合并增加子公司海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司，合并支付的代价 2000 万元与海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司合并日以公允价值为基础计量的可辨认净资产 2,015.16 万元的差额。

### 39. 营业外支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	48,055.21	48,055.21	39,203.71	39,203.71
其中：固定资产处置损失	48,055.21	48,055.21	39,203.71	39,203.71
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠	20,000.00	20,000.00		
罚款支出	119,384.31	119,384.31	163,532.03	163,532.03
赔款			50,000.00	50,000.00
其他	115,341.96	115,341.96	13,667.78	13,667.78
合 计	302,781.48	302,781.48	266,403.52	266,403.52

### 40. 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	22,993,192.99	256,024.52
递延所得税调整		
其中：递延所得税负债	-23,814.14	
合 计	22,969,378.85	256,024.52

### 41. 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	27,730,981.17	79,473,893.43
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润( )	P0	4,752,256.81	-53,418,144.50
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( )		0.06	0.19
基本每股收益( )		0.01	-0.06
调整后的归属于普通股股东的当期净利润( )	P1	27,730,981.17	79,473,893.43
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	4,752,256.81	-53,418,144.50
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( )		0.06	0.19
稀释每股收益( )		0.01	-0.13

### (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。

#### 42. 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	-244,720,000.00	588,957,123.99
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-61,180,000.00	134,413,125.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-183,540,000.00	454,543,998.99
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小 计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计		
合 计	-183,540,000.00	454,543,998.99

#### 43. 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
收到退回沿江一路项目款	36,000,000.00	
收水电装修押金、客户办证费等		1,453,275.07
收海口鸿洲置业公司土地定金		20,000,000.00
武汉徐东村换地款	28,000,000.00	

项 目	本期金额	上期金额
收其他往来单位款	1,977,180.89	13,201,229.04
合 计	65,977,180.89	34,654,504.11

**(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	23,460,467.14	3,261,566.89
付信息披露费	240,000.00	360,000.00
付审计咨询费	2,690,592.00	934,592.00
付广告宣传费	4,701,833.53	7,246,289.47
付销售代理及律师费	3,156,595.00	6,938,736.76
支付差旅费	2,568,151.76	1,472,839.87
支付业务招待费	5,738,720.64	3,032,985.79
车辆费用	1,240,505.34	802,305.42
支付其他管理费用等	8,549,020.72	1,544,892.69
合 计	52,345,886.13	27,504,423.51

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
对外借款利息收入	10,340,756.08	
合 计	10,340,756.08	

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

项 目	本期金额	上期金额
三亚万嘉实业有限公司 2009 年末现金数	15,401,893.30	
合 计	15,401,893.30	

**(5) 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

**44. 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：		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	36,180,218.13	80,926,089.27
加：资产减值准备	-2,308,575.56	-3,354,590.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,905,714.48	19,612,725.77
无形资产摊销	1,042,371.97	932,766.99
长期待摊费用摊销	549,896.60	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)	-1,686,369.61	-131,610.14
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	11,006.10	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	
财务费用(收益以“-”号填列)	23,367,871.85	40,058,320.22
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,267,564.07	-131,125,397.38
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)	-23,814.14	
存货的减少(增加以“-”号填列)	385,056,753.10	-77,751,227.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-44,906,187.27	-201,092,967.37
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-276,202,222.92	414,947,452.52
其他	-151,565.71	
经营活动产生的现金流量净额	141,567,532.95	143,044,991.66
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	136,376,851.19	291,787,132.78
减：现金的期初余额	291,787,132.78	36,655,536.17
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	-155,410,281.59	255,131,596.61

## (2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况

项 目	金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、取得子公司及其他营业单位的价格	20,000,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	20,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,000,000.00
4、取得子公司的净资产	20,151,565.71
流动资产	923,015.64
非流动资产	70,304,378.01

项 目	金 额
流动负债	50,000,000.00
非流动负债	1,075,827.94
<b>二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：</b>	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
4、取得子公司的净资产	
流动资产	
非流动资产	
流动负债	
非流动负债	

### (3) 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	136,376,851.19	291,787,132.78
其中：库存现金	489,550.91	318,158.18
可随时用于支付的银行存款	135,877,954.53	291,454,577.87
可随时用于支付的其他货币资金	9,345.75	14,396.73
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	136,376,851.19	291,787,132.78

## 六、关联方及关联交易

### 1. 本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
北京市万发房地产开发股份有限公司	第一大股东	境内非金融企业	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				10113538-5

### 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	有限责任公司	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	有限责任公司	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
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	酒店服务	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
北京九锦文化发展有限公司	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	6,000	100	100	69520971-5
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司(注3)	全资	有限责任	黑龙江海林	郑清	酒店服务	2,000	100	100	68886570-6

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：海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司系牡丹江市珠江酒店管理有限公司的全资子公司。

### 3. 本企业的合营和联营企业情况

#### (1) 合营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例%	关联关系	组织机构代码
上海海上明珠物业管理有限公司	有限公司	上海	郑清	物业管理	50	50	合营企业	60732602-3

#### (2) 联营企业

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例%	关联关系	组织机构代码
北京阳光天晟物业管理服务有限公司	有限公司	北京	郑清	物业管理	30	30	联营企业	77954738-3
三亚万嘉实业有限公司	有限责任公司	三亚	郑清	文体服务	40	40	联营企业	74775822-3

### 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
北京爱普智知识产权管理咨询有限公司	受同一方控制	681232201
牡丹江市万嘉酒店管理有限公司	受同一方控制	692634425

### 5. 关联交易情况

#### (1) 关联方资金拆借情况

1)截至本期末本公司向北京市新兴房地产总公司累计借款本金 12,051.04 万元，累计应付利息 1,687.28 万元；截至本期末向北京市万发房地产开发股份有限公司累计借款本金 6,202.50 万元，累计应付利息 1,714.05 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)截至本期末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累计借款本金 3,203.00 万元,累计应付利息 2,612.32 万元;截至本期末向北京市万发房地产开发股份有限公司累计借款本金 1,970 万元,累计应付利息 705.56 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)-2)关联方借款计提利息 12,646,927.91 元,截至本期末累计应付未付利息 67,192,132.08 元。

3)公司子公司牡丹江市珠江酒店管理有限公司向北京爱普智知识产权管理咨询有限公司借款本金 850 万,应付利息 37.57 万元,借款利率按 30% 执行。

## 6. 关联方应收应付款项

公司应付关联方款项情况如下表列示

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应收款	三亚万嘉实业有限公司		35,717,478.00
其他应付款	北京市万发房地产开发股份有限公司	81,725,000.00	81,725,000.00
其他应付款	北京市新兴房地产开发总公司	152,540,447.00	152,540,447.00
其他应付款	三亚万嘉实业有限公司	1,656,997.47	
其他应付款	北京市玉龙吉胜房地产有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
其他应付款	牡丹江市万嘉酒店管理有限公司	173,045.00	327.40
其他应付款	北京爱普智知识产权管理咨询有限公司	8,875,730.67	
应付利息	北京市万发房地产开发股份有限公司	24,196,160.88	19,934,761.80
应付利息	北京市新兴房地产开发总公司	42,995,971.20	40,114,903.69

## 七、或有事项

### 1. 抵押及质押借款

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,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,至本期末该借款余额为 1.05 亿。

2010 年 9 月 28 日本公司与重庆国际信托有限责任公司签订《股票收益权转让合同》和《股份质押合同》,将持有的 3,325 万股限售股西南证券(股票代码:SH.600369)质押给重庆国际信托有限责任公司,取得信托贷款 2.2 亿元,信托贷款期限 18 个月。

## 八、承诺事项

无

## 九、资产负债表日后事项

(1) 公司 2011 年 1 月 3 日与众和投资有限公司在北京市东城区签订了《合作协议书》，双方共同投资作建设木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目，其中本公司投资总额不超过人民币 6500 万元。

(2) 2011 年 1 月 28 日本公司与郑州鑫利源商务信息服务有限公司签订《股权收购框架协议书》，由郑州鑫利源商务信息服务有限公司向本公司转让其持有的北京鑫垚金地加油站有限公司 40% 的股权，双方商定股权收购价格暂定为人民币 5000 万元，待协议签订后三个月内，本公司以 2010 年 12 月 31 日为基准日，将聘请专业的审计和资产评估机构对加油站的整体资产进行审计和评估，最终交易价格以评估结果为依据，由双方公平协商确定标的股权的最终收购价格。

## 十、其他重要事项

无

## 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	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	69.30	7,761,707.60	100.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	1,540,067.42	13.75	500,151.31	32.48
组合小计	1,540,067.42	13.75	500,151.31	32.48
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,898,690.60	16.95	1,898,690.60	100.00
合 计	11,200,465.62	100.00	10,160,549.51	90.72

种 类	年初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	69.29	7,761,707.60	100.00
2. 按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	1,541,456.83	13.76	526,702.22	34.17
组合小计	1,541,456.83	13.76	526,702.22	34.17
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,898,690.60	16.95	1,898,690.60	100.00
合计	11,201,855.03	100.00	10,187,100.42	90.94

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款指单笔金额为 100 万元以上，且占期末应收款项余额的 5%以上(含 5%) 的部分的客户应收账款，如经减值测试后不存在减值的，公司按账龄计提坏账准备。

### 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	267,880.00	17.39	5,357.60	189,940.00	12.32	3,798.80
1 至 2 年	106,000.00	6.88	5,300.00	101,500.00	6.58	5,075.00
2 至 3 年	101,500.00	6.59	10,150.00	19,200.00	1.25	1,920.00
3 至 4 年				265,000.00	17.19	53,000.00
4 至 5 年	265,000.00	17.21	79,500.00	100,000.00	6.49	30,000.00
5 年以上	799,687.42	51.93	399,843.71	865,816.83	56.17	432,908.42
合计	1,540,067.42	100.00	500,151.31	1,541,456.83	100.00	526,702.22

### 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100.00	已停业多年，无可供执行财产
海南宝平公司	2,218,494.43	2,218,494.43	100.00	按合同约定作为物业管理费已支付物业公司，估计无法收回
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	2,090,069.77	100.00	产权属龙珠大厦全部业主，难以起诉，无法收回
海南龙珠影视城	1,046,985.40	1,046,985.40	100.00	已停业多年，无可供执行财产
合计	7,761,707.60	7,761,707.60		

### 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
账龄 4-5 年估计无法收回的应收账款	210,408.00	210,408.00	100%	估计无法收回
账龄 5 年以上估计无法收回的应收账款	1,688,282.60	1,688,282.60	100%	估计无法收回
合计	1,898,690.60	1,898,690.60	100%	--

(2) 应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

(3) 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	19.81
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	- -	73.74

#### (4) 期末应收账款无应收关联方账款情况

### 2. 其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	55,482,525.99	16.47	14,982,000.57	27.00
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	257,909,916.40	76.55	8,940,478.35	3.47
组合小计	257,909,916.40	76.55	8,940,478.35	3.47
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	23,503,529.06	6.98	23,503,529.06	100.00
合 计	336,895,971.45	100.00	47,426,007.98	14.08

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	55,482,525.99	21.07	14,982,000.57	27.00
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账准备的其他应收款	184,363,812.95	70.01	5,170,344.88	2.80
组合小计	184,363,812.95	70.01	5,170,344.88	2.80
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	23,503,529.06	8.92	23,503,529.06	100.00
合 计	263,349,868.00	100.00	43,655,874.51	16.58

注：单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款指单笔金额为100万元以上且占期末应收款项余额的5%以上(含5%)的部分的客户其他应收款，如经减值测试后不存在减值，公司按账龄分析法计提坏账准备

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	178,696,427.40	69.28	3,573,928.55	181,121,323.95	98.24	3,622,426.48
1至2年	76,000,000.00	29.47	3,800,000.00	17,970.00	0.01	898.50
2至3年				11,679.00	0.01	1,167.90
3至4年	649.00	0.00	129.80	200,000.00	0.11	40,000.00
4至5年	200,000.00	0.08	60,000.00	2,840.00	0.00	852.00
5年以上	3,012,840.00	1.17	1,506,420.00	3,010,000.00	1.63	1,505,000.00
合计	257,909,916.40	100.00	8,940,478.35	184,363,812.95	100.00	5,170,344.88

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	55,482,525.99	14,982,000.57	27.00	公司全资子公司，按其未来现金流计提坏账准备
合计	55,482,525.99	14,982,000.57	27.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南恩信产业公司	2,314,592.00	2,314,592.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南中大实业公司	2,210,779.10	2,210,779.10	100%	欠交5年以上估计无法收回
大宝水泥厂	1,901,383.56	1,901,383.56	100%	欠交5年以上估计无法收回
金光实业公司	1,752,100.00	1,752,100.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
深圳市珠策房地产公司	1,550,278.23	1,550,278.23	100%	欠交5年以上估计无法收回
深圳国投证券公司	1,409,934.28	1,409,934.28	100%	欠交5年以上估计无法收回
海口市工业进出口贸易公司	1,392,430.00	1,392,430.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
新华黎明航空装饰公司	1,208,804.70	1,208,804.70	100%	欠交5年以上估计无法收回
海南深海置业	1,029,850.32	1,029,850.32	100%	欠交5年以上估计无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
三亚市土地房产管理局	1,000,000.00	1,000,000.00	100%	欠交5年以上估计无法收回
账龄5年以上金额100万以下的其他应收款	4,007,674.16	4,007,674.16	100%	欠交5年以上估计无法收回
合计	23,503,529.06	23,503,529.06	--	--

(2) 其他应收款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

(3) 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(%)
1. 蒙能国际能源开发有限公司	集团外单位	81,920,911.38	1年以内 5,920,911.38 ,1-2年 76,000,000.00	24.32
2. 北京万嘉宏泰投资顾问有限公司	集团外单位	61,000,000.00	1年以内	18.11
3. 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	16.47
4. 北京五彩祥石科贸有限公司	集团外单位	37,064,722.21	1年以内	11.00
5. 三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	31,607,820.81	1年以内	9.38
合计		267,075,980.39		79.28

(4) 应收关联方账款情况

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(%)
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	16.47
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	31,607,820.81	1年以内	9.38
牡丹江市珠江酒店管理有限公司	子公司	31,126,666.67	1年以内	9.24
湖北珠江房地产开发有限公司	子公司	173,354.80	1年以内	0.05
海南珠江物业酒店管理有限公司	子公司	8,160.00	1年以内	0.00
合计		118,398,528.27		35.14

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	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	120,000,000.00	120,000,000.00		120,000,000.00	100	100				
三亚万嘉实业有限公司	权益法	20,000,000.00	20,000,000.00	18,462,699.40	38,462,699.40	40	40				
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				

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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		
北京九禧文化发展有限公司	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	40,000,000.00	60,000,000.00	100	100				
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	--	313,538,140.29	313,345,955.29	58,462,699.40	371,808,654.69				74,834,645.39		

#### 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	81,780,389.00	
其他业务收入	435,420.90	943,895.00
营业收入合计	82,215,809.90	943,895.00

##### (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	42,124,483.34	
其他业务成本	73,057.24	67,975.33
营业成本合计	42,197,540.58	67,975.33

##### (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	81,780,389.00	42,124,483.34		
-------	---------------	---------------	--	--

(4) 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	81,780,389.00	42,124,483.34		

(5) 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
海南省	81,780,389.00	42,124,483.34		

5. 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
权益法核算的长期股权投资收益	-440,761.04	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		131,129,924.21
合 计	-440,761.04	131,129,924.21

(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	本期比上期增减变动的原因
三亚万嘉实业有限公司	-440,761.04		
合 计	-440,761.04		

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	-3,799,455.43	93,038,558.57
加：资产减值准备	-3,456,417.44	-3,771,415.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,062,738.31	1,979,277.95
无形资产摊销	47,663.64	47,663.64
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)	-1,692,742.14	31,080.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	13,380,481.21	28,620,604.49
投资损失(收益以“-”号填列)	440,761.04	-131,129,924.21

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）	71,609,553.25	-2,531,990.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-39,493,876.16	-175,296,965.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-20,237,753.65	151,036,463.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	18,860,952.63	-37,976,648.41
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	47,697,821.48	161,760,970.47
减：现金的期初余额	161,760,970.47	4,869,795.27
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	-114,063,148.99	156,891,175.20

## 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	1,675,363.51	
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	19,945,435.72	
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	151,565.71	
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		
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		

项 目	金 额	注 释
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		
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	-240,637.36	
21．其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,644,809.33	
22．少数股东权益影响额	-55,605.87	
23．所得税影响额	-142,206.68	
合 计	22,978,724.36	

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目 1,644,809.33 元为投资收益-其他。

## 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：

### （3） 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	4.82	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.83	0.01	0.01

### （4） 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	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

### 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	年初余额	变动金额	变动幅度%	注释
货币资金	136,376,851.19	291,787,132.78	-155,410,281.59	-53.26%	注 1
其他应收款	258,266,331.45	189,594,736.47	68,671,594.98	36.22%	注 2
存货	154,866,011.08	538,999,748.54	-384,133,737.46	-71.27%	注 3
可供出售金融资产	386,697,500.00	631,417,500.00	-244,720,000.00	-38.76%	注 4
预收款项	39,134,147.85	306,932,163.78	-267,798,015.93	-87.25%	注 5
应付利息	85,390,223.02	65,601,325.75	19,788,897.27	30.17%	注 6
长期借款	325,000,000.00	110,000,000.00	215,000,000.00	195.45%	注 7
递延所得税负债	74,285,138.80	134,413,125.00	-60,127,986.20	-44.73%	注 8

注 1: 货币资金减少主要为本公司本期偿还短期借款所致。

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: 存货减少主要原因为湖北珠江房地产开发有限公司本期销售结转成本所致。

注 4: 可供出售金融资产增加因为本公司本期“西南证券”公允价值变动所致。:

注 5: 预收款项减少主要因为子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城二期”确认销售结转所致。

注 6: 应付利息增加为本期计提利息增加所致。

注 7: 长期借款增加主要为母公司本期增加信托借款所致

注 8: 递延所得税负债减少为计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动所致。

#### (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	686,065,924.45	285,105,975.50	400,959,948.95	140.64%	注 1
营业成本	455,355,582.46	216,336,231.50	239,019,350.96	110.49%	注 2
营业税费	80,315,959.95	17,603,469.30	62,712,490.65	356.25%	注 3
营业费用	10,724,982.92	16,065,441.00	-5,340,458.08	-33.24%	注 4
财务费用	23,453,020.50	39,952,469.91	-16,499,449.41	-41.30%	注 5
投资收益	1,267,564.07	131,125,397.38	-129,857,833.31	-99.03%	注 6
所得税费用	22,969,378.85	256,024.52	22,713,354.33	8871.55%	注 7

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”确认收入及母公司本期销售龙珠三期项目所致。

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”及母公司本期销售龙珠三期项目结转成本所致。

注 3: 营业税费增加主要由于本期收入增加, 相关税费增加所致。

注 4: 营业费用本期减少主要由于本年广告费减少所致。

注 5: 财务费用减少主要为本期减少短期借款, 同时本期对外借款增加, 利息收入增加, 相应财务费用减少。

注 6: 投资收益本年减少主要由于上期出售部份可供出售金融资产实现投资收益所致、

注 7: 所得税费用增加主要为子公司湖北珠江房地产开发有限公司 2009 年由于弥补亏损后税负较小, 而本年实现净利润所得税税负增加所致。

### 十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 4 月 1 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

2011 年 4 月 1 日