

海南海德实业股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人纪道林、主管会计工作负责人周启金及会计机构负责人吕建新声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2013 半年度报告 .....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	15
第六节 股份变动及股东情况.....	21
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第八节 财务报告 .....	25
第九节 备查文件目录 .....	91

## 释 义

释义项	指	释义内容
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
公司、本公司	指	海南海德实业股份有限公司
董事会	指	海南海德实业股份有限公司董事会
股东会	指	海南海德实业股份有限公司股东会

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	海德股份	股票代码	000567
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	海南海德实业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	海德股份		
公司的外文名称（如有）	HAINAN HAIDE INDUSTRY CO., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	HDI		
公司的法定代表人	纪道林		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈金弟	何燕
联系地址	海口市龙昆南路 72 号耀江商厦三层	海口市龙昆南路 72 号耀江商厦三层
电话	0898-66978322、021-60318885	0898-66978322
传真	0898-66978319、021-60318880	0898-66978319
电子信箱	chenjindi9999@163.com	1109hnhy@open.com.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

## 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地  
报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

## 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期  
无变化，具体可参见 2012 年年报。

## 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	352,779.00	3,006,659.00	-88.27%
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,177,764.19	-1,002,907.71	217.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,178,789.61	-992,357.71	218.79%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-5,580,575.56	-6,513,320.18	14.32%
基本每股收益(元/股)	0.0078	-0.0066	218.18%
稀释每股收益(元/股)	0.0078	-0.0066	218.18%
加权平均净资产收益率(%)	0.78%	-0.67%	1.45%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产(元)	214,414,419.95	215,686,289.37	-0.59%
归属于上市公司股东的净资产(元)	187,394,009.10	186,216,244.91	0.63%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,177,764.19	-1,002,907.71	187,394,009.10	186,216,244.91
按国际会计准则调整的项目及金额				

##### 2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,177,764.19	-1,002,907.71	187,394,009.10	186,216,244.91
按境外会计准则调整的项目及金额				

## 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明：不适用

## 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,100.00	持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	74.58	支付违约金及罚款等
合计	-1,025.42	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2013年上半年，房地产市场延续去年的回暖走势，行业呈现出“一冷四热”的局面：在“国五条”调控政策遇冷的同时，行业投资环境全面回暖、城市住宅市场成交量持续回升、重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。但房地产行业在稳步回升的同时，外部环境却正在酝酿着极大的变数：首先，国际经济环境不容乐观，国内宏观经济面临的不确定性增强；其次，新一届政府的执政理念正在发生转变，在其对房地产行业明确表态之前，体系外因素对行业的影响存在一定的变数。

上半年，以“限购、限贷、限价”为基础的房地产调控政策似乎逐步被市场免疫。房地产开发投资增速回暖，全国房价指数稳步上升，重点城市成交均价一路上扬，房企销售金额再创新高。

房价方面，根据7月15日国家统计局的最新数据显示，2013年上半年，全国商品房销售面积达51433平方米，同比去年同期增长28.70%，商品房销售总额33376亿元，同比增长43.2%。土地方面，一二线城市量价增长显著，带动全国各项指标明显好于去年，2013年上半年，全国300个城市住宅用地推出及成交量同比分别增长13.2%、11.4%，一线城市增长最为明显，全国300个城市住宅用地楼面均价同比上涨36.6%，溢价率为14.5%，二季度住宅、商办用地溢价率均为近两年的最高值；各地地王频现，房企拿地积极性未减。在一二线城市供求和价格水平恢复带动下，300个城市上半年土地总出让金达1.2万亿元，同比增长64.1%，其中北京、上海的住宅用地出让金增长超过2倍，杭州高达30倍，企业在销售业绩稳步上升，拿地更关注一二线城市热点地块，但银行慎贷局面持续，企业面临的资金风险有所上升。

海南方面，上半年，全省建筑业完成增加值150.86亿元，同比增长16.6%，房地产业增加值169.08亿元，增长21.4%。房地产业仍然在海南产业结构中占有比较重要的位置。当前，海南房地产市场运行总体保持平稳，产业持续稳步上升，价格趋于理性。但也存在产品结构不甚合理、设施配套不够完善等问题。总的来看，上半年我省经济保持平稳运行的良好态势，多数主要指标实现了时间过半任务过半的目标，但是经济发展面临的环境仍然错综复杂，经济下行压力仍然较大。

由于海南主要城市的限购政策不放松，海南房地产市场主要面向内地的特点，销售整体仍然呈持续下降趋势。报告期内，公司除“海口耀江花园”项目地下车位在售外，可售房源基本售罄。报告期内，公司按照发展战略的需要，积极考察和寻找投入少、产出快的“短、平、快”项目，但受制于自身规模和房地产调控的大环境，报告期内公司暂未获得新项目。

## 二、主营业务分析

### 概述

报告期内,公司实现营业收入 352,779.00 元,较上年同期减少 88.27%;实现营业利润 1,181,836.55 元,较上年同期增加 230.35%;实现净利润 1,177,764.19 元,较上年同期增加 217.44%,主要是由于主要是公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘,报告期无可售房源销售使营业收入大幅下降,而报告期公司参股的平湖耀江房地产开发有限公司开发的房产项目二期交房确认收入较上年同期增加,使公司的投资收益大幅增加,实现的营业利润和净利润较上年同期大幅增加。

#### (1) 公司财务状况分析

单位：元

项 目	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	增减比例 (%)
货币资金	68,758,271.44	39,320,857.40	74.86
应收账款	0	753,449.40	-100
买入返售金融资产	6,100,366.00	40,207,481.20	-84.83
应付职工薪酬	160,706.45	437,672.67	-63.28
其他应付款	1,642,430.80	3,243,033.19	-49.36

货币资金较期初增加 74.86%，主要系公司报告期末投资于买入返售金融资产的国债回购业务到期后未予购买所致；

应收账款较期初减少了 100%，系报告期房贷按揭款收回所致；

买入返售金融资产较期初减少了 84.83%，系报告期末投资于买入返售金融资产的国债回购业务到期后未予购买所致；

应付职工薪酬较期初减少了 63.28%，系报告期结算支付跨期的社会保险金所致；

其他应付款较期初减少了 49.36%，系报告期公司结算支付经营性往来款项所致。

#### (2) 经营成果分析

单位：元

项 目	2013 年 1—6 月	2012 年 1—6 月	增减比例 (%)
营业税金及附加	19,755.62	168,372.91	-88.27
资产减值损失	-10,732.11	7,241.97	-248.19
投资收益	4,469,961.32	157,878.38	2731.27
营业利润	1,181,836.55	-906,652.73	230.35
营业外支出	60.42	6500.00	-99.07
利润总额	1,181,911.13	-913,152.73	229.43
净利润	1,177,764.19	-1,002,907.71	217.44%

营业税金及附加较上年同期减少了 88.27%，系报告期公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，无可售房源使营业收入大幅下降，其相应的税费也同时减少所致；

资产减值损失较上年同期减少了 248.19%，系报告期按规定应计提的坏账准备金为冲回，而上年同期为计提坏账准备金所致；

投资收益较上年同期增加了 2731.27%，系报告期公司参股的平湖耀江房地产开发有限公司开发的房产项目二期交房确认收入较上年同期大幅增加，使公司的投资收益大幅增加所致；

营业外支出较上年同期减少了 99.07%，系上年同期公司发生违约金支出，本报告期无此项支出所致。

营业利润、利润总额和净利润较上年同期分别增加了 230.35%、229.43%、217.44%，系公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，报告期无可售房源销售使营业收入大幅下降，而报告期公司参股的平湖耀江房地产开发有限公司开发的房产项目二期交房确认收入较上年同期增加，使公司的投资收益大幅增加，实现的营业利润、利润总额和净利润较上年同期大幅增加。

**主要财务数据同比变动情况：**

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	352,779.00	3,006,659.00	-88.27%	主要系公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，报告期无可售房源销售所致
营业成本	94,064.58	1,457,884.55	-93.55%	主要系公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，报告期无可售房源销售所致
销售费用	41,049.00	102,760.57	-60.05%	主要系公司开发的海口耀江花园项目处于销售后期，其销售推广费用也相应减少所致
管理费用	4,406,073.40	3,806,306.13	15.76%	报告期公司已完工的开发项目发生修缮等费用所致
财务费用	-910,406.72	-1,475,426.02		报告期公司国债回购投资收益及银行理财收益使得存款利息收入较上年同期减少所致
所得税费用	4,146.94	89,754.98	-95.38%	报告期营业收入下降导致应税所得下降，其所得税费用相应下降
经营活动产生的现金流量净额	-5,580,575.56	-6,513,320.18	14.32%	主要系公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，报告期无可售房源销售所致
投资活动产生的现金流量净额	35,017,989.60	-6,934,048.41	605.02%	报告期末投资于买入返售金融资产国债回购业务到期后未予购买所致
现金及现金等价物净增加额	29,437,414.04	-13,447,368.59	318.91%	报告期末投资于买入返售金融资产国债回购业务到期后未予购买所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动：  适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用  不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

公司年初制订的发展战略和经营管理工作计划在报告期内得到了一定的贯彻和执行，但目前尚未取得实质性的进展。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	352,779.00	94,064.58	73.34%	-88.27%	-93.55%	21.83%
分产品						
房地产	352,779.00	94,064.58	73.34%	-88.27%	-93.55%	21.83%
分地区						
海南省	352,779.00	94,064.58	73.34%	-88.27%	-93.55%	21.83%

### 四、核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力未发生重大变化，具体可参见2012年年报。

### 五、投资状况分析

#### 1、对外股权投资情况

##### (1) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	300307	慈星股份	17,500.00	500	100%	1,000	100%	7,900.00	-9,600.00	交易性金融资产	资本市场购买
合计			17,500.00	500	--	1,000	--	7,900.00	-9,600.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			2011年11月15日								

持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况：不适用

3、募集资金使用情况：不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
平湖耀江房地产开发有限公司	参股公司	房地产	房地产开发	270,000,000	756,328,453.07	325,437,673.16	67,554,712.34	24,827,315.01	18,624,422.18

5、非募集资金投资的重大项目情况

报告期内，公司非募集资金投资投资项目“海口耀江花园”项目全部竣工，已销售完毕。报告期实现营业收入 352,779.00 元，营业利润 1,181,836.55 元。

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司半年度报告未经会计师事务所审计。

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

中准会计师事务所有限公司对公司 2012 年度财务报告进行了审计，并出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，公司董事会对该审计报告涉及事项的情况已作出详细说明，具体可参见公司 2012 年年报。

现在公司的全资子公司海南海德置业投资有限公司已于 2013 年 4 月 12 日向海口市政府递交了行政复议申请，海德置业行政复议申请的主要诉求为：“1、依法撤销海口市国土资源局土资用字[2012]1087 号《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》；2、责令海口市国土资源局返还海德置业的竞买保证金 21,381,015.18 元并赔偿海德置业的经济损失”。（详见公告于 2013 年 4 月 16 日《中国证券报》、

《证券时报》、巨潮资讯网上的《海南海德实业股份有限公司关于公司全资子公司“海德置业”正式向海口市人民政府提起行政复议申请的公告》。本公司于 2013 年 4 月 24 日，收到海口市人民政府《行政复议决定书》（海府复决[2013]9 号），主要内容为：“经审查，海口市国土资源局下发的《关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》简称《1087 号函》，系海口市国土资源局依据《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》第二十条规定及《海口市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》第五条约定，并报经海口市人民政府批准之后作出。根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第十三条之规定，海德置业应当以海口市人民政府为被申请人，向省政府提出行政复议申请。综上，海德置业对海口市国土资源局作出的《1087 号函》不服，向本机关提出行政复议申请，不属于本机关受理范围，根据《中华人民共和国行政复议法》第十七条的规定，本机关决定不予受理”。（详见公告于 2013 年 4 月 27 日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《关于收到海口市人民政府行政复议决定书公告》。

根据海口市人民政府行政复议决定书的意见，海德置业以海口市人民政府为被申请人，正式向海南省人民政府提出行政复议申请，海南省人民政府行政复议受理机关经审查，于 2013 年 4 月 28 日正式受理了海德置业行政复议申请。海德置业向省政府提出行政复议的诉求为：“1、依法撤销海口市国土资源局土资用字[2012]1087 号《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》；2、责令海口市国土资源局返还海德置业的竞买保证 21,381,015.18 元并赔偿海德置业的经济损失”。（详见公告于 2013 年 5 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《海南海德实业股份有限公司关于公司全资子公司“海德置业”向海南省人民政府提起行政复议申请的公告》。

## 九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用  不适用

公司 2012 年年度股东大会审议通过的利润分配方案为不分配、不转增。

## 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
公司 2013 年中期不进行利润分配,也不进行公积金转增股本.

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规、中国证监会有关公司治理规范性文件，深圳证券交易所、海南证监局的有关规定，不断完善公司法人治理结构，提高公司治理水平。报告期内，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项：不适用

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
海口市土地储备整理中心	竞拍海口市滨海大道南侧长流起步区2402号地块	15,143		对公司业务连续性和公司管理层稳定性无影响。		0%	否	否	2011年07月16日	中国证券报

收购资产情况概述：经公司第六届董事会第十二次会议和2011年第一次临时股东大会审议通过，本公司以全资子公司海南海德置业投资有限公司（以下简称“海德置业”）作为竞买人，竞买海口市国土资源局出让的海口市滨海大道南侧长流起步区2402号地块，根据海口市国有建设用地使用权挂牌出让公告（2011）第05号，2402地块面积为13766.67平方米，挂牌起始价为5177元/平方米，竞买人应在报名之前按起始价的30%交纳竞买保证金，海德置业已按规定向海口市国土资源局缴付竞买保证金2138.2万元，并于2011年7月15日以15,143万元成功竞拍取得2402号地块。（详见公告于2011年7月16日《中国证券报》、巨潮资讯网上的《关于公司竞得土地使用权的公告》和8月6日的《2011年第一次临时股东大会决议公告》）。

为了快速推进该地块的开发建设，公司随即邀请了多家咨询设计单位进行前期技术分析设计，发现该地块控制规划指标与土地出让公告的用地建设指标存在重大矛盾，按照该地块的土地面积（13766.67M<sup>2</sup>）和容积率（3.232）指标，可建建筑面积为44499M<sup>2</sup>，但参照该地块的规划设计指导意见，可建建筑面积仅为35100M<sup>2</sup>，两者相差近9400 M<sup>2</sup>，差距达21%以上，严重影响了该地块的商业开发价值，本公司多次紧急函告海口市国土资源局、海口市规划局和海口市人民政府，申请协调解决上述矛盾并要求终止该项交易，退还竞买保证金，相关责任部门虽对规划指标进行多次修改，但仍未解决该地块控制规划指标与土地出让公告的用地建设指标存在矛盾问题，鉴于上述情况，公司未与海口市国土资源局签署国有土地出让合同，并就该地块的事宜通过各种途径向政府有关部门协商，但政府相关部门未做出回复。（详见公告于2012年5月11日《证券时报》、巨潮资讯网上的《关于公司竞拍取得土地使用权的进展公告》）。

2013年3月5日公司全资子公司海南海德置业投资有限公司收到海口市国土资源局市土资用字[2012]1087号文件《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》，根据该函，取消海南海德置业投资有限公司2402号国有建设用地使用权的竞得资格，海南海德置业投资有限公司缴交的竞买保证金21,381,015.18元不予退还，并限海南海德置业投资有限公司在收到本决定书之日起30天内向海口市国土资源局缴交违约金人民币30,286,674.00元，（详见公告于2013年3月6日《证券时报》和巨潮资讯网上的《有关收到海口市国土资源局“关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函件”的公告》。本公司不服上述决定，根据律师意见，结合该事项的实际情况，于2013年4月12日由海南海德置业投资有限公司向海口市人民政府递交了行政复议申请，对“海口市国土局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格的决定函”提请复议，海德置业行政复议申请的主要诉求为：“1、依法撤销海口市国土资源局土资用字[2012]1087号《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》；2、责令海口市国土资源局返还海德置业的竞买保证21,381,015.18元并赔偿海德置业的经济损失”。（详见公告于2013年4月16日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《海南海德实业股份有限公司关于公司全资子公司“海德置业”正式向海口市人民政府提起行政复议申请的公告》）。本公司于2013年4月24日，收到海口市人民政府《行政复议决定书》（海府复决[2013]9号），主要内容为：“经审查，海口市国土资源局下发的《关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》简称《1087号函》，系海口市国土资源局依据《招标拍卖挂

牌出让国有土地使用权规定》第二十条规定及《海口市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》第五条约定，并报经海口市人民政府批准之后作出。根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第十三条之规定，海德置业应当以海口市人民政府为被申请人，向省政府提出行政复议申请。综上，海德置业对海口市国土资源局作出的《1087 号函》不服，向本机关提出行政复议申请，不属于本机关受理范围，根据《中华人民共和国行政复议法》第十七条的规定，本机关决定不予受理”。（详见公告于 2013 年 4 月 27 日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《关于收到海口市人民政府行政复议决定书的公告》）。

根据海口市人民政府行政复议决定书的意见，海德置业以海口市人民政府为被申请人，正式向海南省人民政府提出行政复议申请，海南省人民政府行政复议受理机关经审查，于 2013 年 4 月 28 日正式受理了海德置业行政复议申请。海德置业向省政府提出行政复议的诉求为：“1、依法撤销海口市国土资源局土资用字[2012]1087 号《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》；2、责令海口市国土资源局返还海德置业的竞买保证 21,381,015.18 元并赔偿海德置业的经济损失”。（详见公告于 2013 年 5 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《海南海德实业股份有限公司关于公司全资子公司“海德置业”向海南省人民政府提起行政复议申请的公告》）。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响：不适用

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
海南祥阁房地产开发有限公司	同一最终控制人	关联租赁	报告期内公司将自有的海口耀江商厦写字楼 5 楼出租给海南祥阁房地产开发有限公司	租赁合同	352,779.00	35.27	100%	每半年银行转账支付			
合计				--	--	35.27	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用							

## 2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
海南祥阁房地产开发有限公司	同一最终控制人	应付关联方债务	租赁押金	否	5.8	0	5.8
海南祥海投资有限责任公司	第一大股东之母公司	应付关联方债务	经营往来	否	3.73	0	
平湖耀江房地产开发有限公司	公司参股公司	应付关联方债务	经营往来	否	21.68		

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明：不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目： 适用  不适用

#### (2) 承包情况

承包情况说明：不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目： 适用  不适用

#### (3) 租赁情况

租赁情况说明：不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目： 适用  不适用

## 九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	海南祥源投资有限公司	1、承诺自获得上市流通权之日起，在三十六个月内不得上市交易或转让；三十六个月至四十八个月期间在交易所出售或转让的价格不得低于 6 元/股（公司因分红、配股、转增等导致股份或权益变化时，上述价格除权计算），此承诺不包括拟实施的股权激励计划所涉及的股份。2、保证本公司长期稳定发展，承诺在公司完成股权分置改革后，将从其持有的公司股份中划出 600 万股，根据中国证监会的相关法规规定设置股权激励计划，自 2007 年开始分三年实施，并授权委托公司董事会制定相关的实施细则。	2006 年 02 月 16 日		1、海南祥源投资有限公司三十六个月内不得上市交易或转让，三十六个月至四十八个月期间在交易所出售或转让的价格不得低于 6 元/股的承诺已履行完毕，其持有的股份已有 1512 万股办理了解除限售手续，截止报告期末未进行减持；2、股权激励计划的的具体实施方案尚在讨论，该承诺仍有履行当中。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	否				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	<p>公司在完成股改后，第一大股东海南祥源投资有限公司承诺将从其持有的股份中划出 600 万股设置股权激励计划，自 2007 年开始分三年实施，并授权委托公司董事会制定相关的实施细则。作出该承诺后，祥源投资和公司为履行该承诺积极准备，拟计划于 07 年 5 月 16 日公司 2007 年第一次临时股东大会通过定向增发方案后开始分年实施股权激励计划。由于各种原因最终公司定向增发收购控股股东房地产资产的方案未能在有效期限内实施，导致股权激励计划也未能按期实行。此后的几年内，由于针对房地产调控的一系列政策的出台，致使定向增发收购控股股东房地产整体资产的计划受阻，由于公司自身资产规模小，依靠公司自身的实力，在房地产开发领域的经营和发展面临较大困难，公司在完成海口耀江花园项目后，房地产业务发展受到自身资金实力的制约，至今尚未落实新的开发项目。在此情况下，无法按照股权激励相关规定，建立与公司经营目标、经营业绩考核相配套的股权激励计划，导致股改承诺未履行完毕。下一步计划：1、如国家相关政策放宽对增发收购房地产资产的限制，公司实现增发收购控股股东房地产资产的目标，公司的整体实力将大大增强，公司将及时按照公司的中、长期经营目标，制订股权激励计划并付诸实施。2、按照目前的市场情况，如公司今后主营业务实现转型，公司将根据新的经营计划和经营目标，及时制订与公司经营业绩挂钩的股权激励计划。</p>				

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十一、其他重大事项的说明

1. 2005年3月10日公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行个人住房贷款中心（以下简称乙方）签定2005-085号《中国建设银行商品房销售贷款合作协议书》，乙方对符合贷款条件的购房人购买本公司开发的“耀江花园”发放最长贷款期限25年的个人住房贷款。协议约定公司同意在乙方贷款额度内，对每一购房人向乙方借款提供无条件、不可撤销的连带责任保证，保证金额为借款人贷款本金、利息（包括罚息）及乙方为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）；并随着借款人逐期还款而相应递减。保证期限从乙方与借款人签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办妥所购住房的《房屋所有权证》、并办妥房屋抵押登记，将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管之日再延长二年。

2. 2005年3月10日公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行个人住房贷款中心（以下简称乙方）签定2005-023号《中国建设银行商品房销售贷款合作协议书》，乙方对符合贷款条件的购房人购买本公司开发的“耀江花园”发放最长贷款期限10年的个人住房贷款。协议约定公司同意在乙方贷款额度内，对每一购房人向乙方借款提供无条件、不可撤销的连带责任保证，保证金额为借款人贷款本金、利息（包括罚息）及乙方为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）；并随着借款人逐期还款而相应递减。保证期限从乙方与借款人签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办妥所购住房的《房屋所有权证》、并办妥房屋抵押登记，将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管之日再延长三年止。

3. 2009年6月16日公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行（以下简称乙方）签定2009-091、195号《中国建设银行商品房销售贷款合作协议书》，乙方对符合贷款条件的购房人购买本公司开发的“耀江商厦”商品房发放最长贷款期限为10年的个人住房贷款（用途为商业用房）及最长贷款期限25年的个人住房贷款（用途为住宅用房）。协议约定公司同意在乙方贷款额度内，对每一购房人向乙方借款提供无条件、不可撤销的连带责任保证，保证金额为借款人贷款本金、利息（包括罚息）及乙方为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）；并随着借款人逐期还款而相应递减。保证期限从乙方与借款人签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办妥所购住房的《房屋所有权证》、并办妥房屋抵押登记，将商业用房的《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管再延长一年、将住宅用房的《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管之日止。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	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	19,513,141	12.91%						19,513,141	12.91%
3、其他内资持股	19,513,141	12.91%						19,513,141	12.91%
其中：境内法人持股	19,512,297	12.9%						19,512,297	12.9%
境内自然人持股	844							844	
二、无限售条件股份	131,686,859	87.09%						131,686,859	87.09%
1、人民币普通股	131,686,859	87.09%						131,686,859	87.09%
三、股份总数	151,200,000	100%						151,200,000	100%

股份变动的原因： 适用  不适用

股份变动的批准情况： 适用  不适用

股份变动的过户情况： 适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容： 适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明： 适用  不适用

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		21,450						
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
海南祥源投资有限公司	境内非国有法人	22.35%	33,793,137		18,673,137			0
海南新海基投资有限公司	境内非国有法人	5.37%	8,115,000		0			0
海南海华投资咨询有限公司	境内非国有法人	2.48%	3,753,550		0			0
关闭海南发展银行清算组	境内非国有法人	2.1%	3,168,390		0			0
罗金如	境内自然人	1.56%	2,362,588		0			0
中国对外经济贸易信托有限公司	境内非国有法人	1.34%	2,032,047		0			0
雷宇	境内自然人	1.29%	1,955,896		0			0
巫文青	境内自然人	1.1%	1,655,849		0			0
刘昭军	境内自然人	1.08%	1,636,620		0			0
北京恒润达科工贸集团	境内非国有法人	0.74%	1,120,946		0			0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有) (参见注 3)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中,海南祥源投资有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;第二大股东海南新海基投资有限公司和第三大股东海南海华投资咨询有限公司系由公司原第二大股东海南新海基投资有限公司分立新设后的企业,未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
海南祥源投资有限公司	15,120,000	人民币普通股	15,120,000					
海南新海基投资有限公司	8,115,000	人民币普通股	8,115,000					
海南海华投资咨询有限公司	3,753,550	人民币普通股	3,753,550					
关闭海南发展银行清算组	3,168,390	人民币普通股	3,168,390					
罗金如	2,362,588	人民币普通股	2,362,588					
中国对外经济贸易信托有限公司	2,032,047	人民币普通股	2,032,047					
雷宇	1,955,896	人民币普通股	1,955,896					
巫文青	1,655,849	人民币普通股	1,655,849					
刘昭军	1,636,620	人民币普通股	1,636,620					
北京恒润达科工贸集团	1,120,946	人民币普通股	1,120,946					
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中,海南祥源投资有限公司与其他股东之间不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;第二大股东海南新海基投资有限公司和第三大股东海南海华投资咨询有限公司系由公司原第二大股东海南新海基投资有限公司分立新设后的企业,未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
参与融资融券业务股东情况说明 (如有) (参见注 4)	上述前十名股东中,罗金如通过信用交易担保证券账户持有公司股票 1,137,551 股和普通证券账户 1,225,037 股,共计 2,362,588 股;雷宇通过信用交易担保证券账户持有公司股票 1,955,896 股;刘昭军通过信用交易担保证券账户持有公司股票 1,636,620 股。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易:  是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更： 适用  不适用

实际控制人报告期内变更： 适用  不适用

2013年5月14日，海南海德实业股份有限公司接到公司控股股东“海南祥源投资有限公司”（以下简称“祥源投资”）通知，该公司的第一大股东“浙江省耀江实业集团有限公司”（以下简称“耀江集团”，持有祥源投资51%股权）和第二大股东“海南祥海投资有限责任公司”（以下简称“祥海投资”，持有祥源投资49%股权）与“永泰控股集团有限公司”（以下简称“永泰控股”）签署《祥源投资股权转让协议》。同日，本公司接到公司第二大股东“海南新海基投资有限公司”（以下简称“海基投资”）通知，该公司之股东“袁佩玲”（持有海基投资100%股份）与“永泰控股集团有限公司”于签署《新海基股权转让协议》，分别将其持有的全部股权转让给永泰控股集团有限公司。截止本报告期末，本次股权转让涉及的股权过户手续尚未最终完成，如果本次股权转让最终完成，永泰控股将间接持有海德股份41,908,137股股份，约占上市公司总股本27.72%，永泰控股的实际控制人王广西、郭天舒将成为的公司实际控制人。（详见公告于2013年5月16日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网上的《海南海德实业股份有限公司关于实际控制人发生变更的提示性公告》）。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

报告期内未发生公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况。

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计： 是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	68,758,271.44	39,320,857.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	7,900.00	9,000.00
应收票据		
应收账款		753,449.40
预付款项	819,377.65	826,246.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,654,504.11	1,689,506.73
买入返售金融资产	6,100,366.00	40,207,481.20
存货	23,046,886.57	23,046,886.57
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	21,381,015.18	21,381,015.18
流动资产合计	121,768,320.95	127,234,443.13

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	79,655,893.90	75,186,032.58
投资性房地产	6,864,811.35	6,958,875.93
固定资产	5,789,797.94	5,967,194.98
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	335,595.81	339,742.75
其他非流动资产		
非流动资产合计	92,646,099.00	88,451,846.24
资产总计	214,414,419.95	215,686,289.37
流动负债：		
短期借款		
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	1,139,704.53	1,206,613.53
预收款项	243,000.00	243,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	160,706.45	437,672.67
应交税费	1,247,165.85	1,752,321.85

应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,642,430.80	3,243,033.19
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		
其他流动负债	1,206,388.04	1,206,388.04
流动负债合计	5,639,395.67	8,089,029.28
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	21,381,015.18	21,381,015.18
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,381,015.18	21,381,015.18
负债合计	27,020,410.85	29,470,044.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	151,200,000.00	151,200,000.00
资本公积	116,728,278.03	116,728,278.03
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	597,313.57	597,313.57
一般风险准备		
未分配利润	-81,131,582.50	-82,309,346.69
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	187,394,009.10	186,216,244.91
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	187,394,009.10	186,216,244.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计	214,414,419.95	215,686,289.37

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

## 2、母公司资产负债表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	45,791,962.58	15,856,752.76
交易性金融资产	7,900.00	9,000.00
应收票据		
应收账款		753,449.40
预付款项	819,377.65	826,246.65
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,654,504.11	1,689,506.73
买入返售金融资产		34,155,409.20
存货	23,046,886.57	23,046,886.57
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	71,320,630.91	76,337,251.31
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	129,655,893.90	125,186,032.58
投资性房地产	6,864,811.35	6,958,875.93
固定资产	5,789,797.94	5,967,194.98
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	335,595.81	339,742.75
其他非流动资产		
非流动资产合计	142,646,099.00	138,451,846.24
资产总计	213,966,729.91	214,789,097.55

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,139,704.53	1,206,613.53
预收款项	243,000.00	243,000.00
应付职工薪酬	153,734.45	405,746.17
应交税费	1,278,444.11	1,783,598.76
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,642,430.80	3,243,033.19
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	1,206,388.04	1,206,388.04
流动负债合计	5,663,701.93	8,088,379.69
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	5,663,701.93	8,088,379.69
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	151,200,000.00	151,200,000.00
资本公积	116,728,278.03	116,728,278.03
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	597,313.57	597,313.57
一般风险准备		
未分配利润	-60,222,563.62	-61,824,873.74
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	208,303,027.98	206,700,717.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计	213,966,729.91	214,789,097.55

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

## 3、合并利润表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	352,779.00	3,006,659.00
其中：营业收入	352,779.00	3,006,659.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,639,803.77	4,067,140.11
其中：营业成本	94,064.58	1,457,884.55
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	19,755.62	168,372.91
销售费用	41,049.00	102,760.57
管理费用	4,406,073.40	3,806,306.13
财务费用	-910,406.72	-1,475,426.02
资产减值损失	-10,732.11	7,241.97
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,100.00	-4,050.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,469,961.32	157,878.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,469,961.32	157,878.38
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,181,836.55	-906,652.73
加：营业外收入	135.00	
减：营业外支出	60.42	6,500.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,181,911.13	-913,152.73
减：所得税费用	4,146.94	89,754.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,177,764.19	-1,002,907.71
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	1,177,764.19	-1,002,907.71
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0078	-0.0066
（二）稀释每股收益	0.0078	-0.0066
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	1,177,764.19	-1,002,907.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,177,764.19	-1,002,907.71
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

## 4、母公司利润表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	352,779.00	3,006,659.00
减：营业成本	94,064.58	1,457,884.55
营业税金及附加	19,755.62	168,372.91
销售费用	41,049.00	102,760.57
管理费用	3,726,819.64	3,740,671.65
财务费用	-655,698.89	-1,049,189.99
资产减值损失	-10,732.11	7,161.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,100.00	-4,050.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,469,961.32	157,878.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,606,382.48	-1,267,174.16
加：营业外收入	135.00	
减：营业外支出	60.42	6,500.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,606,457.06	-1,273,674.16
减：所得税费用	4,146.94	-326.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,602,310.12	-1,273,347.61
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0106	-0.0084
（二）稀释每股收益	0.0106	-0.0084
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	1,602,310.12	-1,273,347.61

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

## 5、合并现金流量表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	761,060.00	2,340,279.00
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	840,282.31	10,065,757.50
经营活动现金流入小计	1,601,342.31	12,406,036.50
购买商品、接受劳务支付的现金		
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	1,761,793.23	1,873,061.03
支付的各项税费	722,301.66	8,119,938.63
支付其他与经营活动有关的现金	4,697,822.98	8,926,357.02
经营活动现金流出小计	7,181,917.87	18,919,356.68
经营活动产生的现金流量净额	-5,580,575.56	-6,513,320.18

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	34,107,115.20	
取得投资收益所收到的现金	100.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	925,094.40	1,487,610.19
投资活动现金流入小计	35,032,309.60	1,487,610.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,320.00	3,900.00
投资支付的现金		8,417,758.60
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	14,320.00	8,421,658.60
投资活动产生的现金流量净额	35,017,989.60	-6,934,048.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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		
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		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
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		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	29,437,414.04	-13,447,368.59
加：期初现金及现金等价物余额	39,320,857.40	58,845,790.79
六、期末现金及现金等价物余额	68,758,271.44	45,398,422.20

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

## 6、母公司现金流量表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	761,060.00	2,340,279.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	896,320.79	10,056,941.60
经营活动现金流入小计	1,657,380.79	12,397,220.60
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,250,110.37	1,817,756.14
支付的各项税费	710,871.23	8,006,913.89
支付其他与经营活动有关的现金	4,570,511.14	19,495,774.60
经营活动现金流出小计	6,531,492.74	29,320,444.63
经营活动产生的现金流量净额	-4,874,111.95	-16,923,224.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	34,107,115.20	
取得投资收益所收到的现金	100.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	668,132.57	1,059,922.16
投资活动现金流入小计	34,775,347.77	1,059,922.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,320.00	3,900.00
投资支付的现金	-48,294.00	8,417,746.60
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	-33,974.00	8,421,646.60
投资活动产生的现金流量净额	34,809,321.77	-7,361,724.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	29,935,209.82	-24,284,948.47
加：期初现金及现金等价物余额	15,856,752.76	41,026,523.42
六、期末现金及现金等价物余额	45,791,962.58	16,741,574.95

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

7、合并所有者权益变动表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

本期金额

单位：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
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-82,309,346.69		186,216,244.91	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-82,309,346.69		186,216,244.91	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,177,764.19		1,177,764.19	
（一）净利润							1,177,764.19		1,177,764.19	
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,177,764.19		1,177,764.19	
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-81,131,582.50		187,394,009.10	

上年金额

单位：元

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-68,599,279.51		199,926,312.09
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-68,599,279.51		199,926,312.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-13,710,067.18		-13,710,067.18
（一）净利润							-13,710,067.18		-13,710,067.18
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							-13,710,067.18		-13,710,067.18
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-82,309,346.69		186,216,244.91

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：海南海德实业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-61,824,873.74	206,700,717.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-61,824,873.74	206,700,717.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,602,310.12	1,602,310.12
（一）净利润							1,602,310.12	1,602,310.12
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,602,310.12	1,602,310.12
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-60,222,563.62	208,303,027.98

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-69,313,909.06	199,211,682.54
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-69,313,909.06	199,211,682.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							7,489,035.32	7,489,035.32
（一）净利润							7,489,035.32	7,489,035.32
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							7,489,035.32	7,489,035.32
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	151,200,000.00	116,728,278.03			597,313.57		-61,824,873.74	206,700,717.86

法定代表人：纪道林

主管会计工作负责人：周启金

会计机构负责人：吕建新

### 三、公司基本情况

本公司于 1992 年 11 月 2 日经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字[1992]37 号文批准，由原海南省海德涤纶厂改组设立为规范化股份有限公司。1992 年 12 月 30 日经海南省工商行政管理局核准登记注册，注册资本人民币 13,500 万元。1993 年 12 月 29 日经中国证券监督管理委员会证监发审字[1993]116 号文批准，首次向社会公众发行境内上市人民币普通股 1,500 万股，并于 1994 年 5 月 25 日在深圳证券交易所上市。截至 2012 年 12 月 31 日本公司累计发行股本总数 15,120 万股，公司注册资本为 15,120 万元。

公司在海南省工商行政管理局登记注册，注册号：460000000149809，法定代表人：纪道林。

公司注册地址：海口市海德路 5 号。

公司经营范围：信息产业、高新技术产业，房地产开发经营、房地产销售代理服务，工业产品、农副产品的销售，进出口贸易（凭许可证经营），旅游业，汽车维修服务，酒店管理与咨询服务，会议服务（不含旅行社业务），含下属分支机构的经营范围（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

### 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1. 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 2. 遵循公司会计准则的声明

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

#### 3. 会计期间

会计期间采用公历年度制，即自每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

#### 5. 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础加以确定。合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后编制。合并时抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响，并计算少数股东权益后，由母公司合并编制。

## 6. 现金及现金等价物的确定标准

将持有的期限短、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，确认为现金等价物。

## 7. 外币业务和外币报表折算

### A. 外币交易折算汇率的确定及其会计处理方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，折合成人民币记账；收到投资者以外币投入的资本，采用交易日即期汇率折算。在资产负债表日，视下列情况进行处理：

(1) 外币货币性项目：采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入财务费用。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目：按交易发生日的即期汇率折算，在资产负债表日不改变其记账本位币金额。

(3) 以公允价值计量的外币非货币性项目：按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账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目，形成的汇兑差额，计入资本公积。

### B. 资产负债表日外币项目的折算方法及外币报表折算的会计处理

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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

## 8. 金融工具

### A. 金融资产的分类：

本公司根据持有资产的目的、业务性质及风险管理要求，将金融资产在初始确认时分为：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(2) 持有至到期投资：到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

(3) 应收款项：在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

(4) 可供出售金融资产。

#### B. 金融负债的分类:

本公司根据业务性质及风险管理要求, 将金融负债在初始确认时分为:

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 其他金融负债。

#### C. 金融工具的确认:

本公司成为金融工具合同的一方时, 将符合金融资产或金融负债的定义的项目确认为金融资产或负债。

#### D. 金融工具的计量方法:

(1) 初始计量:

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

(2) 金融资产后续计量:

①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: 按照公允价值计量, 且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。

②持有至到期投资和应收款项: 采用实际利率法, 按摊余成本计量。

(3) 金融资产相关利得或损失的处理:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动形成的利得或损失, 除与套期保值有关外, 计入当期损益。

②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失, 除与套期保值有关外, 直接计入所有者权益, 在该金融资产终止确认时转出, 计入当期损益。

③持有至到期投资和应收款项, 在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失, 计入当期损益, 但该金融资产被指定为套期项目的除外。

(4) 金融负债后续计量:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 按照公允价值计量, 且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

②与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

③没有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，且不属于金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

- a. 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；
- b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

④除以上情况外，采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量。

(5) 金融负债相关利得或损失的处理：

①按照公允价值进行后续计量的金融负债，其公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本或成本计量的金融负债，在摊销、终止确认时产生的利得或损失计入当期损益。

E. 金融资产转移的确认：

(1) 本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，终止确认该金融资产。

(2) 本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的金融资产转移，不终止确认该金融资产。

(3) 本公司既没有转移也没保留金融资产所有权上几乎所有的风险：

①放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

②未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确定有关负债。

F. 金融资产转移的计量方法：

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值。

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

(2) 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(在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值。

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额

(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

(3) 本公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应到继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 本公司既没有转移也没保留金融资产所有权上几乎所有的风险，且未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确定有关负债。

#### G. 主要金融资产或金融负债的公允价值确定方法：

公允价值是在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。对存在活跃市场的金融资产或金融负债，如资产负债表日有市价的，采用市价确定公允价值。资产负债表日无市价，但最近交易日后经济环境未发生重大变化的，采用最近交易市价确定公允价值。资产负债表日无市价，且最近交易日后经济环境发生了重大变化的，参考类似投资品种的现行市价及重大变化因素，调整最近交易市价，确定公允价值。有充足证据表明最近交易市价不能真实反映公允价值的，对最近交易的市价进行调整，确定公允价值。

对不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定公允价值。运用估值技术得出的结果，应反映估值日在公平条件下进行正常商业交易所采用的交易价格。采用估值技术确定公允价值时，尽可能使用市场参与者在定价时考虑的所有市场参数，并通过定期校验，确保估值技术的有效性。

#### H. 主要金融资产减值测试方法：

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其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检查，有以下客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难。
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等。
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步。
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组。
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易。

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的

债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等。

(7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本。

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### I. 主要金融资产减值准备计提方法：

(1) 以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关(如债务人的信用评级已提高等)，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(3) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，应当将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

## 9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

### A. 确认坏账损失的标准为：

(1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

(2) 因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

### B. 计提方法：

公司将单项金额在 500 万元以上应收款项划分为单项金额重大的应收款项。单项金额重大或者单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

其他应收款项，如有减值迹象的单独进行减值测试，如无减值迹象的与单项金额重大或者单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的经单独测试未发生减值的应收款项一并按账龄划分为

若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例如下：

账 龄	计提比例
一年以内	1%
一至二年	6%
二至三年	20%
三年以上	40%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的： 适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的： 适用  不适用

## 10、存货

A. 存货的分类：公司存货分为原材料、库存商品、开发产品、开发成本、低值易耗品等。取得时以实际成本计价，发出存货的成本除低值易耗品和包装物在领用时一次摊销外，其他存货发出时采用加权平均法结转成本。

B. 公司存货的盘存制度为永续盘存制。对盘盈、盘亏及毁损的存货扣除责任人赔偿后列入当期损益。

C. 存货跌价准备的确认标准及计提方法：

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。提取时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

D. 开发用土地的核算方法

公司开发用土地在“存货—开发成本”科目核算，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

E. 公共配套设施费用的核算方法

公司公共配套设施为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，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。

#### F. 质量保证金的核算方法

公司预留的施工单位工程质量保证金计入开发成本，同时计入施工单位“应付账款”。

G. 为开发房地产借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品没有完工交付前，计入开发成本；开发产品完工后，计入当期“财务费用”。

### 11. 长期股权投资

#### A. 长期股权投资的成本计量：

(1) 本公司对同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资的投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及本公司发行股份的面值总额之间差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。本公司对非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在购买日，以取得股权付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。长期股权投资成本大于子公司可辨认净资产公允价值份额的差额，作为商誉。长期股权投资成本小于子公司可辨认净资产公允价值份额的差额，在对长期股权投资成本、子公司可辨认净资产公允价值份额复核后，长期股权投资成本仍小于子公司可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要的支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

(4) 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(5) 以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

(6) 以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### B. 对被投资单位具有共同控制、重大影响的确定依据：

(1) 对被投资单位具有共同控制的确定依据：a. 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经

营活动；b. 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；c. 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

(2) 对被投资单位具有重大影响的确凿依据：a. 本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权股份；b. 本公司在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；c. 参与被投资单位的政策制定过程；d. 与被投资单位之间发生重要交易；e. 向被投资单位派出管理人员；f. 向被投资单位提供关键技术资料。

#### C. 长期股权投资的后续计量：

本公司对子公司的长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。对合营企业联营企业长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值，被投资单位除净损益以外其他因素导致所有者权益变动，在持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或分担的份额，调整长期股权投资的账面价值，同时确认资本公积（其他资本公积）。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。

#### D. 减值测试方法及减值准备计提方法：

资产负债表日，若子公司、合营企业、联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备；其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

## 12. 投资性房地产

#### A. 投资性房地产的种类：

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

#### B. 投资性房地产的计量模式：

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和

可直接归属于该资产的其他支出。自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，按照固定资产和无形资产的规定，对投资性房地产进行计量、计提折旧或摊销。存在减值迹象的，估计其可收回金额。投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失确认后，减值投资性房地产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该投资性房地产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的投资性房地产账面价值（扣除预计净残值）。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

### 13、固定资产

#### A. 固定资产确认条件：

公司为提供劳务、出租或经营管理等而持有的，使用年限在 1 年（不含 1 年）以上的有形资产，计入固定资产。包括房屋及建筑物、机器设备、交通运输设备等。购买计算机硬件所附带的软件，未单独计价的，应并入计算机硬件作为固定资产管理；单独计价的软件，计入无形资产。

#### B. 各类固定资产的折旧方法：

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别，预计使用年限和预计净残值率（5%）确定固定资产折旧率，在取得固定资产的次月按月计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定支持和单独计价入账的土地除外）。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	折旧率（年）	折旧方法
房屋及建筑物	20-40	2.38-4.75	直线法
机器设备	10-20	4.75-9.50	直线法
运输设备	5-12	7.92-19.00	直线法
其他	5-10	9.50-19.00	直线法

#### C. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法：

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

#### D. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法：

认定依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

(3) 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。

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

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内采用与固定资产相一致的折旧政策计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内采用与固定资产相一致的折旧政策计提折旧。

### 14、在建工程

A. 在建工程是指公司进行基建、更新改造等各项建筑和安装工程发生的支出。

B. 在建工程按实际发生的支出确定其工程成本。所建造的固定资产或经营租入固定资产改良已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等按估计的价值转入固定资产或长期待摊费用并计提折旧或摊销；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额或摊销额。

C. 当资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等三个条件同时具备时，为购建符合资本化条件的资产占用借款的借款费用开始利息资本化。当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款利息资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

D. 在建工程减值准备

公司于资产负债表日对存在减值迹象的在建工程按单项工程进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

## 15、借款费用

### A. 借款费用资本化的确认原则：

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。

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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。

### B. 借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### C. 借款费用资本化的期间：

为购建固定资产所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产或投资性房地产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

### D. 借款费用资本化金额的计算方法：

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

(2) 一般借款利息费用的资本化金额

公司在借款费用资本化期间内，为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款应予资本化的利

息金额应当按照下列公式计算：

$$\begin{aligned}
 & \text{一般借款利息费用资} && \text{累计资产支出超过专门借款部分的资产} && \text{所占用一般借款的} \\
 & \text{本化金额} &= & \text{支出加权平均数} & \times & \text{资本化率} \\
 \\
 & \text{所占用一般借款的资} &= & \text{所占用一般借款加权平均利率} & & \\
 & \text{本化率} &= & \frac{\text{所占用一般借款当期实际发生的利息之和}}{\text{所占用一般借款本金加权平均数}} \\
 \\
 & \text{所占用一般借款本金} &= & \sum \left( \text{所占用每笔一} \times \frac{\text{每笔一般借款在当期所占用的天数}}{\text{当期天数}} \right) \\
 & \text{加权平均数} & & \text{般借款本金} & & 
 \end{aligned}$$

### (3) 借款辅助费用的资本化

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

## 16、无形资产

A. 无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。

B. 本公司按照无形资产的取得成本或可归属于无形资产开发阶段且能够可靠计量的支出对无形资产进行初始计量。

C. 无形资产的后续计量：

(1) 无形资产的使用寿命：

估计无形资产使用寿命时，对使用寿命确定的无形资产，如果来源于合同性权利或其他法定权利，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；如果合同性权利或其他法定权利能够在到期时因续约等延续，且有证据表明公司续约不需要付出大额成本，续约期计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面情况判断，以确定无形资产能为企业带来未来经济利益的期限。

按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

企业确定无形资产的使用寿命通常考虑的因素：

①该资产通常的产品寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；

- ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③该资产生产的产品（或服务）的市场需求情况；
- ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤为维持该资产产生未来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥对该资产的控制期限，使用的法律或类似限制，如特许使用期间、租赁期间等；
- ⑦与公司持有的其他资产使用寿命的关联性等。

#### （2）无形资产的摊销：

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销，期末进行减值测试。

本公司至少于每年年度终了时，对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。

#### （3）无形资产的减值：

有确凿证据表明无形资产存在减值迹象的，本公司在资产负债表日进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。对于使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

## 17、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，按费用项目的受益期限采用直线法平均摊销，其中：

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销，

融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊完的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 18、预计负债

### A. 预计负债的确认：

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：该义务是公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠地计量。

(1) 该义务是公司承担的现时义务：

该义务是公司承担的现时义务，是指与或有事项相关的义务是在公司当前条件下已承担的义务，公司没有其他现实的选择，只能履行该现时义务。

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司：

履行该义务很可能导致经济利益流出公司，是指履行与或有事项相关的现时义务时，导致经济利益流出公司的可能性超过 50%但小于或等于 95%。

(3) 该义务的金额能够可靠地计量：

该义务的金额能够可靠地计量，是指与或有事项相关的现时义务的金额能够合理地估计。

B. 预计负债的计量：

(1) 最佳估计数的确定：

预计负债应当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。最佳估计数的确定应当分别以下两种情况处理：

a. 所需支出存在一个连续范围（或区间，下同），且该范围内各种结果发生的可能性相同，则最佳估计数应当按照该范围内的中间值，即上下限金额的平均数确定。

b. 所需支出不存在一个连续范围，或者虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同。在这种情况下；最佳估计数按照如下方法确定：

①有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

(2) 预期可获得补偿的处理：

企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

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

## 19. 股份支付及权益工具

公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为：以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付:

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值的确定:

①对于授予职工的股份,其公允价值按企业股份的市场价格计量,同时考虑授予股份所依据的条款和条件(不包括市场条件之外的可行权条件)进行调整。如果企业未公开交易,则应按估计的市场价格计量,并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。

②对于授予职工的股票期权,如果不存在条款和条件相似的交易期权,应通过期权定价模型来估计所授予的期权的公允价值。

企业在确定权益工具授予日的公允价值时,应当考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的,只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件(如服务期限等),企业应当确认已得到服务相对应的成本费用。

(2) 以现金结算的股份支付:

以现金结算的股份支付,按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付,在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按本公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据:在等待期内每个资产负债表日,公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量,以作出可行权权益工具的最佳估计。

(4) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理:

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值,公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加;如果修改增加了所授予的权益工具的数量,公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加;如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件,公司在处理可行权条件时,考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 20、收入

### A. 销售商品的收入：

在下列条件均能满足时予以确认：

- （1）公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购货方；
- （2）公司既没有保留通常与所有权联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- （3）收入的金额能够可靠计量；
- （4）相关经济利益很可能流入本公司；
- （5）相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

公司出售开发产品在下列条件满足时予以确认：

- （1）开发产品完工并验收合格；
- （2）公司已与客户签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- （3）价款已经全部取得或虽部分取得，但其余款确信能够取得；
- （4）已按合同约定的交付期限通知对方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续。

### B. 提供劳务的收入：

（1）在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入，确认的金额为合同或协议总金额。

（2）如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

（3）在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如果已经发生的劳务成本预计只能部分地得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本结转成本；如果已经发生的劳务成

本预计不能得到补偿, 则不确认收入, 并将已经发生的劳务成本确认为当期费用。

C. 让渡资产使用权:

让渡资产使用权而产生的使用费收入按照有关合同或协议规定的收费时间和收费方法计算确定, 并同时满足以下条件:

- (1) 与交易相关的经济利益能够流入公司;
- (2) 收入的金额能够可靠地计量。

## 21、政府补助

A. 政府补助的确认:

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产, 同时满足下列条件时, 确认为政府补助:

- (1) 企业能够满足政府补助所附条件;
- (2) 企业能够收到政府补助。

B. 政府补助的计量:

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

(2) 与资产相关的政府补助, 公司取得时确认为递延收益, 自相关资产达到预定可使用状态时, 在该资产使用寿命内平均分配, 分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助, 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 在确认相关费用的期间计入当期损益; 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的, 取得时直接计入当期损益。

- (3) 已确认的政府补助需要返还的, 分别下列情况处理:
- (4) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益。
- (5) 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产和递延所得税负债

A. 递延所得税资产的确认:

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

①该项交易或事项不属于企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

(2) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

①暂时性差异在可预见的未来可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

#### B. 递延所得税负债的确认：

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易或事项发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

(3) 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

①投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### C. 所得税费用计量：

(1) 资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

(2) 资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额转回。

## 23、职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补助；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利等其他与获得职工提供的服务相关的支出。公司于职工提供服务的期间将应付职工薪酬确认为负债，除因解除与职工劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的收益对象计入相关的成本费用。职工薪酬按以下原则进行计量：

- A. 具有明确计提标准的货币性薪酬，按照规定的计提标准确认应付职工薪酬；
- B. 没有明确计提标准的货币性薪酬，公司根据历史经验数据和自身实际情况，计算确定应付职工薪酬；
- C. 非货币性职工薪酬，按照非货币性资产的公允价值在实际发放时确认应付职工薪酬；
- D. 对于公司已经制定正式解除劳动关系计划且不能单方面撤销该计划的辞退福利，公司应确认为当期损益，同时确认应付职工薪酬。

## 24、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

公司本期无会计政策、会计估计变更。

## 25、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

公司本期无前期会计差错更正。

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按销售收入及增值税应税劳务收入的17%计算销项税额，并扣除进项税额后的差额计缴	17%
营业税	房地产业按商品房销售收入及租金收入计缴	5%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按公司转让商品房增值额，采用四级超率累进税率	30%-60%
教育费附加	应缴流转税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税额	2%

各分公司、分厂执行的所得税税率：不适用

## 2、税收优惠及批文

报告期内公司无税收优惠事项。

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

公司通过设立方式取得的子公司1家

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
海南海德置业投资有限公司	全资子公司	海口市	有限责任	50,000,000.00	房地产开发经营及销售, 物业投资。	50,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：无

#### (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：无

#### (3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：无

## 2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：无变更

适用  不适用

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体：无

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	32,308.86	--	--	118,399.23
人民币	--	--	32,308.86	--	--	118,399.23
银行存款：	--	--	33,890,085.10	--	--	39,194,417.87
人民币	--	--	33,890,085.10	--	--	39,194,417.87
其他货币资金：	--	--	34,835,877.48	--	--	8,040.30
人民币	--	--	34,835,877.48	--	--	8,040.30
合计	--	--	68,758,271.44	--	--	39,320,857.40

如有因抵押、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应单独说明：无

(1) 货币资金期末余额较年初增加 74.86%，主要系公司报告期末投资于买入返售金融资产的国债回购业务到期后未予购买所致。

(2) 其他货币资金期末余额 34,835,877.48 元系公司存出证券投资款。

(3) 受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
履约保证金	3,226,394.88	3,233,952.13
小计	3,226,394.88	3,233,952.13

### 2、交易性金融资产

#### (1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	7,900.00	9,000.00
合计	7,900.00	9,000.00

(2) 变现有限制的交易性金融资产：无限制

(3) 交易性金融资产其他说明：公司原参与新股申购中签，期末余额系申购中签后尚未卖出余额。

## 3、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
其他不重大应收账款					761,060.00	100%	7,610.60	1%
组合小计					761,060.00	100%	7,610.60	1%
合计		--		--	761,060.00	--	7,610.60	--

应收账款种类的说明

公司无期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计				761,060.00	100%	7,610.60
合计		--		761,060.00	--	7,610.60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况：无

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况：无

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况：无

(5) 应收关联方账款情况：无

(6) 金额较大的应收账款的性质或内容：无

## 4、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内			155,535.26	18.82%
1 至 2 年	155,535.26	18.98%		
2 至 3 年	40,583.00	4.95%	43,563.00	5.27%
3 年以上	623,259.39	76.06%	627,148.39	75.91%
合计	819,377.65	--	826,246.65	--

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
海南甘泉实业有限公司	非关联方	180,321.60	3 年以上	合同执行中
浙江快达安全工程有限公司	非关联方	155,535.26	1 年以内	合同执行中
海南源创文化传媒有限公司	非关联方	106,780.00	3 年以上	合同执行中
海口太宇康体设备有限公司	非关联方	92,295.20	3 年以上	合同执行中
海南中正联工程造价咨询有限公司	非关联方	65,896.00	3 年以上	合同执行中
合计	--	600,828.06	--	--

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况：无

## 5. 其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其他不重大其他应收款	2,698,249.27	100%	1,043,745.16	38.68%	2,736,373.40	100%	1,046,866.67	38.26%
组合小计	2,698,249.27	100%	1,043,745.16	38.68%	2,736,373.40	100%	1,046,866.67	38.26%
合计	2,698,249.27	--	1,043,745.16	--	2,736,373.40	--	1,046,866.67	--

其他应收款种类的说明

公司无期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	13,500.00	0.5%	135.00	37,842.00	1.38%	378.42
1 至 2 年	85,123.20	3.15%	5,107.39	70,211.43	2.57%	4,212.68
2 至 3 年	6,738.30	0.25%	1,347.66	45,262.13	1.65%	9,052.43
3 年以上	2,592,887.77	96.1%	1,037,155.11	2,583,057.84	94.4%	1,033,223.14
合计	2,698,249.27	--	1,043,745.16	2,736,373.40	--	1,046,866.67

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

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： 适用  不适用

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况：无

(3) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
伊莎贝尔矿泉水海南有限公司	2,376,625.80	主要系其原为公司控股子公司期间，公司为扶持其发展而垫付往来款项，现公司积极催收之中。	88.08%
合计	2,376,625.80	--	88.08%

说明

金额较大的其他应收款的性质或内容：伊莎贝尔矿泉水海南有限公司欠付本公司款项，主要系其原为公司控股子公司期间，公司为扶持其发展而垫付往来款项，现公司积极催收之中。

## (4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
伊莎贝尔矿泉水海南有限公司	非关联方	2,376,625.80	3年以上	88.08%
个人欠款第一名	非关联方	64,019.50	1-3年	2.37%
海口市住房制度改革办公室	非关联方	44,358.90	3年以上	1.64%
个人欠款第二名	非关联方	25,000.00	3年以上	0.93%
个人欠款第三名	非关联方	21,000.00	3年以上	0.78%
合计	--	2,531,004.20	--	93.8%

## (5) 其他应收关联方账款情况：无

## 6、 买入返售金融资产

项目	种类	面值	初始投资成本	到期日	年初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
国债	204028	100元/张	6,100,366.00	2013年7月12日				6,100,366.00
合计			6,100,366.00					6,100,366.00

## 7、 存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,035.00		1,035.00	1,035.00		1,035.00
开发产品	23,045,851.57		23,045,851.57	23,045,851.57		23,045,851.57
合计	23,046,886.57		23,046,886.57	23,046,886.57		23,046,886.57

(2) 公司本期无应计提跌价准备的存货。

(3) 公司存货期末余额中含有的借款费用资本化金额，系公司为开发海口耀江花园而借入的专门借款发生的利息支出。

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
土地竞拍保证金	21,381,015.18	21,381,015.18
合计	21,381,015.18	21,381,015.18

## 其他流动资产说明

期末余额系2011年度公司全资子公司海南海德置业投资有限公司为参与竞拍海口市国土资源局挂牌出让海口市滨海大道南侧长流起步区2402号地块土地使用权而支付竞拍保证金21,381,015.18元，详见或有事项。

## 9、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
平湖耀江房地产开发有限公司	24%	24%	756,328,453.07	430,890,779.91	325,437,673.16	67,554,712.34	18,624,422.18

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明：无

## 10、长期股权投资

## (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	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
海南机场股份有限公司	成本法	45,000.00	45,000.00		45,000.00						
平湖耀江房地产开发有限公司	权益法	63,409,787.11	75,141,032.58	4,469,861.32	79,610,893.90	24%	24%				
合计	--	63,454,787.11	75,186,032.58	4,469,861.32	79,655,893.90	--	--	--			

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无

## 11、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产是

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	7,775,043.44			7,775,043.44
1. 房屋、建筑物	7,775,043.44			7,775,043.44
二、累计折旧和累计摊销合计	816,167.51	94,064.58		910,232.09
1. 房屋、建筑物	816,167.51	94,064.58		910,232.09
三、投资性房地产账面净值合计	6,958,875.93	-94,064.58		6,864,811.35
1. 房屋、建筑物	6,958,875.93	-94,064.58		6,864,811.35
五、投资性房地产账面价值合计	6,958,875.93	-94,064.58		6,864,811.35
1. 房屋、建筑物	6,958,875.93	-94,064.58		6,864,811.35

## 12、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	9,740,148.55	14,320.00		9,754,468.55
其中：房屋及建筑物	5,214,808.50			5,214,808.50
机器设备				
运输设备	3,972,249.05			3,972,249.05
其他设备	553,091.00	14,320.00		567,411.00
二、累计折旧合计：	3,351,346.78		191,717.04	3,543,063.82
其中：房屋及建筑物	579,798.31		56,070.18	635,868.49
机器设备				
运输设备	2,264,410.40		126,140.76	2,390,551.16
其他设备	507,138.07		9,506.10	516,644.17
三、固定资产账面净值合计：	6,388,801.77			6,211,404.73
其中：房屋及建筑物	4,635,010.19			4,578,940.01
机器设备				
运输设备	1,707,838.65			1,581,697.89
其他设备	45,952.93			50,766.83
四、减值准备合计：	421,606.79			421,606.79
其中：房屋及建筑物	421,606.79			421,606.79
机器设备				
运输设备				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计：	5,967,194.98			5,789,797.94
其中：房屋及建筑物	4,213,403.40			4,157,333.22
机器设备				
运输设备	1,707,838.65			1,581,697.89
其他设备	45,952.93			50,766.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况：无

### 13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	335,595.81	339,742.75
小计	335,595.81	339,742.75
递延所得税负债：		

(2) 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	暂时性差异金额
资产减值准备	1,342,383.25
合计	1,342,383.25

### 14、资产减值准备明细

单位：元

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	1,054,477.27		10,732.11		1,043,745.16
其中：应收账款	7,610.60		7,610.60		
其他应收款	1,046,866.67		3121.51		1,043,745.16
二、固定资产减值	421,606.79				421,606.79
其中：房屋建筑物	421,606.79				421,606.79
合计	1,476,084.06		10,732.11		1,465,351.95

## 15、应付账款

## (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
工程尾款	1,139,704.53	1,206,613.53
合计	1,139,704.53	1,206,613.53

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项：无

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明：期末余额中账龄超过 1 年的应付账款余额为 1,112,652.82 元，主要系公司房地产开发工程款质保金尾款尚未支付所致。

## 16、预收账款

## (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
耀江花园	243,000.00	243,000.00
合计	243,000.00	243,000.00

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项：无

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明：无

## 17、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,534,716.06	1,534,716.06	
二、职工福利费		47,290.00	47,290.00	
三、社会保险费	190,494.30	197,594.20	357,745.62	30,342.88
其中：1. 医疗保险费	81,871.88	47,128.17	121,680.05	7,320.00
2. 基本养老保险费	90,824.85	141,452.95	209,706.12	22,571.68
3. 失业保险费	17,647.17	5,305.90	22,652.27	300.80
4. 工伤保险费	75.20	1,634.10	1,634.10	75.20
5. 生育保险费	75.20	2,073.08	2,073.08	75.20
四、住房公积金	160,086.80	107,327.16	224,141.96	43,272.00
六、其他	87,091.57			87,091.57
其中：1. 工会经费	66,646.07			66,646.07
2. 职工教育经费	20,445.50			20,445.50
合计	437,672.67	1,886,927.42	2,163,893.64	160,706.45

工会经费和职工教育经费金额 87,091.57 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：公司应付职工薪酬期末余额中无属于拖欠性质的金额。

**18、应交税费**

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	2,305,148.02	2,305,148.02
营业税	598,707.78	845,137.72
企业所得税	-1,098,265.23	-1,098,265.23
个人所得税	9,926.38	12,914.69
城市维护建设税	6,166.03	59,159.64
房产税	-42,333.48	
土地使用税	-3.97	638.87
土地增值税	-546,796.40	-414,668.74
教育费附加	2,642.57	25,354.13
地方教育费附加	11,974.15	16,902.75
合计	1,247,165.85	1,752,321.85

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程：无

**19、其他应付款****(1) 其他应付款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
其他	1,642,430.80	3,243,033.19
合计	1,642,430.80	3,243,033.19

**(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项**

单位：元

单位名称	期末数	期初数
海南祥阁房地产开发有限公司	58,000.00	58,000.00
海南祥海投资有限责任公司		37,345.71
平湖耀江房地产开发有限公司		216,816.00
合计	58,000.00	312,161.71

**(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明**

期末余额中账龄超过1年的其他应付款主要系公司代收客户海口耀江花园住宅办理房屋权证费用尚未支付所致。

其他应付款期末余额较年初减少49.36%，主要系报告期公司结算支付经营性往来款项所致。

## 20、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
土地增值税准备金	1,206,388.04	1,206,388.04
合计	1,206,388.04	1,206,388.04

## 21、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他	21,381,015.18			21,381,015.18
合计	21,381,015.18			21,381,015.18

如或有事项所述，预计负债期末余额系根据海口市国土资源局市土资用字[2012]1087号函《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》预计的或有损失。

## 22、股本

项目	年初余额	本期增减变动额(+、-)					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	19,513,141.00						19,513,141.00
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	19,513,141.00						19,513,141.00
其中：境内法人持股	19,512,297.00						19,512,297.00
境内自然人持股	844.00						844.00
4. 外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件的流通股	131,686,859.00						131,686,859.00
1. 人民币普通股	131,686,859.00						131,686,859.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
三、股份总额	151,200,000.00						151,200,000.00

**23、资本公积**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	98,978,332.45			98,978,332.45
其他资本公积	17,749,945.58			17,749,945.58
合计	116,728,278.03			116,728,278.03

**24、盈余公积**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	597,313.57			597,313.57
合计	597,313.57			597,313.57

**25、未分配利润**

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-82,309,346.69	--
调整后年初未分配利润	-82,309,346.69	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,177,764.19	--
期末未分配利润	-81,131,582.50	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

**26、营业收入、营业成本****(1) 营业收入、营业成本**

单位：元

项目	本期金额	上年同期金额
主营业务收入		2,631,080.00
其他业务收入	352,779.00	375,579.00
合计	352,779.00	3,006,659.00
项目	本期金额	上年同期金额
主营业务成本		1,328,232.41
其他业务成本	94,064.58	129,652.14
合计	94,064.58	1,457,884.55

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55
合计	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55
合计	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
海南省	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55
合计	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
海南祥阁房地产开发有限公司	352,779.00	100%
合计	352,779.00	100%

营业收入的说明

公司本期营业收入、营业成本分别较上期下降88.27%和93.55%，主要系公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，报告期无销售所致。

## 27、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	17,638.96	150,332.95	商品房销售收入及租金收入的 5%
城市维护建设税	1,234.72	10,523.31	应缴流转税额 7%
教育费附加	529.16	4,509.99	应缴流转税额 3%
地方教育费附加	352.78	3,006.66	应缴流转税额 2%
土地增值税			商品房销售增值额四级超率累进税率 30%至 60%
合计	19,755.62	168,372.91	--

## 28、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	-925,094.40	-1,487,610.19
其他	14,687.68	12,184.17
合计	-910,406.72	-1,475,426.02

## 29、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-10,732.11	7,241.97
合计	-10,732.11	7,241.97

## 30、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-1,100.00	-4,050.00
合计	-1,100.00	-4,050.00

### 31、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元

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	4,469,861.32	157,878.38
交易性金融资产分配股利取得的投资收益	100.00	
合计	4,469,961.32	157,878.38

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

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
平湖耀江房地产开发有限公司	4,469,861.32	157,878.38	该公司本期收益增加
合计	4,469,861.32	157,878.38	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明  
公司投资收益汇回不存在重大限制。

### 32、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其它	135.00		135.00
合计	135.00		135.00

### 33、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金、罚款支出	60.42		60.42
违约金支出		6,500.00	
合计	60.42	6,500.00	60.42

## 34、所得税费用

单位：元

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		90,101.56
递延所得税调整	4,146.94	-346.58
合计	4,146.94	89,754.98

## 35、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	本期发生额		上年同期发生额	
	基本每股收益	稀释每股收益	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	0.0078	0.0078	-0.0066	-0.0066
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0078	0.0078	-0.0066	-0.0066

(1) 基本每股收益= $P_0 \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： $P_0$ 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； $S_0$ 为期初股份总数； $S_1$ 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； $S_i$ 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$ 为报告期因回购等减少股份数； $S_k$ 为报告期缩股数； $M_0$ 为报告期月份数； $M_i$ 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$ 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2012 年度发行在外的普通股加权平均数计算过程

$S_0 = 151,200,000.00$  股，为公司年初发行在外的普通股总数

$S_1 = 0$  股、 $S_i = 0$  股、 $S_j = 0$  股、 $S_k = 0$  股

$S = 151,200,000.00$  股

(2) 稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$ 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，应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。

因公司不存在稀释性潜在普通股，故公司稀释每股收益等于基本每股收益。

36、其他综合收益：公司可比会计期间未发生其他综合收益。

### 37、现金流量表附注

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
海南祥阁房地产开发有限公司	352,779.00
平湖耀江房地产开发有限公司	354,174.27
其它	133,329.04
合计	840,282.31

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
海南海莱实业有限公司	428,721.46
中准会计师事务所有限公司	350,000.00
深圳证券时报社有限公司	350,000.00
其它	3,569,101.52
合计	4,697,822.98

#### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行存款理财产品等利息收入	925,094.40
合计	925,094.40

## 38、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,177,764.19	-1,002,907.71
加：资产减值准备	-10,732.11	7,241.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	285,781.62	329,800.51
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,100.00	4,050.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-925,094.40	-1,487,610.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,469,961.32	-157,878.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,146.94	-346.58
存货的减少（增加以“-”号填列）		1,270,962.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	806,053.13	16,872.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,449,633.61	-5,493,304.21
经营活动产生的现金流量净额	-5,580,575.56	-6,513,320.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	68,758,271.44	45,398,422.20
减：现金的期初余额	39,320,857.40	58,845,790.79
现金及现金等价物净增加额	29,437,414.04	-13,447,368.59

本期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息：无

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	68,758,271.44	39,320,857.40
其中：库存现金	32,308.86	118,399.23
可随时用于支付的银行存款	33,890,085.10	39,194,417.87
可随时用于支付的其他货币资金	34,835,877.48	8,040.30
三、期末现金及现金等价物余额	68,758,271.44	39,320,857.40

## 八、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	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
海南祥源投资有限公司	控股股东	有限责任公司	海口市	冯馨	投资、服务	1680 万元	22.35%	22.35%	浙江省耀江实业集团有限公司	14293856-3

### 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	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
海南海德置业投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	海口市	纪道林	房地产开发经营及销售等	5000 万元	100%	100%	56240203-6

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	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 (%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
平湖耀江房地产开发有限公司	有限责任公司	浙江省平湖市	汪曦光	房地产开发	27000 万元	24%	24%	参股公司	

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
海南祥海投资有限责任公司	第一大股东之母公司	73581637-7
海南祥阁房地产开发有限公司	同一最终控制人	77426443-X
平湖耀江房地产开发有限公司	公司参股公司	77828751-6

## 5、关联方交易

### (1) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
海南海德实业股份有限公司	海南祥阁房地产开发有限公司	海口耀江商厦写字楼 5 楼	2012 年 03 月 01 日	2014 年 02 月 28 日	租赁合同	352,779.00

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	海南祥阁房地产开发有限公司	58,000.00	58,000.00
其他应付款	海南祥海投资有限责任公司		37,345.71
其他应付款	平湖耀江房地产开发有限公司		216,816.00

## 九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：无

其他或有负债及其财务影响

2011 年公司与自然人杨章权签订了合作竞买及开发西海岸 2402 号地块框架协议，以本公司全资子公司海南海德置业投资有限公司作为竞买人竞买海口市国土资源局拟出让的海口市滨海大道南侧长流起步区 2402 号地块，其中本公司出资比例为 70%，杨章权出资比例为 30%。根据海口市国有建设用地使用权挂牌出让公告（2011）第 05 号，2402 地块面积为 13766.67 平方米，挂牌起始价为 5177 元/平方米，竞买人应在报名之前按起始价的 30% 交纳竞买保证金，海南海德置业投资有限公司按上述规定于 2011 年 7 月 11 日交纳 2402 号地块竞买保证金 21,381,015.18 元，并于 2011 年 7 月 15 日以 151,433,370.00 元成功竞拍取得 2402 号地块并签订海口市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书。根据该确认书规定，海南海德置业投资有限公司应在 2011 年 7 月 15 日起 8 个工作日内向海口市土地交易中心支付上述挂牌交易服务费 837,300.00 元，在 2011 年 7 月 15 日起 10 个工作日内与海口市国土资源局签订《国有建设用地使用权出

让合同》，不按约定履行上述义务的，海口市国土资源局不予退还竞买保证金和定金，另须按成交价的 20% 支付违约金。

由于该地块控制规划指标与土地出让公告的用地建设指标存在重大矛盾，严重影响商业开发价值，公司多次紧急函告海口市国土资源局、海口市规划局和海口市人民政府，申请协调解决上述矛盾并要求终止该项交易，退还竞买保证金，相关责任部门虽对规划指标进行多次修改，但仍未解决该地块控制规划指标与土地出让公告的用地建设指标存在矛盾的问题，公司坚决要求终止该项交易并退还竞买保证金。

2012 年 6 月 19 日公司决定终止合作竞买及开发西海岸 2402 号地块框架协议，退还杨章权支付的前期合作竞买地块资金 6,414,800.00 元。

2013 年 3 月 5 日公司全资子公司海南海德置业投资有限公司收到海口市国土资源局市土资用字[2012]1087 号文件《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》，根据该函，取消海南海德置业投资有限公司 2402 号国有建设用地使用权的竞得资格，海南海德置业投资有限公司缴交的竞买保证金 21,381,015.18 元不予退还，并限海南海德置业投资有限公司在收到本决定书之日起 30 天内向海口市国土资源局缴交违约金人民币 30,286,674.00 元。公司根据律师意见，结合该事项的实际情况，经董事会讨论认为，本次公司全资子公司海南海德置业投资有限公司参与海口市国土局 2402 号地块竞买，完全因海口市国土局未能在成交确认书规定的时间内向公司提供符合招拍挂公告要求的土地，海口市国土局的违约行为导致公司不能在规定的时间内签署土地出让合同；此外，即使公司违约须承担违约责任，公司也只能承担一种违约责任，国土局既然不退还公司的竞买保证金 21,381,015.18 元，就不应再要求公司按成交的 20% 支付违约金 30,286,674.00 元，因此，该事项最坏的结果为不退还竞买保证金 21,381,015.18 元。鉴于公司已缴纳竞买保证金 21,381,015.18 元，申请退回该保证金需要经过一定程序，其结果具有不确定性，从谨慎性原则出发，2012 年公司已就该保证金全额计提或有损失。

本公司不服海口市国土资源局市土资用字[2012]1087 号函所作的决定，按照该函的要求于 2013 年 4 月 12 日由海南海德置业投资有限公司向海口市人民政府递交了行政复议申请。公司于 2013 年 4 月 24 日，收到海口市人民政府《行政复议决定书》（海府复决[2013]9 号），该决定书认为：“……根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第十三条之规定，海德置业应当以海口市人民政府为被申请人，向省政府提出行政复议。综上，海德置业对海口市国土资源局作出的《1087 号函》不服，申请向本机关提出行政复议申请，不属于本机关受理范围，根据《中华人民共和国行政复议法》第十七条的规定，本机关决定不予受理”。根据海口市人民政府行政复议决定书的意见，海德置业以海口市人民政府为被申请人，正式向海南省人民政府提出行政复议申请，海南省人民政府行政复议受理机关经审查，于 2013 年 4 月 28 日正式受理了海德

置业行政复议申请。海德置业向省政府提出行政复议的诉求为：“1、依法撤销海口市国土资源局土资用字[2012]1087号《海口市国土资源局关于取消国有建设用地挂牌竞得资格决定的函》；2、责令海口市国土资源局返还海德置业的竞买保证金21,381,015.18元并赔偿海德置业的经济损失”。

截至本财务报告批准日，上述事项尚无最终结论。

## 十、承诺事项

### 1、重大承诺事项

#### （一）重大承诺事项：

1. 2005年3月10日公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行个人住房贷款中心（以下简称乙方）签定2005-085号《中国建设银行商品房销售贷款合作协议书》，乙方对符合贷款条件的购房人购买本公司开发的“耀江花园”发放最长贷款期限25年的个人住房贷款。协议约定公司同意在乙方贷款额度内，对每一购房人向乙方借款提供无条件、不可撤销的连带责任保证，保证金额为借款人贷款本金、利息（包括罚息）及乙方为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）；并随着借款人逐期还款而相应递减。保证期限从乙方与借款人签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办妥所购住房的《房屋所有权证》、并办妥房屋抵押登记，将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管之日再延长二年。

2. 2005年3月10日公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行个人住房贷款中心（以下简称乙方）签定2005-023号《中国建设银行商品房销售贷款合作协议书》，乙方对符合贷款条件的购房人购买本公司开发的“耀江花园”发放最长贷款期限10年的个人住房贷款。协议约定公司同意在乙方贷款额度内，对每一购房人向乙方借款提供无条件、不可撤销的连带责任保证，保证金额为借款人贷款本金、利息（包括罚息）及乙方为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）；并随着借款人逐期还款而相应递减。保证期限从乙方与借款人签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办妥所购住房的《房屋所有权证》、并办妥房屋抵押登记，将《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管之日再延长三年止。

3. 2009年6月16日公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行（以下简称乙方）签定2009-091、195号《中国建设银行商品房销售贷款合作协议书》，乙方对符合贷款条件的购房人购买本公司开发的“耀江商厦”商品房发放最长贷款期限为10年的个人住房贷款（用途为商业用房）及最长贷款期限25年的个人住房贷款（用途为住宅用房）。协议约定公司同意在乙方贷款额度内，对每一购房人向乙方借款提供无条件、不可撤销的连带责任保证，保证金额为借款人贷款本金、利息（包括罚息）及乙方为实现债权而发生的有关费用（包括处分抵押物费用等）；并随着借款人逐期还款而相应递减。保证期限从乙方与借款人签

订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办妥所购住房的《房屋所有权证》、并办妥房屋抵押登记，将商业用房的《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管再延长一年、将住宅用房的《房屋他项权证》等房屋权属证明文件交乙方保管之日止。

2、前期承诺履行情况：截止本报告期末公司前期承诺如约履行，未发生违约事项。

## 十一、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明：截至本财务报表签发日，无影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项：2013年5月14日公司第一大股东海南祥源投资有限公司及公司第二大股东海南新海基投资有限公司之股东分别与永泰控股有限公司签署《祥源投资股权转让协议》和《新海基股权转让协议》，分别将其持有的全部股权转让给永泰控股集团有限公司。截止本财务报告批准日，本次股权转让涉及的股权过户手续尚未最终完成，如果本次股权转让最终完成，永泰控股集团有限公司将间接持有本公司 41,908,137 股，占公司总股本比例为 27.72%，永泰控股集团有限公司的实际控制人王广西、郭天舒将成为公司的实际控制人。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
其他不重大应收账款					761,060.00	100%	7,610.60	1%
组合小计					761,060.00	100%	7,610.60	1%
合计		--		--	761,060.00	--	7,610.60	--

应收账款种类的说明

公司无期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计				761,060.00	100%	7,610.60
合计		--		761,060.00	--	7,610.60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款： 适用  不适用

(2) 报告期实际核销的应收账款：无

(3) 本报告期应收账款中持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位情况：无

(4) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容：无

(5) 应收关联方账款情况：无

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其他不重大其他应收款	2,698,249.27	100%	1,043,745.16	38.68%	2,736,373.40	100%	1,046,866.67	38.26%
组合小计	2,698,249.27	100%	1,043,745.16	38.68%	2,736,373.40	100%	1,046,866.67	38.26%
合计	2,698,249.27	--	1,043,745.16	--	2,736,373.40	--	1,046,866.67	--

其他应收款种类的说明：公司无期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	13,500.00	0.5%	135.00	37,842.00	1.38%	378.42
1 至 2 年	85,123.20	3.15%	5,107.39	70,211.43	2.57%	4,212.68
2 至 3 年	6,738.30	0.25%	1,347.66	45,262.13	1.65%	9,052.43
3 年以上	2,592,887.77	96.1%	1,037,155.11	2,583,057.84	94.4%	1,033,223.14
合计	2,698,249.27	--	1,043,745.16	2,736,373.40	--	1,046,866.67

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款： 适用  不适用

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： 适用  不适用

(2) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况：无

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

金额较大的其他应收款的性质或内容：伊莎贝尔矿泉水海南有限公司欠付本公司款项，主要系其原为公司控股子公司期间，公司为扶持其发展而垫付往来款项，现公司积极催收之中。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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 (%)
伊莎贝尔矿泉水海南有限公司	非关联方	2,376,625.80	3 年以上	88.08%
个人欠款第一名	非关联方	64,019.50	1-3 年	2.37%
海口市住房制度改革办公室	非关联方	44,358.90	3 年以上	1.64%
个人欠款第二名	非关联方	25,000.00	3 年以上	0.93%
个人欠款第三名	非关联方	21,000.00	3 年以上	0.78%
合计	--	2,531,004.20	--	93.8%

(6) 其他应收关联方账款情况：无

### 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单 位表决权比 例 (%)	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
海南海德置业投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	24%	24%				
海南机场股份有限公司	成本法	45,000.00	45,000.00		45,000.00						
平湖耀江房地产开发有限公司	权益法	63,409,787.11	75,141,032.58	4,469,861.32	79,610,893.90						
合计	--	113,454,787.11	125,186,032.58	4,469,861.32	129,655,893.900	--	--	--			

### 4、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元

项 目	本期金额	上年同期金额
主营业务收入		2,631,080.00
其他业务收入	352,779.00	375,579.00
合 计	352,779.00	3,006,659.00

项 目	本期金额	上年同期金额
主营业务成本		1,328,232.41
其他业务成本	94,064.58	129,652.14
合 计	94,064.58	1,457,884.55

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55
合计	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55
合计	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
海南省	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55
合计	352,779.00	94,064.58	3,006,659.00	1,457,884.55

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
海南祥阁房地产开发有限公司	352,779.00	100%
合计	352,779.00	100%

## 5、投资收益

## (1) 投资收益明细

单位：元

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	4,469,861.32	157,878.38
交易性金融资产分配股利取得的投资收益	100.00	
合计	4,469,961.32	157,878.38

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

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
平湖耀江房地产开发有限公司	4,469,861.32	157,878.38	该公司本期收益增加
合计	4,469,861.32	157,878.38	--

投资收益的说明：公司投资收益汇回不存在重大限制。

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,602,310.12	-1,273,347.61
加：资产减值准备	-10,732.11	7,161.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	285,781.62	329,800.51
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,100.00	4,050.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-668,132.57	-1,059,922.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,469,961.32	-157,878.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,146.94	-326.55
存货的减少（增加以“-”号填列）		1,270,962.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	806,053.13	24,684.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,424,677.76	-16,068,408.10
经营活动产生的现金流量净额	-4,874,111.95	-16,923,224.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	45,791,962.58	16,741,574.95
减：现金的期初余额	15,856,752.76	41,026,523.42
现金及现金等价物净增加额	29,935,209.82	-24,284,948.47

(1) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息：无。

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末金额	年初金额
一、现金	45,791,962.58	15,856,752.76
其中：库存现金	29,636.93	96,107.12
可随时用于支付的银行存款	10,974,740.19	15,754,557.33
可随时用于支付的其他货币资金	34,787,585.46	6,088.31
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	45,791,962.58	15,856,752.76

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,100.00	持有交易性金融资产产生的公允价值变动损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	74.58	支付违约金及罚款等
合计	-1,025.42	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况：单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,177,764.19	-1,002,907.71	187,394,009.10	186,216,244.91
按国际会计准则调整的项目及金额				

## (2) 同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,177,764.19	-1,002,907.71	187,394,009.10	186,216,244.91
按境外会计准则调整的项目及金额				

无

## (3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明：无

## 3、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	0.78%	0.0078	0.0078
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.78%	0.0078	0.0078

加权平均净资产收益率的计算过程：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub>分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub>为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub>为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub>为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub>为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub>为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

## 4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

## (1) 公司财务状况分析

单位：元

项 目	2013年6月30日	2012年12月31日	增减比例(%)
货币资金	68,758,271.44	39,320,857.40	74.86
应收账款	0	753,449.40	-100
买入返售金融资产	6,100,366.00	40,207,481.20	-84.83
应付职工薪酬	160,706.45	437,672.67	-63.28
其他应付款	1,642,430.80	3,243,033.19	-49.36

货币资金较期初增加 74.86%，主要系公司报告期末投资于买入返售金融资产的国债回购业务到期后未予购买所致。

应收账款较期初减少了 100%，系报告期房贷按揭款收回所致；

买入返售金融资产较期初减少了 84.83%，系报告期末投资于买入返售金融资产的国债回购业务到期后未予购买所致；

应付职工薪酬较期初减少了 63.28%，系报告期结算支付跨期的社会保险金所致；

其他应付款较期初减少了 49.36%，系报告期公司结算支付经营性往来款项所致；

## (2) 经营成果分析

单位：元

项 目	2013 年 1—6 月	2012 年 1—6 月	增减比例 (%)
营业税金及附加	19,755.62	168,372.91	-88.27
资产减值损失	-10,732.11	7,241.97	-248.19
投资收益	4,469,961.32	157,878.38	2731.27
营业利润	1,181,836.55	-906,652.73	230.35
营业外支出	60.42	6500.00	-99.07
利润总额	1,181,911.13	-913,152.73	229.43
净利润	1,177,764.19	-1,002,907.71	217.44%

营业税金及附加较上年同期减少了 88.27%，系报告期公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，无可售房源使营业收入大幅下降，其相应的税费也同时减少所致；

资产减值损失较上年同期减少了 248.19%，系报告期按规定应计提的坏账准备金为冲回，而上年同期为计提坏账准备金所致；

投资收益较上年同期增加了 2731.27%，系报告期公司参股的平湖耀江房地产开发有限公司开发的房产项目二期交房确认收入较上年同期大幅增加，使公司的投资收益大幅增加所致；

营业外支出较上年同期减少了 99.07%，系上年同期公司发生违约金支出，本报告期无此项支出所致。

营业利润、利润总额和净利润较上年同期分别增加了 230.35%、229.43%、217.44%，系报告期公司开发的海口耀江花园项目住宅清盘，报告期无可售房源销售使营业收入大幅下降，而报告期公司参股的平湖耀江房地产开发有限公司开发的房产项目二期交房确认收入较上年同期增加，使公司的投资收益大幅增加，实现的营业利润、利润总额和净利润较上年同期大幅增加。

## 第九节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- (二) 载有董事长、总会计师、财务部经理签名并盖章的财务报告正文；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿；
- (四) 其他有关资料

董事长：纪道林

董事会批准报送日期：2013年8月22日