



海南珠江控股股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录

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

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。

公司负责人郑清、主管会计工作负责人杨道良及会计机构负责人(会计主管人员)杨道良声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

2013 年度报告.....	1
一、重要提示、目录.....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要.....	8
四、董事会报告.....	11
五、重要事项.....	31
六、股份变动及股东情况.....	37
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
八、公司治理.....	46
九、内部控制.....	50
十、财务报告.....	23
十一、备查文件目录.....	126

## 重大风险提示

由于本公司 2011 年和 2012 年连续两个会计年度经审计的净利润均为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，深圳证券交易所自 2013 年 3 月 29 日起对本公司股票交易实行退市风险警示。

2013年度经审计的财务报告显示，公司已实现归属于上市公司股东的净利润 13,489,485.71元，扣除非经常性损益后的净利润-175,455,431.84元，公司扣除非经常性损益的净利润仍为负，公司股票将向深圳证券交易所申请撤销退市风险警示，但并不意味着公司基本面发生变化。请广大投资者注意风险，理性投资。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	*ST 珠江、*ST 珠江 B	股票代码	000505、200505
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	海南珠江控股股份有限公司		
公司的中文简称	珠江控股		
公司的外文名称（如有）	HaiNan Pearl River Holdings Co.Ltd.		
公司的法定代表人	郑清		
注册地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼		
注册地址的邮政编码	570125		
办公地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼		
办公地址的邮政编码	570125		
公司网址	无		
电子信箱	hnpearlriver@21cn.net		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞翠红	俞翠红
联系地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼
电话	0898-68581888、68581199 转	0898-68581888、68581199 转
传真	0898—68581026	0898—68581026
电子信箱	hnpearlriver@21cn.net	hnpearlriver@21cn.net

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》，香港《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1988 年 03 月 22 日	海南省海口市	460000000159355	460100201284556	20128455-6
报告期末注册	2013 年 05 月 14 日	海南省海口市	460000000159355	460100201284556	20128455-6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	1992 年—1999 年控股股东为广州珠江实业集团有限公司，1999 年到今控股股东为北京万发房地产开发有限责任公司。				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所有限公司
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101
签字会计师姓名	马宁、陈万军

## 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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减 (%)	2011 年
营业收入（元）	225,308,239.00	204,015,077.79	10.44%	233,145,578.90
归属于上市公司股东的净利润（元）	13,489,485.71	-126,873,614.96	110.63%	-49,478,157.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-175,455,431.84	-155,988,398.64	-12.48%	-82,077,765.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	-45,736,703.09	-60,344,200.94	24.21%	-76,119,321.82
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.3	110%	-0.12
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.3	110%	-0.12
加权平均净资产收益率（%）	7.61%	-41.55%	49.16%	-11.37%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增 减(%)	2011 年末
总资产（元）	1,237,713,804.04	1,424,764,273.52	-13.13%	1,311,949,739.44
归属于上市公司股东的净资产（元）	116,714,215.59	237,625,634.44	-50.88%	373,004,748.20

## 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	13,489,485.71	-126,873,614.96	116,714,215.59	237,625,634.44
按国际会计准则调整的项目及金额				
- 土地使用权摊销的调整			-1,337,000.00	-1,337,000.00
境内外会计准则差异合计			-1,337,000.00	-1,337,000.00

### 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	13,489,485.71	-126,873,614.96	116,714,215.59	237,625,634.44
按境外会计准则调整的项目及金额				
- 土地使用权摊销的调整			-1,337,000.00	-1,337,000.00
境内外会计准则差异合计			-1,337,000.00	-1,337,000.00

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

## 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
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）	180,123.52	772,600.81	164,225.87	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00			
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）	0.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,267,980.80	3,493,230.13	34,251,932.51	
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	0.00			

位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益	0.00			
委托他人投资或管理资产的损益	0.00			
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	0.00			
债务重组损益	7,411,437.43			与交通银行债务重组利得
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00			
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	0.00			
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	0.00			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00			
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	178,442,549.26	24,881,387.14		转让部分西南证券股票实现收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	0.00			
对外委托贷款取得的损益	0.00			
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	0.00			
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	0.00			
受托经营取得的托管费收入	0.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,632,437.75	2,952.80	-141,766.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00			
减：所得税影响额	-17,653.07	24,794.97	427,906.24	
少数股东权益影响额（税后）	7,264.28	10,592.23	1,246,878.08	
合计	188,944,917.55	29,114,783.68	32,599,607.76	--

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年是公司经营形势特别严峻的一年，由于2012年度持续亏损导致2013年公司股票实施了退市风险警示，争取扭亏保牌成为公司各项经营的重要目标。在董事会的领导下，公司全体员工同心协力，开源节流，在保证既有项目稳妥推进的同时，密切关注并根据政策和市场形势变化及时调整经营策略，通过拓宽融资渠道保证了经营资金并降低了资金成本，公司各项工作基本达成既定目标，特别是在公司经营面临困境时得到了大股东的资金支持，从而实现了2013年度保牌摘帽的目标。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

截止2013年12月31日，公司总资产123,771.38 万元，归属于上市公司股东的净资产11,671.42万元；2013年公司实现营业收入22,530.82 万元，实现利润总额1163万元，实现归属于上市公司股东的净利润1348.94万元。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

一、武汉美林·青城项目是公司控股子公司湖北珠江房地产开发有限公司（以下简称湖北珠江公司）进驻湖北武汉市开发的首个项目。该项目位于武汉城市内环，属武昌中心区域，周边生活配套完备，交通便捷。项目总占地约为305亩，建筑总规模约为34.5万平方米，分三期滚动开发，一、二期合计规模27万平方米，已分别于2006年、2009年竣工交付。美林·青城项目经过一、二期项目市场和目标客户培育，目前已形成成熟社区，项目一、二期销售均在市场表现优秀，树立了良好的项目形象和口碑。2013年公司重点开展项目三期的开发建设，根据核发的规划条件及相关控规要求确定了规划方案，用地性质为居住用地，容积率4.06，总建筑面积7.34万平方米，与项目一期、二期一样在区域内以中高端产品定位。项目计划从开工建设到完成销售期为2年，预计总投资约5.5亿元，税前利润总额约3亿元，净利润约为2.4亿元。2013年主要完成了项目三期的前期开发准备工作，已取得立项批复，完成了地质详细性勘察、现场拆迁清理、基础桩试桩等，并通过私募地产基金融资方式获得了项目开发的启动资金2.5亿，用于支付土地出让金及相关费用，正在办理土地使用证，同时启动了申报规划、施工许可证的相关工作，力争在2014年6、7月份实现全面开工的任务目标。

美林青城项目一期、二期开发完成后还有一块剩余用地位于武汉市洪山区杨园才茂街20号，约13560平方米，已取得土地使用权成交确认书，该地块与徐东村“城中村改造”项目用地相邻，根据市政府规划要求，我公司将该地块转让给徐东村“城中村改造”项目承接单位——武汉中森华世纪房地产开发有限公司。2013年12月9日公司控股子公司——湖北珠江房地产开发有限公司与武汉中森华世纪房地产开发有限公司、武汉市洪山区人民政府和平街徐东村村民委员会（以下简称“徐东村委会”）签订《协议书》，将上述剩余开发用地转让给中森华世纪公司，土地使用权转让价格为6900万元，按协议约定中森华世纪公司应在协议签订之日（含）起30个工作日内，向湖北珠江公司支付土地转让价款4100万元，本协议方可生效。否则本次土地使用权转让停止。2014年1月7日公司收到中森华公司先期支付了1500万元，至今尚有2600万元未支付。鉴于上述土地是美林青城一期和二期的开发剩余用地，本次土地使用权转让不影响美林青城三期项目的开发，转让成功亦能为公司增加较为可观的收益。因此公司与对方于另行签订了补充协议，同意将原协议约定的付款期限延长到2014年4月15日，同时按照原协议及其附件的约定，将上述

部分国有土地（约6700平方米）土地，交付给中森华公司保管，待其支付完全部价款后即办理土地使用权的转让手续，并交接剩余的50%的用地。

二、石家庄鹿泉新农村建设项目进展遇到重大困难。河北省石家庄2009年发布了《石家庄市农村新民居建设实施方案》，将通过新民居示范村建设和旧村改造，为农民建房和村庄建设改造提供典型示范，带动全市农村住宅建设水平的全面提高。方案对农村新民居的规划布局、院落布局、建筑设计以及外观、建筑节能以及旧民居改造都提出了较高的要求。经过实地调研并与当地政府沟通协调，公司于2011年底成立项目公司并全力投入了石家庄鹿泉农村新民居建设项目的各项开发工作，经过2012年至2013年上半年的努力，先后完成了该项目的概念性规划并得到当地政府的高度认同，项目公司与相关部门、单位进行了多次洽商沟通，将最初的一个村开发到三村联合开发的思路从提议到实际工作的落实都得到了当地政府的支持，落凌社区的规划方案和回迁户型设计按照鹿泉市领导要求做了相应的调整，并形成了南落凌村的完整拆迁补偿可行方案。但是在2013年下半年的拆迁补偿工作中项目公司遇到了前所未有的困难，由于当地农村的经济基础薄弱，财富积累不足，部分村民对拆迁补偿提出了不切实际的要求，严重影响了其他村民参与新民居建设的积极性，项目开发被整体拖延造成后续开发的更多不确定性，直接影响了原定的开工建设计划。

### 三、木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目

2011年我公司与众和投资公司合作投资开发建设大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目，项目计划由众和公司取得项目用地后即合作建设煤炭储运基地、自营煤炭销售、扩建现有自备线铁路及建设水煤浆和生物型煤示范生产线等。2012年2月13日，北京市顺义区人民政府正式向众和投资公司颁发了土地证及房产证。由于政府对煤炭行业的治理整顿和关停并转一些高污染企业，本项目未能按预定计划取得煤炭经营许可证，从而相关的立项和生产线建设工作无法按原计划进行。2013年6月，全国人大常委会通过了关于修改《中华人民共和国煤炭法》的决定，该法规修改后取消了煤炭行业生产和经营双证。同时，北京市大气污染防治条例于2013年6月21日起开始向公众征求意见。并于2014年1月22日在北京市人民代表大会上通过。北京市政府明确指出，通过产业结构调整以及清洁能源改造，将对全市燃煤总量以及排放进行严格的控制，初步制定了从2700万吨用煤量大幅减少到1000万吨，河北省同时提出从26000万吨用煤量减少6000万吨的任务指标。公司认为该政策的出台，将会很大程度影响该项目未来的经营收益，因此，为响应政府号召及谋求公司未来发展前景，公司决定对该项目的经营业务结构进行调整，研究利用现有土地资源作为专属仓储物流基地的优势积极与国内农业、物流领域的知名企业合作，并从2013年上半年开始，公司陆续收回了该项目部分投资资金，为后续的经营调整作好了准备。

四、湖北郧西铁矿项目的进展情况：自2011年开始公司先后共投资1亿元与北京康泰兴业公司合作开发湖北郧西铁矿项目，合作方陆续通过增资扩股方式完成了对当地矿业公司股权的重组和收购；同时委托湖北省鄂西北地质矿产调查所对杜家湾铁矿进行详查并完成了详查报告，2013年杜家湾矿区已完成选矿工艺流程的论证并已实验成功。继2012年赵家院矿区新建和改造生产线并购置了部分生产设备，2013年赵家院矿区地质普查转地质详查已上报国土资源厅开始了地质详查工作，赵家院铁矿选矿厂完成4条选矿线的建设，采矿区开采点已经增至2个，已达到年产40万吨的铁精粉生产能力。但由于矿区原有电力供应无法满足铁矿开采和生产设备用电的需要，从年初开始公司即对电力线路进行改造和扩容，同时矿区原有的80多户居民的搬迁工作因补偿问题拖延了进度，使得赵家院矿区未能达到预定的采矿规模，原定的开采矿石和铁精粉生产无法进行，由于部分居民对拆迁补偿问题未能与当地达到一致意见，年底前仅搬迁了40多户，尚有40多户居民未能搬迁，直接导致2013年矿区无法开展采矿和铁精粉生产操作，只能少量进行一些选矿试验，严重影响了预期的投资收益。。

五、龙珠三期项目情况：2010年公司为避免所属海口龙珠三期项目开发用地被政府无偿收回，将该开发用地以土地换未来建成物业的方式将该项目土地48年的使用权转让给海口鸿洲置业发展有限公司（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，本公司可获得该项目土地上建成的15000平方米建筑面积的写字楼物业。按照双方相关协议约定，截止2013年6

月17日海口鸿洲公司未能对鸿洲中心项目按期开发建设。由于该项目延迟开工已给我公司造成了一定的经济损失。经双方协商，2013年8月22日我公司与海口鸿洲置业发展有限公司、海口鸿洲滨海建设有限公司、海南鸿洲置业集团股份有限公司四方签订《关于执行海口鸿洲中心项目原六项协议的补充协议》，由鸿洲公司为延迟开工违约行为给予我公司经济补偿金300万元，同时承诺尽快推进鸿洲中心项目的规划审批过程，在项目满足开工条件后尽快全面开工建设，并使努力使鸿洲中心项目尽快取得预售许可证。同时补充协议约定，截至2018年6月30日，若因鸿洲公司直接责任造成海口鸿洲中心项目尚未开工建设，则本公司有权要求鸿洲滨海公司及其关联担保方向本公司赔偿因此造成的直接经济损失

六、国家对房地产行业调控的直接后果导致银行信贷对房地产企业的封闭，2013年公司经营面临资金异常紧张的困难，公司不得不通过信托融资、小额短期借贷等方式缓解资金压力维持经营所需。公司于2012年3月将所持3325万股西南证券股票质押给重庆信托作为担保向其借款贰亿壹仟万元整

(¥210,000,000.00)，期限为一年。至2013年3月29日期满，因公司未能按合同约定如期归还重庆信托公司借款本金及相应利息，公司即向大股东实际控制人北京市新兴房地产开总公司（以下简称“新兴公司”）借款2.3亿元用于归还重庆信托借款及相应利息，并将2975万股西南证券股票质押给新兴公司。此次借新还贷及时缓解了公司的资金压力，降低了资金成本。

七、由于公司前期投资的房地产、能源、旅游项目未能按预定计划产生收益，2013年经营再次面临亏损境地。公司董事会及时调整经营策略，于2013年底前通过大宗交易方式出售了2200万股西南证券股票，交易所得资金用于归还新兴公司部分借款本金及利息。出售西南证券股票使公司获得约1.8亿的投资收益，有效保证了2013年度扭亏为盈以达到保牌目标。

八、作为房地产为主业的公司，土地储备是公司主业发展的基础。但在土地资源越来越稀缺且价格日渐昂贵的形势下，如何以低成本获得未来预期高收益的土地资源是公司管理层积极关注的问题。2013年8月公司获知新加坡华地控股有限公司下属的三亚管桩厂因经营不善导致停产，因该地块（56亩）位于海南省三亚市荔枝沟工业园区海润路20号，毗邻三亚市高铁站北面，属于规划中的火车站商业圈内。公司即与华地控股协商，以先期投资3000万元购买股权方式与其合作将三亚管桩生产厂房地通过系列程序变为房地产开发用地，计划在相关土地手续完备后即着手开发建设高档商住房地产项目。截止目前该项目用地前期涉及的未能办理工业用地土地证的问题已得到政府部门的回复解决，正在申办该用地的工业用地土地使用权证。待土地使用证办理完结后，公司将开展规划调整、土地招拍挂的前期工作。

九、各控股子公司基本完成年度经营目标，

1、海南珠江物业酒店管理有限公司2013年实现营业收入 14,854.94万元，比上年增长了3,463.36万元，营业成本支出14,584.33万元，净利润 32.45万元，较上年增长了17.69万元。由于劳动力成本大幅上涨，水、电、气等公共事业费和物料成本不断上涨，造成公司运营成本连年持续攀升，物业经营依然面临较大的成本压力。

2、三亚万嘉酒店管理公司继续加强内部管理，拓展多种营销模式，2013年实现营业收入 3,839.5 万元，直接营业成本 3,038.1 万元，营业总成本5,561.94万元（含折旧），净利润-1,724.42万元。亏损原因主要为资产折旧数额较大。

3、牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团公司全力打造的中国雪乡旅游区，2013年实现营业收入1731.48万元，虽然随着公司加大了雪乡基础设施和旅游资源的建设，雪乡的游客逐年成倍递增，2013年至2014年的冰雪经营季更增加到31万多人次，但由于种种原因公司原定的独家经营方案未能得到有效实施，出现了各方抢夺游客资源的混乱局面，不仅无法保证景区服务质量，还因无序竞争而价格下降，导致公司所属酒店和经营实体的游客入住消费不足，未能实现接待人数增长而收入同比增长的局面，公司经营处于不利境地，而融资费用和管理费用增长较多，在建工程转固定资产产生较大的折旧费用，导致2013年的亏损达5000万元，这也是造成上司公司本年度亏损的主要原因。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

√ 适用 □ 不适用

1、石家庄落凌项目一期约70万平方米（含回迁安置房）原定在2013年中期开工建设，当年可以开始销售，原预计销售总收入25亿元，未来两年预计实现销售收入100000万元。

经过2012年至2013年上半年的努力，项目公司先后完成了该项目的概念性规划并得到当地政府的高度认同，项目公司与相关部门、单位进行了多次洽商沟通，将最初的一个村开发到三村联合开发的思路从提议到实际工作的落实都得到了当地政府的支持，落凌社区的规划方案和回迁户型设计按照鹿泉市领导要求做了多次的调整，并于2013年上半年形成了南落凌村的完整拆迁补偿可行方案。但是在2013年下半年实施的拆迁补偿工作中，由于当地农村的经济基础薄弱，财富积累不足，部分村民对拆迁补偿提出了不切实际的要求，严重影响了其他村民参与新民居建设的积极性，项目开发被整体拖延造成后续开发的更多不确定性，直接影响了原定的开工建设计划。

2、湖北郧西铁矿项目原定在2013年初完善赵家院铁矿区的各项手续，实现全面采选工作，实现全年生产销售40万吨铁精粉实现收入28000万元的目标。

由于矿区原有电力供应无法满足铁矿开采和生产设备用电的需要，2013年公司即对电力线路进行改造和扩容，同时矿区原有的80多户居民的搬迁工作因补偿问题拖延了进度，使得赵家院矿区未能达到预定的采矿规模，原定的开采矿石和铁精粉生产无法进行，由于部分居民对拆迁补偿问题未能与当地政府达成一致意见，年底前仅搬迁了40多户，尚有40多户居民未能搬迁，直接导致2013年矿区无法开展采矿和铁精粉生产操作，只能少量进行一些选矿试验，严重影响了预期的投资收益。。

## 2、收入

说明

2013年公司实现营业收入22,530.82 万元，实现利润总额1163万元，实现归属于上市公司股东的净利润1348.94万元。

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	38,080,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	17.57%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	13,430,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	16.42%

## 4、费用

项目	期末余额	上年金额	变动金额	变动比例	变动原因
财务费用	93,614,914.70	68,999,213.49	24,615,701.21	35.68%	注1
所得税费用	2,963,229.37	1,762,601.45	1,200,627.92	68.12%	注2

注1：财务费用增加主要系筹资费用增加、债权性投资利息收入减少所致。

注2：所得税费用增加主要系子公司珠江物业所得税费用增加所致。

## 5、报告期内无研发支出情况

## 6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	281,670,069.62	311,849,625.97	-9.68%
经营活动现金流出小计	327,406,772.71	372,193,826.91	-12.03%
经营活动产生的现金流量净额	-45,736,703.09	-60,344,200.94	24.21%
投资活动现金流入小计	261,520,606.55	80,482,004.31	224.94%
投资活动现金流出小计	73,931,550.93	181,065,692.61	-59.17%
投资活动产生的现金流量净额	187,589,055.62	-100,583,688.30	286.5%
筹资活动现金流入小计	458,100,000.00	623,400,000.00	-26.52%
筹资活动现金流出小计	603,352,981.17	449,217,083.16	34.31%
筹资活动产生的现金流量净额	-145,252,981.17	174,182,916.84	-183.39%
现金及现金等价物净增加额	-3,400,628.64	13,255,027.60	-125.66%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

投资活动产生的现金流量净额增加主要系转让部分西南证券收到现金所致。

筹资活动产生的现金流量净额减少主要系外部融资减少，偿还借款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要系本期转让部分西南证券获取收益所致。

## 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						
房地产销售	14,885,058.00	4,853,614.00	67.39%	-43.3%	-62.83%	17.13%
物业管理服务	150,895,030.00	132,509,072.00	12.18%	29.62%	32.85%	-2.14%
旅游酒店服务	55,307,650.00	26,930,114.00	51.31%	-4.14%	-21.14%	10.5%
分产品						
房地产销售	14,885,058.00	4,853,614.00	67.39%	-43.3%	-62.83%	17.13%

物业管理服务	150,895,030.00	132,509,072.00	12.18%	29.62%	32.85%	-2.14%
旅游酒店服务	55,307,650.00	26,930,114.00	51.31%	-4.14%	-21.14%	10.5%
分地区						
海南	186,641,096.00	149,288,990.43	20.01%	22.6%	25.12%	-1.61%
湖北	12,425,058.00	4,329,275.06	65.16%	-52.67%	-66.84%	14.9%
上海	4,995,273.00	2,465,603.87	50.64%	90.45%	11,796.33%	-48.57%
黑龙江	17,026,312.00	8,208,931.18	51.79%	-11.58%	-43.59%	27.36%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	62,362,242.69	5.04%	65,762,871.33	4.62%	0.42%	
应收账款	13,143,175.36	1.06%	9,889,336.96	0.69%	0.37%	
存货	118,546,684.93	9.58%	109,749,172.81	7.7%	1.88%	
投资性房地产	23,984,418.97	1.94%	25,308,707.14	1.78%	0.16%	
长期股权投资	48,179,838.13	3.89%	50,758,716.34	3.56%	0.33%	
固定资产	452,747,443.22	36.58%	334,321,547.26	23.47%	13.11%	主要系子公司牡丹江集团雪乡项目在建工程达到经营条件转为固定资产所致。
在建工程	10,188,964.09	0.82%	34,908,625.06	2.45%	-1.63%	

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款			210,000,000.00	14.74%	-14.74%	主要系本期归还上期重庆国际信托有限公司一年期借款所致。
长期借款	129,000,000.00	10.42%	341,000,000.00	23.93%	-13.51%	主要系重庆国际信托有限公司借款

	0					将于一年内到期。
--	---	--	--	--	--	----------

### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）					0.00	0.00	
2.衍生金融资产					0.00	0.00	
3.可供出售金融资产	273,616,360.90		7,750,000.00		0.00	214,860,540.56	76,957,500.00
金融资产小计	273,616,360.90		7,750,000.00		0.00	214,860,540.56	76,957,500.00
投资性房地产					0.00	0.00	
生产性生物资产					0.00	0.00	
其他					0.00	0.00	
上述合计	273,616,360.90		7,750,000.00		0.00	0.00	76,957,500.00
金融负债	0.00				0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性没有发生重大变化

## 五、核心竞争力分析

1、公司经过多年的发展，在房地产开发行业内具备了一定的竞争力，公司全资子公司湖北珠江房地产开发公司开发的美林·青城项目经过一、二期项目市场和目标客户培育，目前已形成成熟社区，生活及教育配套齐备，交通便捷。项目一、二期销售均在市场表现优秀，树立了良好的项目形象和口碑，特别是项目二期有超过60%的客户成交渠道是通过老业主推介，为项目三期的建设和市场销售积累了宝贵的经验。项目三期亦将为公司带来可观的利润。

公司进驻武汉城市近十年时间，伴随着城市的发展，公司也在逐步成熟，稳健发展，用心开发产品，凭借企业的诚信和产品的品质立足于市场。

2、公司大股东和实际控制人在资金等方面给予了公司有力的支持，为公司在建项目的顺利推进提供了有力支撑；公司拥有完善的治理结构和决策议事的内部管理制度，运营规范，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

3、公司控股子公司海南珠江物业酒店管理有限公司（以下简称“珠江物业”）是海南乃至全国最早的物业管理公司之一，海南省知名品牌企业、物业管理**国家一级资质**企业，中国物业管理协会常务理事单位、海南省物业管理协会常务副会长单位，积累了丰富的物业管理经验，建立了一整套科学、先进、规范的物业管理规章制度，其质量管理体系于1998年在业内率先通过ISO9001国际认证，。1994年，公司总经理吴建社先生编著的国内首部物业管理专著--《物业管理理论与实务》一书，是国内物业管理行业的启蒙之作，是九十年代物业管理从业人员进修的主流读物。珠江物业已成为国内物业管理行业规模较大、社会知名度较高、影响力排在行业前列的企业。

珠江物业擅长综合型高档物业项目的管理。二十年服务地产的成功经验，是我们与房地产开发商和广大业主合作双赢的可靠保障。多年的稳健发展，珠江物业已成为中国物业管理行业的专业力量，拥有一支成熟、经验丰富的员工队伍和精英管理团队，公司的主营业务包括住宅管理、商场管理、写字楼管理、酒店管理、物业管理顾问、房产营销代理、物业租赁代理等，承管的物业分布于海南、广西、湖南、湖北、河南、浙江、河北等区域。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	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
西南证券	证券公司	150,000,000.00	30,640,130	1.32%	7,750,000	0.33%	76,957,500.00	0.00	可供出售金融资产	直接入股
合计		150,000,000.00	30,640,130	--	7,750,000	--	76,957,500.00	0.00	--	--

#### (2) 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	600369	西南证券	150,000,000.00	30,640,130	1.32%	7,750,000	0.33%	76,957,500.00	0.00	可供出售金融资产	直接入股
股票	600369、600030、600837	西南证券、中信证券、海通证券	23,592,226.16						-856,348.71		融资融券
合计			173,592,226.16	30,640,130	--	7,750,000	--	76,957,500.00	-856,348.71	--	--

	6								
证券投资审批董事会公告披	2012 年 06 月 15 日								
证券投资审批股东会公告披 露日期 (如有)	2012 年 07 月 03 日								

## 2、报告期内无委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

## 3、报告期内无募集资金使用情况

## 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
海南珠江物业酒店管理有限公司	子公司	物业管理服务	物业、酒店管理	500	6,825.00	941.00	14,855.00	2,798,942.30	42.00
湖北珠江房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发经营	6500	15,340.00	10,090.00	1,303.00	270,076.18	-44.00
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	子公司	房地产开发	房地产开发经营	4000	5,155.00	-1,407.00	410.00	-3,863,571.80	-386.00
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	酒店服务	酒店服务	12000	23,048.00	-4,614.00	3,840.00	-17,224,129.95	-1,724.00
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	子公司	酒店服务	酒店服务	6000	30,913.00	-5,017.00	1,755.00	-45,643,102.04	-4,667.00
河北正世清辉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发经营	1000	2,949.00	-430.00	0.00	-7,073,685.58	-707.00

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计	项目进度	项目收益情况
------	--------	----------	----------	------	--------

			实际投入金额		
湖北郧西铁矿合作项目	10,000		10,000	已完成赵家院矿区生产线设计和安装及杜家湾矿区详查	无
木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设合作项目	17,700		13,700	已取得项目所在土地的土地使用权证。	无
“原管桩用地房地产开发项目”	5,000	3,000	3,000	正在办理工业用地许可证事宜	无
合计	32,700	3,000	26,700	--	--
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	上述投资事项详见本公司 2011 年 2 月 12 日、2011 年 6 月 29 日、2011 年 7 月 21 日、2013 年 8 月 28 日在巨潮网公告。				

## 七、公司未来发展的展望

1、武汉美林青城三期在获得私募地产基金融资后，预计2014年中期开工建设，2015年开始销售；未来三年预计将实现销售收入100000万元。

石家庄落凌项目由于农村居民拆迁补偿问题暂时无法有效解决，公司将积极与当地政府和村民沟通协商，争取尽快妥善解决。同时公司也积极寻求对公司有利的退出方式，保证投资的安全。

2、进一步完善旅游区功能，加大旅游区推广力度。

2014年，中国雪乡要在合理规划的前提下，总结这两年发展经营的经验，进一步完善旅游区功能，使其具备冬夏秋三季旅游条件；同时，进一步加大推广力度，更多更好地与旅游专业机构合作，提高知名度，广引客源，提高收入，创造更好的效益。同时针对当地投资环境的持续不良变化，适时采取法律手段维护公司利益。

三亚万嘉酒店继续稳步经营，发挥南北项目互相促进互相提高的态势，节流挖潜，进一步提高收入提高效益。

3、湖北郧西铁矿要在2014年继续完善赵家院铁矿区的各项手续，解决当前存在的问题，实现全面采选工作，力争在 2014年中期完成电力增容改造，以满足赵家院矿区用电需求；并与当地政府沟通解决赵家院矿区周边搬迁居民的搬迁；争取2014年能达到规模采矿要求并组织生产；杜家湾矿区在完成选矿工艺流程的论证后，需完成现场考察选场及确定采场的建设位置以及协商缴纳资源税等事项。

4、由于国家对煤炭行业的环保要求，公司拟对木林镇煤炭项目进行经营业务结构的大幅度调整，争取利用现有的土地资源与知名企业谋划符合国家产业发展方向的项目进行合作，确保投资安全。

5、“原管桩用地房地产开发项目”要在2014年完成前期工业用地土地证的办理，待条件具备后完成三亚管桩公司80%股权过户到公司名下时，着手进行该项目的前期开发准备。

2013年公司在各位领导的正确领导下，在经营团队和全体员工的共同努力下，各方面工作基本达到预定目标。展望新的一年，我们有决心和信心迎接新的挑战，抓住发展契机，以求实的精神，扎实的工作作风，灵活的经营战术，不断强化资本运作水平和质量，保证企业的稳妥经营和健康发展。

## 十、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、2013年6月公司控股子公司—牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团公司与黑龙江电视台及龙视传媒文化传播有限公司合作设立黑龙江龙视珠江文化传播有限公司，注册资本700万元，公司以现金出资490万元占股70%。主要利用合作方的文化传播资源，以创办艺术培训基地的模式进入艺术培训、文化传播等领域，增加新的经济增长点。

2、2013年11月6日由公司控股子公司—牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团公司全资设立哈尔滨万嘉旅行社有限公司，注册资本30万元。旨在哈尔滨地区开展旅游服务工作，为公司经营的雪乡酒店、景区等进行宣传、销售和服务等提供支持。

## 十一、公司利润分配及分红派息情况

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

由于母公司报表存在未弥补亏损，公司近三年没有进行利润分配或资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	0.00	13,489,485.71	0%
2012年	0.00	-126,873,614.96	0%
2011年	0.00	-49,478,157.24	0%

## 十二、社会责任情况

在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东大会、董事会和监事会相互制衡的管理机制，严格规范股东大会、董事会、监事会和总经理的权利、义务及职责范围，公司在召开股东大会决策重大事项时，主动提供网络投票方式，最大限度维护中小投资者权益。

公司把企业文化建设融入到经营过程中，做到文化建设与日常经营的有机结合，在增强企业社会责任感与使命感的同时，全面提升员工导入文化素养和内在素质，使员工自身价值在企业中得到实现。通过不定期的组织文化活动和业务培训，丰富员工业余生活，为员工提供良好的培训，提升员工的职业技能，提升员工满意度和归属感。实现公司与员工、社会及环境的健康和谐发展。

## 十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月07日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目；提供已公告信息。

2013年01月28日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	西南证券持有情况；提供已公告信息。
2013年01月30日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业绩；提供已公告信息。
2013年02月04日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	公司整体运营情况；提供已公告信息。
2013年03月28日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	了解公司发展状况；提供已公告信息。
2013年04月24日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	西南证券的情况；已回复，提供已公告信息。
2013年05月07日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	给公司提建议，已将建议记录，向董事会汇报。
2013年07月09日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	咨询业绩预告刊登时间，已回复。
2013年08月12日	证券部	书面问询	个人	个人投资者	了解鸿州项目进展情况，已回复。提供已公告信息。
2013年09月24日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	了解公司经营情况。
2013年10月29日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	木林镇煤炭项目，已回复，提供已公告信息。
2013年11月28日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	了解公司经营情况。
2013年12月05日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	给公司提建议，已将建议记录,向董事会汇报。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

本报告期内无控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

### 四、破产重整相关事项

报告期内无破产重整相关事项

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

本报告期内无收购资产情况。

#### 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	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)	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	披露日期	披露索引
武汉中森华世纪房地产开发有限公司	武汉市洪山区杨园才茂街20号的美林青城一、二	2013.11.28	6900	0	增加收入,实现土地价值。	未对2013年度利润产生影响,预计对2014年	协议	否	无	无	无	2013.12.4	中国证券报、大公报、巨潮网

公司	期开发 剩余用 地					度增加 利润。							
----	-----------------	--	--	--	--	------------	--	--	--	--	--	--	--

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内公司未实施股权激励

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

报告期内未发生与日常经营相关的关联交易

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内没有资产收购、出售发生的关联交易

### 3、共同对外投资的重大关联交易

报告期内未发生共同对外投资的重大关联交易

### 4、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)
北京市新兴房地产开发总公司	第一大股东之控股股东	应付关联方债务	借款	否	140,997,912.9	60,000,000	200,997,912.9
北京市万发房地产开发股份有限公司	本公司第一大股东	应付关联方债务	借款	否	81,725,000	-3,200,000	78,525,000
北京市玉龙吉胜房地产有限公司	同受一方控制	应付关联方债务	借款	否	1,500,000	-1,500,000	0
北京中加阳光能源技术(集团)有限公司	同受一方控制	应付关联方债务	往来	否	1,113,268.02	966,151.17	2,079,419.19
北京市万发房地产开发股份有限公司	本公司第一大股东	应付关联方债务	应付利息	否	34,239,791.95	274,693.02	34,514,484.97
北京市新兴房地产开发总公司	第一大股东之控股股东	应付关联方债务	应付利息	否	62,749,195.44	-11,713,977.79	51,035,217.65

## 5、其他重大关联交易

公司于 2013 年 5 月 27 日经董事会审议批准向实际控制人北京市新兴房地产开总公司（以下简称“新兴公司”）借款人民币 230,000,000.00 元，并将所持 2975 万股西南证券股票质押给了新兴公司。按照合同约定，2013 年 10 月 29 日公司应归还新兴公司本金 230,000,000.00 元及相应利息。后公司与新兴公司达成协议，公司已将所持西南证券股票 2200 万股通过上海证券交易所证券交易系统售出，交易所得资金用于归还新兴公司借款本金 17,000 万元及利息 8,347,499.11 元，余额 6000 万元借款展期至 2014 年 6 月 30 日，并将剩余 775 万股西南证券股票仍质押给新兴公司。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向实际控制人借款 2.3 亿元的公告	2013 年 5 月 29 日	巨潮网

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

报告期内无托管、承包、租赁事项情况

### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
无								
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
湖北珠江房地产开发有限公	关于为控 股子公 司融 资提 供 担 保 的 公 告 2013. 12. 20	2. 5 亿	2013. 12. 19.	2. 5 亿	无限连带担 保	18 个月	否	否

公司担保总额（即前两大项的合计）2.5 亿
其中：为控股子公司担保 2.5 亿元

## 九、承诺事项履行情况

报告期内无承诺事项须履行的情况。

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬（万元）	65
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	马宁、陈万军
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

无

## 十二、处罚及整改情况

报告期内公司没有发生被处罚和须整改情况。

# 第六节 股份变动及股东情况

## 一、股份变动情况

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	1,325,131	0.31%						1,325,131	0.31%
1、国有法人持股	0	0%						0	0%
2、其他内资持股	1,325,131	0.31%						1,325,131	0.31%
其中：境内法人持股	1,299,500	0.3%						1,299,500	0.3%
境内自然人持股	25,631	0.01%						25,631	0.01%
二、无限售条件股份	425,420,273	99.69%						425,420,273	99.69%
1、人民币普通股	360,445,273	84.46%						360,445,273	84.46%
2、境内上市的外资股	64,975,000	15.23%						64,975,000	15.23%
三、股份总数	426,745,404	100%						426,745,404	100%

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

报告期末近三年公司无证券发行情况。

### 2、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

无

### 3、现存的内部职工股情况

公司无内部职工持股情况。

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	37,262		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	37,260				
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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
北京市万发房地	国有法人	26.36%	112,479,4	无		112,479,4	质押	20,000,000
产开发有限责任	境内自然人	0.61%	2,590,208			2,590,208		

张晓霞	境内自然人	0.46%	1,949,250	无		1,949,250		
胡正秀	境内自然人	0.43%	1,845,500			1,845,500		
陈明伟	境内自然人	0.43%	1,827,900			1,827,900		
李红	境内自然人	0.33%	1,400,500			1,400,500		
宋静	境内自然人	0.32%	1,356,799			1,356,799		
南华金融公司	境内非国有法人	0.31%	1,299,500	无	1,299,500			
欧雷	境内自然人	0.3%	1,289,465			1,289,465		
刘国胜	境内自然人	0.28%	1,175,616			1,175,616		
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）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他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。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。							
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					
北京市万发房地产开发有限责任	112,479,478	人民币普通股	112,479,478					
许震	2,590,200	人民币普通股	2,590,200					
张晓霞	1,949,250	境内上市外资股	1,949,250					
胡正秀	1,845,500	人民币普通股	1,845,500					
陈明伟	1,827,900	境内上市外资股	1,827,900					
李红	1,400,500	人民币普通股	1,400,500					
宋静	1,356,799	人民币普通股	1,356,799					
欧雷	1,289,465	人民币普通股	1,289,465					
刘国胜	1,175,616	境内上市外资股	1,175,616					
广州珠江实业集团有限公司	1,150,000	人民币普通股	1,150,000					
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	上述股东中公司第一大股东和其他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。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。							

公司股东在报告期内没有进行约定购回交易

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
--------	--------	------	--------	------	--------

	单位负责人				
北京市万发房地产开发有 限责任公司	王琪	1995 年 11 月 01 日	60003715-7	28012.89 万元	利用世界银行贷款、筹 资开发建设住房；销售 商品房；对开发后的房 屋进行物业管理及维 修；信息咨询
经营成果、财务状况、现金 流和未来发展战略等	无				
控股股东报告期内控股和 参股的其他境内外上市公 司的股权情况	无				

控股股东报告期内未发生变更

### 3、公司实际控制人情况

法人

实际控制人名称	法定代 表人/单 位负责 人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
北京市新兴房地产开发总公司	王琪	1992 年 08 月 22 日	10113538-5	1000 万元	房地产开发；销售、出租 商品房；房屋的委托管 理；室内装饰装修；信息 咨询

实际控制人报告期内未发生变更

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

无

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
郑清	董事长、总经理	现任	男	48	2013年08月30日	2016年08月29日	34,175	0	0	34,175
合计	--	--	--	--	--	--	34,175	0	0	34,175

### 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

- 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
- 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
- 陈京伟 2009年5月—2010年8月 北京市新兴房地产开发总公司计划财务部副经理  
2010年8月至今 北京市新兴房地产开发总公司投资二部副经理
- 杨丽 1994年1月至今 北京市新兴房地产开发总公司办公室主任
- 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 1999年至今 国浩律师集团（北京）事务所合伙人、执业律师
- 龚朴 华中科技大学管理学院CGA（加拿大注册会计师）中心主任，财务与金融系主任
- 张素玉 2009年4月至2010年7月 任北京市新兴房地产开发总公司计划财务部副经理  
2010年8月至今 任北京市新兴房地产开发总公司计划财务部经理
- 齐思程 1995年7月至2012年2月 北京市新兴房地产开发总公司综合办公室  
2012年2月至今 北京市新兴房地产开发总公司审核法务部副经理
- 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 2010年10月	海南珠江物业酒店管理有限公司总经理 海南珠江控股股份有限公司副总经理

## 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
彭树银	北京市新兴房地产开发总公司	副总经理兼总工程师	1992年12月01日		是
史永辉	北京市万发房地产开发股份有限公司	副总经理	1993年07月01日		是
刘文杰	北京市新兴房地产开发总公司	副总经理、总建筑师	1995年01月01日		是
齐思程	北京市新兴房地产开发总公司	审核法务部副经理	1995年07月01日		是
张素玉	北京市新兴房地产开发总公司	计划财务部经理	2009年04月01日		是
郑清	北京市万发房地产开发股份有限公司	董事	1999年06月01日		否
陈京伟	北京市新兴房地产开发总公司	投资二部副经理	2010年08月01日		是
杨 丽	北京市新兴房地产开发总公司	办公室主任	1994年01月01日		是

## 在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王志钢	北京龙图通信息技术有限公司	董事长	2005年01月01日		是
黄伟民	国浩律师集团（北京）事务所	合伙人、执业律师	1999年01月01日		是
龚 朴	华中科技大学管理学院 CGA（加拿大注	中心主任			是

	册会计师)				
--	-------	--	--	--	--

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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，公司已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。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
郑清	董事长、总经理	男	48	现任	32.2		32.2
张剑	副董事长	男	61	离任			
彭树银	董事	男	57	现任			
史永辉	董事	男	50	现任			
刘文杰	董事	男	51	现任			
陈文斌	董事	男	42	离任			
杨丽	董事	女	49	现任			
陈京伟	董事	男	38	现任			
李光忠	独立董事	男	68	离任	5		5
王志钢	独立董事	男	54	现任	5		5
黄伟民	独立董事	男	51	现任	5		5
龚朴	独立董事	男	59	现任			
王革平	监事	男	47	现任	13.1		13.1
齐思程	监事	男	42	现任			
张素玉	监事	女	40	现任			
陈秉联	副总经理	男	54	现任	32.2		32.2
俞翠红	董事会秘书	女	45	现任	19.6		19.6
杨道良	财务负责人	男	43	现任	17		17
吴建社	副总经理	男	57	现任	25.8		25.8
合计	--	--	--	--	154.9		154.9

公司董事、监事、高级管理人员报告期内无股权激励情况

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

张剑	副董事长	任期满离任	2013年08月30日	换届
陈文斌	董事	任期满离任	2013年08月30日	换届
李光忠	独立董事	任期满离任	2013年08月30日	换届

## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无

## 六、公司员工情况

截止2013年末，公司总部现有员工25人，其中有大专以上学历文化程度的人员22人，高级职称人员3人，中级职称人员8人，公司离职人员1人，退休人员1人。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

(一) 公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范。

公司信息披露工作严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，及时、公平地披露信息。

(二) 公司治理活动开展情况

1、公司治理专项活动有关情况 近年来，公司按照证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，坚持不断完善公司治理结构、提升公司治理水平。报告期内，公司进一步强化规范运作意识，巩固专项治理活动的成果，公司运作规范，不存在尚未解决的治理问题。报告期内，对《公司章程》中利润分配的相关事项进行了修订及完善。 2、制度完善情况报告期内，根据证监会的相关要求，公司修订了《公司章程》中利润分配的相关政策，对利润分配的决策、利润分配的执行两方面进行了完善。

(三) 内幕信息知情人登记管理制度制定、实施情况。

公司已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》。制度明确了内幕信息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在制度执行中，做到执行严密，分工明确，责任清晰；控制出口，统一对外；加强审核，杜绝出错。启动年度报告工作前，公司再次通过公司网站发布通知，强调了相关人员不得利用网站、博客、微博以及其他任何方式违规发布公司未公开重大信息。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：

专项活动：内幕信息知情人管理制度的执行情况(一)根据公司制定的《内幕信息知情人管理制度》，公司进一步加强对内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记备案、内幕信息的保密等管理工作。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，以及没有受到监管部门的查处和整改情况。具体说明详见本报告第九节《内部控制》。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司治理活动开展情况 1、公司治理专项活动有关情况 近年来，公司按照证监会有关加强上市公司治理专项活动的要求，坚持不断完善公司治理结构、提升公司治理水平。报告期内，公司进一步强化规范运作意识，巩固专项治理活动的成果，公司运作规范，不存在尚未解决的治理问题。报告期内，对《公司章程》中利润分配的相关事项进行了修订及完善。 2、制度完善情况报告期内，根据证监会的相关要求，公司修订了《公司章程》中利润分配的相关政策，对利润分配的决策、利润分配的执行两方面进行了完善。 内幕信息知情人登记管理制度制定、实施情况。 公司已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》。制度明确了内幕信息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在制度执行中，做到执行严密，分工明确，责任清晰；控制出口，统一对外；加强审核，杜绝出错。启动年度报告工作前，公司再次通过公司网站发布通知，强调了相关人员不得利用网站、博客、微博以及其他任何方式违规发布公司未公开重大信息。近年来，公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异 公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况： 专项活动：内幕信息知情人管理制度的执行情况(一)根据公司制定的《内幕信息知情人管理制度》，

公司进一步加强了对内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记备案、内幕信息的保密等管理工作。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，以及没有受到监管部门的查处和整改情况。具体说明详见本报告第九节《内部控制》。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 06 月 25 日	审议《2012 年度董事会工作报告》、审议《2012 年度报告和摘要》、审议《2012 年度监事会工作报告》、审议《2012 年度财务决算报告和利润分配预案》、审议《关于续聘会计师事务所的议案》、审议《独立董事 2012 年度述职报告》	全票通过	2013 年 06 月 26 日	公告编号：2013-018 公告名称：海南珠江控股股份有限公司 2012 年度股东大会决议公告 公告披露网站名称：巨潮咨询网

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 09 月 25 日	审议《关于董事会换届选举的议案》、审议《关于监事会换届选举的议案》	全票通过	2013 年 09 月 26 日	公告编号：2013-0029 公告名称：海南珠江控股股份有限公司 2013 年第一次临时股东大会决议公告 公告披露网站名称：巨潮咨询网

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
李光忠	7	2	5			否

王志刚	11	3	8		否
黄伟民	11	3	8		否
龚朴	4	1	3		否
独立董事列席股东大会次数	1				

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事没有对公司有关事项提出异议。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1. 董事会战略委员会履职情况 在房地产市场复杂多变的形势下，公司战略委员会审时度势，要求并指导公司因势而变，在控制风险的同时，积极调整各项策略，主动把握市场机遇。在战略研究方面，战略委员会要求公司继续深入研究城市及商业地产发展方向等战略性问题。报告期内，指导公司完成了新 战略规划的制定。

2. 董事会审计委员会履职情况 报告期内，审计委员会主要开展了指导年度审计的相关工作，审计委员会还指导公司内部控制规范建设等工作。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

薪酬与考核委员会指导公司研究和完善激励机制体系，报告期内，薪酬与考核委员会继续积极推进和指导公司的股权激励制度工作。根据监管要求，薪酬与考核委员会对2012年年报披露的公司董事、监事及高级管理人员在报告期内从公司领取报酬情况发表了审核意见。

## 五、监事会工作情况

1、监事会在报告期内的监督活动中未发现公司存在风险

2、监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

## 七、同业竞争情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争的情况。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

一、重要声明 按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。 公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二、内部控制评价结论 根据财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。 根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。 自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

三、内部控制评价工作情况

(一) 内部控制评价范围 公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围的主要单位包括：海南珠江控股股份有限公司（以下简称珠江控股）、海南珠江物业酒店管理有限公司（以下简称珠江物业）、湖北珠江房地产开发有限公司（以下简称湖北珠江）以及牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司（以下简称牡丹江公司），纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 85.91%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 80.02%，符合监管部门的有关规定；纳入评价范围的主要业务和事项包括：组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、工程项目、对外担保、业务外包、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递等；重点关注的高风险领域主要包括：房地产行业政策风险、人才储备风险、业务外包风险等。 上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。根据

《企业内部控制基本规范》的要求，结合公司风险评估结果以及公司业务实际，我们纳入评价的范围包括如下事项：

1、公司治理 公司按照《公司法》、《公司章程》及其他上市公司规范运作要求，股东会、董事会、监事会、经营班子在决策、执行、监督上制度完善运作规范。董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会，各委员会制定并执行专门的实施细则，为董事会决策提供支持。

2、机构设置及权责分配 公司董事会负责内部控制的建立和实施，决策、执行和监督相互分离，形成制衡，公司下设总经理办公室、证券部、财务部、旅游地产部、公司管理部、审计部等职能部门，在管理层的带领下，各司其职，严格按照内部控制制度开展工作，保证公司的正常运转。 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，公司法人治理结构健全完善。

3、发展战略 基于公司经营和地产开发的实践积累，公司董事会制定、明确了清晰的发展战略，即“实行中心多元化发展战略，主营房地产业务，以房地产业为中心，往地产业相关的酒店业、物业管理、地产旅游、项目咨询服务、能源等渗透，战略版图从南到北形成产业延伸，南北互动，季节互补，资源共享，互为依托的高效运作投资系统，从房地产开发公司往综合性投资公司发展。”

4、人力资源政策 公司结合实际情况建立了员工的招聘、录用及试用期考核、培训、离职和退出，绩效考核，薪酬福利与晋升等人力资源管理制度。

5、企业文化 公司治理层负责引导和树立体现公司特色的企业文化建设的愿景、培育积极向上的可持续发展的企业文化价值观。公司把企业文化建设融入到经过过程中，做到文化建设与日常经营的有机结合，在增强企业社会责任感与使命感的同时，全面提升员工

导入文化素养和内在素质,使员工自身价值在企业中得到实现。

**6、社会责任** 质量、环境、安全、健康、促进就业与员工权益保护等是公司依法开展生产经营,严格履行社会责任的重要内容。公司根据国家、行业的相关规定,结合企业实际,建立并进一步完善了工程、物业管理、员工作业环境等方面的规章制度、操作标准、应急预案,加强责任追究。公司细化了工程项目、物业服务等的管理流程,建立安全事故通报机制,组织开展安全文明施工检查,承担起相应的社会责任,实现公司与员工、社会及环境的健康和谐发展。

**(2) 风险评估** 公司高度重视风险防范和控制,根据战略目标和思路,结合公司的实际情况,建立了较为系统、有效的风险评估体系,对企业可能面临的战略风险、财务风险、市场风险、运营风险、法律风险进行全面的定性和量化的评估,并根据风险评估结果及时研制风险应对策略,对经营行为进行及时调整。同时,通过对制度的定期梳理和贯彻执行,不断提高全体员工的风险管理意识和能力。公司积极应对房地产市场调控,采取措施化解政策和市场风险,包括房地产市场调控所带来的政策风险和行业风险。

**(3) 公司内部控制重点控制活动**

**1、不相容职务分离控制:**公司对各项业务中所涉及的不相容职务进行了重点分析和梳理,并实施了相应的分离措施,形成了各项业务的分工及流程上各司其职,各负其责,相互制约的工作机制。公司已制定的不相容职务分离的控制主要有:

**资金管理:** 1.资金支付的审批与执行; 2.资金的保管、记录与盘点清查; 3.资金的会计记录与审计监督; 4.票据的保管与印章保管的分离。

**债务性融资管理:** 1.融资方案的拟定与决策; 2.融资协议或合同的拟定与审批; 3.融资偿付的审批与执行; 4.融资业务的执行与相关会计记录。

**资产管理:** 1.资产的请购与审批; 2.供应商的选择与审批; 3.采购合同、协议的拟定、审核与审批; 4.采购、验收与相关记录; 5.资产取得、处置的执行与相关会计记录。

**工程管理:** 1.项目建议、可行性研究与决策; 2.概预算编制与审核; 3.项目决策与项目实施; 4.项目实施与价款支付; 5.项目实施与项目验收;

**预算管理:** 1.预算编制与审批; 2.预算的审批与预算执行; 3.预算执行与预算考核。

**2、授权控制:**公司对经营管理业务实行分级授权,明确决策程序、办理流程、审批权限,确定每项业务发起人、审核人、审批人的权责。

**3、财产保护控制。**梳理了公司财产的保管制度及行政管理等制度,通过人员牵制控制以及定期盘点、账账核对、账实核对,通过行政保卫、财产保险等方法保证实物资产的安全与完整。

**4、子公司管理的内部控制情况**根据《子公司管理制度》,公司管理部和审计部对子公司实行全面、规范的管理。对子公司的“三重一大”事项进行严格的控制,对下属子公司的经营进行定期不定期的审计监督。

**5、对外担保的内部控制情况:**公司重视对外担保事项的风险控制和决策程序,按照证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《深圳证券交易所股票上市规则》、在公司《章程》中明确了股东大会、董事会对担保事项的审批权限与程序。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,公司无发生重大担保事项。

**6、关联交易:**公司严格按照深交所《深圳证券交易所股票上市规则》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,公司无发生重大关联交易事项。

**7、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。

**8、信息披露:**公司信息披露工作严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定执行,公司制定了《重大信息内部报告制度》、《信息披露管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《内部信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等,公司披露的信息内容做到了真实、准确、完整、及时、公平,没有虚假陈述、误导性陈述或重大遗漏。

**(4) 信息与沟通** 公司重视内外部信息沟通与传递,制订并执行《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《档案管理规定》、《保密制度》、《内部信息知情人管理制度》等制度,公司通过管理层议事会、总经理办公会议和专题会议制度保持公司各层次及时掌握公司动态,确保政令畅通;公司注重信息化建设,持续不断改善企业管理信息化程度,提升企业管控效率。

**(5) 内部监督** 公司对内部控制的实施形成了多层次的监督机制,监事会、审计与风险管理委员会、内部审计机构各司其职,发挥相应的监督职能。公司制定了《监事会议事规则》、《董事会审计委员会工作细则》,明确了各监督机构在内部监督中的职责和权限,规定了内部监督的工作程序、方法和要求。

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、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任;监事会对董事会建立与实施内部控制进行监

督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性及公司自身生产经营特点，建立了一套完整且执行有效的会计核算和财务管理制度体系。公司在会计核算和财务管理方面设置了合理的岗位，规定了相应的职责权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了财务管理工作的合规有序。制定了《会计制度及会计核算管理流程》，为主要会计核算提供了详细的指引。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	2014

### 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，珠江控股公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	大华内字[2014]000039 号

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 4 月，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司在年报编制的各环节提前筹划、责任明确，因此，公司年报信息披露未发生重大差错的情况。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 26 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2014]003263 号
注册会计师姓名	马宁、陈万军

审计报告正文



大华审字[2014]003263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(以下简称珠江控股公司)财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠江控股公司管理层的责任，这种责任包括：

(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按

照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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，珠江控股公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠江控股公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：马宁

中国注册会计师：陈万军

二〇一四年三月二十六日

## 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：海南珠江控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	62,362,242.69	65,762,871.33
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	13,143,175.36	9,889,336.96
预付款项	91,018,812.99	148,283,887.61
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	260,015.00	260,015.00
其他应收款	287,625,206.34	314,281,649.69
买入返售金融资产		
存货	118,546,684.93	109,749,172.81
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	572,956,137.31	648,226,933.40
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	76,957,500.00	273,616,360.90
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	48,179,838.13	50,758,716.34
投资性房地产	23,984,418.97	25,308,707.14
固定资产	452,747,443.22	334,321,547.26

在建工程	10,188,964.09	34,908,625.06
工程物资	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	31,185,913.86	31,636,550.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,907,381.86	25,380,625.96
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	664,757,666.73	776,537,340.12
资产总计	1,237,713,804.04	1,424,764,273.52
流动负债：		
短期借款		210,000,000.00
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	34,758,922.28	20,503,123.52
预收款项	23,843,858.07	19,033,810.90
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	10,764,089.33	9,181,755.84
应交税费	8,600,877.07	2,205,732.91
应付利息	101,140,724.11	112,552,231.11
应付股利	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	555,911,820.21	379,871,030.04
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	228,000,000.00	28,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	966,233,593.95	784,560,987.20
非流动负债：		
长期借款	129,000,000.00	341,000,000.00
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	14,512,240.76	47,601,189.35
其他非流动负债		
非流动负债合计	143,512,240.76	388,601,189.35
负债合计	1,109,745,834.71	1,173,162,176.55
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	426,745,404.00	426,745,404.00
资本公积	387,545,252.61	521,946,157.17
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	-807,063,505.41	-820,552,991.12
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	116,714,215.59	237,625,634.44
少数股东权益	11,253,753.74	13,976,462.53
所有者权益（或股东权益）合计	127,967,969.33	251,602,096.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,237,713,804.04	1,424,764,273.52

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 2、母公司资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,650,620.37	2,641,297.45

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,437,957.05	2,341,351.09
预付款项	50,000,000.00	50,196,666.00
应收利息		
应收股利	260,015.00	260,015.00
其他应收款	599,990,581.53	557,322,758.74
存货	4,824,035.45	4,824,035.45
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	659,163,209.40	617,586,123.73
非流动资产：		
可供出售金融资产	76,957,500.00	273,616,360.90
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	298,915,199.18	300,108,192.64
投资性房地产	7,290,977.33	7,593,413.93
固定资产	16,056,715.04	17,446,366.12
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	1,505,376.96	1,553,040.60
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,127,521.96	16,324,363.64
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	409,853,290.47	616,641,737.83
资产总计	1,069,016,499.87	1,234,227,861.56
流动负债：		
短期借款		210,000,000.00
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	2,482,949.70	2,482,949.70
预收款项	61,875.00	59,400.00
应付职工薪酬	781,412.78	546,010.23
应交税费	6,966,593.30	-1,615,110.81
应付利息	61,988,940.20	81,573,212.53
应付股利	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	403,455,124.29	295,396,790.14
一年内到期的非流动负债	197,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	675,950,198.15	591,656,554.67
非流动负债：		
长期借款		178,000,000.00
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	13,775,625.00	46,802,798.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,775,625.00	224,802,798.58
负债合计	689,725,823.15	816,459,353.25
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	426,745,404.00	426,745,404.00
资本公积	390,561,592.15	524,962,496.71
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	-547,503,383.82	-643,426,456.79
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	379,290,676.72	417,768,508.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,069,016,499.87	1,234,227,861.56

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 3、合并利润表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	225,308,239.00	204,015,077.79
其中：营业收入	225,308,239.00	204,015,077.79
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	400,347,446.05	353,778,344.81
其中：营业成本	166,021,542.25	148,466,568.80
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	14,057,037.34	14,526,326.37
销售费用	7,256,804.24	9,740,199.97
管理费用	109,201,497.32	112,934,701.50
财务费用	93,614,914.70	68,999,213.49
资产减值损失	10,195,650.20	-888,665.32
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）	177,445,214.64	23,778,536.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,171,788.37	-1,102,850.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,406,007.59	-125,984,730.75
加：营业外收入	10,662,348.85	1,238,318.38
减：营业外支出	1,438,350.15	462,764.77
其中：非流动资产处置损	18,009.02	32,329.59

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,630,006.29	-125,209,177.14
减：所得税费用	2,963,229.37	1,762,601.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,666,776.92	-126,971,778.59
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	13,489,485.71	-126,873,614.96
少数股东损益	-4,822,708.79	-98,163.63
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.03	-0.3
（二）稀释每股收益	0.03	-0.3
七、其他综合收益	-134,400,904.56	-8,505,498.80
八、综合收益总额	-125,734,127.64	-135,477,277.39
归属于母公司所有者的综合收益总额	-120,911,418.85	-135,379,113.76
归属于少数股东的综合收益总额	-4,822,708.79	-98,163.63

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

#### 4、母公司利润表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,335,418.83	1,306,676.40
减：营业成本	355,593.60	355,593.60
营业税金及附加	74,783.46	73,061.88
销售费用		2,968.00
管理费用	21,150,728.97	22,139,410.32
财务费用	71,860,389.01	49,219,727.27
资产减值损失	-377,379.19	4,779,329.19
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）	177,249,555.80	116,225,960.88
其中：对联营企业和合营企	-1,192,993.46	-1,055,426.26

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	85,520,858.78	40,962,547.02
加：营业外收入	10,411,437.80	0.37
减：营业外支出	9,223.61	8,612.88
其中：非流动资产处置损失		5,069.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	95,923,072.97	40,953,934.51
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	95,923,072.97	40,953,934.51
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益	-134,400,904.56	-8,505,498.80
七、综合收益总额	-38,477,831.59	32,448,435.71

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 5、合并现金流量表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

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	216,684,103.91	184,516,407.26
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	64,985,965.71	127,333,218.71
经营活动现金流入小计	281,670,069.62	311,849,625.97
购买商品、接受劳务支付的现金	81,772,936.47	60,548,683.17
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	121,229,824.66	103,547,500.28
支付的各项税费	24,887,599.64	22,263,356.60
支付其他与经营活动有关的现金	99,516,411.94	185,834,286.86
经营活动现金流出小计	327,406,772.71	372,193,826.91
经营活动产生的现金流量净额	-45,736,703.09	-60,344,200.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	257,860,540.56	70,332,823.05
取得投资收益所收到的现金	2,382,247.88	846,807.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	630,157.00	583,798.00
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	647,661.11	8,718,575.65
投资活动现金流入小计	261,520,606.55	80,482,004.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40,931,550.93	104,065,692.61
投资支付的现金	33,000,000.00	77,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	73,931,550.93	181,065,692.61
投资活动产生的现金流量净额	187,589,055.62	-100,583,688.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,100,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,100,000.00	
取得借款收到的现金	456,000,000.00	608,300,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		15,100,000.00
筹资活动现金流入小计	458,100,000.00	623,400,000.00
偿还债务支付的现金	490,500,000.00	353,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,278,608.77	54,232,989.16
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	14,574,372.40	41,684,094.00
筹资活动现金流出小计	603,352,981.17	449,217,083.16
筹资活动产生的现金流量净额	-145,252,981.17	174,182,916.84
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	-3,400,628.64	13,255,027.60
加：期初现金及现金等价物余额	65,762,871.33	52,507,843.73
六、期末现金及现金等价物余额	62,362,242.69	65,762,871.33

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 6、母公司现金流量表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

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	2,410,071.58	1,176,199.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	71,274,469.92	6,654,727.70
经营活动现金流入小计	73,684,541.50	7,830,927.20
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	5,818,377.14	5,112,386.75
支付的各项税费	1,849,946.66	581,863.22
支付其他与经营活动有关的现金	25,179,516.14	18,251,883.42

经营活动现金流出小计	32,847,839.94	23,946,133.39
经营活动产生的现金流量净额	40,836,701.56	-16,115,206.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	254,860,540.56	102,632,823.05
取得投资收益所收到的现金	2,300,704.29	846,807.61
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	647,661.11	8,718,575.65
投资活动现金流入小计	257,808,905.96	112,198,206.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	277,002.00	193,089.00
投资支付的现金	126,205,500.00	232,700,000.00
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	126,482,502.00	232,893,089.00
投资活动产生的现金流量净额	131,326,403.96	-120,694,882.69
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	344,500,000.00	498,300,000.00
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	344,500,000.00	498,300,000.00
偿还债务支付的现金	424,000,000.00	296,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,379,410.20	34,580,475.26
支付其他与筹资活动有关的现金	10,274,372.40	28,484,094.00
筹资活动现金流出小计	517,653,782.60	359,364,569.26
筹资活动产生的现金流量净额	-173,153,782.60	138,935,430.74
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	-990,677.08	2,125,341.86
加：期初现金及现金等价物余额	2,641,297.45	515,955.59
六、期末现金及现金等价物余额	1,650,620.37	2,641,297.45

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 7、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

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	426,745,404.00	521,946,157.17			109,487,064.39		-820,552,991.12		13,976,462.53	251,602,096.97
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	521,946,157.17			109,487,064.39		-820,552,991.12		13,976,462.53	251,602,096.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-134,400,904.56					13,489,485.71		-2,722,708.79	-123,634,127.64
（一）净利润							13,489,485.71		-4,822,708.79	8,666,776.92
（二）其他综合收益		-134,400,904.56								-134,400,904.56
上述（一）和（二）小计		-134,400,904.56					13,489,485.71		-4,822,708.79	-125,734,127.64
（三）所有者投入和减少资本									2,100,000.00	2,100,000.00
1. 所有者投入资本									2,100,000.00	2,100,000.00
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	426,745,404.00	387,545,252.61			109,487,064.39		-807,063,505.41		11,253,753.74	127,967,969.33

## 7、合并所有者权益变动表 (续)

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

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	其他		
一、上年年末余额	426,745,404.00	530,451,655.97			109,487,064.39		-693,679,376.16		26,674,626.16	399,679,374.36
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、本年初余额	426,745,404.00	530,451,655.97			109,487,064.39		-693,679,376.16		26,674,626.16	399,679,374.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-8,505,498.80					-126,873,614.96		-12,698,163.63	-148,077,277.39
(一) 净利润							-126,873,614.96		-98,163.63	-126,971,778.59
(二) 其他综合收益		-8,505,498.80								-8,505,498.80

上述（一）和（二）小计		-8,505,498.80					-126,873,614.96		-98,163.63	-135,477,277.39
（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									-12,600,000.00	-12,600,000.00
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									-12,600,000.00	-12,600,000.00
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	426,745,404.00	521,946,157.17		109,487,064.39			-820,552,991.12		13,976,462.53	251,602,096.97

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 8、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

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	426,745,40 4.00	524,962,49 6.71			109,487,06 4.39		-643,426,4 56.79	417,768,50 8.31
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	426,745,40 4.00	524,962,49 6.71			109,487,06 4.39		-643,426,4 56.79	417,768,50 8.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-134,400,9 04.56					95,923,072 .97	-38,477,83 1.59
（一）净利润							95,923,072 .97	95,923,072 .97
（二）其他综合收益		-134,400,9 04.56						-134,400,9 04.56
上述（一）和（二）小计		-134,400,9 04.56					95,923,072 .97	-38,477,83 1.59
（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	426,745,40 4.00	390,561,59 2.15			109,487,06 4.39		-547,503,3 83.82	379,290,67 6.72

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	426,745,40 4.00	533,467,99 5.51			109,487,06 4.39		-684,380,3 91.30	385,320,07 2.60
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	426,745,40 4.00	533,467,99 5.51			109,487,06 4.39		-684,380,3 91.30	385,320,07 2.60
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）		-8,505,498. 80					40,953,934 .51	32,448,435 .71
（一）净利润		0.00					40,953,934 .51	40,953,934 .51
（二）其他综合收益		-8,505,498. 80					0.00	-8,505,498. 80
上述（一）和（二）小计		-8,505,498. 80					40,953,934 .51	32,448,435 .71
（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	426,745,404.00	524,962,496.71			109,487,064.39		-643,426,456.79	417,768,508.31

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：杨道良

会计机构负责人：杨道良

## 海南珠江控股股份有限公司

### 2013 年度财务报表附注

#### 一、 公司基本情况

##### (一) 公司历史沿革

海南珠江控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”或“珠江控股”）是根据海南省人民政府办公厅琼府办函（1992）1号、海南省人民银行琼银（1992）市管字第6号文批准，于1992年1月11日由海南珠江实业公司重新注册成立的股份有限公司，重新注册时公司发行股票总额81,880,000股，其中原公司净资产折股60,793,600股、新增发行股票21,086,400股，公司名称为海南珠江实业股份有限公司。股份公司营业执照注册号为20128455-6，控股母公司广州珠江实业公司持股36,393,600股，占44.45%。1992年12月经中国人民银行证管办（1992）第83号文批准，增发的21,086,400股在深圳证券交易所上市交易。所属行业为房地产类。

1993年3月25日，经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办函（1993）028号文和中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字（1993）099号函复，公司以原股本按10配5送2转增增加股本，转增后股本为139,196,000股，1993年末控股股东广州珠江实业总公司持股48,969,120股占35.18%。

1994年按10送10转增股本，转增后股本总额为278,392,000股。控股股东广州珠江实业发展公司持股97,938,240股，占35.18%。

1995年，经深证办复（1995）45号及深证办复（1995）12号文件批准发行50,000,000股B股。以增发B股后的股本为基数按10:1.5股转增股本，转增后公司股本为377,650,800股，控股母公司广州珠江实业总公司持股112,628,976股，占29.82%。

1999年，广州珠江实业集团有限公司将112,628,976股全部转让给北京市万发房地产开发股份有限公司，1999年6月股权转让完成后，北京市万发房地产开发股份有限公司持有公司112,628,976股，占本公司股份总数的29.82%，成为本公司控股股东。

2000年1月10日公司名称变更为海南珠江控股股份有限公司，并由海南省工商行政管理局换发企业法人营业执照。

2006年8月17日，公司股权分置改革方案实施，公司以10送1.3的比例向全体股东转增股本，共转增股本49,094,604股，原非流通股股东将转增股份让渡给流通A股股东，北京市万发房地产开发股份有限公司代垫未明确表示意见的非流通股股东对价股份。转增后股本总额为426,745,404股，控股股东北京市万发房地产开发股份有限公司持股107,993,698股，占25.31%。2007年非流通股股东偿还股权分置对价3,289,780股。2009年非流通股股东偿还的股权分置对价1,196,000股。2010年控股股

东北京市万发房地产开发股份有限公司更名为北京市万发房地产开发有限责任公司，2013 年末持有公司 112,479,478 股股份，比例为 26.36%。

注册资本：42,674.54 万元

工商注册号：460000000159355

法定代表人：郑清

注册地址：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

办公地址：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

经营范围：工业投资；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；投资咨询。

## (二) 行业性质

本公司及子公司主要从事房地产开发、酒店及物业管理等业务。

## (三) 公司基本架构

公司的基本组织架构：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。

2010 年 5 月 6 日，成立海南珠江控股股份有限公司北京投资咨询分公司，注册号 110107012835520。地址：北京市石景山区八大处高科技园区西井路三号 3 号楼 5078 房间。经营范围包括投资咨询、酒店投资与管理等。

2012 年 10 月 22 日，成立海南珠江控股股份有限公司黑龙江分公司，注册号 2301016100100936。地址：哈尔滨市香坊区农校街 34 号。经营范围：工业投资，酒店投资与管理，建筑设备采购、租赁，室内外装修，高科技项目投资，电脑网络投资，通讯项目投资，高新技术产品开发应用，环保项目投资。

## 二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

### (一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 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相关规定(以下合称“企业会计准则”)、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 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### (二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### (三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

## 2. 同一控制下的企业合并

### 1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用, 包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等, 于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表, 则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

### 2) 合并财务报表

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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的, 本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整, 在此基础上按照企业会计准则规定确认。

## 3. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益; 本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司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。本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中, 以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和, 作为该项投资的初始投资成本; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益 (例如, 可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分, 下同) 转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的, 与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

## (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致, 如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的, 在编制合并财务报表时, 按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资后, 由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金

流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余部分仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司的,则不调整合并资产负债表期初数;将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内,本公司处置子公司,则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

### **(七) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(一般从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

### **(八) 外币业务和外币报表折算**

#### **1. 外币业务**

外币业务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。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,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,由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

#### **2. 外币财务报表的折算**

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,在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

### **(九) 金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

#### **1. 金融工具的分类**

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的,将其划分为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,包括交易性金融资产或金融负债(和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债);持有至到期投资;应收款项;可供出售金融资产;其他金融负债等。

#### **2. 金融工具的确认依据和计量方法**

##### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(金融负债)**

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关

的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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。

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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （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）权益工具发行方经营所处的技术、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；

金融资产的具体减值方法如下：

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成

的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

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

**(十) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法**

**1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：**

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

**2. 按组合计提坏账准备应收款项：**

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

珠江控股合并范围内企业间的关联方应收款项，原则上不计提坏账准备，如有确凿证据表明不能收回或收回可能性不大时，应按其不可回收金额计提坏账准备。

对于期末单项金额非重大、非珠江控股合并财务报表范围内企业的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

①采用账龄分析法计提坏账准备的：

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—2年（含2年）	5	5
2—3年（含3年）	10	10
3—4年（含4年）	20	20
4—5年（含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款项，应披露单项计提的理由、计提方法等。**

期末如果有客观证据表明单项金额不重大应收款项发生减值，则将其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。

**(十一) 存货**

**1. 存货的分类**

存货分类为：房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品及其他等。

房地产开发产品包括房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

## 2. 存货的计价方法

房地产开发产品存货发出时采用个别认定法确定其实际成本，其他存货发出采用加权平均法。

## 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，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法

## 6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

## 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

## 8. 维修基金的核算方法

维修基金是按照相关规定，按房价总额的一定比例代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，作为代管资金管理，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。

## 9. 质量保证金的核算方法

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后，并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

## (十二) 长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注二（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投

资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

### (2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

## 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

## 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按

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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类 别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	25	5%	3.80%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (十四) 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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2. 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，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、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	25	5%	3.80%
运输工具	5	5%	19%
通用设备	10	5%	9.50%
其他设备	5	5%	19%

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## (十五) 在建工程

### 1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括支付工程款、工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程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，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## (十六) 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

### 2. 借款费用资本化期间

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 生物资产

本公司的生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产。消耗性生物资产包括食用生物资产和饲养动物等。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

(1) 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；

(2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；

(3) 该生物资产的成本能够可靠地计量。

## (十八) 无形资产与开发支出

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，包括购买的软件、土地使用权等。

### 1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，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。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的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，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## (十九) 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

## (二十) 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## (二十一) 预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本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本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或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的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十二) 收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

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. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，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。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (二十三) 政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

## 2. 政府补助的确认

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，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，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

## (二十五) 经营租赁

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## (二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

## (二十七) 前期差错更正

### 1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

## 2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

## 三、 税项

### (一) 公司主要税种和税率

#### 1. 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入	17%
营业税	房产销售收入、出租、物业管理收入等	5%
营业税	文化体育收入	3%
营业税	娱乐业收入	20%
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%

#### 2. 企业所得税

除子公司牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司外，公司及其他子公司 2013 年度适用的企业所得税税率为 25%。

子公司牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司属于小型微利企业其所得按 50% 记入应纳税所得额，减按 20% 所得税率缴纳所得税。

#### 3. 房产税

房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

#### 4. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

### (二) 税收优惠及批文

公司及子公司 2013 年度无税收优惠。

## 四、 企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

#### 1. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称（全称）	简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	主要经营范围
海南珠江物业酒店管理有限公司	珠江物业	控股	海南海口	物业	500	物业、酒店管理等
海南珠江绿化工程有限公司	绿化公司	全资	海南海口	物业	100	园林工程施工
海南珠江物业清洁有限公司	清洁公司	全资	海南海口	物业	50	清洁工程等
海南珠江物业机电工程公司	机电公司	全资	海南海口	物业	150	机电产品销售
海南珠江不动产营销策划有限公司	营策公司	全资	海南海口	地产	100	房地产营销策划
三亚万嘉酒店管理有限公司	三亚酒店	全资	海南三亚	酒店	12,000	酒店服务

子公司名称（全称）	简称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	主要经营范围
湖北珠江房地产开发有限公司	湖北地产	控股	湖北武汉	地产	6,500	房地产开发经营
武汉珠江美林酒店管理有限公司	美林酒店	全资	湖北武汉	酒店	50	文体服务
海南珠江实业股份有限公司 上海房地产公司	上海地产	全资	上海	地产	4,000	房地产开发经营
北京九罇文化发展有限公司	九罇文化	全资	北京	文化	500	文体服务
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展 集团有限公司	牡丹江集团	全资	牡丹江	酒店	6,000	酒店管理
牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	镜泊湖酒店	全资	牡丹江	酒店	50	酒店服务
牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	牡丹江酒店	全资	牡丹江	酒店	50	酒店服务
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	龙视珠江	控股	哈尔滨	文化	700	影视基地经营
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	旅行社	全资	哈尔滨	旅游	30	旅游服务
河北正世清辉房地产开发有限公司	河北地产	控股	石家庄	地产	1,000	房地产开发经营
上海海上明珠物业管理有限公司	明珠物业	控股	上海	物业	美元 20	物业管理

续：

子公司名称（全称）	持股比 例（%）	表决权比 例（%）	期末实际出 资额（万元）	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	是否 合并
海南珠江物业酒店管理有限公司	98	98	490		是
海南珠江绿化工程有限公司	100	100	100		是
海南珠江物业清洁有限公司	100	100	50		是
海南珠江物业机电工程有限公司	100	100	150		是
海南珠江不动产营销策划有限公司	100	100	100		是
三亚万嘉酒店管理有限公司	100	100	12,000		是
湖北珠江房地产开发有限公司	88	88	5720		是
武汉珠江美林酒店管理有限公司	100	100	50		是
海南珠江实业股份有限公司 上海房地产公司	100	100	4,000		是
北京九罇文化发展有限公司	100	100	500		是
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展 集团有限公司	100	100	6,000		是
牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	100	100	50		是
牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	100	100	50		是
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	70	70	490		是
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	100	100	30		是
河北正世清辉房地产开发有限公司	51	51	510		是
上海海上明珠物业管理有限公司	50	50	83		是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数 股东 权益 （万元）	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额 （万元）	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 （万元）
海南珠江物业酒店管理有限公司	有限责任	20128552-4	18.82		
海南珠江绿化工程有限公司	有限责任	74259049-2			
海南珠江物业清洁有限公司	有限责任	28404044-1			
海南珠江物业机电工程公司	有限责任	70887111-9			
海南珠江不动产营销策划有限公司	有限责任	74779529-4			
三亚万嘉酒店管理有限公司	有限责任	74775822-3			
湖北珠江房地产开发有限公司	有限责任	72614042-4	1,210.80		
武汉珠江美林酒店管理有限公司	有限责任	79634546-8			
海南珠江实业股份有限公司 上海房地产公司	有限责任	13372776-4			
北京九博文化发展有限公司	有限责任	69765813-5			
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展 集团有限公司	有限责任	69520971-5			
牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	有限责任	57423701-5			
牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	有限责任	57423811-4			
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	有限责任	06918320-4	94.51		
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	有限责任	07807883-6			
河北正世清辉房地产开发有限公司	有限责任	57005039-2	-210.48		
上海海上明珠物业管理有限公司	有限责任	60732602-3	11.72		

## 2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	简称	子公司 类型	注册地	业务性质	注册资本 （万元）	法人 代表	经营范围
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	海林酒店	全资	牡丹江	酒店	2,000	郑清	酒店服务

续：

子公司名称（全称）	持股比例 （%）	表决权比例 （%）	期末实际投资 额（万元）	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	是否 合并
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	100	100	2,000		是

续：

子公司名称	企业 类型	组织机 构代 码	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	有限	68886570-6			

假酒店有限公司 责任

**(二) 本期新纳入合并范围的子公司**

名称	变更原因	期末净资产	本期净利润
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	新设立	3,150,303.86	-3,849,696.14
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	新设立	24,001.42	-275,998.58

**五、 合并财务报表主要项目注释**

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

**注释 1. 货币资金**

项 目	期末余额	期初余额
现金	1,846,467.14	1,343,203.42
银行存款	60,472,057.43	64,325,194.75
其他货币资金	43,718.12	94,473.16
合 计	62,362,242.69	65,762,871.33

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

**注释 2. 应收股利**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以上的应收股利	260,015.00			260,015.00		
其中：海南珠江管桩有限公司	260,015.00			260,015.00	资金紧张	否
合 计	260,015.00			260,015.00		

**注释 3. 应收账款****1. 应收账款按种类披露**

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	32.68	7,761,707.60	100.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	13,992,481.70	58.91	855,886.34	6.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,997,260.02	8.41	1,990,680.02	99.67
合计	23,751,449.32	100.00	10,608,273.96	—

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	38.01	7,761,707.60	100.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	10,663,566.80	52.23	775,879.84	7.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,992,330.02	9.76	1,990,680.02	99.92
合计	20,417,604.42	100.00	10,528,267.46	—

## 2. 应收账款种类的说明:

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	9,883,909.62	70.63	197,678.20	8,041,123.18	75.42	160,822.45
1—2年	1,999,315.02	14.29	99,965.75	1,322,599.05	12.40	66,129.96
2—3年	1,109,412.49	7.93	110,941.25	104,737.15	0.98	10,473.72
3—4年	104,737.15	0.75	20,947.43	106,000.00	0.99	21,200.00
4—5年	106,000.00	0.76	31,800.00	136,500.00	1.28	40,950.00
5年以上	789,107.42	5.64	394,553.71	952,607.42	8.93	476,303.71
合计	13,992,481.70	100.00	855,886.34	10,663,566.80	100.00	775,879.84

## 3. 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坏账准备计提

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100	估计无法收回
海南宝平公司	2,218,494.43	2,218,494.43	100	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	估计无法收回
海南龙珠影视城	1,046,985.40	1,046,985.40	100	估计无法收回
海口培杰服装公司	497,520.00	497,520.00	100	估计无法收回
海南国际银城房地产公司	451,712.00	451,712.00	100	估计无法收回
海口竞业贸易发展公司	250,000.00	250,000.00	100	估计无法收回
海南金鹤房地产公司	119,446.00	119,446.00	100	估计无法收回
海南琼山天信典当投资公司	112,116.50	112,116.50	100	估计无法收回
金额小于10万元(19户)	566,465.52	559,885.52	98.84	估计无法收回
合计	9,758,967.62	9,752,387.62		

4. 本报告期无前期已全额计提坏账准备,或计提减值准备的金额较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

5. 本报告期无实际核销的应收账款情况。

## 6. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

## 7. 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
湖南铁路联创技术发展公司	非关联方	3,583,236.00	1 年以内	15.09
海南赛马娱乐有限公司	非关联方	2,406,158.00	5 年以上	10.13
海南宝平公司	非关联方	2,218,494.43	5 年以上	9.34
海南中原物业代理公司	非关联方	2,090,069.77	5 年以上	8.80
海南龙珠影视城	非关联方	1,046,985.40	5 年以上	4.41

## 注释 4. 其他应收款

## 1. 其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	25,978,479.90	7.55	25,978,479.90	100.00
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	306,993,480.14	89.23	25,980,046.96	8.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	11,091,693.24	3.22	4,479,920.08	40.39
合 计	344,063,653.28	100.00	56,438,446.94	—

(续)

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	28,278,479.90	7.84	25,978,479.90	91.87
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	325,199,118.19	90.18	15,993,873.77	4.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,126,854.84	1.98	4,350,449.57	69.26
合 计	360,604,452.93	100.00	46,322,803.24	—

## 2. 其他应收款种类的说明：

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	45,511,171.10	14.82	910,223.54	103,336,115.00	31.78	2,066,722.30
1—2 年	82,995,640.54	27.04	4,149,782.03	206,378,826.84	63.46	10,318,941.35
2—3 年	163,181,682.67	53.15	16,318,168.27	10,324,919.34	3.18	1,032,491.93
3—4 年	10,167,939.34	3.31	2,033,587.87	2,531.21		506.24

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
4—5 年	1,190.00	0.01	357.00	15,754.78		4,726.44
5 年以上	5,135,856.49	1.67	2,567,928.25	5,140,971.02	1.58	2,570,485.51
合计	306,993,480.14	100.00	25,980,046.96	325,199,118.19	100.00	15,993,873.77

3. 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坏账准备计提:

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	计提理由
深圳印像计算机有限公司	6,482,625.00	6,482,625.00	100	估计无法收回
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100	估计无法收回
海南恩信产业有限公司	2,314,592.00	2,314,592.00	100	估计无法收回
海南中大实业总公司	2,210,779.10	2,210,779.10	100	估计无法收回
大宝水泥厂	1,901,383.56	1,901,383.56	100	估计无法收回
金光实业公司	1,752,100.00	1,752,100.00	100	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	估计无法收回
深圳国投证券有限公司	1,409,934.28	1,409,934.28	100	估计无法收回
海口市工业开发进出口贸易有限公司	1,392,430.00	1,392,430.00	100	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	估计无法收回
海南深海置业有限公司	1,029,850.32	1,029,850.32	100	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	估计无法收回
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	100	估计无法收回
金额 100 万元以下 (98 户)	11,091,693.24	4,479,920.08	40	依据预计可收回金额计提
合 计	37,070,173.14	30,458,399.98		

4. 本报告期无前期已全额计提坏账准备,或计提减值准备的金额较大,但在本期又全额收回或转回的其他应收款金额情况。

5. 本报告期无核销的其他应收款。

6. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

7. 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(%)	性质或内容
众和投资有限公司	非关联方	137,000,000.00	1-3 年	39.82	项目款
北京康泰兴业投资有限公司	非关联方	102,500,000.00	1-3 年	29.79	项目款、往来款
新加坡华地控股有限公司	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	8.72	项目款
海南珠江管桩有限公司	非关联方	8,796,231.68	1-4 年	2.56	往来款
深圳印像计算机有限公司	非关联方	6,482,625.00	5 年以上	1.88	往来款

2011 年公司与众和投资有限公司（以下简称“众和投资”）签订《关于大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目合作协议书》及项目补充协议，约定双方共同投资合作开发建设大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目，双方按照该项目投资建设进度分期投资，其中本公司投资总额不超过人民币 14000 万元。在过渡期限内，本公司北京投资咨询分公司监督众和投资证照、公章印鉴使用。2012 年双方签订补充投资协议，约定公司再次追加 3700 万元。由于相关的立项和生产线建设工作无法开展，经双方协商同意，众和投资暂时归还本公司部分项目合作投资款 4000 万元。

公司与北京康泰兴业投资有限公司（以下简称“康泰兴业”）的往来主要是项目合作款，2011 年公司与康泰兴业、自然人谷丽均签订《合作协议书》，约定康泰兴业和自然人谷丽均出资人民币 7000 万元，本公司出资不超过人民币 6400 万元，共同设立一家项目公司，负责开发、销售位于湖北省十堰市郧西县香口乡苍房村的杜家湾磁铁矿和南西部的赵家院铁矿等两处铁矿资源。康泰兴业以其持有的郧西盛盈矿业有限责任公司 70% 的股权，自然人谷丽均以其持有的郧西金源矿业有限公司的 70% 股权向本公司提供质押担保。2012 年根据项目实际投资进展三方签订补充协议，约定公司追加投资 3600 万元，用于上述两处矿区的生产线升级改造并新建多条生产线等投资。

公司与新加坡华地控股有限公司（以下简称“新加坡华地”）于 2013 年 5 月、8 月签订协议，拟合作开发新加坡华地子公司三亚珠江管桩有限公司所有的三亚市荔枝沟工业园区海润路 20 号地块，本公司已支付 3000 万元拟受让新加坡华地持有的项目公司 51% 股权。

#### 8. 其他金额较大的其他应收款列示如下：

单位名称	款项内容	期末账面余额
海南华地新型建材有限公司	往来款	5,098,246.20
武汉市土地整理储备供应中心	往来款	4,000,000.00
定佳国际有限公司	往来款	2,725,702.71
黑龙江省镜泊湖风景名胜区自然保护区管理委员会	补偿款	1,937,500.00

#### 9. 期末无应收关联方账款情况

#### 注释 5. 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	31,811,764.68	34.95	87,955,758.27	59.32
1 至 2 年	6,424,312.00	7.06	7,858,155.28	5.30
2 至 3 年	421,412.00	0.46	50,017,551.10	33.73
3 年以上	52,361,324.31	57.53	2,452,422.96	1.65
合 计	91,018,812.99	100.00	148,283,887.61	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	时间	未结算原因
海口鸿洲滨海建设有限公司	非关联方	50,000,000.00	3-4 年	预付购房款暂未收房
黑龙江省牡丹江林业工程公司	非关联方	7,003,493.68	1 年以内	预付工程款暂未结算
湖北天翔岩土工程有限公司	非关联方	6,066,564.60	1 年以内	预付工程款暂未结算

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
大海林林业局	非关联方	4,596,469.00	1-2 年	预付工程款暂未结算
河北中实投资有限公司	非关联方	4,000,000.00	1-2 年	拆迁周转金暂未结算
合 计		71,666,527.28		

### 3. 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下:

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
海口鸿洲滨海建设有限公司	50,000,000.00	3-4 年	未收房
大海林林业局	4,596,469.00	1-2 年	垫付工程款
广东昂扬技术开发有限公司	1,189,800.00	3 年以上	工程未完工
河北中实投资有限公司	1,000,000.00	1-2 年	拆迁未完成
合 计	56,786,269.00		

2013 年 8 月 22 日公司与海口鸿洲置业发展有限公司（简称鸿洲置业）、海口鸿洲滨海建设有限公司（简称滨海建设）、海口鸿洲置业集团股份有限公司（简称鸿洲集团）签订了《关于执行海口鸿洲中心项目原六项协议的补充协议》，将原由鸿洲置业享有和承担的海口鸿洲中心项目的权力、义务和法律责任由滨海建设继续继承。公司原与鸿洲集团签订的《担保协议》继续有效，鸿洲集团将三亚市河东区榆亚路的三亚鸿洲埃德瑞度假酒店时代公馆地下层的土地房屋权证交由公司代管。

### 4. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

## 注释 6. 存货

### 1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	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	3,118,811.25		3,118,811.25	4,027,601.00		4,027,601.00
周转材料	659,503.83		659,503.83	778,636.32		778,636.32
库存商品	647,642.85		647,642.85	481,055.90		481,055.90
开发成本	69,126,316.25		69,126,316.25	55,244,449.87		55,244,449.87
开发产品	66,559,549.10	21,726,889.27	44,832,659.83	71,226,465.81	22,156,987.01	49,069,478.80
消耗性生物资产	161,750.92		161,750.92	147,950.92		147,950.92
合 计	140,273,574.20	21,726,889.27	118,546,684.93	131,906,159.82	22,156,987.01	109,749,172.81

期末账面价值 29,805,826.29 元的存货用于抵押。

### 2. 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
武汉美林青城三期	2013 年 4 月	2015 年 6 月	560,000,000.00	51,686,991.06	46,121,127.01
河北新民居项目				17,439,325.19	9,123,322.86
合计			560,000,000.00	69,126,316.25	55,244,449.87

子公司湖北地产的美林青城项目三期建设用地面积 18138 平方米，总建筑面积 73363 平方米。

子公司河北地产的新民居项目位于石家庄鹿泉市落凌社区，项目总用地约 1000 余亩，建设规模约 160 万平方米，计划

一期建设面积 40 万平方米，建设周期 3-5 年，项目批准文件已经取得，总体规划方案尚待批准。

### 3. 开发产品：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
武汉美林青城一期	2006 年 8 月	1,307,236.48		809,586.64	497,649.84
武汉美林青城二期	2009 年 9 月	16,247,425.98		2,902,893.13	13,344,532.85
海口帝晶大厦 6 层	1995 年	5,315,696.54			5,315,696.54
海口龙珠大厦 21 层	2004 年	1,598,659.60			1,598,659.60
海口珠江广场车库		6,919,373.98			6,919,373.98
海口龙珠大厦车库	2004 年	2,664,000.00			2,664,000.00
上海玫瑰花园尾房		1,908,873.88		954,436.94	954,436.94
上海玫瑰花园地下车库		35,265,199.35			35,265,199.35
合 计		71,226,465.81		4,666,916.71	66,559,549.10

### 4. 存货中的消耗性生物资产

项 目	期初账面余额	期末账面余额
食用动物	147,950.92	161,750.92
合 计	147,950.92	161,750.92

### 5. 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	22,156,987.01			430,097.74	21,726,889.27
合 计	22,156,987.01			430,097.74	21,726,889.27

### 注释 7. 可供出售金融资产

项 目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	21,830,985.91	86,310,225.35
公允价值	55,126,514.09	187,306,135.55
其中：累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	55,126,514.09	187,306,135.55
已计提减值金额		
净 额	76,957,500.00	273,616,360.90

期初持有西南证券股票 30,640,130 股，本期出售 22,890,130 股，期末持有 7,750,000 股，期末市价 9.93 元/股，已全部质押给实际控制人。

### 注释 8. 对合营企业和联营企业投资

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	关联关系	组织机构代码
三亚万嘉实业有限公司	有限责任	三亚	郑清	房地产开发	10000 万元	联营企业	79872736-3
北京发现视点传媒有限公司	有限责任	北京	高峰	影视制作	300 万元	联营企业	58585450-2

续:

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
三亚万嘉实业有限公司	40	40	89,500,855.25	1,241,132.06	88,259,723.19	28,333.34	-2,982,483.66
北京发现视点传媒有限公司	49	49	4,353,685.97	1,364,626.90	2,989,059.07	2,543,940.00	43,275.69

**注释 9. 长期股权投资****1. 长期股权投资分项列示如下:**

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额	期末账面余额
三亚万嘉实业有限公司	权益法	40,000,000.00	36,496,882.74	-1,192,993.46	35,303,889.28
北京发现视点传媒有限公司	权益法	1,470,000.00	1,443,433.86	21,205.09	1,464,638.95
北京阳光天晟物业管理有限公司	权益法	1,500,000.00	1,407,089.84	-1,407,089.84	
海南珠江管桩有限公司	成本法	426,315.00	426,315.00		426,315.00
海南马村港港务公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
海南省总商会	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
中网促科技投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
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
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
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
合计		79,913,555.29	76,290,961.73	-2,578,878.21	73,712,083.52

续:

被投资单位	持股比 例(%)	表决权比 例(%)	减值准备金额	本期计提减 值准备金额	本期现 金红利
三亚万嘉实业有限公司	40.00	40.00			
北京发现视点传媒有限公司	49.00	49.00			
北京阳光天晟物业管理有限公司	30.00	30.00			
海南珠江管桩有限公司	1.33	1.33			
海南马村港港务公司	15.00	15.00	6,000,000.00		
海南省总商会	6.67	6.67	500,000.00		
中网促科技投资有限公司	10.00	10.00	10,000,000.00		
海南华地珠江基础工程有限公司	2.00	2.00			
广州珠江投资管理有限公司	9.4785	9.4785	7,352,245.39		
海南南洋船务实业股份有限公司			1,680,000.00		
合计			25,532,245.39		

本期子公司珠江物业已转让所持北京阳光天晟物业管理有限公司 30% 股权。

## 2. 向投资企业转移资金的能力受到限制的情况

除已全额计提减值准备的长期股权投资外，本公司不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

### 注释 10. 投资性房地产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 账面原值合计	34,136,579.92		214,708.52	33,921,871.40
房屋、建筑物	34,136,579.92		214,708.52	33,921,871.40
2. 累计折旧和累计摊销合计	5,394,945.18	1,161,639.54	52,059.89	6,504,524.83
房屋、建筑物	5,394,945.18	1,161,639.54	52,059.89	6,504,524.83
3. 投资性房地产净值合计	28,741,634.74			27,417,346.57
房屋、建筑物	28,741,634.74			27,417,346.57
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	3,432,927.60			3,432,927.60
房屋、建筑物	3,432,927.60			3,432,927.60
5. 投资性房地产账面价值合计	25,308,707.14			23,984,418.97
房屋、建筑物	25,308,707.14			23,984,418.97

1. 本期折旧和摊销额 1,161,639.54 元。

2. 期末用于抵押的资产账面价值为 17,840,718.65 元。

### 注释 11. 固定资产原价及累计折旧

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：	480,087,946.63	149,560,214.48	1,437,064.62	628,211,096.49
其中：房屋及建筑物	330,766,320.66	132,584,981.22		463,351,301.88
通用设备	56,706,072.65	12,372,890.00		69,078,962.65
运输工具	40,084,486.63	2,378,757.66	853,411.00	41,609,833.29
其他	52,531,066.69	2,223,585.60	583,653.62	54,170,998.67
—	—	本期新增	本期计提	—
二、累计折旧合计：	138,267,103.45	30,943,978.01	1,246,724.11	167,964,357.35
其中：房屋及建筑物	56,767,161.14	15,919,532.77		72,686,693.91
通用设备	30,058,111.90	3,821,140.98		33,879,252.88
运输工具	15,139,722.56	6,480,635.25	718,695.11	20,901,662.70
其他	36,302,107.85	4,722,669.01	528,029.00	40,496,747.86
三、固定资产账面净值合计	341,820,843.18	—	—	460,246,739.14
其中：房屋及建筑物	273,999,159.52	—	—	390,664,607.97
通用设备	26,647,960.75	—	—	35,199,709.77
运输工具	24,944,764.07	—	—	20,708,170.59
其他	16,228,958.84	—	—	13,674,250.81

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
四、减值准备合计	7,499,295.92	—	—	7,499,295.92
其中：房屋及建筑物	7,499,295.92	—	—	7,499,295.92
通用设备		—	—	
运输工具		—	—	
其他		—	—	
五、固定资产账面价值合计	334,321,547.26	—	—	452,747,443.22
其中：房屋及建筑物	266,499,863.60	—	—	383,165,312.05
通用设备	26,647,960.75	—	—	35,199,709.77
运输工具	24,944,764.07	—	—	20,708,170.59
其他	16,228,958.84	—	—	13,674,250.81

1. 本期折旧额 30,943,978.01 元。
2. 本期由在建工程转入固定资产原价为 24,699,660.97 元。
3. 期末用于担保的固定资产账面价值 243,373,907.64 元。

#### 注释 12. 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
1. 雪乡集中供热站				6,361,888.00		6,361,888.00
2. 雪乡小火车 550	5,648,964.09		5,648,964.09	5,648,964.09		5,648,964.09
3. 雪乡小火车 400	4,180,000.00		4,180,000.00	4,180,000.00		4,180,000.00
4. 雪乡前期	360,000.00		360,000.00	2,194,595.49		2,194,595.49
5. 雪乡二龙山影视城				955,000.00		955,000.00
6. 雪乡大棚山房（雪乡印象）				680,000.00		680,000.00
7. 雪乡羊草山雪具楼工程				286,100.00		286,100.00
8. 雪乡景区规划				250,000.00		250,000.00
9. 雪乡国家森林公园				200,000.00		200,000.00
10. 雪乡二期				96,000.00		96,000.00
11. 雪乡家庭旅馆				654,800.50		654,800.50
12. 待摊融资费用				13,339,824.98		13,339,824.98
13. 雪乡双峰滑雪场雪具楼工程				41,452.00		41,452.00
14. 雪乡员工宿舍消防设施				20,000.00		20,000.00
合 计	10,188,964.09		10,188,964.09	34,908,625.06		34,908,625.06

#### 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
雪乡集中供热站		6,361,888.00		6,361,888.00		100

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
合 计		6,361,888.00		6,361,888.00		100

续:

工程项目名称	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源	期末余额
雪乡集中供热站	100					
合 计						

**注释 13. 工程物资**

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

**注释 14. 无形资产**

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>1.账面原值合计</b>	38,768,063.93	745,400.00		39,513,463.93
软件	1,841,378.28	17,600.00		1,858,978.28
土地使用权	35,535,285.65	727,800.00		36,263,085.65
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	480,000.00			480,000.00
南丽湖高尔夫会员卡	911,400.00			911,400.00
<b>2.累计摊销合计</b>	6,220,113.07	1,196,037.00		7,416,150.07
软件	753,330.60	226,735.77		980,066.37
土地使用权	5,401,871.27	948,802.95		6,350,674.22
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	64,911.20	20,498.28		85,409.48
南丽湖高尔夫会员卡				0.00
<b>3.无形资产账面净值合计</b>	32,547,950.86			32,097,313.86
软件	1,088,047.68			878,911.91
土地使用权	30,133,414.38			29,912,411.43
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	415,088.80			394,590.52
南丽湖高尔夫会员卡	911,400.00			911,400.00
<b>4.减值准备合计</b>	911,400.00			911,400.00
软件				
土地使用权				
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍				
南丽湖高尔夫会员卡	911,400.00			911,400.00
<b>5.无形资产账面价值合计</b>	31,636,550.86			31,185,913.86
软件	1,088,047.68			878,911.91

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
土地使用权	30,133,414.38			29,912,411.43
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	415,088.80			394,590.52
南丽湖高尔夫会员卡				

无形资产本期摊销额 1,196,037.00 元。

期末用于抵押或担保的土地使用权账面价值为 27,513,623.10 元。

#### 注释 15. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少	期末余额	其他减少原因
装修改造费	3,546,102.26	3,536,628.00	1,349,680.08		5,733,050.18	
雪场租赁费	3,900,000.00		900,000.00		3,000,000.00	
戴斯酒店技术服务费	373,325.33		140,004.00		233,321.33	
融资财务顾问费	15,750,000.00	2,282,332.06	10,033,737.42		7,998,594.64	
雪乡宣传费用	251,533.37		61,599.96		189,933.41	
雪乡鱼池使用费	599,833.33	797,129.92	281,426.02		1,115,537.23	
雪乡小滑雪场使用费	959,831.67	920,000.00	312,886.60		1,566,945.07	
羊草山设施使用费		600,000.00	10,000.00		590,000.00	
二龙山影视城游乐设施使用费		600,000.00	120,000.00		480,000.00	
合 计	25,380,625.96	8,736,089.98	13,209,334.08		20,907,381.86	

#### 注释 16. 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 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	期初余额
<b>递延所得税负债:</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	13,775,625.00	46,802,798.58
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	736,615.76	798,390.77
小 计	14,512,240.76	47,601,189.35

##### 2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	126,149,479.08	116,383,926.62
可抵扣亏损	291,718,256.59	200,433,437.16
合 计	417,867,735.67	316,817,363.78

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此未确认可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损相关的递延所得税资产。

##### 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

项 目	期末余额	期初余额	备注
2014	610,805.41	610,805.41	
2015	44,225,740.37	44,225,740.37	
2016	56,680,492.69	56,680,492.69	
2017	98,916,398.69	98,916,398.69	
2018	91,284,819.43		
合 计	291,718,256.59	200,433,437.16	

#### 4. 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
应纳税差异项目	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	55,102,500.00
企业合并确认的被购买子公司可辨认净资产公允价值与其账面净资产的差额	2,946,463.04
小 计	58,048,963.04

#### 注释 17. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	56,851,070.70	10,535,170.17	339,519.97		67,046,720.90
存货跌价准备	22,156,987.01			430,097.74	21,726,889.27
长期股权投资减值准备	25,532,245.39				25,532,245.39
投资性房地产减值准备	3,432,927.60				3,432,927.60
固定资产减值准备	7,499,295.92				7,499,295.92
无形资产减值准备	911,400.00				911,400.00
合 计	116,383,926.62	10,535,170.17	339,519.97	430,097.74	126,149,479.08

#### 注释 18. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
存货	4,824,035.45	24,981,790.84		29,805,826.29
投资性房地产	7,593,413.93	10,549,741.32	302,436.60	17,840,718.65
固定资产	250,624,140.54	4,600,000.00	11,850,232.90	243,373,907.64
无形资产	28,380,785.82		867,162.72	27,513,623.10
可供出售金融资产	265,667,500.00		188,710,000.00	76,957,500.00
合计	557,089,875.74	40,131,532.16	201,729,832.22	395,491,575.68

公司将上述资产用于融资担保，相应的融资情况如下：

融资性质	核算科目	融资金额	担保资产期末余额					
			存货	投资性房地产	固定资产	无形资产	可供出售金融资产	合计

个人借款	其他应付款	106,000,000.00	29,805,826.29	17,840,718.65	4,833,761.60		52,480,306.54
关联方借款	其他应付款	60,000,000.00				76,957,500.00	76,957,500.00
银行借款	长期借款	357,000,000.00			238,540,146.04	27,513,623.10	266,053,769.14
合计	—	523,000,000.00	29,805,826.29	17,840,718.65	243,373,907.64	27,513,623.10	76,957,500.00

**注释 19. 短期借款**

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		210,000,000.00
合 计		210,000,000.00

**注释 20. 应付账款**

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	19,738,267.37	6,406,466.62
1 至 2 年	1,278,939.80	314,342.09
2 至 3 年	92,912.70	6,223,495.32
3 年以上	13,648,802.41	7,558,819.49
合 计	34,758,922.28	20,503,123.52

1. 期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无欠关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
林德英、陈冠文	5,000,000.00	雪乡戴斯酒店收购尾款	

**注释 21. 预收款项**

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	15,729,154.21	18,175,760.12
1 年以上	8,114,703.86	858,050.78
合 计	23,843,858.07	19,033,810.90

1. 期末余额中无预收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无预收关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：

单位名称	金额	未结转原因	备注
出租车库款	7,266,999.67	预收待转收入	湖北珠江预收车库租金
美林酒店预收会员卡充值款	534,052.99	预收转收入	

**注释 22. 应付职工薪酬**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	2,721,294.54	103,893,781.10	102,641,038.65	3,974,036.99
(2) 职工福利费		7,774,422.54	7,774,422.54	
(3) 社会保险费		12,559,761.98	12,559,761.98	
其中：医疗保险费		3,659,381.42	3,659,381.42	
基本养老保险费		7,790,117.95	7,790,117.95	
失业保险费		575,980.62	575,980.62	
工伤保险费		257,590.16	257,590.16	
生育保险费		276,691.83	276,691.83	
(4) 住房公积金		1,674,830.32	1,674,830.32	
(5) 工会经费和职工教育经费	6,460,461.30	2,775,391.20	2,446,717.64	6,789,134.86
(6) 辞退福利及内退补偿		23,400.00	23,400.00	
(7) 其他		328,631.76	327,714.28	917.48
合 计	9,181,755.84	129,030,218.90	127,447,885.41	10,764,089.33

本期发生工会经费和职工教育经费金额 2,775,391.20 元，因解除劳动关系给予补偿 23,400.00 元。

#### 注释 23. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	-1,050.00	-112,925.00
营业税	9,174,503.29	1,571,990.12
企业所得税	106,407.40	-383,007.76
城市维护建设税	670,388.88	128,660.39
房产税	59,855.90	168,966.90
土地使用税	104,086.03	79,762.62
个人所得税	106,398.68	68,706.10
教育费附加	173,862.51	-48,416.93
土地增值税	-2,179,863.60	528,297.19
其他税费	386,287.98	203,699.28
合 计	8,600,877.07	2,205,732.91

#### 注释 24. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
长期借款利息		
短期借款利息		4,937,222.23
企业借款利息	90,514,702.62	96,988,987.39
委托贷款利息	10,449,888.49	10,449,888.49
其他	176,133.00	176,133.00

项 目	期末余额	期初余额
合 计	101,140,724.11	112,552,231.11

**注释 25. 应付股利**

单位名称	期末余额	期初余额	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	

**注释 26. 其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	268,313,547.37	80,528,554.60
1 至 2 年	6,490,744.36	25,022,359.12
2 至 3 年	22,260,721.81	28,933,307.77
3 年以上	258,846,806.67	245,386,808.55
合 计	555,911,820.21	379,871,030.04

**1. 期末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。**

单位名称	期末余额	期初余额
北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	81,725,000.00
合 计	78,525,000.00	81,725,000.00

**2. 期末余额中欠关联方款项**

单位名称	期末余额	期初余额
北京市新兴房地产开发总公司	200,997,912.90	140,997,912.90
北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	81,725,000.00
北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	2,079,419.19	1,113,268.02
北京市玉龙吉胜房地产有限公司		1,500,000.00
合 计	281,602,332.09	225,336,180.92

**3. 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明**

单位名称	金额	未偿还原因	备注
北京市新兴房地产开发总公司	140,997,912.90	借款未到期	
北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	借款未到期	
武汉市洪山区和平乡徐东新村	28,000,000.00	预收土地转让款	

**4. 金额较大的其他应付款**

单位名称	金额	性质或内容	备注
北京市新兴房地产开发总公司	200,997,912.90	借款	
北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	借款	

单位名称	金额	性质或内容	备注
吴昊岩	50,000,000.00	借款	
武汉市洪山区和平乡徐东新村	28,000,000.00	预收土地转让款	

**注释 27. 一年内到期的非流动负债**

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	228,000,000.00	28,000,000.00
合 计	228,000,000.00	28,000,000.00

**(1) 一年内到期的长期借款类别**

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	210,000,000.00	13,000,000.00
保证借款	18,000,000.00	15,000,000.00
合 计	228,000,000.00	28,000,000.00

**(2) 大额的一年内到期的长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	期初余额
重庆国际信托有限公司	2012-9-27	2014-9-26	RMB	10.71%	197,000,000.00	
中国银行海口市椰树门支行	2009-8-2	2013-12-31	RMB	基准利率上浮 10%		13,000,000.00
中国银行海口市椰树门支行	2009-8-2	2014-12-31	RMB	基准利率上浮 10%	13,000,000.00	
建设银行牡丹江分行	2012-1-12	2013-4-20	RMB	基准利率上浮 10%		12,000,000.00
建设银行牡丹江分行	2012-1-12	2013-10-20	RMB	基准利率上浮 10%		3,000,000.00
建设银行牡丹江分行	2012-1-12	2014-4-20	RMB	基准利率上浮 10%	15,000,000.00	
建设银行牡丹江分行	2012-1-12	2014-10-20	RMB	基准利率上浮 10%	3,000,000.00	
合 计					228,000,000.00	28,000,000.00

**注释 28. 长期借款****1. 长期借款分类**

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	262,000,000.00	259,000,000.00
保证借款	95,000,000.00	110,000,000.00
小 计	357,000,000.00	369,000,000.00
减：1 年内到期的长期借款	228,000,000.00	28,000,000.00
1 年以上到期的长期借款	129,000,000.00	341,000,000.00

**2. 大额长期借款**

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额	期初余额
重庆国际信托有限公司	2012-9-27	2014-9-26	RMB	10.71%	197,000,000.00	178,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额	期初余额
中国银行海口市椰树门支行	2009-8-2	2019-8-2	RMB	基准利率上浮 10%	65,000,000.00	81,000,000.00
建设银行牡丹江分行	2012-1-12	2019-1-11	RMB	基准利率上浮 10%	95,000,000.00	110,000,000.00
合 计					357,000,000.00	369,000,000.00

### 3. 借款抵押情况

序号	贷款单位	贷款金额	抵押人/质押物
1	中国银行海口椰树门支行	65,000,000.00	子公司三亚酒店所有的三亚戴斯酒店房产
2	重庆国际信托有限公司	197,000,000.00	本公司所有的三亚市房产
合计		262,000,000.00	

### 4. 借款保证情况

序号	贷款单位	贷款金额	保证人
1	建设银行牡丹江分行	95,000,000.00	黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司
合计		95,000,000.00	

### 注释 29. 股本

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股							
(2) 国有法人持股							
(3) 其他内资持股	1,325,131.00						1,325,131.00
其中:							
境内法人持股	1,299,500.00						1,299,500.00
境内自然人持股	25,631.00						25,631.00
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	1,325,131.00						1,325,131.00
2. 无限售条件流通股份							
(1) 人民币普通股	360,445,273.00						360,445,273.00
(2) 境内上市的外资股	64,975,000.00						64,975,000.00
(3) 境外上市的外资股							
(4) 其他							
无限售条件流通股份合计	425,420,273.00						425,420,273.00

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他 小计	
合 计	426,745,404.00					426,745,404.00

**注释 30. 资本公积**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价 (股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	224,960,139.16			224,960,139.16
小 计	224,960,139.16			224,960,139.16
2.其他资本公积				
(1) 可供出售金融资产公允价值变动产生利得或损失	238,412,155.05	9,810,111.70	141,758,488.34	106,463,778.41
(2) 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-50,726,154.86		2,452,527.92	-53,178,682.78
小 计	187,686,000.19	9,810,111.70	144,211,016.26	53,285,095.63
3.原制度资本公积转入	109,300,017.82			109,300,017.82
合 计	521,946,157.17	9,810,111.70	144,211,016.26	387,545,252.61

可供出售金融资产公允价值变动本期增加为期末股票市值较前期上升,本期减少为出售西南证券股权结转对应的期初公允价值变动金额。

**注释 31. 盈余公积**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	71,852,236.46			71,852,236.46
任意盈余公积	37,634,827.93			37,634,827.93
合 计	109,487,064.39			109,487,064.39

**注释 32. 未分配利润**

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期未分配利润	-820,552,991.12	—
调整期初未分配利润合计数 (调增+、调减-)		—
调整后期初未分配利润	-820,552,991.12	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	13,489,485.71	—
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	-807,063,505.41	

**注释 33. 营业收入和营业成本****1. 营业收入、营业成本分类情况**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	225,308,239.00	204,015,077.79

项 目	本期发生额	上期发生额
其中：主营业务收入	221,087,738.55	200,360,161.06
其他业务收入	4,220,500.45	3,654,916.73
营业成本	166,021,542.25	148,466,568.80
其中：主营业务成本	164,292,800.54	146,952,526.67
其他业务成本	1,728,741.71	1,514,042.13

## 2. 主营业务（分行业）

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
房地产业	14,885,058.00	4,853,614.26	26,250,025.00	13,057,502.85
物业管理服务业	150,895,030.25	132,509,072.38	116,413,101.44	99,746,274.72
旅游酒店服务	55,307,650.30	26,930,113.90	57,697,034.62	34,148,749.10
合 计	221,087,738.55	164,292,800.54	200,360,161.06	146,952,526.67

## 3. 主营业务（分地区）

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
湖北	12,425,058.00	4,329,275.06	26,250,025.00	13,057,502.85
黑龙江	17,026,312.10	8,208,931.18	19,257,210.09	14,553,278.09
海南	186,641,095.95	149,288,990.43	152,230,031.27	119,321,019.98
上海	4,995,272.50	2,465,603.87	2,622,894.70	20,725.75
合 计	221,087,738.55	164,292,800.54	200,360,161.06	146,952,526.67

## 注释 34. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	11,428,445.35	10,658,418.38
城市维护建设税	649,303.43	691,567.39
教育费附加	525,026.12	458,595.78
土地增值税	1,252,894.73	2,560,325.50
其他税费	201,367.71	157,419.32
合 计	14,057,037.34	14,526,326.37

## 注释 35. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
1.运输费	35,844.00	24,979.20
2.保险费	351,407.90	376,632.03
3.广告费	637,569.00	654,495.70

项 目	本期发生额	上期发生额
4.销售服务费	293,952.63	653,002.00
5.职工薪酬	3,929,171.85	3,531,748.24
6.业务经费	9,702.29	5,409.57
7.修理费	398,130.00	763,128.00
8.样品及产品损耗	94,098.00	276,446.53
9.其他	1,506,928.57	3,454,358.70
合 计	7,256,804.24	9,740,199.97

**注释 36. 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
1.职工薪酬	27,911,861.37	25,717,716.71
2.保险费	656,719.17	674,518.87
3.折旧费	29,939,918.99	27,798,568.17
4.修理费	2,820,260.28	3,585,730.03
5.无形资产摊销	1,182,122.36	1,156,686.88
6.存货盘亏		353,833.40
7.业务招待费	8,739,203.68	9,456,172.02
8.差旅费	4,496,640.07	8,269,585.28
9.办公费	2,839,752.88	12,923,219.52
10.会议费	974,088.46	1,897,029.65
11.诉讼费	202,700.00	51,861.50
12.聘请中介机构费	1,316,532.50	1,566,795.00
其中：年度决算审计费用	430,000.00	430,000.00
13.咨询费	1,840,559.99	2,404,000.00
15.技术转让费		28,128.00
16.董事会费	366,960.87	264,543.82
17.排污费		39,500.00
18.税金	4,265,821.46	5,195,883.19
19.其他	21,648,355.24	11,550,929.46
合 计	109,201,497.32	112,934,701.50

**注释 37. 财务费用**

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	74,861,941.21	57,288,136.91
减：利息收入	1,333,307.97	3,201,809.22
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	285.55	6,885.97

类 别	本期发生额	上期发生额
财务顾问费	11,033,737.42	8,550,000.00
融资费用	8,549,515.34	4,989,600.00
其他	502,743.15	1,366,399.83
合 计	93,614,914.70	68,999,213.49

**注释 38. 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	-1,171,788.37	-1,102,850.87
处置长期股权投资产生的投资收益	92,910.16	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	93,040.00	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,064,013.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-856,348.71	881,377.97
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	176,141,844.97	24,000,009.17
其他	81,543.59	
合 计	177,445,214.64	23,778,536.27

**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	-1,192,993.46	-1,055,426.26	经营亏损增加
北京发现视点传媒有限公司	21,205.09	-26,566.14	经营利润增加
北京阳光天晟物业管理有限公司		-20,858.47	本期股权已经转让
合 计	-1,171,788.37	-1,102,850.87	

**注释 39. 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	10,195,650.20	-888,665.32
合 计	10,195,650.20	-888,665.32

**注释 40. 营业外收入**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	198,132.54	804,930.40	198,132.54
其中: 处置固定资产利得	198,132.54	631,929.34	198,132.54
债务重组利得	7,411,437.43		5,644,350.59
盘盈利得	0.37		0.37
违约赔偿收入	3,015,368.46		3,015,368.46

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
其他利得	37,410.05	433,387.98	37,410.05
合 计	10,662,348.85	1,238,318.38	8,895,262.01

**注释 41. 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	18,009.02	32,329.59	18,009.02
其中：固定资产处置损失	18,009.02	32,329.59	18,009.02
对外捐赠	10,000.00	220,000.00	10,000.00
其中：公益性捐赠支出			
资产报废、毁损损失	25,525.26		25,525.26
罚款支出	2,787.05		2,787.05
赔偿金、违约金及罚款支出	15,422.64		15,422.64
其他支出	1,366,606.18	210,435.18	1,366,606.18
合 计	1,438,350.15	462,764.77	1,438,350.15

**注释 42. 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	3,025,004.38	2,016,224.48
递延所得税调整	-61,775.01	-253,623.03
合 计	2,963,229.37	1,762,601.45

**注释 43. 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：

**1. 计算结果**

报告期利润	本期数		上期数	
	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（I）	0.03	0.03	-0.30	-0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	-0.41	-0.41	-0.37	-0.37

**2. 每股收益的计算过程**

项 目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	13,489,485.71	-126,873,614.96
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	188,944,917.55	29,114,783.68

项 目	序号	本期数	上期数
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东净利润	3=1-2	-175,455,431.84	-155,988,398.64
期初股份总数	4	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的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	426,745,404.00	426,745,404.00
基本每股收益（I）	$14=1 \div 13$	0.03	-0.30
基本每股收益（II）	$15=3 \div 12$	-0.41	-0.37
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (13+19)$	0.03	-0.30
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	-0.41	-0.37

**注释 44. 其他综合收益**

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	9,810,111.70	9,722,119.40
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	2,452,527.92	2,430,529.86
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额转出	141,758,488.34	15,797,088.34
合 计	-134,400,904.56	-8,505,498.80

**注释 45. 现金流量表附注****1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
收到北京圆融通资产管理有限公司往来款	21,500,000.00
收到谭璐往来款	10,000,000.00
代收北京发现视点传媒有限公司款项	5,385,618.91
收到河北庆回归化肥有限公司往来款	2,000,000.00
黑龙江省镜泊湖风景名胜区自然保护区管理委员会补偿款	1,937,500.00
其他往来款	20,876,831.47
营业外收入	3,022,867.11
利息收入	263,148.22
合 计	64,985,965.71

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
支付北京圆融通资产管理有限公司往来款	32,500,000.00
支付北京发现视点传媒有限公司往来款	5,385,618.91
支付谭璐往来款	4,100,000.00
支付北京坤之达咨询服务有限公司往来款	3,200,000.00
支付中实投资有限公司往来款	3,000,000.00
付交通银行楼宇按揭担保款	2,500,000.00
支付其他款项	6,398,882.66
管理费用支出	33,160,204.39
营业费用支出	3,223,726.61
营业外支出	239,103.25
支付的备用金	5,367,257.57
银行手续费	441,618.55
合 计	99,516,411.94

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
收到企业间借款利息收入	647,661.11
合 计	647,661.11

## 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资服务费	14,574,372.40
合 计	14,574,372.40

### 注释 46. 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	8,666,776.92	-126,971,778.59
加：资产减值准备	10,195,650.20	-888,665.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,105,617.55	29,907,360.66
无形资产摊销	1,196,037.00	1,178,620.11
长期待摊费用摊销	13,209,334.08	4,466,290.39
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)	-333,311.89	-1,007,710.80
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	25,525.26	27,259.89
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	93,733,610.14	67,742,724.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-177,445,214.64	-23,778,536.27
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)	-61,775.01	-253,623.03
存货的减少(增加以“-”号填列)	-8,797,512.12	8,338,548.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	21,467,824.94	-62,742,763.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-39,699,265.52	43,638,072.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-45,736,703.09	-60,344,200.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>	—	—
现金的期末余额	62,362,242.69	65,762,871.33
减：现金的期初余额	65,762,871.33	52,507,843.73
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	-3,400,628.64	13,255,027.60

**2. 现金和现金等价物的构成：**

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	62,362,242.69	65,762,871.33
其中：库存现金	1,846,467.14	1,343,203.42
可随时用于支付的银行存款	60,472,057.43	64,325,194.75
可随时用于支付的其他货币资金	43,718.12	94,473.16

项 目	期末余额	期初余额
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	62,362,242.69	65,762,871.33

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 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(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
北京市万发房地产开发有限责任公司	控股股东	有限责任公司	北京市	王琪	房地产开发	2,8012.89	26.36	26.36	北京市新兴房地产开发总公司	60003715-7

### (二) 本公司的子公司情况详见附注四（一）子公司情况

### (三) 本公司的联营企业情况详见附注五-注释 8-对合营企业投资和联营企业投资

### (四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	同受控股股东控制	722611348
北京市玉龙吉胜房地产有限公司	同受最终控股股东控制	72266773-9

### (五) 关联方交易

#### 1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已做抵销。

#### 2. 关联方资金拆借

(1) 公司于 2013 年 5 月 27 日经董事会审议批准向实际控制人北京市新兴房地产开发总公司（以下简称“新兴公司”）借款人民币 230,000,000.00 元，并将所持 2975 万股西南证券股票质押给了新兴公司。按照合同约定，2013 年 10 月 29 日公司应归还新兴公司本金 230,000,000.00 元及相应利息。后公司与新兴公司达成协议，公司已将所持西南证券股票 2200 万股通过上海证券交易所证券交易系统售出，交易所得资金用于归还新兴公司借款本金 17,000 万元及利息 8,347,499.11 元，余额 6000 万元借款展期至 2014 年 6 月 30 日，并将剩余 775 万股西南证券股票仍质押给新兴公司。截至 2013 年 12 月 31 日，公司向北京市新兴房地产开发总公司的借款本金余额 168,967,912.90 元，应付利息余额 18,755,277.69 元

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，公司向控股股东北京市万发房地产开发有限责任公司的借款本金余额 58,825,000.00 元，应付利息余额 23,740,742.89 元。

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日，子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市新兴房地产开发总公司的借款本金余额 32,030,000.00 元，应付利息余额 32,279,939.96 元；向北京市万发房地产开发有限责任公司的借款本金余额 19,700,000.00 元，应付利息余额 10,773,742.08 元。

上述关联方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。本报告期公司计提上述关联方借款利息 21,925,175.50 元，应付利息余额 85,549,702.62 元。

#### 3. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	小计	281,602,332.09	225,336,180.92
	北京市新兴房地产开发总公司	200,997,912.90	140,997,912.90
	北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	81,725,000.00
	北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	2,079,419.19	1,113,268.02
	北京市玉龙吉胜房地产有限公司		1,500,000.00
应付利息	小计	85,549,702.62	96,988,987.39
	北京市新兴房地产开发总公司	51,035,217.65	62,749,195.44
	北京市万发房地产开发有限责任公司	34,514,484.97	34,239,791.95

## 七、或有事项

担保事项详见附注五（注释 18）。

## 八、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

### （一）重要的资产负债表日后事项说明

1. 2014 年 1 月 7 日，公司 2014 年临时股东大会通过了《关于为控股子公司融资提供担保的议案》，公司为子公司湖北地产提供融资担保，融资将用于开发美林青城三期项目。2014 年 1 月 22 日，湖北地产已收到北京旭日昕然投资管理中心（有限合伙）的股权及债权融资款项合计 1.4 亿元。

2. 启迪控股股份有限公司对于公司实际控制人及本公司的重组尚未达成协议，该事项仍在进行中。

### （二）资产负债表日后利润分配情况说明：

根据公司第七届第五次董事会决议，2013 年度利润将全部用于弥补前期亏损，无利润分配预案。

### （三）其他资产负债表日后事项说明：

本公司无需要披露的其他日后事项。

## 十、其他重要事项说明

### （一）非货币性资产交换

公司未发生需披露的非货币性资产交换事项。

### （二）债务重组

本公司因购房客户不能偿还交通银行海南省分行购房按揭款而承担连带担保责任的涉讼事项，已于 2004 年 1 月 8 日与交通银行海南省分行达成贷款重组协议，2012 年 6 月 19 日公司又与交通银行海南省分行签订《还款协议书》，约定公司按贷款合同及有关协议向其代偿金额共计人民币 450 万元。本期 450 万元已支付完毕，公司将账面应付款项与重组后债权差额 7,411,437.43 元确认为重组收益。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### 注释 1. 应收账款

#### 1. 应收账款按种类披露

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	61.71	7,761,707.60	100.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,917,008.79	23.19	479,051.74	16.42
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	15.10	1,898,690.60	100.00
合计	12,577,406.99	100.00	10,139,449.94	—

续:

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	61.72	7,761,707.60	100.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,915,410.87	23.18	574,059.78	19.69
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	15.10	1,898,690.60	100.00
合计	12,575,809.07	100.00	10,234,457.98	—

#### 2. 应收账款种类的说明:

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,754,901.37	60.16	35,098.03	1,555,303.45	53.35	31,106.07
1—2年	102,000.00	3.50	5,100.00	100,000.00	3.43	5,000.00
2—3年	100,000.00	3.43	10,000.00	100,000.00	3.43	10,000.00
3—4年	100,000.00	3.43	20,000.00	106,000.00	3.64	21,200.00
4—5年	106,000.00	3.63	31,800.00	101,500.00	3.48	30,450.00
5年以上	754,107.42	25.85	377,053.71	952,607.42	32.67	476,303.71
合计	2,917,008.79	100.00	479,051.74	2,915,410.87	100.00	574,059.78

#### 3. 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坏账准备计提

单位名称	账面余额	坏账准备金额	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	估计无法收回
海南宝平公司	2,218,494.43	2,218,494.43	100	估计无法收回

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	计提理由
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	2,090,069.77	100	估计无法收回
海南龙珠影视城	1,046,985.40	1,046,985.40	100	估计无法收回
海口培杰服装公司	497,520.00	497,520.00	100	估计无法收回
海南国际银城房地产公司	451,712.00	451,712.00	100	估计无法收回
海口竞业贸易发展公司	250,000.00	250,000.00	100	估计无法收回
海南金鹤房地产公司	119,446.00	119,446.00	100	估计无法收回
海南琼山天信典当投资公司	112,116.50	112,116.50	100	估计无法收回
金额小于 10 万元的应收账款	467,896.10	467,896.10	100	估计无法收回
合计	9,660,398.20	9,660,398.20		

4. 本报告期末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。

5. 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款 总额的比例(%)
海南赛马娱乐有限公司	非关联方	2,406,158.00	5 年以上	19.13
海南宝平公司	非关联方	2,218,494.43	5 年以上	17.64
海南中原物业代理公司	非关联方	2,090,069.77	5 年以上	16.62
海南龙珠影视城	非关联方	1,046,985.40	5 年以上	8.32
海口藏珑商场管理有限公司	非关联方	955,616.72	1 年以内	7.60

6. 期末无应收关联方账款情况。

注释 2. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露:

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	24,178,380.89	3.72	24,178,380.89	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 账龄组合	281,636,174.98	43.26	22,814,242.48	8.10
组合 2: 合并范围企业间应收款项	339,619,797.96	52.17		
组合小计	621,255,972.94	95.43	22,814,242.48	3.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,543,560.75	0.85	3,994,709.68	72.06
合 计	650,977,914.58	100.00	50,987,333.05	—

续:

种 类	期初余额
-----	------

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	77,278,380.89	12.70	34,477,855.47	44.62
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 账龄组合	292,350,649.61	48.04	12,815,010.44	4.38
组合 2: 合并范围企业间应收款项	233,952,547.64	38.44		
组合小计	526,303,197.25	86.48	12,815,010.44	2.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,010,884.80	0.82	3,976,838.29	79.36
合 计	608,592,462.94	100.00	51,269,704.20	—

## 2. 其他应收款种类的说明:

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	31,441,342.10	11.16	628,826.96	80,231,301.62	27.44	1,604,626.03
1—2年	78,723,146.00	27.95	3,936,157.30	201,738,919.65	69.01	10,086,945.98
2—3年	161,091,258.54	57.20	16,109,125.85	10,166,939.34	3.48	1,016,693.93
3—4年	10,166,939.34	3.61	2,033,387.87			
4—5年						
5年以上	213,489.00	0.08	106,744.50	213,489.00	0.07	106,744.50
合计	281,636,174.98	100.00	22,814,242.48	292,350,649.61	100.00	12,815,010.44

(2) 组合中, 公司合并范围企业间应收款项不计提坏账准备。

## 3. 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坏账准备计提:

单位名称	账面余额	坏账准备金额	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	4,682,525.99	4,682,525.99	100.00	估计无法收回
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100.00	估计无法收回
海南恩信产业有限公司	2,314,592.00	2,314,592.00	100.00	估计无法收回
海南中大实业总公司	2,210,779.10	2,210,779.10	100.00	估计无法收回
大宝水泥厂	1,901,383.56	1,901,383.56	100.00	估计无法收回
金光实业公司	1,752,100.00	1,752,100.00	100.00	估计无法收回
深圳市珠策房地产公司	1,550,278.23	1,550,278.23	100.00	估计无法收回
深圳国投证券有限公司	1,409,934.28	1,409,934.28	100.00	估计无法收回
海口市工业开发进出口贸易有限公司	1,392,430.00	1,392,430.00	100.00	估计无法收回
新华黎明航空装饰公司	1,208,804.70	1,208,804.70	100.00	估计无法收回
海南深海置业有限公司	1,029,850.32	1,029,850.32	100.00	估计无法收回

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	计提理由
三亚市土地房产管理局	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	估计无法收回
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	估计无法收回
金额 100 万元以下的其他应收款(49 户)	5,543,560.75	3,994,709.68	72.06	依据预计可收回金额计提
合计	29,721,941.64	28,173,090.57		

4. 本报告期无核销其他应收款事项。

5. 本报告期期末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。

6. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	子公司	借款	211,533,341.55	1-3 年	32.49
众和投资有限公司	非关联方	项目合作款	137,000,000.00	1-3 年	21.05
北京康泰兴业投资有限公司	非关联方	项目合作款	100,000,000.00	1-3 年	15.36
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	借款	91,900,090.33	1-2 年	14.12
河北正世清辉房地产开发有限公司	子公司	借款	33,357,868.68	1-2 年	5.12

7. 无其他应收关联方款项

### 注释 3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额	期末账面余额
海南珠江物业酒店管理公司	成本法	4,900,000.00	4,900,000.00		4,900,000.00
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
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
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
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00
北京九博文化发展有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
河北正世清辉房地产开发有限公司	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00
海南珠江管桩有限公司	成本法	426,315.00	426,315.00		426,315.00
海南马村港港务公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
海南省总商会	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
中网促科技投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
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

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额	期末账面余额
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
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
三亚万嘉实业有限公司	权益法	40,000,000.00	36,496,882.74	-1,192,993.46	35,303,889.28
合计		369,143,555.29	365,640,438.03	-1,192,993.46	364,447,444.57

续:

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
海南珠江物业酒店管理公司	98.00	98.00			
湖北珠江房地产开发有限公司	88.00	88.00			
三亚万嘉酒店管理有限公司	100.00	100.00			
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	100.00	100.00	40,000,000.00		
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	100.00	100.00			
北京九博文化发展有限公司	100.00	100.00			
河北正世清辉房地产开发有限公司	51.00	51.00			
海南珠江管桩有限公司	1.33	1.33			
海南马村港港务公司	15.00	15.00	6,000,000.00		
海南省总商会	6.67	6.67	500,000.00		
中网促科技投资有限公司	10.00	10.00	10,000,000.00		
海南华地珠江基础工程有限公司	2.00	2.00			
广州珠江投资管理有限公司	9.48	9.48	7,352,245.39		
海南南洋船务实业股份有限公司			1,680,000.00		
三亚万嘉实业有限公司	40.00	40.00			
合计	—	—	65,532,245.39		

**注释 4. 营业收入及营业成本**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,335,418.83	1,306,676.40
其中：主营业务收入		
其他业务收入	1,335,418.83	1,306,676.40
营业成本	355,593.60	355,593.60
其中：主营业务成本		
其他业务成本	355,593.60	355,593.60

**注释 5. 投资收益****1. 投资收益明细**

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		92,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,192,993.46	-1,055,426.26
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	93,040.00	
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	3,064,013.00	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-856,348.71	881,377.97
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	176,141,844.97	24,000,009.17
合 计	177,249,555.80	116,225,960.88

## 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	-1,192,993.46	-1,055,426.26	经营亏损

## 注释 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	95,923,072.97	40,953,934.51
加：资产减值准备	-377,379.19	4,779,329.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,966,656.23	2,164,438.21
无形资产摊销	47,663.64	47,663.64
长期待摊费用摊销	10,210,101.74	2,260,636.36
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）		5,069.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,433.45	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	71,865,328.23	49,215,447.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-177,249,555.80	-116,225,960.88
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	26,791,018.72	-6,087,050.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,657,361.57	6,771,285.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	40,836,701.56	-16,115,206.19
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		

项 目	本期金额	上期金额
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	1,650,620.37	2,641,297.45
减：现金的期初余额	2,641,297.45	515,955.59
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	-990,677.08	2,125,341.86

## 十二、 补充资料

### （一） 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	180,123.52	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,267,980.80	财务费用
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益	7,411,437.43	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	178,442,549.26	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
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		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,632,437.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项 目	金 额	说 明
所得税影响额	17,653.07	
少数股东权益影响额（税后）	-7,264.28	
合 计	188,944,917.55	

## （二） 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.61%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-99.03%	-0.41	-0.41

## （三） 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

### 1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
应收账款	13,143,175.36	9,889,336.96	33%	子公司珠江物业高铁项目应收款增加。
预付款项	91,018,812.99	148,283,887.61	-39%	子公司牡丹江集团在建工程转固后预付工程款减少。
可供出售金融资产	76,957,500.00	273,616,360.90	-71.9%	出售部分权益性投资。
固定资产	452,747,443.22	334,321,547.26	35%	子公司牡丹江集团雪乡项目在建工程转固。
在建工程	10,188,964.09	34,908,625.06	-71%	子公司牡丹江集团雪乡项目在建工程转固。
应付账款	34,758,922.28	20,503,123.52	70%	子公司牡丹江集团在建工程转固后确认应付工程款增加。
短期借款		210,000,000.00	-100%	归还金融机构借款。
应交税费	8,600,877.07	2,205,732.91	290%	出售可供出售金融资产相关税费增加。
其他应付款	555,911,820.21	379,871,030.04	46%	向关联方等借入资金增加。
一年内到期的非流动负债	228,000,000.00	28,000,000.00	714%	主要系重庆国际信托有限公司借款将于一年内到期。
长期借款	129,000,000.00	341,000,000.00	-62%	主要系重庆国际信托有限公司借款将于一年内到期。
递延所得税负债	14,512,240.76	47,601,189.35	-70%	出售可供出售金融资产后结转相关递延所得税负债。

### 2. 合并利润表项目

报表项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
财务费用	93,614,914.70	68,999,213.49	36%	筹资成本增加、借款费用化金额增加。
资产减值损失	10,195,650.20	-888,665.32	1247%	大额应收款项账龄时间增长而计提坏账准备增加。
投资收益	177,445,214.64	23,778,536.27	646%	转让可供出售金融资产收益增加。
营业外收入	10,662,348.85	1,238,318.38	761%	债务重组利得及违约赔偿收入的实现。
营业外支出	1,438,350.15	462,764.77	211%	主要系子公司万嘉之星酒店镜泊湖景区园林

报表项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
				宾馆租赁合同解除损失。
所得税费用	2,963,229.37	1,762,601.45	68%	子公司珠江物业所得税费用增加。
少数股东损益	-4,822,708.79	-98,163.63	-4813%	子公司湖北地产利润减少及河北地产亏损增加。
其他综合收益	-134,400,904.56	-8,505,498.80	-1480%	转让可供出售金融资产后其他综合收益转入投资收益。
投资活动产生的现金流量净额	186,089,055.62	-100,583,688.30	285%	转让可供出售金融资产收到现金所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-143,752,981.17	174,182,916.84	-183%	主要系融资规模减小，偿还借款增加所致。

### 十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 25 日批准报出。

海南珠江控股股份有限公司

(公章)

二〇一四年三月二十五日

## 第十一节 备查文件目录

1. 董事会决议（签字页扫描件）
2. 监事会决议（签字页扫描件）
3. 高管对年报确认书（扫描件）
4. 独立董事意见书（签字页）
5. 年报内幕信息知情人登记表（扫描件）
6. 法定代表人签字和公司盖章的年报摘要和全文（封面）（扫描件）
7. 公司法人、财务负责人、会计负责人签字并盖章的财务报告封面（扫描件）
8. 财务数据的报送系统生成文件（RD文件、PDF文件等