



海南珠江控股股份有限公司

**2014** 年半年度报告

**2014** 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人郑清、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

<b>2014 半年度报告</b> .....	<b>1</b>
第一节 重要提示、目录 .....	<b>2</b>
第二节 公司简介 .....	<b>4</b>
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	<b>5</b>
第四节 董事会报告 .....	<b>7</b>
第五节 重要事项 .....	<b>13</b>
第六节 股份变动及股东情况 .....	<b>17</b>
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	<b>19</b>
第八节 财务报告 .....	<b>20</b>
第九节 备查文件目录 .....	<b>102</b>

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	珠江控股、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（如有）	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		

### 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—68583723	0898—68583723
传真	0898—68581026	0898—68581026
电子信箱	hnpearlriver@21cn.net	hnpearlriver@21cn.net

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

#### 3、注册变更情况

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

### 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

公司没有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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	124,684,500.79	107,223,021.13	16.29%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-76,849,759.83	-64,455,008.65	-19.23%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-77,979,104.27	-72,879,625.27	-7.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-156,748,554.81	-43,861,109.19	-257.37%
基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.15	-19.27%
稀释每股收益（元/股）	-0.18	-0.15	-19.27%
加权平均净资产收益率	-104.13%	-33.76%	-70.37%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,446,617,800.51	1,237,713,804.04	16.88%
归属于上市公司股东的净资产（元）	30,884,007.58	116,714,215.59	-73.54%

#### 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照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-76,849,759.83	-64,455,008.65	30,884,007.58	116,714,215.59
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
按国际会计准则	-76,849,759.83	-64,455,008.65	29,547,007.58	115,377,215.59

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数

按中国会计准则	-76,849,759.83	-64,455,008.65	30,884,007.58	116,714,215.59
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
按境外会计准则	-76,849,759.83	-64,455,008.65	29,547,007.58	115,377,215.59

按国际财务报告准则在企业会计准则2006执行前对原在建工程中土地使用权的摊销

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

按国际财务报告准则在企业会计准则2006执行前对原在建工程中土地使用权的摊销

### 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	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）	710.66	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	633,556.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-433,173.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	930,000.00	
减：所得税影响额	2,493.85	
少数股东权益影响额（税后）	-744.85	
合计	1,129,344.44	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014上半年，国内宏观经济增速持续趋缓，房地产市场整体下行，信贷收紧导致企业持续多年的资金紧张未能缓解，加上物业、酒店等服务行业人工成本持续攀升、区域市场竞争激烈等，公司经营仍然面临较大的困难。报告期内，公司实现营业收入**12,468.45**万元，营业利润**-7,946.01**万元，归属于母公司所有者的净利润**-7,684.98**万元，基本每股收益**-0.18**元，归属于上市公司股东的每股净资产**0.07**元。至报告期末，公司总资产**14.46**亿元，净资产**3088**万元。

### 二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	124,684,500.79	107,223,021.13	16.29%	主要系物业管理服务及酒店服务收入增加所致
营业成本	91,756,158.00	77,839,912.45	17.88%	主要系物业人工成本及酒店成本增加所致
销售费用	2,422,952.48	4,606,945.20	-47.41%	主要系子公司牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团销售人员减少工资薪金减少所致。
管理费用	54,558,020.91	46,741,079.54	16.72%	主要系本期固定资产折旧及房屋租赁、装修费摊销增加所致
财务费用	50,842,648.58	40,873,236.02	24.39%	主要系筹资成本增加所致
所得税费用	135,935.72	175,477.77	-22.53%	主要系子公司海南珠江物业的所得税费用减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-156,748,554.81	-43,861,109.19	-257.37%	主要系子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城三期项目”开发投资增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-60,065,370.60	-13,701,048.94	-338.40%	子公司牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团雪乡建设投入增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	233,443,894.66	47,611,556.13	390.31%	主要系本期归还借款减少所致
现金及现金等价物净增加额	16,629,969.25	-9,950,602.00	267.13%	主要系本期取得借款大于本期归还借款所致

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

### 公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，根据公司既定的发展战略，公司全力推进房地产、物业管理、旅游酒店服务等各项业务，并努力规避市场风险，适时调整经营策略，谋求企业的可持续发展。

1、房地产业务方面：湖北美林青城项目三期已获得了前期开发启动资金，项目三期规划和设计工作已经完成，项目施工前期准备工作已全部就绪，主体工程招投标工作已经完成，争取在获得建设资金后下半年可实现开工建设，力争2015年实现销售时可为上市公司贡献利润；

“原管桩用地房地产开发项目”的土地权属问题，经过多方努力，该项目土地权属历史遗留问题已得到解决，三亚市国土环境资源局明确了该项目土地证办理的落实依据。公司在抓紧办理土地权证并开展项目规划调整、土地招拍挂的前期工作。

2、酒店服务业：牡丹江旅游发展集团经营的中国雪乡景区和酒店，1月份至3月份是雪乡经营的“黄金”季节，公司深挖市场潜能，努力开拓市场资源，全力开展营销工作，取得销售利润240万的良好业绩。4月中旬，酒店停止经营，对大部分员工的去留进行了妥善安置。同时公司组织人员开展外联工作，为冬季雪乡销售开发客户群体，为冬季经营做好准备。

三亚万嘉戴斯度假酒店经营面临异常激烈的市场竞争，由于境外东南亚市场对三亚市场的冲击，入岛客流明显减少，而新开业的酒店新增的房间数量远远供大于求，各酒店争相降价抢客源，市场竞争异常激烈。而公司所属酒店因经营年份超过5年，硬件设施和装修环境已不具较强竞争力。酒店通过各种降价促销手段，基本维持收支平衡。上半年营业收入1774万元，实现利润245万元（未含折旧）。

3、物业管理方面：今年上半年物业公司完成营业收入7,880.19万元，营业成本支出7,903.93万元，缴纳营业税金461.27万元，实现利润-34.94万元。2014年上半年较上年同期收入增长了1329.59万元，利润指标较上年同期大幅减亏，财务状况有所好转。造成亏损的主要原因是：刚性成本急剧上升，员工最低工资标准和员工社保上缴基数不断上调，造成员工的人工成本较往年来年同期大幅增长。由此可见，物业公司仍然面临较大的经营风险与资金压力。

4、前期投资项目进展情况：由于前期投资的郧西铁矿项目、木林镇煤炭物流项目未能在预期产生投资效益，公司经营资金压力较大，2014年公司决定适时调整投资策略。

(1)、木林镇煤炭物流项目。由于煤炭市场价格持续走低，政府对煤炭行业整顿持续，为响应政府号召及谋求公司未来发展前景，公司决定收回前期用于煤炭贸易、水煤浆生产线建设的投资，并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。截至2014年上半年公司已陆续收回了该项目7000万元的投资资金。

(2)、郧西铁矿项目：2014年上半年由于地势天气等原因，赵家院矿电力改造工程没有能够按期完成，现已完成变电站的基础设施的建设及设备的安装，线塔也已架设完工，预计年底可以通电使用；矿区



内居民正在进行逐步搬迁，对矿区生产影响较大的村民优先办理搬迁，其中包括对田地果树及坟地的补偿。上半年未能筹集到资金缴纳资源税，未能如期达到规模采矿要求并组织生产。杜家湾矿区正在根据详查地质资料设计相关生产线，实施后续投资计划所需资金缺口仍然很大。

(3)、石家庄鹿泉新农村建设项目与国家城镇化发展政策相吻合，但目前主要困难是如何在当地不良的投资环境下解决农民的拆迁补偿问题，同时完成项目的各项审批程序，完成上述工作目前面临较大的不确定性，公司积极与当地政府和村民沟通协商，重点解决村内矛盾，解决上访问题，以便完成征地。争取尽快妥善解决。

### 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	2,916,880.00	1,228,762.62	57.87%	-3.95%	-26.20%	12.69%
物业管理服务	80,129,140.00	71,410,997.10	10.88%	19.64%	19.65%	-0.01%
旅游酒店服务	39,121,313.00	18,209,905.89	53.45%	10.99%	15.96%	-2.00%
合计	122,167,334.00	90,849,665.61	25.64%	16.06%	17.91%	
分产品						
房地产销售	2,916,880.00	1,228,762.62	57.87%	-3.95%	-26.20%	12.69%
物业管理服务	80,129,140.00	71,410,997.10	10.88%	19.64%	19.65%	-0.01%
旅游酒店服务	39,121,313.00	18,209,905.89	53.45%	10.99%	15.96%	-2.00%
合计	122,167,334.00	90,849,665.61	25.64%	16.06%	17.91%	
分地区						
海 南	96,494,492.00	79,825,295.00	17.27%	10.39%	15.50%	-3.66%
湖 北	3,409,886.00	1,541,122.00	54.80%	2.02%	-20.98%	13.16%
上 海	1,327,239.00	799,938.00	39.73%	-9.70%	4,894.62%	-59.18%
黑龙江	20,929,516.00	8,683,311.00	58.51%	60.57%	45.44%	4.31%
北 京	6,200.00	0.00	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%

### 四、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生变化。

### 五、投资状况分析

## 1、对外股权投资情况

### (1) 对外投资情况

公司报告期无对外投资。

### (2) 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	0.27%	66,262,500.00	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	--	66,262,500.00	0.00	--	--

### (3) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

### (3) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

## 3、募集资金使用情况

公司报告期不存在募集资金使用情况

## 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	服务业	物业服务 管理	5,000,000	68,498,305. 99	9,060,918.0 1	78,801,901. 36	-223,504. 19	-349,464.52
湖北珠江 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	房地产开 发	72,220,000	341,715,71 2.39	107,236,90 4.85	3,888,886.0 0	-3,658,77 4.12	-3,663,074.53
牡丹江市 珠江万嘉 旅游投资 发展集团 有限公司	子公司	酒店管理	酒店管理	60,000,000	404,081,68 7.07	-72,446,939 .17	21,188,926. 19	-21,960,8 54.22	-21,332,864.8 0
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	房地产开 发	40,000,000	49,371,896. 60	-18,112,820 .88	1,222,300.0 0	-4,041,45 4.12	-4,041,454.12
河北正世 清辉房地 产开发有 限公司	子公司	房地产	房地产开 发	10,000,000	29,199,023. 42	-7,081,452. 00		-2,786,00 3.77	-2,786,003.77
三亚万嘉 酒店管理 有限公司	子公司	酒店服务 业	酒店服务	120,000,00 0	224,045,76 6.54	-55,780,513 .36	17,740,590. 38	-9,636,28 1.62	-9,640,121.62

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

为了提升公司核心竞争力，增强公司在房地产行业的地位，提高公司盈利能力，经 2013 年 12 月 17 日公司第七届董事会第四次会议、2014 年 1 月 7 日公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过《关于控股子公司投资开发美林青城项目三期的议案》，由公司控股子公司湖北珠江房地产开发有限公司投资开发美林青城项目三期，根据项目三期规划条件，项目在区域内以中高端产品定位，总建筑面积约 7.34 万平方米，项目计划从开工建设到完成销售期为 2 年，预计总投资约 5.6 亿元人民币。本项目通过引入私募地产基金融资 2.5 亿解决前期开发费用，其余部分为销售收入滚动投入。报告期内本项目规划和设计工作已经完成，项目施工前期准备工作已全部就绪，主体工程招投标工作已经完成，争取在获得建设资金后下半年可实现开工建设。

## 六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

**七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

无

**八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明**

无

**九、公司报告期利润分配实施情况**

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

**十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

**十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表**

√ 适用 □ 不适用

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
2014年01月03日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司停牌事宜，回复公司公告内容
2014年01月06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
2014年01月07日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	咨询公司业绩情况
2014年01月07日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	公司业绩预告披露时间
2014年01月15日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司停牌事宜，回复公司公告内容
2014年01月15日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	公司业绩预告披露时间
2014年02月04日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司停牌事宜，回复公司公告内容
2014年03月26日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司停牌事宜，回复公司公告内容
2014年05月12日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司各项目的经营情况，回复公司公告内容
2014年05月19日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问公告内容
2014年06月18日	证券部	电话沟通	个人	个人投资者	询问股价异动情况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

公司报告期末未收购资产。

#### 2、出售资产情况

公司报告期末未出售资产。

#### 3、企业合并情况

公司报告期末未发生企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

公司报告期末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

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

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	20,099.79		20,099.79
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	7,852.5		7,852.5
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	207.94	48.73	256.67
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	3,451.45	238.19	3,689.64
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	5,103.52	644.05	5,747.58

## 5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

## 八、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

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 九、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**

公司报告期不存在租赁情况。

**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
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
牡丹江市珠江万嘉 旅游投资发展集团 有限公司	2014 年 04 月 26 日	10,000	2014 年 05 月 28 日	10,000	连带责任保 证	6 年	否	否
公司担保总额（即前两大项的合计）10,000								

**(1) 违规对外担保情况**

公司报告期无违规对外担保情况。

**3、其他重大合同**

公司报告期不存在其他重大合同。

**4、其他重大交易**

公司报告期不存在其他重大交易。

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

公司报告期不存在公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

**十一、聘任、解聘会计师事务所情况**

报告期公司没有聘任、解聘会计师事务所情况

## 十二、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、违法违规退市风险揭示

公司报告期不存在违法违规退市风险。

## 十四、其他重大事项的说明

2013年12月17日公司接到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）函告：北京市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称北京市国资委）正在研究新兴公司股权转让的相关事宜”。为了维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，公司股票“珠江控股、珠江B”（000505、200505）于2013年12月18日起开始停牌。

北京市国资委与启迪控股股份有限公司（以下简称启迪控股）于2014年1月16日签订《股权转让意向书》，约定北京市国资委有意向将新兴公司100%股权整体转让给启迪控股，转让价格以资产评估价格为准等内容。在新兴公司股权转让完成后，启迪控股将成为公司实际控制人。

公司于2014年1月24日发布《关于继续停牌公告》，公告启迪控股正在同时筹划对公司的非公开发行方案。主要内容是：本次重大资产重组包括两个部分：新兴公司的股权转让和非公开发行。其中，新兴公司的股权转让是非公开发行的前提条件。北京市国资委是新兴公司的实际控制人，也是新兴公司的股权转让方；启迪控股拟受让新兴公司100%股权，为我公司的潜在实际控制人。启迪控股收购我司控股后，上市公司即向启迪股份非公开发行股份募集资金，拟用于收购苏州亚都环保科技有限公司100%股权、偿还对控股股东及其关联方的债务和补充流动资金。因该事项涉及公司重大资产重组，经公司申请，公司股票按重大资产重组事项继续停牌。

自2014年2月12日起，启迪控股开始按计划对新兴公司及其下属公司（包括我公司）进行尽职调查、审计、评估等工作。

由于新兴股权转让和公司非公开发行股份事项中涉及的资产范围较广、程序较复杂，相关审计、评估等工作量大，各方对重组方案涉及的相关问题面进行持续沟通，方案的商讨、论证和完善工作所需时间较长，公司于2014年3月18日、2014年4月18日两次申请延期复牌，承诺最晚将在2014年5月19日前按要求披露重大资产重组信息。

公司按照重大资产重组的信息披露规则，每五个交易日披露一次上述事项进展情况。

2014年5月19日公司发布《关于终止筹划重大资产重组事项暨股票复牌公告》，因新兴公司股权转让未能达成实质性协议，决定终止筹划本次重大资产重组事项（即本公司非公开发行股份购买资产事项），新兴公司股权转让事项仍在进行。公司股票于2014年5月19日开市起复牌，并承诺自股票复牌之日起6个月内不再筹划本公司的重大资产重组事项。

公司于7月15日发布《关于实际控制人股权转让事项终止的公告》：北京市国资委未能与启迪控股就整体转让新兴公司100%股权事宜达成实质性股权转让协议，北京市国资委与启迪控股于2014年1月16日签订的《股权转让意向书》于2014年7月15日终止，并且双方不再继续《股权转让意向书》所述事项的谈判。



## 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%
2、国有法人持股	0	0.00%						0	0.00%
3、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	0.30%						1,299,500	0.30%
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	100.00%						426,745,404	100.00%

报告期内公司股份未发生变动

### 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	41,267		报告期末表决权恢复的优先 股股东总数(如有)(参见注8)	0				
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 产开发有限责任 公司	国有法人	26.36%	112,479,478			112,479,478		

董晓娟	境内自然人	0.71%	3,050,000			3,050,000		
许震	境内自然人	0.67%	2,856,124			2,856,124		
潘信燃	境内自然人	0.49%	2,071,599			2,071,599		
张晓霞	境内自然人	0.46%	1,949,250			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		
刘敏	境内自然人	0.36%	1,551,300			1,551,300		
广州市昂扬计算机网络科技有限公司	境内非国有法人	0.35%	1,488,300			1,488,300		
李红	境内自然人	0.33%	1,400,500			1,400,500		
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公司	112,479,478	人民币普通股	112,479,478					
董晓娟	3,050,000	人民币普通股	3,050,000					
许震	2,856,124	人民币普通股	2,856,124					
潘信燃	2,071,599	人民币普通股	2,071,599					
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					
刘敏	1,551,300	人民币普通股	1,551,300					
广州市昂扬计算机网络科技有限公司	1,488,300	人民币普通股	1,488,300					
李红	1,400,500	人民币普通股	1,400,500					
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未进行约定购回交易。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东未发生变更。

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 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

在公司所知的范围内，没有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。

### 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

#### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

#### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：海南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	78,992,211.94	62,362,242.69
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	13,383,521.91	13,143,175.36
预付款项	165,823,877.97	91,018,812.99
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	1,190,015.00	260,015.00
其他应收款	274,024,371.58	287,625,206.34
买入返售金融资产		
存货	274,697,883.46	118,546,684.93
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	0.00	
流动资产合计	808,111,881.86	572,956,137.31
非流动资产：		

发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	66,262,500.00	76,957,500.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	47,591,677.97	48,179,838.13
投资性房地产	23,174,924.24	23,984,418.97
固定资产	438,434,579.09	452,747,443.22
在建工程	10,231,354.09	10,188,964.09
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	31,227,779.35	31,185,913.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,976,897.31	20,907,381.86
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	638,505,918.65	664,757,666.73
资产总计	1,446,617,800.51	1,237,713,804.04
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	35,451,717.99	34,758,922.28
预收款项	21,932,963.59	23,843,858.07
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	9,200,366.70	10,764,089.33
应交税费	7,186,740.99	8,600,877.07
应付利息	120,217,697.90	101,140,724.11

应付股利	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	747,852,961.77	555,911,820.21
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	242,471,973.56	228,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,187,527,725.38	966,233,593.95
非流动负债：		
长期借款	197,333,333.36	129,000,000.00
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	11,838,490.76	14,512,240.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	209,171,824.12	143,512,240.76
负债合计	1,396,699,549.50	1,109,745,834.71
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	379,524,002.61	387,545,252.61
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	-884,872,463.42	-807,063,505.41
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	30,884,007.58	116,714,215.59
少数股东权益	19,034,243.43	11,253,753.74
所有者权益（或股东权益）合计	49,918,251.01	127,967,969.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,446,617,800.51	1,237,713,804.04

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	293,288.99	1,650,620.37
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,932,074.77	2,437,957.05
预付款项	50,000,000.00	50,000,000.00
应收利息		
应收股利	1,190,015.00	260,015.00
其他应收款	598,199,158.84	599,990,581.53
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	657,438,573.05	659,163,209.40
非流动资产：		
可供出售金融资产	66,262,500.00	76,957,500.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	298,568,556.70	298,915,199.18
投资性房地产	7,139,759.03	7,290,977.33
固定资产	15,339,931.66	16,056,715.04
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	1,481,545.14	1,505,376.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,658,215.30	9,127,521.96
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	392,450,507.83	409,853,290.47
资产总计	1,049,889,080.88	1,069,016,499.87
流动负债：		
短期借款		
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	199,138.50	61,875.00
应付职工薪酬	478,708.53	781,412.78
应交税费	7,003,780.80	6,966,593.30
应付利息	74,618,597.92	61,988,940.20
应付股利	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	416,430,783.07	403,455,124.29
一年内到期的非流动负债	196,805,306.92	197,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	701,232,568.32	675,950,198.15
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	11,101,875.00	13,775,625.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,101,875.00	13,775,625.00
负债合计	712,334,443.32	689,725,823.15
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	382,540,342.15	390,561,592.15
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	-581,218,172.98	-547,503,383.82
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	337,554,637.56	379,290,676.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,049,889,080.88	1,069,016,499.87

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	124,684,500.79	107,223,021.13
其中：营业收入	124,684,500.79	107,223,021.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	204,537,920.01	175,386,515.27
其中：营业成本	91,756,158.00	77,839,912.45
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	7,305,149.15	6,360,287.19
销售费用	2,422,952.48	4,606,945.20
管理费用	54,558,020.91	46,741,079.54
财务费用	50,842,648.58	40,873,236.02
资产减值损失	-2,347,009.11	-1,034,945.13
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）	393,349.34	2,556,516.93

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-588,160.16	-507,496.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-79,460,069.88	-65,606,977.21
加：营业外收入	71,348.21	73,275.60
减：营业外支出	503,810.93	71,307.30
其中：非流动资产处置损失	453.21	15,533.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-79,892,532.60	-65,605,008.91
减：所得税费用	135,935.72	175,477.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-80,028,468.32	-65,780,486.68
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	-76,849,759.83	-64,455,008.65
少数股东损益	-3,178,708.49	-1,325,478.03
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.18	-0.15
（二）稀释每股收益	-0.18	-0.15
七、其他综合收益	-8,021,250.00	-28,954,922.85
八、综合收益总额	-88,049,718.32	-94,735,409.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	-84,871,009.83	-93,409,931.50
归属于少数股东的综合收益总额	-3,178,708.49	-1,325,478.03

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	508,457.76	581,744.40
减：营业成本	177,796.80	177,796.80
营业税金及附加	21,753.66	32,577.68
销售费用		

管理费用	9,340,894.41	11,022,129.41
财务费用	31,069,436.77	29,584,045.68
资产减值损失	-5,803,950.68	-10,228,962.52
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）	583,357.52	2,563,495.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-346,642.48	-500,517.07
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-33,714,115.68	-27,442,346.72
加：营业外收入		0.19
减：营业外支出	673.48	6,266.23
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-33,714,789.16	-27,448,612.76
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-33,714,789.16	-27,448,612.76
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.00	0.00
（二）稀释每股收益	0.00	0.00
六、其他综合收益	-8,021,250.00	-28,954,922.85
七、综合收益总额	-41,736,039.16	-56,403,535.61

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	129,259,671.62	101,651,207.81
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	17,928,270.73	12,470,630.71
经营活动现金流入小计	147,187,942.35	114,121,838.52
购买商品、接受劳务支付的现金	181,406,361.68	39,030,611.99
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	77,094,698.25	60,918,149.26
支付的各项税费	11,079,690.36	12,428,181.55
支付其他与经营活动有关的现金	34,355,746.87	45,606,004.91
经营活动现金流出小计	303,936,497.16	157,982,947.71
经营活动产生的现金流量净额	-156,748,554.81	-43,861,109.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	36,060,000.00	26,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	37,638.27	89,013.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,301,297.50	412,838.50
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	13,871.23	5,647,661.11
投资活动现金流入小计	37,412,807.00	32,149,512.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,778,177.60	12,850,561.55
投资支付的现金	24,700,000.00	33,000,000.00

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	97,478,177.60	45,850,561.55
投资活动产生的现金流量净额	-60,065,370.60	-13,701,048.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	10,000,000.00	2,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000,000.00	2,100,000.00
取得借款收到的现金	301,650,000.00	338,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000.00
筹资活动现金流入小计	311,650,000.00	341,100,000.00
偿还债务支付的现金	43,394,693.08	250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,338,912.26	30,280,968.25
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	16,472,500.00	13,207,475.62
筹资活动现金流出小计	78,206,105.34	293,488,443.87
筹资活动产生的现金流量净额	233,443,894.66	47,611,556.13
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	16,629,969.25	-9,950,602.00
加：期初现金及现金等价物余额	62,362,242.69	65,762,871.33
六、期末现金及现金等价物余额	78,992,211.94	55,812,269.33

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	787,456.75	552,850.00

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,830,485.21	54,149,190.80
经营活动现金流入小计	5,617,941.96	54,702,040.80
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	3,061,780.17	2,897,272.40
支付的各项税费	444,798.05	728,405.54
支付其他与经营活动有关的现金	8,511,195.12	9,026,338.42
经营活动现金流出小计	12,017,773.34	12,652,016.36
经营活动产生的现金流量净额	-6,399,831.38	42,050,024.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	36,060,000.00	26,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		89,013.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		5,647,661.11
投资活动现金流入小计	36,060,000.00	31,736,674.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	34,007.00
投资支付的现金	28,200,000.00	90,499,500.00
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	28,200,000.00	90,533,507.00
投资活动产生的现金流量净额	7,860,000.00	-58,796,832.89
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	21,300,000.00	286,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	21,300,000.00	286,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,394,693.08	238,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,970,306.92	23,427,265.49

支付其他与筹资活动有关的现金	4,752,500.00	9,507,475.62
筹资活动现金流出小计	24,117,500.00	270,934,741.11
筹资活动产生的现金流量净额	-2,817,500.00	15,065,258.89
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	-1,357,331.38	-1,681,549.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,650,620.37	2,641,297.45
六、期末现金及现金等价物余额	293,288.99	959,747.89

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	387,545,252.61			109,487,064.39		-807,063,505.41		11,253,753.74	127,967,969.33
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	387,545,252.61			109,487,064.39		-807,063,505.41		11,253,753.74	127,967,969.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-8,021,250.00					-77,808,958.01		7,780,489.69	-78,049,718.32
（一）净利润							-76,849,759.83		-3,178,708.49	-80,028,468.32
（二）其他综合收益		-8,021,250.00								-8,021,250.00
上述（一）和（二）小计		-8,021,250.00					-76,849,759.83		-3,178,708.49	-88,049,718.32
（三）所有者投入和减少资本									10,000,000.00	10,000,000.00

1. 所有者投入资本									10,000,000.00	10,000,000.00
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									-959,198.18	959,198.18
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									-959,198.18	959,198.18
(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	379,524,002.61			109,487,064.39		-884,872,463.42		19,034,243.43	49,918,251.01

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										



加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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）		-28,954,922.85				-64,455,008.65		774,521.97	-92,635,409.53
（一）净利润						-64,455,008.65		-1,325,478.03	-65,780,486.68
（二）其他综合收益		-28,954,922.85							-28,954,922.85
上述（一）和（二）小计		-28,954,922.85				-64,455,008.65		-1,325,478.03	-94,735,409.53
（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	492,991,234.32			109,487,064.39		-885,007,999.77		14,750,984.50	158,966,687.44
----------	----------------	----------------	--	--	----------------	--	-----------------	--	---------------	----------------

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	426,745,404.00	390,561,592.15			109,487,064.39		-547,503,383.82	379,290,676.72
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	390,561,592.15			109,487,064.39		-547,503,383.82	379,290,676.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-8,021,250.00					-33,714,789.16	-41,736,039.16
（一）净利润							-33,714,789.16	-33,714,789.16
（二）其他综合收益		-8,021,250.00						-8,021,250.00
上述（一）和（二）小计		-8,021,250.00					-33,714,789.16	-41,736,039.16
（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	382,540,34 2.15			109,487,06 4.39		-581,218,1 72.98	337,554,63 7.56

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	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)		-28,954,92 2.85					-27,448,61 2.76	-56,403,53 5.61
(一) 净利润							-27,448,61 2.76	-27,448,61 2.76
(二) 其他综合收益		-28,954,92 2.85						-28,954,92 2.85
上述(一)和(二)小计		-28,954,92 2.85					-27,448,61 2.76	-56,403,53 5.61
(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	496,007,57 3.86			109,487,06 4.39		-670,875,0 69.55	361,364,97 2.70

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

## 财务报表附注

2014 年 1 月 1 日—2014 年 6 月 30 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

### 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,2014年6月30日持有公司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，其余额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计入商品房成本。

## 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 2014 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 2014 年上半年无税收优惠。

## 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
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	7,222	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

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	79.2	79.2	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	18.12		
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	2,230.53		
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			
北京九罇文化发展有限公司	有限责任	69765813-5			
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展	有限责任	69520971-5			



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）
集团有限公司					
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	-11.65		
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	-346.99		
上海海上明珠物业管理有限公司	有限责任	60732602-3	13.41		

## 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 假酒店有限公司	有限 责任	68886570-6			

## 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	398,779.35	1,846,467.14
银行存款	78,572,320.59	60,472,057.43
其他货币资金	21,112.00	43,718.12

合 计	78,992,211.94	62,362,242.69
-----	---------------	---------------

截至 2014 年 6 月 30 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
账龄一年以内的应收股利		930,000.00		930,000.00		
其中：西南证券股份有限公司		930,000.00		930,000.00		否
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
<b>合计</b>	<b>260,015.00</b>	<b>930,000.00</b>	<b>-</b>	<b>1,190,015.00</b>		

## 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	计提比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	32.38	7,761,707.60	100.00
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	14,218,465.21	59.32	849,783.18	5.98
组合小计	14,218,465.21	59.32	849,783.18	5.98
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,990,680.02	8.30	1,975,840.14	99.25
<b>合 计</b>	<b>23,970,852.83</b>	<b>100.00</b>	<b>10,587,330.92</b>	

(续)

种 类	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	32.68	7,761,707.60	100.00
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	13,992,481.70	58.91	855,886.34	6.12
组合小计	13,992,481.70	58.91	855,886.34	6.12
3、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
<b>合 计</b>	<b>23,751,449.32</b>	<b>100.00</b>	<b>10,608,273.96</b>	

## 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	金额	比例(%)	金额
1年以内	9,886,618.35	69.53	197,732.37	9,883,909.62	70.63	197,678.20
1至2年	2,460,264.89	17.30	123,013.24	1,999,315.02	14.29	99,965.75
2至3年	867,831.40	6.10	86,783.14	1,109,412.49	7.93	110,941.25
3至4年	104,737.15	0.74	20,947.43	104,737.15	0.75	20,947.43
4至5年	141,000.00	0.99	42,300.00	106,000.00	0.76	31,800.00
5年以上	758,013.42	5.33	379,007.00	789,107.42	5.64	394,553.71
合 计	14,218,465.21	99.99	849,783.18	13,992,481.70	100.00	855,886.34

## 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

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	计提理由
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100	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
海南竟业贸易发展公司	250,000.00	250,000.00	100	估计无法收回
海南金鹤房地产公司			100	估计无法收回

	119,446.00	119,446.00		
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
金额在 10 万以下的应收账款	559,885.52	545,045.64	97	依预计可收回金额计提
<b>合计</b>	<b>9,752,387.62</b>	<b>9,737,547.74</b>		

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	账龄	占应收账款总额的比例(%)
湖南铁路联创技术发展公司	非关联方客户	3,416,614.08	1 年以内	14.25
海南赛马娱乐有限公司	非关联方客户	2,406,158.00	5 年以上	10.04
海南宝平公司	非关联方客户	2,218,494.43	5 年以上	9.25
海南中原物业代理公司	非关联方客户	2,090,069.77	5 年以上	8.72
海口藏珑商场管理公司	非关联方客户	1,433,425.11	1 年以内	5.98

#### 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(%)
1、单项金额重大并单计提坏账准备的其他应收款	25,978,479.90	7.92	25,978,479.90	100.00
2、按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1：账龄组合	289,545,766.09	88.24	23,747,652.71	8.20
组合小计	289,545,766.09	88.24	23,747,652.71	8.20
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,612,506.46	3.84	4,386,248.26	34.78

合 计	<b>328,136,752.45</b>	<b>100.00</b>	<b>54,112,380.87</b>
-----	-----------------------	---------------	----------------------

(续)

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	25,978,479.90	7.55	25,978,479.90	100.00
2、按组合计提坏账准备的其他应收款				
按账龄计提坏账的其他应收款	306,993,480.14	89.23	25,980,046.96	8.46
组合小计	306,993,480.14	89.23	25,980,046.96	8.46
3、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	<b>344,063,653.28</b>	<b>100.00</b>	<b>56,438,446.94</b>	

**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	金额	比例(%)	金额
1年以内	50,465,466.42	17.41	1,009,309.33	45,511,171.10	14.82	910,223.54
1至2年	88,023,931.50	30.40	4,401,196.58	82,995,640.54	27.04	4,149,782.03
2至3年	135,232,653.71	46.71	13,523,265.37	163,181,682.67	53.15	16,318,168.27
3至4年	10,325,919.34	3.57	2,065,183.87	10,167,939.34	3.31	203,358.87
4至5年	1,000.00	0.01	300.00	1,190.00	0.01	357.00
5年以上	5,496,795.12	1.90	2,748,397.56	5,135,856.49	1.67	2,567,928.25
合 计	<b>289,545,766.09</b>	<b>100.00</b>	<b>23,747,652.71</b>	<b>306,993,480.14</b>	<b>100.00</b>	<b>25,980,046.96</b>

**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:**

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100%	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
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	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
深圳印象计算机有限公司	6,482,625.00	6,482,625.00	100%	估计无法收回
金额 100 万以下的其他应收款	12,612,506.46	4,386,248.26	34.78%	依预计可收回金额计提
<b>合 计</b>	<b>38,590,986.36</b>	<b>30,364,728.16</b>		

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	107,000,000.00	1-3 年	32.64	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	31.27	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	9.15	项目款
海南珠江管桩有限公司	非关联方	9,414,831.68	1-4 年	2.87	往来款
深圳印象计算机有限公司	非关联方	6,482,625.00	5 年以上	1.98	往来款
<b>合 计</b>		<b>255,397,456.68</b>			

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 7000 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责任公司的 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. 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	105,557,969.66	63.65	31,811,764.68	34.95
1 至 2 年	3,709,643.00	2.24	6,424,312.00	7.06
2 至 3 年	5,056,081.00	3.05	421,412.00	0.46
3 年以上	51,500,184.31	31.06	52,361,324.31	57.53
合 计	<b>165,823,877.97</b>	<b>100</b>	<b>91,018,812.99</b>	<b>100</b>

#### 2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%	时 间	未结算原因
黑龙江省牡丹江林业工程公司	非关联方	77,593,493.68	46.79	1 年以内	预付工程款，未结算
海口鸿洲置业发展有限公司	非关联方	50,000,000.00	30.15	3 年以上	预付购房款，

					未收房
湖北天翔岩土工程有限公司	非关联方	12,093,042.07	7.29	1 年以内	预付工程款， 未结算
大海林林业局	非关联方	4,596,469.00	2.77	2-3 年	预付工程款， 未结算
湖北昌友置业股份有限公司	非关联方	4,000,000.00	2.41	1 年以内	预付土地款

### 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
海口鸿洲置业发展有限公司	50,000,000.00	3 年以上	未收房
大海林林业局	4,596,469.00	1-2 年	垫付工程款
河北中实投资有限公司	1,000,000.00	1-2 年	拆迁未完成
黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司	1,400,000.00	1-2 年	担保事项未完成

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

存货项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,715,261.35		2,715,261.35	3,118,811.25		3,118,811.25
周转材料	662,824.83		662,824.83	659,503.83		659,503.83
库存商品	505,644.42		505,644.42	647,642.85		647,642.85
开发成本	227,160,700.65		227,160,700.65	69,126,316.25		69,126,316.25
开发产品	65,330,786.48	21,726,889.27	43,603,897.21	66,559,549.10	21,726,889.27	44,832,659.83
消耗性生	49,555.00		49,555.00	161,750.92		161,750.92



物资产						
合 计	<b>296,424,772.73</b>	<b>21,726,889.27</b>	<b>274,697,883.46</b>	<b>140,273,574.20</b>	<b>21,726,889.27</b>	<b>118,546,684.93</b>

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	预计总投资	期末余额	年初余额
武汉美林青城三期	2013 年 4 月	2015 年 6 月	520,000,000.00	209,721,375.46	51,686,991.06
石家庄鹿泉南落凌社区新民居开发项目			0.00	17,439,325.19	17,439,325.19
合 计			<b>520,000,000.00</b>	<b>227,160,700.65</b>	<b>69,126,316.25</b>

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	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉美林青城一期	2006 年 8 月	497,649.84			497,649.84
武汉美林青城二期	2009 年 9 月	13,344,532.85		1,228,762.62	12,115,770.23
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	1997 年	954,436.94			954,436.94
上海玫瑰花园地下车库	1997 年	35,265,199.35			35,265,199.35
合 计		<b>66,559,549.10</b>	<b>0.00</b>	<b>1,228,762.62</b>	<b>65,330,786.48</b>

## 4. 存货中的消耗性生物资产

项 目	期末账面余额	期初账面余额
食用动物	49,555.00	161,750.92
合 计	<b>49,555.00</b>	<b>161,750.92</b>

## 5. 存货跌价准备

存货项目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	21,726,889.27				21,726,889.27
<b>合 计</b>	<b>21,726,889.27</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21,726,889.27</b>

**注释 7. 可供出售金融资产**

项 目	期末公允价值	期初公允价值
权益工具成本	21,830,985.91	21,830,985.91
公允价值	44,431,514.09	55,126,514.09
其中：累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	44,431,514.09	55,126,514.09
减：可供出售金融资产减值准备		
<b>合 计</b>	<b>66,262,500.00</b>	<b>76,957,500.00</b>

期初持有西南证券股票 7,750,000 股，期初市价 9.93 元/股，期末持有 7,750,000 股，期末市价 8.55 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	88,605,720.49	1,212,603.51	87,393,116.98	14,166.66	-866,606.21
北京发现视点传媒有限公司	49	49	3,827,216.65	1,331,050.80	2,496,165.85		-492,893.22

**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	期初余额	增减变动	期末余额
-------	------	-------	------	------	------

		本			
三亚万嘉实业有限公司	权益法	40,000,000.00	35,303,889.28	-346,642.48	34,957,246.80
北京发现视点传媒有限公司	权益法	1,470,000.00	1,464,638.95	-241,517.68	1,223,121.27
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
海南总商会	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
中网促科技投资公司	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
<b>合 计</b>		<b>78,413,555.29</b>	<b>73,712,083.52</b>	<b>-588,160.16</b>	<b>73,123,923.36</b>

续:

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
三亚万嘉实业有限公司	40	40	0.00		
北京发现视点传媒有限公司	49	49			
海南珠江管桩有限公司	1.33	1.33			
海南马村港港务公司	15	15	6,000,000.00		
海南总商会	6.67	6.67	500,000.00		
中网促科技投资公司	10	10	10,000,000.00		
海南华地珠江基础工程有限公司	2	2			
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		
<b>合 计</b>			<b>25,532,245.39</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## 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	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	33,921,871.40	0.00	322,062.78	33,599,808.62

房屋建筑物	33,921,871.40		322,062.78	33,599,808.62
二、累计折旧和累计摊销合计	6,504,524.83	574,870.55	87,438.60	6,991,956.78
房屋建筑物	6,504,524.83	574,870.55	87,438.60	6,991,956.78
三、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
四、投资性房地产账面价值合计	23,984,418.97			23,174,924.24
房屋建筑物	23,984,418.97			23,174,924.24

1. 本期折旧和摊销额 574,870.55 元。
2. 期末用于抵押的资产账面价值为 17,420,504.17 元。

#### 注释 11. 固定资产原价及累计折旧

项 目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原价合计</b>	628,211,096.49	2,234,692.66	166,687.31	630,279,101.84
其中：房屋建筑物	463,351,301.88	986,190.00	0.00	464,337,491.88
运输工具	41,609,833.29	620,448.06	57,078.00	42,173,203.35
通用设备	69,078,962.65	154,990.00	0.00	69,233,952.65
其他设备	54,170,998.67	473,064.60	109,609.31	54,534,453.96
<b>二、累计折旧合计</b>	167,964,357.35	16,547,298.21	166,428.73	184,345,226.83
其中：房屋建筑物	72,686,693.91	8,641,691.21	0.00	81,328,385.12
运输工具	20,901,662.70	2,471,182.04	74,378.23	23,298,466.51
通用设备	33,879,252.88	2,452,477.96	0.00	36,331,730.84
其他设备	40,496,747.86	2,981,947.00	92,050.50	43,386,644.36
<b>三、固定资产减值准备累计金额合计</b>	7,499,295.92	0.00	0.00	7,499,295.92
其中：房屋建筑物	7,499,295.92	0.00	0.00	7,499,295.92
运输工具				
通用设备				
其他设备				
<b>四、固定资产账面价值合计</b>	452,747,443.22	2,234,692.66	16,547,556.79	438,434,579.09
其中：房屋建筑物	383,165,312.05	986,190.00	8,641,691.21	375,509,810.84
运输工具	20,708,170.59	620,448.06	2,453,881.81	18,874,736.84
通用设备	35,199,709.77	154,990.00	2,452,477.96	32,902,221.81
其他设备	13,674,250.81	473,064.60	2,999,505.81	11,147,809.60

1. 本期折旧额 16,547,298.21 元。
2. 期末用于担保的固定资产账面价值 237,305,717.13 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、雪乡小火车 550	5,648,964.09		5,648,964.09	5,648,964.09		5,648,964.09
2、雪乡小火车 400	4,180,000.00		4,180,000.00	4,180,000.00		4,180,000.00
3、雪乡前期	360,000.00		360,000.00	360,000.00		360,000.00
4、雪乡综合服务中心	42,390.00		42,390.00			0.00
<b>合 计</b>	<b>10,231,354.09</b>	<b>0.00</b>	<b>10,231,354.09</b>	<b>10,188,964.09</b>	<b>0.00</b>	<b>10,188,964.09</b>

**注释 13. 工程物资**

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专用设备	606,206.60	0.00	0.00	606,206.60
<b>合 计</b>	<b>606,206.60</b>			<b>606,206.60</b>

**注释 14. 无形资产**

项 目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
<b>一、原价合计</b>	39,513,463.93	655,182.00	-	40,168,645.93
软件	1,858,978.28	120,000.00	-	1,978,978.28
土地使用权	35,567,353.65	441,282.00	-	36,008,635.65
上海房屋使用权	695,732.00	-	-	695,732.00
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
商标	-	93,900.00	-	93,900.00
<b>二、累计摊销合计</b>	7,416,150.07	613,316.51	-	8,029,466.58
软件	980,066.37	136,820.33	-	1,116,886.70
土地使用权	6,064,612.84	458,507.22	-	6,523,120.06
上海房屋使用权	286,061.38	6,957.32	-	293,018.70
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	85,409.48	10,249.14	-	95,658.62

项 目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
南丽湖高尔夫会员卡	-	-	-	-
商标	-	782.50	-	782.50
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>32,097,313.86</b>			<b>32,139,179.35</b>
软件	878,911.91			862,091.58
土地使用权	29,502,740.81			29,485,515.59
上海房屋使用权	409,670.62			402,713.30
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	394,590.52			384,341.38
南丽湖高尔夫会员卡	911,400.00			911,400.00
商标	-			93,117.50
<b>四、无形资产减值准备累计金额合计</b>	<b>911,400.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>911,400.00</b>
软件	-	-	-	-
土地使用权				-
上海房屋使用权				
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
商标				
<b>五、无形资产账面价值合计</b>	<b>31,185,913.86</b>	<b>655,182.00</b>	<b>613,316.51</b>	<b>31,227,779.35</b>
软件	878,911.91	120,000.00	136,820.33	862,091.58
土地使用权	29,502,740.81	441,282.00	458,507.22	29,485,515.59
上海房屋使用权	409,670.62	-	6,957.32	402,713.30
三亚鸿洲国际游艇会郑和会籍	394,590.52	-	10,249.14	384,341.38
南丽湖高尔夫会员卡	-	-	-	-
商标	-	93,900.00	782.50	93,117.50

无形资产本期摊销额 613,316.51 元。

期末用于抵押或担保的土地使用权账面价值为 27,080,041.74 元。

#### 注释 15. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减	期末余额	其他减少
----	------	------	------	-----	------	------

		额	额	少额		的原因
装修改造费	5,733,050.18	6,880.00	803,843.11		4,936,087.07	
雪场租赁费	3,000,000.00		450,000.00		2,550,000.00	
戴斯酒店技术服务费	233,321.33		70,002.00		163,319.33	
融资财务顾问费	7,998,594.64		5,332,396.50		2,666,198.14	
咨询服务费		8,000,000.00	799,999.98		7,200,000.02	
雪乡宣传费用	189,933.41		30,799.98		159,133.43	
雪乡鱼池使用费	1,115,537.23		140,713.02		974,824.21	
雪乡小滑雪场使用费	1,566,945.07		189,609.96		1,377,335.11	
羊草山设施使用费	590,000.00		60,000.00		530,000.00	
二龙山影视城游乐设施使用费	480,000.00		60,000.00		420,000.00	
<b>合计</b>	<b>20,907,381.86</b>	<b>8,006,880.00</b>	<b>7,937,364.55</b>	<b>0.00</b>	<b>20,976,897.31</b>	

## 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
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	11,101,875.00	13,775,625.00
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面净资产的差额	736,615.76	736,615.76
<b>小计</b>	<b>11,838,490.76</b>	<b>14,512,240.76</b>

### 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	123,802,469.97	126,149,479.08
可抵扣亏损	291,718,256.59	291,718,256.59
<b>合 计</b>	<b>415,520,726.56</b>	<b>417,867,735.67</b>

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：

年 份	期末余额	期初余额
2014 年	610,805.41	610,805.41
2015 年	44,225,740.37	44,225,740.37
2016 年	56,680,492.69	56,680,492.69
2017 年	98,916,398.69	98,916,398.69
2018 年	91,284,819.43	91,284,819.43
合 计	<b>291,718,256.59</b>	<b>291,718,256.59</b>

#### 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	44,407,500.00
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面净资产的差额	2,946,463.04
小 计	<b>47,353,963.04</b>

#### 注释 17. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	67,046,720.90	698,337.80	3,045,346.91	0.00	64,699,711.79
二、存货跌价准备	21,726,889.27		0.00	0.00	21,726,889.27
三、长期股权投资减值准备	25,532,245.39				25,532,245.39
四、投资性房地产减值准备	3,432,927.60				3,432,927.60
五、固定资产减值准备	7,499,295.92			0.00	7,499,295.92
六、无形资产减值准备	911,400.00				911,400.00
合 计	<b>126,149,479.08</b>	<b>698,337.80</b>	<b>3,045,346.91</b>	<b>0.00</b>	<b>123,802,469.97</b>

#### 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	29,805,826.29	0.00	0.00	29,805,826.29
投资性房地产	17,840,718.65	0.00	420,214.48	17,420,504.17
固定资产	243,373,907.64	0.00	6,068,190.51	237,305,717.13
无形资产	27,513,623.10	0.00	433,581.36	27,080,041.74
可供出售金融资产	76,957,500.00	0.00	10,695,000.00	66,262,500.00
合 计	<b>395,491,575.68</b>	<b>0.00</b>	<b>17,616,986.35</b>	<b>377,874,589.33</b>

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					可供出售 金融资产	合计
			存货	投资性房地产	固定资产	无形资产			
个人借款	其他应付款	106,000,000.00	29,805,826.29	17,420,504.17	4,450,970.56			51,677,301.02	
关联方借款	其他应付款	60,000,000.00					66,262,500.00	66,262,500.00	
金融机构借款	长期借款	339,805,306.92			232,854,746.57	27,080,041.74		259,934,788.31	
合计	—	505,805,306.92	29,805,826.29	17,420,504.17	237,305,717.13	27,080,041.74	66,262,500.00	377,874,589.33	

### 注释 19. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
	金额	金额
1 年以内	20,238,527.05	19,738,267.37
1 至 2 年	1,577,319.53	1,278,939.80
2 至 3 年	79,916.08	92,912.70
3 年以上	13,555,955.33	13,648,802.41
合 计	<b>35,451,717.99</b>	<b>34,758,922.28</b>

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 20. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
	金额	金额
1 年以内	13,845,088.08	15,729,154.21
1 年以上	8,087,875.51	8,114,703.86
合 计	<b>21,932,963.59</b>	<b>23,843,858.07</b>

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	7,070,499.67	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	852,736.99	预收待转收入	

## 注释 21. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,974,036.99	63,262,552.21	65,377,010.21	1,859,578.99
二、职工福利费		2,947,120.57	2,947,120.57	-
三、社会保险费		7,209,847.50	7,209,847.50	-
其中：医疗保险费		2,054,981.21	2,054,981.21	-
基本养老保险费		4,526,791.92	4,526,791.92	-
失业保险费		327,308.32	327,308.32	-
工伤保险费		145,484.20	145,484.20	-
生育保险费		155,281.85	155,281.85	-
四、住房公积金		1,035,213.18	1,012,845.18	22,368.00
五、工会经费及职工教育经费	6,789,134.86	1,176,657.26	648,289.89	7,317,502.23
六、辞退福利及内退补偿	-	3,200.00	3,200.00	-
其中：解除劳动关系给予的补偿		3,200.00	3,200.00	-
预计内退人员支出				-
七、其他	917.48			917.48
<b>合 计</b>	<b>10,764,089.33</b>	<b>75,634,590.72</b>	<b>77,198,313.35</b>	<b>9,200,366.70</b>

本期发生工会经费和职工教育经费金额 1,176,657.26 元，因解除劳动关系给予补偿 3,200.00 元。

## 注释 22. 应交税费

项 目	期末数	年初数
增值税	-316,814.73	-1,050.00
营业税	8,883,230.07	9,174,503.29
企业所得税	-454,228.53	106,407.40

项 目	期末数	年初数
城市维护建设税	662,578.12	670,388.88
房产税	-190,703.28	59,855.90
土地使用税	149,017.06	104,086.03
个人所得税	97,530.12	106,398.68
教育费附加	160,633.46	173,862.51
土地增值税	-2,190,743.75	-2,179,863.60
其他税费	386,242.45	386,287.98
<b>合 计</b>	<b>7,186,740.99</b>	<b>8,600,877.07</b>

**注释 23. 应付利息**

项 目	期末余额	期初余额
长期借款利息	5,400,622.69	
短期借款利息	0.00	
企业借款利息	104,191,053.72	90,514,702.62
委托贷款利息	10,449,888.49	10,449,888.49
其他	176,133.00	176,133.00
<b>合 计</b>	<b>120,217,697.90</b>	<b>101,140,724.11</b>

**注释 24. 应付股利**

单位名称	期末余额	期初余额	超过 1 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
<b>合 计</b>	<b>3,213,302.88</b>	<b>3,213,302.88</b>	

**注释 25. 其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
	金额	金额
1 年以内	387,152,594.88	268,313,547.37
1 至 2 年	73,634,093.94	6,490,744.36
2 至 3 年	27,886,886.64	22,260,721.81
3 年以上	259,179,386.31	258,846,806.67
<b>合 计</b>	<b>747,852,961.77</b>	<b>555,911,820.21</b>

**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	78,525,000.00
<b>合计</b>	<b>78,525,000.00</b>	<b>78,525,000.00</b>

**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	200,997,912.90
北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	78,525,000.00
北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	2,566,739.77	2,079,419.19
<b>合 计</b>	<b>282,089,652.67</b>	<b>281,602,332.09</b>

**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	200,997,912.90	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	
吴昊岩	50,000,000.00	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	
北京旭日听然投资管理中心	140,000,000.00	借款	
北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	借款	
吴昊岩	50,000,000.00	借款	

**注释 26. 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	242,471,973.56	228,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>242,471,973.56</b>	<b>228,000,000.00</b>

**(1) 一年内到期的长期借款类别**

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

质押借款		0.00
保证借款	34,666,666.64	18,000,000.00
抵押借款	207,805,306.92	210,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>242,471,973.56</b>	<b>228,000,000.00</b>

## (2) 大额的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	还款日	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%	196,805,306.92	197,000,000.00
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
中国银行海口市椰树门支行	2009-8-2	2015-6-30	RMB	基准利率上浮 10%	11,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司牡丹江分行	2012-1-12	2014-4-20	RMB	基准利率上浮 10%		15,000,000.00
中国建设银行股份有限公司牡丹江分行	2012-1-12	2014-10-20	RMB	基准利率上浮 10%		3,000,000.00
中国建设银行股份有限公司牡丹江分行	2012-1-12	2014-10-20	RMB	基准利率上浮 10%	3,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司牡丹江分行	2012-1-12	2015-4-20	RMB	基准利率上浮 10%	15,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	2014-3-31	2014-9-30	RMB	基准利率上浮 10%	2,916,666.67	
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	2014-3-31	2015-3-30	RMB	基准利率上浮 10%	2,916,666.67	
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	2014-4-2	2014-10-1	RMB	基准利率上浮 10%	2,500,000.00	
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	2014-4-2	2015-4-1	RMB	基准利率上浮 10%	2,500,000.00	

贷款单位	借款起始日	还款日	币种	利率 (%)	期末余额	期初余额
中国工商银行股份有限公司 牡丹江太平路支行	2014-4-18	2014-10-17	RMB	基准利率上浮 10%	1,666,666.67	
中国工商银行股份有限公司 牡丹江太平路支行	2014-4-18	2015-4-17	RMB	基准利率上浮 10%	1,666,666.67	
中国工商银行股份有限公司 牡丹江太平路支行	2014-6-19	2014-12-18	RMB	基准利率上浮 10%	416,666.66	
中国工商银行股份有限公司 牡丹江太平路支行	2014-6-19	2015-6-18	RMB	基准利率上浮 10%	416,666.66	
中国工商银行股份有限公司 牡丹江太平路支行	2014-6-30	2014-12-18	RMB	基准利率上浮 10%	833,333.32	
中国工商银行股份有限公司 牡丹江太平路支行	2014-6-30	2015-6-18	RMB	基准利率上浮 10%	833,333.32	
<b>合计</b>					<b>242,471,973.56</b>	<b>228,000,000.00</b>

## 注释 27. 长期借款

### 1. 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	259,805,306.92	262,000,000.00
保证借款	180,000,000.00	95,000,000.00
<b>小 计</b>	<b>439,805,306.92</b>	<b>357,000,000.00</b>
减：1 年以内到期的长期借款	242,471,973.56	228,000,000.00
1 年以上到期的长期借款	197,333,333.36	129,000,000.00

### 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%	196,805,306.92	197,000,000.00
中国银行海口市椰	2009-8-2	2019-8-2	RMB	基准利率上	63,000,000.00	65,000,000.00

树门支行				浮 10%		
中国建设银行股份有限公司牡丹江分行	2012-1-12	2019-1-11	RMB	基准利率上浮 10%	80,000,000.00	95,000,000.00
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	2014-3-31	2020-3-30	RMB	基准利率上浮 10%	100,000,000.00	
合计					<b>439,805,306.92</b>	<b>357,000,000.00</b>

### 3. 借款抵押情况

序号	贷款单位	贷款金额	抵押人/质押物
1	中国银行股份有限公司海口椰树门支行	63,000,000.00	子公司三亚万嘉酒店管理有限公司所有三亚戴斯酒店（三土房(2009)字第 00130 号）；本公司所有的三亚市三亚湾路海坡开发区第 13 横路西侧三栋别墅（三土房(2009)字第 00131 至 00133 号）
2	重庆国际信托有限公司	196,805,306.92	
	合计	<b>259,805,306.92</b>	

### 4. 借款保证情况

序号	贷款单位	贷款金额	保证人
1	中国建设银行股份有限公司牡丹江分行	80,000,000.00	黑龙江省鑫正担保集团有限公司
2	中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	100,000,000.00	蒙能国际能源开发有限公司
	合计	<b>180,000,000.00</b>	

### 注释 28. 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:							

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	
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
<b>合 计</b>	<b>426,745,404.00</b>						<b>426,745,404.00</b>

**注释 29. 资本公积**

项 目	期初余额	本期增加 额	本期减少额	期末余额
<b>1、资本溢价（股本溢价）</b>				
（1）投资者投入资本	224,960,139.16			224,960,139.16
（2）同一控制下企业合并的影响				0.00
<b>小 计</b>	<b>224,960,139.16</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>224,960,139.16</b>
<b>2、其他资本公积</b>				
（1）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	106,463,778.41		10,695,000.00	95,768,778.41
（2）与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-53,178,682.78	2,673,750.00		-50,504,932.78
<b>小 计</b>	<b>53,285,095.63</b>	<b>2,673,750.00</b>	<b>10,695,000.00</b>	<b>45,263,845.63</b>
<b>3、原制度资本公积转入</b>	<b>109,300,017.82</b>			<b>109,300,017.82</b>
<b>合 计</b>	<b>387,545,252.61</b>	<b>2,673,750.00</b>	<b>10,695,000.00</b>	<b>379,524,002.61</b>

可供出售金融资产公允价值变动本期减少为期末股票市值较前期下跌所致。

**注释 30. 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
<b>合 计</b>	<b>109,487,064.39</b>			<b>109,487,064.39</b>



**注释 31. 未分配利润**

项 目	本期金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-807,063,505.41	
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	-807,063,505.41	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-76,849,759.83	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
所有者权益内部结转	959,198.18	
<b>期末未分配利润</b>	<b>-884,872,463.42</b>	

**注释 32. 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	124,684,500.79	107,223,021.13
其中：主营业务收入	122,167,333.83	105,260,371.31
其他业务收入	2,517,166.96	1,962,649.82
营业成本	91,756,158.00	77,839,912.45
其中：主营业务成本	90,849,665.61	77,050,709.29
其他业务成本	906,492.39	789,203.16

**2. 主营业务（分行业）**

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	2,916,880.00	1,228,762.62	3,036,947.00	1,664,908.94
物业管理服务	80,129,140.46	71,410,997.10	66,975,789.68	59,681,900.63
旅游酒店服务	39,121,313.37	18,209,905.89	35,247,634.63	15,703,899.72

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
合 计	<b>122,167,333.83</b>	<b>90,849,665.61</b>	<b>105,260,371.31</b>	<b>77,050,709.29</b>

### 3. 主营业务（分地区）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
海 南	96,494,491.74	79,825,294.93	87,413,512.61	69,113,795.26
湖 北	3,409,886.00	1,541,122.05	3,342,296.00	1,950,397.51
黑龙江	20,929,516.99	8,683,310.54	13,034,764.00	5,970,500.52
河 北	0.00	0.00		
上 海	1,327,239.10	799,938.09	1,469,798.70	16,016.00
北 京	6,200.00	0	0.00	0.00
合 计	<b>122,167,333.83</b>	<b>90,849,665.61</b>	<b>105,260,371.31</b>	<b>77,050,709.29</b>

### 注释 33. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税	436,395.75	375,280.57
教育费附加	187,026.75	160,834.53
营业税	6,234,225.04	5,361,151.06
土地增值税	378,202.62	247,261.79
其他	69,298.99	215,759.24
合 计	<b>7,305,149.15</b>	<b>6,360,287.19</b>

### 注释 34. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,691,622.27	2,585,706.55
销售代理费	0.00	57,376.00
业务费	68,367.68	70,683.48
广告费	127,105.00	455,438.35
其他费用	535,857.53	1,437,740.82
合 计	<b>2,422,952.48</b>	<b>4,606,945.20</b>

**注释 35. 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
职工工资	16,347,061.33	14,392,651.97
办公及用品费	755,906.90	580,049.82
差旅费	1,786,268.91	2,437,455.44
车辆费	2,246,539.15	1,198,313.76
折旧费	16,043,305.56	13,089,878.88
业务招待费	4,674,833.29	3,995,242.19
修理费	893,396.82	831,441.30
审计费	560,000.00	313,000.00
律师费	97,502.00	675,199.37
税金（房产税、车船税、印花 税）	1,548,053.40	1,356,446.42
咨询费、服务费	1,515,861.58	324,260.00
无形资产、长期待摊费用摊销	4,101,947.77	1,606,734.23
物业管理、水电费、取暖费	1,739,542.63	1,248,914.82
其他费用	2,247,801.57	4,691,491.34
<b>合 计</b>	<b>54,558,020.91</b>	<b>46,741,079.54</b>

**注释 36. 财务费用**

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	38,522,591.99	36,249,972.87
减：利息收入	1,042,636.62	4,510,235.18
汇兑损益	0.00	0.00
手续费及其他	13,362,693.21	9,133,498.33
其中：财务顾问费	7,794,896.50	5,768,524.48
融资费用	5,270,000.00	3,003,400.00
<b>合 计</b>	<b>50,842,648.58</b>	<b>40,873,236.02</b>

**注释 37. 投资收益**

**1. 投资收益明细情况**

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-588,160.16	-507,496.07
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产分红取得的投资收益	930,000.00	3,064,013.00
其他	51,509.50	
<b>合 计</b>	<b>393,349.34</b>	<b>2,556,516.93</b>

**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	-346,642.48	-500,517.07	经营亏损增加
北京发现视点传媒有限公司	-241,517.68	-6,979.00	经营亏损增加
<b>合 计</b>	<b>-588,160.16</b>	<b>-507,496.07</b>	

**注释 38. 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-2,347,009.11	-1,034,945.13
<b>合 计</b>	<b>-2,347,009.11</b>	<b>-1,034,945.13</b>

**注释 39. 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	1,163.87	29,888.92	1,163.87
其中：固定资产处置利得	1,163.87	29,888.92	1,163.87
债务重组利得			0.00
盘盈利得			0.00
违约金赔偿收入			
其他	70,184.34	43,386.68	70,184.34
<b>合 计</b>	<b>71,348.21</b>	<b>73,275.60</b>	<b>71,348.21</b>

**注释 40. 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	453.21	15,533.81	453.21
其中：固定资产处置损失	453.21	15,533.81	453.21
对外捐赠支出	0.00	10,000.00	0.00
其中：公益性捐赠支出	0.00		0.00
资产报废、毁损损失	211,311.35		211,311.35
罚款支出	5,673.48	0.00	5,673.48
赔偿金、违约金及罚款支出	605.94		605.94
其他	285,766.95	45,773.49	285,766.95
<b>合 计</b>	<b>503,810.93</b>	<b>71,307.30</b>	<b>503,810.93</b>

**注释 41. 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	135,935.72	175,477.77
<b>合 计</b>	<b>135,935.72</b>	<b>175,477.77</b>

**注释 42. 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）	-0.18	-0.18	-0.15	-0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	-0.18	-0.18	-0.17	-0.17

**2. 每股收益的计算过程**

项 目	序 号	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	1	-76,849,759.83	-64,455,008.65

项 目	序 号	本期发生额	上期发生额
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	1,129,344.44	8,424,616.62
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	3=1-2	-77,979,104.27	-72,879,625.27
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股份数	5		
	6		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6		
	6		
	7		
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		
报告期因回购等减少股份数	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		
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6\times7\div11-8\times9\div11-10$	426,745,404.00	426,745,404.00
基本每股收益(I)	$13=1\div12$	-0.18	-0.15
基本每股收益(II)	$14=3\div12$	-0.18	-0.17
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	15		
所得税率	16		
转回费用	17		
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	18		
稀释每股收益(I)	$19=[1+(15-17)\times(100\%-16)]\div(13+18)$	-0.18	-0.15
稀释每股收益(II)	$20=[3+(15-17)\times(100\%-16)]\div(12+18)$	-0.18	-0.17

#### 注释 43. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-10,695,000.00	-38,606,563.80
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,673,750.00	-9,651,640.95
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
<b>合计</b>	<b>-8,021,250.00</b>	<b>-28,954,922.85</b>

#### 注释 44. 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
收到陈吉林往来款	400,000.00
收到陈吉强往来款	5,000,000.00
其他往来款	1,473,231.00
收水电装修房租押金、维修基金及客户办证费及过户税款	3,020,058.00
代收客户水电、垃圾处理、暖气煤气、收视费等	6,057,527.47
员工退还备用金	240,947.97
收到银行存款利息	165,489.37
其 他	1,571,016.92
<b>合 计</b>	<b>17,928,270.73</b>

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
归还谭璐往来款	4,000,000.00
其他往来款	4,471,186.33
支付水电装修房租押金、维修基金及客户办证费及过户税款	2,820,772.64
代客户支付水电、垃圾处理、暖气煤气、收视费等	5,998,618.25
管理费用支出	14,060,931.68
营业费用支出	721,793.47
营业外支出	36,388.87
支付备用金	986,964.14
银行手续费	197,517.54
其他	1,061,573.95
<b>合计</b>	<b>34,355,746.87</b>

**3. 收到的其他与投资活动有关的现金**

项 目	本期金额
收到银行理财产品利息收入	13,871.23
合 计	<b>13,871.23</b>

**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	16,472,500.00
合 计	<b>16,472,500.00</b>

**注释 45. 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	上年同期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-80,028,468.32	-65,780,486.68
加: 资产减值准备	-2,347,009.11	-1,034,945.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,122,168.76	14,158,387.75
无形资产摊销	613,316.51	594,498.80
长期待摊费用摊销	7,937,364.55	5,925,129.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-1,062,443.98	-177,845.19
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-22,905.82	13,301.71
公允价值变动损益(收益以“-”号填列)	0.00	0.00
财务费用(收益以“-”号填列)	45,460,020.20	35,886,689.11
投资损失(收益以“-”号填列)	-393,349.34	-2,556,516.93
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	0.00	0.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	0.00
存货的减少(增加以“-”号填列)	-146,004,410.53	-2,027,059.37
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	46,247,983.51	132,737,701.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-44,270,821.24	-161,599,964.58
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-156,748,554.81	-43,861,109.19
<b>2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:</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增加情况:</b>		
现金的期末余额	78,992,211.94	55,812,269.33
减: 现金的期初余额	62,362,242.69	65,762,871.33



加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	16,629,969.25	-9,950,602.00

## 2. 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	期初余额
<b>一、现金</b>	<b>78,992,211.94</b>	<b>62,362,242.69</b>
其中：库存现金	398,779.35	1,846,467.14
可随时用于支付的银行存款	78,572,320.59	60,472,057.43
可随时用于支付的其他货币资金	21,112.00	43,718.12
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>78,992,211.94</b>	<b>62,362,242.69</b>

## 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

### (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 12 月 31 日，并将剩余 775 万股西南证券股票仍质押给新兴公司。截至 2014 年 6 月 30 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 24,199,954.39 元。

(2) 截至 2014 年 6 月 30 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 25,525,101.22 元。

(3) 截至 2014 年 6 月 30 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 33,275,806.04 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 11,371,308.74 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 8,822,467.77 元，应付利息余额 94,372,170.39 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
应付利息	小计	94,372,170.39	85,549,702.62
	北京市万发房地产开发股份有限公司	36,896,409.96	34,514,484.97
	北京市新兴房地产开发总公司	57,475,760.43	51,035,217.65
其他应付款	小计	282,089,652.67	281,602,332.09
	北京市新兴房地产开发总公司	200,997,912.90	200,997,912.90
	北京市万发房地产开发股份有限公司	78,525,000.00	78,525,000.00
	北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	2,566,739.77	2,079,419.19

## 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

本公司无资产负债表日后事项

**(二) 资产负债表日后利润分配情况说明：**

2014 上半年亏损，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**

公司未发生需披露的债务重组事项。

**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(%)
1、单项金额重大并单计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	59.42	7,761,707.60	100.00
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	3,400,468.18	26.04	468,393.41	13.77
<b>组合小计</b>	<b>3,400,468.18</b>	<b>26.04</b>	<b>468,393.41</b>	<b>13.77</b>
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,898,690.60	14.54	1,898,690.60	100.00
<b>合 计</b>	<b>13,060,866.38</b>	<b>100.00</b>	<b>10,128,791.61</b>	

续：

种 类	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1、单项金额重大并单计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	61.71	7,761,707.60	100.00
2、按组合计提坏账准备的应收账款				
按账龄计提坏账的应收账款	2,917,008.79	23.19	479,051.74	16.42
<b>组合小计</b>	<b>2,917,008.79</b>	<b>23.19</b>	<b>479,051.74</b>	<b>16.42</b>
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,898,690.60	15.10	1,898,690.60	100.00
<b>合 计</b>	<b>12,577,406.99</b>	<b>100.00</b>	<b>10,139,449.94</b>	

## 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	金额	比例(%)	金额
1年以内	2,280,709.76	67.07	45,614.20	1,754,901.37	60.16	35,098.03
1至2年	102,000.00	3.00	5,100.00	102,000.00	3.50	5,100.00
2至3年	100,000.00	2.94	10,000.00	100,000.00	3.43	10,000.00
3至4年	100,000.00	2.94	20,000.00	100,000.00	3.43	20,000.00
4至5年	106,000.00	3.12	31,800.00	106,000.00	3.63	31,800.00
5年以上	711,758.42	20.93	355,879.21	754,107.42	25.85	377,053.71
<b>合 计</b>	<b>3,400,468.18</b>	<b>100.00</b>	<b>468,393.41</b>	<b>2,917,008.79</b>	<b>100.00</b>	<b>479,051.74</b>

## 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

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100%	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
海南竞业贸易发展公司	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

金额在 10 万以下的应收账款	467,896.10	467,896.10	100%	估计无法收回
<b>合 计</b>	<b>9,660,398.20</b>	<b>9,660,398.20</b>		

4. 本报告期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	非关联方客户	2,406,158.00	5 年以上	18.42
海南宝平公司	非关联方客户	2,218,494.43	5 年以上	16.99
海南中原物业代理公司	非关联方客户	2,090,069.77	5 年以上	16.00
海口藏珑商场管理公司	非关联方客户	1,433,425.11	1 年以内	10.97
海南龙珠影视城	非关联方客户	1,046,985.40	5 年以上	8.02

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(%)
单项金额重大并单计提坏账准备的其他应收款	21,378,380.89	3.32	21,378,380.89	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1：账龄组合	253,240,055.77	39.36	19,845,575.98	7.84
组合 2：合并范围企业间关联方应收款项	364,475,331.75	56.65		
组合小计	617,715,387.52	96.01	19,845,575.98	3.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,299,431.13	0.67	3,970,083.83	92.34
<b>合 计</b>	<b>643,393,199.54</b>	<b>100.00</b>	<b>45,194,040.70</b>	

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: 合并范围企业间关联方应收款项	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计提坏账准备的其他应收款	5,543,560.75	0.85	3,994,709.68	72.06
<b>合 计</b>	<b>650,977,914.58</b>	<b>100.00</b>	<b>50,987,333.05</b>	

## 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	金额	比例(%)	金额
1 年以内	33,070,022.89	13.06	661,400.46	31,441,342.10	11.16	628,826.96
1 至 2 年	78,698,346.00	31.08	3,934,917.30	78,723,146.00	27.95	3,936,157.30
2 至 3 年	131,091,258.54	51.77	13,109,125.85	161,091,258.54	57.20	16,109,125.85
3 至 4 年	10,166,939.34	4.01	2,033,387.87	10,166,939.34	3.61	2,033,387.87
4 至 5 年	0.00	0.00	0.00		0.00	
5 年以上	213,489.00	0.08	106,744.50	213,489.00	0.08	106,744.50
<b>合 计</b>	<b>253,240,055.77</b>	<b>100.00</b>	<b>19,845,575.98</b>	<b>281,636,174.98</b>	<b>100.00</b>	<b>22,814,242.48</b>

(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:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100%	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
上海房地产公司	1,882,525.99	1,882,525.99	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

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	计提理由
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
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	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
金额 100 万以下的其他应收款	4,299,431.13	3,970,083.83	92%	依预计可收回金额计提
<b>合 计</b>	<b>25,677,812.02</b>	<b>25,348,464.72</b>		

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	往来款	229,424,841.55	1-3 年	35.66
众和投资有限公司	集团外单位	项目合作款	107,000,000.00	1-3 年	16.63
北京康泰兴业投资有限公司	集团外单位	项目合作款	100,000,000.00	1-3 年	15.54
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	往来款	96,269,212.67	1-2 年	14.96
河北正世清辉房地产开发有限公司	子公司	往来款	35,572,164.09	1-2 年	5.53

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	期初余额	增减变动	期末余额
海南珠江物业酒店管理有限公司	成本法	4,900,000.00	4,900,000.00		4,900,000.00
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

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
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
海南总商会	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
中网促科技投资公司	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
三亚万嘉实业有限公司	权益法	40,000,000.00	35,303,889.28	-346,642.48	34,957,246.80
<b>合 计</b>		<b>369,143,555.29</b>	<b>364,447,444.57</b>	<b>-346,642.48</b>	<b>364,100,802.09</b>

续:

被投资单位	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例(%)	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金 红利
海南珠江物业酒店管理有限公司	98.00	98.00			
湖北珠江房地产开发有限公司	79.20	79.20			
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		
海南总商会	6.67	6.67	500,000.00		
中网促科技投资公司	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		
三亚万嘉实业有限公司	40.00	40.00			
<b>合 计</b>			<b>65,532,245.39</b>		



**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	508,457.76	581,744.40
其中：主营业务收入	0.00	0.00
其他业务收入	508,457.76	581,744.40
营业成本	177,796.80	177,796.80
其中：主营业务成本	0.00	0.00
其他业务成本	177,796.80	177,796.80

**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
权益法核算的长期股权投资收益	-346,642.48	-500,517.07
可供出售金融资产分红取得的投资收益	930,000.00	3,064,013.00
<b>合 计</b>	<b>583,357.52</b>	<b>2,563,495.93</b>

**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	-346,642.48	-500,517.07	经营亏损
<b>合 计</b>	<b>-346,642.48</b>	<b>-500,517.07</b>	

**注释 6. 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	-33,714,789.16	-27,448,612.76
加：资产减值准备	-5,803,950.68	-10,228,962.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	868,001.68	1,036,018.78
无形资产摊销	23,831.82	23,831.82
长期待摊费用摊销	5,469,306.66	4,832,342.64

项 目	本期金额	上期金额
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）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	25,732,991.38	24,807,495.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-583,357.52	-2,563,495.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,965,106.69	60,245,837.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-356,972.25	-8,654,431.12
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-6,399,831.38	42,050,024.44
<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	293,288.99	959,747.89
减：现金的期初余额	1,650,620.37	2,641,297.45
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,357,331.38	-1,681,549.56

## 十二、补充资料

### （一） 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	注 释
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	710.66	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	633,556.16	

项 目	金 额	注 释
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-433,173.38	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	930,000.00	
22. 减：所得税影响额	2,493.85	
23. 减：少数股东权益影响额（税后）	-744.85	
合 计	<b>1,129,344.44</b>	

## （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	-104.13%	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-105.66%	-0.18	-0.18

## (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

项 目	期末金额	期初金额	变动金额	变动幅度 (%)	注释
预付款项	165,823,877.97	91,018,812.99	74,805,064.98	82.19%	注 1
应收股利	1,190,015.00	260,015.00	930,000.00	357.67%	注 2
存货	274,697,883.46	118,546,684.93	156,151,198.53	131.72%	注 3
其他应付款	747,852,961.77	555,911,820.21	191,941,141.56	34.53%	注 4
长期借款	197,333,333.36	129,000,000.00	68,333,333.36	52.97%	注 5
少数股东权益	19,034,243.43	11,253,753.74	7,780,489.69	69.14%	注 6

注 1: 预付账款增加主要系子公司牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团预付雪乡建设工程款及子公司湖北珠江房地产开发有限公司预付美林三期工程款增加所致

注 2: 应收股利增加主要系西南证券分红所致。

注 3: 存货增加主要系子公司湖北珠江房地产开发有限公司美林三期开发成本增加所致。

注 4: 其他应付款增加主要系向企业借款增加所致。

注 5: 长期借款增加主要系子公司牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团向中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行贷款所致。

注 6: 主要系子公司湖北珠江房地产开发有限公司增加少数股东及注册资本所致。

## 2. 合并利润表及现金流量表项目

项 目	本期金额	上期金额	变动金额	变动幅度 (%)	注释
销售费用	2,422,952.48	4,606,945.20	-2,183,992.72	-47.41%	注 1
资产减值损失	-2,347,009.11	-1,034,945.13	-1,312,063.98	-126.78%	注 2
投资收益	393,349.34	2,556,516.93	-2,163,167.59	-84.61%	注 3
少数股东损益	-3,178,708.49	-1,325,478.03	-1,853,230.46	-139.82%	注 4
经营活动产生的现金流量净额	-156,748,554.81	-43,861,109.19	-112,887,445.62	-257.37%	注 5
投资活动产生的现金流量净额	-60,065,370.60	-13,701,048.94	-46,364,321.66	-338.40%	注 6

筹资活动产生的现金流量净额	233,443,894.66	47,611,556.13	185,832,338.53	390.31%	注 7
---------------	----------------	---------------	----------------	---------	-----

注 1：销售费用减少主要系子公司牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团销售人员减少工资薪金减少所致。

注 2：资产减值损失减少主要是本期收回部分往来款所致。

注 3：投资收益减少主要系西南证券分红减少所致。

注 4：少数股东损益减少主要系子公司湖北珠江房地产开发有限公司少数股东股权比例增加及本期亏损所致

注 5：经营活动产生的现金流量净额减少主要系子公司湖北珠江房地产开发有限公司“美林青城三期项目”开发投资增加所致

注 6：投资活动产生的现金流量净额减少主要系子公司牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团雪乡建设投入增加所致

注 7：筹资活动产生的现金流量净额增加主要系本期归还借款减少所致。

### 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 8 月 27 日批准报出。

海南珠江控股股份有限公司

二〇一四年八月二十七日

## 第九节 备查文件目录

- 1、董事会决议
- 2、监事决议
- 3、董事会审计委员会协议
- 4、独立董事意见书
- 5、高管确认书
- 6、监事会关于半年报审核意见书

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