



海南珠江控股股份有限公司

2015 年年度报告

2016 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段无保留意见审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

公司 2015 年度经营业绩亏损，并且净资产为负数，按照深圳证券交易所《股票上市规则》相关规定，定期报告公告后公司股票将被实施退市风险警示，请投资者注意风险

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录.....	4
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 管理层讨论与分析.....	24
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况.....	37
第七节 优先股相关情况.....	37
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节 公司治理.....	43
第十节 财务报告.....	48
第十一节 备查文件目录.....	140

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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	珠江控股		
公司的外文名称（如有）	HaiNan Pearl River Holdings Co., Ltd		
公司的法定代表人	郑清		
注册地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层		
注册地址的邮政编码	570125		
办公地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层		
办公地址的邮政编码	570125		
公司网址	无		
电子信箱	hnpearlriver@21cn.net		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	俞翠红	俞翠红
联系地址	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层	海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 层
电话	0898-68583723	0898-68583723
传真	0898-68581026	0898-68581026
电子信箱	hnpearlriver@21cn.net	hnpearlriver@21cn.net

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、香港《大公报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如	无变更

有)	
历次控股股东的变更情况 (如有)	1992 年至 1999 年控股股东为广州珠江实业集团有限公司, 1999 年至今控股股东为北京万发房地产开发有限责任公司。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京西城区阜外大街 1 号四川大厦东楼 15 层
签字会计师姓名	刘炼、马国栋

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入 (元)	267,068,750.88	238,904,161.09	11.79%	225,308,239.00
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-107,573,743.92	-173,422,925.66	37.97%	13,489,485.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-237,953,658.00	-179,382,026.46	-32.65%	-175,455,431.84
经营活动产生的现金流量净额 (元)	259,599,625.38	-243,681,708.74	206.53%	-45,736,703.09
基本每股收益 (元/股)	-0.25	-0.41	39.02%	0.03
稀释每股收益 (元/股)	-0.25	-0.41	39.02%	0.03
加权平均净资产收益率	0.00%	-262.21%	262.21%	7.61%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产 (元)	1,714,444,000.65	1,645,436,644.78	4.19%	1,237,713,804.04
归属于上市公司股东的净资产 (元)	-217,136,869.15	15,564,470.40	-1,495.08%	116,714,215.59

## 七、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

√ 适用 □ 不适用

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	-107,573,743.92	-173,422,925.66	-217,136,869.15	15,564,470.40
按国际会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	-107,573,743.92	-173,422,925.66	-218,473,869.15	14,227,470.40
按境外会计准则调整的分项及合计：				
- 土地使用权摊销的调整			-1,337,000.00	-1,337,000.00
境内外会计准则差异合计			-1,337,000.00	-1,337,000.00

### 2、同时按照境外会计准则与按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

√ 适用 □ 不适用

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	-107,573,743.92	-173,422,925.66	-217,136,869.15	15,564,470.40
按境外会计准则调整的项目及金额				
按境外会计准则	-107,573,743.92	-173,422,925.66	-218,473,869.15	14,227,470.40
按境外会计准则调整的分项及合计：				
- 土地使用权摊销的调整			-1,337,000.00	-1,337,000.00
境内外会计准则差异合计			-1,337,000.00	-1,337,000.00

境内外会计准则差异的说明:按国际财务报告准则在企业会计准则2006执行前对原在建工程中土地使用权的摊销

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

√ 适用 □ 不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	78,326,856.68	57,790,972.51	52,075,049.26	78,875,872.43
归属于上市公司股东的净利润	69,940,735.03	-48,448,110.00	-55,679,400.37	-73,386,968.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-55,022,579.89	-48,773,733.24	-58,786,624.64	-75,370,720.23
经营活动产生的现金流量净额	-48,534,275.41	-46,428,519.41	244,157,622.60	110,404,797.60

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,660,318.96	-183,980.99	180,123.52	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,645,711.41	1,267,980.81	1,267,980.80	
债务重组损益			7,411,437.43	
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	126,642,755.05	5,275,287.87	178,442,549.26	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-548,785.38	-357,909.24	1,632,437.75	
减：所得税影响额	21,669.25	41,518.07	-17,653.07	
少数股东权益影响额（税后）	-1,583.29	759.58	7,264.28	
合计	130,379,914.08	5,959,100.80	188,944,917.55	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

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。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司目前的主业为房地产开发、酒店旅游、物业管理，公司共有18家子公司、两家分公司，分别为物业板块，房地产板块，酒店旅游板块。物业板块营业收入贡献达到70%，但是其属于微利行业，其经营业务未有重大变化，由于用工成本持续刚性上涨，物业板块只能维持盈亏平衡，无法给上市公司提供利润。

房地产业务主要来自湖北珠江销售美林青城三期项目，截止2015年12月31日，公司开发的美林青城三期项目全年完成主体结构施工面积约73000平方米，累计完成建安工程量20342万元，累计建设投资48771万元，房屋销售面积约5000平方米，销售额60200万元（认购）。预计2016年房地产业务可为公司贡献约1亿的利润。

公司酒店服务业收入主要来自三亚万嘉戴斯度假酒店和牡丹江市珠江万嘉旅游集团经营的中国雪乡景区。三亚万嘉酒店共有180间客房，处于三亚湾海边，地理位置优越，设施达到5星标准。但是近年来由于受国内经济增长放缓、房地产经济低迷等原因的影响，三亚的旅游市场也相继出现低迷状态；而周边高端酒店密集开业导致市场竞争日益加剧，经过7年的运营酒店的客房设施老化，人工成本和物价上涨、能源费用上涨，直接导致酒店运营成本的增加。自2014年起酒店经营收入明显下滑，毛利率降低幅度较大。2015年经营收入继续减少，酒店经营短时间内面临较大的困难。同时折旧导致自开业以来持续亏损，公司已决定公开挂牌转让酒店股权，以期回笼资金解决公司债务，减少合并报表层面的亏损。

公司控股子公司牡丹江珠江万嘉旅业集团公司（以下简称牡丹江公司），主要负责中国雪乡的经营和建设。目前已累计投资4亿多元推进雪乡景区建设工作，先后完成了《雪乡至太平沟整体开发规划》、雪松阁酒店收购、雪原宾馆收购、羊草山公路建设、景区观光娱乐等交通车辆收购、永安员工生活区建设、滑雪场雪具大厅建设等工作。极大地改进和完善了雪乡的各项旅游和基础设施，雪乡的客流量逐年快速递增。自2012年以来经营收入逐年增加，2015年经营收入3187万元。但由于近几年公司对雪乡各项基础和旅游设施建设投资较大，融资成本较高，在建工程陆续转为固定资产产生较大的折旧费用，从目前的收入规模上看，短期内只能争取实现盈亏平衡。但随着雪乡旅游品牌知名度的不断提升，今后游客仍将会逐年递增。公司前期投资改造的大部分资产，因雪乡旅游市场的热度不断提升，资产的升值也较大。作为一项长期投资战略，雪乡的经营和建设需要适时调整策略，因地制宜，规避恶性竞争，与当地人和谐共处，适时退出低端经营领域，可采取转租承包部分低效益经营项目，获得共存共赢，同时加快高端旅游地产的建设规划，发挥自身优势，着力打造度假精品。

公司将积极探索适合自身发展的业务模式，并将其作为战略目标予以明确，将公司有限的资金投入的关键业务领域，不断增强公司的可持续经营能力。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

在建工程	美林青城项目三期完成完成主体结构施工面积约 73000 平方米，完成建安工程量 20342 万元，累计建设投资 48771 万元，房屋销售面积约 5000 平方米，销售额 60200 万元（认购）

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

1、公司经过多年的发展，在房地产开发行业内具备了一定的竞争力，公司全资子公司湖北珠江房地产开发公司开发的美林·青城项目经过一、二期项目市场和目标客户培育，目前已形成成熟社区，生活及教育配套齐备，交通便捷。项目一、二期销售均在市场表现优秀，树立了良好的项目形象和口碑，项目三期一经开盘预售即取得良好的业绩。公司已拥有一支房地产开发经营的成熟管理团队，对房地产开发建设和市场销售积累了宝贵的经验。

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

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

3、公司控股子公司海南珠江物业酒店管理有限公司（以下简称“珠江物业”）是海南乃至全国最早的物业管理公司之一，海南省知名品牌企业、物业管理国家一级资质企业，中国物业管理协会常务理事单位、海南省物业管理协会常务副会长单位，积累了丰富的物业管理经验，建立了一整套科学、先进、规范的物业管理规章制度，其质量管理体系于1998年在业内率先通过ISO9001国际认证。珠江物业已成为国内物业管理行业规模较大、社会知名度较高、影响力排在行业前列的企业。拥有一支成熟、经验丰富的员工队伍和精英管理团队，公司的主营业务包括住宅管理、商场管理、写字楼管理、酒店管理、物业管理顾问、房产营销代理、物业租赁代理等，承管的物业分布于海南、广西、湖南、湖北、河南、浙江、河北等区域。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、概述

2015年公司所属各子公司经营未得到有效改善，合并报表层面经营亏损已达1.1亿，净资产为-2.17亿，流动资金异常困难，已频繁面临资金链断导致的债务危机。公司主营业务经营中房地产开发业务进展顺利，美林青城项目三期完成主体工程建设并按期开盘预售，酒店业基本维持盈亏平衡，但资产折旧导致持续亏损。物业管理业务贡献了70%的经营收入，但利润率较低。公司2015年度完成营业收入267,068,750.88元，实现净利润-127,121,382.41元，2015年末资产总额17.14亿，净资产-2.17亿。按照深交所股票上市规则，公司股票2016年将被实施退市风险警示。

#### 2015年公司经营情况回顾与分析

1、公司面临严重的债务危机。2015年公司经营未得到有效改善，流动资金异常困难，已面临资金链断导致的债务危机，截止2015年12月31日，逾期债务共计3亿。为了解决债务危机，公司经营层提出多项措施，包括转让三亚酒店股权和出售三幢别墅的方案，目前三亚酒店股权和房产出售方案正在实施过程中。

2、房产销售情况：截止2015年12月31日美林青城三期项目全年累计完成工程量20342万元，累计建设投资48771万元。主体施工2015年8月28日全部结束，销售房屋510套，销售额60200万元，销售率达70%，实际回款39600万元。回笼资金进度良好，保证了工程建设进度和偿还部分开发贷款。

3、物业管理方面：市场竞争仍很激烈。物业公司积极进行市场拓展，2015年承接了保亭三道农场职工宿舍、武汉美林青城项目三期、海口富地国际等项目，增加管理面积约42万平方米，并成功中标了西环高铁项目房建巡检业务。但因劳动力和物料成本的大幅上涨，造成项目运营成本连年持续攀升，经营面临较大的财务风险与资金压力。2015年完成经营收入19,966.97万元，营业总成本19,806.52万元，净利润13.41万元。截止目前，物业公司管理项目区域涉及海口、琼海、文昌、临高、保亭、三亚、长沙、武汉、南宁、郑州等。主要服务的项目类型涉及住宅、办公楼、高铁客运站、学校、政府机关大院、商场、体育馆等。管理项目共计86个，综合管理面积750多万平方米，其中住宅项目67个，办公类项目14个。从项目结构来看，住宅类项目占比80%，在十几年物业费未上涨，而经营成本成倍增涨的形势下，导致住宅类项目越加赢利空间小甚至处于亏损状态。

为保障物业公司质量体系有效提升及发展需求，2015年7月，珠江物业获得了由中国方圆认证集团颁发的ISO14000环境管理体系及OSHMS18000职业健康安全管理体系的认证证书，这标志着珠江物业在质量、环境、职业健康安全“三合一”国际管理体系贯标工作中取得了阶段性成果。

4、控股子公司牡丹江旅游发展集团2015年雪乡经营季为1月-3月，4月起雪季结束后歇业，实现经营收入3175万，经营收入保持了逐年上涨。2015年继续投资建设雪乡戴斯酒店综合服务中心工程，现已完成主体结构封顶，预计2016年10月31日投入运营使用。为打造雪乡品牌形象，公司持续投资基础设施建设，目前已取得了一定成效，但由于旅游景区的品牌打造和持续维护是长期的工作，后续发展还需要继续投入建设资金，由于公司面临资金短缺困难，投资进度已相应放缓。

5、三亚万嘉戴斯度假酒店经营情况：2015年度实现营业收入2,716.50万元，经营毛利415.43万元。自2014年起酒店的经营收入已呈逐年下降趋势，主要原因是酒店硬件的老化、设施陈旧使得酒店产品与新开酒店相比竞争力不足，特别是近两年来三亚地区众多五星级或超五星级酒店的密集开业，使得海南度假休闲市场明显供过于求；能源费用和人工成本的持续上涨，直接导致了酒店运营成本的增加。

#### 6、公司前期投资的项目进展：

(1)、木林镇煤炭物流项目：珠江控股与众和投资有限公司于2012年合作的木林镇煤炭物流项目由于国家对能源政策的改变和煤炭市场的巨大变化导致项目无法延续，目前仍有1亿元的投资在原项目上未

收回。后双方曾商洽在原项目土地上开发太阳能和光伏农业项目，但至今未能获得项目许可的审批，后续的合作存在较大的不确定性。

(2)、**郟西铁矿项目**：由于近年来铁精粉价格持续走低，公司原定的矿区生产线建设和设备安装计划暂时放缓。报告期内公司与合作方加强矿区管理，与多家钢厂联系考察、理顺并建立销售渠道，并依据市场情况调整了赵家院矿区和杜家湾矿区的生产线建设和矿产详查进度。由于赵家院矿区的铁矿石品位相对杜家湾的较低，以目前市场行情分析，拟计划将已投资的生产设备转移到杜家湾矿区，该矿区的矿石品位在市场上有较大的竞争力。同时考虑到国内铁矿石市场可能持续走低的影响，公司也积极寻求项目转让或引入战略投资者共同开发本项目。

(3)、“**原管桩用地房地产开发项目**”的工业用地土地证已取得，公司已按合同约定支付了**2000**万元的股权款，按原合同约定已取得项目公司**80%**的股权。但由于项目公司原大股东系外商投资企业，股权的过户涉及外商投资企业特定的审批程序，目前股权过户手续尚未完成。本项目的规划设计仍须等待三亚市政府对该项目所在地区控规出台后方可进行。

(4)、**石家庄鹿泉市落凌社区项目**。2015年项目由于遇到鹿泉“由市转区”，整体规划调整。鹿泉原属县级市，具备独立的审批权限，各方面相对于石家庄市独立运作。在行政隶属关系调整后，虽然行政级别未做调整，但规划等需要根据石家庄总体安排重新调整。该情况对我项目影响很大，整体规划审批停滞了大约一年。目前，我公司正在积极协调。同时也由于项目规模较大，需要大量启动资金。项目先期需要启动回迁及商品房开发的**1#地**，总计约**200**亩。由于实际拆迁情况及项目周边成熟度要求，**1#地**需要同期启动。需要**1-2**亿才能实质性启动项目，考虑到后续建设资金投入，启动资金极大。由于公司资金状况紧张，短时间内难以支持河北项目启动。目前公司正在抓紧重新调整项目工程建设计划，同时加快项目融资工作，待完成相关前期工作后预计于**2016年9月**上报公司董事会审议项目整体建设和投资计划。该项目如能在**2016年**重新启动，则在三年建设期后可实现销售，可为公司未来**5年**创造利润。

7、为缓解前期借款到期还本付息的资金压力，公司出售所持有的西南证券股票**7,750,000**股，获得投资收益约**12000**万元，为公司**2015**年利润的主要来源。

8、**2015**年为解决公司经营资金严重困难，公司将所属控股子公司黑龙江龙视文化传播公司的股权以**2000**万元价格全部转让，目前各方已在办理过户的各项手续。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	267,068,750.88	100%	238,904,161.09	100%	11.79%

分行业					
房地产开发	1,040,000.00	0.39%	2,916,880.00	1.22%	-0.83%
物业管理服务	202,558,443.43	75.85%	168,344,979.51	70.47%	5.38%
旅游酒店服务	46,521,538.13	17.42%	59,180,723.17	24.77%	-7.35%
其他业务收入	16,948,769.32	6.35%	8,461,578.41	3.54%	2.80%
分产品					
房地产开发	1,040,000.00	0.39%	2,916,880.00	1.22%	-0.83%
物业管理服务	202,558,443.43	75.85%	168,344,979.51	70.47%	5.38%
旅游酒店服务	46,521,538.13	17.42%	59,180,723.17	24.77%	-7.35%
其他业务收入	16,948,769.32	6.35%	8,461,578.41	3.54%	2.80%
分地区					
海南	228,075,612.80	85.40%	196,431,367.75	82.22%	3.18%
黑龙江	31,878,221.32	11.94%	30,953,774.56	12.96%	-1.02%
湖北	2,584,929.33	0.97%	4,832,945.18	2.02%	-1.06%
上海	4,529,987.43	1.70%	6,686,073.60	2.80%	-1.10%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

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	1,040,000.00	430,948.00	58.56%	-64.35%	-64.93%	0.69%
物业管理服务	202,558,443.00	180,721,058.00	10.78%	20.32%	20.71%	-0.29%
旅游酒店服务	46,521,538.00	23,893,044.00	48.64%	-21.39%	-28.31%	4.95%
分产品						
房地产销售	1,040,000.00	430,948.00	58.56%	-64.35%	-64.93%	0.69%
物业管理服务	202,558,443.00	180,721,058.00	10.78%	20.32%	20.71%	-0.29%
旅游酒店服务	46,521,538.00	23,893,044.00	48.64%	-21.39%	-28.31%	4.95%
分地区						
海南	226,446,070.00	193,847,257.00	14.40%	15.95%	17.22%	-0.92%
黑龙江	19,150,974.00	8,495,354.00	55.64%	-32.97%	-44.89%	9.59%
湖北	1,646,950.00	1,187,525.00	27.90%	-57.31%	-36.24%	-23.83%
上海	2,875,987.00	1,514,914.00	47.33%	5.85%	-6.52%	6.98%

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

适用  不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

是  否

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

适用  不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
无						

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是  否

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用  不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	53,669,110.82
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	20.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	东环高铁--粤海铁路	18,835,241.25	7.05%
2	广珠高铁--湖南联创杰能科技有限公司	18,454,486.00	6.91%
3	和风江岸公寓	7,096,672.57	2.66%
4	湖南省岳麓区政府	5,148,271.00	1.93%
5	海医校区综合区	4,134,440.00	1.45%
合计	--	53,669,110.82	20.00%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	120,174,692.63
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	61.80%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	江苏南通二建集团有限公司	84,375,528.91	43.39%
2	武汉市华涛房地产经纪有限公司	18,000,000.00	9.26%
3	国网湖北省电力工程有限公司	6,243,987.75	3.21%
4	冀州市圣春新型门窗工程有限公司	6,051,858.03	3.11%
5	湖北天翔岩土工程款	5,503,317.94	2.83%
合计	--	120,174,692.63	61.80%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	13,150,025.48	5,532,791.50	137.67%	主要系子公司湖北珠江销售代理费增加所致
管理费用	94,718,847.46	108,926,123.62	-13.04%	
财务费用	122,512,226.74	106,922,352.10	14.58%	

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	717,461,350.42	338,385,468.04	112.02%
经营活动现金流出小计	457,861,725.04	582,067,176.78	-21.34%
经营活动产生的现金流量净额	259,599,625.38	-243,681,708.74	206.53%
投资活动现金流入小计	184,842,674.82	48,137,242.81	283.99%
投资活动现金流出小计	52,802,379.04	98,472,664.02	-46.38%

投资活动产生的现金流量净额	132,040,295.78	-50,335,421.21	
筹资活动现金流入小计	462,078,169.48	971,233,532.50	-52.42%
筹资活动现金流出小计	725,360,151.72	662,174,452.62	9.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-263,281,982.24	309,059,079.88	-185.19%
现金及现金等价物净增加额	128,357,938.92	15,041,949.93	753.33%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	205,762,131.54	12.00%	97,404,192.62	5.92%	6.08%	主要系本期融资增加及子公司湖北地产预收房款增加所致。
应收账款	17,161,981.62	1.00%	12,378,292.44	0.75%	0.25%	主要系子公司海南珠江物业应收物业管理服务费增加所致。
存货	531,145,489.05	30.98%	386,635,994.05	23.50%	7.48%	主要系子公司湖北珠江美林三期开发成本增加。
投资性房地产	20,890,800.30	1.22%	22,228,615.23	1.35%	-0.13%	
长期股权投资	35,284,761.64	2.06%	35,961,754.63	2.19%	-0.13%	
固定资产	409,326,778.05	23.88%	436,892,954.81	26.55%	-2.67%	
在建工程	79,403,655.02	4.63%	57,013,898.46	3.46%	1.17%	主要系子公司牡丹江集团雪乡项目投资增加
短期借款			19,000,000.00	1.15%	-1.15%	
长期借款	390,333,333.34	22.77%	327,303,532.52	19.89%	2.88%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

## 五、投资状况

## 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
186,930,670.38	269,095,412.91	-30.53%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
三亚珠江管桩有限公司	建筑管桩生产	收购	20,000,000.00	80.00%	自筹	华地控股有限公司	长期	房地产开发	全部股权款5000万元已支付，正在办理股权过户手续。	200,000.00	0.00	否	2013年08月28日	《对外投资公告》公告编号2013-023
合计	--	--	20,000,000.00	--	--	--	--	--	--	200,000.00	0.00	--	--	--

备注：上表中“预计收益”数据为公司经营层对该项目计划改为房地产项目投资后的收益初步测算，由于项目土地变性及市场变化，未来收益存在较大不确定性，本次预计收益情况不作为业绩承诺。

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名	投资方	是否为	投资项	本报告	截至报	资金来	项目进	预计收	截止报	未达到	披露日	披露索
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

称	式	固定资 产投资	目涉及 行业	期投入 金额	告期末 累计实 际投入 金额	源	度	益	告期末 累计实 现的收 益	计划进 度和预 计收益 的原因	期（如 有）	引（如 有）
美林青 城项目 三期	其他	否	房地产	166,930, 670.38	487,713, 074.35	开发贷 款	90.00%	100,000, 000.00	0.00	无	2013年 12月20 日	《关于 投资开 发美林 青城项 目三期 的公告》 公告编 号： 2013-04 2
合计	--	--	--	166,930, 670.38	487,713, 074.35	--	--	100,000, 000.00	0.00	--	--	--

#### 4、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

### 六、重大资产和股权出售

#### 1、出售重大资产情况

公司报告期末未出售重大资产。

#### 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对 方	被出售 股权	出售日	交易价 格（万 元）	本期初 起至出 售日该 股权为	出售对 公司的 影响	股权出 售为上 市公司 贡献的	股权出 售定价 原则	是否 为关 联交 易	与交 易对 方的 关联 关	所涉 及的 股权 是否 已全 部过	是否 按 计 划 如 期 实 施， 如	披 露 日 期	披 露 索 引
----------	-----------	-----	------------------	--------------------------	------------------	--------------------------	------------------	---------------------	---------------------------	----------------------------------	---	------------------	------------------

				上市公司 贡献的净 利润（万 元）	净利润 占净利 润总额 的比例			系	户	未按计 划实 施，应 当说 明原 因及 公司已 采取 的措 施			
市场投 资者	西南证 券	2015 年 02 月 10 日	13,950	12,434. 27	补充公 司经营 现金流 ，减 少亏损	97.81%	市场价	否	无	是	是	2015 年 02 月 26 日	《关于 出售西 南证券 股票的 公告》 （2015- 002）
上海冕 舒投资 管理中 心（有 限合 伙）	黑龙江 龙视珠 江文化 传播有 限公司 70%股 权	2015 年 10 月 24 日	2,000		补充公 司经营 现金流 ，减 少亏损		协议	否	无	否	是	2015 年 10 月 27 日	《关于 控股子 公司转 让其子 公司股 权的公 告》 （2015- 021） 《关于 控股子 公司转 让其子 公司股 权的补 充公 告》 （2015- 022）

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	子公司	物业管理服 务	5,000,000.00	105,519,616. 68	10,080,829.8 4	199,669,731. 00	1,435,087.88	-35,339.38

有限公司								
湖北珠江房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	72,220,000.00	1,038,232,635.96	87,808,567.38	2,584,929.33	-17,885,765.34	-17,912,148.50
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	子公司	房地产开发	40,000,000.00	46,951,966.97	-29,833,210.89	1,654,000.00	-7,907,380.08	-7,907,380.08
三亚万嘉酒店管理有限公司	子公司	酒店服务	120,000,000.00	208,533,183.95	-85,637,919.98	27,165,079.76	-18,734,388.12	-18,864,990.72
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	子公司	酒店服务	60,000,000.00	359,528,910.39	-134,015,949.04	31,878,221.32	-35,201,738.29	-28,985,950.15
河北正世清辉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	3,414,842.24	-40,074,421.45		-30,242,512.42	-30,242,512.42

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
海南珠江物业酒店管理有限公司	海南、郑州	海南海口	物业管理	98.00		直接投资
海南珠江绿化工程有限公司	海南海口	海南海口	物业管理	100.00		直接投资
海南珠江物业清洁有限公司	海南海口	海南海口	物业管理	100.00		直接投资
海南珠江物业机电工程公司	海南海口	海南海口	物业管理	100.00		直接投资
海南珠江不动产营销策划有限公司	海南海口	海南海口	地产	100.00		直接投资
三亚万嘉酒店管理有限公司	海南三亚	海南三亚	酒店	100.00		直接投资
湖北珠江房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	地产	89.20		直接投资
武汉珠江美林酒店管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	酒店	100.00		直接投资
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	上海	上海	地产	100.00		直接投资
北京九罇文化发展有限公司	北京	北京	文化	100.00		直接投资
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店、旅游	100.00		直接投资
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店	100.00		非同一控制下企业

						合并
牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店	100.00		直接投资
牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店	100.00		直接投资
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	哈尔滨	哈尔滨	文化	70.00		直接投资
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	哈尔滨	哈尔滨	旅游	100.00		直接投资
河北正世清辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	地产	51.00		直接投资
上海海上明珠物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	50.00		直接投资

## 九、公司未来发展的展望

两会和十三五规划均提出，要加快新型城镇化发展，深化房地产制度改革，主要是推进以满足新市民住房需求为主的住人房体制改革，建立购租并举的住房制度。公司管理层认为在当前经济调整、房地产行业深刻变革背景下，各类型物业的发展都或多或少的受到了影响，相对来说，住宅市场依旧最为稳定，前景也最为可期。因此，公司作为房地产开发为主业，应继续依托既有的核心优势，顺势而为，尽快调整经营战略，采取有效措施开源节流，加强房地产主营业务的拓展。

公司作为传统的房地产开发企业，近年来由于无法从银行获得低成本的经营资金，为了拓展项目建设从信托、基金等机构融资支付了较高成本的财务费用，是导致近年来持续亏损的主要原因。公司在前期投资的铁矿、煤炭物流项目由于国家能源和环保政策的限制，项目投资无法及时回收，导致公司经营现金流出现困难。由于公司目前经营困难主要来自于资金短缺，今后应加大项目融资力度，通过寻找更低成本的资金进行置换，降低资金成本；同时对于资金占用项目进行分析，对于长期占用资金但没有投资回报的往来、项目投资进行清理，通过加大资金回笼来减少来提高资金使用收益。

由于公司2015年持续亏损并导致净资产为负数，按照深交所《股票上市规则》，公司股票将于2016年被实施退市风险警示，如果2016年经营继续亏损，将面临退市。因此，2016年公司的各项工作必须以保牌为中心，重点是偿还巨额债务以减少财务费用，调整业务结构以解压减负，加强主营业务以开源增利。公司将对“三驾马车”战略进行梳理调整，继续加强房地产开发主营业务，逐步收回对能源项目的投资，并寻求适当时机转让或退出，适当放缓对旅游地产和酒店管理等服务项目的投资，并继续关注新兴行业寻找有利时机转型以增强公司可持续发展能力。

2016年公司将着重做好以下工作：

1、加快完成美林青城项目三期的竣工验收和销售工作，争取在2016年10月底按期交付，并结转销售收入，预计为上市公司贡献约1亿的利润，以保证2016年度业绩提升。并继续做好三期项目住宅存量销售工作，进行商铺及车位的推广和销售，力争年底前销售达到90%及以上

2、加快推进三亚酒店股权公开挂牌转让，争取上半年完成转让获得资金以偿还重庆信托的债务。从而有效减少2016年度的财务费用支出。

3、继续加强房地产主营业务的经营，通过多种融资方式对原储备项目进行投资开发，为公司经营寻找新的经济增长点。公司目前的房地产项目储备包括石家庄落凌新民居项目，三亚管桩房地产项目、南田养老地产项目等，按照公司发展战略，未来将寻找适当的机会进行投资开发。

4、重新梳理各子公司的经营情况，对于长期亏损的企业和前期投资项目进行业务调整或转让。以减少上市公司合并报表层面的亏损，及时收回投资缓解现金流紧张局面。

5、继续寻求有效的资产处置方式，以解决债务危机为重点，以获得资金偿还债务，减少财务费用。

因此，2106年公司需要在处置资产、子公司股权转让方面得到大股东和实际控制人的大力支持，以获得资金解决债务危机后，后续公司可通过多种融资渠道融资投入项目开发。公司可持续经营能力将得到进一步的加强。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年01月07日	电话沟通	个人	公司是否继续减持西南证券股票事宜，已回复。
2015年01月13日	电话沟通	个人	了解公司业绩预报事宜，已回复。
2015年03月15日	电话沟通	个人	公司年度报告刊登时间，已回复。
2015年03月20日	电话沟通	个人	控股股东经营情况。
2015年03月25日	电话沟通	个人	了解公司股东人数，已提供。
2015年05月15日	电话沟通	个人	了解公司2015年发展计划，已回复。
2015年05月28日	电话沟通	个人	了解公司股东人数，已提供。
2015年06月25日	电话沟通	个人	咨询已披露季报的问题，已回复。
2015年07月15日	其他	个人	咨询木林镇煤炭项目进展情况，已回复。
2015年07月24日	其他	个人	了解公司业绩预告刊登事宜，已回复。
2015年08月30日	其他	个人	咨询公司股东名册，已回复。
2015年09月09日	其他	个人	咨询公司大股东是否有增持本公司股票计划，已回复。
2015年09月15日	电话沟通	个人	咨询公司股东名册，已回复。
2015年12月11日	电话沟通	个人	了解公司经营情况，已回复
接待次数			40
接待机构数量			0
接待个人数量			40

接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	无

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况  
无

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015 年	0.00	-107,573,743.92	0.00%	0.00	0.00%
2014 年	0.00	-173,422,925.66	0.00%	0.00	0.00%
2013 年	0.00	13,489,485.71	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

#### 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

#### 四、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

适用  不适用

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。

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

适用  不适用

1、**董事会说明：**中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具带强调事项段无保留意见的审计报告，海南珠江控股股份有限公司（以下简称“公司”）董事会予以理解和认可。公司董事会认为导致会计师出具带强调事项段无保留意见的审计报告主要原因是：截至2015年12月31日，公司合并报告净资产为-233,193,926.40元，持续经营能力可能存在重大不确定性。针对审计报告中的强调事项，公司董事会和管理层将及时调整经营战略和业务结构，加快开发项目的进度，处置可供出售的资产、拓展融资渠道、争取大股东的持续支持等来提高公司的盈利能力，增强公司未来的持续经营能力。

2、**监事会说明：**通过检查公司2015年12月31日财务报告及审阅中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，公司2015年度审计报告中强调事项：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三所述，截至2015年12月31日，珠江控股公司合并报告净资产为-233,193,926.40元，持续经营能力可能存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。”公司监事会就注册会计师对公司上述事项而出具带强调事项段无保留意见审计报告表示认同，监事会认为该事项符合公正客观、实事求是的原则。同时，监事会也同意公司董事会就上述事项所做的专项说明，希望董事会和管理层积极采取有效措施尽快消除强调事项带来的影响，切实维护广大投资者利益。

3、**公司独立董事说明：**中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2015年度财务报表进行了审计并出具了带强调事项段无保留意见的审计报告。我们认为审计报告真实、客观地反映了公司2015年度的实际情况。

#### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

#### 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

#### 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

#### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	0
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘炼、马国栋

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期未发生资产或股权收购、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

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无							

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (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	借款	14,099.79	1,550		4.35%	818.86	15,649.79
北京市万发房地产开发股份有限公司	本公司第一大股东	借款	7,852.5			4.35%	398.41	7,852.5

## 5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、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

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

2011年5月12日，公司与海口盛德雅居装饰工程有限公司签订《房屋租赁合同》，公司将海口市珠江广场裙楼第五层商业铺面出租给海口盛德雅居装饰工程有限公司作为商场使用。2013年3月18日，公司与海口盛德雅居装饰工程有限公司、海口藏珑商场管理有限公司签订《房屋租赁合同》变更协议书，三方约定，海口藏珑商场管理有限公司承接海口盛德雅居装饰工程有限公司在原《房屋租赁合同》中的权利和义务，从2013年1月起（含）由海口藏珑商场管理有限公司支付租金。藏珑公司自开办商场以来经营不善，销售状况不理想，经常延期支付租金。2015年7月30日公司与海南佰汇丰商场有限公司签订了《房屋租赁合同》，约定海南佰汇丰商场有限公司承租上述房产，并承接截止于2015年6月30日海口藏珑商场管理有限公司欠我公司的租金共计1760515.28元。合同签订后，佰汇丰公司未按合同约定履行并继续拖欠租金，目前公司已提出解除租约并追索所欠租金。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

## 2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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
公司与子公司之间担保情况								
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有限公司	2014年04月26日	10,000	2014年04月26日	10,000	连带责任保证	6年	否	否
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展有限公司	2014年07月01日	3,000	2014年07月01日	3,000	连带责任保证	5年	否	否
湖北珠江房地产开发	2013年12	25,000	2013年12月20	16,657	连带责任保	2年	是	否

有限公司	月 20 日		日		证			
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展有限公司	2011 年 11 月 11 日	11,000	2011 年 11 月 11 日	11,000	连带责任保证	9 年	否	否
三亚万嘉酒店管理有限公司	2009 年 07 月 28 日	11,000	2009 年 07 月 28 日	11,000	连带责任保证	12 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				41,623
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			61,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				22,076
子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
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				41,623
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			61,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				22,076
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								-101.67%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)								22,076
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)								0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)								22,076
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

公司报告期未签订其他重大合同。

## 十八、其他重大事项的说明

适用  不适用

报告期内，公司与重庆国际信托有限公司的借款本金和利息等共计2.55亿元债务逾期未能偿还，公司与海南助业投资管理有限公司及出资人吕耿英、张华等借款债务共计2575.54万元逾期未能偿还。经与债权人协商，已达成债务展期协议。

具体内容详见公司刊登于《中国证券报》、《大公报》、巨潮网站的公告：2015年10月10日《关于重大债务展期的公告》（2015-018）、2015年9月30日《关于债务逾期未能偿还的风险提示公告》（2015-017）、2015年10月16日《关于债务逾期进展暨风险提示公告》（2015-020）、2015年11月5日《关于债务逾期未能偿还的风险提示公告》（2015-024）

## 十九、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 二十、社会责任情况

适用  不适用

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

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

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

## 二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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							1,325,131	
3、其他内资持股	1,325,131							1,325,131	
其中：境内法人持股	1,299,500							1,299,500	
境内自然人持股	25,361							25,631	
二、无限售条件股份	425,420,273							425,420,273	
1、人民币普通股	360,445,273							360,445,273	
2、境内上市的外资股	64,975,000							64,975,000	
三、股份总数	426,745,404	100.00%						426,745,404	100.00%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 适用  不适用

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

 适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

 适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	39,996	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	40,864	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月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		
LI LEON ZHAN WEI	境外自然人	2.41%	10,279,606			10,279,606		
YAO XIU GUANG	境外自然人	2.28%	9,732,328			9,732,328		
姚丽媛	境外自然人	0.47%	2,005,600			2,005,600		
张晓霞	境内自然人	0.46%	1,949,250			1,949,250		
范素月	境内自然人	0.42%	1,805,517			1,805,517		
交通银行股份有限公司-长信量化先锋混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.39%	1,684,600			1,684,600		

钟懿	境内自然人	0.37%	1,572,052			1,572,052		
许震	境内自然人	0.31%	1,314,300			1,314,300		
中粮期货有限公司-中粮--睿信长盈 1 号分级资产管理计划	其他	0.31%	1,305,400			1,305,400		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
北京市万发房地产开发有限责任公司	112,479,478	人民币普通股	112,479,478					
LI LEON ZHAN WEI	10,279,606	境内上市外资股	10,279,606					
YAO XIU GUANG	9,732,328	境内上市外资股	9,732,328					
姚丽媛	2,005,600	境内上市外资股	2,005,600					
张晓霞	1,949,250	境内上市外资股	1,949,250					
范素月	1,805,517	人民币普通股	1,805,517					
交通银行股份有限公司-长信量化先锋混合型证券投资基金	1,684,600	人民币普通股	1,684,600					
钟懿	1,572,052	人民币普通股	1,572,052					
许震	1,314,300	人民币普通股	1,314,300					
中粮期货有限公司-中粮--睿信长盈 1 号分级资产管理计划	1,305,400	人民币普通股	1,305,400					
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。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东钟懿通过财富证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 1,572,052 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
北京市万发房地产开发有限责任公司	李宗芳	1995 年 11 月 01 日	60003715-7	利用世界银行贷款、筹资开发建设住房；销售商品房；对开发后的房屋进行物业管理及维修；信息咨询

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

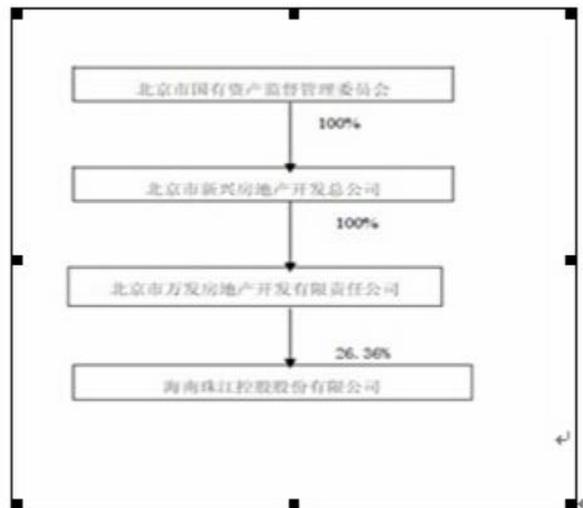
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
北京市新兴房地产开发总公司	李宗芳	1992 年 08 月 22 日	10113538-5	房地产开发；销售、出租商品房；房屋的委托管理；室内装饰装修；信息咨询
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
郑清	董事长、总经理	现任	男	50	2013年08月30日	2016年08月29日	34,175				34,175
合计	--	--	--	--	--	--	34,175	0	0		34,175

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员无变动情况。

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

郑清	1999年6月至今	海南珠江控股股份有限公司董事长兼总经理
彭树银	1992年12月至今	北京市万发房地产开发有限责任公司董事 北京市新兴房地产开发总公司副总经理兼总工程师
史永辉	1993年7月至今	北京市万发房地产开发股份有限公司副总经理
刘文杰	1995年1月至今	北京市新兴房地产开发总公司副总经理、总建筑师
陈京伟	2009年5月—2010年8月 2010年8月至今	北京市新兴房地产开发总公司计划财务部副经理 北京市新兴房地产开发总公司投资二部副经理
杨丽	1994年1月至今	北京市新兴房地产开发总公司办公室主任
王志钢	2005年至2006年 2006年至今	易图通科技北京有限公司董事长 北京龙图通信息技术有限公司董事长
黄伟民	1999年至今	国浩律师集团（北京）事务所合伙人、执业律师
龚朴	2001年7月至今	华中科技大学管理学院CGA（加拿大注册会计师）中心主任， 财务与金融系主任
张素玉	2009年4月至2010年7月	任北京市新兴房地产开发总公司计划财务部副经理

	2010年8月至今	任北京市新兴房地产开发总公司计划财务部经理
齐思程	1995年7月至2012年2月 2012年2月至今	北京市新兴房地产开发总公司综合办公室 北京市新兴房地产开发总公司审核法务部副经理
王革平	2005年至2008年 2008年4月至今	深圳市鹏城建筑集团公司 结算中心主任 海南珠江控股股份有限公司 审计部经理
陈秉联	2001年4月至今 2013年11月至今	海南珠江控股股份有限公司财务总监、副总经理、常务副总经理 海南珠江控股股份有限公司常务副总经理
俞翠红	1995年10月至今  2013年至今	海南珠江控股股份有限公司历任总经理秘书、总经理办公室副主任 总经理助理兼总经理办公室主任；现任副总经理、董事会秘书、 海南珠江控股股份有限公司董事会秘书
杨道良	2006年8月至今 2013年至今	海南珠江控股股份有限公司历任财务部经理；现任副总经理 海南珠江控股股份有限公司财务总监
吴建社	1993年至今 2013年至今	海南珠江物业酒店管理有限公司总经理 海南珠江控股股份有限公司副总经理

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
彭树银	北京市新兴房地产开发总公司	副总经理兼总工程师	1992年12月01日		是
史永辉	北京市万发房地产开发股份有限公司	副总经理	1993年07月01日		是
刘文杰	北京市新兴房地产开发总公司	副总经理、总建筑师	1995年01月01日		是
齐思程	北京市新兴房地产开发总公司	审核法务部副经理	2015年07月01日		是
张素玉	北京市新兴房地产开发总公司	计划财务部经理	2009年04月01日		是
郑清	北京市万发房地产开发股份有限公司	董事	1999年06月01日		否
陈京伟	北京市新兴房地产开发总公司	投资二部副经理	2010年08月01日		是
杨 丽	北京市新兴房地产开发总公司	办公室主任	1994年01月01日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王志钢	北京龙图通信息技术有限公司	董事长	2005年01月01日		是
黄伟民	国浩律师集团（北京）事务所	合伙人、执业律师	1999年01月01日		是
龚朴	华中科技大学管理学院 CGA(加拿大注册会计师)	中心主任	2001年07月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

在公司任职的董事、监事、高管人员根据公司薪酬管理制度领取报酬，公司未实行股权激励制度，公司已按规定设立独立董事津贴，董事会薪酬与考核委员会对董事、监事、高管薪酬情况以进行审核，报告期内由于公司资金紧张，独立董事应发津贴尚未发放。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
郑清	董事长、总经理	男	50	现任	32.2	
彭树银	董事	男	59	现任		
史永辉	董事	男	52	现任		
刘文杰	董事	男	53	现任		
杨丽	董事	女	51	现任		
陈京伟	董事	男	40	现任		
王志钢	独立董事	男	56	现任		
黄伟民	独立董事	男	53	现任		
龚朴	独立董事	男	61	现任		
王革平	监事	男	49	现任	13.1	
齐思程	监事	男	44	现任		
张素玉	监事	女	42	现任		
陈秉联	副总经理	男	58	现任	32.2	
俞翠红	董事会秘书	女	47	现任	19.6	

杨道良	财务负责人	男	45	现任	17
吴建社	副总经理	男	59	现任	25.8
合计	--	--	--	--	139.9

备注：因公司资金紧张，2015 年度独立董事津贴未发放，经与独立董事协商，将于 2016 年 6 月前补发本年度津贴。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	22
主要子公司在职员工的数量（人）	3,697
在职员工的数量合计（人）	3,719
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,719
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	2,561
销售人员	20
技术人员	531
财务人员	55
行政人员	552
合计	3,719
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专以上	720
大专以下	2,999
合计	3,719

### 2、薪酬政策

公司执行岗位工资和绩效工资相结合的薪酬政策，以岗定薪级，以绩效定奖励。

### 3、培训计划

公司持续鼓励员工在岗培训，以提高业务水平和工作技能为目的，同时为业务骨干提供专业领域的业务培

训，包括岗位轮换，业务综合，外出考察、专项学习等。

#### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

(一) 公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范。

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

(二) 公司治理活动开展情况

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

(三) 内幕信息知情人登记管理制度制定、实施情况。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：

专项活动：内幕信息知情人管理制度的执行情况(一)根据公司制定的《内幕信息知情人管理制度》，公司进一步加强了对内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记备案、内幕信息的保密等管理工作。报告期内未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，以及没有受到监管部门的查处和整改情况。具体说明详见本报告第九节《内部控制》。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

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

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

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

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

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

(4) 在机构方面，本公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与本公司

及其职能部门之间没有上下级关系。

(5) 在业务方面，本公司具有独立完整的业务和自主经营能力。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年度股东大会	年度股东大会	26.38%	2015 年 06 月 15 日	2015 年 06 月 16 日	公告编号： 公告名称：海南珠江控股股份有限公司 2014 年度股东大会决议公告 公告披露网站名称： 巨潮咨询网

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王志刚	5	1	4			否
黄伟民	5	1	4			否
龚 朴	5	1	4			否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

无

### 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

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

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

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

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

### 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

### 九、内部控制情况

#### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

#### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年04月23日
内部控制评价报告全文披露索引	《中国证券报》、香港《大公报》、巨潮咨询网

纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		90.71%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		88.15%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>关于重大缺陷：1、对已签发的财务报告重报更正错误（由于政策变化或其他客观因素变化导致的对以前的追溯调整除外）2、审计师发现的、未被识别的当期财务报告的重大错报 3、审计委员会对财务报告内部控制监督无效</p> <p>关于重要缺陷：一、根据一般公认的会计准则对会计政策进行选择和应用的控制：1)未根据国内外相关准则、制度要求，制订并及时更新会计手册 2)重要的会计政策变更未经审计委员会批准 3)未通过恰当方式做好会计手册的宣传、培训，下属公司及合并报表单位未执行统一的会计手册。二、不存在对非常规（非重复）或复杂交易的控制：1)未对债务重组活动进行有效控制 2)未对外币业务进行有效控制 3)未对非货币性交易进行有效控制 4)未对复杂的关联方交易进行有效控制</p> <p>三、未对期末财务报告的过程进行控制：1)未对期末结账程序进行有效控制 2)未对纳入合并报表范围的单位财务报告过程进行有效控制 3)未定期核对（如每月）内部往来交易 4)未对按照权益法核算的对外投资相关的账务处理进行审核 5)未对合并会计报表的抵消分录进行交叉审核 6)未对会计报表的附注进行交叉审核 7)未对会计报表进行分析性复核</p> <p>四、未对财务报告流程中设计的信息系统进行有效控制：1)无法在交易总数过入总账时确保交易记录的完整性 2)不能有效控制初始、授权、记录和处理总账的过程 3)未设置期末结账后常规（重复性）和非常规（非重复性）报表调整相关的控制</p> <p>关于一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他缺陷。</p>	<p>关于重大缺陷：1、高级管理层中任何程度的舞弊行为 2、内部审计职能无效 3、风险评估职能无效 4、控制环境无效 5、重大缺陷没有在合理期间得到整改 6、企业缺乏民主决策程序，如缺乏“三重一大”决策程序 7、企业决策程序不科学，如决策失误，导致重大交易失败 8、违反国家法律、法规，如环境污染等 9、管理人员或技术人员大量流失 10、媒体负面新闻频现</p> <p>关于重要缺陷：未设立反舞弊程序和控制：1)未建立举报及报告机制 2)审计委员会和董事会未对反舞弊工作进行监督 3)未设置调查和补救措施 4)未对舞弊风险进行分析 5)未设立反舞弊相应的信息与沟通机制</p> <p>关于一般缺陷：指除重大缺陷、重要缺陷以外的其他缺陷。</p>
定量标准	我们选取了公司合并报表总资产的 1% 作为财务报表的重要性水平。内部控制缺陷影响额占重要性比例 缺陷认定>	无

	整体重要性水平 (实质性漏洞) 占整体重要性比例的 20%-100% 重大缺陷 重要缺陷<整体重要性 水平的 20% 一般缺陷	
财务报告重大缺陷数量 (个)		0
非财务报告重大缺陷数量 (个)		0
财务报告重要缺陷数量 (个)		0
非财务报告重要缺陷数量 (个)		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，珠江控股公司于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 04 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	《中国证券报》、香港《大公报》、巨潮咨询网
内控审计报告意见类型	带强调事项段无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	带强调事项段的无保留意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 20 日
审计机构名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中兴华审字（2016）第 BJ03-0166 号
注册会计师姓名	刘炼、马国栋

审计报告正文

### 审计报告

中兴华审字（2016）第BJ03-0166号

#### 海南珠江控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海南珠江控股股份有限公司(以下简称珠江控股公司)财务报表，包括2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠江控股公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，珠江控股公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠江控股公司2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十三所述，截至2015年12月31日，珠江控股公司合并报告净资产为-233,193,926.40元，持续经营能力可能存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

中国注册会计师：刘炼

中国注册会计师：马国栋

二〇一六年四月二十日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	205,762,131.54	97,404,192.62
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	17,161,981.62	12,378,292.44
预付款项	108,236,943.90	128,625,359.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利	260,015.00	260,015.00
其他应收款	256,036,391.03	238,352,004.55
买入返售金融资产		
存货	531,145,489.05	386,635,994.05
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,118,602,952.14	863,655,858.44
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	11,411,309.90	184,158,809.90
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	35,284,761.64	35,961,754.63
投资性房地产	20,890,800.30	22,228,615.23
固定资产	409,326,778.05	436,892,954.81
在建工程	79,403,655.02	57,013,898.46
工程物资	393,706.60	393,706.60
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	29,519,153.74	30,660,800.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	8,029,043.26	12,888,406.04
递延所得税资产		
其他非流动资产	1,581,840.00	1,581,840.00
非流动资产合计	595,841,048.51	781,780,786.34
资产总计	1,714,444,000.65	1,645,436,644.78
流动负债：		
短期借款		19,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	24,313,483.40	58,578,620.48
预收款项	428,054,670.19	28,572,757.37
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	13,353,268.66	9,689,999.71
应交税费	-5,255,663.63	4,603,277.48
应付利息	178,429,980.05	122,400,850.73
应付股利	3,213,302.88	3,213,302.88

其他应付款	561,278,959.68	780,359,522.08
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	353,287,364.69	249,471,973.56
其他流动负债		
流动负债合计	1,556,675,365.92	1,275,890,304.29
非流动负债：		
长期借款	390,333,333.34	327,303,532.52
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	629,227.79	23,187,756.33
其他非流动负债		
非流动负债合计	390,962,561.13	350,491,288.85
负债合计	1,947,637,927.05	1,626,381,593.14
所有者权益：		
股本	426,745,404.00	426,745,404.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	334,690,837.45	334,690,837.45
减：库存股		
其他综合收益		125,127,595.63
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	-1,088,060,174.99	-980,486,431.07
归属于母公司所有者权益合计	-217,136,869.15	15,564,470.40
少数股东权益	-16,057,057.25	3,490,581.24
所有者权益合计	-233,193,926.40	19,055,051.64
负债和所有者权益总计	1,714,444,000.65	1,645,436,644.78

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：郑清

会计机构负责人：吴修坤

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	479,720.71	2,034,649.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,701,828.46	3,435,478.16
预付款项	50,277,830.00	50,240,000.00
应收利息		
应收股利	260,015.00	260,015.00
其他应收款	684,683,017.06	818,584,850.46
存货	4,824,035.45	4,824,035.45
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	742,226,446.68	879,379,028.83
非流动资产：		
可供出售金融资产	11,411,309.90	184,158,809.90
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	293,231,762.82	293,884,905.62
投资性房地产	6,686,104.13	6,988,540.73
固定资产	13,311,762.29	14,623,874.13
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	1,410,049.68	1,457,713.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	604,524.68	855,107.00
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	326,655,513.50	501,968,950.70
资产总计	1,068,881,960.18	1,381,347,979.53
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,482,949.70	2,482,949.70
预收款项	38,896.41	98,945.30
应付职工薪酬	1,050,861.22	674,051.54
应交税费	7,576,662.32	2,995,939.00
应付利息	126,077,364.57	75,566,328.92
应付股利	3,213,302.88	3,213,302.88
其他应付款	430,555,824.81	576,422,782.11
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	272,856,962.92	196,805,306.92
其他流动负债		
流动负债合计	843,852,824.83	858,259,606.37
非流动负债：		
长期借款		130,303,532.50
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		22,512,854.23
其他非流动负债		
非流动负债合计		152,816,386.73
负债合计	843,852,824.83	1,011,075,993.10
所有者权益：		
股本	426,745,404.00	426,745,404.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	337,276,496.52	337,276,496.52
减：库存股		
其他综合收益		125,127,595.63
专项储备		
盈余公积	109,487,064.39	109,487,064.39
未分配利润	-648,479,829.56	-628,364,574.11
所有者权益合计	225,029,135.35	370,271,986.43
负债和所有者权益总计	1,068,881,960.18	1,381,347,979.53

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	267,068,750.88	238,904,161.09
其中：营业收入	267,068,750.88	238,904,161.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	505,692,539.18	438,346,628.78
其中：营业成本	208,475,239.56	186,863,172.22
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	15,324,879.59	13,957,767.42
销售费用	13,150,025.48	5,532,791.50
管理费用	94,718,847.46	108,926,123.62
财务费用	122,512,226.74	106,922,352.10
资产减值损失	51,511,320.35	16,144,421.92
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）	126,095,109.54	4,566,600.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-676,992.99	-806,773.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-112,528,678.76	-194,875,867.28
加：营业外收入	3,501,882.36	1,014,289.20
其中：非流动资产处置利得	2,823,852.83	130,579.48
减：营业外支出	1,390,348.78	1,556,179.43
其中：非流动资产处置损失	163,533.87	314,560.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-110,417,145.18	-195,417,757.51
减：所得税费用	16,704,237.23	-14,662,339.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-127,121,382.41	-180,755,417.69
归属于母公司所有者的净利润	-107,573,743.92	-173,422,925.66
少数股东损益	-19,547,638.49	-7,332,492.03
六、其他综合收益的税后净额	-125,127,595.63	71,842,500.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-125,127,595.63	71,842,500.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不		

能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-125,127,595.63	71,842,500.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-125,127,595.63	71,842,500.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-252,248,978.04	-108,912,917.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	-232,701,339.55	-101,580,425.66
归属于少数股东的综合收益总额	-19,547,638.49	-7,332,492.03
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.25	-0.41
（二）稀释每股收益	-0.25	-0.41

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：郑清

会计机构负责人：吴修坤

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,683,542.77	1,170,529.02
减：营业成本	355,593.60	355,593.60
营业税金及附加	114,815.95	52,109.68
销售费用	1,040.00	
管理费用	16,099,972.91	18,696,095.68
财务费用	90,600,805.99	70,619,920.31

资产减值损失	24,383,016.49	11,947,474.94
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）	125,989,612.25	4,436,304.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-653,142.80	-838,983.66
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-3,882,089.92	-96,064,360.98
加：营业外收入	0.02	33.04
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,022,894.78	7,133.12
其中：非流动资产处置损失	104,747.98	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-4,904,984.68	-96,071,461.06
减：所得税费用	15,210,270.77	-15,210,270.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-20,115,255.45	-80,861,190.29
五、其他综合收益的税后净额	-125,127,595.63	71,842,500.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-125,127,595.63	71,842,500.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-125,127,595.63	71,842,500.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		

六、综合收益总额	-145,242,851.08	-9,018,690.29
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	636,569,142.23	242,740,543.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	80,892,208.19	95,644,924.36
经营活动现金流入小计	717,461,350.42	338,385,468.04
购买商品、接受劳务支付的现金	194,452,388.19	298,350,762.55
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	171,129,990.94	147,535,288.28

支付的各项税费	38,655,500.55	19,013,112.31
支付其他与经营活动有关的现金	53,623,845.36	117,168,013.64
经营活动现金流出小计	457,861,725.04	582,067,176.78
经营活动产生的现金流量净额	259,599,625.38	-243,681,708.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	181,932,294.42	44,600,000.00
取得投资收益收到的现金	129,347.48	1,017,004.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,781,032.92	2,506,367.50
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
投资活动现金流入小计	184,842,674.82	48,137,242.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,302,379.04	83,252,664.02
投资支付的现金	27,500,000.00	15,220,000.00
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	52,802,379.04	98,472,664.02
投资活动产生的现金流量净额	132,040,295.78	-50,335,421.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		7,220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,220,000.00
取得借款收到的现金	462,078,169.48	964,013,532.50
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	462,078,169.48	971,233,532.50
偿还债务支付的现金	621,640,859.80	547,257,893.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,430,974.77	63,220,486.27
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	29,288,317.15	51,696,073.01

筹资活动现金流出小计	725,360,151.72	662,174,452.62
筹资活动产生的现金流量净额	-263,281,982.24	309,059,079.88
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	128,357,938.92	15,041,949.93
加：期初现金及现金等价物余额	77,404,192.62	62,362,242.69
六、期末现金及现金等价物余额	205,762,131.54	77,404,192.62

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,777,540.85	1,241,995.25
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	306,136,722.36	135,557,245.09
经营活动现金流入小计	307,914,263.21	136,799,240.34
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,296,572.50	5,679,506.41
支付的各项税费	1,814,708.72	613,301.23
支付其他与经营活动有关的现金	58,842,160.39	436,181,501.92
经营活动现金流出小计	65,953,441.61	442,474,309.56
经营活动产生的现金流量净额	241,960,821.60	-305,675,069.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	141,671,794.42	81,800,000.00
取得投资收益收到的现金		930,000.00
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		
投资活动现金流入小计	141,671,794.42	82,730,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,199.00	8,828.00
投资支付的现金	57,788,000.00	76,320,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	57,794,199.00	76,328,828.00
投资活动产生的现金流量净额	83,877,595.42	6,401,172.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	102,528,000.00	600,203,532.50
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	102,528,000.00	600,203,532.50
偿还债务支付的现金	380,857,787.33	263,574,560.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,610,941.59	24,769,812.88
支付其他与筹资活动有关的现金	10,452,617.15	12,201,233.01
筹资活动现金流出小计	429,921,346.07	300,545,605.89
筹资活动产生的现金流量净额	-327,393,346.07	299,657,926.61
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	-1,554,929.05	384,029.39
加：期初现金及现金等价物余额	2,034,649.76	1,650,620.37
六、期末现金及现金等价物余额	479,720.71	2,034,649.76

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	426,745,404.00				334,690,837.45		125,127,595.63		109,487,064.39		-980,486,431.07	3,490,581.24	19,055,051.64
加：会计政策变更													

前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	426,745,404.00				334,690,837.45	125,127,595.63		109,487,064.39		-980,486,431.07	3,490,581.24	19,055,051.64	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						-125,127,595.63				-107,573,743.92	-19,547,638.49	-252,248,978.04	
(一)综合收益总额						-125,127,595.63				-107,573,743.92	-19,547,638.49	-252,248,978.04	
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)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													
(四)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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	426,74 5,404. 00				334,690 ,837.45			109,487 ,064.39		-1,088,0 60,174. 99	-16,057, 057.25	-233,19 3,926.4 0	

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股 东权益	所有者 权益合 计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润			
优先 股		永续 债	其他											
一、上年期末余额	426,74 5,404. 00				334,260 ,156.98			53,285, 095.63		109,487 ,064.39		-807,06 3,505.4 1	11,253, 753.74	127,967 ,969.33
加：会计政策 变更														
前期差 错更正														
同一控 制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	426,74 5,404. 00				334,260 ,156.98			53,285, 095.63		109,487 ,064.39		-807,06 3,505.4 1	11,253, 753.74	127,967 ,969.33
三、本期增减变动 金额（减少以“-” 号填列）					430,680 .47			71,842, 500.00				-173,42 2,925.6 6	-7,763, 172.50	-108,91 2,917.6 9
(一) 综合收益总 额								71,842, 500.00				-173,42 2,925.6 6	-7,332, 492.03	-108,91 2,917.6 9
(二) 所有者投入 和减少资本					430,680 .47								-430,68 0.47	
1. 股东投入的普														

普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					430,680.47							-430,680.47	
(三) 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													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	426,745,404.00				334,690,837.45		125,127,595.63		109,487,064.39		-980,486,431.07	3,490,581.24	19,055,051.64

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存	其他综合	专项储备	盈余公积	未分配	所有者权	

		优先股	永续债	其他		股	收益			利润	益合计
一、上年期末余额	426,745,404.00				337,276,496.52		125,127,595.63		109,487,064.39	-628,364,574.11	370,271,986.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	426,745,404.00				337,276,496.52		125,127,595.63		109,487,064.39	-628,364,574.11	370,271,986.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-125,127,595.63			-20,115,255.45	-145,242,851.08
（一）综合收益总额							-125,127,595.63			-20,115,255.45	-145,242,851.08
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	426,745,404.00				337,276,496.52				109,487,064.39	-648,479,829.56	225,029,135.35

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	426,745,404.00				337,276,496.52		53,285,095.63		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、本年期初余额	426,745,404.00				337,276,496.52		53,285,095.63		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）							71,842,500.00			-80,861,190.29	-9,018,690.29
（一）综合收益总额							71,842,500.00			-80,861,190.29	-9,018,690.29
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入											

所有者权益的金 额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或 股东）的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	426,745, 404.00				337,276,4 96.52		125,127,5 95.63		109,487,0 64.39	-628,36 4,574.1 1	370,271,9 86.43

# 海南珠江控股股份有限公司

## 2015 年度财务报表附注

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司注册地、历史沿革和总部地址

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，2015 年末持有公司 112,479,478 股

股份，比例为 26.36%。

注册资本：42,674.54 万元

工商注册号：460000000159355

法定代表人：郑清

注册地址：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

办公地址：海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

母公司为北京市万发房地产开发有限责任公司，最终实际控制人为北京市新兴房地产开发总公司。

## （二） 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。

## （三） 公司业务性质和主要经营活动

本公司及子公司主要从事房地产开发、酒店经营及物业管理等业务。

## （四） 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。

## （五） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2016 年 4 月 20 日批准报出。

## 二、 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 18 户，具体包括：

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
海南珠江物业酒店管理有限公司	珠江物业	控股	2	98.00	98.00
海南珠江绿化工程有限公司	绿化公司	全资	3	100.00	100.00
海南珠江物业清洁有限公司	清洁公司	全资	3	100.00	100.00
海南珠江物业机电工程公司	机电公司	全资	3	100.00	100.00
海南珠江不动产营销策划有限公司	不动产营销公司	全资	3	100.00	100.00
三亚万嘉酒店管理有限公司	三亚酒店	全资	2	100.00	100.00
湖北珠江房地产开发有限公司	湖北地产	控股	2	89.20	89.20
武汉珠江美林酒店管理有限公司	美林酒店	全资	3	100.00	100.00
海南珠江实业股份有限公司	上海地产	全资	2	100.00	100.00

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海房地产公司					
北京九罇文化发展有限公司	九罇文化	全资	2	100.00	100.00
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	2	100.00	100.00
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	雪乡戴斯	全资	3	100.00	100.00
牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	镜泊湖酒店	全资	3	100.00	100.00
牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	牡丹江酒店	全资	3	100.00	100.00
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	龙视珠江	控股	3	70.00	70.00
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	旅行社	全资	3	100.00	100.00
河北正世清辉房地产开发有限公司	河北地产	控股	2	51.00	51.00
上海海上明珠物业管理有限公司	明珠物业	控股	2	50.00	50.00

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

### 三、 财务报表的编制基础

#### (一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，在此基础上，结合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》(2015 年修订)的规定，编制财务报表。

#### (二) 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 四、 重要会计政策、会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本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。

#### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (四) 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、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产, 该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额, 调整资本公积 (资本溢价或股本溢价), 资本公积不足的, 调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的, 属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理; 不属于一揽子交易的, 在取得控制权日, 长期股权投资初始投资成本, 与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资, 因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益, 暂不进行会计处理, 直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理; 因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动, 暂不进行会计处理, 直至处置该项投资时转入当期损益。

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; 与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用, 冲减资本公积, 资本公积不足冲减的, 依次冲减盈余公积和未分配利润; 与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用, 作为计入债务性工具的初始确认金额。

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中归属于母公司的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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的, 属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理; 不属于一揽子交易的, 合并方在达到合并之前持有的长期股权投资, 在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动, 分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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工具或债务性工具的公允价值。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工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

#### (五) 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（包括母公司所控制的单独主体）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、合并股东权益变动表的影响。

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，其余金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以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务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；将子公司以及业务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以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务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，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司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，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。

## （六） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- （1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，

如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1） 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2） 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3） 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4） 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5） 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### （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、易于转换为已知金额的现金、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

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

#### 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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

### （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

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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）应收款项

本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、其他应收款等，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。

### （3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

#### (4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，将原直接计入其他综合收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。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

#### (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；初始取得或衍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金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 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。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定。

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其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，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

### 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

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

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

## (十一) 存货

### 1. 存货的分类

存货分类为：房地产开发产品、开发成本、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。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

### 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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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

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

#### 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

#### 8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### 9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### （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四 / （四）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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

##### （2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投

资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### （3） 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### （4） 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### （5） 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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。

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，不属于一揽子交易的，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，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控

制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中, 对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易, 处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 调整资本公积(股本溢价), 资本公积不足冲减的, 调整留存收益; 在丧失对子公司控制权时, 对于剩余股权, 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, 同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等, 在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理, 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, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排, 并且对该安排回报具有重大影响的活动决策, 需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在, 则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排, 该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的, 根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时, 将该单独主体作为合营企业, 采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时, 该单独主体作为共同经营, 本公司确认与共同经营利益份额相关的项目, 并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形, 并综合考虑所有事实和情况后, 判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3) 与被投资单位之间发生重要交易;(4) 向被投资单位派出管理人员;(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

## (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	5.00%	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。

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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

##### 3. 固定资产后续计量及处置

###### （1） 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25	5.00%	3.80%
运输工具	年限平均法	5	5.00%	19.00%
通用设备	年限平均法	10	5.00%	9.50%
其他设备	年限平均法	5	5.00%	19.00%

###### （2） 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

### （3） 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

## （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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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（按每月月末平均）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。

### 2. 无形资产的后续计量

本公司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。土地使用权按照土地证登记年限确定。

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

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。

### （十九）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### （二十）长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

### （二十一）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

#### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

### 4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## (二十二) 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。

## (二十三) 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。

## 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) 物业出租收入，按照与承租方签定的合同或协议规定的有效租赁期内按直线法分期确认房屋出租收入的实现。

## 3. 提供劳务收入的确认依据和方法

物业管理在物业管理服务已经提供，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

## (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：(1) 该交易不是企业合并；(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

## 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：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

(3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### (二十五) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

经营租赁会计处理：

(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) 重要会计政策、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发生变更。

#### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、 税项

### (一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	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	实缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%
土地增值税	按房款收入额	1.5%

不同纳税主体所得税税率说明：

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 2015 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。

## 六、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
库存现金	620,470.49	1,255,008.79
银行存款	205,111,692.83	96,091,882.06
其他货币资金	29,968.22	57,301.77
合 计	205,762,131.54	97,404,192.62

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
用于质押的定期存款或通知存款	0.00	20,000,000.00
合 计	0.00	20,000,000.00

本公司于 2015 年 12 月 3 日，已还清兴业国际信托有限公司借款，并解除质押。

### 注释2. 应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

种类	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	27.46	7,761,707.60	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,244,347.09	64.54	1,353,019.47	7.42	16,891,327.62
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,261,420.02	8.00	1,990,766.02	88.03	270,654.00
合计	28,267,474.71	100.00	11,105,493.09	—	17,161,981.62

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	33.54	7,761,707.60	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,384,482.99	57.83	1,012,770.55	7.57	12,371,712.44
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,997,260.02	8.63	1,990,680.02	99.67	6,580.00
合计	23,143,450.61	100.00	10,765,158.17	—	12,378,292.44

应收账款分类的说明:

## (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南龙珠影视城	1,046,985.40	1,046,985.40	100.00	估计无法收回
海南宝平公司	2,218,494.43	2,218,494.43	100.00	估计无法收回
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100.00	估计无法收回
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	2,090,069.77	100.00	估计无法收回
合计	7,761,707.60	7,761,707.60	—	

## (2) 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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,701,815.74	254,036.31	2.00
1—2 年	1,307,984.56	65,399.23	5.00
2—3 年	1,515,278.05	151,527.81	10.00
3—4 年	1,187,553.93	237,510.79	20.00
4—5 年	606,560.39	181,968.12	30.00

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	925,154.42	462,577.21	50.00
合计	18,244,347.09	1,353,019.47	—

续:

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,894,072.87	157,881.46	2.00
1—2 年	2,455,484.98	122,774.26	5.00
2—3 年	1,381,714.43	138,171.44	10.00
3—4 年	705,715.14	141,143.03	20.00
4—5 年	104,737.15	31,421.15	30.00
5 年以上	842,758.42	421,379.21	50.00
合计	13,384,482.99	1,012,770.55	—

## (3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海口培杰服装公司	497,520.00	497,520.00	100.00	估计无法收回
海南国际银城房地产公司	451,712.00	451,712.00	100.00	估计无法收回
海口竞业贸易发展公司	250,000.00	250,000.00	100.00	估计无法收回
海南金鹤房地产公司	119,446.00	119,446.00	100.00	估计无法收回
携程网	228,100.00			
海南琼山天信典当投资公司	112,116.50	112,116.50	100.00	估计无法收回
金额小于 10 万元(23 户)	602,525.52	559,971.52	92.94	依预计不可收回金额计提
合计	2,261,420.02	1,990,766.02	—	

## 2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 340,334.92 元。

## 3. 年末应收账款中不含持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款

## 4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	8.51	2,406,158.00
海南宝平公司	2,218,494.43	7.85	2,218,494.43
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	7.39	2,090,069.77

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
湖南铁路联创技术发展公司	3,624,599.21	12.82	72,491.98
信和(郑州)置业有限公司	3,042,414.00	10.76	71,548.44
合计	13,381,735.41	47.33	6,858,762.62

### 注释3. 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		坏账准备
	预付账款	比例(%)	
1年以内	50,234,581.47	43.57	
1至2年	881,530.07	0.77	
2至3年	6,437,794.95	5.58	5,800,000.00
3年以上	57,733,198.41	50.08	1,250,161.00
合计	115,287,104.90	100.00	7,050,161.00

续:

账龄	期初余额		坏账准备
	预付账款	比例(%)	
1年以内	64,433,201.92	50.10	
1至2年	6,456,359.45	5.02	
2至3年	5,907,269.00	4.59	
3年以上	51,828,529.41	40.29	
合计	128,625,359.78	100.00	

#### 2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
海口鸿洲滨海建设有限公司	50,000,000.00	5年以上	未收房
大海林林业局	4,596,469.00	3-4年	垫付工程款
广东昂扬技术开发有限公司	1,189,800.00	3年以上	工程未完工
哈尔滨朝阳天下文化传播有限公司	500,000.00	2-3年	电子设备款
北京普天易华科技	500,000.00	2-3年	预付材料款
合计	56,786,269.00		

#### 3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
海口鸿洲滨海建设有限公司	50,000,000.00	43.37	5年以上	预付购房款暂未收房
黑龙江省牡丹江林业工程公司	11,558,146.44	10.03	1年以内	预付工程款暂未结算

单位名称	期末金额	占预付账款 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
江苏南通二建集团有限公司	10,678,045.51	9.26	1 年以内	预付工程款暂未结算
武汉市华涛房地产经纪有限公司	9,700,000.00	8.41	1 年以内	预付工程款暂未结算
国网湖北省电力公司武汉供电公司	6,243,987.75	5.42	1 年以内	预付工程款暂未结算
合计	88,180,179.70	76.49		

#### 4. 预付款项的其他说明

根据公司与海口鸿洲置业发展有限公司（简称鸿洲置业）签订的《执行龙珠三期项目协议的补充协议》的约定，公司预付人民币 5000 万元作为预购龙珠三期项目竣工验收备案合格后的 15000 平方米建筑面积写字楼预付款。2013 年 8 月 22 日公司与鸿洲置业、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。截至 2015 年 12 月 31 日，该项目第二次规划公示已经通过，目前建设方案设计正在进行中，预计 2016 年年底可开工建设。

#### 5. 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4. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
海南珠江管桩有限公司	260,015.00	260,015.00
合计	260,015.00	260,015.00

#### 注释5. 其他应收款

##### 1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	25,978,479.90	7.40	25,978,479.90	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	317,243,239.62	90.34	64,708,352.54	20.40	252,534,887.08
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,922,155.40	2.26	4,420,651.45	55.80	3,501,503.95
合计	351,143,874.92	100.00	95,107,483.89	—	256,036,391.03

续：

种类	期初余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	25,978,479.90	8.44	25,978,479.90	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	273,693,362.45	88.93	39,026,674.80	14.26	234,666,687.65
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	8,106,146.85	2.63	4,420,829.95	54.54	3,685,316.90
合计	307,777,989.20	100.00	69,425,984.65	—	238,352,004.55

其他应收款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	估计无法收回
新华黎明航空装饰公司	1,208,804.70	1,208,804.70	100.00	估计无法收回
大宝水泥厂	1,901,383.56	1,901,383.56	100.00	估计无法收回
海南深海置业有限公司	1,029,850.32	1,029,850.32	100.00	估计无法收回
深圳国投证券有限公司	1,409,934.28	1,409,934.28	100.00	估计无法收回
深圳市珠策房地产公司	1,550,278.23	1,550,278.23	100.00	估计无法收回
三亚市土地房产管理局	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	估计无法收回
金光实业公司	1,752,100.00	1,752,100.00	100.00	估计无法收回
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100.00	估计无法收回
海南中大实业总公司	2,210,779.10	2,210,779.10	100.00	估计无法收回
海南恩信产业有限公司	2,314,592.00	2,314,592.00	100.00	估计无法收回
海口市工业开发进出口贸易有限公司	1,392,430.00	1,392,430.00	100.00	估计无法收回
深圳印像计算机有限公司	6,482,625.00	6,482,625.00	100.00	估计无法收回
合计	25,978,479.90	25,978,479.90	—	

(2) 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	50,759,123.93	1,015,182.50	2.00
1—2 年	10,927,487.54	546,374.38	5.00
2—3 年	38,628,684.84	3,862,868.48	10.00
3—4 年	80,510,988.51	16,102,197.70	20.00

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
4—5 年	125,133,739.57	37,540,121.87	30.00
5 年以上	11,283,215.23	5,641,607.61	50.00
合计	317,243,239.62	64,708,352.54	—

续:

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,615,861.48	332,317.22	2.00
1—2 年	40,137,294.33	2,006,864.72	5.00
2—3 年	80,522,251.84	8,052,225.18	10.00
3—4 年	125,133,739.57	25,026,747.92	20.00
4—5 年	10,167,939.34	3,050,381.80	30.00
5 年以上	1,116,275.89	558,137.96	50.00
合计	273,693,362.45	39,026,674.80	—

## (3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
员工借备用金、个人社保	2,595,167.08	51,903.34	2.00	管理层认定
代销大宝水泥	560,610.00	560,610.00	100.00	估计无法收回
海南发展银行	440,000.00	440,000.00	100.00	估计无法收回
海南三立工贸公司	283,478.62	283,478.62	100.00	估计无法收回
省总商会	270,000.00	270,000.00	100.00	估计无法收回
珠江广场客户电话费	268,542.54	268,542.54	100.00	估计无法收回
中建六局	260,335.00	260,335.00	100.00	估计无法收回
化州建安公司	200,000.00	200,000.00	100.00	估计无法收回
珠江广告公司	184,911.62	184,911.62	100.00	估计无法收回
电话初装费	156,271.60	156,271.60	100.00	估计无法收回
金额小于 15 万元 (87 户)	2,702,838.94	1,744,598.73	64.55	依据预计不可收回金额计提

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合计	7,922,155.40	4,420,651.45	—	

## 2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 25,681,499.24 元。

## 3. 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。

## 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
众和投资有限公司	项目款	100,400,000.00	3-5 年	28.59	26,420,000.00
北京康泰兴业投资有限公司	项目和往来款	102,500,000.00	3-5 年	29.19	26,000,000.00
新加坡华地控股有限公司	项目和往来款	66,981,016.24	1-5 年	19.08	9,900,430.00
深圳印像计算机有限公司	往来款	6,482,625.00	5 年以上	1.85	6,482,625.00
定佳国际有限公司	往来款	2,725,702.71	5 年以上	0.78	2,725,702.71
合计		279,089,343.95	—	79.49	71,528,757.71

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。由于项目立项和生产线建设工作未实际开展，2013 年度收回 4000 万元，2014 年度收回 3660 万元。2014 年众和投资将项目土地及房产抵押给本公司，但未办理抵押登记手续。

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、中加阳光能源技术（集团）有限公司 10%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，但未办理质押担保手续。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 5000 万元拟受让新加坡华地持有的项目公司 80% 股权。2015 年 6 月，已经取得该项目地块的土地使用权证。目前，正在协商办理股权过户手续。

## 注释6. 存货

### 1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,842,806.40		3,842,806.40	3,598,674.74		3,598,674.74
周转材料	468,875.07		468,875.07	579,452.60		579,452.60
库存商品	481,325.15		481,325.15	594,248.15		594,248.15
开发成本	505,152,399.54	17,439,325.19	487,713,074.35	338,221,729.16		338,221,729.16
开发产品	60,332,670.16	21,726,889.27	38,605,780.89	65,330,786.48	21,726,889.27	43,603,897.21
消耗性生物资产	33,627.19		33,627.19	37,992.19		37,992.19
合计	570,311,703.51	39,166,214.46	531,145,489.05	408,362,883.32	21,726,889.27	386,635,994.05

期末用于担保的存货账面价值 29,805,826.29 元，详见注释 45。

### 2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	21,726,889.27						21,726,889.27
开发成本		17,439,325.19					17,439,325.19
合计	21,726,889.27	17,439,325.19					39,166,214.46

### 3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率 (%)
			出售减少	其他减少		
美林青城（三期）	37,638,148.10	29,808,037.46			67,446,185.56	8.19%
合 计	37,638,148.10	29,808,037.46			67,446,185.56	8.19%

### 4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
武汉美林青城三期	2013 年 4 月	2016 年 6 月	560,000,000.00	487,713,074.35	320,782,403.97

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
河北新民居项目				0.00	17,439,325.19
合计				487,713,074.35	338,221,729.16

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，由于拆迁方案未达成本期无进展。

## 5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
武汉美林青城一期	2006 年 8 月	497,649.84			497,649.84
武汉美林青城二期	2009 年 9 月	12,115,770.23		4,998,116.32	7,117,653.91
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		954,436.94			954,436.94
上海玫瑰花园地下车库		35,265,199.35			35,265,199.35
合计		65,330,786.48		4,998,116.32	60,332,670.16

## 6. 消耗性生物资产

项目	期末余额	期初余额
食用动物	33,627.19	37,992.19
合计	33,627.19	37,992.19

## 注释 7. 可供出售金融资产

### 1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：						
按公允价值计量				172,747,500.00		172,747,500.00
按成本计量	35,263,555.29	23,852,245.39	11,411,309.90	36,943,555.29	25,532,245.39	11,411,309.90
合计	35,263,555.29	23,852,245.39	11,411,309.90	209,691,055.29	25,532,245.39	184,158,809.90

### 2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

本公司期末无按公允价值计量的可供出售金融资产。

### 3. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
海南珠江管桩有限公司	1.33	426,315.00			426,315.00
海南省总商会	6.67	500,000.00			500,000.00
中网促科技投资有限公司	10.00	10,000,000.00			10,000,000.00
海南华地珠江基础工程有限公司	2.00	160,000.00			160,000.00
广州珠江投资管理有限公司	9.4785	18,177,240.29			18,177,240.29
海南南洋船务实业股份有限公司	0.66	1,680,000.00		1,680,000.00	0.00
海南马村港港务公司	15.00	6,000,000.00			6,000,000.00
合计		36,943,555.29		1,680,000.00	35,263,555.29

续:

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
海南珠江管桩有限公司					
海南省总商会	500,000.00			500,000.00	
中网促科技投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
海南华地珠江基础工程有限公司					
广州珠江投资管理有限公司	7,352,245.39			7,352,245.39	
海南南洋船务实业股份有限公司	1,680,000.00		1,680,000.00	0.00	
海南马村港港务公司	6,000,000.00			6,000,000.00	
合计	25,532,245.39		1,680,000.00	23,852,245.39	

## 注释8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
三亚万嘉实业有限公司	34,464,905.62			-653,142.80	
北京发现视点传媒有限公司	1,496,849.01			-23,850.19	
小计	35,961,754.63			-676,992.99	
合计	35,961,754.63			-676,992.99	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三亚万嘉实业有限公司					33,811,762.82	
北京发现视点传媒有限公司					1,472,998.82	
小计					35,284,761.64	
合计					35,284,761.64	

本公司长期股权投资不存在向投资企业转移资金的能力受到限制的情况。

## 注释9. 投资性房地产

### 1. 投资性房地产情况

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	32,711,928.57			32,711,928.57
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额	322,062.78			322,062.78
(1) 处置	322,062.78			322,062.78
4. 期末余额	32,389,865.79			32,389,865.79
二. 累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	7,402,113.93			7,402,113.93
2. 本期增加金额	1,118,828.71			1,118,828.71
(1) 计提或摊销	1,118,828.71			1,118,828.71
3. 本期减少金额	103,076.56			103,076.56
(1) 处置	103,076.56			103,076.56
4. 期末余额	8,417,866.08			8,417,866.08
三. 减值准备				
1. 期初余额	3,081,199.41			3,081,199.41
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	3,081,199.41			3,081,199.41
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	20,890,800.30			20,890,800.30
2. 期初账面价值	22,228,615.23			22,228,615.23

### 2. 投资性房地产的说明

期末用于抵押的资产账面价值为 16,159,860.73 元，详见注释 45。

## 注释10. 固定资产原价及累计折旧

## 1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一. 账面原值合计					
1. 期初余额	479,604,129.64	69,008,949.65	41,296,266.29	54,611,948.91	644,521,294.49
2. 本期增加金额	4,567,168.00	7,000.00	866,983.70	1,121,484.34	6,562,636.04
(1) 购置	4,567,168.00	7,000.00	866,983.70	1,121,484.34	6,562,636.04
(2) 在建工程转入					
(3) 其他转入					
3. 本期减少金额		1,377,944.00	5,793,196.88	1,224,171.99	8,395,312.87
(1) 处置或报废		1,377,944.00	5,793,196.88	1,224,171.99	8,395,312.87
(2) 其他转出					
4. 期末余额	484,171,297.64	67,638,005.65	36,370,053.11	54,509,261.26	642,688,617.66
二. 累计折旧					
1. 期初余额	90,538,619.89	38,769,860.41	26,423,497.65	44,397,065.81	200,129,043.76
2. 本期增加金额	17,994,747.18	4,869,904.12	5,396,491.44	3,759,941.72	32,021,084.46
(1) 计提	17,994,747.18	4,869,904.12	5,396,491.44	3,759,941.72	32,021,084.46
3. 本期减少金额		1,309,046.80	3,844,238.20	1,134,299.53	6,287,584.53
(1) 处置或报废		1,309,046.80	3,844,238.20	1,134,299.53	6,287,584.53
(2) 其他转出					
4. 期末余额	108,533,367.07	42,330,717.73	27,975,750.89	47,022,708.00	225,862,543.69
三. 减值准备					
1. 期初余额	7,499,295.92				7,499,295.92
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	7,499,295.92				7,499,295.92
四. 账面价值合计					
1. 期末账面价值	368,138,634.65	25,307,287.92	8,394,302.22	7,486,553.26	409,326,778.05
2. 期初账面价值	381,566,213.83	30,239,089.24	14,872,768.64	10,214,883.10	436,892,954.81

## 2. 固定资产的其他说明

- (1) 期末用于担保的固定资产账面价值 270,870,000.31 元，详见注释 45。
- (2) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 57,279,076.29 元。

### 注释11. 在建工程

#### 1. 在建工程情况

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
雪乡小火车 550	5,648,964.09	2,400,000.00	3,248,964.09	5,648,964.09	1,800,000.00	3,848,964.09
雪乡小火车 400	4,180,000.00	1,600,000.00	2,580,000.00	4,180,000.00	1,200,000.00	2,980,000.00

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
雪乡前期	360,000.00		360,000.00	360,000.00		360,000.00
雪乡综合服务中心	73,214,690.93		73,214,690.93	49,824,934.37		49,824,934.37
合 计	83,403,655.02	4,000,000.00	79,403,655.02	60,013,898.46	3,000,000.00	57,013,898.46

## 2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末余额
雪乡综合服务中心	49,824,934.37	23,389,756.56			73,214,690.93
合 计	49,824,934.37	23,389,756.56			73,214,690.93

续：

工程项目名称	预算数 (万元)	工程投入 占预算比 例(%)	工程进 度(%)	利息资本化累计 金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
雪乡综合服务中心	10,605.84	69.03		13,567,288.74	5,791,224.37	6.81	银行借款
合 计	10,605.84	69.03	—	13,567,288.74	5,791,224.37	6.81	银行借款

## 3. 本报告期计提在建工程减值准备情况

项目名称	本期计提金额	计提原因
雪乡小火车 550	600,000.00	项目开工进度未达预期，资产使用价值降低
雪乡小火车 400	400,000.00	
合 计	1,000,000.00	

## 注释12. 工程物资

项 目	期末余额	期初余额
专用设备	393,706.60	393,706.60
合 计	393,706.60	393,706.60

## 注释13. 无形资产

### 1. 无形资产情况

项 目	软件	土地使用权	商标权	其他	合计
一. 账面原值合计					
1. 期初余额	2,006,198.28	36,008,635.65	93,900.00	2,087,132.00	40,195,865.93

项 目	软件	土地使用权	商标权	其他	合计
2. 本期增加金额	42,600.00				42,600.00
(1) 购置	42,600.00				42,600.00
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	2,048,798.28	36,008,635.65	93,900.00	2,087,132.00	40,238,465.93
二. 累计摊销					
1. 期初余额	1,274,327.66	6,937,976.32	5,477.50	405,883.78	8,623,665.26
2. 本期增加金额	223,429.57	917,014.44	9,390.00	34,412.92	1,184,246.93
(1) 计提	223,429.57	917,014.44	9,390.00	34,412.92	1,184,246.93
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	1,497,757.23	7,854,990.76	14,867.50	440,296.70	9,807,912.19
三. 减值准备					
1. 期初余额				911,400.00	911,400.00
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额				911,400.00	911,400.00
四. 账面价值合计					
1. 期末账面价值	551,041.05	28,153,644.89	79,032.50	735,435.30	29,519,153.74
2. 期初账面价值	731,870.62	29,070,659.33	88,422.50	769,848.22	30,660,800.67

## 2. 无形资产说明

期末用于抵押或担保的土地使用权账面价值为 26,471,806.42 元，详见注释 45。

### 注释14. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修改造费	7,725,319.09	31,950.00	2,938,349.57		4,818,919.52
雪场租赁费	2,100,000.00		900,000.00		1,200,000.00
戴斯酒店技术服务费	93,317.33		93,317.33		0.00
雪乡宣传费用	128,333.45		61,599.96		66,733.49
雪乡鱼池使用费	823,711.02		278,826.00		544,885.02
雪乡小滑雪场使用费	1,187,725.15		379,219.92		808,505.23
羊草山设施使用费	470,000.00		120,000.00		350,000.00
二龙山影视城游乐设施使用费	360,000.00		120,000.00		240,000.00
合计	12,888,406.04	31,950.00	4,891,312.78		8,029,043.26

### 注释15. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动				
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	2,516,911.15	629,227.79	2,699,608.38	674,902.10
合计	2,516,911.15	629,227.79	2,699,608.38	674,902.10

## 2. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产			15,210,270.77	
递延所得税负债		629,227.79	15,210,270.77	23,187,756.33

## 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	191,773,493.16	141,942,172.81
可抵扣亏损	377,242,517.95	380,511,206.66
合计	569,016,011.11	522,453,379.47

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。

## 4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	期末余额	期初余额	备注
2015		44,225,740.37	
2016	43,504,057.87	56,453,161.41	
2017	70,183,647.33	98,393,343.38	
2018	73,280,356.39	89,577,493.21	
2019	98,440,117.30	91,861,468.29	
2020	91,834,339.06		
合计	377,242,517.95	380,511,206.66	

## 注释16. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
别墅	1,581,840.00	1,581,840.00
合计	1,581,840.00	1,581,840.00

注：2014 年 9 月 20 日，牡丹江名震房地产开发有限公司（简称名震公司）、牡丹江镜泊湖景区环保物业管理有限责任公司（环保物业公司）与子公司牡丹江市万嘉之星酒店有限公司签订三方抵账协议书，因三方存在债务关系，经三方协商一致，共同达成协议：名震公司将开发建设的镜泊湖小镇上京传说 D12#砖混别墅以 1,581,840.00 元（131.82 平米\*1.2 万元）冲抵环保物业公司欠本公司子公司租赁补偿款 1,019,340.00 元，差额 562,500.00 元已确认为 2014 年度当期收益，截至 2015 年 12 月 31 日未办理产权过户手续。

#### 注释 17. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		本期计提	本期转入	本期转回	本期转出	
坏账准备	80,191,142.82	33,073,872.50		1,877.34		113,263,137.98
存货跌价准备	21,726,889.27	17,439,325.19				39,166,214.46
可供出售金融资产减值准备	25,532,245.39				1,680,000.00	23,852,245.39
投资性房地产减值准备	3,081,199.41					3,081,199.41
固定资产减值准备	7,499,295.92					7,499,295.92
在建工程减值准备	3,000,000.00	1,000,000.00				4,000,000.00
无形资产减值准备	911,400.00					911,400.00
合计	141,942,172.81	51,513,197.69		1,877.34	1,680,000.00	191,773,493.16

#### 注释 18. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	19,000,000.00
合计	0.00	19,000,000.00

#### 注释 19. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	8,603,542.20	45,579,235.43
应付材料款	6,290,670.38	1,496,150.14
地接团款		1,245,815.50
投资尾付款	5,000,000.00	5,000,000.00
押金	1,178,601.33	574,545.37
供应商往来款	2,582,997.37	602,405.96
其他	657,672.12	4,080,468.08
合计	24,313,483.40	58,578,620.48

#### 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
林德英、陈冠文	5,000,000.00	雪乡戴斯酒店收购尾款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
监理公司	3,572,235.33	对方未催款
黑龙江君诚木结构制造有限公司	2,073,495.01	资金紧张
牡丹江市龙洋锅炉安装有限公司	1,425,651.00	资金紧张
合计	12,071,381.34	

## 注释20. 预收款项

### 1. 预收账款情况

项 目	期末余额	期初余额
出租车库款	13,271,791.17	13,904,770.50
团款	2,611,333.20	2,447,854.00
取暖费	1,615,580.49	2,699,451.17
合作经营款	3,151,256.99	2,579,910.00
预存消费款	223,528.25	133,353.85
物业费	9,972,544.08	3,959,916.97
供热设施配套费	3,154,530.45	
预售房款	393,459,984.00	
其他	594,121.56	2,847,500.88
合计	428,054,670.19	28,572,757.37

### 2. 账龄超过一年的重要预收款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
出租车库款	12,991,791.17	预收待转收入（湖北珠江预收车库租金）
供热设备配套费	1,689,427.00	
合计	14,681,218.17	

## 注释21. 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	9,683,578.02	162,589,411.98	158,992,668.98	13,280,321.02
离职后福利-设定提存计划	6,421.69	12,220,905.35	12,158,379.40	68,947.64
辞退福利		24,800.00	20,800.00	4,000.00

合计	9,689,999.71	174,835,117.33	171,171,848.38	13,353,268.66
----	--------------	----------------	----------------	---------------

## 2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,130,234.10	144,817,939.63	142,549,286.15	4,398,887.58
职工福利费		6,461,873.95	6,461,873.95	
社会保险费	2,344.32	5,982,024.83	5,953,157.17	31,211.98
其中：基本医疗保险费	2,038.52	5,212,719.87	5,188,337.67	26,420.72
工伤保险费	127.38	360,609.82	357,605.36	3,131.84
生育保险费	178.42	396,796.14	395,315.14	1,659.42
其他		11,899.00	11,899.00	
住房公积金	10,974.00	1,885,831.90	1,804,367.50	92,438.40
工会经费和职工教育经费	7,540,025.60	3,392,530.36	2,174,772.90	8,757,783.06
短期带薪缺勤		46,958.71	46,958.71	
其他短期薪酬		2,252.60	2,252.60	
合 计	9,683,578.02	162,589,411.98	158,992,668.98	13,280,321.02

## 3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	5,912.06	11,472,880.65	11,413,095.91	65,696.80
失业保险费	509.63	748,024.70	745,283.49	3,250.84
合 计	6,421.69	12,220,905.35	12,158,379.40	68,947.64

## 注释22. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	-908,809.20	5,757,820.60
城市维护建设税	-33,603.19	430,008.45
企业所得税	505,401.42	-39,062.10
房产税	617,550.29	-141,625.39
土地使用税	93,587.79	170,091.31
土地增值税	-5,878,951.29	-2,126,579.42
个人所得税	260,668.02	175,810.93
教育费附加	-163,049.32	147,906.40
其他	251,541.85	228,906.70
合 计	-5,255,663.63	4,603,277.48

注:本期应交税费借方余额主要系湖北珠江房地产公司预售房款预缴税费所致。

## 注释23. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	59,153,440.18	18,376,036.74
企业借款利息	104,399,517.62	93,156,857.01
委托贷款利息	12,437,889.25	10,449,888.49
其他利息	2,439,133.00	418,068.49
合计	178,429,980.05	122,400,850.73

## 注释24. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
应付法人股股利	3,213,302.88	3,213,302.88	暂缓支付
合计	3,213,302.88	3,213,302.88	

## 注释25. 其他应付款

## 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
借款	420,603,739.10	627,784,756.31
土地转让款	43,000,000.00	43,000,000.00
物业代收款	53,147,608.29	26,485,268.25
供应商欠款	1,854,276.29	12,280,414.57
预提费用	5,568,338.41	7,916,400.00
装修质量保证金	8,415,340.21	5,167,661.14
维修基金	2,956,074.81	2,559,260.74
房屋认筹金	2,770,000.00	
员工风险金	1,136,920.09	
水电周转金	4,514,698.79	
其他	17,311,963.69	55,165,761.07
合计	561,278,959.68	780,359,522.08

## 2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市新兴房地产开发总公司	156,497,912.90	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
重庆国际信托股份有限公司	15,363,107.53	资金紧张

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉中森华世纪房地产开发有限公司	43,000,000.00	预收土地转让款
海口鸿洲滨海建设有限公司	12,275,933.34	借款未到期
合计	305,661,953.77	

#### 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	353,287,364.69	249,471,973.56
其中：质押借款	76,051,656.00	
抵押借款	229,805,306.92	213,805,306.92
保证借款	47,430,401.77	35,666,666.64
合计	353,287,364.69	249,471,973.56

#### 注释27. 长期借款

##### 1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	76,051,656.00	130,303,532.50
抵押借款	523,805,306.92	277,805,306.92
保证借款	143,763,735.11	168,666,666.66
小计	743,620,698.03	576,775,506.08
减：1年内到期的长期借款	353,287,364.69	249,471,973.56
合计	390,333,333.34	327,303,532.52

##### 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	2016-4-28	RMB	21.42%	196,805,306.92	196,805,306.92
国泰元鑫资产管理有限公司	2014-9-15	2016-3-15	RMB	10.86%	76,051,656.00	130,303,532.50
中信银行哈尔滨支行	2014-10-30	2019-3-30	RMB	基准利率上浮 10%	24,000,000.00	27,000,000.00
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	2014-3-28	2020-3-20	RMB	基准利率上浮 10%	81,763,735.11	91,666,666.66
建设银行牡丹江分行	2012-1-12	2019-1-11	RMB	基准利率上浮 10%	62,000,000.00	77,000,000.00
中国银行海口市椰树门支行	2009-8-2	2019-8-2	RMB	基准利率上浮 10%	53,000,000.00	54,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	2015-1-20	2018-1-19	RMB	基准利率上浮 20%	150,000,000.00	
上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	2015-6-24	2018-6-23	RMB	基准利率上浮 20%	100,000,000.00	
合计					743,620,698.03	576,775,506.08

##### 3. 质押借款：

贷款单位	借款余额	质押物
国泰元鑫资产管理有限公司	76,051,656.00	本公司以其持有湖北珠江房地产开发有限公司 79.20% 的股权质押；并且由本公司最终控制方北京新兴房地产开发总公司对全部债务承担连带保证责任。
合计	76,051,656.00	

#### 4. 抵押借款：

贷款单位	借款余额	抵押物
重庆国际信托有限公司	196,805,306.92	子公司三亚酒店拥有的三亚戴斯酒店房产； 本公司拥有的三亚市房产
中国银行股份有限公司海口椰树门支行	53,000,000.00	
中信银行哈尔滨支行	24,000,000.00	子公司牡丹江集团拥有的位于雪乡的 10 栋民宿房产和雪乡印象酒店房产
上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	250,000,000.00	子公司湖北珠江房地产公司拥有的美林青城三期项目
合计	523,805,306.92	—

#### 5. 保证借款：

贷款单位	借款余额	担保人
中国建设银行股份有限公司牡丹江市分行	62,000,000.00	黑龙江省鑫正投资担保集团有限公司
中国工商银行股份有限公司牡丹江太平路支行	81,763,735.11	本公司以及蒙能国际能源开发有限公司
合计	143,763,735.11	

#### 6. 长期借款其他说明

长期借款的利率区间为 7.04% 至 21.42%。

#### 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：							
境外法人持股							
境外自然人持股							

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	
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
合 计	426,745,404.00						426,745,404.00

#### 注释29. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	225,390,819.63			225,390,819.63
原制度资本公积转入	109,300,017.82			109,300,017.82
合 计	334,690,837.45			334,690,837.45

#### 注释30. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益							
其中：可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失	125,127,595.63	-166,836,794.17		-41,709,198.54	-125,127,595.63		0.00
其他综合收益合计	125,127,595.63	-166,836,794.17		-41,709,198.54	-125,127,595.63		0.00

#### 注释31. 盈余公积

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

#### 注释32. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	-980,486,431.07	—
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	-980,486,431.07	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-107,573,743.92	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
加：盈余公积弥补亏损		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	-1,088,060,174.99	

### 注释33. 营业收入和营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	250,119,981.56	205,045,049.88	230,442,582.68	184,265,537.43
其他业务	16,948,769.32	3,430,189.68	8,461,578.41	2,597,634.79
合 计	267,068,750.88	208,475,239.56	238,904,161.09	186,863,172.22

#### 2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,040,000.00	430,948.32	2,916,880.00	1,228,762.62
物业管理服务	202,558,443.43	180,721,057.60	168,344,979.51	149,709,944.44
旅游酒店服务	46,521,538.13	23,893,043.96	59,180,723.17	33,326,830.37
合 计	250,119,981.56	205,045,049.88	230,442,582.68	184,265,537.43

#### 3. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
海南	226,446,070.03	193,847,256.65	195,296,038.73	165,368,492.96
黑龙江	19,150,974.10	8,495,354.49	28,571,229.35	15,413,974.94
湖北	1,646,950.00	1,187,524.63	3,858,341.00	1,862,499.95

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	2,875,987.43	1,514,914.11	2,716,973.60	1,620,569.58
合 计	250,119,981.56	205,045,049.88	230,442,582.68	184,265,537.43

#### 注释34. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	13,500,000.98	12,028,796.67
城市维护建设税	872,189.34	728,059.68
教育费附加	659,133.48	583,936.78
土地增值税	159,410.87	456,009.90
其他税费	134,144.92	160,964.39
合 计	15,324,879.59	13,957,767.42

#### 注释35. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	365,118.16	2,641,596.75
广告费	2,468,062.48	1,690,187.00
保险费	645,537.82	130,001.88
修理费	343,437.70	68,150.30
销售服务费	8,300,000.00	
其他	1,027,869.32	1,002,855.57
合 计	13,150,025.48	5,532,791.50

#### 注释36. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,933,763.34	29,161,235.76
折旧费	30,879,887.41	32,585,691.55
业务招待费	5,442,356.09	7,634,087.68
差旅费	3,483,705.62	3,476,906.21
税金	3,733,781.48	3,075,654.76
无形资产摊销	1,158,408.83	1,614,285.95

项 目	本期发生额	上期发生额
修理费	2,114,758.02	1,135,693.29
保险费	484,506.98	1,277,889.45
聘请中介机构费	2,149,359.87	1,271,000.00
装修费摊销	2,104,853.97	
交通费	273,326.11	
办公费	917,685.22	
租赁费	2,017,718.00	
服务费	530,580.00	
诉讼费	48,794.00	
会议费	216,059.67	
其他	9,229,302.85	27,693,678.97
合计	94,718,847.46	108,926,123.62

### 注释37. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	102,893,101.33	80,763,270.20
减：利息收入	7,189,912.27	1,512,655.73
财务顾问费	12,246,707.53	11,114,994.64
融资费用	13,739,137.15	16,001,233.01
其他	823,193.00	555,509.98
合计	122,512,226.74	106,922,352.10

### 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	33,071,995.16	13,144,421.92
存货跌价损失	17,439,325.19	
在建工程减值损失	1,000,000.00	3,000,000.00
合计	51,511,320.35	16,144,421.92

### 注释39. 投资收益

#### 1. 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-676,992.99	-806,773.60
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		930,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	126,642,755.05	4,345,287.87
其他	129,347.48	98,086.14
合计	126,095,109.54	4,566,600.41

#### 注释40. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,823,852.83	130,579.48	2,823,852.83
其中：固定资产处置利得	2,823,852.83	130,579.48	2,823,852.83
无形资产处置利得			
债务重组利得			
盘盈利得			
违约赔偿收入		100.00	
其他利得	678,029.53	883,609.72	678,029.53
合计	3,501,882.36	1,014,289.20	3,501,882.36

#### 注释41. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	163,533.87	314,560.47	163,533.87
其中：固定资产处置损失	163,533.87	314,560.47	163,533.87
对外捐赠	100.00		100.00
资产报废、毁损损失		23,624.79	
罚款支出		200.00	
赔偿金、违约金及罚款支出		29,630.23	
其他支出	1,226,714.91	1,188,163.94	1,226,714.91
合计	1,390,348.78	1,556,179.43	1,390,348.78

#### 注释42. 所得税费用

##### 1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,539,640.77	609,644.61
递延所得税费用	15,164,596.46	-15,271,984.43

项 目	本期发生额	上期发生额
合计	16,704,237.23	-14,662,339.82

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-110,417,145.18
按法定税率计算的所得税费用	-27,604,286.30
子公司适用不同税率的影响	-45,350.59
调整以前期间所得税的影响	293,581.77
其他非应税收入的影响	-169,248.25
不可抵扣的成本、费用和损失影响	10,860,797.75
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	30,903,149.24
确认前期可抵扣亏损的递延所得税资产的影响	-12,744,677.16
其他	15,210,270.77
所得税费用	16,704,237.23

### 注释43. 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	本期发生额	上期发生额
收到北京圆融通资产管理有限公司往来款	3,700,000.00	14,900,000.00
收到河南省建安防水防腐有限公司往来款		10,000,000.00
收到谢瑞龙往来款		14,000,000.00
收到程淑贤往来款		8,000,000.00
收到陈吉林往来款		2,000,000.00
收到北京北方西林幕墙工程有限公司往来款		2,030,000.00
收到北京凯澜通运建筑材料有限公司往来款		1,950,000.00
收到南安市志成石材工艺有限公司往来款		1,380,000.00
收土地整理储备中心退保证金		4,000,000.00
收到黑龙江省牡丹江林业工程公司往来款		8,000,000.00
收到北京新网元通信技术有限公司往来款		1,120,000.00
其他往来款	33,925,437.23	22,643,469.78

项目	本期发生额	上期发生额
营业外收入	128,591.56	41,330.91
利息收入	1,698,855.55	487,934.04
收到上海觅舒投资管理中心（有限合伙）往来款	13,861,000.00	
收到海林市长汀镇亚雪驿栈风景区往来款	2,610,000.00	
收到哈尔滨江山国际旅行社往来款	1,150,000.00	
收回用于质押的定期存款	20,000,000.00	
其他	3,818,323.85	5,092,189.63
合计	80,892,208.19	95,644,924.36

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付北京圆融通资产管理有限公司往来款	1,100,000.00	33,100,000.00
支付北京发现视点传媒有限公司往来款		
支付谭璐往来款		4,000,000.00
支付湖北天翔岩土工程有限公司往来款		2,000,000.00
支付北京博奕莱影视传媒文化有限公司往来款		1,500,000.00
支付谢瑞龙往来款		14,000,000.00
支付程淑贤往来款		8,000,000.00
支付陈吉林往来款		2,000,000.00
支付北京新网元通信技术有限公司往来款	1,120,000.00	
其他往来款	15,043,646.88	12,084,962.17
管理费用支出	26,908,152.43	29,410,047.98
营业费用支出	4,657,357.71	3,521,731.93
营业外支出	188,605.06	171,653.46
支付的备用金	603,737.66	4,443,550.29
银行手续费	559,680.75	545,756.16
其他	3,442,664.87	2,390,311.65
合计	53,623,845.36	117,168,013.64

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他		13,871.23
合计		13,871.23

## 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付融资服务费	29,288,317.15	31,696,073.01
质押定期存单		20,000,000.00
合计	29,288,317.15	51,696,073.01

## 注释44. 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-127,121,382.41	-180,755,417.69
加：资产减值准备	51,511,320.35	16,144,421.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,139,913.17	34,800,057.83
无形资产摊销	1,184,246.93	1,207,515.19
长期待摊费用摊销	4,891,312.78	14,094,455.40
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)	-2,866,142.74	-1,502,814.15
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		23,624.79
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	102,893,101.33	97,031,894.02
投资损失(收益以“-”号填列)	-126,095,109.54	-4,566,600.41
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	15,210,270.77	-15,210,270.77
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-45,674.31	-61,713.66
存货的减少(增加以“-”号填列)	-140,569,459.31	-268,089,309.12
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-248,976,725.86	-189,678,755.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	696,443,954.22	252,881,203.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	259,599,625.38	-243,681,708.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	205,762,131.54	77,404,192.62
减：现金的期初余额	77,404,192.62	62,362,242.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	128,357,938.92	15,041,949.93

## 2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	205,762,131.54	77,404,192.62
其中：库存现金	620,470.49	1,255,008.79
可随时用于支付的银行存款	205,111,692.83	76,091,882.06
可随时用于支付的其他货币资金	29,968.22	57,301.77

项 目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	205,762,131.54	77,404,192.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

#### 注释45. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	余额	受限原因
存货	29,805,826.29	借款抵押
投资性房地产	16,159,860.73	借款抵押
固定资产	270,870,000.31	借款抵押
无形资产	26,471,806.42	借款抵押
合计	343,307,493.75	

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
海南珠江物业酒店管理有限公司	海南、郑州	海南海口	物业管理	98.00		直接投资
海南珠江绿化工程有限公司	海南海口	海南海口	物业管理	100.00		直接投资
海南珠江物业清洁有限公司	海南海口	海南海口	物业管理	100.00		直接投资
海南珠江物业机电工程公司	海南海口	海南海口	物业管理	100.00		直接投资
海南珠江不动产营销策划有限公司	海南海口	海南海口	地产	100.00		直接投资
三亚万嘉酒店管理有限公司	海南三亚	海南三亚	酒店	100.00		直接投资
湖北珠江房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	地产	89.20		直接投资
武汉珠江美林酒店管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	酒店	100.00		直接投资
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	上海	上海	地产	100.00		直接投资
北京九博文化发展有限公司	北京	北京	文化	100.00		直接投资
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店、旅游	100.00		直接投资
海林市万嘉雪乡度假酒店有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店	100.00		非同一控制下企业

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
						合并
牡丹江市镜泊湖珠江万嘉酒店有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店	100.00		直接投资
牡丹江市万嘉之星酒店有限公司	牡丹江	牡丹江	酒店	100.00		直接投资
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	哈尔滨	哈尔滨	文化	70.00		直接投资
哈尔滨万嘉旅行社有限公司	哈尔滨	哈尔滨	旅游	100.00		直接投资
河北正世清辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	地产	51.00		直接投资
上海海上明珠物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	50.00		直接投资

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东支付股利	期末累计少数股东权益	备注
海南珠江物业酒店管理有限公司	2.00	-706.79		201,616.59	
湖北珠江房地产开发有限公司	10.80	-1,934,571.56		9,483,617.08	
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	30.00	-2,941,482.11		-6,420,460.84	
河北正世清辉房地产开发有限公司	49.00	-14,818,831.09		-19,636,466.51	
上海海上明珠物业管理有限公司	50.00	147,953.06		314,636.43	
合计	—	-19,547,638.49		-16,057,057.25	

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
海南珠江物业酒店管理有限公司	102,021,965.09	3,497,651.59	105,519,616.68	95,438,786.84		95,438,786.84
湖北珠江房地产开发有限公司	1,026,454,667.86	11,777,968.10	1,038,232,635.96	700,424,068.58	250,000,000.00	950,424,068.58
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	3,874,826.69	3,752,941.92	7,627,768.61	29,029,304.76		29,029,304.76
河北正世清辉房地产开发有限公司	2,896,046.09	518,796.15	3,414,842.24	43,489,263.69		43,489,263.69
上海海上明珠物业管理有限公司	2,602,195.07	10,688.30	2,612,883.37	1,983,610.50		1,983,610.50

续：

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
海南珠江物业酒店管理	75,411,751.89	3,661,263.74	79,073,015.63	68,956,846.41		68,956,846.41

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
有限公司						
湖北珠江房地产开发有限公司	400,473,121.91	7,384,351.67	407,857,473.58	302,136,757.70		302,136,757.70
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	4,159,517.17	5,830,346.04	9,989,863.21	21,586,458.98		21,586,458.98
河北正世清辉房地产开发有限公司	27,955,312.68	936,459.15	28,891,771.83	38,723,680.86		38,723,680.86
上海海上明珠物业管理有限公司	1,848,964.75	7,276.92	1,856,241.67	1,522,874.93		1,522,874.93

续:

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
海南珠江物业酒店管理有限公司	199,669,731.00	-35,339.38	-35,339.38	13,824,129.54
湖北珠江房地产开发有限公司	2,584,929.33	-17,912,148.50	-17,912,148.50	-95,944,521.74
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	5,583,476.00	-9,804,940.38	-9,804,940.38	1,776,824.58
河北正世清辉房地产开发有限公司	0.00	-30,242,512.42	-30,242,512.42	-331,216.15
上海海上明珠物业管理有限公司	2,875,987.43	295,906.13	295,906.13	760,230.32

续:

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
海南珠江物业酒店管理有限公司	165,550,353.14	705,786.69	705,786.69	10,871,096.55
湖北珠江房地产开发有限公司	4,832,945.18	-2,399,263.50	-2,399,263.50	42,573,357.30
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	1,254,352.58	-14,746,899.63	-14,746,899.63	6,454,746.32
河北正世清辉房地产开发有限公司		-5,536,460.80	-5,536,460.80	-564,498.43
上海海上明珠物业管理有限公司	2,710,773.60	98,912.69	98,912.69	443,117.20

## (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

### 1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司本期未发生所有者权益份额发生变化的情况。

### 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

本公司未发生对少数股东权益及归属于母公司所有者权益有影响的交易。

## (三) 在合营安排或联营企业中的权益

## 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
三亚万嘉实业有限公司	三亚	三亚	房地产开发	40		权益法

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额	期初余额
	三亚万嘉实业有限公司	三亚万嘉实业有限公司
流动资产	85,241,163.90	86,917,723.70
非流动资产	580,373.54	583,410.85
资产合计	85,821,537.44	87,501,134.55
流动负债	1,292,130.39	1,338,870.51
非流动负债		
负债合计	1,292,130.39	1,338,870.51
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	84,529,407.05	86,162,264.04
按持股比例计算的净资产份额	33,811,762.82	34,464,905.62
对联营企业权益投资的账面价值	33,811,762.82	34,464,905.62

续:

项目	本期发生额	上期发生额
	三亚万嘉实业有限公司	三亚万嘉实业有限公司
营业收入	35,533.33	14,166.66
净利润	-1,632,856.99	-2,097,459.15
其他综合收益		
综合收益总额	-1,632,856.99	-2,097,459.15

## 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	1,472,998.82	1,496,849.01
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	-48,673.85	32,210.06
其他综合收益		
综合收益总额	-48,673.85	32,210.06

## 4. 与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

## 5. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

## 八、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

### （一）信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

### （二）流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金，满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	205,762,131.54	205,762,131.54	205,762,131.54			
应收账款	17,161,981.62	28,267,474.71	28,267,474.71			
其他应收款	256,036,391.03	351,143,874.92	351,143,874.92			
可供出售金融资产	11,411,309.90	35,263,555.29	35,263,555.29			
小计	490,371,814.09	620,437,036.46	620,437,036.46			
短期借款						
应付账款	24,313,483.40	24,313,483.40	24,313,483.40			
其他应付款	561,278,959.68	561,278,959.68	561,278,959.68			
长期借款	743,620,698.03	743,620,698.03	353,287,364.69	140,666,666.68	249,666,666.66	
小计	1,329,213,141.11	1,329,213,141.11	938,879,807.77	140,666,666.68	249,666,666.66	

续：

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	97,404,192.62	97,404,192.62	97,404,192.62			
应收账款	12,378,292.44	23,143,450.61	23,143,450.61			
其他应收款	238,352,004.55	307,777,989.20	307,777,989.20			
可供出售金融资产	184,158,809.90	209,691,055.29	209,691,055.29			
小计	532,293,299.51	638,016,687.72	638,016,687.72			
短期借款	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00			
应付账款	58,578,620.48	58,578,620.48	58,578,620.48			
其他应付款	780,359,522.08	780,359,522.08	780,359,522.08			
长期借款	576,775,506.08	576,775,506.08	249,471,973.56	183,970,199.18	135,000,000.04	8,333,333.30
小计	1,434,713,648.64	1,434,713,648.64	1,107,410,116.12	183,970,199.18	135,000,000.04	8,333,333.30

### (三) 市场风险

#### 1. 外汇风险

无。

#### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 470,763,735.11 元；人民币计价的固定利率合同，金额为 524,474,211.99 元。

## 九、 公允价值

### (一) 以公允价值计量的金融工具

本公司无以公允价值计量的金融工具。

### (二) 期末公允价值计量

本公司期末无以公允价值计量的金融工具。

### (三) 公允价值计量项目市价的确定依据

本公司无以公允价值计量的金融工具。

### (四) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的股权投资。

公司管理层认为上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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(%)
北京市万发房地产开发有限责任公司	北京市	房地产开发	28,012.89	26.36	26.36

本公司最终控制方是北京市新兴房地产开发总公司。

### (二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（三）在合营安排或联营企业中的权益。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	同受控股股东控制

### (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作抵销。

#### 2. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	提供租赁服务	240,000.00	240,000.00
合计		240,000.00	240,000.00

#### 3. 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京新兴房地产开发总公司	76,051,656.00	2015/9/15	2018/5/28	否
北京中加阳光能源技术（集团）有限公司	15,100,000.00	2013/9/12	2016/9/12	否
合计	91,151,656.00			

#### 4. 关联方资金拆借

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日，本公司向北京市新兴房地产开发总公司的借款本金余额 124,467,912.90 元，应付利息余额 28,503,347.86 元。

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，本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 28,514,555.04 元。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日, 子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市新兴房地产开发总公司的借款本金余额 32,030,000.00 元, 应付利息余额 35,009,162.89 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 12,372,451.83 元。

上述关联方借款利率按中国人民银行规定的同期利率执行。本报告期公司计提上述关联方借款利息 11,242,660.61 元, 应付利息余额 104,399,517.62 元。

## 5. 关键管理人员薪酬(万元)

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	154.90	154.90

## 6. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	北京市新兴房地产开发总公司	156,497,912.90	140,997,912.90
其他应付款	北京市万发房地产开发有限责任公司	78,525,000.00	78,525,000.00
其他应付款	北京中加阳光能源技术(集团)有限公司	3,970,021.00	3,054,060.35
	小计	238,992,933.90	222,576,973.25
应付利息	北京市新兴房地产开发总公司	63,512,510.75	56,253,903.29
应付利息	北京市万发房地产开发有限责任公司	40,887,006.87	36,902,953.72
	小计	104,399,517.62	93,156,857.01

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重大承诺事项

本公司不存在需要披露的承诺事项。

### (二) 资产负债表日存在的或有事项

本公司不存在需要披露的或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 利润分配情况

根据公司第七届第二十二次董事会决议, 2015 年度经营亏损, 无利润分配预案。

### (二) 其他资产负债表日后事项说明

1、本公司将持有的三亚万嘉酒店管理有限公司 100% 股权在北京产权交易中心公开挂牌转让, 首次挂牌价格将不低于其评估值, 本次公开挂牌转让子公司事项已经公司第七届董事会第十九次会议审议通过, 本次资产出售不构成重大资产重组, 股权不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项, 不存在查封、冻结等司法措施, 目前股权转让价格未确认。

2、本公司将二级子公司-牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司所持有的子公司-黑龙江龙视珠江文化传播有限公司 70% 股权, 协议转让给上海冕舒投资管理中心(有限合伙), 股权转让价格为 2000 万元, 目前股权转让手续正在办理

中。

### 十三、其他重要事项说明

本公司 2015 年末营运资金-43,807.24 万元，归属于母公司股东权益-21,713.69 万元，2015 年度归属于母公司净利润-10,757.37 万元，公司未来将加快开发项目的进度，处置可供出售金融资产等资产、拓展融资渠道、大股东的持续支持等措施来提高公司的盈利能力，增强公司未来的持续经营能力。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### 注释1. 应收账款

##### 1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	65.27	7,761,707.60	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,230,961.81	18.76	529,133.35	23.72	1,701,828.46
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,898,690.60	15.97	1,898,690.60	100.00	
合计	11,891,360.01	100.00	10,189,531.55	—	1,701,828.46

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,761,707.60	56.89	7,761,707.60	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,983,002.62	29.19	547,524.46	13.75	3,435,478.16
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,898,690.60	13.92	1,898,690.60	100.00	
合计	13,643,400.82	100.00	10,207,922.66	—	3,435,478.16

应收账款分类的说明：

##### (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			计提理由
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	2,406,158.00	100.00	估计无法收回

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南宝平公司	2,218,494.43	2,218,494.43	100.00	估计无法收回
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	2,090,069.77	100.00	估计无法收回
海南龙珠影视城	1,046,985.40	1,046,985.40	100.00	估计无法收回
合计	7,761,707.60	7,761,707.60	—	

## (2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海口培杰服装公司	497,520.00	497,520.00	100.00	估计无法收回
海南国际银城房地产公司	451,712.00	451,712.00	100.00	估计无法收回
海口竞业贸易发展公司	250,000.00	250,000.00	100.00	估计无法收回
海南金鹤房地产公司	119,446.00	119,446.00	100.00	估计无法收回
海南琼山天信典当投资公司	112,116.50	112,116.50	100.00	估计无法收回
金额小于 10 万元的应收账款	467,896.10	467,896.10	100.00	估计无法收回
合计	1,898,690.60	1,898,690.60	—	

## (3) 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		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	942,807.39	18,856.14	2.00
1—2 年	96,000.00	4,800.00	5.00
2—3 年	100,000.00	10,000.00	10.00
3—4 年	102,000.00	20,400.00	20.00
4—5 年	100,000.00	30,000.00	30.00
5 年以上	890,154.42	445,077.21	50.00
合计	2,230,961.81	529,133.35	—

续:

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,007,232.28	40,144.65	2.00
1—2 年	866,011.92	43,300.60	5.00
2—3 年	102,000.00	10,200.00	10.00
3—4 年	100,000.00	20,000.00	20.00
4—5 年	100,000.00	30,000.00	30.00
5 年以上	807,758.42	403,879.21	50.00
合计	3,983,002.62	547,524.46	—

## 2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 18,391.11 元。

## 3. 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。

## 4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	20.23	2,406,158.00
海南宝平公司	2,218,494.43	18.66	2,218,494.43
海南中原物业代理公司	2,090,069.77	17.58	2,090,069.77
海南龙珠影视城	1,046,985.40	8.81	1,046,985.40
海口培杰服装公司	497,520.00	4.18	497,520.00
合计	8,259,227.60	69.46	8,259,227.60

## 5. 期末无应收关联方账款情况。

### 注释2. 其他应收款

#### 1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	88,243,380.89	11.43	21,378,380.89	24.23	66,865,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	268,711,768.54	34.81	61,917,347.64	23.04	206,794,420.9
组合 2: 合并范围企业间应收款项	410,950,908.14	53.24			410,950,908.14
组合小计	679,662,676.68	88.05	61,917,347.64	9.11	617,745,329.04

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,044,702.36	0.52	3,972,014.34	98.20	72,688.02
合计	771,950,759.93	100.00	87,267,742.87	—	684,683,017.06

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	35,343,380.89	4.01	21,378,380.89	60.49	13,965,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 账龄组合	246,340,004.64	27.95	37,512,008.05	15.23	208,827,996.59
组合 2: 合并范围企业间应收款项	595,170,501.36	67.52			595,170,501.36
组合小计	841,510,506.00	95.47	37,512,008.05	4.46	803,998,497.95
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,597,298.84	0.52	3,975,946.33	86.48	621,352.51
合计	881,451,185.73	100.00	62,866,335.27	—	818,584,850.46

其他应收款分类的说明:

## (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南长江旅业	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	估计无法收回
新华黎明航空装饰公司	1,208,804.70	1,208,804.70	100.00	估计无法收回
大宝水泥厂	1,901,383.56	1,901,383.56	100.00	估计无法收回
海南深海置业有限公司	1,029,850.32	1,029,850.32	100.00	估计无法收回
深圳国投证券有限公司	1,409,934.28	1,409,934.28	100.00	估计无法收回
深圳市珠策房地产公司	1,550,278.23	1,550,278.23	100.00	估计无法收回
三亚市土地房产管理局	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	估计无法收回
金光实业公司	1,752,100.00	1,752,100.00	100.00	估计无法收回
定佳国际有限公司	2,725,702.71	2,725,702.71	100.00	估计无法收回

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海南中大实业总公司	2,210,779.10	2,210,779.10	100.00	估计无法收回
海南恩信产业有限公司	2,314,592.00	2,314,592.00	100.00	估计无法收回
海口市工业开发进出口贸易有限公司	1,392,430.00	1,392,430.00	100.00	估计无法收回
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	68,747,525.99	1,882,525.99	2.74	依据预计不可收回金额计提
合计	88,243,380.89	21,378,380.89	—	

## (2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代销大宝水泥	560,610.00	560,610.00	100.00	估计无法收回
海南发展银行	440,000.00	440,000.00	100.00	估计无法收回
海南三立工贸公司	283,478.62	283,478.62	100.00	估计无法收回
省总商会	270,000.00	270,000.00	100.00	估计无法收回
珠江广场客户电话费	268,542.54	268,542.54	100.00	估计无法收回
中建六局	260,335.00	260,335.00	100.00	估计无法收回
化州建安公司	200,000.00	200,000.00	100.00	估计无法收回
珠江广告公司	184,911.62	184,911.62	100.00	估计无法收回
电话初装费	156,271.60	156,271.60	100.00	估计无法收回
金额小于 15 万元 (31 户)	1,420,552.98	1,347,864.96	94.88	依据预计不可收回金额计提
合计	4,044,702.36	3,972,014.34	—	

## (3) 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	22,414,335.66	448,286.72	2.00
1—2 年	1,393,200.00	69,660.00	5.00
2—3 年	31,393,200.00	3,139,320.00	10.00
3—4 年	78,693,146.00	15,738,629.20	20.00
4—5 年	124,437,458.54	37,331,237.56	30.00
5 年以上	10,380,428.34	5,190,214.16	50.00
合计	268,711,768.54	61,917,347.64	—

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,435,771.76	28,715.44	2.00
1—2 年	31,393,200.00	1,569,660.00	5.00
2—3 年	78,693,146.00	7,869,314.60	10.00
3—4 年	124,437,458.54	24,887,491.71	20.00
4—5 年	10,166,939.34	3,050,081.80	30.00
5 年以上	213,489.00	106,744.50	50.00
合计	246,340,004.64	37,512,008.05	—

(4) 组合中，公司合并范围内企业间应收款项不计提坏账准备。

## 2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 24,401,407.60 元。

## 3. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
投资款	250,400,000.00	230,400,000.00
关联方往来款	479,698,434.13	611,018,027.35
借款、利息	16,981,016.24	15,237,677.88
其他	24,871,309.56	24,795,480.50
合计	771,950,759.93	881,451,185.73

## 4. 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。

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司	借款	233,632,841.55	1-4 年	30.27	
三亚万嘉酒店管理有限公司	往来、借款	131,125,666.05	1 年以内 (15,589,388.32 元)、 1-5 年 (115,536,277.73 元)	16.99	
众和投资有限公司	项目合	100,400,000.00	3-5 年	13.01	26,420,000.00

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
	作款				
北京康泰兴业投资有限公司	项目合作款	100,000,000.00	3-5年	12.95	26,000,000.00
新加坡华地控股有限公司	往来	66,981,016.24	1年以内(21,743,338.36元) 1-5年(45,237,677.88元)	8.68	9,300,430.00
合计		632,139,523.84		81.90	61,720,430.00

## 6. 无其他应收关联方款项。

### 注释3. 长期股权投资

款项性质	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
对子公司投资	299,420,000.00	40,000,000.00	259,420,000.00	299,420,000.00	40,000,000.00	259,420,000.00
对联营企业投资	33,811,762.82		33,811,762.82	34,464,905.62		34,464,905.62
合计	333,231,762.82	40,000,000.00	293,231,762.82	333,884,905.62	40,000,000.00	293,884,905.62

#### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海南珠江物业酒店管理公司	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	64,420,000.00	64,420,000.00			64,420,000.00		
三亚万嘉酒店管理有限公司	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	40,000,000.00	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	60,000,000.00	60,000,000.00			60,000,000.00		
北京九博文化发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00		
河北正世清辉房地产开发有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00			5,100,000.00		
合计	299,420,000.00	299,420,000.00			299,420,000.00		40,000,000.00

#### 2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
三亚万嘉实业有限公司	34,464,905.62			-653,142.80	
合计	34,464,905.62			-653,142.80	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
三亚万嘉实业有限公司					33,811,762.82	
合计					33,811,762.82	

#### 注释4. 营业收入及营业成本

##### 1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	1,683,542.77	355,593.60	1,170,529.02	355,593.60

#### 注释5. 投资收益

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	-653,142.80	-838,983.66
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		930,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	126,642,755.05	4,345,287.87
合计	125,989,612.25	4,436,304.21

## 十五、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,660,318.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,645,711.41	
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	126,642,755.05	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-548,785.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-21,669.25	
少数股东权益影响额（税后）	1,583.29	
合计	130,379,914.08	

### (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	0.00	-0.25	-0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.00	-0.56	-0.56

### (三) 主要财务报表项目变动情况及原因的说明

#### 1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
货币资金	205,762,131.54	97,404,192.62	111.25%	主要系本期融资增加及子公司湖北地产预收房款增加所致。
应收账款	17,161,981.62	12,378,292.44	38.65%	主要系子公司海南珠江物业应收物业管理服务费增加所致。
预付款项	108,236,943.90	128,625,359.78	-15.85%	主要系子公司湖北地产预付美林三期工程款结转所致。
存货	531,145,489.05	386,635,994.05	37.38%	主要系子公司湖北珠江美林三期开发成本增加。
可供出售金融资产	11,411,309.90	184,158,809.90	-93.80%	主要系处置西南证券所致。
在建工程	79,403,655.02	57,013,898.46	39.27%	主要系子公司牡丹江集团雪乡项目投资增加。
长期待摊费用	8,029,043.26	12,888,406.04	-37.70%	主要系装修费本期摊销所致。
短期借款	0.00	19,000,000.00	-100.00%	主要系子公司牡丹江集团归还兴业信托借款所致。
应付账款	24,313,483.40	58,578,620.48	-58.49%	主要系子公司湖北珠江本期支付部分美林青城三期工程款所致。
预收账款	428,054,670.19	28,572,757.37	1398.12%	主要系子公司湖北地产预售房款增加所致。
应交税费	-5,255,663.63	4,603,277.48	-214.17%	主要系子公司湖北地产公司预售房款预缴税费所致。
应付利息	178,429,980.05	122,400,850.73	45.78%	主要系公司及其子公司融资成本增加所致。
其他应付款	561,278,959.68	780,359,522.08	-28.07%	主要系公司本期归还非金融机构的借款所致。
一年内到期的非流动负债	353,287,364.69	249,471,973.56	41.61%	主要系本期部分长期借款将于一年内到期。
递延所得税负债	629,227.79	23,187,756.33	-97.29%	主要系处置西南证券，结转递延所得税所致。
其他综合收益	0.00	125,127,595.63	-100.00%	主要系处置西南证券，结转其他综合收益所致。
少数股东权益	-16,057,057.25	3,490,581.24	-560.01%	主要系子公司湖北地产及河北地产亏损所致。

#### 2. 合并利润表及现金流量项目

报表项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
------	------	------	------	------

销售费用	13,150,025.48	5,532,791.50	137.67	主要系子公司湖北珠江销售代理费增加所致。
资产减值损失	51,511,320.35	16,144,421.92	219.07%	主要系子公司河北计提存货以及预付账款的减值准备增加所致。
投资收益	126,095,109.54	4,566,600.41	2661.25%	主要系转让西南证券实现投资收益。
营业外收入	3,501,882.36	1,014,289.20	245.25%	主要系子公司牡丹江集团处置非流动资产取得的利得所致。
所得税费用	16,704,237.23	-14,662,339.82	213.93%	主要系本期转回上期确认的递延所得税资产所致。
少数股东损益	-19,547,638.49	-7,332,492.03	-166.59%	主要系子公司湖北地产及河北地产亏损所致。
其他综合收益的税后净额	-125,127,595.63	71,842,500.00	-274.17%	主要系本期转让西南证券其他综合收益转入投资收益所致。
经营活动产生的现金流量净额	259,599,625.38	-243,681,708.74	206.53%	主要系子公司湖北地产美林青城三期预售房款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	132,040,295.78	-50,335,421.21	362.32%	主要系本期转让所持有的西南证券收到现金所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-263,281,982.24	309,059,079.88	-185.19%	主要系母公司对外偿还借款增加所致。

海南珠江控股股份有限公司

(公章)

二〇一六年四月二十三日

## 第十一节 备查文件目录

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