

海南珠江控股股份有限公司

2005 年半年度报告

重要提示: 本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏, 并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。公司半年度财务会计报告未经审计。公司董事长、总经理郑清先生、副总经理、财务负责人陈秉联先生声明: 保证半年度报告中财务会计报告的真实、完整。

一、 公司基本情况

1、 公司的法定中文名称: 海南珠江控股股份有限公司

英文名称: Hai Nan Pearl River Holdings Co.Ltd.

2、 公司注册地址: 海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

公司办公地址: 海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

邮政编码: 570125

电子信箱: hnpearl @ public.hk.hi.cn

3、 公司法定代表人: 郑清

4、 公司董事会秘书: 冯湃

证券事务代表: 顾利荣

联系地址: 海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦 29 楼

联系电话: 0898-68581888 转

传 真: 0898—68581026

5、 公司指定信息披露的报纸: 《证券时报》, 香港《大公报》

中国证监会指定登载公司半年报网址: <http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点: 公司董事会秘书处

6、 公司股票上市交易所: 深圳证券交易所

股票简称: ST 珠江、ST 珠江 B

股票代码: 000505、200505

二、 主要财务数据和指标

1、主要会计数据及财务指标

单位:人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产	523,389,265.99	427,510,062.65	22.43
流动负债	323,009,070.75	305,085,662.70	5.87
总资产	782,709,310.66	664,279,667.19	17.83
股东权益(不含少数股东权益)	137,107,615.20	157,388,310.22	-12.89
每股净资产	0.36	0.42	-14.29
调整后的每股净资产	0.31	0.37	-16.22
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	-20,271,711.28	-13,148,781.71	-54.17
扣除非经常性损益后的净利润	-21,528,373.49	-19,411,119.11	-10.91
每股收益	-0.05	-0.03	-66.67
净资产收益率	-14.79%	-5.50%	减少9.29个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-53,561,902.16	-28,365,130.21	-88.83

2、非经常性损益项目

非经常损益项目	金额
对非金融企业收取的资金占用费	61,148.59
其他营业外收支净额	55,522.00
资产减值准备的转回	1,139,991.62
合计	1,256,662.21

3、根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则[第9号]》要求计算报告期利润的净资产收益率和每股收益：

项 目	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	-0.3743	-0.3485	-0.0014	-0.0014
营业利润	-12.9828	-12.0888	-0.0471	-0.0471
净利润	-14.7853	-13.7671	-0.0537	-0.0537
扣除非经常损益后的净利润	-15.7018	-14.6205	-0.0570	-0.0570

4、国际财务报告准则及其它调整对本期亏损及资产净值之影响

	本年度(亏损)/ 盈利		资产净值	
	六月三十日止		十二月三十一日	
	二零零五年 人民币千元	二零零四年 人民币千元	二零零五年 人民币千元	二零零四年 人民币千元
法定帐目中所报金额	(20,272)	(13,149)	137,107	157,388
国际财务报告准则及其它调整之影响额				
- 将在施工期内为融资在建工程及待售物业而借款所发生之利息费用资本化及有关折旧之调整	-	536	-	-
- 被投资单位股权投资准备之调整	-	1,709	-	-
- 合并子公司未确认投资损失	(9)	(218)	-	-
- 冲回母公司以在建工程投资于子公司发生的资本公积	-	-	(2,072)	(2,072)
- 投资于联营公司时发生的投资差异在国际财务报告准则纪录为坏账准备	153	-	(2,600)	(2,753)
- 坏帐准备	-	-	(14,600)	(14,600)
- 库存股票调整	-	-	(1,410)	(1,410)
- 占联营公司投资利润之调整	-	-	(9,929)	(9,929)
- 其它	8	(1,167)	(1,086)	(1,094)
集团重新呈报之金额	(20,120)	(12,289)	105,410	125,530

三、股本变动和主要股东持股情况

(一) 股本变动情况

报告期内，公司股份未发生变动。

(二) 主要股东持股情况

1、报告期末公司 A 股股东总数为 38923 户，B 股股东总数为 9454 户。

2、公司前 10 名股东、前 10 名流通股股东持股情况

报告期末股东总数		A 股股东总数 38923 B 股股东总数 9454				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报 告 期 内 增 减	期末持股数量	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量	股东性质（国有股东或外资股东）
北京市万发房地产开发股份有限公司	0	112,628,976	29.82	未流通	0	法人股
广州市利盛德投资有限公司	0	17,000,000	4.50	未流通	0	法人股
恒隆国际有限公司	0	13,570,000	3.59	未流通	13,570,000	法人股
上海中南投资管理 有限公司	0	11,000,000	2.91	未流通	0	法人股
海南发展银行海口 分行	0	7,820,000	2.07	未流通	0	法人股
河北证券有限责任 公司	0	5,750,000	1.52	未流通	5,750,000	法人股
广州珠江外资建筑 设计院海南分院	0	4,896,000	1.30	未流通	0	法人股
中国平安保险股份 有限公司	0	3,450,000	0.91	未流通	0	法人股
海南粤银科技有限 公司	0	2,660,000	0.70	未流通	0	法人股
深圳金田实业股份 有限公司	0	2,300,000	0.61	未流通	2,300,000	法人股
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量		种类（A、B、H 股或其它）			
CITRINE CAPITAL LIMITED	7,022,629		B			
张晓霞	1,725,000		B			
赵淑珍	868,600		A			
张丽君	654,200		A			
陈喜贞	650,900		A			
张凤	493,200		A			
李彦	470,000		A			
仇兰珍	460,000		A			
陈伟荣	430,021		A			
杨凤英	420,500		B			
上述股东关联关系或一致行动的说明				前 10 名股东中本公司第一大股东和其它股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其它股东之间是否存在关联关系和是否属于《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。		

3、报告期内本公司控股股东及其实际控制人未有变更。

四、董事、监事、高级管理人员情况

1、董事、监事、高管人员持股情况：

报告期内董事、监事、高管人员持股未有变动，董事长、总经理郑清持股 25000 股，其他董事、监事、高管人员未持有公司股份。

2、报告期内，无董事、监事、高管人员离任。

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期主要经营情况

公司主营业务为房地产开发经营，报告期武汉项目一期工程 15.8 万平方米已全部结构封顶；三亚万嘉酒店精装修继续进行。

(二) 按行业、产品和地区的经营情况

1、主营业务分行业、产品的经营情况

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收 入比上年增 减(%)	主营业务 成本比上 年增减(%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	5,485,681.00	6,181,642.11	-12.69	452.64	527.52	减 13.45 个百分点
物业管理服务	8,351,995.17	7,826,906.30	6.29	34.46	49.92	减 9.66 个百分点
旅游服务	2,304,319.09	2,121,179.80	7.95	4.71	3.87	增 0.76 个百分点
其中:关联交易	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0.00 元。

2、公司的主营业务均在海南地区

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
海南	16,141,995.26	47.99
其他	0.00	

（三）公司投资情况

报告期内公司未有募集资金及前次募集资金投资项目。

（四）由于武汉房地产项目未能在上半年开盘销售，预计下一报告期公司仍可能出现亏损。

六、重要事项

（一）报告期公司亏损，不分配、不转增。

（二）报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（三）报告期内公司无重大收购、出售及购并事项。

（四）报告期内公司无重大关联交易事项，无与日常经营相关的关联交易事项。

（五）关联债权债务往来

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
北京市新兴房地产开发总公司	第一大股东之控股股东			11,648,345.00	63,910,870.00
北京市万发房地产开发股份有限公司	本公司第一大股东			2,000,000.00	14,000,000.00
北京市万致环境科技有限公司	联营公司			1,000,000.00	1,000,000.00
广州利盛德投资有限公司	本公司第二大股东	0.00	4,400,000.00		
海南龙珠瞬达娱乐有限公司	联营公司	0.00	5,490,000.00		
上海海上明珠物业管理有限公司	联营公司	0.00	1,066,272.95		
合计		0.00	10,956,272.95	14,648,345.00	78,910,870.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00元，余额0.00元。

（六）报告期内公司无托管、承包、租赁事项，无重大担保事项，无委托理财事项。

（七）本公司控股股东及其子公司未占用公司资金。本公司无违规对外担保、为大股东担保事项。

（八）报告期内公司或大股东无承诺事项。

七、财务会计报告（未经审计）（附后）

八、备查文件目录

- 1、载有董事长亲笔签名的半年度报告文本；
- 2、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在《证券时报》公开披露过的所有文件文本；
- 4、公司章程。

海南珠江控股股份有限公司

董 事 会

二 00 五 年 八 月

资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司 2005年6月30日 金额单位：人民币元

项 目	附注	合并数		母公司数	
		期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产：					
货币资金	5.1	53,740,541.87	16,757,939.58	1,214,536.19	8,226,865.14
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	5.2	2,897,639.35	3,314,142.26	2,863,242.30	3,249,745.21
其他应收款	5.3	58,601,132.02	56,537,701.60	161,725,201.56	150,741,637.98
预付账款	5.4	70,265,691.29	27,510,465.12	804,500.00	4,500.00
应收补贴款					
存货	5.5	337,857,036.46	323,362,589.09	131,396,284.33	136,620,171.97
待摊费用	5.6	27,225.00	27,225.00		
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		523,389,265.99	427,510,062.65	298,003,764.38	298,842,920.30
长期投资：					
长期股权投资	5.7	112,801,131.68	115,533,581.26	234,554,513.79	239,344,218.92
长期债权投资					
长期投资合计		112,801,131.68	115,533,581.26	234,554,513.79	239,344,218.92
其中：合并价差(贷差以“-”号表示)					
股权投资差额(贷差以“-”号表示)		11,887,132.36	12,770,179.08	11,887,132.36	12,770,179.08
固定资产：					
固定资产原价	5.8	62,611,015.65	61,420,996.65	51,034,620.44	50,928,620.44
减：累计折旧		34,320,286.47	33,468,978.48	30,149,543.07	29,529,696.95
固定资产净值		28,290,729.18	27,952,018.17	20,885,077.37	21,398,923.49
固定资产减值准备		13,857,221.05	13,857,221.05	8,937,062.67	8,937,062.67
固定资产净额		14,433,508.13	14,094,797.12	11,948,014.70	12,461,860.82
工程物资					
在建工程	5.9	98,804,329.07	73,819,693.63	3,702,023.85	3,702,023.85
固定资产清理					
固定资产合计		113,237,837.20	87,914,490.75	15,650,038.55	16,163,884.67
无形资产及其他资产：					
无形资产	5.10	32,676,144.37	32,705,806.83	3,296,804.31	3,324,625.45
长期待摊费用	5.11	604,931.42	615,725.70		
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		33,281,075.79	33,321,532.53	3,296,804.31	3,324,625.45
递延税项：					
递延税款借项					
资产总计		782,709,310.66	664,279,667.19	551,505,121.03	557,675,649.34

公司法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

资产负债表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司 2005年6月30日 金额单位：人民币元

项 目	附注	合并数		母公司数	
		期末数	年初数	期末数	年初数
流动负债：					
短期借款	5.12	94,200,000.00	94,200,000.00	94,200,000.00	94,200,000.00
应付票据					
应付账款	5.13	10,710,490.82	8,355,687.31	2,427,656.59	2,427,656.59
预收账款	5.14	412,731.00	1,883,091.60		1,810,000.00
应付工资		5,689.50	5,119.60	-	
应付福利费		1,821,449.55	1,593,947.64	531,357.28	464,724.96
应付股利	5.15	3,213,302.88	3,213,302.88	3,213,302.88	3,213,302.88
应交税金	5.16	-2,685,737.17	-2,650,865.98	-2,781,421.12	-2,683,236.67
其他应交款	5.17	-152,603.34	-156,605.37	-160,432.17	-160,904.45
其他应付款	5.18	173,344,377.06	160,459,915.81	106,049,983.67	97,366,291.27
预提费用	5.19	40,119,670.45	36,162,369.21	38,455,076.05	35,686,563.17
预计负债					
一年内到期的长期负债	5.20	2,019,700.00	2,019,700.00	2,019,700.00	2,019,700.00
其他流动负债					
流动负债合计		323,009,070.75	305,085,662.70	243,955,223.18	234,344,097.75
长期负债：					
长期借款	5.21	315,630,278.50	194,646,662.50	173,630,278.50	169,646,662.50
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		315,630,278.50	194,646,662.50	173,630,278.50	169,646,662.50
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		638,639,349.25	499,732,325.20	417,585,501.68	403,990,760.25
少数股东权益		6,962,346.21	7,159,031.77		
股东权益：					
股本	5.22	377,650,800.00	377,650,800.00	377,650,800.00	377,650,800.00
减：已归还投资					
股本净额		377,650,800.00	377,650,800.00	377,650,800.00	377,650,800.00
资本公积	5.23	286,715,565.06	286,715,565.06	288,746,371.96	288,311,754.60
盈余公积	5.24	109,974,118.29	109,974,118.29	109,487,064.39	109,487,064.39
其中：法定公益金		49,445,637.11	49,445,637.11	49,283,285.81	49,283,285.81
未确认的投资损失	5.25	-6,804,611.59	-6,795,627.85		
未分配利润	5.26	-630,428,256.56	-610,156,545.28	-641,964,617.00	-621,764,729.90
股东权益合计		137,107,615.20	157,388,310.22	133,919,619.35	153,684,889.09
负债和股东权益总计		782,709,310.66	664,279,667.19	551,505,121.03	557,675,649.34

公司法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

利润及利润分配表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2005年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	合并数		母公司数	
		2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
一、主营业务收入	5.27	16,141,995.26	10,879,535.19	5,485,681.00	987,133.00
减：主营业务成本		16,129,728.21	9,301,184.01	6,181,642.11	985,087.04
主营业务税金及附加	5.28	525,393.88	483,941.94	54,577.22	54,292.32
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）		-513,126.83	1,094,409.24	-750,538.33	-52,246.36
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）		535,143.78	317,015.53	381,534.04	306,755.53
减： 营业费用		76,002.15	252,503.16	32,678.68	11,875.19
管理费用	5.29	8,488,098.60	4,806,768.57	6,005,348.19	1,251,521.33
财务费用	5.30	9,258,369.20	9,537,310.78	9,058,992.81	9,217,767.63
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-17,800,453.00	-13,185,157.74	-15,466,023.97	-10,226,654.98
加：投资收益（损失以“—”号填列）	5.31	-2,732,449.58	-1,873,788.47	-4,789,705.13	-4,163,164.85
补贴收入					
营业外收入	5.32	56,372.00	1,155,467.55	55,842.00	1,155,147.55
减：营业外支出		850.00	6,066.05	-	-
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-20,477,380.58	-13,909,544.71	-20,199,887.10	-13,234,672.28
减：所得税			5,333.04		
少数股东损益		-196,685.56	-548,569.47		
加：未确认的投资损失	5.33	8,983.74	217,526.57		
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		-20,271,711.28	-13,148,781.71	-20,199,887.10	-13,234,672.28
加：年初未分配利润		-610,156,545.28	-506,942,100.72	-621,764,729.90	-518,438,182.27
其他转入					
六、可供分配的利润		-630,428,256.56	-520,090,882.43	-641,964,617.00	-531,672,854.55
减：提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
七、可供股东分配的利润		-630,428,256.56	-520,090,882.43	-641,964,617.00	-531,672,854.55
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		-630,428,256.56	-520,090,882.43	-641,964,617.00	-531,672,854.55

补充资料：

项 目	合并数		母公司数	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2、自然灾害发生的损失				
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5、债务重组损失				
6、其他				

公司法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

现金流量表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2005年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	合并数	母公司数
		2005年1-6月	2005年1-6月
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		16,013,556.64	5,562,623.38
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	5.34	7,845,876.18	6,488,395.19
现金流入小计		23,859,432.82	12,051,018.57
购买商品、接受劳务支付的现金		58,238,783.82	-
支付给职工以及为职工支付的现金		5,406,990.32	858,356.17
支付的各项税费		868,964.58	378,300.16
支付的其他与经营活动有关的现金	5.35	12,906,596.26	18,067,667.09
现金流出小计		77,421,334.98	19,304,323.42
经营活动产生的现金流量净额		-53,561,902.16	-7,253,304.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		26,046,070.29	906,000.00
投资所支付的现金		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金			
现金流出小计		26,046,070.29	906,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-26,046,070.29	-906,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		143,260,000.00	17,060,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		143,260,000.00	17,060,000.00
偿还债务所支付的现金		21,200,000.00	13,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		5,456,338.20	2,699,937.04
支付的其他与筹资活动有关的现金		13,087.06	13,087.06
现金流出小计		26,669,425.26	15,913,024.10
筹资活动产生的现金流量净额		116,590,574.74	1,146,975.90
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		36,982,602.29	-7,012,328.95

公司法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联 会计机构负责人：杨道良

现金流量表

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2005年1-6月

金额单位：人民币元

补充资料	附注	合并数	母公司数
		2005年1-6月	2005年1-6月
净利润		-20,271,711.28	-20,199,887.10
加：少数股东权益		-196,685.56	
未确认的投资损失		-8,983.74	
加：计提的资产减值准备		1,563,412.50	1,514,005.68
固定资产折旧		851,096.59	619,846.12
无形资产摊销		36,062.46	27,821.14
长期待摊费用摊销		8,921.25	
待摊费用减少（减：增加）		-	
预提费用增加（减：减少）		692,547.19	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		-	-
固定资产报废损失			
财务费用		9,401,488.67	9,058,992.81
投资损失（减：收益）		2,732,449.58	4,789,705.13
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		-12,280,338.47	5,398,499.99
经营性应收项目的减少（减：增加）		-54,658,569.83	-11,444,881.89
经营性应付项目的增加（减：减少）		18,568,408.48	2,982,593.27
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-53,561,902.16	-7,253,304.85
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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增加情况：			
现金的期末余额		53,740,541.87	1,214,536.19
减：现金的期初余额		16,757,939.58	8,226,865.14
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		36,982,602.29	-7,012,328.95

公司法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人 杨道良

合并资产减值准备明细表

会企 01 表附表 1

编制单位：海南珠江控股股份有限公司

2005 年 1-6 月

单位：元

项 目	行次	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
				因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	1	45,135,946.98	2,703,404.12	×	×	965,379.27	46,873,971.83
其中：应收账款	2	11,139,084.26	-	×	×	961,431.57	10,177,652.69
其他应收款	3	33,996,862.72	2,703,404.12	×	×	3,947.70	36,696,319.14
二、短期投资跌价准备合计	4						
其中：股票投资	5						
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	46,216,152.14			174,612.35	174,612.35	46,041,539.79
其中：开发产品	8	11,729,616.31			174,612.35	174,612.35	11,555,003.96
在建开发产品	9	34,486,535.83					34,486,535.83
四、长期投资减值准备合计	10	135,611,087.27					135,611,087.27
其中：长期股权投资	11	135,611,087.27					135,611,087.27
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13	13,857,221.05					13,857,221.05
其中：房屋、建筑物	14	13,857,221.05					13,857,221.05
机器设备	15						
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19						
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、 总 计	21	240,820,407.44	2,703,404.12		174,612.35	1,139,991.62	242,383,819.94

公司法定代表人：郑清

主管会计工作负责人：陈秉联

会计机构负责人：杨道良

海南珠江控股股份有限公司

2005 年半年度会计报表附注

(金额单位：人民币元)

附注 1：公司简介

海南珠江控股股份有限公司(以下简称本公司)原名海南珠江实业股份有限公司,系经海南省人民政府办公厅琼府办(1992)1号文批准实行股份制规范化改组设立的股份有限公司。1992年1月11日在海南省工商行政管理局登记注册。1992年12月经中国人民银行证管办(1992)第83号文批准,向社会公众公开发行人民币普通股2,108.64万股并在深圳证券交易所上市,1995年6月经中国证券监督管理委员会批准,发行境内上市外资股(B股)。本公司于2000年1月10日更为现名,并由海南省工商行政管理局换发企业法人营业执照,注册号:4600001006830,住所:海口市滨海大道珠江广场帝豪大厦29层,法定代表人:郑清,注册资本:37,765.08万元,经营范围:工业投资、热带种植业、海产养殖、房地产开发经营(壹级)、物业管理、酒店投资与管理、旅游娱乐、物资供应、建材、设备采购、租赁、百货等。

本公司之社会流通股已于2003年被实行股票交易特别处理,股票简称“ST珠江”及“ST珠江B”。

附注 2：主要会计政策、会计估计和合并会计报表编制方法

2.1 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其有关补充规定。

2.2 会计年度

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

2.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

2.4 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础;以历史成本为计价原则。

2.5 外币业务核算方法

外币业务发生时,以业务发生时中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折算为人民币入账,期末按中国人民银行公布的市场汇价(中间价)进行调整,其汇兑损益除属于筹建期间的计入长期待摊费用、属于与购建固定资产有关的按照借款费用资本化的原则进行处理外,计入当期损益。

2.6 外币报表折算汇率与差额的处理方法

对于境外子公司以外币表示的会计报表，母公司按照财政部《合并报表暂行规定》中规定的方法将境外子公司会计报表各项目的数额折算为母公司记账本位币，并以折算为母公司本位币后的会计报表编制合并会计报表。对于境内子公司采用与母公司记账本位币以外的货币编报的会计报表，也将其会计报表折算为母公司记账本位币表示的会计报表。

2.7 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物系指持有的期限短（不超过 3 个月）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

2.8 短期投资核算方法

(1)短期投资以实际支付的价款计价，但不包括已宣告发放但尚未收到的现金股利或利息。在短期投资持有期间收到的现金股利或利息冲减投资的账面价值（已计入应收项目的现金股利或利息除外）。处置短期投资时，实际收到的价款与其账面价值的差额确认为短期投资损益。

(2)短期投资期末按成本与市价孰低计价，按单项投资市价低于成本的差价计提短期投资跌价准备。

2.9 坏账核算方法

2.9.1 本公司坏账确认的标准为：

- (1)债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；
- (2)债务人逾期未履行偿债义务，超过三年确实不能收回的应收款项，经董事会批准后作为坏账。

2.9.2 坏账损失的核算方法：采用备抵法核算。

2.9.3 坏账准备的计提方法和比例

(1)本公司坏账核算采用备抵法。期末按应收款项期末余额（包括应收账款和其他应收款）分账龄按比例计提坏账准备。

账 龄	计提比例
一年以内	2%
一至二年	5%
二至三年	10%
三至四年	20%
四至五年	30%
五年以上	50%

(2)如果某项应收款项的可收回性与其他应收款项存在明显的差别，导致该项应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏账准备，将无法真实地反映其可收回金额的，则对该项应收款项采用个别认定法计提坏账准备，该应收款项从其他方法计提坏账准备中剔除。

如有确切证据表明应收款项不能收回或收回的可能性较小，则加大坏账准备计提比例，直至 100%。

(3)公司与关联方发生的应收款项在期末分析其可收回性。对预计可能发生的坏账损失，计提相应的坏账准备；如有确凿证据表明债务关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的，则对预计无法收回的应收款项全额计提坏账准备。

2.10 存货核算方法

2.10.1 存货的分类

本公司存货分为原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品、委托加工物资、委托代销商品、分期收款发出商品、库存设备、开发产品、分期收款开发产品、出租开发产品、周转房、开发成本、在建开发产品。

2.10.2 存货的计价与摊销

购建、自制的存货按实际成本计价，领用或发出存货按加权平均法计价，低值易耗品和包装物在领用时一次摊销。

产品生产成本采用品种法按实际成本核算。

在产品成本包括原材料成本和制造费用。

库存设备购入和领用按实际成本计价；

开发产品于竣工验收时按实际成本计价；用于出租经营和安置周转使用的，在签订合同、协议并移交使用时，按实际成本分别转入出租开发产品和周转房；用于分期收款销售的在签订分期收款销售合同并将开发产品移交购买方时，按实际成本分别转入分期收款开发产品。期末按分批法结转对外转让、销售的开发产品的实际成本。

开发用土地的核算方法：拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时，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，后期末开发土地仍保留在拟开发土地项目。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

出租开发产品的摊销方法：出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销。

2.10.3 存货的盘存制度采用永续盘存法。

2.10.4 存货跌价准备

期末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。存货可变现净值按在正常生产经营过程中的估价售价，减去估计完工成本以及销售必需的估计费用后的价值确定。

2.11 长期投资核算方法

2.11.1 长期股权投资

(1) 长期股权投资的计价

本公司对外股权投资的初始投资成本按取得时的实际成本确定。

本公司对占被投资单位有表决权资本总额 20%以下(不含 20%),或虽占投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上,但不具有重大影响的长期股权投资采用成本法核算;对占被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上,或虽投资不足 20%但具有重大影响的长期股权投资,采用权益法核算;对占被投资单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%)或具有实际控制权的,采用权益法核算并合并会计报表。

(2) 股权投资差额

本公司采用权益法核算的长期股权投资,对长期股权投资取得时的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额,以及对长期股权投资由成本法改为权益法时,按股权投资账面价值确定的初始投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额,计入股权投资差额。

股权投资借方差额按如下摊销期限平均摊销计入投资收益:合同规定了投资期限的,按投资期限摊销;合同没有规定投资期限的,按不超过 10 年(含 10 年)的期限摊销。贷方差额直接计入“资本公积-股权投资准备”。

(3) 收益确认方法

采用成本法核算的公司,在被投资单位宣告发放现金股利或利润时确认投资收益,但投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额,所获得的被投资单位宣告分派的现金股利或利润超过上述数额的部分,作为初始投资成本的冲回,冲减投资的账面价值。

采用权益法核算的,以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础,在各会计期末按应分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额,确认投资损益,并调整长期股权投资的账面价值。确认被投资单位发生的净亏损,以投资账面价值减记至零为限;如果被投资单位以后各期实现净利润,在计算的收益分享额超过未确认的亏损分担额以后,按超过未确认的亏损分担额的金额,恢复投资的账面价值。

处置股权投资时,将投资的账面价值与实际取得价款的差额,作为当期投资收益。

2.11.2 长期债权投资

(1) 长期债权投资的计价

长期债权投资按取得时的实际成本计价,即以实际支付的价款扣除支付的税金,手续费等各项附加费用,及自发行日起至购入债券日止的应计利息后的余额计价。

(2) 长期债权投资的溢折价的摊销

长期债权投资的实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价；债券的溢价或折价在债券的存续期间（债券购入后至到期前的期间）内于确认相关债券利息收入时采用直线法摊销。

(3) 长期债权投资收益确认方法

债券投资根据票面价值与票面利率按期计算确认利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认当期收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

2.11.3 长期投资减值准备

期末对长期投资逐项进行检查，对因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复，则将可收回金额低于长期投资账面价值的差额，按单个长期投资项目计提长期投资减值准备。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

2.12 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产确认标准

使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、运输工具及其他与生产经营有关的设备、器具等。不属于生产经营主要设备的物品，若单位价值在 2000 元以上且使用年限超过二年的，也列为固定资产。

(2) 固定资产计价

固定资产以实际购建成本或按规定经评估确认价值入账。

(3) 固定资产折旧

按各类固定资产原值和估计使用年限扣除预留净残值后采用直线法计提。

各类固定资产预计经济使用年限、净残值率及年折旧率如下：

固定资产类别	估计经济使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	25	10%	3.6%
交通运输工具	5	10%	18%
通用设备	10	10%	9%
专用设备	5	10%	18%
其他设备	5	10%	18%

(4) 已计提固定资产减值准备的固定资产的折旧，按照该项固定资产的账面价值即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提固定资产减值准备的固定资产价值又得恢复，则按照固定资产恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算

确定折旧率和折旧额。

(5) 固定资产折旧计提范围

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和按规定单独估价作为固定资产入账的土地以外的其余固定资产均计提折旧。处于更新改造过程而停用的固定资产转入在建工程，不计提折旧，待达到预定可使用状态时转入固定资产，再根据重新确定的折旧方法和尚可使用年限计提折旧。因大修理而停用的固定资产折旧计入相关成本费用；其余未使用、不需用固定资产折旧计入当期管理费用。

(6) 固定资产减值准备的计提方法

本公司期末对固定资产逐项进行检查,如由于市价持续下跌,或技术陈旧、毁损、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的,将可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

(7) 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出,如果使可能流入的经济利益超过了原先的估计,如延长了固定资产的使用寿命,或者使产品质量实质性提高,或者使产品成本实质性降低,则计入固定资产账面价值,其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。除此以外的后续支出,确认为当期费用,不通过预提或待摊的方式核算。

固定资产修理费用,直接计入当期费用。

固定资产改良支出,计入固定资产账面价值,其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

如果不能区分是固定资产修理还是固定资产改良,或固定资产修理和固定资产改良结合在一起,按上述原则进行判断,其发生的后续支出,分别计入固定资产价值或计入当期费用。

固定资产装修费用,符合上述原则可予资本化的,在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算,并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用合理的方法单独计提折旧。如果在下次装修时,该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额,将该余额一次全部计入当期营业外支出。

融资租赁方式租入的固定资产发生的固定资产后续支出,比照上述原则处理。发生的固定资产装修费用,符合上述原则可予资本化的,在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内,采用合理的方法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产在达到预定可使用状态之前摊销的未确认融资费用,计入当期财务费用。

经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出,单设“经营租入固定资产改良”科目核算,并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内,采用合理的方法单独计提折旧。

2.13 在建工程核算方法

(1) 在建工程成本系指各项固定资产购建、扩建、安装工程所发生的实际支出,与购建固定资产有

关的借款费用及其汇兑损益在固定资产尚未达到预定可使用状态之前计入工程成本。在建工程自达到预定可使用状态时转入固定资产，并按规定计提折旧。

（2）在建工程减值准备

期末对在建工程逐项进行检查，如果存在在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工及所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且所带来的经济利益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已发生减值的其他情形，则按可收回金额低于在建工程账面价值的差额按单个项目计提在建工程减值准备。

2.14 借款费用资本化的确认原则

（1）借款费用资本化的确认

借款费用包括借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。因专门借款而发生的借款费用在同时具备资产支出已经发生、借款费用已经发生和为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等三个条件下，于发生时予以资本化；其他借款所发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）资本化金额的确定

至当期止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；为购建固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

（3）暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，则暂停其借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至购建活动重新开始。

（4）停止资本化

当购建固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

2.15 无形资产计价和摊销方法

（1）无形资产及分类

无形资产指为生产商品、提供劳务、出租给他人或为管理目的而持有的、没有实物形态的非货币性长期资产。

无形资产包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等以及商誉。

（2）无形资产计价方法

按实际取得成本或经评估确认价值入账。投资者投入的无形资产按投资各方确认的价款作为实际成本，但为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，则按该项无形资产在投资方的账面价值作为实际

成本。自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用作为实际成本，研究开发费用计入当前损益。购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款作为实际成本。

(3) 无形资产摊销

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，处置无形资产的当月不再摊销。预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，如合同规定了受益年限而法律没有规定有效年限的，按不超过合同规定的受益年限确定摊销年限；如合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按不超过法律规定的有效年限确定摊销年限；如合同和法律都分别规定了受益年限和有效年限的，按二者中较短者确定摊销年限；如合同和法律都没有分别规定受益年限和有效年限的，摊销年限按不超过 10 年确定。

(4) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法

期末对无形资产逐项进行检查，如果某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；或无形资产的市价在当期大幅下降，在剩余摊销年限内预期不会恢复；或无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值及其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值的情形，则将其预计可收回金额低于账面价值的差额，按单个无形资产项目计提无形资产减值准备。若预计某项无形资产已经不能给公司带来未来经济利益，则将该项无形资产的账面价值全部转入当期管理费用。

2.16 长期待摊费用及其摊销方法

(1) 长期待摊费用指筹建期间的开办费以及已经支出但摊销期限在一年以上（不含一年）且能与摊销期未来收益相配比的其他费用。

(2) 在筹建期间发生的人员工资、办公费、培训费、差旅费、印刷费、注册登记费以及不计入固定资产价值的借款费用等作为开办费，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(3) 不能使公司在未来摊销期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

2.17 应付债券核算方法。

(1) 应付债券指为筹集长期资金而实际发行的债券及应付的利息。

(2) 发行债券的发行费用大于发行期间冻结资金所产生的利息收入，其差额根据筹集资金的用途，属于用于固定资产项目的，按照借款费用资本化的处理原则处理；属于其他用途的，计入当期财务费用。发行费用小于发行期间冻结资金所产生的利息收入，其差额视同发行债券的溢价收入，在债券存续期间于计提利息时摊销。

(3) 发行附有赎回选择权的可转换公司债券，其在赎回日可能支付的利息补偿金，即债券约定赎回期届满日应支付的利息与应付债券票面利息的差额，在债券发行日至债券约定赎回届满日期间计提应付利息，计提的应付利息，按借款费用资本化的处理原则处理。

(4) 企业债券按期计提利息；债券发行价格总额与债券面值总额的差额作为债券的溢价或折价，在债券存续期间采用直线法分期摊销。

2.18 预计负债的确认原则和方法

(1) 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 负债金额的确定

确认负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定。如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生的金额确定；或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

(3) 在担保涉及诉讼的情况下，如果已被判决败诉，则按照法院判决的应承担的损失金额，确认为预计负债，并计入当期营业外支出（不含诉讼费，下同）；如果已判决败诉，但正在上诉，或者经上一级法院裁定暂缓执行，或者由上一级法院发回重审等，在资产负债表日，根据已有判决结果合理估计可能产生的损失金额，确认为预计负债，并计入当期营业外支出；如果法院尚未判决，根据向律师或法律顾问等咨询，估计败诉的可能性，以及败诉后可能发生的损失金额，并取得有关书面意见。如果败诉的可能性大于胜诉的可能性，并且损失金额能够合理估计的，在资产负债表日将预计担保损失金额，确认为预计负债，并计入当期营业外支出。

2.19 收入确认原则

(1) 销售商品收入

销售商品的收入在下列条件均能满足时予以确认：

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；

与交易相关的经济利益能够流入企业；

相关收入和成本能够可靠地计量。

(2) 劳务收入

提供劳务的收入，如劳务的开始和完成在同一年度，则在劳务已完成，与提供劳务相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和成本能够可靠计量时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在下列情况均能满足时在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入：

劳务总收入和总成本能够可靠地计量；

与交易相关的经济利益能够流入企业；

劳务的完成程度能够可靠地确定；

上述条件不能同时满足时，已发生的成本预期可以补偿按已发生预期可以补偿的成本金额确认为劳务收入，已发生成本不能得到补偿，则不确认收入，将已发生的成本确认为当期费用。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入，在下列条件均能满足时予以确认：

与交易相关的经济利益能够流入企业；

收入的金额能够可靠地计量。

利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

(4) 股权转让收益

除了符合与确认转让其他资产收入相同的原则外，还应同时满足下列条件：

出售协议已获得股东大会批准通过；

与购买方已办理必要的财产交接手续；

已取得购买价款的大部分（一般应超过 50%）；公司已不再从所持的股权中获得利益和承担风险；

如股权转让需要经过国家有关部门批准的必须取得批准文件。

(5) 补贴收入的确认原则

按规定退还的增值税以及属于国家财政扶持的领域而给予的其他形式的补贴在实际收到时确认收入；按销量或工作量等依据国家规定的补助定额计算并按期给予的定额补贴，期末按计算的应收补贴金额确认收入。

(6) 违约补偿收入确认原则

违约补偿收入在得到违约方的确认或认可，并且有足够证据表明经济利益很可能流入企业且能可靠计量时才予以确认。在没有取得违约方的认可，也没有取得相关证据之前，不确认为一项资产，也不确认为当期营业外收入。

2.20 维修基金

物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“代管基金”，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

2.21 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

2.22 重大会计政策、会计估计变更及会计差错更正

本公司按照企业会计准则的要求，对重大会计政策变更、会计差错更正采取追溯调整法进行处理，会计估计变更采取未来适应法。本公司本年度无重大会计政策、会计估价变更及会计差额更正事项。

2.23 合并会计报表编制方法

(1) 合并范围的确定原则

本公司合并会计报表系根据财政部财会字(1995)11号《合并会计报表暂行规定》，将本公司直接或间接拥有50%以上(不含50%)权益性资本的被投资企业和被本公司实际控制的其他被投资企业纳入合并范围。

(2) 合并会计报表编制方法

以母公司及纳入合并范围的子公司的会计报表和其他有关会计资料为依据，对本公司内部之间的投资、资金往来、购销业务及其他重大内部交易及其未实现利润等相互抵销后逐项合并，并计算少数股东权益。子公司所采用的会计政策和会计处理方法与母公司不一致时，按照母公司所采用的会计政策和会计处理方法进行调整。

根据财政部财会函字[1999]10号《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》，在长期股权投资采用权益法时，如果被投资单位发生亏损，投资企业按持股比例计算应承担的份额，冲减长期股权投资的账面价值。投资企业确认的亏损分担额，以长期股权投资减记至零为限。其未确认的被投资单位的亏损分担额，列入“未确认的投资损失”。

对在报告期内出售、购买的子公司，按照《财政部关于印发 关于执行企业会计制度和相关会计准则有关问题解答（一）的通知》（财会[2002]18号），和《财政部关于印发 关于执行企业会计制度和相关会计准则有关问题解答（二）的通知》（财会[2003]10号）”的相关规定确定合并期间。

附注3：主要税种和税率

税 种	税 率	计税依据
增值税	17%	应税销售额
营业税	5%	房产销售收入、出租、物业管理收入等

城市维护建设税	7%	营业税、增值税
教育费附加	3%	营业税、增值税
企业所得税	15%、33%	应纳税所得额

注：湖北珠江房地产开发有限公司企业所得税率为 33%。

附注 4：控股公司及合营企业及合并报表范围变化

公司名称	注册资本	持股比例	本公司投资额	经营范围	是否合并报表
	(人民币万元)	(直接和间接)	(人民币万元)		
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	4,000	100%	4,000	房地产开发经营	是
海南珠江物业酒店管理有限公司	500	98%	490	物业、酒店管理	是
海南珠江国际旅行社有限公司	150	95%	142.5	旅游服务	是
三亚万嘉酒店管理有限公司	6,800	100%	6,800	酒店服务	是
海南珠江海口绿化工程公司	20	100%	20	园林工程	否
湖北珠江房地产开发有限公司	6,500	88%	5,720	商品房开发及经营	是
海南珠江绿化工程有限公司	100	100%	100	园林工程施工	否
海南珠江物业清洁有限公司	20	100%	20	清洁工程等	否
海南珠江物业机电工程公司	150	100%	150	机电产品销售	否
海南珠江不动产营销策划有限公司	100	100%	100	房地产营销策划	否

1、海南珠江绿化工程有限公司、清洁公司、机电工程公司、海南珠江不动产营销策划有限公司，因其资产总额、销售收入、利润总额较小而未合并其报表。其资产总额合计为：3,759,518.81 元、负债总额合计为：1,346,518.01 元、所有者权益总额合计为：2,413,000.80 元。

2、本公司于 2004 年 12 月转让北京百利网科技有限公司及海南珠江工程监理有限公司股权后，2004 年度仅合并其利润表和现金流量表，2005 年度则不再合并其报表。

附注 5：合并会计报表主要项目注释

5.1 货币资金

项 目	期 末 数			年 初 数		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
现金			170,989.18			227,266.30
银行存款			53,559,552.69			16,477,000.99
其他货币资金			10,000.00			53,672.29
合 计			53,740,541.87			16,757,939.58

货币资金期末数较年初数增加,主要系本年度子公司湖北珠江房地产开发有限公司长期借款增加所致。

5.2 应收账款

5.2.1 账龄分析及坏账准备

账龄	期末数				年初数			
	金额	占总额比例%	坏帐准备计提比例%	坏账准备	金额	占总额比例%	坏帐准备计提比例%	坏账准备
1年以内	630,627.20	4.82	2	12,612.54	575,003.00	3.98	2	11,500.06
1-2年	795,119.36	6.08	5	39,755.97	452,748.20	3.13	5	22,637.41
2-3年	282,621.20	2.16	10	28,262.12	190,556.00	1.32	10	19,055.60
3年以上	11,366,924.28	86.94	20-100	10,097,022.06	13,234,919.32	91.57	20-100	11,085,891.19
合计	13,075,292.04	100.00		10,177,652.69	14,453,226.52	100.00		11,139,084.26

5.2.2 期末欠款前五名金额合计 8,259,227.60 元,占总额比例 63.17%,均为 5 年以上欠款。

5.2.3 期末应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

5.3 其他应收款

5.3.1 账龄分析及坏账准备

账龄	期末数				年初数			
	金额	占总额比例%	坏帐准备计提比例%	坏账准备	金额	占总额比例%	坏帐准备计提比例%	坏账准备
1年以内	5,516,352.31	5.79	2	110,327.05	31,132,009.96	34.38	2	661,716.54
1-2年	35,518,118.62	37.27	5	1,775,905.93	5,672,315.95	6.27	5	243,019.62
2-3年	869,392.44	0.91	10	86,939.24	5,651,683.27	6.24	10	443,379.80
3年以上	53,393,587.79	56.03	20-100	34,723,146.92	48,078,555.14	53.11	20-100	32,648,746.76
合计	95,297,451.16	100.00		36,696,319.14	90,534,564.32	100.00		33,996,862.72

5.3.2 全额计提坏账的部分大额欠款单位如下：

单位名称	金额	全额计提理由
海南龙珠瞬达娱乐有限公司	5,240,000.00	已停业
海南中大实业公司	2,925,000.00	债务人财务状况恶化

定佳国际有限公司(香港)	2,725,702.71	债务人财务状况恶化
深圳市珠策房地产公司	2,450,278.23	债务人财务状况恶化
金光实业公司	1,752,100.00	债务人财务状况恶化
大宝水泥厂	1,901,383.56	债务人财务状况恶化

5.3.3 期末欠款金额前五名单位明细如下:

单位名称	欠款金额	占其他应收款总额比例%	欠款时间	欠款原因
海南百特实业有限公司	15,669,900.00	16.44	2004年	借周转金
北京建怡房地产开发中心	15,000,000.00	15.74	2004年	借周转金
深圳印象计算机有限公司	6,482,625.00	6.80	2001年	借周转金
海南龙珠瞬达娱乐有限公司	5,240,000.00	5.50	1998年	借周转金
北京凯通华网系统集成技术有限公司	5,000,000.00	5.25	2000年	借周转金
合计	47,392,525.00	49.73		

5.3.4 期末其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5.4 预付账款

5.4.1 账龄分析及百分比

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	70,031,191.29	99.67	27,275,965.12	99.15
1-2年	234,500.00	0.33	234,500.00	0.85
2-3年				
3年以上				
合计	70,265,691.29	100.00	27,510,465.12	100.00

5.4.2 期末大额预付账款明细如下:

单位名称	金额	性质	发生时间	未收回原因
海南优雅装饰工程有限公司	9,894,000.00	工程款	2004-2005年	未结算
海南俊达酒店设备工程有限公司	2,717,733.00	工程款	2004-2005年	未结算
武汉华源电力工程公司	3,200,000.00	工程款	2005年	未结算
中天建设集团公司	8,141,775.00	工程款	2004-2005年	未结算
湖北工建第三工程公司	16,108,000.00	工程款	2004-2005年	未结算
合计	40,061,508.00			

5.4.3 期末预付账款中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

5.4.4 预付账款期末数较年初数大幅增加，主要系子公司三亚万嘉酒店管理有限公司及湖北珠江房地产开发有限公司增加预付工程款所致。

5.5 存货

5.5.1 分类列示如下

项 目	期末数			年初数		
	金额	跌价准备	净额	金额	跌价准备	净额
低值易耗品						
库存商品	572,834.15		572,834.15	590,763.79		590,763.79
在建开发产品	248,920,791.50	34,486,535.83	214,434,255.67	229,184,526.85	34,486,535.83	194,697,991.02
开发产品	68,682,575.67	8,430,590.37	60,251,985.30	73,923,809.78	8,605,202.72	65,318,607.06
出租开发产品	65,722,374.93	3,124,413.59	62,597,961.34	65,879,640.81	3,124,413.59	62,755,227.22
合 计	383,898,576.25	46,041,539.79	337,857,036.46	369,578,741.23	46,216,152.14	323,362,589.09

注 1：存货可变现净值的确定系按单个存货项目在公平的市场交易中，交易双方自愿进行交易的市场价格扣除为进一步加工或销售需追加的成本后的净值确定。存货跌价准备情况详见附注 5.5.5。

注 2：期末存货抵押情况如下：

(1) 上海市浦东大道 1097 弄 227 个地下车位, 面积 7,677.14 平方米, 账面价值 28,653,389.62 元, 及上海市浦东大道 1097 弄 14 号 1C 房, 面积 139.22 平方米, 账面价值 487,270.00 元, 已抵押给建行海南省分行营业部, 贷款金额人民币 1,320 万元。

(2) 帝豪大厦 18、29 层, 面积 2,688 平方米, 账面价值 11,024,719.10 元, 已抵押给中国农业银行海南省分行营业部, 贷款金额为人民币 900 万元。

(3) 帝晶大厦 6 层面积 1,097.70 平方米, 账面价值 2,599,507.28 元, 已抵押给中国工商银行新加坡分行, 贷款金额为 150 万美元(目前借款详见附注 5.20)。

(4) 龙珠大厦 792.20 平方米房产, 账面价值 1,598,659.60 元; 帝豪大厦 1,319.04 平方米房产, 账面价值 5,151,655.81 元及附注 5.8.1-注 1 所列固定资产已抵押给交通银行海南省分行, 贷款金额为人民币 950 万元。

(5) 珠江广场裙楼第四层、五层, 面积 6,355.63 平方米, 账面价值 27,387,148.12 元; 上海珠江玫瑰花园东裙房, 面积 1,499.29 平方米, 账面价值 6,589,802.97 元; 上海珠江玫瑰花园地下 105 个车位, 面积为 3,551.10 平方米, 账面价值 13,253,770.53 元, 已抵押给交通银行海南省分行, 贷款金额为人民币 4,750 万元。

(6) 武汉市武昌区纺机路 20 号武汉美林青城项目 127,014 平方米土地使用权, 已抵押给中国建设银行武汉市武昌支行, 贷款金额人民币 12,000 万元。

5.5.2 在建开发产品分项列示如下:

项目名称	开工时间或预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
武汉美林青城项目	2004年	分期开发	5亿元	128,873,466.68	148,609,731.33
沿江一路工程项目	1993年	1994年停拆		61,172,076.80	61,172,076.80
珠江国际大酒店用地	1993年	1995年停建		35,143,559.03	35,143,559.03
龙珠新城待开发用地				3,980,424.34	3,980,424.34
帝晶大厦改造工程				15,000.00	15,000.00
合计				229,184,526.85	248,920,791.50

5.5.2 开发产品分项列示如下:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠江广场 F1		1,705,898.82		1,705,898.82	0.00
珠江广场 F2		22,396,139.92	1,636,190.43	6,245,872.22	17,786,458.13
珠江广场 F3		5,420,143.77	202,730.74		5,622,874.51
珠江广场 F4		28,175,361.62	1,228,931.08		29,404,292.70
地下车库及龙珠大厦		11,726,307.53		357,315.32	11,368,992.21
玫瑰花园裙楼		4,499,958.12			4,499,958.12
合计		73,923,809.78	3,067,852.25	8,309,086.36	68,682,575.67

5.5.4 出租开发产品分项列示如下:

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
玫瑰花园地下车库	48,046,314.88			48,046,314.88
帝豪大厦	5,899,637.02		124,057.76	5,775,579.26
玫瑰花园高层房产	4,628,668.64			4,628,668.64
玫瑰花园裙楼房产	4,365,472.35			4,365,472.35
龙珠新城土地	2,939,547.92		33,208.12	2,906,339.80
合计	65,879,640.81		157,265.88	65,722,374.93

5.5.5 存货跌价准备:

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
在建开发产品	34,486,535.83			34,486,535.83	
开发产品	8,605,202.72		174,612.35	8,430,590.37	
出租开发产品	3,124,413.59			3,124,413.59	
合计	11,729,616.31		174,612.35	11,555,003.96	

5.6 待摊费用

项 目	期 末 数	年 初 数	期末结存原因
房租费	27,225.00	27,225.00	受益期内
合 计	27,225.00	27,225.00	

5.7 长期股权投资

5.7.1 分类列示如下：

项 目	年初数		本年增 加	本年减少	期末数		
	账面余额	减值准备			账面价值	账面余额	减值准备
股票投资	1,680,000.00	1,680,000.00	0.00		1,680,000.00	1,680,000.00	0.00
其他股权投资	249,464,668.53	133,931,087.27	115,533,581.26	2,732,449.58	246,732,218.95	133,931,087.27	112,801,131.68
其中：对子公司投资	2,730,743.71		2,730,743.71		2,730,743.71		2,730,743.71
对合营企业投资							
对联营企业投资	246,733,924.82	133,931,087.27	112,802,837.55	2,732,449.58	244,001,475.24	133,931,087.27	110,070,387.97
合 计	251,144,668.53	135,611,087.27	115,533,581.26	2,732,449.58	248,412,218.95	135,611,087.27	112,801,131.68

5.7.2 股票投资

被投资单位名称	股票性质	股票数量	占被投资单位 注册资本比例	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备 注
海南南洋船务实业股 份有限公司				1,680,000.00			1,680,000.00	
合 计				1,680,000.00			1,680,000.00	

5.7.3 其他股权投资

被投资单位名称	投资年 限	占被投资单 位注册资本			被投资单位权益增减额		期末金额	备 注
		比例%	初始投资金额	追加投资额	本年数	累计数		
海南珠江物业机电工程公司		90.00	500,000.00	850,000.00		66,927.41	1,416,927.41	权益法
海南珠江绿化工程公司		90.00	225,000.00	675,000.00		28,426.56	928,426.56	权益法
海南珠江物业清洁公司		95.00	200,000.00			185,389.74	385,389.74	权益法
北京飞凯生物技术公司	20	40.00	5,000,000.00				11,401,250.00	筹建中
海南龙珠瞬达娱乐公司	10	37.50	3,750,000.00			53,396.16	3,803,396.16	权益法
北京新立基真空玻璃技术公司		34.89	14,450,000.00			-8,722,500.00	0.00	权益法
珠江实业装饰公司	15	30.00	300,000.00			-38,577.42	261,422.58	权益法
深圳市万网元通讯技术公司	10	30.00	4,500,000.00			-343,075.02	-5,800,982.03	793,864.03 权益法

北京市万致环境科技有限公司	30.00	1,500,000.00	-162,593.53	365,487.88	1,865,487.88	权益法
深圳迪瑞计算机技术有限公司	10	27.27	19,125,000.00	-616,181.00	-8,816,462.30	6,967,287.70 权益法
中经网数据有限公司	18.40	11,909,749.09	-727,553.31	431,506.99	11,882,462.00	权益法
海南通盛港务公司	70	15.00	6,000,000.00		6,000,000.00	成本法
广州珠江实业集团财务公司	10.00	20,000,000.00			20,000,000.00	成本法
中网促科技投资公司	20	10.00	10,000,000.00		10,000,000.00	成本法
西南证券有限责任公司	10	9.20	159,705,748.15		159,705,748.15	成本法
海南总商会	6.67	500,000.00			500,000.00	成本法
南丽湖会员证		662,400.00			662,400.00	成本法
中国(海南)改革发展研究院		8,640,000.00			8,640,000.00	成本法
海南珠江海口绿化工程公司		200,000.00			200,000.00	成本法
上海海上明珠物业管理公司		332,092.00			332,092.00	成本法
海南珠江商业公司		535,900.00			535,900.00	成本法
南丽湖高尔夫会员卡		249,000.00			249,000.00	成本法
海南珠江不动产营销策划公司	20.00	200,000.00		1,164.74	201,164.74	权益法
合 计		268,484,889.24	1,525,000.00	-1,849,402.86	-22,246,222.27	246,732,218.95

5.7.4 长期投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本年增加	本年减少	期末数	计提原因
海南南洋船务实业股份有限公司	1,680,000.00			1,680,000.00	净资产为负数
海南龙珠瞬达娱乐公司	3,803,396.16			3,803,396.16	已停业
海南通盛港务公司	6,000,000.00			6,000,000.00	项目已停建
广州珠江实业集团财务公司	2,216,266.63			2,216,266.63	净资产连续低于面值且无好转迹象
中网促科技投资公司	10,000,000.00			10,000,000.00	吊销营业执照
西南证券有限责任公司	101,703,432.48			101,703,432.48	发生巨额亏损
海南总商会	500,000.00			500,000.00	已停业
中国(海南)改革发展研究院	8,640,000.00			8,640,000.00	无法收回投资
海南珠江海口绿化工程公司	200,000.00			200,000.00	已停业
上海海上明珠物业管理公司	332,092.00			332,092.00	净资产为负数
海南珠江商业公司	535,900.00			535,900.00	净资产为负数
合 计	135,611,087.27			135,611,087.27	

注：2004年12月17日，广州珠江实业集团财务有限公司原股东(含本公司)与中国南方电网有限责任公司等14家单位签订《出资额转让合同》，约定转让广州珠江实业集团财务有限公司的全部股权，

目前各项股权移交手续及股权转让款支付尚在办理过程中。

5.7.5 股权投资差额

被投资单位名称	摊销期限	初始金额	年初金额	本期摊销	累计摊销	摊余金额
北京市迪瑞计算机技术公司	10年	7,425,000.00	4,455,000.00	371,250.00	3,341,250.00	4,083,750.00
北京市万网元通讯技术公司	10年	-272,698.56	-211,340.82	-13,634.94	-74,992.68	-197,705.88
北京飞凯生物有限公司	10年	7,450,000.00	5,773,750.00	372,500.00	2,048,750.00	5,401,250.00
中经网数据有限公司	10年	3,058,633.22	2,752,769.90	152,931.66	458,794.98	2,599,838.24
合 计		17,660,934.66	12,770,179.08	883,046.72	5,773,802.30	11,887,132.36

5.8 固定资产及累计折旧

5.8.1 固定资产原值

类 别	年初数	本年增加	本年减少	期末数
房屋建筑物	28,638,979.47			28,638,979.47
运输设备	7,595,363.08	939,663.00		8,535,026.08
通用设备	17,832,483.37			17,832,483.37
其他设备	7,354,170.73	250,356.00		7,604,526.73
合 计	61,420,996.65	1,190,019.00		62,611,015.65

(1) 龙珠大厦部分房屋共计面积 2,461.33 平方米, 账面原值 14,666,425.53 元, 已抵押给交通银行海南省分行(详见附注 5.5.1)。

5.8.2 累计折旧

类 别	年初数	本年增加	本年减少	期末数
房屋建筑物	7,413,317.04	205,518.84		7,618,835.88
运输设备	5,766,255.14	266,850.78		6,033,105.92
通用设备	14,704,816.65	165,424.36		14,870,241.01
其他设备	5,584,589.65	213,514.01		5,798,103.66
合 计	33,468,978.48	851,307.99		34,320,286.47

5.8.3 固定资产减值准备

类 别	年 初 数	本年增加	本年减少	期 末 数
房屋建筑物	13,857,221.05			13,857,221.05
合 计	13,857,221.05			13,857,221.05
固定资产净额	14,094,797.12			14,433,508.13

5.9 在建工程

工程名称	年初数		本年增加		本年转入固	其他减少数	期末数		资金 来源
	金额	(其中:利息 资本化金额)	金额	(其中:利息 资本化金额)	定资产数 金额 (其中: 利息资 本化金 额)	金额 (其中: 利息资 本化金 额)	金额	(其中:利息资 本化金额)	
三亚万嘉君华酒									
店别墅	3,702,023.85						3,702,023.85		自筹
三亚万嘉君华酒									
店工程	64,783,069.78	198,261.94	18,647,895.44	1,215,681.17			83,430,965.22	1,413,943.11	自筹
三亚万嘉君华酒									
店在安装设备	5,334,600.00		6,336,740.00				11,671,340.00		自筹
合 计	73,819,693.63	198,261.94	24,984,635.44	1,215,681.17			98,804,329.07	1,413,943.11	

注 1：在建工程本年增加数主要系子公司三亚万嘉酒店有限公司增加酒店工程项目的投资所致。

注 2：子公司三亚万嘉酒店管理有限公司以 2 台纽克牌空调冷水机组、2 台三菱重工柴油发电机组、8 台华宇牌电梯为抵押物及附注 5.10 注 1 所列资产向中国银行海口市椰树门支行贷款，贷款额度为人民币 3,000.00 万元，截至 2005 年 6 月 30 日已使用贷款额度计 2,200.00 万元。

5.10 无形资产

类 别	取得 方式	原始金额	年初数	本年增加	本年转出	本年摊销	累计摊销数	期末数	剩余摊 销年限
澄迈土地使用权	购买	3,435,910.00	3,324,625.45			27,821.14	139,105.69	3,296,804.31	59
上海房屋使用权	购买	695,732.00	534,902.38			6,957.32	167,786.94	527,945.06	38
软件	购买	9,660.00	6,279.00	6,400.00		1,284.00	4,665.00	11,395.00	3
三亚海坡土地使用权	出让	28,840,000.00	28,840,000.00					28,840,000.00	40
合 计		32,981,302.00	32,705,806.83	6,400.00		36,062.46	311,557.63	32,676,144.37	

注 1：子公司 - 三亚万嘉酒店管理有限公司以其位于三亚市三亚湾路海坡开发区的 30,780.13 平方米土地使用权及其地上附着物以及附注 5.9 注 2 所列资产向中国银行海口市椰树门支行贷款，贷款额度为人民币 3,000.00 万元，截至 2005 年 6 月 30 日已使用贷款额度计 2,200.00 万元。

5.11 长期待摊费用

种 类	原始发生额	年初数	本年增加	本年摊销	累计摊销	本年减少	期末数	剩余摊销年限
开办费	585,904.50	585,904.50	-1,873.03				584,031.47	尚未摊销
三亚项目装修	28,000.00	23,333.20		4,666.80	9,333.60		18,666.40	2年
旅游帐篷	12,850.00	1,070.97		1,070.97	12,850.00			
装修费用	19,101.00	5,417.03		3,183.48	16,867.45		2,233.55	1年
合 计	645,855.50	615,725.70	-1,873.03	8,921.25	39,051.05		604,931.42	

5.12 短期借款

5.12.1 按借款条件分项明细如下：

类 别	借款期限	年利率(%)	年 初 数	期 末 数
信用借款类			15,000,000.00	15,000,001.00
其中:中信信托投资有限责任公司	20041125-20051124	5.022	15,000,000.00	15,000,001.00
抵押借款类			79,200,000.00	79,200,000.00
其中:建行海南省分行	20050228-20060228	5.580	13,200,000.00	13,200,000.00
农行海南省分行	20031212-20041211	5.841	9,000,000.00	9,000,000.00
交行海南省分行	20040422-20050421	5.310	9,500,000.00	9,500,000.00
交行海南省分行	20040422-20050421	5.310	47,500,000.00	47,500,000.00
保证借款类				
质押借款类				
合 计			94,200,000.00	94,200,001.00

(1) 2004年2月25日,北京市万发房地产开发股份有限公司为本公司向交行海南省分行借款5,700万元中的4,750万元提供担保。

(2) 抵押借款抵押情况详见附注5.5、5.8、5.9、5.10。

(3) 中信信托投资有限责任公司借款为2004年转贷借款。

5.12.2 逾期未归还短期借款情况如下：

贷款单位	贷款金额	贷款利率%	逾期未还原因	报表日后是否偿还
农行海南省分行	9,000,000.00	5.841	转贷办理中	否
交行海南省分行	9,500,000.00	5.310	转贷办理中	否
交行海南省分行	47,500,000.00	5.310	转贷办理中	否
合 计	66,000,000.00			

5.13 应付账款

年 初 数	期 末 数
8,355,687.31	10,710,490.82

(1) 其中账龄超过三年的大额应付账款列示如下：

项 目	年 初 数	期 末 数	账 龄	期末欠付原因	期后是否偿还
上海七建	790,462.78	790,462.78	5 年以上	资金困难	否
湛江建筑基础公司	358,272.91	358,272.91	5 年以上	资金困难	否
合丰公司	310,301.00	310,301.00	5 年以上	资金困难	否
合 计	1,459,036.69	1,459,036.69			

(2) 期末应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

5.14 预收账款

年 初 数	期 末 数
1,883,091.60	412,731.00

预收账款中无预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份之股东单位的款项。

5.15 应付股利

投资者名称	欠付股利金额	欠付原因
海南建行信托投资公司	1,872,000.00	逾期未领
富南国际信托投资公司	300,000.00	逾期未领
其他 股 东	1,041,302.88	逾期未领
合 计	3,213,302.88	

5.16 应交税金

税 种	年 初 数	期 末 数
增值税	-160,556.71	-82,318.35
营业税	-1,586,286.48	-1,541,714.59
城市维护建设税	-67,210.92	-64,095.49
企业所得税	-115,306.03	-157,131.22
房产税	54,987.70	-25,580.10
土地使用税	36,897.98	36,897.98
个人所得税	60,789.64	22,341.77
土地增值税	-874,352.74	-874,352.74
防洪费	171.58	215.57
合 计	-2,650,865.98	-2,685,737.17

5.17 其他应交款

项 目	年 初 数	期 末 数
教育费附加	-157,601.33	-152,603.34
副食品调节基金	332.89	
其 他	663.07	
合 计	-156,605.37	-152,603.34

5.18 其他应付款

年 初 数	期 末 数
160,459,915.81	173,344,377.06

(1) 账龄超过三年和金额较大的其他应付款列示如下：

单 位 名 称	期 末 数	账 龄	性质或内容	期末欠付原因	期后是否 偿还
交通银行海南省分行	11,149,621.96	3 年以上	按揭利息	协议分期偿还	否
中强实业总公司	1,666,300.00	3 年以上	往来款	资金紧张	否
北京市玉龙吉胜房地产开发有限公司	15,602,499.83		借款		
博华资产管理有限公司	26,700,000.00		借款		
北京市万发房地产开发股份有限公司	14,000,000.00		借款		
北京新兴房地产开发总公司	63,910,870.00		借款		
合 计	133,029,291.79				

(2) 其他应付款中应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份之股东单位的款项如下：

单 位 名 称	金 额	性 质
北京市万发房地产开发股份有限公司	14,000,000.00	借 款
合 计	14,000,000.00	

5.19 预提费用

类 别	年 初 数	期 末 数
利 息	35,841,579.21	39,106,333.26
维修费	75,206.18	75,206.18
保险费		692,547.19
其 他	245,583.82	245,583.82
合 计	36,162,369.21	40,119,670.45

5.20 一年内到期的长期负债

5.20.1 一年内到期的长期负债分类列示如下

类 别	年 初 数	本年增加	本年减少	年 末 数
一年内到期的长期借款	2,019,700.00			2,019,700.00
一年内到期的应付债券				
一年内到期的长期应付款				
合 计	2,019,700.00			2,019,700.00

5.20.2 一年内到期的长期借款明细如下：

借款单位	原币金额	折人民币	借款期限	年利率	未偿还原因	报表日后偿还否
工行新加坡分行	244,004.68 美元	2,019,700.00	1994.7.1-1997.7.1	9.996	资金困难	否

5.21 长期借款

类 别	借款期限	年利率(%)	年 初 数	期 末 数
一、信用借款类				
中信信托投资责任有限公司				
其中：本金	20041028-20061220	5.184%	152,000,000.00	152,000,000.00
利息			17,646,662.50	21,630,278.50
小 计			169,646,662.50	173,630,278.50
二、抵押借款类				
建行武汉市武昌支行	20041227-20080414	5.916%	5,000,000.00	120,000,000.00
中国银行海口市椰树门支行	20041025-20121024	6.624%	20,000,000.00	22,000,000.00
小 计			25,000,000.00	142,000,000.00
三、保证借款类				
四、质押借款类				
合 计			194,646,662.50	315,630,278.50

注：(1) 向建行武汉市武昌支行抵押借款抵押情况详见附注 5.5.1。

(2) 子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向中国银行海口市椰树门支行贷款 2,200 万元其担保抵押情况详见附注 5.9 附注 5.10。

5.22 股 本

项 目	年 初 数	本次变动增减(+、-)				期 末 数
		配股	送股	资本公积金转入	其他 小计	

一、尚未流通股份		
1、发起人股份	206,744,976.00	206,744,976.00
其中：		
国家持有股份		
境内法人持有股份	206,744,976.00	206,744,976.00
外资法人持有股份		
其他		
2、募集法人股		
3、内部职工股		
4、优先股或其他		
尚未流通股份合计	206,744,976.00	206,744,976.00
二、已流通股份		
1、境内上市的人民币普通股	113,405,824.00	113,405,824.00
2、境内上市的外资股	57,500,000.00	57,500,000.00
3、境外上市的外资股		
4、其他		
已流通股份合计	170,905,824.00	170,905,824.00
三、股份总数	377,650,800.00	377,650,800.00

5.23 资本公积

项 目	年 初 数	本年增加数	本年减少数	期 末 数
股本(资本)溢价	274,054,743.16			274,054,743.16
股权投资准备	2,071,797.71			2,071,797.71
关联交易价差	789,582.81			789,582.81
其他资本公积	9,799,441.38			9,799,441.38
合 计	286,715,565.06			286,715,565.06

5.24 盈余公积

项 目	年 初 数	本年增加数	本年减少数	期 末 数
法定盈余公积	22,893,653.25			22,893,653.25
任意盈余公积	37,634,827.93			37,634,827.93
法定公益金	49,445,637.11			49,445,637.11
合 计	109,974,118.29			109,974,118.29

5.25 未确认投资损失

	年 初 数	期 末 数	确 认 与 变 动 原 因
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	-6,795,627.85	-6,804,611.59	净资产为负数仍持续经营
合 计	-6,795,627.85	-6,804,611.59	

5.26 未分配利润

项 目	年 初 数	期 末 数
年初未分配利润数	-506,942,100.72	-610,156,545.28
加：本年追溯调整上年数		
调整后年初未分配利润数	-506,942,100.72	-610,156,545.28
加：本年净利润	-103,498,071.63	-20,271,711.28
加：盈余公积转入数		
加：购并利润	319,421.49	
可供分配的利润	-610,120,750.86	-630,428,256.56
减：提取法定盈余公积	23,862.95	
提取法定公益金	11,931.47	
提取任意盈余公积		
可供投资者分配的利润	-610,156,545.28	-630,428,256.56
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-610,156,545.28	-630,428,256.56

5.27 主营业务收入、主营业务成本

5.27.1 分类明细如下：

类 别	本期数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	5,485,681.00	6,181,642.11	992,633.00	985,087.04
物业管理服务	8,351,995.17	7,826,906.30	6,211,297.36	5,220,783.04
旅游服务	2,304,319.09	2,121,179.80	2,200,563.83	2,042,241.78
工程监理			1,508,555.40	1,052,749.34
网络服务			-33,514.40	322.81
小 计	16,141,995.26	16,129,728.21	10,879,535.19	9,301,184.01
公司内相互抵销				
合 计	16,141,995.26	16,129,728.21	10,879,535.19	9,301,184.01

5.27.2 本期公司前五名客户销售收入总额 6,633,776.00 元，占收入总额 41.10%。

5.28 主营业务税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	476,372.38	439,947.22
城市维护建设税	33,346.07	30,796.31
教育费附加	14,291.17	13,198.41
其他	1,384.26	
合 计	525,393.88	483,941.94

5.29 管理费用

本期数	上年同期数
8,488,098.60	4,806,768.57

注：本年度较上年度增加，主要系本年度计提坏账准备增加所致。

5.30 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	8,940,317.99	9,185,066.51
减：利息收入	212,267.57	183,852.12
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费	530,318.78	536,096.39
合计	9,258,369.20	9,537,310.78

5.31 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
期末调整被投资单位所有者权益净增减额	-1,849,402.86	-862,699.09
股权投资差额摊销	-883,046.72	-1,011,089.38
股权投资转让收益		
长期投资减值准备		
合 计	-2,732,449.58	-1,873,788.47

5.32 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
违约金收入	50,000.00	1,154,715.55
处置固定资产净收入		
其他收入	6,372.00	752.00

合 计	56,372.00	1,155,467.55
-----	-----------	--------------

5.33 未确认的投资损失

被投资单位名称	本期数	上年同期数	本年确认和变动原因
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	8,983.74	217,526.57	净资产为负数仍持续经营

5.34 收到的其他与经营活动有关的现金 7,845,876.18 元，其中：

项 目	金 额
收广州珠江实业集团公司往来款	5,000,000.00
代收业主水电费	1,132,551.66
其他	1,713,324.52
合 计	7,845,876.18

5.35 支付的其他与经营活动有关的现金 12,906,596.26 元，其中：

项 目	金 额
付上海智源企业发展有限公司往来款	1,180,000.00
付洋浦南华大通控股有限公司往来款	1,500,000.00
付交通银行海南分行按揭款	600,000.00
代付业主水电费	2,078,267.26
支付水电装修等押金	846,887.26
支付管理费用及其他	6,701,441.74
合 计	12,906,596.26

5.36 非经常性损益

项 目	金 额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
各种形式的政府补贴	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	61,148.59
短期投资损益	
委托投资损益	
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	55,522.00
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,139,991.62
债务重组损益	
资产置换损益	

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益

比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数

中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目

合 计 1,256,662.21

附注 6：母公司会计报表主要项目注释

6.1 应收账款

6.1.1 账龄分析及坏账准备

账 龄	期末数				年初数			
	金额	占总额 比例%	坏帐准备计 提比例%	坏账准备	金额	占总额 比例%	坏帐准备 计提比例%	坏账准备
1年以内	630,627.20	4.88	2	12,612.54	575,003.00	4.03	2	11,500.06
1—2年	795,119.36	6.15	5	39,755.97	452,748.20	3.18	5	22,637.41
2—3年	282,621.20	2.17	10	28,262.12	190,556.00	1.34	10	19,055.60
3年以上	11,226,954.86	86.80	20-100	9,991,449.69	13,034,949.90	91.45	20-100	10,950,318.82
合计	12,935,322.62	100.00		10,072,080.32	14,253,257.10	100.00		11,003,511.89

6.1.2 期末欠款前五名金额合计 8,259,227.60 元，占总额比例 63.17%，均为 5 年以上欠款。

6.1.3 期末应收账款中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

6.2 其他应收款

6.2.1 账龄分析及坏账准备

账 龄	期末数				年初数			
	金额	占总额 比例%	坏帐准备 计提比例%	坏账准备	金额	占总额 比例%	坏帐准备 计提比例%	坏账准备
1年以内	71,901,725.23	34.44	2	1,438,034.50	88,971,577.47	41.06	2	1,779,431.55
1—2年	31,507,118.62	15.09	5	1,575,355.93	849,392.44	0.47	5	42,469.62
2—3年	869,392.44	0.41	10	86,939.24	4,433,798.00	2.46	10	443,379.80
3年以上	104,476,496.51	50.06	20-100	43,929,201.57	100,896,351.71	56.01	20-100	42,144,200.67
合计	208,754,732.80	100.00		47,029,531.24	195,151,119.62	100.00		44,409,481.64

6.2.2 全额计提坏账准备的其他应收款大额单位明细如附注 5.3.2 所示。

6.2.3 期末欠款金额前五名情况如下：

单 位 名 称	欠款金额	占总额比例%	欠款时间	性 质
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	62,864,821.52	30.11		子公司往来款

湖北珠江房地产公司	34,727,126.95	16.64		子公司往来款
三亚万嘉酒店管理有限公司	35,454,521.39	16.98		子公司往来款
海南百特实业有限公司	15,669,900.00	7.51	1-2年	暂借款
北京建怡房地产开发中心	15,000,000.00	7.19	1-2年	往来款
合 计	163,716,369.86	78.43		

6.2.4 期末其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

6.3 长期股权投资

6.3.1 分类列示

项 目	年初数			本年增加	本年减少	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值			账面余额	减值准备	账面价值
股票投资	1,680,000.00	1,680,000.00	0.00			1,680,000.00	1,680,000.00	0.00
其他股权投资	372,207,314.19	132,863,095.27	239,344,218.92	4,789,705.13	367,417,609.06	132,863,095.27	234,554,513.79	
其中:对子公司投资	126,991,546.11		126,991,546.11	2,057,255.55	124,934,290.56		124,934,290.56	
合营企业投资								
联营企业投资	245,215,768.08	132,863,095.27	112,352,672.81	2,732,449.58	242,483,318.50	132,863,095.27	109,620,223.23	
合 计	373,887,314.19	134,543,095.27	239,344,218.92	4,789,705.13	369,097,609.06	134,543,095.27	234,554,513.79	

6.3.2 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	投资金额(元)	减值准备	备 注
海南南洋船务实业股份有限公司	法人股	163.35 万股	1,680,000.00	1,680,000.00	净资产为负数
合 计			1,680,000.00	1,680,000.00	

6.3.3 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位		追加投资额	被投资单位权益增减额		期 末 数	备 注
		注册资本比例%	初始投资金额		本年数	累计数		
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司		100.00	40,000,000.00		-40,000,000.00		0.00	权益法
海南珠江物业酒店管理有限公司		98.00	4,900,000.00	-719,819.05	1,842,572.77		6,742,572.77	权益法
海南珠江国际旅行社有限公司		95.00	1,425,000.00	-4,566.07	-213,986.41		1,211,013.59	权益法
三亚万嘉酒店管理有限公司		99.12	67,400,000.00		0.00		67,400,000.00	权益法
湖北珠江房地产开发有限公司		88.00	57,200,000.00	-1,332,870.43	-7,619,295.80		49,580,704.20	权益法
北京飞凯生物技术公司	20年	40.00	11,401,250.00				11,401,250.00	筹建中
海南龙珠瞬达娱乐公司	10年	37.50	3,750,000.00		53,396.16		3,803,396.16	权益法
北京新立基真空玻璃技术公司		34.89	8,722,500.00		-8,722,500.00		0.00	权益法

珠江实业装饰公司	15年	30.00	300,000.00		-38,577.42	261,422.58	权益法
北京市万网元通讯技术公司	10年	30.00	6,594,846.06	-343,075.02	-5,800,982.03	793,864.03	权益法
北京市万致环境科技有限公司		30.00	1,500,000.00	-162,593.53	365,487.88	1,865,487.88	权益法
深圳迪瑞计算机技术有限公司	10年	27.27	15,783,750.00	-616,181.00	-8,816,462.30	6,967,287.70	权益法
中经网数据有限公司	13年	18.40	11,450,955.01	-727,553.31	431,506.99	11,882,462.00	权益法
海南通盛港务公司	70年	15.00	6,000,000.00			6,000,000.00	成本法
广州珠江财务公司		10.00	20,000,000.00			20,000,000.00	成本法
中网促科技投资公司	20年	10.00	10,000,000.00			10,000,000.00	成本法
西南证券	10年	9.20	159,705,748.15			159,705,748.15	成本法
海南总商会		6.67	500,000.00			500,000.00	成本法
南丽湖会员证			662,400.00			662,400.00	成本法
中国(海南)改革发展研究院			8,640,000.00			8,640,000.00	成本法
合 计			435,936,449.22	-3,906,658.41	-68,518,840.16	367,417,609.06	

6.3.4 长期投资减值准备

被投资单位	年初余额	本年减少			期末数	计提原因
		本年增加	价值回升转回数	其他转出数		
海南南洋船务实业股份有限公司	1,680,000.00				1,680,000.00	净资产为负数
海南龙珠瞬达娱乐公司	3,803,396.16				3,803,396.16	已停业
海南通盛港务公司	6,000,000.00				6,000,000.00	项目已停建
广州珠江财务公司	2,216,266.63				2,216,266.63	净资产连续低于面值且无好转迹象
中网促科技投资公司	10,000,000.00				10,000,000.00	吊销营业执照
西南证券	101,703,432.48				101,703,432.48	发生巨额亏损
海南总商会	500,000.00				500,000.00	已停业
中国(海南)改革发展研究院	8,640,000.00				8,640,000.00	无法收回投资
合 计	134,543,095.27				134,543,095.27	

6.3.5 股权投资差额

被投资单位名称	摊销期限	初始金额	年初金额	本期摊销	累计摊销	摊余金额
北京市迪瑞计算机技术公司	10年	7,425,000.00	4,455,000.00	371,250.00	3,341,250.00	4,083,750.00
北京市万网元通讯技术公司	10年	-272,698.56	-211,340.82	-13,634.94	-74,992.68	-197,705.88
北京飞凯生物有限公司	10年	7,450,000.00	5,773,750.00	372,500.00	2,048,750.00	5,401,250.00

中经网数据有限公司	10年	3,058,633.22	2,752,769.90	152,931.66	458,794.98	2,599,838.24
合 计		17,660,934.66	12,770,179.08	883,046.72	5,773,802.30	11,887,132.36

6.4 主营业务收入、主营业务成本

项 目	本 期 数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	5,485,681.00	6,181,642.11	987,133.00	985,087.04
合 计	5,485,681.00	6,181,642.11	987,133.00	985,087.04

6.5 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	-3,906,658.41	-3,152,075.47
股权投资差额摊销	-883,046.72	-1,011,089.38
股权投资转让收益		
长期投资减值准备		
合 计	-4,789,705.13	-4,163,164.85

附注 7、关联方关系及交易

7.1 存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质	法定代 表人
北京市万发房地产开发股份有限公司	北京市	房地产开发经营	本公司第一 大股东	股份公司	孟桥
北京新兴房地产开发总公司	北京市	房地产开发经营	第一大股东 之控股股东	有限责任公司	郑清
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	上海市	房地产开发经营	子公司	有限责任公司	郑清
海南珠江物业酒店管理有限公司	海口市	物业、酒店管理	子公司	有限责任公司	郑清
海南珠江国际旅行社有限公司	海口市	旅游服务	子公司	有限责任公司	郑清
三亚万嘉酒店管理有限公司	三亚市	酒店服务	子公司	有限责任公司	郑清
湖北珠江房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发经营	子公司	有限责任公司	郑清
海南珠江海口绿化工程公司	海口市	园林设计施工	子公司	有限责任公司	许庆群
海南珠江物业清洁有限公司	海口市	保洁服务	子公司	有限责任公司	吴建社
海南珠江机电工程有限公司	海口市	机电工程	子公司	有限责任公司	吴建社
海南珠江绿化工程有限公司	海口市	园林设计施工	子公司	有限责任公司	吴建社
海南珠江不动产营销策划有限公司	海口市	不动产营销	子公司	有限责任公司	吴建社

7.2 存在控制关系的关联方注册资本及变化

关联方名称	年初数	本年增加	本年减少	期末数
北京市万发房地产开发股份有限公司	28000 万元			28000 万元
北京新兴房地产开发总公司	1000 万元			1000 万元
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	4000 万元			4000 万元
海南珠江物业酒店管理有限公司	500 万元			500 万元
海南珠江国际旅行社有限公司	150 万元			150 万元
三亚万嘉酒店管理有限公司	6800 万元			6800 万元
湖北珠江房地产开发有限公司	6500 万元			6500 万元
海南珠江海口绿化工程公司	20 万元			20 万元
海南珠江物业清洁有限公司	20 万元			20 万元
海南珠江机电工程有限公司	150 万元			150 万元
海南珠江绿化工程有限公司	100 万元			100 万元
海南珠江不动产营销策划有限公司	100 万元			100 万元

7.3 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初数		本年增加		本年减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京市万发房地产开发股份有限公司	11262 万元	29.82					11262 万元	29.82
海南珠江控股股份有限公司上海房地产公司	4000 万元	100.00					4000 万元	100.00
海南珠江物业酒店管理有限公司	490 万元	98.00					490 万元	98.00
海南珠江国际旅行社	142.5 万元	95.00					142.5 万元	95.00
三亚万嘉酒店管理有限公司	6800 万元	100.00					6800 万元	100.00
湖北珠江房地产开发有限公司	5720 万元	88.00					5720 万元	88.00
海南珠江海口绿化工程公司	20 万元	100.00					20 万元	100.00
海南珠江物业清洁有限公司	20 万元	100.00					20 万元	100.00
海南珠江机电工程有限公司	150 万元	100.00					150 万元	100.00
海南珠江绿化工程有限公司	100 万元	100.00					100 万元	100.00
海南珠江不动产营销策划有限公司	100 万元	100.00					100 万元	100.00

7.4 不存在控制关系的关联方

企业名称	与本公司关系
广州市利盛德投资有限公司	本公司第二大股东

北京新立基真空玻璃技术有限公司	联营公司
北京飞凯生物技术有限公司	联营公司
北京市万网元通信技术有限公司	联营公司
北京市万致环境科技有限公司	联营公司
北京市迪瑞计算机技术有限公司	联营公司
中经网数据有限公司	联营公司
上海海上明珠物业管理有限公司	联营公司

7.5 关联交易

7.5.1 提供资金

7.5.1.1 2005年2月6日,本公司向北京市新兴房地产开发总公司借款100万元,年利率5.58%,期限1年。

2005年5月17日,本公司向北京市新兴房地产开发总公司借款286万元,年利率5.58%,期限1年。

7.5.1.2 2005年3月21日,本公司子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市新兴房地产开发总公司借款420万元,年利率5.58%,期限1年。

2005年5月31日,本公司子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市新兴房地产开发总公司借款300万元,年利率5.58%,期限1年。

2005年6月24日,本公司子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市万发房地产开发股份有限公司借款200万元,年利率5.58%,期限1年。

2005年6月24日,本公司子公司三亚万嘉酒店管理有限公司向北京市万致环境科技有限公司借款100万元,年利率5.31%,期限三个月。

7.6 关联方应收应付款项余额

应收账款	年初数	期末数
海南龙珠瞬达娱乐有限公司	250,000.00	250,000.00
其他应收款	年初数	期末数
广州利盛德投资有限公司	4,400,000.00	4,400,000.00
海南龙珠瞬达娱乐有限公司	5,240,000.00	5,240,000.00
上海海上明珠物业管理有限公司	1,066,272.95	1,066,272.95
其他应付款	年初数	期末数
北京市新兴房地产开发总公司	52,262,525.00	63,910,870.00
北京市万发房地产开发股份有限公司	12,000,000.00	14,000,000.00
北京市万致环境科技有限公司	0.00	1,000,000.00

附注 8：重大诉讼及或有事项

本公司无应予披露的重大诉讼及或有事项。

附注 9：承诺事项

本公司无应予披露的重大承诺事项。

附注 10：资产负债表日后事项中非调整事项

本公司无资产负债表日后事项中应予披露的非调整事项。

附注 11：其他重要事项

11.1 2004 年 7 月 5 日，本公司与北京世纪飞鸿科技有限公司签订《股权转让协议书》，本公司将持有的西南证券有限责任公司 15,000 万股(占西南证券股权总计 9.2%)股权中的 11,600 万股(占西南证券股权总计 7.11%)以每股 0.9 元的价格转让给北京世纪飞鸿科技有限公司。本公司 2005 年 1 月 8 日又与北京世纪飞鸿科技有限公司签订《股权转让补充协议书》，约定前述股权转让价格另行商定。

附注 12：本财务报告业经本公司第四届第八次董事会会议批准报出。