

海南珠江控股股份有限公司

1999 年年度报告

重要提示:本公司董事会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。

## 一、公司简介

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: HaiNan Pearl River Holdings Co.Ltd.

2、公司法定代表人: 郑清

3、公司董事会秘书: 冯湃

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 -6763723 0898 6717888 转

传 真: 0898 -6776026

4、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

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年报网址: <http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点: 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: 珠江控股、珠江 B

股票代码: 0505、2505

## 二、会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要会计数据(单位: 人民币元)

利润总额	21,519,941.94
净利润	26,343,376.19
扣除非经常性损益后的净利润	- 43,469,466.75
主营业务利润	- 10,296,925.01
其他业务利润	2,259,631.08
营业利润	- 34,653,938.85
投资收益	51,597,799.78
补贴收入	3,781,000.00
营业外收支净额	798,381.01
经营活动产生的现金流量净额	39,124,792.16
现金及现金等价物净增加额	7,302,367.94

注: 扣除非经常性损益之项目及金额:(单位: 人民币元)

扣除项目	金 额
------	-----

转让海口培杰服装有限公司股权收益	343277.60
转让广州琼珠房地产开发有限公司股权收益	33300000.00
转让海南珠江国际商业有限公司股权收益	11586041.39
转让海南珠江国际贸易公司股权收益	4427229.79
转让三亚珠江娱乐有限公司股权收益	2350000.00
资金占用费	14025294.16
补贴收入	3781000.00
合 计	69812842.94

## 2、按照国际会计准则调整本年度净利润及净资产之影响

项目	除税及少数股东损益后利润		净资产	
	1999 年度	1998 年度	1999.12.31	1998.12.31
	人民币千元		人民币千元	
法定帐目金额	26343	-202543	396160	374695
(1) 将物业的拥有权转至买家时确认销售及销售成本及对利息收入调整	-1702	23993	-	1702
(2) 转回楼宇、机器及设备成本及相关累计折旧	495	-	-11011	-11506
(3) 坏帐准备 (冲回)	3654	18041	-6000	-9654
(4) 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	4051	-	-20021	-24072
(5) 库存股票之调整	-	10	-1410	-1410
(6) 合并附属公司未确认投资损失	-4878	-	-	-
(7) 长期投资之永久减值准备冲回	-	23020	-	-
(8) 以前年度房产税调回	3928	-	-	-3928
(9) 其他	-779	4541	-2103	7790
根据国际会计准则本公司调整后金额	31112	-132938	355615	333617

注：1998 年度净利润及年末净资产与 1998 年度审计报告不一致系为采用追溯调整对 1998 年度报告数字进行重新编制所致。

## 3. 前三年主要会计数据和财务指标如下：

项目	单位	1999 年	1998 年		1997 年	
			调整前	调整后	调整前	调整后
主营业务收入	万元	5451.99	22338.48	22338.48	18863.07	18863.07
净利润	万元	2634.34	-19794.11	-20255.17	411.82	132.61
总资产	万元	89924.30	85975.12	87062.56	113793.25	113922.82
股东权益	万元	39615.96	38175.69	37469.45	57930.21	58059.78
<b>【 不含少数股东权益 】</b>						
每股收益	元/股	0.070	-0.524	-0.536	0.011	0.004
扣除非经常性损益后的每股收益	元/股	-0.115	-	-	-	-
每股净资产	元/股	1.05	1.01	0.99	1.53	1.54
调整后每股净资产	元/股	1.02	0.89	0.87	1.24	1.25
每股经营活动产生的现金流量净额	%	0.104	0.565	0.565	-	-

净资产收益率                    %            6.65        -51.85        -54.06        0.71        0.22

注 1. 主要财务指标计算方法:

每股收益=净利润/年度末普通股份总数

每股净资产=年度末股东权益/年度末普通股份总数

净资产收益率=净利润/年度末股东权益×100%

调整后的每股净资产= (年末股东权益-三年以上应收款项-待摊费用-待处理 (流动、固定) 资产净损失-开办费-长期待摊费用-住房周转金负数余额) /年度末普通股份总数

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股份总数

注 2、根据财政部财会字[1999]35 号、49 号文的有关规定和公司董事会决议，本公司变更会计政策，对前三年会计数据和财务指标进行了追溯调整。调整前后的有关会计数据如下:

项 目	1998 年		1997 年	
	调整前	调整后	调整前	调整后
坏账准备	9051579.50	20044876.03	384770.30	6772987.34
未分配利润	-379435637.76	-386498075.90	-181494528.39	-183954486.31

注 3、报告期内股东权益变化及变化原因 (单位: 人民币万元)

项 目	股 本	资本公积	盈余公积	法定公积金	未分配利润	未确认的投资损失	股东权益合计
期初数	37765.08	27405.47	10948.71	4928.33	-38649.81	-	37469.45
本期增加	-	-	-	-	2634.34	-	2634.34
本期减少	-	-	-	-	-	487.83	487.83
期末数	37765.08	27405.47	10948.71	4928.33	-36015.47	487.83	39615.96

变动原因:(1) . 未分配利润本期增加为本年度利润转入;(2) . 未确认的投资收益本期减少为被投资单位未确认的投资损失。

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股本变动情况

##### 1、股份变动情况表 (数量单位: 股)

	期初数	期末数
一、尚未流通股份		
1、发起人股份		
其中:		
境内法人持有股份	206,744,976	206,744,976
2、内部职工股	85,500	85,500
尚未流通股份合计	206,830,476	206,830,476
二、已流通股份		
1、境内上市的		
人民币普通股	113,320,324	113,320,324

2、境内上市的外资股	57,500,000	57,500,000
已流通股份合计	170,820,324	170,820,324
三、股份总数	377,650,800	377,650,800

## 2、股票发行与上市情况

①本公司股份制改造成立时,共发行人民币普通股 8188 万元,每股发行价 1 元人民币,其中五家发起人认购 6079.36 万股,社会个人认购置 2108.64 万股,发行时间为 1992 年 1 月 8 日至 3 月 7 日,1992 年 12 月 21 日本公司股票获准在深圳证交所挂牌上市,上市数量为 2108.64 万股。

②1993 年 5 月 18 日,公司以十送二配五的比例向股东送股,共送出红股 1637.6 万股,配售新股 4094 万股,配售价 6 元/股。

③1994 年 4 月 16 日,公司以十送十的比例向股东送股,共送出红股 13919.6 万股。

④1995 年 4 月 12 日发行,6 月 29 日上市 5000 万 B 股,每股价 2.58 元港币。

⑤1995 年 4 月 29 日,公司以 10 送 1.5 股红股的比例向股东送股,共送出红股 4925.88 万股。

⑥报告期内公司股份总数及结构未发生变化。

## (二) 股东情况介绍

1、截至 1999 年年末,公司股东总数为 36597 户。

2、公司前 10 名股东持股情况

股东名称	年末持股数(股)	占总股本(%)
① 北京市万发房地产开发股份有限公司	112,628,976	29.82
② 洋浦银信咨询有限公司	23,460,000	6.21
③ 广州珠江外资建筑设计院海南分院	21,896,000	5.80
④ 中国宝安集团股份有限公司	13,570,000	3.59
⑤ 中国残疾人福利基金会	8,280,000	2.19
⑥ 海南发展银行海口分行	7,820,000	2.07
⑦ 天骥投资基金	5,750,000	1.52

⑧ 中国平安保险公司	3,450,000	0.91
⑨ 深圳金田实业股份有限公司	2,300,000	0.61
⑩ 深圳市平安期货有限公司	2,300,000	0.61

注(1)北京市万发房地产开发股份有限公司报告期内受让原广州珠江实业集团有限公司持有的法人股 112,628,976 股,占总股本的 29.82%;洋浦银信咨询有限公司报告期内经法院裁定接受原建行海南省信托投资公司持有的法人股 23,460,000 股抵偿债务,占总股本的 6.21%。

(2)前 10 名股东之间不存在关联关系,所持股份无质押、冻结情况。

### 3、持股 10%以上的法人股东情况

北京市万发房地产开发股份有限公司持有本公司股份 112,628,976 股,占总股本的 29.82%,其法人代表为孟桥,主营业务为房地产开发经营。

### 4、控股股东变更情况

报告期内北京市万发房地产开发股份有限公司受让原本公司第一大股东广州珠江实业集团有限公司持有的法人股 112,628,976 股,占总股本 29.82%,成为本公司第一大股东。

该股权转让公告刊登在 1999 年 6 月 25 日《证券时报》。

## 四、股东大会简介

1、1998 年度股东大会于 1999 年 4 月 14 日在《证券时报》公告通知,1999 年 5 月 14 日在《证券时报》公告延期,于 1999 年 6 月 28 日在海口珠江广场帝豪大厦 29 楼召开。会议通过如下决议:

- (1)《1998 年度董事会工作报告》
- (2)《1998 年度总经理工作报告》
- (3)《1998 年度监事会工作报告》
- (4)《1998 年度财务决算报告》
- (5)《关于修改公司章程的议案》

(6)《关于董事人员变更的议案》,董明训、周孟尝、黄承荫、黄励岗、许庆群、张穗南、史瑞培不再任董事职务,选举郑清、李建华、吴小静、史永辉、彭树银、杨旭为本公司董事

(7)《关于监事人员变更的议案》,孙海顺、张伟荣、朱柏林不再任监事职务,选举余建辉、刘文杰、朱碧青为本公司监事。

决议公告刊登于 1999 年 6 月 29 日《证券时报》

2、1999年临时股东大会于1999年11月3日在《证券时报》公告通知，11月18日在《证券时报》公告延期通知，于1999年12月20日在海口宝华海景大酒店召开。会议通过如下决议：

- (1) 批准《关于海南珠江实业股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司及其关联公司之间债权债务调整协议》
- (2) 批准《关于海南珠江实业股份有限公司出让部分资产和控股子公司股权的协议》
- (3) 批准《关于海南珠江实业股份有限公司受让北京龙脉房地产开发有限责任公司股权的协议》
- (4) 批准《委托贷款合同》
- (5) 批准《关于董事变更和增补董事的议案》，同意王培林辞去董事职务，增补贺洁为董事
- (6) 批准《关于变更B股审计师事务所的议案》
- (7) 批准《关于投资西南证券的议案》
- (8) 批准《关于公司更名的议案》
- (9) 批准《关于章程修改的议案》

决议公告刊登于1999年12月23日《证券时报》

## 五、董事会报告

### (一) 公司经营情况

公司原主营业务为房地产开发经营，报告期内逐步向综合性的投资控股公司转型，主营业务方面主要是继续销售上海、海南的剩余房产，并通过受让北京龙脉公司股权，进入北京房地产市场。

公司报告期内出资1.5亿元参与组建西南证券，为第二大股东，向金融、证券业迈出了坚实的一步。

公司主要控股子公司海南珠江物业酒店管理有限公司、海南珠江实业工程建设监理公司等报告期内经营平稳，海南珠江管桩有限公司管桩生产和销售出现较大幅度增长。

### (二) 公司财务状况(单位:人民币万元)

项目	1999年	1998年	增减(%)
总资产	89924.30	87062.56	+3.3
长期负债	118.31	6615.98	-98.2

股东权益	39615.96	37469.45	+5.7
主营业务利润	-1029.69	-10986.92	
净利润	2634.34	-20255.17	

增减变动的说明:长期负债减少是由于债权债务重组;主营业务利润减亏是由于去年大规模亏本销售上海珠江玫瑰花园;净利润扭亏为盈是由于主营业务大幅减亏,出售部分资产和股权取得收益。

### (三) 公司投资情况

1、报告期末公司长期投资净额为 22259.2 万元, 比上年增加 181%, 主要原因系投资北京龙脉公司和西南证券所致。

被投资公司情况:

被投资公司名称	投资金额	占被投资公司 股权的比例	备注
北京龙脉房地产开发有限 责任公司	400 万元	40%	一年内追加投资 1.4 亿元
西南证券有限责任公司	1.5 亿元	13.3%	第二大股东

2、报告期内未有募集资金, 前次募集资金未延续使用到本年度。

### (四) 新年度的业务发展计划

1、继续向成长型投资控股公司转型, 加大对高科技、环保等产业的投资力度。

2、加强对北京龙脉公司高级大型住宅小区“欧陆经典”—万兴苑项目的销售, 争取达到一定销售规模, 以获得较佳收益。

3、完善内部管理, 用全新的计划管理和目标管理机制来实现经营运作的高效性、有序性、规范性。

### (五) 董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容:

报告期内本公司董事会共召开了 6 次会议。

(1) 本公司 1999 年第一次董事会议于 1999 年 4 月 8 日在海口召开, 审议并通过了以下议项:

- ①1998 年度报告及摘要
- ②1998 年度董事会工作报告
- ③1998 年度总经理工作报告



④1998 年度财务决算报告

⑤关于聘任陈晓庆为副总经理，免去张宇江副总经理，免去廖晓明副总经理、总工程师职务的报告

(2) 本公司 1999 年第二次董事会议于 1999 年 6 月 25 日召开，会议通过如下决议：

- ① 由于公司股权发生变更，董明训、周孟尝、黄承荫、黄励岗、许庆群、张穗南、史瑞培不再任董事职务
- ② 推选郑清、李建华、吴小静、史永辉、彭树银、杨旭为本公司董事候选人。
- ③ 公司章程修改议案

(3) 本公司第三届董事会第一次会议于 6 月 28 日召开，决议如下：

- ① 成立第三届董事会选举郑清为董事长，免去董明训董事长职务。
- ② 任命郑清为公司总经理，免去许庆群总经理、张穗南副总经理职务。
- ③ 续聘冯湃为公司董事会秘书。

(4) 本公司第三届董事会第二次会议于 1999 年 8 月 19 日在北京召开，通过如下决议：

- ① 1999 年度中期报告。
- ② 1999 年度中期分配方案：不分配，不转增。

(5) 本公司第三届董事会第三次会议于 1999 年 10 月 27 日以通讯方式召开，通过如下决议：

①批准《关于海南珠江实业股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司及其关联公司之间债权债务调整协议》。

②批准《关于海南珠江实业股份有限公司出让部分资产和控股子公司股权的协议》。

③批准《关于受让北京龙脉房地产开发有限责任公司股权的协议》。

④批准《委托贷款合同》。

⑤同意王培林辞去董事职务，增补贺洁为董事。

⑥同意辞退安达信会计师事务所，聘请均富会计师事务所为 1999 年度 B 股审计师事务所。

(6) 本公司第三届董事会第四次会议于 1999 年 11 月 16 日以通讯方式召开，通过如下决议：

- ① 批准关于投资西南证券（筹）的议案。
- ② 批准《委托贷款合同》。
- ③ 批准关于公司更名的议案。
- ④ 批准关于章程修改的议案。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内公司无利润分配方案，无公积金转增股本方案，无配股、增发新股方案。

### （六）公司管理层及员工情况

#### 1、董事、监事、高级管理人员

##### （1）现任董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期	年初持股数	年末持股数	股份增减量
郑清	董事长、总经理	男	33	1999.6—2002.6	0	0	0
李建华	董事	女	46	1999.6---2002.6	0	0	0
吴小静	董事	男	48	1999.6---2002.6	0	0	0
史永辉	董事	男	35	1999.6---2002.6	0	0	0
彭树银	董事	男	42	1999.6---2002.6	0	0	0
刘昌伟	董事	男	51	1999.6---2002.6	0	0	0
杨旭	董事	女	36	1999.6---2002.6	0	0	0
陈秉联	董事	男	43	1999.6---2002.6	0	0	0
贺洁	董事	女	29	1999.12—2002.12	0	0	0
刘文杰	监事会召集人	男	36	1999.6—2002.6	0	0	0
余建辉	监事	女	46	1999.6—2002.6	0	0	0
朱碧青	监事	女	31	1999.6—2002.6	0	0	0
文朝龙	监事	男	59	1999.6—2002.6	0	0	0
王滨	监事	男	36	1999.6—2002.6	0	0	0
陈晓庆	副总经理	男	38	1999.6—2002.6	0	0	0
冯湃	董秘、总助	男	36	1999.6—2002.6	0	0	0

##### （2）年度报酬情况：

公司高管层年度报酬 60000---80000 元两人,40000---50000 元两人,李建华、吴小静、史永辉、彭树银、刘昌伟、杨旭、陈秉联、贺洁董事，刘文杰、余建辉、朱碧青、文朝龙监事，未在本公司领取报酬。

(3)报告期内离任的董事、监事、高管人员姓名及原因:

董明训、周孟尝、黄承荫、黄励岗、许庆群、张穗南、史瑞培、王培林董事,张伟荣、孙海顺、朱柏林监事,许庆群总经理、张穗南、张宇江、廖晓明副总经理于报告期内离任,离任原因是公司股权发生变更。

(4)报告期内聘任或解聘公司经理、董事会秘书情况

1999年6月28日本公司第三届董事会第一次会议任命郑清为总经理,免去许庆群总经理职务,续聘冯湃为公司董事会秘书。

2、公司员工情况

公司总部现有员工36人,有大专以上学历的27人,占75%,中级职称以上19人,占53%。

(七)本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

本次利润分配预案为不分配、不转增。

六、监事会报告

(一) 监事会会议情况

报告期内本公司监事会召开了三次会议

本公司1999年第一次监事会议于1999年4月8日在海口召开,会议审议了1998年度报告和1998年监事会工作报告。

本公司1999年第二次监事会议于1999年6月25日召开,会议通过了监事人员变更的议案。

本公司第三届监事会第一次会议于6月28日召开,决议成立第三届监事会,选举刘文杰为监事会召集人。

(二) 监事会根据国家有关法律法规,对公司依法运作情况进行了监督,认为公司决策程序合法,建立了比较完善的内部控制制度,公司董事、高管人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

监事会检查了公司的财务情况,认为公司财务报告较真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

监事会认为公司收购、出售资产交易价格合理,未发现内幕交易,没有损害部分股东的权益或造成公司资产流失情况。

监事会认为公司的关联交易公平合理,没有损害本公司的利益。

七、重要事项

1、重大诉讼、仲裁事项

本公司诉美策实业（深圳）有限公司（下称“美策”）及深圳市骏龙达实业发展有限公司（下称“骏龙达”）违反合作建房合同一案，已于 1999 年 9 月 10 日由深圳市中级人民法院（民事判决书[1999]深中房初字第 33 号）作出判决，美策应返还本公司人民币 4,309,127.29 元及利息，骏龙达应返还给本公司投资款人民币 500 万元及利息，土地闲置损失本公司负担 338,792 元，该事项于 1999 年 11 月 18 日披露在《证券时报》。

2、报告期内公司、公司董事及高级管理人员没有受监管部门处罚的情况。

3、控股股东变更情况：

报告期内原本公司第一大股东广州珠江实业集团有限公司将持有的本公司股份 112,628,976 股全部转让给北京市万发房地产开发有限公司，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本公司 112,628,976 股，占本公司股份总数的 29.82%，成为本公司第一大股东。股权转让公告刊登在 1999 年 6 月 25 日《证券时报》。

4、董事会换届、总经理、董事会秘书变更情况

本公司 1998 年度股东大会于 6 月 28 日召开，选举成立了新的董事会，本公司第三届董事会由 9 人组成，董事长：郑清，董事：李建华、吴小静、史永辉、彭树银、刘昌伟、杨旭、贺洁、陈秉联。

本公司第三届董事会第一次会议任命郑清为总经理，免去许庆群总经理职务，续聘冯湃为董事会秘书。

5、收购及出售资产事项

（1）收购资产事项：本公司第三届董事会第三次会议批准了《关于受让北京龙脉房地产开发有限责任公司股权的协议》，根据协议本公司向北京市新兴房地产开发总公司受让北京龙脉房地产开发有限责任公司 40%的股权，受让金额为 400 万元，并在 1 年内分四期支付 1.4 亿元追加投资款，龙脉公司开发的“欧陆经典”——万兴苑小区将成为北京亚运村地区的高级大型住宅社区之一，该项收购使本公司顺利进入北京市房地产开发市场，对今后的经营成果将产生较大影响。

（2）出售资产事项

本公司第三届董事会第三次会议批准了《关于海南珠江实业股份有限公司出让部分资产和控股子公司股权的协议》，根据协议，本公司向原第一大股东广州珠江实业集团有限公司出让部分资产和控股子公司股权，主要包括：广州琼

珠房地产开发有限公司 95%的股权，海南珠江国际贸易有限公司 60%股权，海南珠江商业有限公司 95%股权，三亚娱乐有限公司 60%股权等，协议总价格为 83,180,254.78 元。扣除承接本公司对被出让公司的全部债务额后，广州珠江实业集团有限公司应向本公司支付转让金额为 59,528,502.12 元，并且用北京万发公司应付广州集团公司的股权转让款转化为北京万发公司对本公司的应付款。

根据海南从信会计师事务所出具的审计报告，广州琼珠房地产开发有限公司的注册资本 1000 万元，1999 年 9 月 30 日的所有者权益合计为 8,243,742.55 元；海南珠江国际贸易有限公司注册资本 5,360,000 元，1999 年 9 月 30 日所有者权益合计为 5,409,994.23 元；海南珠江商业有限公司注册资本 10,474,700 元，1999 年 9 月 30 日所有者权益合计 11,099,658.73 元。

该项出售使本公司对原控股股东管理下进行的股权和资产投资进行了清理，并取得了一定的投资收益。

以上事项公告于 1999 年 11 月 3 日《证券时报》。

#### 6、重大关联交易事项

(1) 本公司第三届董事会第三次会议批准《关于海南珠江实业股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司及其关联公司之间债权债务调整的协议》，根据协议，经债权债务调整后，本公司对广州珠江实业集团有限公司及其关联子公司的债务全部结清，债权余额尚有 8,687,791.98 元，并用北京万发公司应付广州集团公司的股权转让款偿还。

(2) 《关于受让北京龙脉房地产开发有限责任公司股权的协议》，内容见上条。

(3) 《关于海南珠江实业股份有限公司出让部分资产和控股子公司股权的协议》，内容见上条。

(4) 本公司第三届董事会第三次会议和第四次会议分别批准了两份《托贷款合同》，根据合同北京市新兴房地产开发总公司提供两笔共 9000 万元贷款委托中信实业信托投资公司发放给本公司作流动资金周转，期限一年。

以上事项公告于 1999 年 11 月 3 日、1999 年 11 月 18 日《证券时报》。

注：北京市新兴房地产开发总公司系本公司第一大股东北京市万发房地产开发股份有限公司的主要股东之一。

7、本公司与控股股东在人员、资产、财务上的“三分开”情况：

本公司与第一大股东北京市万发房地产开发股份有限公司在人员、资产、财务上实现了“三分开”，做到人员独立、资产完整、财务独立。

#### 8、聘任、解聘会计师事务所情况：

报告期内本公司 A 股会计师事务所仍为海南从信会计师事务所，辞退了原 B 股会计师事务所安达信会计师事务所，聘请均富会计师事务所审计 1999 年 B 股年度报告。该事项公告于 1999 年 12 月 23 日《证券时报》。

#### 9、公司名称变更情况

本公司 1999 年临时股东大会决议公司名称由“海南珠江实业股份有限公司”变更为“海南珠江控股股份有限公司”，简称“珠江控股”，该事项公告于 1999 年 12 月 23 日《证券时报》。

#### 10、对计提四项资产减值准备的说明

公司根据财政部财会字[1999]35 号、49 号文的有关规定和董事会决议，变更了相应会计政策，其中：对其他应收款计提的坏帐准备采用追溯调整，其他应收款 98 年末应计提坏帐准备累积数 10993296.53 元，调减了 99 年初留存收益 10993296.53 元；其他四项资产准备计提未涉及追溯调整。

## 八、财务会计报告

### (一) 审计报告

# 海南从信会计师事务所

琼从会审字[2000]第 号



## 审计报告

海南珠江控股股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司 1999 年 12 月 31 日资产负债表、合并资产负债表及 1999 年度利润及利润分配表、合并利润及利润分配表和 1999 年度现金流量表、合并现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司 1999 年 12 月 31 日的财务状况及 1999 年度经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

海南从信会计师事务所

中国·海口

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇〇〇年三月二十七日

## (二) 会计报表

合并资产负债表 (一)			
编报单位: 海南珠江控股股份有限公司 1999年12月31日 单位: 人民币元			
项 目	附注	合并数	
		期初数	期末数
流动资产			
	5.1	26,527,326.59	33,829,694.53
短期投资		-	-
减: 短期投资跌价准备		-	-
短期投资净额		-	-
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		-	-
应收帐款	5.2	75,503,383.97	62,083,037.87
其他应收款	5.3	244,728,880.69	191,611,955.32
减: 坏帐准备	5.2-3	20,044,876.03	21,534,405.10
应收款项净额		300,187,388.63	232,160,588.09
预付帐款		5,721,103.19	3,983,118.06
应收补贴款		-	-
存货	5.4	348,113,962.26	316,748,701.34
减: 存货跌价准备	5.4	3,734,234.22	6,723,950.94
存货净额		344,379,728.04	310,024,750.40
待摊费用		-	-
待处理流动资产净损失		13,204.87	3,930.09
一年内到期的长期债券投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		676,828,751.32	580,002,081.17
长期投资			
长期股权投资	5.5	96,911,187.90	240,212,344.16



长期债券投资			-	-
长期投资合计			96,911,187.90	240,212,344.16
减：长期投资减值准备	5.5		17,788,449.84	17,613,824.04
长期投资净额			79,122,738.06	222,598,520.12
其中：合并价差			-	-
其中：股权投资差额	5.5		792,900.00	22,920,000.00
固定资产				
固定资产原价	5.6		148,026,250.55	135,653,921.85
减：累计折旧	5.6		36,810,875.68	41,369,261.08
固定资产净值			111,215,374.87	94,284,660.77
工程物资			-	-
在建工程			380,877.00	380,877.00
固定资产清理			2,697.83	-
待处理固定资产净损失			-	-
固定资产合计			111,598,949.70	94,665,537.77
无形资产及其他资产				
无形资产	5.7		363,600.85	903,819.44
开办费	5.8		2,024,491.04	1,025,013.28
长期待摊费用			687,110.59	48,000.00
其他长期资产			-	-
无形资产及其他资产合计			3,075,202.48	1,976,832.72
递延税项			-	-
递延税款借项			-	-
资产总计			870,625,641.56	899,242,971.78
单位负责人：	财务负责人：	编制人：		

## 资 产 负 债 表 (一)

编报单位：海南珠江控股股份      1999年12月31日      单位：人民币元

项 目	附注	母 公 司 数	
		期 初 数	期 末 数
<b>流动资产</b>			
货币资金		13,488,615.62	24,917,474.31
短期投资			-
减：短期投资跌价准备			-
短期投资净额			-
应收票据			-
应收股利			-
应收利息			-
应收帐款	6.1	56,119,784.05	48,437,821.22
其他应收款		284,396,535.27	306,229,589.27
减：坏帐准备		19,150,708.09	20,559,507.12
应收款项净额		321,365,611.23	334,107,903.37
预付帐款		4,720,670.44	1,676,380.76
应收补贴款			-
存货		226,867,169.95	227,905,699.38
减：存货跌价准备			-
存货净额		226,867,169.95	227,905,699.38
待摊费用			-
待处理流动资产净损失			-
一年内到期的长期债券投资			-
其他流动资产			-
流动资产合计		566,442,067.24	588,607,457.82
<b>长期投资</b>			
长期股权投资	6.2	106,928,764.48	240,599,755.30
长期债券投资			

				-
长期投资合计			106,928,764.48	240,599,755.30
减：长期投资减值准备	6.2		17,788,449.84	17,613,824.04
长期投资净额			89,140,314.64	222,985,931.26
其中：合并价差				-
其中：股权投资差额	6.2		663,300.00	22,804,800.00
固定资产				
固定资产原价			80,501,850.79	69,141,164.78
减：累计折旧			23,169,092.33	24,106,939.14
固定资产净值			57,332,758.46	45,034,225.64
工程物资				-
在建工程				-
固定资产清理			-	-
待处理固定资产净损失				-
固定资产合计			57,332,758.46	45,034,225.64
无形资产及其他资产				
无形资产			363,600.85	290,880.67
开办费				-
长期待摊费用				-
其他长期资产				-
无形资产及其他资产合计			363,600.85	290,880.67
递延税项				-
递延税款借项				-
资产总计			713,278,741.19	856,918,495.39
单位负责人：		财务负责人：		编制人：



			1,269,804.60	1,183,065.12
其他长期负债			-	-
长期负债合计			66,159,804.60	1,183,065.12
递延税项			-	-
递延税项贷方			-	-
负债合计			495,808,342.66	502,913,288.69
少数股东权益			122,767.25	170,073.78
股东权益				
股本	5.17		377,650,800.00	377,650,800.00
资本公积	5.18		274,054,743.16	274,054,743.16
盈余公积	5.19		109,487,064.39	109,487,064.39
其中：公益金			49,283,285.81	49,283,285.81
未确认的投资损失	5.20		-	-4,878,298.53
未分配利润	5.21		-386,498,075.90	360,154,699.71
股东权益合计			374,694,531.65	396,159,609.31
负债和股东权益总计			870,625,641.56	899,242,971.78
单位负责人：		财务负责人：		编制人：



	住房周转金		1,263,902.97	1,176,058.52
	其他长期负债			-
	长期负债合计		11,263,902.97	1,176,058.52
	递延税项			-
	递延税项贷方			-
	负债合计		338,584,209.54	455,880,587.55
	少数股东权益			-
	股东权益			
	股本		377,650,800.00	377,650,800.00
	资本公积		274,054,743.16	274,054,743.16
	盈余公积		109,487,064.39	109,487,064.39
	其中：公益金		49,283,285.81	49,283,285.81
	未确认的投资损失			
	未分配利润		-386,498,075.90	-360,154,699.71
	股东权益合计		374,694,531.65	401,037,907.84
	负债和股东权益总计		713,278,741.19	856,918,495.39
单位负责人：		财务负责人：		编制人：

## 合并利润分配表

编报单位：海南珠江控股股份有限公司

1999年度

单位：人民币元

项 目	附注	合 并 数	
		本年数	上年同期数
一、主营业务收入	5.22	54,519,864.17	223,384,882.30
减：折扣与折让		-	-
主营业务收入净额		54,519,864.17	223,384,882.30
减：主营业务成本	5.23	62,857,067.41	321,064,973.64
主营业务税金及附加		1,959,721.77	12,189,155.13
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		-10,296,925.01	-109,869,246.47
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		2,259,631.08	1,642,873.01
减：存货跌价损失		2,989,716.72	3,734,234.22
营业费用		621,281.00	9,751,138.89
管理费用		22,269,274.45	38,180,708.93
财务费用	5.24	736,372.75	29,318,441.71
		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-34,653,938.85	-189,210,897.21
加：投资收益（亏损以“-”填列）	5.25	51,594,499.78	-9,348,248.93
补贴收入	5.26	3,781,000.00	2,872,000.00
营业外收入		1,489,137.01	641,613.51
减：营业外支出		690,756.00	7,506,137.59
		-	-
		-	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		21,519,941.94	-202,551,670.22
减：所得税		7,557.75	34,943.17
少数股东损益		47,306.53	-43,023.80
加：未确认的投资损失		4,878,298.53	
五、净利润		26,343,376.19	-202,543,589.59



加：年初未分配利润		-386,498,075.90	-183,954,486.31
盈余公积转入		-	
六、可供分配的利润		-360,154,699.71	-386,498,075.90
减：提取法定盈余公积		-	
提取法定公益		-	
七、可供股东分配的利润		-360,154,699.71	-386,498,075.90
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		-360,154,699.71	-386,498,075.90
单位负责人：	财务负责人：	编制人：	

利 润 分 配 表

编制单位:海南珠江控股股份有限公司		1999年度		单位: 元
项 目	附注	母 公 司		
		本年数	上年同期数	
一、主营业务收入	6.3	1,551,214.00	-47,135,550.50	
减: 折扣与折让		-	-	
主营业务收入净额		1,551,214.00	-47,135,550.50	
减: 主营业务成本	6.4	3,695,168.50	4,038,571.15	
主营业务税金及附加		84,500.98	-2,591,370.94	
二、主营业务利润 (亏损以“-”号填列)		-2,228,455.48	-48,582,750.71	
加: 其他业务利润 (亏损以“-”号填列)		551,169.91	1,642,873.01	
减: 存货跌价损失		-	-	
营业费用		266,814.72	6,756,813.31	
管理费用		16,927,466.35	30,528,834.00	
财务费用		-3,042,905.56	21,597,916.09	
		-	-	
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-15,828,661.08	-105,823,441.10	
加: 投资收益 (亏损以“-”号填列)	6.5	41,425,871.40	-89,602,818.82	
补贴收入		-	-	
营业外收入		1,205,513.76	382,563.74	
减: 营业外支出		459,347.89	7,499,893.41	
		-	-	
		-	-	
四、利润总额 (亏损以“-”号填列)		26,343,376.19	-202,543,589.59	
减: 所得税		-	-	
少数股东损益		-	-	
加: 未确认的投资损失		-	-	
五、净利润		26,343,376.19	-202,543,589.59	

加：年初未分配利润		-386,498,075.90	-183,954,486.31
盈余公积转入		-	
六、可供分配的利润		-360,154,699.71	-386,498,075.90
减：提取法定盈余公积		-	
提取法定公益		-	
七、可供股东分配的利润		-360,154,699.71	-386,498,075.90
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		-360,154,699.71	-386,498,075.90
单位负责人：	财务负责人：	编制人：	

# 现 金 流 量 表

1999年度

会股03表

编制单位：海南珠江实业股份有限公司

单位：元

项 目	行次	合并数	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品，提供劳务收到的现金	1	53,739,320.17	8,336,336.99
收到的租金	2	715,604.20	703,204.20
收到的增值税销项税额和退回的增值税款	3		
收到的除增值税以外的其它税费返还	4	3,781,000.00	
收到的其它与经营活动有关的现金	8	98,500,451.53	86,872,544.08
现金流入小计	9	156,736,375.90	95,912,085.27
购买商品，接受劳务支付的现金	10	37,960,562.93	2,243,474.85
经营租赁所支付的现金	11		
支付给职工以及为职工支付的现金	12	8,930,920.84	2,605,337.28
支付的增值税款	13		
支付的所得税款	14	138,075.02	56,250.00
支付的除增值税，所得税以外的其它税费	15	2,073,196.24	25,918.50
支付的其它与经营活动有关的现金	20	68,508,828.71	56,813,001.84
现金流出小计	21	117,611,583.74	61,743,982.47
经营活动产生的现金流量净额	22	39,124,792.16	34,168,102.80
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金	23	56,128,502.12	56,128,502.12
分得股利或利润所收到的现金	24	-	-
取得债券利息收入所收到的现金	25		
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金	26	123,701.05	80,000.00
收到的其它与投资活动有关的现金	30		
现金流入小计	31	56,252,203.17	56,208,502.12
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金	32	403,952.00	3,880.00
权益性投资所支付的现金	33	150,000,000.00	150,000,000.00
债权性投资所支付的现金	34		
支付的其它与投资活动有所的现金	40		
现金流出小计	41	150,403,952.00	150,003,880.00
投资活动产生的现金流量净额	42	-94,151,748.83	-93,795,377.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收权益性投资所收到的现金	43		
发行债券所收到的现金	44		
借款所收到的现金	45	184,060,000.00	176,960,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金	50	15,906,630.55	15,850,086.06
现金流入小计	51	199,966,630.55	192,810,086.06
偿还债务所支付的现金	52	125,397,010.00	110,152,010.00
发行筹资费用所支付的现金	53		

分配股利或利润所支付的现金	54		
偿付利息所支付的现金	55	12,228,541.12	11,600,980.12
融资租赁所支付的现金	56		
减少注册资本所支付的现金	57		
支付的其它与筹资活动有关的现金	62	10,792.65	
现金流出小计	63	137,636,343.77	121,752,990.12
筹资活动产生的现金流量净额	64	62,330,286.78	71,057,095.94
四、汇率变动对现金的影响	65	-962.17	-962.17
五、现金及现金等价物净增加额	66	7,302,367.94	11,428,858.69

# 现 金 流 量 表 附 注

1999年度

编制单位：海南珠江实业股份有限公司

单位：元

项 目	行次	合并数	母公司
1、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	1		
以固定资产偿还债务	2		
以投资偿还债务	3		
以固定资产进行长期投资	4		
以存货偿还债务	5		
融资租赁固定资产	6		
2、将净利润调节为经营活动的现金流量：	7		
净利润	8	26,343,376.19	26,343,376.19
加：少数股东损益	9	47,306.53	
未确认的投资损失		-4,878,298.53	
加：计提的坏帐准备或转销的坏帐	10	1,689,366.07	1,408,799.03
固定资产折旧	11	8,432,469.76	4,434,557.40
待摊费用摊销	12	-	
无形资产摊销	13	1,084,721.14	72,720.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	14	-580,840.93	-644,402.58
固定资产盘亏、报废损失	15	626,994.35	459,347.89
财务费用	16	3,710,402.33	-111,952.11
投资损失（减收益）	17	-51,594,499.78	-41,425,871.40
递延税款贷项（减借项）	18		
存货的减少（减增加）	19	31,365,260.92	-1,038,529.43
经营性应收项目的减少（减增加）	20	-8,872,582.26	-11,106,801.49
经营性应付项目的增加（减减少）	21	28,666,985.65	55,682,445.12
增值税增加净额（减减少）	22		
其 他	23	3,084,130.72	94,414.00
经营活动产生的现金流量净额	24	39,124,792.16	34,168,102.80
3、现金及现金等价物净增加情况	25		
货币资金的期末余额	26	33,829,694.53	24,917,474.31
减：货币资金的期初余额	27	26,527,326.59	13,488,615.62
现金等价物的期末余额	28		
减：现金等价物的期初余额	29		
现金及现金等价物净增加额	30	7,302,367.94	11,428,858.69

### （三） 会计报表附注

#### 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的人民币普通股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 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。

#### 附注 2：公司主要会计政策、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《股份有限公司会计制度》。

##### 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 记帐本位币

以人民币为记帐本位币。

##### 2.4 记帐原则和计价基础

以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

##### 2.5 外币业务核算方法

本公司发生外币业务时，以业务发生时中国人民银行公布的市场汇价折算为人民币入帐。年末外币现金、银行存款、债权债务等按年末市场汇价进行调整，其差额计入当期损益。

##### 2.6 现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（不超过 3 个月）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动很小的投资。

##### 2.7 坏帐核算方法

本公司坏帐确认标准为：

- （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帐。

坏帐损失采用备抵法，按应收款项（应收帐款、其他应收款）的帐龄分析计提坏帐准备，其计提比例如下：

帐 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%

注：纳入合并会计报表范围的子公司之间的应收款项不计提坏帐准备。

#### 2.8 存货核算方法

存货包括产成品、开发产品、在建开发产品、原材料、低值易耗品等。

存货购建按实际成本计价，发出存货按加权平均法计价；低值易耗品在领用时一次摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，若期末存货可变现净值低于存货成本，则按其差额计提存货跌价准备。对无法取得可变现净值资料的存货，不计提存货跌价准备。

#### 2.9 短期投资核算方法

短期投资按取得时的实际成本计价，其在转让或到期兑现金额与成本的差额作为投资损益。年末短期投资成本若高于其可变现净值，则按其差额计提跌价准备。

#### 2.10 长期投资核算方法

长期股权投资按投资时实际支付的价款记帐。对其他单位的投资占被投资单位有表决权资本总额 20% 以下采用成本法核算；对其他单位投资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%，但有重大影响的，采用权益法核算，投资占被投资单位有表决权资本总额 50% 以上的，按权益法核算并合并会计报表。

股权投资差额按 10 年平均摊销。

#### 长期投资减值准备计提方法

中期期末或年度终了，对长期投资逐项检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化原因导致其可收回金额低于帐面价值，并且这种降低价值在可预计的未来不可能恢复，则以可收回金额低于长期投资帐面价值的差额计提长期投资减值准备。



### 2.11 固定资产计价和折旧方法

固定资产标准为：使用年限在一年以上的房屋、建筑物、机器、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也作为固定资产。

固定资产按实际购建成本或经评估确认价值入帐。固定资产折旧采用平均年限法分类计提。各类固定资产估计经济使用年限、预计残值率及折旧率如下：

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

### 2.12 在建工程核算方法

在建工程系指各项固定资产购建、安装所发生的实际支出；在建工程在完工并交付使用时按实际发生的全部支出或暂估价值转入固定资产；在建工程借款所发生的利息在工程交付使用前计入工程成本，交付使用后，计入当期损益。

### 2.13 无形资产计价和摊销方法

(1) 海口龙珠小区水井使用权，按实际支付金额入帐，分 10 年平均摊销。

(2) 房屋使用权，按取得时实际价款入帐，分 55 年平均摊销。

### 2.14 开办费、长期待摊费用及其摊销方法

开办费自开始生产经营的当月起，在 5 年内平均摊销；长期待摊费用按受益期平均摊销。

### 2.15 收入确认原则

(1) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- A、已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- B、公司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；
- C、与交易相关的经济利益能够流入公司；
- D、相关的收入和成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务的收入，按下列原则予以确认：

- A、在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

B、如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

C、如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，公司在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则不确认收入，而将已经发生的成本确认为当期费用。

(3) 利息收入，在以下条件均能满足时按他人使用本公司现金的时间和适用利率计算确定：

A、与交易相关的经济利益能够流入公司；

B、收入的金额能够可靠地计量。

(4) 使用费收入，在以下条件均能满足时按有关合同或协议规定的收费时间和方法计量确定：

A、与交易相关的经济利益能够流入公司；

B、收入的金额能够可靠地计量。

#### 2.16 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。

#### 2.17 合并会计报表编制方法

(1) 合并会计报表的范围包括母公司和持股 50%以上的附属子公司。由于本公司在 1999 年度已将所持海南珠江商业有限公司、广州琼珠房地产开发有限公司、海南珠江国际贸易有限公司股权转让给广州珠江实业集团有限公司，本年度合并报表范围不包括上述三家子公司。对合并报表年初数已按有关规定进行了相应调整。

(2) 合并会计报表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，按照财政部《合并会计报表暂行规定》编制而成。合并时，本公司内部的投资、往来、购销业务及其他重大交易和未分配利润等已相互抵销。

(3) 合并子公司所采用的会计政策和会计处理方法与母公司一致。

#### 2.18 会计政策及会计估计的变更

本公司按照财政部财会字[1999]35 号文的有关规定，自 1999 年 1 月 1 日起改变如下会计政策和会计估计：

(1) 其他应收款原不计提坏帐准备，现改按帐龄分析法计提，其计提比例与应收帐款一致。坏帐准备计提范围的变更已采用追溯调整法，调整了期初留成收益及相关项目的期初数。其中：调减 1998 年度利润 4,605,079.49 元，调减 1999 年年初留成收益 10,993,296.53

元，利润及利润分配表上年数的年初未分配利润调减了 6,388,217.04 元。

(2) 根据本公司董事会决议，对应收帐款坏帐准备的计提比例作如下变更：

帐 龄	变更前计提比例	变更后计提比例
一年以内	5%	2%
一至二年	10%	5%
二至三年	15%	10%
三至四年	20%	20%
四至五年	20%	30%
五年以上	20%	50%

应收帐款坏帐准备计提比例的变更按未来适用法调减了 1999 年度净利润 4,130,235.90 元。

### 附注 3：税项

(1) 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%	应纳税所得额

(2) 优惠税率及批文

根据海南省人民政府琼府办（1988）27 号文《关于鼓励投资的税收优惠办法》规定，本公司附属公司海南珠江管桩有限公司之产品海南岛内销售部分免征增值税。

根据上海市浦东新区财政局、税务局浦财办（1996）第 7 号文规定，上海房地产公司享受企业营业税及所得税部分或全部返还的优惠政策。

### 附注 4：控股子公司及合营企业

机构名称	注册资本	持股比例	本公司投资额	主营业务	备 注
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	RMB4000 万元	100%	4000 万元	房地产开发经营	合并报表
海南珠江物业酒店管理	RMB100 万元	90%	90 万元	物业、酒店管理等	合并报表

有限公司					
海南珠江国际旅行社	RMB500 万元	100%	50 万元	旅游服务	合并报表
海南珠江实业工程建设 监理公司	RMB80 万元	100%	80 万元	工程建设监理	合并报表
珠江春酒楼	RMB500 万元	100%	239 万元	餐饮服务	已停业，未 合并报表
海南珠江管桩有限公司	RMB1000 万元	100%	1000 万元	管桩生产、销售	合并报表
海南珠江装饰工程有限 公司	RMB668 万元	50%	334 万元	装饰工程	已停业， 未合并报表
海南珠江广告有限公司	RMB110 万元	100%	110 万元	广告制作、发布	筹建期， 未合并报表
海南珠江海口绿化工程 公司	RMB20 万元	100%	20 万元	园林工程	已停业， 未合并报表

#### 附注 5：合并会计报表主要项目注释

##### 5.1 货币资金

<u>项 目</u>	<u>期初数</u>	<u>期末数</u>
现 金	527,691.97	413,312.17
银行存款	25,900,265.93	33,396,382.36
<u>其他货币资金</u>	<u>99,368.69</u>	<u>20,000.00</u>
合 计	26,527,326.59	33,829,694.53

1999 年 12 月 31 日外币货币资金情况如下：

<u>项 目</u>	<u>币 种</u>	<u>原币金额</u>	<u>汇 率</u>	<u>折人民币</u>
现 金	港 币	163,879.48	1:1.0653	174,580.81
	美 元	431.07	1:8.2793	3,569.12
银行存款	港 币	375,315.51	1:1.0653	399,823.61
	美 元			
合 计				577,973.54

##### 5.2 应收帐款

(1) 帐龄分析及坏帐准备

帐 龄	期初数			期末数		
	金 额	比例%	坏帐准备	金 额	比例%	坏帐准备
1年以内	22,840,492.86	30.25	1,067,012.59	9,353,852.76	15.07	53,970.10
1-2年	17,278,037.13	22.88	1,727,803.71	7,330,819.61	11.81	366,373.48
2-3年	16,404,152.00	21.73	2,460,622.80	13,674,969.16	22.03	1,278,855.72
3-4年	13,628,701.89	18.05	2,725,740.38	5,914,104.97	9.53	1,182,820.99
4-5年	2,184,569.13	2.89	436,913.83	12,751,137.40	20.54	3,825,341.22
5年以上	3,167,430.96	4.20	633,486.19	13,058,153.97	21.02	6,529,076.99
合 计	75,503,383.97	100.00	9,051,579.50	62,083,037.87	100	13,236,438.50

(2) 前五名欠款情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
黄贵洲	13,058,153.97	1995年	购房款
中科信实业发展公司	11,604,152.00	1996年	购房款
海南华海进出口公司	3,819,876.00	1998年	购房款
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	1997年	工程款
海南宝平实业有限公司	2,218,494.43	1997年	购房款

(3) 无持本公司5%(含5%)以上股份的股东欠款。

5.3 其他应收款

(1) 帐龄分析及坏帐准备

帐 龄	期初数			期末数		
	金 额	比例%	坏帐准备	金 额	比例%	坏帐准备
1年以内	189,306,496.63	77.35	2,542,945.65	153,867,058.70	80.34	2,956,087.73
1-2年	21,090,845.85	8.62	718,037.29	14,036,757.75	7.33	646,690.00
2-3年	6,709,605.59	2.74	1,343,970.56	11,316,574.66	5.91	1,129,407.72
3-4年	18,982,367.54	7.76	3,796,473.51	4,007,809.38	2.05	661,754.33
4-5年	8,639,565.08	3.53	2,591,869.52	3,439,253.00	1.79	431,775.90
5年以上				4,944,501.83	2.58	2,472,250.92
合 计	244,728,880.69	100.00	10,993,296.53	191,611,955.32	100.00	8,297,966.60

(2) 前五名欠款情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
北京龙脉房地产开发有限责任公司	140,000,000.00	1999 年	项目投资款
海南珠江瞬达娱乐有限公司	9,780,000.00	1998 年	暂借款
海南百特实业公司	7,000,000.00	1999 年	暂借款
海南深海置业有限公司	2,000,000.00	1998 年	借款
儋州大宝水泥厂	1,901,383.56	1996 年	累计往来款

(3) 无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款。

(4) 本年减少主要系与原第一大股东广州珠江实业集团有限公司进行债权债务调整所致。

#### 5.4 存货

项 目	期 初 数		期 末 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	2,172,737.77		2,010,271.80	
在建开发产品	154,908,386.28		146,116,848.28	
产成品及开发产品	190,972,320.49	3,734,234.22	168,562,826.74	6,723,950.94
低值易耗品	60,517.72		58,754.52	
合 计	348,113,962.26	3,734,234.22	316,748,701.34	6,723,950.94

在计提存货跌价准备时，其可变现净值的确定系以距资产负债表日最后一单交易价格或最近一项合同中所约定的交易价格为依据。

在建开发产品中 7,087,142.86 元，开发产品中 91,184,481.29 元已设定抵押。

#### 5.5 长期投资

项 目	期 初 数		本期增加	本期减少	期 末 数	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	96,911,187.90	17,788,449.84	154,680,921.19	11,386,052.25	240,212,344.16	17,613,824.04
长期债权投资						
合 计	96,911,187.90	17,788,449.84	154,680,921.19	11,386,052.25	240,212,344.16	17,613,824.04

本年增加主要是新增投资西南证券有限责任公司 1.5 亿元所致。

##### (1) 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
海南恒源信托股份	法人股	300 万股	3,000,000.00	3,000,000.00	已关闭清算待处理

有限公司

海南发展银行 法人股 500 万股 5,000,000.00 5,000,000.00 已关闭清算待处理

海南南洋船务实业 法人股 163.35 万股 1,680,000.00

股份有限公司

合 计 9,680,000.00 8,000,000.00

(2)其他股权投资

<u>投资单位名称</u>	<u>投资期限</u>	<u>投资金额</u>	<u>占被投资单位</u> <u>注册资本比例</u>	<u>减值准备</u>	<u>备 注</u>
儋州市大宝水泥厂	15 年	8,856,670.00	36.9%	8,856,670.00	已停业
中国（海南）改革 发展研究院		8,640,000.00			
海南珠江装饰工程 有限公司	15 年	3,340,000.00	50%		已停业
海南珠江国际置业 有限公司	5 年	2,738,571.43	10%		成本法核算
海南通盛港务有限 公司	70 年	6,000,000.00	15%		成本法核算
海南省总商会		500,000.00	6.67%	500,000.00	成本法核算
海南珠江实业装饰 工程有限公司	15 年	261,422.58	30%		已停业
广州珠江实业集团 财务有限责任公司		20,000,000.00	10%		成本法
海南龙珠瞬达娱乐 有限公司	10 年	3,837,198.71	37.5%		权益法
南丽湖国际高尔夫 俱乐部会员证		911,400.00			成本法
珠江春酒楼		257,154.04	100%	257,154.04	已停业
海南珠江广告有限 公司		1,100,000.00	100%		已停业
上海海上明珠物业 管理有限公司	20 年	434,027.40	50%		权益法核算

海南珠江海口绿化工程公司	20年	200,000.00	100%	已停业
西南证券有限公司		150,000,000.00	13.30%	成本法
北京龙脉房地产开发有限公司		22,200,000.00	40%	权益法核算
海南珠江商业有限公司		535,900.00	5%	成本法
海南珠江管桩有限公司		720,000.00	100%	合并报表
合计		230,532,344.16		9,613,824.04

### (3) 长期投资减值准备

被投资单位	提取比例	减值准备	计提原因
珠江春酒楼	100%	257,154.04	已停业，资不抵债
儋州市大宝水泥厂	100%	8,856,670.00	已停业，资不抵债
海南发展银行	100%	5,000,000.00	已被行政关闭
海南恒源信托股份有限公司	100%	3,000,000.00	已注销，资不抵债
海南省总商会	100%	500,000.00	
合计		17,613,824.04	

### (4) 股权投资差额

被投资单位	初始金额	摊销期限	本期摊销额	摊余金额
北京龙脉房开发有限公司	22,200,000.00	10		22,200,000.00
海南珠江管桩有限公司	900,000.00	10	90,000.00	720,000.00
合计	23,100,000.00		90,000.00	22,920,000.00

对北京龙脉房地产开发有限公司股权投资差额系为取得对该公司 40%的股权而支付超过应享有其净资产份额的投资成本。

## 5.6 固定资产及累计折旧

### (1) 固定资产原值

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	90,040,655.19		9,287,565.23	80,753,089.96
运输设备	8,986,085.24	711,756.00	1,078,795.00	8,619,046.24
通用设备	15,802,707.30	37,819.00		15,840,526.30
专用设备	23,402,973.41	52,874.00	191,600.75	23,264,246.66
其他设备	9,793,829.41	291,388.00	2,908,204.72	7,177,012.69



合 计	148,026,250.55	1,093,837.00	13,466,165.70	135,653,921.85
-----	----------------	--------------	---------------	----------------

(2) 累计折旧

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	12,891,681.84	3,722,743.78	2,057,831.13	14,556,594.49
运输设备	5,909,547.47	1,462,840.07	753,107.49	6,619,280.05
通用设备	5,673,411.69	1,735,114.00	304,976.19	7,103,549.50
专用设备	5,910,236.19	2,091,270.56	47,313.87	7,954,192.88
其他设备	6,425,998.49	1,549,579.16	2,839,933.49	5,135,644.16
合 计	36,810,875.68	10,561,547.57	6,003,162.17	41,369,261.08
净 值	111,215,374.87			94,284,660.77

房屋建设物中 1,598,659.60 元已设定抵押。

5.7 无形资产

种 类	原始金额	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	期末数	剩余摊销年限
龙珠小区供水使用权	727,201.70	363,600.85			72,720.18	290,880.67	4 年
房屋使用权	695,732.00		625,461.97		12,523.20	612,938.77	49 年
合 计	1,422,933.70	363,600.85	625,461.97		85,243.38	903,819.44	

5.8 开办费

种 类	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
开办费	2,024,491.04		999,477.76	1,025,013.28
合 计	2,024,491.04		999,477.76	1,025,013.28

5.9 短期借款

(1)

借款类别	期 初 数	期 末 数
抵押借款	71,840,000.00	54,887,122.22
担保借款	57,722,122.22	53,315,000.00
信用借款	25,000,000.00	90,000,000.00

合 计 154,562,122.22 198,202,122.22

(2) 借款余额明细如下:

<u>借款单位</u>	<u>金 额</u>	<u>借款期限</u>	<u>年利率</u>	<u>借款条件</u>
海口市农业银行	10,000,000.00	98.4.30-99.4.30	8.712%	抵押
	2,340,000.00	98.9.23-99.9.23	7.623%	抵押
海南省建设银行	25,000,000.00	99.11.22-2000.11.22	10.296%	抵押
海南省发展银行	6,347,122.22	96.11.11-97.11.11	11.088%	抵押
海南省交通银行	10,000,000.00	98.10.23-99.10.23	7.623%	抵押
	40,000,000.00	99.9.28-2000.6.28	5.85%	担保
	10,000,000.00	99.10.22-2000.7.22	5.85%	担保
北京市新兴房地产开发总公司	50,000,000.00	99.11.1-2000.10.31	5.85%	委托中信兴业
	40,000,000.00	99.11.11-2000.11.10	5.85%	信托公司贷款
建行浦东分行	1,200,000.00	99.12.22-2000.5.21	6.696%	抵押
中行浦东分行	2,000,000.00	99.11.4-2000.7.3	6.435%	担保
建行澄迈分行	1,315,000.00	97.12.31-98.12.31	10.296%	担保
合 计	198,202,122.22			

5.10 应付帐款期初余额 39,767,076.08 元，期末余额 35,300,392.66 元，无应付持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

5.11 预收帐款期初余额 24,359,448.42 元，期末余额 14,140,491.02 元，无预收持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

本项目期末余额比年初余额减少，主要系预收上海珠江玫瑰花园购房款结转销售所致。

5.12 应付股利

<u>主要投资者</u>	<u>欠付股利金额</u>	<u>欠付原因</u>
海南建行信托投资公司	1,872,000.00	投资者逾期未领
富南国托信托投资公司	300,000.00	投资者逾期未领
<u>其他股东</u>	<u>1,041,302.88</u>	投资者逾期未领
合 计	3,213,302.88	

#### 5.13 应交税金

<u>税 种</u>	<u>期初数</u>	<u>期末数</u>
营业税	-3,479,073.03	-3,112,988.78
城市维护建设税	-130,537.00	-93,882.42
个人所得税	86,390.59	380,912.35
土地使用税		246,139.51
印花税	53,400.61	64,055.11
企业所得税	36,700.54	9,760.33
增值税		-110,664.67
<u>资源税</u>	<u>330.20</u>	
合 计	-3,432,788.09	-2,616,668.57

5.14 其他应付款年初数 143,759,697.77 元，年末数 221,089,376.18 元。

应付持有本公司 5%以上股份的股东单位北京市万发房地产开发股份有限公司 5,000,000.00 元，系往来款

本项目比期初余额增加主要系新增应付北京市新兴房地产开发总公司往来款所致。

#### 5.15 预提费用

<u>类 别</u>	<u>期初数</u>	<u>期末数</u>
------------	------------	------------

珠江广场维修费	1,486,389.89	1,433,427.46
借款利息	19,832,483.74	7,026,435.39
预提开发成本	6,325,038.12	
其他		59,810.00
合 计	27,643,911.75	8,519,672.85

本年减少主要系用债权抵付广州珠江集团财务有限公司之借款利息所致。

#### 5.16 一年内到期的长期负债

借款类别	年初原币金额	年初折人民币金额	年末原币金额	年末折人民币金额	借款期限	月利率
抵押借款	USD1,500,000	RMB12,419,700.00	USD1,500,000	RMB12,419,700.00	94.7.1-97.7.1	8.33‰
			RMB10,000,000.00		98.12.31-2000.12.31	5.55‰
担保借款		RMB25,850,000.00			97.5.16-98.5.16	8.4‰
合 计		38,269,700.00		22,419,700.00		

#### 5.17 股本

	期 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	85,500.00						85,500.00
4. 优先股或其他							
尚未流通股份合计	206,830,476.00						206,830,476.00
二、已流通股份							

1. 境内上市的人民币普通股	113,320,324.00						113,320,324.00
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	170,820,324.00						170,820,324.00
三、股份总数	377,650,800.00						377,650,800.00

#### 5.18 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	273,658,831.16		273,658,831.16	
资产评估增值	395,912.00			395,912.00
合 计	274,054,743.16		274,054,743.16	

#### 5.19 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	22,568,950.05			22,568,950.05
公益金	49,283,285.81			49,283,285.81
任意盈余公积	37,634,827.93			37,634,827.93
合 计	109,487,064.39			109,487,064.39

#### 5.20 未确认的投资损失

期末数 4,878,298.53 元，系资不抵债的合并报表子公司海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司和海南珠江管桩有限公司本年发生但未确认的投资亏损额。

#### 5.21 未分配利润

期初数	-386,498,075.90
加：本年净利润	26,343,376.19

期末数 -360,154,699.71

注：未分配利润年初数调减 7,062,438.14 元，其中：根据财政部财会字[1999]35 号文有关规定，对其他应收款计提坏帐准备追溯调减 10,993,296.53 元，冲回以前年度多计房产税调增 3,928,259.12 元。

#### 5.22 主营业务收入

类 别	本年数	上年数
房地产销售收入	24,867,936.00	202,437,394.54
物业管理收入	10,819,138.38	13,305,754.16
旅游收入	853,094.20	1,474,600.00
加工建造收入	17,899,757.59	
其他	79,938.00	6,167,133.60
合 计	54,519,864.17	223,384,882.30

本年减少主要系可供销售的房地产开发产品减少所致。

#### 5.23 主营业务成本

类 别	本年数	上年数
房地产销售成本	31,665,728.19	299,677,624.20
物业管理成本	8,807,269.97	11,803,564.58
旅游成本	647,365.30	1,180,517.10
加工建造成本	21,688,952.63	
其他	47,751.32	8,403,267.76
合 计	62,857,067.41	321,064,973.64

#### 5.24 财务费用

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出	17,808,212.45	32,035,967.76
减：利息收入	17,039,608.59	1,023,217.73

汇兑损失		385.10
减：汇兑收益	51,841.70	2,584,569.11
其 他	19,610.59	<u>889,875.69</u>
合 计	736,372.75	29,318,441.71

本年减少主要是借款利率降低和计收海南珠江国际置业有限公司资金占用费14,025,294.16元所致。

#### 5.25 投资收益

项 目	<u>本年发生数</u>	<u>上年发生数</u>
股权投资收益	52,021,898.78	8,531,661.20
被投资单位所有者权益净增减	-337,399.00	-3,360.29
投资减值准备		-17,788,449.84
<u>投资差额摊销</u>	-90,000.00	<u>-88,100.00</u>
合 计	51,594,499.78	-9,348,248.93

本年增加主要系转让所持广州琼珠房地产开发有限公司 95%股权、海南珠江国际贸易有限公司 100%股权、海南珠江国际商业有限公司 95%股权、三亚珠江娱乐有限公司 60%股权、海口培杰服装有限公司 40%股权增加收益 52,006,548.78 元所致。

#### 5.26 补贴收入

项 目	<u>本年发生数</u>	<u>上年发生数</u>
营业税返还	3,781,000.00	1,597,000.00
企业所得税返还		1,275,000.00
合 计	3,781,000.00	2,872,000.00

根据上海市浦东新区财政局列收列支核定通知书之规定返还营业税 3,781,000.00 元。

5.27 收到的其他与经营活动有关的现金 98,500,451.53 元，主要系北京市万发房地产开发股份有限公司偿还债务收到的现金。

5.28 支付的其他与经营活动有关的现金 68,508,828.71 元，其中：

(1) 支付北京市新兴房地产开发总公司往来款 25,000,000.00 元

(2) 支付海南百特实业有限公司往来款 7,000,000.00 元

(3) 支付广州珠江集团公司往来款 9,785,643.00 元

(4) 物业管理公司代客户支付水电费 9,609,257.53 元

#### 附注 6 母公司会计报表主要项目注释

##### 6.1 应收帐款

###### (1) 帐龄分析及坏帐准备

帐 龄	期初数			期末数		
	金 额	比例%	坏帐准备	金 额	比例%	坏帐准备
1 年以内	3,456,892.94	6.16	172,844.65	3,445,584.76	7.12	23,908.58
1-2 年	17,278,037.13	30.79	1,727,803.71	7,326,969.61	15.13	366,348.48
2-3 年	16,404,152.00	29.23	2,460,622.80	7,930,508.05	16.37	793,050.81
<u>3-4 年</u>	5,201,815.50	9.27	1,040,363.10	3,925,467.43	8.10	785,093.49
4-5 年	13,094,589.07	23.33	2,618,917.82	12,751,137.40	26.32	3,825,341.22
5 年以上	684,297.37	1.22	136,859.48	13,058,153.97	26.96	6,529,076.99
合 计	56,119,784.05	100.00	8,157,411.56	48,437,821.22	100.00	12,322,819.55

###### (2) 前五名欠款情况

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
黄贵洲	13,058,153.97	1995 年	购房款
中科信实业发展公司	11,604,152.00	1996 年	购房款
海南华海进出口公司	3,819,876.00	1998 年	购房款
海南赛马娱乐有限公司	2,406,158.00	1997 年	工程款
海南宝平实业有限公司	2,218,494.43	1997 年	购房款

###### (3) 无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东欠款



## 6.2 长期投资

项 目	期 初 数		本期增加	本期减少	期 末 数	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	106,928,764.48	17,188,449.84	154,680,921.19	240,599,755.30	17,613,824.04	
长期债权投资						
合 计	106,928,764.48	17,188,449.84	154,680,921.19	240,599,755.30	17,613,824.04	

本年增加主要是新增投资西南证券有限责任公司 1.5 亿元所致。

### (1) 股票投资

<u>被投资公司名称</u>	<u>股份性质</u>	<u>股票数量</u>	<u>投资金额(元)</u>	<u>减值准备</u>	<u>备 注</u>
海南恒源信托股份 有限公司	法人股	300 万股	3,000,000.00	3,000,000.00	已关闭清算待处理
海南发展银行	法人股	500 万股	5,000,000.00	5,000,000.00	已关闭清算待处理
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		
合 计			9,680,000.00	8,000,000.00	

### (2) 其他股权投资

<u>投资单位名称</u>	<u>投资期限</u>	<u>投资金额</u>	<u>占被投资单位 注册资本比例</u>	<u>减值准备</u>	<u>备 注</u>
儋州市大宝水泥厂	15 年	8,856,670.00	36.9%	8,856,670.00	已停业
中国(海南)改革 发展研究院		8,640,000.00			
海南珠江装饰工程 有限公司	15 年	3,340,000.00	50%		已停业
海南珠江国际置业 有限公司	5 年	2,738,571.43	10%		成本法核算
海南通盛港务有限 公司	70 年	6,000,000.00	15%		成本法核算
海南省总商会		500,000.00	6.67%	500,000.00	成本法核算
海南珠江实业装饰 工程有限公司	15 年	261,422.58	30%		已停业

广州珠江实业集团 财务有限责任公司	20,000,000.00	10%		成本法
海南龙珠瞬达娱乐 有限公司	10年 3,837,198.71	37.5%		权益法
南丽湖国际高尔夫 俱乐部会员证	662,400.00			成本法
珠江春酒楼	257,154.04	100%	257,154.04	已停业
海南珠江广告有限 公司	990,000.00	100%		已停业
西南证券有限公司	150,000,000.00	13.30%		成本法
北京龙脉房地产开 发有限公司	22,200,000.00	40%		权益法核算
海南珠江物业酒店 管理有限公司	1,467,790.78	90%		合并报表
海南珠江管桩有限公司	604,800.00	96%		合并报表
海南珠江实业工程 监理公司	388,700.44	100%		合并报表
海南珠江国际旅行社	175,047.32	100%		合并报表
海南珠江实业上海 房地产公司	0	100%		合并报表
合 计	230,919,755.30		9,613,824.04	

### (3) 长期投资减值准备

<u>被投资单位</u>	<u>提取比例</u>	<u>减值准备</u>	<u>计提原因</u>
珠江春酒楼	100%	257,154.04	已停业，资不抵债
儋州市大宝水泥厂	100%	8,856,670.00	已停业，资不抵债
海南发展银行	100%	5,000,000.00	已被行政关闭
海南恒源信托股份有限公司	100%	3,000,000.00	已注销，资不抵债
海南省总商会	100%	<u>500,000.00</u>	
合 计		17,613,824.04	

### (4) 股权投资差额

被投资单位	初始金额	摊销期限	本期摊销额	摊余金额
北京龙脉房地产开发有限公司	22,200,000.00	10		22,200,000.00
海南珠江管桩有限公司	737,000.00	10	75,600.00	604,800.00
合 计	22,937,000.00		75,600.00	22,804,800.00

对北京龙脉房地产开发有限公司股权投资差额系为取得对该公司 40%的股权而支付超过应享有其净资产份额的投资成本。

### 6.3 主营业务收入

类 别	本年发生数	上年发生数
房地产销售收入	1,551,214.00	-47,135,550.50
合 计	1,551,214.00	-47,135,550.50

### 6.4 主营业务成本

类 别	本年发生数	上年发生数
房地产销售成本	3,695,168.50	4,038,571.15
合 计	3,695,168.50	4,038,571.15

### 6.5 投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
股权投资收益	52,007,498.78	8,531,660.06
被投资单位所有者权益净增减	-10,506,027.38	-80,272,330.18
投资减值准备		-17,788,449.84
股权投资差额摊销	-75,600.00	-73,700.00
合 计	41,425,871.40	-89,602,818.82

本年增加主要系转让所持广州琼珠房地产开发有限公司 95%股权、海南珠江国际贸易有限公司 100%股权、海南珠江国际商业有限公司 95%股权、三亚珠江娱乐有限公司 60%股权、海口培杰服装有限公司 40%股权增加收益 52,006,548.78 元所致。

### 附注 7 分行业资料

行业	营业收入	营业成本	营业毛利

	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
房地产业	203,953,248.50	24,867,936.00	301,193,478.16	31,665,728.19	-97,240,229.66	-6,797,792.19
物业管理	13,305,754.16	10,819,138.38	11,803,564.58	8,807,269.97	1,502,189.58	2,011,868.41
旅游酒店	1,474,600.00	853,094.20	1,180,517.10	647,365.30	294,082.90	205,728.90
加工建造		17,899,757.59		21,688,952.63		-3,789,195.04
其他	6,167,133.60	79,938.00	8,403,267.76	47,751.32	-2,236,134.16	32,186.68
公司内行业间相互抵减	1,515,853.96		1,515,853.96			
合计	223,384,882.30	54,519,864.17	321,064,973.64	62,857,067.41	-97,680,091.34	-8,337,203.24

## 附注 8、关联方关系及交易

### 8.1 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
海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司	上海市	房地产开发及经营	子公司	股份制	郑清
海南珠江物业酒店管理公司	海口市	物业、酒店管理	子公司	有限责任	张穗南
海南珠江国际旅行社	海口市	旅游服务	子公司	股份制	郑清
海南珠江实业工程建设监理公司	海口市	工程建设监理	子公司	股份制	郑清
珠江春酒楼	海口市	餐饮服务	子公司	股份制	郑清
海南珠江管桩有限公司	澄迈县	管理生产销售	子公司	有限责任	郑清
海南珠江广告有限公司	海口市	广告制作发布	子公司	有限责任	张穗南
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	许庆群
海南珠江装饰工程有限公司	海口市	装饰工程	子公司	有限责任	许庆群

### 8.2 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	年末数
-------	-----	------	------	-----

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	100 万元	100 万元
海南珠江国际旅行社	500 万元	500 万元
海南珠江实业工程 建设监理公司	80 万元	80 万元
珠江春酒楼	500 万元	500 万元
海南珠江管桩有限公司	1000 万元	1000 万元
海南珠江广告有限公司	110 万元	110 万元
海南珠江海口绿化 工程公司	20 万元	20 万元
海南珠江装饰工程 有限公司	668 万元	668 万元

### 8.3 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		年末数	
	金 额	%	金 额	%	金 额	%	金 额	%
海南珠江实业股份有限 公司上海房地产公司	4000 万元	100					4000 万元	100
海南珠江物业酒店管理 有限公司	90 万元	90					90 万元	90
海南珠江国际旅行社	50 万元	100					50 万元	100
海南珠江实业工程建设 监理公司	80 万元	100					80 万元	100
珠江春酒楼	239 万元	100					239 万元	100
海南珠江管桩有限公司	1000 万元	100					1000 万元	100
海南珠江装饰工程有限 公司	334 万元	50					334 万元	50
海南珠江广告有限公司	110 万元	100					110 万元	100
海南珠江海口绿化工程 公司	20 万元	100					20 万元	100

### 8.4 不存在控制关系的关联方

#### 企业名称

北京市万发房地产开发股份有限公司

#### 与本企业关系

持本公司 29.82%股权

北京新兴房地产开发总公司 北京市万发房地产开发股份有限公司控股股东

北京龙脉房地产开发有限责任公司 本公司持有其 40%股权

#### 8.5 关联交易事项

1、1999 年 10 月，本公司以 2,220 万元的价格购受北京市新兴房地产开发总公司（以下简称新兴公司）所持北京龙脉房地产开发有限公司（以下简称龙脉公司）40%的股权（购受日龙脉公司净资产为负数），其中 1820 万元系向新兴公司支付的前期投入资金利息，其计算标准为年利率 6.5%。

2、1999 年 11 月，新兴公司委托中信兴业信托投资公司向本公司分别提供人民币 5,000 万元和 4,000 万元（共计 9,000 万元）的委托贷款，借款期限为一年，年利率均为 5.85%，年手续费率分别为 1.08%和 0.96%。

3、根据《关于海南珠江实业股份有限公司出让部分资产和控股子公司股权的协议》，本公司以 83,180,254.78 元的价格向本公司原第一大股东广州珠江集团有限公司（以下简称广州珠江）出让部分资产和控股子公司股权，主要包括：本公司持有的广州琼珠房地产开发有限公司 95%的股权；本公司持有的海南珠江国际贸易有限公司 100%的股权；本公司持有的海南珠江业商业有限公司 95%的股权；本公司持有的三亚娱乐有限公司 60%的股权等。以上价款扣除广州珠江承接本公司对被出让公司的全部债务额后，广州珠江应向本公司支付的转让金额总额为 59,528,502.12 元。北京市万发房地产开发股份有限公司（以下简称万发公司）已用应付广州珠江的股权受让款向本公司支付上述款项。

4、根据《关于海南珠江实业股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司及其关联公司之间债权债务调整的协议》，万发公司已代海南珠江国际置业有限公司偿还因该协议而形成的对本公司的债务 8,687,791.98 元。

#### 8.6 关联方应收应付款项

其他应收款	年初数	年末数
北京龙脉房地产开发有限责任公司	0	140,000,000.00

其他应付款	年初数	年末数
北京市万发房地产开发股份有限公司	0	5,000,000.00
北京市新兴房地产开发总公司	0	187,200,000.00

附注 9：或有事项

截至 1999 年 12 月 31 日止，本公司已为海口工业进出口公司等 36 位法人及自然人提供了商品房按揭贷款担保，涉及金额为 32,957,740.31 元，若借款人到期无力清偿债务，本公司将无条件承担偿债责任。

附注 10：承诺事项

本公司无此类事项。

附注 11：资产负债表日后事项

本公司无此类事项。

九、公司的其他有关资料

- 1、公司首次注册日期、地点：1992 年 1 月 11 日，海口市龙昆北路 2 号
- 2、企业法人营业执照注册号：20128455-6
- 3、税务登记号码：460100800600377
- 4、公司未流通股票托管机构：深圳证券登记结算公司
- 5、公司聘请的会计师事务所名称、办公地址：

海南从信会计师事务所、海口市国贸大道 CMEC 大厦 1202 室

备查文件

- 1、载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本；
- 3、报告期内在《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

