

# 海南正和实业集团股份有限公司

## 2008 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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、准确性和完整性承担个别及连带责任。  
本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人林端、主管会计工作负责人陈玮及会计机构负责人（会计主管人员）李华明声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	正和股份
股票代码	600759
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	海口市西沙路 28 号 海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层
邮政编码	570125
公司国际互联网网址	http://www.600759.com
电子信箱	zhgf@600759.com

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄勇	舒能
联系地址	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层	海南省海口市国贸大道 2 号海南时代广场 17 层
电话	0898-66787367 0898-66590595	0898-66787367 0898-66590595
传真	0898-66757661	0898-66757661
电子信箱	zhgf@600759.com	zhgf@600759.com

### § 3 会计数据和业务数据摘要：

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年增 减(%)	2006 年
营业收入	89,688,333.11	13,290,220.41	574.84	139,365,915.87
利润总额	161,645,922.90	95,871,232.62	68.61	44,394,039.26
归属于上市公司股东的净利润	129,751,136.36	91,587,371.85	41.67	54,392,973.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,582,432.20	15,331,336.27	79.91	-19,713,174.58
经营活动产生的现金流量净额	-72,634,088.38	31,557,656.48	-330.16	39,612,209.64

	2008 年末	2007 年末	本年末比上年 末增减(%)	2006 年末
总资产	1,905,836,514.88	1,475,011,796.78	29.21	268,764,905.78
所有者权益(或股东权益)	1,536,166,418.08	1,406,415,281.72	9.22	-77,235,462.69

## 3.2 主要财务指标

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
基本每股收益(元/股)	0.1382	0.2774	-50.18	0.2608
稀释每股收益(元/股)	0.1382	0.2774	-50.18	0.2608
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.029	0.0464	-37.50	-0.0945
全面摊薄净资产收益率(%)	8.45	6.51	增加 1.94 个百分点	
加权平均净资产收益率(%)	8.82	46.79	减少 37.97 个百分点	
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	1.8	1.09	增加 0.71 个百分点	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.87	7.83	减少 5.96 个百分点	
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.0774	0.0336	-330.36	0.1899
	2008 年 末	2007 年 末	本年末比上年末增 减(%)	2006 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.64	1.50	9.33	-0.4025

## 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	127,027,072.05
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-2,644,583.96
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-125,623.99
所得税影响额	-22,088,159.94
合计	102,168,704.16

## 3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

## § 4 股本变动及股东情况

## 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	835,284,805	89.00				-91,232,000	-91,232,000	744,052,805	79.28
其中：境内非国有法人持股	833,284,805	88.78				-89,232,000	-89,232,000	744,052,805	79.28
境内自然人持股	2,000,000	0.22				-2,000,000	-2,000,000	0	
4、外资持股	12,672,000	1.35				-12,672,000	-12,672,000	0	
其中：境外法人持股	12,672,000	1.35				-12,672,000	-12,672,000	0	
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	847,956,805	90.35				-103,904,000	-103,904,000	744,052,805	79.28
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	90,595,169	9.65				103,904,000	103,904,000	194,499,169	20.72
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	90,595,169	9.65				103,904,000	103,904,000	194,499,169	20.72
三、股份总数	938,551,974	100				0	0	938,551,974	100

## 限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福建北方发展股份有限公司	46,152,000	46,152,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
中国科技证券有限责任公司	15,840,000	15,840,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
香港亚太奔德有限公司	12,672,000	12,672,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
比欧特国际工程开发有限责任公司	7,392,000	7,392,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
海通证券股份有限公司	3,750,000	3,750,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
海南正兴投资发展有限公司	3,428,400	3,428,400		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
厦门国际信托投资公司证券营业部	3,400,000	3,400,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
方正证券有限责任公司	2,840,000	2,840,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
周仁瑀	2,000,000	2,000,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
广东省五华县绿叶经济开发公司	1,689,600	1,689,600		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
北京富丰宝业投资管理有限公司	1,224,000	1,224,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
杭州国梁经济信息咨询有限公司	1,000,000	1,000,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
上海铜仓贸易有限公司	700,000	700,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日
上海寻建投资咨询有限公司	556,000	556,000		0	股权分置改革承诺	2008年11月19日

中国人寿 保险公司 河南省分 公司	380,000	380,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
上海胡新 华贸易有 限公司	310,000	310,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
上海兴海 环保技术 有限公司	200,000	200,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
上海家日 商务信息 咨询有限 公司	120,000	120,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
上海丽娟 机电设备 有限公司	100,000	100,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
上海胡祥 华贸易有 限公司	100,000	100,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
上海鼎天 大楼清保 工程有限 公司	50,000	50,000		0	股权分置改 革承诺	2008 年 11 月 19 日
合计	103,904,000	103,904,000		0	/	/

## 4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				29,564 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股份 数量	
广西正和实业集团 有限公司	境内非国 有法人	77.89	731,052,805	731,052,805	质押 冻结	583,550,000 7,549,600
福建北方发展股份 有限公司	境内非国 有法人	3.40	31,922,000	0	质押	29,822,000
中国科技证券有限 责任公司	境内非国 有法人	1.69	15,840,000	0	无	
香港亚太奔德有限 公司	境外法人	1.35	12,672,000	0	无	
上海证券有限责任 公司	境内非国 有法人	0.51	4,800,000	4,800,000	无	
华夏证券有限公司	境内非国 有法人	0.43	4,000,000	4,000,000	冻结	4,000,000
海通证券股份有限 公司	境内非国 有法人	0.40	3,750,000	0	无	
厦门国际信托投资 公司证券营业部	境内非国 有法人	0.36	3,400,000	0	冻结	3,400,000
航天信托投资有限 公司	境内非国 有法人	0.32	3,000,000	3,000,000	无	
海南正兴投资发展 有限公司	境内非国 有法人	0.32	3,000,000		无	

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
福建北方发展股份有限公司	31,922,000	人民币普通股
中国科技证券有限责任公司	15,840,000	人民币普通股
香港亚太奔德有限公司	12,672,000	人民币普通股
海通证券股份有限公司	3,750,000	人民币普通股
厦门国际信托投资公司证券营业部	3,400,000	人民币普通股
海南正兴投资发展有限公司	3,000,000	人民币普通股
方正证券有限责任公司	2,840,000	人民币普通股
比奥特国际工程开发有限责任公司	1,250,300	人民币普通股
广东省五华县绿叶经济开发公司	1,016,149	人民币普通股
杭州国梁经济信息咨询有限公司	1,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《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。	

## 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

## 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

## 4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

## 4.3.2.1 法人控股股东情况

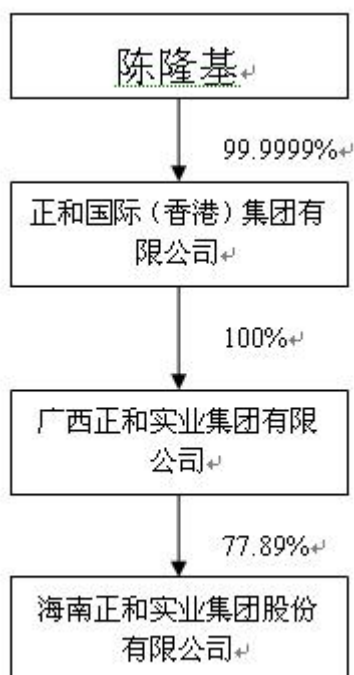
单位:元 币种:美元

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
广西正和实业集团有限公司	游祖雄	43,800,000	2002年9月26日	以普通住宅为主的房地产开发建设经营；相关物业管理；自有房产租赁。

## 4.3.2.2 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
陈隆基	中国		曾任福建省福清中医院副院长，上海多伦实业股份有限公司董事长，现任福建省政协常委，福建省国际商会副会长，福建农林大学客座教授。	

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期 起止日期	年初 持股数	年末 持股数	变动 原因	报告期 内从公 司领取 的报酬 总额 (万元)	报告期被授予的股权激励 情况			是否 在股 东单 位或 其他 关联 单位 领取 报酬、 津贴	
									可行 权股 数	已行 权数 量	行权 价 (元)		期末 股票 市价 (元)
林端	董事长、 总裁	男	46	2007年4月10日~ 2009年8月10日				67.85					否
房亚南	副董 事长	男	56	2006年8月10日~ 2009年8月10日				46.7					否
游祖雄	董事	男	46	2007年12月13日~ 2009年8月10日				4.43					是
张艳	董事	女	44	2006年8月10日~ 2009年8月10日				4.43					是
林永经	独立 董事	男	66	2007年4月10日~ 2009年8月10日				8.58					否

黄政云	独立董事	男	67	2007年4月10日~ 2009年8月10日				8.58					否
陈祥兴	监事长	男	43	2007年12月13日~ 2009年8月10日				28.06					否
陈宇廉	监事	男	35	2007年12月13日~ 2009年8月10日				4.32					是
黄杰	职工监事	男	45	2006年8月10日~ 2009年8月10日				8.75					否
赵军	副总裁	男	47	2007年10月26日~ 2009年8月10日				41.77					否
黄勇	副总裁、 董事会秘书	男	36	2006年8月10日~ 2009年8月10日				41.69					否
陈玮	财务总监	男	35	2008年2月29日~ 2009年8月10日				37.41					否
合计	/	/	/	/			/	302.57			/	/	/

## §6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 一、公司经营情况

##### 1、报告期内总体经营情况

报告期内，公司秉承“诚信、协作、严谨、实干”的经营方针，坚持“诚信合法、和谐共赢”的企业发展理念，紧紧围绕年初制定的各项任务目标开展各项工作，以市场需求为导向，积极应对市场变化，克服国家宏观调控和房地产市场成交量锐减、价格下降的不利影响，进一步强化管理、增收节支、狠抓落实，使谷埠街国际商城呈现出持续、稳定发展的良好态势，同时抓住有利时机以较低成本竞拍下位于北京核心地区的优质地块，使公司的异地扩张取得突破性进展，公司核心竞争力得到进一步提高。

报告期内公司实现营业收入 89,688,333.11 元，比上年增长 574.84%；实现营业利润总额 161,645,922.90 元，比上年增长 68.61%；实现归属于母公司所有者的净利润 129,751,136.36 元，比上年增长 41.67%；每股收益 0.1382 元。截至 2008 年 12 月 31 日，公司总资产 1905,836,514.88 元，比上年增长 29.21%；归属于母公司所有者权益 1,536,166,418.08 元，比上年增长 9.22%。

##### 2、公司主营业务及其经营状况

单位：元 币种：人民币

##### (1) 主营业务分行业、产品情况表

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	83,199,444.22	8,781,235.89	89.45	526.02	7,378.24	664.94
国内贸易	6,488,888.89	6,466,666.67	0.34			
分产品						
房产租金	77,503,544.34	4,173,700.16	94.61	483.16	3,454.39	456.68
物业管理费	5,140,827.81	4,577,644.14	10.96			

国内贸易	6,488,888.89	6,466,666.67	0.34		
其他	555,072.07	29,891.59	94.61		

## (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广西	83,199,444.22	526.02
福建	6,488,888.89	

## 3、公司主要优势、盈利能力的连续性以及面临困难及对策

## (1) 公司主要优势、盈利能力的连续性

## A. 谷埠街国际商城经营情况良好。

报告期内，公司主要资产是位于柳州“飞鹅商圈”的广西谷埠街国际商城，该区域被称为柳州市的“南大门”，交通便利，著名商家云集，是大西南地区重要的货物集散地。谷埠街国际商城的营业面积占该区域总体营业面积的 25%，目前已成为广西重要的标志性城市商业中心。公司于 2007 年 11 月成立全资子公司广西正和商业管理公司负责谷埠街国际商城的商业管理工作，进一步理顺了商城的管理。尽管 2008 年我国房地产市场整体环境低迷，但凭借所处区域良好的商业氛围以及出色的招商工作，公司自有物业整体出租率仍然达到了 94%，租金收取率达到 97% 以上。长期稳定的租金收入进一步确保了公司利润的稳定性。随着谷埠街国际商城业态的不断成熟，公司有信心凭借优良的商业管理能力，充分提升商城的商业价值，使商城为公司贡献持续稳定的利润。

## B. 公司有稳健的发展战略及良好的土地储备。

在稳步推进谷埠街商城经营工作的同时，公司始终坚持稳健进取的发展战略，审慎选择新的项目。在 2007 年房地产市场“过热”、房地产开发商频频高价拿地的状况下，公司没有参加一宗高价土地的竞拍。而在 2008 年市场陷入低迷时，公司抓住土地市场价格大幅下跌的机遇，根据公司实际资金情况，以较低价格竞拍下位于北京市东城区东四南大街的原中国网通集团北京市通信公司东四电信综合业务楼项目之国有土地使用权现状项目（以下简称东单项目），项目扩张取得突破性进展。该项目规划用途为综合、地下车库，规划建筑面积为 39585 平方米，从规模与土地性质上都比较适合公司目前实力，项目位于北京核心区域，有独特的历史文化价值和商业价值，物业升值潜力巨大，为公司未来 1—3 年的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

## C. 公司财务指标健康，资金状况良好。

报告期内，公司在租金收入 77,503,544.34 元，租金收取率达 97%，2008 年 12 月份转让北京正和鸿远置业有限责任公司 35% 股权，获得约 1.27 亿元收益，有力保证了本公司经营和盈利能力的连续性和稳定性；公司合并资产负债率为 19.24%，母公司资产负债率仅为 12.91%，报告期内公司通过银行贷款筹集资金 80,000,000 元，在房地产企业普遍应因银根紧缩面临筹资难、资金面紧张的情况下，公司银行融资渠道通畅，资金状况良好。

## D. 公司拥有一支年龄结构良好、锐意进取的高素质专业管理团队，具有强大的执行力和敏锐的市场感应力，使公司能够较好地应对市场变化，按照市场和政策导向开展经营活动，保持良好的发展势头。

## (3) 困难及对策

2008 年房地产市场全年维持调整态势。此轮房地产市场调整始于 2007 年第 4 季度，由珠三角区域逐步向全国范围蔓延，是各种调控政策作用、经济周期性下行、房地产市场自身调整和世界金融危机影响的结果。报告期内，房地产行业景气持续低迷，市场销售情况萎靡。经济前景不明朗因素增大、人力成本提高等不利因素成为公司面临的主要困难，严峻的经济形势对谷埠街国际商城各主力店及中小商户带来的不利影响也客观影响了租金收益水平。

随着公司的快速发展和异地扩张，公司在组织架构、制度建设、运营控制、财务成本控制等方面也面临着更大的挑战。

针对以上情况，公司采取多种措施，积极应对低迷的宏观经济环境。在经营管理方面，结合市场情况及宏观调控要求，审时度势，高度重视严格、持续、有效的内部控制监督管理；在财务管理方面，不断加强成本资金管理，健全各项成本管理制度；在资金方面，不断通过各种融资手段筹集资金，解决项目发展中面临的资金需求；在人力资源方面，加快建设适应公司发展需要的人才队伍；加强品牌推广力度，全力打造一个具有影响力的“正和商业管理”品牌。

## 三、董事会日常工作

### 1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内董事会在日常工作中严格按照《公司法》、《证券法》的规定，审慎履行《公司章程》和股东大会赋予的职责，结合公司日常生产经营和投资发展的需要，于 2008 年度共召开了 13 次会议，共形成决议 45 项。其中竞拍土地、子公司股权转让、董事会成员的变更、管理层人员的任命以及公司章程修订等重大事项。董事会会议所有决议均得到认真的执行和实施。

### 2、报告期内董事会对股东大会决议的执行情况

2008 年 1 月 28 日，经 2008 年第一次临时股东大会审议通过了《关于投资设立北京全资子公司的议案》、《关于投资设立福建全资子公司的议案》、《关于续聘福建华兴有限责任会计师事务所为公司 2007 年度财务报告审计机构的议案》以及《关于新增会计政策调整的议案》。报告期内，北京正和鸿运置业有限责任公司与福建正和贸易有限公司相继成立并运转正常。其它决议也在报告期内得到落实。2008 年 4 月 30 日，经公司 2007 年年度股东大会审议通过了公司 2007 年年度财务决算报告及利润分配预案，该决议在报告期内得到落实。

2008 年 8 月 27 日，经公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》、《关于提请股东大会授权董事会决策权的议案》、《关于贷款额度及授权办理有关贷款事宜的议案》以及《关于竞投土地的议案》。报告期内，公司章程已经修改并进行了备案，竞得的土地正在办理过户手续。

2008 年 9 月 25 日，经公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过了《关于购买谷埠街部分商业房产的议案》，报告期内该等商业房产正在办理过户手续。公司分别于 2009 年 2 月 23 日和 2009 年 3 月 4 日取得了收购资产的房屋所有权证和国有土地使用权证。

### 3、投资者关系管理工作

报告期内，公司董事会秘书处及其它信息披露相关部门通过大量的创新工作，开创了公司投资者关系管理工作的良好新局面，使之不断深化，主要工作有：

优化投资者来访调研接待流程，变过去被动问答为主动全面介绍和回答提问相结合的方式，受到来访者的一致好评；时刻保持投资者热线电话的畅通，虽然受到很多垃圾电话的骚扰，但公司董秘办工作人员克服困难，努力做到电话不漏接，响铃三声之内应答，显示了对投资者的诚意。

建立实时更新的投资者关注问题库，并建立相应的更新和维护机制，在与投资者的交流中，不断发现问题，进行更新和补充，保证投资者获得信息的真实、准确和完整。

积极探索简单便捷、费用低廉的沟通形式，拓宽同投资者的交流通道。通过加强公司网站建设，提升了公众对公司的认知度，塑造了公司更新更高的企业形象。同时在公司网站开辟了投资者关系一栏，通过网上交流的方式与投资者进行沟通，取得了良好的沟通效果。

## 四、公司未来发展展望

### 1、所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

#### (1) 宏观经济形势判断

2009 年房地产市场走势仍然与宏观经济和政策环境有着密切关联，房地产市场发展的不利因素是 2009 年宏观经济继续下行的压力和部分政策的不利影响，住宅方面，短期内受供应量增加、房价走势预期不明朗等因素影响，购房者自住性需求更为谨慎，部分改善型需求和投资型需求的购买行为向后推迟，投机者因价格的向淡或能力下降而不同程度地退出市场，预计近期整体市场仍需面临调整，产品质量及价格竞争压力或进一步加大。商业地产方面，受居民消费价格同比涨幅持续回落，外资零售业扩张节奏减慢等因素影响，短期内空置面积将进一步加大，公司业绩面临一定的下行压力。

有利因素则是各种优惠措施的出台。其中，减息和税费优惠有利于提高居民住房支付能力，扩大企业融资途径有利于缓解房地产企业资金紧张。国家采取扩大内需、促进经济平稳较快增长的政策措施，对保持房地产市场持续健康稳定发展、改善人们对房地产行业未来发展前景预期、促进销售将起到积极的作用。贷款利率的下调，既减轻了开发企业的财务负担，增强了抵御风险的能力，也减少了按揭买房人的支出，扩大了消费群体，从而利于房屋的销售。另一方面，从中长期看，决定这个行业未来发展趋势的深层因素，比如人口红利，城镇化的进程等因素并未发生根本性的改变，市场的刚性需求尤其在一线城市仍然存在。房地产行业因其产业链长、影响面广和产业关联度高，还将继续成为目前中国经济成长阶段的支柱产业。尽管全球经济形势仍不明朗，我们相信，随着国内各项经济振兴计划的推出，只要决定行业基本面的深层因素依然存在，调整不会改变房地产行业整体的发展方向。

#### (2) 对公司经营发展的影响

通过上述分析，我们判断，我国房地产行业此轮调整受到全球经济危机影响，会陷入一定时期的低迷

和调整，但由于城镇化进程和居民收入的增长对住宅刚性需求客观存在，住宅市场经过一段时期的消化和调整，在未来相当长时期内仍将保持稳定增长的态势。商业地产方面，考虑到零售、餐饮业态的弱周期特性及国家拉动消费的长期政策导向，我们认为基于科学合理的商业管理工作，商业成熟区域的商铺空置率能够进一步得到控制，以零售、餐饮为主要业态的商业地产所受冲击将小于住宅。根据重组期间公司大股东广西正和实业集团有限公司做出的业绩承诺：2009 年净资产收益率将不低于 9%。目前宏观经济形势对公司完成 2009 年业绩目标造成了一定压力，但鉴于目前谷埠街国际商城良好经营态势以及东单项目预计在年内实现销售，公司有信心通过稳健的经营实现 2009 年的业绩目标。

### (3) 公司所面临的竞争格局

公司现有业务集中于北京、柳州两地。近几年来，随着柳州飞鹅路商圈的日益成熟以及谷埠街国际商城自身经营管理的不断完善，作为区域内规模最大商业地产项目之一，与其它商业地产项目相比，谷埠街国际商城一直保持着良好的经营态势，公司在柳州已经逐渐建立起较强市场影响力及信誉度，积累了大量高端优质客户。

北京作为国内一线城市，房地产行业一直呈现着快速发展的态势，区域内房地产市场强者云集，竞争态势日趋激烈。尽管东单项目具有一定的区域、成本优势，但公司在北京地区的项目开发经营仍将面临一定的竞争压力。

## 2、2009 年工作计划

2009 对于公司发展是十分重要的一年，面对复杂多变的经济形势和市场环境，公司将继续以董事会及其下设战略委员会的战略决策为统领，坚持稳健经营策略，抓住关键、突出重点。继续推进谷埠街国际商城的招商工作、提高管理水平，积极应对经济危机带来的不利影响，实现商城的持续繁荣。同时集中优势资源，稳健推进北京东单项目的开发，为项目销售实现有利条件。不断完善公司经营管理体制，健全内控制度，全面加强预算管理、成本管理和费用控制。加强组织机构建设，通过加强对人才的引进和培养，为公司的长远发展奠定坚实的基础。具体体现在：

### (1) 全方位提升谷埠街国际商城管理工作，实现商城的持续繁荣

围绕“中档品牌、大众消费”的定位对商城业态进行整合，主题上呈现购物、餐饮、娱乐、商务写字楼的四大功能的商圈目标组合。继续做好招商工作，重点招商对象为 2008 年新购买的 A、B 区的商铺，围绕着前期调整和剩余空置商铺，引入有人气、有商气，对商城将来有辅助作用的业态。2009 年招商指标原则上增长 5—10%，全年整体招商率达 90%以上。

### (2) 稳步推进东单项目，力争年内实现销售

东单项目作为公司进军北京市场的第一个项目，受到了公司管理层的高度重视。尽管项目本身拥有优良的成本、区位优势及人文价值，但仍需公司高质量高水平完成各项业务工作才能实现预期的目标。年内要按计划推进项目的市场策划、规划设计和报建工作，加大项目营销力度，包括整个项目的包装、推广、客户搜寻等。严格控制施工进度及销售进度，力争年内主体结构封顶，为实现顺利销售奠定良好的基础。

### (3) 强化经营管理，塑造企业文化

不断完善公司内部控制和监督机制，充分发挥董事会下设各专业委员会的作用，保证公司科学决策；规范公司内部审计工作；不断完善公司及子公司组织架构建设，吸纳高水平专业人才，充分调动公司经营管理团队的工作积极性和主观能动性；加大成本控制力度，增强抵御风险能力。同时加强投融资工作的统筹运用能力，积极探索各种新的融资渠道。

在员工中加强企业文化的宣传和深化，使“正和双赢”企业精神在公司经营管理实践中不断地落实和发展。通过对公司项目的营销推广举办系列品牌宣传活动，树立企业形象，积极参与公益事业，回报社会。

## 3、经济形势对公司影响及应对策略

### (1) 宏观经济继续下滑与行业调整的风险及应对措施

国内 GDP 增幅在 2008 年第四季度出现了较大下降，2008 年末、2009 年初 CPI 涨幅已明显进入下降通道，PPI 则出现负增长，失业人口迅速上升，显示宏观经济走势不容乐观，总需求不足有可能凸显供大于求的矛盾。2009 年存量房对市场的压力进一步加大，在目前市场需求不旺的情况下，供需矛盾有可能进一步激化。如果公司不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利的影 响。对此，公司将认真研究政策导向和房地产市场形势，合理调整地产开发节奏，通过精耕细作、深入研究客户需求、提高产品价值创造等方式，提高项目的盈利能力，积极应对市场变化。

### (2) 资金和财务风险及应对措施

产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，将对公司的外部资金筹措产生影响。房地产开发属资本密集型行业，且公司处在高速成长期内，融资环境如持续出现恶化将加大公司的资金供应压力。公司东单项目的后续开发将产生大量的融资需求，公司将进一步扩展资本和融资渠道，提高公司直接和间接的融资能力，以满足开发和业务拓展的需要。

### (3) 经营管理风险及应对措施

东单项目是公司在 2009 年的工作重点，项目从取得土地使用权到项目完工，要经过规划设计、施工、销售等各个环节，时间周期紧迫，管理难度大。同时，该项目作为公司在北京地区的第一个项目，区域市场环境相对陌生。因此，公司面临着一定的经营管理风险。

本公司拥有多家子公司，随着公司业务总量及覆盖地区的持续快速扩张，公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面都需要进一步提升。对此，公司将尽快建立成熟的经营模式和管理制度，加强子公司的内控管理制度，培养一批行业内专业水平较高、忠诚度较高的业务骨干和核心人员。

### 同公允价值计量相关的内部控制制度情况

公司对投资性房地产公允价值计量相关的内控制度包括：公允价值计量范围的界定、明确责任机构、获取公允价值途径、会计人员职业判断，以及授权审批、内部审核和外部评价几方面构成。

公司依据会计准则的规定对公允价值计量的适用范围进行界定，并制定出公允价值的计量与信息披露的程序，建立完善的公允价值计量备查簿，各相关管理部门对公允价值的准确计量和信息披露的真实性负责，包括收集证实公允价值计量所使用的相关估值假设；按照公允价值计量的不同层次，明确公允价值的获取途径，选择恰当的估价方法进行估价；公司通过培训专业人员，提高会计人员职业判断水平和加强内部审计工作；同时，公司接受外部审计的内控评价，改进公司内部控制的一些缺陷。保证公允价值计量运用的准确性。

### 与公允价值计量相关的项目

适用  不适用

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动 (4)	本期计提的 减值 (5)	期末金额 (6)
投资性房地产	132,393.75	-264.46	315.01		135,260.38

### 持有外币金融资产、金融负债情况

适用  不适用

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

### 6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

### 6.4 募集资金使用情况

适用  不适用

### 变更项目情况

适用  不适用

### 6.5 非募集资金项目情况

适用  不适用

### 6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司 2008 年度虽实现盈利,但因公司 2008 年初累计未弥补亏损为-227,713,980.8 元,根据《公司法》的相关规定,应当先用当年利润弥补亏损。因此,公司 2008 年度利润用于弥补以前年度亏损,弥补亏损后的未分配利润为-97,962,844.44 元。	公司 2008 年度利润用于弥补以前年度亏损。

## §7 重要事项

## 7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
广西正和实业集团有限公司	谷埠街国际商城 AB 区一层部分商业房产	2008 年 9 月 8 日	125,620,056.00			是 市场价格的 80%	是	
广西正和实业集团有限公司	柳州正和物业管理有限公司 80%股权	2008 年 1 月 31 日	2,457,401.93	-268,829.54		是 净资产	是	
陈明恩	柳州正和物业管理有限公司 20%股权	2008 年 1 月 31 日	614,350.48	-67,207.39		否	是	

## 7.2 出售资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京安捷畅达物流有限公司	北京正和鸿远置业有限责任公司 35%的股权	2008年12月21日	130,000,000	-661,305.03	126,500,000	否	是	是

## 7.3 重大担保

□适用 √不适用

## 7.4 重大关联交易

## 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

## 7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
广西正和实业集团有限公司	9,000	9,000		
合计	9,000	9,000		

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 90,000,000 元,余额 90,000,000 元。

## 7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2008 年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

## 7.5 委托理财

□适用 √不适用

## 7.6 承诺事项履行情况

## 7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>广西正和实业集团有限公司承诺：①股份限制流通承诺：自获得海南正和实业集团股份有限公司新增股份之日起 36 个月内不转让且不上市交易其持有的正和股份之全部股份。</p> <p>②业绩承诺：如本次重大资产重组在 2007 年内完成，广西正和保证公司 2007 年下半年、2008 年、2009 年净资产收益率分别不低于 3.5%、8%、9%；</p> <p>③避免同业竞争承诺：A、在 2009 年 6 月 30 日前，除非征得公司书面同意，广西正和不得将其所拥有的谷埠街国际商城中未在本次重大资产重组中置入华侨股份的其他商业房产出售或部分出售予任何第三方。同时，公司有权在该期间内按评估价格的 80%向其购买该商业房产；</p> <p>B、在上述期间内，该等商业房产的经营管理权委托给公司行使，因经营、管理该等商业房产而产生的收益均归公司所有，相关的税收和费用亦由公司承担。广西正和在获得公司书面同意后将该等商业房产部分或全部售予第三方，广西正和将按房屋销售总价款的 3%向公司支付该部分房产的管理费；</p> <p>C、在 2009 年 7 月 1 日后，在广西正和仍为正和股份的控股股东期间，该等商业房产的经营管理权仍委托正和股份行使。若广西正和需将该商业房产予以出售，必须委托正和股份寻找确定购买方，并由正和股份具体负责相关事宜。在此期间，广西正和按以下标准向正和股份支付管理费：</p> <p>a、出售部分的商业房产的管理费，为销售总价款的 3%；</p> <p>b、出租部分的商业房产的管理费，按照届时的市场公允价格由双方协商确定。</p>	<p>①广西正和 2007 年 11 月 5 日获得新增股份 73,000 万股；2007 年 11 月，由于与北方发展签署《股份转让协议》、《股份转让补充协议》，受让北方发展持有的公司 1,615.2 万股股份。报告期内，除实施股权分置改革方案赠送 15,099,195 股股份外，广西正和没有转让并上市交易其持有的正和股份股票。</p> <p>②正和股份重大资产重组已于 2007 年内完成，公司 2007 年下半年度净资产收益率为 6.43%，2008 年净资产收益率为：8.45%</p> <p>报告期内广西正和实业集团有限公司履行了承诺。</p> <p>③2007 年 10 月 31 日，公司与广西正和签署了《托管协议》，广西正和将其所有的除公司购买资产外的谷埠街国际商城其他商业房产委托给正和股份经营管理。2008 年 9 月 25 日，正和股份 2008 年第三次临时股东大会决议向广西正和购买上述托管商业房产中的 7719.01 平方米，购买价格符合承诺内容。</p>

## 7.6.2 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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明：

□适用 √不适用

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

√适用 □不适用

公司于报告期内收到海口市中级人民法院送达的（2008）海中法民再字第一号民事判决书，涉及的诉讼事项情况如下：

## 一、案件情况

原告许初香、涂家富、闻俊生诉被告中国建筑第四工程局（以下称“中建四局”）海南分公司、中建四局拖欠工程垫资款纠纷，公司被列为第三人参加诉讼。

## 二、诉讼请求

1、请求判令被告中建四局海南分公司支付原告对金桥大厦工程的垫资款本金 1222 万元人民币，利息 700 万元人民币；

2、请求判令被告中建四局对上述义务承担连带责任。

3、请求判令第三人即公司将要付给被告的金侨大厦的工程款 1124.16 万元直接支付给原告。

三、该判决书内容为：

1、第三人华侨投资于本判决生效之日起十日内向被告中建四局海南分公司支付在《关于处理金侨项目拖欠工程款的协议》中约定的按项目变现总金额 48%结算的总工程款 1124.16 万元；

2、被告中建四局海南分公司于本判决生效之日起十日内向原告许初香、涂家富、闻俊生支付工程垫资款本金 1222 万元及利息 700 万元；中建四局对上述债务承担连带责任；

3、驳回原告的其他诉讼请求。

本诉讼事项已于 2004 年 11 月 9 日和 2006 年 8 月 8 日、2007 年 9 月 19 日及 2008 年 12 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站公布。

四、公司（包括控股子公司）没有应披露而未披露的其他诉讼、仲裁事项。

公司于 2007 年 4 月 10 日第一次临时股东大会就公司与中建四局关于金侨项目拖欠工程款的债务问题，审议通过了与中建四局的《债务和解协议》，目前该和解债务已履行完毕。

同时根据公司与福建北方发展股份有限公司签署的《重大资产出售暨重大债务重组协议书》，该债务可能所产生的费用由福建北方发展股份有限公司承担；同时根据广西正和实业集团有限公司出具《担保函》，广西正和实业集团有限公司对福建北方发展股份有限公司因《海南华侨投资股份有限公司重大资产出售协议书》而产生的债务、违约金、赔偿金、利息产生的费用提供不可撤销连带责任保证。该事项对公司业绩不构成实质性影响。

报告期内公司董事会已安排就该判决事项进行上诉。

## 7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

### 7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

### 7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

### 7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司是否披露履行社会责任的报告：否

## §8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

### 8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司部分监事列席了董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为，本年度公司各项决策合法，公司董事会及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程，没有损害公司及股东利益的行为。

### 8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会检查了公司业务和财务情况，审核了董事会提交的季度、半年度、年度财务报告及其他文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。福建华兴有限责任会计师事务所为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的。

### 8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司上市以来没有募集过资金。

## 8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，无损害部分股东的权益或造成公司资产流失的现象。

## 8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易按照公平、自愿、合理、诚实信用的原则，属正常经营必要交易，且交易定价合理有据、客观公允，公司及其股东并未因关联交易遭受任何损害。

## §9 财务会计报告

## 9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

## 审计意见全文

## 审计报告

闽华兴所(2009)审字 H-019 号

海南正和实业集团股份有限公司全体股东：：

我们审计了后附的海南正和实业集团股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表,2008 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所有限公司

中国注册会计师：童益恭、郑基

福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼

2009 年 4 月 28 日

## 9.2 财务报表

## 合并资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:海南正和实业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,666,331.96	21,173,715.16
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,502,183.50	753,320.87
预付款项		100,686,480.08	549,682.13
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			
其他应收款		81,491,516.17	57,260.00
买入返售金融资产			
存货		356,986,181.69	127,989,521.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		548,332,693.40	150,523,499.67
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		1,352,603,754.00	1,323,937,479.38
固定资产		2,869,677.70	550,817.73
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		43,510.46	
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		694,588.83	
递延所得税资产		1,292,290.49	
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,357,503,821.48	1,324,488,297.11
资产总计		1,905,836,514.88	1,475,011,796.78
<b>流动负债:</b>			
短期借款		75,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		144,600,000.00	
预收款项		1,517,760.13	11,601.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,792,759.02	499,024.58
应交税费		24,981,385.07	47,850,606.24
应付利息		518,133.33	
应付股利			
其他应付款		22,890,181.79	18,786,602.72
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		20,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		291,300,219.34	67,147,835.14
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		60,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		15,396,949.51	1,448,679.92
其他非流动负债			
非流动负债合计		75,396,949.51	1,448,679.92
负债合计		366,697,168.85	68,596,515.06
<b>股东权益:</b>			
股本		938,551,974.00	938,551,974.00
资本公积		695,577,288.52	695,577,288.52

减：库存股			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-97,962,844.44	-227,713,980.80
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,536,166,418.08	1,406,415,281.72
少数股东权益		2,972,927.95	
股东权益合计		1,539,139,346.03	1,406,415,281.72
负债和股东权益合 计		1,905,836,514.88	1,475,011,796.78

公司法定代表人：林端 主管会计工作负责人：陈玮 会计机构负责人：李华明

**母公司资产负债表**  
2008 年 12 月 31 日

编制单位:海南正和实业集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,897,286.47	19,820,792.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		4,897,222.79	753,320.87
预付款项		90,016,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		189,097,310.46	57,260.00
存货		102,683,681.69	127,989,521.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		388,591,501.41	148,620,894.64
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		21,571,752.41	2,000,000.00
投资性房地产		1,352,603,754.00	1,323,937,479.38
固定资产		1,774,703.78	550,817.73
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		43,510.46	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		262,933.34	
递延所得税资产		725,254.54	
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,376,981,908.53	1,326,488,297.11
资产总计		1,765,573,409.94	1,475,109,191.75
<b>流动负债:</b>			
短期借款		75,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项		1,637,035.73	
应付职工薪酬		1,478,567.42	499,024.58
应交税费		25,017,139.54	47,849,792.49
应付利息		518,133.33	
应付股利			
其他应付款		28,834,561.52	18,779,748.32
一年内到期的非流动 负债		20,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		152,485,437.54	67,128,565.39
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		60,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		15,396,949.51	1,448,679.92
其他非流动负债			
非流动负债合计		75,396,949.51	1,448,679.92
负债合计		227,882,387.05	68,577,245.31
<b>股东权益：</b>			
股本		938,551,974.00	938,551,974.00
资本公积		695,577,288.52	695,577,288.52
减：库存股			
盈余公积			
未分配利润		-96,438,239.63	-227,597,316.08
外币报表折算差额			
股东权益合计		1,537,691,022.89	1,406,531,946.44
负债和股东权益合 计		1,765,573,409.94	1,475,109,191.75

公司法定代表人：林端 主管会计工作负责人：陈玮 会计机构负责人：李华明

**合并利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		89,688,333.11	13,290,220.41
其中:营业收入		89,688,333.11	13,290,220.41
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		52,299,274.31	-1,997,947.48
其中:营业成本		15,247,902.56	117,423.90
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		13,928,984.99	2,240,693.25
销售费用			
管理费用		14,694,099.02	5,225,663.89
财务费用		7,480,625.38	-203,686.42
资产减值损失		947,662.36	-9,378,042.10
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-2,644,583.96	5,794,719.67
投资收益(损失以“-”号填列)		127,027,072.05	8,779,958.78
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		161,771,546.89	29,862,846.34
加:营业外收入		43,678.66	66,041,687.71
减:营业外支出		169,302.65	33,301.43
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		161,645,922.90	95,871,232.62
减:所得税费用		31,894,786.54	4,283,860.77
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		129,751,136.36	91,587,371.85
归属于母公司所有者的净利润		129,751,136.36	91,587,371.85
少数股东损益			
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.1382	0.2774
(二)稀释每股收益		0.1382	0.2774

公司法定代表人:林端 主管会计工作负责人:陈玮 会计机构负责人:李华明

**母公司利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		77,503,544.34	13,290,220.41
减: 营业成本		3,875,177.22	
营业税金及附加		13,679,699.27	2,240,693.25
销售费用			
管理费用		11,758,725.59	5,225,663.89
财务费用		7,547,228.72	-202,927.24
资产减值损失		788,480.74	-9,378,042.10
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-2,644,583.96	5,794,719.67
投资收益(损失以“—”号填列)		126,500,000.00	8,779,958.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		163,709,648.84	29,979,511.06
加: 营业外收入		12,922.01	66,041,687.71
减: 营业外支出		141,579.01	33,301.43
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		163,580,991.84	95,987,897.34
减: 所得税费用		32,421,915.39	4,283,860.77
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		131,159,076.45	91,704,036.57

公司法定代表人: 林端 主管会计工作负责人: 陈玮 会计机构负责人: 李华明

**合并现金流量表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		79,832,804.22	12,748,501.14
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,480,019.34	23,120,218.01
经营活动现金流入小计		101,312,823.56	35,868,719.15
购买商品、接受劳务支付的现金		114,172,082.73	
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		8,340,304.15	609,472.49
支付的各项税费		14,766,878.36	332,672.03
支付其他与经营活动有关的现金		36,667,646.70	3,368,918.15
经营活动现金流出小计		173,946,911.94	4,311,062.67
经营活动产生的现金流量净额		-72,634,088.38	31,557,656.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		66,000,000.00	
取得投资收益收到的现金			
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			-26,102,257.39
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		66,000,000.00	-26,102,257.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		142,036,369.20	1,145,297.34
投资支付的现金		10,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,760,743.78	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		154,797,112.98	1,145,297.34
投资活动产生的现金流量净额		-88,797,112.98	-27,247,554.73
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		185,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		185,000,000.00	
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,101,181.84	3,261,200.00
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		975,000.00	5,996,669.74
筹资活动现金流出小计		38,076,181.84	9,257,869.74
筹资活动产生的		146,923,818.16	-9,257,869.74

现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-14,507,383.20	-4,947,767.99
加：期初现金及现金等价物余额		21,173,715.16	26,121,483.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,666,331.96	21,173,715.16

公司法定代表人：林端 主管会计工作负责人：陈玮 会计机构负责人：李华明

### 母公司现金流量表

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		74,864,984.28	12,736,899.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,841,766.87	23,119,458.83
经营活动现金流入小计		94,706,751.15	35,856,358.37
购买商品、接受劳务支付的现金		4,849,248.52	
支付给职工以及为职工支付的现金		3,176,770.84	609,472.49
支付的各项税费		14,237,510.79	332,672.03
支付其他与经营活动有关的现金		73,321,897.14	3,259,162.40
经营活动现金流出小计		95,585,427.29	4,201,306.92
经营活动产生的现金流量净额		-878,676.14	31,655,051.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		140,896,895.40	595,615.21
投资支付的现金		20,000,000.00	2,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,071,752.41	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		163,968,647.81	2,595,615.21
投资活动产生的现金流量净额		-163,968,647.81	-2,595,615.21
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		185,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		185,000,000.00	
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,101,181.84	3,261,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金		975,000.00	5,996,669.74
筹资活动现金流出小计		38,076,181.84	9,257,869.74
筹资活动产生的现金流量净额		146,923,818.16	-9,257,869.74
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-17,923,505.79	19,801,566.50
加：期初现金及现金等价物余额		19,820,792.26	19,225.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,897,286.47	19,820,792.26

公司法定代表人：林端 主管会计工作负责人：陈玮 会计机构负责人：李华明

**合并所有者权益变动表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公 积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末 余额	938,551,974.00	695,577,288.52				-227,713,980.80		1,406,415,281.72	
加：同一 控制下企业 合并产生的 追溯调整									
会 计政策变更									
前 期差错更正									
其 他									
二、本年初 余额	938,551,974.00	695,577,288.52				-227,713,980.80		1,406,415,281.72	
三、本年增减 变动金额(减 少以“-”号 填列)						129,751,136.36	2,972,927.95	132,724,064.31	
(一)净利润						129,751,136.36		129,751,136.36	
(二)直接计 入所有者权 益的利得和 损失							-527,072.05	-527,072.05	

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他								-527,072.05	-527,072.05
上述(一)和(二)小计						129,751,136.36		-527,072.05	129,224,064.31
(三)所有者投入和减少资本								3,500,000.00	3,500,000.00
1. 所有者投入资本								3,500,000.00	3,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的									

分配									
4. 其他									
(五)所有者 权益内部结 转									
1. 资本公积 转增资本(或 股本)									
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)									
3. 盈余公积 弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末 余额	938,551,974.00	695,577,288.52				-97,962,844.44		2,972,927.95	1,539,139,346.03

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存 股	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末 余额	208,551,974.00	27,714,073.49				-318,298,917.05		8,397,114.41	-73,635,755.15
加:同一 控制下企业 合并产生的 追溯调整									
会计政策变更						-1,913,604.53		-1,686,103.01	-3,599,707.54

前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	208,551,974.00	27,714,073.49				-320,212,521.58		6,711,011.40	-77,235,462.69
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	730,000,000.00	667,863,215.03				92,498,540.78		-6,711,011.40	1,483,650,744.41
(一)净利润						91,587,371.85			91,587,371.85
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						911,168.93		-6,711,011.40	-5,799,842.47
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他						911,168.93		-6,711,011.40	-5,799,842.47
上述(一)和(二)小计						92,498,540.78		-6,711,011.40	85,787,529.38
(三)所有者	730,000,000.00	667,863,215.03							1,397,863,215.03

投入和减少资本									
1. 所有者投入资本	730,000,000.00	667,863,215.03							1,397,863,215.03
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	938,551,974.00	695,577,288.52				-227,713,980.80			1,406,415,281.72

公司法定代表人：林端 主管会计工作负责人：陈玮 会计机构负责人：李华明

## 母公司所有者权益变动表

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	938,551,974.00	695,577,288.52			-227,597,316.08	1,406,531,946.44
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	938,551,974.00	695,577,288.52			-227,597,316.08	1,406,531,946.44
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					131,159,076.45	131,159,076.45
(一) 净利润					131,159,076.45	131,159,076.45
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					131,159,076.45	131,159,076.45

(三)所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四)利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五)所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	938,551,974.00	695,577,288.52			-96,438,239.63	1,537,691,022.89

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	208,551,974.00	27,714,073.49			-319,301,352.65	-83,035,305.16
加:会计政策变更						
前期差错更正						

其他						
二、本年初余额	208,551,974.00	27,714,073.49			-319,301,352.65	-83,035,305.16
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	730,000,000.00	667,863,215.03			91,704,036.57	1,489,567,251.60
（一）净利润					91,704,036.57	91,704,036.57
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4.其他						
上述(一)和(二)小计					91,704,036.57	91,704,036.57
（三）所有者投入和减少资本	730,000,000.00	667,863,215.03				1,397,863,215.03
1.所有者投入资本	730,000,000.00	667,863,215.03				1,397,863,215.03
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
（四）利润分配						

1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或 股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权 益内部结转						
1. 资本公积转增 资本（或股本）						
2. 盈余公积转增 资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补 亏损						
4. 其他						
四、本期期末余 额	938,551,974.00	695,577,288.52			-227,597,316.08	1,406,531,946.44

公司法定代表人：林端 主管会计工作负责人：陈玮 会计机构负责人：李华明

9.3 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

本年度会计报表合并范围发生变化，增加了本年投资收购的柳州正和物业服务有限公司报表、新设立的北京正和鸿远置业有限公司报表和福建正和贸易有限公司报表的合并。