

恒大地产股份有限公司

二 三年半年度报告

二 三年八月

## 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。

公司董事长李钢、财务负责人于宏、会计机构负责人张中强声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司董事贺世炜委托杨松涛出席董事会并代为行使表决权。

本公司半年度财务报告未经审计。

# 目 录

一、 公司基本情况.....	1
二、 股本变动和主要股东持股情况 .....	3
三、 董事、监事、高级管理人员情况.....	4
四、 管理层讨论与分析 .....	5
五、 重要事项.....	9
六、 财务报告.....	13
七、 备查文件.....	53

## 第一节 公司基本情况

### 一、公司基本情况介绍

#### (一) 公司名称

公司法定中文名称：恒大地产股份有限公司

公司法定英文名称：HENGDA REALESATE CO., LTD.

公司英文名称缩写：HDR

#### (二) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：恒大地产

公司股票代码：000502

#### (三) 公司注册地址：海口市机场候机厅北侧海南万国贸易博览中心

公司办公地址：海口市文明东路 36 号五层

邮政编码：570203

电子信箱：new\_energy@163.net

#### (四) 公司法定代表人：李 钢

#### (五) 公司董事会秘书：徐德智

公司董事会证券事务代表：许 勇

联系地址：海口市文明东路 36 号五层

电 话：( 0898 ) 65366112

传 真：( 0898 ) 65307798

电子信箱：new\_energy@163.net

#### (六) 公司信息披露报纸：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司半年度报告的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：恒大地产股份有限公司董事会秘书处

#### (七) 其他有关资料：

报告期内变更注册日期、地点：因法定代表人变更，公司于 2003 年 6 月 19 日

在海南省工商行政管理局变更登记。

企业法人营业执照注册号：4600001003954

税务登记号码：460100201285073

公司聘请的会计师事务所：海南从信会计师事务所

公司聘请的会计师事务所办公地址：海南省海口市金融贸易区 CMEC 大厦 12 层

## 二、主要财务数据和指标

项 目	报告期末	年 初 数	增减比例 (%)
(1) 流动资产(元)	293,465,028.42	150,346,784.29	95.19
(2) 流动负债(元)	170,360,770.43	172,901,215.89	-1.47
(3) 总资产(元)	484,846,818.09	363,760,538.75	33.29
(4) 股东权益(不包含少数股东权益) (元)	236,042,874.86	190,583,399.66	23.85
(5) 每股净资产(元)	1.5163	1.2243	23.85
(6) 调整后的每股净资产(元)	1.4996	1.2197	22.95
项 目	报告期	上年同期	增减比例 (%)
(1) 净利润(元)	46,978,512.64	-8,254,280.23	
(2) 扣除非经常性损益后的净利润(元)	45,292,506.19	-8,254,280.23	
(3) 全面摊薄每股收益(元)	0.3018	-0.0530	
(4) 全面摊薄净资产收益率(%)	19.9025	-4.61	
(5) 经营活动产生的现金流量净额(元)	17,876,647.25	390,307.55	4480.14

注：报告期扣除非经常性损益项目和涉及金额：

非经常性损益项目	金 额
营业外收入	35,747.54
营业外支出	-2,705.71
资产重组损失	-51,500.00
未确认投资损益	890,865.51
股权投资损益	-417,887.27
股权投资差额摊销	-1,008,945.59
债权投资损益	2,240,431.97
合 计	1,686,006.45

## 第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期内公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、报告期期末股东总数：10,320 户。

三、公司前十名股东持股情况：

股东名称	本期末持股数(股)	本期持股变动增减情况(+,-)	持股占总股本比例(%)	股份类别	持有股份的质押或冻结情况	股东性质
广州恒大实业集团有限公司	41,864,466		26.89	未流通		法人股
海南汉氏环境投资有限公司	25,449,550	+25,449,550	16.35	未流通		法人股
上海新理益投资管理有限公司	5,602,667		3.6	未流通		法人股
上海致真投资咨询有限公司	3,103,713		1.99	未流通		法人股
上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000		1.93	未流通		法人股
汉唐证券有限责任公司	2,605,850	+2,605,850	1.67	已流通		流通股
上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000		1.15	未流通		法人股
深圳市嘉旭升商贸有限公司	1,470,000		0.94	未流通		法人股
上海景贤投资有限公司	1,320,000		0.85	未流通		法人股
海南亿祺贸易有限公司	1,000,000		0.64	未流通		法人股

说明：2003 年 1 月海南汉氏环境投资有限公司受让农行海口市金贸区支行持有的本公司法人股 25,449,550 股，成为公司第二大股东。有关信息刊登于 2003 年 1 月 28 日《中国证券报》第 44 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上公司公告[在“个股资料查询”中输入本公司股票代码查询（下同）]。

本公司前 10 名股东未披露其间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人的情况。

四、报告期内公司控股股东未发生变化。

### 第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事、高级管理人员未买卖公司股票。

二、报告期内，公司新聘或解聘董事、监事、高级管理人员的情况：

1、2003 年 5 月 29 日，经公司 2002 年年度股东大会审议表决，李钢先生当选为公司第六届董事会董事；同意廖宝印先生、赵新月先生因公司股权变更及工作变动原因辞去公司董事职务。详见 2003 年 5 月 30 日《中国证券报》第 34 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上公司公告。

2、2003 年 5 月 29 日，经公司 2002 年年度股东大会审议表决，石磊先生当选为公司第五届监事会监事；同意林敏先生因公司股权变更原因辞去公司监事职务。详见 2003 年 5 月 30 日《中国证券报》第 34 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上公司公告。

3、2003 年 1 月 16 日，经公司第六届董事会第五次会议审议表决，聘任谈朝晖女士为公司财务负责人。详见 2003 年 1 月 22 日《中国证券报》第 27 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上公司公告。

4、2003 年 4 月 23 日，经公司第六届董事会第六次会议审议表决，聘任徐文先生为公司副总经理。详见 2003 年 4 月 29 日《中国证券报》第 48 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上公司公告。

5、2003 年 5 月 30 日，经公司第六届董事会第九次会议审议表决，同意许家印先生辞去公司董事长职务，选举李钢先生为公司董事长，同意谈朝晖女士辞去公司财务负责人职务，聘任于宏女士为公司财务负责人。详见 2003 年 6 月 4 日《中国证券报》第 18 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上公司公告。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、公司主营业务的范围及其经营状况：

(一) 公司主营业务范围为：房地产开发经营；安装工程承包及设计(凭许可证经营)；室内外装饰装修工程；花木园林工程设计；旅游项目开发；高新科技产业开发；工农业项目开发；交通项目开发；电子商务服务。

### (二) 公司经营情况：

为扭转公司主营业务不突出、资产盈利能力低下的不利局面，2003 年上半年，经过经营班子通力合作，在取得大股东全面支持的情况下，公司资产重组工作取得重大突破。2003 年 1 月 16 日公司召开了第六届董事会第五次会议，审议通过了公司与广州市恒大房地产开发有限公司(以下简称“恒大房地产”)进行重大资产置换的相关决议，并将此次重大资产置换方案上报中国证监会审核，并通过了中国证监会的审核，公司于 2003 年 5 月 18 日召开了公司 2003 年第一次临时股东大会，审议通过重大资产置换的决议。具体内容包括：

#### 1、置出资产

(1) 长期股权投资：恒大地产持有的三亚东方旅业股份有限公司 28% (法人股) 的股权。

(2) 债权：恒大地产对三亚东方旅业股份有限公司合法拥有的其他应收帐款 9,358,261.00 元。

(3) 昌江农业园资产：位于海南省昌江县十月田镇的 2,994.80 亩土地承包经营权、经济林木以及与此相关的其他资产。

(4) 对海南国营南林农场的 20,340,033.38 元预付土地款项下的土地租赁使用权益。

#### 2、置入资产

恒大地产所合法持有的花都绿景 90% 的权益性资产。置换完毕后花都绿景的股权结构为：恒大地产持有 90%，凯隆实业持有 10%。

#### 3、资产置换的定价依据和交易价格

置出资产以截止 2002 年 11 月 30 日公司经审计帐面价值 142,630,471.54 元；置入资产以

置入资产的评估价值为作价参考,双方一致协商本次拟置入资产作价1.539亿元。差价部分由本公司以现金补足。双方同意自置换基准日至权益交割日期间,置换资产所产生的损益,由置换资产接收方承受。

4、置换进展情况

截止到 2002 年 6 月 30 日,上述重大资产置换所涉的相关资产与债务已完成过户、交接手续。

2003年是公司进行重大资产置换、实施产业结构调整的阶段,公司经营范围及产业领域都发生调整,通过置换与调整使公司经营情况起到实质改观作用,因此2003年上半年公司经营成果有明显提升,致使公司经营范围、经营成果及财务状况发生重大变化,公司对比会计报表不具有可比性。公司报告期内实现主营业务收入121,463,188.00元,主营业务成本54,698,716.18元,占公司主营业务收入(或利润)10%以上的构成情况:

按主营业务:

项 目	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率(%)
房地产开发	121,463,188.00	54,698,716.18	54.97

按地区业务:

地 区	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率(%)
广 州	121,463,188.00	54,698,716.18	54.97

二、经营成果及财务状况简要分析:

1、主营业务收入、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加额(净减少额)

同比增减变化情况:

项 目	金 额 ( 元 )		增减比率 (%)
	本期数	上年同期数	
主营业务收入	121,463,188.00	4,308,311.90	2719.28
主营业务利润	60,205,459.72	979,908.60	6043.99
净利润	46,978,512.64	-8,254,280.23	
现金及现金等价物净增加额	11,174,844.02	2,002,128.65	458.15

(1) 主营业务收入同比大幅度增加,主要为:本期房地产项目销售势头良好所致;

- (2) 主营业务利润同比大幅度增加，主要为：本期房地产项目销售势头良好所致；
- (3) 净利润同比大幅度增加，主要为：本期房地产项目销售势头良好所致；
- (4) 现金及现金等价物净增加额增加 437.17%，主要为：本期销售资金回笼增加所致。

2、总资产、股东权益与年初相比增减变动情况

项 目	金 额 ( 元 )		增减比率 ( % )
	本期数	期初数	
总 资 产	484,846,818.09	363,760,538.75	33.29
股东权益	236,042,874.86	190,583,399.66	23.85

其中：(1) 总资产同比增加 33.29%，主要为：进行重大资产置换和本期收益所致；

(2) 股东权益同比增加 23.85%，主要为：进行重大资产置换和本期收益所致。

(三) 报告期内，公司未发生对利润产生重大影响的其他经营业务活动。

(四) 报告期内，无单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达 10% 以上(含 10%) 的情况。

(五) 经营中的问题与困难：

2003年上半年公司在生产经营中存在的主要问题是：

(1) 公司历史债务尚待进一步处理，以便为切入新产业和领域创造良好的运作环境。

(2) 公司的产业结构尚待进一步调整，沉淀资产需进一步整合，逐步使公司产业结构合理化，以应对激烈的市场竞争，提升盈利能力。

对于以上问题，经营班子在加强法律法规学习，强化依法规范运作意识的同时，公司积极采取各项应对措施，寻求大股东的支持并借助其产业优势，从以下几方面帮助公司走出经营困境，开创新的经营局面：

一是积极与债权人协商，采取以资抵债、债务剥离、按比例豁免部分债务等方式妥善处理各种历史遗留债务纠纷；二是认真研究公司现状，积极应对问题、调整产业结构，寻找并培育新的利润增长点，不断提升公司主营业务盈利能力。三是公司董事会和经营班子结合海南经济发展的环境，在立足于海南的同时，放眼国内经济发展活跃地区，加强对新形势下公

司新业务发展的研究和探讨。

三、投资情况：

报告期内，公司无募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况，也无其他非募集资金投资项目。

四、报告期实际经营成果与2002年年度报告披露的经营计划对比情况。

报告期内，公司经营班子根据董事会制订的经营发展战略及工作安排，公司重大资产置换工作取得重大进展，加大重组置入资产的整合力度，适时安排部署生产经营，积极应对市场的突发因素，努力降低经营成本，同时积极清理历史遗留的债务问题，基本实现了年度计划确定的目标。

五、由于公司在报告期内进行了重大资产重组，致使公司资产盈利能力提高，预计本年至下一报告期末的净利润与去年同期相比将发生大幅变化。

六、海南从信会计师事务所为本公司2002年的财务报告出具了解释说明段的审计报告，针对审计报告所涉及的事项的进展及处理情况。

审计报告说明事项：如会计报表附注12.1、12.2、12.3所述，贵公司在2002年12月9日出让了持有的海南海润旅业有限公司85%的股权给广州市禾田实业发展有限公司，贵公司由此获利2566.70万元；2002年12月25日贵公司与中国长城资产管理公司海口办事处、海南海润旅业有限公司三方签订《整体债务重组协议书》，由海南海润旅业有限公司以其“海润酒店”现有整幢全部房产（含附属设施设备）作价代为抵偿贵公司欠付中国长城资产管理公司海口办事处的债务。

公司管理层说明：本公司将海南海润旅业有限公司85%的股权出让给广州市禾田实业发展有限公司及海南海润旅业有限公司以其“海润酒店”现有整幢房产（含附属设施设备）作价代为抵偿本公司欠付中国长城资产管理公司海口办事处债务的相关协议约定已履行完毕。到目前为止，上述事项未对公司正常生产经营产生影响。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况：

报告期内，我公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求规范运作，结合自身发展和公司科学管理的实际需要，逐步对公司法人治理结构进行完善。在独立董事制度、“三会”规范运作、内部控制制度等方面已经基本达到了《上市公司治理准则》的要求。在今后的工作中，公司将着手进行以下几方面工作，一是成立董事会专门委员会；二是尽快建立董事、监事及高级管理人员的绩效评价与激励约束机制。三是不断完善法人治理结构，规范运作，提高信息披露质量。

二、报告期内公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

### 三、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项：

(一)、海南省证券公司(以下简称“海南证券”)于2002年7月向海口市中级人民法院(以下简称“海口中院”)起诉公司欠款纠纷一案经海口中院审理，下达一审判决：公司应向海南证券偿还本金6,025,550元及相应利息，驳回海南证券的其他诉讼请求，案件受理费65,000元由公司承担。公司按有关规定向海南省高级人民法院(以下简称“海南高院”)上诉，经海南高院二审判决：驳回公司上诉，维持原判；并由公司负担二审案件受理费68,600元。判决生效后本公司发现新证据足以推翻原判决，公司已申诉再审，尚未立案。上述判决对公司今年利润的可能影响为：增加财务费用及管理费用合计175,450.83元(详见2003年5月17日《中国证券报》第6版及巨潮资讯网站www.cninfo.com.cn上公司公告)。

(二) 2002年9月公司已向海口市中级人民法院提出民事起诉，要求海南省证券公司偿还其欠付本公司3,200万元债务及合同约定利息(详见2002年10月9日《中国证券报》第38版及巨潮资讯网站www.cninfo.com.cn上公司公告)。截止2003年6月30日，海口市中级人民法院尚未作出判决。本公司已就该项债权计提了2,800万元的坏账准备。

(三) 海南省高级人民法院(以下简称：“海南高院”)2003年6月20日下达了《民事裁定书》[(2003)琼执字第4-1号]。海南高院因海南万国商城股份有限公司(以下简称“万商公司”)称本公司未依照海南高院(1998)琼经初字第9号《民事调解书》履行偿债义务，并根据万商公司的申请冻结了本公司持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司90%的股权。本公司与万商公司为处理相关债务事宜双方签订了《谅解备忘录》、《和解协议》，并在此基

础上达成了(1998)琼经初字第9号《民事调解书》、《和解补充协议》、《海南万国贸易博览中心转让协议》、《债权转让之落实履行协议》及《债权转让之落实履行协议之补充协议》等相关协议,本公司已按上述协议的规定履行了全部清偿义务:向万商公司偿还现金585,000.00元;将海口市万国贸易博览中心40万平方米房产的租赁经营权抵还并已交付给万商公司;将万商公司1560万法人股抵还并已交付给万商公司;剩余债务本公司已用对熊猫商城的债权等额抵偿,并已得到熊猫商城书面确认。本公司已就此事向海南省高级人民法院提出异议,争取尽快妥善解决该问题(详见2003年7月11日《中国证券报》第11版及巨潮资讯网站www.cninfo.com.cn上公司公告)。

#### 四、报告期内公司重大资产重组事项:

公司与恒大房地产于签定了《资产置换协议书》及《资产置换补充协议书》:将公司持有的三亚东方旅业股份有限公司的股权及债权、昌江农业园资产、对国营南林农场预付帐款项下土地租赁使用权益置换恒大房地产持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司(以下简称“花都绿景”)90%的股权。该资产重组方案已经通过中国证监会审核,并经公司2003年第一次临时股东大会审议通过(详见2003年1月22日《中国证券报》第27、29—32版,2003年4月18日《中国证券报》第61—63版,2003年5月20日《中国证券报》第25版及巨潮资讯网站www.cninfo.com.cn上公司公告)。

截止到2002年6月30日,上述重大资产置换所涉的相关资产与债务已完成过户、交接手续。通过置换公司报告期末总资产484,846,818.09元、股东权益236,042,874.86元,实现主营业务收入121,464,188.00元、利润总额60,205,459.72元、净利润46,978,512.64元。

#### 五、重大关联交易情况:

##### 一、不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本公司关系	备注
广州市恒大房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市恒晖建筑工程有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市恒大工程监理有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市凯隆实业有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	受同一实际控制人控制	

二、关联交易

(一) 提供劳务

关联方名称	交易项目	交易金额				定价原则
		本期末(元)	占同类交易的比例(%)	2002 年度(元)	占同类交易的比例(%)	
广州市恒晖建筑工程有限公司	建筑安装	5,030,334.00	13.31	25,540,061.59	21.03	市场价

(二) 关联方债权债务往来

关联方	向关联方提供资金(元)		关联方向公司提供资金(元)	
	本期发生额	本期末余额	本期发生额	本期末余额
广州恒大实业集团有限公司			716,695.00	3,126,695.00
广州市恒大房地产开发有限公司			41,103,877.58	49,306,081.29
广州市凯隆实业有限公司				677,717.05
广州市恒大工程监理有限公司				484,000.00
广州市恒晖建筑工程有限公司	90,040.50	90,040.50		
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司			54,226.60	106,051.60
合计	90,040.50	90,040.50	41,874,799.18	53,700,544.94

(三) 重大资产置换置入资产

交易对方	被收购或置入资产	购买日	交易价格(元)	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(元)	是否关联交易及定价原则
广州市恒大房地产开发有限公司	广州市花都绿景房地产开发有限公司 90% 股权	2003 年 5 月 18 日	153,900,000.00	46,593,150.26	是关联交易,定价原则:以评估价值为基础,由交易双方协商确定。

(四) 重大资产置换置出资产

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格 (元)	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润(元)	出售产生的损益	是关联交易、定价原则
广州市恒大房地产开发有限公司	三亚东方旅业股份有限公司 28% 股权	2003 年 5 月 18 日	34,938,509.40	-417,882.27		是关联交易, 交易定价原则: 以置出资产的帐面价值为交易价格。
	三亚东方旅业股份有限公司 债权	2003 年 5 月 18 日	9,358,261.00			是关联交易, 交易定价原则: 以置出资产的帐面价值为交易价格。
	南林农场 债权	2003 年 5 月 18 日	20,340,033.38			是关联交易, 交易定价原则: 以置出资产的帐面价值为交易价格。
	昌江农业园净资产	2003 年 5 月 18 日	77,993,667.76	-2,870,007.24		是关联交易, 交易定价原则: 以置出资产的帐面价值为交易价格。

六、报告期内本公司未发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

七、报告期内公司无重大担保事项。

八、报告期内公司未委托他人进行现金资产管理。

九、公司或持有公司股份 5% 以上 (含 5%) 的股东没有在报告期内或以前期间持续到报告期的对公司经营成果, 财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

十、已披露其它重要信息索引:

1、2003 年 1 月 8 日, 公司公布了公司名称及股票简称变更公告。刊登在《中国证券报》第 9 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上。

2、2003 年 4 月 29 日, 公司公布了公司 2002 年年报摘要、2003 年第一季度报告。刊登在《中国证券报》第 46、48 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上。

3、2003 年 6 月 12 日, 公司公布了公司第六届董事会第十次会议决议公告。刊登在《中国证券报》第 9 版及巨潮资讯网站 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上。

## 第六节 财务报告（未经审计）

## （一）会计报表

## 合并资产负债表（1）

编制单位：恒大地产股份有限公司		2003年6月30日		金额单位：人民币元	
项	目	附注	期末数	期初数	
<b>流动资产：</b>					
货币资金		5.1	16,867,306.29	1,105,553.24	
短期投资					
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收帐款		5.2	48,494,440.76		
其他应收款		5.3	15,694,306.99	41,371,874.45	
预付帐款		5.4	42,663,368.54	70,802,602.82	
应收补贴款					
存货		5.5	169,730,105.84	37,066,753.78	
待摊费用			15,500.00		
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>			<b>293,465,028.42</b>	<b>150,346,784.29</b>	
<b>长期投资：</b>					
长期股权投资		5.6	87,693,145.92	44,053,337.76	
长期债权投资		5.7	95,005,401.57	92,764,969.60	
<b>长期投资合计</b>			<b>182,698,547.49</b>	<b>136,818,307.36</b>	
其中：合并价差			82,078,226.63	1,868,505.10	
<b>固定资产：</b>					
固定资产原价		5.8	10,101,366.56	94,160,851.68	
减：累计折旧		5.8	1,658,332.71	6,429,957.48	
固定资产净值			8,443,033.85	87,730,894.20	
减：固定资产减值准备				11,135,447.10	
固定资产净额			8,443,033.85	76,595,447.10	
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>			<b>8,443,033.85</b>	<b>76,595,447.10</b>	
<b>无形资产及其他资产：</b>					
无形资产					
长期待摊费用			240,208.33		
其他长期资产					
<b>无形资产及其他资产合计</b>			<b>240,208.33</b>		
<b>递延税项：</b>					
递延税款借项					
<b>资产总计</b>			<b>484,846,818.09</b>	<b>363,760,538.75</b>	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表(2)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	5.9	15,690,455.00	57,990,455.00
应付票据			
应付帐款	5.10	7,854,767.42	7,471,908.55
预收帐款	5.11	3,991,664.83	140,569.83
应付工资			
应付福利费		3,865,341.55	3,292,955.23
应付股利		8,516.69	8,516.69
应交税金	5.12	12,092,042.06	6,140,330.07
其他应交款		361,051.11	140,395.74
其他应付款	5.13	75,301,682.74	41,721,178.12
预提费用	5.14	51,195,249.03	55,994,906.66
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		170,360,770.43	172,901,215.89
<b>长期负债：</b>			
长期借款	5.15	65,000,000.00	
应付债券	5.16	274,040.00	274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
<b>长期负债合计</b>		65,274,040.00	274,040.00
<b>递延税项：</b>			
递延税款贷项			
<b>负 债 合 计</b>		235,634,810.43	173,175,255.89
<b>少数股东权益</b>		13,169,132.80	1,883.20
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>			
实收资本(或股本)	5.17	155,668,513.00	155,668,513.00
减：已归还投资			
实收资本(或股本)净额		155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积	5.18	114,605,031.00	264,901,130.43
盈余公积	5.19	11,950,445.60	38,918,950.44
其中：法定公益金		11,950,445.60	11,950,445.60
未分配利润	5.20	-43,559,688.03	-268,905,194.21
未确认的投资损失		-2,621,426.71	
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		236,042,874.86	190,583,399.66
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		484,846,818.09	363,760,538.75

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润及利润分配表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月份

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上年同期数
<b>一、主营业务收入</b>	5.21	121,463,188.00	4,308,311.90
减：主营业务成本	5.21	54,698,716.18	3,110,585.64
主营业务税金及附加	5.22	6,559,012.10	217,817.66
<b>二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）</b>		60,205,459.72	979,908.60
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		195,516.16	30,008.20
减：营业费用		3,098,027.23	1,266,972.07
管理费用		3,543,323.65	4,775,177.00
财务费用	5.23	813,168.13	1,196,349.14
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		52,946,456.87	-6,228,581.41
加：投资收益（损失以“-”号填列）	5.24	813,599.11	-2,136,851.00
补贴收入			
营业外收入	5.25	35,747.54	3,065.00
减：营业外支出	5.26	54,205.71	102.04
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		53,741,597.81	-8,362,469.45
减：所得税		2,429,263.80	
少数股东损益		5,224,686.88	-108,189.22
加：未确认投资损失		890,865.51	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		46,978,512.64	-8,254,280.23
加：年初未分配利润		-268,905,194.21	-276,669,931.54
其他转入		610,085.72	
<b>六、可供分配的利润</b>		-221,316,595.85	-284,924,211.77
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
<b>七、可供股东分配的利润</b>		-221,316,595.85	-284,924,211.77
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作资本(或股本)的普通股股利			
加：资本公积及盈余公积弥补亏损		177,756,907.82	
资产重组并入上年亏损			
<b>八、未分配利润</b>		-43,559,688.03	-284,924,211.77

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表 (1)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上年同期
<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		83,758,485.04	4,280,310.18
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金		157,069,196.62	880,867.02
现金流入小计		240,827,681.66	5,161,177.20
购买商品、接受劳务支付的现金		78,929,018.28	1,687,074.54
支付给职工以及为职工支付的现金		2,424,814.51	1,182,805.23
支付的的各项税款		4,359,537.09	226,446.09
支付的其他与经营活动有关的现金	5.27	137,237,664.53	1,674,543.79
现金流出小计		222,951,034.41	4,770,869.65
经营活动产生的现金流量净额		17,876,647.25	390,307.55
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		-	
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而收回的现金净额		-	
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		7,047,672.00	84,578.90
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		7,047,672.00	84,578.90
投资活动产生的现金流量净额		-7,047,672.00	-84,578.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		-	
吸收投资所收到的现金		-	
借款所收到的现金		8,000,000.00	6,896,400.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	
现金流入小计		8,000,000.00	6,896,400.00
偿还债务所支付的现金		5,535,113.23	5,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,119,018.00	
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	
现金流出小计		7,654,131.23	5,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		345,868.77	1,696,400.00
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		11,174,844.02	2,002,128.65

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表 (2)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上年同期
<b>1、将利润调节为经营活动的现金流量：</b>			
净利润		46,978,512.64	-8,254,280.23
加：少数股东损益		5,224,686.88	-108,189.22
计提的资产减值准备			190,887.85
固定资产折旧		1,574,673.50	2,176,348.56
无形资产摊销		-	
长期待摊费用摊销		2,791.67	1,025,342.07
待摊费用减少（减：增加）		-15,500.00	
预提费用增加（减：减少）		-4,799,657.63	-24,180,090.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)		51,500.00	
固定资产报废损失		-	
财务费用		813,168.13	1,196,549.53
投资损失（减收益）		-813,599.11	2,136,851.00
递延税款贷项（减借项）		-	
存货的减少（减增加）		10,357,262.21	1,311,029.11
经营性应收项目的减少（减增加）		77,940,562.09	-5,926,841.02
经营性应付项目的增加（减减少）		-69,670,527.21	30,783,058.84
其他		-49,767,225.92	39,641.42
经营活动产生的现金流量净额		17,876,647.25	390,307.55
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>			
债务转为资本		-	
一年内到期的可转换公司债券		-	
融资租入固定资产		-	
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>			
现金的期末余额		16,867,306.29	3,084,379.53
减：现金的期初余额		5,692,462.27	1,082,250.88
加：现金等价物的期末余额		-	
减：现金等价物的期初余额		-	
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>11,174,844.02</b>	<b>2,002,128.65</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表（1）

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		430,485.73	393,939.29
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收帐款			
其他应收款	6.1	7,427,727.72	41,099,932.45
预付帐款		1,428,340.00	70,802,602.82
应收补贴款			
存货		3,944,772.50	37,066,753.78
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>13,231,325.95</b>	<b>149,363,228.34</b>
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	6.2	214,229,992.78	44,089,118.51
长期债权投资	6.3	95,005,401.57	92,764,969.60
<b>长期投资合计</b>		<b>309,235,394.35</b>	<b>136,854,088.11</b>
其中：合并价差（贷差以“-”号表示）			
股权投资差额（贷差以“-”号表示）		81,661,726.63	1,808,505.10
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价		1,665,071.98	94,160,851.68
减：累计折旧		1,338,283.41	6,429,957.48
<b>固定资产净值</b>		<b>326,788.57</b>	<b>87,730,894.20</b>
减：固定资产减值准备			11,135,447.10
<b>固定资产净额</b>		<b>326,788.57</b>	<b>76,595,447.10</b>
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
<b>固定资产合计</b>		<b>326,788.57</b>	<b>76,595,447.10</b>
<b>无形资产及其他资产：</b>			
无形资产			
长期待摊费用			
其他长期资产			
<b>无形资产及其他资产合计</b>			
<b>递延税项：</b>			
递延税款借项			
<b>资产总计</b>		<b>322,793,508.87</b>	<b>362,812,763.55</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 母公司资产负债表（2）

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年6月30日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		15,690,455.00	57,990,455.00
应付票据			
应付帐款		7,062,427.55	7,471,908.55
预收帐款		140,569.83	140,569.83
应付工资			
应付福利费		3,325,049.15	3,292,955.23
应付股利		8,516.69	8,516.69
应交税金		6,140,701.16	6,140,330.07
其他应交款		140,395.74	140,395.74
其他应付款		32,592,312.15	41,717,928.12
预提费用		19,873,633.02	55,994,906.66
预计负债			
一年内到期的长期负债			
其他流动负债			
流动负债合计		84,974,060.29	172,897,965.89
<b>长期负债：</b>			
长期借款			
应付债券		274,040.00	274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		274,040.00	274,040.00
<b>递延税项：</b>			
递延税款贷项			
负 债 合 计		85,248,100.29	173,172,005.89
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>			
实收资本(或股本)		155,668,513.00	155,668,513.00
减：已归还投资			
实收资本(或股本)净额		155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积		114,605,031.00	264,901,130.43
盈余公积		11,950,445.60	38,918,950.44
其中：法定公益金		11,950,445.60	11,950,445.60
未分配利润		-44,678,581.02	-269,847,836.21
所有者权益(或股东权益)合计		237,545,408.58	189,640,757.66
负债和所有者权益(或股东权益)总计		322,793,508.87	362,812,763.55

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

### 母公司利润及利润分配表

编制单位：恒大地产股份有限公司		2003年1-6月份		金额单位：人民币元
项 目	附注	本期数	上年同期数	
主营业务收入	6.4		343,253.90	
减：主营业务成本	6.4		2,439,405.19	
主营业务税金及附加				
主营业务利润（亏损以“-”号填列）			-2,096,151.29	
加：其他业务利润			30,008.20	
减：营业费用				
管理费用		585,161.89	1,534,084.58	
财务费用		812,672.59	1,197,163.02	
营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,397,834.48	-4,797,390.69	
加：投资收益（损失以“-”号填列）	6.5	48,251,600.74	-3,444,751.09	
补贴收入				
营业外收入			3,065.00	
减：营业外支出		51,504.61	102.04	
利润总额（亏损总额以“-”号填列）		46,802,261.65	-8,239,178.82	
减：所得税				
少数股东收益				
净利润（净亏损以“-”号填列）		46,802,261.65	-8,239,178.82	
加：年初未分配利润		-269,847,836.21	-276,685,032.95	
其他转入		610,085.72		
可供分配的利润		-222,435,488.84	-284,924,211.77	
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
可供股东分配的利润		-222,435,488.84	-284,924,211.77	
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普通股股利				
加：资本公积及盈余公积弥补亏损		177,756,907.82		
资产重组并入上年亏损				
八、未分配利润		-44,678,581.02	-284,924,211.77	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表（1）

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上年同期
<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			343,253.90
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		2,430,659.39	1,014,268.64
现金流入小计		2,430,659.39	1,357,522.54
购买商品、接受劳务支付的现金			45,990.00
支付给职工以及为职工支付的现金		394,737.84	313,937.23
支付的的各项税款		18,856.77	3,217.10
支付的其他与经营活动有关的现金		1,210,361.28	2,480,738.04
现金流出小计		1,623,955.89	2,843,882.37
经营活动产生的现金流量净额		806,703.50	-1,486,359.83
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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而收回的现金净额			
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		7,130.00	34,222.90
投资所支付的现金		8,180,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金			34,222.90
现金流出小计		8,187,130.00	-34,222.90
投资活动产生的现金流量净额		-8,187,130.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		8,000,000.00	6,896,400.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		8,000,000.00	6,896,400.00
偿还债务所支付的现金		535,113.23	5,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		535,113.23	5,200,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		7,464,886.77	1,696,400.00
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		84,460.27	175,817.27

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表（2）

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期数	上年同期
<b>补 充 资 料</b>			
<b>1、将利润调节为经营活动的现金流量：</b>			
净利润		46,802,261.65	-8,239,178.82
加：计提的资产减值准备			690,087.67
固定资产折旧		1,295,630.70	951,452.21
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
待摊费用减少（减：增加）			
预提费用增加（减：减少）		-36,121,273.64	-24,180,090.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		51,500.00	
固定资产报废损失			
财务费用		812,672.59	1,197,191.80
投资损失（减收益）		-48,251,600.74	3,444,751.09
递延税款贷项（减借项）			
存货的减少（减增加）		31,500,000.00	1,286,388.72
经营性应收项目的减少（减增加）		109,162,922.62	-5,868,110.36
经营性应付项目的增加（减减少）		-51,827,130.56	29,231,148.22
其他		-52,618,279.12	
经营活动产生的现金流量净额		806,703.50	-1,486,359.83
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>			
现金的期末余额		430,485.73	965,212.29
减：现金的期初余额		346,025.46	789,395.02
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>84,460.27</b>	<b>175,817.27</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并股东权益增减变动表

编制单位：恒大地产股份有限公司		2003年1-6月份		金额单位：人民币元	
项 目	行次	本期末	上年数		
<b>一、实收资本（或股本）</b>	1				
年初余额	2	155,668,513.00	155,668,513.00		
本年增加数	3				
其中：资本公积转入	4				
盈余公积转入	5				
利润分配转入	6				
新增资本（或股本）	7				
本年减少数	8				
年末余额	9	155,668,513.00	155,668,513.00		
<b>二、资本公积</b>	10				
年初余额	11	264,901,130.43	263,051,596.17		
本年增加数	12	492,303.55			
其中：资本（或股本）溢价	13				
接受捐赠非现金资产准备	14				
接受现金捐赠	15				
股权投资准备	16				
被投资单位资产	17				
外币资本折算差额	18				
其他资本公积	19	492,303.55	1,850,352.96		
本年减少数	20	150,788,402.98	818.70		
其中：转增资本（或股本）	21				
年末余额	22	114,605,031.00	264,901,130.43		
<b>三、法定和任意盈余公积</b>	23				
年初余额	24	26,968,504.84	26,968,504.84		
本年增加数	25				
其中：从净利润中提取数	26				
其中：法定盈余公积	27				
任意盈余公积	28				
储备基金	29				
企业发展基金	30				
法定公益金转入数	31				
本年减少数	32	26,968,504.84			
其中：弥补亏损	33	26,968,504.84			
转增资本（或股本）	34				
分派现金股利或利润	35				
分派股票股利	36				
年末余额	37		26,968,504.84		
其中：法定盈余公积	38		3,822,972.98		
储备基金	39				
企业发展基金	40				
<b>四、法定公益金</b>	41				
年初余额	42	11,950,445.60	11,950,445.60		
本年增加数	43				
其中：从净利润中提取数	44				
本年减少数	45				
其中：集体福利支出	46				
年末余额	47	11,950,445.60	11,950,445.60		
<b>五、未分配利润</b>	48				
年初未分配利润	49	-268,905,194.21	-271,465,754.88		
加：本年净利润（净亏损以“-”号填列）	50	46,978,512.64	2,560,560.67		
本年利润分配	51				
资本公积、法定和任意盈余公积弥补亏损	52	177,756,907.82			
减：资产置换转出上年亏损	53	-610,085.72			
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	54	-43,559,688.03	-268,905,194.21		

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人

## 合并资产减值准备明细表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月份

金额单位：人民币:元

项 目	年初余额	合并范围影响数	本年增加数	本年转回数	本年核销数	年末余额
一、坏账准备合计	34,266,212.09	3,425,370.46	-1,989,951.35	950,347.85		34,751,283.35
其中：应收账款		3,095,388.24				3,095,388.24
其他应收款	34,266,212.09	329,982.22	-1,989,951.35	950,347.85		31,655,895.11
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计	578,681.39					578,681.39
其中：发出商品						
开发成本	578,681.39					578,681.39
四、长期投资减值准备合计	1,530,093.27					1,530,093.27
其中：长期股权投资	1,530,093.27					1,530,093.27
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	11,135,447.10				11,135,447.10	
其中：房屋、建筑物						
经济林木	11,135,447.10				11,135,447.10	
六、无形资产减值准备						
其中：土地使用权						
工业产权及专有技术						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润及利润分配表附表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月份

金额单位：人民币元

报告期利润	全面摊薄净资产 收益率(%)	加权平均净资产 收益率(%)	全面摊薄每股收益 (元/股)	加权平均每股收益 (元/股)
主营业务利润	25.5062	28.2240	0.3868	0.3868
营业利润	22.4309	24.8210	0.3401	0.3401
净利润	19.9025	22.0233	0.3018	0.3018
扣除非经营性损益后的净利润	19.1883	21.2329	0.2910	0.2910

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润及利润分配表补充资料

编制单位：恒大地产股份有限公司

2003年1-6月份

金额单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		25,667,035.49
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	51,500.00	4,075,007.04
6、其 他		

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

## 二、会计报表附注

### 附注 1：公司基本情况

恒大地产股份有限公司（以下简称本公司）原名海南新能源股份有限公司，2003 年 1 月 3 日变更为现名，本公司系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38 号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本 94,276,190.00 元，截止 2002 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 155,668,513.00 元。本公司于 1989 年 9 月 18 日由海南省工商行政管理局登记注册，注册号：4600001003954；注册地址：海口市机场候机厅北侧海南万国贸易博览中心；2003 年 1 月 3 日法定代表人变更为：许家印；2003 年 6 月 19 日法定代表人变更为：李钢；经营范围：房地产开发经营，安装工程承包及设计（凭许可证经营），室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发，电子商务服务。

### 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《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

#### 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，以当月一日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，由此产生的差额按企业会计制度的有关规定分别计入长期待摊费用、固定资产购建成本或当期损益。

#### 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现金、价值变动风险很小的投资。

## 2.7 坏账核算方法

### 2.7.1 坏账损失确认标准：

- (1) 债务人破产或者死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- (2) 债务人逾期三年未履行偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

### 2.7.2 坏账核算方法：采用备抵法核算。

### 2.7.3 坏账准备计提的方法和比例

本公司应收款项按账龄分析法计提坏账准备，其计提比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	6%
1 年至 2 年	7%
2 年至 3 年	8%
3 年以上	10%

对个别账龄较长（超过 3 年）预计难以收回的应收款项则提高或全额计提坏账准备。

## 2.8 存货核算方法

2.8.1 存货分类：本公司存货分为开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工、库存材料、周转房、库存商品和低值易耗品等。

开发用土地在开发成本中核算，在项目分期开发时将分期开发用地部分转入开发产品，后期未开发土地仍保留在本科目。

公建配套按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入开发产品。

开发产品指已完工待出售的物业。

2.8.2 各类存货取得时按实际成本计价，房地产开发的产品发出时按个别计价法，其他存货发出时按加权平均法计价，低值易耗品和包装物在领用时一次摊销。

2.8.3 存货跌价准备：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成本，则按其差额计提存货跌价准备。

2.8.4 质量保证金：质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本同时计入其他应付款，待质量保证期满后，扣除实际为质量问题支付的维修成本后支付给施工单位。

2.8.5 物业维修基金：依据广州市物业管理办法的规定，对于应由本公司承担缴交责任的开发项目，按房屋物业总投资的 2% 计提入相应项目的成本。

## 2.9 短期投资核算方法

短期投资按取得时实际支付的价款扣除已宣告而尚未领取的现金股利或已到期尚未领

取的债券利息入账。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),短期投资转让或到期兑现金额与成本的差额作为投资损益。短期投资期末按成本与市价孰低计价,并按单项投资市价低于成本之差计提短期投资跌价准备。

## 2.10 长期投资核算方法

### 2.10.1 长期股权投资

本公司对外股权投资按实际支付的价款或确定的价值记账。本公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额的 20%以下或虽超过 20%但不具有重大影响的采用成本法核算;对占被投资单位有表决权资本总额 20%以上(含 20%)或虽不足 20%但有重大影响的,采用权益法核算;对其中占被投资单位有表决权资本总额 50%(不含 50%)以上或具有实际控制权的被投资单位,编制合并会计报表。

采用成本法核算的公司,在被投资单位宣告发放现金股利时,计入投资收益;采用权益法核算的公司,中期期末或年度终了,按分享或分担的被投资单位实现的净利润或净亏损的份额,调整投资的账面价值,并确认为当期投资损益,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。

本公司对外长期股权投资的取得成本与被投资单位所有者权益中所占份额之间的差额,计入股权投资差额。股权投资差额的摊销期限,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 10 年摊销。

### 2.10.2 长期债权投资

长期债权投资按发生时的实际成本入账,并按合同规定及权责发生制原则计算应计利息。

### 2.10.3 长期投资减值准备

中期期末或年度终了,对长期投资逐项检查,如因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致可收回金额低于账面价值,且在可预计的将来不可能恢复,则以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。

## 2.11 固定资产的标准、计价和折旧方法

2.11.1 固定资产的标准为:使用年限在 1 年以上的房屋、建筑物、机器、运输工具以及其它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,若单位价值在 2000 元以上且使用年限超过两年的,也列为固定资产。

2.11.2 固定资产按实际购建成本计价,固定资产折旧采用直线法分类计提,预计净残

值率为 10% (其中经济林木不留净残值), 各类固定资产预计经济使用年限及年折旧率如下:

类别	预计经济使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20—40 年	2.25%-4.5%
机器设备	5 - 8 年	18%-11.25%
运输工具	5 - 8 年	18%-11.25%
其它设备	5—8 年	18%-11.25%
经济林木	25 年	4.00%

当某项固定资产计提减值准备以后,按照该项资产账面价值及尚可使用年限重新计算折旧率和折旧额。

### 2.11.3 固定资产减值准备

本公司期末对固定资产逐项进行检查,如果固定资产的市价持续下跌或因技术陈旧、毁损、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值,则对可收回金额低于账面价值的部分按单个项目计提固定资产减值准备。

### 2.12 在建工程核算方法

2.12.1 在建工程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。

### 2.12.2 在建工程减值准备

本公司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,并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性和其他足以证明在建工程已发生减值的其他情形,则对可收回金额低于在建工程账面价值的部分按单个项目计提在建工程减值准备。

### 2.13 借款费用资本化的确认原则

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条件下,于发生时予以资本化。其他借款费用于发生当期确认为费用。

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。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时确认为费用。

### 2.14 无形资产的计价和摊销方法

2.14.1 无形资产按实际取得成本或经评估确认价值入账。其中土地使用权按使用年限平均摊销,其他专有技术等无形资产按法定有效年限和合同规定受益年限中较短年限平均摊销。

2.14.2 本公司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,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,则对其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。

#### 2.15 长期待摊费用及其摊销方法

长期待摊费用按受益年限平均摊销。开办费在开始经营的当月一次计入当期损益。

#### 2.16 收入确认原则

##### 2.16.1 房地产销售

销售合同已经签订,合同约定的完工开发产品移交条件已经达到,本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,相关的收入和销售成本能够可靠地计量时,确认为营业收入的实现。

2.16.2 物业管理在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务有关的成本能够可靠的计量时,确认物业管理收入的实现。

##### 2.16.3 劳务收入

提供劳务收入按下列原则确认: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;如劳务的开始和完成分属不同的会计年度,在提供劳务的总收入和成本能可靠地计量、与交易有关的经济利益能够流入公司、劳务的完成程度能可靠地确定时,则在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入;在上述条件不能同时满足时,在资产负债表日按已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,将已经发生的成本确认为当期费用。

##### 2.16.4 让渡资产使用权

让渡资产使用权收入确认原则: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时确认。

#### 2.17 所得税的会计处理方法

本公司所得税会计处理方法采用应付税款法。

#### 2.18 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

2.19 会计差错更正

本报告期无会计差错更正事项。

2.20 合并会计报表的编制方法

合并会计报表范围包括母公司和持股 50%以上或虽不足 50%但具有实际控制权的子公司。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它相关资料为依据,按照财政部《合并会计报表暂行规定》编制而成。合并时,公司内部的投资、往来、购销业务及其它重大交易等已相互抵销。子公司所采用的会计政策和会计处理方法与母公司一致。

**附注 3 : 税 项**

税 种	税 率	计税依据
营业税	5%、6%	营业收入、利息收入
城建税	5%、7%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	15% 2%	应纳税所得额、经营收入

注:1、根据国务院国发(1998)26号文件规定,海南经济特区企业适用企业所得税率为15%。

2、经项目所在地税务局批准 2003 年度广州市花都绿景房地产开发有限公司按经营收入的 2%定率征收企业所得税。

**附注 4 : 控股子公司及合营企业**

企业名称	注册地	注册资本	母公司投资额	母公司持股比例		主营业务	是否合并
				直接	间接		
广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市花都区	RMB80,000,000.00	RMB72,000,000.00	90%		房地产开发	是
海南欣融贸易有限公司	海口市	RMB1,000,000.00	RMB950,000.00	95%		贸易	是
恒大地产广州有限公司	广州市	RMB10,000,000.00	RMB8,000,000.00	80%	20%	房地产开发	是
广州市恒远物业管理有限公司	广州市花都区	RMB600,000.00	RMB180,000.00	30%	70%	物业管理	是

**附注 5 : 合并会计报表主要项目注释**

**5.1 货币资金**

恒大地产股份有限公司 2003 年半年度报告

项 目	期 末 数			年 初 数		
	原 币	汇 率	人 民 币	原 币	汇 率	人 民 币
现 金			198,482.28			50,822.28
银行存款-人民币			16,668,824.01			1,054,258.18
银行存款-美元				57.1	8.2799	472.78
合 计			16,867,306.29			1,105,553.24

5.2 应收帐款

账 龄	期 末 数				年 初 数			
	金 额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备	金 额	占其他应 收款总额 比例(%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	51,589,829.00	100	6	3,095,388.24				
1—2年								
2—3年								
3年以上								
合 计	51,589,829.00	100	6	3,095,388.24				

备注：本期应收帐款为销售房款未到帐款。

5.3 其他应收款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期 末 数				年 初 数			
	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备
1年以内	11,797,548.16	24.92	6-100	1,308,295.19	30,574,268.20	40.42	6-50	3,511,320.94
1—2年	11,979.00	0.03	6	718.74	457,300.00	0.6	7	32,011.00
2—3年	32,034,060.32	67.65	8-87.5	28,002,694.72	41,968,602.00	55.49	8-87.5	28,797,488.16
3年以上	3,506,614.62	7.41	10-100	2,344,186.46	2,637,916.34	3.49	10-100	1,925,391.99
合 计	47,350,202.10	100.00		31,655,895.11	75,638,086.54	100		34,266,212.09

(2) 期末账龄 3 年以上的其他应收款中有 2,220,750 元, 因无法与债务人联系或债务人无偿还能力, 收回可能性很小, 已全额计提坏账准备; 期末账龄 2-3 年的其他应收款中应收海南省证券公司 32,000,000.00 元, 由于该公司经营和财务状况恶化, 本公司对该项债权已计提 28,000,000.00 元坏账准备; 期末账龄 1 年以内的其他应收款中应收海南石梅湾旅游开发股份有限公司 1,905,528.22 元, 该公司已被海南省工商局吊销营业执照, 故本期按 100%比例计提 1,905,528.22 元坏账准备。见附注 12.2

(2) 其他应收款金额较大的前五名单位情况如下:

单位名称	金 额	占其他应收款比例%	欠款时间	性 质
海南省证券公司	32,000,000.00	67.58	2-3年	转债款
广州市金宏利贸易有限公司	2,699,231.92	5.70	1年	往来款
石梅湾旅游开发股份有限公司	1,905,528.22	4.02	1年	转债款
海南东湾实业发展有限公司	1,905,528.23	4.02	1年	转债款
天津开发区惠达货运代理公司	450,000.00	0.95	3年以上	代理费
合 计	38,960,288.37	82.28		

(3) 期末其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

## 5.4 预付账款

### (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	41,235,028.54	96.65	49,034,229.44	69.25
1—2年				
2—3年	2,340.00		2,340.00	
3年以上	1,426,000.00	3.35	21,766,033.38	30.75
合 计	42,663,368.54	100	70,802,602.82	100

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

(3) 期末预付账款余额比年初减少 39.74%，主要原因是增加了广州市花都绿景房地产开发有限公司预付的工程款，减少了海润旅业的预付购房款。详见附注 7.3 12.1

(3) 预付账款中账龄超过 1 年的单位及原因如下：

单位名称	金 额	原 因
万宁市财政局	1,426,000.00	预付土地款, 尚未办理完征地手续
北京高国科技术公司	2,340.00	预付会议费, 未结清
合 计	1,428,340.00	

## 5.5 存货及存货跌价准备

### (1) 存货分类

类 别	期 末 数		年 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	78,207,495.97	578,681.39	6,034,829.37	578,681.39
其中：土地成本	25,827,367.18			
原材料	824,391.33		42,250.80	
低值易耗品	343,917.65			
开发产品	90,932,982.28		31,568,355.00	
合 计	170,308,787.23	578,681.39	37,645,435.17	578,681.39

注：1、本期存货增加主要是合并范围新增广州市花都绿景房地产开发有限公司和广州市恒远物业管理有限公司两个单位所致。见附注 7.3

2、本期债务重组中抵给中国长城资产管理公司海口办事处资产 31,500,000.00，见附注 11.1

(2) 开发成本

类别	开工时间	竣工时间	预计总投资	期末数		年初数	
				金额	跌价准备	金额	跌价准备
金碧御水山庄	2001年12月	待定	632,000,000.00	73,752,397.08			
其中：土地成本				25,827,367.18			
万国商城				4,455,098.89	578,681.39	4,455,098.89	578,681.39
昌江农业园						1,579,730.48	
合计				78,207,495.97	578,681.39	6,034,829.37	578,681.39

(3) 开发产品

类别	开工时间	竣工时间	期末数		年初数	
			金额	跌价准备	金额	跌价准备
金碧御水山庄首一、二期	2001年12月	2003年5月	90,864,627.28			
三亚房产			68,355.00		68,355.00	
老城工业园					31,500,000.00	
合计			90,932,982.28	-	31,568,355.00	-

(3) 存货跌价准备增减变动情况

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
开发成本	578,681.39			578,681.39

注：期末存货可变现净值的确定依据：期末存货可变现净值系指在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

5.6 长期股权投资

项目	期末数			年初数		
	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	377,806.00		377,806.00	38,816,224.47		38,816,224.47
其他股权投资	88,845,433.19	1,530,093.27	87,315,339.92	6,767,206.56	1,530,093.27	5,237,113.29
合计	89,223,239.19	1,530,093.27	87,693,145.92	45,583,431.03	1,530,093.27	44,053,337.76

注：报告期股票投资期末数比年初数减少 38,438,418.47 元，降低率 99%，主要原因是本公司与广州市恒大房地产开发有限公司（本公司第一大股东控股子公司）签署了《资产置换协议》，本公司以对三亚东方旅业股份有限公司的法人股 28% 的股权对置入资产进行置换。见附注 7.2.2 和 11.1 本公司 2003 年 5 月 18 日与海南润达实业有限公司签订《偿债协议》，本公司以所拥有的三亚东方旅业股份有限公司的 2.91% 个人股股权等额偿还欠其债务 3,573,421.48 元。见附注 11.3

### 5.6.1 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量 (万股)	占被投资单位比例%	投资成本	累计损益调整	股权投资准备	股权投资差额	期末合计	减值准备
海南机场股份有限公司	法人股	37.7806	0.26	377,806.00				377,806.00	
合计				377,806.00				377,806.00	

### 5.6.2 其他股权投资

被投资公司名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本比例%	减值准备		
				期末数	本期增减	计提原因
中国海南改革发展研究院	1994年	1,530,093.27	3	1,530,093.27		财务状况恶化
山大生命科学风险创业基金	2000年	1,000,000.00				
海南海润旅业有限公司	2000年	4,237,113.29	7.36			
合计		6,767,206.56		1,530,093.27		

### 5.6.3 采用权益法核算的股权投资

被投资单位名称	初始投资成本	占被投资单位注册资本比例%		被投资单位本期权益增减额	累计权益增减额
		直接	间接		
广州市花都绿景房地产开发有限公司	71,483,064.48	90		46,593,150.26	46,593,150.26
恒大地产广州有限公司	10,000,000.00	80	20	-80,477.71	-80,477.71
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00	30	70		
海南欣融贸易有限公司	950,000.00	95		905,733.54	-84,85.71

注：报告期采用权益法核算的被投资单位新增了三家，2003 年 5 月 18 日通过重大资产置换置入了广州市花都绿景房地产开发有限公司，见附注 7.2.2。2003 年 5 月 19 日与广州市花都绿景房地产开发有限公司共同出资 1,000 万元，组建了恒大地产广州有限公司。2003 年 5 月与广州市花都绿景房地产开发有限公司共同出资 60 万元，组建了广州市恒远物业管理有限公司。见附注 7.3

#### 5.6.4 股权投资差额与合并价差

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	年初数	本期摊销	摊余价值
广州市花都绿景房地产开发有限公司	82,416,935.52	溢价置入	10		933,708.89	81,483,226.63
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00	溢价购入	10		5,000.00	595,000.00
合计	83,016,935.52				938,708.89	82,078,226.63

#### 5.7 长期债权投资

被投资单位	投资成本	年利率%	到期日	本期利息	累计应收利息	本期转销	期末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	64,525,489.58	5.58	2004.6.30	1,800,261.15	9,925,919.38		74,451,408.96	
成都熊猫万国商城有限公司	15,776,731.76	5.58	项目完成半年后	440,170.82	2,777,260.85		18,553,992.61	
成都熊猫万国商城有限公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
合计	82,302,221.34			2,240,431.97	12,703,180.23		95,005,401.57	

#### 5.8 固定资产及累计折旧

##### (1) 固定资产原值

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	839,636.07			839,636.07
运输设备	520,000.00	6,938,832.00		7,458,832.00
机器设备	51,080.00	185,800.00		236,880.00
经济林木	92,174,000.00		92,174,000.00	
办公及其他设备	576,135.61	1,318,792.58	328,909.70	1,566,018.49
合计	94,160,851.68	8,443,424.58	92,502,909.70	10,101,366.56

##### (2) 累计折旧

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	305,631.89	5,745.67		311,377.56
运输设备	418,275.00	111,710.27		529,985.27
机器设备	476,733.47	3,009.96		479,743.43
经济林木	5,143,774.87	1,237,362.85	6,381,137.72	-
办公及其他设备	85,542.25	251,684.20		337,226.45
合计	6,429,957.48	1,609,512.95	6,381,137.72	1,658,332.71
固定资产净值	87,730,894.20			8,443,033.85

注：报告期固定资产原值及累计折旧比年初数增加是合并范围变化影响所致，报告期本期减少是重大资产置换所致。见附注 7.3

### (3) 固定资产减值准备

固定资产类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数	减少原因
经济林木	11,135,447.10		11,135,447.10		资产置出

## 5.9 短期借款

### (1) 短期借款类别

借款类别	期末数	年初数	备注
抵押借款	15,690,455.00	57,990,455.00	已逾期

注：本期减少短期借款的主要原因是本公司与中国长城资产管理公司海口办事处签订的整体债务重组协议执行完毕。见附注：11.1

### (2) 已逾期借款明细如下：

贷款单位	贷款金额	贷款利率%	贷款资金用途	未偿还原因	预计还款期
海南省琼山信用联合社营业部	15,690,455.00	10.8	工程项目	资金紧张	正在协商

## 5.10 应付账款

项目	期末数	年初数
金额	7,854,767.42	7,471,908.55

(1) 应付账款中无欠持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项；

(2) 期末账龄在 3 年以上的应付账款有 7,062,427.55 元，系资金紧张，尚未支付。

## 5.11 预收账款

### (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	3,851,095.00	96.48		
1—2年				
2—3年			140,569.83	100
3年以上	140,569.83	3.52		
合 计	3,991,664.83	100	140,569.83	100

(1) 期末预收账款中无欠付持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

### 5.12 应交税金

税 种	期 末 数	年 初 数
企业所得税	2,823,607.25	1,201,543.60
营业税	8,529,344.05	4,443,124.97
城建税	546,055.37	341,744.46
个人所得税	144,139.86	105,021.51
房产税	48,895.53	48,895.53
合 计	12,092,042.06	6,140,330.07

注：应交税金期末数比年初数增加 96.93%，是因为广州花都绿景房地产开发有限公司根据开发项目所在地税务局对房地产开发企业计提税金和缴纳税金的征管办法所致。

### 5.13 其他应付款

项 目	期 末 数	年 初 数
金 额	75,301,682.74	41,721,178.12

注：报告期期末数比年初数增长 80.49%，主要原因 是重大资产置换后合并范围的影响。附注 7.3 是本公司欠付中国长城资产管理公司海口办事处的款项，随本公司与中国长城资产管理公司海口办事处签署的《债权转让暨还债协议书》、《整体债务重组协议书》执行完结而减少。见附注 11.1 本公司欠付海南润达实业有限公司、海南兴达实业有限公司的款项，已于 2003 年 5 月以拥有的三亚东方旅业股份有限公司股权、海南合创投资有限公司债权归还。见附注 11.3

(1) 其他应付款中欠持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的款项明细如下：

股东单位名称	金 额	性 质
广州恒大实业集团有限公司	3,126,695.00	借用资金

(2) 期末账龄在 3 年以上的其他应付款有 645,680.04 元，系资金紧张，尚未支付。

### 5.14 预提费用

## 恒大地产股份有限公司 2003 年半年度报告

费用类别	期 末 数	年 初 数	期末结存余额的原因
房屋修理费	91,170.00	91,170.00	
利息及违约金	18,712,463.02	55,903,736.66	资金紧张未付
预提成本	27,852,646.56		质保金及尚未结算款
预提广告费	1,460,000.00		尚未结算款
维修基金	2,008,969.45		
审计评估费	1,070,000.00		
合 计	51,195,249.03	55,994,906.66	

注：本期预提费用（利息及违约金）减少，主要原因是本公司与中国长城资产管理公司海口办事处签订的《整体债务重组协议》执行完毕。见附注：11.1

### 5.15 长期借款

借款类别	期末数	年初数	备 注
抵押借款	65,000,000.00		

注：报告期比年初数增加 65,000,000.00 元是合并范围变化影响所致。

### 5.16 应付债券

债券名称	面值	发行日期	发行金额	债券期限	年初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
三年期企业债券	210,900.00	1991.8	30,000,000.00	3年	63,140.00				274,040.00

### 5.17 股本（单位：股）

	本次变动前	本次变动增减（+、-）					本次变动后
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、未上市流通股份							
1、发起人股份	44,416,908						44,416,908
其中：							
国家拥有股份							
境内法人持有股份	44,416,908						44,416,908
外资法人持有股份							
其 他							
2、募集法人股	54,092,596						54,092,596
3、内部职工股（高管股）	315						315
4、优先股或其他							
其中：							
转配股							

## 恒大地产股份有限公司 2003 年半年度报告

未上市流通股份合计	98,509,819					98,509,819
二、已流通股份						
1、人民币普通股	57,158,694					57,158,694
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
已流通股份合计	57,158,694					57,158,694
三、股份总数	155,668,513					155,668,513

### 5.18 资本公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
股本溢价	150,788,402.98		150,788,402.98	
资产评估增值准备	47,601,932.10			47,601,932.10
其他资本公积转入	48,270,498.15			48,270,498.15
股权投资准备	91,103.64			91,103.64
其他资本公积	18,149,193.56	492,303.55		18,641,497.11
合 计	264,901,130.43	492,303.55	150,788,402.98	114,605,031.00

注：报告期资本公积减少，主要原因是弥补了上年累计亏损。见附注：12.5

### 5.19 盈余公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
法定盈余公积金	3,822,972.98		3,822,972.98	
公益金	11,950,445.60			11,950,445.60
任意盈余公积	23,145,531.86		23,145,531.86	
合 计	38,918,950.44		26,968,504.84	11,950,445.60

注：报告期盈余公积减少，主要原因是弥补了上年累计亏损。见附注：12.5

### 5.20 未分配利润

2002年年报所披露的年末未分配利润	-268,905,194.21
加：本年1-6月净利润（净亏损以“-”号填列）	46,978,512.64
加：资本公积、法定和任意盈余公积弥补亏损	177,756,907.82
减：资产置换转出上年亏损	-610,085.72
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	-43,559,688.03

见附注：12.5

### 5.21 主营业务收入及主营业务成本

类 别	营业收入		营业成本	
	本 期 数	上 年 同 期	本 期 数	上 年 同 期
房地产开发	121,463,188.00		54,698,716.18	
酒店经营		3,965,058.00		671,180.45
农产品		343,253.90		2,439,405.19
合 计	121,463,188.00	4,308,311.90	54,698,716.18	3,110,585.64

注：主营业务收入与主营业务成本的本期数比去年同期大幅增加，主要原因：是由于置入资产广州市花都绿景房地产开发有限公司正常经营所致。本公司拥有的海南海润旅业有限公司的股权转让、昌江农业园资产置出，本期合并范围变化影响所致。

### 5.22 主营业务税金及附加

项 目	本 期 数	上 年 同 期	计 缴 标 准
营业税	6,073,159.39	198,016.06	5%
城市维护建设税	303,657.91	13,861.12	5%、7%
农业特产税			
教育费附加	182,194.80	5,940.48	3%
合 计	6,559,012.10	217,817.66	

### 5.23 财务费用

类 别	本 期 数	上 年 同 期
利息支出	812,063.22	1,195,897.14
减：利息收入	6,159.25	
汇兑损失	0	
减：汇兑收益	0	
其 他	7,264.16	452
合 计	813,168.13	1,196,349.14

### 5.24 投资收益

类 别	本 期 数	上 年 同 期
被投资单位损益调整	-417,887.27	-1,054,511.86
转让股权投资损益		
摊销股权投资差额	-1,008,945.59	-1,082,339.34
债权投资损益	2,240,431.97	
核销长期投资损益		
计提长期投资减值准备		
合 计	813,599.11	-2,136,851.20

### 5.25 营业外收入

类 别	本 期 数	上 年 同 期
罚息收入		
罚没收入		
处理固定资产收益		
定金	26,500.00	
转名费		
其他	9,247.54	3,065.00
合计	35,747.54	3,065.00

5.26 营业外支出

类 别	本 期 数	上 年 同 期
债务重组损失		
违约金支出		
处理固定资产损失	51,504.61	
罚款支出		102.04
固定资产减值准备		
其他支出	2,701.10	
合 计	54,205.71	102.04

5.27 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
水电费	268,185.02
差旅费	230,261.55
招待费	649,034.85
租赁费	252,223.35
广告费	7,566,423.00
促销费	1,005,786.45
停车费	14,820.00
办公费	176,338.57
其他费用	3,730,780.12
支付的往来款项	123,343,811.62
合 计	137,237,664.53

附注 6：母公司会计报表主要项目注释

6.1 其他应收款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期 末 数				年 初 数			
	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准备 计提比例 %	坏账准备
1年以内	4,306,490.65	10.80	6-100	2,083,816.94	30,284,968.20	40.19	6-50	3,493,962.94
1—2年	11,979.00	0.03	7	718.74	457,300.00	0.61	7	32,011.00
2—3年	32,034,060.32	80.37	8-87.5	28,002,694.73	41,968,602.00	55.7	8-87.5	28,797,488.16
3年以上	3,506,614.62	8.80	10-100	2,344,186.46	2,637,916.34	3.5	10-100	1,925,391.99
合 计	39,859,144.59	100.00		32,431,416.87	75,348,786.54	100		34,248,854.09

(2) 期末账龄 3 年以上的其他应收款中有 2,210,750.00 元,因无法与债务人联系或债务人无偿还能力,收回可能性很小,已全额计提坏账准备;期末账龄 2-3 年的其他应收款中应收海南省证券公司 32,000,000.00 元,由于该公司经营和财务状况恶化,本公司对该项债权已计提 28,000,000.00 元坏账准备;期末账龄 1 年以内的其他应收款中应收海南石梅湾旅游开发股份有限公司 1,905,528.22 元,该公司已被海南省工商局吊销营业执照,故本期按 100%比例计提 1,905,528.22 元坏账准备。

(2) 期末欠款金额较大的前五名单位情况如下:

单位名称	金 额	占其他应收款比例%	欠款时间	性 质
海南省证券公司	32,000,000.00	80.28	2-3年	转借款
石梅湾旅游开发股份有限公司	1,905,528.22	4.78	1年	转借款
海南东湾实业发展有限公司	1,905,528.23	4.78	1年	转借款
天津开发区惠达货运代理公司	450,000.00	1.13	3年以上	代理费
海口市工行国际部	428,750.00	1.08	3年以上	汇费
合 计	36,689,806.45	92.05		

(3) 期末其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

## 6.2 长期股权投资

项 目	期 末 数			年 初 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	377,806.00		377,806.00	38,816,224.47		38,816,224.47
其他股权投资	215,382,280.05	1,530,093.27	213,852,186.78	6,802,987.31	1,530,093.27	5,272,894.04
合 计	215,760,086.05	1,530,093.27	214,229,992.78	45,619,211.78	1,530,093.27	44,089,118.51

### 6.2.1 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量 (万股)	占被投资单 位比例%	投资成本	累计损 益调整	股权投 资准备	股权投 资差额	期末合计	减值 准备
海南机场股份有限公司	法人股	37.7806	0.26	377,806.00				377,806.00	
合 计				377,806.00				377,806.00	

### 6.2.2 其他股权投资

## 恒大地产股份有限公司 2003 年半年度报告

被投资公司名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例%	投资成本	累计损益调整	投资准备	股权投资差额	期末合计	减值准备
海南海润旅业有限公司	2000年	7.36	4,237,113.29				4,237,113.29	
中国海南改革发展研究院	1994年	3.00	1,530,093.27				1,530,093.27	1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金	2000年		1,000,000.00				1,000,000.00	
海南欣融贸易有限公司	2002年	95.00	950,000.00	-8,485.71			941,514.29	
广州市花都绿景房地产开发有限公司	2003年	90.00	71,483,064.48	46,593,150.26		81,483,226.63	199,559,441.37	
恒大地产广州有限公司	2003年	80.00	8,000,000.00	-64,382.17			7,935,617.83	
广州市恒远物业管理有限公司	2003年	30.00				178,500.00	178,500.00	
合计			87,200,271.04	46,520,282.38	-	81,661,726.63	215,382,280.05	1,530,093.27

### 6.3 其他债权投资

被投资单位	投资成本	年利率%	到期日	本期利息	累计应收利息	本期转销	期末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	64,525,489.58	5.58	2004.6.30	1,800,261.15	9,925,919.38		74,451,408.96	
成都熊猫万国商城有限公司	15,776,731.76	5.58	项目完成半年后	440,170.82	2,777,260.85		18,553,992.61	
成都熊猫万国商城有限公司	2,000,000.00	0					2,000,000.00	
合计	82,302,221.34			2,240,431.97	12,703,180.23		95,005,401.57	

### 6.4 主营业务收入及主营业务成本

类别	营业收入		营业成本	
	本期数	上年同期	本期数	上年同期
房地产开发				
农产品		343,253.90		2,439,405.19
合计	-	343,253.90	-	2,439,405.19

### 6.5 投资收益

类 别	本 期 数	上 年 同 期
被投资单位损益调整	47,016,614.36	-2,362,411.75
转让股权投资损益		
摊销股权投资差额	-1,005,445.59	-1,082,339.34
债权投资损益	2,240,431.97	
核销长期投资损益		
计提长期投资减值准备		
合 计	48,251,600.74	-3,444,751.09

### 附注 7: 关联方关系及其交易

#### 7.1 关联方关系

##### 7.1.1 存在控制关系的关联方

企业名称	注册 地址	注册资本	经济性质	法人代表	主营业务	与本公司 关系	备注
广州恒大实业集团有限公司	广州市	RMB30,000,000元	有限责任	许家印	国内商业及物资供销业(国家专营专控商品除外)。以自有资金投资实业。	第一大股东	持有本公司26.89%的股份
广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市	RMB80,000,000元	有限责任	李钢	花都区芙蓉镇金碧御水山庄房地产开发经营(持资质证经营)。高尔夫球练习场、网球场、羽毛球场、乒乓球室经营	子公司	持有其90%的股份
海南欣融贸易有限公司	海口市	RMB1,000,000元	有限责任	贺世炜	商品贸易等	子公司	持有其95%的股份
广州市恒远物业管理有限公司	广州市	RMB600,000元	有限责任	荆有镞	物业管理	子公司	持有其93%的股份
恒大地产广州有限公司	广州市	RMB10,000,000元	有限责任	李钢	房地产开发	子公司	持有其98%的股份

7.1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
广州恒大实业集团有限公司	RMB3,000万元			RMB3,000万元
海南欣融贸易有限公司	RMB100万元			RMB100万元
广州市花都绿景房地产开发有限公司	RMB8,000万元			RMB8,000万元
广州市恒远物业管理有限公司	RMB60万元			RMB60万元
恒大地产广州有限公司		RMB1,000万元		RMB1,000万元

7.1.3 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		本期增加	本期减少	年 末 数	
	金额	比例%			金 额	比例%
广州恒大实业集团有限公司	41,864,466.00	26.89			41,864,466.00	26.89
海南欣融贸易有限公司	950,000.00	95.00			950,000.00	95
广州市花都绿景房地产开发有限公司			72,000,000.00		72,000,000.00	90
广州市恒远物业管理有限公司			600,000.00		600,000.00	93
恒大地产广州有限公司			10,000,000.00		10,000,000.00	98

7.1.4 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本公司关系	备 注
广州市恒大房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市恒晖建筑工程有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市恒大工程监理有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市凯隆实业有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	受同一实际控制人控制	

7.2 关联方交易

7.2.1 关联方交易事项

关联方名称	交易项目	交易金额				定价原则
		本期末	占同类交易的比例%	2002年度	占同类交易的比例%	
广州市恒晖建筑工程有限公司	建筑安装	2,029,047.00	5.37			市场价

7.2.2 收购、出售资产及资产重组

(1) 重大资产置换置入资产

交易对方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	是否关联交易及定价原则
广州市恒大房地产开发有限公司	广州市花都绿景房地产开发有限公司 90% 股权	2003 年 5 月 18 日	153,900,000.00	46,593,150.26	是关联交易、符合定价原则

(3) 重大资产置换置出资产

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是关联交易、定价原则
广州市恒大房地产开发有限公司	三亚东方旅业有限公司 28% 股权	2003 年 5 月 18 日	34,938,509.40	-417,882.27		是关联交易、符合定价原则
	三亚东方旅业有限公司 债权	2003 年 5 月 18 日	9,358,261.00			是关联交易、符合定价原则
	南林农场 债权	2003 年 5 月 18 日	20,340,033.38			是关联交易、符合定价原则
	昌江农业园 净资产	2003 年 5 月 18 日	77,993,667.76	-2,870,007.24		是关联交易、符合定价原则

7.2.2 关联方债权债务往来

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	本期发生额	本期末余额	本期发生额	本期末余额
广州恒大实业集团有限公司			716,695.00	3,126,695.00
广州市恒大房地产开发有限公司			41,103,877.58	49,306,081.29
广州市凯隆实业有限公司				677,717.05
广州市恒大工程监理有限公司				484,000.00
广州市恒晖建筑工程有限公司	90,040.50	90,040.50		
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司			54,226.60	106,051.60
合计	90,040.50	90,040.50	41,874,799.18	53,700,544.94

### 7.3 关于合并会计报表合并范围变化的原因及影响数

#### (1) 合并范围变化的原因说明

根据本公司 2003 年 1 月披露《重大资产置换》信息公告的有关内容，本公司于 2003 年 1 月 16 日，与广州市恒大房地产开发有限公司（本公司第一大股东控股子公司）签署了《资产置换协议》，本公司以对三亚东方旅业股份有限公司的法人股股权和债权、昌江农业园净资产、对南林农场的预付款等资产共计作价 142,630,471.54 元，置换广州市恒大房地产开发有限公司合法拥有的广州市花都绿景房地产开发有限公司的全部股权即 90% 的权益，换入资产评估价值为 153,900,000.00 元，本公司以现金 11,269,528.46 元补足差额。2003 年 3 月 13 日本公司与广州市恒大房地产开发有限公司签订资产置换补充协议，双方同意自置换基准日至权益交割日期间，置换资产所产生的损益，由置换资产接收方承受。经公司 2003 年第一次临时股东大会批准后，上述资产置换工作于 2003 年 5 月 18 日全部完毕。

本公司与广州市花都绿景房地产开发有限公司 2003 年 5 月以分别占有 30% 和 70% 的投资比例，向广州市恒远物业管理有限公司共同出资 60 万元，实际形成控制权利。

本公司与广州市花都绿景房地产开发有限公司 2003 年 5 月 19 日以分别占有 80% 和 20% 的投资比例，向恒大地产广州有限公司共同出资人民币 1,000 万元，实际形成控制权利。

依据《合并会计报表暂行规定》的有关规定，本公司应将广州市花都绿景房地产开发有限公司、恒大地产广州有限公司和广州市恒远物业管理有限公司，纳入合并会计报表的合并范围

本公司在 2003 年 6 月末合并会计报表时，按照《合并会计报表暂行规定》要求，已对子公司的会计报表按本公司的会计政策进行了调整。

(2) 合并会计报表范围对本公司置换日（购买日）财务状况及置换日（购买日）至报告期末经营成果的影响情况如下：

项 目	广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市恒远物业管理有限公司	恒大地产广州有限公司	合 计
流动资产	274,365,804.17	1,358,281.83	5,330,322.29	281,054,408.29
长期投资	2,400,404.46			2,400,404.46
固定资产	2,658,867.73	870,377.55	4,587,000.00	8,116,245.28
无形资产及其他资产	240,208.33			240,208.33
资产总计	279,665,284.69	2,228,659.38	9,917,322.29	291,811,266.36
流动负债	83,469,490.54	4,850,086.09	-2,200.00	88,317,376.63
长期负债	65,000,000.00			65,000,000.00
负债合计	148,469,490.54	4,850,086.09	-2,200.00	153,317,376.63
主营业务收入	121,464,188.00	658,668.00		122,122,856.00

主营业务支出	54,698,716.18	420,401.79		55,119,117.97
主营业务利润	60,205,459.72	186,640.16		60,392,099.88
利润总额	54,199,430.75	-893,003.05	-80,477.71	53,225,949.99
所得税费用	2,429,263.80			2,429,263.80
净利润	51,770,166.95	-890,865.51	-80,477.71	50,798,823.73

### 附注 8：或有事项

8.1 本公司与海南省证券公司于 2000 年 12 月 13 日签订《债权转让协议书》，将本公司应收海南省证券公司保证金本息 33,134,000.00 元转让给海口市地税局二分局以等额清偿本公司欠付税款。海南省地税局以琼地税函[2000]80 号文批复，同意本公司所欠税款 33,134,000.00 元由海南省证券公司代缴，但纳税主体仍为本公司，若海南省证券公司未按计划代缴清该欠税，本公司继续承担缴纳该税款的责任。截止 2003 年 6 月 30 日海南省证券公司已代本公司支付税款 10,303,355.67 元，尚余 22,830,644.33 元未付。2001 年 9 月 17 日海口市地税局已申请海南省高级人民法院查封海南省证券公司拥有的“鄂海大厦”及“景瑞大厦”部分房产，为尚未付清的税款提供担保，估计上述债权转让极小可能给本公司造成不利影响。

8.2 2002 年 11 月 29 日海口市中级人民法院《民事判决书》（[2002]海中法经初字第 102 号）就本公司 1999 年 9 月 1 日以南林农场 416.73 亩土地使用权抵偿欠付海南省证券公司 10,387,966.62 元（截止 1999 年 9 月 1 日）债务问题作出初审判决，判令本公司自该判决发生法律效力之日起十日内偿还海南省证券公司债务 6,025,500.00 元及利息（截至 1995 年 10 月 26 日止为 1,801,250.00 元，从 1995 年 10 月 27 日至 1999 年 11 月 30 日止以 600 万元为本金，按年利率 11% 计付；从 1999 年 12 月 1 日至清偿完毕日止，以 6,025,550.00 元为本金，按中国人民银行公布的同期流动资金贷款利率计付）。本公司不服该项判决，已于 2002 年 12 月 12 日提出上诉。2003 年 5 月 16 日海南省高级人民法院（以下简称“海南高院”）《民事判决书》〔（2003）琼民二终字第 16 号〕，就海南省证券公司（以下简称“海南证券”）起诉本公司欠款协议纠纷案作出二审判决：驳回本公司上诉，维持原判；并由本公司负担二审案件受理费 68600 元。

根据上述判决结果，本公司将偿还海南证券 6025550 元及相应利息（截止 1995 年 10 月 26 日止为 1,801,250 元；从 1995 年 10 月 27 日至 1999 年 11 月 30 日止，以 600 万元为本金，按年利率 11% 计付；从 1999 年 12 月 1 日至清偿之日止，以 6025550 元为本金，按中国人民银行规定的同期流动资金贷款利率计付）。上述判决对本公司今年利润的可能影响为：增加财务费用及管理费用合计 175,450.83 元。

判决生效后本公司发现新证据足以推翻原判决，现已申诉再审，尚未立案。

8.3 2002 年 9 月 10 日本公司已向海口市中级人民法院提出民事起诉，要求海南省证券公司偿还其欠付本公司 3,200 万元债务及合同约定利息。截止 2002 年 12 月 31 日，海口市中级人民法院尚未作出判决。本公司原已就该项债权计提了 2,800 万元的坏账准备。

#### 附注 9：承诺事项

无应予披露的承诺事项。

#### 附注 10: 资产负债表日后事项

无应予披露的日后事项。

#### 附注 11：债务重组及重大资产置换

债务重组方式	债务重组收益总额	债务重组损失总额
整体债务重组		
重大资产置换		
修改债务条件		51,500.00
合 计		51,500.00

注：

11.1、2002 年 3 月 22 日中国长城资产管理公司海口办事处(甲方)与本公司签署《债权转让暨还债协议书》，与本公司及海南海润旅业有限公司(丙方，本公司原控股子公司)签署《偿还债务协议书》，上述协议书确认截止 2001 年 12 月 20 日本公司拖欠甲方贷款本息债务 84,944,081.01 元。

同日，中国长城资产管理公司海口办事处(甲方)与本公司及海南石梅湾旅游开发股份有限公司(丙方)签署《债权转让暨债务偿还协议书》，该协议书约定因丙方拖欠甲方贷款本息债务，本公司系该项债务偿还的担保人，本公司愿代丙方偿还债务。

根据上述两协议规定，截止 2001 年 12 月 20 日本公司欠付甲方债务总额 94,203,498.76 元。协议约定本公司以分期偿还现金和以原控股子公司海南海润旅业有限公司拥有的“海润酒店”部分资产抵债等方式偿还上述债务。

2002 年 12 月 25 日中国长城资产管理公司海口办事处提出重新协商偿债条件并与本公司及海南海润旅业有限公司签署了《整体债务重组协议书》，新的协议书确认本公司尚欠甲方 89,203,498.76 元(已扣减偿还的 500 万元现金)，并约定本公司以如下四项资产抵完全部债务：海南海润旅业有限公司所有的“海润酒店”现有整幢全部房产(含附属设施设备)；

位于海南省澄迈县老城工业区内 34.5 亩工业用地及其地面建筑物即工业厂房； 位于厦门市开元区湖滨路 19-31 号中信广场一期第五层 820.97 平方米房产； “ 丰田佳美 2.4 型 ” 小汽车一辆。本公司承诺在规定期限内移交并在 2003 年 5 月 30 日以前办理完上述资产产权过户手续。如果本公司未按承诺时间办妥资产过户手续，则恢复本公司全部债务并计收自 2001 年 12 月 21 日以后的全部贷款利息。截至 5 月 30 日本公司已办理完上述全部资产的过户手续，资产已全部移交给中国长城资产管理公司海口办事处（甲方）。其中“ 丰田佳美 2.4 型 ” 小汽车一辆，本公司于 2002 年 12 月已办理资产的过户手续，至此本公司欠付中国长城资产管理公司海口办事处的贷款本息偿还完毕。

11.2 2003 年 1 月 16 日，本公司与广州市恒大房地产开发有限公司（本公司第一大股东控股子公司）签署了《资产置换协议》，该协议约定本公司以对三亚东方旅业股份有限公司的法人股股权和债权、昌江农业园资产、对南林农场的预付款等资产共计作价 142,630,471.54 元，置换广州市恒大房地产开发有限公司合法拥有的广州市花都绿景房地产开发有限公司的全部股权即 90% 的权益，换入资产评估价值为 153,900,000.00 元，本公司以现金 11,269,528.46 元补足差额。上述置换协议已经本公司 2003 年 1 月 16 日召开的第六届董事会第五次会议通过。根据中国证监会证监公司字[2001]105 号文件规定，本次重大资产置换行为需报经中国证监会审核且已构成关联交易。2003 年 3 月 13 日本公司与广州市恒大房地产开发有限公司签订资产置换补充协议，双方同意自置换基准日 2002 年 11 月 30 日至权益交割日 2003 年 5 月 18 日期间，置换资产所产生的损益，由置换资产接收方承受。2003 年 4 月 17 日中国证监会上市公司监管部对深圳证券交易所发出通知（并购处重组[2003]6 号），该部对本公司就包括上述资产置换等事项发布召开股东大会的通知无异议。经公司 2003 年第一次临时股东大会批准后，上述资产置换工作于 2003 年 5 月 18 日全部完毕。

11.3 本公司 2003 年 5 月 18 日与海南润达实业有限公司签订《偿债协议》，本公司以所拥有的三亚东方旅业股份有限公司的 2.91% 股权等额偿还欠其债务 3,573,421.48 元，2003 年 6 月 4 日本公司收到海南润达实业有限公司、海南兴达实业有限公司《债权转让通知函》，两公司同意将其拥有对本公司的债权本金 17,231,632.08 元转让给海南合创投资有限公司。

#### **附注 12：其它重要事项**

12.1 本公司于 2002 年 12 月 26 日与海南海润旅业有限公司签订《确认书》，对该公司所属“ 海润酒店 ” 现有整幢全部房产（含附属设施设备）协商作价 57,238,500.00 元，用于

抵偿本公司所欠中国长城资产管理公司海口办事处债务。截至 2003 年 1 月 13 日止,本公司已向海南海润旅业有限公司预付房款 57238498.76 元,本公司与中国长城资产管理公司海口办事处资产移交手续办理完毕后,本公司预付房款即此结清。

12.2 海南石梅湾旅游股份开发有限公司因未按规定参加年检,已于 2002 年 6 月被海南省工商局吊销营业执照。截止 2002 年 12 月 31 日账面反映应收海南石梅湾旅游股份开发有限公司 3,811,056.45 元。根据有关协议该公司尚有一建材市场房产及其租赁收入已作为其欠付本公司债务的担保物,因此本公司年 2002 年末对该项债权已计提 50%即 1,905,528.23 元坏账准备,2003 年 2 月 10 日本公司与海南东湾实业有限公司签订《债权转让协议》,协议双方同意将此债权(含债权项下权利)作价 1905528.23 元转让给海南东湾实业有限公司。

12.3 2003 年 6 月 20 日海南省高级人民法院(以下简称:“海南高院”)下达《民事裁定书》[(2003)琼执字第 4—1 号],海南高院因海南万国商城股份有限公司(以下简称“万商公司”)称本公司未依照海南高院(1998)琼经初字第 9 号《民事调解书》履行偿债义务,并根据万商公司的申请冻结了本公司持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司 90%的股权。

本公司与万商公司为处理相关债务事宜双方签订了《谅解备忘录》、《和解协议》,并在此基础上达成了(1998)琼经初字第 9 号《民事调解书》、《和解补充协议》、《海南万国贸易博览中心转让协议》、《债权转让之落实履行协议》及《债权转让之落实履行协议之补充协议》等相关协议(有关内容详见本公司 1998 年、2001 年《年度报告》),本公司已按上述协议的规定履行了全部清偿义务:向万商公司偿还现金 585,000.00 元;将海口市万国贸易博览中心 40 万平方米房产的租赁经营权抵还并已交付给万商公司;将万商公司 1560 万法人股抵还并已交付给万商公司;剩余债务本公司已用对熊猫商城的债权等额抵偿,并已得到熊猫商城书面确认。

本公司已就此事向海南省高级人民法院提出异议,争取尽快妥善解决该问题。

12.4 根据有关法院判决,截止 2002 年 12 月 31 日本公司应履行偿债责任而尚未履行或尚在履行的其他 4 宗诉讼事项涉及金额共计为 242.73 万元。

12.5 2003 年 4 月 23 日本公司第六届董事会第六次会议通过《关于使用公积金弥补以前年度亏损的预案》和《关于审议 2002 年度利润分配预案的议案》。本公司拟用任意盈余公积金 23,145,531.86 元、法定盈余公积金 3,822,972.98 元、资本公积 150,788,402.98 元弥补以前年度亏损 177,756,907.82 元。上述两预案于 2003 年 5 月 29 日经股东大会通过。根据股东大会决议财务已进行帐务调整。

## 第七节 备查文件

- (一) 载有公司董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本。

恒大地产股份有限公司

董事长： .

二 三年八月十五日