

# 恒大地产股份有限公司

## 二 二年年度报告

二 三年四月二十三日

## 重 要 提 示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

廖宝印董事、赵新月董事因公务繁忙未出席本次董事会。

海南从信会计师事务所对本公司出具了由解释性说明的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者仔细阅读。

公司董事长许家印、财务负责人谈朝晖、财务部经理于宏声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

# 恒大地产股份有限公司

## 二 二年年度报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实，准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担责任。

### 一、公司基本情况简介

#### (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) 公司法定代表人：许家印

#### (三) 公司董事会秘书：徐德智

证券事务代表：许勇

联系地址：海口市文明东路 36 号 5 层

电 话：(0898) 65366112

传 真：(0898) 65307798

电子信箱：new\_energy@163.net

#### (四) 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 5 层

邮政编码：570203

#### (五) 公司信息披露报纸：《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：恒大地产股份有限公司董事会秘书处

#### (六) 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

## (七) 其他相关资料：

报告期内变更注册日期、地点：因公司名称、法定代表人变更，公司于 2003 年 1 月 3 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

办公地址：海南省海口市金融贸易区 CMEC 大厦 12 层

## 二、会计数据和业务数据摘要

## (一) 利润总额及其构成

项 目	金额（人民币元）
利润总额	2,164,624.97
净利润	2,560,560.67
扣除非经常性损益后的净利润	-17,525,902.54
主营业务利润	3,128,507.47
其他业务利润	34,293.80
营业利润	-16,039,697.29
投资收益	22,315,686.61
补贴收入	0
营业外收支净额	4,111,364.35
经营活动产生的现金流量净额	-20,564,889.85
现金及现金等价物净增加额	23,302.36

注：扣除的非经常性损益项目金额：营业外收支净额-4,111,364.35 元，股权转让净收益 25,540,110.23 元，债权投资收益 4,483,020.64 元，核销股权投资损益-3,919,775.08 元，计提坏帐减值准备-1,905,528.23 元。

(二)前三年的主要会计数据和财务指标

(单位：人民币元)

项 目	单 位	2002 年	2001 年		2000 年	
			调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	元	7,145,663.20	15,747,800.60	15,747,800.6	62,130,562.06	62,130,562.06
净利润	元	2,560,560.67	-43,232,594.97	-48,636,871.43	5,449,994.39	36,223,739.60
总资产	元	363,760,538.75	357,733,727.89	352,014,916.82	398,874,772.66	428,848,445.99
股东权益(不含少数股东权益)	元	190,583,399.66	186,173,304.73	180,969,128.07	227,830,310.90	260,040,190.20
每股收益	元/股	0.0164	-0.2777	-0.3124	0.0350	0.2327
每股净资产	元/股	1.2243	1.1960	1.1625	1.4636	1.6705
调整后的每股净资产	元/股	1.2197	1.1499	1.1164	1.1736	1.4586
每股经营活动产生的现金流量净额	元	-0.1321	0.0038	0.0038	0.3139	0.3139
净资产收益率	(%)	1.34	-23.22	-26.88	2.39	13.93
加权平均净资产收益率	(%)	-0.0920	-0.1338	0.1675	-0.1678	-0.0286

(三)报告期内股东权益变化情况：

(单位：人民币元)

项 目	股本 (万股)	资 本 公 积	盈 余 公 积	法 定 公 益 金	未 分 配 利 润	股 东 权 益 合 计
期初数	15,566.85	263,051,596.17	26,968,504.84	11,950,445.60	-271,465,754.88	186,173,304.73
本期增加		1,850,352.96			2,560,560.67	4,410,913.63
本期减少		818.70				818.70
期末数	15,566.85	264,901,130.43	26,968,504.84	11,950,445.60	-268,905,194.21	190,583,399.66

变动原因：1、本期因债务重组增加其他资本公积 1,850,352.96 元，因减少持有被投资单位股份，按权益法调减资本公积 818.70 元；2、本期实现净利润 2,560,560.67 元。

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

单位：股

股本结构	期初数	本次变动增减(+, -)					期末数
		配股	送股	公积金转增股本	增发	其他变动	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	44,416,908						44,416,908
国家拥有股份							
境内法人持有股份	44,416,908						44,416,908
境外法人持有股份							
其他							
2、募集法人股	54,092,596						54,092,596
3、内部职工股	315						315
4、优先股或其他							
尚未流通股份合计	98,509,819						98,509,819
二、已流通股份							
1、境内上市的人民币普通股	57,158,694						57,158,694
2、境内上市外资股							
3、境外上市外资股							
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

#### (二) 股东情况介绍

- 1、截止 2002 年 12 月 31 日，公司股东总数 13321 户
- 2、前 10 名股东持股情况表

名次	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(%)	持有股份的质押或冻结情况	股份性质
1	广州恒大实业集团有限公司	41,864,466	+41,864,466	26.89		法人股
2	农行海口市金贸区支行	25,449,550		16.39		法人股
3	上海新理益投资管理有限公司	5,602,667		3.60		法人股
4	上海致真投资咨询有限公司	3,103,713		1.99		法人股
5	上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000		1.93		法人股
6	上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000		1.15		法人股
7	深圳市嘉旭升商贸有限公司	1,470,000		0.94		法人股
8	上海景贤投资有限公司	1,320,000		0.85		法人股
9	江门汇盛投资管理有限公司	1,000,000		0.64		法人股
10	海南亿祺贸易有限公司	1,000,000		0.64		法人股

说明：2002年8月广州恒大实业集团有限公司受让海南润达实业有限公司持有的本公司法人股41,864,466股，成为公司第一大股东。有关信息刊登于2002年8月22日《中国证券报》。

3、本公司前10名股东之间未披露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。

#### 4、持股10%以上的法人股股东情况

##### (1) 第一大股东情况

名称：广州恒大实业集团有限公司

成立时间：1996年2月

法定代表人：许家印

注册资本：叁仟万元人民币

经营范围：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。

广州恒大实业集团有限公司控股股东情况介绍：

广州恒大实业集团有限公司控股股东为许家印先生（其出资额占该公司总股本的90%）

许家印，男，1958年出生，中国国籍，大学学历，高级经济师，1994至1997年在广州鹏达集团有限公司工作，任董事长、总经理；1997年至今任广州恒大实业集团有限公司党委书记、董事长兼总经理。

## (2) 其他持股在 10%以上的法人股东

名称：中国农业银行海口市金贸区支行 成立时间：1989 年 8 月 14 日

主要负责人：袁世俊

经营范围：办理人民币存款、贷款、结算业务；办理票据贴现；代理发行、代理兑付、销售政府债券；代理收、付款项及代理保险业务；经中国人民银行批准的其他业务。

## 四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

## (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期	在股东单位任职情况	年初持股数	年末持股数
许家印	董事长	男	45	2002.11 至 2005.11	广州恒大实业集团有限公司党委书记、董事长兼总经理	0	0
谈朝晖	董事总经理	女	35	2002.11 至 2005.11		0	0
贺世炜	董事副总经理	男	49	2002.11 至 2005.11		0	0
廖宝印	董事	男	34	2002.11 至 2005.11	农行海口市金贸区支行副行长	0	0
谢红希	独立董事	女	45	2002.11 至 2005.11		0	0
肖成钢	独立董事	男	32	2002.11 至 2005.11		0	0
伍立群	董事	女	39	2002.11 至 2005.11		0	0
赵新月	董事	男	51	2002.11 至 2005.11		0	0
杨松涛	董事	男	35	2002.11 至 2005.11		0	0
李国东	监事会召集人	男	40	2002.11 至 2005.11	广州恒大实业集团有限公司副总经理	0	0
林敏	监事	男	35	2002.11 至 2005.11	农行海口市金贸区支行客户经理	0	0
张宁文	监事	男	39	2002.11 至 2005.11		0	0
徐德智	董事会秘书	男	36	2002.11-2005.11		0	0



## (二) 年度报酬情况

## 1、公司董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

根据公司第五届董事会第四次会议提请公司二 年临时股东大会审议通过公司董事、监事津贴方案(有关决议公告刊登于2000年1月1日、2月14日《中国证券报》);

根据公司第五届董事会第十七次会议提请公司二 二年第一次临时股东大会审议通过公司独立董事津贴方案(有关决议公告刊登于2002年5月30日、7月2日《中国证券报》);

根据公司第五届董事会第五次会议审议通过《公司高层管理人员工资福利暂行规定》(有关决议公告刊登于2000年4月29日《中国证券报》)。

## 2、公司董事、监事和高级管理人员年度报酬情况 (单位:人民币元)

年度报酬总额	172,128
金额最高的前三名董事的报酬总额	53,930
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	68,602
独立董事津贴	16,000
独立董事其它待遇	出席董事会和股东大会的差旅费,有关培训费用按公司《章程》、《独立董事制度》及其他有关法律法规规定行使职权所需的合理费用据实报销。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	无
报酬区间	人数
0-2000 元	10 人
2000-8000 元	2 人
10000-20000 元	4 人
20000-30000 元	3 人

## (三) 报告期内离任董事、监事、高管人员姓名、离任原因及聘任公司总经理、副总经理、董事会秘书情况

1、报告期内,因股东股权变更及工作变动的原由,原董事时庆林先生、夏卫平先生、温家宏先生、蒲皆禧先生请求辞去公司董事职务;公司董事会提名张杰先生、王家廉先生为独立董事候选人,经2002年6月30日2002第一次临时股东大会审议通过,有关决议公告刊登

于2002年5月31日、7月2日《中国证券报》。

2、因公司第五届董事会任期届满，经有关股东及董事会推荐，提名许家印先生、谈朝晖女士、廖宝印先生、贺世炜先生、伍立群女士、杨松涛先生、赵新月先生、谢红希女士、肖成钢先生为公司第六届董事会董事候选人（其中谢红希女士、肖成钢先生为独立董事候选人），经2002年11月9日召开的本公司2002年第二次临时股东大会审议通过，有关决议公告刊登于2002年10月10日、11月12日《中国证券报》。

3、因本公司第四届监事会任期届满，经有关股东及监事会推荐，提名李国东先生、林敏先生为第五届监事会监事候选人，经2002年11月9日召开的本公司2002年第二次临时股东大会审议通过。经本公司职工代表大会推选，张宁文先生以职工代表身份出任本公司第五届监事会监事。有关决议公告刊登于2002年10月10日、11月12日《中国证券报》。

4、经2002年11月11日召开的本公司第六届董事会第一次会议审议，聘任谈朝晖女士为本公司总经理；聘任贺世炜先生为本公司副总经理；聘任徐德智先生为本公司董事会秘书。有关决议公告刊登于2002年11月12日《中国证券报》。

#### （四）公司员工情况

公司在职员工（包括高级管理人员）16人，其中行政人员13人，财务人员3人，大专以上学历13人，研究生学历1人。目前尚无需公司本部承担费用的离退休人员。

### 五、公司治理结构

#### （一）公司治理情况

2002年，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会《上市公司治理准则》等有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。

#### （二）独立董事履行职责情况

公司根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等的规定要求，聘任了两名独立董事。公司独立董事能够及时了解、遵守有关法律、法规和公司章程的要求，能够确保有足够的时间积极参加董事会，参与公司重大经营决策，促进了公司的规范运作，维护了广大股东尤其是中小股东的利益。

#### （三）公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面的分开情况

1、人员分开情况：本公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面是独立的，并设立了独立的劳动人事职能部门。高级管理人员和财务人员未在控股股东及其关联单位兼职或领取薪酬等情形。

2、资产完整方面：本公司拥有完整、权属清晰的资产。

3、财务独立方面：本公司设有独立的财务部门，并建立独立的会计核算体系和财务管理制度，在银行独立开户，独立纳税。

4、机构独立方面：公司建立了完整的组织体系，有功能完善、独立运作的董事会、监事会、公司总部、控股子公司。各职能部门在总经理的领导下根据其职责独立开展工作。

5、业务分开方面：本公司在业务方面独立于控股股东，具有独立开展经营活动的资产、人员、机构等独立开展业务所需的必备条件。

#### （四）高级管理人员的考评及激励机制

公司现正积极着手制定有效的中长期激励制度，以便进一步调动董事、监事及高级管理人员等公司决策管理人员的决策效率及管理积极性，有效的实施公司高层管理与公司经济效益、经营效果的有机结合，促进公司的长远发展，保证公司效益的最大化及可持续发展。

## 六、股东大会情况简介

本公司在报告期内共召开了四次股东大会，具体情况如下：

（一）本公司董事会于2002年4月16日公告了召开2001年度股东大会的通知。大会于2002年5月16日在海南省海口市龙昆北路华银大厦24楼会议室召开，与会股东及股东代表共2人，代表股份数额67314016股，占公司已发行股份总数的43.24%。会议由董事会召集、主持，以逐项记名投票方式表决通过了《2001年董事会工作报告》、《2001年度监事会工作报告》、《2001年度财务决算报告》、《2001年年度利润分配方案》，《2001年年度报告及报告摘要》、《关于修改公司<章程>的议案》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《信息披露管理办法》、《聘任海南从信会计师事务所为公司2002年度财务审计机构》。有关决议公告刊登于2002年5月17日《中国证券报》。

（二）本公司董事会于2002年5月31日公告了召开2002年第一次临时股东大会的

通知。大会于 2002 年 6 月 30 日在海南省海口市龙昆北路华银大厦 24 楼本公司会议室召开，与会股东及股东代表共 2 人，代表股份数额 67,314,016 股，占公司已发行股份总数的 43.24%。会议由董事会召集、主持，以逐项记名投票方式表决通过了《关于支付独立董事津贴的议案》，《关于选举张杰先生为独立董事的议案》，《关于选举王家廉先生为独立董事的议案》，《关于部分董事辞职的议案》：同意时庆林先生、夏卫平先生、温家宏先生、蒲皆禧先生辞去公司董事职务，《关于终止山东金玉项目的议案》，《关于终止河南金润高速公路项目的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 7 月 2 日《中国证券报》。

(三)本公司董事会于 2002 年 10 月 10 日公告了召开 2002 年第二次临时股东大会的通知。大会于 2002 年 11 月 9 日在海南省海口市文明东路 36 号海润酒店四楼会议室召开，与会股东及股东代表共 2 人，代表股份数额 67,314,016 股，占公司已发行股份总数的 43.24%。会议由董事会召集、主持，以逐项记名投票方式表决通过了《关于选举许家印先生为第六届董事会董事的议案》、《关于选举谈朝晖女士为第六届董事会董事的议案》、《关于选举廖宝印先生为第六届董事会董事的议案》、《关于选举贺世炜先生为第六届董事会董事的议案》、《关于选举伍立群女士为第六届董事会董事的议案》、《关于选举杨松涛先生为第六届董事会董事的议案》、《关于选举赵新月先生为第六届董事会董事的议案》、《关于选举谢红希女士为第六届董事会独立董事的议案》、《关于选举肖成钢先生为第六届董事会独立董事的议案》、《关于选举李国东先生为第五届监事会监事的议案》、《关于选举林敏先生为第五届监事会监事的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 11 月 12 日《中国证券报》。

(四)本公司董事会于 2002 年 11 月 28 日公告了召开 2002 年第三次临时股东大会的通知。大会于 2002 年 12 月 29 日在海南省海口市文明东路 36 号海润酒店四楼会议室召开，与会股东及股东代表共 2 人，代表股份数额 67,314,016 股，占公司已发行股份总数的 43.24%。会议由董事会召集、主持，以逐项记名投票方式表决通过了《关于变更公司名称的议案》、《关于修改公司章程的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 12 月 31 日《中国证券报》。

## 七、董事会报告

### (一) 报告期内的经营情况

1、主营业务范围及其经营状况

(1) 本公司的经营范围：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。

(2) 公司经营状况：公司 2002 年度主营业务收入 7,145,663.20 元，主营业务成本 3,639,014.33 元，占公司主营业务收入 10% 以上的构成情况：

项 目	主营业务收入(元)	所占比例(%)	主营业务成本(元)	所占比例(%)
酒店经营	6,727,511.20	94.15	1,196,408.14	32.88

(3) 占公司主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的业务情况

公司本年度控股酒店“海润酒店”1-11 月份实现业务收入 672.75 万元，实现利润 64.66 万元，比上年同期提高 15.42%。

(4) 报告期内主营业务及其结构较前一报告期发生重大变化的说明

本年度实现主营业务收入 714.57 万元，比上年同期减少 54.62%，主要是公司本年度房地产项目未实现销售、农产品收入减少、酒店经营（海润酒店）收入合并数减少 1 个月所致。

(二) 公司财务状况和经营成果

1、财务状况

项 目	2002 年	2001 年	2002 年比 2001 年 增 减 ( % )
总资产	363,760,538.75	357,733,727.89	1.68
长期负债	274,040.00	274,170.00	0
股东权益	190,583,399.66	186,173,304.73	2.37
主营业务利润	3,128,507.47	10,527,020.72	-70.28
净利润	2,560,560.67	-43,232,594.97	105.92
现金及现金等价物	23,302.26	517,408.23	-95.47%

2、变动的主要原因

本年度总资产增加原因是本年度外单位欠款增加、预付帐款增加、向外单位借款增加，期末合并范围影响所致；股东权益增加的原因是本年度债务重组资本公积增加，年末未分配利润增加所致；主营业务利润减少原因是本期主营业务销售减少，及合并范围影响所致；

净利润增加原因是本年度计提坏账准备减少，借款停息财务费用减少，本期转让股权投资收益增加，债务重组损失营业外支出增加所致；现金及现金等价物减少主要因为其他应收款和预付货款增加所致。

### （三）公司主要控股及参股公司的经营情况及业绩

#### 1、海南海润旅业有限公司（简称“海润旅业”）

公司于2000年6月收购海润旅业90%股权；2001年1月通过债权转增股本，股权增至92.36%；公司于2002年12月9日将85%的股权转让给广州市禾田实业发展有限公司，本公司仍持有其7.36%的股权。2002年1-11月实现总收入672.75万元，经营性利润268.08万元。

#### 2、三亚东方旅业股份有限公司（简称“东方旅业”）

公司于2000年6月收购东方旅业33.98%股权，成为该公司的第一大股东。全年实现总收入1638.70万元，实现经营性利润274.20万元，比去年增长了7.5%。

#### 3、海南欣融贸易有限公司（简称“欣融公司”）

公司持有其90%的股权，全年实现净利润-96.23万元。

### （四）主要供应商、客户情况

公司前五名供应商合计采购金额占公司年度采购金额的比例为39.99%，公司前五名销售客户合计销售额占公司年度销售总额的比例为29.11%。

### （五）在经营中出现的问题与困难及解决方案

#### 1、现有资产获利能力较差

鉴于公司现有的资产质量低下，获利能力差，公司拟与关联单位广州市恒大房地产开发有限公司进行重大资产置换，向公司置入具有良好发展前景的房地产业务，彻底实现本公司的主营业务转型，通过经营战略的调整实现公司扭亏为盈，并实现高速增长；同时增强核心竞争力和持续经营能力。

#### 2、债务负担沉重

公司由于历史原因形成大量债务一直不能得到妥善解决，导致公司失去融资能力。债务问题已成为阻碍公司发展的主要瓶颈，为此公司将进一步加大力度，尽快完成历史遗留债务的清偿工作。

### （六）公司本年度投资情况

公司本年度无重大对外投资。

#### （七）公司经营环境及宏观政策发生变化对公司的影响

公司预计 2003 年将完成重大资产置换，本次资产置换拟置换出本公司合法拥有的与海南昌江农业园相关的资产，对三亚东方旅业股份有限公司的长期股票投资和债权，对海南国营南林农场预付帐款项目下的土地租赁使用权益等。本次拟置入的资产是广州市恒大房地产开发有限公司合法持有的花都绿景 90%的权益性资产。本次资产置换完成后，本公司的主营业务将转变为房地产项目的开发与经营，而花都绿景公司所开发的广州市花都区“金碧御水山庄”项目将成为公司的主要收入来源，预计对本公司 2003 年财务状况和经营成果产生重要影响。

#### （八）董事会对会计师事务所出具解释性说明段的审计报告的说明

本公司 2002 年度财务报表经海南从信会计师事务所审计，出具了具有解释性说明的审计报告（内容见第十章之审计报告），现把有关事项说明如下：

2002 年 8 月公司大股东变更后，新一届董事会确定公司未来主营业务为房地产业，并决定对公司现有资产进行处置，调整公司现有产业结构，使公司逐步成为主业突出且具有核心竞争力的房地产企业。2002 年 12 月 9 日公司与广州市禾田实业发展有限公司签订《出资转让协议》，公司出让持有的海南海润旅业有限公司 85%的股权。本次出让是公司调整产业结构实现战略转型的重要举措。

历史遗留债务不仅使公司负担沉重，同时也严重制约公司的发展重要因素。解决历史遗留债务是公司 2002 年的一项重要工作，特别是在公司新一任经营班子的努力下取得了较大成果。2002 年 12 月 25 日公司与中国长城资产管理公司海口办事处及海南海润旅业有限公司签署了《整体债务重组协议书》，使公司差欠中国长城资产管理公司海口办事处的 94,203,498.76 元债务得到妥善解决，有利于公司长远的发展。

#### （九）新年度经营计划

- 1、加大力度，加快历史遗留债务的清偿工作；
- 2、尽快完成重大资产置换，提高公司的获利能力和持续经营能力。

#### （十）报告期内董事会的会议情况及决议内容

- （1）2002 年 4 月 5 日召开了第五届董事会第十三次会议（通讯方式），审议并通过

了以下决议：同意本公司与中国长城资产管理公司海口办事处就抵偿所欠其贷款达成相关协议，有关决议公告刊登于 2002 年 4 月 9 日《中国证券报》。

(2) 2002 年 4 月 9 日召开了第五届董事会第十四次会议（通讯方式），会议通过了如下决议：同意公司与海口市海天典当行签订《土地使用权转让协议》；同意公司与海南润达实业有限公司签订《资金借用协议》。有关决议公告刊登于 2002 年 4 月 12 日《中国证券报》。

(3) 2002 年 4 月 14 日召开了第五届董事会第十五次会议，审议并通过以下决议：《公司 2001 年度总经理工作报告》、《公司 2001 年度董事会工作报告》、《公司 2001 年度财务结算报告》、《公司 2001 年年度报告及摘要》、《公司 2001 年度利润分配预案及 2002 年度利润分配政策》、公司《<章程>修改草案》、公司《股东大会议事规则》、公司《董事会议事规则》、公司《独立董事制度》、公司《信息披露管理办法》、公司《固定资产等四项减值准备的计提及核销办法》、《关于聘任海南从信会计师事务所为公司 2002 年度公司财务审计机构及同意公司 2001 年度财务审计费用金额为人民币 20 万元的议案》、《关于提请召开 2001 年年度股东大会的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 4 月 16 日《中国证券报》。

(4) 2002 年 4 月 22 日召开了第五届董事会第十六次会议（通讯方式），审议并通过以下决议：《海南新能源股份有限公司二 二年第一季度报告》。有关决议公告刊登于 2002 年 4 月 24 日《中国证券报》。

(5) 2002 年 5 月 30 日召开了第五届董事会第十七次会议（通讯方式），审议并通过以下决议：《关于支付独立董事津贴的议案》、《关于提名张杰先生为独立董事候选人的议案》、《关于提名王家廉先生为独立董事候选人的议案》、《关于部分董事辞职的议案》、《关于终止山东金玉项目的议案》、《关于终止河南金润高速公路项目的议案》、《关于提请召开二 二年第一次临时股东大会的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 5 月 31 日《中国证券报》。

(6) 2002 年 6 月 29 日召开了第五届董事会第十八次会议，审议并通过以下决议：公司《关于建立现代企业制度的自查报告》。有关决议公告刊登于 2002 年 7 月 2 日《中国证券报》。

(7) 2002 年 8 月 19 日召开了第五届董事会第十九次会议，审议并通过以下决议：



公司《2002 年上半年总经理工作报告》、公司《2002 年半年度报告及其摘要》、公司《2002 年中期利润分配方案》、《关于对 2002 年巡回检查中发现问题的整改报告》、《调整固定资产折旧期限》的议案。有关决议公告刊登于 2002 年 7 月 26 日《中国证券报》。

(8) 2002 年 9 月 30 日召开了第五届董事会第二十次会议, 审议并通过以下决议: 《提名公司第六届董事会董事候选人》、通过公司拟与海口市海天典当行签订的《解除<土地使用权转让协议>的协议书》、通过公司拟与海南兴达实业发展公司签订的《解除<债务清偿协议>有关条款的协议书》、通过公司拟与海南兴达实业发展公司签订的《资产抵债协议书》、《关于提请召开 2002 年度第二次临时股东大会的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 10 月 10 日《中国证券报》。

(9) 2002 年 11 月 11 日召开了第六届董事会第一次会议, 审议并通过以下决议: 《关于选举许家印先生为公司第六届董事会董事长的决议》、《关于董事会对董事长有关授权事项的决议》、《关于聘任谈朝晖女士为公司总经理的决议》、《关于聘任贺世炜先生为公司副总经理的决议》、《关于聘任徐德智先生为公司董事会秘书的决议》、《关于聘任丘舜平先生为公司证券事务代表的决议》、《关于聘任许勇先生为公司证券事务代表的决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 11 月 12 日《中国证券报》。

(10) 2002 年 11 月 28 日召开了第六届董事会第二次会议(通讯方式), 审议并通过以下决议: 《关于变更公司名称的决议》、《关于修改公司章程的决议》、《关于提请召开 2002 年第三次临时股东大会的议案》。有关决议公告刊登于 2002 年 11 月 29 日《中国证券报》。

(11) 2002 年 12 月 9 日召开了第六届董事会第三次会议(通讯方式), 审议并通过以下决议: 《关于同意转让海南海润旅业有限公司 85% 股权的决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 12 月 11 日《中国证券报》。

(12) 2002 年 12 月 26 日召开了第六届董事会第四次会议(通讯方式), 审议并通过以下决议: 《关于同意与中国长城资产管理公司海口办事处签订 整体债务重组协议书的决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 12 月 28 日《中国证券报》。

#### (十一) 董事会对股东大会决议的执行情况

依据公司 2001 年度股东大会通过的决议, 公司 2002 年内不进行利润分配和公积金转

增股本。

#### (十二) 本次利润分配预案

公司第六届董事会于 2003 年 4 月 23 日召开了第六次会议,会议审议通过了公司 2002 年度利润分配预案:经海南从信会计师事务所审计,本公司 2002 年度实现净利润 2,560,560.67 元,加年初未分配利润 -271,465,754.88 元,可供本年度分配的利润 -268,905,194.21 元。本公司利润分配预案为:不进行利润分配,也不以公积金转增股本。

上述预案尚须提请股东大会审议通过后实施。

(十二) 公司指定信息披露的报刊是《中国证券报》,报告期内未发生变动。

## 八、监事会报告

(一) 报告期内监事会工作情况。报告期内监事会共召开了四次会议:

1、2002 年 4 月 15 日召开了第四届监事会第十一次会议,审议通过了公司《2001 年度监事会工作报告》、《监事会议事规则(草案)》、《五届十五次董事会通过的有关决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 4 月 16 日《中国证券报》。

2、2002 年 8 月 19 日召开了第四届监事会第十二次会议,会议审议通过了以下决议:《关于 2002 年半年度报告及摘要的决议》、《关于 2002 年中期利润分配预案的决议》、《关于对 2002 年巡回检查中发现问题的整改报告的决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 8 月 21 日《中国证券报》。

3、2002 年 9 月 30 日召开了第四届监事会第十三次会议,会议审议通过了以下决议:《关于提名李国东先生为公司第五届监事会监事候选人的决议》、《关于提名林敏先生为公司第五届监事会监事候选人的决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 10 月 10 日《中国证券报》。

4、2002 年 11 月 11 日召开了第五届监事会第一次会议,会议审议通过了以下决议:《关于选举李国东先生为公司第五届监事会召集人的决议》。有关决议公告刊登于 2002 年 11 月 12 日《中国证券报》。

(二) 监事会对公司 2002 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况:

公司监事会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律、法规赋予的职

责，对公司股东大会、董事会召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况，公司董事、高级管理人员履职情况进行了监督，认为公司能够严格依法运作，经营决策科学合理，决策程序严格按照公司章程进行，内部管理和内部控制制度完善。董事会按照股东大会的决议要求，确实履行了各项决议，其决策程序符合《公司法》及《公司章程》的各项规定，行使职权符合股东大会的授权。公司董事、公司高级管理人员在执行公司职务时，均认真贯彻执行公司章程和股东大会、董事会决议精神，忠于职守，诚信勤勉。监事会未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程和损害公司利益的行为。

## 2、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务制度和财务状况进行了认真检查，通过查阅公司的财务资料，审查财务收支情况，监事会认为：公司财务活动、财务报表的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定。海南从信会计师事务所审计公司年度会计报告后出具的无保留审计报告，能够真实反映公司的财务状况和经营成果，审计意见客观公正。

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

4、公司监事会认为，公司所进行的关联交易符合市价公平原则，并无损害公司利益。

5、海南从信会计师事务所为公司 2002 年报出具了有解释性说明的无保留意见审计报告，公司董事会进行了相应的说明。

公司监事会认为，公司董事会就所涉事项的解释和情况说明真实地反映了情况的实质，无虚假陈述和重大遗漏。监事会同意公司董事会对该事项的分析判断。

## 九、重要事项

### （一）报告期内重大诉讼、仲裁事项

1、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”）起诉本公司欠款纠纷一案经海口中院审理，下达一审判决：本公司应向海南证券偿还本金 6025550 元及相应利息，驳回海南证券的其他诉讼请求，案件受理费 65000 元由本公司承担。有关情况详见 2002 年 7 月 31 日、2002 年 12 月 5 日《中国证券报》本公司公告。

2、2000年12月29日公司与成都熊猫万国商城有限公司、海口宝源制冷器材有限公司、海口荣州实业有限公司、成都川宝新燃实业开发公司签订了《权益调整和承诺总协议书》以及海口宝源制冷器材有限公司、海口荣州实业有限公司、成都川宝新燃实业开发公司出具的《不可撤销的全权委托书》、《转让声明》、《补充声明》等文件，公司取得了上述公司在海南证券的共计3200万元的债权，该债权转让事项也已通知海南证券。由于海南证券未履行其清偿义务，为维护公司的财产权益不受侵害，公司于2002年9月10日向海口市中级人民法院提起诉讼，请求法院依法判令被告人偿还3200万元债务金及合同约定利息1790万元，并承担本案诉讼费。该案尚在审理之中。有关情况详见2002年10月9日《中国证券报》本公司公告。

#### （二）报告期内公司重大出售资产事项

本公司与广州市禾田实业发展有限公司2002年12月9日签置《出资转让协议》，将所持控股子公司海南海润旅业有限公司85%的股权以人民币7460万元的价格转让给广州市禾田实业发展有限公司。此次股权转让完成后，本公司还持有海润公司7.36%的股权。此次股权转让的目的在于优化公司资源配置，调整产业结构，缩短产业战线，集中力量发展公司主营业务。有关情况详见2002年12月11日《中国证券报》本公司公告。

#### （三）报告期内公司关联交易事项

本公司于2002年4月与海南润达实业有限公司（以下简称“润达公司”）签订《资金借用协议》，借用其流动资金人民币640万元，资金占用费为本金的8%。本次关联交易的借款利率8%，是根据润达公司资金的实际成本加相关税费后确定的。有关情况详见2002年4月12日《中国证券报》本公司公告。

#### （四）报告期内其他重大合同事项

1、2002年4月8日本公司与海口市海天典当行签订《土地使用权转让协议》，本公司将位于海南省澄迈县“老城工业园”的420亩土地使用权转让给海口市海天典当行，转让金3,150万元。后由于双方未按协议规定及时支付转让款和办妥土地使用权证过户手续，因此2002年9月26日双方又签订协议书，解除原《土地使用权转让协议》。上述“老城工业园”的420亩土地使用权系2000年12月30日海南兴达实业发展公司以抵偿债务方式转给本公司的，由于一直未能办妥土地使用权证变更手续，因此2002年9月26日本公司与海南兴达实业发展公司签订了《关于解除 债务清偿协议 有关条款的协议书》和《关

于资产抵债协议书》，上述协议书约定“老城工业园”的 420 亩土地使用权退还海南兴达实业发展公司，该公司以位于澄迈县老城工业区的 34.5 亩土地使用权及已竣工厂房 14,282 平方米，评估值 2,459.25 万元人民币；位于厦门市中信广场第五层的房产 820.97 平方米，评估值 706.30 万元，两项资产合计作价 3,150 万元，抵偿其欠本公司 3,150 万元债务。有关情况详见 2002 年 10 月 10 日《中国证券报》本公司公告。

2、公司于 2002 年 12 月 25 日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签订《整体债务重组协议书》即公司借用海南海润旅业有限公司名下“海润酒店”16 层房地产、公司因债权受让的厦门中信广场第五层房产、澄迈县老城工业园工业用地及地上建筑物及自购日产“丰田佳美 2.4 型”小汽车一辆等整体作价 89,203,498.76 元，等额抵偿所欠中国长城资产管理公司海口办事处的债务。有关情况详见 2002 年 12 月 28 日《中国证券报》本公司公告。

(五) 报告期内或持续到报告期内公司或持股 5%以上股东无承诺事项。

(六) 会计师事务所及报酬

经 2001 年度股东大会批准，报告期内继续聘任海南从信会计师事务所为公司财务审计机构。支付年度报告财务审计费用为 20 万元人民币。

截止报告期末，海南从信会计师事务已为公司提供审计服务的连续年限为四年。

(七) 中国证监会海口特派办于 2002 年 7 月 22 日至 7 月 26 日对公司进行巡回检查，并向公司发出了《关于对海南新能源股份有限公司巡回检查中发现问题限期整改的通知》（琼证监发[2002]83 号，以下简称“《整改报告》”）。针对中国证监会海口特派办巡回检查中发现并指出的问题，公司高度重视，组织全体董事、监事、高级管理人员认真学习和研究《整改报告》，根据有关法律法规的要求，逐项制定和落实整改措施。公司关于中国证监会海口特派办巡回检查中发现问题的《整改报告书》详见 2002 年 8 月 21 日《中国证券报》。

针对《整改报告》中提出的公司治理结构方面的问题，公司采取的整改措施有：根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规，重新修订公司《章程》并制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，使公司股东大会、董事会、监事会严格按照规则规定的程序履行职责；公司已按公司《章程》规定于 2002 年 11 月选举产生新一届公司董事会、监事会成员；公司董事会已于 2003 年 1 月聘任谈朝晖女士为公司财务负责人。

针对《整改报告》中提出的公司信息披露方面的问题，公司采取的整改措施有：在《中国证券报》补登公告，加强公司内部各部门的信息沟通工作（公司已于 2002 年 4 月制订了公司《信息披露管理办法》），并要求有关工作人员在工作中认真负责，以保证信息披露的及时、真实、准确、完整。

针对《整改报告》中提出的公司财务制度、会计制度、内控制度方面存在的问题，公司采取的整改措施有：积极筹措资金，尽快完成南林农场土地使用权的办证工作；与海南兴达实业发展公司签订有关协议：解除其以海南省澄迈县“扶贫工业园”项目 420 亩土地使用权代偿所欠本公司债务，另以其位于澄迈县老城工业园 34.5 亩工业用地及其地上建筑物即工业厂房、厦门市开元区湖滨北路 19-31 号中信广场一期第五层 820.97 平方米房产等额抵偿所欠本公司债务（公司已将此两处房地产作价抵偿所欠中国长城资产管理公司海口办事处债务），同时与海口市海天典当行签订解除关于转让海南省澄迈县“扶贫工业园”项目 420 亩土地使用权的《协议书》；公司董事会经过认真学习有关法规制度，将昌江农业园经济林木折旧年限由 45 年调整到 25 年。

十、财务报告

# 海南从信会计师事务所

琼从会审字[2003]111号

## 审计报告

恒大地产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司 2002 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2002 年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、以及 2002 年度的现金流量表和合并现金流量表。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《企业会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2002 年 12 月 31 日的财务状况以及 2002 年度的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。

此外，我们注意到，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 2,566.70 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。

海南从信会计师事务所

中国注册会计师：李进华

中国注册会计师：云逢深

中国·海口

二 三年二月十六日

(其中附注 10.1 日期为二 三年四月十八日)

# 合并资产负债表(1)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2002年12月31日

金额单位:人民币元

项 目	附注	年 末 数	年 初 数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5.1	1,105,553.24	1,082,250.88
短期投资			
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收帐款			790,783.94
其他应收款	5.2	41,371,874.45	15,132,659.70
预付帐款	5.3	70,802,602.82	21,768,373.38
应收补贴款			
存货	5.4	37,066,753.78	42,452,023.11
待摊费用			273,907.70
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		150,346,784.29	81,499,998.71
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	5.5	44,053,337.76	62,590,714.23
长期债权投资	5.6	92,764,969.60	88,021,032.41
长期投资合计		136,818,307.36	150,611,746.64
其中：合并价差（贷差以“-”号表示）			16,458,749.38
股权投资差额（贷差以“-”号表示）		1,868,505.10	2,941,377.18
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价	5.7	94,160,851.68	165,286,834.14
减：累计折旧	5.7	6,429,957.48	34,941,460.94
固定资产净值	5.7	87,730,894.20	130,345,373.20
减：固定资产减值准备	5.7	11,135,447.10	11,135,447.10
固定资产净额		76,595,447.10	119,209,926.10
工程物资			60,779.90
在建工程			30,175.90
固定资产清理			
固定资产合计		76,595,447.10	119,300,881.90
<b>无形资产及其他资产：</b>			
无形资产			
长期待摊费用			6,321,100.64
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		-	6,321,100.64
<b>递延税项：</b>			
递延税款借项			
<b>资产总计</b>		<b>363,760,538.75</b>	<b>357,733,727.89</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

2002年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	年 末 数	年 初 数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	5.80	57,990,455.00	62,990,455.00
应付票据			
应付帐款	5.90	7,471,908.55	9,188,110.54
预收帐款		140,569.83	140,569.83
应付工资			61,946.70
应付福利费		3,292,955.23	3,364,225.69
应付股利		8,516.69	8,516.69
应交税金	5.10	6,140,330.07	6,657,735.34
其他应交款		140,395.74	137,342.13
其他应付款	5.11	41,721,178.12	27,851,601.32
预提费用	5.12	55,994,906.66	57,355,971.76
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		172,901,215.89	167,756,475.00
<b>长期负债：</b>			
长期借款			
应付债券	5.13	274,040.00	274,170.00
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	274,170.00
<b>递延税项：</b>			
递延税款贷项			
负债合计		173,175,255.89	168,030,645.00
<b>少数股东权益</b>		1,883.20	3,529,778.16
<b>股东权益：</b>			
股本	5.14	155,668,513.00	155,668,513.00
减：已归还投资			
股本净额		155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积	5.15	264,901,130.43	263,051,596.17
盈余公积	5.16	38,918,950.44	38,918,950.44
其中：法定公益金		11,950,445.60	11,950,445.60
未分配利润	5.17	-268,905,194.21	-271,465,754.88
股东权益合计		190,583,399.66	186,173,304.73
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>363,760,538.75</b>	<b>357,733,727.89</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：

# 合并利润及利润分配表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2002 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年数	上年数
<b>一、主营业务收入</b>	5.18	7,145,663.20	15,747,800.60
减：主营业务成本	5.18	3,639,014.33	4,376,777.54
主营业务税金及附加	5.19	378,141.40	844,002.34
<b>二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）</b>		3,128,507.47	10,527,020.72
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）		34,293.80	2,517.30
减：营业费用		2,608,616.33	3,425,863.52
管理费用		14,502,666.83	30,085,201.16
财务费用	5.20	2,091,215.40	14,433,005.49
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>		-16,039,697.29	-37,414,532.15
加：投资收益（损失以“—”号填列）	5.21	22,315,686.61	-5,392,458.40
补贴收入			
营业外收入	5.22	12,865.00	24,445.81
减：营业外支出	5.23	4,124,229.35	820,845.05
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>		2,164,624.97	-43,603,389.79
减：所得税			
少数股东损益		-395,935.70	-370,794.82
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>		2,560,560.67	-43,232,594.97
加：年初未分配利润		-271,465,754.88	-228,233,159.91
其他转入			
<b>六、可供分配的利润</b>		-268,905,194.21	-271,465,754.88
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
<b>七、可供股东分配的利润</b>		-268,905,194.21	-271,465,754.88
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			
<b>八、未分配利润</b>		-268,905,194.21	-271,465,754.88

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

2002 年度 金额单位：人民币元

项 目	附 注	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		7,780,036.03
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		20,808.10
现金流入小计		7,800,844.13
购买商品、接受劳务支付的现金		1,653,440.10
支付给职工以及为职工支付的现金		2,346,665.83
支付的的各项税款		379,664.78
支付的其他与经营活动有关的现金	5.24	23,985,963.27
现金流出小计		28,365,733.98
经营活动产生的现金流量净额		-20,564,889.85
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金		65,800,000.00
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		65,800,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		49,548,323.34
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		63,136.00
现金流出小计		49,611,459.34
投资活动产生的现金流量净额		16,188,540.66
<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		10,236,400.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		10,236,400.00
偿还债务所支付的现金		5,836,748.45
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		5,836,748.45
筹资活动产生的现金流量净额		4,399,651.55
<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>		
		23,302.36

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

2002 年度 金额单位：人民币元

补 充 资 料	附 注	金 额
<b>1、将利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润		2,560,560.67
加：计提的资产减值准备		3,574,445.44
固定资产折旧		5,032,812.67
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		1,897,499.15
待摊费用减少（减：增加）		165,240.25
预提费用增加（减：减少）		-1,361,065.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		40,772.31
固定资产报废损失		
财务费用		2,096,586.83
投资损失（减收益）		-22,315,686.61
递延税款贷项（减借项）		
存货的减少（减增加）		4,578,150.40
经营性应收项目的减少（减增加）		-21,936,905.53
经营性应付项目的增加（减减少）		5,102,699.67
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-20,564,889.85
<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		1,105,553.24
减：现金的期初余额		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		
现金及现金等价物净增加额		23,302.36

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

2002年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	年 末 数	年 初 数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5.1	393,939.29	789,395.02
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	5.2	41,099,932.45	14,996,614.36
预付帐款	5.3	70,802,602.82	21,768,373.38
应收补贴款			
存货	5.4	37,066,753.78	41,575,131.57
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		149,363,228.34	79,129,514.33
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	5.5	44,089,118.51	105,262,220.97
长期债权投资	5.6	92,764,969.60	88,021,032.41
长期投资合计		136,854,088.11	193,283,253.38
其中：合并价差（贷差以“-”号表示）			
股权投资差额（贷差以“-”号表示）		1,808,505.10	19,400,126.56
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价	5.7	94,160,851.68	93,817,070.98
减：累计折旧	5.7	6,429,957.48	3,985,224.43
固定资产净值	5.7	87,730,894.20	89,831,846.55
减：固定资产减值准备	5.7	11,135,447.10	11,135,447.10
固定资产净额		76,595,447.10	78,696,399.45
工程物资			60,779.90
在建工程			30,175.90
固定资产清理			
固定资产合计		76,595,447.10	78,787,355.25
<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			
无形资产及其他资产合计			
<b>递延税项：</b>			
递延税款借项			
<b>资产总计</b>		<b>362,812,763.55</b>	<b>351,200,122.96</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 2002年12月31日 金额单位：人民币元

项 目	附注	年 末 数	年 初 数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	5.80	57,990,455.00	62,990,455.00
应付票据			
应付帐款	5.90	7,471,908.55	7,916,208.55
预收帐款		140,569.83	140,569.83
应付工资			40,572.70
应付福利费		3,292,955.23	3,328,329.69
应付股利		8,516.69	8,516.69
应交税金	5.10	6,140,330.07	5,899,130.95
其他应交款		140,395.74	131,168.59
其他应付款	5.11	41,717,928.12	26,956,825.88
预提费用	5.12	55,994,906.66	57,355,971.76
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		172,897,965.89	164,767,749.64
<b>长期负债：</b>			
长期借款			
应付债券	5.13	274,040.00	274,170.00
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	274,170.00
<b>递延税项：</b>			
递延税款贷项			
负债合计		173,172,005.89	165,041,919.64
<b>少数股东权益</b>			
<b>股东权益：</b>			
股本	5.14	155,668,513.00	155,668,513.00
减：已归还投资			
股本净额		155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积	5.15	264,901,130.43	263,051,596.17
盈余公积	5.16	38,918,950.44	38,918,950.44
其中：法定公益金		11,950,445.60	11,950,445.60
未分配利润	5.17	-269,847,836.21	-271,480,856.29
股东权益合计		189,640,757.66	186,158,203.32
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>362,812,763.55</b>	<b>351,200,122.96</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：

## 母公司利润及利润分配表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2002 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年数	上年数
<b>一、主营业务收入</b>	5.18	418,152.00	7,293,711.90
减：主营业务成本	5.18	2,442,606.19	2,995,443.15
主营业务税金及附加	5.19	8,000.00	379,027.50
<b>二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）</b>		-2,032,454.19	3,919,241.25
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）		34,293.80	2,517.30
减：营业费用			
管理费用		7,398,593.30	22,401,631.55
财务费用	5.20	2,096,317.09	14,431,916.90
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>		-11,493,070.78	-32,911,789.90
加：投资收益（损失以“—”号填列）	5.21	17,196,682.90	-9,874,998.86
补贴收入			
营业外收入	5.22	12,865.00	24,100.27
减：营业外支出	5.23	4,083,457.04	485,007.89
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>		1,633,020.08	-43,247,696.38
减：所得税			
少数股东损益			
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>		1,633,020.08	-43,247,696.38
加：年初未分配利润		-271,480,856.29	-228,233,159.91
其他转入			
<b>六、可供分配的利润</b>		-269,847,836.21	-271,480,856.29
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
<b>七、可供股东分配的利润</b>		-269,847,836.21	-271,480,856.29
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			
<b>八、未分配利润</b>		-269,847,836.21	-271,480,856.29

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

2002 年度 金额单位：人民币元

项 目	附 注	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		448,517.80
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		14,178.14
现金流入小计		462,695.94
购买商品、接受劳务支付的现金		217,707.85
支付给职工以及为职工支付的现金		699,709.43
支付的的各项税款		213,005.01
支付的其他与经营活动有关的现金	5.24	2,663,287.03
现金流出小计		3,793,709.32
经营活动产生的现金流量净额		-3,331,013.38
<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		514,093.90
投资所支付的现金		950,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		1,464,093.90
投资活动产生的现金流量净额		-1,464,093.90
<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		10,236,400.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		10,236,400.00
偿还债务所支付的现金		5,836,748.45
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		5,836,748.45
筹资活动产生的现金流量净额		4,399,651.55
<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>		
		-395,455.73

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

2002 年度 金额单位：人民币元

补 充 资 料	附 注	金 额
<b>1、将利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润		1,633,020.08
加：计提的资产减值准备		3,657,229.37
固定资产折旧		2,444,733.05
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）		-1,361,065.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		
固定资产报废损失		
财务费用		2,096,586.83
投资损失（减收益）		-17,196,682.90
递延税款贷项（减借项）		
存货的减少（减增加）		4,508,377.79
经营性应收项目的减少（减增加）		-3,337,393.85
经营性应付项目的增加（减减少）		4,224,181.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-3,331,013.38
<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		393,939.29
减：现金的期初余额		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		
现金及现金等价物净增加额		-395,455.73

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

2002 年度

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	43,204,309.32	-4,293,213.87	3,657,229.37		8,302,112.73	34,266,212.09
其中：应收账款	5,356,947.92	-54,223.37			5,302,724.55	
其他应收款	37,847,361.40	-4,238,990.50	3,657,229.37		2,999,388.18	34,266,212.09
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：

## 合并股东权益增减变动表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2002 年度

金额单位：人民币元

项 目	行次	本年数	上年数
一、实收资本（或股本）	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
二、资本公积	10		
年初余额	11	263,051,596.17	261,275,907.57
本年增加数	12		
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		91,922.34
被投资单位资产	17		
外币资本折算差额	18		
其他资本公积	19	1,850,352.96	1,683,766.26
本年减少数	20	818.7	
其中：转增资本（或股本）	21		
年末余额	22	264,901,130.43	263,051,596.17
三、法定和任意盈余公积	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		
其中：弥补亏损	33		
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	26,968,504.84
其中：法定盈余公积	38	3,822,972.98	3,822,972.98
储备基金	39		
企业发展基金	40		
四、法定公益金	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
五、未分配利润	48		
年初未分配利润	49	-271,465,754.88	-228,233,159.91
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	50	2,560,560.67	-43,232,594.97
本年利润分配	51		
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	52	-268,905,194.21	-271,465,754.88

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 2002 年度 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	1.6415	1.6608	0.0201	0.0201
营业利润	-8.4161	-8.5146	-0.1030	-0.1030
净利润	1.3435	1.3593	0.0164	0.0164
扣除非经营性损益后的净利润	-9.1959	-9.3036	-0.1126	-0.1126

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 2002 年度 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		254,101.44
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额		
5、债务重组损失	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：

## 特殊项目或金额变动异常项目的具体情况和变动原因说明

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	变动数	变动比例	主要原因
应收账款	-6,147,731.86	-100.00%	核销 5,302,724.55 元坏账及期末合并范围影响
其他应收款	22,658,065.44	42.77%	外单位欠款增加及期末合并范围影响
预付账款	49,003,529.44	225.25%	购海润酒店预付款
固定资产	-71,125,982.46	-43.03%	期末合并范围影响
累计折旧	-28,511,503.46	-81.59%	期末合并范围影响
长期待摊费用	-6,321,100.64	-100.00%	期末合并范围影响
其他应付款	13,869,576.80	49.80%	向外单位借款增加
主营业务收入	-8,602,137.40	-54.62%	本期无房地产销售收入及合并范围影响
主营业务税金及附加	-465,860.94	-55.20%	本期收入减少及合并范围影响
主营业务利润	-7,398,513.25	-70.29%	本期收入减少及合并范围影响
其他业务利润	31,776.50	1262.32%	农副业收入增加
管理费用	-15,582,534.33	-51.79%	本期坏账准备计提数减少
财务费用	-12,341,790.09	-85.51%	长城资产管理公司借款停息
投资收益	27,708,145.01		本期股权转让收益增加，上年投资收益为负数
营业外收入	-11,580.81	-47.37%	罚没收入减少
营业外支出	3,303,384.30	402.43%	债务重组损失
净利润	45,793,155.64		管理费用减少，投资收益增加，上年净利润为负数

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：

## 十一、财务报表附注

**恒大地产股份有限公司****2002 年度会计报表附注****( 金额单位：人民币元 )****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；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：本公司存货分为原材料、物料用品、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2.8.2 各类存货取得时按实际成本计价，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。

## 2.9 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	8 年	11.25%
运输工具	8 年	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 销售商品

销售商品收入在下列条件均能满足时予以确认:

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- (2) 公司既没有保留通常与所有权相关的继续管理权,也没有对售出的商品实施控制;
- (3) 与交易相关的利益能够流入公司;
- (4) 相关的收入和成本能够可靠地计量。

##### 2.16.2 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;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。

##### 2.16.3 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

本公司董事会 2002 年 8 月通过《调整部分固定资产折旧年限》的决议,将昌江农业园的折旧年限由原来的 45 年(合同年限)调整为 25 年。本公司自 2002 年 9 月起按新的折旧年限计提折旧额。

#### 2.19 会计差错更正

本期经重新核对确认上年少计债权投资收益 5,404,276.46 元,以前年度少计费用 200,099.80 元,本期已予以更正。上述会计差错更正已采用追溯调整法,调增了 2002 年度期初未分配利润 5,204,176.66 元;调增了 2001 年度净利润 5,404,276.46 元;调减了 2001 年度期初未分配利润 200,099.80 元。

#### 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	7%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	15%	应纳税所得额

注: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%。

### 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
海南海润旅业有限公司	海口市	RMB73,300,000.00	RMB5,395,000.00	7.36%	酒店经营	
海南欣融贸易有限公司	海口市	RMB1,000,000.00	RMB950,000.00	95.00%	贸易	是

注:2002年初本公司持有海南海润旅业有限公司的出资额 67,700,000.00 元,持股比例为 92.36%。2002年12月9日本公司与广州市禾田实业发展有限公司签订了《出资转让协议》,本公司出让在海南海润旅业有限公司中持有的出资额 67,700,000.00 元中的 62,305,000.00 元,占海南海润旅业有限公司注册资本的 85%,出让完成后本公司持有海南海润旅业有限公司出资额 5,395,000.00 元,持股比例为 7.36%。根据财政部《关于执行 企业会计制度和相关会计准则有关问题解答》(财会[2002]18号文)规定,企业在报告期内出售子公司(包括减少投资比例),期末在编制合并利润表时,应将子公司期初至出售日的相关收入、成本、利润纳入合并利润表,不调整合并资产负债表的期初数。鉴于本公司 2002 年 12 月份已不再对海

南海润旅业有限公司拥有经营控制权，且本期收回的出让股权款已超过买价的 50%，故本公司合并报表中的利润及利润分配表包括海南海润旅业有限公司 2002 年 1-11 月的收入、成本、利润。

## 附注 5：合并会计报表主要项目注释

### 5.1 货币资金

项 目	年 末 数			年 初 数		
	原 币	汇 率	人 民 币	原 币	汇 率	人 民 币
现 金			50,822.28			343,080.84
银行存款-人民币			1,054,258.18			739,170.04
银行存款-美元	57.10	8.2799	472.78			
合 计			1,105,553.24			1,082,250.88

### 5.2 其他应收款

#### (1) 账龄分析及百分比

账 龄	年 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%	金 额	占其他应收款总额比例%	坏账准备计提比例%		
1年以内	30,574,268.20	40.42	6-50	3,511,320.94	823,708.26	1.55	6	49,422.50
1—2年	457,300.00	0.6	7	32,011.00	42,317,285.18	79.88	7-87.5	28,722,209.96
2—3年	41,968,602.00	55.49	8-87.5	28,797,488.16	201,048.43	0.38	8	16,083.87
3年以上	2,637,916.34	3.49	10-100	1,925,391.99	9,637,979.23	18.19	10-100	9,059,645.07
合 计	75,638,086.54	100		34,266,212.09	52,980,021.10	100		37,847,361.40

(2) 年末账龄 3 年以上的其他应收款中有 1,846,222.40 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;年末账龄 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;年末账龄 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 3,811,056.45 元,该公司已被海南省工商局吊销营业执照,但其尚有一房产及其租赁收入已作为该公司欠付本公司债务的担保物,故本期按 50%比例

计提 1,905,528.23 元坏账准备。

(3)年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	42.31	2-3 年	转债款
合创投资有限公司	16,000,000.00	21.15	1 年以内	往来款
三亚东方旅业股份有限公司	9,358,261.00	12.37	2-3 年	往来款
广州市禾田实业发展公司	8,800,000.00	11.63	1 年以内	转让股权款
海南石梅湾旅游开发股份有限公司	3,811,056.45	5.05	1 年以内	往来款
合 计	69,969,317.45	92.51		

(4)年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。

### 5.3 预付账款

(1)账龄分析及百分比

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	49,034,229.44	69.25		
1—2 年			2,340.00	0.01
2—3 年	2,340.00			
3 年以上	21,766,033.38	30.75	21,766,033.38	99.99
合 计	70,802,602.82	100.00	21,768,373.38	100.00

(2)年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)年末预付账款余额比年初增长 225.25%，主要原因是预付给海润旅业的购房款，详见附注 12.3。

(4)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
海南省国营南林农场	20,340,033.38	预付土地款,尚未办理完征地手续
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	21,768,373.38	

## 5.4 存货及存货跌价准备

### (1) 存货分类

类别	年 末 数		年 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	6,034,829.37	578,681.39	42,080,303.86	578,681.39
原材料	42,250.80		44,537.60	
低值易耗品			837,508.04	
开发产品	31,568,355.00		68,355.00	
合 计	37,645,435.17	578,681.39	43,030,704.50	578,681.39

### 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	年末数
开发成本	578,681.39			578,681.39

注：年末存货可变现净值的确定依据：年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。

## 5.5 长期股权投资

项 目	年 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	38,816,224.47		38,816,224.47	45,131,964.85		45,131,964.85
其他股权投资	6,767,206.56	1,530,093.27	5,237,113.29	18,988,842.65	1,530,093.27	17,458,749.38
合 计	45,583,431.03	1,530,093.27	44,053,337.76	64,120,807.50	1,530,093.27	62,590,714.23

### 5.5.1 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	年末合计	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	
三亚东方旅业股份有限公司	法人股 个人股	5,040.00 523.90	30.91	57,156,385.88	-20,677,576.15	91,103.64	1,868,505.10	38,438,418.47	
合 计				57,534,191.88	-20,677,576.15	91,103.64	1,868,505.10	38,816,224.47	

### 5.5.2 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		
				年末数	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 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	年末本息合计	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	3,863,595.56	8,125,658.23		72,651,147.81	
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	880,341.63	2,337,090.03		18,113,821.79	
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			4,743,937.19	10,462,748.26		92,764,969.60	

注：2002年11月19日本公司与成都熊猫万国商城股份有限公司双方书面确认了债权本金及欠付利息，鉴于成都熊猫万国商城股份有限公司投资建设的成都熊猫万国商城项目正处于建设期间，故年末未计提减值准备。

### 5.7 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	年末数
房屋建筑物	50,372,517.45	328,909.70	49,861,791.08	839,636.07
运输设备	1,057,285.04	465,000.00	1,002,285.04	520,000.00
机器设备	17,754,473.13		17,703,393.13	51,080.00
经济林木	92,174,000.00			92,174,000.00
办公及其他设备	3,928,558.52	14,871.00	3,367,293.91	576,135.61
合 计	165,286,834.14	808,780.70	71,934,763.16	94,160,851.68

#### (2) 累计折旧

类别	年初数	本期增加	本期减少	年末数
房屋建筑物	15,710,067.22	29,149.69	15,427,417.97	305,631.89
运输设备	888,285.03	67,275.00	537,285.03	418,275.00
机器设备	11,690,042.11		11,638,962.11	476,733.47
经济林木	2,816,431.90	2,327,342.97		5,143,774.87
办公及其他设备	3,836,634.68	20,965.39	3,352,571.40	85,542.25

合 计	34,941,460.94	2,444,733.05	30,956,236.51	6,429,957.48
固定资产净值	130,345,373.20			87,730,894.20

注：固定资产原值及累计折旧本期减少数包括合并范围变化影响数，年初合并了海南海润旅业有限公司，本期转让该公司股权后，年末不再合并其固定资产原值及累计折旧，年初该公司固定资产原值为 71,469,763.16 元，累计折旧为 30,956,236.51 元。

### (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	年末数	计提原因
经济林木	11,135,447.10			11,135,447.10	预计可回收金额 低于账面净值

### 5.8 短期借款

借款类别	年末数	年初数	备 注
抵押借款	57,990,455.00	62,990,455.00	已逾期

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
中国长城资产管理 公司海口办事处	42,300,000.00	7.56	工程项目	资金紧张	已签还债协议 正按协议履行
海南省琼山信用联 合社营业部	15,690,455.00	10.80	工程项目	资金紧张	正在协商

### 5.9 应付账款

项 目	年末数	年初数
金 额	7,471,908.55	9,188,110.54

(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) 年末账龄在 3 年以上的应付账款有 7,441,208.55 元，系资金紧张，尚未支付。

### 5.10 应交税金

税 种	年 末 数	年 初 数
企业所得税	1,201,543.60	1,201,543.60
营业税	4,443,124.97	4,315,009.71
城建税	341,744.46	334,572.92
个人所得税	105,021.51	102,915.16



房产税	48,895.53	703,693.95
合 计	6,140,330.07	6,657,735.34

### 5.11 其他应付款

项 目	年未数	年初数
金 额	41,721,178.12	27,851,601.32

(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	2,410,000.00	往来款

(2) 年末账龄在 3 年以上的其他应付款有 961,594.44 元，系资金紧张，尚未支付。

### 5.12 预提费用

费用类别	年 末 数	年 初 数	年末结存余额的原因
房屋修理费	91,170.00	91,170.00	
利息及违约金	55,903,736.66	57,264,801.76	资金紧张未付
合 计	55,994,906.66	57,355,971.76	

### 5.13 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	年末应 付利息	年末余额
三年期企业债券	210,900.00	1991.8	30,000,000.00	3 年	63,270.00		130.00		274,040.00

### 5.14 股本 (单位：股)

	本次变动前	本次变动增减 (+、-)				小计	本次变动后
		配股	送股	公积金转股	其他		
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							

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

### 5.15 资本公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	年 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	91,922.34		818.70	91,103.64
其他资本公积	16,298,840.60	1,850,352.96		18,149,193.56
合 计	263,051,596.17	1,850,352.96	818.70	264,901,130.43

注：本期因债务重组增加其他资本公积 1,850,352.96 元；因减少持有被投资单位股份，按权益法分别调减股权投资准备和资本公积 818.70 元。

### 5.16 盈余公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	年 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			38,918,950.44

### 5.17 未分配利润

2001 年年报所披露的年末未分配利润	-276,669,931.54
加：本年追溯调整以前年度净利润	5,204,176.66
加：本年净利润	2,560,560.67
2002 年年末未分配利润	-268,905,194.21

### 5.18 主营业务收入及主营业务成本

类 别	营业收入		营业成本	
	本 年 数	上 年 数	本 年 数	上 年 数
房地产开发		6,586,136.50		1,707,399.54
酒店经营	6,727,511.20	8,454,088.70	1,196,408.14	1,381,334.39
农产品	418,152.00	707,575.40	2,442,606.19	1,288,043.61
合 计	7,145,663.20	15,747,800.60	3,639,014.33	4,376,777.54

### 5.19 主营业务税金及附加

项 目	本年数	上年数	计缴标准
营业税	336,492.18	752,011.22	5%
城市维护建设费	23,554.45	52,640.79	7%
教育费附加	10,094.77	22,560.33	3%
农业特产税	8,000.00	16,790.00	
合 计	378,141.40	844,002.34	

### 5.20 财务费用

类 别	本 年 数	上 年 数
利息支出	2,096,586.83	14,432,607.24
减：利息收入	6,480.83	4,270.20
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其 他	1,109.40	4,668.45
合 计	2,091,215.40	14,433,005.49

### 5.21 投资收益

类 别	本 年 数	上 年 数
被投资单位损益调整	-1,784,473.57	-6,970,689.92
转让股权投资损益	25,540,110.23	
摊销股权投资差额	-2,003,195.61	-2,295,951.57
债权投资损益	4,483,020.64	5,404,276.46
核销长期投资损益	-3,919,775.08	
计提长期投资减值准备		-1,530,093.37
合 计	22,315,686.61	-5,392,458.40

### 5.22 营业外收入

类 别	本 年 数	上 年 数
罚息收入		
罚没收入	12,865.00	4,880.00
处理固定资产收益		19,180.27
其 他		385.54
合 计	12,865.00	24,445.81

### 5.23 营业外支出

类 别	本 期 数	上 年 数
债务重组损失	4,075,007.04	
违约金支出		
处理固定资产损失	40,772.31	335,837.16
罚款支出		485,007.89
固定资产减值准备		
其他支出	8,450.00	
合 计	4,124,229.35	820,845.05

### 5.24 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
水电费	1,187,647.29
差旅费	940,119.87
招待费	360,372.08
工作餐费	282,057.59
租赁费	163,547.04
燃料费	249,678.23
洗涤费	177,379.95
客房用品	206,990.33
其他费用	3,398,235.75
支付的往来款项	17,019,935.14
合 计	23,985,963.27

## 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	年 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	30,284,968.20	40.19	6-50	3,493,962.94	714,979.92	1.47	6	42,898.80
1—2年	457,300.00	0.61	7	32,011.00	42,316,685.60	86.94	7-87.5	28,722,167.99
2—3年	41,968,602.00	55.70	8-87.5	28,797,488.16	201,048.43	0.41	8	16,083.87
3年以上	2,637,916.34	3.50	10-100	1,925,391.99	5,441,596.09	11.18	10-100	4,896,545.02
合 计	75,348,786.54	100.00		34,248,854.09	48,674,310.04	100.00		33,677,695.68

(2)年末账龄3年以上的其他应收款中有1,846,222.40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;年末账龄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;年末账龄1年以内的其他应收款中应收石梅湾股份有限公司3,811,056.45元,该公司已被海南省工商局吊销营业执照,但其尚有一房产及其租赁收入已作为该公司欠付本公司债务的担保物,故本期按50%比例计提1,905,528.23元坏账准备。

(3)年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	39.28	2-3年	转债款
三亚东方旅业股份有限公司	9,358,261.00	11.49	2-3年	往来款
广州市禾田实业发展公司	8,800,000.00	10.80	1年以内	股权款
海南石梅湾旅游开发股份有限公司	3,811,056.45	4.67	1年内	往来款
海南海润旅业有限公司	1,576,520.71	1.95	1-2年	往来款
合 计	55,545,838.16	68.19		

(4)年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	年 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	38,816,224.47		38,816,224.47	45,131,964.85		45,131,964.85
其他股权投资	6,802,987.31	1,530,093.27	5,272,894.04	61,660,349.39	1,530,093.27	60,130,256.12
合 计	45,619,211.78	1,530,093.27	44,089,118.51	106,792,314.24	1,530,093.27	105,262,220.97

### 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	年末合计	减值准备
海南机场股份有限公司	法人股	377,806	0.26%	377,806.00				377,806.00	
三亚东方旅业股份有限公司	法人股	5,040.00	30.91%	57,156,385.88	-20,677,576.15	91,103.64	1,868,505.10	38,438,418.47	
	个人股	523.90							
合计				57,534,191.88	-20,677,576.15	91,103.64	1,868,505.10	38,816,224.47	

### 6.2.2 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位比例%	投资成本	累计损益调整	投资准备	股权投资差额	年末合计	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	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	950,000.00	-914,219.25			35,780.75	
合计			7,717,206.56	-914,219.25			6,802,987.31	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	年末本息合计	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	3,863,595.56	8,125,658.23		72,651,147.81	
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	880,341.63	2,337,090.03		18,113,821.79	
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			4,743,937.19	10,462,748.26		92,764,969.60	

注：2002年11月19日本公司与成都熊猫万国商城股份有限公司双方书面确认了债权本金及欠付利息，鉴于成都熊猫万国商城股份有限公司投资建设的成都熊猫万国商城项目正处于建设期间，故年末未计提减值准备。

### 6.4 主营业务收入

类别	本年数	上年数
房地产销售收入		6,586,136.50
农产品收入	418,152.00	707,575.40
合计	418,152.00	7,293,711.90

### 6.5 主营业务成本

类 别	本 年 数	上 年 数
房地产开发		1,707,399.54
农产品	2,442,606.19	1,288,043.61
合 计	2,442,606.19	2,995,443.15

### 6.6 投资收益

类 别	本 年 数	上 年 数
被投资单位损益调整	-6,903,477.28	-11,453,230.38
转让股权投资损益	25,540,110.23	
摊销股权投资差额	-2,003,195.61	-2,295,951.57
债权投资损益	4,483,020.64	5,404,276.46
核销股权投资损益	-3,919,775.08	
计提长期投资减值准备		-1,530,093.37
合 计	17,196,682.90	-9,874,998.86

## 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	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
海南欣融贸易有限公司	海口市	RMB1,000,000	有限责任	贺世伟	商品贸易等	子公司	持有其 95%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	年末数
广州恒大实业集团有限公司	RMB3,000 万元			3,000 万元

海南欣融贸易有限公司

RMB100 万元

100 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		41,864,466.00	26.89
海南欣融贸易有限公司			950,000.00		950,000.00	7.36

### 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
中国农业银行海南信托投资公司	股东	
海南石梅湾旅游开发股份有限公司	联营企业	2002 年 6 月已被海南省工商局吊销营业执照
三亚东方旅业股份有限公司	联营企业	
海南海润旅业有限公司	联营企业	本期转让股权后年末持股 7.36%

## 7.2 关联方交易

### 7.2.1 关联方交易事项

本年支付给关键管理人员报酬共计 172,128.00 元，无需要披露的其他重大关联交易事项。

### 7.2.2 关联方年末应收应付款项余额

项 目	金 额	
	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
其他应收款		
中国农业银行海南信托投资公司		1,904,388.18
三亚东方旅业股份有限公司	9,358,261.00	9,705,310.00
海南海润旅业有限公司	1,576,520.71	
合 计	10,934,781.71	11,609,698.18
其他应付款		
海南石梅湾旅游股份开发有限公司		5,224,611.30
海南润达实业有限公司	18,460,397.20	10,537,942.47
广州恒大实业集团有限公司	2,410,000.00	
合 计	20,870,397.20	15,762,553.77
预付账款		
海南海润旅业有限公司	49,034,229.44	

注：2002 年 8 月 16 日广州恒大实业集团有限公司与海南润达实业有限公司签定了《股权



转让协议》，广州恒大实业集团有限公司受让海南润达实业有限公司持有的本公司 41,864,466 股法人股，占本公司总股本的 26.89%。

### 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 2002 年 12 月 31 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。

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。

8.4 2002 年 12 月 25 日本公司与中国长城资产管理公司海口办事处（甲方）及海南海润旅业有限公司签订《整体债务重组协议书》，该协议书约定本公司以实物资产抵偿本公司所欠其债务 89,203,498.76 元，并承诺在 2003 年 5 月 30 日以前办妥上述实物资产产权过户手续。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。

### 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**

10.1 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)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 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。

10.2 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;拟定 2002 年度拟不进行利润分配,也不以公积金增股本。上述两预案尚待股东大会通过。

**附注 11: 债务重组**

债务重组方式	债务重组收益总额	债务重组损失总额
修改债务条件	1,850,352.96	4,075,007.04
合计	1,850,352.96	4,075,007.04

注: 本期本公司以房产及其他资产抵偿欠付中国银行等单位债务而形成收益共计 778,113.04 元,琼山信用联社豁免借款利息 1,072,239.92 元,均列入资本公积; 本公司以持有的三亚东方旅业股份有限公司 50 万个人股抵偿欠付中国天诚海南实业公司债务,形成 62,871.28 元损失;原海南石梅湾旅游股份开发有限公司转让给本公司的位于海南省万宁市石梅湾地区的一项 63 亩土地使用权资产,该项资产原与海口市地方税务局办理了税款纳税担保,2002 年 12 月 24 日该局已发函撤销前述纳税担保,同时本公司以 860,000.00 元的价格转让给海南省万宁市三锚企业公司用于抵偿本公司所欠其债务,本项债务重组形成 4,012,135.76 元损失。

**附注 12: 其它重要事项**

12.1 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（甲方）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（丙方）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。

12.2 2002 年 12 月 9 日本公司（甲方）与广州市禾田实业发展有限公司（乙方）签订《出资转让协议》，本公司出让其在海南海润旅业有限公司中所持有的出资 6,770 万元中的 6,230.5 万元，占该公司注册资本的 85%，本次出让完成后，本公司持有海南海润旅业有限公司的出资为 539.5 万元，占该公司注册资本的 7.36%。本次股权出让交易金额为 7,460 万元，本公司由此获利 25,667,035.49 元。截止 2003 年 12 月 31 日，本公司已收回股权出让金 65,800,000.00 元，至 2003 年 1 月 3 日股权出让金已全部收回（资金由本公司之控股子公司海南欣融贸易有限公司代收）。

12.3 本公司于 2002 年 12 月 9 日出让占海南海润旅业有限公司注册资本的 85% 的股权后，因 2002 年 3 月 22 日与中国长城资产管理公司海口办事处签署过《债权转让暨还债协议书》（见附注 12.1），同时 2002 年 12 月 10 日海南海润旅业有限公司董事会通过决议，同意以“海润酒店”整幢房产代本公司偿还所欠中国长城资产管理公司海口办事处债务，并且中国长城资产管理公司海口办事处愿意继续以“海润酒店”整幢房产抵偿本公司欠其债务，所以本公司于 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 2002 年 12 月 31 日止，本公司已向海南海润旅业有限公司预付房款 49,034,229.44 元。

12.4 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 1 月 1 日本公司尚对其持有 27.51%的股份，账面投资余额 3,919,775.08 元，因该公司偿还债务后无剩余财产可供股东分配，因此本期已核销该项投资，全额列入当期损失。此外，根据本公司与中国长城资产管理公司海口办事处达成的有关协议，本公司因担保责任承担 9,259,417.75 元偿债义务。本公司已按有关协议调整账务，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，因此本公司年末对该项债权已计提 50%即 1,905,528.23 元坏账准备。

12.5 2002 年 4 月 8 日本公司与海口市海天典当行签订《土地使用权转让协议》，本公司将位于海南省澄迈县“老城工业园”的 420 亩土地使用权转让给海口市海天典当行，转让金 3,150 万元。后由于双方未按协议规定及时支付转让款和办妥土地使权证过户手续，因此 2002 年 9 月 26 日双方又签订协议书，解除原《土地使用权转让协议》。上述“老城工业园”的 420 亩土地使用权系 2000 年 12 月 30 日海南兴达实业发展公司以抵偿债务方式转给本公司的，由于一直未能办妥土地使用权证变更手续，因此 2002 年 9 月 26 日本公司与海南兴达实业发展公司签订了《关于解除 债务清偿协议 有关条款的协议书》和《关于资产抵债协议书》，上述协议书约定“老城工业园”的 420 亩土地使用权退还海南兴达实业发展公司，该公司以位于澄迈县老城工业区的 34.5 亩土地使用权及已竣工厂房 14,282 平方米，评估值 2,459.25 万元人民币；位于厦门市中信广场第五层的房产 820.97 平方米，评估值 706.30 万元，两项资产合计作价 3,150 万元，抵偿其欠本公司 3,150 万元债务。截止 2002 年 12 月 31 日上述资产尚未办理完有关权属过户手续。

12.6 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 292.19 万元。

## 十二、备查文件

（一）载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；

（二）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原件；

(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的正本及公告原稿;

(四) 公司章程。

恒大地产股份有限公司

董事长:

二 三年四月二十三日