

# 恒大地产股份有限公司

## 二 四年年度报告

二 五年三月

## 重 要 提 示

本公司董事会及其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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长李钢、财务负责人郭平、会计机构负责人彭菲声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

# 目 录

第一节	公司基本情况简介.....	1
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	2
第三节	股本变动及股东情况 .....	4
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	6
第五节	公司治理结构 .....	10
第六节	股东大会情况简介.....	12
第七节	董事会报告 .....	13
第八节	监事会报告 .....	21
第九节	重要事项.....	23
第十节	财务报告.....	27
第十一节	备查文件目录.....	66

## 第一节 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 REALESTATE CO., LTD.

公司英文名称缩写：HDR

### (二) 公司法定代表人：李钢

### (三) 公司董事会秘书：万代红

证券事务代表：许勇

联系地址：海口市国贸北路 13 号国安大厦九层

电 话：(0898) 66729955

传 真：(0898) 66787711

电子信箱：hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 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：海口市国贸北路 13 号国安大厦九层

邮政编码：570125

### (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网站网址：<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办公室

### (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：

公司首次注册登记日期：1989 年 9 月 18 日

地点：海南省海口工商行政管理局

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

## 第二节 会计数据和业务数据摘要

### (一) 本年度主要会计数据

项 目	金额（人民币元）
利润总额	45,301,566.94
净利润	38,904,113.71
扣除非经常性损益后的净利润	42,968,728.19
主营业务利润	99,194,355.06
其他业务利润	38,832.90
营业利润	57,306,448.60
投资收益	-7,911,693.76
补贴收入	-
营业外收支净额	-4,093,187.90
经营活动产生的现金流量净额	-24,801,447.24
现金及现金等价物净增减额	-8,029,475.66

注：扣除的非经常性损益项目、涉及金额详见本期财务报告附注 13。

### (二) 截至报告期末公司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	2004 年度	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	元	274,960,166.00	233,084,448.29	7,145,663.20
净利润	元	38,904,113.71	52,039,720.72	2,560,560.67
每股收益	元/股	0.2499	0.3343	0.0164
净资产收益率	%	14.0131	21.8857	1.34
每股经营活动产生的现金流量净额	元	-0.1593	0.2510	-0.1321

项 目	单位	2004 年度末	2003 年度末	2002 年度末
总资产	元	540,334,137.86	475,752,023.78	363,760,538.75
股东权益(不含少数股东权益)	元	277,625,792.59	237,779,601.97	190,583,399.66
每股净资产	元/股	1.7834	1.5275	1.2243
调整后的每股净资产	元/股	1.7571	1.4970	1.2197

(三) 利润表附表

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	35.7295	38.4918	0.6372	0.6372
营业利润	20.6416	22.2374	0.3681	0.3681
净利润	14.0131	15.0965	0.2499	0.2499
扣除非经常性损益后的净利润	15.4772	16.6738	0.2760	0.2760

(四) 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	未确认 投资损失	未 分 配利润	股东权益 合计
期初数	155,668,513	114,614,031.00	6,367,844.08	18,318,289.68	-5,344,821.96	-51,844,253.83	237,779,601.97
本期增加		8,254,787.33	8,646,249.57	8,646,249.57	-7,312,710.42	73,455,868.40	91,690,444.45
本期减少		51,844,253.83					51,844,253.83
期末数	155,668,513	71,024,564.50	15,014,093.65	26,964,539.25	-12,657,532.38	21,611,614.57	277,625,792.59

变动原因：

- 1、 资本公积增加系债务重组所致,减少系用资本公积弥补以前年度亏损所致。
- 2、 盈余公积、法定公益金增加系公司本期计提盈余公积、法定公益金所致。
- 3、 未确认投资损失增加系控股子公司本期的亏损增加。
- 4、 未分配利润增加系公司以资本公积弥补以前年度亏损及本期实现的净利润所致。

### 第三节 股本变动及股东情况

#### (一) 股本变动情况

1、报告期内，公司股本结构未发生变动。

2、股票发行与上市情况

截至报告期末的前三年，公司无股票发行与上市情况。

#### (二) 股东情况介绍

1、截止 2004 年 12 月 31 日，公司股东总数 12,014 户。

2、公司前 10 名股东持股情况表（2003 年 12 月 31 日）

序号	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）	股份性质
1	广州恒大实业集团有限公司	41,864,466		26.89	41,864,466	法人股
2	南阳银都建国酒店	25,449,550	+25,449,550	16.35		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		1.16		法人股
7	深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	+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	海南鹏新贸易有限公司	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

注：

<1>本公司第一大股东广州恒大实业集团有限公司于 2004 年 3 月将其持有的本公司法人股 41,864,466 股质押给中国建设银行广州市越秀支行。有关信息刊登于 2004 年 4 月 9 日《中国证券报》。

<2>本公司原第二大股东海南汉氏环境投资有限公司于 2004 年 9 月将其持有的本公司法人股 25,449,550 股司法过户给南阳银都建国酒店。有关信息刊登于 2004 年 11 月 6 日《中国证券报》。

3、本公司前 10 名股东未披露其之间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、公司控股股东情况

<1>公司第一大股东情况

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

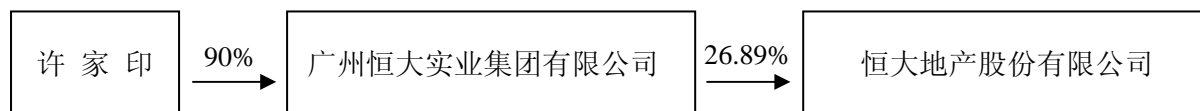
经营范围：国内商业及物资供销业（国家专营专控商品除外），以自有资金投资实业。

<2>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。

许家印，男，1958年出生，中国国籍，大学学历，高级经济师，1997年至今任广州恒大实业集团有限公司党委书记、董事局主席。

<3>公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



5、其他持股在 10%以上的法人股东情况

名称：南阳银都建国酒店

法定代表人：牛振友 注册资本：人民币贰亿叁仟万元

经营范围：住宿、中西餐、自制食品、酒吧、商业食品。

6、公司前 10 名流通股股东持股情况表（2004 年 12 月 31 日）

序号	股东名称	持股数量（股）	持股种类
1	周 瑜	361,000	A 股
2	徐光荣	288,100	A 股
3	黄秋窃	282,100	A 股
4	张 华	254,400	A 股
5	曾杏芬	241,800	A 股
6	温崇文	214,200	A 股
7	蒋杏仙	212,690	A 股
8	程 帅	212,300	A 股
9	杨世栋	205,400	A 股
10	杨景顺	198,400	A 股

注：本公司前 10 名流通股股东未披露其之间存在关联关系。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员情况

#### 1、公司现任董事、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
李钢	董事长	男	41	2003.6至 2005.11	广州恒大实业集团 有限公司董事局副主席	0	0
许家印	董事	男	47	2002.11至 2005.11	广州恒大实业集团有限公 司党委书记、董事局主席	0	0
谈朝晖	董事 总经理	女	37	2002.11至 2005.11		0	0
谢红希	独立董事	女	47	2002.11至 2005.11		0	0
肖成钢	独立董事	男	34	2002.11至 2005.11		0	0
曹伯兰	独立董事	女	72	2003.7至 2005.11		0	0
伍立群	董事	女	41	2002.11至 2005.11		0	0
杨松涛	董事	男	37	2002.11至 2005.11		0	0
李国东	监事会 召集人	男	42	2002.11至 2005.11	广州恒大实业集团 有限公司副总裁	0	0
张宁文	监事	男	41	2002.11至 2005.11		0	0
石磊	监事	男	34	2003.6至 2005.11		0	0
万代红	董事会 秘书	男	40	2004.3至 2005.11		0	0
郭平	财务 负责人	男	36	2004.3至 2005.11		0	0

2、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职和兼职情况

#### <1>董事会成员

董事长：李钢先生，曾任深圳中达集团京郊房地产开发公司总经理，中国平安保险公司深圳帝王居物业发展有限公司总经理，广州鹏达集团公司副董事长、总经理，深圳中达集团总裁助理、副总裁，上海万邦企业集团董事长。现兼任广州市花都绿景房地产开发有限公司

董事长、恒大地产广州有限公司董事长。

董 事：许家印先生，曾任舞阳钢铁公司生产科长、车间副主任、主任，深圳中达集团办公室副主任、主任，广州鹏达集团有限公司董事长、总经理。

董 事：谈朝晖女士，曾任广州恒大实业集团有限公司预决算部经理、总经理助理、副总经理。

独立董事：谢红希女士，曾任广州有色金属研究院高级工程师，现任华南理工大学高级工程师。

独立董事：肖成钢先生，曾任公安部经济保卫局副局长科员，公安部南方研究所主任科员，广兴华实业总公司总经理助理。现任广东威斯特环保工程有限公司总经理及执行董事。

独立董事：曹伯兰女士，曾任华南缝纫机工业公司副总经理、总会计师，天河会计师事务所副主任会计师（即副所长），暨南资产评估公司经理，广东省企业家协会常务理事及广州市女企业家协会副会长、秘书长。

董 事：伍立群女士，曾任广东省营销学会办公室主任，广州蓝凯房地产公司销售部经理。现任广州盛佳企业发展有限公司策划部经理。

董 事：杨松涛先生，曾任效西医院财务科长。现任广州东亚有限公司开发部经理。

#### <2>监事会成员

监事会召集人：李国东先生，曾任舞阳钢铁公司财务科长，广州恒大实业集团有限公司财务部经理、总经理助理。

监 事：张宁文先生，曾任北京美厨食品公司经理，广州金碧大世界总经理助理、演艺中心副总经理。

监 事：石磊先生，曾任职于中石化集团茂名石化检修公司，广州越富环保科技有限公司。

#### <3>高级管理人员

总经理：谈朝晖女士，简历见董事会成员介绍。

董事会秘书：万代红先生，曾任陕西飞机制造公司法律顾问，广州鹏达集团公司综合部经理、办公室主任，深圳中达集团股份有限公司条法科科长，上海万邦企业集团办公室主任，长春开元集团企业有限公司总经理助理、中达邮轮有限公司副总经理。

财务负责人：郭平先生，曾任职于吉林省广州南方经济贸易集团公司、侨鑫集团有限公

司、广州南凯实业有限公司、广州恒大实业集团有限公司。

3、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

根据公司第六届董事会第六次会议提请公司二〇〇二年年度股东大会审议通过了公司董事、独立董事、监事津贴方案及董事长薪酬标准（有关决议公告刊登于 2003 年 4 月 29 日、4 月 30 日、5 月 30 日《中国证券报》）；

根据公司第六届董事会第六次会议审议通过了《公司高级管理人员薪酬标准》（有关决议公告刊登于 2003 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	902,000.00
金额最高的前三名董事的报酬总额	350,000.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	416,000.00
独立董事津贴	50,000 元/年/人（含税）
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
10,000---100,000 元	10
100,001---200,000 元	2
200,001---220,000 元	1

4、报告期内离任的董事、监事、高级管理人员姓名、离任原因及聘任或解聘公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书情况

<1>报告期内，因工作变动原因，公司原董事贺世炜先生请求辞去董事职务。有关公告刊登于 2004 年 10 月 28 日《中国证券报》。

<2>经本公司第六届董事会第十四次会议审议通过，同意徐文先生因工作变动辞去公司副总经理职务，同意徐德智先生因工作变动辞去公司董事会秘书职务，同意于宏女士因工作变动辞去公司财务负责人职务。有关决议公告刊登于 2004 年 3 月 31 日《中国证券报》。

<3>经本公司第六届董事会第十四次会议审议通过，聘任万代红先生为公司董事会秘书，聘任郭平先生为公司财务负责人。有关决议公告刊登于 2004 年 3 月 31 日《中国证券报》。

<4>经本公司第六届董事会第十八次会议审议通过，因工作变动原因免去贺世炜先生本公司副总经理职务，有关决议公告刊登于 2004 年 10 月 28 日《中国证券报》。

## **（二）公司员工情况**

截至报告期末公司(含控股子公司)在职员工 119 人，其中行政人员 24 人，财务人员 18 人，销售人员 20 人，技术人员 57 人。

全体员工中，大专以上文化程度 89 人，本科以上学历文化程度 55 人。目前尚无需公司承担费用的离退休人员。

## 第五节 公司治理结构

### （一）公司治理情况

2004 年，公司严格按照《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》等有关法律法规、规范性文件的要求，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

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，公司聘任了三名独立董事，该三名独立董事分别为会计、技术和法律领域的专家，能够及时了解、遵守有关法律、法规、规范性文件和公司章程的要求，积极了解公司经营运作情况，参与公司重大决策，审议董事会历项议案，对涉及公司重大决策事项发表了独立意见，充分发挥独立董事作用，促进公司的规范运作，维护了公司、广大股东利益尤其是中小股东的利益。

#### 1、报告期内，独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
曹伯兰	5	5	0	0	含以通讯方式召开的董事会会议
谢红希	5	5	0	0	
肖成钢	5	5	0	0	

2、报告期内，未发生独立董事对公司本年度董事会各项议案及非董事会议案等其他有关公司事项提出异议的情况。

### （三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

1、业务分开方面：本公司业务完整，独立于控股股东，具有自主开展生产经营活动的必备条件、能力。

2、人员分开方面：本公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面是相互独立的，高级管理人员和财务人员未有在控股股东及其关联单位违规兼职或领取薪酬等情形。

3、资产完整方面：本公司拥有完整、权属清晰的资产。

4、机构独立方面：公司建立了独立、完整的组织体系，公司董事会、监事会、公司经营层、控股子公司根据有关法规独立运作。公司各职能部门在公司经营层的领导下根据其职责独立开展工作。

5、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。

#### **（四）高级管理人员的考评及激励机制**

公司对高级管理人员实行年度述职与考评制度，根据其岗位目标完成情况实施奖惩。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，有效的将公司高层管理与公司经济效益、经营效果有机结合，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。

## 第六节 股东大会情况简介

本公司在报告期内召开了一次股东大会，具体情况如下：

本公司董事会于 2004 年 3 月 31 日公告了召开 2003 年度股东大会的通知。大会于 2004 年 5 月 16 日在海口市滨海大道 67 号黄金海景大酒店 2 楼水晶厅召开，与会股东及股东代表共 1 人，代表股份数额 41,864,466 股，占公司已发行股份总数的 26.89%。会议由董事会召集、主持，以逐项记名投票方式表决通过了《公司董事会 2003 年度工作报告》、《公司监事会 2003 年度工作报告》、《公司 2003 年度财务决算报告》、《公司 2003 年年度报告及摘要》、《公司 2003 年度利润分配方案》、《关于使用公积金弥补以前年度亏损的议案》、《关于修改公司〈章程〉的议案》、《聘任海南从信会计师事务所为公司 2004 年度财务审计机构》。有关决议公告刊登于 2003 年 5 月 18 日《中国证券报》。

## 第七节 董事会报告

### （一）报告期内公司经营情况的简要分析

本公司自 2003 年成功完成重大资产置换，实现产业结构调整，确立了房地产主业发展方向，截至报告期末，本公司主营业务仍为控股开发经营广州“金碧御水山庄”项目。

报告期内，国家持续加大宏观调控力度，出台了整顿土地市场、限制信贷资金过度流入房地产行业等多项政策。公司经营层按照股东大会确定的发展方略，在董事会的领导下，及时调整经营策略，团结全体员工，以“质量效益”为中心，以增强公司抗风险能力为重点，狠抓规范化、制度化、标准化建设，开展了一系列工作：

1、控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司多方着手克服各种不利因素的影响，紧密围绕市场导向，创新理念，整合资源，大力实施精品名牌战略，有条不紊地推进工程施工进度管理、营销策划、客户服务等工作，使主营业务呈现持续、稳健的发展态势，截至报告期末，“金碧御水山庄”项目首三期 3.64 万平方米公寓、大二期 H 区 2.91 万平方米别墅、大二期 G 区 4.99 万平方米别墅已顺利完工；报告期内，销售面积 9.83 万平方米，实现主营业务收入 267,069,059.00 元。

2、通过司法途径追偿公司债权，并已取得阶段性进展：公司诉海南省证券公司欠款 3,200 万元一案已经海南省高级人民法院终审裁定胜诉；就成都熊猫万国商城有限公司未按期偿债本息 8,100 万元依法向四川省高级人民法院申请强制执行，并已查封了该公司拥有的房产。

3、积极与债权人磋商，协调解决历史遗留债务问题，与海口市城郊农村信用合作社联合社（原海南省琼山市农村信用社联合社）就公司 1569 万元逾期借款事宜达成还款协议，该社已同意公司在 2005 年 6 月 30 日前按时分期归还该借款及约定利息的前提下，减免部分借款应计利息。

4、以降低成本增效益为目标，加强计划管理，优化业务流程，强化全面预算管理力度。

经海南从信会计师事务所审计，公司本年度实现主营业务收入 274,960,166.00 元，实现主营业务利润 99,194,355.06 元，实现净利润 38,904,113.71 元。报告期末公司经营产生的现金流量净额-24,801,447.24 元，主要是由于支付在建项目工程款所致。

报告期内，本公司被证券时报社、中国住交会等机构评选为“2004 年中国房地产上市公司 20 强”；“金碧御水山庄”项目被国家建设部评为“最佳山水名盘”。

### （二）公司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：

①主营业务分行业情况表

单位：元 币种：人民币

项 目	主营业务收入	主营业务利润
房地产开发	267,069,059.00	94,763,499.96

②主营业务分产品情况表

单位：元 币种：人民币

产 品	主营业务收入	主营业务利润
别墅	211,873,438.00	85,076,107.44
公寓	55,195,621.00	9,687,392.52

③主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地 区	主营业务收入	主营业务利润
广州	274,960,166.00	99,194,355.06

(3) 生产经营的主要产品或提供服务及其市场占有率情况

占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的业务经营、主要产品情况：

单位：元 币种：人民币

项 目	销售收入(元)	销售成本(元)	毛利率(%)
金碧御水山庄	267,069,059.00	157,883,829.78	40.88

报告期毛利率较上年有所下降主要是因本期销售的主要产品为别墅和公寓，公寓产品的销售毛利率低于上年同期销售的单一别墅产品的销售毛利率所致。

2、主要控股及参股公司的经营情况及业绩

**恒大地产股份有限公司二 四年年度报告**

参控股公司名称	拥有权益	行业	主要产品服务	注册资本（万元）	净利润（万元）
广州市花都绿景房地产开发有限公司	90%	房地产开发	金碧御水山庄	8,000	5,778.39
恒大地产广州有限公司	100%	房地产开发	-	1,000	-121.03
恒大地产成都投资有限公司	100%	项目投资	-	200	0.00
海南欣融贸易有限公司	95%	贸易	-	100	-0.36
广州市恒远物业管理有限公司	100%	物业管理	-	60	-731.27

### 3、主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商合计的采购金额占年度采购总额的比例为 71.55%，前五名客户销售额合计占公司销售总额的比例为 3.94%。

### 4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

〈1〉报告期内，国家出台了一系列针对房地产行业的信贷紧缩政策及获取土地的新政策，在一定程度上提高了房地产开发企业获取开发资金和土地资源的条件。

对此公司在充分利用自身专业竞争优势抓好现有项目开发建设，创新营销模式，强化资金周转管理，不断拓宽融资渠道，筹集发展所需资金的同时，切合实际，合理配置和有效利用各种资源，积极寻找和捕捉商机，加大对土地资源拓展、新投资项目筛选的工作力度，不断提升公司应对形势变化的能力和可持续发展能力。

〈2〉历史遗留债权、债务问题仍制约公司经营发展。

对此公司采取了积极的应对措施：整合内外部积极因素，调动可利用的力量，通过各种合法有效途径清收债权，维护公司权益；积极、主动与债权人沟通、协调，探讨多种解决历史遗留债务的可行方式，争取相关部门的支持，推动实质性债务重组。

5、公司未对报告期内的盈利情况进行预测。

### （三）公司报告期内投资情况

1、报告期内本公司无募集资金或报告期之前募集资金延续使用投资的情况。

2、报告期内本公司利用非募集资金投资情况

〈1〉本公司与控股子公司恒大地产广州有限公司共同投资设立恒大地产成都投资有限公

司，该公司注册资本人民币 200 万元。

〈2〉开发建设资金使用情况：

主要用于“金碧御水山庄”项目的开发建设（详见本期财务报告附注 5.6）。

**（四）公司报告期内的财务状况和经营成果**

1、财务状况、经营成果：

单位：元 币种：人民币

项 目	2004 年期末数	2004 年期初数	同比增减（%）
总资产	540,334,137.86	475,752,023.78	13.58
股东权益（不含少数 股东权益）	277,625,792.59	237,779,601.97	16.78
项 目	2004 年	2003 年	同比增减（%）
主营业务利润	99,194,355.06	102,041,301.48	-2.79
净利润	38,904,113.71	52,039,720.72	-25.24
现金及现金等价物 净增加额	-8,029,475.66	42,913,395.90	-

〈1〉总资产同比增加，主要原因是：1、本期新增银行借款；2、本期盈利增加。

〈2〉股东权益同比增加，主要原因是：公司 2004 年度实现净利润所致。

〈3〉净利润同比降低，主要原因是：1、本期销售的主要产品为别墅和公寓，公寓产品的销售毛利率低于上年同期销售的单一别墅产品的销售毛利率；2、控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司的企业所得税带征率较上年度提高 0.97 个百分点。

〈4〉现金及现金等价物净增加额同比发生重大变化，主要是支付在建项目工程款所致。

2、报告期内本公司未发生重大资产损失情况。

3、报告期内本公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况。

**（五）生产经营环境以及宏观政策、法规发生重大变化对公司经营产生重要影响的情况。**

报告期内，国家出台了一系列针对房地产行业的信贷紧缩政策及获取土地等宏观调控政策，在一定程度上提高了房地产开发企业获取开发资金和土地资源条件，对公司房地产主业经营产生了一定的影响。

**（六）新年度经营计划**

2005年，公司将坚持以股东和企业利益最大化为目标，努力做好以下工作：

1、进一步深化公司制度改革，完善经营管理体制和内部控制机制，全面实施计划目标

考核体系，大力推行执行力、凝聚力、创新力建设，不断提升公司专业化营运管理水平。

2、深入挖掘公司在现有市场、资金、技术、信息等方面的潜能，强化品牌优势，充分利用外部资源，统筹规划，在加快现有项目开发建设，创新市场推广模式，有效提升公司主业盈利能力和核心竞争力的同时，加强土地资源拓展和项目储备，优化资产结构，构建多方位的发展平台。

3、深入扎实做好处理历史遗留债权、债务工作，充分调动积极力量，采取得力措施，最大限度确保公司债权回收，切实维护公司和广大投资者的合法权益；继续积极与债权人、相关部门协调，推进债务重组的实现，力争使公司基本摆脱历史债务问题的束缚。

4、加快专业人才的引进，优化公司人才结构，坚持“以人为本”，建立、健全人才更新、培训机制，积极为员工营造宽松和谐的工作氛围和环境，全面提升企业文化。

5、不断完善法人治理结构，加强投资者关系管理工作，确保公司持续规范运作。

#### **（七）董事会日常工作情况**

##### **1、报告期内董事会的会议情况及决议内容**

〈1〉第六届董事会第十四次会议于2004年3月26日召开，会议审议并通过了《2003年度公司总经理工作报告》，《2003年度公司董事会工作报告》，《2003年度财务决算报告》、《2003年年度报告》及其摘要，《2003年度利润分配预案》，《关于使用公积金弥补以前年度亏损的预案》，《关于修改公司〈章程〉的议案》，恒大地产股份有限公司《保密制度》，恒大地产股份有限公司《董事会秘书办公室工作细则》，《关于徐文先生辞去公司副总经理职务的议案》，《关于徐德智先生辞去公司董事会秘书职务的议案》，《关于于宏女士辞去公司财务负责人职务的议案》，《关于聘任万代红先生为公司董事会秘书的议案》，《关于聘任郭平先生为公司财务负责人的议案》，《关于聘任海南从信会计师事务所为公司2004年度财务审计机构的议案》，《关于提请召开2003年年度股东大会的议案》。有关决议公告刊登于2004年3月31日《中国证券报》。

〈2〉第六届董事会第十五次会议（通讯方式）于2004年4月16日召开，会议审议并通过了《恒大地产股份有限公司二〇〇四年第一季度报告》。

〈3〉第六届董事会第十六次会议于2004年8月16日召开，会议审议并通过了公司二〇〇四年半年度报告、财务报告及半年度报告摘要，《公司关于应收账款和其他应收款情况的自查报告》。有关决议公告刊登于2004年8月18日《中国证券报》。

〈4〉第六届董事会第十七次会议（通讯方式）于2004年10月20日召开，会议审议并通

过了《恒大地产股份有限公司二〇〇四年第三季度报告》、财务报告。

〈5〉第六届董事会第十八次会议（通讯方式）于 2004 年 10 月 22 日召开，会议审议并通过了《关于贺世炜先生因工作变动辞去公司董事职务的议案》，《关于因工作变动免去贺世炜先生副总经理职务的议案》，《关于提名陈海鹰先生为公司董事候选人的议案》。有关决议公告刊登于 2004 年 10 月 28 日《中国证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据公司 2003 年度股东大会通过的决议，公司 2004 年内未进行利润分配和公积金转增股本。

### （八）本次利润分配预案

公司第六届董事会第十九次会议于 2005 年 3 月 16 日召开，会议审议通过了公司 2004 年度利润分配预案：经海南从信会计师事务所审计，本公司 2004 年度实现净利润 38,904,113.71 元，提取 10%法定盈余公积 8,646,249.57 元，提取 10%法定公益金 8,646,249.57 元后，未分配利润为 21,611,614.57 元。鉴于公司本年度净利润全部通过控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司经营实现，该公司根据项目开发进度的实际情况，计划将现有资金继续投入项目建设。因此，公司董事会为保证经营需要，实现长期持续发展目标，拟定本公司 2004 年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本，未分配利润结转下一年度。此预案尚须提请股东大会审议。

公司独立董事对此发表了独立意见：公司董事会根据实际经营情况拟定的上述利润分配预案，有利于公司生产经营，有利于公司健康、持续、快速发展，符合全体股东的利益。

### （九）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。

### （十）海南从信会计师事务所对公司控股股东及其它关联方占用资金情况的专项说明

## 关于恒大地产股份有限公司 与关联方资金往来的专项说明

琼从会综字[2005]016 号

恒大地产股份有限公司全体股东：

我们接受恒大地产股份有限公司（以下简称“恒大地产”）委托，审计了其 2004 年度会计报表。在审计过程中，我们按照证监发[2003]56 文和中国证监会海南证管局的有关要求，

对恒大地产与关联方资金往来及恒大地产对外担保情况已予充分关注，现就有关情况说明如下：

**一、恒大地产与关联方资金往来情况**

1. 恒大地产控股股东为广州恒大实业集团有限公司，截止 2004 年 12 月 31 日恒大地产应收广州恒大实业集团有限公司 83.68 元。广州恒大实业集团有限公司 2004 年初为恒大地产提供资金 3,026,695.00 元，恒大地产本年已偿还完毕。

2. 广州市恒晖建筑工程有限公司与恒大地产系关联公司，该公司为恒大地产控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司提供建筑安装工程劳务，截止 2004 年 12 月 31 日广州花都绿景房地产开发有限公司预付该公司工程款余额为 1,763,819.84 元，该款项系正常经营活动款项。

3. 广州市恒大房地产开发有限公司（以下简称“恒大房地产”）与恒大地产系关联公司。2003 年 5 月 18 日恒大地产与恒大房地产进行了重大资产置换，换入恒大房地产原子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司 90% 的股权，恒大房地产原与广州市花都绿景房地产开发有限公司有较大额资金往来，恒大房地产为广州市花都绿景房地产开发有限公司提供资金，2004 年初余额为 21,204,647.07 元，年末为 4,236,263.68 元。除应收金碧园林艺术有限公司 25,472.00 元外，其他关联公司均未占用恒大地产资金，恒大地产及其子公司欠付控股股东及其关联公司资金，且多为重大资产置换前形成，明细情况如下：

关联企业名称	2004 年 12 月 31 日余额
广州市恒大工程监理有限公司	484,000.00
广州市凯隆实业有限公司	677,717.05
广州市金碧物业管理有限公司	149,699.27
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	61,400.30
广州市恒大房地产开发有限公司	4,236,263.68
合计	5,609,080.30

上述资金往来均未计算资金占用费。

**二、恒大地产对外担保情况**

经我们审计，未发现恒大地产及其控股子公司存在为控股股东及其关联方、非关联方、

非法人单位、个人提供担保情况。

### 三、其它事项说明

截止 2004 年 12 月 31 日，恒大地产不存在为控股股东及其他关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用和代为承担成本及其他支出的情况；也不存在以下列方式将资金直接或间接提供给控股股东及其他关联方使用情况。

- 1、通过银行或非金融机构向关联方提供委托贷款。
- 2、委托控股股东及其他关联方进行投资活动。
- 3、为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票。
- 4、代控股股东及其他关联方偿还债务。

特此说明

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：陈 林

中国·海口

二〇〇五年三月十六日

### **(十一) 公司独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行证监发[2003]56 号文规定情况的专项说明及独立意见**

“经核查公司 2004 年年度审计报告和审慎查验，截止 2004 年 12 月 31 日，未发现公司及控股子公司存在对外担保事项，未发现公司及控股子公司存在为控股股东及其关联方、公司持股 50%以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供违规担保等情况。

公司董事会按有关要求拟定了《公司〈章程〉修改草案》，对公司对外担保的审批程序、被担保对象的资信标准等做出规定，并已提请公司 2003 年年度股东大会审议通过。”

## 第八节 监事会报告

2004 年度，公司监事会根据《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规的有关规定，本着对广大股东和公司负责的态度，认真履行职责。本年度监事会共召开了二次会议，参加了公司 2003 年度股东大会，列席了董事会召开的各次会议；对公司重大事项决策和决议形成的程序进行监督，对公司依法规范运作等方面进行检查；在维护公司利益，保护股东权益，促进公司完善法人治理结构等工作中，发挥了应有的积极作用。

### （一）监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了二次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第五届监事会第五次会议于 2004 年 3 月 26 日召开，会议审议通过了《2003 年度监事会工作报告》、审阅公司《2003 年财务决算报告》、审阅公司《2003 年年度报告》及其摘要。有关决议公告刊登于 2004 年 3 月 31 日《中国证券报》。

2、第五届监事会第六次会议于 2004 年 8 月 16 日召开，会议审议通过了《恒大地产股份有限公司二00三年半年度报告》、财务报告及半年度报告摘要。有关决议公告刊登于 2004 年 8 月 18 日《中国证券报》。

### （二）监事会独立意见

#### 1、公司依法运作情况

公司监事会根据《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规范性文件赋予的职责，对公司董事会会议召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况以及公司董事、高级管理人员履职情况独立进行了例行和不定期的监督、检查。认为公司董事会严格按照有关规范要求切实执行股东大会决议，行使职权符合股东大会的授权；董事会不断建立健全公司内部管理制度和内部控制机制，使其决策程序符合《公司法》、《公司章程》及其他有关法律、法规和规范性文件的相关规定，重大经营决策科学化、制度化，保障了广大股东尤其是中小股东和公司的合法权益不受侵害。

公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均认真贯彻执行国家法律、法规、公司章程规定和股东大会、董事会决议精神，忠于职守，勇于开拓，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、公司章程和损害股东、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状况进行了认真、细致的检查，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，公司 2004 年年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果，海南从信会计师事务所对公司 2004 年年度财务报告出具了标准无保留审计意见的审计报告，审计意见客观公正。

3、检查公司募集资金实际投向情况

报告期内，公司没有募集资金，亦没有报告期前募集资金使用延续到报告期内的情况。

4、检查公司重大收购、出售资产情况

报告期内，公司无重大收购、出售资产，吸收合并事项。

5、检查公司关联交易情况

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，并按法定程序进行，未发现内幕交易、损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

6、检查公司盈利预测情况

报告期内，公司未进行盈利预测。

## 第九节 重要事项

### （一）报告期内公司重大诉讼、仲裁事项

1、本公司诉海南省证券公司（以下简称“海南证券”）欠款 3,200 万元纠纷一案经海南省海口市中级人民法院审理，下达一审判决：海南证券应向本公司偿还人民币 3,200 万元，驳回本公司的其他诉讼请求，案件受理费 259,510 元由海南证券承担。海南证券不服一审判决，向海南省高级人民法院（以下简称“海南高院”）上诉，但其未在规定期限内交纳上诉费，海南高院作出终审裁定：本案按海南证券自动撤诉处理，双方均按原判决执行即海南证券于本判决发生法律效力之日起十日内偿还给本公司人民币 3200 万元，逾期则按中国人民银行规定的同期逾期贷款计收罚息。本公司已就该项债权计提了 2,800 万元的坏账准备。

该案有关情况详见 2002 年 10 月 9 日、2003 年 10 月 9 日、2004 年 4 月 6 日《中国证券报》本公司公告及 2002 年年度以来的本公司历次定期报告。

2、“海南证券”诉本公司欠款 6,025,550 元及相应利息纠纷一案经“海南高院”审理，下达二审判决：本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 68,600 元由本公司承担。后本公司按有关规定向海南高院提出了再审申请。海南高院经审查，发出《驳回再审申请通知书》，认为本公司的再审申请理由不足，应予驳回。

该案有关情况详见 2002 年 7 月 31 日、2002 年 12 月 5 日、2003 年 5 月 17 日、2004 年 9 月 11 日《中国证券报》本公司公告及 2002 年年度以来的本公司历次定期报告。

3、由于成都熊猫万国商城有限公司（以下简称“熊猫商城公司”）未按期履行四川省高级人民法院（以下简称“四川高院”）(1999)川经初字第 64 号《民事调解书》所确定向本公司偿债的义务，本公司为维护合法权益向四川高院申请强制执行，四川高院根据有关法律规定的于 2004 年 8 月下达《民事裁定书》[(2004)川执字第 37 号]，冻结被执行人熊猫商城公司的银行帐户存款 81,000,000 元人民币或查封、扣押其相同价值的其它财产。目前，四川高院已依法查封了熊猫商城公司拥有的房产。

该案有关情况详见 2004 年 8 月 26 日《中国证券报》本公司公告。

### （二）报告期内公司无重大收购、出售资产，吸收合并事项

### （三）报告期内公司重大关联交易事项

1、关联方关系

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	
广州市金碧园林艺术有限公司	受同一实际控制人控制	
广州市金碧物业管理有限公司	受同一实际控制人控制	

2、购销商品、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(%)	2003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	7,017,120.57	3.15	6,515,885.02	4.94	市场价

该关联交易金额为本公司控股的广州市花都绿景房地产开发有限公司根据与广州市恒晖建筑工程有限公司签订的《建设工程施工合同》(详见2003年4月18日《中国证券报》第63版本公司《重大资产置换暨关联交易报告书(草案)》“第十三节 其他重要事项”及《北京市金诚律师事务所关于恒大地产股份有限公司资产置换的法律意见书》“七、本次资产置换所涉及的关联方及关联交易”)支付的建筑安装工程劳务款项。

3、关联方债权债务往来

项 目	金 额	
	2004年12月31日	2003年12月31日
其他应付款		
广州恒大实业集团有限公司	-	3,026,695.00
广州市恒大工程监理有限公司	484,000.00	484,000.00
广州市凯隆实业有限公司	677,717.05	677,717.05
广州市金碧物业管理有限公司	149,699.27	149,097.27
广州市恒大房地产开发有限公司	4,236,263.68	21,204,647.07
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	61,400.30	185,885.32
合 计	5,609,080.30	25,730,044.71

其他应收款		
广州恒大实业集团有限公司	83.68	
广州市金碧园林艺术有限公司	25,472.00	
合 计	25,555.68	
预付账款		
广州市恒晖建筑工程有限公司	1,763,819.84	43,628.96

该预付账款为本公司控股的广州市花都绿景房地产开发有限公司根据与广州市恒晖建筑工程有限公司签订的《建设工程施工合同》（详见 2003 年 4 月 18 日《中国证券报》第 63 版本公司《重大资产置换暨关联交易报告书（草案）》“第十三节 其他重要事项”及《北京市金诚律师事务所关于恒大地产股份有限公司资产置换的法律意见书》“七、本次资产置换所涉及的关联方及关联交易”）预付的建筑安装工程劳务款项。

#### （四）报告期内公司其他重大合同事项

1、报告期内未发生公司托管、承包、租赁其他公司重大资产或其他公司托管、承包、租赁公司重大资产的事项。

2、报告期内或持续到报告期内，公司未发生重大担保事项。

3、报告期内或持续到报告期内，公司未发生重大委托理财事项。

#### （五）承诺事项

2003 年，本公司第一大股东广州恒大实业集团有限公司承诺：

1、在本公司合法有效存续并保持上市资格、且其构成对本公司的实际控制前提下，将不在本公司经营区域从事住宅类房地产开发方面构成竞争的业务；

2、不利用本公司的第一大股东地位及控制性影响谋求本公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；

3、不利用本公司的第一大股东地位及控制性影响谋求与本公司达成交易的优先权利；

4、不以低于市场价格的条件与本公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害本公司利益的行为；

5、经过重大资产置换后，保证与本公司做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立；

6、同意本公司在重大资产置换结束后，广州市花都绿景房地产开发有限公司可以在金碧御水山庄项目的业务经营中无偿使用“金碧”字样和目前使用的相关图形标识。具体使用

年限为：本公司合法有效存续，花都绿景作为本公司的控股子公司，负责经营和销售金碧御水山庄项目直至销售完毕的整个期间。

该公司在报告期内履行了上述承诺。

#### （六）聘任会计师事务所情况

经 2003 年度股东大会批准，报告期内公司继续聘任海南从信会计师事务所为公司财务审计机构。2004 年公司支付该所报酬共 58 万元，其中年度审计费 22 万元。

截止报告期末，海南从信会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为六年。

（七）报告期内，公司、公司董事会及董事无受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

#### （八）其他重大事项

##### 1、公司第一大股东质押股权

本公司第一大股东广州恒大实业集团有限公司于 2004 年 3 月将其持有的本公司法人股 41,864,466 股（占公司总股本的 26.89%）质押给中国建设银行广州市越秀支行，质押期为一年。有关信息刊登于 2004 年 4 月 9 日《中国证券报》。

##### 2、公司第二大股东变更

本公司原第二大股东海南汉氏环境投资有限公司于 2004 年 9 月将其持有的本公司法人股 25,449,550 股（占公司总股本的 16.35%）司法过户给南阳银都建国酒店。有关信息刊登于 2004 年 11 月 6 日《中国证券报》。

## 第十节 财务报告

本公司 2004 年度财务报表经海南从信会计师事务所审计并出具了无保留意见的标准审计报告，报告编号为琼从会审字[2005]039 号。

### （一）审计报告

恒大地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的恒大地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）2004 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2004 年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、以及 2004 年度的现金流量表和合并现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2004 年 12 月 31 日的财务状况及 2004 年度的经营成果和现金流量。

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：陈林

中国·海口

二〇〇五年三月十六日

(二) 财务报表

合并资产负债表(一)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004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	35,989,473.48	44,018,949.14
短期投资	5.2	903,817.06	450,000.00
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收帐款	5.3	44,869,800.47	46,820,142.48
其他应收款	5.4	13,956,851.65	8,388,510.28
预付帐款	5.5	33,817,980.10	34,650,165.39
应收补贴款			
存货	5.6	209,006,786.23	146,010,704.09
待摊费用		7,014.48	
一年内到期的长期债权投资	5.7	92,764,969.60	72,651,147.81
其他流动资产			
流动资产合计		431,316,693.07	352,989,619.19
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	5.8	67,819,681.84	79,950,879.37
长期债权投资	5.9	-	20,113,821.79
长期投资合计		67,819,681.84	100,064,701.16
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价	5.10	44,141,978.29	24,717,090.16
减：累计折旧	5.10	3,105,830.22	2,278,861.71
固定资产净值		41,036,148.07	22,438,228.45
减：固定资产减值准备			-
固定资产净额		41,036,148.07	22,438,228.45
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		41,036,148.07	22,438,228.45
<b>无形资产及其他资产：</b>			
无形资产			
长期待摊费用		161,614.88	259,474.98
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		161,614.88	259,474.98
<b>递延税项：</b>			
递延税款借项			
<b>资产总计</b>		<b>540,334,137.86</b>	<b>475,752,023.78</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表(二)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004年12月31日

金额单位：人民币元

流动负债：	附注	年末数	年初数
短期借款	5.11	15,690,000.00	15,690,455.00
应付票据			
应付帐款	5.12	36,239,207.55	20,128,513.97
预收帐款	5.13	11,238,282.10	17,280,252.55
应付工资		37,872.00	
应付福利费		4,711,726.22	4,217,850.17
应付股利		8,516.69	8,516.69
应付利息		209,687.50	175,298.75
应交税金	5.14	8,700,645.57	5,858,027.94
其他应交款		292,379.37	259,743.42
其他应付款	5.15	28,254,762.54	44,747,788.39
预提费用	5.16	11,150,696.74	19,209,618.54
预计负债			
一年内到期的长期负债	5.17	25,000,000.00	65,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		141,533,776.28	192,576,065.42
长期负债：			
长期借款	5.18	100,000,000.00	30,000,000.00
应付债券	5.19	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		100,274,040.00	30,274,040.00
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		241,807,816.28	222,850,105.42
少数股东权益		20,900,528.99	15,122,316.39
所有者权益：			
股本	5.20	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	5.21	71,024,564.50	114,614,031.00
盈余公积	5.22	41,978,632.90	24,686,133.76
其中：法定公益金		26,964,539.25	18,318,289.68
未确认的投资损失（以“—”号填列）	5.23	-12,657,532.38	-5,344,821.96
未分配利润	5.24	21,611,614.57	-51,844,253.83
其中：现金股利			
外币报表折算差额			
所有者权益合计		277,625,792.59	237,779,601.97
负债和所有者权益总计		540,334,137.86	475,752,023.78

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

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

2004 年度

金额单位：人民币元

报 表 项 目	附注	本年数	上年数
<b>一、主营业务收入</b>	5.25	274,960,166.00	233,084,448.29
减：主营业务成本	5.25	160,915,966.97	118,443,969.52
主营业务税金及附加	5.26	14,849,843.97	12,599,177.29
<b>二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）</b>		99,194,355.06	102,041,301.48
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）		38,832.90	51,383.00
减：营业费用		24,538,644.79	23,019,681.88
管理费用		16,097,099.18	12,204,966.28
财务费用	5.27	1,290,995.39	1,202,414.87
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>		57,306,448.60	65,665,621.45
加：投资收益（损失以“—”号填列）	5.28	-7,911,693.76	-5,093,006.45
补贴收入			
营业外收入	5.29	549,344.65	296,542.91
减：营业外支出	5.30	4,642,532.55	54,501.71
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>		45,301,566.94	60,814,656.20
减：所得税		7,931,951.05	4,598,472.24
少数股东损益		5,778,212.60	7,177,870.47
加：未确认投资损失		7,312,710.42	3,001,407.23
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>		38,904,113.71	52,039,720.72
加：年初未分配利润		-51,844,253.83	-268,905,194.21
其他转入	5.31	51,844,253.83	177,756,907.82
<b>六、可供分配的利润</b>		38,904,113.71	-39,108,565.67
减：提取法定盈余公积		8,646,249.57	6,367,844.08
提取法定公益金		8,646,249.57	6,367,844.08
<b>七、可供股东分配的利润</b>		21,611,614.57	-51,844,253.83
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>		21,611,614.57	-51,844,253.83
<b>补充资料：</b>			
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失		302,380.03	51,500.00
6、其他			

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表(一)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004 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		271,116,236.78
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	5.32	1,223,874.23
现金流入小计		272,340,111.01
购买商品、接受劳务支付的现金		219,599,791.10
支付给职工以及为职工支付的现金		13,344,097.09
支付的的各项税款		21,019,786.04
支付的其他与经营活动有关的现金	5.33	43,177,884.02
现金流出小计		297,141,558.25
经营活动产生的现金流量净额		-24,801,447.24
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
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		0
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,782,507.32
投资所支付的现金		500,000.00
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		6,282,507.32
投资活动产生的现金流量净额		-6,282,507.32
<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		100,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		100,000,000.00
偿还债务所支付的现金		70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		6,945,521.10
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计		76,945,521.10
筹资活动产生的现金流量净额		23,054,478.90
<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>		-8,029,475.66

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表(二)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004 年度

金额单位：人民币元

补充资料	附注	金额
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润		38,904,113.71
加：少数股东损益		5,778,212.60
减：未确认的投资损失（以“+”号填列）		7,312,710.42
加：计提的资产减值准备		-3,542,990.27
固定资产折旧		2,005,937.51
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		169,339.91
待摊费用减少（减：增加）		-7,014.48
预提费用增加（减：减少）		195,865.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		382,850.36
固定资产报废损失		
财务费用		1,199,443.43
投资损失（减：收益）		7,865,510.82
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		-62,417,400.75
经营性应收项目的减少（减：增加）		17,849.81
经营性应付项目的增加（减：减少）		-8,040,455.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-24,801,447.24
<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		
其他		
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
现金的期末余额		35,989,473.48
减：现金的期初余额		44,018,949.14
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		-8,029,475.66

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 资 产 负 债 表(一)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004 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		294,460.38	305,223.31
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	12,520,020.00	5,176,802.16
预付帐款		-	1,428,340.00
应收补贴款			
存货		68,355.00	3,944,772.50
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资		92,764,969.60	72,651,147.81
其他流动资产			
流动资产合计		105,647,804.98	83,506,285.78
<b>长期投资：</b>			
长期股权投资	6.2	263,396,802.00	224,094,133.20
长期债权投资	6.3	-	20,113,821.79
长期投资合计		263,396,802.00	244,207,954.99
<b>固定资产：</b>			
固定资产原价		654,503.37	1,670,071.98
减：累计折旧		445,486.99	1,390,372.67
固定资产净值		209,016.38	279,699.31
减：固定资产减值准备			-
固定资产净额		209,016.38	279,699.31
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		209,016.38	279,699.31
<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>369,253,623.36</b>	<b>327,993,940.08</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表(二)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004年12月31日

金额单位：人民币元

流动负债：	附注	年末数	年初数
短期借款		15,690,000.00	15,690,455.00
应付票据			
应付帐款		6,816,396.97	7,062,427.55
预收帐款		140,569.83	140,569.83
应付工资		37,872.00	
应付福利费		3,330,836.87	3,320,568.24
应付股利		8,516.69	8,516.69
应付利息			
应交税金		487.30	39,966.23
其他应付款			-
其他应付款		46,012,844.19	39,168,186.06
预提费用		11,150,696.74	19,209,618.54
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		83,188,220.59	84,640,308.14
<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		83,462,260.59	84,914,348.14
<b>少数股东权益</b>			
<b>所有者权益：</b>			
股本		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		71,024,564.50	114,614,031.00
盈余公积		18,841,842.30	11,950,445.60
其中：法定公益金		15,396,143.95	11,950,445.60
未确认的投资损失（以“-”号填列）			
未分配利润		40,256,442.97	-39,153,397.66
其中：现金股利			
外币报表折算差额			
所有者权益合计		285,791,362.77	243,079,591.94
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>369,253,623.36</b>	<b>327,993,940.08</b>

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 利润及利润分配表

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004 年度

金额单位：人民币元

报 表 项 目	附注	本年数	上年数
<b>一、主营业务收入</b>			106,226.30
减：主营业务成本		-	2,866,884.37
主营业务税金及附加			-
<b>二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）</b>			-2,760,658.07
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）			-
减：营业费用			
管理费用		3,282,648.73	2,380,774.59
财务费用		1,218,326.25	1,232,934.15
<b>三、营业利润（亏损以“—”号填列）</b>		-4,500,974.98	-6,374,366.81
加：投资收益（损失以“—”号填列）	6.4	43,139,782.09	59,351,402.15
补贴收入			
营业外收入		-	12,000.00
减：营业外支出		4,181,823.61	51,504.61
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>		34,456,983.50	52,937,530.73
减：所得税			
少数股东损益			
加：未确认投资损失			
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>		34,456,983.50	52,937,530.73
加：年初未分配利润		-39,153,397.66	-269,847,836.21
其他转入		51,844,253.83	177,756,907.82
<b>六、可供分配的利润</b>		47,147,839.67	-39,153,397.66
减：提取法定盈余公积		3,445,698.35	
提取法定公益金		3,445,698.35	
<b>七、可供股东分配的利润</b>		40,256,442.97	-39,153,397.66
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>		40,256,442.97	-39,153,397.66
<b>补充资料：</b>			
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益			
2、自然灾害发生的损失			
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额			
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额			
5、债务重组损失		302,380.03	51,500.00
6、其他			

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 现金流量表(一)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004 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		
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		26,858,412.18
现金流入小计		26,858,412.18
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		678,115.70
支付的的各项税款		50.00
支付的其他与经营活动有关的现金		25,770,923.41
现金流出小计		26,449,089.11
经营活动产生的现金流量净额		409,323.07
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金		
其中：出售子公司所收到的现金		
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		20,086.00
投资所支付的现金		400,000.00
其中：购买子公司所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计		420,086.00
投资活动产生的现金流量净额		-420,086.00
<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		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
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		
筹资活动产生的现金流量净额		
<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>		-10,762.93

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 现金流量表(二)

编制单位：恒大地产股份有限公司

2004 年度

金额单位：人民币元

补充资料	附注	金 额
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量：</b>		
净利润		34,456,983.50
加：少数股东损益		
减：未确认的投资损失（以“+”号填列）		
加：计提的资产减值准备		-64,251.27
固定资产折旧		90,768.57
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）		195,865.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		0.36
固定资产报废损失		
财务费用		1,199,443.43
投资损失（减：收益）		-43,139,782.09
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		4,455,098.89
经营性应收项目的减少（减：增加）		-6,429,307.96
经营性应付项目的增加（减：减少）		9,644,504.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额		409,323.07
<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		
其他		
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
现金的期末余额		294,460.38
减：现金的期初余额		305,223.31
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		-10,762.93

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

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

2004 年度

金额单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	36,449,820.17	-	-	2,964,308.88	2,964,308.88	33,485,511.29
其中：应收账款	3,073,058.91			195,685.38	195,685.38	2,877,373.53
其他应收款	33,376,761.26			2,768,623.50	2,768,623.50	30,608,137.76
二、短期投资跌价准备合计	-	46,182.94	-	-	-	46,182.94
其中：股票投资						-
债券投资						-
基金投资		46,182.94				46,182.94
三、存货跌价准备合计	578,681.39	-	-	578,681.39	578,681.39	-
其中：开发产品						-
开发成本	578,681.39			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	-	-	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物						-
机器设备						-
电子设备						-
办公及其他设备						-
运输设备						-
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						-
九、总 计	38,558,594.83	46,182.94	-	3,542,990.27	3,542,990.27	35,061,787.50

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

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

2004 年度

金额单位：人民币元

项 目	行次	本年数	上年数
一、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	114,614,031.00	264,901,130.43
本年增加数	12	8,254,787.33	501,303.55
其中：股本溢价	13		
接受捐赠非现金资产准备	14		
股权投资准备	15		
拨款转入	16		
外币资本折算差额	17		
关联交易差价	18		
其他资本公积	19	8,254,787.33	501,303.55
本年减少数	20	51,844,253.83	150,788,402.98
其中：转增股本	21		
弥补亏损	22	51,844,253.83	150,788,402.98
年末余额	23	71,024,564.50	114,614,031.00
三、法定和任意盈余公积	24		
年初余额	25	6,367,844.08	26,968,504.84
本年增加数	26	8,646,249.57	6,367,844.08
其中：从净利润中提取数	27	8,646,249.57	6,367,844.08
其中：法定盈余公积	28	8,646,249.57	6,367,844.08
任意盈余公积	29		
储备基金	30		
企业发展基金	31		
法定公益金转入数	32		
本年减少数	33	-	26,968,504.84
其中：弥补亏损	34		26,968,504.84
转增股本	35		
分派现金股利或利润	36		
分派股票股利	37		
年末余额	38	15,014,093.65	6,367,844.08
其中：法定盈余公积	39	15,014,093.65	6,367,844.08
储备基金	40		
企业发展基金	41		
四、法定公益金	42		
年初余额	43	18,318,289.68	11,950,445.60
本年增加数	44	8,646,249.57	6,367,844.08
其中：从净利润中提取数	45	8,646,249.57	6,367,844.08
本年减少数	46		
其中：集体福利支出	47		
年末余额	48	26,964,539.25	18,318,289.68
五、未分配利润	49		
年初未分配利润	50	-51,844,253.83	-268,905,194.21
本年净利润（净亏损以“-”号填列）	51	38,904,113.71	52,039,720.72
其他转入	52	51,844,253.83	177,756,907.82
本年利润分配	53	17,292,499.14	12,735,688.16
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	54	21,611,614.57	-51,844,253.83

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

2004 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	35.7295	38.4918	0.6372	0.6372
营业利润	20.6416	22.2374	0.3681	0.3681
净利润	14.0131	15.0965	0.2499	0.2499
扣除非经营性损益后的净利润	15.4772	16.6738	0.2760	0.2760

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

### 一、资产负债表项目

项 目	年末数	年初数	增减比例	主要原因
短期投资	903,817.06	450,000.00	100.85%	本期增购证券投资基金
其他应收款净额	13,956,851.65	8,388,510.28	66.38%	往来款增加
存货	209,006,786.23	146,010,704.09	43.14%	期末开发产品增加
固定资产	44,141,978.29	24,717,090.16	78.59%	金碧山庄综合楼完工转入
累计折旧	3,105,830.22	2,278,861.71	36.29%	投入使用固定资产增加
应付账款	36,239,207.55	20,128,513.97	80.04%	期末据完工程度暂估金碧山庄项目工程款
预收账款	11,238,282.10	17,280,252.55	-34.96%	预收售房款减少
预提费用	11,150,696.74	19,209,618.54	-41.95%	海口城郊信用社豁免部分借款利息
一年内到期的长期负债	25,000,000.00	65,000,000.00	-61.54%	到期归还借款
长期借款	100,000,000.00	30,000,000.00	233.33%	金碧山庄项目建设借款增加
资本公积	71,024,564.50	114,614,031.00	-38.03%	弥补亏损
盈余公积	41,978,632.90	24,686,133.76	70.05%	提取盈余公积

### 二、利润表项目

项 目	本年数	上年数	增减比例	主要原因
主营业务成本	160,915,966.97	118,443,969.52	35.86%	单位建安成本增加
投资收益	-7,911,693.76	-5,093,006.45	55.34%	本期摊销股权投资差额的时间比上年长
营业外收入	549,344.65	296,542.91	85.25%	施工单位违约金收入增加
营业外支出	4,642,532.55	54,501.71	8418.14%	存货损失
所得税	7,931,951.05	4,598,472.24	72.49%	营业收入增加及所得税率调高
未确认的投资损失	7,312,710.42	3,001,407.23	143.64%	广州市恒远物业公司亏损增加
净利润	38,904,113.71	52,039,720.72	-25.24%	成本费用等增加

(三) 财务报表附注(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2003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的编制方法**

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 存货的分类为开发产品、开发成本、出租开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品等。

2.8.2 开发用土地: 本公司购置开发用土地的支出, 先在预付账款项下归集反映; 在本公司实质控制该地, 且符合无形资产确认标准时, 按全额确认为无形资产, 并按预计尚可使用年限平均分期摊销; 自房地产项目开工日起按摊余净值转入项目开发成本。

2.8.3 公共配套设施费按受益各开发项目及可售建筑面积分摊计入各项目成本。

2.8.4 出租开发产品按预计可使用年限分期摊销。

2.8.5 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, 待保证期过后实际支付。

2.8.6 存货盘存制度采用永续盘存法, 各类存货的购入与入库按实际成本计价; 开发产品的发出按个别认定法计价; 其余存货发出按加权平均法计价; 低值易耗品在领用时一次摊销。

2.8.7 期末, 存货按成本与可变现净值孰低法计价。在对存货进行全面盘点的基础上, 对存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 预计其成本不可收回的部分, 提取存货跌价准备, 提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

2.9 短期投资核算方法

2.9.1 短期投资是指本公司购入的能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资, 包括股票、债券、基金等。

2.9.2 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。

2.9.3 期末，短期投资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

①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。

②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，期末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。

③本公司采用权益法核算的长期股权投资在取得时的初始投资成本与应享有的被投资单位所有者权益份额之间的借方差额，以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，按股权投资账面价值确定的初始投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的借方差额，计入股权投资差额。股权投资差额按以下摊销期限分期平均摊销计入投资损益：合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按 10 年摊销；当某项投资账面价值为零时，股权投资差额不再摊销。贷方差额计入资本公积。

### 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收利息。长期债权投资的实际成本与债券面值的差额作为溢价或折价，在债券的存续期间内于确认相关债券利息收入时采用直线法摊销。

### 2.10.3 长期投资减值准备

期末，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或取得成本计价。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和按规定单独估价作为固定资产入账的土地以外的其余固定资产均计提折旧。固定资产折旧采用直线法分类计提，预计净残值率为 10%，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%

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 借款费用核算方法

2.13.1 本公司为开发房地产项目而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前计入开发成本,在开发产品完工之后计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

2.13.2 因购建固定资产而借入的专门借款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当期费用。

#### 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 销售完工开发产品: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 出租开发产品:按合同、协议约定的承租方付租日期和金额确认为营业收入的实现。

2.16.3 物业管理收入:公司已提供物业管理服务,与物业管理相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

2.16.4 商品销售:公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权,相关的收入已经收到或取得了收款的凭据,与销售该商品的有关成本能可靠地计量,确认营业收入的实现。

2.16.5 劳务收入：提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量；与交易相关的价款能够流入本公司；劳务的完成程序能够可靠地确定时，按完工项目百分比法，确认劳务收入。

2.17 预计负债的确认原则

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务，该义务的执行很可能导致经济利益流出公司，该义务的金额能够可靠地计量。

2.18 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。

2.19 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，按照财政部财会字（1995）11 号《合并会计报表暂行规定》以及有关补充规定编制而成。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%	营业收入
城建税	7%或 5%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	15%、33%或 2.97%	应纳税所得额或营业收入

注：①根据国务院国发（1998）26 号《国务院关于鼓励投资开发海南岛的规定》，在海南经济特区注册的企业适用企业所得税税率为 15%。

②注：根据广州市地方税务局、广州市国家税务局文件穗地税发[2004]90 号《关于加强房地产开发企业所得税征收管理办法》之规定，广州市花都绿景房地产开发有限公司自 2004 年 1 月起至 2004 年 12 月止按当期营业收入的 2.97%计征企业所得税。

③除广州市花都绿景房地产开发有限公司以外的其他在广州市注册的子公司适用企业所得税税率为 33%。

附注 4：控股子公司及合营企业

企业名称	注册资本	母公司 投资额	持股比例		主营业务	是否 合并
			直接	间接		
海南欣融贸易有限公司	RMB1,000,000.00	RMB950,000.00	95%		贸易	是
广州市花都绿景房地产开发有限公司	RMB80,000,000.00	RMB72,000,000.00	90%		房地产开发	是
广州市恒远物业管理有限公司	RMB600,000.00	RMB180,000.00	30%	70%	物业管理	是
恒大地产广州有限公司	RMB10,000,000.00	RMB8,000,000.00	80%	20%	房地产开发	是
恒大地产成都投资有限公司	RMB2,000,000.00	RMB400,000.00	20%	80%	项目投资	是

注：本期新增纳入合并范围的公司为恒大地产成都投资有限公司。

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			45,490.47			23,395.31
银行存款-人民币			35,943,983.01			43,995,553.83
银行存款-美元						
合 计			35,989,473.48			44,018,949.14

5.2 短期投资

类 别	年 末 数			年 初 数		
	金 额	市 价	跌 价 准 备	金 额	市 价	跌 价 准 备
股金投资						
债券投资						
其他投资	950,000.00	903,817.06	46,182.94	450,000.00	463,826.87	
其中：基金投资	950,000.00	903,817.06	46,182.94	450,000.00	463,826.87	
合 计	950,000.00	903,817.06	46,182.94	450,000.00	463,826.87	

5.3 应收账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	年 末 数				年 初 数			
	金 额	占应收账款总额比例 (%)	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备	金 额	占应收账款总额比例 (%)	坏账准备计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	46,492,865.00	97.37	6	2,789,571.90	41,946,519.15	84.07	6	2,516,791.15
1—2 年	1,254,309.00	2.63	7	87,801.63	7,946,682.24	15.93	7	556,267.76
2—3 年			8				8	
3 年以上			10				10	
合 计	47,747,174.00	100.00		2,877,373.53	49,893,201.39	100.00		3,073,058.91

(2) 年末应收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

(3) 年末应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 8,572,368.00 元, 占应收账款账面余额的 17.95%。均为一年内的购房款。

#### 5.4 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	7,395,373.10	16.59	6	443,722.39	1,149,314.46	2.75	6	68,958.86
1—2 年	1,434,690.25	3.23	7	100,428.31	3,044,274.92	7.29	7	213,099.24
2—3 年	343,000.00	0.77	8	27,440.00			8	
3 年以上	35,391,926.06	79.41	10-100	30,036,547.06	37,571,682.16	89.96	10-100	33,094,703.16
合 计	44,564,989.41	100.00		30,608,137.76	41,765,271.54	100.00		33,376,761.26

(2) 年末账龄 3 年以上的其他应收款中有 1,893,947.06 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 3 年以上的应收海南省证券公司 32,071,979.00 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。

(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	32,071,979.00	71.97%	3 年以上	转债款
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	9.51%	1 年以内	往来款
万宁县财政局	1,426,000.00	3.20%	3 年以上	土地款
北京康达律师事务所	710,000.00	1.60%	1 年以内	诉讼款
海南海润旅业有限公司	619,892.84	1.40%	1 年以内	往来款
合 计	39,064,985.13	87.68%		

(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。

### 5.5 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	33,817,980.10	100.00	33,221,825.39	95.88
1—2 年				
2—3 年				
3 年以上			1,428,340.00	4.12
合 计	33,817,980.10	100.00	34,650,165.39	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。

### 5.6 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	123,888,630.24		111,597,455.80	578,681.39
原材料	237,604.39		446,635.8	
低值易耗品			147,463.42	
开发产品	84,880,551.60		33,881,733.35	
库存商品			516,097.11	
合 计	209,006,786.23		146,589,385.48	578,681.39

(2) 其中：开发成本分项列示如下

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额
金碧山庄土地				15,534,487.03	25,827,367.18
金碧山庄配套设施				6,248,598.27	5,716,056.66
金碧山庄开发间接费				8,153,982.04	6,237,417.90
金碧山庄综合楼					12,918,469.23
金碧山庄首三期房屋					31,922,009.37
金碧山庄大二期 H 区别墅					24,410,051.28
金碧山庄大二期 G 区别墅					110,985.29
金碧山庄大二期 H 区洋房	2004.2	2005.1	5,500	49,665,234.68	
金碧山庄大二期 G 区洋房	2004.8	2005.8	7,000	9,392,667.10	
金碧御水山庄小学	2004.4	2005.1	400	3,851,974.66	
金碧御水山庄大小拇指别墅				1,984,748.54	
金碧御水山庄 H 区 C01 大别墅				15,000.00	
金碧御水山庄 EF 区房屋	2004.10	2006.2	40,000	28,862,703.92	
海口万国商城项目					4,455,098.89
新项目可行性研究支出				179,234.00	
合 计				123,888,630.24	111,597,455.80

(3) 其中：开发产品分项列示如下

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
金碧山庄首一期别墅	2002.12	18,417,809.27	0	14,375,336.58	4,042,472.69
金碧山庄首二期别墅	2003.6	15,395,569.08	0	12,584,586.03	2,810,983.05
首三期洋房	2004.3		43,357,499.21	42,527,664.87	829,834.34
H 区别墅	2004.5		61,257,955.95	30,240,188.73	31,017,767.22
G 区别墅	2004.9		96,028,436.45	51,416,055.49	44,612,380.96
D 区新增 11 栋别墅	2004.9		8,238,756.42	6,739,998.08	1,498,758.34
其他房产		68,355.00			68,355.00
合计		33,881,733.35	208,882,648.03	157,883,829.78	84,880,551.60

(4) 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
万国商城项目开发成本	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) 金碧山庄中已有部分别墅房产作为广州市花都绿景房地产开发有限公司在中国农业银行广州市花都支行借款的抵押物。

### 5.7 一年内到期的长期债权投资

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		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		2,337,090.03		18,113,821.79	
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				10,462,748.26		92,764,969.60	

注：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目前已基本完工，正对外售楼，上述债权均已到期，该公司因资金紧张未按时偿还。根据四川省高级人民法院（2004）川执字第 37 号《民事裁定书》裁定，已查封成都熊猫万国商城部分房产，详见附注 12.3。本着谨慎原则，本期未计提相关利息。

### 5.8 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	377,806.00		377,806.00	377,806.00		377,806.00
其他股权投资	2,530,093.27	1,530,093.27	1,000,000.00	6,767,206.56	1,530,093.27	5,237,113.29
股权投资差额	66,441,875.84		66,441,875.84	74,335,960.08		74,335,960.08
合 计	69,349,775.11	1,530,093.27	67,819,681.84	81,480,972.64	1,530,093.27	79,950,879.37

#### 5.8.1 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量(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	
合 计				377,806.00				377,806.00	

#### 5.8.2 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				
合 计		2,530,093.27		1,530,093.27		

#### 5.8.3 股权投资差额

被投资单位名称	初始投资差额	摊销期限	本年摊销	摊余金额	差额形成原因
广州市花都绿景房地产开发有限公司	78,940,842.56	10年	7,894,084.24	66,441,875.84	溢价资产置换换入
合 计	78,940,842.56		7,894,084.24	66,441,875.84	

注：2003年5月18日本公司与广州市恒大房地产开发有限公司完成重大资产置换，形成股权投资差额78,940,842.56元。

### 5.9 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	15,776,731.76	5.58%	项目完成半年后		2,337,090.03	18,113,821.79		
成都熊猫万国商城有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00		
合 计	17,776,731.76				2,337,090.03	20,113,821.79		

注：本期转销系转入一年内到期的长期债权投资。

5.10 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	11,609,310.97	17,057,335.74		28,666,646.71
运输设备	10,154,626.00	2,782,820.00	520,000.00	12,417,446.00
机器设备	399,990.25	622,560.00	245,570.00	776,980.25
电子设备	778,746.00	125,601.00	145,710.00	758,637.00
办公及其他设备	1,774,416.94	263,104.00	515,252.61	1,522,268.33
合 计	24,717,090.16	20,851,420.74	1,426,532.61	44,141,978.29

(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	328,614.57	276,030.40		604,644.97
运输设备	1,029,431.98	1,213,667.72	520,000.00	1,723,099.70
机器设备	88,463.49	76,774.48	79,094.30	86,143.67
电子设备	131,842.97	170,664.30	105,520.66	196,986.61
办公及其他设备	700,508.70	268,800.61	474,354.04	494,955.27
合 计	2,278,861.71	2,005,937.51	1,178,969.00	3,105,830.22
固定资产净值	22,438,228.45			41,036,148.07

5.11 短期借款

借款类别	年 末 数		年 初 数		备 注
抵押借款	15,690,000.00		15,690,455.00		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
海口市城郊农村信用合作社联合社	15,690,000.00	10.80%	工程项目	资金紧张	2005 上半年

注：根据 2004 年 12 月 30 日本公司与海口市城郊农村信用合作社联合社签订的《还款协议书》，本公司承诺 2005 年上半年分期还清借款，详见附注 11.1。

5.12 应付账款

项 目	年 末 数	年 初 数
金 额	36,239,207.55	20,128,513.97

(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 6,816,396.97 元，系资金紧张，尚未支付。

5.13 预收账款

项 目	年 末 数	年 初 数
金 额	11,238,282.10	17,280,252.55

(1) 预收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;

5.14 应交税金

税 种	年 末 数	年 初 数
企业所得税	3,405,389.72	1,586,696.83
营业税	4,987,361.53	3,989,401.42
城建税	249,368.03	199,470.28
个人所得税	58,526.29	82,459.41
合 计	8,700,645.57	5,858,027.94

5.15 其他应付款

项 目	年 末 数	年 初 数
金 额	28,254,762.54	44,747,788.39

(1) 年末账龄在 3 年以上的其他应付款有 2,672,366.51 元, 系资金紧张, 尚未支付。

(2) 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见附注 7.2.3。

5.16 预提费用

费用类别	年 末 数	年 初 数	年末结存余额的原因
利息及违约金	11,059,526.74	19,118,448.54	资金紧张未付
其他	91,170.00	91,170.00	
合 计	11,150,696.74	19,209,618.54	

5.17 一年内到期的长期负债

贷款单位	金 额	借款起止期	年利率 (%)	借款条件
农行广州市花都支行	10,000,000.00	2003.08.22-2005.08.21	6.039	抵押
农行广州市花都支行	15,000,000.00	2003.08.22-2005.08.21	6.039	保证
合 计	25,000,000.00			

5.18 长期借款

贷款单位	金 额	借款起止期	年利率 (%)	借款条件
农行广州市花都支行	50,000,000.00	2004.4.30-2006.4.29	6.039	保证
农行广州市花都支行	40,000,000.00	2004.4.30-2006.4.29	6.039	抵押
农行广州市花都支行	10,000,000.00	2004.5.09-2006.5.08	6.039	保证
合 计	100,000,000.00			

5.19 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	63,140.00			63,140.00	274,040.00

5.20 股本（单位：股）

项 目	年初数	本期增加	本期减少	年末数
一、未上市流通股份	98,509,819			98,509,819
1、发起人股份				
其中：境内法人持有股份	18,967,358			18,967,358
2、定向法人股				
其中：境内法人持有股份	79,542,146			79,542,146
3、高管股	315			315
二、已流通股份	57,158,694			57,158,694
1、公众未托管股份	213,620			213,620
2、公众已托管股份	56,945,074			56,945,074
其中：境内上市人民币普通股	56,945,074			56,945,074
三、股份总数	155,668,513			155,668,513

注：本公司股本业经海口会计师事务所海所字（1996）第246号《验资报告》验证。

5.21 资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	年末数
资产评估增值准备	47,601,932.10			47,601,932.10
其他资本公积	67,012,098.90	8,254,787.33	51,844,253.83	23,422,632.40
合 计	114,614,031.00	8,254,787.33	51,844,253.83	71,024,564.50

注：资本公积本期增加系根据本公司与海口市城郊农村信用合作社联合社签订的《还款协议书》，该社免除本公司部分利息转入，详见附注11.1；本期减少系根据公司股东大会决议弥补以前年度亏损，详见附注12.4。

5.22 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	6,367,844.08	8,646,249.57		15,014,093.65
公益金	18,318,289.68	8,646,249.57		26,964,539.25
合 计	24,686,133.76	17,292,499.14		41,978,632.90

5.23 未确认的投资损失

年末未确认的投资损失余额-12,657,532.38元,系母公司和广州花都绿景房地产开发有限公司未确认对广州市恒远物业管理有限公司的投资损失。

5.24 未分配利润

项 目	金 额
2003年年报披露的年末未分配利润	-51,844,253.83
加:本期盈余公积金、资本公积金弥补亏损	51,844,253.83
加:本年净利润	38,904,113.71
可供分配利润	38,904,113.71
减:提取的法定盈余公积金和法定公益金	17,292,499.14
2004年年末未分配利润	21,611,614.57

注:①根据公司股东大会决议,本期用资本公积金弥补以前年度亏损,详见附注12.4。

②年末母公司以前年度亏损已由资本公积弥补完,故本期计提6,891,396.70元盈余公积金,子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司本期计提了11,556,780.48元盈余公积金,按规定合并报表中应反映母公司按享有的股权比例计算的盈余公积金10,401,102.44元。

③合并报表年末未分配利润与母公司报表年末未分配利润余额差异18,644,828.40元,其中合并报表已按比例计提了子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司计提的盈余公积23,136,790.60元,合并报表中抵销内部往来而计提的坏账准备4,491,962.20元。

5.25 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
房地产销售收入	267,069,059.00	229,923,610.00	157,883,829.78	113,887,180.33
酒店经营收入				
农产品销售收入		106,226.30		2,866,884.37
物业管理及其他收入	7,891,107.00	3,054,611.99	3,032,137.19	1,689,904.82
合 计	274,960,166.00	233,084,448.29	160,915,966.97	118,443,969.52

5.26 主营业务税金及附加

项 目	本 年 数	上 年 数	计 缴 标 准
营业税	13,749,855.46	11,665,904.95	5%
城市维护建设费	687,492.78	583,295.16	5%
教育费附加	412,495.73	349,977.18	3%
合 计	14,849,843.97	12,599,177.29	

5.27 财务费用

类 别	本 年 数	上 年 数
利息支出	1,199,373.37	1,232,098.39
减：利息收入	153,759.20	124,939.97
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其 他	245,381.22	95,256.45
合 计	1,290,995.39	1,202,414.87

5.28 投资收益

类 别	本 年 数	上 年 数
被投资单位损益调整		-417,887.27
转让股权投资损益		
摊销股权投资差额	-7,894,084.24	-4,675,119.18
债权投资损益		
核销长期投资损益		
计提短期投资跌价准备	-46,182.94	
计提长期投资减值准备		
投资基金转让收益	28,573.42	
合 计	-7,911,693.76	-5,093,006.45

5.29 营业外收入

类 别	本 年 数	上 年 数
罚息收入		
罚没收入	89,148.34	240,632.69
处理固定资产收益		
其 他	460,196.31	55,910.22
合 计	549,344.65	296,542.91

5.30 营业外支出

类 别	本 期 数	上 年 数
债务重组损失	302,380.03	51,500.00
违约金支出	22,398.76	
处理固定资产损失	382,850.36	
罚款支出	3,325.72	4.61
固定资产减值准备		
非常损失	3,876,417.50	
其他支出	55,160.18	2,997.10
合 计	4,642,532.55	54,501.71

5.31 其他转入

本期其他转入 51,844,253.83 元系根据公司董事会和股东大会决议,用资本公积金弥补以前年度亏损,详见附注 12.4。

5.32 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
罚没收入	89,148.34
其他收入	613,955.51
收到的往来款项	520,770.38
合 计	1,223,874.23

5.33 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
广告费	14,526,592.60
差旅费	409,899.34
招待费	1,708,252.43
租赁费	1,228,942.79
办公费	931,908.21
促销费	921,659.60
交通费	4,643,310.56
其他费用	4,171,086.69
支付的往来款项	14,636,231.80
合 计	43,177,884.02

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	6,393,960.57	14.85	6	383,637.63	403,120.39	1.05	6	24,187.22
1—2 年	901,890.39	2.10	7	63,132.33	345,043.00	0.90	7	24,153.01
2—3 年	343,000.00	0.80	8	27,440.00			10	
3 年以上	35,391,926.06	82.25	10-100	30,036,547.06	37,571,682.16	98.05	10-100	33,094,703.16
合 计	43,030,777.02	100.00		30,510,757.02	38,319,845.55	100.00		33,143,043.39

(2) 年末账龄 3 年以上的其他应收款中有 1,893,947.06 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 3 年以上的应收海南省证券公司 32,071,979.00 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。

(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	32,071,979.00	74.53%	3 年以上	转借款
广州超丰贸易有限公司	4,237,113.29	9.85%	1 年以内	往来款
万宁县财政局	1,426,000.00	3.31%	3 年以上	土地款
北京康达律师事务所	710,000.00	1.65%	1 年以内	诉讼款
海南海润旅业有限公司	619,892.84	1.44%	1 年以内	往来款
合 计	39,064,985.13	90.78%		

(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	377,806.00		377,806.00	377,806.00		377,806.00
其他股权投资	264,549,089.27	1,530,093.27	263,018,996.00	225,246,420.47	1,530,093.27	223,716,327.20
合 计	264,926,895.27	1,530,093.27	263,396,802.00	225,624,226.47	1,530,093.27	224,094,133.20

### 6.2.1 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量(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	
合 计		377,806		377,806.00				377,806.00	

### 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	本期损益调整	年末股权投资差额	年末合计	减值准备
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	-61,627.70	-3,375.17		888,372.30	
广州花都绿景房地产开发有限公司	2003 年	90%	71,483,064.48	116,200,888.48	52,005,512.20	66,441,875.84	254,125,828.80	
广州恒远物业管理有限公司	2003 年	30%	180,000.000	-180,000.00			0	
恒大地产广州有限公司	2003 年	80%	8,000,000.00	-1,395,205.10	-968,270.70		6,604,794.90	
恒大成都投资有限公司	2004 年	20%	400,000.00				400,000.00	
合 计			83,543,157.75	114,564,055.68	51,033,866.33	66,441,875.84	264,549,089.27	1,530,093.27

### 6.3 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	15,776,731.76	5.58	项目完成半年后		2,337,090.03	18,113,821.79		
成都熊猫万国商城有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00		
合 计	17,776,731.76				2,337,090.03	20,113,821.79		

注：本期转销系转入一年内到期的长期债权投资。

### 6.4 投资收益

类 别	本 年 数	上 年 数
被投资单位损益调整	51,033,866.33	64,026,521.33
转让股权投资损益		
摊销股权投资差额	-7,894,084.24	-4,675,119.18
债权投资损益		
核销股权投资损益		
计提长期投资减值准备		
合 计	43,139,782.09	59,351,402.15

## 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	贺世炜	商品贸易等	子公司	持有其 95%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	有限责任	李钢	房地产开发	子公司	持有其 90%的股份
恒大地产广州有限公司	广州市	RMB10,000,000	有限责任	李钢	房地产开发	子公司	直接持有其 80%的股份，间接持有 20%股份
广州市恒远物业管理有限公司	广州市	RMB600,000	有限责任	荆有镞	物业管理	子公司	直接持有其 30%，间接持有 70%股份
恒大地产成都投资有限公司	成都市	RMB2,000,000	有限责任	贺世炜	项目投资	子公司	直接持有其 20%，间接持有 80%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			RMB 3,000 万元
海南欣融贸易有限公司	RMB100 万元			RMB 100 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
恒大地产广州有限公司	RMB1,000 万元			RMB1,000 万元
广州市恒远物业管理有限公司	RMB60 万元			RMB60 万元
恒大地产成都投资有限公司		RMB200 万元		RMB200 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	95.00%
广州市花都绿景房地产开发有限公司	72,000,000.00	90.00%			72,000,000.00	90.00%
恒大地产广州有限公司	8,000,000.00	80.00%			8,000,000.00	80.00%
广州市恒远物业管理有限公司	180,000.00	30.00%			180,000.00	30.00%
恒大地产成都投资有限公司			400,000.00		400,000.00	20.00%

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
广州市恒晖建筑工程有限公司	同一母公司	
广州市恒大工程监理有限公司	同一母公司	
广州市凯隆实业有限公司	同一母公司	
广州市金碧物业管理有限公司	同一母公司	
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 无关联方采购和销售货物交易。

7.2.2 本年支付给关键管理人员报酬共计 902,000.00 元。

7.2.3 关联方年末应收应付款项余额

项 目	金 额	
	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
其他应收款		
广州市金碧园林艺术有限公司	25,472.00	
广州恒大实业集团有限公司	83.68	
合 计	25,555.68	
其他应付款		
广州恒大实业集团有限公司		3,026,695.00
广州市恒大工程监理有限公司	484,000.00	484,000.00
广州市凯隆实业有限公司	677,717.05	677,717.05
广州市金碧物业管理有限公司	149,699.27	149,097.27
广州市恒大房地产开发有限公司	4,236,263.68	21,204,647.07
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	61,400.30	185,885.32
合 计	5,609,080.30	25,728,041.71
预付账款		
广州市恒晖建筑工程有限公司	1,763,819.84	43,628.96

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 2004 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 日海南省证券公司已就该项税款与本公司及海口市地税局签订《纳税担保书》，本公司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。2003 年 12 月 4 日海南省海口地方税务局对上述欠税事项再次

复函本公司，明确说明处置上述房产收入直接划入该局征收专管账户，直接用于交纳税款，如房产处置收入除缴清 2,283.4 万元税款后尚有余额，则返还本公司，如处置收入不足以清缴上述欠税，不足部分该局将按《纳税担保书》中所载明的责任向纳税担保人执行追缴。

8.2 根据 1998 年 11 月 10 日海南省高级人民法院《民事调解书》（[1998]琼经初字第 9 号）调解内容，本公司与海南万国商城股份有限公司（以下简称“万商公司”）达成债务清偿协议，本公司欠付万商公司债务总额 127,263,808.20 元，本公司承诺在 2002 年年底之前偿还完毕，偿还方式包括现金、实物、债权等组合方式，具体如下：①2000 年 9 月 30 日前支付现金 12,726,380.82 元；②海口万国贸易博览中心 40 年租赁经营权折抵 4,000 万元；③转让本公司持有万商公司股权所得等抵偿 25,149,892.60 元；④转让本公司持有的成都熊猫万国商城有限公司债权投资 49,387,534.78 元给海口万商公司。之后本公司又与万商公司签订了几份补充协议，本公司已依约履行上述协议。2003 年 6 月 20 日海南省高级人民法院向本公司发出《执行通知书》和《民事裁定书》（[2003]琼执字第 4-1 号），认定本公司未履行义务，冻结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。本公司已向海南省高级人民法院提出异议，目前尚无结果。

#### 附注 9：承诺事项

本公司无应予披露的承诺事项。

#### 附注 10：资产负债表日后事项

2005 年 3 月 16 日本公司第六届董事会第十九次会议通过关于审议 2004 年度利润分配预案的议案。2004 年度拟不进行利润分配，也不以公积金转增股本。上述预案尚须经股东大会批准。

#### 附注 11：债务重组

11.1 2004 年 12 月 30 日本公司与债权人海口市城郊农村信用合作社联合社（原海南省琼山市农村信用社联合社）就借款事项达成还款协议，本公司自 2005 年 1 月起至 2005 年 6 月 30 日前每月偿还一定金额的现金，偿债金额总计 1,869 万元，其中本金 1,569 万元，利息 300 万元。截止 2004 年 12 月 31 日，本公司已就该项借款计提利息 11,012,206.44 元，由此形成资本公积 8,012,206.44 元。另外根据其他偿债协议本期形成债务重组收益 242,580.89 元，债务重组损失 302,380.03 元。

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	8,254,787.33	302,380.03
合 计	8,254,787.33	302,380.03

**附注 12：其它重要事项**

12.1 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。本公司不服该项判决，上诉于海南省高级人民法院。2003 年 5 月 6 日海南省高级人民法院《民事判决书》（[2003]琼民二终字第 16 号）决定维持原判。2003 年 9 月 15 日海口市中级人民法院已向本公司发出《执行通知书》。但我司后又发现了新的证据，向海南省高级人民法院提出申诉，2003 年 6 月 17 日海南省高级人民法院受理本公司申诉，并发出《复查立案通知书》，2004 年 8 月 16 日海南省高级人民法院认为本公司再审申请理由不足，予以驳回。海南省证券公司已对该案申请执行。

12.2 2003 年 9 月 28 日，海口市中级人民法院《民事判决书》（[2002]海中法经初字第 140 号）就海南省证券公司欠付本公司 3,200 万元债务作出初审判决，判令该公司十日内偿还本公司人民币 3,200 万元，逾期则按中国人民银行规定的同期逾期贷款计收罚息。海南省证券公司不服一审判决，向海南省高级人民法院上诉，2004 年 3 月 26 日海南省高级人民法院下达《民事裁定书》（[2003]琼民二终字第 68 号），裁定本案按海南省证券公司自动撤诉处理，双方按一审判决执行，且本裁定为终审裁定。由于海南省证券公司财务状况恶化，本公司已就该项债权计提了 2,800 万元的坏账准备。

12.3 2004 年 8 月 19 日四川省高级人民法院就成都熊猫万国商城有限公司未依照该院于 1999 年 12 月 29 日作出的（1999）川经初字第 64 号《民事调解书》履行偿债义务，经本公司申请该院向被执行人下达（2004）川执字第 37 号《民事裁定书》，裁定冻结被执行人成都熊猫万国商城有限公司的银行账户存款 81,000,000.00 元人民币或查封、扣押其相同价值的其它财产。并于 2004 年 9 月查封成都熊猫万国商城大厦 31,907.81 平方米房产。本公司账面一年内到期的长期债权投资余额 92,764,969.60 元中包括了 10,462,748.26 元应计利息，2004 年 1 月 12 日成都熊猫万国商城有限公司已与本公司确认上述本息。

12.4 2004 年 5 月 16 日本公司召开的 2003 年度股东大会通过了“关于使用公积金弥补以前年度亏损的决议”。本公司用资本公积金（其他资本公积）51,844,253.83 元弥补以前年度亏损 51,844,253.83 元。

附注 13 扣除非经常性损益的净利润

	2004 年度
净利润	38,904,113.71
加(减): 非经常性损益项目	
处置固定资产损益	382,850.36
短期投资收益	-28,573.42
除处置固定资产收益外的营业外收入	-549,344.65
除处置固定资产损失外的营业外支出	3,957,302.16
债务重组损益	302,380.03
非经常性损益的所得税影响数	
扣除非经常性损益后的净利润	42,968,728.19

## 第十一节 备查文件

- (一) 载有法定代表人、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的原稿；
- (四) 公司章程。

恒大地产股份有限公司

董 事 会

董事长：

二〇〇五年三月十六日