

恒大地产股份有限公司

二 四年半年度报告

二 四年八月

重 要 提 示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司董事贺世炜因公务未能出席董事会会议，委托董事杨松涛代为出席并行使表决权。

本公司半年度财务报告未经审计。

目 录

一、 公司基本情况.....	1
二、 股本变动和主要股东持股情况	3
三、 董事、监事、高级管理人员情况.....	5
四、 管理层讨论与分析	6
五、 重要事项.....	9
六、 财务报告.....	12
(一) 会计报表	12
(二) 会计报表附注	25
七、 备查文件.....	49

第一节 公司基本情况

一、公司基本情况介绍

(一) 公司名称

公司法定中文名称：恒大地产股份有限公司

公司法定英文名称：HENGDA REALESTATE CO., LTD.

公司英文名称缩写：HDR

(二) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：恒大地产

公司股票代码：000502

(三) 公司注册地址：海口市机场候机厅北侧海南万国贸易博览中心

公司办公地址：海口市国贸北路 13 号国安大厦九层

邮政编码：570125

电子信箱：hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new_energy@163.net

(四) 公司法定代表人：李 钢

(五) 公司董事会秘书：万代红

公司董事会证券事务代表：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

(六) 公司信息披露报纸：《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司半年度报告备置地点：恒大地产股份有限公司董事会秘书办公室

(七) 其他有关资料：

公司企业法人营业执照注册号：4600001003954

公司税务登记号码：460100201285073

公司聘请的会计师事务所：海南从信会计师事务所

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

二、主要财务数据和指标

项 目	报告期末	年 初 数	增减比例(%)
(1) 流动资产(元)	394,056,148.08	352,989,619.19	11.63
(2) 流动负债(元)	109,250,512.10	192,576,065.42	-43.27
(3) 总资产(元)	512,514,869.32	475,752,023.78	7.73
(4) 股东权益(不包含少数股东权益)(元)	259,585,463.28	237,779,601.97	9.17
(5) 每股净资产(元)	1.6676	1.5275	9.17
(6) 调整后的每股净资产(元)	1.6647	1.4970	11.20
项 目	报告期	上年同期	增减比例(%)
(1) 净利润(元)	25,277,464.61	46,978,512.64	-46.19
(2) 扣除非经常性损益后的净利润(元)	25,439,778.39	45,292,506.19	-43.83
(3) 全面摊薄每股收益(元)	0.1624	0.3018	-46.19
(4) 全面摊薄净资产收益率(%)	9.7376	19.9025	-10.16
(5) 经营活动产生的现金流量净额(元)	-13,313,150.09	17,876,647.25	-174.47

注：报告期扣除非经常性损益项目和涉及金额：

非经常性损益项目	金 额 (元)
营业外收入	118,663.29
营业外支出	-294,354.12
短期投资损益	13,377.05
合 计	-162,313.78

三、利润表附表

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	17.7374	18.3867	0.2958	0.2958
营业利润	12.6779	13.1420	0.2114	0.2114
净利润	9.7376	10.0941	0.1624	0.1624
扣除非经常性损益后的净利润	9.8002	10.1589	0.1634	0.1634

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期内公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、报告期末公司股东总数：12,083 户。

三、报告期末公司前十名股东持股情况：

股东名称	本期末持股数(股)	本期持股变动增减情况(+,-)	持股占总股本比例(%)	股份类别	持有股份的质押或冻结情况	股份性质
广州恒大实业集团有限公司	41,864,466		26.89	未流通	质押 41,864,466 股	定向法人股
海南汉氏环境投资有限公司	25,449,550		16.35	未流通		定向法人股
上海新理益投资管理有限公司	5,602,667		3.6	未流通		发起法人股
上海致真投资咨询有限公司	3,103,713		1.99	未流通		发起法人股
上海方圆娱乐总汇有限公司	3,000,000		1.93	未流通		定向法人股
上海人家餐饮管理有限公司	1,800,000		1.16	未流通		定向法人股
深圳市瑞华丰实业有限公司	1,470,000	+1,470,000	0.94	未流通		定向法人股
上海景贤投资有限公司	1,320,000		0.85	未流通		定向法人股
海南鹏新贸易有限公司	1,000,000		0.64	未流通		发起法人股
海南亿祺贸易有限公司	1,000,000		0.64	未流通		发起法人股

注：2004 年 4 月本公司第一大股东广州恒大实业集团有限公司将其持有的本公司 41,864,466 股法人股权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》第 23 版及巨潮资讯网站(www.cninfo.com.cn) [在“个股资料查询”中输入本公司股票代码查询(下同)]。

本公司前 10 名股东未披露其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。

四、报告期内公司控股股东或实际控制人未发生变化。

五、报告期末公司前十名流通股股东持股情况：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股种类
1	汉唐证券有限责任公司	937,900	A股
2	程 帅	373,797	A股
3	简春益	325,100	A股
4	罗玉光	321,900	A股
5	苏 彬	290,600	A股
6	徐光荣	288,100	A股
7	叶友权	251,020	A股
8	湛江市宏博科技有限公司	233,285	A股
9	杨世栋	205,400	A股
10	刘传里	201,901	A股

注：本公司前十名流通股股东未披露其之间存在关联关系。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事、高级管理人员未买卖公司股票。

二、报告期内，公司新聘或解聘董事、监事、高级管理人员的情况：

1、2004 年 3 月 26 日，经公司第六届董事会第十四次会议审议表决，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。详见 2004 年 3 月 31 日《中国证券报》第 38 版及巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）本公司公告。

2、2004 年 3 月 26 日，经公司第六届董事会第十四次会议审议表决，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。详见 2004 年 3 月 31 日《中国证券报》第 38 版及巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）本公司公告。

第四节 管理层讨论与分析

一、公司主营业务的范围及其经营状况：

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

(二) 公司经营情况：

报告期内，公司经营管理层紧密围绕公司董事会确定的发展战略和经营目标，积极应对国家宏观调控政策调整，加强计划管理，推行目标责任制，优化业务流程，完善营运机制，有序推进各项工作，主业经营呈现良性发展态势，实现主营业务收入136,216,393.93元，主营业务成本82,815,127.80元，占公司主营业务收入（或利润）10%以上的构成情况：

按行业分布情况：

项 目	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率(%)
房地产开发	133,155,882.00	80,473,139.80	39.56

按产品分布情况：

产 品	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率(%)
别墅	78,129,468.00	38,046,347.87	51.30
公寓	55,026,414.00	42,426,791.93	22.90
合 计	133,155,882.00	80,473,139.80	39.56

按地区业务：

地 区	主营业务收入(元)	主营业务成本(元)	毛利率(%)
广州市	136,216,393.93	82,815,127.80	39.20

二、经营成果及财务状况简要分析：

1、主营业务收入、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加额（净减少额）同比增减变化情况：

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

项 目	金 额 (元)		增减比率 (%)
	本期数	上年同期数	
主营业务收入	136,216,393.93	121,463,188.00	12.15
主营业务利润	46,043,585.86	60,205,459.72	-23.52
净利润	25,277,464.61	46,978,512.64	-46.19
现金及现金等价物净增加额	12,094,631.66	11,174,844.02	8.23

(1) 主营业务收入同比增加，主要为：本期房地产项目销售同比增长所致；

(2) 报告期内主营业务利润、净利润下降系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。

(3) 现金及现金等价物同比增加，主要为：本期新增借款所致。

2、总资产、股东权益与年初相比增减变动情况

项 目	金 额 (元)		增减比率 (%)
	本期数	期初数	
总 资 产	512,514,869.32	475,752,023.78	7.73
股东权益	259,585,463.28	237,779,601.97	9.17

(1) 总资产同比增加 7.73%，主要为：公司经营情况良好，新增盈利，资产规模相应扩大所致；

(2) 股东权益同比增加 9.17%，主要为：公司报告期实现净利润所致。

(三) 报告期内，公司未发生对本期利润产生重大影响的其他经营业务活动。

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

(五) 经营中的问题与困难：

(1) 部分历史遗留债权、债务问题仍制约公司经营发展。为此公司加大了处理上述问题的力度：充分调动可利用的力量，采取有效措施，确保尽快足额回收债权，切实维护公司合法权益；积极、主动与债权人、相关部门沟通、协调，探讨多种解决历史遗留债务的有效途径、方式以妥善化解由此引发的债务风险。

(2) 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。对此公司将在充分利用自身专业竞争优势抓好现有项目的开发建设,创新营销模式,提高市场份额,强化资金周转管理的同时,拓宽融资渠道,积极寻求、发展高附加值的新项目,培植新的利润增长点,不断提升公司可持续发展能力。

三、投资情况：

报告期内,公司无募集资金或以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况;非募集资金主要用于“金碧御水山庄”项目的开发建设(详见本期财务报告附注5.5)。

四、报告期实际经营成果与2003年年度报告披露的经营计划对比：

报告期内,公司根据董事会制订的经营发展战略及工作目标,积极部署、推进经营计划,协调解决历史遗留债权、债务问题,基本实现了年度计划确定的目标。

五、本年度经营计划修改情况：

报告期内,公司未对2003年年度报告披露的本年度经营计划进行修改。

第五节 重要事项

一、公司治理情况：

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

二、报告期内公司未实施利润分配、公积金转增股本方案；中期拟不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

三、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项：

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回上诉处理，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（详见2002年10月9日《中国证券报》第38版、2003年10月9日《中国证券报》第19版、2004年4月6日《中国证券报》第23版及巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）本公司公告，本公司2002年年度报告、2003年半年度报告及2003年年度报告）。

四、报告期内公司无重大资产收购、出售及资产重组事项。

五、关联交易情况：

（一）、不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本公司关系	备注
广州市恒大房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

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	
广州市金碧物业管理有限公司	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	

二、关联交易

(一) 提供劳务

关联方名称	交易项目	交易金额				定价原则
		本期末 (元)	占同类交易的 比例(%)	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	3,618,103.05	3.96	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。

(二) 关联方债权债务往来

关联方	向关联方提供资金(元)		关联方向公司提供资金(元)	
	本期发生额	本期末余额	本期发生额	本期末余额
广州市恒大房地产开发有限公司			58,789,768.62	4,973,210.82
广州市凯隆实业有限公司				677,717.05
广州市恒大工程监理有限公司				484,000.00
广州市恒晖建筑工程有限公司			1,475.70	1,983.45
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司			41,529.30	156,334.22
广州市金碧物业管理有限公司			602.00	149,699.27
合 计			58,833,375.62	6,442,944.81

六、报告期内本公司未发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租

赁本公司资产的事项，也无以前期间发生但延续到报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

七、报告期内公司无重大担保事项，也无以前期间发生但延续到报告期的重大担保事项。

八、独立董事关于公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号，简称“通知”）有关规定，本着实事求是的态度对公司执行通知规定的对外担保情况进行了认真核查，现专项说明如下：

经审慎查验，公司遵守《通知》及《公司章程》有关规定，严格控制对外担保风险，截止本报告期末，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。

九、报告期内公司未委托他人进行现金资产管理，也无以前期间发生但延续到报告期的委托他人进行现金资产管理事项。

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

十一、已披露其它重要信息索引：

1、2004 年 3 月 31 日，公司公布了 2003 年度报告及摘要。刊登在该日《中国证券报》第 38 版及巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）。

2、2004 年 4 月 19 日，公司公布了 2004 年第一季度报告。刊登在该日《中国证券报》第 27 版及巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）。

3、2004 年 5 月 18 日，公司公布了公司 2003 年年度股东大会决议公告。刊登在该日《中国证券报》第 26 版及巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）。

第六节 财务报告（未经审计）

（一）会计报表

合并资产负债表(1)

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004年6月30日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金	5.1	56,113,580.80	44,018,949.14
短期投资		1,650,000.00	450,000.00
应收票据			
应收股利			
应收利息			
应收帐款	5.2	43,987,210.87	46,820,142.48
其他应收款	5.3	10,152,906.93	8,388,510.28
预付帐款	5.4	40,340,537.30	34,650,165.39
应收补贴款			
存货	5.5	169,021,166.81	146,010,704.09
待摊费用		139,597.56	
一年内到期的长期债权投资		72,651,147.81	72,651,147.81
其他流动资产			
流动资产合计		394,056,148.08	352,989,619.19
长期投资：			
长期股权投资	5.6	76,003,837.25	79,950,879.37
长期债权投资	5.7	20,113,821.79	20,113,821.79
长期投资合计		96,117,659.04	100,064,701.16
固定资产：			
固定资产原价	5.8	25,211,116.16	24,717,090.16
减：累计折旧		3,175,133.75	2,278,861.71
固定资产净值		22,035,982.41	22,438,228.45
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		22,035,982.41	22,438,228.45
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		22,035,982.41	22,438,228.45
无形资产及其他资产：			
无形资产			
长期待摊费用		305,079.79	259,474.98
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		305,079.79	259,474.98
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		512,514,869.32	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：

合并资产负债表(2)

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004年6月30日	2003年12月31日
流动负债：			
短期借款	5.9	15,690,455.00	15,690,455.00
应付票据			
应付帐款	5.10	7,081,729.98	20,128,513.97
预收帐款	5.11	3,146,235.61	17,280,252.55
应付工资			
应付福利费		4,518,902.78	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	5.12	6,900,173.87	5,858,027.94
其他应交款		234,521.45	259,743.42
其他应付款	5.13	27,435,962.74	44,747,788.39
预提费用	5.14	44,024,326.48	19,209,618.54
预计负债			
一年内到期的长期负债			65,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		109,250,512.10	192,576,065.42
长期负债：			
长期借款	5.15	125,000,000.00	30,000,000.00
应付债券	5.16	274,040.00	274,040.00
长期应付款			
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		125,274,040.00	30,274,040.00
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		234,524,552.10	222,850,105.42
少数股东权益			
		18,404,853.94	15,122,316.39
所有者权益：			
股本	5.17	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	5.18	63,012,358.06	114,614,031.00
盈余公积	5.19	24,686,133.76	24,686,133.76
其中：法定公益金		18,318,289.68	18,318,289.68
未确认的投资损失（以“—”号填列）	5.20	-9,059,006.15	-5,344,821.96
未分配利润	5.21	25,277,464.61	-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		259,585,463.28	237,779,601.97
负债和所有者权益总计		512,514,869.32	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

金额单位：人民币元

报 表 项 目	附注	2004年1 - 6月	2003年1 - 6月
一、主营业务收入	5.22	136,216,393.93	121,463,188.00
减：主营业务成本		82,815,127.80	54,698,716.18
主营业务税金及附加		7,357,680.27	6,559,012.10
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）	5.23	46,043,585.86	60,205,459.72
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）		38,832.90	195,516.16
减：营业费用		5,525,955.36	3,098,027.23
管理费用		7,002,216.55	3,543,323.65
财务费用	5.24	644,343.28	813,168.13
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		32,909,903.57	52,946,456.87
加：投资收益（损失以“—”号填列）	5.25	-3,933,665.07	813,599.11
补贴收入			
营业外收入	5.26	118,663.29	35,747.54
减：营业外支出	5.27	294,354.12	54,205.71
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		28,800,547.67	53,741,597.81
减：所得税		3,954,729.70	2,429,263.80
少数股东损益		3,282,537.55	5,224,686.88
加：未确认投资损失		3,714,184.19	890,865.51
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		25,277,464.61	46,978,512.64
加：年初未分配利润		-51,844,253.83	-268,905,194.21
其他转入		51,844,253.83	610,085.72
六、可供分配的利润		25,277,464.61	-221,316,595.85
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
七、可供股东分配的利润		25,277,464.61	-221,316,595.85
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			
加：资本公积及盈余公积弥补亏损			177,756,907.82
八、未分配利润		25,277,464.61	-43,559,688.03
补充资料：			
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		272,176.77	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 (1)

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004 年 1 - 6 月	2003 年 1 - 6 月
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		108,616,952.20	83,758,485.04
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		7,146,829.51	157,069,196.62
现金流入小计		115,763,781.71	240,827,681.66
购买商品、接受劳务支付的现金		109,325,590.52	78,929,018.28
支付给职工以及为职工支付的现金		3,561,937.14	2,424,814.51
支付的的各项税款		6,670,264.04	4,359,537.09
支付的其他与经营活动有关的现金	5.28	9,519,140.10	137,237,664.53
现金流出小计		129,076,931.80	222,951,034.41
经营活动产生的现金流量净额		-13,313,150.09	17,876,647.25
二、投资活动产生的现金流量			
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		494,026.00	7,047,672.00
投资所支付的现金		1,200,000.00	
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		1,694,026.00	7,047,672.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,694,026.00	-7,047,672.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		100,000,000.00	8,000,000.00
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	8,000,000.00
偿还债务所支付的现金		70,000,000.00	5,535,113.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,898,192.25	2,119,018.00
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		72,898,192.25	7,645,131.23
筹资活动产生的现金流量净额		27,101,807.75	345,868.77
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		12,094,631.66	11,174,844.02

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（2）

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004年1-6月	2003年1-6月
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		25,277,464.61	46,978,512.64
加：少数股东损益		3,282,537.55	5,224,686.88
减：未确认的投资损失（以“+”号填列）		3,714,184.19	
加：计提的资产减值准备			
固定资产折旧		896,272.04	1,574,673.50
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		45,604.81	2,791.67
待摊费用减少（减：增加）			-15,500.00
预提费用增加（减：减少）		24,814,707.94	-4,799,657.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-7,576.97	51,500.00
固定资产报废损失			
财务费用		644,343.28	813,168.13
投资损失（减：收益）		3,933,665.07	-813,599.11
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		-23,010,462.72	10,357,262.21
经营性应收项目的减少（减：增加）		-5,814,197.42	77,940,562.09
经营性应付项目的增加（减：减少）		-39,661,324.09	-69,670,527.21
其他			-49,767,225.92
经营活动产生的现金流量净额		-13,313,150.09	17,876,647.25
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		56,113,580.80	16,867,306.29
减：现金的期初余额		44,018,949.14	5,692,462.27
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		12,094,631.66	11,174,844.02

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1-6月份

金额单位：人民币元

项 目	行次	本期末	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	114,614,031.00	264,901,130.43
本年增加数	12	242,580.89	501,303.55
其中：资本（或股本）溢价	13		
接受捐赠非现金资产准备	14		
接受现金捐赠	15		
股权投资准备	16		
被投资单位资产	17		
外币资本折算差额	18		
其他资本公积	19	242,580.89	501,303.55
本年减少数	20	51,844,253.83	150,788,402.98
其中：转增资本（或股本）	21	51,844,253.83	150,788,402.98
年末余额	22	63,012,358.06	114,614,031.00
三、法定和任意盈余公积	23		
年初余额	24	6,367,844.08	26,968,504.84
本年增加数	25		6,367,844.08
其中：从净利润中提取数	26		6,367,844.08
其中：法定盈余公积	27		6,367,844.08
任意盈余公积	28		
储备基金	29		
企业发展基金	30		
法定公益金转入数	31		
本年减少数	32		26,968,504.84
其中：弥补亏损	33		
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	6,367,844.08	6,367,844.08
其中：法定盈余公积	38		6,367,844.08
储备基金	39		

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

企业发展基金	40		
四、法定公益金	41		
年初余额	42	18,318,289.68	11,950,445.60
本年增加数	43		6,367,844.08
其中：从净利润中提取数	44		6,367,844.08
本年减少数	45		
其中：集体福利支出	46		
年末余额	47	18,318,289.68	18,318,289.68
五、未分配利润	48		
年初未分配利润	49	-51,844,253.83	-268,905,194.21
加：本年净利润（净亏损以“-”号填列）	50	25,277,464.61	52,039,720.72
资本公积、法定和任意盈余公积弥补亏损	52	51,844,253.83	177,756,907.82
减：本年利润分配	53		12,735,688.16
年末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	54	25,277,464.61	-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1-6月份

金额单位：人民币:元

项 目	年初余额	合并范围影响数	本年增加数	本年转回数	本年核销数	期末余额
一、坏账准备合计	36,449,820.17		118,392.80	265,364.59		36,302,848.38
其中：应收账款	3,073,058.91			265,364.59		2,807,694.32
其他应收款	33,376,761.26		118,392.80			33,495,154.06
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						
其中：房屋、建筑物						
经济林木						
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：

母公司资产负债表(1)

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004年6月30日	2003年12月31日
流动资产：			
货币资金		878,769.84	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	6,659,812.39	5,176,802.16
预付帐款		1,428,340.00	1,428,340.00
应收补贴款			
存货		3,944,772.50	3,944,772.50
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资		72,651,147.81	72,651,147.81
其他流动资产			
流动资产合计		85,562,842.54	83,506,285.78
长期投资：			
长期股权投资	6.2	249,264,917.52	224,094,133.20
长期债权投资	6.3	20,113,821.79	20,113,821.79
长期投资合计		269,378,739.31	244,207,954.99
固定资产：			
固定资产原价		1,686,707.98	1,670,071.98
减：累计折旧		1,443,172.49	1,390,372.67
固定资产净值		243,535.49	279,699.31
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		243,535.49	279,699.31
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		243,535.49	279,699.31
无形资产及其他资产：			
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			
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		355,185,117.34	327,993,940.08

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

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

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004年6月30日	2003年12月31日
流动负债：			
短期借款		15,690,455.00	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			
应付福利费		3,330,143.68	3,320,568.24
应付股利		8,516.69	8,516.69
应付利息			
应交税金		-97.37	39,966.23
其他应交款			
其他应付款		44,131,882.94	39,168,186.06
预提费用		18,592,758.98	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		88,710,626.72	84,640,308.14
长期负债：			
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
递延税项：			
递延税款贷项			
负债合计		88,984,666.72	84,914,348.14
少数股东权益			
所有者权益：			
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		63,012,358.06	114,614,031.00
盈余公积		11,950,445.60	11,950,445.60
其中：法定公益金		11,950,445.60	11,950,445.60
未确认的投资损失（以“—”号填列）			
未分配利润		35,569,133.96	-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		266,200,450.62	243,079,591.94
负债和所有者权益总计		355,185,117.34	327,993,940.08

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

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

金额单位：人民币元

报 表 项 目	附注	2004年1 - 6月	2003年1 - 6月
一、主营业务收入			
减：主营业务成本			
主营业务税金及附加			
二、主营业务利润（亏损以“—”号填列）			
加：其他业务利润（亏损以“—”号填列）			
减：营业费用			
管理费用		1,402,110.58	585,161.89
财务费用		618,219.18	812,672.59
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		-2,020,329.76	-1,397,834.48
加：投资收益（损失以“—”号填列）	6.4	25,170,784.32	48,251,600.74
补贴收入			
营业外收入			
减：营业外支出		272,176.77	51,504.61
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		22,878,277.79	46,802,261.65
减：所得税			
少数股东损益			
加：未确认投资损失			
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		22,878,277.79	46,802,261.65
加：年初未分配利润		-39,153,397.66	-269,847,836.21
其他转入		51,844,253.83	610,085.72
六、可供分配的利润		35,569,133.96	-222,435,488.84
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
七、可供股东分配的利润		35,569,133.96	-222,435,488.84
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			
加：资本公积及盈余公积弥补亏损			177,756,907.82
八、未分配利润		35,569,133.96	-44,678,581.02
补充资料：			
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		272,176.77	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：

母公司现金流量表（1）

编制单位：恒大地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004 年 1 - 6 月	2003 年 1 - 6 月
一、经营活动产生的现金流量			
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		5,330,619.14	2,430,659.39
现金流入小计		5,330,619.14	2,430,659.39
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		362,888.92	394,737.84
支付的的各项税款		58,555.87	18,856.77
支付的其他与经营活动有关的现金		4,318,991.82	1,210,361.28
现金流出小计		4,740,436.61	1,623,955.89
经营活动产生的现金流量净额		590,182.53	806,703.50
二、投资活动产生的现金流量			
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		16,636.00	7,130.00
投资所支付的现金			8,180,000.00
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		16,636.00	8,187,130.00
投资活动产生的现金流量净额		-16,636.00	-8,187,130.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			8,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计			8,000,000.00
偿还债务所支付的现金			535,113.23
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计			535,113.23
筹资活动产生的现金流量净额			7,464,886.77
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		573,546.53	84,460.27

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

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

金额单位：人民币元

项 目	附注	2004 年 1 - 6 月	2003 年 1 - 6 月
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		22,878,277.79	46,802,261.65
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			
固定资产折旧		52,799.82	1,295,630.70
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）		616,859.56	-36,121,273.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			51,500.00
固定资产报废损失			
财务费用		618,219.18	812,672.59
投资损失（减：收益）		-25,170,784.32	-48,251,600.74
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）			31,500,000.00
经营性应收项目的减少（减：增加）		-1,092,637.56	109,162,922.62
经营性应付项目的增加（减：减少）		2,687,448.06	-51,827,130.56
其他			52,618,279.12
经营活动产生的现金流量净额		590,182.53	806,703.50
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		878,769.84	430,485.73
减：现金的期初余额		305,223.31	346,025.46
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		573,546.53	84,460.27

公司法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

(二) 会计报表附注

附注 1：公司基本情况

恒大地产股份有限公司（以下简称本公司）原名海南新能源股份有限公司，2003 年 1 月 3 日变更为现名，本公司系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38 号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股本 94,276,190.00 元，截止 2002 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 155,668,513.00 元。本公司于 1989 年 9 月 18 日由海南省工商行政管理局登记注册，注册号：4600001003954；注册地址：海口市机场候机厅北侧海南万国贸易博览中心；2003 年 5 月 17 日法定代表人变更为：李钢；经营范围：房地产开发经营，安装工程承包及设计（凭许可证经营），室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发，电子商务服务。

附注 2：公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表编制方法

2.1 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2.2 会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

2.4 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

2.5 外币业务核算方法

外币业务发生时，以当月一日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折算为人民币入账，期末按中国人民银行公布的市场汇价（中间价）进行调整，由此产生的差额按企业会计制度的有关规定分别计入长期待摊费用、固定资产购建成本或当期损益。

2.6 现金等价物的确定标准

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

2.7 坏账核算方法

2.7.1 坏账损失确认标准：

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

2.7.2 坏账核算方法：采用备抵法核算。

2.7.3 坏账准备计提的方法和比例

本公司应收款项按账龄分析法计提坏账准备，其计提比例如下：

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

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

2.8 存货核算方法

2.8.1 存货的分类为开发产品、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

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，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。

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%（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%

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	5%、7%	营业税
教育费附加	3%	营业税
企业所得税	15% 2.97%	应纳税所得额、经营收入

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

2、根据穗地税发（2004）90 号文件规定，按收入总额的 2.97%缴纳企业所得税。

附注 4：控股子公司及合营企业

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

附注 5：合并会计报表主要项目注释

5.1 货币资金

项 目	期 末 数			年 初 数		
	原 币	汇 率	人 民 币	原 币	汇 率	人 民 币
现 金			209,288.64			23,395.31
银行存款-人民币			55,904,292.16			43,995,553.83
合 计			56,113,580.80			44,018,949.14

5.2 应收帐款

账 龄	期 末 数				年 初 数			
	金 额	占应收帐款 总额比例%	坏账准备 计提比例%	坏账准备	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备
1年以内	46,794,905.19	100	6	2,807,694.32	41,946,519.15	84.07	6	2,516,791.15
1—2年					7,946,682.24	15.93	7	556,267.76
2—3年							8	
3年以上							10	
合 计	46,794,905.19	100	6	2,807,694.32	49,893,201.39	100		3,073,058.91

备注：本期应收帐款为销售房款未到帐款。

5.3 其他应收款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期 末 数				年 初 数			
	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备
1年以内	1,045,541.32	2.40	6	62,732.48	1,149,314.46	2.75	6	68,958.86
1—2年	2,699,231.92	6.18	7	188,946.22	3,044,274.92	7.29	7	213,099.24
2—3年			8				8	
3年以上	39,903,287.75	91.42	10-100	33,243,475.36	37,571,682.16	89.96	10-100	33,094,703.16
合 计	43,648,060.99	100.00		33,495,154.06	41,765,271.54	100		33,376,761.26

(2) 期末账龄 3 年以上的其他应收款中有 5,070,953.16 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;另外,其他应收款中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。

(2) 其他应收款金额较大的前五名单位情况如下:

单位名称	金 额	占其他应收款比例%	欠款时间	性 质
海南省证券公司	32,071,979.00	73.48	3年以上	转债款
广州市金宏利贸易有限公司	2,699,231.92	6.18	1 - 2年	往来款
石梅湾旅游开发股份有限公司	1,905,528.22	4.37	3年以上	转债款
北京康达律师事务所	710,000.00	1.63	1年	律师代理费
天津开发区惠达货运代理公司	450,000.00	1.03	3年以上	代理费
合 计	37,836,739.14	86.69		

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

5.4 预付账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期 末 数		年 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	38,912,197.30	96.46	33,221,825.39	95.88
1—2年				
2—3年				
3年以上	1,428,340.00	3.54	1,428,340.00	4.12
合 计	40,340,537.30	100	34,650,165.39	100

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

(3) 期末预付账款余额比年初增加 16.42%,主要原因是增加了广州市花都绿景房地产开

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

发有限公司预付的工程款。

(3) 预付账款中账龄超过 1 年的单位及原因如下：

单位名称	金 额	原 因
广州市金宏利贸易发展有限公司	26,163,472.00	预付项目款
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	27,591,812.00	

5.5 存货及存货跌价准备

(1) 存货分类

类 别	期 末 数		年 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
开发成本	111,269,011.97	578,681.39	111,597,455.80	578,681.39
其中：土地成本	21,778,449.55			
原材料	176,226.69		446,635.80	
库存商品	91,079.83		516,097.11	
低值易耗品	39,481.00		147,463.42	
开发产品	58,024,048.71		33,881,733.35	
合 计	169,599,848.20	578,681.39	146,589,385.48	

(2) 开发成本

类 别	开工时 间	竣工时 间	预计总投资 (万元)	期 末 数		年 初 数	
				金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
金碧御水山庄土地				21,778,449.55		25,827,367.18	
金碧山庄配套设施				5,716,056.66		5,716,056.66	
金碧山庄开发间接费						6,237,417.90	
金碧山庄综合楼				14,481,746.78		12,918,469.23	
金碧山庄首三期洋房	2003.4	2004.3				31,922,009.37	
金碧山庄 H 区别墅	2003.11	2004.5				24,410,051.28	
金碧山庄 G 区别墅	2004.2	2004.12	6415	41,865,914.80		110,985.29	
金碧山庄 H 区洋房	2004.2	2005.1	4550	13,196,331.74			
金碧山庄 G 区洋房	2004.8	2005.8	5000	3,561,780.00			
金碧山庄 D 区新增别墅	2004.2	2004.10	1500	3,773,044.02			
金碧山庄大小拇指别墅	2004.4	待定	待定	1,564,662.80			
金碧山庄小学	2004.2	2004.10	250	875,926.73			
万国商城				4,455,098.89		4,455,098.89	
合 计				111,269,011.97		111,597,455.80	

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

(3) 开发产品

类别	开工时间	竣工时间	期 末 数		年 初 数	
			金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
金碧御水山庄首一期别墅	2001年12月	2002年9月	4,523,238.55		18,417,809.27	
金碧御水山庄首一期别墅	2002年8月	2003年5月	2,832,082.39		15,395,569.08	
金碧御水山庄首三期洋房	2003年4月	2004年3月	930,707.28			
金碧御水山庄H区别墅	2003年4月	2004年5月	49,669,665.49			
三亚房产			68,355.00		68,355.00	
合计			58,024,048.71	-	33,881,733.35	-

(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	期末数
开发成本	578,681.39			578,681.39

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

5.6 长期股权投资

项 目	期 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股票投资	377,806.00		377,806.00	377,806.00		377,806.00
其他股权投资	6,767,206.56	1,530,093.27	5,237,113.29	6,767,206.56	1,530,093.27	5,237,113.29
股权投资差额	70,388,917.96		70,388,917.96	74,336,960.08		74,336,960.08
合 计	77,533,930.52	1,530,093.27	76,003,837.25	81,480,972.64	1,530,093.27	79,950,879.37

5.6.1 股票投资

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

5.6.2 其他股权投资

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

5.6.3 采用权益法核算的股权投资

被投资单位名称	初始投资成本	占被投资单位注册资本比例%		被投资单位本期权益增减额	累计权益增减额
		直接	间接		
广州市花都绿景房地产开发有限公司	71,483,064.48	90		29,532,207.50	93,727,583.78
恒大地产广州有限公司	10,000,000.00	80	20	-436,823.10	-863,757.50
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00	30	70		
海南欣融贸易有限公司	950,000.00	95		-22,442.04	-35,810.49

5.6.4 股权投资差额与合并价差

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	年初数	本期摊销	摊余价值
广州市花都绿景房地产开发有限公司	78,940,842.56	溢价置入	10年	74,335,960.08	3,947,042.12	70,388,917.96
合计	78,940,842.56			74,335,960.08	3,947,042.12	70,388,917.96

5.7 长期债权投资

被投资单位	投资成本	年利率%	到期日	本期利息	累计应收利息	本期转销	期末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	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	

5.7.1 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	累计应收利息	期末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	64,525,489.58	5.58%	2004.6.30	8,125,658.23	72,651,147.81	
合计	64,525,489.58			8,125,658.23	72,651,147.81	

注：成都熊猫万国商城有限公司投资建设的成都熊猫万国商城项目目前仍处于正常建设期间，故期末未计提减值准备，但本着谨慎原则，本期亦未计提应计利息。目前本公司正在与成都熊猫万国商城有限公司就到期债权的偿还进行磋商，尚未达成协议。

5.8 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原值

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	11,609,310.97			11,609,310.97
运输设备	10,154,626.00	343,550.00		10,498,176.00
机器设备	1,129,180.25			1,129,180.25
电子设备	49,556.00	5,100.00		54,656.00
办公及其他设备	1,774,416.94	145,376.00		1,919,792.94
合计	24,717,090.16	494,026.00		25,211,116.16

(2) 累计折旧

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	328,614.21	193,107.96		521,722.17
运输设备	1,029,431.98	498,386.55		1,527,818.53
机器设备	200,415.63	92,546.25		292,961.88
电子设备	19,890.83	4,919.04		24,809.87
办公及其他设备	700,509.06	107,312.24		807,821.30
合计	2,278,861.71	896,272.04		3,175,133.75
固定资产净值	22,438,228.45			22,035,982.41

5.9 短期借款

(1) 短期借款类别

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

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

(2) 已逾期借款明细如下：

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

5.10 应付账款

项 目	期末数	年初数
金 额	7,081,729.98	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) 期末账龄在 3 年以上的应付账款有 6,816,396.97 元，系资金紧张，尚未支付。

5.11 预收账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期末数		年初数	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1年以内	3,005,665.78	95.53	17,139,682.72	99.19
1—2年				
2—3年			140,569.83	0.81
3年以上	140,569.83	4.47		
合 计	3,146,235.61	100	17,280,252.55	100

(1) 期末预收账款中无欠付持有本公司 5% 以上股份的股东单位款项。

5.12 应交税金

税 种	期 末 数	年 初 数
企业所得税	2,810,019.68	1,586,696.83
营业税	3,727,152.78	3,989,401.42
城建税	186,357.87	199,470.28
个人所得税	60,746.86	82,459.41
城镇土地使用税	115,896.68	
合 计	6,900,173.87	5,858,027.94

5.13 其他应付款

项 目	期末数	年初数
金 额	27,435,962.74	44,747,788.39

注：期末账龄在 3 年以上的其他应付款有 4,991,122.07 元，系资金紧张，尚未支付。

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

5.14 预提费用

费用类别	期 末 数	年 初 数	期末结存余额的原因
房屋修理费	91,170.00	91,170.00	
利息及违约金	18,501,588.98	19,118,448.54	资金紧张未付
预提成本	23,422,598.05		质保金及尚未结算款
维修基金	2,008,969.45		
审计评估费			
合 计	44,024,326.48	19,209,618.54	

5.15 长期借款

借款类别	期末数	年初数	备 注
抵押借款	125,000,000.00	30,000,000.00	

注：报告期已经归还农行广州市花都支行一年内到期的长期负债 65,000,000.00 元、长期借款 5,000,000.00 元。报告期新增长期借款 100,000,000.00 元。

5.16 应付债券

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

5.17 股本（单位：股）

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

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

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

5.18 资本公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
股本溢价				
资产评估增值准备	47,601,932.10			47,601,932.10
其他资本公积转入				
股权投资准备				
其他资本公积	67,012,098.90	242,580.89	51,844,253.83	15,410,425.96
合 计	114,614,031.00	242,580.89	51,844,253.83	63,012,358.06

注：报告期资本公积减少，主要原因是弥补了上年累计亏损。见附注：12.1

5.19 盈余公积

项 目	年 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
法定盈余公积金	6,367,844.08			6,367,844.08
公益金	18,318,289.68			18,318,289.68
任意盈余公积				
合 计	24,686,133.76			24,686,133.76

5.20 未确认的投资损失

期末未确认的投资损失余额-9,059,006.15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。

5.21 未分配利润

2003年年报所披露的年末未分配利润	-51,844,253.83
加：本年1-6月净利润（净亏损以“-”号填列）	25,277,464.61
加：资本公积、法定和任意盈余公积弥补亏损	51,844,253.83
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	25,277,464.61

见附注：12.1

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

5.22 主营业务收入及主营业务成本

类别	营业收入		营业成本	
	本期数	上年同期	本期数	上年同期
房地产开发	133,155,882.00	121,463,188.00	80,473,139.80	54,698,716.18
物业管理	3,060,511.93		2,341,988.00	
合计	136,216,393.93		82,815,127.80	

5.23 主营业务税金及附加

项目	本期数	上年同期	计缴标准
营业税	6,812,666.85	6,073,159.39	5%
城市维护建设税	340,633.36	303,657.91	5%、7%
教育费附加	204,380.06	182,194.80	3%
合计	7,357,680.27	6,559,012.10	

5.24 财务费用

类别	本期数	上年同期
利息支出	599,684.17	812,063.22
减：利息收入	94,118.39	6,159.25
汇兑损失	18,291.94	
减：汇兑收益		
其他	120,485.56	7,264.16
合计	644,343.28	813,168.13

5.25 投资收益

类别	本期数	上年同期
被投资单位损益调整		-417,887.27
转让股权投资损益		
摊销股权投资差额	-3,947,042.12	-1,008,945.59
债权投资损益		2,240,431.97
核销长期投资损益		
计提长期投资减值准备		
其他	13,377.05	
合计	-3,933,665.07	813,599.11

5.26 营业外收入

类 别	本 期 数	上 年 同 期
罚息收入		
罚没收入	23,129.19	
处理固定资产收益		
定金	63,400.00	26,500.00
转名费	14,000.00	
其他	18,134.10	9,247.54
合计	118,663.29	35,747.54

5.27 营业外支出

类 别	本 期 数	上 年 同 期
债务重组损失	272,176.77	
违约金支出		
处理固定资产损失		51,504.61
罚款支出		
固定资产减值准备		
其他支出	22,177.35	2,701.10
合 计	294,354.12	54,205.71

5.28 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
水电费	444,928.58
差旅费	178,459.64
招待费	811,247.32
租赁费	561,311.69
广告费	2,136,591.90
促销费	1,791,966.90
汽车费用	820,186.64
办公费	281,673.82
其他费用	2,127,219.58
支付的往来款项	365,554.03
合 计	9,519,140.10

附注 6：母公司会计报表主要项目注释

6.1 其他应收款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	期 末 数				年 初 数			
	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准 备计提 比例%	坏账准备	金 额	占其他应 收款总额 比例%	坏账准备 计提比例 %	坏账准备
1年以内	2,415,312.59	6.05	6	144,918.76	403,120.39	1.05	6	24,187.22
1—2年					345,043.00	0.90	7	24,153.01
2—3年	345,043.00	0.86	8	27,603.44				
3年以上	37,142,932.16	93.09	10-100	33,070,953.16	37,571,682.16	98.05	10-100	33,094,703.16
合 计	39,903,287.75	100		33,243,475.36	38,319,845.55	100		33,143,043.39

(2) 期末账龄 3 年以上的其他应收款中有 5,070,953.16 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;另外,其他应收款中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。

(2) 期末欠款金额较大的前五名单位情况如下：

单位名称	金 额	占其他应收款比例%	欠款时间	性 质
海南省证券公司	32,071,979.00	80.37	3年以上	转借款
石梅湾旅游开发股份有限公司	1,905,528.22	4.78	3年以上	转借款
北京康达律师事务所	710,000.00	1.78	1年	代理费
天津开发区惠达货运代理公司	450,000.00	1.13	3年以上	代理费
中国迅达电梯有限公司	350,000.00	0.88	3年以上	转借款
合 计	35,487,507.22	88.94		

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

6.2 长期股权投资

项 目	期 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
股票投资	377,806.00		377,806.00	377,806.00		377,806.00
其他股权投资	250,417,204.79	1,530,093.27	248,887,111.52	225,246,420.47	1,530,093.27	223,716,327.20
合 计	250,795,010.79	1,530,093.27	249,264,917.52	225,624,226.47	1,530,093.27	224,094,133.20

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

6.2.1 股票投资

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

6.2.2 其他股权投资

被投资公司名称	投资时间	占被投资单 位注册资本 比例%	投资成本	累计损益调 整	投资 准备	股权投资差额	期末合计	减值准备
海南海润旅业有限公司	2000年	7.36	4,237,113.29				4,237,113.29	
中国海南改革发展研究院	1994年	3.00	1,530,093.27				1,530,093.27	1,530,093.27
山大生命科学风险创业基金	2000年		1,000,000.00				1,000,000.00	
海南欣融贸易有限公司	2002年	95.00	950,000.00	-35,810.49			914,189.51	
广州市花都绿景房地产开发有限公司	2003年	90.00	71,483,064.48	93,727,583.78		70,388,917.96	235,599,566.22	
恒大地产广州有限公司	2003年	80.00	8,000,000.00	-863,757.50			7,136,242.50	
广州市恒远物业管理有限公司	2003年	30.00		-180000		180000		
合 计			87,200,271.04	92,648,015.79		70,568,917.96	250,417,204.79	1,530,093.27

6.3 其他债权投资

被投资单位	投资成本	年利率%	到期日	本期利息	累计应收利息	本期 转销	期末本息合计	减值 准备
成都熊猫万国商城有限公司	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	0					2,000,000.00	
合 计	17,776,731.76				2,337,090.03		20,113,821.79	

6.3.1 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	累计应收利息	期末本息合计	减值准备
成都熊猫万国商城有限公司	64,525,489.58	5.58%	2004.6.30	8,125,658.23	72,651,147.81	
合计	64,525,489.58			8,125,658.23	72,651,147.81	

注：成都熊猫万国商城有限公司投资建设的成都熊猫万国商城项目目前仍处于正常建设期间，故期末未计提减值准备，但本着谨慎原则，本期亦未计提应计利息。目前本公司正在与成都熊猫万国商城有限公司就到期债权的偿还进行磋商，尚未达成协议。

6.4 投资收益

类别	本期数	上年同期
被投资单位损益调整	29,117,826.44	47,016,614.36
转让股权投资损益		
摊销股权投资差额	-3,947,042.12	-1,005,445.59
债权投资损益		2,240,431.97
核销长期投资损益		
计提长期投资减值准备		
合计	25,170,784.32	48,251,600.74

附注 7: 关联方关系及其交易

7.1 关联方关系

7.1.1 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	注册资本	经济性质	法人代表	主营业务	与本公司关系	备注
广州恒大实业集团有限公司	广州市	RMB30,000,000元	有限责任	许家印	国内商业及物资供销业（国家专营专控商品除外）。以自有资金投资实业。	第一大股东	持有本公司 26.89%的股份
广州市花都绿景房地产开发有限公司	广州市	RMB80,000,000元	有限责任	李钢	花都区芙蓉镇金碧御水山庄房地产开发经营（持资质证经营）。高尔夫球练习场、网球场、羽毛球场、乒乓球室经营	子公司	持有其90%的股份

恒大地产股份有限公司 2004 年半年度报告

海南欣融贸易有限公司	海口市	RMB1,000,000元	有限责任	贺世炜	商品贸易等	子公司	持有其95%的股份
广州市恒远物业管理有限公司	广州市	RMB600,000元	有限责任	荆有镞	物业管理	子公司	直接持有其30%的股份，间接持有其70%的股份
恒大地产广州有限公司	广州市	RMB10,000,000元	有限责任	李钢	房地产开发	子公司	直接持有其80%的股份，间接持有其20%的股份

7.1.2 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

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

7.1.3 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化。

企业名称	年 初 数		本期增加	本期减少	年 末 数	
	金 额	比 例%			金 额	比 例%
广州恒大实业集团有限公司	41,864,466.00	26.89			41,864,466.00	26.89
海南欣融贸易有限公司	950,000.00	95.00			950,000.00	95
广州市花都绿景房地产开发有限公司	72,000,000.00	90			72,000,000.00	90
广州市恒远物业管理有限公司	600,000.00	直接30% , 间接70%			600,000.00	直接30% , 间接70%
恒大地产广州有限公司	10,000,000.00	直接80% , 间接20%			10,000,000.00	直接80% , 间接20%

7.1.4 不存在控制关系的关联方关系的性质

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

7.2 关联方交易

7.2.1 关联方交易事项

关联方名称	交易项目	交易金额				定价原则
		本期末	占同类交易的比例%	2003年度	占同类交易的比例%	
广州市恒晖建筑工程有限公司	建筑安装	3,618,103.05	3.96	6,515,885.02	4.94	市场价

7.2.2 关联方债权债务往来

关联方	向关联方提供资金（元）		关联方向公司提供资金（元）	
	本期发生额	本期末余额	本期发生额	本期末余额
广州市恒大房地产开发有限公司			58,789,768.62	4,973,210.82
广州市凯隆实业有限公司				677,717.05
广州市恒大工程监理有限公司				484,000.00
广州市恒晖建筑工程有限公司			1,475.70	1,983.45
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司			41,529.30	156,334.22
广州市金碧物业管理有限公司			602.00	149,699.27
合计			58,833,375.62	6,442,944.81

附注 8：或有事项

8.1 本公司与海南省证券公司于 2000 年 12 月 13 日签订《债权转让协议书》，将本公司应收海南省证券公司保证金本息 33,134,000.00 元转让给海口市地税局二分局以等额清偿本公司欠付税款。海南省地税局以琼地税函[2000]80 号文批复，同意本公司所欠税款 33,134,000.00 元由海南省证券公司代缴，但纳税主体仍为本公司，若海南省证券公司未按计划代缴清该欠税，本公司继续承担缴纳该税款的责任。截止 2003 年 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 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，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。并于 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，已发出《复查立案通知书》，目前正处于复查过程中。

8.3 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回上诉处理，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。

8.4 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： 2000 年 9 月 30 日前支付现金 12,726,380.82 元； 海口万国贸易博览中心 40 年租赁经营权折抵 4,000 万元；

转让本公司持有万商公司股权所得等抵偿 25,149,892.60 元； 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

无应予披露的承诺事项。

附注 10: 资产负债表日后事项

无应予披露的日后事项。

附注 11：债务重组

债务重组方式	债务重组收益总额	债务重组损失总额
整体债务重组		
重大资产置换		
修改债务条件		272,176.77
合 计		272,176.77

附注 12：其它重要事项

12.1 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议案”的决议。本公司用资本公积 (其他资本公积) 51,844,253.83 元弥补以前年度亏损。本次公积金弥补亏损后，公司将完全弥补以前年度亏损。

第七节 备查文件

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

恒大地产股份有限公司

董事长： .

二 四年八月十六日