

## 恒大地产股份有限公司 2003 年年度报告摘要

### §1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均出席董事会。

1.4 海南从信会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 公司董事长李钢、财务负责人郭平、会计机构负责人张中强声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

### §2 上市公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	恒大地产
股票代码	000502
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	海口市机场候机厅北侧海南万国贸易博览中心/海口市国贸北路 13 号国安大厦九层
邮政编码	570125
公司国际互联网网址	无
电子信箱	hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new_energy@163.net

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	万代红	许勇
联系地址	海口市国贸北路 13 号国安大厦九层	海口市国贸北路 13 号国安大厦九层
电话	(0898) 66729955	(0898) 66729955
传真	(0898) 66787711	(0898) 66787711
电子信箱	hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new_energy@163.net	hengdadichan2003@yahoo.com.cn 或 new_energy@163.net

### §3 会计数据和财务指标摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位:(人民币)元

	2003年(本年)	2002年(上年)	本年比上年增减(%)	2001年
主营业务收入	233,084,448.29	7,145,663.20	3161.90%	15,747,800.60
利润总额	60,814,656.20	2,164,624.97	2709.48%	-49,007,666.25
净利润	52,039,720.72	2,560,560.67	1932.36%	-48,636,871.43
扣除非经常性损益的净利润	51,797,679.52	-17,525,902.54	--	-30,310,378.92
	2003年末(本年末)	2002年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2001年末
总资产	475,752,023.78	363,760,538.75	30.79%	352,014,916.82
股东权益(不含少数股东权益)	237,779,601.97	190,583,399.66	24.76%	180,969,128.07
经营活动产生的现金流量净额	39,067,881.65	-20,564,889.85	--	595,652.53

#### 3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2003年(本年)	2002年(上年)	本年比上年增减(%)	2001年
每股收益	0.33	0.02	1938.41%	-0.31
每股收益(如果股本变化,按新股本计算)	0.33	--	--	--
净资产收益率	21.89%	1.34%	1533.58%	-26.88%
扣除非经常性损益的净利润为基准计算的净资产收益率	21.78%	-0.09%	--	-16.75%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.25	-0.13	--	0.00
	2003年末(本年末)	2002年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2001年末
每股净资产	1.53	1.22	24.77%	1.16
调整后的每股净资产	1.50	1.22	22.95%	1.12

#### 3.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

## §4 股本变动及股东情况

## 4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+,-)		本次变动后
		其他	小计	
一、未上市流通股				
1、发起人股份	44,416,908	-25,449,550	-25,449,550	18,967,358
其中：国家持有股份			0	0
境内法人持有股份	44,416,908	-25,449,550	-25,449,550	18,967,358
境外法人持有股份			0	0
其他			0	0
2、募集法人股份	54,092,596	25,449,550	25,449,550	79,542,146
3、内部职工股	315		0	315
4、优先股或其他			0	0
未上市流通股合计	98,509,819	0	0	98,509,819
二、已上市流通股				
1、人民币普通股	56,945,074		0	56,945,074
2、境内上市的外资股			0	0
3、境外上市的外资股			0	0
4、其他	213,620		0	213,620
已上市流通股合计	57,158,694	0	0	57,158,694
三、股份总数	155,668,513	0	0	155,668,513

## 4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	9,794
----------	-------

前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减(股)	年末持股数量(股)	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量(股)	股东性质(国有股东或外资股东)
广州恒大实业集团有限公司	0	41,864,466	26.89	未流通	0	
海南汉氏环境投资有限公司	25,449,550	25,449,550	16.35	未流通	0	
上海新理益投资管理有限公司	0	5,602,667	3.60	未流通	0	
上海致真投资咨询有限公司	0	3,103,713	1.99	未流通	0	
上海方圆娱乐总汇有限公司	0	3,000,000	1.93	未流通	0	
汉唐证券有限责任公司	2,333,911	2,333,911	1.50	已流通	未知	
上海人家餐饮管理有限公司	0	1,800,000	1.16	未流通	0	
深圳市嘉旭升商贸有限公司	0	1,470,000	0.94	未流通	0	
上海景贤投资有限公司	0	1,320,000	0.85	未流通	0	
海南鹏新贸易有限公司	0	1,000,000	0.64	未流通	0	
前十名股东关联关系或一致行动的说明	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。					

前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	年末持有流通股数量(股)	种类(A、B、H股或其它)
汉唐证券有限责任公司	2,333,911	A股
周仁泽	315,500	A股
罗玉光	301,100	A股
吕洽兰	246,749	A股
沙焕辉	226,316	A股
赵谨梅	220,465	A股
邓星文	212,055	A股
杨世栋	205,400	A股
杨景顺	196,900	A股
陈雄超	196,546	A股
前十名流通股股东关联关系的说明	本公司前 10 名流通股股东未披露其之间存在关联关系。	

#### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

##### 4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

## 4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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：3000万元
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。	
广州恒大实业集团有限公司控股股东情况介绍： 广州恒大实业集团有限公司控股股东为许家印先生（其出资额占该公司总股本的90%） 许家印，男，1958年出生，中国国籍，大学学历，高级经济师，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。	

## §5 董事、监事和高级管理人员

## 5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	年末持股数(股)	变动原因
李钢	董事长	男	40	2003.6至2005.11	0	0	
许家印	董事	男	46	2002.11至2005.11	0	0	
谈朝晖	董事总经理	女	36	2002.11至2005.11	0	0	
贺世炜	董事副总经理	男	50	2002.11至2005.11	0	0	
谢红希	独立董事	女	46	2002.11至2005.11	0	0	
肖成钢	独立董事	男	33	2002.11至2005.11	0	0	
曹伯兰	独立董事	女	71	2003.7至2005.11	0	0	
伍立群	董事	女	40	2002.11至2005.11	0	0	
杨松涛	董事	男	36	2002.11至2005.11	0	0	
李国东	监事会召集人	男	41	2002.11至2005.11	0	0	
张宁文	监事	男	40	2002.11至2005.11	0	0	
石磊	监事	男	33	2003.6至2005.11	0	0	
徐文	副总经理	男	41	2003.5至2004.3	0	0	
万代红	董事会秘书	男	39	2004.3聘任	0	0	
郭平	财务负责人	男	35	2004.3聘任	0	0	

## 5.2 在股东单位任职的董事监事情况

适用 不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴(是或否)

李 钢	广州恒大实业集团有限公司	副董事长	2003 年至今	否
许家印	广州恒大实业集团有限公司	党委书记、董事局主席	1997 年至今	是
李国东	广州恒大实业集团有限公司	副总经理	1997 年至今	是

### 5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：(人民币)万元

年度报酬总额	83.30
金额最高的前三名董事的报酬总额	52.05
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	52.05
独立董事津贴	5.00 万元/人.年
独立董事其他待遇	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
1 万元--10 万元	10
10.0001 万元--20 万元	3
20 万元--22 万元	1

## §6 董事会报告

### 6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司通过规范完成重大资产置换、实施产业结构调整，确立主业发展方向；加大对重组置入资产的整合力度，积极应对市场突发不利因素，适时安排部署生产经营，不断提升公司核心竞争力和持续经营能力，使公司经营情况得到实质改观，经营成果明显提升，报告期内公司实现主营业务收入 23,308.44 万元，实现主营业务利润 10,204.13 万元。

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发与经营业	23,308.44	13,104.31	43.78	3,161.88	3,501.07	-5.29
其中：关联交易	0.00	651.59	--			
房地产开发	23,308.44	13,104.31	43.78	3,161.88	3,501.07	-5.29
其中：关联	0.00	651.59	--			

交易					
关联交易的定价原则	市场价				
关联交易必要性、持续性的说明	为了保证工程进度和质量				

6.3 主营业务分地区情况

单位:(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
广州	23,308.44	—

6.4 采购和销售客户情况

单位:(人民币)万元

前五名供应商采购金额合计	7,306.53	占采购总额比重	56.62%
前五名销售客户销售金额合计	1,401.53	占销售总额比重	6.06%

6.5 参股公司经营情况(适用投资收益占净利润10%以上的情况)

适用 不适用

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

公司在报告期内实施了重大资产置换,置出亏损资产,置入优质资产,优化了资产结构,确立了房地产主业。

6.7 主营业务盈利能力(毛利率)与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

公司在报告期内实施了重大资产置换,置出亏损资产,置入优质资产,优化了资产结构,发展了房地产主业,经营状况明显改善。

6.8 经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

公司本年度实现主营业务收入 233,084,448.29 元,比上年同期提高 3161.9%;实现主营业务利润 102,041,301.48 元,比上年同期提高 3154.84%。主要原因:公司在报告期内实施了重大资产置换,置出亏损资产,置入优质资产,优化了资产结构,发展了房地产主业,经营状况明显改善。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

报告期内本公司总资产 47,575.20 万元，比上年增加 30.79%；股东权益 23,777.96 万元，比上年增加 24.76%；实现主营业务利润 10,204.13 万元，净利润 5,203.97 万元，分别比上年增加 3161.66%、1932.36%。公司财务状况发生重大变化的主要原因为：

- 1、本公司总资产增加主要因公司重大资产置换完成后，置入的房地产开发项目经营性资产规模增加，使公司所控制的总资产有较大提高；
- 2、本公司股东权益增加主要因公司 2003 年实现净利润所致；
- 3、本公司主营业务利润和净利润增加主要因本期房地产项目销售势头良好所致。

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

适用 不适用

6.10 完成盈利预测的情况

适用 不适用

单位：(人民币)万元

	盈利预测(本年度)	本年度实际数
主营收入	13,035.75	23,308.44
利润总额	2,817.31	6,081.47
净利润	2,198.92	5,203.97
差异说明		
报告期内本公司主营业务收入、利润总额、净利润均超过了盈利预测数字，主要原因在于公司日常经营中采取了以下措施： <ol style="list-style-type: none"> <li>1、加大市场宣传、促销力度，有力推动了开发楼盘的销售，获利能力大幅提升；</li> <li>2、加快房地产开发节奏实现可售面积增加，主营业务收入相应增加；</li> <li>3、完善成本管理，强化成本控制，主业整体盈利水平不断提高。</li> </ol>		

6.11 完成经营计划情况

适用 不适用

6.12 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.13 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：(人民币)万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
恒大地产广州有限公司	1,000.00	2003 年 5 月成立	尚无收益
广州市恒远物业管理有限公司	60.00	2003 年 5 月投资	尚无收益
金碧御水山庄首三期洋房项目	3,200.00	预计 2004 年 3 月完工	尚无收益
金碧御水山庄首二期别	11,300.00	已经完工	报告期实现收入



墅项目			19,946.63 万元
金碧御水山庄 H 区别墅项目	2,440.00	预计 2004 年 5 月完工	尚无收益
金碧御水山庄综合楼项目	1,300.00	2004 年 2 月完工	尚无收益
合计	19,300.00	--	--

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

适用 不适用

6.15 董事会新年度的经营计划（如有）

适用 不适用

以提升公司整体盈利能力为中心，以加强现有投资项目管理、积极寻求新的利润增长点、妥善化解债务风险为重点，努力做好以下工作：

- 1、抓好主业经营，做好现有项目的开发建设，加大市场开发力度，努力发展新项目，拓展新市场，做大做强房地产主业，有效提升公司抗风险能力和可持续发展能力。
- 2、充分调动可利用的力量，采取有效措施，最大限度确保公司债权的回收；继续积极与债权人、相关部门协调，深入扎实地做好债务重组工作，力争以最小代价尽快解决历史遗留问题，使公司尽快甩掉历史包袱，轻装上阵。
- 3、完善营运机制，加强计划管理，优化业务流程，大力推行目标责任制，实行绩效考核，办事高效，提高公司的管理水平；建立、健全各项规章制度和内部控制制度，狠抓规范化、制度化、标准化管理，提高公司抗风险能力，有效防范经营风险。
- 4、加强企业文化建设、人才建设，积极为员工营造宽松和谐的工作氛围和环境，鼓励竞争，倡导积极进取的工作观，做到“人尽其才，才尽其用”。

新年度盈利预测（如有）

? 适用 v 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

不进行利润分配，也不以公积金转增股本。  
本预案尚须提请股东大会审议。

## §7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

单位：(人民币) 万元

交易对方及被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是，说明定价原

				则)
广州市恒大房地产开发有限公司/广州市花都绿景房地产开发有限公司90%股权	2003年05月18日	15,390.00	6,419.54	是关联交易以评估价值为基础,由交易双方协商确定

7.2 出售资产

适用 不适用

单位:(人民币)万元

交易对方及被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)
广州市恒大房地产开发有限公司/南林农场债权	2003年05月18日	2,034.00	0.00	0.00	是关联交易,以置出资产的帐面价值为交易价格
广州市恒大房地产开发有限公司/昌江农业园净资产	2003年05月18日	7,799.37	-287.00	0.00	是关联交易,以置出资产的帐面价值为交易价格
广州市恒大房地产开发有限公司/三亚东方旅业股份有限公司28%股权	2003年05月18日	3,435.91	-41.79	0.00	是关联交易,以置出资产的帐面价值为交易价格
广州市恒大房地产开发有限公司/三亚东方旅业股份有限公司债权	2003年05月18日	935.83	0.00	0.00	是关联交易,以置出资产的帐面价值为交易价格

收购、出售所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响

资产置换改善了公司的资产质量,使公司具备连续性较好的主导产业,为公司今后健康稳定发展奠定了良好的基础。

7.3 重大担保

适用 不适用

7.4 关联债权债务往来

适用 不适用

单位:(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
广州恒大实业集团有限公司	0.00	0.00	61.67	302.67
广州市恒大工程监理有限公司	0.00	0.00	0.00	48.40
广州市恒大房地产开发有限公司	0.00	0.00	7,708.04	2,120.46
广州市凯隆实业有限公司	0.00	0.00	0.00	67.77
广州市金碧大世界饮食娱乐有限公司	0.00	0.00	32.67	18.59
广州市恒晖建筑工程有限公司	4.36	4.36	0.00	0.00
广州市金碧物业管理有限公司	0.00	0.00	1.88	14.91
合计	4.36	4.36	7,804.26	2,572.80

## 7.5 委托理财

适用 不适用

## 7.6 承诺事项履行情况

v 适用 ? 不适用

报告期内,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,花都绿景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/或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

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

1、海南省证券公司(以下简称"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省高级人民法院(以下简称:"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。本公司后又发现了新的证据，向海南高院提出申诉，海南高院已受理本公司申诉，发出《复查立案通知书》，目前正处于复查过程中。

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《中国证券报》本公司公告及本公司 2003 年半年度报告、2003 年第三季度报告。

2、本公司诉海南证券欠款 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，已向海南高院上诉，目前尚在审理之中。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《中国证券报》本公司公告及本公司 2003 年半年度报告、2003 年第三季度报告。

3、2003 年 7 月，海南高院因海南万国商城股份有限公司（以下简称“万商公司”）称本公司未依照海南高院(1998)琼经初字第 9 号《民事调解书》履行偿债义务，并根据万商公司的申请冻结了本公司持有的广州市花都绿景房地产开发有限公司 90%的股权。本公司已向海南高院提出异议，争取尽快妥善解决。

该案有关情况详见 2003 年 7 月 11 日《中国证券报》本公司公告及本公司 2003 年半年度报告、2003 年第三季度报告。

#### 7.8 独立董事履行职责的情况

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，对涉及公司重大资产置换、关联交易等重大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。

## §8 监事会报告

### （一）监事会工作情况

报告期内，公司监事会共召开了三次会议，会议召开及审议议题情况如下：

1、第五届监事会第二次会议于 2003 年 1 月 16 日召开，会议审议通过了《关于同意公司进行重大资产置换的决议》。有关决议公告刊登于 2003 年 1 月 22 日《中国证券报》。

2、第五届监事会第三次会议于 2003 年 4 月 24 日召开，会议审议通过了《2002 年度公司监事会工作报告》、审阅公司《2002 年财务决算报告》、审阅公司《2002 年年度报告》及其摘要、《关于林敏先生辞去公司监事职务的议案》、《关于提名石磊先生为公司监事候选人的议案》。有关决议公告刊登于 2003 年 4 月 29 日《中国证券报》。

3、第五届监事会第四次会议于 2003 年 8 月 15 日召开，会议审议通过了《恒大地产股份有限公司二〇〇三年半年度报告》、财务报告及半年度报告摘要。有关决议公告刊登于 2003 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》、《证券法》、《公司章程》及其他有关法律、法规赋予的职责，对公司董事会召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司董事、高级管理人员履职情况独立进行了例行和不定期的监督、检查，认为公司内部管理

和内部控制制度完善；公司董事会严格依法运作，按照有关规范要求确实执行了股东大会各项决议，其经营决策科学合理，决策程序符合《公司法》及《公司章程》的各项规定，行使职权符合股东大会的授权；公司董事、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、公司章程和股东大会、董事会决议精神，忠于职守，诚信勤勉。监事会未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程和损害公司利益的行为。

#### 2、检查公司财务情况

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

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

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

5、公司报告期利润实现数较利润预测数高 20%以上，公司董事会进行了相应的说明。

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

## § 9 财务报告

### 9.1 审计意见

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”）2003年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2003年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、2003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不存在重大错报。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2003年12月31日的财务状况及2003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·海口

中国注册会计师：陈 林  
二 四年三月二十六日

9.2

资产负债表

编制单位：恒大地产股份有限公司

单位：(人民币)元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	44,018,949.14	305,223.31	1,105,553.24	393,939.29
短期投资	450,000.00			
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	46,820,142.48			
其他应收款	8,388,510.28	5,176,802.16	41,371,874.45	41,099,932.45
预付账款	34,650,165.39	1,428,340.00	70,802,602.82	70,802,602.82
应收补贴款				
存货	146,010,704.09	3,944,772.50	37,066,753.78	37,066,753.78
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	352,989,619.19	83,506,285.78	150,346,784.29	149,363,228.34
长期投资：				
长期股权投资	79,950,879.37	224,094,133.20	44,053,337.76	44,089,118.51
长期债权投资	20,113,821.79	20,113,821.79	92,764,969.60	92,764,969.60
长期投资合计	100,064,701.16	244,207,954.99	136,818,307.36	136,854,088.11
其中：股权投资差额	74,335,960.08	74,515,960.08	3,040,212.68	3,040,212.68
其中：合并价差			0.00	
固定资产：				
固定资产原价	24,717,090.16	1,670,071.98	94,160,851.68	94,160,851.68
减：累计折旧	2,278,861.71	1,390,372.67	6,429,957.48	6,429,957.48
固定资产净值	22,438,228.45	279,699.31	87,730,894.20	87,730,894.20
减：固定资产减值准备			11,135,447.10	11,135,447.10
固定资产净额	22,438,228.45	279,699.31	76,595,447.10	76,595,447.10
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				

固定资产合计	22,438,228.45	279,699.31	76,595,447.10	76,595,447.10
无形资产及其他资产:				
无形资产				
长期待摊费用	259,474.98			
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	259,474.98			
递延税项:				
递延税款借项				
资产总计	475,752,023.78	327,993,940.08	363,760,538.75	362,812,763.55
流动负债:				
短期借款	15,690,455.00	15,690,455.00	57,990,455.00	57,990,455.00
应付票据				
应付账款	20,128,513.97	7,062,427.55	7,471,908.55	7,471,908.55
预收账款	17,280,252.55	140,569.83	140,569.83	140,569.83
应付工资				
应付福利费	4,217,850.17	3,320,568.24	3,292,955.23	3,292,955.23
应付利息	175,298.75			
应付股利	8,516.69	8,516.69	8,516.69	8,516.69
应交税金	5,858,027.94	39,966.23	6,140,330.07	6,140,330.07
其他应交款	259,743.42		140,395.74	140,395.74
其他应付款	44,747,788.39	39,168,186.06	41,721,178.12	41,717,928.12
预提费用	19,209,618.54	19,209,618.54	55,994,906.66	55,994,906.66
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	192,576,065.42	84,640,308.14	172,901,215.89	172,897,965.89
长期负债:				
长期借款	30,000,000.00			
应付债券	274,040.00	274,040.00	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	30,274,040.00	274,040.00	274,040.00	274,040.00
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	222,850,105.42	84,914,348.14	173,175,255.89	173,172,005.89
少数股东权益	15,122,316.39		1,883.20	
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	155,668,513.00	155,668,513.00	155,668,513.00	155,668,513.00
减:已归还投资				
实收资本(或股本)净额	155,668,513.00	155,668,513.00	155,668,513.00	155,668,513.00
资本公积	114,614,031.00	114,614,031.00	264,901,130.43	264,901,130.43
盈余公积	24,686,133.76	11,950,445.60	38,918,950.44	38,918,950.44
其中:法定公益金	18,318,289.68	11,950,445.60	11,950,445.60	11,950,445.60
未确认的投资损失	-5,344,821.96			
未分配利润	-51,844,253.83	-39,153,397.66	-268,905,194.21	-269,847,836.21
其中:现金股利				
外币报表折算差额				
所有者权益(或股东权益)合计	237,779,601.97	243,079,591.94	190,583,399.66	189,640,757.66
负债和所有者权益(或股东权益)总计	475,752,023.78	327,993,940.08	363,760,538.75	362,812,763.55

利润及利润分配表

编制单位：恒大地产股份有限公司

单位：(人民币)元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	233,084,448.29	106,226.30	7,145,663.20	418,152.00
减：主营业务成本	118,443,969.52	2,866,884.37	3,639,014.33	2,442,606.19
主营业务税金及附加	12,599,177.29		378,141.40	8,000.00
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	102,041,301.48	-2,760,658.07	3,128,507.47	-2,032,454.19
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	51,383.00		34,293.80	34,293.80
减：营业费用	23,019,681.88		2,608,616.33	
管理费用	12,204,966.28	2,380,774.59	14,502,666.83	7,398,593.30
财务费用	1,202,414.87	1,232,934.15	2,091,215.40	2,096,317.09
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	65,665,621.45	-6,374,366.81	-16,039,697.29	-11,493,070.78
加：投资收益(损失以“-”号填列)	-5,093,006.45	59,351,402.15	22,315,686.61	17,196,682.90
补贴收入				
营业外收入	296,542.91	12,000.00	12,865.00	12,865.00
减：营业外支出	54,501.71	51,504.61	4,124,229.35	4,083,457.04
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	60,814,656.20	52,937,530.73	2,164,624.97	1,633,020.08
减：所得税	4,598,472.24			
减：少数股东损益	7,177,870.47		-395,935.70	
加：未确认投资损失	3,001,407.23			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	52,039,720.72	52,937,530.73	2,560,560.67	1,633,020.08
加：年初未分配利润	-268,905,194.21	-269,847,836.21	-271,465,754.88	-271,480,856.29
其他转入	177,756,907.82	177,756,907.82		
六、可供分配的利润	-39,108,565.67	-39,153,397.66	-268,905,194.21	-269,847,836.21
减：提取法定盈余公积	6,367,844.08			
提取法定公益金	6,367,844.08			
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-51,844,253.83	-39,153,397.66	-268,905,194.21	-269,847,836.21
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润	-51,844,253.83	-39,153,397.66	-268,905,194.21	-269,847,836.21
补充资料：				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				25,667,035.49
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额				
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额				
5.债务重组损失	51,500.00	51,500.00	4,075,007.04	4,075,007.04



6.其他				
------	--	--	--	--

现金流量表

编制单位：恒大地产股份有限公司

单位：(人民币)元

境内报表

项目	本期	
	合并	母公司
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	178,999,813.72	106,226.30
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	20,412,034.04	19,519,561.90
经营活动产生的现金流入小计	199,411,847.76	19,625,788.20
购买商品、接受劳务支付的现金	66,503,447.58	44,119.68
支付给职工以及为职工支付的现金	6,166,879.01	748,615.65
支付的各项税费	17,092,942.68	6,140,404.28
支付的其他与经营活动有关的现金	70,580,696.84	4,769,234.57
经营活动产生的现金流出小计	160,343,966.11	11,702,374.18
经营活动产生的现金流量净额	39,067,881.65	7,923,414.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动产生的现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17,578,967.75	12,130.00
投资所支付的现金	450,000.00	8,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动产生的现金流出小计	18,028,967.75	8,012,130.00
投资活动产生的现金流量净额	-18,028,967.75	-8,012,130.00
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	30,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流入小计	30,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	5,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,125,518.00	
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流出小计	8,125,518.00	
筹资活动产生的现金流量净额	21,874,482.00	
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	42,913,395.90	-88,715.98
补充资料：		
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	52,039,720.72	52,937,530.73
减：未确认投资损失	3,001,407.23	
加：计提的资产减值准备	1,690,123.44	
固定资产折旧	2,163,007.22	1,347,719.96
无形资产摊销		

长期待摊费用摊销	14,125.02	
待摊费用减少(减:增加)		
预提费用增加(减:减少)	100,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		
固定资产报废损失		
财务费用	1,232,098.39	1,232,098.39
投资损失(减:收益)	-5,093,006.45	-59,351,402.15
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	40,161,999.42	333,673.02
经营性应收项目的减少(减:增加)	-57,078,578.98	-8,578,356.40
经营性应付项目的增加(减:减少)	-338,070.37	20,002,150.47
其他		
少数股东本期收益	7,177,870.47	
经营活动产生的现金流量净额	39,067,881.65	7,923,414.02
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		
3.现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	44,018,949.14	305,223.31
减:现金的期初余额	1,105,553.24	393,939.29
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	42,913,395.90	-88,715.98

9.3 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法均未发生变化。

9.4 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的说明。

公司在报告期内实施了重大资产置换,置入广州市花都绿景房地产开发有限公司90%的股权;本公司与控股子公司广州市花都绿景房地产开发有限公司合资成立恒大地产广州有限公司、共同投资广州市恒远物业管理有限公司。因此合并范围发生变化:

报告期内影响公司利润数额:

广州市花都绿景房地产开发有限公司	6419.54 万元
恒大地产广州有限公司	-53.37 万元
广州市恒远物业管理有限公司	-360.14 万元
合 计	6006.028 万元

恒大地产股份有限公司

董 事 会

二 四 年 三 月 二 十 六 日