

珠海华发实业股份有限公司 2008 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员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。
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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事局会议。

1.3 天健光华(北京)会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人袁小波、主管会计工作负责人俞卫国及会计机构负责人（会计主管人员）何玉冰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	华发股份
股票代码	600325
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	珠海拱北丽景花园华发大楼 珠海拱北丽景花园华发大楼
邮政编码	519000
公司国际互联网网址	www.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com

2.2 联系人和联系方式

	董事局秘书	证券事务代表
姓名	谢伟	阮宏洲
联系地址	珠海拱北丽景花园华发大楼	珠海拱北丽景花园华发大楼
电话	0756-8282111	0756-8131632
传真	0756-8883298	0756-8883298
电子信箱	zqb@cnhuafas.com	zqb@cnhuafas.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年
营业收入	3,479,287,517.27	2,165,682,909.78	60.66	847,000,048.51
利润总额	768,893,830.99	432,512,898.76	77.77	172,824,762.65
归属于上市公司股东的净利润	651,262,114.65	358,605,762.99	81.61	144,288,308.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	654,231,868.78	363,741,364.28	79.86	135,621,949.85
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86	2,291,632,067.53	-80.99	1,027,014,384.80
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年 年末增减(%)	2006 年末

总资产	13,529,483,552.71	9,527,425,966.01	42.01	5,798,204,099.69
所有者权益（或股东权益）	4,501,291,756.99	1,991,503,510.49	126.02	1,221,364,393.70

3.2 主要财务指标

	2008 年	2007 年	本年比上年增减(%)	2006 年
基本每股收益（元 / 股）	0.88	0.60	46.67	0.28
稀释每股收益（元 / 股）	0.88	0.60	46.67	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.88	0.61	44.26	0.26
全面摊薄净资产收益率（%）	14.47	18.01	减少 3.54 个百分点	11.81
加权平均净资产收益率（%）	17.36	21.41	减少 4.05 个百分点	12.85
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	14.53	18.26	减少 3.73 个百分点	11.10
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	17.44	21.72	减少 4.28 个百分点	12.08
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	0.53	7.25	-92.69	3.95
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	5.51	6.30	-12.54	4.70

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-1,017,910.29
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	166,000.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	4,859,536.11
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-5,026,883.31
受托经营取得的托管费收入	400,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,002,098.16
所得税影响额	651,601.52
合计	-2,969,754.13

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	78,112,342	24.72	46,867,404		78,112,342		124,979,746	203,092,088	24.86
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	78,112,342	24.72	46,867,404		78,112,342		124,979,746	203,092,088	24.86
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	237,845,197	75.28	138,263,138		237,845,197		376,108,335	613,953,532	75.14
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	237,845,197	75.28	138,263,138		237,845,197		376,108,335	613,953,532	75.14
三、股份总数	315,957,539	100	185,130,542		315,957,539		501,088,081	817,045,620	100

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				29,963 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
珠海华发集团有限公司	国有法人	21.91	179,055,046	178,955,046	无
中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	3.44	28,117,497		未知
广发聚丰股票型证券投资基金	未知	3.05	24,918,090		未知
易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	2.29	18,687,815		未知
全国社保基金一零九组合	未知	2.02	16,498,915		未知
诺安价值增长股票证券投资基金	未知	1.96	16,000,000		未知
易方达策略成长二号混合型证券投资基金	未知	1.81	14,828,116		未知
华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	1.78	14,540,435		未知
易方达策略成长证券投资基金	未知	1.72	14,041,633		未知
易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	1.68	13,702,043		未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类		
中邮核心成长股票型证券投资基金	28,117,497		人民币普通股		
广发聚丰股票型证券投资基金	24,918,090		人民币普通股		
易方达价值精选股票型证券投资基金	18,687,815		人民币普通股		
全国社保基金一零九组合	16,498,915		人民币普通股		
诺安价值增长股票证券投资基金	16,000,000		人民币普通股		
易方达策略成长二号混合型证券投资基金	14,828,116		人民币普通股		
华夏红利混合型开放式证券投资基金	14,540,435		人民币普通股		
易方达策略成长证券投资基金	14,041,633		人民币普通股		
易方达价值成长混合型证券投资基金	13,702,043		人民币普通股		
易方达积极成长证券投资基金	12,609,014		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动	已知第一大股东珠海华发集团有限公司与其他流通股股东不存在关				

的说明	联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。
-----	--

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

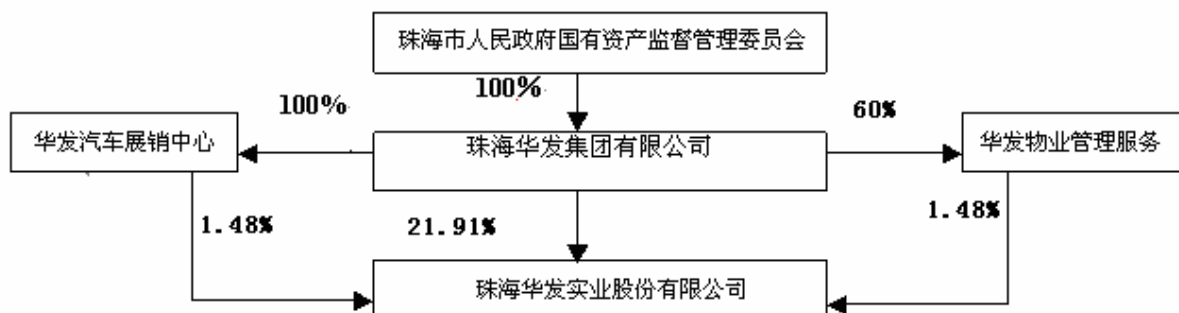
4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
珠海华发集团有限公司	袁小波	400,000,000	1986年5月14日	房地产开发经营（许可证有效期至2009年12月31日），房屋租赁，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字[1993]254号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字[1995]256号文经营）；建筑材料、五金、工艺美术品、服装、纺织品的批发、零售。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 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及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
									可行权股数	已行权数量	行权价(元)	期末股票市价(元)	
袁小波	董事局主席	男	56	2007年5月15日~2010年5月15日				723.74					否
李光宁	董事局副主席	男	37	2007年5月15日~2010年5月15日	278	723	股本转增及参加2008年配股	371.98					否
刘克	董事局副主席、总裁	男	50	2007年5月15日~2010年5月15日				371.98					否
刘亚非	董事局副主席	男	52	2007年5月15日~2010年5月15日				371.98					否
王沛	董事、副总裁	女	45	2007年5月15日~2010				262.42					否

				年 5 月 15 日									
吴东生	董事、 总工程师	男	49	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日	4,173	10,850	股本 转增 及参 加 2008 年配 股	262.42					否
俞卫国	董事、 财务总监	男	42	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日				262.42					否
谭劲松	独立 董事	男	43	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日				20					否
易健	独立 董事	女	44	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日				20					否
陈杰平	独立 董事	男	56	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日				20					否
景旭	独立 董事	男	39	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日				20					否

陈茵	副总裁	女	38	2007年5月15日~2010年5月15日				262.42						否
阳静	副总裁	女	41	2007年5月15日~2010年5月15日	5,070	13,182	股本转增及参加2008年配股	262.42						否
赵晖	副总裁	男	41	2007年5月15日~2010年5月15日				262.42						否
赖小航	副总裁	男	39	2008年3月28日~2010年5月15日				140.1						
谢伟	董事局秘书	男	34	2007年5月15日~2010年5月15日				115.05						否
林悟彪	监事长	男	53	2007年5月15日~2010年5月15日				262.42						否
阮宏洲	监事	男	36	2007年5月15日	834	2,171	股本转增及参	55.34						否

				日~ 2010 年 5 月 15 日			加 2008 年配 股					
冯永平	监事	男	47	2007 年 5 月 15 日~ 2010 年 5 月 15 日	2,580	6,708	股本 转增 及参 加 2008 年配 股	40.79				否
合计	/	/	/	/	12,935	33,634	/	4,107.9			/	/

§ 6 董事局报告

6.1 管理层讨论与分析

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

报告期内，公司秉承“诚信、品质、服务”的经营方针，贯彻“立足珠海，面向全国；规模适当，效益优先；突出市场，创新品牌；以人为本，打造精品”的总体发展战略，以市场需求为导向，积极应对市场变化，克服国家宏观调控和房地产市场成交量锐减、价格下降的不利影响，取得了良好的经济效益，经营业绩仍然保持了大幅增长，核心竞争力继续得到提高。

报告期内公司实现营业收入 34.79 亿元，比上年增长 60.66%；实现营业利润总额 7.67 亿元，比上年增长 76.73%；实现归属于母公司所有者的净利润 6.51 亿元，比上年增长 79.50%；每股收益 0.88 元。截至 2008 年 12 月 31 日，公司总资产 135.29 亿元，比上年增长 46.40%；归属于母公司所有者权益 45.01 亿元，比上年增长 128.58%。

2、公司存在的主要优势和困难、经营和盈利能力的连续性和稳定性

(1) 公司的主要优势、盈利能力的连续性和稳定性

珠海房地产市场优势。珠海“山青水碧”，地理位置优越，自然环境优美，空气质量常年良好，是全国最适宜人类居住的城市之一。据珠海市统计局数据，近年珠海本地生产总值、工业增加值、投资、消费、出口、财政收入、城乡居民储蓄存款平均增速均超过 20%，各项指标位居广东省前列。根据国务院刚刚通过的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，近年来已经和即将启动的广珠轻轨、广珠铁路、太澳高速、港珠澳大桥等大型基础设施将逐步拓宽珠海未来发展空间，继续带动珠海经济飞速发展，确立珠海珠江西岸中心城市的地位。在上述宏观面的有力支撑下，2008 年度珠海房地产市场与全国及其他珠三角城市相比具有相当的差异性，住宅成交面积虽比 2007 年市场最高峰期下跌近五成，但与市场正常年份 2005、2006 年相比大致持平，成交金额还有相当的增长，充分说明了珠海房地产市场的特殊性和市场刚性需求的存在。

公司在珠海本地具有得天独厚的品牌优势。作为珠海最早从事房地产开发经营的企业之一，公司凭借着优良的管理能力，准确的市场定位，专业的楼盘开发和策划，科学的项目风险控制，高品质的楼盘和配套规划，连续多年取得较好的经济效益，在同业中展现了强大的竞争优势，成为珠海房地产行业的龙头企业，在社会上享有良好的声誉和品牌形象，在珠海本地的市场占有率遥遥领先。

公司拥有稳健进取的发展战略。在 2007 年房地产市场“过热”、高价拿地、住宅成交量价齐升的疯狂状况下，没有参加一宗高价土地的竞拍，坚持协议收购，以合理的价格、相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备。而在 2008 年市场陷入低迷时，公司化“危”为“机”，抓住土地市场价格大幅下跌的机遇，根据公司资金结余情况，稳健的增加土地储备，并一举走出珠海、中山市场，进军包头、大连，异地扩张取得突破性进展。报告期内公司在珠海城市核心区域、中山、内蒙古包头等地共新增占地面积约 66.8 万平方米的土地储备。而截止 2008 年底，公司拥有在建工程项目及土地储备项目的规划建筑面积合计超过 500 万平方米，而且土地储备项目布局合理、成本较低，为公司未来 3—5 年的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

公司拥有一定的资金优势。报告期内，公司克服房地产、证券市场低迷等重重困难，于 5 月份圆满完成了配股工作，共募集资金 25.88 亿元，认购比例达 97.65%，配股募集的资金量和认购比例均达到了近年来证券市场最好水平，为公司的发展提供了宝贵和充裕的资金保障，极大增强了公司的实力和竞争力。同时，报告期内公司通过银行贷款筹集资金 40.04 亿元，净增加 15.49 亿元，筹集活动产生的现金流量净额为 37.79 亿元，在房地产企业普遍应因银根紧缩面临筹资难、资金面紧张的情况下，公司银行融资渠道通畅，资金状况良好。

公司拥有相对健康的财务指标。截止报告期末，公司在 2008 年结算 34.79 亿元的情况下，实现预收楼款 31.29 亿元，有力保证了本公司经营和盈利能力的连续性和稳定性；公司合并资产负债率为 64.49%，母公司资产负债率仅为 31.63%，扣除上述预收楼款后，合并资产负债率仅为 53.81%。

公司拥有一支年富力强、团结向上的高素质专业团队。在乐于奉献的精神中体现出强大的执行力和敏锐的市场感应力，使公司能够较好地应对市场变化，按照市场和政策导向开展经营活动，并得以在复杂、激烈的竞争中持续保持良性发展。

(2) 面临的困难及对策

报告期内，房地产行业受国家财税政策、土地政策、金融信贷政策等宏观调控及国际经济金融动荡因素影响，行业销售情况萎靡。经济前景不明朗因素增大、人力成本提高、原材料价格大幅波动及市场需求方观望导致销售不够畅顺等不利因素成为公司面临的主要困难。

随着公司的快速发展和规模扩张，公司在组织架构、制度建设、资源配置、运营控制、财务成本控制等方面也面临着更大的挑战。

珠海良好的发展环境和发展前景，吸引了如万科、招商地产、中信地产、新加坡仁恒置业、香港和黄置业等国内外大型房地产开发商先后进入，行业间同质产品竞争日趋激烈，公司在珠海单一市场也面临资金、人才和市场份额上越来越大的压力。

针对以上情况，公司采取多种措施，积极应对市场挑战。在经营管理方面，结合市场情况及宏观调控要求，高度重视严格、持续、有效的内部控制监督管理；在财务管理方面，不断加强成本资金管

理，健全各项成本管理制度；在资金方面，不断通过各种融资手段筹集资金，解决发展中面临的资金需求；在人力资源方面，加快建设适应公司发展需要的人才队伍，通过提供合理的薪酬稳定原有的人才；加大市场开拓和品牌推广力度，新开拓澳门的销售网点等新市场，大力维护原有客户资源及权益。同时为规避开发项目集中依托珠海单一市场风险，公司经过多年的准备，于报告期内收购包头名流置业有限公司股权，迈出了异地扩张的第一步。

3、公司主营业务及其经营状况

公司的主营业务是房地产开发与经营，主要是住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、会所、车库等。

2008 年全年公司实现业务收入 34.79 亿元，比上年增长 60.66%；实现利润总额 7.69 亿元，比上年增长 76.05%，结算项目面积 30.49 万平方米；实现归属于母公司所有者的净利润 6.51 亿元，比上年增长 79.50%。

主要收入来源于珠海市和中山市以下项目：华发新城三、四期；华发世纪城一、二期；中山华发生态园一、二期；华发九洲等。报告期内公司销售情况正常。公司通过华发世纪城二期、华发新城五期等楼盘共实现销售面积 21.58 万平方米，销售金额 24 亿元，回收售楼款 31.7 亿元。

报告期本公司对前五名承包商的工程款合计 3.49 亿元，占公司全年工程款总额的 12.57%；报告期本公司对前五名客户销售额合计 6,724.23 万元，占公司全年销售收入总额的 1.93%。

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产行业	3,432,412,453.10	2,125,181,861.21	38.08	61.76	59.02	增加 1.06 个百分点
其他服务行业	46,875,064.17	45,635,057.67	2.65	7.21	130.47	减少 52.06 个百分点
分产品						
房地产	3,432,412,453.10	2,125,181,861.21	38.08	61.76	59.02	增加 1.06 个百分点
其他	46,875,064.17	45,635,057.67	2.65	7.21	130.47	减少 52.06 个百分点

(2) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
珠海地区	3,370,512,465.27	74.03
中山地区	108,775,052.00	-52.49

4、报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	期末数	期初数	增减率	变动原因
货币资金	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35	17.79%	销售回笼资金良好、配股资金到位
应收帐款	380,406.15	18,000.00	2013.37%	应收广告费增加
预付帐款	7,232,058.59	526,416,426.61	-98.63%	购买土地完成交易进行相应结转所致
其他应收款	34,071,960.47	36,803,662.77	-7.42%	往来款减少所致
存货	9,509,013,291.89	5,278,821,781.26	80.14%	在建开发项目增加所致
可供出售金融资产	4,298,137.20	9,239,884.00	-53.48%	按 2008 年 12 月 31 日交行收盘价计算
递延所得税资产	41,612,953.26	12,955,152.45	221.21%	计提的土地增值税准备以及存货内部利润等暂时性差异增加所致
短期借款	429,500,000.00	310,000,000.00	38.55%	项目开发借款相应增加所致
应付帐款	595,474,734.82	319,438,497.23	86.41%	本期在建项目增加,相应应付工程款增加所致
预收款项	3,129,091,165.32	3,369,326,266.87	-7.13%	本期楼款结转收入所致
应交税费	-40,053,769.09	39,839,361.20	-200.54%	预售楼款增加导致预交流转税增加
一年内到期的非流动负债	746,000,000.00			截至 2008 年一年内到期的长期借款
长期借款	3,358,500,000.00	2,675,000,000.00	25.55%	项目开发借款相应增加所致
递延所得税负债	1,593,129.86	1,448,614.80	9.98%	非同一控制下企业合并公允价值变动相应计提递延所得税负债
股本	817,045,620.00	315,957,539.00	158.59%	资本公积转增股本及配股所致
资本公积	2,603,521,733.94	738,515,054.06	252.53%	资本公积转增股本、配股、收购华茂公司 30% 股权所致
盈余公积	203,292,440.64	164,688,877.36	23.44%	按规定计提
未分配利润	877,431,962.41	772,342,040.07	13.61%	主要净利润增加、收购华发企业三家公司所致
项目	本期金额	上年同期	增减率	变动原因
营业收入	3,479,287,517.27	2,165,682,909.78	60.66%	结转收入增加所致
营业成本	2,170,816,918.88	1,356,206,134.47	60.07%	随结转收入增加所致
营业税金及附加	277,363,052.83	218,989,435.57	26.66%	结转收入增加所致
销售费用	108,291,347.57	78,051,880.25	38.74%	公司业务扩大导致费用增加
管理费用	152,203,662.81	88,500,604.87	71.98%	公司业务扩大导致费用增加
财务费用	-18,380,323.32	-11,973,835.61	-53.50%	银行存款利息收入增加
资产减值损失	21,331,250.17	2,412,200.06	784.31%	存货计提减值准备
投资收益	-573,305.00	90,678.00	-732.24%	收回商业银行股权款所致
营业外收入	8,426,637.95	650,855.08	1194.70%	永宏基公司合并成本小于合并中取得的可辨认净资产公允价值份额
营业外支出	6,621,110.29	1,725,124.49	283.80%	四川地震灾区捐款所致
所得税	123,667,398.73	77,648,053.32	59.27%	利润及税率的增加
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86	2,291,632,067.53	-81.00%	工程款支付增加

投资活动产生的现金流量净额	-3,934,358,841.29	-3,051,770,243.63	-28.92%	土地储备增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	3,778,591,171.85	839,043,880.59	350.34%	配股资金到位及银行借款增加所致

其中，与公允价值计量相关的项目：

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动 (4)	本期计提的减 值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1. 以 公允价值计量 且其变动计入 当期损益的金 融资产					
其中：衍 生金融资产					
2. 可供出 售金融资产	1,192,024		3,106,113.2		4,298,137.2
金融资产小计	1,192,024		3,106,113.2		4,298,137.2

5、报告期公司的现金流量构成情况

报告期公司现金及现金等价物净增加额为 27,975 万元。

其中，报告期经营活动现金流量净额为 43,552 万元，与 2007 年的 229,163 万元相比减少 185,611 万元。主要原因是预售楼款相对 2007 年有所减少，工程款支付相对增加所致。

报告期投资活动现金流量净额为-393,436 万元，主要系本年度对外投资、新增土地储备增加所致。

报告期筹资活动现金流量净额为 377,859 万元，主要系本年度配股资金到位和银行贷款增加所致。

6、项目开发进度及预售情况

报告期内，华发新城三期、华发新城四期和华发九洲已全部竣工交付使用。华发世纪城一期、华发世纪城二期及中山生态园一期、二期等部分竣工交付使用。

报告期内，公司达到预售条件的开发项目有华发新城五期；华发世纪城一、二期；中山生态庄园一、二期等项目。报告期内，华发世纪城二期已进入室内装修阶段，并于 2008 年 12 月开始陆续交付使用。华发新城五期、华发世纪城三期、中山华发生态园二期及华发水郡等项目的全面启动，目前工程进展顺利。报告期末公司预收楼款 31.29 亿元，其中华发新城五期于 10 月 1 日正式对外销售，截止报告期末预售金额 4.45 亿元。华发世纪城三期和华发水郡一期即将达到预售条件。上述项目正式进入销售后将为公司未来利润的主要来源。

7、公司控股公司经营情况

单位:元

子公司名称(全称)	注册地	业务性质	注册资本(万元)	总资产	营业收入	净利润
中山市华发房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	800	1,703,426,010.09		-21,969,274.54
珠海奥特美国会所管理有限公司	珠海	会所经营	100	117,904,136.89	9,703,709.96	-16,603,652.20
珠海华发投资发展有限公司	珠海	房地产开发	20000	3,810,469,802.57	1,053,636,140.00	110,169,160.36
珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	600	217,669,743.51	61,020,800.00	26,471,512.30
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海	房地产营销	700	86,886,936.19	34,605,019.84	-311,575.39
珠海华发文化传播有限公司	珠海	广告	800	12,542,881.67	35,331,802.95	226,574.96
珠海华发装饰工程有限公司	珠海	建筑装饰	10000	3,239,915,883.17	286,171,618.79	160,468,351.43
珠海铎创经贸发展有限公司	珠海	房地产开发	50000	1,587,116,248.51	554,426,431.00	45,620,679.66
珠海华纳投资发展有限公司	珠海	房地产开发	85000	2,039,095,866.23	140,000.00	-9,916,640.24
珠海华融投资发展有限公司	珠海	房地产开发	65000	1,386,321,133.92	341,803.00	-4,473,691.09
珠海华福商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	1000	1,020,695,103.91		-14,904,222.68
珠海华耀商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	1000	2,187,581,828.24		-8,630,544.57
中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	3000	1,143,490,178.50	108,775,052.00	-14,813,528.40
珠海华发园林工程有限公司	珠海	园林工程	100	12,409.53		4,449.15
珠海容阔国际幼稚园	珠海	教育	100	6,687,883.46	3,062,845.00	-10,600,294.20

子公司名称（全称）	注册地	业务性质	注册资本（万元）	总资产	营业收入	净利润
包头市华发置业有限公司*5	包头	房地产开发	1000	498,068,557.59		-1,091,221.48
珠海华茂房地产投资顾问有限公司*10	珠海	房地产投资咨询	691.91	483,134,086.11		-7,271,946.42
珠海市世荣房产开发有限公司	珠海	房地产开发	55000	485,511,084.38		-11,742,732.25
珠海市永宏基商贸有限公司	珠海	房地产开发	1000	25,613,530.86		-13,802.80

二、公司未来发展展望

公司未编制并披露新年度的盈利预测。

（一）所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

1、房地产行业面临的宏观形势分析

报告期内，房地产行业受国家宏观调控及全球金融危机因素、股市暴跌因素、天灾（南方冰雪灾害、四川地震灾害）因素及民众对未来房屋价格预期不明朗影响消费和投资信心等多方面因素的影响，整体销售情况低迷。第四季度，国家决定实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，陆续出台促进经济发展的政策措施。珠海市政府也推出扶持行业政策，从调整购买商品住房契稅、印花稅、增值稅、下调自住房贷款利率、提高住房公积金贷款额度等多方面支持行业稳健经营。期间，央行2次下调银行存贷款和准备金利率。国家采取扩大内需、促进经济平稳较快增长的政策措施，对保持房地产市场持续健康稳定发展、改善人们对房地产行业未来发展前景预期、促进销售将起到积极的作用。贷款利率的下调，既减轻了开发企业的财务负担，增强了抵御风险的能力，也减少了按揭买房人的支出，扩大了消费群体，有利于房屋的销售。

短期内，受楼宇供应量增加、楼价走势预期不明朗等因素影响，购房者自住性需求更为谨慎，部分改善型需求和投资型需求的购买行为向后推迟，投机者因价格的向淡或能力下降而不同程度地退出市场，预计近期整体市场仍需面临调整，产品质量及价格竞争压力或进一步加大。从中长期看，经济继续发展、扩大内需政策作用显现、人口结构特点、住房消费升级、城市化以及投资性需求的存在，使得社会对住宅产品的潜在需求十分巨大。拥有良好的顺应市场能力、开发设计能力、灵活定价能力、稳健财务和成本控制及多元融资能力的品牌房地产企业将在未来竞争中充分显露优势，市场继续呈现强者恒强格局。在房价已经出现一定幅度下跌、政府出台各种政策降低购房交易成本和贷款成本的情况下，由于珠海市、中山市可供开发的土地总体供应量趋于减少，城市价值不断提升，改善居住环境（条件）等刚性需求依旧旺盛，加上港澳及省内外的购房客户不断增加，因此预计经过阶段性调整后的珠海、中山房地产市场需求情况增长可期，在未来相当长时期内仍将保持稳定增长的态势。

2、公司面临的市场竞争格局

在新的市场形势特别是积极的财政政策、宽松的货币政策支持下，行业销售将逐渐摆脱交易整体萎靡状况，性价比高、售后服务好的楼盘将得到消费者的认可，交易量将逐渐增加。消费者将越来越倾向购买品牌开发商开发的质量有保证、售后服务持续、物业管理好的楼房，房地产市场小、散、乱的局面将逐步改变，品牌企业的市场份额将逐步提高，市场集中度越来越高，房地产市场将逐步进入品牌竞争阶段。

（二）公司未来发展机遇

报告期内，国务院通过《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，把珠海定位为珠江西岸的中心城市，同时明确提出要把珠海建设为珠江西岸的枢纽城市。珠海市通过《关于建设生态文明新特区、争当科学发展示范市的决定》，同时出台 10 余个配套文件，以确保目标的实现。珠海的重大基础建设工程如：珠港澳大桥、横琴岛开发、广珠铁路和广珠城际轨道交通线、珠海机场高速公路、高栏港高速公路等正处于加速开发建设过程中。港珠澳大桥参与各方均积极推动大桥开工建设以刺激经济和就业，预计 2009 年可动工。长远来说，港珠澳大桥将大大提升珠海的城市地位，并增强珠海的对外联系尤其是连接港澳的优势。正在建设当中的广珠城市轻轨将于 2010 年前投入使用，它将大大拉近珠海与周边城市的距离，对提升珠海城市的辐射力有重要作用。横琴岛规划报告《横琴岛开发建设总体规划纲要》（修编稿）已递交国家发改委。横琴岛开发将成为带动珠江西岸经济发展，辐射珠三角，服务港澳、示范全国的现代产业体系的新平台。以上项目的开发对珠海经济有重要的带动作用，而且有利于提高珠海的城市地位，对珠海房地产市场有积极的推进作用。

政策环境的改善，加上珠海各项利好消息有利实质性进展，同时随着周边城市的房地产市场有望逐步止跌回稳的情况下，珠海市场的观望气氛将会逐渐减弱。CEPA 的深入和泛珠合作的顺利推进，澳门的经济增长，城市建设及海陆空交通基础设施的不断完善，珠海的城市实力、影响力、辐射力、吸引力不断增强，发展前景广阔。珠海的房地产市场必将逐渐成为一个全国甚至国际性的市场，为珠海房地产市场提供了大量的需求。

公司将密切关注宏观调控新形势下本地及全行业的新动态、新变化，充分发挥人才优势、现金充足、财务状况良好、各土地储备项目成本较低的优势，扬长避短，加强对行业、全国各区域市场的预测与开拓能力，充分把握市场契机，稳定地实施既定发展战略，争取经营业绩持续得到较好的增长。公司对未来充满信心。

（三）新年度的工作计划

2009 年是公司发展进程中十分关键的一年，即面临发展机遇，又面临严峻挑战。面对复杂多变的经济形势和市场环境，公司提出的总体经营策略和思路是：认清形势，坚定信心，抓住机遇，开拓创新，以董事局的战略决策为统领，把握全面，突出重点的抓好销售和融资工作。同时，以稳中求进的开发策略，稳步推进项目开发，确保年度经营目标的顺利完成，为楼宇销售创造有利条件；以强有力的措施，全面加强预算管理、成本管理和费用控制，推行项目管理和绩效考核，促进经营管理机制不断完善；以科学的发展观，重新构筑公司发展战略，建立人才储备战略，通过加强对人才的引进和培养，为公司的长远发展奠定坚实的基础；继续推进品牌建设和企业文化建设，不断扩大品牌影响力，形成全面发展并更有特色的企业文化。

为实现 2009 年工作计划，拟采取的主要措施包括：

1、全力以赴推进营销工作，实现开发资金快速回笼的目标。做好已开售项目的销售工作，主要是华发新城五期、中山华发生态庄园二期和华发世纪城二期尾盘的销售。华发世纪城三期和华发水郡项目一期第一批单位（别墅）争取在第一季度开盘销售。

2、做好企业文化建设，进一步提高品牌影响力。以销售树品牌，以品牌促销售。一是通过各项目的营销推广举办系列品牌宣传活动，树立企业、楼盘形象；二是以发展新的事业，促进品牌延伸，扩大企业文化影响力。

3、继续推进各项开发工作，为楼宇销售创造有利条件。继续华发新城五期、华发世纪城三期、华发水郡等项目工程建设；按计划推进与完成云湖翠谷（红门楼）项目前期规划、华发新城六期项目商业部分、华发世纪城四期前期市场的市场策划、规划设计和报建；加大中山华发生态庄园的营销力度；推进斗门华发水郡二期项目的市场策划、定位和规划设计工作。

4、强化经营管理，促进各项工作全面发展。继续深化和完善公司法人治理结构、公司内部控制和监督机制，特别是更加有效的发挥董事局下设各专门委员会的指导作用，保证公司科学决策；规范公司内部审计工作；充分调动公司经营管理团队的工作积极性和主观能动性；顺应形势变化，继续完善经营管理模式；加大成本控制力度，增强抵御风险能力。同时加强投融资工作的统筹运用能力，确保资金顺畅运转；继续支持参与公益事业，承担社会责任，回报社会。

（四）资金需求和使用计划

为完成 2009 年度的经营计划和工作目标，我们预计公司 2009 年的资金需求较大，资金来源渠道主要有：

- 1、利用公司自有资金。
- 2、向商业银行贷款。
- 3、资本市场融资。

上述资金主要用于华发新城五期项目；华发世纪城三、四期项目；华发云湖翠谷（红门楼水库地块）项目；中山华发生态庄园；华发水郡项目的开发。

（五）公司面临的风险因素分析

1、经营管理社会风险

报告期内，国家宏观调控政策在税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生重大影响。政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税和企业所得税的政策变动等对房地产行业有较大影响，将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流状况。同时，土地、信贷等政策对房地产行业也会发生重大影响。预计未来房地产公司将加速分化，使得弱者越弱、强者越强的趋势更为明显。

2、市场风险

房地产属于资金密集型行业，近几年行业收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。公司必须维持人才队伍稳定、保障资金运行畅顺，保持持续创新能力，提高规划设计、质量监控水平，不断提高物业管理与营销策划能力，才能继续保持品牌优势，否则有可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。

同时在行业竞争中优胜劣汰，将会有一批劣势房地产开发企业被淘汰出局，这也将为本公司带来潜在消费客户及低成本的并购扩张创造市场机遇。

3、经营风险

A、原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料，这些原材料成本约占公司开发的房地产产品成本的三分之一，其供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。

B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。如果房地产行业整体发展回落，行业产品的价格发生大幅下降，将直接影响到公司的经营效益。

C、产品结构过度集中的风险

公司主要产品为普通商品住宅及配套设施，近三年没有开发办公楼、大型商场及工业厂房。这种产品结构的集中充分体现了公司的经营优势，如果房地产市场上住宅产品严重过剩，也可能对公司的经营带来一定的风险。

D、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

E、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况多变，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。

F、工程质量风险

设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题，也会给公司项目的销售和品牌形象造成负面影响。

4、财务风险

A、负债率较高的风险。随着公司规模的迅速扩大，公司的负债规模可能扩大：更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于流动资金、资本性支出等用途的现金流；若市场利率上升，将导致公司融资成本增加，财务费用相应增加；资产负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

B、筹资风险。房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。

公司目前进行房地产开发的资金主要来源于三种形式，一是公司历年来滚存的自有资金(包括预售商品房的预收账款)；二是银行借款；三是从资本市场筹集资金。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。

5、管理风险

房地产项目从取得土地使用权到项目完工，要经过规划设计、施工、销售等各个环节，时间周期长，管理难度大，因此，房地产公司存在着因管理不力而导致成本上升、销售不畅的风险。

A、子公司管理控制的风险。本公司拥有众多子公司，并在中山、包头等城市设立了子公司进行房地产开发经营。尽管公司以往在项目开发过程中积累了较为成熟、较为丰富的跨区域业务开发和项目管理经验，但随着公司业务总量及覆盖地区的持续快速扩张，公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面都需要进一步提升。

B、人才管理风险。综合型人才、专家型人才对于现代房地产企业的发展起着决定性作用。目前公司已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批行业内专业水平较高、忠诚度较高的业务骨干和核心人员。但随着公司规模扩大以及经营区域的外拓，将难免产生现有人才储备和公司规模扩张中人才需求之间的矛盾，从而可能影响公司的发展。

6.2 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

募集资金总额	250,352.12		本年度已使用募集资金总额		189,669.00	
			已累计使用募集资金总额		189,669.00	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
华发世纪城二期	否	9	9	是	3.4070	2.38
华发世纪城三期	否	4	4	是	1.3926	未产生收益
华发世纪城四期	否	12.0352	5.97	是	5.9051	未产生收益
合计	/	25.0352	18.97	/	10.7047	/
尚未使用的募集资金用途及去向			用于世纪城四期项目开发			

变更项目情况

□适用 √不适用

6.3 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
华发新城五期	187,869.00	部份已封顶,开始预售	未产生收益
中山华发生态园二期	55,113.00	部份已封顶,开始预售	未产生收益
华发水郡一期	65,770.00	部份已封顶,开始预售	未产生收益
合计	308,752.00	/	/

6.4 董事局对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.5 董事局本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2009年1月22日,本公司第六届第四十六次董事局会议决议通过2008年度利润分配预案:本公司2008年度实现净利润386,035,632.83元,加上年初未分配利润764,367,701.57元(扣分配2007年度现金股利31,595,753.90元后),可供分配利润为1,150,403,334.40元,提取法定盈余公积计38,603,563.28元,可供股东分配的利润为1,111,799,771.12元,拟以本公司2008年末总股本817,045,620.00股为基数,向全体股东每10股派发现金股利1.10元(含税),共计分配现金股利89,875,018.20元(含税)。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
新加坡豪荣私人有限公司	珠海华茂房地产投资顾问有限公司30%股权	2008年5月5日	111,076,500			否	是	是
黄嘉华先生	与中山华发生态园相连的两块共1.2万平方米土地	2008年5月5日	39,968,880			否	是	是
珠海柠湖企业有限公司	座落在珠海市迎宾北路西侧213,913.53平方米的土地使用权(含在建工程)	2008年6月16日	1,620,000,000			否	是	是
包头市弘格置	包头市名流置业有限责任公司85%股	2008年8	4,250,000			否	是	是

业有 限 责 任 公 司	权	月 21 日						
珠海华 发集团 有限公 司	珠海华发企业管理 有限公司 100%、珠 海市华发信息咨询 有限公司 100%股权 和珠海华发软件有 限公司 100%股权	2008 年 10 月 17 日	762,600,000			是 公开 竞拍拍得	是	是
珠海市 田地企 业有限 公司、 陈凯 君、梁 贤康、 区丰	珠海市永宏基商贸 有限公司 100%股权	2008 年 10 月 24 日	81,448,964.96			否	否	否

7.2 出售资产
适用 不适用

7.3 重大担保
适用 不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象 名称	担保发生日期(协 议签署日)	担保金额	担保类 型	担保期	担保是否已 经履行完毕	是否为关 联方担保
购房按揭 人		6,052,477.07	连带责 任担保	以前年 度滚存	否	否
报告期末担保余额合计			6,052,477.07			
公司对子公司的担保情况						
报告期末对子公司担保余额合计			1,630,000,000			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额			1,636,052,477.07			
担保总额占公司净资产的比例(%)			36.35			
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			250,000,000			
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对 象提供的债务担保金额			0			
担保总额超过净资产 50%部分的金额			0			
上述三项担保金额合计			250,000,000			

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
珠海华发集团有限公司			108	100
珠海华发集团有限公司	40	100		
珠海华发集团有限公司	125	100		
合计	165		108	

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 1,650,000 元。

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2008 年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事局提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	珠海华发集团有限公司、珠海经济特区华发汽车展销中心、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外,只有同时满足以下两个条件,才可以挂牌出售所持有的股份:(1)自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月;(2)股权分置改革方案实施后,当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50%即 9.62 元后。	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
其他对公司中小股东所作承诺	2008 年 10 月 6 日接珠海华发集团有限公司通知,珠海华发集团有限公司增持计划:经珠海市国资委批准,华发集团拟在本公告发布之日起 12 个月内,从二级市场上继续择机增持本公司股份(含已增持部分)不超过公司已发行股份的 2%。	珠海华发集团有限公司通过在二级市场买入的方式,于 2008 年 10 月 6 日增持本公司股份 10 万股。本次增持前珠海华发集团有限公司及通过其全资子公司珠海华发物业管理服务有限公司及珠海经济特区华发汽车展销中心拥有本

		公司股份 203,092,088 股, 占公司总股本的 24.86%。本次增持后, 珠海华发集团有限公司和珠海华发物业管理服务有限公司、珠海经济特区华发汽车展销中心合并持有本公司股份 203,192,088 股, 占公司总股本的 24.87%。履行正常。
--	--	---

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明:

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量	期末账面值	占期末证券投资比例(%)	报告期损益
1.	A 股	601328	交通银行	1,192,024	906,780	4,298,137.20	100	0
合计				1,192,024	/	4,298,137.20	100%	

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司董事局对公司内部控制出具了自我评估报告, 审计机构出具了评价意见, 详见公司 2008 年年度报告全文。

7.10 公司披露了履行社会责任报告, 详见年报全文。

§ 8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会认为, 本年度公司各项决策程序符合法律、法规及《公司章程》的规定, 公司内部制度完善, 公司董事及经营管理人员执行公司职务时没有违反法律、法规及《公司章程》的行为, 也没有滥用职权, 损害股东和公司的行为。

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为, 公司各期财务报告均客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

监事会认为，公司最近一次募集资金实际投入项目与募集说明中披露情况一致。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会认为，具体事项均依法定程序进行，未发现有内幕交易，或其它损害股东权益或造成资产流失的情况。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，具体事项均依法定程序进行，未发现有内幕交易，或其它损害股东权益或造成资产流失的情况。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

审计意见全文

审计报告

天健光华审（2009）GF 字第 010004 号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的珠海华发实业股份有限公司财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日合并资产负债表、资产负债表，2008 年度合并利润表、利润表和合并现金流量表、现金流量表及合并股东权益变动表、股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的规定编制财务报表是珠海华发实业股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见我们认为，

珠海华发实业股份有限公司财务报表已经按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了珠海华发实业股份有限公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

天健光华（北京）会计师事务所有限公司

中国注册会计师：金任宏、刘涛

北京东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 12 层

2009 年 1 月 22 日

9.2 财务报表

合并资产负债表
2008 年 12 月 31 日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,852,039,287.77	1,572,287,381.35
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		380,406.15	18,000.00
预付款项		7,232,058.59	526,416,426.61
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		34,071,960.47	36,803,662.77
买入返售金融资产			
存货		9,509,013,291.89	5,278,821,781.26
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,402,737,004.87	7,414,347,251.99
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		4,298,137.20	9,239,884.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		400,000.00	2,400,000.00
投资性房地产			
固定资产		56,987,252.72	33,906,802.10
在建工程			215,333.90
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,020,013,768.93	2,049,674,570.46
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		3,434,435.73	4,686,971.11
递延所得税资产		41,612,953.26	12,955,152.45
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,126,746,547.84	2,113,078,714.02
资产总计		13,529,483,552.71	9,527,425,966.01
流动负债:			
短期借款		429,500,000.00	310,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		595,474,734.82	319,438,497.23
预收款项		3,129,091,165.32	3,369,326,266.87
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,993,176.95	1,882,454.91
应交税费		-40,053,769.09	39,839,361.20
应付利息			
应付股利			
其他应付款		503,257,950.38	520,843,116.90
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		746,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		5,365,263,258.38	4,561,329,697.11
非流动负债:			
长期借款		3,358,500,000.00	2,675,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,593,129.86	1,448,614.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,360,093,129.86	2,676,448,614.80
负债合计		8,725,356,388.24	7,237,778,311.91
股东权益:			
股本		817,045,620.00	315,957,539.00
资本公积		2,603,521,733.94	738,515,054.06

减：库存股			
盈余公积		203,292,440.64	164,688,877.36
一般风险准备			
未分配利润		877,431,962.41	772342040.07
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		4,501,291,756.99	1,991,503,510.49
少数股东权益		302,835,407.48	298,144,143.61
股东权益合计		4,804,127,164.47	2,289,647,654.10
负债和股东权益合 计		13,529,483,552.71	9,527,425,966.01

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

母公司资产负债表
2008 年 12 月 31 日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		858,203,674.22	808,984,716.87
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		389,352.48	740,249.95
应收利息			
应收股利			
其他应收款		3,877,536,590.79	3,940,973,631.52
存货		441,495,978.24	974,588,081.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,177,625,595.73	5,725,286,679.52
非流动资产:			
可供出售金融资产		4,298,137.20	9,239,884.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,841,166,471.53	739,265,183.80
投资性房地产			
固定资产		26,571,656.12	12,570,526.86
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,847,982.48	10,007,463.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		29,228,390.86	4,991,171.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,911,112,638.19	776,074,230.17
资产总计		7,088,738,233.92	6,501,360,909.69
流动负债:			
短期借款		114,500,000.00	310,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		261,419,754.16	319,214,985.01
预收款项		40,817,533.22	1,402,093,720.80
应付职工薪酬		7,758.00	4,600.00
应交税费		101,119,620.39	37,266,875.39
应付利息			
应付股利			
其他应付款		49,040,271.45	403,466,791.77
一年内到期的非流动 负债		696,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,262,904,937.22	2,472,046,972.97
非流动负债:			
长期借款		978,500,000.00	2,035,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		621,222.64	1,448,614.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		979,121,222.64	2,036,448,614.80
负债合计		2,242,026,159.86	4,508,495,587.77
股东权益:			
股本		817,045,620.00	315,957,539.00
资本公积		2,714,574,242.30	716,255,450.09
减:库存股			
盈余公积		203,292,440.64	164,688,877.36
未分配利润		1,111,799,771.12	795,963,455.47
外币报表折算差额			
股东权益合计		4,846,712,074.06	1,992,865,321.92
负债和股东权益合 计		7,088,738,233.92	6,501,360,909.69

公司法定代表人: 袁小波 主管会计工作负责人: 俞卫国 会计机构负责人: 何玉冰

合并利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,479,287,517.27	2,165,682,909.78
其中:营业收入		3,479,287,517.27	2,165,682,909.78
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,711,625,908.94	1,732,186,419.61
其中:营业成本		2,170,816,918.88	1,356,206,134.47
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		277,363,052.83	218,989,435.57
销售费用		108,291,347.57	78,051,880.25
管理费用		152,203,662.81	88,500,604.87
财务费用		-18,380,323.32	-11,973,835.61
资产减值损失		21,331,250.17	2,412,200.06
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)		-573,305.00	90,678.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		767,088,303.33	433,587,168.17
加:营业外收入		8,426,637.95	650,855.08
减:营业外支出		6,621,110.29	1,725,124.49
其中:非流动资产处置净损失		217,910.29	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		768,893,830.99	432,512,898.76
减:所得税费用		123,667,398.73	77,648,053.32
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		645,226,432.26	354,864,845.44
归属于母公司所有者的净利润		651,262,114.65	358,605,762.99
少数股东损益		-6,035,682.39	-3,740,917.55
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.88	0.60
(二)稀释每股收益(元/股)		0.88	0.60

公司法定代表人:袁小波 主管会计工作负责人:俞卫国 会计机构负责人:何玉冰

母公司利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,725,160,776.77	1,905,079,791.09
减: 营业成本		1,064,703,806.37	1,218,294,470.65
营业税金及附加		143,433,175.60	181,657,492.03
销售费用		29,927,044.86	76,849,268.92
管理费用		59,259,860.92	50,158,968.11
财务费用		-14,418,279.93	-10,331,838.28
资产减值损失		-845,183.18	17,968,242.24
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-573,305.00	90,678.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		442,527,047.13	370,573,865.42
加: 营业外收入		136,008.00	627,892.00
减: 营业外支出		6,000,000.00	1,502,000.00
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		436,663,055.13	369,699,757.42
减: 所得税费用		50,627,422.30	54,609,499.98
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		386,035,632.83	315,090,257.44

公司法定代表人: 袁小波 主管会计工作负责人: 俞卫国 会计机构负责人: 何玉冰

合并现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		3,171,414,051.39	4,114,281,484.66
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		73,820,584.59	78,254,741.02
经营活动现金流入小计		3,245,234,635.98	4,192,536,225.68
购买商品、接受劳务支付的现金		2,021,126,026.94	1,294,123,357.66
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		165,228,023.48	79,599,865.04
支付的各项税费		493,494,545.05	262,826,934.48
支付其他与经营活动有关的现金		129,866,464.65	264,354,000.97
经营活动现金流出小计		2,809,715,060.12	1,900,904,158.15
经营活动产生的现金流量净额		435,519,575.86	2,291,632,067.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,200,000.00	
取得投资收益收到的现金		228,299.28	90,678.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,428,299.28	90,678.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,980,661,717.50	2,772,681,507.63
投资支付的现金		955,125,423.07	279,179,414.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,935,787,140.57	3,051,860,921.63
投资活动产生的现金流量净额		-3,934,358,841.29	-3,051,770,243.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,503,521,227.85	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,004,000,000.00	2,640,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,507,521,227.85	2,640,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,455,000,000.00	1,605,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		273,930,056.00	195,956,119.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,728,930,056.00	1,800,956,119.41
筹资活动产生的现金流量净额		3,778,591,171.85	839,043,880.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		279,751,906.42	78,905,704.49
加：期初现金及现金等价物余额		1,572,287,381.35	1,493,381,676.86
六、期末现金及现金等价物余额		1,852,039,287.77	1,572,287,381.35

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

母公司现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		345,335,319.29	1,920,626,766.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		22,447,372.43	45,620,331.23
经营活动现金流入小计		367,782,691.72	1,966,247,097.23
购买商品、接受劳务支付的现金		494,123,627.17	760,360,643.39
支付给职工以及为职工支付的现金		69,467,121.28	34,725,357.48
支付的各项税费		143,594,353.72	198,374,247.76
支付其他与经营活动有关的现金		257,239,828.32	1,447,110,312.48
经营活动现金流出小计		964,424,930.49	2,440,570,561.11
经营活动产生的现金流量净额		-596,642,238.77	-474,323,463.88
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,200,000.00	
取得投资收益收到的现金		228,299.28	90,678.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,428,299.28	90,678.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,565,153.00	56,719,239.47
投资支付的现金		1,113,901,287.73	433,179,414.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,116,466,440.73	489,898,653.47
投资活动产生的现金流量净额		-1,115,038,141.45	-489,807,975.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,503,521,227.85	
取得借款收到的现金		1,229,000,000.00	2,090,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,732,521,227.85	2,090,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,785,000,000.00	1,545,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		186,621,890.28	175,142,396.91
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,971,621,890.28	1,720,142,396.91
筹资活动产生的现金流量净额		1,760,899,337.57	369,857,603.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		49,218,957.35	-594,273,836.26
加：期初现金及现金等价物余额		808,984,716.87	1,403,258,553.13
六、期末现金及现金等价物余额		858,203,674.22	808,984,716.87

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

合并所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	315,957,539.00	738,515,054.06		164,688,877.36		772,342,040.07		298,144,143.61	2,289,647,654.10
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他						-480,999,758.44			-480,999,758.44
二、本年初余额	315,957,539.00	738,515,054.06		164,688,877.36		291,342,281.63		298,144,143.61	1808647895.66
三、本年增减变动金额(减少以“－”号填列)	501,088,081.00	1,865,006,679.88		38,603,563.28		586,089,680.78		4,691,263.87	2,995,479,268.81
(一)净利润						651,262,114.65		-6,035,682.39	645,226,432.26
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-137,426,466.97				5,026,883.31			-132,399,583.66
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-4,941,746.80							-4,941,746.80
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		827,392.16							827,392.16

4. 其他		-133,312,112.33			5,026,883.31			-128,285,229.02
上述(一)和(二)小计		-137,426,466.97			656,288,997.96		-6,035,682.39	512,826,848.60
(三)所有者投入和减少资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85					10,726,946.26	2,514,248,174.11
1. 所有者投入资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85					10,750,000.00	2,514,271,227.85
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他							-23,053.74	-23,053.74
(四)利润分配			38,603,563.28		-70,199,317.18			-31,595,753.90
1. 提取盈余公积			38,603,563.28		-38,603,563.28			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配					-31,595,753.90			-31,595,753.90
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转	315,957,539.00	-315,957,539.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	315,957,539.00	-315,957,539.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	817,045,620.00	2,603,521,733.94	203,292,440.64		877,431,962.41		302,835,407.48	4,804,127,164.47

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	260,000,000.00	354,444,520.69		142,603,097.42		458,246,712.41		2,345,475.16	1,217,639,805.68
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更		6,234,812.25		4,176,006.75		-30,821,936.08			-20,411,117.08
前期差错更正									
其他		26,481,180.26				-1,198.35			26,479,981.91
二、本年初余额	260,000,000.00	387,160,513.20		146,779,104.17		427,423,577.98		2,345,475.16	1,223,708,670.51
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	55,957,539.00	351,354,540.86		17,909,773.19		344,918,462.09		295,798,668.45	1,065,938,983.59
（一）净利润						358,605,762.99		-3,740,917.55	354,864,845.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-3,858,039.34				4,222,472.29			364,432.95
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		712,786.76							712,786.76
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-348,353.81							-348,353.81
4. 其他		-4,222,472.29				4,222,472.29			
上述（一）和（二）小		-3,858,039.34				362,828,235.28		-3,740,917.55	355,229,278.39

计								
(三)所有者投入和减少资本	55,957,539.00	355,212,580.20					299,539,586.00	710,709,705.20
1. 所有者投入资本	55,957,539.00	355,212,580.20					299,539,586.00	710,709,705.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配				17,909,773.19	-17,909,773.19			
1. 提取盈余公积				17,909,773.19	-17,909,773.19			
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	315,957,539.00	738,515,054.06		164,688,877.36	772,342,040.07		298,144,143.61	2,289,647,654.10

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

母公司所有者权益变动表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本金额					
	股本	资本公积	减: 库存 股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	315,957,539.00	716,255,450.09		164,688,877.36	795,963,455.47	1,992,865,321.92
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	315,957,539.00	716,255,450.09		164,688,877.36	795,963,455.47	1,992,865,321.92
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	501,088,081.00	1,998,318,792.21		38,603,563.28	315,836,315.65	2,853,846,752.14
(一)净利润					386,035,632.83	386,035,632.83
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-4,114,354.64				-4,114,354.64
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-4,941,746.80				-4,941,746.80
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响		827,392.16				827,392.16
4.其他						
上述(一)和(二)小计		-4,114,354.64			386,035,632.83	381,921,278.19
(三)所有者投入和减少资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85				2,503,521,227.85
1.所有者投入资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85				2,503,521,227.85
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
(四)利润分配				38,603,563.28	-70,199,317.18	-31,595,753.90
1.提取盈余公积				38,603,563.28	-38,603,563.28	
2.对所有者(或股东)的分配					-31,595,753.90	-31,595,753.90
3.其他						
(五)所有者权益内部结转	315,957,539.00	-315,957,539.00				
1.资本公积转增资本(或股本)	315,957,539.00	-315,957,539.00				
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本期期末余额	817,045,620.00	2,714,574,242.30		203,292,440.64	1,111,799,771.12	4,846,712,074.06

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	260,000,000.00	354,444,520.69		142,603,097.42	461,198,910.37	1,218,246,528.48
加: 会计政策变更		6,233,916.25		4,176,006.75	37,584,060.85	47,993,983.85
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	260,000,000.00	360,678,436.94		146,779,104.17	498,782,971.22	1,266,240,512.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	55,957,539.00	355,577,013.15		17,909,773.19	297,180,484.25	726,624,809.59
(一) 净利润					315,090,257.44	315,090,257.44
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		364,432.95				364,432.95
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		712,786.76				712,786.76
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-348,353.81				-348,353.81
4. 其他						
上述(一)和(二)小计		364,432.95			315,090,257.44	315,454,690.39
(三) 所有者投入和减少资本	55,957,539.00	355,212,580.20				411,170,119.20
1. 所有者投入资本	55,957,539.00	355,212,580.20				411,170,119.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配				17,909,773.19	-17,909,773.19	
1. 提取盈余公积				17,909,773.19	-17,909,773.19	
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	315,957,539.00	716,255,450.09		164,688,877.36	795,963,455.47	1,992,865,321.92

公司法定代表人: 袁小波 主管会计工作负责人: 俞卫国 会计机构负责人: 何玉冰

9.3 本报告期无会计政策、会计估计和核算方法变更。

9.4 本报告期无会计差错更正。

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

包头市华发置业有限公司、大连华发房地产开发有限公司、珠海华发软件有限公司、珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司、包头市名流置业有限责任公司、珠海市永宏基商贸有限公司是经过新设立或收购等方式取得的 7 家子公司，故该等公司纳入合并报表范围。