

**珠海华发实业股份有限公司**

**2009 年第三季度报告**

## 目录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 重要事项.....	3
§ 4 附录.....	5

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事局、监事会及其董事、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。

1.2 公司全体董事出席董事局会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

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：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增 减(%)
总资产(元)	17,021,587,113.34	13,529,483,552.71	25.81
所有者权益（或股东权益）(元)	4,779,534,529.69	4,501,291,756.99	6.18
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	5.85	5.51	6.17
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,095,713,840.33		4,359.55
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	2.56		4,359.55
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上 年同期增减 (%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	79,811,576.08	365,513,518.74	20.12
基本每股收益(元)	0.097	0.447	4.93
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-	0.443	-
稀释每股收益(元)	0.097	0.447	4.93
全面摊薄净资产收益率(%)	1.57	7.65	增加 1.08 个 百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收 益率(%)	1.55	7.58	增加 6.16 个 百分点

### 扣除非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额 (1-9月) (元)
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	105,050.00
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	2,022,999.48
对外委托贷款取得的损益	841,395.9
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,260,459.87
少数股东权益影响额	-544,671.42
所得税影响额	-335,968.45
合计	3,349,265.38

### 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		47,765
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	股份种类
珠海华发集团有限公司	179,055,046	人民币普通股
广发聚丰股票型证券投资基金	39,143,389	人民币普通股
中邮核心成长股票型证券投资基金	32,340,136	人民币普通股
中邮核心优选股票型证券投资基金	20,000,000	人民币普通股
华安中小盘成长股票型证券投资基金	14,193,214	人民币普通股
融通动力先锋股票型证券投资基金	12,384,697	人民币普通股
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	12,258,197	人民币普通股
珠海华发汽车销售有限公司	12,068,524	人民币普通股
珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518	人民币普通股
易方达积极成长证券投资基金	10,137,100	人民币普通股

### §3 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末数	期初数	增减率	变动原因
货币资金	4,433,716,665.93	1,852,039,287.77	139.40%	回收楼款及贷款增加
应收帐款	1,109,973.50	380,406.15	191.79%	子公司珠海华发文化传播有限公司广告业务增多
预付帐款	24,251,289.86	7,232,058.59	235.33%	预付工程定金增加
一年内到期的非流动资产	150,000,000.00	0		新增委托贷款
可供出售金融资产	7,553,477.40	4,298,137.20	75.74%	股市回暖，可供出售金融资产公允价值变动
固定资产	90,429,655.36	56,987,252.72	58.68%	年初收购珠海华明科技发展有限公司导致固定资产增加
短期借款	672,000,000.00	429,500,000.00	56.46%	短期贷款增加
预收款项	5,266,474,018.99	3,129,091,165.32	68.31%	预收楼款增加
应付税费	-170,995,596.81	-40,053,769.09	326.92%	预收楼款增加相应预缴税费增加
其它应付款	282,212,258.80	503,257,950.38	-43.92%	支付往来款
长期借款	4,597,000,000.00	3,358,500,000.00	36.88%	长期贷款增加
递延所得税负债	2,244,197.90	1,593,129.86	40.87%	股市回暖，可供出售金融资产公允价值变动影响递延所得税负债

项目	本期金额	上年同期	增减率	
其他业务收入	58,510,081.13	31,514,225.77	85.66%	新增广告收入和二手楼宇销售收入
财务费用	1,818,624.82	-19,429,325.35	109.36%	银行借款增加导致利息支出增加
经营活动产生的现金流量净额	2,095,713,840.33	46,993,857.08	4359.55%	楼款回收情况良好
投资活动产生的现金流量净额	-660,997,971.52	-2,397,544,434.87	72.43%	减少投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,146,961,509.35	3,183,686,508.84	-63.97%	报告期内未筹资活动现金流入减少,支出增加

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

珠海华发集团有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司、珠海华发汽车销售有限公司承诺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，上述股东未出售持有公司的股份，承诺履行正常。

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

### 3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，公司没有进行现金分红。

珠海华发实业股份有限公司  
 法定代表人:袁小波  
 2009 年 10 月 31 日

## § 4 附录

## 4.1

## 合并资产负债表

2009 年 9 月 30 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	4,433,716,665.93	1,852,039,287.77
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,109,973.5	380,406.15
预付款项	24,251,289.86	7,232,058.59
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	39,578,894.45	34,071,960.47
买入返售金融资产		
存货	10,211,634,380.02	9,509,013,291.89
一年内到期的非流动资产	150,000,000	
其他流动资产		
流动资产合计	14,860,291,203.76	11,402,737,004.87
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	7,553,477.4	4,298,137.2
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	400,000	400,000
投资性房地产		
固定资产	90,429,655.36	56,987,252.72
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	2,016,425,477.13	2,020,013,768.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,874,346.43	3,434,435.73
递延所得税资产	41,612,953.26	41,612,953.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,161,295,909.58	2,126,746,547.84
资产总计	17,021,587,113.34	13,529,483,552.71
<b>流动负债：</b>		
短期借款	672,000,000	429,500,000

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	548,323,163.41	595,474,734.82
预收款项	5,266,474,018.99	3,129,091,165.32
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	23,982,864.27	1,993,176.95
应交税费	-170,995,596.81	-40,053,769.09
应付利息		
应付股利	617,386.75	
其他应付款	282,212,258.8	503,257,950.38
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	660,000,000	746,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	7,282,614,095.41	5,365,263,258.38
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	4,597,000,000	3,358,500,000
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	2,244,197.9	1,593,129.86
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,599,244,197.9	3,360,093,129.86
负债合计	11,881,858,293.31	8,725,356,388.24
<b>股东权益：</b>		
股本	817,045,620	817,045,620
资本公积	2,606,126,006.1	2,603,521,733.94
减：库存股		
盈余公积	203,292,440.64	203,292,440.64
一般风险准备		
未分配利润	1,153,070,462.95	877,431,962.41
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	4,779,534,529.69	4,501,291,756.99
少数股东权益	360,194,290.34	302,835,407.48
股东权益合计	5,139,728,820.03	4,804,127,164.47
负债和股东权益合计	17,021,587,113.34	13,529,483,552.71

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**  
2009 年 9 月 30 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,105,891,603.61	858,203,674.22
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	456,284.45	389,352.48
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,721,757,599.26	3,877,536,590.79
存货	432,210,312.95	441,495,978.24
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,260,315,800.27	5,177,625,595.73
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	7,553,477.4	4,298,137.2
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,071,918,045.86	1,841,166,471.53
投资性房地产		
固定资产	24,972,182.88	26,571,656.12
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	9,728,371.37	9,847,982.48
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	29,228,390.86	29,228,390.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,143,400,468.37	1,911,112,638.19
资产总计	6,403,716,268.64	7,088,738,233.92
<b>流动负债：</b>		
短期借款	62,000,000	114,500,000
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	214,247,880.64	261,419,754.16
预收款项	43,243,749.4	40,817,533.22
应付职工薪酬	21,758,354.78	7,758
应交税费	98,637,915.21	101,119,620.39
应付利息		
应付股利	617,386.75	
其他应付款	45,683,394.22	49,040,271.45

一年内到期的非流动负债	490,000,000	696,000,000
其他流动负债		
流动负债合计	976,188,681.00	1,262,904,937.22
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	637,000,000	978,500,000
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	1,272,290.68	621,222.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	638,272,290.68	979,121,222.64
负债合计	1,614,460,971.68	2,242,026,159.86
<b>股东权益：</b>		
股本	817,045,620	817,045,620
资本公积	2,717,178,514.46	2,714,574,242.3
减：库存股		
盈余公积	203,292,440.64	203,292,440.64
未分配利润	1,051,738,721.86	1,111,799,771.12
外币报表折算差额		
股东权益合计	4,789,255,296.96	4,846,712,074.06
负债和股东权益合计	6,403,716,268.64	7,088,738,233.92

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

## 4.2

## 合并利润表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	上年年初至报告 期末金额(1-9 月)
一、营业总收入	531,453,781.05	320,294,010.45	1,899,778,954.8	1,633,437,276.77
其中：营业收入	511,259,084.67	306,567,093.00	1,841,268,873.67	1,601,923,051
利息收入				
已赚保费				
手续费及 佣金收入	20,194,696.38	13,726,917.45	58,510,081.13	31,514,225.77
二、营业总成本	413,759,688.65	260,332,177.90	1,427,785,294.76	1,251,703,568.55
其中：营业成本	293,161,419.4	171,169,570.15	1,000,889,739.9	899,572,259.69
利息支出				
手续费及 佣金支出	14,168,416.41	20,337,804.51	37,958,635.32	35,698,841.18
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				
及附加	45,865,744.77	23,993,852.03	171,460,175.03	146,541,024.01
销售费用	32,531,194.21	23,536,443.30	77,424,588.02	71,551,147.66
管理费用	28,112,859.64	27,106,714.52	138,233,531.67	115,221,788.86
财务费用	-79,945.78	-5,812,206.61	1,818,624.82	-19,429,325.35
资产减值 损失				2,547,832.5
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）	841,395.9		841,395.9	
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）	118,535,488.3	59,961,832.55	472,835,055.94	381,733,708.22
加：营业外收入	347,510.73	-1,272.00	3,406,117.25	2,912,596.32
减：营业外支出	4,347.37	35,333.00	17,607.9	6,687,333
其中：非流				

动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	118,878,651.66	59,925,227.55	476,223,565.29	377,958,971.54
减：所得税费用	40,530,474.45	-8,292,266.18	118,491,753.05	78,534,845.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	78,348,177.21	68,217,493.73	357,731,812.24	299,424,125.63
归属于母公司所有者的净利润	79,811,576.08	70,455,178.84	365,513,518.74	304,293,431.55
少数股东损益	-1,463,398.87	-2,237,685.11	-7,781,706.5	-4,869,305.92
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.097	0.073	0.447	0.426
（二）稀释每股收益	0.097	0.073	0.447	0.426

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

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9 月)	上期金额 (7-9 月)	年初至报告期 期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告 期期末金额 (1-9 月)
一、营业收入	59,645,550.94	307,871,149.95	80,409,457.54	1,578,896,507.61
减：营业成本	29,102,524.38	181,417,251.82	39,969,703.82	954,270,936.34
营业税金及附加	33,130.01	20,509,421.61	1,158,319.48	135,526,243.14
销售费用	827,253.55	5,536,155.60	3,367,464.7	19,561,965.65
管理费用	2,155,071.46	16,298,549.12	6,033,090.8	77,343,358.75
财务费用	-939,533.5	-3,891,277.72	-7,771,495.63	-11,994,034.32
资产减值损失				
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）	1,082.41		1,082.41	
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）	28,468,187.45	88,001,049.52	37,653,456.78	404,188,038.05
加：营业外收入	19,000	-29,125.00	105,050	117,708
减：营业外支出				6,640,000
其中：非流动资 产处置损失				
三、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	28,487,187.45	87,971,924.52	37,758,506.78	397,665,746.05
减：所得税费用	5,697,437.49	-6,142,139.1	7,944,537.84	66,980,001.89
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）	22,789,749.96	94,114,063.62	29,813,968.94	330,685,744.16

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

## 4.3

## 合并现金流量表

2009 年 1—9 月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,037,891,375.82	2,292,051,070.85
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	37,924,396.21	52,412,747.6
经营活动现金流入小计	4,075,815,772.03	2,344,463,818.45
购买商品、接受劳务支付的现金	1,149,813,869.18	1,447,662,555.24
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	128,956,472.92	130,802,054.51
支付的各项税费	410,978,084.91	467,213,229
支付其他与经营活动有关的现金	290,353,504.69	251,792,122.62
经营活动现金流出小计	1,980,101,931.7	2,297,469,961.37
经营活动产生的现金流量净额	2,095,713,840.33	46,993,857.08
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	455,646,397.19	2,286,467,256.77
投资支付的现金	55,351,574.33	111,077,178.1
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	150,000,000	
投资活动现金流出小计	660,997,971.52	2,397,544,434.87
投资活动产生的现金流量净额	-660,997,971.52	-2,397,544,434.87
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		

吸收投资收到的现金	63,600,000	2,507,481,227.85
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	4,002,500,000	2,325,000,000
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	4,066,100,000	4,832,481,227.85
偿还债务支付的现金	2,607,500,000	1,455,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	311,638,490.65	193,794,719.01
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	2,919,138,490.65	1,648,794,719.01
筹资活动产生的现金流量净额	1,146,961,509.35	3,183,686,508.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,581,677,378.16	833,135,931.05
加：期初现金及现金等价物余额	1,852,039,287.77	1,572,160,301.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,433,716,665.93	2,405,296,232.63

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**  
2009 年 1—9 月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告期末 金额 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	82,835,673.72	215,738,668.69
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,230,417,915.58	16,756,994.3
经营活动现金流入小计	1,313,253,589.3	232,495,662.99
购买商品、接受劳务支付的现金	73,455,369.07	505,806,177.45
支付给职工以及为职工支付的现金	45,105,148.08	54,294,575.02
支付的各项税费	21,545,947.5	136,980,931.53
支付其他与经营活动有关的现金	5,307,099.48	300,362,212.13
经营活动现金流出小计	145,413,564.13	997,443,896.13
经营活动产生的现金流量净额	1,167,840,025.17	-764,948,233.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	142,890	2,546,713
投资支付的现金	230,751,574.33	876,639,253.66
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	230,894,464.33	879,185,966.66
投资活动产生的现金流量净额	-230,894,464.33	-879,185,966.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		2,507,481,227.85
取得借款收到的现金	372,500,000	975,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	372,500,000	3,482,481,227.85
偿还债务支付的现金	972,500,000	1,395,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	89,257,631.45	62,086,221.26
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,061,757,631.45	1,457,086,221.26
筹资活动产生的现金流量净额	-689,257,631.45	2,025,395,006.59
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	247,687,929.39	381,260,806.79
加：期初现金及现金等价物余额	858,203,674.22	808,984,716.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,105,891,603.61	1,190,245,523.66

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