

珠海华发实业股份有限公司

600325

2009 年年度报告



二〇一〇年三月十九日

目 录

● 一、重要提示	3
● 二、公司基本情况	3
● 三、会计数据和业务数据摘要	4
● 四、股本变动及股东情况	6
● 五、董事、监事和高级管理人员	12
● 六、公司治理结构	17
● 七、股东大会情况简介	19
● 八、董事局报告	20
● 九、监事会报告	34
● 十、重要事项	35
● 十一、审计报告	35
● 十二、备查文件目录	122

一、重要提示

(一) 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。

(二) 公司全体董事出席董事局会议。

(三) 天健正信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。

(四)

公司负责人姓名	袁小波
主管会计工作负责人姓名	俞卫国
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	何玉冰

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。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	珠海华发实业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	华发股份
公司的法定英文名称	Huafa Industrial Co.,LTD.Zhuhai
公司的法定英文名称缩写	Huafa Industrial share
公司法定代表人	袁小波

(二) 联系人和联系方式

	董事局秘书	证券事务代表
姓名	侯贵明	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@cnuhafas.com	zqb@cnuhafas.com

(三) 基本情况简介

注册地址	珠海拱北丽景花园华发大楼
注册地址的邮政编码	519020
办公地址	珠海拱北丽景花园华发大楼
办公地址的邮政编码	519020
公司国际互联网网址	www.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事局秘书处及证券部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	华发股份	600325	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 8 月 18 日
公司首次注册登记地点		珠海拱北丽景花园华发大楼
末次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 6 月 27 日
	企业法人营业执照注册号	440400000065217
	税务登记号码	44040119256618X
	组织机构代码	19256618-X
公司聘请的会计师事务所名称		天健正信会计师事务所有限公司

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	860,227,801.62
利润总额	865,249,032.42
归属于上市公司股东的净利润	679,739,911.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	673,991,012.88
经营活动产生的现金流量净额	1,815,393,769.32

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,538.57	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,319,622.00	
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	2,577,099.73	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	687,147.89	
所得税影响额	-988,266.82	
少数股东权益影响额（税后）	-861,165.50	
合计	5,748,898.21	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	4,006,529,576.82	3,479,287,517.27	15.15	2,165,682,909.78
利润总额	865,249,032.42	768,893,830.99	12.53	432,512,898.76
归属于上市公司股东的净利润	679,739,911.09	651,262,114.65	4.37	358,605,762.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	673,991,012.88	654,231,868.78	3.02	363,741,364.28
经营活动产生的现金流量净额	1,815,393,769.32	435,519,575.86	316.83	2,291,632,067.53
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
总资产	17,464,430,623.86	13,529,483,552.71	29.08	9,527,425,966.01
所有者权益（或股东权益）	5,094,190,810.88	4,501,291,756.99	13.17	1,991,503,510.49

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益（元 / 股）	0.83	0.88	-5.68	0.6
稀释每股收益（元 / 股）	0.83	0.88	-5.68	0.6
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.82	0.88	-6.82	0.61
加权平均净资产收益率（%）	14.22	17.36	减少 3.14 个百分点	21.41
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	14.10	17.44	减少 3.34 个百分点	21.72

每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	2.22	0.53	318.87	7.25
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	6.23	5.51	13.07	6.3

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

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	
	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	203,092,088	24.86				-203,092,088	-203,092,088	0	
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									
二、无限售条件流									

通股份									
1、人民币普通股	613,953,532	75.14				203,092,088	203,092,088	817,045,620	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	817,045,620	100				0	0	817,045,620	100

股份变动的批准情况

1)公司原非流通股股东珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司已履行了《珠海华发实业股份有限公司股权分置改革说明书》中作出的限售承诺，经向上海证券交易所申请，原股权分置改革中的有限售条件的流通股共 156,224,684 股于 2009 年 03 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。

2)经中国证监会证监许可[2008]491 号文核准，公司向截止股权登记日 2008 年 5 月 9 日上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的华发股份全体股东，按照每 10 股配 3 股的比例配售。公司股东珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司参与了配股，共认购 46,867,404 股。珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司履行了参与配股时的锁定承诺，经向上海证券交易所申请，配股新增的股份 46,867,404 股于 2009 年 03 月 27 日上市流通，变为无限售条件的流通股份。

上述股份变动的具体内容刊登在 2009 年 3 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
珠海华发集团有限公司	137,657,728	137,657,728			股权分置改革中有限售条件的流通股上市	2009 年 3 月 27 日
珠海华发集团有限公司	41,297,318	41,297,318			有限售条件的流通股股东配股新增股份	2009 年 3 月 27 日
珠海华发汽车销售有限公司	9,283,480	9,283,480			股权分置改革中有限售条件的流通股	2009 年 3 月 27 日

					股上市	
珠海华发汽车销售有限公司	2,785,044	2,785,044			有限售条件的流通股股东配股新增股份	2009年3月27日
珠海华发物业管理服务有限公司	9,283,476	9,283,476			股权分置改革中有限售条件的流通股上市	2009年3月27日
珠海华发物业管理服务有限公司	2,785,042	2,785,042			有限售条件的流通股股东配股新增股份	2009年3月27日
合计	203,092,088	203,092,088			/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
每10股配3股的比例配售股份	2008年5月6日	13.98	185,130,542	2008年5月27日	138,263,138	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
09华发公司债	2009年10月16日	100	18,000,000	2009年11月11日	18,000,000	2017年10月16日

1) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]491号文核准,公司向截止股权登记日2008年5月9日上海证券交易所收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东(总股本631,915,078股),按照每10股配3股的比例配售股份,可配售股份总额为189,574,523股,实际配股增加的股份为185,130,542股。本次配股完成后,公司总股本为817,045,620股。

2) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]915号文核准,2009年9月30日公司披露公司债券发行公告,向社会公开发行面值不超过18亿元的公司债券。本期债券为无担保品种,为8年期固定利率债券,在存续期限的第5年末赋予投资者回售选择权,债券票面金额为100元/张,按年付息,到期一次还本,利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。根据询价结果,票面利率确定为7.00%,10月16日发行圆满结束,最终发行规模为18亿元。2009年11月11日,公司债券开始在上海证券交易所上市交易,证券代码为122028,简称为09华发债。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				61,094 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	报告期内增减	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			质押 87,931,479
广发聚丰股票型证券投资基金	未知	4.65	38,000,000	13,081,910		未知
中核成长股票型证券投资基金	未知	3.72	30,412,142	2,294,645		未知
华安中小盘成长股票型证券投资基金	未知	2.11	17,220,097	17,220,097		未知
珠海华发汽车	国有法人	1.48	12,068,524			质押 6,034,262

销售有限公司	人					
珠海华发物业管理服务有限公司	国有法人	1.48	12,068,518			质押 6,034,259
易方达成长混合型证券投资基金	未知	1.36	11,099,950	-2,602,093		未知
融通先锋股票投资基金	未知	1.31	10,696,593	10,696,593		未知
中核优选股票投资基金	未知	1.10	9,000,000	9,000,000		未知
易达略长号混合型证券投资基金	未知	1.01	8,212,318	8,212,318		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	股份种类及数量
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	38,000,000	人民币普通股
中邮核心成长股票型证券投资基金	30,412,142	人民币普通股
华安中小盘成长股票型证券投资基金	17,220,097	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
易方达价值成长混合型证券投资基金	11,099,950	人民币普通股
融通动力先锋股票型证券投资基金	10,696,593	人民币普通股
中邮核心优选股票型证券投资基金	9,000,000	人民币普通股
易方达策略成长二号混合型证券投资基金	8,212,318	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知第一大股东珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司及珠海华发物业管理服务有限公司属于《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，与其他流通股东不存在关联关系，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。	

前十名股东中,代表国家持股的单位为珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司及珠海华发物业管理服务有限公司。上述股东中,珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司及珠海华发物业管理服务有限公司的实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

珠海华发集团有限公司是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会全资下属企业，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会是公司的实际控制人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

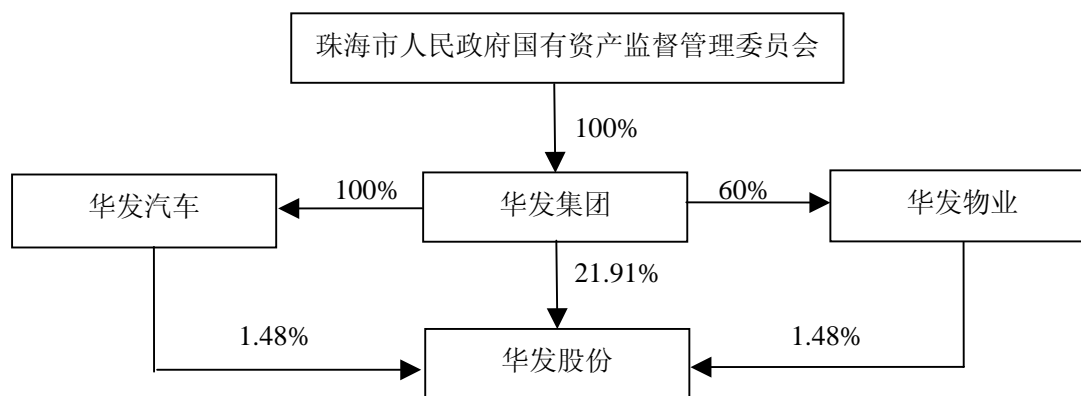
单位：元 币种：人民币

名称	珠海华发集团有限公司
单位负责人或法定代表人	袁小波
成立日期	1986 年 5 月 14 日
注册资本	400,000,000
主要经营业务或管理活动	房地产开发经营（许可证有效期至 20012 年 1 月 17 日），房屋出租，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。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 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	任期起始日期	任期终止日期	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)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
袁小波	董事局主席	男	57	2007年5月15日	2010年5月15日				663	否
李光宁	董事局副主席	男	38	2007年5月15日	2010年5月15日	723	723		341	否
刘克	董事局副主席、总裁	男	51	2007年5月15日	2010年5月15日				341	否
刘亚非	董事局副主席	男	53	2007年5月15日	2010年5月15日				341	否
王沛	董事、副总裁	女	46	2007年5月15日	2010年5月15日				240	否
吴东生	董事、总工程师	男	50	2007年5月15日	2010年5月15日	10,850	10,850		240	否
俞卫国	董事、财务总监	男	43	2007年5月15日	2010年5月15日				240	否
谭劲松	独立董事	男	43	2007年5月15日	2009年7月3日				20	否
张学兵	独立董事	男	45	2009年7月3日	2010年5月15日				0	否
易健	独立董事	女	45	2007年5月15日	2010年5月15日				20	否
陈杰平	独立董事	男	57	2007年5月15日	2010年5月15日				20	否
景旭	独立董事	男	40	2007年5月15日	2010年5月15日				20	否

				日	日					
陈茵	副总裁	女	39	2007年 5月15 日	2010年 5月15 日				240	否
阳静	副总裁	女	42	2007年 5月15 日	2010年 5月15 日	13,182	13,182		240	否
赵晖	副总裁	男	42	2007年 5月15 日	2010年 5月15 日				240	否
赖小航	副总裁	男	40	2008年 3月28 日	2010年 5月15 日				214	否
谢伟	董事局 秘书	男	34	2007年 5月15 日	2010年 1月6日				240	否
林悟彪	监事长	男	54	2007年 5月15 日	2010年 5月15 日				240	否
阮宏洲	监事	男	37	2007年 5月15 日	2010年 5月15 日	2,171	2,171		76	否
冯永平	监事	男	48	2007年 5月15 日	2010年 5月15 日	6,708	6,708		54	否
合计	/	/	/	/	/	33,634	33,634	/	4030	/

袁小波：曾任珠海市劳动局局长、珠海市政府副秘书长、华发集团公司总经理。2001年2月起任本公司董事及华发集团公司法定代表人、董事长，2004年10月起任本公司董事局主席，2008年12月当选广东省第十届政协委员。

李光宁：曾任珠海经济特区华发集团公司助理总经理、副总经理，本公司董事局秘书、董事。现任华发集团董事、总经理，2005年1月起任本公司董事局副局长。

刘克：曾任深圳发展银行总行办公室主任、董事局首席秘书、深圳发展银行珠海支行行长、招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长，2001年5月起任本公司董事兼总裁，2004年10月起兼任本公司董事局副局长。

刘亚非：曾任内蒙古自治区驻珠海办事处主任、珠海市政府驻北京办事处主任、本公司董事长。现任本公司董事局副局长，兼任珠海华发集团有限公司副董事长、副总经理。

王沛：曾任珠海德联造价事务所有限公司副董事长兼副总经理，2001年5月起任本公司董事兼副总裁。

吴东生：曾任安徽省淮南市规划设计院市政室主任、珠海规划设计研究院高级工程师，2001年5月起任本公司董事兼总工程师，为本公司核心技术人员。

俞卫国：曾任珠海市审计局基本建设审计科副科长，2001年5月起任本公司财务总监，2005年2月起任本公司董事。

谭劲松：曾任中山大学管理学院会计学系主任、副院长，现任中山大学管理学院党委书记、兼任中国注册内部审计师协会理事、广东省注册会计师协会理事、《广东财会》编委会副主

任委员等职务。2002 年 1 月至 2009 年 7 月 3 日任本公司独立董事。

张学兵：1988 年加入司法部中国法律事务中心，1992 年任该中心海南办事处主任，1993 年发起设立北京市中伦律师事务所并任主任。现任北京市中伦律师事务所合伙人、第八届北京市律师协会会长。2009 年 7 月起任本公司独立董事。

易健：曾任广东珠海亚太律师事务所专职律师，广东秉德律师事务所合伙人，北京市君泽君律师事务所专职律师、北京市展达律师事务所合伙人，现任北京市高朋律师事务所合伙人。2004 年 3 月起任本公司独立董事。

陈杰平：曾任香港城市大学会计系副主任、主任、署理系主任、香港会计学会主席。现任中欧国际工商学院会计系教授、副教授、EMBA 主任，上海天玑科技股份有限公司及中银国际证券有限公司独立董事。2007 年 7 月起任本公司独立董事。景旭：北京市君都律师事务所合伙人，兼任北京市律师协会国企改革专业委员会委员、欧美同学会中国留美青年委员会理事。2007 年 7 月起任本公司独立董事。

陈茵：曾任本公司销售部经理、总经理助理，2004 年 6 月起任本公司副总裁。

阳静：曾任四川省成都市建筑设计研究院助理工程师、珠海市建筑设计院高级建筑师、本公司报建业务部副经理、经理、总经理助理、设计咨询公司总经理，2005 年 1 月起任本公司副总裁。

赵晖：曾任珠海丹田集团营销部经理，珠海桑荣房地产开发有限公司副总经理，本公司市场研发部经理、总裁助理。2007 年 5 月起任本公司副总裁。

赖小航：曾任本公司预结算部副经理、经理、总裁助理。2008 年 3 月起任本公司副总裁。

谢伟：曾任深圳市国际企业股份公司投资管理部经理、董事局秘书，珠海铎创投资担保有限公司投行业务部、业务拓展部总监。2007 年 2 月至 2010 年 1 月任本公司董事局秘书。

林悟彪：曾任珠海劳动监察大队副大队长、办公室主任、吉大办事处主任，现任华发集团总经办主任、华发物业董事长，2004 年 4 月起任本公司监事长。

阮宏洲：2000 年 2 月起任本公司证券部副经理兼本公司监事，2004 年 2 月起任本公司证券部经理兼本公司监事。

冯永平：曾任广东省梅州市统计局科员、珠海市金海电子联合公司职员，2000 年 2 月起任本公司行政部副经理兼本公司监事。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
袁小波	珠海华发集团有限公司	董事长	否
李光宁	珠海华发集团有限公司	董事、总经理	否
刘亚非	珠海华发集团有限公司	副董事长、副总经理	否
林悟彪	珠海华发集团有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司	珠海华发集团有限公司总经办主任、珠海华发物业管理服务有限公司董事长	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
景旭	北京市君都律师事务所	合伙人	是
易健	北京市高朋律师事务所	合伙人	是
陈杰平	中欧国际工商学院	会计学教授	是
张学兵	北京市中伦律师事务所合伙人	合伙人	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由公司股东大会确定，高级管理人员报酬依据董事局审议通过的公司薪酬制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据《独立董事津贴标准及年度业绩考核办法》，独立董事固定津贴 10 万元 / 年，浮动津贴 10 万元 / 年。高级管理人员的报酬根据公司相关薪酬及考核管理办法，考核经营业绩等指标，确定公司其他高级管理人员的报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	在报告期内公司继续执行 2006 年度股东大会审议通过的《公司 2005-2009 年度奖励基金实施计划》。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
谭劲松	独立董事	离任	2009 年 7 月 3 日，召开的公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过谭劲松先生辞去独立董事。
张学兵	独立董事	聘任	2009 年 7 月 3 日，召开的公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过聘任张学兵先生为独立董事，任期为本届董事局任期届满为止。
谢伟	董事局秘书	离任	2010 年 1 月 6 日，召开的公司第六届董事局第七十四次会议审议通过谢伟先生辞去董事局秘书
侯贵明	董事局秘书	聘任	2010 年 1 月 6 日，召开的公司第六届董事局第七十四次会议审议通过聘任侯贵明先生为董事局秘书，任期为本届董事局任期届满为止。
余淑玲	法律事务总监	聘任	2010 年 1 月 18 日，召开的公司第六届董事局第七十七次会议审议通过聘任余淑玲女士为公司法律事务总监，任期为本届经营班子届满。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	1,089
公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	41
工程技术人员	307
管理人员	127
其他	614
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
大学本科及以上	478
大专	380
中专、技校及高中	231

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关要求,修订了《公司章程》和《财务管理制度》,制定了《公司内部审计制度》。公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。公司治理的主要方面如下:

1、关于股东与股东大会:报告期内,公司召开了 1 次年度股东大会及 1 次临时股东大会。公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东,特别是中小股东与大股东享有平等地位,能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系:公司具有独立的业务及自主经营能力,公司控股股东严格规范自己的行为,通过股东大会行使出资人的权利,没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动,公司与控股股东进行的关联交易公平合理,公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立,公司董事局、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助,未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制,并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事和董事局:报告期内,公司共召开了 29 次董事局。公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事,公司董事局人数和人员构成符合法律、法规的要求,公司各位董事能够依据《董事局议事规则》等制度,认真出席董事局会议。公司建立了《独立董事制度》,公司独立董事严格遵守该制度。公司董事局下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会,在召开董事局会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论,形成一致意见后再报董事局会议审议,作用得到了真正的发挥和进一步的加强。在公司治理自查活动中,各次专门委员会根据有关该事项的整改措施进行了完善,并进一步发挥各专门委员会的作用。

4、关于监事和监事会:报告期内,公司共召开了 2 次监事会。公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定,人数和人员构成符合法律、法规的要求,能够依据《监事会工作制度》等制度,认真履行自己的职责,对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督,并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制:公司正逐步建立公正、透明的董事、监事、高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制。

6、关于信息披露与透明度:公司指定董事局秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询,指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸;公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求,真实、准确、完整、及时地披露有关信息,并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者:公司以更加透明、公开、热情的态度,通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作。公司接待了各类投资者到公司现场参观、考察,并详细回答提出的各类问题,在 2009 年公司债发行工作过程中,采取广泛宣传公司债特点,成功发行了 18 亿公司债券。接待投资者及向投资者宣传、推介公司的具体情况,尊重和维护相关利益者的合法权益,实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡,共同推动公司持续、健康地发展。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事局的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事局次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
谭劲松	是	15	3	12			否
易健	是	29	3	26			否
景旭	是	29	3	26			否
陈杰平	是	29	3	26			否
张学兵	是	15	1	14			否

年内召开董事局会议次数	29
其中：现场会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	26

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事局议案及其他非董事局议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《公司独立董事工作细则》对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定，按照上述工作细则及《董事局下设各专门委员会工作细则》、《审计委员会年度财务报告审计工作规程》的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2009 年召开的相关会议，对公司董事局审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。独立董事履职情况具体见《独立董事述职报告》。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	本公司业务结构完整，自主独立经营，与控股股东之间无同业竞争，控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等各方面均独立于控股股东。董事局主席、董事局副局长、总裁、副总裁、董事局秘书等高级管理人员均在本公司领取报酬。		
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立完整的生产、供应、销售系统及配套设施，拥有独立的工业产权、商标、非专利技术等		

		无形资产。		
机构方面独立完整情况	是	本公司设置了健全的组织机构体系，董事局、监事会、管理、技术、生产销售等各部门独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务会计部门和独立的会计核算、财务管理体系，并开设独立银行帐户、独立纳税、作出财务决策。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	详见《珠海华发实业股份有限公司内部控制的自我评价报告》
-------------	-----------------------------

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

在报告期内公司继续执行 2006 年度股东大会审议通过的《公司 2005-2009 年度奖励基金实施计划》。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《珠海华发实业股份有限公司 2009 年度社会责任报告》

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司第六届董事局七十九次审议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》，对年报信息责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 2 月 12 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 2 月 13 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 7 月 3 日	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 7 月 4 日

八、董事局报告

(一) 管理层讨论与分析

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

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，我国房地产市场呈现先抑后扬的走势，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，积极顺应市场变化快速反应，把握行业景气契机，主动持续开展管理创新和市场开拓，取得了良好的社会效益，经营业绩继续保持了增长态势，社会形象和品牌影响力有所提升，核心竞争力继续得到提高。

报告期内，公司实现营业收入 40.07 亿元，比上年增长 15.15%；实现营业利润总额 8.65 亿元，比上年增长 12.53%；实现归属于母公司所有者的净利润 6.8 亿元，比上年增长 4.37%；基本每股收益 0.83 元。截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 174.64 亿元，比上年增长 29.08%；归属于母公司所有者权益 50.94 亿元，比上年增长 13.17%。

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、经营和盈利能力的连续性和稳定性

区域市场领导者。近三十年持续的精耕细作，奠定了公司在珠海房地产市场的龙头地位。报告期内，珠海市场仍为结转收入、贡献利润、土地储备最多的区域，亦为近三年内公司的主要利润来源。2009 年，珠海市迎来史无前例的发展机遇，GDP 首次突破 1000 亿元，人均 GDP 超过 1 万美元，人均收入增速近十年来首次高于 GDP 增速；国务院批准的《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》确立了珠海市珠江西岸核心城市的地位；《横琴总体发展规划》将横琴新区定位为“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区和促进珠江口西岸地区产业升级的新平台；港珠澳大桥正式动工、十字门中央商务区启动、澳门大学迁址珠海横琴，各项重大建设项目进展顺利。上述措施与建设的实施，提升了珠海城市的价值，为珠海市的腾飞创造了优越的条件，也提振了珠海市民及置业者在珠海置业的信心和价值判断。珠海房地产市场未来将朝着更为广阔与可持续的方向发展，更加有利于公司未来经营业绩的稳定增长。

较强的房地产综合营运能力。基于公司近三十年专注的住宅开发经验以及专业的管理团

队对房地产行业的深刻理解和对房地产市场发展趋势的准确把握，公司不仅形成了项目选址、规划设计、立项报建、预算招标、建设开发、营销策划等房地产开发各环节的核心竞争力，更形成了快速适应市场发展、灵活应对市场变化、果断做出行动决策、有效贯彻执行方案的较强的房地产综合营运能力。这种能力不仅体现在房地产开发与销售各个环节的高水平运作，更体现在稳健的长期发展战略和资本、产业市场的有机结合、相得益彰。

有口皆碑的品牌优势。作为珠海市最具实力的专业房地产上市公司，公司践行“建筑理想家”的理念，凭借优良的管理能力，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，无微不至的持续服务，树立了卓越的品牌形象。2009年5月公司荣获“2009 中国房地产十佳诚信开发企业”称号，6月荣获“第八届（2009 年度）广东地产资信 20 强”称号，华发世纪城被评为“2009 中国房地产十佳建筑品质金奖楼盘”。荣誉的取得代表着社会、业主对公司的认可，亦鞭策公司更加珍惜声誉，以更为优质的产品回报社会。

稳健务实的发展战略。报告期内，公司在继续巩固珠海市场竞争优势的基础上，向“立足珠海，面向全国”的战略目标迈出实质性的步伐。在 2009 年房地产市场频现高价拿地、住宅成交量价齐升的状况下，公司根据异地开拓目标城市项目实际以及资金结余情况，坚持以合理的价格，相对宽松、灵活的付款方式取得土地储备，相继在珠海、广西南宁和辽宁大连、沈阳，以及在内蒙古包头（原有项目增加持股比例）增加土地储备。报告期内公司新增可建筑地面积约 240 万平方米的土地储备，截止 2009 年底，公司拥有在建工程项目及土地储备项目的可建筑面积合计超过 700 万平方米，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。同时公司积极后续开展规划开发工作，并实现了包头项目的销售，异地扩张取得实质性进展。

强大凝聚力的管理团队，公司拥有一支年富力强的高素质专业团队。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，使公司能够合规合法进行经营，并较好地应对市场变化，按照市场和政策导向开展经营活动，得以在复杂、激烈的竞争中持续保持良性高速发展。

（2）面临的行业形势及经营对策

2008 年底至 2009 年上半年，国家曾实施一系列促进房地产市场健康发展的政策，这些政策对于提振信心、活跃市场、促进住房消费和投资，实现保增长、扩内需、惠民生的目标发挥了重要作用。适度宽松的货币、信贷政策，前期压抑的购房需求的释放，产业资本的转移，普遍的通胀预期导致市场信心的恢复和销售的回暖，购房热潮迅速消化了企业库存继而

推高了房价和地价，“地王”频现、开发商跳价开盘的现象重现，引起了国家的高度关注。2009 年 12 月开始，国家各部委多次调控房地产市场，出台 11 项措施，包括提高土地有效供应、加强闲置土地监控和处置、增加保障性住房供应、抑制投资投机购房需求、取消前期税收、信贷优惠政策等。2010 年将是中国宏观经济环境极为复杂的一年，既要“保增长”、“调结构”，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，又要管理好通货膨胀预期，稳定物价总水平，这将对房地产业的走向产生重大影响。房地产行业的相对宽松政策将逐渐收紧，预计未来房地产行业仍面临政策从紧的态势。

行业前景不明朗因素增大、产品成本和人力成本提高、建筑原材料价格大幅波动及市场需求方观望导致销售节奏减缓、异地扩张需适应新的市场环境等不利因素将成为公司面临的主要困难。同时，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、格力地产、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与加大投入珠海市场，行业间同质产品竞争日趋激烈，公司面临人才、资金和市场份额上越来越大的压力。公司异地项目的发展同样将面临与在珠海相类似的困难。

面对困难与挑战，公司将一如既往充分发挥自身优势积极应对。在经营管理方面，继续完善各项管理制度，提高管理水平，加强内部控制，强化执行力度；在成本控制方面，不断加强成本费用管理，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；在人力资源和组织结构方面，加快建设适应公司发展需要的人才队伍，通过提供合理的待遇稳定原有的人才，并不断完善组织架构；在营销方面，加大市场开拓和品牌推广力度，开拓销售新市场提高产品覆盖面，并大力维护原有客户资源及权益；在异地扩张方面，公司将优先选择与珠海市场环境比较接近的城市、复制形成公司开发风格的成熟产品类型如“华发新城”。

3、公司主营业务及经营状况

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

2009 年全年公司实现营业收入 40.07 亿元，实现利润总额 8.65 亿元，结算项目面积 34.08 万平方米，实现归属于母公司所有者的净利润 6.8 亿元。主要收入来源于珠海市、中山市、包头市的以下项目：华发世纪城二期、华发水郡一期、中山华发生态庄园一、二期、包头华发名流城等。

报告期内公司产品销售情况良好。公司通过华发世纪城三期、华发新城五期、华发水郡

一期等楼盘的快速销售共实现回收楼款 48.89 亿元。

报告期本公司对前五名客户销售额合计 2.64 亿元，占公司全年销售收入总额的 6.58%。

4、报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

项目	期末数（元）	期初数（元）	增减率	变动原因
货币资金	2,907,535,725.27	1,852,039,287.77	56.99%	售楼款回笼资金增加、发行公司债筹集资金增加
预付帐款	2,680,848,677.21	7,232,058.59	36968.96%	预付地价款及竞投土地保证金 26.8 亿元所致
其他流动资产	150,000,000.00			提供的委托贷款
可供出售金融资产	8,478,393.00	4,298,137.20	97.26%	金融资产市值上升所致
固定资产	332,435,331.06	56,987,252.72	483.35%	自用房产结转至固定资产、以及下属公司购置办公房产、收购珠海华明科技发展有限公司增加自用房产所致。
在建工程	10,083,790.40			扩建办公楼
无形资产	28,247,947.16	2,020,013,768.93	-98.60%	项目用地投入开发转入开发成本所致
短期借款	560,000,000.00	429,500,000.00	30.38%	在建项目增加，项目开发借款相应增加所致
预收款项	4,094,631,820.64	3,129,091,165.32	30.86%	在建项目预售楼款回笼资金增加所致
应交税费	62,476,028.34	-40,053,769.09		基于清算口径，计提土地增值税准备金增加，以及 2009 年末应交企业所得税增加所致
应付利息	26,250,000.00			系本公司发行的 09 华发债 2009 年末应计提的利息
其他应付款	224,409,331.95	503,257,950.38	-55.41%	2009 年支付 2008 年末应付地价款 16,100.37 万元
一年内到期的非流动负债	1,179,000,000.00	746,000,000.00	58.04%	长期借款中在一年内到期的借款增加所致
应付债券	1,763,821,718.75			09 华发债发行所致
递延所得税负债	3,323,635.08	1,593,129.86	108.62%	本公司持有的可供出售金融资产公允价值变动增加以及新增非同一控制企业合并增值所致
未分配利润	1,467,132,539.04	877,431,962.41	67.21%	本期净利润增加所致
少数股东权益	434,442,576.49	302,835,407.48	43.46%	系收购大连华滕 80% 股权及世荣房产出资到位所致
项目	本期金额	上年同期	增减率	变动原因
营业税金及附加	412,427,916.26	277,363,052.83	48.70%	主要系结算项目增值额较大相应计提土地增值税准备金增加较多，以及本期营业收入增加相应税费增加所致
财务费用	3,658,910.04	-18,380,323.32		流动资金贷款增加所致
资产减值损失	1,685,798.87	21,331,250.17	-92.10%	本期存货不存在减值
投资收益	2,760,240.85	-573,305.00		委托贷款取得投资收益
营业外支出	1,126,607.90	6,621,110.29	-82.98%	本期对外捐赠减少所致
所得税	176,904,386.45	123,667,398.73	43.05%	利润及税率的增加所致
经营活动产生的现金流量净	1,815,393,769.32	435,519,575.86	316.83%	楼款收入增加所致

额				
筹资活动产生的现金流量净额	2,180,093,911.81	3,778,591,171.85	-42.30%	上期金额较大主要原因是配股资金到位

其中，与公允价值计量相关的项目：

单位：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	4,298,137.20		4,180,255.80		8,478,393.00
金融资产小计	4,298,137.20		4,180,255.80		8,478,393.00

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 105,550 万元。

其中，报告期经营活动现金流量净额为 181,539 万元，与 2008 年的 43,552 万元相比增加 137,987 万元。主要原因是预售楼款相对 2008 年增加所致。

报告期投资活动现金流量净额为-293,999 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 218,009 万元，主要系本年度 09 华发债发行所致。

6、项目开发进度及预售情况

报告期内，华发世纪城二期全部竣工交付使用，中山生态庄园一期、二期等部分竣工交付使用；华发世纪城四期、华发水郡二期即将达到预售条件，计划于 2010 年初对外销售；中山华发生态庄园三期完成报建已开工，华发新城五期和华发世纪城三期已进入室内装修阶段，于 2009 年底起陆续交付使用。

报告期内主要销售项目情况如下：

华发新城五期合同销售面积 30 多万 m²，销售金额近 31 亿元；

华发世纪城三期合同销售面积 5 万多 m²，销售金额近 6 亿元；

华发世纪城二期和一期尾盘合同销售面积 1 万多 m²，销售金额 1.5 亿元；

华发水郡一期 A 区合同销售 185 套，销售金额 6 亿元；

中山生态庄园一、二期合同销售面积 2.2 万 m²，销售金额 4 亿多元；

包头名流置业大厦合同销售 99 套，销售金额 7500 多万元。

各项目楼盘车位销售也取得较好业绩，共销售车位 324 个，销售金额 4028 万元；

7、公司主要控股公司经营情况

子公司名称(全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
珠海华发投资发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	20000	1,879,423,951.83	521,491,433.36	225,197,893.90
珠海铎创经贸发展有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	房地产开发经营；商业批发、零售	80000	4,026,522,418.38	1,149,923,537.27	304,701,333.55
珠海华纳投资发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	85000	3,226,854,042.18	850,015,028.63	10,217,594.53
珠海华融投资发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	65000	2,447,837,255.69	648,665,453.66	3,327,627.98
珠海市世荣房产开发有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	55000	1,104,867,296.50	559,581,634.70	24,162,557.59
中山市华发生态园房地产开发有限公司	控股子公司	中山市	房地产开发	3000	628,808,186.00	328,744,007.35	61,473,914.30
珠海华发建筑设计咨询有限公司	控股子公司	珠海市	建筑设计	600	205,043,544.81	149,673,421.64	36,467,398.87
珠海华发房地产营销顾问有限公司	控股子公司	珠海市	房地产营销	700	72,487,543.39	47,310,035.87	2,765,395.49
珠海华发文化传播有限公司	控股子公司	珠海市	广告	800	13,628,619.28	12,428,811.27	1,305,251.19
珠海华发装饰工程有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	建筑装饰	10000	1,256,317,562.09	393,866,357.81	114,076,998.71

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

房地产市场受国家宏观调控政策影响较大,从 2009 年 12 月开始房地产调控政策的密集出台,表明了国家对遏制房价过快增长、引导住宅市场理性消费的决心,这在一定程度上影响市场预期。随着调控政策不断出台,以及 2009 年新开工项目形成的市场供应量的增加,短期内给房地产市场带来不确定性。

从中长期看,国内社会经济继续发展、国际金融危机后宏观经济企稳复苏、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,市场终将重归可持续健康发展的轨道。

2、公司面临的市场竞争格局

为保持房地产市场的平稳健康发展,国家将继续综合运用土地、金融、税收等手段,加强和改善对房地产市场的调控。消费者更加趋于理性与专业,开始对政策走向、发展商品牌、项目地段价值、周边区域发展前景以及项目配套、产品品质等综合信息寻找适合的房屋。在新的市场形势下,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。

珠海作为全国著名的宜居城市,拥有和谐的人文环境和优美的自然环境,吸引了和记黄埔、仁恒置业、万科地产、招商地产等国内外大型房地产开发商进军珠海市场。这将导致本地土地竞拍价格上涨和房地产市场份分流,对公司经营能力、销售能力和品牌建设能力提出挑战。

(二) 公司未来发展机遇

2010 年,房地产将面临供应增加、宏观调控政策更趋严厉、信贷规模限制、加息预期、房价高企等一系列不利因素。同时,城市化进程、人口红利以及改革开放的经济硕果带来的人们住房改善需求是我国房地产行业长期处于景气的有力保障。这将为公司提供广阔的未来发展机遇。

公司将密切关注宏观调控新形势下项目所处区域及全行业的新动态、新变化,充分发挥人才优势、资金优势、品牌优势和财务状况良好、土地储备项目成本较低所处区位/城市较佳的优势,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。

（三）新年度的工作计划

1、全面推进项目的开发建设和楼宇销售，确保经营业绩稳步增长。根据经营目标，制定各项目开发建设和楼宇销售计划，包括珠海本地项目和异地项目。即要保证各项目建设的顺利进行，为楼宇销售创造有利条件，又要抓住市场机遇，推动楼宇销售。

2010 年计划新开工项目包括：华发新城六期、华发水郡二期 B 区、华发云湖翠谷雅筑、华发蔚蓝堡、中山生态庄园三期、中山华发广场、包头华发新城、大连华发新城等项目。

2、继续做好投资融资各项工作，加强资金统筹，确保资金链条顺畅运转。近几年，公司的投融资工作取得卓越成效，从 2004 年上市到 2009 年，先后四次在资本市场成功融资，募集资金 53 亿元。2010 年，一方面继续做好资本市场再融资，另一方面继续实施土地储备战略布局，加大项目投资力度，加快异地扩张步伐，确保公司持续发展，实现公司在全国范围布局目标，推进公司向全国一流房地产企业的方向迈进。

3、进一步完善管理机制，提高工作效率。随着发展规模的不断扩大，公司将对现有的管理模式和组织架构作出调整，逐步向集团化管理的方向迈进。此外，从今年开始逐步推进信息化建设进程，推行办公自动化管理，最终实现公司总部与各下属公司以及异地公司大联网，促进工作效率不断提高。

4、继续实施品牌战略，以品牌促效益。近年来公司在品牌建设方面取得了明显成效，华发的品牌形象成为了公司宝贵的无形资产。把“华发新城”这一品牌应用到大连、包头、沈阳、南宁等异地项目，使其成为全国的知名品牌。

5、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 2010 年度的经营计划和工作目标，预计公司的资金需求较大，资金来源渠道主要有：公司自有资金、商业银行贷款及资本市场融资。

上述资金将主要用于华发世纪城四期、华发新城六期、华发蔚蓝堡、华发云湖翠谷雅筑、中山华发广场及生态庄园、华发水郡二期、包头华发新城、大连华发新城等多个项目的开发建设。

三、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

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						
房地产销售	3,915,821,637.67	2,410,848,641.13	38.43	14.08	13.44	增加0.35个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
珠海市	3,418,076,139.67	2.84
中山市	442,113,730.00	306.45
包头市	55,631,768.00	

(二) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2008	配股	250,352.12	8,452.2	198,804.32	51,547.8	世纪城四期工程款
合计	/	250,352.12	8,452.2	198,804.32	51,547.8	/

2、承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益 (毛利率, %)	产生收益情况 (毛利率, %)	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
华发世纪二期	否	90,000	90,000	是	100%	31.84	47.01	是		

华发世纪三期	否	40,000	40,000	是	90%	31.86				
华发世纪四期	否	120,352.12	68,804.32	是	预计自2010年末陆续完工	32.75				

3、非募集资金项目情况

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	314,495	部分已完工,2010 年全部完工	本年度实现毛利 9136 万元
中山华发生态园二期及后期	59,000	二期在 2010 年全部完工	二期本年度实现毛利 4412 万元
华发水郡	138,435	一期已部分完工	本年度实现毛利 4858 万元
包头名流大厦	7,000	已完工	本年度实现毛利 840 万元
合计	518,930.00	/	/

(三) 陈述董事局对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果
 报告期内,公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事局日常工作情况

1、董事局会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第 6 届董事局第 44 次会议	2009 年 1 月 5 日	《关于收购大连华藤房地产开发有限公司 80% 股权的议案》;《关于增选董事局副主席的议案》	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 1 月 6 日
第 6 届董事局第 45 次会议	2009 年 1 月 14 日	《关于收购珠海华明科技发展有限公司 100% 股权的议案》	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 1 月 15 日
第 6 届董事局第 46 次会议	2009 年 1 月 22 日	《关于<2008 年度工作总结报告>的议案》;《关于<2008 年度董事局工作报告>的议案》;《关于<2008 年年度报告全文及摘要>的议案》;《关于<2008 年度财务决算报告>的议案》;《关于<2009 年度财务预算报告>的议案》;《关于 2008 年度利润分配方案的议案》;《关于<公司履行	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 1 月 23 日

		社会责任报告>的议案》;《关于<董事局关于公司内部控制的自我评估报告>的议案》;《关于<2008 年度内控检查监督工作报告>的议案》;《关于对公司 2008 年度财务报表的年初数及上年数进行调整的议案》;《审计委员会<关于天健光华(北京)会计师事务所有限公司 2008 年度审计工作总结>的议案》;《关于 2009 年度日常关联交易的议案》;《关于续聘会计师事务所的议案》;《关于制定<公司内部审计制度>的议案》;《关于修改公司章程的议案》;《关于确认公司下属华发企管、华发信息两公司对外担保事项的议案》;《关于终止<公司首期股权激励计划>的议案》;《关于<独立董事述职报告>的议案》;《关于公司符合发行公司债券条件的议案》;《关于发行公司债券方案的议案》;《关于提请股东大会授予董事局全权办理公司债券发行及上市相关事宜的议案》;《关于召开 2009 年度股东大会的议案》。		
第 6 届董事局第 47 次会议	2009 年 2 月 27 日	《关于向中国银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 48 次会议	2009 年 3 月 13 日	《关于向珠海市商业银行申请贷款的议案》;《关于向交通银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 49 次会议	2009 年 3 月 18 日	《关于成立珠海华发商用房地产管理有限公司的议案》;《关于中山市华晟房地产开发有限公司增加注册资本的议案》。	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 19 日
第 6 届董事局第 50 次会议	2009 年 3 月 25 日	《关于向中国建设银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 51 次会议	2009 年 4 月 20 日	《关于向中国银行珠海分行申请贷款的议案》;《关于向中国建设银行珠海分行申请资金信托贷款的议案》		
第 6 届董事局第 52 次会议	2009 年 4 月 21 日	《关于<2009 年第一季度报告全文及摘要>的议案》	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 22 日
第 6 届董事局第 53 次会议	2009 年 5 月 7 日	《关于向深圳发展银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 54 次会议	2009 年 5 月 14 日	《关于向中国工商银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 55 次会议	2009 年 5 月 21 日	《关于公司下属中山市华发生态园房地产开发有限公司向中国银行中山分行申请贷款的议案》		

第 6 届董事局第 56 次会议	2009 年 6 月 4 日	《关于下属控股子公司珠海市世荣房产开发有限公司向广东发展银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 57 次会议	2009 年 6 月 12 日	《关于下属控股子公司珠海铎创经贸发展有限公司增加注册资本的议案》	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 13 日
第 6 届董事局第 58 次会议	2009 年 6 月 17 日	《关于下属全资子公司珠海铎创经贸发展有限公司向中国农业银行珠海分行申请贷款的议案》；《关于公司为下属子公司银行融资提供担保的议案》；《关于两家下属控股子公司增加注册资本的议案》；《关于谭劲松先生辞去独立董事的议案》；《关于聘请张学兵先生为独立董事的议案》；《关于下属控股子公司珠海市世荣房产开发有限公司与斗门区政府合作建设生态湿地公园的议案》；《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日
第 6 届董事局第 59 次会议	2009 年 8 月 7 日	《关于参加珠海珠发房产开发有限公司 100% 股权及万宝电冰箱厂厂房及地上建筑物竞买的议案》	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	
第 6 届董事局第 60 次会议	2009 年 8 月 17 日	《关于<2009 年半年度报告及摘要>的议案》；《关于对董事局下设专门委员会人员进行调整的议案》；《关于修改<财务管理制度>的议案》；《关于下属公司包头市名流置业有限公司增资的议案》	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	2009 年 8 月 18 日
第 6 届董事局第 61 次会议	2009 年 9 月 2 日	《关于全资子公司珠海铎创经贸发展有限公司向中国农业银行珠海分行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 62 次会议	2009 年 9 月 16 日	《关于全资子公司珠海铎创经贸发展有限公司向中国建设银行申请贷款的议案》；《关于全资子公司珠海华纳投资发展公司及珠海华融投资发展公司向东亚银行申请贷款的议案》		
第 6 届董事局第 63 次会议	2009 年 10 月 30 日	《关于<2009 年第三季度报告全文及摘要>的议案》	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	2009 年 10 月 31 日
第 6 届董事局第 64 次会议	2009 年 11 月 4 日	《关于收购珠海市银河房地产开发有限公司 100% 股权的议案》；审议通过了《关于撤销行政部，设立总裁办公室和总务部的议案》	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	2009 年 11 月 5 日
第 6 届董事局第 65 次会议	2009 年 11 月 13 日	《关于收购包头市名流置业有限责任公司 15% 股权的议案》；《关于大连华藤房地产开发有限公司增加注册资本的议	《中国证券报》、 《证券时报》、 《上海证券报》	2009 年 11 月 14 日

		案》		
第 6 届董事局第 66 次会议	2009 年 11 月 25 日	《关于成立珠海华荣房地产开发有限公司的议案》	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 11 月 26 日
第 6 届董事局第 67 次会议	2009 年 11 月 30 日	《关于参加竞买珠国土储 2009-06、07 等二宗地块的议案》，《关于成立南宁华发房地产开发有限公司的议案》		
第 6 届董事局第 68 次会议	2009 年 12 月 2 日	《关于参加竞买南宁柳沙项目地块的议案》		
第 6 届董事局第 69 次会	2009 年 12 月 24 日	《关于珠海华发信息咨询有限公司等三家下属公司增加注册资本的议案》；《关于托管控股股东华发集团鸿运台别墅项目建设、开发及销售的议案》；《关于下属华发装饰公司托管控股股东华发集团有关资产建设、装修的议案》。	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 12 月 24 日
第 6 届董事局第 70 次会	2009 年 12 月 25 日	《关于向广东发展银行珠海分行申请贷款的议案》；《关于下属公司之间通过广东发展银行委托贷款的议案》		
第 6 届董事局第 71 次会	2009 年 12 月 28 日	《关于参加竞买沈阳市浑南新区项目地块的议案》；《关于在沈阳市设立控股子公司的议案》	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2009 年 12 月 29 日
第 6 届董事局第 72 次会	2009 年 12 月 31 日	《关于全资子公司珠海铎创经贸发展有限公司向中国建设银行珠海分行申请贷款的议案》。		

2、董事局对股东大会决议的执行情况

2009 年 2 月 12 日召开了 2008 年度股东大会会议，审议通过了《关于<2008 年度董事局工作报告>的议案》；《关于<2008 年度监事会工作报告>的议案》；《关于<2008 年度报告全文及摘要>的议案》；《关于<公司 2008 年度财务决算报告>的议案》；《关于<公司 2009 年度财务预算报告>的议案》；《关于 2008 年度利润分配方案的议案》；《关于续聘会计师事务所的议案》；《关于确认公司下属华发企管、华发信息两公司对外担保事项的议案》；《关于<独立董事述职报告>的议案》；《关于修改公司章程的议案》；《关于公司符合发行公司债券条件的议案》；《关于发行公司债券方案的议案》；《关于提请股东大会授予董事局全权办理公司债券发行及上市相关事宜的议案》。(1) 关于 2008 年度利润分配方案的议案已于 2009 年 4 月 8 日实施完毕；(2) 《关于修改公司章程的议案》已在珠海工商行政管理中心备案；(3) 《关于发行公司债券方案的议案》公司公开发行的 18 亿债券已于 2009 年 11 月 11 日发行完毕并上市。

3、董事局下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

(1) 2009 年 1 月 22 日召开珠海华发实业股份有限公司第六届董事局审计委员会 2009 第一次会议审议通过了《关于<2008 年度工作总结报告>的议案》；《关于<2008 年度董事局工作报告>的议案》；《关于<2008 年年度报告全文及摘要>的议案》；《关于<2008 年度财务决算报告>的议案》；《关于<2009 年度财务预算报告>的议案》；《关于 2008 年度利润分配方案的

议案》；《关于<公司履行社会责任报告>的议案》；《关于<董事局关于公司内部控制的自我评估报告>的议案》；《关于<2008 年度内控检查监督工作报告>的议案》；《关于对公司 2008 年度财务报表的年初数及上年数进行调整的议案》；《审计委员会<关于天健光华（北京）会计师事务所有限公司 2008 年度审计工作总结>的议案》；《关于 2009 年度日常关联交易的议案》；《关于续聘会计师事务所的议案》；《关于制定<公司内部审计制度>的议案》；《关于修改公司章程的议案》；《关于确认公司下属华发企管、华发信息两公司对外担保事项的议案》；《关于终止<公司首期股权激励计划>的议案》；《关于<独立董事述职报告>的议案》；《关于公司符合发行公司债券条件的议案》；《关于发行公司债券方案的议案》；《关于提请股东大会授予董事局全权办理公司债券发行及上市相关事宜的议案》；《关于召开 2009 年度股东大会的议案》。

(2) 审计委员会在 2009 年度审计工作做了大量的工作，并形成了《审计委员会关于天健光华（北京）会计师事务所有限公司 2009 年度审计工作的总结报告》，按照中国证监会及上海交易所有关要求，审计委员会对天健正信会计师事务所有限公司（以下简称“会计师事务所”）2009 年度审计工作总结如下：

1) 确定总体审计计划

在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会与会计师事务所经过协商，确定了公司 2009 年审计工作安排，并由公司财务经理通过电子邮件向独立董事提交。

2) 审阅公司编制的财务会计报表

2010 年 2 月 24 日，审计委员会在公司三楼会议室召开了第六届董事局审计委员会 2010 年第一次会议，会议主要审议了公司编制的 2009 年度财务会计报表及《2009 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2008 年度报告的各项财务数据，主要包括总资产、主营业务收入、净利润、营业费用、管理费用、财务费用后，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的生产经营成果，经营业绩较 2008 年度有增长，并同意以此财务报表为基础开展 2009 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。

3) 会计师事务所正式进场开始审计工作，审计委员会以书面函件督促

2010 年 2 月 24 日，会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间，审计委员会先后两次发出《审计督促函》，要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式反馈给审计委员会。

4) 会计师事务所出具初步审计意见，审计委员会审阅财务会计报表，形成书面意见

2010 年 3 月 4 日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司初步审计意见，审计委员会于 2010 年 3 月 8 日召开了第六届董事局审计委员会 2010 年第二次会议，审阅了出具初步审计意见后的财务会计报表，认为：公司 2009 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础制作公司 2009 年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事局会议审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2009 年度报告。

5) 公司 2009 年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具 2009 年度审计的其他相关文件，公司 2009 年度审计工作圆满完成

2010 年 3 月 12 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据中国证监会、上海证券交易所和公司的有关要求，出具了《关于对珠海华发实业股份有限公司与关联方资金往来及对外担保的专项审核说明》及《珠海华发实业股份有限公司内部控制鉴

证报告》，公司也制作了《2009 年年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于 2010 年 3 月 19 日召开了第六届董事局审计委员会 2010 年第三次会议，审议通过了如下决议：《关于〈2009 年度报告全文及摘要〉的议案》、《关于〈2009 年度财务决算报告〉的议案》、《关于〈2010 年度财务预算报告〉的议案》、《关于〈2009 年度内控检查监督工作报告〉的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《审计委员会〈关于天健正信会计师事务所有限公司 2009 年度审计工作总结〉的议案》 审计委员会同意将上述议案提交董事局会议审议。至此，公司 2009 年度审计工作圆满完成。

4、董事局下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

董事局薪酬与考核委员会对 2009 年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并出具了审核意见，认为：公司 2009 年年度报告中披露董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司薪酬管理制度和《公司 2005-2009 年度奖励基金实施计划》确定的业绩考核指标，并根据规定发放了相关薪酬。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2010 年 3 月 19 日，公司第六届董事局第八十次会议审议通过 2009 年度利润分配预案：本公司 2009 年度实现合并净利润 679,739,911.09 元；母公司实现净利润 -22,763,400.35 元，加上年初未分配利润 1,111,799,771.12 元，扣除分配 2008 年度现金股利 89,875,018.20 元后，可供股东分配的利润为 999,161,352.57 元，拟以本公司 2009 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 1.00 元（含税），共计分配现金股利 81,704,562.00 元（含税）。该预案尚需提交股东大会审议通过。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率(%)
2006	0	147,807,127.87	0
2007	31,595,753.9	362,828,235.28	8.71
2008	89,875,018.20	651,262,114.65	13.80

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司已于 2010 年 3 月 19 日召开的第六届董事局八十次会议审议通过《关于制定〈珠海华发实业股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》，明确了公司外部信息使用人管理办法。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	2
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会第六次会议，二〇〇九年一月二十二日在珠海拱北丽景花园华发楼三楼会议室召开	《关于〈2008 年度监事会工作报告〉的议案》；《关于 2008 年度报告全文及摘要的议案》；《关于 2008

	年度利润分配方案的议案》;《关于<2008 年度内控检查监督工作报告>的议案》;《关于制定内部审计制度的议案》;《关于<公司履行社会责任报告>的议案》。
第六届监事会第七次会议,二〇〇九年八月十七日在珠海拱北丽景花园华发楼三楼会议室召开,	《关于 2009 年半年度报告全文及摘要的议案》。

监事会成员列席了各次董事局会议及股东大会,通过列席董事局会议对公司决策、运作情况和定期报告进行了监督,监事会下设的内部稽核室对公司生产经营的运行情况进行独立审计,审计结束后编写书面审计报告,直接向监事会报告运行中存在的问题。本年度内部稽核室向公司年度董事局会议提交了内控检查监督工作报告,对所发现的问题分析其原因并提出整改措施。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	A 股	601328	交通银行	1,192,024	906,780	8,478,393	100	0

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
广东发展银行	100,000	100,000	0.041	100,000	0		长期股权投资	
合计	100,000	100,000	/	100,000			/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

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	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(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)	资产收购定价原则	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	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
大连森	大连森垒房地产有限公司拥有的大连华藤房地产开发有限公司	2009年1月5	295,269,670.78			否	以评估值为基	是	是		

垒房地 地产有 限公司 和孙继 升	70%的股权及孙继升 拥有的大连华藤房地 地产开发有限公司 10% 的股权	日					准				
广东世 荣兆业 股份有 限公司	珠海华明科技发展有 限公司 100%股权	2009 年 1 月 14 日	50,508,605.41			否	以评 估值 为基 准	是	是		
珠海银 河投资 咨询有 限公司	珠海市银河房地产开 发有限公司 100%股 权	2009 年 11 月 4 日	190,027,590			否	以评 估值 为基 准	是	是		

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
珠海华发汽车销售有限公司	母公司的全资子公司	购买商品	购买汽车	市场价	851,300	851,300	100	转帐		
珠海华发集团有限公司	控股股东	提供劳务	珠海华发建筑设计咨询有限公司为华发集团及其子公司提供设计服务	市场价	1,870,000	1,870,000	100	转帐		
珠海华发集团有限公司	控股股东	提供劳务	珠海华发文化传播有限公司为华发集团提供广告服务	市场价	2,116,942	2,116,942	100	转帐		
珠海华发集团有限公司	控股股东	租赁	租赁	市场价	1,080,000	1,080,000	100	转帐		
珠海铎创投资担保有限公司	母公司的全资子公司	其它流出	为本公司及下属子公司融资活动提供服务	市场价	1,115,700	1,115,700	100	转帐		
珠海	控股	接	支付物业管理、	市	14,238,684.46	14,238,684.46	100	转帐		

华发物业管理服务有限公司	股东的子公司	受劳务	保安、清洁等服务费用	市场价						
珠海华发物业管理服务有限公司	控股股东的子公司	提供劳务	收取停车费	市场价	965,350	965,350	100	转帐		
珠海容闳学校	控股股东的子公司	提供劳务等	华发新城业主子女就读补贴及租赁	市场价	2,495,460	2,495,460	100	转帐		

- (1) 本公司及下属子公司向珠海华发汽车销售有限公司购买汽车 2009 年度为 851,300 元；
- (2) 珠海华发建筑设计咨询有限公司为华发集团及其子公司提供设计服务，2009 年收取设计费 187 万元；
- (3) 珠海华发文化传播有限公司为华发集团提供广告服务，2009 年收取费用 2,116,942 元；
- (4) 本公司与华发集团签订《房屋使用与管理合同》，2009 年度支付租金及管理费 108 万元；
- (5) 珠海铎创投资担保有限公司为本公司及下属子公司融资活动提供服务，2009 年本公司及珠海铎创经贸发展有限公司共向珠海铎创投资担保公司支付担保费 1,115,700 元；
- (6) 2009 年本公司下属子公司向珠海华发物业管理服务有限公司支付物业管理、保安、清洁等服务费用 14,238,684.46 元；
- (7) 2009 年本公司向珠海华发物业管理服务有限公司收取停车费用 965,350 元；
- (8) 本公司向珠海容闳学校支付华发新城业主子女就读补贴 2009 年度为 1,831,480 元；珠海华发房地产营销顾问有限公司租用珠海容闳学校房产，本年度向其支付租赁费 663,980.00 元。

2、其他重大关联交易

1、2008 年 10 月 25 日经本公司 2008 年第三次临时股东大会会议审议通过，华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供 31,500 万元一年期委托贷款。本期借款已偿还，珠海华发装饰工程有限公司支付上述贷款利息共计 966.52 万元。上述委托贷款事项完结。

2、本公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签定商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为 747207、747208、747209 的“华发”注册商标无偿转让给本公司；在转让完成后本公司同意许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

3、2001 年 1 月 1 日本公司与华发集团签订《托管协议》，协议约定华发集团将其全资拥有的与房地产有关的生产经营性资产及相关业务（主要包括绿洋山庄）由本公司托管经营，双方以经国有资产管理部确认的 1999 年 12 月 31 日资产评估净值 14,884 万元人民币作为托管资产价值；本公司负责托管资产的与房地产工程建设有关的管理工作、业务推广工作等；托管期限自 2001 年 1 月 1 日起至有关托管资产销售完毕止；本公司承担与托管资产相关的管理费用，并按托管资产营业收入总额向华发集团收取 8% 的托管费用，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司并按预收售楼款项的 1% 收取销售佣金。2009 年度无该等资产的托管收入。

根据华发集团出具的《关于进一步明确及完善避免同业竞争措施的承诺函》，华发集团将全资拥有的位于珠海拱北景湾路北侧，地上建筑面积共计 1581.45 平方米的海景花园鸿运台别墅项目托管给本公司开发、建设及销售，托管服务管理费用为有关托管资产的预收售楼款项的 8%，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司并按预收售楼款项的 1% 收取销售佣金。

此外，华发集团将有关资产托管给本公司下属珠海华发装饰工程有限公司（以下简称“装饰公司”）建设、装修，具体如下：（1）华发集团将位于珠海市南屏南湾大道东、丰华路南占地面积为 25800 平方米的容闳学校初中校区教育用地建设工程托管给装饰公司，华发集团支付的托管服务费为投资总额的 5%（不超过 400 万元）；（2）华发集团将位于珠海市珠海大道 1 号面积约为 1900 平方米的拟设立珠海华发对外交流培训学校精装修工程托管给装饰公司，并向装饰公司支付托管服务费 10 万元；（3）华发集团将其从澳门日报珠海办事处名下租赁的位于珠海市吉大水湾路 240 号 23 栋办公楼的精装修工程托管给装饰公司，华发集团支付的托管服务费为投资总额的 5%（不超过 100 万元）。

（六）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

本年度公司无托管事项。

（2）承包情况

本年度公司无承包事项。

（3）租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
公司		购房按揭人	4,209,319.02		以前年度滚存		连带责任担保	否	否		是	否	其他
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								4,209,319.02					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期末对子公司担保余额合计（B）								4,590,000,000.00					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								4,594,209,319.02					
担保总额占公司净资产的比例(%)								90.19					

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

5、重大土地合同

序号	合同性质	项目名称	地块名称	合同主体	出让方	签约日期	签约金额(元)
1	国有土地出让合同	斗门黄杨路项目	珠国土储2009-06	珠海市世荣房地产开发有限公司	珠海市国土资源局	2009-12-4	377,703,023.00
2	国有土地出让合同	斗门黄杨路项目	珠国土储2009-07	珠海市世荣房地产开发有限公司	珠海市国土资源局	2009-12-4	568,351,553.00
3	拍卖成	南宁柳	位于南	广西华	南宁市	2009-12-5	1,581,160,000.00

	交确认书	沙半岛项目	宁市英华路南面,青环路北面,柳沙路东面A地块	诚房地产投资有限公司	国土资源局		
4	拍卖成交确认书	南宁柳沙半岛项目	位于南宁市英华路南面,青环路北面,柳沙路东面B地块	广西华诚房地产投资有限公司	南宁市国土资源局	2009-12-5	888,840,000.00
5	拍卖成交确认书	沈阳浑南新区项目	浑南新区 D39-1 号地块	珠海华发实业股份有限公司	沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局	2009-12-30	45,467,296.00
6	拍卖成交确认书	沈阳浑南新区项目	浑南新区 D39-2 号地块	珠海华发实业股份有限公司	沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局	2009-12-30	64,703,960.00
7	拍卖成交确认书	沈阳浑南新区项目	浑南新区 D39-3 号地块	珠海华发实业股份有限公司	沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局	2009-12-30	43,118,051.20
8	拍卖成交确认书	沈阳浑南新区项目	浑南新区 D39-4 号地块	珠海华发实业股份有限公司	沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局	2009-12-30	149,602,114.30

(七) 承诺事项履行情况

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

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%。	2008 年 10 月 6 日珠海华发集团有限公司通过在二级市场买入的方式，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%。本增持计划已履行完毕。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:		是
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天健光华(北京)会计师事务所有限公司	天健正信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	70	70
境内会计师事务所审计年限	8	1

公司二〇一〇年二月二十三日召开的 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司审计机构由天健光华(北京)会计师事务所有限公司与中和正信会计师事务所有限公司合并后更名的议案》。公司财务审计机构天健光华(北京)会计师事务所有限公司已经于 2009

年 9 月与中和正信会计师事务所有限公司(下称：中和正信)合并，中和正信为存续主体。合并后的主体改名为天健正信会计师事务所有限公司。合并后，原天健光华（北京）会计师事务所有限公司全体人员及业务将转入天健正信会计师事务所有限公司。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
华发股份年报摘要、华发股份年报、华发股份内部审计制度、华发股份召开 2008 年度股东大会的通知、华发股份第六届监事会第六次会议决议公告、华发股份控股股东及关联方资金占用情况及为关联方提供担保情况的专项说明	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 1 月 23 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度股东大会会议资料		2009 年 2 月 11 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度股东大会决议公告、华发股份 2008 年度股东大会的法律意见书	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 2 月 13 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第四十九次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 3 月 20 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份股权分置改革中有限售条件的流通股上市公告、华发股份有限售条件的流通股股东配股新增股份上市流通提示性公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 3 月 24 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度利润分配实施公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 3 月 26 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份股权质押公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 3 月 28 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第一季度季报	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 4 月 22 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会核准通过的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 5 月 14 日	http://www.sse.com.cn/

华发股份第六届董事局第五十七次会议决议公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年6月13日	http://www.sse.com.cn/
华发股份召开 2009 年第一次临时股东大会的通知、华发股份第六届董事局第五十八次会议决议公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年6月18日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2009 年第一次临时股东大会决议公告、华发股份 2009 年第一次临时股东大会的法律意见书	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年7月4日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第六十次会议决议公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年8月18日	http://www.sse.com.cn/
华发股份半年报摘要	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年8月18日	http://www.sse.com.cn/
华发股份半年报	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年8月18日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年9月19日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”募集说明书	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年9月30日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”募集说明书摘要	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年9月30日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”发行公	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年9月30日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”获准发行及网上路演公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年9月30日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”票面利率公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年10月16日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”发行结果公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年10月21日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第三季度季报	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009年10月31日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第六十四次会议决议公告	《证券时报》、	2009年11月6日	http://www.sse.com.cn/

	《上海证券报》、 《中国证券报》 《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	日	e.com.cn/
华发股份关于“09 华发债”上市公告书	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 11 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于拟委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 11 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第六十五次会议决议公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 11 月 17 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第六十六次会议决议公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 11 月 26 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于中标土地的公告	《证券时报》、 《上海证 09-12-04 券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于竞得土地的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 8 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关联交易公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 17 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第六十九次会议决议公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 17 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于中标土地的公告	《证券时报》、 《上海证券报》、 《中国证券报》	2009 年 12 月 31 日	http://www.sse.com.cn/

十一、审计报告

审计报告

天健正信审（2010）GF 字第 010033 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（以下简称华发股份公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表，2009 年度的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表及股东权益变动表、合并股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是华发股份公司管理层的责任。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）做出合理的会计估计。

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做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，华发股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了华发股份公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

天健正信会计师事务所有限公司

中国 · 北京

中国注册会计师

金任宏

中国注册会计师

张鸿彦

报告日期：2010 年 3 月 19 日

资产负债表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注 释	2009-12-31		2008-12-31	
		合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
流动资产：					
货币资金	五（一）	2,907,535,725.27	920,268,901.16	1,852,039,287.77	858,203,674.22
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款	五（二）	65,046.00		380,406.15	
预付款项	五（三）	2,680,848,677.21	175,466,485.22	7,232,058.59	389,352.48
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五（四）、十一（一）	42,311,714.85	5,028,524,483.20	34,071,960.47	3,877,536,590.79
存货	五（五）	11,251,243,892.55	280,400,142.52	9,509,013,291.89	441,495,978.24
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五（六）	150,000,000.00			
流动资产合计		17,032,005,055.88	6,404,660,012.10	11,402,737,004.87	5,177,625,595.73
非流动资产：					
可供出售金融资产	五（七）	8,478,393.00	8,478,393.00	4,298,137.20	4,298,137.20
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五（八）、十一（二）	400,000.00	2,332,311,312.18	400,000.00	1,841,166,471.53
投资性房地产					
固定资产	五（九）	332,435,331.06	120,282,027.97	56,987,252.72	26,571,656.12
在建工程	五（十）	10,083,790.40			
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	五（十一）	28,247,947.16	9,688,501.00	2,020,013,768.93	9,847,982.48
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五（十二）	2,424,372.49		3,434,435.73	
递延所得税资产	五（十三）	50,355,733.87	33,061,706.94	41,612,953.26	29,228,390.86
其他非流动资产					
非流动资产合计		432,425,567.98	2,503,821,941.09	2,126,746,547.84	1,911,112,638.19
资产总计		17,464,430,623.86	8,908,481,953.19	13,529,483,552.71	7,088,738,233.92

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	注释	2009-12-31		2008-12-31	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	五（十五）	560,000,000.00	50,000,000.00	429,500,000.00	114,500,000.00
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五（十六）	532,761,381.69	158,712,652.51	595,474,734.82	261,419,754.16
预收款项	五（十七）	4,094,631,820.64	15,178,736.71	3,129,091,165.32	40,817,533.22
应付职工薪酬	五（十八）	2,505,933.29	5,920.05	1,993,176.95	7,758.00
应交税费	五（十九）	62,476,028.34	147,156,035.26	-40,053,769.09	101,119,620.39
应付利息	五（二十）	26,250,000.00	26,250,000.00		
应付股利	五（二十一）	617,386.75	617,386.75		
其他应付款	五（二十二）	224,409,331.95	1,422,864,369.21	503,257,950.38	49,040,271.45
一年内到期的非流动负债	五（二十三）	1,179,000,000.00	439,000,000.00	746,000,000.00	696,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		6,682,651,882.66	2,259,785,100.49	5,365,263,258.38	1,262,904,937.22
非流动负债：					
长期借款	五（二十四）	3,486,000,000.00	146,000,000.00	3,358,500,000.00	978,500,000.00
应付债券	五（二十五）	1,763,821,718.75	1,763,821,718.75		
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债	五（十三）	3,323,635.08	1,603,001.18	1,593,129.86	621,222.64
其他非流动负债					
非流动负债合计		5,253,145,353.83	1,911,424,719.93	3,360,093,129.86	979,121,222.64
负债合计		11,935,797,236.49	4,171,209,820.42	8,725,356,388.24	2,242,026,159.86
股东权益：					
股本	五（二十六）	817,045,620.00	817,045,620.00	817,045,620.00	817,045,620.00
资本公积	五（二十七）	2,606,720,211.20	2,717,772,719.56	2,603,521,733.94	2,714,574,242.30
减：库存股					
盈余公积	五（二十八）	203,292,440.64	203,292,440.64	203,292,440.64	203,292,440.64
未分配利润	五（二十九）	1,467,132,539.04	999,161,352.57	877,431,962.41	1,111,799,771.12
归属于母公司股东权益合计		5,094,190,810.88	4,737,272,132.77	4,501,291,756.99	4,846,712,074.06
少数股东权益		434,442,576.49		302,835,407.48	
股东权益合计		5,528,633,387.37	4,737,272,132.77	4,804,127,164.47	4,846,712,074.06
负债和股东权益总计		17,464,430,623.86	8,908,481,953.19	13,529,483,552.71	7,088,738,233.92

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2009 年度		2008 年度	
		合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、营业收入	五(三十)、十一(三)	4,006,529,576.82	124,849,045.06	3,479,287,517.27	1,725,160,776.77
减：营业成本	五(三十)、十一(三)	2,470,142,249.57	64,307,634.92	2,170,816,918.88	1,064,703,806.37
营业税金及附加	五(三十一)	412,427,916.26	72,455,223.04	277,363,052.83	143,433,175.60
销售费用		103,289,502.37	1,182,306.77	108,291,347.57	29,927,044.86
管理费用		157,857,638.94	4,886,994.46	152,203,662.81	59,259,860.92
财务费用		3,658,910.04	-3,753,148.97	-18,380,323.32	-14,418,279.93
资产减值损失	五(三十二)	1,685,798.87	12,864,022.41	21,331,250.17	-845,183.18
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）	五(三十三)、十一(四)	2,760,240.85	183,141.12	-573,305.00	-573,305.00
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）		860,227,801.62	-26,910,846.45	767,088,303.33	442,527,047.13
加：营业外收入	五(三十四)	6,147,838.70	706,966.50	8,426,637.95	136,008.00
减：营业外支出	五(三十五)	1,126,607.90		6,621,110.29	6,000,000.00
其中：非流动资产处置损失		8,538.57		217,910.29	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		865,249,032.42	-26,203,879.95	768,893,830.99	436,663,055.13
减：所得税费用	五(三十六)	176,904,386.45	-3,440,479.60	123,667,398.73	50,627,422.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		688,344,645.97	-22,763,400.35	645,226,432.26	386,035,632.83
被合并方在合并前实现的净利润				-5,026,883.31	
归属于母公司股东的净利润		679,739,911.09		651,262,114.65	
少数股东损益		8,604,734.88		-6,035,682.39	
五、每股收益：					
(一) 基本每股收益	十二(二)	0.83	-0.03	0.88	0.52
(二) 稀释每股收益	十二(二)	0.83	-0.03	0.88	0.52
六、其他综合收益	五(三十七)	3,198,477.26	3,198,477.26	-4,114,354.64	-4,114,354.64
七、综合收益总额		691,543,123.23	-19,564,923.09	641,112,077.62	381,921,278.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		682,938,388.35		647,147,760.01	
归属于少数股东的综合收益总额		8,604,734.88		-6,035,682.39	

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2009 年度		2008 年度	
		合并	母公司	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		4,888,646,683.21	98,881,681.87	3,171,414,051.39	345,335,319.29
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十八）	127,205,563.82	415,032,834.70	73,820,584.59	22,447,372.43
经营活动现金流入小计		5,015,852,247.03	513,914,516.57	3,245,234,635.98	367,782,691.72
购买商品、接受劳务支付的现金		2,102,698,989.05	101,806,402.94	2,021,126,026.94	494,123,627.17
支付给职工以及为职工支付的现金		199,039,927.92	71,568,058.69	165,228,023.48	69,467,121.28
支付的各项税费		526,130,638.29	27,918,166.13	493,494,545.05	143,594,353.72
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十八）	372,588,922.45	29,859,602.39	129,866,464.65	257,239,828.32
经营活动现金流出小计		3,200,458,477.71	231,152,230.15	2,809,715,060.12	964,424,930.49
经营活动产生的现金流量净额		1,815,393,769.32	282,762,286.42	435,519,575.86	-596,642,238.77
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	1,200,000.00
取得投资收益收到的现金		2,760,240.85	183,141.12	228,299.28	228,299.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,097.63			
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		2,761,338.48	183,141.12	1,428,299.28	1,428,299.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,719,342,543.13	175,743,293.60	2,980,661,717.50	2,565,153.00
投资支付的现金		223,410,038.98	491,144,840.65	955,125,423.07	1,113,901,287.73
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		2,942,752,582.11	666,888,134.25	3,935,787,140.57	1,116,466,440.73
投资活动产生的现金流量净额		-2,939,991,243.63	-666,704,993.13	-3,934,358,841.29	-1,115,038,141.45

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表（续）

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2009 年度		2008 年度	
		合并	母公司	合并	母公司
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		122,000,000.00		2,503,521,227.85	2,503,521,227.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		122,000,000.00			
取得借款收到的现金		4,494,500,000.00	384,500,000.00	4,004,000,000.00	1,229,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,762,248,750.00	1,762,248,750.00		
筹资活动现金流入小计		6,378,748,750.00	2,146,748,750.00	6,507,521,227.85	3,732,521,227.85
偿还债务支付的现金		3,803,500,000.00	1,538,500,000.00	2,455,000,000.00	1,785,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		395,154,838.19	162,240,816.35	273,930,056.00	186,621,890.28
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		4,198,654,838.19	1,700,740,816.35	2,728,930,056.00	1,971,621,890.28
筹资活动产生的现金流量净额		2,180,093,911.81	446,007,933.65	3,778,591,171.85	1,760,899,337.57
四、汇率变动对现金的影响					
五、现金及现金等价物净增加额					
		1,055,496,437.50	62,065,226.94	279,751,906.42	49,218,957.35
加：期初现金及现金等价物余额		1,852,039,287.77	858,203,674.22	1,572,287,381.35	808,984,716.87
六、期末现金及现金等价物余额	五（三十九）	2,907,535,725.27	920,268,901.16	1,852,039,287.77	858,203,674.22

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2009 年度							2008 年度						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润			股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	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	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：会计政策变更														
合并范围变化														
二、本年年初余额	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	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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		3,198,477.26			589,700,576.63	131,607,169.01	724,506,222.90	501,088,081.00	1,865,006,679.88		38,603,563.28	105,089,922.34	4,691,263.87	2,514,479,510.37
（一）净利润					679,739,911.09	8,604,734.88	688,344,645.97					651,262,114.65	-6,035,682.39	645,226,432.26
（二）其他综合收益		3,198,477.26					3,198,477.26		-4,114,354.64					-4,114,354.64
上述（一）和（二）小计		3,198,477.26			679,739,911.09	8,604,734.88	691,543,123.23		-4,114,354.64			651,262,114.65	-6,035,682.39	641,112,077.62
（三）所有者投入和减少资本					-164,316.26	123,002,434.13	122,838,117.87	185,130,542.00	2,185,078,573.52			-475,972,875.13	10,726,946.26	1,904,963,186.65
1. 所有者投入资本						122,000,000.00	122,000,000.00	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					-164,316.26	1,002,434.13	838,117.87		-133,312,112.33			-475,972,875.13	-23,053.74	-609,308,041.20
（四）利润分配					-89,875,018.20		-89,875,018.20				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					-89,875,018.20		-89,875,018.20					-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、本年年末余额	817,045,620.00	2,606,720,211.20		203,292,440.64	1,467,132,539.04	434,442,576.49	5,528,633,387.37	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2009 年度						2008 年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	817,045,620.00	2,714,574,242.30		203,292,440.64	1,111,799,771.12	4,846,712,074.06	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												
其他												
二、本年初余额	817,045,620.00	2,714,574,242.30		203,292,440.64	1,111,799,771.12	4,846,712,074.06	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）		3,198,477.26			-112,638,418.55	-109,439,941.29	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					-22,763,400.35	-22,763,400.35					386,035,632.83	386,035,632.83
（二）其他综合收益		3,198,477.26				3,198,477.26		-4,114,354.64				-4,114,354.64
上述（一）和（二）小计		3,198,477.26			-22,763,400.35	-19,564,923.09		-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					-89,875,018.20	-89,875,018.20				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					-89,875,018.20	-89,875,018.20					-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、本年年末余额	817,045,620.00	2,717,772,719.56		203,292,440.64	999,161,352.57	4,737,272,132.77	817,045,620.00	2,714,574,242.30		203,292,440.64	1,111,799,771.12	4,846,712,074.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

珠海华发实业股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

一、 公司的基本情况

（一）历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“本公司”）前身系珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）的全资子公司珠海经济特区华发房地产公司。1992年4月20日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上改组设立为珠海经济特区华发房地产股份有限公司。1992年10月6日，经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]93号文批准更名为现名，并于1994年12月30日经广东省经济体制改革委员会粤体改[1994]140号文确认。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7号文批准，2004年2月25日，本公司发行之A股在上海证券交易所上市。本公司发行A股完成后，注册资本为人民币200,000,000元。

经过历年派送红股、配售新股、转增股本等，截至2009年12月31日止，本公司注册资本增至人民币817,045,620元。经广东省珠海市工商行政管理局核准，本公司取得了注册号为4404001000603号的企业法人营业执照。法定代表人：袁小波。公司总部住所：珠海市拱北丽景花园华发楼。公司注册地点：珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司；集团最终控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

（二）行业性质、经营范围

本公司属于房地产开发与经营行业。经营范围：房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销；建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通讯设备（不含移动通讯终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

（三）主要产品或提供的劳务

本公司主要产品是住宅、车库及商铺等。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年度的经营成果、现金流量和股东权益等有关信息。

（三）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本公司对发生的外币业务，采用业务发生当月月初的中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益，除可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，不改变其记账本位币金额。对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益或股东权益。

2. 外币财务报表折算

本公司对合并范围内境外经营实体的财务报表（含采用不同于本公司记账本位币的境内子公司、合营企业、联营企业、分支机构等），折算为人民币财务报表进行编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币现金流量采用现金流量发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项（相关说明见附注二之（十））、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

本公司购入的固定利率国债、浮动利率公司债券等持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，即本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产按公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积—其他资本公积。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

金融负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该类

金融负债按公允价值计价，并不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，本公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

（2）其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。主要包括企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

本公司拥有的其他不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额，和按《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

2. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司的金融资产转移，包括下列两种情形：

（1）将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方；

（2）将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务，同时满足下列条件：

A. 从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给最终收款方。企业发生短期垫付款，但有权全额收回该垫付款并按照市场上同期银行贷款利率计收利息的，视同满足本条件。

B. 根据合同约定，不能出售该金融资产或作为担保物，但可以将其作为对最终收款方支付现金流量的保证。

C. 有义务将收取的现金流量及时支付给最终收款方。企业无权将该现金流量进行再投资，但按照合同约定在相邻两次支付间隔期内将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资的除外。企业按照合同约定进行再投资的，应当将投资收益按照合同约定支付给最终收款方。

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

（2）未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃期市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于

定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5. 金融资产减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查。

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

对于可供出售金融资产，如果其公允价值出现持续大幅度下降，且预期该下降为非暂时性的，则根据其初始投资成本扣除已收回本金和已摊销金额及当期公允价值后的差额计算确认减值损失；在计提减值损失时将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入“资产减值损失”。

（十）应收款项

应收款项（包括应收账款和其他应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。

1. 坏账损失的确认标准

（1）债务人被依法宣告破产、撤销，依照法律清偿程序清偿后其剩余财产确实不足清偿的应收款项；（2）债务人死亡或依法被宣告死亡、失踪，其财产或遗产不足清偿的应收款项；（3）债务人遭受重大自然灾害或意外事故，损失巨大，以其财产确实无法清偿的应收款项；（4）债务人逾期未履行偿债义务，经法院裁决，确定无法清偿的应收款项。当债务人无能力履行偿债义务时，经本公司董事局审核批准，将该等应收款项列为坏账损失。

2. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

在资产负债表日，对于单项金额 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项，应当单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的（除归类为其他不重大款项外），亦应单独进行减值测试，计提坏账准备。

3. 对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法。

对单项测试未减值的应收款项，汇同单项金额低于 500 万元的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项，根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，计提坏账准备方法、比例为：

类 别	计提比例
(1) 单项金额重大	个别认定
(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	
其中：逾期 1 年以内	10%
逾期 1—2 年	20%
逾期 2—3 年	40%
逾期 3 年以上	60%
(3) 其他不重大	1%

本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项，计提坏账准备方法、比例为：

(1) 先单项测试，对有确凿证据表明本公司下属控股公司已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的，则对预计无法收回下属控股公司的应收关联方的款项计提坏账准备方法参照上述单项金额重大款项的坏帐政策以个别认定法计提坏帐准备；

(2) 除上述 (1) 以外的款项，参照上述其他不重大款项按期末余额的 1% 计提坏账准备。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(十一) 存货

1. 存货分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2. 存货的计量

(1) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(2) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(3) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本

核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(4) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

3. 存货盘存制度

采用永续盘存制。

4. 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(十二) 长期股权投资

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

1. 初始投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注二之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不

能可靠计量的长期股权投资，后续计量采用成本法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十三）投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

一般情况下，本公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。资产负债表日，投资性房地产的可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

如有确凿证据表明公司相关投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，则对该等投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当本公司改变投资性房地产用途，如用于自用时，将相关投资性房地产转入其他资产。

本公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。本公司作为存货的房地产，管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性的租金，基于管理层的主要意图、以及会计处理方法的一贯性，本公司报告期内无投资性房地产。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认

固定资产指公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其他与经营有关的工器具等。于该固定资产有关的经济利益很可

能流入企业，以及该固定资产的成本能够可靠地计量时予以确认。

2. 固定资产初始计量

固定资产按成本进行初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

根据固定资产的性质和使用情况，确定其使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	30	10	3
运输工具	10	10	9
机器设备	5	10	18

4. 固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。固定资产的可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 在建工程

在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。在建工程达到设定用途并交付使用时按实际成本转入固定资产；已交付使用但尚未办理工程竣工决算的，自交付使用起按照工程预算、造价或者工程实际成本等数据估价转入固定资产，并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

本公司借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或

者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
(2) 借款费用已经发生；(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

本公司为房地产开发项目所借入资金发生的利息及相关费用在开发项目尚未竣工验收前计入该项目的开发成本；待该项目竣工验收后计入当年度损益。在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。但利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

资本化的暂停：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

资本化的停止：购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者达到合同规定的可移交状态时，借款费用停止资本化。

(十七) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

（十八）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

（二十）维修基金

本公司未计提维修基金准备。维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入“管理费用”。

（二十一）质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

（二十二）预计负债

本公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（二十三）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十四）收入

1. 房地产销售收入的确认原则

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内（60 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 物业出租收入的确认原则

按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

3. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，根据已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。本公司系以劳务已经提供，相关的成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

（二十五）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当

期损益。

（二十七）经营租赁、融资租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

2. 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

（二十八）成本费用的确认原则

本公司在生产经营中发生的各项费用，以实际发生数计入成本、费用。期间费用直接计入当期损益，成本计入所生产的产品、提供劳务的成本。

（二十九）利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取；
- （3）提取任意盈余公积金；
- （4）分配利润。

（三十）主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(三十一) 前期重要会计差错更正

本报告期未发生前期重要会计差错更正。

三、 税项

本公司主要税种和税率如下：

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	广告收入、预收售楼款、出租楼宇收入 建筑设计收入等	5%
	建筑装饰收入等	3%
城市维护建设税	应交营业税	7%
教育费附加	应交营业税	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	1%
企业所得税	应纳税所得额	如注释
房产税	房产原值的 70%	1.2%
	房产租金	12%

个人所得税：本公司职工的个人所得税由个人承担，公司代扣代缴。

注释：

(1) 根据《珠海市房地产开发企业土地增值税预征办法（暂行）》（珠地税发[2009]283号），预缴土地增值税比率由 0.7%调整为 1%。

(2) 本公司所属在中山、大连、包头地区的子公司，适用的所得税税率为 25%。

(3) 根据 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人大会议审议通过的企业所得税法案及其后续实施细则，自 2008 年 1 月 1 日起，本公司以及所属在珠海市的子公司在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率，其中 2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

(下述注册资本及年末实际出资额金额单位均为人民币万元)

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称(全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	主要经营范围
1、中山市华发房地产开发有限公司	控股子公司	中山市	房地产开发	800	曾繁涛	房地产开发；销售建筑材料、家电、五金
2、珠海奥特美国际会所管理有限公司	控股子公司	珠海市	会所经营	10000	文仕钊	会所经营管理；业余艺术培训；商业批发、零售

3、珠海华发投资发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	20000	刘克	房地产投资；批发零售五金交电、化工原料、建筑材料
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	控股子公司	珠海市	建筑设计	600	阳静	建筑工程设计、室内装饰设计、市政工程设计、建筑技术咨询、房地产投资策划
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	控股子公司	珠海市	房地产营销	700	郑旭斌	房地产信息咨询、房地产投资咨询、物业代理、企业策划、市场调查
6、珠海华发文化传播有限公司	控股子公司	珠海市	广告	800	郭云飞	组织群众文化活动、会议展览服务
7、珠海华发装饰工程有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	建筑装饰	10000	赖小航	建筑装修装饰工程的设计与施工，园林绿化工程，建筑幕墙工程，空调设备安装，建筑智能化工程，金属门窗工程，消防设施工程；装饰材料批发，零售。
8、珠海华纳投资发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	85000	刘克	房地产投资，五金材料、建筑材料的批发、零售
9、珠海华融投资发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	65000	刘克	房地产开发经营；五金材料、建筑材料的批发、零售
10、珠海华福商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	房地产开发	10000	刘克	房地产开发经营；五金机电、建筑材料、化工原料的批发、零售
11、珠海华耀商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	房地产开发	1000	刘克	房地产开发经营；五金材料、建筑材料、化工原料的批发、零售
12、珠海华发园林工程有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	园林工程	100	刘克	园林景观设计，园林绿化工程、建筑装饰工程；苗木、花卉种植及销售；园林材料的批发、零售
13、中山市华屹房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	中山市	房地产开发	1000	曾繁涛	房地产开发经营
14、中山市华晟房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	中山市	房地产开发	5000	曾繁涛	房地产开发经营
15、珠海奥华商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	商贸	10	刘克	五金交电、建筑材料、化工原料的批发、零售

16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	咨询	10	刘克	企业管理咨询
17、珠海容阔国际幼稚园	控股子公司的子公司	珠海市	教育	100	李毅	学前教育
18、包头市华发置业有限公司	控股子公司	包头市	房地产开发	1000	吴东生	房地产开发经营；五金交电、化工原料、建筑材料的销售
19、大连华发房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	大连市	房地产开发	1000	刘克	房地产开发、销售
20、珠海市华荣房产开发有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	房地产开发	480	陈茵	单项房地产开发经营
21、珠海华发商用房产管理有限公司	控股子公司	珠海市	物业租赁	3000	徐向荣	物业租赁；物业代理；企业管理；实业投资；房地产咨询；清洁服务；园林绿化；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；企业策划；商务服务；会议、展览服务
22、广西华诚房地产投资有限公司	控股子公司	南宁市	房地产开发	1000	商林	房地产开发；对房地产、交通能源、建筑业、公路、桥梁、高新技术企业、学校、酒店、旅游业的投资
子公司名称（全称）	持股比例（%）		表决权比例（%）	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
	直接	间接				
1、中山市华发房地产开发有限公司	90	10	100	800.00	无	是
2、珠海奥特美国际会所管理有限公司	90	10	100	10,000.00	无	是
3、珠海华发投资发展有限公司	80	20	100	20,000.00	无	是
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	90	10	100	600.00	无	是
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	90	10	100	700.00	无	是
6、珠海华发文化传播有限公司	70	30	100	800.00	无	是
7、珠海华发装饰工程有限公司	-	100	100	10,000.00	无	是
8、珠海华纳投资发展有限公司	50	50	100	84,985.70	无	是

9、珠海华融投资发展有限公司	50	50	100	64,990.58	无	是
10、珠海华福商贸发展有限公司	-	100	100	10,000.00	无	是
11、珠海华耀商贸发展有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是
12、珠海华发园林工程有限公司	-	100	100	100.00	无	是
13、中山市华屹房地产开发有限公司	-	100	100	1,000.00	无	是
14、中山市华晟房地产开发有限公司	-	100	100	5,000.00	无	是
15、珠海奥华商贸发展有限公司	-	100	100	10.00	无	是
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	-	100	100	10.00	无	是
17、珠海容阔国际幼稚园	-	100	100	100.00	无	是
18、包头市华发置业有限公司	90	10	100	1,000.00	无	是
19、大连华发房地产开发有限公司	-	50	60	1,000.00	无	是
20、珠海市华荣房产开发有限公司	-	50	60	480.00	无	是
21、珠海华发商用房产管理有限公司	60	40	100	900.00	无	是
22、广西华诚房地产投资有限公司	80	20	100	1,000.00	无	是
子公司名称(全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益(万元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	
1、中山市华发房地产开发有限公司	有限公司	75833304-4	-	-	-	
2、珠海奥特美国际会所管理有限公司	有限公司	76656489-7	-	-	-	
3、珠海华发投资发展有限公司	有限公司	76734582-1	-	-	-	
4、珠海华发建筑设计咨询有限公司	有限公司	76930338-5	-	-	-	
5、珠海华发房地产营销顾问有限公司	有限公司	78298524-5	-	-	-	
6、珠海华发文化传播有限	有限公司	78295185-4	-	-	-	

公司			-		
7、珠海华发装饰工程有限公司	有限公司	77306723-1	-	-	-
8、珠海华纳投资发展有限公司	有限公司	79299580-X	-	-	-
9、珠海华融投资发展有限公司	有限公司	79299579-7	-	-	-
10、珠海华福商贸发展有限公司	有限公司	79299585-0	-	-	-
11、珠海华耀商贸发展有限公司	有限公司	79299577-0	-	-	-
12、珠海华发园林工程有限公司	有限公司	79930628-8	-	-	-
13、中山市华屹房地产开发有限公司	有限公司	66815829-7	-	-	-
14、中山市华晟房地产开发有限公司	有限公司	66815844-9	-	-	-
15、珠海奥华商贸发展有限公司	有限公司	66651691-9	-	-	-
16、珠海奥华企业管理咨询有限公司	有限公司	66651692-7	-	-	-
17、珠海容阔国际幼稚园	有限公司	67881843-9	-	-	-
18、包头市华发置业有限公司	有限公司	67692521-4	-	-	-
19、大连华发房地产开发有限公司	有限公司	67995417-6	496.78	-	-
20、珠海市华荣房产开发有限公司	有限公司	69810662-3	239.76	-	-
21、珠海华发商用房产管理有限公司	有限公司	68642491-5	-	-	-
22、广西华诚房地产投资有限公司	有限公司	69761476-5	-	-	-

2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
1、珠海华发软件有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	软件研发、批发和零售	1000	刘克	软件研发、批发和零售
2、珠海华发企业管理有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	企业管理；建筑材料、五金材料、化工原料的批发、零售	1000	刘克	企业管理；建筑材料、五金材料、化工原料的批发、零售
3、珠海市华发信息咨询有限公司	控股子公司的子公司	珠海市	社会经济咨询	1000	刘克	社会经济咨询

4、珠海铎创经贸发展有限公司	控股子公司的子公司		珠海市	房地产开发经营;商业批发、零售	80000	刘克	商业批发、零售
子公司名称(全称)	持股比例(%)		表决权比例(%)	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额		是否合并
	直接	间接					
1、珠海华发软件有限公司	-	100	100	3,665.02	无		是
2、珠海华发企业管理有限公司	-	100	100	12,269.92	无		是
3、珠海市华发信息咨询有限公司	-	100	100	12,225.08	无		是
4、珠海铎创经贸发展有限公司	20	80	100	79,986.26	无		是
子公司名称(全称)	企业类型		组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	
1、珠海华发软件有限公司	有限公司		78647320-4	-	-	-	
2、珠海华发企业管理有限公司	有限公司		78647321-2	-	-	-	
3、珠海市华发信息咨询有限公司	有限公司		78647322-0	-	-	-	
4、珠海铎创经贸发展有限公司	有限公司		76840040-7	-	-	-	

3. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称(全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	法人代表	经营范围
1、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	全资子公司	珠海市	房地产投资咨询	691.91	刘克	房地产开发经营、房地产投资咨询、房地产信息咨询
2、珠海市世荣房产开发有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	55000	袁小波	单项房产开发经营
3、包头市名流置业有限责任公司	控股子公司的子公司	包头市	房地产开发	20000	吴东生	房地产开发与经营;物业管理;房屋租赁;建筑装潢;建材、钢材的销售。
4、珠海市永宏基商贸有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	1000	刘克	商业批发、零售;按珠建房[2007]32号文开发经营商品房。

5、中山市华发生态园房地产开发有限公司	控股子公司	中山市	房地产开发	3000	曾繁涛	房地产开发经营；销售灯具、家具、装饰材料、家电、五金饰品
6、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	中山市	房地产开发	300	曾繁涛	房地产开发经营
7、大连华藤房地产开发有限公司	控股子公司	大连市	房地产开发	30000	商林	房地产开发、销售，物业管理
8、珠海华明科技发展有限公司	全资子公司	珠海市	软件设备开发销售	300	刘克	医疗软件、净化设备的开发、销售；一类医疗器械、仪器仪表、建筑材料的批发、零售；社会信息咨询
9、珠海市银河房地产开发有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	100	赵晖	房地产开发经营
子公司名称（全称）	持股比例（%）		表决权比例（%）	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
	直接	间接				
1、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	100	-	100	11,655.87	无	是
2、珠海市世荣房产开发有限公司	50	-	60	37,277.94	无	是
3、包头市名流置业有限责任公司	-	100	100	20,000.00	无	是
4、珠海市永宏基商贸有限公司	100	-	100	8,644.90	无	是
5、中山市华发生态园房地产开发有限公司	80	20	100	30,757.17	无	是
6、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	-	100	100	9,406.92	无	是
7、大连华藤房地产开发有限公司	80	-	80	24,000.00	无	是
8、珠海华明科技发展有限公司	100	-	100	5,103.72	无	是
9、珠海市银河房地产开发有限公司	100	-	100	1,379.33	无	是
子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额	
1、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	有限公司	79469067-1	-	-	-	

2、珠海市世荣房产开发有限公司	有限公司	77831858-9	37,561.59	-	-
3、包头市名流置业有限责任公司	有限公司	66097310-7	-	-	-
4、珠海市永宏基商贸有限公司	有限公司	74707390-2	-	-	-
5、中山市华发生态园房地产开发有限公司	有限公司	75834197-6	-	-	-
6、中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	有限公司	76844962-2	-	-	-
7、大连华藤房地产开发有限公司	有限公司	67995411-7	5,882.67	-	-
8、珠海华明科技发展有限公司	有限公司	68240810-9	-	-	-
9、珠海市银河房地产开发有限公司	有限公司	68056917-9	-	-	-

4. 其他说明

(1) 基于本公司在珠海市世荣房产开发有限公司董事会中拥有多数(在五席董事中占有三席, 比例为 60%) 表决权, 能够对其财务和经营决策实施控制, 因此将其纳入合并范围; 相应亦将其全资设立的子公司大连华发房地产开发有限公司、珠海市华荣房产开发有限公司纳入合并范围。

(2) 2009 年中山市华发房地产开发有限公司出资增加对中山市华晟房地产开发有限公司的注册资本, 增加注册资本 4,000 万元, 增资完成后注册资本变更为 5,000 万元, 该增资事项业经中山市永信会计师事务所有限公司以永信报验字(2009)G-049 号验资报告验证在案。

(3) 2009 年珠海铨创经贸发展有限公司在原注册资本 50,000 万元的基础上, 原股东按其持股比例出资增加注册资本 30,000 万元, 增资完成后注册资本相应变更为 80,000 万元, 该增资事项业经广东大华德律会计师事务所以华德珠验字[2009]27 号验资报告验证在案。

(4) 2009 年珠海华福商贸发展有限公司在原注册资本 1,000 万元的基础上, 原股东按其持股比例出资增加注册资本 9,000 万元, 增资完成后注册资本变更为 10,000 万元, 该增资事项业经广东大华德律会计师事务所以华德珠验字[2009]40 号验资报告验证在案。

(5) 2009 年珠海奥特美国国际会所管理有限公司在原注册资本 100 万元的基础上, 原股东按其持股比例出资增加注册资本 9,900 万元, 增资完成后注册资本变更为 10,000 万元, 该增资事项业经广东大华德律会计师事务所以华德珠验字[2009]41 号验资报告验证在案。

(6) 2009 年包头市华发置业有限公司(以下简称“包头华发置业”)出资 75 万元收购内蒙古名流实业集团(以下简称“名流实业”)持有的包头市名流置业有限责任公司(以下简称“名流置业”)15%的股权, 本次收购的作价依据为包头华发置业前次收购名流置业 85%股权时的股权作价原则和标准; 此外, 因包头华发置业受让名流置业 15%股权后应按名流置业审计评估基准日的对名流实业负债的全部金额相应向名流置业提供股东借款 7,182 万元以用于名流置业偿还其

原有对名流实业的负债并取得对名流置业的相应债权。

(7) 2009 年包头市华发置业有限公司按 100% 持股比例出资 19,500 万元增加对包头市名流置业有限公司的注册资本, 将其注册资本由 500 万元增加到 20,000 万元, 该增资事项业经内蒙古若愚会计师事务所以内若会验字(2009)第 B-162 号验资报告验证在案。

(8) 2009 年大连华藤房地产开发有限公司在原注册资本 800 万元的基础上, 原股东按其持股比例出资增加注册资本 29,200 万元, 增资完成后注册资本变更为 30,000 万元, 该增资事项业经辽宁中衡会计师事务所有限责任公司大连分所以辽中衡大会字[2009]4103 号验资报告验证在案。

(二) 合并范围发生变更的说明

本报告期内, 本公司纳入合并范围子公司以及本部共计 36 家, 比上一年度增加 6 家子公司, 没有减少的合并主体。增加的 6 家子公司中, 珠海华发商用房地产管理有限公司、珠海华荣房产开发有限公司、广西华诚房地产投资有限公司等 3 家公司为新设公司, 大连华藤房地产开发有限公司、珠海华明科技发展有限公司、珠海市银河房地产开发有限公司等 3 家公司为非同一控制下企业合并形成的子公司。

(三) 本期新纳入合并范围的主体

本年新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	年末净资产	本年净利润
珠海华发商用房地产管理有限公司	新设公司	8,908,956.57	-91,043.43
珠海华荣房产开发有限公司	新设公司	4,795,182.98	-4,817.02
广西华诚房地产投资有限公司	新设公司	9,848,751.82	-151,248.18
大连华藤房地产开发有限公司	企业合并取得控制权	294,133,591.74	-5,806,997.62
珠海华明科技发展有限公司	企业合并取得控制权	49,448,181.31	-1,526,392.50
珠海市银河房地产开发有限公司	企业合并取得控制权	354,290.40	-646,591.37

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

1、大连华藤房地产开发有限公司

2009 年 1 月 5 日, 本公司第六届董事局四十四次会议审议通过了本公司收购大连华藤房地产开发有限公司(以下简称“大连华藤公司”)80% 股权的议案。2009 年 1 月 5 日本公司与大连森垒房地产有限公司(以下简称“森垒公司”)、孙继升签署了《股权转让合同》, 约定以大连华藤公司 2008 年 12 月 20 日审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据, 本公司出资 6,400,000.00 元收购森垒公司、孙继升共同持有大连华藤公司 80% 的股权, 在完成受让标的股权后, 按大连华藤

公司截止审计评估基准日的总负债 80% 的金额相应向大连华藤公司提供借款 288,869,670.78 元,以便大连华藤公司偿还原有负债,并取得对大连华藤公司的相应债权。大连华藤公司注册资本 800 万元。截止 2009 年 1 月 7 日,本公司支付了全部股权收购款,该等股权变更和过户手续全部办理完毕。本次购买日为 2009 年 1 月 7 日。

2、珠海华明科技发展有限公司

2009 年 1 月 14 日,本公司第六届董事局第四十五次会议审议通过了本公司收购珠海华明科技发展有限公司(以下简称“华明科技”)100%的股权的议案。2009 年 1 月 14 日,本公司与广东世荣兆业股份有限公司(以下简称“世荣兆业”)签署了《股权转让合同》,约定以华明科技 2008 年 12 月 26 日审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据,本公司出资 48,951,574.33 元收购世荣兆业持有华明科技 100%的股权,在完成受让标的股权后,按华明科技截止审计评估基准日的总负债的金额相应向华明科技提供借款 1,557,031.08 元,以便华明科技用于偿还原有对世荣兆业的负债,同时本公司取得对华明科技的相应债权。华明科技注册资本 300 万元。截止 2009 年 1 月 20 日,本公司支付了全部股权收购款,该等股权变更和过户手续全部办理完毕。本次购买日为 2009 年 1 月 20 日。因该企业合并,华明科技可辨认净资产公允价值大于其合并成本的差额 2,022,999.48 元计入当期损益。

3、珠海市银河房地产开发有限公司

2009 年 11 月 4 日,本公司第六届董事局六十四次会议审议通过了本公司收购珠海市银河房地产开发有限公司(以下简称“银河房产”)100%的股权的议案。2009 年 11 月 4 日,本公司与珠海银河投资咨询有限公司(以下简称“银河咨询”)签署了《股权转让合同》,约定以银河房产 2009 年 9 月 30 日审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据,本公司出资 13,643,266.32 元收购银河咨询持有银河房产 100%的股权,在完成受让标的股权后,按银河房产截止审计评估基准日的总负债的金额相应向银河房产提供借款 176,384,323.68 元,以便银河房产偿还原有负债,并取得对银河房产的相应债权。银河房产注册资本 100 万元。截止 2009 年 11 月 18 日,根据合同约定,本公司支付了全部股权收购款,该等股权变更和过户手续全部办理完毕。本次购买日为 2009 年 11 月 18 日。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	年末账面余额	年初账面余额
现金	230,038.20	88,403.61
银行存款	2,907,305,687.07	1,851,722,584.88
其他货币资金	-	228,299.28
合 计	2,907,535,725.27	1,852,039,287.77

货币资金年末账面余额较年初账面余额增加 56.99%,主要系本年度售楼款回笼资金增加、发

行公司债筹集资金增加以及银行借款资金流入增加所致。

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

(二) 应收账款

(1) 应收账款按类别列示如下：

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	68,540.00	100.00	3,494.00	100.00	65,046.00
其他不重大应收账款	-	-	-	-	-
合计	68,540.00	100.00	3,494.00	100.00	65,046.00
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	422,673.50	100.00	42,267.35	100.00	380,406.15
其他不重大应收账款	-	-	-	-	-
合计	422,673.50	100.00	42,267.35	100.00	380,406.15

(2) 应收账款按账龄分析列示如下：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	68,540.00	100.00	3,494.00	65,046.00
1—2 年(含)	-	-	-	-
2—3 年(含)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	68,540.00	100.00	3,494.00	65,046.00
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	净额
1 年以内	422,673.50	100.00	42,267.35	380,406.15
1—2 年(含)	-	-	-	-
2—3 年(含)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	422,673.50	100.00	42,267.35	380,406.15

上述应收账款是应收广告费用。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项。

(三) 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下:

账龄结构	年末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,680,296,448.06	99.98	6,140,075.39	84.90
1—2 年 (含)	531,041.15	0.02	465,560.09	6.44
2—3 年 (含)	21,188.00	-	308,499.65	4.26
3 年以上	-	-	317,923.46	4.40
合 计	2,680,848,677.21	100.00	7,232,058.59	100.00

(2) 年末预付款项前五名单位列示如下:

单位名称	与本公司关系	年末账面余额	占预付账款总额的比例 (%)	预付时间	未结算原因
广西南宁中级人民法院	无关联	2,470,000,000.00	92.14	2009.12	预付土地出让金
沈阳市浑南新区土地储备交易中心	无关联	175,000,000.00	6.53	2009.12	预付土地出让金
珠海市土地房产交易中心	无关联	35,000,000.00	1.31	2009.12	预付土地出让保证金
广州金辉建筑有限公司	供应商	65,387.72	-	2008 年	预付物料款
珠海市九鑫装饰工程有限公司	供应商	21,499.86	-	2008 年	预付物料款
合 计		2,680,086,887.58	99.98		

上述 1 年以上的预付账款是由于部分预付的单项工程未办理竣工决算所致。

预付账款年末账面余额较年初账面余额增长 36968.96%，主要原因是 2009 年 12 月预付地价款及竞投土地保证金 26.8 亿元所致。

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无预付持本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份股东的款项。

(四) 其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下:

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大的其他应收款	16,346,346.36	30.54	5,472,583.64	48.78	10,873,762.72
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	34,215,499.25	63.92	5,745,547.12	51.22	28,469,952.13
其他不重大其他应收款	2,968,000.00	5.54	-		2,968,000.00
合 计	53,529,845.61	100.00	11,218,130.76	100.00	42,311,714.85
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大的其他应收款	30,222,351.38	69.37	6,315,955.76	66.53	23,906,395.62

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	13,343,167.63	30.63	3,177,602.78	33.47	10,165,564.85
其他不重大其他应收款	-	-	-		-
合计	43,565,519.01	100.00	9,493,558.54	100.00	34,071,960.47

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	37,684,910.88	70.40	3,383,419.69	34,301,491.19
1—2 年 (含)	7,205,769.41	13.46	1,441,153.88	5,764,615.53
2—3 年 (含)	922,930.00	1.72	369,172.00	553,758.00
3 年以上	7,716,235.32	14.41	6,024,385.19	1,691,850.13
合计	53,529,845.61	100.00	11,218,130.76	42,311,714.85
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	32,146,239.57	73.79	2,670,395.58	29,475,843.99
1—2 年 (含)	3,468,703.37	7.96	693,740.67	2,774,962.70
2—3 年 (含)	177,836.75	0.41	71,134.70	106,702.05
3 年以上	7,772,739.32	17.84	6,058,287.59	1,714,451.73
合计	43,565,519.01	100.00	9,493,558.54	34,071,960.47

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
珠海市基础工程直属管理处	11,459,736.36	1,145,973.64	10	如附注二 (十)
珠海市建设委员会	2,800,000.00	2,240,000.00	80	预计可收回金额
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100	款项时间较长, 预计难以收回
沈阳华纳置业有限公司	2,120,000.00	-	-	*
沈阳华耀置业有限公司	848,000.00	-	-	*
合计	19,314,346.36	5,472,583.64		

* 系拟新设沈阳华纳置业有限公司注册资金 212 万元、沈阳华耀置业有限公司注册资金 84.80 万元, 截止 2009 年 12 月 31 日, 上述两公司尚在验资、注册过程中, 故未计提坏帐准备。上述两公司于 2010 年 1 月 4 日经沈阳市工商行政管理局登记成立。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款列示如下:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	23,257,174.52	43.45	2,237,446.05	21,019,728.47
1—2 年 (含)	7,205,769.41	13.46	1,441,153.88	5,764,615.53
2—3 年 (含)	922,930.00	1.72	369,172.00	553,758.00

3 年以上	2,829,625.32	5.29	1,697,775.19	1,131,850.13
合计	34,215,499.25	63.92	5,745,547.12	28,469,952.13
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	6,810,498.19	15.63	681,049.82	6,129,448.37
1—2 年 (含)	3,468,703.37	7.96	693,740.67	2,774,962.70
2—3 年 (含)	177,836.75	0.41	71,134.70	106,702.05
3 年以上	2,886,129.32	6.63	1,731,677.59	1,154,451.73
合计	13,343,167.63	30.63	3,177,602.78	10,165,564.85

(4) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项情况。

(5) 年末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	年末金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
珠海市基础工程直属管理处	暂付款	无关联	11,459,736.36	1 年以内	21.41
珠海市建设委员会	绿化费、代垫维修费	无关联	2,800,000.00	3 年以上	5.23
广西防城港市建筑工程总公司	往来款	无关联	2,086,610.00	3 年以上	3.90
余康艺	土地租赁押金	无关联	1,160,000.00	3 年以上	2.17
新路村第二经济合作社	土地租赁押金	无关联	1,000,000.00	3 年以上	1.87
合计			18,506,346.36		34.58

(五) 存货

(1) 存货分类列示如下:

项目	年末账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	598,627,767.80		598,627,767.80
开发成本	10,648,015,925.99	21,077,162.29	10,626,938,763.7
其中: 利息资本化金额	243,971,558.82	-	243,971,558.82
出租开发产品	25,181,724.84	-	25,181,724.84
低值易耗品	495,636.21	-	495,636.21
合计	11,272,321,054.84	21,077,162.29	11,251,243,892.55
项目	年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	524,978,309.49	-	524,978,309.49
开发成本	8,979,011,894.21	21,077,162.29	8,957,934,731.92
其中: 利息资本化金额	124,537,343.97	-	124,537,343.97
出租开发产品	25,572,628.60	-	25,572,628.60
低值易耗品	527,621.88	-	527,621.88
合计	9,530,090,454.18	21,077,162.29	9,509,013,291.89

(2) 各项存货跌价准备的增减变动情况

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
开发产品					
开发成本	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29
出租开发产品					
低值易耗品					
合计	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29

(3) 存货跌价准备计提依据与转回情况

存货种类	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	以单项房地产项账面价值高于按单项房地产项目估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额的差额计提存货跌价准备。	-	-

(4) 开发成本明细列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末账面余额	年初账面余额
1. 华发新城商业街、会所	2004.06	2009.09	14,207	-	85,602,223.20
2. 华发生态园一期*2	2005.11	2009.05	47,058	-	84,689,739.57
3. 华发生态园二期及后期*2	2006.05	2012	59,000	505,563,896.08	551,129,657.45
4. 华发世纪城二期	2007.03	2009.12	146,248		996,726,315.60
5. 华发世纪城三期	2008.01	2010	59,769	393,541,542.82	311,302,844.03
6. 华发世纪城四期*2	2009.02	2011	243,823	723,478,499.27	516,685,132.14
7. 华发世纪城综合项目	2007.03	2010	-	90,839,250.63	90,801,022.95
8. 华发新城五期	2007.10	2010	314,495	1,949,998,468.60	1,878,688,084.53
9. 华发水郡花园一期*1*2	2008.04	2010	42,435	80,915,033.07	125,576,743.36
10. 华发水郡花园二期及后期*1*2	2009.11	2012	96,000	552,933,287.55	532,125,914.51
11. 中山华发广场*2	2010	2012	93,000	415,439,182.76	419,771,017.37
12. 中山华发山庄*2	2010	2012	154,000	1,150,635,899.74	1,124,627,230.24
13. 华发新城六期*2	2010	2012	308,358	1,244,813,133.37	1,131,585.60
14. 华发包头名流置业大厦	2007.07	2009	7,000	-	68,000,000.00
15. 名流置业商住小区	2010	2012	136,326	424,292,332.77	418,093,985.57
16. 珠海华发山庄*2	2010	2012	318,007	1,672,922,655.92	1,671,071,437.30
17. 湾仔南湾-1*1*2	2010	2012	22,000	97,980,471.74	97,918,009.34
18. 淇澳南芒山*1				-	4,633,092.36
19. 湾仔南湾-2*1*2	2010	2012	8,000	9,701,955.94	-
20. 华发云湖翠谷雅苑项目*2	2010	2012	206,520	477,021,055.20	437,859.09
21. 华发蔚蓝堡*2	2010	2012	252,534	293,050,133.90	-
22. 银河唐家项目*1	2010	2012	76,000	176,614,613.58	

23. 大连华发新城	2010	2012	306,073	370,994,513.05	-
24. 南宁柳沙半岛项目	2011	2015	510,000	17,280,000.00	-
合计				10,648,015,925.99	8,979,011,894.21

*1 珠海世荣房产开发有限公司华发水郡项目、珠海市永宏基商贸有限公司湾仔南湾项目、珠海市银河房地产开发有限公司唐家项目基于合并财务报表的公允价值调整，该等在建项目开发成本以调整后的公允价值列报。其中 2009 年淇澳南芒山地块已置换成湾仔南湾-2 地块，具体如附注十（四）所述。

*2 该等在建项目的土地使用权已为本公司长、短期借款、一年内到期的长期借款设定抵押。

（5）开发产品明细列示如下：

项目名称	竣工时间	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
1. 鸿景花园	2000.03	30,509,384.99	898,593.41		31,407,978.40
2. 华景花园	2003	21,720,186.12	189,604.00	65,151.00	21,844,639.12
3. 美景山庄	1996.10	5,970,957.43			5,970,957.43
4. 群景花园	2002.11	3,082,374.13	5,728.00		3,088,102.13
5. 华发新城一期	2003.05	58,489,385.82	66,350.00	485,940.79	58,069,795.03
6. 华发新城二期	2004.12	43,192,963.68		17,653,996.30	25,538,967.38
7. 华发新城三期	2006.12	56,301,523.11		12,124,338.90	44,177,184.21
8. 华发新城四期	2008.03	70,138,254.23		37,651,450.90	32,486,803.33
9. 华发新城五期	2009.12		604,542,604.12	573,627,785.35	30,914,818.77
10. 华发九洲三期	2008.03	40,916,096.93		8,748,932.35	32,167,164.58
11. 华发生态园一期	2007.10	58,410,588.60	155,652,498.20	160,546,267.02	53,516,819.78
12. 华发生态园二期	2009.10		154,477,052.57	154,477,052.57	
13. 华发世纪城一期	2008.10	32,239,694.98		26,056,427.73	6,183,267.25
14. 华发世纪城二期	2008.12	104,006,899.47	1,357,853,160.41	1,352,947,871.19	108,912,188.69
15. 华发水郡花园一期	2009.12		215,202,278.08	92,076,264.18	123,126,013.90
16. 华发包头名流置业大厦	2008.11		68,448,704.29	47,225,636.49	21,223,067.80
合计		524,978,309.49	2,557,336,573.08	2,483,687,114.77	598,627,767.80

上述华发新城中建筑面积共计 4,825.14 平方米房产项目、鸿景花园中建筑面积 15,477.23 平方米车库为长期银行借款设定抵押。

(6) 出租开发产品

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
1. 华景花园	121,937.13	-	1,847.76	120,089.37
2. 美景山庄	2,750,898.81	-	42,649.60	2,708,249.21
3. 群景花园	6,118,451.22	-	90,786.72	6,027,664.50
4. 华发新城一期	723,488.04	-	24,960.00	698,528.04
5. 华发新城二期	15,857,853.40	-	230,659.68	15,627,193.72
合计	25,572,628.60	-	390,903.76	25,181,724.84

(六) 其他流动资产

项目	年末账面余额	年初账面余额
委托贷款	150,000,000.00	-
合计	150,000,000.00	-

本公司控股子公司珠海世荣房产开发有限公司向其另一股东珠海市斗门区世荣实业有限公司提供的委托贷款。

(七) 可供出售金融资产

项目	年末账面余额		年初账面余额	
	初始成本	公允价值	初始成本	公允价值
可供出售债券	-	-	-	-
可供出售权益工具	1,192,024.00	8,478,393.00	1,192,024.00	4,298,137.20
合计	1,192,024.00	8,478,393.00	1,192,024.00	4,298,137.20
减：减值准备	-	-	-	-
净额	1,192,024.00	8,478,393.00	1,192,024.00	4,298,137.20

可供出售金融资产年末账面余额较年初账面余额增加 97.26%，系金融资产市值上升所致。

(八) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初账面余额	本年增减额(减少以“-”号填列)	年末账面余额
广东发展银行	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00
珠海达盛股份有限公司	成本法	1,440,000.00	1,440,000.00	-	1,440,000.00
珠海华发置业有限公司	成本法	250,000.00	250,000.00	-	250,000.00
珠海市裕发实业投资有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00	-	50,000.00
合计		1,840,000.00	1,840,000.00	-	1,840,000.00
被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
广东发展银行	0.041	-	-	-	1,082.41

珠海达盛股份有限公司	5.000	-	1,440,000.00	-	-
珠海华发置业有限公司	0.360	-	-	-	-
珠海市裕发实业投资有限公司	2.500	-	-	-	-
合计			1,440,000.00	-	1,082.41

由于珠海达盛股份有限公司自 1999 年度经营状况恶化，至今无好转的迹象，本公司已于 1999 年对其投资额全额计提减值准备。

本公司投资变现及投资收益的汇回不存在重大限制。

（九） 固定资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、固定资产原价合计	70,634,736.47	285,500,060.71	129,674.00	356,005,123.18
1、房屋建筑物*	27,367,681.11	278,549,179.01	-	305,916,860.12
2、机器设备	19,626,218.16	2,025,625.70	129,674.00	21,522,169.86
3、运输工具	23,640,837.20	4,925,256.00	-	28,566,093.20
二、累计折旧合计	13,647,483.75	10,042,346.17	120,037.80	23,569,792.12
1、房屋建筑物	1,738,523.30	4,527,509.06	-	6,266,032.36
2、机器设备	7,833,714.07	3,147,764.83	120,037.80	10,861,441.10
3、运输工具	4,075,246.38	2,367,072.28	-	6,442,318.66
三、固定资产净值合计	56,987,252.72			332,435,331.06
1、房屋建筑物	25,629,157.81			299,650,827.76
2、机器设备	11,792,504.09			10,660,728.76
3、运输工具	19,565,590.82			22,123,774.54
四、固定资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1、房屋建筑物	-	-	-	-
2、机器设备	-	-	-	-
3、运输工具	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	56,987,252.72			332,435,331.06
1、房屋建筑物	25,629,157.81			299,650,827.76
2、机器设备	11,792,504.09			10,660,728.76
3、运输工具	19,565,590.82			22,123,774.54

*其中原价为 4,443.02 万元的办公楼为短期借款、1 年内到期的长期借款设定抵押。

本年计提的折旧额为 10,021,511.63 元。本年开发成本完工转入固定资产的原价为 2.22 亿元。

固定资产原价年末账面余额较年初账面余额增长 404.01%，主要系本期华发新城会所等自用房产结转至固定资产、以及下属公司购置办公房产、收购珠海华明科技发展有限公司增加自用房产所致。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无闲置固定资产。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，故未计提

减值准备。

(十) 在建工程

(1) 在建工程分项列示如下：

项目	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
办公楼扩建工程	10,083,790.40	-	10,083,790.40	-	-	-
合计	10,083,790.40	-	10,083,790.40	-	-	-

(2) 重大在建工程项目基本情况及增减变动如下：

工程名称	预算金额	资金来源	年初金额		本年增加额	
			金额	其中：利息资本化	金额	其中：利息资本化
办公楼扩建工程		自筹资金	-	-	10,083,790.40	-
合计			-	-	10,083,790.40	-

(续上表)

工程名称	本年减少额		年末金额		工程进度 (%)	工程投入占预算比例 (%)
	金额	其中：本年转固	金额	其中：利息资本化		
办公楼扩建工程	-	-	10,083,790.40	-	98	
合计	-	-	10,083,790.40	-		

上述在扩建办公楼已为 1 年内到期的长期借款设定抵押。

(十一) 无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	2,076,198,406.45	54,641,009.54	2,100,645,243.17	30,194,172.82
1、财务软件	21,400.00	-	-	21,400.00
2、美景山庄俱乐部用地	11,163,704.82	-	-	11,163,704.82
3、香洲三台石 2 号地块*1	188,873,864.01	-	188,873,864.01	-
4、香洲三台石 4 号地块*1	300,214,789.34	-	300,214,789.34	-
5、华发新城西 S3、S4 号地块*2	1,282,116,785.34	-	1,282,116,785.34	-
6、淇澳大桥桥头东边地块 1*3	127,551,808.18	-	127,551,808.18	-
7、淇澳大桥桥头东边地块 2*3	128,017,859.49	-	128,017,859.49	-
8、淇澳大桥桥头东边地块 3*3	38,238,195.27	-	38,238,195.27	-
9、南湾大道北侧地块*4	-	19,009,068.00	-	19,009,068.00
10、银河唐家项目地块	-	35,631,941.54	35,631,941.54	-
二、无形资产累计摊销额合计	56,184,637.52	23,396,527.91	77,634,939.77	1,946,225.66
1、财务软件	2,470.00	2,139.96	-	4,609.96
2、美景山庄俱乐部用地	1,315,722.34	159,481.48	-	1,475,203.82
3、香洲三台石 2 号地块	5,396,396.10	2,023,648.53	7,420,044.63	-
4、香洲三台石 4 号地块	8,577,565.42	3,216,587.04	11,794,152.46	-
5、华发新城西 S3、S4 号地块	29,000,260.61	13,736,965.56	42,737,226.17	-
6、淇澳大桥桥头东边地块 1	5,162,811.30	1,366,626.54	6,529,437.84	-

7、淇澳大桥桥头东边地块 2	5,181,675.27	1,371,619.92	6,553,295.19	-
8、淇澳大桥桥头东边地块 3	1,547,736.48	409,694.97	1,957,431.45	-
9、南湾大道北侧地块	-	466,411.88	-	466,411.88
10、银河唐家项目地块		643,352.03	643,352.03	
三、无形资产账面净值合计	2,020,013,768.93			28,247,947.16
1、财务软件	18,930.00			16,790.04
2、美景山庄俱乐部用地	9,847,982.48			9,688,501.00
3、香洲三台石 2 号地块	183,477,467.91			-
4、香洲三台石 4 号地块	291,637,223.92			-
5、华发新城西 S3、S4 号地块	1,253,116,524.73			-
6、淇澳大桥桥头东边地块 1	122,388,996.88			-
7、淇澳大桥桥头东边地块 2	122,836,184.22			-
8、淇澳大桥桥头东边地块 3	36,690,458.79			-
9、南湾大道北侧地块				18,542,656.12
10、银河唐家项目地块				
四、无形资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1、财务软件	-	-	-	-
2、美景山庄俱乐部用地	-	-	-	-
3、香洲三台石 2 号地块	-	-	-	-
4、香洲三台石 4 号地块	-	-	-	-
5、华发新城西 S3、S4 号地块	-	-	-	-
6、淇澳大桥桥头东边地块 1	-	-	-	-
7、淇澳大桥桥头东边地块 2	-	-	-	-
8、淇澳大桥桥头东边地块 3	-	-	-	-
9、南湾大道北侧地块	-	-	-	-
10、银河唐家项目地块				
五、无形资产账面价值合计	2,020,013,768.93			28,247,947.16
1、财务软件	18,930.00			16,790.04
2、美景山庄俱乐部用地	9,847,982.48			9,688,501.00
3、香洲三台石 2 号地块	183,477,467.91			-
4、香洲三台石 4 号地块	291,637,223.92			-
5、华发新城西 S3、S4 号地块	1,253,116,524.73			-
6、淇澳大桥桥头东边地块 1	122,388,996.88			-
7、淇澳大桥桥头东边地块 2	122,836,184.22			-
8、淇澳大桥桥头东边地块 3	36,690,458.79			-
9、南湾大道北侧地块	-			18,542,656.12
10、银河唐家项目地块				

*1 系华发云湖翠谷雅筑项目地块，*2 系华发新城六期项目地块，*3 系华发蔚蓝堡项目地块，*4 系华明科技办公楼用地。

本年摊销额为 23,396,527.91 元。

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司上述无形资产不存在账面价值低于可变现净值的情形，故未计提减值准备。

无形资产原价年末账面余额较年初账面余额减少 98.55%，主要系项目用地投入开发转入开发成本所致。

(十二) 长期待摊费用

项目	年初账面余额	本年增加额	本年摊销额	本年其他减少额	年末账面余额
办公楼装修费	1,317,454.69	285,784.10	428,170.71	-	1,175,068.08
广告展板	2,116,981.04	-	867,676.63	-	1,249,304.41
合计	3,434,435.73	285,784.10	1,295,847.34	-	2,424,372.49

(十三) 递延所得税资产与递延所得税负债

项目	年末账面余额		年初账面余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	12,661,624.76	2,775,922.73	11,098,853.45	2,240,921.91
土地增值税	102,285,247.00	22,495,977.82	123,105,948.72	25,255,093.56
存货内部利润	114,017,424.18	25,083,833.32	70,584,688.93	14,116,937.79
合计	228,964,295.94	50,355,733.87	204,789,491.10	41,612,953.26

项目	年末账面余额		年初账面余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并增值*	6,882,535.59	1,720,633.90	4,859,536.11	971,907.22
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	7,286,369.00	1,603,001.18	3,106,113.20	621,222.64
合计	14,168,904.59	3,323,635.08	7,965,649.31	1,593,129.86

*其中 2009 年新增事项如附注四、(四) 所述。

递延所得税负债年末账面余额较年初账面余额增加 108.62%，系本公司持有的可供出售金融资产公允价值变动增加以及新增非同一控制企业合并增值所致。

因对中山市华屹房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司开发项目土地使用权计提减值准备，考虑到上述两公司预计无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，故未确认其递延所得税资产。

(十四) 资产减值准备

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	9,535,825.89	1,685,798.87	-	-	11,221,624.76
存货跌价准备	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29
可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
长期股权投资减值准备	1,440,000.00	-	-	-	1,440,000.00
投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-	-	-
工程物资减值准备	-	-	-	-	-
在建工程减值准备	-	-	-	-	-
生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
其中：成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-
油气资产减值准备	-	-	-	-	-
无形资产减值准备	-	-	-	-	-
商誉减值准备	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合计	32,052,988.18	1,685,798.87	-	-	33,738,787.05

(十五) 短期借款

(1) 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	年末账面余额	年初账面余额	备注
质押借款			
抵押借款	510,000,000.00	84,500,000.00	*1
保证借款	50,000,000.00	30,000,000.00	*2
信用借款		315,000,000.00	
合计	560,000,000.00	429,500,000.00	

*1 该等借款以华发云湖翠谷雅筑地块在建项目的土地使用权、华发新城六期地块在建项目的土地使用权及珠海华发建筑设计咨询有限公司自有房产为抵押物。

*1 该等借款由本公司提供连带责任保证，*2 该等借款由华发集团提供连带责任保证。

短期借款年末账面余额较年初账面余额增加 30.38%，主要系本期在建项目增加，项目开发借款相应增加所致。

(2) 本公司无逾期借款情况。

(十六) 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下:

应付账款账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	250,535,635.02	447,645,467.23
一年以上	282,225,746.67	147,829,267.59
合计	532,761,381.69	595,474,734.82

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 账龄超过一年的大额应付账款的明细如下:

项目	金额	性质或内容	未偿还的原因
华发世纪城一期	62,738,244.22	工程款	未决算
华发新城四期	62,481,347.87	工程款	未决算
华发新城三期	54,995,437.90	工程款	未决算
华发生态园一期	41,368,214.33	工程款	未决算
华发九州三期	15,827,934.88	工程款	未决算
华发新城二期	13,032,133.28	工程款	未决算
华景西苑二期	9,263,946.14	工程款	未决算
华景群苑阁	4,785,476.02	工程款	未决算
华发新城商业街、会所	3,523,282.66	工程款	未决算
合计	268,016,017.30		

(3) 本报告期应付账款中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(十七) 预收款项

(1) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 账龄超过一年的大额预收款项的明细如下:

按项目列示	金额	性质或内容	未结转的原因
华发世纪城三期商铺	180,854,608.00	预收房款	房产未交付
华发新城五期	237,178,027.00	预收房款	房产未交付
合计	418,032,635.00		

(2) 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 预收款项按项目列示如下:

项目名称	年末账面余额	年初账面余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
华发新城一期	142,945.00	245,945.00	2004.05	92
华发新城二期	6,727,441.76	7,312,325.08	2005.12	91
华发新城三期	521,000.00	7,142,249.00	2007.12	97
华发新城四期	128,002.00	493,243.00	2009.03	94
华发新城五期	2,814,110,675.01	444,548,035.00	2010.12	88
华发九州三期	2,709,097.00	12,888,000.00	2009.03	90

项目名称	年末账面余额	年初账面余额	预计竣工时间	预售比例(%)
华发世纪城一期		10,998,925.00	2009.10	99
华发世纪城二期	6,058,106.40	2,342,330,312.15	2009.12	93
华发世纪城三期公寓	576,231,220.13		2010.10	88
华发世纪城三期商铺	180,854,608.00	180,854,608.00	2010.10	100
鸿景花园	269,201.00	269,201.00	2000.03	
华景花园	804,462.34	804,462.34	2003	
华发生态园一期	3,260,280.02	71,256,861.07	2009.05	97
华发生态园二期 A 区	4,949,270.00	19,936,800.00	2010.12	69
华发生态园二期 B 区	27,537,835.00		2010.12	11
包头华发名流置业大厦	8,524,679.00	4,879,253.00	2009	75
华发水郡花园一期	446,374,829.00		2010.05	98
其他	15,428,168.98	25,130,945.68		
合计	4,094,631,820.64	3,129,091,165.32		

(4) 预收款项年末账面余额较年初账面余额增长 30.86%，系本期在建项目预售楼款回笼资金增加所致。

(十八) 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	775,798.42	158,440,768.84	157,823,968.61	1,392,598.65
职工福利费		10,809,189.10	10,809,189.10	
社会保险费	5,134.43	19,388,782.35	19,374,053.67	19,863.11
其中：医疗保险费	5,944.44	2,862,487.17	2,866,529.61	1,902.00
基本养老保险费	-2,216.51	4,770,781.26	4,757,245.30	11,319.45
年金缴费		10,181,090.73	10,181,090.73	
失业保险费	981.52	954,193.08	949,657.44	5,517.16
工伤保险费	260.05	381,658.82	381,029.89	888.98
生育保险费	164.93	238,571.29	238,500.70	235.52
住房公积金	10,985.00	6,716,991.47	6,724,042.09	3,934.38
辞退福利				
工会经费和职工教育经费	1,201,259.10	3,531,838.80	3,643,560.75	1,089,537.15
非货币性福利				
除辞退福利外其他因解除劳动关系给予的补偿				
其他				
合计	1,993,176.95	198,887,570.56	198,374,814.22	2,505,933.29

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的工资。未发放工资已于 2010 年 1 月支付。

(十九) 应交税费

项目	年末账面余额	年初账面余额
营业税	-162,523,446.53	-120,854,416.96
城市维护建设税	-11,568,804.46	-8,524,336.05
企业所得税	37,254,503.75	-9,486,507.84
土地增值税	201,451,813.63	97,339,530.59
教育费附加	-4,906,551.41	-3,373,618.54
代扣代缴税费款	1,761,397.42	1,761,451.66
堤围费	133,280.06	-32,719.54
文化事业建设费	937.53	23,226.42
个人所得税	736,908.01	527,319.01
土地使用税	-	2,268,542.76
其他	135,990.34	297,759.40
合计	62,476,028.34	-40,053,769.09

本公司上述税项的法定税率详见附注三。

应交税费年末账面余额较年初账面余额增加约 10,253 万元，主要是本期应交土地增值税准备金和企业所得税增加所致。

(二十) 应付利息

项目	年末账面余额	年初账面余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	26,250,000.00	-
短期借款应付利息		
合计	26,250,000.00	-

该企业债券利息系本公司发行的 09 华发债 2009 年末应计提的利息。

(二十一) 应付股利

投资者名称	年末账面余额	年初账面余额	超过 1 年未支付原因
社会公众投资者	617,386.75	-	
合计	617,386.75	-	

(二十二) 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下：

其他应付款账龄	年末账面余额	年初账面余额
1 年以内	177,938,848.43	478,805,578.96
1 年以上	46,470,483.52	24,452,371.42
合计	224,409,331.95	503,257,950.38

本报告期其他应付款中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的

款项。

(2) 金额较大的其他应付款明细列示如下：

项目	年末账面余额	性质或内容
珠海银河投资咨询有限公司	63,389,729.35	地价款及补偿款
代收购二手房款及税费	23,001,589.91	代收款
开平市住宅建筑工程集团公司珠海分公司	3,789,600.00	保修金和履约金
湖南省建筑工程集团总公司珠海公司	3,419,730.00	保修金和履约金
江门市凯利涂料工程有限公司	4,744,400.00	保修金和履约金
湖南省第三建筑工程公司	4,523,749.94	保修金和履约金
合计	102,868,799.20	

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下：

项目	年末账面余额	性质或内容	未偿还的原因
湖南省第三建筑工程公司	4,523,749.94	保修金和履约金	工程未结算
广东华侨建设工程珠海分公司	3,045,000.00	保修金和履约金	工程未结算
中国第六工程局第二建筑公司	2,849,739.41	履约金	工程未结算
湖南省建筑工程集团总公司珠海公司	2,016,540.00	保修金	工程未结算
江苏省华建建设股份有限公司	1,208,870.77	保修金和履约金	工程未结算
广州厨博士厨具有限公司	969,000.00	保修金和履约金	工程未结算
香洲航荣铝门窗厂	580,976.45	保修金和履约金	工程未结算
合计	15,193,876.57		

(4) 其他应付款年末账面余额较年初账面余额减少 55.41%，主要系中山市华屹房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司 2009 年支付 2008 年末应付地价款 16,100.37 万元。

(二十三) 一年内到期的非流动负债

(1) 1 年内到期的非流动负债明细如下：

项目	年末账面余额	年初账面余额
1 年内到期的长期借款	1,179,000,000.00	746,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,179,000,000.00	746,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

A、1 年内到期的长期借款明细如下：

项目	年末账面余额	年初账面余额
质押借款		
抵押借款*1	1,179,000,000.00	746,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	1,179,000,000.00	746,000,000.00

1 年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

*1 该等借款抵押物如附注五（五）、五（九）、五（十）所述。同时，华发集团为深圳发展银行的 19,000 万元的借款提供连带责任保证，本公司为其中 7.4 亿元借款提供连带责任保证。

B、金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	年末账面余额
中国建设银行珠海海滨支行	2008-10-24	2010-10-23	人民币	5.13	199,000,000.00
广东发展银行迎宾支行	2008-09-26	2010-09-26	人民币	5.40	170,000,000.00
中国银行珠海分行	2009-02-27	2010-6-30	人民币	4.86	150,000,000.00
广东发展银行珠海分行	2008-10-06	2010-10-06	人民币	5.40	120,000,000.00
中国银行珠海分行	2009-4-23	2010-10-23	人民币	4.86	100,000,000.00
合计					739,000,000.00

C、1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

(3) 一年内到期的非流动负债年末余额较年初余额增加 58.04%，系长期借款中在一年内到期的借款增加所致。

（二十四） 长期借款

(1) 长期借款明细列示如下：

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
质押借款		
抵押借款*1	3,386,000,000.00	3,158,500,000.00
保证借款*2	100,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	-	-
合计	3,486,000,000.00	3,358,500,000.00

*1 该等借款抵押物如附注五（五）和附注五（九）所述。同时，华发集团为深圳发展银行的 1.46 亿元的借款提供连带责任保证，本公司为其中 33.4 亿元借款提供连带责任保证。

*2 本公司提供连带责任保证。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	年末账面余额
农业银行珠海香洲支行	2009-09-04	2014-08-19	人民币	5.76	490,000,000.00
建设银行珠海海滨支行	2009-04-01	2012-03-31	人民币	5.40	450,000,000.00
交通银行拱北支行	2009-10-22	2011-10-22	人民币	5.40	400,000,000.00
工商银行珠海莲花支行	2009-08-04	2012-08-02	人民币	5.40	400,000,000.00
工商银行珠海莲花支行	2008-11-18	2011-11-17	人民币	5.94	400,000,000.00
合计					2,140,000,000.00

(二十五) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额(亿元)	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	年末应付利息	年末账面余额
09 华发债	100	2009-10-16	8 年	18	-	26,250,000.00	-	26,250,000.00	1,763,821,718.75
合计				18		26,250,000.00	-	26,250,000.00	1,763,821,718.75

09 华发债发行情况如附注十（二）所述。

(二十六) 股本

股份类别	年初账面余额		本期增减					年末账面余额	
	股数	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股	203,092,088.00	24.87	-	-	-	-203,092,088.00	-203,092,088.00	-	-
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. 境外持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	203,092,088.00	24.87	-	-	-	-203,092,088.00	-203,092,088.00	-	-
二、无限售条件股份									
1. 人民币普通股	613,953,532.00	75.14	-	-	-	203,092,088.00	203,092,088.00	817,045,620.00	100.00
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件股份合计	613,953,532.00	75.14	-	-	-	203,092,088.00	203,092,088.00	817,045,620.00	100.00
股份总数	817,045,620.00	100.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00	100.00

本期有限售条件股份已全部解除限售。上述股本于 2008 年 5 月 21 日业经天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司以天健华证中洲验(2008)GF 字第 010012 号验资报告验证在案。

(二十七) 资本公积

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
股本溢价	2,542,905,217.09	-	-	2,542,905,217.09
其他资本公积*	60,616,516.85	4,180,255.80	981,778.54	63,814,994.11
合计	2,603,521,733.94	4,180,255.80	981,778.54	2,606,720,211.20

*本期增减变动如附注五（七）和附注五（十三）所述，系可供出售金融资产公允价值变动金额及其递延所得税负债相应变动。

(二十八) 盈余公积

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
法定盈余公积	196,582,332.78	-	-	196,582,332.78
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
储备基金	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	203,292,440.64	-	-	203,292,440.64

(二十九) 未分配利润

项目	计提比例	本年数	上年数
上年年末未分配利润		877,431,962.41	772,342,040.07
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		-	-
本年年初未分配利润		877,431,962.41	772,342,040.07
加：本年归属于母公司所有者的净利润		679,739,911.09	651,262,114.65
减：被合并方在合并前实现的利润		-	-5,026,883.31
同一控制下的企业合并调整		-	480,999,758.44
提取法定盈余公积	10%	-	38,603,563.28
应付普通股股利*		89,875,018.20	31,595,753.90
转作股本的普通股股利		-	--
其他		164,316.26	--
年末未分配利润		1,467,132,539.04	877,431,962.41

*2009 年 2 月 12 日本公司 2008 年度股东大会审议通过了 2008 年度利润分配方案为：以 2008 年末总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），于 2009 年 4 月实施分配。

(三十) 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本明细如下：

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	4,006,529,576.82	3,479,287,517.27
其中：主营业务收入	3,915,821,637.67	3,432,412,453.10
其他业务收入	90,707,939.15	46,875,064.17
营业成本	2,470,142,249.57	2,170,816,918.88

其中：主营业务成本	2,410,848,641.13	2,125,181,861.21
其他业务成本	59,293,608.44	45,635,057.67

其他业务收入主要是与房产开发相关的物业代理、设计、广告、管理服务、房屋租赁收入以及体育健身、教育服务收入。

(2) 主营业务按行业分项列示如下

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	3,915,821,637.67	2,410,848,641.13	3,432,412,453.10	2,125,181,861.21
合计	3,915,821,637.67	2,410,848,641.13	3,432,412,453.10	2,125,181,861.21

(3) 主营业务按地区分项列示如下

地区	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
珠海市	3,418,076,139.67	2,049,421,831.54	3,323,637,401.10	2,037,671,218.54
中山市	442,113,730.00	314,201,173.10	108,775,052.00	87,510,642.67
包头市	55,631,768.00	47,225,636.49	-	-
合计	3,915,821,637.67	2,410,848,641.13	3,432,412,453.10	2,125,181,861.21

(4) 本年公司前五名客户营业收入情况

客户名称	本年发生额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	169,088,000.00	4.22
第二名	29,000,000.00	0.72
第三名	28,053,230.00	0.70
第四名	21,000,000.00	0.52
第五名	16,830,000.00	0.42
合计	263,971,230.00	6.58

(三十一) 营业税金及附加

税种	本年发生额	上年发生额	计缴标准
营业税	215,940,195.00	189,901,386.69	如附注三所述
城市维护建设税	14,672,109.96	13,184,322.01	如附注三所述
教育费附加	6,507,836.23	5,703,133.14	如附注三所述
土地增值税	173,917,734.83	67,689,748.56	如附注三所述
文化事业建设费	240,478.20	255,201.70	如附注三所述
其他	1,149,562.04	629,260.73	
合计	412,427,916.26	277,363,052.83	

本年发生额较上年发生额增长 48.70%，主要系已结算项目增值额较大相应计提土地增值税准备金增加，以及本期营业收入增加相应税费增加所致。

(三十二) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	1,685,798.87	254,087.88
存货跌价损失	-	21,077,162.29
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	1,685,798.87	21,331,250.17

(三十三) 投资收益

(1) 投资收益按来源列示如下:

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,082.41	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-800,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	182,058.71	226,695.00
其他投资收益*	2,577,099.73	-
合计	2,760,240.85	-573,305.00

*系本公司控股子公司珠海世荣房产开发有限公司向其股东珠海市斗门区世荣实业有限公司提供的委托贷款取得投资收益。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益:

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
广东发展银行股份有限公司	1,082.41	-	本期派息
合计	1,082.41	-	

(三十四) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
违约金	1,708,344.55	3,358,959.72
企业取得子公司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*1	2,022,999.48	4,859,536.11
政府补助*2	2,319,622.00	166,000.00
其他	96,872.67	42,142.12
合计	6,147,838.70	8,426,637.95

*1 如附注四所述。

*2 政府补助明细列示如下：

项目	本年发生额	上年发生额
财政资助款	300,000.00	-
优秀纳税企业奖金	65,000.00	-
政府资金扶持款	149,847.00	-
政府纳税扶持奖励金	854,500.00	166,000.00
工伤保险先进集体奖	4,000.00	-
资本市场奖	600,000.00	-
政府技术扶持基金	346,275.00	-
合计	2,319,622.00	166,000.00

(三十五) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	8,538.57	217,910.29
其中：固定资产处置损失	8,538.57	217,910.29
对外捐赠	1,111,000.00	6,024,000.00
其他	7,069.33	379,200.00
合计	1,126,607.90	6,621,110.29

营业外支出本年发生额较上年发生额减少 82.98%，主要系 2008 年本公司向四川地震捐款 500 万元所致。

(三十六) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	184,898,440.38	151,353,292.32
递延所得税调整	-7,994,053.93	-27,685,893.59
合计	176,904,386.45	123,667,398.73

所得税费用本年发生额较上年发生额增加 43.05%，主要系本期应税利润总额增加，相应计提所得税费用增加所致。

(三十七) 其他综合收益

项目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	4,180,255.80	-4,941,746.80
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	981,778.54	-827,392.16
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	3,198,477.26	-4,114,354.64
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	3,198,477.26	-4,114,354.64

(三十八) 现金流量表项目注释**1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本年金额	上年金额
利息收入	44,492,056.82	26,877,651.77
租金收入	1,140,422.07	2,013,096.59
物业代理收入	37,026,920.07	7,372,954.65
广告收入	20,518,714.02	11,317,856.02
设计收入	1,873,825.00	1,253,000.00
托管收入	-	400,000.00
管理及服务费收入	8,909,685.32	15,220,623.56
违约金	1,708,344.55	3,358,959.72
政府补助	2,319,622.00	166,000.00
其他	9,215,973.97	5,840,442.28
合计	127,205,563.82	73,820,584.59

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额	上年金额
现金支付的营业费用、管理费用和其他业务成本	161,670,709.22	123,300,098.06
往来款流出	210,918,213.23	6,566,366.59
合计	372,588,922.45	129,866,464.65

(三十九) 现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	688,344,645.97	645,226,432.26
加: 资产减值准备	1,685,798.87	21,331,250.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,021,511.63	5,243,017.94
无形资产摊销	23,396,527.91	29,661,801.53
长期待摊费用摊销	1,295,847.34	2,737,089.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	8,538.57	217,910.29
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	46,273,545.67	8,130,308.23
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,760,240.85	573,305.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,742,780.61	-28,657,800.81
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	748,726.68	971,907.22
存货的减少(增加以“-”号填列)	313,707,922.49	-4,177,739,310.46
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	955,287,110.19	3,267,644,992.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-205,268,649.66	654,142,990.77
少数股东损益	-8,604,734.88	6,035,682.39
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,815,393,769.32	435,519,575.86
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的年末余额	2,907,535,725.27	1,852,039,287.77
减: 现金的年初余额	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,055,496,437.50	279,751,906.42

(2) 本年取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	68,994,840.65	848,298,964.96
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	68,994,840.65	848,298,964.96
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,601,964.23	359,078.32
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	67,392,876.42	847,939,886.64
4. 取得子公司的净资产	59,910,440.51	295,967,118.69
流动资产	1,601,964.23	509,968,867.64
非流动资产	597,362,438.12	281,977,217.89
流动负债	539,053,961.84	495,978,966.84
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金	2,907,535,725.27	1,852,039,287.77
其中：库存现金	230,038.20	88,403.61
可随时用于支付的银行存款	2,907,305,687.07	1,851,722,584.88
可随时用于支付的其他货币资金	-	228,299.28
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	2,907,535,725.27	1,852,039,287.77
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

六、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海华发集团有限公司	国有独资	珠海市	袁小波	*1	4 亿元	19036325-8	21.91	21.91

*1、房地产开发经营（许可证有效期至 2012 年 1 月 17 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。

2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注四、企业合并及合并财务报表之（一）。

3. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
珠海华发物业管理服务有限公司	本公司股东、持股 1.477%	19252635-6
珠海华发汽车销售有限公司	本公司股东、持股 1.477%	19258738-6
珠海华发建材有限公司	受同一母公司控制	19253445-2
珠海经济特区华发保税物资公司	受同一母公司控制	19253446-0
珠海铎创投资担保有限公司	受同一母公司控制	74707053-3
珠海容闳学校	受同一母公司控制	74918288-9
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	受同一母公司控制	68865992-9

（二）关联方交易

1. 销售商品或提供劳务

（1）本公司及下属子公司向珠海华发汽车销售有限公司购买汽车，2009 年度发生交易额为 851,300 元；

（2）珠海华发建筑设计咨询有限公司为华发集团及其子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司等提供设计服务，2009 年收取设计费 187 万元；

（3）珠海华发文化传播有限公司为华发集团提供广告服务，2009 年收取费用 2,116,942 元；

（4）2009 年本公司及珠海铎创经贸发展有限公司共向珠海铎创投资担保公司支付担保费 1,115,700 元；

（5）2009 年本公司及下属子公司向珠海华发物业管理服务有限公司支付物业管理、保安、清洁等服务费用 14,238,684.46 元；2009 年本公司向珠海华发物业管理服务有限公司收取停车费用 965,350 元。

上述关联交易定价均按照市场价执行。

2. 委托贷款

2008 年 10 月 25 日经本公司 2008 年第三次临时股东大会会议审议通过，华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供 31,500 万元一年期委托贷款。本期借款已偿还，珠海华发装饰工程有限公司支付上述贷款利息共计 966.52 万元。上述委托贷款事项完结。

3. 业主子女就读补贴

本公司向珠海容闳学校支付华发新城业主子女就读补贴 2009 年度为 1,831,480 元。

4. 商标许可使用

本公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签定商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为 747207、747208、747209 的“华发”注册商标无偿转让给本公司；在转让完成后本公司许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

5. 关联托管情况

2001 年 1 月 1 日本公司与华发集团签订《托管协议》，协议约定华发集团将其全资拥有的与房地产有关的生产经营性资产及相关业务（主要包括绿洋山庄）由本公司托管经营，双方以经国有资产管理部门确认的 1999 年 12 月 31 日资产评估净值 14,884 万元人民币作为托管资产价值；本公司负责托管资产的与房地产工程建设有关的管理工作、业务推广工作等；托管期限自 2001 年 1 月 1 日起至有关托管资产销售完毕止；本公司承担与托管资产相关的管理费用，并按托管资产营业收入总额向华发集团收取 8%的托管费用，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的 1%收取销售佣金。2009 年度无该等资产的托管收入。

根据华发集团出具的《关于进一步明确及完善避免同业竞争措施的承诺函》，华发集团将全资拥有的位于珠海拱北景湾路北侧，地上建筑面积共计 1581.45 平方米的海景花园鸿运台别墅项目托管给本公司开发、建设及销售，托管服务管理费用为有关托管资产的预收售楼款项的 8%，公司下属全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司按预收售楼款项的 1%收取销售佣金。

此外，华发集团将有关资产托管给本公司下属珠海华发装饰工程有限公司（以下简称“装饰公司”）建设、装修，具体如下：（1）华发集团将位于珠海市南屏南湾大道东、丰华路南占地面积为 25800 平方米的容闳学校初中校区教育用地建设工程托管给装饰公司，华发集团支付的托管服务费为投资总额的 5%（不超过 400 万元）；（2）华发集团将位于珠海市珠海大道 1 号面积约为 1900 平方米的拟设立珠海华发对外交流培训学校精装修工程托管给装饰公司，并向装饰公司支付托管服务费 10 万元；（3）华发集团将其从澳门日报珠海办事处名下租赁的位于珠海市吉大水湾路 240 号 23 栋办公楼的精装修工程托管给装饰公司，华发集团支付的托管服务费为投资总额的 5%（不超过 100 万元）。

6. 担保

担保事项如本附注五（十五）、五（二十三）、五（二十四）所述。

7. 关联租赁情况

本公司与华发集团签订《房屋使用与管理合同》，向华发集团租赁位于珠海市拱北丽景花园华发楼第 1-4 层的房产，租赁面积 2,000 m²，租赁期 5 年（2006 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日），每月租金 40 元/m²，每月管理费 5 元/m²。2009 年度支付租金及管理费 108 万元。

珠海华发房地产营销顾问有限公司租用珠海容闳学校房产，本年度向其支付租赁费 663,980.00 元。

8. 关键管理人员薪酬

项目	本年金额(万元)	上年金额(万元)
关键管理人员	3,964.33	4,106.90

(三) 关联方往来款项余额

关联方名称	科目名称	年末账面余额		年初账面余额	
		金额	比例(%)	金额	比例(%)
珠海华发汽车销售有限公司	其他应付款	613,000.00	0.27		

七、或有事项

(一) 或有负债

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

报告期内，本公司无重大诉讼或仲裁事项。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保。本公司1998-2000年业主购房银行按揭总额为89,380,000.00元，截至2009年12月31日，业主未偿还银行按揭贷款金额为4,209,319.02元。截止本报告日，本公司不存在因该担保事项而承担担保责任的事项。

3. 为子公司担保

截止2009年12月31日，本公司为下属子公司银行借款提供连带责任担保余额为45.9亿元，其明细如下：

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
珠海华发投资发展有限公司	长期借款	200,000,000.00	2008.11.12-2011.11.11
	一年内到期长期借款	120,000,000.00	2008.10.06-2010.10.06
珠海华纳投资发展有限公司	长期借款	300,000,000.00	2008.11.18-2011.11.17
	长期借款	100,000,000.00	2009.01.05-2011.11.17
	一年内到期长期借款	170,000,000.00	2008.09.26-2010.09.26
	一年内到期长期借款	200,000,000.00	2008.10.10-2010.10.09
珠海华融投资发展有限公司	长期借款	200,000,000.00	2008.09.27-2013.09.26
	短期借款	100,000,000.00	2009.04.23-2010.04.23
	短期借款	100,000,000.00	2009.04.23-2010.10.23
	长期借款	160,000,000.00	2009.04.23-2011.04.23
	长期借款	200,000,000.00	2009.09.18-2011.09.16
珠海铎创经贸发展有限公司	短期借款	10,000,000.00	2009.09.04-2010.08.19
	长期借款	490,000,000.00	2009.09.04-2014.09.04
	短期借款	200,000,000.00	2009.09.24-2010.03.23

	长期借款	400,000,000.00	2009.08.04-2012.08.02
	长期借款	400,000,000.00	2009.10.22-2011.10.22
	长期借款	380,000,000.00	2009.02.27-2012.02.27
	长期借款	450,000,000.00	2009.04.01-2012.03.31
珠海市世荣房产开发有限公司	长期借款	110,000,000.00	2009.06.30-2011.06.30
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	200,000,000.00	2009.04.20-2010.04.19
中山市华发生态园房地产开发有限公司	长期借款	100,000,000.00	2009.05.27-2012.05.27
合计		4,590,000,000.00	

除存在上述或有事项外，截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

八、 重大承诺事项

本公司及下属公司部分资产为本公司及下属公司的银行借款设定抵押，具体情况参见本附注五（五）、五（九）、五（十）。

除上述事项外，截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司概无其他已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

九、 资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后对外投资

经 2010 年 1 月 11 日本公司第六届董事局第七十五次会议审议批准，本公司全资设立辽宁华发投资有限公司，注册资本为 1000 万元。

（二）利润分配

2010 年 3 月 19 日，本公司第六届董事局第八十次会议审议通过 2009 年度利润分配预案：本公司 2009 年度实现合并净利润 679,739,911.09 元；母公司实现净利润 -22,763,400.35 元，加上年初未分配利润 1,111,799,771.12 元，扣除分配 2008 年度现金股利 89,875,018.20 元后，可供股东分配的利润为 999,161,352.57 元，拟以本公司 2009 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 1.00 元（含税），共计分配现金股利 81,704,562.00 元（含税）。

上述利润分配预案尚须提交 2009 年度股东大会批准。

除存在上述资产负债表日后事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

（一）以公允价值计量的资产和负债

项目	年初公允价值	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末公允价值
可供出售金融资产	4,298,137.20	4,180,255.80	-	8,478,393.00

（二）发行公司债券

经 2009 年 2 月 12 日本公司 2008 年度股东大会审议批准,2009 年申请发行 18 亿元公司债券,于 2009 年 9 月 4 日经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]915 号文核准。本期债券的存续期限为 8 年,债券持有人有权在债券存续期间的第 5 个计息年度的付息日(亦即回售支付日)将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券为固定利率债券,经网下询价簿记结果确定票面年利率为 7%。债券票面利率采取单利按年计息。本期债券按年付息、到期一次还本。本期债券的起息日为发行首日,即 2009 年 10 月 16 日。本公司有权决定是否在本期债券存续期间的第 5 年末上调后续期限的票面利率,上调幅度为 30 到 100 个基点,其中一个基点为 0.01%。本期债券未提供担保。经鹏元资信评估有限公司综合评定,本期债券的信用等级为 AA。本期债券的受托管理人为国金证券股份有限公司。2009 年 10 月 20 日本期 18 亿元公司债券发行完毕,扣除债券承销费、托管费、审计费、律师费以及其他募集费用后净额为 176,224.875 万元。本公司公司债券于 2009 年 11 月 11 日起在上海证券交易所挂牌交易,证券简称“09 华发债”,证券代码“122028”。

（三）公司股东股权质押

为补充流动资金,2009年3月华发集团与中国工商银行、深圳国际信托投资有限公司合作,共同设立了两年期额度为2.2亿元的“深国投·华发股份股票收益权集合资金信托计划”;2009年4月华发集团分别与交银国际信托有限公司、平安信托投资有限责任公司合作,设立了两年期额度为1.625亿元的“交银国信·稳健收益12号集合资金信托计划”和两年期额度为2亿元的“平安财富·锦祥华发股份股权收益权投资单一资金信托”。为配合该等信托计划的发行,2009年3月26日华发集团将其持有的22,931,479股及其下属珠海华发汽车销售公司持有的6,034,262股、珠海华发物业管理服务有限公司持有的6,034,259股共3,500万股质押给深圳国际信托投资有限公司;2009年4月14日华发集团将其持有的2,500万股质押给交银国际信托有限公司,2009年4月22日将其持有的4,000万股质押给平安信托投资有限责任公司,上述股权已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关股权质押登记手续。就上述质押事项,华发集团承诺上述股权质押是为了配合有关信托计划发行做的过渡性技术安排,华发集团已落实了具体的经营销售资金回笼及还款计划,确保在两年内如期全额偿还该信托计划所筹措的资金,并相应解除股权质押,确

保无须处置上述被质押股权。

（四）其他

（1）2009年12月28日本公司第六届董事局第七十一次会议，审议通过了《关于参加竞买沈阳市浑南新区项目地块的议案》及《关于在沈阳市设立控股子公司的议案》。根据董事局授权，2009年12月30日本公司经公开竞投以3.03亿元获得沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局以毛地（项目地块上现建有沈阳国际会展中心等建筑物）挂牌方式公开出让地块编号为D39-1号、-2号、-3号、-4号的四宗地块，规划出让总面积为192432.1平方米，规划可建筑面积1063919.57平方米，土地使用权年限商业40年、住宅50年。根据公开挂牌文件的相关规定，就项目土地及地上附着物的拆迁补偿事宜于2009年12月本公司与沈阳（国际）会展中心有限公司（以下简称“会展公司”）签署了《拆迁补偿安置合同》，确定的拆迁补偿费用为8.65亿元。

成功取得上述地块后，本公司与会展公司共同设立了沈阳华纳置业有限公司和沈阳华耀置业有限公司（本公司各持股53%；以下简称“两项目公司”）。于2010年2月4日经本公司第六届董事局七十八次会议审议批准，本公司与会展公司签署《合作合同》，约定由两项目公司为主体进行项目的投资开发，即由两项目公司分别与沈阳市规划和国土资源局浑南新区分局签订项目《国有土地使用权出让合同》，双方根据股权比例分别投入资金共同承担取得该项目的土地出让金、拆迁补偿款、相关税费及后续开发资金。2009年12月本公司支付竞投土地保证金1.75亿元，余款将于2010年根据合同条款支付。

（2）经2009年11月30日本公司第六届董事局第六十七次会议审议批准，2009年12月3日本公司控股的珠海市世荣房产开发有限公司经公开竞投获得珠海市商用土地交易中心公开挂牌的珠国土储2009-06、07等二宗地块（面积分别为109,479.137平方米、151,560.414平方米，土地用途均为住宅和商业，容积率均为1.5，使用权年限住宅70年、商业40年），成交价格分别为人民币3.777亿元、5.684亿元。2009年12月本公司支付竞投土地保证金3500万元，余款将于2010年根据合同条款支付。

（3）2008年10月27日，经本公司第六届董事局四十次会议审议通过，本公司与甲方A珠海市田地企业有限公司、甲方B陈凯君、甲方C梁贤康、甲方D区丰（以下简称“甲方”）就关于收购珠海市永宏基商贸有限公司（以下简称“永宏基公司”）100%股权事宜签署了《股权转让协议》，约定：（1）以永宏基公司2008年9月30日为审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据，本公司出资81,448,964.96元收购甲方共同持有永宏基公司100%的股权，在受让标的股权的同时向永宏基公司提供借款以偿还截止评估基准日永宏基公司尚欠甲方A的债务净额16,208,017.04元；（2）永宏基公司持有两项房地产资产：位于珠海市湾仔南湾大道西侧、风波山东侧、占地面积为20,820.80平方米的土地使用权（以下简称“项目1”），位于珠海市淇澳南芒山东侧、环岛东线西侧、占地面

积为11,138.86平方米的土地使用权(以下简称“项目2”),永宏公司已就项目2地块向珠海市人民政府提出申请将项目2用地调整至项目1用地旁一宗11,138.86平方米的土地(以下简称“项目3”),如永宏公司原股东在《股权转让协议》签订之日起1年内,将项目2用地成功置换至项目3,本公司将收购甲方共同持有永宏公司100%的股权的价款调整为86,448,964.96元;如永宏公司原股东在《股权转让协议》签订之日起1年内,未能将项目2用地成功置换至项目3,本公司有权要求甲方无条件将项目2按本次股权转让时约定的楼面地价2400元/平方米进行回购,回购总价款为13,366,632.00元,甲方承担回购过程中缴纳的全部税费。截止2008年11月13日,本公司支付了全部股权收购款,并替永宏公司偿还甲方债务净额16,208,017.04元,该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。2009年项目2用地成功置换至项目3,同时,本公司支付股权转让款500万元。

十一、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下:

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大的其他应收款	5,059,670,686.41	99.44	55,905,827.04	93.66	5,003,764,859.37
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	25,576,594.79	0.50	3,784,970.96	6.34	21,791,623.83
其他不重大其他应收款	2,968,000.00	0.06			2,968,000.00
合计	5,088,215,281.20	100.00	59,690,798.00	100.00	5,028,524,483.20
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大的其他应收款	3,918,519,518.30	99.85	45,598,884.77	97.38	3,872,920,633.53
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5,843,848.08	0.15	1,227,890.82	2.62	4,615,957.26
其他不重大其他应收款	-	-	-		-
合计	3,924,363,366.38	100.00	46,826,775.59	100.00	3,877,536,590.79

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	5,076,639,501.32	99.77	53,768,947.90	5,022,870,553.42
1—2 年 (含)	6,044,214.56	0.12	1,208,842.91	4,835,371.65
2—3 年 (含)	2,880.00	0.00	1,152.00	1,728.00
3 年以上	5,528,685.32	0.11	4,711,855.19	816,830.13

合计	5,088,215,281.20	100.00	59,690,798.00	5,028,524,483.20
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	3,916,245,106.94	99.80	41,533,494.63	3,874,711,612.31
1—2 年 (含)	2,355,653.37	0.06	471,130.67	1,884,522.70
2—3 年 (含)	150,286.75	0.00	60,114.70	90,172.05
3 年以上	5,612,319.32	0.14	4,762,035.59	850,283.73
合计	3,924,363,366.38	100.00	46,826,775.59	3,877,536,590.79

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	年末账面金额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
与下属子公司往来款	5,043,324,340.05	50,433,243.40	1	如附注二 (十)
珠海市基础工程直属管理处	11,459,736.36	1,145,973.64	10	如附注二 (十)
珠海市建设委员会	2,800,000.00	2,240,000.00	80	预计可收回金额
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100	款项时间较长, 预计难以收回
沈阳华纳置业有限公司	2,120,000.00	-	*	
沈阳华耀置业有限公司	848,000.00		*	
合计	5,062,638,686.41	55,905,827.04		

* 系拟新设沈阳华纳置业有限公司注册资金 212 万元、沈阳华耀置业有限公司注册资金 84.80 万元, 截止 2009 年 12 月 31 日, 上述两公司尚在验资、注册过程中, 故未计提坏帐准备。上述两公司于 2010 年 1 月 4 日经沈阳市工商行政管理局登记成立。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款列示如下:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	18,887,424.91	0.37	1,973,542.49	16,913,882.42
1—2 年 (含)	6,044,214.56	0.12	1,208,842.91	4,835,371.65
2—3 年 (含)	2,880.00	0.00	1,152.00	1,728.00
3 年以上	642,075.32	0.01	601,433.56	40,641.76
合计	25,576,594.79	0.50	3,784,970.96	21,791,623.83
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	2,612,198.64	0.07	261,219.86	2,350,978.78
1—2 年 (含)	2,355,653.37	0.06	471,130.67	1,884,522.70
2—3 年 (含)	150,286.75	-	60,114.70	90,172.05
3 年以上	725,709.32	0.02	435,425.59	290,283.73
合计	5,843,848.08	0.15	1,227,890.82	4,615,957.26

(4) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 年末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项性质	与本公司关系	年末账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
中山市华晟房地产开发有限公司	往来款	控股子公司的子公司	1,100,111,267.00	1年以内	21.62
珠海华耀商贸发展有限公司	往来款	控股子公司的子公司	840,929,010.13	1年以内	16.53
珠海奥华商贸发展有限公司	往来款	控股子公司的子公司	763,201,383.50	1年以内	15.00
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	往来款	全资子公司	496,576,048.42	1年以内	9.76
中山市华屹房地产开发有限公司	往来款	控股子公司的子公司	406,471,215.00	1年以内	7.99
合计			3,607,288,924.05		70.90

(6) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	年末金额	占其他应收款总额的比例 (%)
中山市华晟房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	1,100,111,267.00	21.62
珠海华耀商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	840,929,010.13	16.53
珠海奥华商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	763,201,383.50	15.00
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	全资子公司	496,576,048.42	9.76
中山市华屹房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	406,471,215.00	7.99
包头名流置业有限责任公司	控股子公司的子公司	263,274,960.60	5.17
广西华诚房地产投资有限公司	控股子公司	258,160,055.30	5.07
包头市华发置业有限公司	控股子公司	190,474,315.90	3.74
珠海华福商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	158,145,566.14	3.11
中山市华发房地产开发有限公司	控股子公司	157,889,064.59	3.10
大连华藤房地产开发有限公司	控股子公司	112,924,986.97	2.22
中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	95,828,198.40	1.88
珠海市银河房地产开发有限公司	全资子公司	81,370,751.68	1.60
珠海奥特美国会所管理有限公司	控股子公司	73,226,075.18	1.44
珠海市永宏基商贸有限公司	全资子公司	16,393,042.04	0.32
容闳国际幼稚园	控股子公司的子公司	15,880,539.58	0.31
华明科技发展有限公司	全资子公司	12,467,859.62	0.25
珠海华发商用房产管理有限公司	控股子公司	936,319.15	0.02
珠海华发企业管理有限公司	控股子公司的子公司	870,670.00	0.02
珠海市华发信息咨询有限公司	控股子公司的子公司	842,710.00	0.02
珠海华发软件有限公司	控股子公司的子公司	145,310.00	0.00
珠海奥华企业管理咨询有限公司	控股子公司的子公司	2,358.50	0.00
合计		5,046,121,707.70	99.17

(二) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初账面余额	本年增减额(减少以“-”号填列)	年末账面余额
广东发展银行有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00
珠海达盛股份有限公司	成本法	1,440,000.00	1,440,000.00	-	1,440,000.00
珠海华发置业有限公司	成本法	250,000.00	250,000.00	-	250,000.00
珠海市裕发实业投资有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00	-	50,000.00
中山市华发房地产开发有限公司	成本法	7,200,000.00	7,200,000.00	-	7,200,000.00
中山市华发生态园房地产开发有限公司	成本法	246,803,544.80	246,803,544.80	-	246,803,544.80
珠海奥特美国际会所管理有限公司	成本法	90,000,000.00	900,000.00	89,100,000.00	90,000,000.00
珠海华发文化传播有限公司	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00	-	5,600,000.00
珠海华发房地产营销顾问有限公司	成本法	6,300,000.00	6,300,000.00	-	6,300,000.00
珠海华发投资发展有限公司	成本法	160,000,000.00	160,000,000.00	-	160,000,000.00
珠海华发建筑设计咨询有限公司	成本法	5,400,000.00	5,400,000.00	-	5,400,000.00
珠海华融投资发展有限公司	成本法	324,905,758.38	324,905,758.38	-	324,905,758.38
珠海华纳投资发展有限公司	成本法	424,857,037.17	424,857,037.17	-	424,857,037.17
包头市华发置业有限公司	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	-	9,000,000.00
珠海铎创经贸发展有限公司	成本法	159,913,069.11	99,913,069.11	60,000,000.00	159,913,069.11
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	成本法	116,558,683.11	116,558,683.11	-	116,558,683.11
珠海市世荣房产开发有限公司	成本法	372,779,414.00	351,879,414.00	20,900,000.00	372,779,414.00
珠海市永宏基商贸有限公司	成本法	86,448,964.96	81,448,964.96	5,000,000.00	86,448,964.96
珠海华发商用房产管理有限公司	成本法	5,400,000.00	-	5,400,000.00	5,400,000.00
大连华藤房地产开发有限公司	成本法	240,000,000.00	-	240,000,000.00	240,000,000.00
广西华诚房地产投资有限公司	成本法	8,000,000.00	-	8,000,000.00	8,000,000.00
珠海市银河房地产	成本法	13,793,266.32	-	13,793,266.32	13,793,266.32

开发有限公司					
珠海华明科技发展有限公司	成本法	48,951,574.33	-	48,951,574.33	48,951,574.33
合计		2,333,751,312.18	1,842,606,471.53	491,144,840.65	2,333,751,312.18
被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值准备金额	本年现金红利
广东发展银行股份有限公司	0.041	-	-	-	1,082.41
珠海达盛股份有限公司	5.000	-	1,440,000.00	--	-
珠海华发置业有限公司	2.500	-	-	-	-
珠海市裕发实业投资有限公司	0.360	-	-	-	-
中山市华发房地产开发有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
中山市华发生态园房地产开发有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
珠海奥特美国会所管理有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海华发文化传播有限公司*1	70.00	100.00	-	-	-
珠海华发房地产营销顾问有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海华发投资发展有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
珠海华发建筑设计咨询有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海华融投资发展有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
珠海华纳投资发展有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
包头市华发置业有限公司*1	90.00	100.00	-	-	-
珠海铎创经贸发展有限公司*1	20.00	100.00	-	-	-
珠海华茂房地产投资顾问有限公司*1	100.00	100.00	-	-	-
珠海市世荣房产开发有限公司*2	50.00	60.00	-	-	-
珠海市永宏基商贸有限公司*1	100.00	100.00	-	-	-
珠海华发商用房产管理有限公司*1	60.00	100.00	-	-	-
大连华藤房地产开发有限公司	80.00	80.00	-	-	-
广西华诚房地产投资有限公司*1	80.00	100.00	-	-	-
珠海市银河房地产	100.00	100.00	-	-	-

开发有限公司*1					
珠海华明科技发展有限公司*1	100.00	100.00	-	-	-
合计			1,440,000.00	-	1,082.41

*1 通过直接持股和间接持股，本公司对上述被投资单位的持股比例均达到 100%，故在被投资单位表决权比例为 100%。

*2 持股比例与表决权比例不一致原因见附注四。

（三） 营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本明细如下：

项目	本年发生额	上年发生额
营业收入	124,849,045.06	1,725,160,776.77
其中：主营业务收入	119,153,344.67	1,716,400,286.10
其他业务收入	5,695,700.39	8,760,490.67
营业成本	64,307,634.92	1,064,703,806.37
其中：主营业务成本	63,387,556.26	1,063,413,189.70
其他业务成本	920,078.66	1,290,616.67

其他业务收入主要是与房产开发相关的管理与服务收入、房屋租赁收入。

（2）主营业务按行业分项列示如下

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	119,153,344.67	63,387,556.26	1,716,400,286.10	1,063,413,189.70
合计	119,153,344.67	63,387,556.26	1,716,400,286.10	1,063,413,189.70

营业收入、营业成本本年发生额较上年发生额分别减少 92.76%、93.96%，主要系公司根据行业惯例，为便于房地产项目管理和考核，将新获取土地的开发、运营逐渐转移至控股子公司实施所致。

（四） 投资收益

（1）投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,082.41	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-800,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	182,058.71	226,695.00
其他投资收益	-	-
合计	183,141.12	-573,305.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益:

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额	本期比上期增减变动的原因
广东发展银行股份有限公司	1,082.41	-	本期派息
合计	1,082.41	-	

(五) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-22,763,400.35	386,035,632.83
加: 资产减值准备	12,864,022.41	-845,183.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,032,921.75	2,299,420.89
无形资产摊销	159,481.48	159,481.48
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	24,407,780.20	173,255.87
投资损失(收益以“-”号填列)	-183,141.12	573,305.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,833,316.08	-24,237,219.31
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	68,619,118.38	573,436,263.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,096,512,056.86	-1,109,478,568.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,296,970,876.61	-424,758,627.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	282,762,286.42	-596,642,238.77
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的年末余额	920,268,901.16	858,203,674.22
减: 现金的年初余额	858,203,674.22	808,984,716.87
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	62,065,226.94	49,218,957.35

十二、 补充资料

(一) 非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》(“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”), 本公司非经常性损益如下:

项目	备注	本年金额
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	五(三十五)	-8, 538. 57
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(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)	五(三十四)	2, 319, 622. 00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	五(三十四)	2, 022, 999. 48
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	五(三十三)	2, 577, 099. 73
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	五(三十四) 五(三十五)	687, 147. 89
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计(影响利润总额)		7, 598, 330. 53
减: 所得税影响额		988, 266. 82
非经常性损益净额(影响净利润)		6, 610, 063. 71
减: 少数股东权益影响额		861, 165. 50
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益		5, 748, 898. 21
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润		673, 991, 012. 88

(二) 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

1、计算结果

报告期利润	本年数		
	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.22	0.83	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.10	0.82	0.82

报告期利润	上年数		
	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.36	0.88	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.44	0.88	0.88

2、每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
分子：			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	679,739,911.09	651,262,114.65
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	5,748,898.21	-2,969,754.13
归属于本公司普通股股东、扣除非经常性损益后的净利润	3=1-2	673,991,012.88	654,231,868.78
分母：			
年初股份总数	4	817,045,620.00	315,957,539.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		315,957,539.00
配股、发行新股或债转股等增加股份数	6		185,130,542.00
配股、发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		7
报告期因回购或缩股等减少股份数	8		-
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		-

项目	序号	本年数	上年数
报告期月份数	10	12	12
发行在外的普通股加权平均数	$11=4+5+6\times 7\div 10-8\times 9\div 10$	817,045,620.00	739,907,894.17
基本每股收益（I）	$12=1\div 11$	0.83	0.88
基本每股收益（II）	$13=3\div 11$	0.82	0.88

本公司报告期内无稀释性潜在普通股。

十三、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事局于2010年3月19日决议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

法定代表人：袁小波 主管会计工作的负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

珠海华发实业股份有限公司

2010年3月19日

十二、备查文件目录

- 1、载有董事局主席签名的 2009 年年度报告文本。
- 2、有董事局主席、财务总监、财务部经理签名并盖章的财务报告文本。 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。
- 3、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。

董事长：袁小波
珠海华发实业股份有限公司
2010 年 3 月 20 日

附件八



珠海华发实业股份有限公司

内部控制鉴证报告

天健正信审（2010）专字第 010474 号

天健正信会计师事务所

Ascenda Certified Public Accountants

珠海华发实业股份有限公司

内部控制鉴证报告

天健正信审（2010）专字第 010474 号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了后附的珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份公司”）董事局对截至 2009 年 12 月 31 日止与财务报表相关的内部控制有效性的认定。

按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7 号）的要求建立健全内部控制制度并保持其有效性是华发股份公司的责任。

我们的责任是对华发股份公司与财务报表相关的内部控制的有效性发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对内部控制制度完整性、合理性及有效性的评价是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制系统设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的保证。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策和程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，华发股份公司按照《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7 号）于截至 2009 年 12 月 31 日止在所有重大方面保持了与财务报表编制相关的有效的内部控制。

附件：珠海华发实业股份有限公司董事局关于珠海华发实业股份有限公司内部控制的自我评估报告

中国注册会计师

天健正信会计师事务所有限公司

中国 · 北京

中国注册会计师

报告日期： 2010 年 3 月 19 日

珠海华发实业股份有限公司董事局

关于珠海华发实业股份有限公司内部控制的自我评估报告

2009年，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）以上海证券交易所发布《上海证券交易所上市公司内部控制指引》为契机，结合中国财政部发布的《内部会计控制规范》和《企业内部控制规范》等法律法规，对公司的业务流程进行梳理并组织总部及子公司相关部门和人员进行了必要的检查与评价。现对公司2009年内部控制体系建设以及截止2009年12月31日的内控执行情况，阐述与评价如下：

一、内部控制现状综述

公司按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》的要求，以中国财政部发布的《内部会计控制规范》和《企业内部控制规范》等法律法规、监管规定以及公司《章程》的规定，结合公司实际情况，制订并完善了各项内部控制制度，以合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。

公司内部控制流程包括了事前控制、事中控制和事后控制，渗透到决策、执行、监督、反馈等各个环节，以确保不存在内部控制的空白或漏洞。公司已建立了良好的治理结构与组织架构和相关控制制度，重视建设良好的企业文化，在业务管理、资金管理、会计系统管理、人力资源与薪酬管理、信息沟通与披露管理等方面形成了较完整的内部控制体系。

由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

（一）内部控制环境

1、治理结构

按《公司法》、证监会的有关法规的要求建立了股东大会、董事局、监事会以及在董事局领导下的经营班子，并有效运作，形成了由市场研发、报建、工程开发、证券、内部稽核室、行政、财务、人力资源、预结算等职能部门及文化传播、设计、营销、装饰等专业公司组成的完整、有效的经营管理框架，为公司的规范运作，长期健康发展打下坚实的基础。

公司的控股股东为珠海华发集团有限公司，公司在资产、人员、财务、机构设置及业务方面均完全分离并独立于控股股东，符合在“资产、人员、财务、机构、业务”方面五分开的要求。

目前公司采用总公司、子公司、项目管理部三级管理模式，兼顾集中与柔性管理，加强对公司运营的管理。董事局下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，加强对公司信息披露、高管任命与考核的管理和对重大投资的风险控制，完善对公司管理层的考核与监督。

2、风险识别与对策

公司全面评估所处环境以及自身经营所存在的风险，并对存在的风险提出具体的应对措施。识别的风险主要包括政策风险（房产政策、税收政策、土地政策、信贷政策等）、经营风险（成本控制、产品销售、质量控制等）。应对措施主要包括如下几个方面：

公司按照有关政策对公司的生产经营和产品结构做出策略性安排，经过一定时期的调整，公司将在普通商品住房、经济适用住房等方面形成新的竞争优势。

严格执行《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的预征比例预缴土地增值税，在达到规定的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。针对企业所得税率的提高，公司将更加精细化管理，增收节支，争取将税率逐渐提高的负面影响降到最低。

与当地城市规划、国土资源部门保持密切联系，及时掌握政府关于土地利用总体规划及土地政策、地价政策的调整，及时采取相应的对策。根据公司的战略规划，加强对目标区域房地产市场的研究，把握房地产市场的价格走势，从而准确定位土地价格，为在目标区域获取土地提供决策参考。

为减少建筑材料和装修材料价格变动给公司经营成本带来的不利影响，公司按照公开招标的方式选择供应商，在签订原材料供应合同时约定好主要原材料的价格，尽量减少原材料价格波动的影响。

公司重视产品的定价工作，每个项目都经过大量的市场调查，包括消费者喜好调查、地段潜质调查、周围同类楼盘销售情况调查等，再经过向专业机构咨询、公司内部研讨等过程才确定楼盘价格，以最大限度地避免定价不合理造成的产品价格风险。此外，公司绝大部分楼盘都在建设期内便按照规定进行预售，以争取尽早收回资金，回避价格风险。在项目的市场定位方面，力争定位准确，使项目拥有较稳定的客户群；在规划设计时，求新、求变、求特色，尽量在同类楼盘中显示出与众不同的特点；加强项目预售工作的开展，尽量避免销售风险带来的不利影响。

为了确保公司开发项目工程质量的合格率，公司以公开招标方式选择项目的设计单位和信誉好、规模大的施工单位，在签订合同的同时签订质量保证条款，保证承包合同条款的履行和施工质量；聘请专业的工程监理公司，加强工程监理工作，及时发现质量隐患；严格进行工程验收，保证工程质量；对施工单位的施工款采取预留 5%质量保修金的方法，在约定质量保证期内没有出现质量问题时到期才可支付。

公司将充分利用资本市场的各种融资手段，争取从资本市场筹集项目所需的长期发展资金；与银行建立长期稳定的银企合作关系，争取银行对公司房地产项目开发贷款的支持；加快房地产项目开发和销售进度，缩短资金回收期，加速资金的运转。严格控制借款规模，加强自有资金的管理和使用，提高资金的利用效率。

3、企业文化

多年以来，公司一直注重企业文化建设。公司的根本使命是创造价值并使之最大化，一直追求在卓越品质之上的价值分享和人文关怀，求得投资者、消费者和企业员工利益整体的和谐共生与发展。

公司推行“以人为本”、“开拓进取”的企业精神，秉持诚信、品质、服务的企业理念。公司以改善人类居住环境为最高经营理念，立足珠海、面向本省、规模适当、效益优先、突出市场、创新品牌、打造精品。按现代企业制度要求，实现对企业经营管理机制的重建；按市场原则，重点开发具有特色，并符合市场发展方向的优质楼盘，扩大品牌知名度和影响力；以效益为中心，形成科学合理的产品结构和开发结构，确保收入的均衡性；以资本运作为辅助，拓展公司收入来源，提高公司整体盈利能力和水平，为公司竞争实力的提高和持续发展奠定基础。

（二）内控制度体系的建立和健全

1、内部控制制度的建立和完善

公司各项规章制度是公司员工的基本行为规范，也是各部门进行自我控制的重要依据，因此公司高度重视规章制度体系的建设工作，制定了严格的审核程序。公司内部控制制度的建设侧重于规范业务流程、完善管理制度和明确部门岗位职责。在开展业务的过程中坚持制度流程先行的原则，定期对各部门制度的建立、健全及执行情况进行梳理。公司对所有内部管理制度进行了汇总和清理，并根据所发现的业务风险点对管理制度进行了补充和完善，具体包括三个方面：一是制定管理制度，针对各项业务的开展方式、管理关系和决策过程进行规

范；二是操作标准，确定业务对象的选择标准和业务操作标准；三是操作程序，明确规定各项业务操作的具体环节。

公司在组织结构调整的过程中，明确了部门的职责和权限，在岗位设计过程中制定了《职位说明书》，明确了岗位的设置目的、岗位职责、汇报关系、任职要求和所需技能。各岗位人员可通过《职位说明书》明确其职责和权限。

2、逐步建立授权管理体系

公司逐步构建完整的授权体系，在各项业务制度中对有关业务授权进行了规定。公司各部门管理制度的制定要履行严格的审批程序后实施。公司制定了重要事项请示报告制度，对签报的格式、内容、审批权限进行了严格的规定。内部稽核室对公司授权的执行情况进行监督、检查，对于已不适用的授权提出调整意见，对于越权行为及时发现并提出处理建议。

（三）重点业务活动控制

1、销售

公司已经制定了包括《销售管理制度》、《内部会计控制制度》等在内的销售方面管理制度，成立全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司，负责本公司所有珠海楼盘的营销策划、销售工作。遵循合约明晰、分权审批和过程控制的原则，对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务进行控制和记录。实际业务控制中，所有业务操作均履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须在得到公司总部管理层的审批后方加以实施。同时制度体系中也设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管控。

2、成本

公司制定了包括《工程招标管理制度》、《物资采购管理暂行办法》、《工程结算制度》、《房产开发项目造价管理制度》等在内的成本方面管理制度，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。项目确定后，各项目按公司总部统一要求编制项目拟结算总成本（预控成本），经公司管理层和预结算管理部门审批确认后执行。项目开发过程中，地价款、设计费、项目管理费、利息等不涉及工程专业技术的成本费用由财务部负责归集；其他如建筑安装费、绿化与园林建设费、装修费、物料费等与工程技术及造价相关的成本费用由预结算部门负责归集，并定期将预控成本表格交付财务入账。同时预结算部门定期对待发生成本做出预测，并在必要时进行调整，从而对项目成本形成动态跟踪管理。此外，通过定期

的成本清查工作，保障项目动态成本数据准确性。公司内部稽核室通过开展成本检查等工作对子公司成本信息反映的及时性和准确性进行审计监督。

3、资金

公司已经制定了包括《财务管理制度》、《审批权限规定》、《募集资金管理办法》、以及《关于加强资金管理的通知》等在内的资金运用方面管理制度，明确公司资金管理的要求和控制流程，按照公司集中统一管理的原则，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。公司在总部设立资金管理负责人，对总部和各子公司的融资和结算业务实行统一管理。子公司银行账户开销户均需得到财务总监、总裁的审批确认。操作过程中，公司资金管理负责人通过定期编制年度资金计划和滚动资金计划加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行考核。

4、采购

公司已制定了包括《工程招标管理制度》、《物资采购管理暂行法》、《工程签证制度》、《工程结算制度》等在内的采购方面管理制度，规范公司的采购业务操作，推行战略合作、集中采购等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性，提升采购的效率和透明度。通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过集中采购，整合内部需求和外部资源，最大限度发挥采购量的优势以实现规模效益；通过战略合作，在对关键产品及其服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。公司内部稽核室参与对股份公司本部及下属中山公司、文传公司、营销线进行日常的工程项目和材料采购招投标的监督工作。

5、重大投资

公司已经制定了包括《对外投资管理制度》、《控股（参股）公司管理制度》等在内的投资方面管理制度，对重大投资进行管理。原则上，公司专注于房地产项目投资，严格控制非房地产类投资项目。对于房地产类投资项目，则在风险收益分析的基础上，通过严格的授权审批程序对重大投资实施全程监控。公司股东大会是公司的最高投资决策机构，根据公司对对外投资活动涉及金额大小，可以授权董事局、董事局主席、经营班子、总裁分级审批。控股子公司的对外投资应当严格按照公司授予的投资权限进行，超过权限的，必须报公司审批；此外，无论是否需要公司的批准或同意，均需事先向公司上报投资的相关情况，包括投资项目概况、投资金额、对方当事人、投资期限等情况。

公司设立投融资小组负责组织市场研发部、法律事务部、财务部等各部门对投资项目进行可行性分析论证、制定具体实施的操作程序，并在认定可行完成商业谈判后提交董事局下设的战略委员会审议研究，战略委员会负责在研究后根据需要提交董事局会议审议。董事局秘书及董事局秘书处、证券部根据中国证监会和上海证券交易所的相关规定，对投资项目的审批流程提供意见或建议，并及时履行信息披露义务。公司内部稽核室负责对投资项目进行事前效益审计、事中项目监督、事后项目考核。

6、会计系统控制方面

公司严格按照国家的有关会计制度和财务制度制定了公司会计制度、财务制度、会计工作流程和会计岗位工作手册，并针对各个风险点建立了严密的会计控制系统，建立公司对子公司财务会计工作的垂直管理及严格的成本控制和业绩考核制度，制定了财务收支审批制度和费用报销管理办法，制订了完善的会计档案保管和财务交接制度，强化了财产登记保管和实物资产盘点制度，建立健全计提各项资产减值准备制度。

7、人力资源与薪酬管理控制方面

为优化公司人力资源管理结构与薪酬管理制度，适应公司发展需要，公司制定了《人力资源管理制度》，明确了人力资源的聘用、轮岗、培训、离任审计制度，并制定了一系列绩效考核制度如《绩效考核管理制度》、《员工奖惩制度》以及《2005—2009年度奖励基金实施计划》等一系列激励考核制度，明确了高级管理人员权、责、利，加强对高级管理人员的监督管理，致力严谨年度考核，完善评议制度，明确员工的岗位任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制。公司董事局下设的薪酬与提名委员会对公司董事、公司高管的任命与考核制定方案并监督实施。

8、信息与沟通

公司已经制定出包括《投资者关系管理办法》、《信息披露制度》、《重大事项内部报告制度》、《总裁工作细则》等在内的各项制度，规范公司内经营信息传递秩序。日常经营过程中，公司建立了定期与不定期的业务与管理月报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营信息，并通过各种例会、办公会等方式管理决策，保证公司的有效运作。

公司持续优化信息管理流程，不断提高管理决策及运营效力，已在财务、成本、销售、采购、项目管理等多方面聘请专业机构协助优化流程管理。与客户、合作伙伴、投资者和员工

关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。

9、监督检查

公司已经建立起涵盖总部、子公司、项目管理部三个层面的监督检查体系，通过自身专业检查或聘请第三方对各业务领域的控制执行情况进行检查和评估，保证内控执行质量。

公司制定《内部审计制度》，内部稽核室作为审计部门对公司及公司所属全资、控股子公司的经营活动、财务收支、经济效益、领导人任期经济责任等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。内部审计部门隶属于公司监事会并由监事长直接领导，并接受公司审计委员会的工作指导。对在审计过程中发现的重大问题，可以直接向审计委员会或董事局汇报，督促改进和完善。公司监事会对董事、总裁和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总裁和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告，发挥对关键管理人员的监督作用。

公司视工程质量为企业生命，公司已经制定《房地产项目开发管理流程规定》、《房产开发项目质量管理制度》，各项目公司建立健全符合自身实际情况的工作流程，公司已经建立一套完整的工程监督检查体系和售后服务体系。

二、重点控制活动

1、对子公司的管理

公司采用总公司、子公司、项目管理部三级管理模式。在三级架构体系下，总部对子公司、项目管理部的授权和职责划分坚持不相容职责相分离的原则；总部专业部门统一制订制度，对一线公司进行专业指导；并通过内部审计、专业检查、监事巡查等手段，检查、监督公司各层级职责的有效履行。

(1) 控股子公司管理的基本模式是：在全面推行预算管理的基础上，实行董事会（执行董事）领导和授权下的总经理负责制，逐步走向经营市场化。控股子公司的日常经营由控股子公司董事会（执行董事）授权总经理组织实施。重大事项必须控股子公司报董事会（执行董事）、股东会和总公司审批。当控股子公司发生重大事项符合总公司《信息披露管理制度》规定标准的，视同总公司行为，并由总公司董事局按规定做出披露与公告。控股子公司统一执行总公司的财务会计制度，并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度。控股子

公司的报表均需纳入公司的年度合并报表。按照财务统一管理的原则，控股子公司的财务负责人由总公司选派，由控股子公司聘任。总公司对控股子公司实行内部审计制度。内部审计分为年度审计、离任审计、专项审计等三种类型。总公司对控股子公司实行全面考核制度，由总公司董事局组织公司财务、内部稽核、人事、行政、证券部门人员组成考核小组，每半年对各控股子公司进行一次考核。

(2) 对于参股子公司的管理主要是由总公司外派董事、监事、经理层管理人员（以下简称“外派管理人员”）依法行使职权加以实现。外派管理人员在参与参股子公司重大事项表决前，必须得到总公司的授权，才能行使表决。外派管理人员定期或不定期向总公司报告参股子公司的三会情况、经营状况、投资发展计划等事项。外派管理人员应当及时将参股子公司三会的书面决议及议案等送交总公司董事局秘书处备案。外派管理人员应当督促参股子公司按月向总公司提供财务报表和年度会计报告，并协助总公司及时收取参股子公司的年度分配收益。

(3) 各控股（参股）子公司及其负责人为公司信息披露义务人，执行总公司《信息披露管理制度》有关规定。各控股（参股）子公司应建立相应的重大信息报告制度，责成专门的机构或人员负责与总公司董事局秘书处的信息联络与沟通。各控股（参股）子公司拟召开股东会 and 董事会会议时，需审议的内容分别提前五个工作日告知董事局秘书处，内容涉及总公司《信息披露管理制度》规定标准的，视同总公司行为，按相关规定予以披露。各控股（参股）子公司应在总公司董事局会议召开二十日前，向总公司董事局秘书处提供须经董事局会议审议的各项议案和数据。

2、关联交易

公司十分重视关联交易的内控管理。为规范公司关联交易，保证关联交易的公允性，公司制定并公告实施了《关联交易管理制度》，对关联人和关联交易事项进行了明确的界定，对关联交易的审批程序、回避表决、信息披露等问题进行了明确规定。从决策机制和事前、事后管理方面入手，建立了较完善的防范经营风险和防止利益输送的长效机制。为不得损害股东、特别是中小股东的合法权益，处理公司与关联方之间的关联交易，必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告。

3、对外担保

参照证监会《关于进一步规范担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，公司制定了《对外担保管理制度》，明确规定担保业务评审、批准、执行、管理、披露等环节的控制要求，对担保业务进行控制。公司所有担保，均履行必要的公司内部审批程序，并提请公司董事局审议通过，特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方予以实施。公司对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司形成的损失。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，限制控股子公司提供担保。

2008年9月公司通过珠海市产权交易中心公开挂牌的方式取得珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）、珠海经济特区华发建材公司（以下简称“华发建材公司”）、珠海经济特区华发保税物资公司（以下简称“华发物资公司”）将其所属的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、珠海华发软件有限公司（以下简称“华发企业管理等三家公司”）各100%的股权。由于2008年9月8日公开挂牌出让文件中明确：鉴于华发企业、华发信息所持有珠海淇澳桥东地块的土地使用权已作为华发集团3.1亿元银行贷款的抵押物，因此要求受让方接受上述土地使用权抵押、直至华发集团偿还完上述贷款后解除抵押，但华发集团最迟将于2009年6月11日之前解除抵押。该竞投股权事宜造成了本公司下属子公司为华发集团提供担保的事实行为。华发集团于2008年11月已偿还上述抵押贷款6000万元，且于2009年1月16日向本公司出具《承诺函》，再次保证最迟于2009年6月11日前解除上述抵押。2009年4月10日华发集团已根据承诺函解除抵押担保事项。

4、募集资金使用

公司已经制定了《募集资金管理办法》，严格按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定对募集资金进行管理，公司对募集资金采取了专户存储、专款专用的原则，由公司总部进行统一管理。

5、信息披露

公司根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》等的有关规定，制定了《信息披露管理制度》，通过各级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司信息公告的界定及编制的具体工作由董事局秘书处、证券部负责，由董事局秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司信息披露指定报刊为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》，指定网站为上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>），同时积极利用公司网

站 (<http://www.cnhuafas.com>) 及公司内部网站进行信息披露。公司证券部设证券事务代表负责回答投资者所提的各种关于公司的问题, 相关人员以已经披露的信息作为回答投资者提问的依据。公司同时通过公司外部网络中的投资者关系管理栏目及时公布相关信息, 与广大投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定, 信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务, 在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事局秘书执行, 其它当事人在得到董事局授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。公司董事局秘书处、证券部根据信息披露需要在全公司范围内收集相关信息, 在该等信息未公开披露前, 所有相关人员均应履行保密职责, 由于工作失职或违反制度规定, 致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的, 对该责任人给予批评、警告, 直至解除其职务的处分, 公司将追究相关责任人的行政、经济责任, 并且有权向其提出适当的赔偿要求。

三、缺陷及整改计划

2009 年公司内部稽核室对本年度新并购子公司大连华藤房地产开发有限公司、包头市名流置业有限公司进行内部控制制度建设及执行情况进行了检查, 对珠海华发房地产营销顾问有限公司等十家子公司的预算执行、经营业绩及内部控制的建设和执行情况进行检查, 并对上年度审计发现问题进行追踪, 落实整改意见。未发现内部控制中存在重大缺陷。

随着公司经营规模的扩大, 将进一步加大监督检查工作, 作为公司审计部门的内部稽核室力量相对显得比较薄弱, 公司拟于 2010 年招聘熟习工程预算、工程管理方面的审计人员 2-3 名, 以充实监督力量。2009 年内部稽核室参加专业培训及对外业务交流活动, 提高审计监督、检查能力; 同时拟对公司现有内部控制流程进行全面梳理, 进一步深化和优化业务流程, 此外, 将对公司新设立及购买的子公司展开内部控制检查和评价工作, 以不断提高全公司内部控制体系的效率和效果。

本公司董事局对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估, 评估发现, 自本年度 1 月 1 日起至本报告期末, 未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

四、内部控制自我评价结论

本公司董事局认为, 自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止, 本公司已经建立起的内部控制体系符合《上海证券交易所上市公司内部控制指引》和相关监管部门的要求, 内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性等方面不存在重大缺陷; 实际执行过程中亦不存在重大偏

差，在有效性方面不存在重大缺陷。当然，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，以保障财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现。

珠海华发实业股份有限公司董事局

2010年3月19日

附件六

珠海华发实业股份有限公司

2009 年年度社会责任报告书

公司自 2004 年上市以来，凭借着准确的市场定位、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、敏锐的市场反应能力，呈现出良性、稳健发展势头，为广大股东带来了丰厚的回报。同时，为积极承担社会责任，落实可持续发展及科学发展观，公司与众多的利益相关方，如政府、员工、消费者（购房人）、银行、承建商、保荐机构等中介机构建立了相互支持信任、互利友好的合作共赢关系，承担了大量的社会责任，创造了良好的社会效益。在此将公司 2009 年度在有关社会责任方面所做的工作报告如下：

一、综述

截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 174.64 亿元。报告期内，公司实现业务收入 40.07 亿元，利润总额 8.65 亿元，比上年增长 12.63%；实现归属于母公司所有者的净利润 6.80 亿元。2009 年公司实现基本每股收益 0.83 元，上缴国家税收 5.26 亿元，向员工支付工资等薪酬合计 1.74 亿元，向银行等债权人给付的借款利息合计 3.05 亿元，对外捐赠合计人民币 115 万元。根据以上数据及有关公式计算形成的公司每股社会贡献值为 2.06 元。

二、社会责任履行情况

（一）、股东（投资者）与债权人权益保护

1、建立健全了保护股东的机制

公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《上市公司章程指引》等法律法规以及《关于提高上市公司质量的意见》等文件，建立了较完善的治理结构并规范运作，同时围绕公司法人治理，完善制订或修订有关规章制度，形成了完整的内控制度，建立了与投资者的互动平台，公平对待所有股东和投资者，信息披露公开、公平、公正，确保股东和投资者充分享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益。公司建立健全法人治理结构，建立了股东大会、董事局、监事会和管理层团队组织，形成权责明确、相互依存、相互协调、相互制衡、相辅相成、各司其责、各负其责的关系，构成一种相互配合、各

展其能的现代企业管理体制。

报告期内，公司共召开股东大会 2 次、董事局会议 29 次，在涉及关联交易表决时，关联董事、关联股东均回避了表决。

2、建立健全了防止大股东违规占用资金的长效机制

公司《章程》中明确规定了公司的控股股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。公司《章程》更明确载明制止股东或者实际控制人侵占公司资产的具体措施，董事、监事和高管维护公司资金安全的法定义务及相关人员违规时的处罚程序，建立了对大股东所持股份“占用即冻结”机制。公司的控股股东一直严格遵守各项制度规范的要求，没有超越董事局、监事会、股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动。公司与控股股东严格做到各自独立经营核算、独立承担责任和风险。公司自上市以来，不存在控股股东及其关联方资金占用的情况。

3、建立健全了投资者关系管理机制

公司自上市以来即勤勉开展投资者关系管理工作，加强了公司与投资者之间的信息沟通，促进公司与投资者之间的良性关系，倡导理性投资，并在投资公众中建立公司的诚信形象。

公司严格遵守国家法律、法规及上海证券交易所对上市公司信息披露各项规定，充分披露涉及公司经营、发展信息，有利于投资者做出准确投资决策，公开、公平、公正对待所有投资者，高效率开展投资者关系管理，开展各种形式的投资者关系活动，促进投资者对公司的了解和认同，实现公司价值最大化和股东利益最大化的战略管理行为。

公司具体实施投资者关系管理主要方式有：

(1) 公司办公场所现场及电话专线

为方便投资者现场调研和电话沟通，公司分别为董事局秘书和证券事务代表设立专用热线电话。对于投资者的咨询和质询，公司均做出了及时的答复，绝大部分投资者均对公司的答复表示满意和理解。

(2) 公司依法召开年度股东大会和临时股东大会，依法刊登股东大会召开通知公告，在股东大会上专门安排时间由公司董事长和其他高管人员与股东们进行面对面的交流，在不违反信息披露制度的前提下回答股东所关心的问题。

(3) 通过投资者见面会或推介活动会接待机构和个人投资者的来访及实地

参观，公司高管人员直接接受媒体的采访等活动，让投资者了解公司发展经营情况。公司良好的投资者关系管理水平在过往历年均获得各界的认同和赞赏。

2009年累计到访公司的机构投资者约60家，接待人数超过150人次。参加投资策略会1次。通过现场实地考察和坦诚布公的座谈交流，就机构投资者普遍关心的行业前景；本地市场变化；公司开发、销售情况；公司市场开拓计划等事项进行了阐述，较好地让投资者了解公司情况，维护了公司股价和市值，保持较好的企业形象。

（二）、对债权人权益的保护

公司在注重对股东权益保护的同时，高度重视对债权人合法权益的保护，严格按照与债权人签订的合同履行债务，及时通报与其相关的重大信息，保障债权人的合法权益。

（三）、职工权益保护

公司十分重视职工权利的保护，依据《公司法》和《公司章程》等的规定，建立职工监事选任制度，确保职工在公司治理中享有充分的权利；支持工会依法开展工作，关心和重视职工的合理需求；聆听员工的声音、征求创意等等，通过各种方式和途径，构建和谐稳定的关系。

公司为了维护员工切身利益，按照法律法规和公司内部管理制度的要求为全体员工购买了多项福利，包括法定福利、公司内部福利和其它福利等。

公司的人员培训着力于培训的系统性和体系化，人才培养体系的建立，标志着公司的人才培养进入了一个新的历史阶段，对未来有着深远的意义和影响。

公司积极开展各项文化娱乐活动，丰富员工的业余文化生活。每年举办迎春文艺汇演和职工运动会等活动，增强员工的团队合作意识和集体荣誉感，提升员工的士气，增强员工的凝聚力和向心力。公司的员工满意度以及人力资源管理水准受到社会各界的肯定，公司已把职工权益保护工作提升到战略层面，并将作为一项系统性的工作持续推进。

（四）、供应商、客户、消费者权益保护

公司诚信经营，不断追求一流品质。为了保证供应商、客户和消费者的合法权益，公司严格控制产品质量，持续改善和提升产品品质，不断提高公司产品的美誉度和客户的满意度；不断完善售后服务，给客户提供专业、快捷、贴心的服务；加强互通，实现共赢；在不断提高公司效益的同时，更赢得了供应商、客户、

消费者对公司的认可和赞誉。

（五）重视环境及生态保护，打造“绿色房地产”，促进社会可持续发展

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。建设项目对环境的影响主要有对大气、水（河流）、声、施工期水土流失、固体废物的影响。为保护珠海环境及生态，促进社会可持续发展，公司在防止并减少污染环境，保护水资源及能源，保证所在区域的适合居住以及保护并提高所在区域的生物多样性等方面做了大量有效的工作，采取的主要环保措施包括：

1、施工扬尘：采取有效措施防止施工现场和装卸、运输过程中产生扬尘污染和危害周围环境；教育施工人员严格遵守环境保护和文明施工管理法规。

2、机动车尾气：加强地下车库的管理，重视车库抽风系统的保养维护，经确车库空气流通，防止机动车尾气积聚现象发生。

3、生活污水：小区排水系统要做到清污分流，加强生活污水的排放管理，做到渠道畅通，确保生活污水经过三级化粪池和隔油池初步处理后排入市政管网，最终排入污水处理厂。

4、噪声声源：尽可能将产生噪声的设备设置在半地下室和室内，设备加装隔声罩并安装采用减振台座、选用小功率低噪声的设备。

5、加强对生活垃圾的收集、堆放及清运过程的科学化管理。

所有建设项目依据法定程序公示建设项目环境影响评价报告书，收集公众意见，在取得政府所有相关许可批文后开工建设。

针对水资源、电资源的消耗，公司内部通过管理体系的完善和持续改进，不断深化和细化内部管理，使得每年公司对水、电的消耗量均呈下降的趋势，在节能降耗方面，成效显著。一直以来，公司开发过程中均能做到严格遵守国家各项要求与标准，从未发生因破坏环境、污染环境受到政府处罚的事件。

（六）打造和谐居住小区，创造和谐社会

公司所开发建设的住宅小区项目，从项目的规划设计阶段即与专业的物业管理服务公司合作，及早确定物业管理服务公司，并签定《物业管理服务合同》，根据项目的定位确定项目的物业管理模式，为开发建设的社区提供保护与支持。主要包括：物业管理及维护；秩序维护服务；保洁清洁；园林绿化；从事社区园林绿化工程的养护管理；便民服务等。

公司自成立以来已在珠海创建了 19 个高尚、和谐人居社区、近 400 万平方米人居建筑，为珠海 1 万多户家庭提供了满意的居所。在珠海，每 10 人当中就有一个是华发业主。公司广大业主（市民）安居乐业，促进了社会可持续发展，为创造和谐社会作出了卓越的贡献。通过多年的努力，公司不仅在经济效益方面获得了广大股东、社会的普遍认可，而且在社会效益方面获得了更多的认可。

（七）积极关注教育、文化与环境保护建设等社会公益事业，真诚回馈社会
公司一贯注重参与所在地区的教育、文化与环境保护建设等社会公益事业，2009 年度共举办或参与以下活动：

1、2009 年 2 月，公司出版的内部刊物《优生活》杂志举办有奖征文活动，与华发新城上万名业主分享共同走过的七年美好时光。

2、2009 年 3 月，举办“华发水郡”杯儿童绘画比赛，希望通过绘画比赛，积极开展环境保护宣传教育工作，倡导社会公众选择关注湿地，共同保护生态环境。

3、2009 年 4 月，启动珠海容闳国际幼稚园第一届读书节。读书节的活动内容丰富多彩，旨在通过趣味性的阅读活动培养孩子们的阅读兴趣和营造良好的读书氛围。同时，读书节在 4 月 23 日世界图书日这一天，为贫困地区的小朋友进行爱心图书捐赠活动。

4、2009 年六一儿童节前夕，由珠海市红十字会主办、华发会（华发股份组织的社会团体）承办的“同一天空下 托起明天的太阳”珠海红十字会六一儿童节大联欢活动在珠海容闳学校举行。来自珠海市的孤儿、红会陪伴成长计划帮扶的贫困家庭儿童及爱心家长，以及市区青少年及家长近 400 人参加了本次大型联欢会。公司精心组织专业策划，为孤贫孩子提供了丰富多样的奖品和各种礼品。公司认为对孤贫孩子的关注和关怀是全社会的事情，华发作为一家大型国企，希望能够承担一种社会责任，为需要帮助的群体奉献一份爱心。

5、2009 年 7 月，与珠海斗门区政府合作，采取企业投资、政府管理、社会共享的模式建设珠海首个省级湿地公园——黄杨河华发·水郡省级湿地公园。

6、2009 年 7 月，珠海市文化广电新闻出版局与公司签约共建“珠海歌舞团”，使华发艺术团成为珠海的一个文化符号，不仅代表华发这一本地经济龙头企业，更代表珠海走出去，为提升珠海的影响力，繁荣珠海文化事业做出更大贡献。

7、2009 年 7 月，为支持珠海市全民清洁行动，公司捐助现金 15 万元。

8、2009年9月，在2009年珠海市第一中学秋季开学典礼上，华发股份捐款100万元，特设立“华发励志奖学金”。成立“华发励志奖学金”体现了华发股份在创造良好经济业绩之后反馈社会和回报社会的责任，为珠海的教育事业尽微薄之力。

9、2009年12月，公司获得了2010年珠海文化大讲堂的冠名权。珠海文化大讲堂是由珠海市委宣传部主办，以“传播优秀文化，培育人文精神，共享文明成果，提升城市品位”为宗旨，自2007年11月3日创办至今共成功举办了100期讲座，先后邀请于丹、王蒙、胡一虎等国内外知名专家学者登台开讲，直接现场听众逾8万人次，间接受众更达百万人次，取得了良好的社会影响力和公众口碑。

三、履行社会责任情况的自我评价

2009年度，公司在履行社会责任方面积极地做了自己力所能及的工作。公司不仅在经济效益方面获得了广大股东、社会的普遍认可，而且在社会效益方面获得了更多的认可，取得了一系列的相关荣誉：2009年4月，珠海市国税局和珠海市地税局联合评选出2008年度“税收贡献百强”和“纳税十佳”纳税户活动中，公司获得“税收贡献百强”荣誉，并入选珠海“纳税十佳”企业；在“博鳌论坛2009中国房地产预警与产业振兴发展峰会暨2009中国房地产品牌地产榜颁奖盛典”中，珠海华发实业股份有限公司荣获“2009中国房地产十佳诚信开发企业”，华发世纪城荣获“2009中国房地产十佳建筑品质金奖楼盘”。在2009年5月26日举办的第四届珠海企业家活动日上，华发股份被评为“珠海最具社会责任企业”。

2010年，公司将在追求经济效益最大化、保护股东、职工利益的同时，将进一步增强社会成员的责任意识，在环境保护、资源利用、利益相关者和谐等方面继续做出更大的贡献。

珠海华发实业股份有限公司

2010年3月19日