

**珠海华发实业股份有限公司**

**600325**

**2011 年年度报告**

# 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	3
四、 股本变动及股东情况.....	6
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构 .....	15
七、 股东大会情况简介.....	19
八、 董事局报告 .....	19
九、 监事会报告 .....	38
十、 重要事项 .....	40
十一、 审计报告.....	52
十二、 备查文件目录 .....	52

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事局会议。

(三) 大华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	珠海市昌盛路 155 号	珠海市昌盛路 155 号
电话	0756-8282111	0756-8282111
传真	0756-8281000	0756-8281000
电子信箱	zqb@cnuhafas.com	zqb@cnuhafas.com

(三) 基本情况简介

注册地址	珠海市昌盛路 155 号
------	--------------

注册地址的邮政编码	519030
办公地址	珠海市昌盛路 155 号
办公地址的邮政编码	519030
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	公司证券及投资者关系管理部

(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	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 5 月 4 日
	公司变更注册登记地点	珠海市昌盛路 155 号
	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	大华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层	
公司其他基本情况	公司 2010 年度股东大会审议通过了《关于修改<公司章程>的议案》，同意将“公司住所：珠海市昌盛路 155 号。邮政编码：519030”变更为“公司住所：珠海市横琴红旗村宝中路 3 号 4 楼 4001。邮政编码：519031”。报告期内，该事项正在进行中。	

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	1,106,489,703.24
利润总额	1,119,101,492.20
归属于上市公司股东的净利润	770,053,243.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	758,557,214.51
经营活动产生的现金流量净额	717,681,854.67

(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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-245,223.29	-169,149.49	-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，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,296,068.64	5,856,895.00	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	8,495,659.25		2,022,999.48
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	224,916.13	319,470.22	
对外委托贷款取得的损益	1,393,999.98	4,743,600.00	2,577,099.73
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,065,284.36	-10,171,026.21	687,147.89
少数股东权益影响额	-1,435,491.74	-1,973,262.28	-861,165.50
所得税影响额	-1,299,183.88	-593,231.50	-988,266.82
合计	11,496,029.45	-1,986,704.26	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	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	5,992,550,997.88	5,875,112,950.70	2	4,006,529,576.82
营业利润	1,106,489,703.24	1,016,265,872.65	8.88	860,227,801.62

利润总额	1,119,101,492.20	1,011,782,591.95	10.61	865,249,032.42
归属于上市公司股东的净利润	770,053,243.96	751,805,935.10	2.43	679,739,911.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	758,557,214.51	753,792,639.36	0.63	673,991,012.88
经营活动产生的现金流量净额	717,681,854.67	3,126,395,319.02	-77.04	1,815,393,769.32
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	22,540,474,538.61	20,326,276,966.78	10.89	17,464,430,623.86
负债总额	15,588,557,842.83	13,777,315,141.28	13.15	11,935,797,236.49
归属于上市公司股东的所有者权益	6,237,704,175.27	5,761,580,740.73	8.26	5,094,190,810.88
总股本	817,045,620.00	817,045,620.00	不适用	817,045,620.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.94	0.92	2.17	0.83
稀释每股收益 (元 / 股)	0.94	0.92	2.17	0.83
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.94	0.92	2.17	0.83
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.93	0.92	1.09	0.82
加权平均净资产收益率 (%)	13.03	13.85	减少 0.82 个百分点	14.22
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	12.83	13.88	减少 1.05 个百分点	14.1
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.88	3.83	-77.02	2.22
	2011 年 末	2010 年 末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	7.63	7.05	8.23	6.23
资产负债率 (%)	69.16	67.78	增加 1.38 个百分点	68.34

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	5,714,527.56	5,138,904.96	-575,622.60	20,895.77
交易性金融资产	39,000,000.00	0	-39,000,000.00	204,020.36
合计	44,714,527.56	5,138,904.96	-39,575,622.60	224,916.13

#### 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									
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	817,045,620	100						817,045,620	100
1、人民币普通股	817,045,620	100						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						817,045,620	100

##### 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	0			0		
珠海华发汽车销售有限公司	0			0		
珠海华发物业管理	0			0		

服务有限 公司						
合计	0			0	/	/

## (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

2011 年末股东总数	70,585 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数	69,977 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	0	0	质押 87,931,479
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	未知	3.95	32,313,918	32,313,918	0	无
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	未知	3.20	26,184,567	27,313,951	0	无
珠海华发汽车销售有限公司	国有法人	1.48	12,068,524	0	0	质押 6,034,262
珠海华发物业管理服务有限公司	国有法人	1.48	12,068,518	0	0	质押 6,034,259
全国社保基金—零二组合	未知	1.29	10,577,650	10,577,650	0	无
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	未知	0.96	7,876,411	7,876,411	0	无
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	0.86	7,008,448	7,008,448	0	无
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	未知	0.83	6,799,935	6,799,935	0	无

中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	未知	0.82	6,700,000	6,700,000	0	无
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		179,055,046	
中国工商银行一博时精选股票证券投资基金	32,313,918		人民币普通股		32,313,918	
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红一005L一FH002沪	26,184,567		人民币普通股		26,184,567	
珠海华发汽车销售有限公司	12,068,524		人民币普通股		12,068,524	
珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518		人民币普通股		12,068,518	
全国社保基金一零二组合	10,577,650		人民币普通股		10,577,650	
中国建设银行一工银瑞信红利股票型证券投资基金	7,876,411		人民币普通股		7,876,411	
中国银行一华夏大盘精选证券投资基金	7,008,448		人民币普通股		7,008,448	
中国工商银行一中银持续增长股票型证券投资基金	6,799,935		人民币普通股		6,799,935	
中国建设银行一博时主题行业股票证券投资基金	6,700,000		人民币普通股		6,700,000	
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。					

(1) 珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）及其下属子公司于 2010 年 4 月 6 日将持有的华发股份 3500 万股股票（其中华发集团 2293.2 万股，珠海华发汽车销售有限公司 603.4 万股，珠海华发物业管理服务有限公司 603.4 万股）质押给华润深国投信托有限公司；华发集团于 2010 年 4 月 16 日将持有的华发股份 1500 万股股票质押给厦门国际银行珠海分行；华发集团于 2010 年 4 月 29 日将持有的华发股份 5000 万股股票质押给广东粤财信托有

限公司。上述股权质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理了相关登记手续。截止本报告日，华发集团及其下属子公司共持有华发股份 203,192,088 股，其中 10,000 万股已办理了股权质押登记。

(2) 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 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。

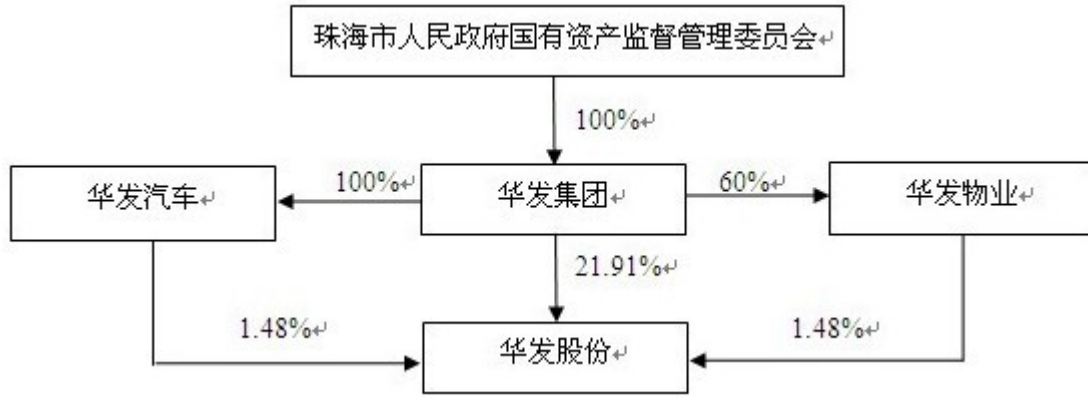
### (3) 实际控制人情况

法人

名称	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

### (4) 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。



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	59	2010年4月13日	2013年4月13日				301.73	否
李光宁	董事局副局长	男	40	2010年4月13日	2013年4月13日	723	723		271.17	否
刘亚非	董事局副局长	男	55	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
刘克	董事局副主席、总裁	男	53	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
王沛	董事、副总裁	女	48	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
俞卫国	董事、财务总监	男	45	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
吴东生	董事	男	52	2010年	2013年	10,850	10,850		271.17	否

				4月13日	4月13日					
景旭	独立董事	男	42	2010年4月13日	2013年4月13日				20	否
陈杰平	独立董事	男	59	2010年4月13日	2013年4月13日				20	否
张学兵	独立董事	男	47	2010年4月13日	2013年4月13日				20	否
王全洲	独立董事	男	52	2010年4月13日	2013年4月13日				20	否
陈茵	副总裁	女	41	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
阳静	副总裁	女	44	2010年4月13日	2013年4月13日	13,182	13,182		271.17	否
赵晖	副总裁	男	44	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
余淑玲	法律事务总监	女	48	2010年4月13日	2013年4月13日	10,000	10,000		261.45	否
张延	总工程师	男	43	2010年5月26日	2013年4月13日				181.24	否
侯贵明	董事局秘书	男	39	2010年4月13日	2013年4月13日				268.56	否
林悟彪	监事长	男	56	2010年4月13日	2013年4月13日				271.17	否
阮宏洲	监事	男	39	2010年4月13日	2013年4月13日	2,171	2,171		75.9	否
冯永平	监事	男	50	2010年4月13日	2011年12月15日	6,708	6,708		49.8	否
李建伟	监事	男	39	2011年12月15日	2013年4月13日				0	否

				日	日					
合计	/	/	/	/	/	43,634	43,634	/	3,930.38	/

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主席。

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。现任珠海华发集团有限公司副董事长、副总经理。2009年1月起任本公司董事局副主席。

刘克：曾任深圳发展银行总行办公室主任、董事会首席秘书、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主席。

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。

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。

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。

景旭：自1993年起从事金融证券法律事务工作，2001年起任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等职务。2007年7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、中银国际证券有限公司和兴业证券股份有限公司独立董事。2007年7月起任本公司独立董事。

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。

王全洲：曾任北京市财政局会计处副处长、北京会计公司总经理（正处级）、北京注册会计师协会副会长、北京资产评估师协会副会长，现任北京兴华会计师事务所董事长、主任会计师，同时兼任南方基金管理有限公司和华北高速股份有限公司独立董事。2010年4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、珠海华发实业股份有限公司规划报建部副经理、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。

余淑玲：曾任全国青联委员、第四届全国律师协会常务理事、第一届全国女律师协会第一副会长、珠海市青联副主席、珠海市青年志愿者协会会长、珠海市妇联执委。现任民革珠海市委副主委、珠海市政协常委、珠海市台联会常务副会长、广东省律协民法专委会副主任，在珠海市从事专职律师工作。2010年1月起任本公司法律事务总监。

张延：曾任珠海市建设局政策法规科科长、珠海建设局勘察设计科科长，2006年12月

至 2010 年 5 月任珠海市房地产和城乡规划建设局总工程师。2010 年 5 月起任公司总工程师

侯贵明：曾任中国工商银行珠海市新洲支行业务部经理，深圳市海欣创业投资担保有限公司总经理，珠海铎创投资担保公司总经理，珠海铎创投资担保有限公司董事长。2010 年 1 月起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，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，2011 年 12 月辞去监事职务。

李建伟：曾任格力集团董事、财务总监，珠海港集团董事、财务总监，中航通用飞机有限公司监事，西安格力地产股份有限公司监事，现任珠海市国资委财务总监、专职董事监事。2011 年 12 月任职本公司监事。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	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	总经办主任			否
李建伟	珠海华发集团有限公司	监事			否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
景旭	北京市君都律师事务所	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
王全洲	北京兴华会计师事务所 董事长、主任会计师	董事长、主任会计师			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。董事、监事、高级管理人员的报酬根据薪酬与考核委员会制定的相关考评及激励方案，并提交董事局第七届三十七次会议审议通过，且董事、监事报酬经 2011 年第二次临时股东大会审议通过。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序履行相关程序后已支付。

(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
冯永平	监事	离任	工作原因辞去监事职务

(五) 公司员工情况

在职员工总数	1,748
公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	98
工程技术人员	383
管理人员	194
其他	1,073
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大学本科及以上	862
大专	525
中专、技校及高中	361

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《内幕信息知情人登记管理制度》，制定了《董事局秘书工作制度》。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 3 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 33 次董事局会议。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 6 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于 2010 年 8 月 12 日修订的《信息披露管理制度》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。2011 年共接待到访机构投资者约 45 家，接待人数超过 60 人次，通过现场实地考察、坦诚的座谈和热线电话交流，就投资者普遍关心的行业前景、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，细致专业地建立了与投资者的沟通渠道，提高了公司在资本市场的透明度，维护了公司形象和投资者利益。

## (二) 董事履行职责情况

### 1、 董事参加董事局的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事局会议次数	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
袁小波	否	33	33	32	0	0	否
李光宁	否	33	33	32	0	0	否
刘亚非	否	33	33	32	0	0	否
刘克	否	33	33	32	0	0	否
王沛	否	33	33	32	0	0	否
俞卫国	否	33	33	32	0	0	否
吴东生	否	33	33	32	0	0	否
景旭	是	33	33	32	0	0	否

陈杰平	是	33	33	32	0	0	否
张学兵	是	33	33	32	0	0	否
王全洲	是	33	33	32	0	0	否

年内召开会议次数	33
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	32
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 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

公司制定的《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 2011 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、董事局副主席、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，由薪酬与考核委员会审定相关方案，并已提交董事局审议通过。

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：是
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://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

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

## 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
2010 年度股东大会	2011 年 4 月 8 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》	2011 年 4 月 9 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
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 1 月 30 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》	2011 年 2 月 1 日
2011 年第二次临时股东大会	2011 年 7 月 15 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》	2011 年 7 月 16 日
2011 年第三次临时股东大会	2011 年 12 月 15 日	《证券时报》、《上海证券报》、 《中国证券报》	2011 年 12 月 16 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

### 1、 宏观经济形势下房地产市场发展状况分析

(1) 宏观经济形势

回顾2011年，面对复杂严峻的国内外经济环境，党中央、国务院审时度势，围绕控通胀和保增长的宏观调控目标，积极灵活的调整货币政策和财政政策，在加快转变经济发展方式的同时，各项建设取得了巨大的成就。2011年，我国全年实现国内生产总值47.16万亿元，较上年增长9.2%，增速较2010年下降1.2个百分点；2011年广义货币(M2)余额85.58万亿元，较上年增长12.4%，增速较2010年下降7.3个百分点。

2011年中国经济总体尽管仍然保持平稳较快增长，但GDP、M2、信贷总额增速均呈现前高后低的走势，在转变经济发展方式的进程中，中国经济面临方向选择。因此，2012年中央经济工作会议明确提出，将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，处理好保持经济平稳较快发展、调整经济结构、管理通胀预期的关系，

加快推进经济发展转变和经济结构调整，着力扩大国内需求。

## （2）房地产市场状况

随着 2010 年各地房价继续上涨，2011 年来，国务院和相关部委以及各省市持续出台严厉的房地产调控政策，1 月 26 日公布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，提出强化差别化住房信贷政策、直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市要从严执行住房限购措施，7 月 12 日国务院再次发文明确房价上涨过快的二三线城市要采取限购措施。2011 全年，商品房销售面积和金额虽实现小幅增长，但值得注意的是，2011 年下半年以来，房地产市场调控政策的累积效应渐显，具体表现为：房地产市场的投机需求受到较大抑制、房地产投资增速开始放缓、房地产市场销量增速减慢、多个城市库存量达到历史高点、房价出现拐点等。

公司认为，本轮房地产调控彰显了国家改善房地产市场供求关系、调整住宅供应结构、抑制房价过快上涨、满足国民居住基本需求、保证国家和谐发展的信心和决心，短期来看，调控政策和调控手段将会较大地影响房地产市场既有秩序，给房地产开发企业的发展带来较大的不确定性，但房地产市场中长期向好的趋势仍未改变，房地产调控有利于房地产行业的持续稳定健康发展。因此，公司将以一贯的稳健经营、差异化发展策略来积极应对调控的长期化，并在此宏观政策环境下，继续努力打造公司独特核心竞争力，在困难中寻找机遇，为下一步的可持续发展打好基础。

## 2、报告期内公司经营情况的回顾

（1）报告期内，面对严峻的市场形势，公司在控制经营风险的前提下，以市场需求为导向，坚持低位扩张的策略，保持了总体经营平稳发展。2011 年公司实现营业收入 59.93 亿元，比上年增长 2%；实现利润总额 11.19 亿元，比上年增长 10.61%；实现归属于母公司所有者的净利润 7.70 亿元，比上年增长 2.43%；基本每股收益 0.94 元。截止 2011 年 12 月 31 日，公司总资产 225.40 亿元，比去年同期增长 10.89%；归属于母公司所有者权益 62.38 亿元，比去年同期增长 8.26%。

### （2）公司具备的优势

- 珠海市场稳扎稳打

公司在珠海深耕细作 30 年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位。公司在珠海本地拥有充足的土地储备。随着珠海珠三角西岸核心城市地

位的确立、珠港澳因交通改善而引致的经济联系越来越紧密，横琴岛开发如火如荼地进行，珠海经济腾飞可期，必将带来珠海本地房地产市场的持续发展。公司将有机会充分分享珠海房地产市场未来快速增长带来的收益，有利于公司未来经营业绩持续稳定的增长。

- 良好的可持续发展能力

公司稳步推进异地发展战略，夯实异地经营的基础。公司相继在包头、大连、中山、沈阳、重庆、威海等地成立了项目公司累计 26 家，资产规模 90 多个亿。目前总土地储备建筑面积近 800 万平方米，可以支持公司未来 4-5 年的开发需求。同时公司也计划在适当的时机逐步增加商业性地产和持有性物业的比重，这将提高抵御经营风险的能力，增强经营的稳定性和持续性。

- 卓著的品牌效应

公司始终坚持“建筑理想家”理念，以国际化的设计思维、准确的市场定位和高品质的市场推广，打造全国性房地产精品开发商形象，辅以教育、文化、设计等子品牌，全方位发挥全国化的华发品牌效应。

### （3）风险及对策

- 市场变化风险

公司所处的房地产行业受国家财税政策、土地政策、金融信贷政策等宏观调控及国际经济金融动荡因素影响容易出现波动，为此，公司成立了专门的政策研究小组，解读国家宏观调控政策，制定科学的投资计划，严格资金使用，控制房地产投资管理风险；严格成本控制，理顺采购流程，以解决由于土地、原材料价格和人力资本的迅速上涨导致成本大幅提高的风险。

- 集团管控风险

随着全国化战略的展开，异地管控风险增大，为此，公司持续推进管理体系优化工作，进一步完善了组织职能，提升集团管控与组织能力，打造具有华发特色的房地产集团管控与流程管理体系。

### （4）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。2011 年全年公司实现营业收入 59.93 亿元，实现利润总额 11.19 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润 7.70 亿元。

- 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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(%)
房地产销售	5,240,643,425.00	3,047,900,122.55	41.84	-6.03	-20.73	增加 10.78 个百分点
主营业务分产品情况						
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(%)
房地产销售	5,240,643,425.00	3,047,900,122.55	41.84	-6.03	-20.73	增加 10.78 个百分点

营业利润率(毛利率)比上年增长 10.78%，主要系本期销售楼盘单价较高，成本降低所致。

• 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	5,054,313,857.00	-3.83
中山市	186,329,568.00	-41.11

中山营业收入较上年减少 41.11%，主要系交楼面积减少。

(5) 报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数	增减率	变动原因
货币资金	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10	-38.28%	主要系本年度售楼款回笼资金减少以及购置土地费用增加所致
交易性金融资产	-	39,000,000.00	-100.00%	主要系本年收回所致
应收账款	1,150,619.95	475,719.20	141.87%	主要系应收广告收入增加所致
预付款项	2,368,660,697.05	1,277,080,004.92	85.47%	主要系预付地价款及竞投土地保证金增加所致
其他应收款	112,509,368.26	53,554,980.53	110.08%	主要系往来款增加所致
长期股权投资	400,000.00	4,399,939.05	-90.91%	主要系收购盘锦华发 10%股权从而纳入合并报表范围所致
长期待摊费用	48,040,098.63	4,059,518.98	1083.39%	主要是增加斗门容闳国际幼稚园办公楼装修\中山生态园增加临时设施待摊销所致
短期借款	220,000,000.00	324,000,000.00	-32.10%	主要系短期借款减少所致
应付账款	1,839,374,327.41	1,005,366,055.42	82.96%	主要系在建项目增加、相应的应付工程款增加所致

应付职工薪酬	1,348,488.29	992,517.07	35.87%	主要系计提工会经费和职工教育经费所致
应交税费	577,485,783.09	148,866,755.19	287.92%	主要系本期应交土地增值税准备金增加所致。
其他应付款	865,947,447.09	535,533,392.61	61.70%	主要系应付工程质保金增加和非全资子公司合作方按股权比例投入的日常经常的款项增加所致
一年内到期的非流动负债	1,621,500,000.00	896,000,000.00	80.97%	主要系长期借款中在一年内到期的借款增加所致
项目	本期数(1-12)	上年同期(1-12)		
管理费用	291,729,286.20	187,817,621.56	55.33%	主要系项目拓展所致
资产减值损失	7,443,343.04	3,037,670.68	-145.03%	主要系其他应收款增加计提坏账准备所致
投资收益	1,618,916.11	5,063,009.27	-68.02%	主要系委托贷款减少故收益减少所致
营业外收入	14,449,833.24	8,621,887.80	67.59%	主要系收到政府补助及收购大连华坤产生的收益所致
营业外支出	1,838,044.28	13,105,168.50	-85.97%	主要系2010年本公司向西南旱灾区、玉树地震等捐款所致
所得税费用	341,376,591.83	246,038,148.57	38.75%	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
经营活动产生的现金流量净额	717,681,854.67	3,126,395,319.02	-77.04%	主要系楼款收入减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,104,295,805.83	-1,180,934,463.07	-162.87%	主要系投资支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	740,309,918.98	-551,852,858.98	234.15%	主要系银行贷款增加所致

其中,与公允价值计量相关的项目:

单位:元 币种:人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	39,000,000.00	-	-	-	-
可供出售金融资产	5,714,527.56	-575,622.60	3,334,804.46	-	5,138,904.96
金融资产小计	44,714,527.56	-575,622.60	3,334,804.46		5,138,904.96



#### (6) 报告期公司的现金流量构成情况

2011 年度末货币资金余额 265,462.88 万元,现金及现金等价物净增加额为-164,630.40 万元。

报告期经营活动现金流量净额为 71,768.19 万元,与 2010 年的 312,639.53 万元相比减少 240,871.34 万元,主要是本年度预收楼款减少。

报告期投资活动现金流量净额为-310,429.58 万元,与 2010 年的-118,093.45 万元相比投资活动现金支出增加 192,336.13 万元,主要是本年度购地投资支出增加。

报告期筹资活动现金流量净额为 74,030.99 万元,与 2010 年的-55,185.29 万元相比筹资活动净流入增加 129,216.28 万元,主要是银行融资净流入增加。

#### (7) 主要项目开发进度情况

2011 年是公司“立足珠海,面向全国”战略取得实质性进展的关键一年。公司在建以及计划开发建设的项目总建筑面积 300 多万平方米。一年来,珠海公司和各异地城市公司按照公司的统一部署,在各技术业务部门和单位的密切配合下,不断加强管理协调力度,全面做好项目开发各项工作,有力保障了各个项目按计划稳步推进。

- 珠海本地项目:

蔚蓝堡项目工程进展顺利,完成主体封顶面积 21 万多平方米,地下室面积 14 万多平方,办理预售证面积 9.4 万平方米;

华发新城六期工程进度基本按计划完成,主体封顶面积近 14 万平方米,地下室面积 11 万多平方米,办理预售证面积 10 万多平方米;

斗门容闳国际幼稚园于 8 月份已竣工并交付使用;

鸿运台别墅已按计划交付业主使用;

华发山庄、四季名苑和峰景名苑均按计划逐步推进;

华发集团委托的容闳学校初中部和华发会馆正加紧推进,确保按计划完成。

华发·水郡一期 A 区全面完工,4 标段 2011 年 3 月份按计划顺利入伙移交;二期 A 区提前完成 1、2、4 标段竣工验收备案;二期 B 区完成两个标段 5 万多平方米主体结构封顶,砌体工程 80%,专业分包工程 50%;二期 C 区完成桩基础工程 100%,土建工程主体框架 80%;湿地公园完成资料馆 100%的工程量。

- 异地项目:

包头华发新城一期 1-8 栋土建工程已完成封顶,住宅室内外精装完成 60%;二期 9-18 栋主体封顶,19 栋主体施工至 17 层,地下车库结构工程全部完成;完成三期概念设计并报规划方案;完成会所室内装修设计并展开招标准备工作。

大连华发新城一期的工程建设稳步推进,完成了现场销售中心、样板房及景观样板示范 A 区等工程,一期土建工程全部封顶,并着手展开精装修工程。此外,大连华发绿洋山庄和华发四季开发建设前期各项工作正按计划有序展开。

沈阳华发首府项目相继完成土地开挖、回填、桩基础设计等工程,主体结构施工完成 9-10 层,会所主体已封顶,并完成 50%精装修;岭南荟项目相继完成场地平整、桩基础以及

外展场精装修工作，创造了当年拿地当年开工的佳绩；沈北新区保障房建设一期工程 17.4 万平方米全部封顶，获得沈阳市委、市政府的高度赞扬。

中山华发生态庄园完成了二期二阶段景观和园林绿化工程，4、5、6 标段单体竣工验收，以及样板房和相关配套工程；完成了生态庄园三期规划及产品调整和设计工作，并对三期及后续项目产品定位进行重新认证与分析；完成对中山华发广场商业部分的规划调整；完成了观山水项目整体定位、概念规划设计、景观设计等，并展开施工前期各项准备工作。

南宁华发新城项目完成了拆迁，拆除违章建筑 1.4 万 m<sup>2</sup>，同时地方政府出资对横跨项目用地内的一条架空高压线进行了拆除和埋地处理，清除了一期项目用地内的主要障碍，改善了周边环境。在此基础上，平整了场地，完成了地质勘察，完善了临水、临电等设施，为南宁华发新城开工做好了充分准备。

重庆华发·中讯广场项目完成了项目规划设计、前期报建、总体及商业产品定位以及品牌和项目推广前期各项工作。

盘锦华发新城完成了总体规划调整、一期规划调整和深化、一期住宅方案设计和园林设计等工作。此外，完成了办公楼整体装修以及售楼部初步设计等工作。

#### (8) 公司主要控股公司经营情况

单位:元 币种:人民币

子公司名称（全称）	业务性质	注册资本 (万元)	总资产	净资产	净利润
珠海市世荣房产开发有限公司	房地产开发	55000	1,731,386,048.04	681,028,535.83	60,928,952.46
中山市华发生态园房地产开发有限公司	房地产开发	3000	716,438,920.55	335,664,962.88	-8,619,511.39
大连华藤房地产开发有限公司	房地产开发	30000	1,490,766,994.71	236,814,687.03	-35,870,488.26
大连华坤房地产开发有限公司	房地产开发	800	846,104,061.36	7,726,353.18	-252,459.90
盘锦华发房地产开发有限公司	房地产开发、销售	1000	201,313,318.97	4,261,776.94	-5,738,070.68
珠海铎创经贸发展有限公司	房地产开发经营；商业批发、零售	80000	6,420,106,308.76	2,130,618,070.79	702,747,959.11
中山市华发房地产开发有限公司	房地产开发	800	170,289,200.53	7,500,160.30	-3,829.62
珠海奥特美国际会所管理有限公司	会所经营	10000	125,679,914.91	25,297,599.65	-2,461,405.75
珠海华发投资发展有限公司	房地产开发	20000	1,894,544,381.62	638,513,346.06	-12,092,161.52
珠海华发建筑设计咨询有限公司	建筑设计	600	415,071,856.82	188,182,069.25	242,080.71

珠海华发房地产营销顾问有限公司	房地产营销	700	235,008,490.54	74,575,594.62	892,680.68
珠海华发文化传播有限公司	广告	800	53,751,322.79	15,152,310.40	640,598.55
珠海华纳投资发展有限公司	房地产开发	85000	1,364,095,045.70	1,055,095,119.85	11,369,297.92
珠海华融投资发展有限公司	房地产开发	65000	1,052,012,219.17	815,557,448.87	141,980,181.00
包头市华发置业有限公司	房地产开发	1000	450,394,286.15	9,919,970.25	-437.63
珠海华发商用房产管理有限公司	物业租赁	3000	32,491,532.54	29,667,760.50	-777,976.72
广西华诚房地产投资有限公司	房地产开发	1000	2,581,212,809.94	-4,920,869.91	-9,386,350.64
沈阳华远置业有限公司	房地产开发	2000	168,528,480.61	19,995,795.63	-4,204.37
沈阳华荣置业有限公司	房地产开发	50000	525,706,421.76	499,784,380.60	-215,619.40
荣成华发房地产开发有限公司	房地产开发经营	10000	94,991,174.79	94,932,996.79	-5,067,003.21
沈阳华畅置业有限公司	房地产开发	1000	9,987,641.38	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳华博置业有限公司	房地产开发	1000	9,987,641.38	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳华灏置业有限公司	房地产开发	1000	9,987,641.38	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳华壤置业有限公司	房地产开发	1000	9,987,641.38	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳珠华保障房建设开发有限公司	保障房开发	10000	100,078,744.89	99,763,662.62	-236,337.38

### 3、公司未来发展展望

近年来，公司在巩固珠海地区龙头地位的同时，坚持理性扩张的原则，成功进入重庆、沈阳、大连、南宁、包头、中山、盘锦、威海等地市场。随着全国市场布局的不断完善，公司将形成“一线城市作标杆，二线城市为主力，三四线城市作储备”的战略发展结构，为公司长远可持续发展积蓄了巨大能量。

一直以来，公司秉承“越完善越追求完美”和“建筑理想家”的理念，致力于打造房地产精品，已形成具有独特核心竞争力的发展模式。目前公司正逐步进入商业地产领域，并初步尝试保障房及一级土地开发业务，通过增强自身综合开发实力，在细分市场与其他主要的开发企业形成差异化发展态势，争取在全国新一轮城市化进程过程中获得更多的机遇，使公

司在日益激烈市场竞争中找到新的“蓝海”领域。

#### 4、新年度的工作计划

2012年，面对持续从严从紧的宏观调控形势和日益严峻的市场环境，公司提出2012年工作总体策略和思路是：转变观念，更新思维，树立全局发展意识，紧跟市场发展方向，加大资源整合力度，全面加强统筹管理，在确保公司运营安全平稳的基础上，努力达成年度经营目标，实现公司持续稳定健康发展。

##### （1）加大营销统筹力度，全力推动楼宇销售，努力实现年度销售目标

2012年，面对国家严厉的宏观调控政策以及日益激烈的市场竞争环境，公司的楼宇销售将面临更加严峻的挑战。面对新的形势，公司将充分发挥品牌优势，采取积极主动的营销策略，把握市场机遇，全力推动楼宇销售，着力加快资金回笼，确保经营业绩持续增长。

##### （2）加大融资统筹力度，灵活应对资金压力，确保资金链条顺畅运转

加强融资统筹工作力度，研究制定全公司及各项目的融资计划方案，并抓好督促落实；继续保持与各大商业银行和金融机构长期稳定的合作关系，争取在贷款融资方面获得最大限度的支持，进一步巩固并扩大银行融资规模；积极拓宽融资渠道，实施股权私募基金、信托贷款、并购贷款、资本市场融资等多元化的融资模式，灵活应对资金压力。

##### （3）实施稳健的开发策略，稳步推进项目开发建设

2012年公司将实施稳健的开发策略。一是加快推进已售楼宇项目的工程建设进度，确保按时完成，并顺利交付使用；二是按计划正常有市场销售前景项目的工程建设。

##### （4）树立成本控制意识，着力加强成本费用控制

加大成本费用控制统筹力度，进一步强化树立成本控制意识，确保公司工程款及成本费用控制工作目标的实现；实行工程款审核审批制度；加强成本费用控制，严格审核项目开发成本开支，实行预算管理制度，做好各项费用预算，根据工作开展的实际，合理安排营销费用及管理费用。

##### （5）把握市场机遇，完善开发业态和产品结构组合

2012年，面对来自市场、资金等方面的压力，公司将对项目投资拓展策略作出调整。一方面从公司的整体布局和长远发展考虑，坚持以较少的资金投入获得较大的市场发展空间为原则，积极寻求和把握机遇，审慎实施项目投资拓展，不断完善区域市场布局；另一方面，把握国家的产业政策方向，促使公司从单一商品房开发建设，逐步向商业地产、保障性住房建设、一级土地开发等方向发展。

(6) 继续推进管理体系优化工作，实施全国化品牌战略

继续完善公司管理流程和业务流程的梳理和优化，以及各项管理制度的修订和编制工作；聚集优势资源，扩大品牌发展，促进华发品牌向全国化延伸。

### 5、资金需求计划

为完成 2012 年度的经营计划和工作目标，预计公司的资金需求较大，公司将通过自有资金、销售资金回笼、商业银行贷款及资本市场融资等途径和方式来解决。

## (二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	-400
投资额增减变动数	-400
上年同期投资额	400
投资额增减幅度(%)	-200

### 被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
盘锦华发房地产开发有限公司	房地产开发	50	

### 1、委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源是否为募集资金	关联关系	预期收益	投资盈亏
珠海市斗门区世荣实	5,000	1年	6.65	否	否	否	否	否	其他		

业有限公司										
珠海市斗门区兆丰集团有限公司	30,000	3个月	15	否	否	否	否	否	其他	

## 2、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	7,490.59	250,352.12	0	
合计	/	250,352.12	7,490.59	250,352.12	0	/

## 3、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	产生收益情况	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
华发世纪城二期	否	90,000	90,000	是	100%	31.84	47.77	是		
华发	否	40,000	40,000	是	100%	31.86	30.60	是		

世纪三期										
华发世纪城四期	否	120,352.12	120,352.12	是	85%	32.75	51.81	是		
合计	/	250,352.12	250,352.12	/	/		/	/	/	/

#### 4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

#### (三) 陈述董事局对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

#### (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7届23次	2011年1月4日	审议《关于重庆中誉房地产开发有限公司增加注册资本的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年1月5日
第7届24次	2011年1月6日	审议《关于竞投重庆南岸区弹子石组团C分区C5-4-a/02、C5-4-b/02号宗地的议案》		
第7届25次	2011年1月10日	审议《关于收购华纳公司47%股权及华耀公司47%股权的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年1月11日
第7届26次	2011年1月13日	审议《关于奥华公司名称等工商登记变更的议案》、审议《关于公司为下属子公司银行融资提供担保的议案》、审议《关于收购大连华坤房地产开发有限公司80%股权的议案》、审议《关于召开2011年第一次临时股东大会的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年1月15日
第7届27次	2011年1月30日	审议《关于对公司管理模式进行优化的议案》、审议《关于对公司总部组织架构进行优化的议案》、审议《关于明确城市公司组织架构	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011年2月1日

		与部门设置要求的议案》、 审议《关于明确职能公司定位的议案》		
第7届28次	2011年2月16日	审议《关于公司向银行贷款的议案》		
第7届29次	2011年2月28日	审议《关于明确股份公司本部各部门职能的议案》、 审议《关于明确股份公司下属设计公司、营销公司及文传公司职能的议案》、 审议《关于明确华发股份异地城市公司部门职能的议案》、 审议《关于明确珠海华发房地产开发有限公司部门设置及各 部门职能分工原则的议案》、 审议《关于明确股份公司对珠海华发房地产开发有限公司、 异地城市公司的关键审批点的议案》、 审议《关于竞投珠国土储2011-01地块的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年3月2日
第7届30次	2011年3月9日	审议《关于<2010年度工作总结报告>的议案》、 审议《关于<2010年度董事局工作报告>的议案》、 审议《关于<2010年年度报告>全文及摘要的议案》、 审议《关于<2010年度财务决算报告>的议案》、 审议《关于<2011年度财务预算报告>的议案》、 审议《关于2010年度利润分配方案的议案》、 审议《关于确认2010年度日常关联交易的议案》、 审议《关于2011年度日常关联交易的议案》、 审议《关于<2010年社会责任报告书>的议案》、 审议《关于<独立董事述职报告>的议案》、 审议《关于<2010年度内控检查监督工作报告>的议案》、 审议《关于<董事局关于公司内部控制的自我评估报告>的议案》、	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年3月11日



		审议《审计委员会<关于天健正信会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作总结>的议案》、审议《关于续聘会计师事务所的议案》、审议《关于与银行开展短期资金合作的议案》、审议《关于公司参股设立珠海华发财务有限公司的议案》、审议《关于沈阳项目土地被收购储备的议案》、审议《关于召开 2010 年度股东大会的议案》、		
第 7 届 31 次	2011 年 3 月 15 日	审议《关于收购盘锦华发房地产开发有限公司 10% 股权的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 3 月 17 日
第 7 届 32 次	2011 年 3 月 28 日	审议《关于修改<公司章程>的议案》、审议《关于珠海华福商贸发展有限公司申请贷款的议案》、审议《关于成立大连华峻置业有限公司的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 3 月 29 日
第 7 届 33 次	2011 年 4 月 21 日	审议《关于<2011 年第一季度报告>的议案》、审议《关于<董事局秘书工作制度>的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 4 月 22 日
第 7 届 34 次	2011 年 5 月 26 日	审议《关于竞投沈阳浑南新区 E19-4 商住用地的议案》		
第 7 届 35 次	2011 年 6 月 7 日	审议《关于公司下属子公司参与竞投辽宁省盘山县 PSGC2011 太 026-032 号地块及签订相关合作经营合同的议案》		
第 7 届 36 次	2011 年 6 月 28 日	审议《关于竞投大连大旅（2011）-58 号地块的议案》、审议《关于公司下属子公司申请信托贷款的议案》		
第 7 届 37 次	2011 年 6 月 29 日	审议《关于 2010 年度公司董事薪酬或津贴的议案》、审议《关于 2010 年度公司高级管理人员薪酬的议案》、审议《关于成立珠海华发租售中心代理有限公	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 6 月 30 日

		司的议案)、审议《关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案》		
第 7 届 38 次	2011 年 7 月 11 日	审议《关于珠海华福商贸发展有限公司申请贷款的议案》、审议《关于珠海华发装饰工程有限公司申请贷款的议案》		
第 7 届 39 次	2011 年 7 月 15 日	审议《关于竞投珠国土储 2011-15 地块的议案》		
第 7 届 40 次	2011 年 7 月 18 日	审议《关于下属公司向股东提供借款的议案》、审议《关于与深圳铎融股权投资基金管理有限公司签订投资合作意向书的议案》		
第 7 届 41 次	2011 年 7 月 22 日	审议《关于盘锦华发房地产开发有限公司成立全资子公司的议案》、审议《关于珠海华发园林工程有限公司增加注册资本的议案》		
第 7 届 42 次	2011 年 7 月 26 日	审议《关于珠海华福商贸发展有限公司增加注册资本的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 7 月 28 日
第 7 届 43 次	2011 年 8 月 5 日	审议《关于公司商业地产发展分阶段战略目标及相关重要战略举措的议案》、审议《关于珠海华发商用房产管理有限公司现阶段职能定位、管理范畴及职责分工的议案》、审议《关于珠海华发商用房产管理有限公司现阶段组织架构及部门职能设置的议案》、审议《关于珠海华发商用房产置业有限公司的成立、职能定位及人员配备原则的议案》、审议《关于珠海华发园林工程有限公司注册资本金、职能定位、管理归属及人员配备原则设置的议案》		
第 7 届 44 次	2011 年 8 月 10 日	审议《关于下属子公司与沈阳市沈北新区人民政府签订保障性住房建设及一级土地开发项目合作框架协议	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 8 月 11 日

		议的议案》		
第7届45次	2011年8月16日	审议《关于成立沈阳珠华保障房建设开发有限公司的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年8月17日
第7届46次	2011年8月22日	审议《关于进一步推进华发股份管理体系优化工作若干事项的议案》		
第7届47次	2011年8月26日	审议《关于<2011年半年度报告>全文及摘要的议案》、 审议《关于公司2011年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年8月27日
第7届48次	2011年9月6日	审议《关于与荣成圣浩置业有限公司签订合作经营(一级开发)合同并成立相关公司的议案》、 审议《关于成立威海华发投资有限公司的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年9月7日
第7届49次	2011年9月27日	审议《关于与珠海市斗门区兆丰集团有限公司签订股权收购框架协议的议案》		
第7届50次	2011年9月29日	审议《关于向珠海市斗门区兆丰集团有限公司委托贷款的议案》		
第7届51次	2011年10月20日	审议《关于成立珠海市奥特美职业培训学校的议案》、 审议《关于沈阳华荣置业有限公司增加注册资本的议案》、 审议《关于沈阳华纳置业有限公司增加注册资本的议案》、 审议《关于竞投沈阳DL-1168号SHN05-01-21号等七宗地块的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年10月21日
第7届52次	2011年10月26日	审议《关于<2011年第三季度报告>的议案》	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年10月27日
第7届53次	2011年11月25日	审议《关于会计师事务所合并及变更名称的议案》、 审议《关于成立沈阳华壤置业有限公司的议案》、 审议《关于成立沈阳华灏置业有限公司的议案》、 审议《关于成立沈阳华畅置业有限公	《中国证券报》、 《上海证券报》、 《证券时报》	2011年11月29日

		司的议案)、审议《关于成立沈阳华樾置业有限公司的议案》、审议《关于成立沈阳华博置业有限公司的议案》、审议《关于成立盘锦傲峰置业有限公司的议案》、审议《关于成立盘锦锦鹏置业有限公司的议案》、审议《关于珠海市永宏基商贸有限公司增加注册资本的议案》、审议《关于与深圳铎融股权投资基金管理有限公司等就合作投资珠海华耀商贸发展有限公司的议案》、审议《关于珠海华耀商贸发展有限公司向银行申请贷款的议案》、审议《关于公司依法打击和防控内幕交易自查报告的议案》、审议《关于修改<内幕信息知情人登记管理制度>的议案》、审议《关于召开 2011 年第三次临时股东大会的议案》		
第 7 届 54 次	2011 年 12 月 7 日	审议《关于撤回公司 2010 年非公开发行股票申请文件的议案》。	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 12 月 8 日
第 7 届 55 次	2011 年 12 月 29 日	审议《关于珠海华茂房地产投资顾问有限公司申请贷款的议案》、审议《关于珠海华发装饰工程有限公司申请贷款的议案》、审议《关于珠海华发建筑设计咨询有限公司申请贷款的议案》		

## 2、董事局对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事局根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关法律、法规的要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行了股东大会通过的各项决议。详情如下：

(1) 2011 年 4 月 8 日召开了 2010 年度股东大会会议，审议通过了《关于<2010 年度董事局工作报告>的议案》、《关于<2010 年度监事会工作报告>的议案》、《关于<2010 年年度报告>全文及摘要的议案》、《关于<2010 年度财务决算报告>的议案》、《关于<2011 年度财务预算报告>的议案》、《关于 2010 年度利润分配方案的议案》、《关于 2011 年度日常关联交易的议案》、《关于<2010 年度社会责任报告书>的议案》、《关于<独立董事述职报告>的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》，其中，《关于 2010 年度利润

分配方案的议案》已经实施完毕。

(2) 2011年1月30日召开了2011年第一次临时股东大会会议,审议通过了《关于公司为下属子公司银行融资提供担保的议案》。已经实施完毕。

(3) 2011年7月15日召开了2011年第二次临时股东大会会议,审议通过了《关于2010年度公司董事薪酬或津贴的议案》、《关于2010年度公司监事薪酬的议案》。已经实施完毕。

(4) 2011年12月15日召开了2011年第三次临时股东大会会议,审议通过了《关于会计师事务所合并及变更名称的议案》、《关于与深圳铎融股权投资基金管理有限公司等合作投资珠海华耀商贸发展有限公司的议案》、《关于更换监事的议案》。已经实施完毕。

### 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

公司审计委员会按照《专门委员会工作细则》的规定,根据上海证券交易所《关于做好上市公司2011年年度报告工作的通知》的要求,切实履行审计委员会的职责,具体履职情况如下:

(1) 2011年1月10日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第一次会议审议通过了《关于公司2010年度财务报表的议案》。

(2) 2011年1月24日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第二次会议审议通过了《关于公司2010年度审计报告初审意见的议案》。

(3) 2011年3月9日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第三次会议审议通过了《关于<2010年年度报告>全文及摘要的议案》、《关于<2010年度财务决算报告>的议案》、《关于<2011年度财务预算报告>的议案》、《关于<2010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2010年度审计工作总结>的议案》。

(4) 2011年4月21日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第四次会议审议通过了《关于<2011年第一季度报告>的议案》。

(5) 2011年8月26日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第五次会议审议通过了《关于<2011年半年度报告>全文及摘要的议案》。

(6) 2011年10月26日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第六次会议审议通过了《关于<2011年第三季度报告>的议案》。

(7) 2011年11月25日召开珠海华发实业股份有限公司第七届董事局审计委员会2011第七次会议审议通过了《关于会计师事务所合并及变更名称的议案》。

(8) 审计委员会在2011年度审计工作做了大量的工作,并形成了《审计委员会关于大华会计师事务所有限公司2011年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,审计委员会对大华会计师事务所有限公司(以下简称"会计师事务所")2011年年度审计工作总结如下:

按照中国证监会《关于做好辖区上市公司2011年年度报告相关工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号<年度报告的内容与格式>》(2007年修订)的有关要求,现对大华会计师事务所有限公司(以下简称"会计师事务所")对公司2011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2011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

2012年1月6日,审计委员会在公司七楼会议室召开了第七届董事局审计委员会2012

年第一次会议，会议主要审议了公司编制的 2011 年度财务会计报表及《2011 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2010 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 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 年度的生产经营成果，经营业绩较 2010 年度稳中有增长，并同意以此财务报表为基础开展 2011 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

2012 年 1 月 10 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) 审计委员会审阅审计报告的初审意见，形成书面意见

2012 年 2 月 15 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 2012 年 2 月 17 日召开了第七届董事局审计委员会 2012 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 2011 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 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 2011 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 2011 年年度报告。

5) 公司 2011 年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具 2011 年度审计的其他相关文件，公司 2011 年度审计工作圆满完成

2012 年 2 月 20 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《2011 年年度报告》及摘要。审计委员会于 2012 年 2 月 21 日召开了第七届董事局审计委员会 2012 年第三次会议，审议通过了如下决议：《关于〈2011 年年度报告〉全文及摘要的议案》、《关于〈2011 年年度财务决算报告〉的议案》、《关于〈2012 年年度财务预算报告〉的议案》、《关于〈2011 年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〈关于大华会计师事务所有限公司 2011 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 2011 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

公司薪酬与考核委员会对公司董事、监事和高级管理人员薪酬进行了审核，认为公司在《2011 年年度报告》中披露的董事、监事和高级管理人员所得薪酬，严格执行了公司薪酬管理制度；独立董事的津贴是依据公司股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。具体履职情况如下：

(1) 2011 年 1 月 27 日，第七届董事局薪酬与考核委员会 2011 年第一次会议审议通过了《关于 2010 年度奖金分配方案的议案》。

(2) 2011 年 6 月 29 日，第七届董事局薪酬与考核委员会 2011 年第二次会议审议通过了《关于 2010 年度公司董事薪酬或津贴的议案》、《关于 2010 年度公司高级管理人员薪酬的议案》。

(3) 2011 年 7 月 7 日，第七届董事局薪酬与考核委员会 2011 年第三次会议审议通过了《关于珠海华发股份系统福利显性化方案的议案》。

(4) 2011年9月9日，第七届董事局薪酬与考核委员会2011年第四次会议审议通过了《关于公司薪酬体系优化总体方案的议案》。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司于2010年3月9日召开的第六届董事局第八十次会议审议通过了《对外信息报送和使用管理制度》，严格加强对公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间，公司外部信息使用人管理。

6、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已于2011年11月25日召开的第七届董事局五十三次会议审议通过《关于修改<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。

7、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五)现金分红政策的制定及执行情况

公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红。公司的利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司最近三年以现金方式累计分配的利润应当不少于最近三年公司实现的年均可分配利润的30%，确因特殊原因不能达到上述比例的，董事局应当向股东大会作特别说明。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

2012年2月26日，本公司第七届第六十次董事局会议审议通过2011年度利润分配预案：本公司2011年度实现归属于母公司股东的净利润770,053,243.96元；母公司实现的净利润-103,133,684.83元，加上年初未分配利润949,693,423.06元，扣除本期提取的法定盈余公积金0.00元及分配2010年度现金股利81,704,562.00元后，可供股东分配的利润为764,855,176.23元，拟以本公司2011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（含税）。上述利润分配预案尚须提交2011年度股东大会批准。

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008		1.10		89,875,018.20	651,262,114.65	13.80
2009		1.00		81,704,562.00	679,739,911.09	12.02
2010		1.00		81,704,562.00	751,805,935.10	10.87

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
2011年3月9日召开了第七届监事会第五次会议	审议《关于<2010年度监事会工作报告>的议案》、《关于<2010年年度报告>全文及摘要的议案》、《关于2010年度利润分配方案的议案》、《关于<2010年度内控检查监督工作报告>的议案》、《关于<2010年度公司社会责任报告书>的议案》。
2011年4月21日召开了第七届监事会第六次会议	《关于<2011年第一季度报告>的议案》
2011年6月29日召开了第七届监事会第七次会议	《关于2010年度公司监事薪酬的议案》
2011年8月26日召开了第七届监事会第八次会议	《关于<2011年半年度报告>全文及摘要的议案》
2011年10月26日召开了第七届监事会第九次会议	《关于<2011年第三季度报告>的议案》
2011年11月25日召开了第七届监事会第十次会议	《关于更换监事的议案》

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，未发现内幕交易，或其它损害股东权益或造成资产流失的情况。



- (七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见  
 监事会认为，公司内部控制自我评价报告内容客观真实。

## 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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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	1,804,100.50	1,147,077	5,138,904.96	100	20,895.77
合计				1,804,100.50	/	5,138,904.96	100	20,895.77

#### 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
广发银行股份有限公司	100,000	100,000	0.041	100,000	0		长期股权投资	
合计	100,000	100,000	/	100,000	0		/	/

### (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	是否	资产收购定价原则	所涉及的资产	所涉及的债权	该资产贡献的	关联关系
					年初至本	为关联交					

					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）	易（如是，说明定价原则）		产权是否已全部过户	债务是否已全部转移	净利润占上市公司净利润的比例（%）	
沈阳（国际）会展中心有限公司	沈阳华纳置业有限公司 47% 的股权	2011 年 1 月 10 日	452,372,169.46	54,067,414.72		否	以辽宁众华资产评估有限公司对华纳公司财务及资产状况出具的“众华评报字[2011]第 108 号”《资产评估报告	是	是		其他

							书》为原则				
沈阳（国际）会展中心有限公司	沈阳华耀置业有限公司 47% 的股权	2011 年 1 月 10 日	86,409,161.06	11,197,056.85		否	以辽宁众华资产评估有限公司对华耀公司财务及资产状况出具的“众华评报字[2011]第 109 号”《资产评估报告书》为原则	是	是		其他
大连嘉华颐和投资管理有限公司、王德胜	大连嘉华颐和投资管理有限公司持有大连华坤房地产开发有限公司 60% 股权、王德胜持有的大连华坤房地产开发有限公司 20% 股权	2011 年 1 月 13 日	5,861,130.46	-252,459.90		否	以辽宁众华资产评估有限公司对大连华坤财务及资产状况出具的“众华评报字(2011)第 3 号”《评估报告》为原则	是	是		其他
广东世荣兆业股份有限公司	广东世荣兆业股份有	2011 年 3 月 15 日	1,000,000.00	-5,738,070.68		否	以注册资本金为原则	是	是		其他

司	限公司持有的盘锦华发房地产开发有限公司 10% 的股权											
---	-----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(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
珠海华发物业管理服务有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	物业管理、保安、清洁等服务费用	市场价		23,102,161.80	100	转账		
珠海市华发上众汽车有限公司	母公司的全资子公司	购买商品	购买汽车	市场价		279,000	100	转账		
珠海华发汽车销售有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	支付车辆维修保养费	市场价		3,751,230	100	转账		
珠海容闳学校	母公司的全资子公司	其它流出	付容闳校子女	市场价		1,899,500.00	100	转账		

			惠 补 贴(股 份)							
珠 海 容 阔 学 校	母 公 司 的 全 资 子 公 司	其 它 流 出	学 校 租 金 支 出	市 场 价		663,980.00	100	转 账		
珠 海 铎 创 融 资 担 保 有 限 公 司	母 公 司 的 全 资 子 公 司	接 受 劳 务	付 铎 创 担 保 费	市 场 价		1,058,891.00	100	转 账		
珠 海 华 发 集 团 有 限 公 司	母 公 司	其 它 流 出	租 金	市 场 价		150,000.00	100	转 账		
珠 海 市 华 发 电 梯 工 程 有 限 公 司	母 公 司 的 控 股 子 公 司	接 受 劳 务	容 阔 幼 稚 园 付 电 梯 保 养 费	市 场 价		4,500.00	100	转 账		
珠 海 华 发 集 团 有 限 公 司	母 公 司	提 供 劳 务	会 所 收 入	市 场 价		12,323,346.94	100	转 账		
珠 海 容 阔 学 校	母 公 司 的 全 资 子 公 司	其 它 流 入	租 金 收 入	市 场 价		388,887.00	100	转 账		
珠 海 拱 北 口 岸 改 扩 建 项 目 管 理 有 限 公 司	母 公 司 的 全 资 子 公 司	其 它 流 入	租 金 收 入	市 场 价		31,995.00	100	转 账		
珠 海 城 轨 地 下 交 通 换 乘 中 心 建 设 有 限 公 司	母 公 司 的 全 资 子 公 司	其 它 流 入	租 金 收 入	市 场 价		64,192.50	100	转 账		
珠 海 加 林 山 纪 念 公 园 建 设 管 理 有 限 公 司	母 公 司 的 全 资 子 公 司	其 它 流 入	租 金 收 入	市 场 价		96,192.00	100	转 账		
珠 海 华 发 集 团	母 公	提 供	广 告	市 场 价		550,697.80	100	转 账		

有限公司	司	劳务	费收							
珠海情侣海岸建设有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	广告收入	市场价		99,457.00	100	转账		
珠海铎创股权投资管理有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	广告收入	市场价		10,628.00	100	转账		
珠海华发汽车销售有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	广告收入	市场价		22,000.00	100	转账		
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	母公司的全资子公司	提供劳务	广告收入	市场价		337,486.80	100	转账		
珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	母公司的全资子公司	其它流入	租金收入	市场价		4,211,786.72	100	转账		
珠海市华发对外交流培训学校	母公司的全资子公司	提供劳务	托管费	市场价		100,000	100	转账		
珠海华发物业管理服务有限公司	母公司的控股子公司	其它流入	代收水电费	市场价		3,258,710.95	100	转账		
合计				/	/	52,404,643.51		/	/	/

## 2、其他重大关联交易

### (1) 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。

(2) 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)。

(3) 担保

华发集团为本公司 1.15 亿元的银行借款提供连带责任保证。

(4) 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	3930.38	4072.56

(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

本公司与华发集团签订《托管协议》,该协议具体内容及执行情况见上述(五)报告期内公司重大关联交易事项第 2 点。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上(含 10%)的租赁事项。

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	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履	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	关联关系

	司的关系			议签署日)				行完毕				保	
珠海华发实业股份有限公司		购房按揭人	1,735,996.04		以前年度滚存		连带责任担保	否	否		否	否	其他
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)								1,735,996.04					
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>													
报告期末对子公司担保余额合计 (B)								4,998,546,114.00					
<b>公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)</b>													
担保总额 (A+B)								5,000,282,110.04					
担保总额占公司净资产的比例(%)								71.93					

### 3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

#### (七) 承诺事项履行情况

##### 1、上市公司、控投股东及实际控制人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均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50%即 9.62	报告期内未发生违反相关承诺的事项



	元后。	
其他承诺	<p>珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺：华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中，若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权，华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发，或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。</p> <p>华发集团再次重申，将一如既往的支持本公司的业务发展，严格履行此前对本公司所作出的全部承诺，避免与本公司所从事的业务发生同业竞争。如因华发集团违反上述及此前所作出承诺而导致本公司或本公司股东权益受到损害的，华发集团将承担相应的赔偿责任。</p>	报告期内未发生违反相关承诺的事项

(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：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	天健正信会计师事务所	大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	96	96
境内会计师事务所审计年限	1 年	1 年

2011 年 12 月 15 日，公司 2011 年第三次临时股东大会审议通过了《关于会计师事务所合并及变更名称的议案》，天健正信会计师事务所的部分分立部门和分所加入立信大华会计

师事务所有限公司，该部分人员执行的相关业务项目一并转入立信大华，现立信大华更名为大华会计师事务所有限公司。合并后，负责公司审计的原天健正信人员及业务将转入大华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

1、非公开发行股票

根据公司第七届董事局第五十四次会议，公司向中国证券监督管理委员会提交了《珠海华发实业股份有限公司关于撤回 2010 年非公开发行 A 股股票的申请》。2012 年 1 月 10 日，公司取得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》[2012]3 号文件。

2、09 华发债情况

2011 年 4 月，鹏元评级在对本公司经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，出具了《珠海华发实业股份有限公司 2009 年 18 亿元公司债券跟踪评级报告》，评级报告维持本公司公司债券信用等级为 AA，维持本公司主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

2011 年 10 月，按照《珠海华发实业股份有限公司关于 2009 年公司债券票面利率公告》，本期“09 华发债”的票面利率为 7.00%。每手“09 华发债”面值 1000 元派发利息为 70.00 元(含税，扣税后个人债券持有人实际每 1000 元派发利息为 56.00 元)。

(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
华发股份第七届董事局第二十三次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 1 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第二十五次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 1 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第二十六次会议决议公告；华发股份 2011 年第一次临时股东大会通知	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 1 月 15 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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》	2011 年 1 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第二十七次会议决议公告；华发股份 2011 年第一次临时股东大会决议公告；华发股份 2011 年第一次临时	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 2 月 1 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

股东大会的法律意见书			
华发股份第七届董事局第二十九次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年3月2日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第三十次会议决议公告；华发股份2010年度股东大会通知；华发股份年报；华发股份年报摘要；华发股份2010年年度社会责任报告书；华发股份第七届监事会第五次会议决议公告；华发股份控股股东及关联方资金占用情况的专项说明；华发股份内部控制鉴证报告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年3月11日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第三十一次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年3月17日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第三十二次会议决议公告；华发股份2010年度股东大会补充通知的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年3月29日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份2010年度股东大会会议资料		2011年4月7日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份2010年度股东大会决议公告；华发股份2010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》	2011年4月9日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份2009年18亿元公司债券跟踪信用评级报告；华发股份关于“09华发债”跟踪信用评级结果的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年4月16日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第一季度	《证券时报》、《上海证	2011年4月22	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

季报；华发股份第七届董事局第三十三次会议决议公告；华发股份董事局秘书工作制度	券报》、《中国证券报》	日	
华发股份 2010 年度利润分配实施公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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》	2011 年 6 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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》	2011 年 6 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第三十七次会议决议公告；华发股份 2011 年第二次临时股东大会通知；华发股份第七届监事会第七次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 6 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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》	2011 年 7 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份 2011 年第二次临时股东大会决议公告；华发股份 2011 年第二次临时股东大会决议公告；华发股份 2011 年第二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》	2011 年 7 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第四十二次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 7 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第四十四次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 8 月 11 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第四十五次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 8 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份半年报；华发股份半年报摘要；华发股份关于截至 2011 年 6 月 30 日止前次募集资金使用情况报告；	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011 年 8 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

华发股份第七届董事局第四十八次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年9月7日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份关于“09华发债”2011年付息公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年9月30日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第五十一次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年10月21日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第三季度季报	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年10月27日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
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》	2011年10月28日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届监事会第十次会议决议公告；华发股份第七届董事局第五十三次会议决议公告；华发股份2011年第三次临时股东大会通知；华发股份内幕信息知情人登记管理制度；华发股份关联交易公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年11月29日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份第七届董事局第五十四次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2011年12月8日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份2011年第三次临时股东大会会议资料		2011年12月9日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>
华发股份2011年第三次临时股东大会决议公告；华发股份2011年第三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》	2011年12月16日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>

## 十一、审计报告

大华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。

(一) 审计报告（附后）

(二) 财务报表（附后）

## 十二、备查文件目录

1、 载有董事局主席签名的2011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。

董事局主席：袁小波  
珠海华发实业股份有限公司  
2012年2月26日

珠海华发实业股份有限公司

审 计 报 告

大华审字[2012]1826号

大华会计师事务所有限公司

**BDO CHINA DA HUA**  
Certified Public Accountants CO., LTD.

**地 址:** 中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

**Address:** 12th/F,7th Building No.16 Xi Si Huan Zhong Road,  
HaiDian District,Beijing,P.R.China

**邮政编码:** 100039

**Postcode:** 100039

**电 话:** 86-10-5835 0011

**Telephone:** 86-10-5835 0011

**传 真:** 86-10-5835 0006

**Fax:** 86-10-5835 0006

# 珠海华发实业股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2011年1月1日至2011年12月31日止)

目 录		页 次
一、	审计报告使用责任	
二、	审计报告	1-2
三、	已审财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-2
	合并利润表和母公司利润表	3
	合并现金流量表和母公司现金流量表	4-5
	合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表	6-7
	财务报表附注	1-74
四、	事务所及注册会计师执业资质证明	



## 审计报告使用责任

大华审字[2012]1826号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

大华会计师事务所有限公司

二〇一二年二月二十六

# 审 计 报 告

大华审字[2012]1826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2011年12月31日的合并及母公司资产负债表,2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则,计划和执行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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计

恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价合并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，华发股份公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华发股份公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所

中国注册会计师： 张鸿彦

有限公司

中国注册会计师： 王少辉

中国·北京

二〇一二年二月二十六日

## 资产负债表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

资 产	注释	合并		母公司	
		年末余额	年初余额	年末余额	年初余额
流动资产：					
• 货币资金	五（一）	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10	266,188,235.35	997,048,456.74
交易性金融资产	五（二）		39,000,000.00		
应收票据					
应收账款	五（三）	1,150,619.95	475,719.20		
预付款项	五（四）	2,368,660,697.05	1,277,080,004.92	574,291,075.78	6,013,467.01
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五（五）、 十一（一）	112,509,368.26	53,554,980.53	2,664,201,227.97	3,074,376,813.63
存货	五（六）	16,378,815,254.11	14,094,575,920.28	238,270,690.38	258,368,127.81
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五（七）	350,000,000.00		300,000,000.00	
流动资产合计		21,865,764,784.29	19,765,619,502.03	4,042,951,229.48	4,335,806,865.19
非流动资产：					
可供出售金融资产	五（八）	5,138,904.96	5,714,527.56	5,138,904.96	5,714,527.56
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五（九）、 十一（二）	400,000.00	4,399,939.05	4,889,135,734.91	3,390,484,895.38
投资性房地产					
固定资产	五（十）	518,018,091.59	432,992,079.40	125,236,898.38	128,064,337.48
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五（十一）				16,180,689.76

珠海华发实业股份有限公司 2011 年年度报告

		61,011,026.20	62,067,972.89	15,912,724.00	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五(十二)	48,040,098.63	4,059,518.98		
递延所得税资产	五(十三)	42,101,632.94	51,423,426.87	22,617,579.47	29,674,459.94
其他非流动资产					
非流动资产合计		674,709,754.32	560,657,464.75	5,058,041,841.72	3,570,118,910.12
资产总计		22,540,474,538.61	20,326,276,966.78	9,100,993,071.20	7,905,925,775.31

(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

2011 年 12 月 31 日

金额单位:人民币元

负债和股东权益	注释	合并		母公司	
		年末余额	年初余额	年末余额	年初余额
流动负债:					
短期借款	五(十五)	220,000,000.00	324,000,000.00	50,000,000.00	
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五(十六)	1,839,374,327.41	1,005,366,055.42	74,681,519.47	111,828,040.58
预收款项	五(十七)	4,578,129,164.10	5,439,775,315.85	8,307,613.92	8,910,882.99
应付职工薪酬	五(十八)	1,348,488.29	992,517.07	134,556.49	24,113.85
应交税费	五(十九)	577,485,783.09	148,866,755.19	144,746,358.40	143,210,317.20
应付利息	五(二十)	26,250,000.00	26,250,000.00	26,250,000.00	26,250,000.00
应付股利					-
其他应付款	五(二十一)	865,947,447.09	535,533,392.61	1,398,780,829.75	215,746,608.09
一年内到期的非流动负债	五(二十二)	1,621,500,000.00	896,000,000.00	799,500,000.00	146,000,000.00
其他流动负债					

珠海华发实业股份有限公司 2011 年年度报告

流动负债合计		9,730,035,209.98	8,376,784,036.14	2,502,400,878.03	651,969,962.71
非流动负债：					
长期借款	五（二十三）	4,077,046,079.08	3,626,500,000.00	318,000,000.00	795,500,000.00
应付债券	五（二十四）	1,778,922,218.75	1,771,371,968.75	1,778,922,218.75	1,771,371,968.75
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债	五（十三）	2,554,335.02	2,659,136.39	833,701.12	938,502.49
其他非流动负债					
非流动负债合计		5,858,522,632.85	5,400,531,105.14	2,097,755,919.87	2,567,810,471.24
负债合计		15,588,557,842.83	13,777,315,141.28	4,600,156,797.90	3,219,780,433.95
股东权益：					
股本	五（二十五）	817,045,620.00	817,045,620.00	817,045,620.00	817,045,620.00
资本公积	五（二十六）	2,391,783,520.53	2,604,008,767.95	2,714,590,455.08	2,715,061,276.31
减：库存股					
盈余公积	五（二十七）	204,345,021.99	204,345,021.99	204,345,021.99	204,345,021.99
未分配利润	五（二十八）	2,824,530,012.75	2,136,181,330.79	764,855,176.23	949,693,423.06
归属于母公司股东权益合计		6,237,704,175.27	5,761,580,740.73	4,500,836,273.30	4,686,145,341.36
少数股东权益		714,212,520.51	787,381,084.77		
股东权益合计		6,951,916,695.78	6,548,961,825.50	4,500,836,273.30	4,686,145,341.36
负债和股东权益总计		22,540,474,538.61	20,326,276,966.78	9,100,993,071.20	7,905,925,775.31

(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

2011 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	合并		母公司	
		本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
一、营业收入	五（二十九）、十一（三）	5,992,550,997.88	5,875,112,950.70	85,127,464.19	146,515,844.94
减：营业成本	五（二十九）、十一（三）	3,666,513,432.91	3,925,078,887.09	20,097,437.43	26,662,986.87
营业税金及附加	五（三十）	734,772,481.10	595,816,526.54	12,667,802.08	29,582,525.93
销售费用	五（三十一）	162,682,847.42	127,136,186.18	7,110,433.97	12,379,925.25
管理费用	五（三十二）	291,729,286.20	187,817,621.56	105,810,576.33	22,334,577.70
财务费用	五（三十三）	24,538,820.08	25,023,195.27	41,621,065.01	37,241,492.73
资产减值损失	五（三十四）	7,443,343.04	3,037,670.68	-6,077,339.05	-18,809,863.83
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（三十五）、十一（四）	1,618,916.11	5,063,009.27	20,956.72	194,896.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-60.95	-	-60.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,106,489,703.24	1,016,265,872.65	-96,081,554.86	37,319,097.04
加：营业外收入	五（三十六）	14,449,833.24	8,621,887.80	11,392.02	896,167.00
减：营业外支出	五（三十七）	1,838,044.28	13,105,168.50	-	959,304.22
其中：非流动资产处置损失		245,223.29	169,149.49	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,119,101,492.20	1,011,782,591.95	-96,070,162.84	37,255,959.82
减：所得税费用	五（三十八）	341,376,591.83	246,038,148.57	7,063,521.99	3,966,745.98

珠海华发实业股份有限公司 2011 年年度报告

四、净利润（净亏损以“-”号填列）		777,724,900.37	765,744,443.38	-103,133,684.83	33,289,213.84
被合并方在合并前实现的净利润					
归属于母公司股东的净利润		770,053,243.96	751,805,935.10		
少数股东损益		7,671,656.41	13,938,508.28		
五、每股收益：					
（一）基本每股收益	十二（二）	0.94	0.92		
（二）稀释每股收益	十二（二）	0.94	0.92		
六、其他综合收益	五（三十九）	-470,821.23	-2,711,443.25	-470,821.23	-2,711,443.25
七、综合收益总额		777,254,079.14	763,033,000.13	-103,604,506.06	30,577,770.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		769,582,422.73	749,094,491.85		
归属于少数股东的综合收益总额		7,671,656.41	13,938,508.28		

(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

2011 年度

金额单位:人民币元

项 目	注释	合并		母公司	
		本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		4,378,997,273.25	7,184,272,630.51	49,105,746.60	137,386,605.09
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五（四十）	1,009,839,824.13	182,225,382.02	1,546,551,061.15	1,138,286,365.00
经营活动现金流入小计		5,388,837,097.38	7,366,498,012.53	1,595,656,807.75	1,275,672,970.09
购买商品、接受劳务支付的现金		3,212,938,417.22	3,000,630,030.14	601,976,985.20	79,673,133.03
支付给职工以及为职工支付的现金		354,997,494.43	245,749,235.03	80,965,382.75	88,473,657.80
支付的各项税费		694,134,103.98	784,958,084.18	15,136,244.95	36,882,858.84
支付其他与经营活动有关的现金	五（四十）	409,085,227.08	208,765,344.16	173,580,469.33	29,300,090.60
经营活动现金流出小计		4,671,155,242.71	4,240,102,693.51	871,659,082.23	234,329,740.27
经营活动产生的现金流量净额		717,681,854.67	3,126,395,319.02	723,997,725.52	1,041,343,229.82
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					

		39,000,000.00	395,960,000.00		
取得投资收益收到的现金		1,618,916.11	5,063,070.22	20,895.77	194,957.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		218,350.19	247,860.00		
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		40,837,266.30	401,270,930.22	20,895.77	194,957.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,838,271,941.67	1,292,633,316.79	1,781,536.06	3,823,599.29
投资支付的现金		306,861,130.46	289,572,076.50	1,464,797,494.64	1,055,817,720.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		3,145,133,072.13	1,582,205,393.29	1,466,579,030.70	1,059,641,319.94
投资活动产生的现金流量净额		-3,104,295,805.83	-1,180,934,463.07	-1,466,558,134.93	-1,059,446,362.24

(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

2011 年度

金额单位：人民币元

项 目	注释	合并		母公司	
		本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		238,750,000.00	339,000,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		238,750,000.00	339,000,000.00		
取得借款收到的现金		3,454,496,079.08	2,470,500,000.00	564,000,000.00	825,500,000.00
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		3,693,246,079.08	2,809,500,000.00	564,000,000.00	825,500,000.00
偿还债务支付的现金		2,382,450,000.00	2,849,000,000.00	338,000,000.00	519,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		570,486,160.10	512,352,858.98	214,299,811.98	211,617,312.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		2,952,936,160.10	3,361,352,858.98	552,299,811.98	730,617,312.00
筹资活动产生的现金流量净额		740,309,918.98	-551,852,858.98	11,700,188.02	94,882,688.00
四、汇率变动对现金的影响			-210,845.14		

五、现金及现金等价物净增加额		-1,646,304,032.18	1,393,397,151.83	-730,860,221.39	76,779,555.58
加：期初现金及现金等价物余额		4,300,932,877.10	2,907,535,725.27	997,048,456.74	920,268,901.16
六、期末现金及现金等价物余额	五(四十一)	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10	266,188,235.35	997,048,456.74

(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

2011年度

金额单位：人民币元

项目	本期金额							上期金额						
	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	2,604,008,767.95	-	204,345,021.99	2,136,181,330.79	787,381,084.77	6,548,961,825.50	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
加：会计政策变更							-							-
前期差错更正							-							-
其他							-							-
二、本年初余额	817,045,620.00	2,604,008,767.95	-	204,345,021.99	2,136,181,330.79	787,381,084.77	6,548,961,825.50	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
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-212,225,247.42	-	-	688,348,681.96	-73,168,564.26	402,954,870.28	-	-2,711,443.25	-	1,052,581.35	669,048,791.75	352,938,508.28	1,020,328,438.13
(一) 净利润					770,053,243.96	7,671,656.41	777,724,900.37					751,805,935.10	13,938,508.28	765,744,443.38
(二) 其他综合收益		-470,821.23					-470,821.23		-2,711,443.25					-2,711,443.25
上述(一)和(二)小计	-	-470,821.23	-	-	770,053,243.96	7,671,656.41	777,254,079.14	-	-2,711,443.25	-	-	751,805,935.10	13,938,508.28	763,033,000.13
(三) 所有者投入和减少资本	-	-211,754,426.19	-	-	-	-80,840,220.67	-292,594,646.86	-	-	-	-	-	339,000,000.00	339,000,000.00
1.所有者投入资本						238,750,000.00	238,750,000.00						339,000,000.00	339,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额														-
3.其他		-211,754,426.19				-319,590,220.67	-531,344,646.86							-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-81,704,562.00	-	-81,704,562.00	-	-	-	1,052,581.35	-82,757,143.35	-	-81,704,562.00
1.提取盈余公积					-	-	-				1,052,581.35	-1,052,581.35		-





3. 对所有者（或 股东）的分配					-81,704,562.00	-81,704,562.00					-81,704,562.00	-81,704,562.00
4. 其他						-						-
（五）所有者权益 内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增 资本（或股本）						-						-
2. 盈余公积转增 资本（或股本）						-						-
3. 盈余公积弥补 亏损						-						-
4. 其他						-						-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取						-						-
2. 本期使用						-						-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	817,045,620.00	2,714,590,455.08	-	204,345,021.99	764,855,176.23	4,500,836,273.30	817,045,620.00	2,715,061,276.31	-	204,345,021.99	949,693,423.06	4,686,145,341.36

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

2011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（以下简称本公司或者公司）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2011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440400000065217号的企业法人营业执照。法定代表人：袁小波。公司总部住所：珠海市昌盛路155号。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；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 2011 年 12 月 31 日的财务状况、2011 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非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

本公司将单项金额 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的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。

#### 3. 按组合计提坏账准备的应收款项

本公司应收款项按款项性质分为：

(1) 组合 1：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，采用账龄分析法计提坏账准备，具体比例为：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	10%
1—2 年（含 2 年）	20%
2—3 年（含 3 年）	40%
3 年以上	60%

(2) 组合 2：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，采用余额百分比法计提坏账准备，具体比例为：按期末余额的 1%计提坏账准备。

#### 4. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的，亦应单项进行减值测试，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，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. 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
办公设备及其他	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

本报告期内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%
地方教育附加	应交营业税	2%
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	如注释
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 2010 年 9 月 1 日珠海市地方税务局修订《珠海市房地产开发企业土地增值税预征办法（暂行）》的公告（2010），本公司及珠海地区子公司从 2010 年 10 月 1 日起，预缴土地增值税比率由 1%调整为 2%。

本公司所属其他地区的子公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

(2) 本公司所属在珠海市斗门区、中山、大连、包头等地区的子公司，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（不含斗门区）在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率，其中 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	王辉	房地产开发；销售建筑材料、家电、五金
2、珠海奥特美国会所管理有限公司	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；美容
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	梁晓东	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；设计、制作、发布、代理国内外各类广告，综合文艺表演



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	黄卫明	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（以上项目凭资质证书经营）；装饰材料批发、零售；工程项目管理服务（凭资质证书经营）。
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	80000	王煜伟	房地产开发经营；五金交电、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	120,366.40	王煜伟	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	5000	许明烛	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	王辉	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	王辉	房地产开发经营
15、珠海华发房地产开发有限公司	全资子公司	珠海市	房地产开发	1000	王煜伟	房地产开发；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
23、沈阳华纳置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	90000	王沛	房地产开发，商品房销售
24、沈阳华耀置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	15000	王沛	房地产开发，商品房销售
25、辽宁华发投资有限公司	全资子公司	沈阳	项目投资与管理	1000	王沛	项目投资与管理；房地产开发，商品房销售；自有房屋租赁，物业管理；建材、五金、化工产品（危险化学品除外）批发零售。
26、重庆华发投资有限公司	全资子公司	重庆	投资	1000	曾繁涛	利用自有资金对外投资
27、重庆中誉房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	重庆	房地产开发	12000	曾繁涛	房地产开发；楼盘代理销售；物业管理；利用自有资金进行房地产投资；销售；建筑材料、装饰材料
28、武汉华发置业有限公司	全资子公司	武汉	房地产开发	1000	张弛	房地产开发；对商业的投资
29、成都华发投资有限公司	全资子公司	成都	项目投资	1000	阳静	项目投资
30、大连华枫房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	大连	房地产开发	800	姜权	房地产开发、销售，物业管理服务（以上凭资质证经营）
31、沈阳华远置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	2000	王沛	商品房销售；自有房屋租赁
32、沈阳华荣置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	50000	王沛	商品房销售；自有房屋租赁
33、威海华发投资有限公司	全资子公司	荣成市	房地产项目投资管理	1000	刘克	房地产项目的投资管理

34、荣成华发房地产开发有限公司	控股子公司	荣成市	房地产开发经营	10000	刘克	房地产开发经营、房屋租赁
35、沈阳华畅置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	1000	王沛	房地产开发,商品房销售、自有房屋租赁
36、沈阳华博置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	1000	王沛	房地产开发,商品房销售、自有房屋租赁
37、沈阳华灏置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	1000	王沛	房地产开发,商品房销售、自有房屋租赁
38、沈阳华樾置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	5000	王沛	房地产开发,商品房销售、自有房屋租赁
39、沈阳华壤置业有限公司	控股子公司	沈阳	房地产开发	1000	王沛	房地产开发,商品房销售、自有房屋租赁
40、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	控股子公司	沈阳	保障房开发	10000	王沛	保障房开发,商品房销售,自有房屋租赁
41、珠海华发房地产代理有限公司	全资子公司	珠海	物业代理	100	黄坚德	物业代理、房地产项目策划与销售、物业管理咨询服务
42、珠海华发文化俱乐部	全资子公司	珠海	文体活动	3	梁晓东	开展文化体育及公益活动
43、珠海市奥特美职业培训学校	控股子公司的子公司	珠海	美容师培训	10	文仕钊	美容师(初、中、高)级培训
44、珠海斗门容闳国际幼稚园	控股子公司的子公司	珠海	教育	100	李毅	学前教育
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	80000.00	无	是
11、珠海华耀商贸发展有限公司	-	91.39	91.39	110,000.00	无	是
12、珠海华发园林工程有限公司	-	100	100	5000.00	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、珠海华发房地产开发有限公司	100	-	100	1,000.00	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	3,000.00	无	是
22、广西华诚房地产投资有限公司	80	20	100	1,000.00	无	是
23、沈阳华纳置业有限公司	100	-	100	109,387.22	无	是
24、沈阳华耀置业有限公司	100	-	100	16,590.92	无	是
25、辽宁华发投资有限公司	100	-	100	1000.00	无	是
26、重庆华发投资有限公司	100	-	100	1000.00	无	是
27、重庆中誉房地产开发有限公司	-	50	60	6000.00	无	是
28、武汉华发置业有限公司	100	-	100	1000.00	无	是
29、成都华发投资有限公司	100	-	100	1000.00	无	是
30、大连华枫房地产开发有限公司	-	80	80	640.00	无	是
31、沈阳华远置业有限公司	50	50	100	2,000.00	无	是
32、沈阳华荣置业有限公司	50	50	100	50000.00	无	是
33、威海华发投资有限公司	100		100	1000.00	无	是
34、荣成华发房地产开发有限公司	50		66.67	5000.00	无	是

公司						
35、沈阳华畅置业有限公司	51	49	100	1000.00	无	是
36、沈阳华博置业有限公司	51	49	100	1000.00	无	是
37、沈阳华灏置业有限公司	51	49	100	1000.00	无	是
38、沈阳华樾置业有限公司	100		100	5000.00	无	是
39、沈阳华壤置业有限公司	51	49	100	1000.00	无	是
40、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	50	50	100	1000.00	无	是
41、珠海华发房地产代理有限公司	100		100	100.00	无	是
42、珠海华发文化俱乐部	100		100	3.00	无	是
43、珠海市奥特美职业培训学校		100	100	10.00	无	是
44、珠海斗门容闳国际幼稚园		100	100	100.00	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	备注
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公司	有限公司		78295185-4	-	-	-
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	13,875.00	-	-

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、珠海华发房地产开发有限公司	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	民办非企业单位	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	497.57	-	-
20、珠海市华荣房产开发有限公司	有限公司	69810662-3	238.95	-	-
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	-	-	-
23、沈阳华纳置业有限公司	有限公司	69653274-1	-	-	-
24、沈阳华耀置业有限公司	有限公司	69653272-5	-	-	-
25、辽宁华发投资有限公司	有限公司	55076561-4	-	-	-
26、重庆华发投资有限公司	有限公司	70949830-1	-	-	-
27、重庆中誉房地产开发有限公司	有限公司	56349396-1	5689.89	-	-
28、武汉华发置业有限公司	有限公司	56234953-8	-	-	-
29、成都华发投资有限公司	有限公司	56716057-4	-	-	-
30、大连华枫房地产开发有限公司	有限公司	56550248-9	154.84	-	-
31、沈阳华远置业有限公司	有限公司	56468263-3			
32、沈阳华荣置业有限公司	有限公司	56468261-7			
33、威海华发投资有限公司	有限公司	58450223-0			
34、荣成华发房地产开发有限公司	有限公司	58451235-9	4746.65		
35、沈阳华畅置业有限公司	有限公司	58388944-5			
36、沈阳华博置业有限公司	有限公司	58388941-0			

37、沈阳华灏置业有限公司	有限公司	58388943-7			
38、沈阳华樾置业有限公司	有限公司	58388993-9			
39、沈阳华壤置业有限公司	有限公司	58388940-2			
40、沈阳珠华保障房建设开发有限公司	有限公司	57837844-8			
41、珠海华发房地产代理有限公司	有限公司	58143739-X			
42、珠海华发文化俱乐部	有限公司	58295800-7			
43、珠海市奥特美职业培训学校	民办非企业单位	5900723-4			
44、珠海斗门容闳国际幼稚园	民办非企业单位	57974857-5			

## 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	房地产开发经营, 软件研发、批发和零售	35000	王煜伟	房地产开发经营, 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	房地产开发经营, 企业管理; 建筑材料、五金材料、化工原料的批发、零售	35000	王煜伟	房地产开发经营, 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	房地产开发经营, 社会经济咨询	35000	王煜伟	房地产开发经营, 社会经济咨询
4、珠海锋创经贸发展有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发经营; 商业批发、零售	80000	刘克	房地产开发经营, 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	37,665.02	无	是
2、珠海华发企业管理有限公司	-	100	100	46,269.92	无	是
3、珠海市华发信息咨询有限公司	-	100	100	46,225.08	无	是
4、珠海锋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	备注	
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	65000	王煜伟	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	45000	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	15000	王煜伟	商业批发、零售；按珠建房[2007]32号文开发经营商品房屋。
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	王辉	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	10000	王辉	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	姜权	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	王煜伟	房地产开发经营
10、大连华坤房地产开发有限公司	控股子公司	大连市	房地产开发	800	姜权	房地产开发、销售



11、盘锦华发房地产开发有限公司	控股子公司		盘锦市	房地产开发、销售	1000	阳静	房地产开发、房屋销售
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、珠海华茂房地产投资顾问有限公司	100	-	100	75,963.96	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	45,000.00	无		是
4、珠海市永宏基商贸有限公司	100	-	100	22,644.90	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	19,106.92	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	4,895.16	无		是
9、珠海市银河房地产开发有限公司	100	-	100	1,388.60	无		是
10、大连华坤房地产开发有限公司	80	-	80	586.11	无		是
11、盘锦华发房地产开发有限公司	50	-	66.67	500.00	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		备注
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	42,010.96	-		-
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	4,736.29	-		-

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	-	-	-
10、大连华坤房地产开发有限公司	有限公司	68707932-4	154.53		
11、盘锦华发房地产开发有限公司	有限公司	55816009-7	213.09		

#### 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、重庆中誉房地产开发有限公司董事会五名董事中占有三名董事（表决权比例为 60%）、在盘锦华发房地产开发有限公司、荣成华发房地产开发有限公司董事会三名董事中占有二名（表决权比例为 66.67%），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；相应亦将珠海市世荣房产开发有限公司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) 沈阳华博置业有限公司于 2011 年 12 月新设成立，注册资本 1,000 万元，业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽宁慧博欣和会师验字（2011）047 号验资报告验证在案。

(3) 沈阳华畅置业有限公司于 2011 年 12 月新设成立，注册资本 1,000 万元，业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽宁慧博欣和会师验字（2011）043 号验资报告验证在案。

(4) 沈阳华灏置业有限公司于 2011 年 12 月新设成立，注册资本 1,000 万元，业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽宁慧博欣和会师验字（2011）044 号验资报告验证在案。

(5) 沈阳华壤置业有限公司于 2011 年 12 月新设成立，注册资本 1,000 万元，业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽宁慧博欣和会师验字（2011）045 号验资报告验证在案。

(6) 沈阳华樾置业有限公司于 2011 年 12 月新设成立，注册资本 5,000 万元，业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽宁慧博欣和会师验字（2011）046 号验资报告验证在案。

(7) 沈阳华荣置业有限公司于 2011 年 1 月新设成立，注册资本 2,000 万元，业经沈阳龙泉会计师事务所有限公司出具沈龙泉会师验字(2010)133 号验证在案。于 2011 年 12 月该公司在原注册资本 2,000 万元的基础上，原股东按持股比例出资 48,000 万元增加注册资本，增资完成后注册资本变更为 50,000 万元，该增资事项业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽慧博欣和会师验字（2011）042 号验资报告验证在案。

(8) 2011 年沈阳华纳置业有限公司在原注册资本 55,000 万元的基础上，原股东按持股比例出资 35,000 万元增加注册资本，增资完成后注册资本变更为 90,000 万元，该增资事项业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司以辽慧博欣和会师验字（2011）041 号验资报告验证在案。

(9) 沈阳华远置业有限公司于 2011 年 1 月成立，注册资本 2,000 万，业经沈阳龙泉会计师事务所有限公司出具的沈龙泉会师验字（2010）135 号验资报告验证在案。

(10) 沈阳珠华保障房建设开发有限公司于 2011 年 8 月成立, 注册资本 10,000 万, 业经辽宁慧博欣和会计师事务所有限公司出具的辽宁慧博欣和会师验字(2011)030 号验资报告验证在案。

(11) 2011 年珠海华发园林工程有限公司在原注册资本 100 万元的基础上, 原股东按持股比例出资 4,900 万元增加注册资本, 增资完成后注册资本变更为 5,000 万元, 该增资事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所以利安达验字[2011]第 B-1037 号验资报告验证在案。

(12) 2011 年珠海华耀商贸发展有限公司在原注册资本 110,000 万的基础上, 由新股东深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业(有限合伙)出资 13,875 万元, 其中 10,366.40 万元作为注册资本, 其余 3,508.6 万元列入公司资本公积, 增资后公司注册资本为 120,366.40 万元, 该增资事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所 2011 年 12 月 22 日出具的利安达验字【2011】第 B-1056 号验资报告验证在案。

(13) 2010 年 12 月 31 日经珠海市工商行政管理局核准, 珠海奥华商贸发展有限公司更名为珠海华发房地产开发有限公司。2011 年 1 月 18 日, 本公司与珠海华耀商贸发展有限公司(以下简称珠海华耀)签署股权转让协议, 约定珠海华耀将持有的珠海华发房地产开发有限公司 100%的股权转让给本公司。2011 年 1 月 21 日, 本公司出资 990 万元增加珠海华发房地产开发有限公司的注册资本, 增资完成后, 珠海华发房地产开发有限公司注册资本变更为 1,000 万元。该增资事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所以利安达验字[2011]第 B-1003 号验资报告验证在案。

(14) 威海华发投资有限公司于 2011 年 9 月新设成立, 注册资本 1,000 万元, 业经山东志诚会计师事务所有限公司以山志会内验字(2011)第 257 号验资报告验证在案。

(15) 珠海华发文化俱乐部于 2011 年 9 月新设成立, 注册资本 3 万元, 业经利安达会计师事务所有限公司珠海分所以利安达验字(2011)第 B-1030 号验资报告验证在案。

(16) 2011 年珠海华发商用房产管理有限公司在原注册资本 900 万元的基础上, 原股东按持股比例出资 2,100 万元增加注册资本, 增资完成后注册资本变更为 3,000 万元, 该增资事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所以利安达验字[2011]第 B-1010 号验资报告验证在案。

(17) 荣成华发房地产开发有限公司于 2011 年 10 月新设成立, 注册资本 10,000 万元, 业经山东志诚会计师事务所有限公司出具的山志会内验字(2011)第 286 号验资报告验证在案。

(18) 珠海华发房地产代理有限公司于 2011 年 9 月新设成立, 注册资本 100 万元, 业经利安达会计师事务所有限公司珠海分所出具的利安达验字(2011)第 B-1034 号验资报告验证在案。

(19) 2011 年珠海华福商贸发展有限公司在原注册资本 50,000 万元的基础上, 2011 年 7 月 27 日原股东按持股比例新增 30,000 万元, 增资后注册资本为 80,000 万元, 该增资事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所验字[2011]第 B-1031 号验资报告验证在案。

(20) 2011 年珠海市永宏基商贸有限公司原注册资本为 1,000 万元的基础上, 于 2011 年 12 月 7 日本公司出资 14,000 万元, 增资后注册资本为 15,000 万元, 该增资事项业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所出具的验字[2011]第 B-1052 号验资报告验证在案。

(21) 2011 年重庆中誉房地产开发有限公司在原注册资本 2,000 万元的基础上, 原股东按持股比例

出资 10,000 万元增加注册资本，增资完成后注册资本变更为 12,000 万元，该增资事项业经重庆普华会计师事务所有限责任公司出具的普华验报字[2011]第 006 号验资报告验证在案。

(22) 珠海斗门容闳国际幼稚园于 2011 年 8 月新设成立，注册资本 100 万元，业经利安达会计师事务所有限公司珠海分所出具的利安达验字(2011)第 B-1008 号验资报告验证在案。

(23) 2011 年珠海市奥特美职业培训学校于 2011 年 11 月新成立，注册资本 10 万元，业经珠海友城会计师事务所出具的友城 Y2011-1058 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 60 家，比上一年度增加 16 家子公司，其中 14 家子公司为新设公司，另外 2 家子公司为非同一控制下的企业合并。本期没有减少的合并主体。

## (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
大连华坤房地产开发有限公司	收购	7,726,353.18	-252,459.90
沈阳华远置业有限公司	新设立	19,995,795.63	-4,204.37
沈阳华荣置业有限公司	新设立	499,784,380.60	-215,619.40
沈阳珠华保障房建设开发有限公司	新设立	99,763,662.62	-236,337.38
珠海斗门容闳国际幼稚园	新设立	-2,985,274.00	-3,985,274.00
珠海华发房地产代理有限公司	新设立	874,185.17	-125,814.83
威海华发投资有限公司	新设立	9,984,740.01	-15,259.99
荣成华发房地产开发有限公司	新设立	94,932,996.79	-5,067,003.21
珠海华发文化俱乐部	新设立	27,720.94	-2,279.06
沈阳华樾置业有限公司	新设立	49,971,640.60	-28,359.40
沈阳华博置业有限公司	新设立	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳华畅置业有限公司	新设立	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳华壤置业有限公司	新设立	9,987,641.38	-12,358.62
沈阳华灏置业有限公司	新设立	9,987,641.38	-12,358.62
盘锦华发房地产开发有限公司	收购	4,261,776.94	-5,738,070.68
珠海市奥特美职业培训学校	新设立	100,125.00	125.00

## 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	77,155.67	65,806.65
银行存款	2,654,530,793.48	4,300,762,691.82
其他货币资金	20,895.77	104,378.63
合计	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10

货币资金年末账面余额较年初账面余额下降 38.28%，主要系本年度售楼款回笼资金减少以及购置土地费用增加所致。

截至 2011 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) 交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性债券投资	-	-
交易性权益工具投资	-	-
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	-	-
衍生金融资产	-	-
其他	-	39,000,000.00
合计	-	39,000,000.00

## (三) 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	1,278,355.50	100.00	127,735.55	9.99	1,150,619.95
组合 2	-	-	-	-	-
组合小计	1,278,355.50	100.00	127,735.55	9.99	1,150,619.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,278,355.50	100.00	127,735.55	9.99	1,150,619.95
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	525,800.00	100.00	50,080.80	9.52	475,719.20
组合 2	-	-	-	-	-
组合小计	525,800.00	100.00	50,080.80	9.52	475,719.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	525,800.00	100.00	50,080.80	9.52	475,719.20

(2) 组合 1, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	1, 278, 355. 50	100. 00	127, 735. 55	1, 150, 619. 95
1—2 年 (含)	-	-	-	-
2—3 年 (含)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	1, 278, 355. 50	100. 00	127, 735. 55	1, 150, 619. 95
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	525, 800. 00	100. 00	50, 080. 80	475, 719. 20
1—2 年 (含)	-	-	-	-
2—3 年 (含)	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	525, 800. 00	100. 00	50, 080. 80	475, 719. 20

上述应收账款是应收广告收入。

截止 2011 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。

#### (四) 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	1, 109, 113, 675. 25	46. 83	1, 276, 137, 880. 68	99. 93
1—2 年 (含)	1, 258, 758, 198. 88	53. 14	668, 421. 06	0. 05
2—3 年 (含)	515, 119. 74	0. 02	273, 703. 18	0. 02
3 年以上	273, 703. 18	0. 01	-	-
合计	2, 368, 660, 697. 05	100. 00	1, 277, 080, 004. 92	100. 00

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, 以及部分预付土地出让金未办理完毕相关法律手续所致。

预付账款年末账面余额较年初账面余额增长 85. 47%, 主要原因是预付地价款及竞投土地保证金增加所致。

(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
珠海市非税收入征收管理办公室*1	无关联	946, 054, 576. 00	39. 94	2009-2010 年	预付土地出让金
大连旅顺口区土地储备交易中心*2	无关联	330, 304, 270. 00	13. 94	2010-2011 年	预付土地出让金
沈阳市土地储备交易中心东陵分中心*3	无关联	875, 514, 645. 48	36. 96	2011 年	预付土地出让金
盘山县国土资源局	无关联	179, 731, 000. 00	7. 59	2011 年	预付土地出让金

大自然地板(中国)有限公司	无关联	8,995,687.81	0.38	2011年	预付材料款
合计		2,340,600,179.29	98.81		

\*1 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拍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,本公司已根据土地出让合同支付全部土地出让金,由于市政道路及相关配套建设等原因不符合项目开发三通条件,以致珠海市国土资源管理局未能按规定如期交付该等土地。

\*2 2010年12月2日本公司下属控股子公司大连华枫房地产开发有限公司经公开竞拍获得大连市国有土地使用权交易中心公开挂牌出让的编号为大旅(2010)-1号、2号两块土地,成交价格分别为126,037,956元、185,466,314元,截止2011年12月31日,已支付全部土地出让金,由于该地段不符合交付条件,以致于大连市国土资源管理局未能按规定如期交付该等土地。

2011年6月本公司下属控股子公司大连华枫房地产开发有限公司经公开竞拍获得大连市国有土地使用权交易中心公开挂牌出让的编号为2011-126号土地,成交价格为18,800,000.00元,截止2011年12月31日,已支付全部土地出让金,相关手续正在办理中。

\*3 2011年10月28日本公司及下属子公司沈阳华耀置业有限公司、沈阳华远置业有限公司经公开竞拍获得沈阳市规划和国土资源局挂牌出让的位于沈阳市东陵区(浑南新区)的编号为DL1180号SHN05-01-19号等七宗地块,成交总价合计为1,389,756,778.59元,截止2011年12月31日,已按合同规定支付土地出让金合计875,514,645.48元,尚欠地价款514,242,133.11元。

(3)截止2011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。

## (五) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下:

类别	年末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	43,710,296.36	32.61	4,371,029.64	10.00	39,339,266.72
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	85,453,764.83	63.75	12,843,663.29	15.03	72,610,101.54
组合2	-	-			
组合小计	85,453,764.83	63.75	12,843,663.29	15.03	72,610,101.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,886,610.00	3.64	4,326,610.00	88.54	560,000.00
合计	134,050,671.19	100.00	21,541,302.93	16.07	112,509,368.26
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	30,575,078.36	45.14	3,057,507.84	10	27,517,570.52

的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	32,268,906.81	47.64	6,791,496.80	21.05	25,477,410.01
组合 2	-	-	-		-
组合小计	32,268,906.81	47.64	6,791,496.80	21.05	25,477,410.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,886,610.00	7.22	4,326,610.00	88.54	560,000.00
合计	67,730,595.17	100.00	14,175,614.64	20.93	53,554,980.53

(2) 组合 1, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下:

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	68,893,000.27	51.39	6,889,300.03	62,003,700.24
1—2 年 (含)	9,944,455.89	7.43	1,988,891.18	7,955,564.71
2—3 年 (含)	860,405.80	0.64	344,162.32	516,243.48
3 年以上	5,755,902.87	4.29	3,621,309.76	2,134,593.11
合计	85,453,764.83	63.75	12,843,663.29	72,610,101.54
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	19,370,356.18	28.60	1,937,035.62	17,433,320.56
1—2 年 (含)	6,687,331.32	9.87	1,337,466.26	5,349,865.06
2—3 年 (含)	2,468,663.99	3.64	987,465.60	1,481,198.39
3 年以上	3,742,555.32	5.53	2,529,529.32	1,213,026.00
合计	32,268,906.81	47.64	6,791,496.80	25,477,410.01

(3) 期末单项金额重大或单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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	19,247,736.36	1,924,773.64	10	预计可收回金额
包头市物业管理处	11,769,900.00	1,176,990.00	10	预计可收回金额
包头市建设工程社会保障费管理办公室	12,692,660.00	1,269,266.00	10	预计可收回金额
珠海市建设局	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	时间较长, 预计难以收回
合计	48,596,906.36	8,697,639.64	-	

(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 (%)
乳山市源泉物资贸易有限公司	往来款	无关联	49,900,000.00	1 年以内	37.22
珠海市基础工程直属管理处	暂付市政工程款	无关联	19,247,736.36	1-2 年、2-3 年	14.36



包头市建设工程社会保障费管理办公室	社会保障费押金	无关联	12,692,660.00	2年以内	9.47
包头市物业管理处	暂付维修基金	无关联	11,769,900.00	2年以内	8.78
包头市治理拖欠工程款及农民工工资办公室	工资保障金押金	无关联	5,800,000.00	2年以内	4.33
合计			99,410,296.36		74.16

其他应收款年末账面余额较年初账面余额增长 97.92%，主要原因是本公司下属子公司应收乳山市源泉物资贸易有限公司 4990 万元以及在建项目根据当地政府相关文件交纳的社会保障、工资保障等押金增加所致。

## （六）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	743,104,606.88		743,104,606.88
开发成本	15,530,476,031.84	21,077,162.29	15,509,398,869.55
其中：利息资本化金额	429,141,978.55		429,141,978.55
出租开发产品	125,900,516.36		125,900,516.36
低值易耗品	411,261.32		411,261.32
合计	16,399,892,416.40	21,077,162.29	16,378,815,254.11

项目	年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	912,369,472.25	-	912,369,472.25
开发成本	13,142,413,421.78	21,077,162.29	13,121,336,259.49
其中：利息资本化金额	265,096,004.13	-	265,096,004.13
出租开发产品	60,418,691.71	-	60,418,691.71
低值易耗品	451,496.83	-	451,496.83
合计	14,115,653,082.57	21,077,162.29	14,094,575,920.28

（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	以单项房地产项目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	预计完全竣工时间	预计总投资(万元)	年末账面余额	年初账面余额
1. 华发生态庄园二期	2006.05	2011	82,725.27	54,904,326.85	26,059,678.71
2. 华发生态庄园三期及后期*2	2013	2015	109,149.49	300,472,592.62	297,249,405.82
3. 华发世纪城四期	2009.02	2012	297,090.45	422,710,161.29	725,355,513.49
4. 华发世纪城综合项目	2007.03	2012	-	56,682,433.98	60,305,736.01
5. 华发新城五期	2007.1	2011	362,562.84	-	624,797,217.93
6. 华发水郡花园二期*1*2	2009.11	2014	120,000.00	428,624,518.29	371,945,915.21
7. 华发水郡花园三期及后期*1*2	2013	2016	250,000.00	280,473,710.02	317,395,366.53
8. 中山华发广场*2	2013	2015	120,463.00	422,402,759.25	421,375,085.26
9. 中山华发观山水*2	2012.4	2013.12	364,691.00	1,201,083,443.98	1,154,652,396.50
10. 华发新城六期*2	2010	2013	440,330.25	1,852,405,616.73	1,304,881,557.24
11. 包头华发新城	2010	2013	233,800.00	989,220,114.57	589,382,789.64
12. 珠海华发山庄*2	2012	2017	460,068.82	1,795,557,818.99	1,704,736,748.46
13. 华发·峰景名苑*2	2011	2015	34,340.20	122,170,914.95	108,047,680.14
14. 华发·四季名苑*2	2011	2014	267,242.22	538,130,505.32	503,394,540.28
15. 华发蔚蓝堡*1	2010	2013	312,010.86	1,079,309,289.51	519,319,712.40
16. 大连华发新城*2	2010	2015	410,000.00	933,670,988.06	719,129,822.40
17. 大连华发四季城	2012	2015	190,114.00	15,216,662.40	-
18. 大连华发绿洋山庄*1*2	2012	2015	281,307.00	853,879,804.25	-
19. 沈阳首府	2011.6	2016.12	422,716.66	917,839,385.80	1,123,544,180.57
20. 沈阳岭南荟	2011.8	2014.12	121,350.19	379,706,978.68	-
21. 沈阳保障房	2011.8	2013.12	82,536.88	87,140,516.68	-
22. 沈阳华发新城	2012	2022	83,721.00	400,000.00	-
23. 南宁华发新城*2	2012	2015	510,000.00	2,573,973,609.83	2,570,840,075.19
24. 盘锦华发新城	2012	2016	80,000.00	3,795,626.21	-
25. 重庆CBD商业写字楼	2012.6	2014.12	110,000.00	220,704,253.58	-
合计				15,530,476,031.84	13,142,413,421.78

\*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华发·峰景名苑项目、珠海市银河房地产开发有限公司华发蔚蓝堡项目和大连华坤华发绿洋山庄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。

\*2 该等在建项目的土地使用权已为本公司长期借款、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	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
1. 鸿景花园	2000. 03	31, 596, 476. 14			31, 596, 476. 14
2. 华景花园	2003	21, 791, 205. 05		386, 731. 26	21, 404, 473. 79
3. 美景山庄	1996. 1	5, 970, 957. 43			5, 970, 957. 43
4. 群景花园	2002. 11	3, 088, 102. 13			3, 088, 102. 13
5. 华发新城一期	2003. 05	5, 1478, 505. 92		240, 042. 79	51, 238, 463. 13
6. 华发新城二期	2004. 12	29, 188, 608. 68		2, 336, 567. 95	26, 852, 040. 73
7. 华发新城三期	2006. 12	35, 942, 267. 96		2, 791, 564. 47	33, 150, 703. 49
8. 华发新城四期	2008. 03	25, 103, 324. 67	-	4, 092, 905. 89	21, 010, 418. 78
9. 华发新城五期	2009. 12	114, 198, 354. 92	928, 564, 731. 53	978, 816, 221. 37	63, 946, 865. 08
10. 华发九洲三期	2008. 03	29, 010, 006. 92	-	6, 802, 480. 39	22, 207, 526. 53
11. 华发生态庄园一期	2007. 1	-	5, 460, 390. 36	5, 460, 390. 36	-
12. 华发生态庄园二期	2009. 1	286, 072, 977. 15	89, 516, 856. 03	113, 213, 547. 47	262, 376, 285. 71
13. 华发世纪城一期	2008. 1	-	11, 223, 069. 72	11, 223, 069. 72	-
14. 华发世纪城二期	2008. 12	6, 860, 479. 67	-228, 479. 61	-64, 859. 65	6, 696, 859. 71
15. 华发世纪城三期	2010. 03	415, 977. 81	9, 289, 304. 61	9, 281, 506. 88	423, 775. 54
16. 华发世纪城四期	2010. 12	252, 935, 280. 72	1, 564, 838, 260. 39	1, 684, 003, 826. 99	133, 769, 714. 12
17. 华发水郡花园二期	2009. 12	-	347, 418, 242. 94	307, 477, 741. 68	39, 940, 501. 26
18. 华发包头名流置业大厦	2008. 11	18, 716, 947. 08	714, 496. 23	-	19, 431, 443. 31
合计		912, 369, 472. 25	2, 956, 796, 872. 20	3, 126, 061, 737. 57	743, 104, 606. 88

(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	118, 241. 55	-	1, 847. 76	116, 393. 79
2. 美景山庄	2, 665, 599. 61	-	42, 649. 6	2, 622, 950. 01
3. 群景花园	5, 936, 877. 74	-	90, 786. 76	5, 846, 090. 98
4. 华发新城一期	673, 568. 04	-	24, 960. 00	648, 608. 04
5. 华发新城二期	15, 396, 534. 04	-	3, 286, 900. 56	12, 109, 633. 48
6. 华发世纪城二期	35, 627, 870. 73	-	3, 102, 084. 87	32, 525, 785. 86
7. 华发世纪城三期	-	72, 942, 839. 96	911, 785. 76	72, 031, 054. 20
合计	60, 418, 691. 71	72, 942, 839. 96	7, 461, 015. 31	125, 900, 516. 36

(七) 其他流动资产

项目	年末账面余额	年初账面余额
委托贷款	350, 000, 000. 00	-
合计	350, 000, 000. 00	-

\*其中：(1) 2011年9月29日本公司第七届董事局第五十次会议审议通过了《关于向珠海市斗门区兆丰集团有限公司委托贷款的议案》，本公司委托交通银行向珠海市斗门区兆丰集团有限公司发放贷款

3 亿元，贷款期限为 2011 年 10 月 8 日至 2012 年 1 月 8 日，年利率为 15%；（2）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委托贷款 5000 万元，贷款期限为 2011 年 7 月 21 日至 2012 年 7 月 21 日，年利率为 6.65%。

#### （八）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	1,804,100.50	5,138,904.96	1,804,100.50	5,714,527.56
合计	1,804,100.50	5,138,904.96	1,804,100.50	5,714,527.56
减：减值准备	-	-	-	-
净额	1,804,100.50	5,138,904.96	1,804,100.50	5,714,527.56

#### （九）长期股权投资

（1）长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	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
盘锦华发房地产开发有限公司*	成本法	4,000,000.00	3,999,939.05	-3,999,939.05	-
合计		5,840,000.00	5,839,939.05	-3,999,939.05	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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
盘锦华发房地产开发有限公司	50.00	66.67	-	-	-
合计			1,440,000.00	-	-

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。

\*具体情况如附注十（三）4 所述。

（2）本公司投资变现及投资收益的汇回不存在重大限制。

#### （十）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
----	--------	-------	-------	--------

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	470,328,685.16	110,472,267.65		1,220,236.00	579,580,716.81
1、房屋建筑物	378,418,487.31	82,215,770.22			460,634,257.53
2、办公设备及其他	54,517,286.65	13,623,097.43		115,919.00	68,024,465.08
3、运输工具	37,392,911.20	14,633,400.00		1,104,317.00	50,921,994.20
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计	37,336,605.76	24,925,071.97	24,925,071.97	699,052.51	61,562,625.22
1、房屋建筑物	14,313,909.06	11,609,694.74	11,609,694.74	-	25,923,603.80
2、办公设备及其他	13,773,356.47	9,255,960.52	9,255,960.52	51,846.10	22,977,470.89
3、运输工具	9,249,340.23	4,059,416.71	4,059,416.71	647,206.41	12,661,550.53
三、固定资产净值合计	432,992,079.40	-		-	518,018,091.59
1、房屋建筑物	364,104,578.25	-		-	434,710,653.73
2、办公设备及其他	40,743,930.18	-		-	45,046,994.19
3、运输工具	28,143,570.97	-		-	38,260,443.67
四、固定资产减值准备 累计金额合计	-	-		-	-
1、房屋建筑物	-	-		-	-
2、办公设备及其他	-	-		-	-
3、运输工具	-	-		-	-
五、固定资产账面价值 合计	432,992,079.40	-		-	518,018,091.59
1、房屋建筑物	364,104,578.25	-		-	434,710,653.73
2、办公设备及其他	40,743,930.18	-		-	45,046,994.19
3、运输工具	28,143,570.97	-		-	38,260,443.67

本年计提的折旧额为 24,925,071.97 元。本年由开发成本转入固定资产的原值为 82,215,770.22 元。

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司无闲置固定资产。

截止 2011 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	65,420,288.53	534,530,921.13	534,450,050.40	65,501,159.26
1、软件	49,200.00		-	49,200.00
2、土地使用权	65,371,088.53	534,530,921.13	534,450,050.40	65,451,959.26
二、无形资产累计摊销额合计	3,352,315.64	1,137,817.42	-	4,490,133.06
1、软件	34,550.00	2,140.04	-	36,690.04
2、土地使用权地	3,317,765.64	1,135,677.38	-	4,453,443.02
三、无形资产账面净值合计	62,067,972.89	-	-	61,011,026.20
1、软件	14,650.00	-	-	12,509.96
2、土地使用权	62,053,322.89	-	-	60,998,516.24

四、无形资产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1、软件	-	-	-	-
2、土地使用权	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	62,067,972.89	-	-	61,011,026.20
1、软件	14,650.00	-	-	12,509.96
2、土地使用权	62,053,322.89	-	-	60,998,516.24

截止 2011 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。

#### (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	3,299,031.33	16,843,389.49	1,645,733.24	-	18,496,687.58
广告展板	760,487.65	1,122,000.00	800,483.36	-	1,082,004.29
物业配套设施		28,310,720.06	353,884.00		27,956,836.06
其他	-	814,190.05	309,619.35	-	504,570.70
合计	4,059,518.98	47,090,299.60	3,109,719.95	-	48,040,098.63

长期待摊费用年末账面余额较年初账面余额增长 1083.39%，主要原因是新设公司办公楼装修款增加以及项目公司物业配套设施结转所致。

#### (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	21,699,038.48	4,273,485.64	14,225,695.44	3,720,779.31
土地增值税	66,198,491.08	16,549,622.77	102,285,247.00	22,495,977.82
存货内部利润	85,114,098.12	21,278,524.53	105,027,790.62	25,206,669.74
合计	173,011,627.68	42,101,632.94	221,538,733.06	51,423,426.87
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	6,882,535.59	1,720,633.90
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,334,804.46	833,701.12	3,910,427.06	938,502.49
合计	10,217,340.05	2,554,335.02	10,792,962.65	2,659,136.39

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以及下属荣成华发房地产开发有限公司计提应收款项坏账准备，考虑到上述公司无法合理预计将来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	14,225,695.44	7,443,343.04	-		21,669,038.48
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	36,742,857.73	7,443,343.04	-	-	44,186,200.77

#### (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	-	-	
保证借款	100,000,000.00	324,000,000.00	
信用借款	120,000,000.00	-	
合计	220,000,000.00	324,000,000.00	

该等借款由本公司为下属珠海华发装饰工程有限公司提供连带责任保证。

短期借款年末账面余额较年初账面余额下降 32.10%，主要原因是流动资金借款减少所致。

(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
一年以内	1,213,778,646.03	740,388,348.42
一年以上	625,595,681.38	264,977,707.00
合计	1,839,374,327.41	1,005,366,055.42

应付账款年末账面余额较年初账面余额增长 82.96%，主要是在建项目增加，相应的应付工程款增加所致。

(2) 截至 2011 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
华发新城五期	252,360,070.83	工程款	未决算
华发世纪城二期	127,141,475.43	工程款	未决算
华发世纪城一期	43,559,528.09	工程款	未决算
华发水郡一期	39,649,869.44	工程款	未决算
华发世纪城三期	37,793,765.41	工程款	未决算
华发生态园二期	33,360,951.23	工程款	未决算
合计	533,865,660.43		

(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 2011 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
包头华发新城一期	297,415,557.00	预收房款	房产未交付
大连华发新城一期	88,629,694.00	预收房款	房产未交付
华发水郡二期 A 区	204,029,427.00	预收房款	房产未交付
合计	590,074,678.00		

(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(%)
华发新城二期	7,484,525.08	7,816,163.15		97
华发新城五期	20,000.00	981,445,516.00	2011	99
华发世纪城二期	41,430,439.16	34,962,308.67		99
华发世纪城三期	11,438,308.34	699,916.99		99
华发世纪城四期	1,335,280,617.00	3,328,164,994.00	2012	97
华发生态庄园二期 A、B 区	8,910,000.00	16,233,100.00	2012	71
华发生态庄园二期二阶段	5,813,800.00	8,612,000.00	2012	29
包头华发名流置业大厦	10,447,859.00	9,589,994.00		86
包头华发新城一期	757,659,239.00	297,415,557.00	2012	83
包头华发新城二期	26,536,301.00	-	2013	18
华发水郡花园二期 A、B 区	750,644,175.00	662,203,981.00	2012	76
大连华发新城一期	460,056,193.00	74,490,739.00	2012	33
华发会所及幼稚园预收款	20,664,996.69	17,046,326.20		
华发蔚蓝堡	231,668,157.00	-	2013	9



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(%)
华发新城六期	873,356,120.00	-	2013	34
其他	36,718,433.83	1,094,719.84		
合计	4,578,129,164.10	5,439,775,315.85		

(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	252,705.00	298,064,062.79	298,316,767.79	
职工福利费		18,431,232.13	18,431,232.13	
社会保险费	12,537.72	14,523,326.22	14,535,392.90	471.04
其中：医疗保险费	4,066.29	3,421,583.90	3,425,497.42	152.77
基本养老保险费	6,777.15	5,702,639.84	5,709,162.37	254.62
年金缴费		3,973,442.52	3,973,442.52	
失业保险费	677.71	570,263.99	570,916.24	25.46
工伤保险费	542.17	456,211.19	456,732.99	20.37
生育保险费	474.40	399,184.78	399,641.36	17.82
住房公积金		15,873,659.50	15,873,659.50	
辞退福利				
工会经费和职工教育经费	727,274.35	8,461,185.01	7,840,442.11	1,348,017.25
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	992,517.07	355,353,465.65	354,997,494.43	1,348,488.29

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的工资。

(十九) 应交税费

项目	年末账面余额	年初账面余额
营业税	-181,414,870.98	-201,991,213.17
城市维护建设税	-12,684,211.07	-14,368,075.66
企业所得税	127,766,460.83	24,950,756.56
土地增值税	642,400,800.14	339,918,844.49
教育费附加	-6,424,726.03	-6,419,895.58
代扣代缴税费款	1,610,200.87	1,610,200.87
堤围费	-801,718.47	1,405,137.44
文化事业建设费	51,276.81	267,045.68
个人所得税	5,729,921.72	2,650,713.03
其他	1,252,649.27	843,241.53
合计	577,485,783.09	148,866,755.19

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长 287.92%，主要是本期应交土地增值税准备金增加所致。

(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	26,250,000.00
短期借款应付利息	-	-
合计	26,250,000.00	26,250,000.00

该企业债券利息系本公司发行的 09 华发债 2011 年末应计提的利息费用。

(二十一) 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	800,438,417.99	488,894,462.30
1 年以上	65,509,029.10	46,638,930.31
合计	865,947,447.09	535,533,392.61

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
盘锦华垒房地产开发有限公司	187,731,000.00	往来款
大连嘉华颐和投资管理有限公司	168,375,541.64	往来款
沈阳(国际)会展中心有限公司	103,853,283.94	其中 9000 万元往来款、13,853,283.94 为股权收购款
大连森垒房地产有限公司	79,718,271.70	往来款
重庆中讯实业(集团)股份有限公司	56,843,296.30	往来款
湖南省建筑工程集团总公司	7,343,823.00	保修金和履约金
合计	603,865,216.58	

(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
大连森垒房地产有限公司	44,718,271.70	往来款	
广东华侨建设工程公司珠海分公司	5,399,963.00	保修金和履约金	工程质保期未结束
车辆押金	3,818,141.00	押金	
广东建星建筑工程有限公司	3,586,385.00	保修金和履约金	工程质保期未结束
广州新特力资源有限公司	2,099,319.00	保证金和履约金	工程质保期未结束
汕头市潮阳第一建安总公司	1,463,626.72	保证金和履约金	工程质保期未结束
合计	61,085,706.42		

其他应付款年末账面余额较年初账面余额增长 61.70%，主要系本公司在建项目陆续完工应付工程质保金增加，以及本报告期非全资子公司随工程项目的进展，其合作方按股权比例投入的项目开发资金增加所致。

## (二十二) 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	1,621,500,000.00	896,000,000.00
1年内到期的应付债券	-	-
1年内到期的长期应付款	-	-
合计	1,621,500,000.00	896,000,000.00

(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*1	95,000,000.00	-
抵押借款*2	1,411,500,000.00	896,000,000.00
保证借款	115,000,000.00	-
信用借款	-	-
合计	1,621,500,000.00	896,000,000.00

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 本公司以珠海市银河房地产开发有限公司 100%股权设定质押。

\*2 该等借款抵押物如附注五（六）所述。

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
中国银行珠海分行	2009-2-27	2012-2-27	人民币	5.49	230,000,000.00
中国工商银行珠海分行	2009-8-4	2012-8-2	人民币	6.65	220,000,000.00
广发银行	2010-9-26	2012-9-26	人民币	5.85	190,000,000.00
深圳发展银行珠海分行	2010-11-4	2012-9-10	人民币	6.3175	141,500,000.00
交通银行珠海分行	2010-1-5	2012-1-5	人民币	6.65	130,000,000.00
合计					911,500,000.00

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长 80.97%，系长期借款中一年内到期的借款增加所致。

## (二十三) 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	-	95,000,000.00
抵押借款*1	2,868,046,079.08	2,666,500,000.00
保证借款*2	1,209,000,000.00	865,000,000.00
信用借款		-
合计	4,077,046,079.08	3,626,500,000.00

\*1 该等借款抵押物如附注五（六）所述。

\*2 其中中华发集团为本公司 1.15 亿元长期借款提供连带责任保证。

本公司为下属子公司、以及子公司之间的长期借款提供连带责任保证的情况如附注七.3 所述。

(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
中信银行广州分行	2011-1-7	2014-1-7	人民币	5.85	450,000,000.00
中国农业银行珠海香洲支行	2009-8-20	2014-8-19	人民币	6.90	400,000,000.00
建设银行珠海分行	2011-2-1	2014-1-31	人民币	5.85	375,000,000.00
中信银行广州分行	2011-2-18	2014-2-18	人民币	6.71	360,000,000.00
中国建设银行信托有限责任公司	2011-8-9	2013-8-8	人民币	12.10	243,700,000.00
合计					1,828,700,000.00

(二十四) 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	126,000,000.00	126,000,000.00	26,250,000.00	1,778,922,218.75
合计					26,250,000.00	126,000,000.00	126,000,000.00	26,250,000.00	1,778,922,218.75

(二十五) 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									
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									

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%
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	-		-	-	-	-	-		
二、无限售条件股份									
1. 人民币普通股	817,045,620.00	100.00	-	-	-	-	-	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	817,045,620.00	100.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00	100.00
股份总数	817,045,620.00	100.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00	100.00

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。

#### （二十六） 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*1	2,542,905,217.09	-	211,754,426.19	2,331,150,790.90
其他资本公积*2	61,103,550.86	-	470,821.23	60,632,729.63
合计	2,604,008,767.95	-	212,225,247.42	2,391,783,520.53

\*1 如附注十（三）1 所述，根据《企业会计准则解释第 2 号》（财政部财会[2008]11 号）的规定，在编制合并财务报表时，因本次新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有沈阳华耀公司、沈阳华纳公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额为 211,754,426.19 元，相应调减资本公积-股本溢价 211,754,426.19 元。

\*2 本期增减变动如附注五（八）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。

#### （二十七） 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	197,634,914.13	-	-	197,634,914.13
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
其他	-	-	-	-
合计	204,345,021.99	-	-	204,345,021.99

(二十八) 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		2,136,181,330.79	1,467,132,539.04
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		-	-
本年年初未分配利润		2,136,181,330.79	1,467,132,539.04
加：本年归属于母公司所有者的净利润		770,053,243.96	751,805,935.10
减：被合并方在合并前实现的利润		-	-
同一控制下的企业合并调整		-	-
提取法定盈余公积	10%	-	1,052,581.35
应付普通股股利*		81,704,562.00	81,704,562.00
转作股本的普通股股利		-	-
其他		-	-
年末未分配利润		2,824,530,012.75	2,136,181,330.79

\*2011年4月18日，本公司2010年度股东大会审议通过了2010年度利润分配方案：以2010年末总股本为基数，每10股派发现金红利1元（含税），于2011年6月实施分配。

(二十九) 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	5,992,550,997.88	5,875,112,950.70
其中：主营业务收入	5,240,643,425.00	5,577,154,135.28
其他业务收入	751,907,572.88	297,958,815.42
营业成本	3,666,513,432.91	3,925,078,887.09
其中：主营业务成本	3,047,900,122.55	3,844,942,899.59
其他业务成本	618,613,310.36	80,135,987.50

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、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身、教育服务、转让在建的开发项目等收入。

其他业务收入本年发生额较上年发生额增长152.35%，主要原因是本期转让在建开发项目形成其他业务收入63,152.70万元、其他业务成本52,892.83万元，具体情况如附注十二（一）所述。

(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	5,240,643,425.00	3,047,900,122.55	5,577,154,135.28	3,844,942,899.59
合计	5,240,643,425.00	3,047,900,122.55	5,577,154,135.28	3,844,942,899.59

(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	5,054,313,857.00	2,940,953,221.41	5,255,695,500.06	3,643,148,248.67

中山市	186,329,568.00	106,946,901.14	316,417,233.00	197,804,871.10
包头市	-	-	5,041,402.22	3,989,779.82
合计	5,240,643,425.00	3,047,900,122.55	5,577,154,135.28	3,844,942,899.59

(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	18,774,324.00	0.31
第二名	9,096,111.00	0.15
第三名	8,884,623.00	0.15
第四名	8,446,797.00	0.14
第五名	8,398,262.00	0.14
合计	53,600,117.00	0.89

(三十) 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	284,896,791.04	308,117,415.01	如附注三所述
城市维护建设税	19,756,761.59	21,240,463.81	如附注三所述
教育费附加	8,546,449.72	9,208,214.45	如附注三所述
土地增值税	417,865,740.47	255,032,351.02	如附注三所述
文化事业建设费	283,547.78	385,895.05	如附注三所述
其他	3,423,190.50	1,832,187.20	
合计	734,772,481.10	595,816,526.54	

营业税金及附加本年发生额较上年发生额增长 23.32%，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所致。

(三十一) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告及业务宣传费	83,473,065.73	58,014,778.82
职工薪酬	40,838,730.81	39,600,522.95
中介顾问费	2,977,291.38	6,593,830.50
销售服务费	4,253,795.96	2,488,216.74
差旅费	1,994,213.26	1,887,635.66
其他	29,145,750.28	18,551,201.51
合计	162,682,847.42	127,136,186.18

(三十二) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	181,475,949.77	113,405,974.85
折旧费	19,306,658.55	11,724,439.49

差旅费	11,817,651.60	9,495,621.27
税费	10,768,730.22	8,969,843.27
中介顾问费	7,119,954.45	6,971,623.06
其他	61,240,341.61	37,250,119.62
合计	291,729,286.20	187,817,621.56

管理费用本年发生额较上年发生额增长 55.33%，主要原因是本公司经营规模扩大、员工人数增加导致相关费用大幅度增加所致。

### (三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	50,963,177.78	55,640,580.97
减：利息收入	29,427,762.43	33,904,558.56
手续费	2,706,158.86	3,076,327.72
汇兑损益	297,245.87	210,845.14
合计	24,538,820.08	25,023,195.27

### (三十四) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	7,443,343.04	3,037,670.68
存货跌价损失	-	-
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	7,443,343.04	3,037,670.68

### (三十五) 投资收益

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	-	-



产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-	-60.95
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	20,895.77	194,957.70
处置交易性金融资产取得的投资收益	204,020.36	124,512.52
其他投资收益*	1,393,999.98	4,743,600.00
合计	1,618,916.11	5,063,009.27

\*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委托贷款取得的投资收益。

### (三十六) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	2,942,966.50	2,738,502.32	2,942,966.50
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*	8,495,659.25	-	8,495,659.25
政府补助	2,296,068.64	5,856,895.00	2,296,068.64
其他	715,138.85	26,490.48	715,138.85
合计	14,449,833.24	8,621,887.80	14,449,833.24

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	-	15,000.00
发展贡献企业奖励	20,000.00	-
政府资金扶持款	2,255,976.64	5,241,895.00
资本市场奖	-	600,000.00
其他	20,092.00	-
合计	2,296,068.64	5,856,895.00

\* 经 2011 年 1 月 13 日本公司第七届二十六次董事局会议审议通过, 本公司出资分别收购大连嘉华颐和投资管理有限公司 (以下简称大连嘉华)、王德胜持有的大连华坤房地产开发有限公司 (注册资本为 800 万元, 以下简称大连华坤) 60%、20% 的股权, 本次股权转让价格以大连华坤评估基准日 2011 年 1 月 11 日经辽宁众华资产评估有限公司出具的众华评报字 (2011) 第 3 号评估报告确定的净资产为作价依据, 该等股权转让价款合计为 5,861,130.46 元; 本公司于 2011 年 1 月 17 日支付全部股权转让价款, 并办理完毕工商变更登记手续。本次收购因合并成本小于合并日取得的大连华坤可辨认净资产公允价值份额, 将合并日取得的大连华坤可辨认净资产公允价值大于成交价格的差额确认为营业外收入 8,495,659.25 元。

### (三十七) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	245,223.29	169,149.49	245,223.29
其中: 固定资产处置损失	245,223.29	169,149.49	245,223.29
无形资产处置损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
非货币性资产交换损失	-	-	-
对外捐赠	1,532,000.00	12,266,000.00	1,532,000.00
其他	60,820.99	670,019.01	60,820.99
合计	1,838,044.28	13,105,168.50	1,838,044.28

营业外支出本年发生额较上年发生额降低 85.97%, 主要原因是 2010 年本公司向西南旱灾区、玉树地震等捐款所致。

### (三十八) 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	332,054,797.90	247,105,841.57
递延所得税调整	9,321,793.93	-1,067,693.00
合计	341,376,591.83	246,038,148.57

所得税费用本年发生额较上年发生额增长 38.75%, 主要系本期应税利润总额增加及税率提高, 相应计提所得税费用增加所致。

### (三十九) 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	-575,622.60	-3,375,941.94
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-104,801.37	-664,498.69
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-470,821.23	-2,711,443.25
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	-470,821.23	-2,711,443.25

(四十) 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	29,427,762.43	33,904,558.56
租金收入	7,399,920.24	6,835,186.24
物业代理收入	34,627,592.19	35,432,272.85
广告收入	16,873,050.77	28,729,793.59
管理及服务费收入	49,938,093.09	19,400,782.98
违约金	2,942,966.50	2,738,502.32
政府补助	2,296,068.64	5,856,895.00
土地出售收入	631,527,000.00	
往来款	234,807,370.27	49,327,390.48
合计	1,009,839,824.13	182,225,382.02

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、营业外支出和其他业务成本	295,458,032.28	193,652,002.16
往来款流出	113,627,194.80	15,113,342.00
合计	409,085,227.08	208,765,344.16

(四十一) 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	777,724,900.37	765,744,443.38
加：资产减值准备	7,443,343.04	3,037,670.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,925,071.97	15,033,042.44
无形资产摊销	1,137,817.42	778,211.99
长期待摊费用摊销	3,109,719.95	1,869,220.97
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）	245,223.29	169,149.49
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-

补充资料	本年金额	上年金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）	50,963,177.78	55,640,580.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,618,916.11	-5,063,009.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	9,321,793.93	-1,067,693.00
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）	-1,131,327,458.97	176,675,688.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-913,832,097.19	1,335,855,030.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,897,260,935.60	791,661,490.59
少数股东损益	-7,671,656.41	-13,938,508.28
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	717,681,854.67	3,126,395,319.02
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	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10
减：现金的年初余额	4,300,932,877.10	2,907,535,725.27
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	-1,646,304,032.18	1,393,397,151.83

(2) 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10
其中：库存现金	77,155.67	65,806.65
可随时用于支付的银行存款	2,654,530,793.48	4,300,762,691.82
可随时用于支付的其他货币资金	20,895.77	104,378.63
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	2,654,628,844.92	4,300,932,877.10
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	10亿元	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。

#### 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
珠海市华发上众汽车有限公司	受同一母公司控制	79464513-3
珠海华发建材有限公司	受同一母公司控制	19253445-2
珠海华发仓储有限公司	受同一母公司控制	19253446-0
珠海铎创投资管理有限公司	受同一母公司控制	74707053-3
珠海铎创股权投资管理有限公司	受同一母公司控制	56459506-2
珠海铎创融资担保有限公司	受同一母公司控制	55918157-8
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
珠海拱北口岸改扩建项目管理有限公司	受同一母公司控制	69047203-9
珠海城轨地下交通换乘中心建设有限公司	受同一母公司控制	68541852-3
珠海海滨泳场建设管理有限公司	受同一母公司控制	68641844-3
珠海加林山纪念公园建设管理有限公司	受同一母公司控制	56264548-4
珠海市华发对外交流培训学校	受同一母公司控制	55733804-1
珠海市华发电梯工程有限公司	受同一母公司控制	73413343-5
珠海情侣海岸建设有限公司	受同一母公司控制	69472570-x

### (二) 关联方交易

### 1. 销售商品或提供劳务

(1) 珠海华发文化传播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、珠海华发汽车销售有限公司、情侣海岸等提供设计、广告服务，2011年收取设计、广告费用1,020,269.60元。

(2) 本公司向珠海华发物业管理服务有限公司代收代付水电费3,258,710.95元。

上述关联交易定价均按照市场价格执行。

### 2. 购买商品或接受劳务

(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、支付车辆维修保养费，2011年度发生交易额为4,030,230.00元。

(2) 2011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23,102,161.80元。

(3) 2011年珠海华福商贸发展有限公司向珠海容闳学校支付华发新城销售中心场地使用费663,980.00元。

(4) 2011年下属子公司向珠海铎创融资担保有限公司支付担保费1,058,891.00元。

(5) 2011年珠海容闳国际幼稚园向珠海市华发电梯工程有限公司支付电梯保养费4,500.00元。

(6) 2011年本公司向珠海容闳学校支付业主子女补贴1,899,500.00元。

上述关联交易定价均按照市场价格执行。

### 3. 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。

### 4. 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。2010年3月本公司与华发集团签署补充协议，参照同行业收费标准并考虑合理利润，就华发集团绿洋山庄项目托管行为所提供的服务内容包括销售代理费、建筑设计及现场服务费、工程管理和综合管理费，以及收费标准做了进一步明确。该等资产的托管由此形成2011年度托管费408.03万元，设计费用66.30万元，代理费用630.87万元，现场工程管理和综合管理费127.13万元，共计1,232.33万元。

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）。本年度本公司下属子公司珠海华发装饰工程有限公司收取珠海市华发对外交流培训学校托管服务费100,000.00元。

## 5. 担保

担保事项如本附注五（二十三）所述。

## 6. 关联租赁情况

（1）珠海华明科技发展有限公司收取珠海十字门中央商务区建设控股有限公司2011年度房屋租金收入4,211,786.72元。

（2）珠海华发房地产营销顾问有限公司租用华发集团办公楼（拱北店），本年度共支付租赁费150,000.00元。

（3）珠海华发商用房产管理有限公司收取珠海容闳学校等2011年度房屋租金收入581,266.50元。

### （二）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	3,930.38	4,072.56

### （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(%)
珠海华发物业管理服务有限公司	其他应付款	-	-	138,038.58	0.03

## 七、或有事项

### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

本报告期内，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2011年12月31日，业主未偿还银行按揭贷款金额为1,735,996.04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2011年12月31日，本公司为下属子公司、以及下属子公司之间银行借款提供担保的余额为49.99亿元，其明细如下：

被担保单位名称	债务类型	担保金额	担保期限
珠海铎创经贸发展有限公司	一年内到期的非流动负债	220,000,000.00	2009.8.4-2014.8.2
	长期借款	200,000,000.00	2010.1.14-2015.1.13
	长期借款	220,000,000.00	2010.1.7-2015.1.6
	一年内到期的非流动负债	130,000,000.00	2010.1.5-2014.1.5
	长期借款	400,000,000.00	2009.8.20-2016.8.19
	一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	2009.2.27-2014.2.27
珠海华发企业管理有限公司	长期借款	200,000,000.00	2011.1.31-2016.1.30
	长期借款	5,000,000.00	2011.2.1-2016.1.31
	长期借款	30,000,000.00	2011.3.3-2016.1.31
	长期借款	280,000,000.00	2011.7.29-2016.1.31
	长期借款	60,000,000.00	2011.8.1-2016.1.31
	长期借款	450,000,000.00	2013.12.30-2015.12.20
珠海市华发信息咨询有限公司	长期借款	30,000,000.00	2010.12.14-2016.1.29
	长期借款	60,000,000.00	2010.10.18-2016.1.17
	长期借款	74,000,000.00	2010.10.22-2016.10.21
	长期借款	50,000,000.00	2010.11.22-2016.2.21
	长期借款	200,000,000.00	2010.11.23-2016.1.20
	长期借款	360,000,000.00	2014.1.7-2016.1.7
珠海华发软件有限公司	长期借款	100,000,000.00	2013.11.18-2015.11.18
珠海华福商贸发展有限公司	长期借款	5,000,000.00	2011.7.6-2016.7.4
	长期借款	20,000,000.00	2011.9.26-2016.7.4
	长期借款	175,000,000.00	2011.11.10-2016.7.4
	长期借款	243,700,000.00	2011.8.9-2013.8.8
	长期借款	97,400,000.00	2011.8.17-2016.8.17
	长期借款	90,000,000.00	2011.9.9-2016.9.9
	长期借款	19,300,000.00	2011.9.22-2016.9.22
	长期借款	50,000,000.00	2011.9.30-2016.9.30
	长期借款	60,000,000.00	2011.12.2-2016.12.2
	长期借款	38,600,000.00	2011.12.27-2016.12.27
珠海华发装饰工程有限公司	短期借款	100,000,000.00	2011.8.4-2014.8.4



中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	长期借款	48,046,100.00	2010.12.10-2015.8.12
珠海华发实业股份有限公司	一年内到期的非流动负债	12,000,000.00	2010.3.29-2014.3.29
	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	2010.4.29-2014.4.29
	一年内到期的非流动负债	141,500,000.00	2010.11.4-2014.9.10
珠海华发实业股份有限公司	长期借款	150,000,000.00	2011.2.18-2015.2.18
	长期借款	12,000,000.00	2011.3.8-2015.3.8
	长期借款	20,000,000.00	2011.3.22-2015.3.22
	长期借款	10,000,000.00	2011.4.18-2015.4.18
	长期借款	200,000,000.00	2011.5.13-2015.5.13
	长期借款	62,000,000.00	2011.9.5-2015.7.25
珠海华发实业股份有限公司	一年内到期的非流动负债	95,000,000.00	2010.3.26-2012.3.25
合计		4,998,546,114.00	

除存在上述或有事项外，截止 2011 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

### 1、资产抵押

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（六）。

### 2、公司债券

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，本公司发行 18 亿元公司债券，本期债券存续期限为 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%。本期债券票面利率采取单利按年计息，票面年利率为 7%，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。本期债券于 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”。本期债券未提供担保。经鹏元资信评估有限公司综合评定，信用等级为 AA。

除上述事项外，截至 2011 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

1、经2012年2月3日本公司第七届董事局第五十九次会议审议通过《关于收购珠海市浩丰贸易有限公司（以下简称浩丰公司）100%股权的议案》，本公司与珠海市斗门区兆丰集团有限公司（以下简称兆丰集团）签署股权转让协议，约定本公司出资978,097,898.19元收购兆丰集团持有的浩丰公司100%股权，本次股权价格以浩丰公司评估基准日2012年2月2日的净资产为对价依据，浩丰公司评估基准日2012年2月2日净资产业经京恒信德律评报字[2012]0007号《资产评估报告书》确认，评估基准日浩丰公司资产评估价值为：资产总额982,790,471.51元、负债总额61,845.63元，净资产982,728,625.88元。本公司于2012年2月支付股权转让价款合计500,000,000.00元，并办理完毕工商变更登记手续，余款将根据股权转让合同约定的付款时间按期支付。

2、经2012年1月6日本公司第七届董事局第五十六次会议审议通过了《关于广西华诚房地产投资有限公司增加注册资本的议案》，广西华诚房地产投资有限公司增加注册资本4000万元，增资完成后注册资本相应变更为5000万元。

3、经2012年1月6日本公司第七届董事局第五十六次会议审议通过了《关于转让荣成华发房地产开发有限公司股权的议案》，本公司将持有荣成华发房地产开发有限公司（以下简称荣成华发公司，注册资本为10000万元）14%的股权转让给珠海市泰恒基投资有限公司，转让价款以荣成华发账面净资产为依据，股权转让款为1400万元，本次股权转让完成后，本公司持有荣成华发公司36%的股权。同时，荣成华发的另一股东荣成圣浩置业有限公司将持有荣成华发15%的股权以1500万元的价格转让给珠海市泰恒基投资有限公司。

4、2012年2月10日经辽宁省盘山县土地储备交易中心确认，本公司下属子公司盘锦华发房地产开发有限公司经公开竞拍获得盘山县国土资源局公开挂牌出让的地块编号为PSGC2011太045号~059号，共15宗商住用地，土地出让金合计36,516万元。

### （二）利润分配

2012年2月26日，本公司第七届第六十次董事局会议审议通过2011年度利润分配预案：本公司2011年度实现归属于母公司股东的净利润770,053,243.96元；母公司实现的净利润-103,133,684.83元，加上年初未分配利润949,693,423.06元，扣除本期提取的法定盈余公积金0.00元及分配2010年度现金股利81,704,562.00元后，可供股东分配的利润为764,855,176.23元，拟以本公司2011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 2011 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	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	5,714,527.56	-575,622.60	3,334,804.46	-	5,138,904.96
交易性金融资产	39,000,000.00	-	-	-	-
合计	44,714,527.56	-575,622.60	3,334,804.46	-	5,138,904.96

### (二) 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，珠海华发集团有限公司（以下简称华发集团）及其下属子公司于2010年4月6日将持有的华发股份3500万股股票（其中华发集团2293.2万股，珠海华发汽车销售有限公司603.4万股，珠海华发物业管理服务有限公司603.4万股）质押给华润深国投信托有限公司；华发集团于2010年4月16日将持有的华发股份1500万股股票质押给厦门国际银行珠海分行；华发集团于2010年4月29日将持有的华发股份5000万股股票质押给广东粤财信托有限公司。上述股权质押已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理了相关登记手续。截止本报告日，华发集团及其下属子公司共持有华发股份203,192,088股，其中10,000万股已办理了股权质押登记。

### (三) 其他

1、经 2011 年 1 月 10 日本公司第七届二十五次董事局会议审议批准，本公司出资收购沈阳(国际)会展中心有限公司(以下简称会展公司)持有的沈阳华纳置业有限公司(以下简称沈阳华纳公司)及沈阳华耀置业有限公司(以下简称沈阳华耀公司)各 47%的股权，本次股权转让价格以沈阳华纳公司、沈阳华耀公司评估基准日 2010 年 12 月 31 日经辽宁众华资产评估有限公司出具的众华评报字(2011)第 108 号评估报告和众华评报字(2011)第 109 号评估报告确定的净资产为作价依据，该等股权转让价款分别为 452,372,169.46 元和 86,409,161.06 元。2011 年 6 月双方签署补充协议，调减沈阳华纳公司股权转让款 857,826.09 元、调减沈阳华耀公司股权转让款 163,856.31 元。本公司于 2011 年 1 月 12 日支付股权转让价款合计 300,000,000 元，并办理完毕工商变更登记手续。截止 2011 年 12 月 31 日累计支付 523,906,364.18 元，余款将根据股权转让合同约定的付款时间按期支付。

2、2010年11月08日本公司第七届第十八次董事局会议审议通过了《关于股权受让及注销包头市华发置业有限公司的议案》，本公司全资子公司包头市华发置业有限公司将其持有的包头市名流置业有限公司100%股权转让给本公司，在股权转让完成后注销包头市华发置业有限公司。目前该事项正在进行中。

3、经2011年12月15日本公司2011年第三次临时股东大会审议通过了《关于与深圳铎融股权投资基金管理有限公司等合作投资珠海华耀商贸发展有限公司的议案》，本公司下属子公司珠海铎创经贸发展有限公司（以下简称铎创经贸）、珠海华发房地产营销顾问有限公司（以下简称华发营销）、珠海华耀商贸发展有限公司（以下简称华耀商贸）与深圳铎融股权投资基金管理有限公司（以下简称铎融基金）签订《合作协议》及补充协议约定：铎融基金作为深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称铎融投资）的普通合伙人，铎融投资向华耀商贸投资的方式为向华耀商贸增资并持有华耀商贸一定比例的股权，铎融基金对华耀商贸增资不超过30%的股权，增资入股的定价依据为天健兴业资产评估有限公司评估的华耀商贸净资产14.6032亿元为基础，经双方协商一致确定，同时约定华发地产营销和铎创经贸应当在下列任一情况满足之日起60日内购买铎融投资持有的华耀商贸的全部股权以及铎融投资对公司所持有的全部债权，并支付全部股权及债权转让价款：（1）华发山庄和华发新城项目已经出售的销售面积（以已经签署的商品房买卖合同约定的销售面积为准）超过本合同约定的可销售面积的85%；（2）铎融投资持有华耀商贸股权满28个月。合作补充协议对铎融投资股权退出时股权价值约定：以评估机构评估确定的股权价值作为股权转让的计价依据。铎创经贸、华发营销、华耀商贸与铎融投资签订增资协议，约定铎融投资向华耀商贸增资13,875万元，其中10,366.4万元用于增加注册资本、3,508.6万元用于增加资本公积，本次增资完成后华耀商贸股本结构为：铎创经贸出资88,000万元、出资比例73.11%，华发营销出资22,000万元、出资比例18.28%，铎融投资出资10,366.4万元、出资比例8.61%，本次增资于2011年12月22日业经利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所出具的利安达验字【2011】第B-1056号验资报告验证。同时，考虑到近期房地产市场形势的变化和房地产企业融资现状，本公司向铎融投资及铎融基金出具承诺函，承诺若铎融基金按约定条件退出华耀商贸时收益率低于12%/年，本公司承担补足义务。该承诺事项亦经本公司2011年第三次临时股东大会审议通过。基于上述情况，截止2011年12月31日，形成少数股东权益—铎融投资13,875万元。

4、经2011年3月15日本公司第七届董事局第三十一次会议审议通过了本公司出资100万元收购广东世荣兆业股份有限公司持有的盘锦华发房地产开发有限公司（注册资本1000万元）10%的股权，收购完成后本公司持有盘锦华发房地产开发有限公司50%的股权。

## 十一、 母公司财务报表主要项目注释

### (一) 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下：

类别	年末账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	0.71	1,924,773.64	10.00	17,322,962.72
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	7,079,852.98	0.26	1,874,305.24	26.47	5,205,547.74
组合 2	2,667,790,623.75	98.85	26,677,906.24	1.00	2,641,112,717.51
组合小计	2,674,870,476.73	99.11	28,552,211.48	1.07	2,646,318,265.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,886,610.00	0.18	4,326,610.00	88.54	560,000.00
合计	2,699,004,823.09	100.00	34,803,595.12	1.29	2,664,201,227.97
类别	年初账面余额				净额
	账面金额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,247,736.36	0.62	1,924,773.64	10.00	17,322,962.72
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	12,554,316.37	0.40	4,043,859.68	32.21	8,510,456.69
组合 2	3,058,569,085.07	98.18	30,585,690.85	1.00	3,027,983,394.22
组合小计	3,071,123,401.44	98.58	34,629,550.53	1.13	3,036,493,850.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	24,886,610.00	0.80	4,326,610.00	17.39	20,560,000.00
合计	3,115,257,747.80	100.00	40,880,934.17	1.31	3,074,376,813.63

(2) 组合 1，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

账龄结构	年末账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	1,640,880.77	0.06	28,499.24	1,612,381.53
1—2 年 (含)	2,111,937.54	0.07	6,476.47	2,105,461.07
2—3 年 (含)	60,000.80	0.01		60,000.80
3 年以上	3,267,033.87	0.12	1,839,329.53	1,427,704.34
合计	7,079,852.98	0.26	1,874,305.24	5,205,547.74
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例 (%)	坏账准备	净额
1 年以内	4,215,239.29	0.13	421,523.93	3,793,715.36

1—2年(含)	4,901,785.77	0.16	1,179,399.55	3,722,386.22
2—3年(含)	2,794,335.99	0.09	1,895,206.03	899,129.96
3年以上	642,955.32	0.02	547,730.17	95,225.15
合计	12,554,316.37	0.40	4,043,859.68	8,510,456.69

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单项进行减值测试的其他应收款

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	2,667,790,623.75	26,677,906.24	1	如附注二(十)
珠海市基础工程直属管理处	19,247,736.36	1,924,773.64	10	预计可收回金额
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	时间较长,预计难以收回
合计	2,691,924,970.11	32,929,289.88		

(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(%)
大连华坤房地产开发有限公司	往来款	子公司	670,002,166.54	1年以内	24.83
珠海华福商贸发展有限公司	往来款	控股子公司的子公司	513,111,138.06	1年以内	19.01
珠海华耀商贸发展有限公司	往来款	控股子公司的子公司	482,167,278.21	1年以内	17.87
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	往来款	子公司	379,111,857.36	1年以内	14.05
大连华藤房地产开发有限公司	往来款	子公司	328,586,966.72	1年以内	12.18
合计			2,372,979,406.89		87.94

(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(%)
大连华坤房地产开发有限公司	子公司	670,002,166.54	24.83
珠海华福商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	513,111,138.06	19.01
珠海华耀商贸发展有限公司	控股子公司的子公司	482,167,278.21	17.87
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	子公司	379,111,857.36	14.05
大连华藤房地产开发有限公司	子公司	328,586,966.72	12.18
沈阳华纳置业有限公司	子公司	52,710,954.29	1.95
珠海市银河房地产开发有限公司	子公司	47,634,636.93	1.76
珠海华发文化传播有限公司	子公司	37,557,480.39	1.39
中山市华发房地产开发有限公司	子公司	26,811,110.29	0.99
沈阳华荣置业有限公司	子公司	23,757,200.45	0.88
重庆中誉房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	18,733,963.97	0.70

珠海奥特美国会所管理有限公司	子公司	14,014,381.31	0.52
包头市华发置业有限公司	子公司	11,136,869.16	0.41
珠海市世荣房产开发有限公司	子公司	10,829,628.58	0.4
盘锦华发房地产开发有限公司	子公司	8,901,736.46	0.33
沈阳华耀置业有限公司	子公司	8,214,016.05	0.3
珠海华明科技发展有限公司	子公司	7,171,526.23	0.27
珠海华发投资发展有限公司	子公司	6,259,181.63	0.23
广西华诚房地产投资有限公司	子公司	6,120,384.98	0.23
珠海容闳国际幼稚园	控股子公司的子公司	3,399,855.08	0.13
珠海市永宏基商贸有限公司	子公司	3,243,335.04	0.12
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	1,948,406.35	0.07
重庆华发投资有限公司	子公司	1,843,554.00	0.07
珠海华发商用房产管理有限公司	子公司	1,623,774.66	0.06
珠海斗门容闳国际幼稚园	子公司	1,601,032.50	0.06
珠海铎创经贸发展有限公司	子公司	1,098,244.04	0.04
珠海奥华企业管理咨询有限公司	子公司	3,596.50	-
中山市华屹房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	107,663.97	-
武汉华发置业有限公司	子公司	10,378.00	-
成都华发投资有限公司	子公司	3,900.00	-
威海华发投资有限公司	子公司	15,428.00	-
荣成华发房地产开发有限公司	子公司	58,178.00	-
珠海华发文化俱乐部	子公司	800.00	-
合计		2,667,790,623.75	98.85

## (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	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
广东发展银行股份有限公司	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
珠海奥特美国会所管理有限公司	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00	-	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	159,913,069.11	-	159,913,069.11

珠海华发实业股份有限公司  
2011年度  
财务报表附注

珠海华茂房地产投资顾问有限公司	成本法	759,639,583.11	759,639,583.11	-	759,639,583.11
珠海市世荣房产开发有限公司	成本法	372,779,414.00	372,779,414.00	-	372,779,414.00
珠海市永宏基商贸有限公司	成本法	226,448,964.96	86,448,964.96	140,000,000.00	226,448,964.96
珠海华发商用房产管理有限公司	成本法	18,000,000.00	5,400,000.00	12,600,000.00	18,000,000.00
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
珠海市银河房地产开发有限公司	成本法	13,886,010.47	13,886,010.47	-	13,886,010.47
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
沈阳华纳置业有限公司	成本法	1,093,872,169.46	291,500,000.00	801,514,343.37	1,093,014,343.37
沈阳华耀置业有限公司	成本法	165,909,161.06	79,500,000.00	86,245,304.75	165,745,304.75
辽宁华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
重庆华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
武汉华发置业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
成都华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
盘锦华发房地产开发有限公司	成本法	5,000,060.95	3,999,939.05	1,000,060.95	5,000,000.00
沈阳华荣置业有限公司	成本法	250,000,000.00	-	250,000,000.00	250,000,000.00
沈阳华远置业有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
大连华坤房地产开发有限公司	成本法	5,861,130.46	-	5,861,130.46	5,861,130.46
沈阳珠华保障房建设开发有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00
珠海华发房地产代理有限公司	成本法	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00
威海华发投资有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
荣成华发房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00
珠海华发文化俱乐部	成本法	30,000.00	-	30,000.00	30,000.00
沈阳华博置业有限公司	成本法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00
沈阳华樾置业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00
沈阳华灏置业有限公司	成本法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00
沈阳华壤置业有限公司	成本法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00
沈阳华畅置业有限公司	成本法	5,100,000.00	-	5,100,000.00	5,100,000.00
珠海华发房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
合计		4,891,597,478.26	3,391,924,895.38	1,498,650,839.53	4,890,575,734.91
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	-	-	-	-
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	-	-	-
珠海奥特美国国际会所管理有限公司*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	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	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	-	-	-
珠海市银河房地产开发有限公司	100.00	100.00	-	-	-
珠海华明科技发展有限公司	100.00	100.00	-	-	-
沈阳华纳置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-
沈阳华耀置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-
辽宁华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
重庆华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
武汉华发置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-
成都华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
盘锦华发房地产开发有限公司*2	50.00	66.67	-	-	-
沈阳华荣置业有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
沈阳华远置业有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
大连华坤房地产开发有限公司	80.00	80.00	-	-	-
沈阳珠华保障房建设开发有限公司*1	50.00	100.00	-	-	-
珠海华发房地产代理有限公司	100.00	100.00	-	-	-
威海华发投资有限公司	100.00	100.00	-	-	-
荣成华发房地产开发有限公司*2	50.00	66.67	-	-	-
珠海华发文化俱乐部	100.00	100.00	-	-	-
沈阳华博置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
沈阳华樾置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-
沈阳华灏置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
沈阳华壤置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
沈阳华畅置业有限公司*1	51.00	100.00	-	-	-
珠海华发房地产开发有限公司	100.00	100.00	-	-	-
合计			1,440,000.00	-	-

\*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。

本报告期长期股权投资新增情况如附注四所述。

### （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	85,127,464.19	146,515,844.94
其中：主营业务收入	42,208,764.00	39,669,229.98
其他业务收入	42,918,700.19	106,846,614.96
营业成本	20,097,437.43	26,662,986.87
其中：主营业务成本	16,650,292.75	21,406,439.41
其他业务成本	3,447,144.68	5,256,547.46

(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	42,208,764.00	16,650,292.75	39,669,229.98	21,406,439.41
合计	42,208,764.00	16,650,292.75	39,669,229.98	21,406,439.41

#### (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		-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-60.95
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	20,895.77	194,957.70
其他投资收益	60.95	-
合计	20,956.72	194,896.75

#### (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	-103,133,684.83	33,289,213.84
加：资产减值准备	-6,077,339.05	-18,809,863.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,716,800.16	5,178,030.96
无形资产摊销	267,965.76	185,199.79
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）	49,146,199.98	45,805,743.05
投资损失（收益以“-”号填列）	-20,956.72	-194,896.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,056,880.47	3,387,247.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-

补充资料	本金额	上年金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	20,097,437.43	3,889,247.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	403,494,977.54	-1,069,327,133.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	347,449,444.78	2,037,940,441.26
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	723,997,725.52	1,041,343,229.82
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	266,188,235.35	997,048,456.74
减：现金的年初余额	997,048,456.74	920,268,901.16
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	-730,860,221.39	76,779,555.58

## 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（三十七）	-245,223.29
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（三十六）	2,296,068.64
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（三十六）	8,495,659.25
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		-

项目	备注	本年金额
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	五（三十五）	224,916.13
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（三十五）	1,393,999.98
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（三十六） 五（三十七）	2,065,284.36
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）		14,230,705.07
减：所得税影响额		1,299,183.88
非经常性损益净额（影响净利润）		12,931,521.19
减：少数股东权益影响额		1,435,491.74
归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益		11,496,029.45
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润		758,557,214.51

注释：

2011年3月9日本公司第七届三十次董事局会议审议通过了关于《沈阳项目土地被收购储备的议案》，沈阳市浑南新区土地储备交易中心将本公司下属沈阳华纳置业有限公司（以下简称沈阳华纳）持有的浑南新区 D39-1、D39-3 号土地面积合计为 40860.4 平方米的土地使用权以评估价值 36,495.15 万元实施收购储备；沈阳市浑南新区土地储备交易中心拟将本公司下属沈阳华耀置业有限公司（以下简称沈阳华耀）持有的浑南新区 D39-2 号土地面积为 29845 平方米的土地使用权以评估价值 26,657.55 万元实施收购储备，本期确认其他业务收入 63,152.70 万元、其他业务成本 52,892.83 元，根据本公司自身正常经营业务的性质和特点，本公司将该等收入与成本确认经常性损益，主要原因是：

1、上述土地是 2010 年 2 月经过公开挂牌取得，该等土地的拆迁工作由竞拍方负责，取得土地后，本公司组建了项目公司，委派与配置了房地产开发运营的工作人员，进行了房地产开发活动，其中：

（1）沈阳华耀取得宗地编号为 2010-ZD-12 地块，土地出让价款 6,470.40 万元。在在建开发项目转让前，沈阳华耀完成全部拆迁工作，支付拆迁成本 17,721.57 万元；并开展了项目前期规划、总体方案设计、市场定位等工作，其中市场定位调研费投入 47.38 万元、设计费投入 45.89 万元、项目公司管理费用投入近 22 万元，公司对该项目相关的土地使用权支出及后续开发支出按照会计准则规定，列入“存货-开发成本”科目核算。

（2）沈阳华纳取得宗地编号为 2010-ZD-10 地块、2010-ZD-11 地块，土地出让价款分别为 4,311.81

万元、4,546.73万元。在在建开发项目转让前，沈阳华纳完成全部拆迁工作，支付拆迁成本17,294.89万元；并开展了项目的前期规划、总体方案设计、项目临时设施建设、市场定位等工作，其中市场定位调研费投入44.94万元、设计费投入78.91万元、临时设施投入126.44万元、项目公司现场管理费用和销售推广费用投入近1200万元，公司对该项目相关的土地使用权支出及后续开发支出按照会计准则规定，列入“存货-开发成本”科目核算。

2、房地产行业购买土地、以及在符合国家法律规定的条件下转让土地、买卖在建开发项目本身具有一定的特殊性、周期性，与房地产行业受各方因素影响等行业特点密切相关。

3、作为房地产开发企业，因特殊原因转让所在建的开发项目，与出售商品房一样，均属于公司经营范围之业务，从业务性质上看，构成公司正常营业范围。

4、就转让价格而言，本次以评估价格作为在建开发项目的转让价值，根据本公司对该等项目开发产品的规划以及盈利预测来看，本次转让价格低于本公司预期开发项目的盈利水平。

综上所述，本公司将转让上述在建开发项目的营业收入与营业成本认定为经常性损益符合中国证监会发布的《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)》之规定。

## (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	13.03	0.94	0.94
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.83	0.93	0.93

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	13.85	0.92	0.92
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.88	0.92	0.92

## 2、每股收益的计算过程

项目	序号	本年数	上年数
<b>分子：</b>			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	770,053,243.96	751,805,935.10
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	11,496,029.45	-1,986,704.26
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	758,557,214.51	753,792,639.36
<b>分母：</b>			
年初股份总数	4	817,045,620.00	817,045,620.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		-
配股、发行新股或债转股等增加股份数	6		-
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		-
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		-
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+6×7÷10-8×9÷10	817,045,620.00	817,045,620.00
基本每股收益（I）	12=1÷11	0.94	0.92
基本每股收益（II）	13=3÷11	0.93	0.92

归属于公司普通股股东的加权平均净资产计算过程如下：

项目	序号	本年数
归属于公司普通股股东的期初净资产	14	5,761,580,740.73
配股、发行新股或债转股增加净资产	15	
分配现金红利	16	81,704,562.00
分配现金红利下一月份起至报告期年末的月份数	17	6
归属于公司普通股股东的期末净资产	18	6,237,704,175.27
因可供出售金融资产公允价值计量引起的净资产增减变动	19	-470,821.23
本期收购少数股东股权对净资产的影响	20	-211,754,426.19
本期收购少数股东股权下一月份起至报告期年末的月份数	21	11
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	22=14+1*50%-16*17/10+19*50%+20*21/10	5,911,411,447.09

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2012年2月26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

2012年2月26日