

珠海华发实业股份有限公司

600325

2009 年半年度报告



目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事局报告.....	6
六、重要事项.....	10
七、财务报告（未经审计）.....	16
八、备查文件目录.....	35

一、重要提示

(一) 本公司董事局、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事局会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：珠海华发实业股份有限公司
公司法定中文名称缩写：华发股份
公司英文名称：Huafa Industrial Co., LTD. Zhuhai
公司英文名称缩写：Huafa Industrial share
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：华发股份
公司 A 股代码：600325
- 3、 公司注册地址：珠海拱北丽景花园华发大楼
公司办公地址：珠海拱北丽景花园华发大楼
邮政编码：519012
公司国际互联网网址：www.cnhuafas.com
公司电子信箱：zqb@cnhuafas.com
- 4、 法定代表人：袁小波
- 5、 公司董事局秘书：谢伟
电话：0756-8282111
传真：0756-8883298
E-mail：zqb@cnhuafas.com
联系地址：珠海拱北丽景花园华发大楼
公司证券事务代表：阮宏洲
电话：0756-8131632
传真：0756-8883298
E-mail：zqb@cnhuafas.com
联系地址：珠海拱北丽景花园华发大楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董事局秘书处及证券部

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	16,128,251,805.74	13,529,483,552.71	19.21
所有者权益(或股东权益)	4,700,216,241.93	4,501,291,756.99	4.42
每股净资产(元)	5.75	5.51	4.36

	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期 增减（%）
营业利润	354,299,567.64	321,771,875.67	10.11
利润总额	357,344,913.63	318,033,743.99	12.36
净利润	285,701,942.66	233,838,252.71	22.18
扣除非经常性损益后的净利润	283,265,665.87	238,100,880.69	18.97
基本每股收益(元)	0.35	0.353	-0.85
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.347	0.359	-3.34
稀释每股收益(元)	0.35	0.353	-0.85
净资产收益率(%)	6.08	5.12	增加 0.96 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	1,461,139,275.44	631,351,268.24	131.43
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.79	0.77	132.47

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
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	65,000
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,022,999.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	957,346.51
所得税影响额	-609,069.2
合计	2,436,276.79

三、股本变动及股东情况

（一）股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	203,092,088	24.86				-203,092,088	-203,092,088	0	
3、其他内资持股									
其中：境内非国有									

法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	203,092,088	24.86				-203,092,088	-203,092,088	0	
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	613,953,532	75.14				203,092,088	203,092,088	817,045,620	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	613,953,532	75.14				203,092,088	203,092,088	817,045,620	100
三、股份总数	817,045,620	100						817,045,620	100

股份变动的批准情况

根据《珠海华发实业股份有限公司股权分置改革说明书》及 2008 年配股新增上市流通的规定，公司股东珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司共持有公司的有限售流通股 203,092,088 股于 2009 年 3 月 27 日全部变为无限售条件的流通股份。该事项已于 2009 年 3 月 24 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						22,014 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		质押 87,931,479
广发聚丰股票	未知	4.53	36,972,109	12,054,019		未知

型证券投资基金						
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	未知	2.10	17,181,298	17,181,298		未知
中邮核心优选股票型证券投资基金	未知	2.09	17,043,510	17,043,510		未知
易方达价值成长混合型证券投资基金	未知	1.85	15,101,893	1,399,850		未知
中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	1.84	15,073,742	-13,043,755		未知
华夏优势增长股票型证券投资基金	未知	1.80	14,719,261	14,719,261		未知
易方达积极成长证券投资基金	未知	1.63	13,300,000	690,986		未知
珠海华发汽车销售有限公司	国有法人	1.48	12,068,524	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		质押 6,034,259
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		
珠海华发集团有限公司	179,055,046			人民币普通股		
广发聚丰股票型证券投资基金	36,972,109			人民币普通股		
交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	17,181,298			人民币普通股		
中邮核心优选股票型证券投资基金	17,043,510			人民币普通股		
易方达价值成长混合型证券投资基金	15,101,893			人民币普通股		
中邮核心成长股票型证券投资基金	15,073,742			人民币普通股		
华夏优势增长股票型证券投资基金	14,719,261			人民币普通股		
易方达积极成长证券投资基金	13,300,000			人民币普通股		
珠海华发汽车销售有限公司	12,068,524			人民币普通股		
珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518			人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p> 已知第一大股东珠海华发集团有限公司及珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司与其他流通股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。中邮核心优选股票型证券投资基金和中邮核心成长股票型证券投资基金为中邮创业基金管理有限公司管理的基金，易方达价值成长混合型证券投资基金和易方达积极成长证券投资基金为易方达基金管理有 </p>					

	限公司管理的基金。除此之外，未知其他流通股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。
--	--

前十名股东中，代表国家持股的单位有：珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司。上述股东中，珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司均为第一大股东珠海华发集团有限公司的控股子公司，珠海华发集团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。

报告期内，控股股东珠海华发集团有限公司因发行以下信托计划将持有的本公司部分股权进行了质押，具体为：

1、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”，为配合该信托计划的发行，华发集团已于 2009 年 3 月 26 日将其持有的 22,931,479 股及其下属珠海华发汽车销售公司持有的 6,034,262 股、珠海华发物业管理服务有限公司持有的 6,034,259 股共 3500 万股质押给深圳国际信托投资有限公司，并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股权质押登记手续。

2、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”。为配合上述信托计划的发行，华发集团已于 2009 年 4 月 14 日将其持有的 25,000,000 股质押给交银国际信托有限公司，于 2009 年 4 月 22 日将其持有的 40,000,000 股质押给平安信托投资有限责任公司，并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股权质押登记手续。

就上述质押事项，华发集团承诺上述股权质押是为了配合有关信托计划发行做的过渡性技术安排，华发集团已落实了具体的经营销售资金回笼及还款计划，确保在两年内如期全额偿还该信托计划所筹措的资金，并相应解除股权质押，确保无须处置上述被质押股权。

2、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。

四、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2009 年 6 月 17 日，经公司第六届董事局第五十八次会议审议通过了《关于谭劲松先生辞去独立董事的议案》和《关于聘请张学兵先生为独立董事的议案》。会议同意谭劲松先生因个人工作变动原因辞去公司独立董事职务及担任的董事局审计委员会召集人、董事局战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会委员和公司预算工作小组成员等职务。经公司董事局提名，董事局审议通过了提名张学兵先生为公司第六届董事局独立董事候选人。上述事项已经 2009 年 7 月 3 日召开的公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过。

五、董事局报告

（一）、报告期内总体经营情况

报告期内，公司继续贯彻“立足珠海，面向全国；规模适当，效益优先；突出市场，创新品牌；以人为本，打造精品”的总体发展战略，积极顺应市场变化，开发项目进展顺利，产品销售情况理想，取得了较好的经济效益。

报告期内公司实现营业收入 13.68 亿元，比上年同期增长 4.2%；实现营业利润总额 3.57 亿元，同比增长 12.36%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.86 亿元，同比增长 22.18%；每股收益 0.35 元。截至 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 161.28 亿元，同比增长 28.01%；归属于母公司所有者权益 47.00 亿元，同比增长 2.99%。

（二）、房地产行业面临的宏观形势分析

2009年上半年，国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，迅速推出保增长的一揽子计划，对于遏制经济下滑、防止通货紧缩、提振市场信心起到了至关重要的作用。由于采取的应对全球金融危机的措施初见成效，经济运行出现了积极变化，总体形势企稳向上。在政策支持下，房地产行业从第一季度开始迅速走出低谷，市场成交旺盛，价量齐升，2008年以来的市场存货得到了迅速消化。

国务院1月份通过《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，把珠海定位为珠江口西岸核心和交通枢纽城市；6月份通过《横琴总体发展规划》，强调通过重点发展商务服务、休闲旅游、科教研发和高新技术产业，鼓励金融创新，实行更加开放的产业和信息化政策等，逐步把横琴建设成为“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的平台。两个规划将为珠海发展创造极大的机遇。港珠澳大桥、广珠铁路、广珠城轨、高栏港高速、机场高速等珠海基础设施的建设和航空产业的发展情况，更加体现出珠海城市区域宏伟的发展前景和巨大的发展潜力，珠海房地产市场将朝着更为健康、稳定和可持续发展的方向发展，会更加有利于本公司未来经营业绩的稳定增长。

（三）、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，主要是住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、会所、车库等。

报告期内，公司秉承“诚信、品质、服务”的经营方针，坚持以市场需求为导向，敏锐捕捉市场变化并做出快速反应，积极、规范提升管理和运营能力，积极维护新老客户和开拓新的销售渠道，克服了金融海啸在2008年造成的消费萎靡，经营业绩继续保持了持续增长的态势。

报告期内，公司实现营业收入13.68亿元，同比增长4.2%；净利润2.86亿元，同比增长22.18%。主要收入来源于以下项目：华发世纪城二期、中山华发生态庄园二期等。报告期内公司销售情况正常，华发新城五期于2008年10月开始对外销售，截至2009年6月30日预收楼款22.78亿元，预售比例为79.44%；华发水郡一期自年初开盘以来，截至2009年6月30日预收楼款3亿元，预售比例为51.76%；华发世纪城三期于2009年5月份进入销售以来，截至2009年6月30日预收楼款3.29亿元，预售比例为67.05%。截至2009年6月30日，公司共实现预收楼款超过44亿元。

报告期内，公司各房地产项目开发业务进展顺利，华发新城五期、华发世纪城三期和华发水郡一期、中山华发生态园二期工程进展顺利；华发世纪城二期已开始陆续交付使用；华发世纪城四期完成桩基工程施工；云湖翠谷项目、珠海淇澳桥东项目、包头华发名流城项目、华发新城六期、大连翠壁雅阁等前期规划设计工作进展顺利。

报告期内，公司发行18亿元公司债的申请获得中国证监会发行审核委员会有条件通过。

报告期内，公司第五次荣获中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和中国民生银行联合发布的第八届（2009年度）“广东地产资信20强”荣誉称号，并获“珠海最具社会责任企业”称号。

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
商品房销售收入	1,330,009,789.00	707,728,320.50	46.79	2.68	-2.84	增加 3.02 个百分点
广告费收入	7,358,353.56	3,159,520.84	57.06	92.77	165.42	减少 11.76 个百分点
房租收入	478,676.60	195,451.88	59.17	-51.4	-50.08	减少 1.08 个百分点
物业代理收入	16,493,721.56	5,484,523.40	66.75	176.78	28.46	增加 38.40 个百分点
管理及服务收入	13,984,633.03	14,950,722.79	-6.91	99.04	57.22	增加 36.61 个百分点
分产品						
华发新城	291,005.00	2,849,929.64	-879.34			

二期*1						
华发新城三期	4,788,000.00	2,668,924.65	44.26	-59.21	-56.77	减少 3.14 个百分点
九洲花园三期车库	12,722,000.00	4,914,579.15	61.37			
华发世纪城二期	1,153,022,695.00	590,171,248.04	48.82			
华发生态园一期	149,460,780.00	98,652,807.35	33.99	442.87	454.84	减少 1.43 个百分点
包头名流置业大厦	9,725,309.00	8,470,831.67	12.9			
其他	38,315,384.75	23,790,218.91	37.91	115.41	54.87	增加 24.27 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 216.96 万元。*1 华发新城二期 B 区销售毛利率为-879.34%，是因为以前年度公司按报建建筑面积结转主营业务成本，现该项目已确权，需对确权建筑面积与报建建筑面积之间的差额部分进行补结转主营业务成本，根据重要性原则直接计入本期损益。

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
珠海地区	1,170,823,700.00	-7.65
中山地区	149,460,780.00	442.87
包头地区	9,725,309.00	

（四）报告期内主要资产负债项目及经营成果比较分析情况

资产	期末余额	年初余额	增减比率	变动原因
货币资金	3,882,508,343.13	1,852,039,287.77	109.63%	回收楼款及贷款增加
应收帐款	565,090.55	380,406.15	48.55%	该应收款项增加原因为华发文化传播公司广告业务增多
预付帐款	12,554,149.42	7,232,058.59	73.59%	预付工程定金
可供出售金融资产	8,170,087.80	4,298,137.20	90.08%	上半年股市回暖，可供出售金融资产公允价值变动
固定资产	91,695,695.63	56,987,252.72	60.91%	收购华明科技公司股权相应增加固定资产
短期借款	867,500,000.00	429,500,000.00	101.98%	短期贷款增加
预收款项	4,423,909,344.25	3,129,091,165.32	41.38%	预收楼款增多
应付税费	-53,920,232.91	-40,053,769.09	34.62%	预收楼款增多相应预缴税金增加
递延所得税负债	2,367,519.98	1,593,129.86	48.61%	上半年股市回暖，可供出售金融资产公允价值变动及由此影响递延所得税负债变动

项 目	本期金额	上期金额	增减比率	变动原因
其他业务收入	38,315,384.75	17,787,308.32	115.41%	新增广告收入和二手楼宇销售收入

其他业务支出	23,790,218.91	15,361,036.67	54.87%	新增广告收入和二手楼宇销售收入成本相应增加
财务费用	1,898,570.60	-13,617,118.74	-113.94%	银行借款增加导致利息支出增加
经营活动产生的现金流量净额	1,461,139,275.44	631,351,268.24	131.43%	楼款回收情况良好
投资活动产生的现金流量净额	-335,686,201.93	-1,266,282,129.15	73.49%	减少投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	905,015,981.85	2,636,208,843.59	-65.67%	上年度配股资金到位

(五) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期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	2,503,521,227.85	2,751,653.60	1,899,441,681.45	604,079,546.40	用于华发世纪城四期项目开发

2、承诺项目使用情况

单位:亿元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	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	9	9	是		3.407	4.52	是		
华发世纪城三期	否	4	4	是		1.3926	尚未产生收益	是		
华发世纪城四期	否	12.0352	5.9944	是		5.9051	尚未产生收益	是		
合计	/	25.0352	18.9944	/	/		/	/	/	/

3、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
华发新城五期	217,112	部分已封顶,已经开始预售	尚未产生收益

中山华发生态园二期	60,774	部分已封顶,已经开始预售	尚未产生收益
华发水郡一期	74,755	部分已封顶,已经开始预售	尚未产生收益
合计	352,641	/	/

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求,加强信息披露工作,不断完善公司的法人治理结构,规范公司运作,董事局认为按中国证监会《上市公司治理准则》的文件要求,公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异。

公司具有独立的业务及自主经营能力,与控股股东进行的日常性关联交易和经营性往来公平合理,公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立。

报告期内,公司召开的第六届董事局第 46 次会议审议通过了公司《内部审计制度》。公司将继续坚持在公司治理层面不懈努力,深入开展公司治理活动,为公司长期健康发展奠定良好的基础。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2009 年 2 月 12 日,经本公司 2008 年年度股东大会审议通过利润分配方案,本公司以 2008 年 12 月 31 日总股本 817,045,620 股为基数,向全体股东税前每 10 股派发现金红利 1.1 元。该利润分配方案在报告期内已实施完毕。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据《公司章程》第一百八十八条规定的现金分红政策为: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。若存在公司股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金股利,以偿还其占用的资金。

报告期内,公司实施 2008 年度现金分红,详见本章“报告期实施的利润分配方案执行情况”相关内容。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 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	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面值 (元)	占期末 证券投资 比例 (%)	报告期 损益 (元)
1	601328	601328	交通银行	1,192,024.00	906,780	8,170,087.8	100	

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公 司股权 比例 (%)	期末账 面值 (元)	报告期 损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会计核 算科目	股份来 源
广东发展银行	100,000	100,000	0.041	100,000				
合计	100,000	100,000	/	100,000			/	/

(六) 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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
大连森垒房地产有限公司、孙继升	大连华藤房地产开发有限公司 80%的股权*	2009年1月5日	6,400,000.00	0		否	评估价协商	是	是		
广东世荣兆业股份有限公司	珠海华明科技发展有限公司 100%股权	2009年1月14日	48,951,574.33	0		否	评估价协商	是	是		

*公司出资人民币 6,400,000.00 元收购大连华藤房地产开发有限公司 80%的股权,同时在受让股权后按大连华藤房地产开发有限公司审计评估基准日的总负债 80%的金额相应向其提供股东借款人民币 288,869,670.78 元,以偿还大连华藤房地产开发有限公司原有负债并取得对其的相应债权。

(七) 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
珠海经济特区华发集团公司	母公司	其它流出	房屋租赁	以租赁市场价格确定		540,000				

珠海经济特区华发集团公司	母公司	提供劳务	为华发集团项目提供代理服务	以代理市场价格确定		730,000				
珠海容闳学校	母公司的全资子公司	其它流出	业主子女就读容闳学校补贴	协议确定		8,480				
珠海容闳学校	母公司的全资子公司	其它流出	下属子公司营销公司办公场地租赁费	以租赁市场价格确定		663,980				
珠海经济特区华发集团公司	母公司	提供劳务	为华发集团项目提供设计服务	以设计市场价格确定		1,275,000				
珠海经济特区华发汽车展销中心	参股东	提供劳务	为华发汽车展销中心提供设计服务	以设计市场价格确定		164,600				
珠海华发物业管理服务有限公司	参股东	接受劳务	接受物业管理、保安、清洁等服务	以服务市场价格确定		3,406,876.75				
珠海华发物业管理服务有限公司	参股东	水电汽等其他公用事业费用(销售)	收取停车费用	以停车市场价格确定		396,600.00				

2、其他重大关联交易

2008 年 10 月 25 日经本公司 2008 年第三次临时股东大会会议审议通过，华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供总额为 36,000 万元一年期委托贷款。截至 2009 年 6 月 30 日，该项委托贷款的余额为 33,000 万元。

(八) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 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。2008 年度取得华发集团托管费 40 万元，2009 年上半年无该等资产的托管收入。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	购房按揭人	4,806,423.50				连带责任担保	否	否		否	否	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								4,806,423.50					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								1,790,000,000					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								3,420,000,000					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													

担保总额 (A+B)	3,424,806,423.5
担保总额占公司净资产的比例 (%)	72.86
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	1,074,698,302.54
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,074,698,302.54

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

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、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：(1) 自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满 36 个月；(2) 股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续 5 个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止 2005 年 6 月 18 日前 30 个交易日公司二级市场股票的收盘均价 6.41 元上浮 50% 即 9.62 元后。	股权分置改革方案实施后已满 36 个月，根据规定，公司股东珠海华发集团有限公司、珠海华发汽车销售有限公司、珠海华发物业管理服务有限公司共持有公司的有限流通股 203,092,088 股于 2009 年 3 月 27 日全部变为无限售条件的流通股份。报告期内未发生违反相关承诺的事项。
其他对公司中小股东所作承诺	2008 年 10 月 6 日接珠海华发集团有限公司通知，珠海华发集团有限公司增持计划：经珠海市国资委批准，华发集团拟在本公告发布之日起 12 个月内，从二级市场上继续择机增持本公司股份（含已增持部分）不超过公司已发行股份的 2%。	珠海华发集团有限公司通过在二级市场买入的方式，于 2008 年 10 月 6 日增持本公司股份 10 万股。履行正常。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十一) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 信息披露索引

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

委员会核准通过的公告			
华发股份第六届董事局第五十七次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 6 月 13 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份召开 2009 年第一次临时股东大会的通知、华发股份第六届董事局第五十八次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2009 年 6 月 18 日	http://www.sse.com.cn/

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表
 2009 年 6 月 30 日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	3,882,508,343.13	1,852,039,287.77
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、2	565,090.55	380,406.15
预付款项	七、3	12,554,149.42	7,232,058.59
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	29,153,308.81	34,071,960.47
买入返售金融资产			
存货	七、5	10,034,881,215.44	9,509,013,291.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		13,959,662,107.35	11,402,737,004.87
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、6	8,170,087.8	4,298,137.2
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、7	400,000	400,000
投资性房地产			
固定资产	七、8	91,695,695.63	56,987,252.72
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、9	2,022,586,190.21	2,020,013,768.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、10	4,124,771.49	3,434,435.73
递延所得税资产	七、11	41,612,953.26	41,612,953.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,168,589,698.39	2,126,746,547.84
资产总计		16,128,251,805.74	13,529,483,552.71
流动负债:			
短期借款	七、12	867,500,000	429,500,000
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			

拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、13	548,314,195.5	595,474,734.82
预收款项	七、14	4,423,909,344.25	3,129,091,165.32
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、15	47,531,091.21	1,993,176.95
应交税费	七、16	-53,920,232.91	-40,053,769.09
应付利息			
应付股利		617,386.75	
其他应付款	七、17	488,558,569.82	503,257,950.38
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	七、18	714,000,000	746,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		7,036,510,354.62	5,365,263,258.38
非流动负债:			
长期借款	七、19	4,027,500,000	3,358,500,000
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、20	2,367,519.98	1,593,129.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,029,867,519.98	3,360,093,129.86
负债合计		11,066,377,874.6	8,725,356,388.24
股东权益:			
股本	七、21	817,045,620	817,045,620
资本公积	七、22	2,606,619,294.42	2,603,521,733.94
减: 库存股			
盈余公积	七、23	203,292,440.64	203,292,440.64
一般风险准备			
未分配利润	七、24	1,073,258,886.87	877,431,962.41
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		4,700,216,241.93	4,501,291,756.99
少数股东权益	七、25	361,657,689.21	302,835,407.48
股东权益合计		5,061,873,931.14	4,804,127,164.47
负债和股东权益合计		16,128,251,805.74	13,529,483,552.71

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

母公司资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:珠海华发实业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		959,121,888.04	858,203,674.22
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		497,298.71	389,352.48
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、1	2,986,586,157.13	3,877,536,590.79
存货		435,726,006.22	441,495,978.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,381,931,350.1	5,177,625,595.73
非流动资产:			
可供出售金融资产		8,170,087.8	4,298,137.2
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、2	1,982,818,045.86	1,841,166,471.53
投资性房地产			
固定资产		25,408,111.62	26,571,656.12
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,768,241.74	9,847,982.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		29,228,390.86	29,228,390.86
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,055,392,877.88	1,911,112,638.19
资产总计		6,437,324,227.98	7,088,738,233.92

流动负债：			
短期借款		77,500,000	114,500,000
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		214,247,880.64	261,419,754.16
预收款项		65,200,022.11	40,817,533.22
应付职工薪酬		45,781,928.55	7,758
应交税费		106,789,112.31	101,119,620.39
应付利息			
应付股利		617,386.75	
其他应付款		47,333,449.54	49,040,271.45
一年内到期的非流动 负债		644,000,000	696,000,000
其他流动负债			
流动负债合计		1,201,469,779.9	1,262,904,937.22
非流动负债：			
长期借款		467,500,000	978,500,000
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,395,612.76	621,222.64
其他非流动负债			
非流动负债合计		468,895,612.76	979,121,222.64
负债合计		1,670,365,392.66	2,242,026,159.86
股东权益：			
股本		817,045,620	817,045,620
资本公积		2,717,671,802.78	2,714,574,242.3
减：库存股			
盈余公积		203,292,440.64	203,292,440.64
未分配利润		1,028,948,971.9	1,111,799,771.12
外币报表折算差额			
股东权益合计		4,766,958,835.32	4,846,712,074.06
负债和股东权益合计		6,437,324,227.98	7,088,738,233.92

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

合并利润表
 2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	七、26	1,368,325,173.75	1,313,143,266.32
其中:营业收入		1,330,009,789	1,295,355,958
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入		38,315,384.75	17,787,308.32
二、营业总成本	七、27	1,014,025,606.11	991,371,390.65
其中:营业成本		707,728,320.5	728,402,689.54
利息支出			
手续费及佣金支出		23,790,218.91	15,361,036.67
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、28	125,594,430.26	122,547,171.98
销售费用		44,893,393.81	48,014,704.36
管理费用		110,120,672.03	88,115,074.34
财务费用	七、29	1,898,570.6	-13,617,118.74
资产减值损失			2,547,832.5
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		354,299,567.64	321,771,875.67
加:营业外收入	七、30	3,058,606.52	2,913,868.32
减:营业外支出	七、31	13,260.53	6,652,000
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		357,344,913.63	318,033,743.99
减:所得税费用	七、32	77,961,278.6	86,827,112.09
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		279,383,635.03	231,206,631.9
归属于母公司所有者的净利润		285,701,942.66	233,838,252.71
少数股东损益	七、33	-6,318,307.63	-2,631,620.81
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.35	0.353
(二)稀释每股收益		0.35	0.353

公司法定代表人:袁小波 主管会计工作负责人:俞卫国 会计机构负责人:何玉冰

母公司利润表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、3	20,763,906.6	1,271,025,357.66
减: 营业成本	八、4	10,867,179.44	772,853,684.52
营业税金及附加		1,125,189.47	115,016,821.53
销售费用		2,540,211.15	14,025,810.05
管理费用		3,878,019.34	61,044,809.63
财务费用		-6,831,962.13	-8,102,756.6
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		9,185,269.33	316,186,988.53
加: 营业外收入		86,050	146,833
减: 营业外支出			6,640,000
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		9,271,319.33	309,693,821.53
减: 所得税费用		2,247,100.35	73,122,140.99
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		7,024,218.98	236,571,680.54

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

合并现金流量表

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,646,355,638.92	2,165,434,460.19
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、34、3	36,036,531.21	39,286,093.27
经营活动现金流入小计		2,682,392,170.13	2,204,720,553.46
购买商品、接受劳务支付的现金		765,475,977.82	919,989,025.37
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		69,482,208.2	109,311,030.69
支付的各项税费		229,931,698.06	367,020,911.7
支付其他与经营活动有关的现金	七、34、3	156,363,010.61	177,048,317.46
经营活动现金流出小计		1,221,252,894.69	1,573,369,285.22
经营活动产生的现金流量净额		1,461,139,275.44	631,351,268.24
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资			

产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		280,334,627.6	1,155,204,951.05
投资支付的现金		55,351,574.33	111,077,178.1
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		335,686,201.93	1,266,282,129.15
投资活动产生的现金流量净额		-335,686,201.93	-1,266,282,129.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		63,600,000	2,507,481,227.85
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,648,500,000	1,052,000,000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,712,100,000	3,559,481,227.85
偿还债务支付的现金		1,573,500,000	785,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		233,584,018.15	138,272,384.26
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		1,807,084,018.15	923,272,384.26
筹资活动产生的现金流量净额		905,015,981.85	2,636,208,843.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,030,469,055.36	2,001,277,982.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,852,039,287.77	1,572,160,301.58
六、期末现金及现金等价物余额		3,882,508,343.13	3,573,438,284.26

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		45,146,395.49	204,069,700.06
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		941,999,019.19	201,606,139.06
经营活动现金流入小计		987,145,414.68	405,675,839.12
购买商品、接受劳务支付的现金		41,644,080.83	363,596,567.65
支付给职工以及为职工支付的现金		1,533,124.71	49,284,171.89
支付的各项税费		8,131,144.6	97,023,356.39
支付其他与经营活动有关的现金		3,998,214.94	348,276,162.97
经营活动现金流出小计		55,306,565.08	858,180,258.9
经营活动产生的现金流量净额		931,838,849.6	-452,504,419.78
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,430	2,491,617
投资支付的现金		141,651,574.33	152,877,178.1
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		141,663,004.33	155,368,795.1
投资活动产生的现金流量净额		-141,663,004.33	-155,368,795.1
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		238,500,000	2,507,481,227.85
收到其他与筹资活动有关的现金			727,000,000
筹资活动现金流入小计		238,500,000	3,234,481,227.85
偿还债务支付的现金		838,500,000	725,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		89,257,631.45	54,112,806.26
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		927,757,631.45	779,112,806.26
筹资活动产生的现金流量净额		-689,257,631.45	2,455,368,421.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		100,918,213.82	1,847,495,206.71
加: 期初现金及现金等价物余额		858,203,674.22	808,984,716.87
六、期末现金及现金等价物余额		959,121,888.04	2,656,479,923.58

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

合并所有者权益变动表

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	817,045,620	2,603,521,733.94		203,292,440.64		877,431,962.41		302,835,407.48	4,804,127,164.47
其他									
二、本年年初余额	817,045,620	2,603,521,733.94		203,292,440.64		877,431,962.41		302,835,407.48	4,804,127,164.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		3,097,560.48				195,826,924.46		58,822,281.73	257,746,766.67
(一)净利润						285,701,942.66		-6,318,307.63	279,383,635.03
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		3,097,560.48						1,540,589.36	4,638,149.84
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		3,097,560.48							3,097,560.48
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								1,540,589.36	1,540,589.36
4.其他									
上述(一)和(二)小计		3,097,560.48				285,701,942.66		-4,777,718.27	284,021,784.87
(三)所有者投入和减少资本								63,600,000	63,600,000
1.所有者投入资本								63,600,000	63,600,000
3.其他									
(四)利润分配						-89,875,018.2			-89,875,018.2
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配						-89,875,018.2			-89,875,018.2
4.其他									
(五)所有者权益内部结转									
4.其他									
四、本期期末余额	817,045,620	2,606,619,294.42		203,292,440.64		1,073,258,886.87		361,657,689.21	5,061,873,931.14

合并所有者权益变动表
2008 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	315,957,539	716,256,346.09		164,688,877.36		772,342,040.07		298,144,143.61	2,267,388,946.13
二、本年初余额	315,957,539	716,256,346.09		164,688,877.36		772,342,040.07		298,144,143.61	2,267,388,946.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	501,088,081	1,888,922,572.88				204,525,152.45		-2,654,674.55	2,591,881,131.78
(一) 净利润						233,838,252.71		-2,631,620.81	231,206,631.9
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-2,457,169.6							-2,457,169.6
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-2,457,169.6							-2,457,169.6
4. 其他									
上述(一)和(二)小计		-2,457,169.6				233,838,252.71		-2,631,620.81	228,749,462.3
(三) 所有者投入和减少资本	185,130,542	2,207,337,281.48						-23,053.74	2,392,444,769.74
1. 所有者投入资本	185,130,542	2,318,390,685.85							2,503,521,227.85
3. 其他		-111,053,404.37						-23,053.74	-111,076,458.11
(四) 利润分配						-29,313,100.26			-29,313,100.26
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备						-29,313,100.26			-29,313,100.26
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	315,957,539	-315,957,539							
1. 资本公积转增资本(或股本)	315,957,539	-315,957,539							
四、本期期末余额	817,045,620	2,605,178,918.97		164,688,877.36		976,867,192.52		295,489,469.06	4,859,270,077.91

公司法定代表人:袁小波 主管会计工作负责人:俞卫国 会计机构负责人:何玉冰

母公司所有者权益变动表
 2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	817,045,620	2,714,574,242.3		203,292,440.64	1,111,799,771.12		4,846,712,074.06
二、本年初余额	817,045,620	2,714,574,242.3		203,292,440.64	1,111,799,771.12		4,846,712,074.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		3,097,560.48			-82,850,799.22		-79,753,238.74
（一）净利润					7,024,218.98		7,024,218.98
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		3,097,560.48					3,097,560.48
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		3,097,560.48					3,097,560.48
上述（一）和（二）小计		3,097,560.48			7,024,218.98		10,121,779.46
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配					-89,875,018.2		-89,875,018.2
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配					-89,875,018.2		-89,875,018.2
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	817,045,620	2,717,671,802.78		203,292,440.64	1,028,948,971.9		4,766,958,835.32

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

母公司所有者权益变动表
 2008 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	315,957,539	716,255,450.09		164,688,877.36	795,963,455.47		1,992,865,321.92
二、本年初余额	315,957,539	716,255,450.09		164,688,877.36	795,963,455.47		1,992,865,321.92
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	501,088,081	1,999,975,977.25			207,258,580.28		2,708,322,638.53
(一)净利润					236,571,680.54		236,571,680.54
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-2,457,169.6					-2,457,169.6
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-2,457,169.6					-2,457,169.6
上述(一)和(二)小计		-2,457,169.6			236,571,680.54		234,114,510.94
(三)所有者投入和减少资本	185,130,542	2,318,390,685.85					2,503,521,227.85
1.所有者投入资本	185,130,542	2,318,390,685.85					2,503,521,227.85
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
(四)利润分配					-29,313,100.26		-29,313,100.26
1.提取盈余公积							
2.对所有者(或股东)的分配					-29,313,100.26		-29,313,100.26
3.其他							
(五)所有者权益内部结转	315,957,539	-315,957,539					
1.资本公积转增资本(或股本)	315,957,539	-315,957,539					
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.其他							
四、本期期末余额	817,045,620	2,716,231,427.34		164,688,877.36	1,003,222,035.75		4,701,187,960.45

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

财务报表附注

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、公司基本情况

（一）历史沿革

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“本公司”）前身系珠海华发集团有限公司（现改制并更名为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。经珠海市经济体制改革委员会珠体改委[1992]50号文、珠体改委[1992]73号文批准，在珠海经济特区华发房地产公司的基础上联合其他法人股东并发行内部职工股以定向募集方式设立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。经中国证券监督管理委员会证监发行[2004]7号文批准，本公司发行6,000万股A股并于2004年2月25日在上海证券交易所上市。本公司A股发行完成后，注册资本为人民币200,000,000元。

经过历年派送红股、可转债转股、配售新股、转增股本等，截至2009年6月30日止，本公司注册资本增至人民币817,045,620元。

经广东省珠海市工商行政管理局核准，本公司取得了注册号为4404001000603号的企业法人营业执照。法定代表人：袁小波。公司总部住所：珠海市拱北丽景花园华发楼。公司注册地点：珠海市。本公司的控股股东为华发集团；本公司实际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、财务报表的编制基础

本公司执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》（“财会[2006]3号”）及其后续规定。

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。

三、遵循《企业会计准则》的声明

本公司管理当局声明：本公司基于以上所述编制基础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的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策、会计估计和前期差错

1. 会计年度

本公司会计年度为公历年度制，即每年一月一日起至十二月三十一日止。

2 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计量属性

本公司采用权责发生制为记账基础。

除在附注中特别说明的计量属性外，均以历史成本为计量属性。在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值为计量属性。

4. 外币交易及外币财务报表折算

(1) 外币交易

本公司对发生的外币业务，采用业务发生当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。

(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。

5. 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。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

6. 金融工具

金融工具指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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、可供出售金融资产和持有至到期投资。

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 应收款项

本公司应收款项（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。

本公司应收款项按下列标准确认坏账损失：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；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；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；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。

在资产负债表日，对于单项金额 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项，应当单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的（除归类为其他不重大款项外），亦应单独进行减值测试，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同单项金额低于 500 万元的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备，具体如下：

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

类 别	计提比例
(1) 单项金额重大	个别认定

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

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

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

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

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

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

③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。

④ 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。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

本公司的金融负债包括：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。

(3) 金融工具公允价值的确定

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额的价格；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。

7. 存货核算方法

(1) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

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。

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类、确认和计量

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。

A 对子公司的投资

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四（24）企业合并。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

B 对合营企业、联营企业的投资

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，采用权益法核算。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。

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。

C 其他长期股权投资

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,按照初始投资成本计价,后续计量采用成本法核算。

(2) 长期股权投资的减值

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的部分计提减值准备。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。

9. 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。当本公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时,本公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

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,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。

10. 固定资产计价和折旧方法

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

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

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

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

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

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

11. 在建工程核算方法

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。

12. 无形资产计价和摊销方法

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。

13. 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。

14. 借款费用的核算方法

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。

15. 长期待摊费用摊销方法

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。

16. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利和其他与获得职工提供的服务相关的支出。

(1) 以股份为基础的薪酬

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。

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。

(2) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

(3) 其他方式的职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本、资产成本及当期损益。

17. 预计负债的原则

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。

18. 维修基金的核算方法

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”。

19. 质量保证金的核算方法

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。

20. 收入确认原则

（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。

21. 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。

22. 所得税的会计处理方法

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。

23. 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。

24. 企业合并

- (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的

账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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。

25. 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，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

26. 会计政策、会计估计变更和重要前期差错更正

本期无会计政策、会计估计变更及重要前期差错更正事项。

五、主要税费项目

本公司主要税种和税率如下：

税 种	计 税 依 据	税 率
营业税	广告收入、预收售楼款、出租楼宇收入 建筑设计收入等	5%
	建筑装饰收入等	3%
城市维护建设税	应交营业税	7%
教育费附加	应交营业税	3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%

	预缴计税依据：预收售楼款	0.7%
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）本公司所属在中山、大连、包头地区的子公司，适用的所得税税率为 25%；（2）根据 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人大会议审议通过的企业所得税法案及其后续实施细则，自 2008 年 1 月 1 日起，本公司以及所属在珠海市的子公司在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率，其中 2008 年按 18% 税率执行，2009 年按 20% 税率执行，2010 年按 22% 税率执行，2011 年按 24% 税率执行，2012 年按 25% 税率执行。

六、企业合并及合并财务报表

（一）截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司所控制的子公司的基本情况和合并范围如下：

子公司名称（全称）	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	组织机构代码	持股比例		享有的表决权比例	期末实际投资额（万元）
						直接	间接		

一、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

珠海华发软件有限公司	珠海	软件研发	1000	软件研发、批发和零售	78647320-4	-	100%	100%	1000
珠海华发企业管理有限公司	珠海	企业管理	1000	企业管理；建筑材料、五金材料、化工原料的批发、零售	78647321-2	-	100%	100%	1000
珠海市华发信息咨询有限公司	珠海	咨询	1000	社会经济咨询	78647322-0	-	100%	100%	1000
珠海铎创经贸发展有限公司 *1	珠海	房地产开发	80000	商业批发、零售	76840040-7	20%	80%	100%	80000

二、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

珠海华明科技发展有限公司*2	珠海	软件开发	300	医疗软件，净化设备的开发销售、医疗器械仪器仪表建筑材料的批发零售社会经济信息咨询（不含许可经营项目）	68240810-9	100%	-	100%	4,895.15
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	珠海	房地产投资咨询	691.91	房地产开发经营、房地产投资咨询、房地产信息咨询	79469067-1	100%	-	100%	11655.87
珠海市世荣房产开发有限公司	珠海	房地产开发	55000	单项房产开发经营	77831858-9	50%	-	60%	37277.94
珠海市永宏基高贸有限公司	珠海	房地产开发	1000	商业批发、零售；按珠建房[2007]32号文开发经营商品房。	74707390-2	100%	-	100%	1000

子公司名称 (全称)	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	组织机构代码	持股比例		享有的表决权比例	期末实际投资额 (万元)
						直接	间接		
包头市名流置业有限责任公司	包头	房地产开发	500	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。	66097310-7	-	85%	85%	425
大连华藤房地产开发有限公司*3	大连	房地产开发	800	房地产开发、销售、物业管理	67995411-7	80%	-	80%	640
中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	3000	房地产开发经营; 销售灯具、家具、装饰材料、家电、五金饰品	75834197-6	80%	20%	100%	20906.26
中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	300	房地产开发经营	76844962-2	-	100%	100%	8936.78

三、其他子公司

珠海华发投资发展有限公司	珠海	房地产开发	20000	房地产投资; 批发零售五金交电、化工原料、建筑材料	76734582-1	80%	20%	100%	20000
珠海华纳投资发展有限公司	珠海	房地产开发	85000	房地产投资, 五金材料、建筑材料的批发、零售	79299580-X	50%	50%	100%	85000
珠海华融投资发展有限公司	珠海	房地产开发	65000	房地产开发经营; 五金材料、建筑材料的批发、零售	79299579-7	50%	50%	100%	65000
珠海华福商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	1000	房地产开发经营; 五金机电、建筑材料、化工原料的批发、零售	79299585-0	-	100%	100%	1000
珠海华耀商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	1000	房地产开发经营; 五金材料、建筑材料、化工原料的批发、零售	79299577-0	-	100%	100%	1000
珠海华发园林工程有限公司	珠海	园林工程	100	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	79930628-8	-	100%	100%	100
珠海华发商用房产管理有限公司*4	珠海	物业租赁	3000	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 (不含许可经营项目); 会议展览服务	68642491-5	100%	-	100%	900
珠海奥华商贸发展有限公司	珠海	商贸	10	五金交电、建筑材料、化工原料的批发、零售	66651691-9	-	100%	100%	10
珠海奥华企业管理咨询有限公司	珠海	咨询	10	企业管理咨询	66651692-7	-	100%	100%	10

子公司名称 (全称)	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	组织机构代码	持股比例		享有的表决权比例	期末实际投资额 (万元)
						直接	间接		
中山市华发房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	800	房地产开发; 销售建筑材料、家电、五金	75833304-4	90%	10%	100%	800
中山市华屹房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	1000	房地产开发经营	66815829-7	-	100%	100%	1000
中山市华晟房地产开发有限公司*5	中山市	房地产开发	5000	房地产开发经营	66815844-9	-	100%	100%	5000
珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	600	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	76930338-5	90%	10%	100%	600
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海	房地产营销	700	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	78298524-5	90%	10%	100%	700
珠海华发文化传播有限公司	珠海	广告	800	组织群众文化活动、会议展览服务	78295185-4	70%	30%	100%	800
珠海华发装饰工程有限公司	珠海	建筑装饰	10000	建筑装修装饰工程的设计与施工, 园林绿化工程, 建筑幕墙工程, 空调设备安装, 建筑智能化工程, 金属门窗工程, 消防设施工程; 装饰材料批发, 零售。	77306723-1	-	100%	100%	10000
珠海容闳国际幼稚园	珠海	教育	100	学前教育	67881843-9	-	100%	100%	100
珠海奥特美国会所管理有限公司	珠海	会所经营	100	会所经营管理; 业余艺术培训; 商业批发、零售	76656489-7	90%	10%	100%	100

*1 该公司于 2009 年 6 月 17 日注册资本由 50,000 万元增资至 80,000 万元, 业经广东大华德律会计师事务所华德珠验字[2009]27 号验资报告验证。

*2、*3 取得情况如附注十三所述。

*4 于 2009 年 4 月 8 日由本公司和下属子公司珠海华发装饰工程有限公司共同出资组建, 注册资本为 3000 万元, 于公司成立之日起 2 年内缴足, 第 1 期出资 900 万元, 业经珠海中拓正泰会计师事务所有限公司出具的中拓正泰 2009-Y00048 号验资报告验证。

*5 该公司于 2009 年 3 月 18 日注册资本由 1,000 万元增资至 5,000 万元, 业经中山市永信会计师事务所永信报验字[2009]G-049 号验资报告验证。

截止 2009 年 6 月 30 日, 本公司实质上构成对上述控股子公司的净投资的余额与其实际投资额相同。

(二) 本报告期内合并范围发生变化的单位及原因

1、上述“*4”标识的公司是本报告期新设的 1 家子公司，详见上述六（一）内容，故该公司纳入合并报表范围。

2、本报告期取得 2 家子公司的明细如下：

公司名称	合并日	购买日	取得股权比例	实际控制人
珠海华明科技发展有限公司		2009 年 1 月 14 日	100%	本公司
大连华藤房地产开发有限公司		2009 年 1 月 5 日	80%	本公司

上述公司取得情况如附注十三所述。

本报告期内，本公司纳入合并范围子公司以及本部共计 33 家。

（三）本年新增的非同一控制下的企业合并取得的子公司

1、基本情况

如附注十三所述，本公司收购珠海华明科技发展有限公司、大连华藤房地产开发有限公司构成非同一控制下的企业合并，被购买方各项可辨认资产、负债在购买日的公允价值以资产评估公司出具的专项资产评估报告中的评估值确认。

2、上述被购买方的财务情况

（1）取得上述子公司的现金流量情况

项 目	金 额（万元）	
	珠海华明科技发展有限公司	大连华藤房地产开发有限公司
1、取得子公司的价格	48,951,574.33	6,400,000.00
其中：现金	48,951,574.33	6,400,000.00
2、取得子公司支付的现金和现金等价物	48,951,574.33	6,400,000.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	1,000,618.07	572,454.90
3、取得子公司支付的现金净额	47,950,956.26	5,827,545.10

（2）被收购公司的财务状况

项目	购买日				2008-12-31	
	账面价值		公允价值		账面价值	
	珠海华明科技发展有限公司	大连华藤房地产开发有限公司	珠海华明科技发展有限公司	大连华藤房地产开发有限公司	珠海华明科技发展有限公司	大连华藤房地产开发有限公司
流动资产	1,000,618.07	572,454.90	1,000,618.07	572,454.90	1,000,618.07	572,454.90
非流动资产	51,556,605.35	368,455,222.94	51,773,199.93	375,497,059.68	51,556,605.35	368,455,222.94
资产总额	52,557,223.42	369,027,677.84	52,773,818.00	376,069,514.58	52,557,223.42	369,027,677.84

流动负债	1,582,549.68	361,087,088.48	1,582,549.68	361,087,088.48	1,582,549.68	361,087,088.48
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总额	1,582,549.68	361,087,088.48	1,582,549.68	361,087,088.48	1,582,549.68	361,087,088.48
净资产	50,974,673.74	7,940,589.36	51,191,268.32	14,982,426.10	50,974,673.74	7,940,589.36

(四) 合并财务报表的编制

根据企业合并准则，非同一控制下企业合并所取得的可辨认资产、负债应以其公允价值计量，本公司以永宏基商贸有限公司、世荣房产公司调整后的可辨认资产、负债的公允价值编制合并财务报表，具体调整项目如下：

子公司名称(全称)	项目	2009-6-30		2008-12-31	
		调整前(账面数)	调整后(公允价值)	调整前(账面数)	调整后(公允价值)
珠海市永宏基商贸有限公司	存货-开发成本	25,643,984.76	102,585,608.70	25,609,477.76	102,551,101.70
珠海市世荣房产开发有限公司	存货-开发成本华发水郡花园	551,630,531.44	747,549,531.44	461,783,657.87	657,702,657.87

由于包头市名流置业有限责任公司、珠海华明科技发展有限公司、大连华藤房地产开发有限公司收购日在建项目账面价值与公允价值差异较小，基于重要性考虑，以其账面价值编制合并财务报表。

七、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2009-6-30	2008-12-31
库存现金	155,119.79	88,403.61
银行存款	3,882,124,924.06	1,851,722,584.88
其他货币资金	228,299.28	228,299.28
合计	3,882,508,343.13	1,852,039,287.77

2. 应收账款

类别	2009-6-30			
	金额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净额
单项金额重大	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	607,357.90	100.00	42,267.35	565,090.55
其中：逾期1年以内	607,357.90	100.00	42,267.35	565,090.55
逾期1-2年	-	-	-	-
逾期2-3年	-	-	-	-
逾期3年以上	-	-	-	-

其他不重大	-	-	-	-
合 计	607,357.90	100.00	42,267.35	565,090.55

类 别	2008-12-31			
	金 额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净 额
单项金额重大	-	-	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	422,673.50	100.00	42,267.35	380,406.15
其中：逾期 1 年以内	422,673.50	100.00	42,267.35	380,406.15
逾期 1—2 年	-	-	-	-
逾期 2—3 年	-	-	-	-
逾期 3 年以上	-	-	-	-
其他不重大	-	-	-	-
合 计	422,673.50	100.00	42,267.35	380,406.15

上述应收账款是应收广告费用。

截止 2009 年 6 月 30 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。

3. 预付账款

(1) 预付账款的账龄分析列示如下：

账 龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金 额	占该账项金额的百分比%	金 额	占该账项金额的百分比%
1 年以内	11,254,557.14	89.65	6,140,075.39	84.90
1-2 年	507,609.08	4.04	465,560.09	6.44
2-3 年	465,560.09	3.71	308,499.65	4.26
3 年以上	326,423.11	2.60	317,923.46	4.40
合 计	12,554,149.42	100.00	7,232,058.59	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所致。

预付账款 2009 年 6 月 30 日较 2008 年 12 月 31 日增加 73.59%，主要原因是本期间下属子公司珠海华发装饰工程有限公司预付材料供应商材料款所致。

(2) 截止 2009 年 6 月 30 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。

(3) 预付账款前五名列示如下：

单 位 名 称	2009-6-30	账 龄	原因
广东盈彬大自然木业有限公司	8,703,849.20	1 年以内	预付材料款

蓝瑾建筑钢结构(上海)有限公司	2,649,190.00	1年以内	预付工程款
上海福祥陶瓷有限公司	541,270.58	2-3年	预付物料款
南海天纬陶瓷有限公司	202,854.00	3年以上	预付物料款
顺德陈村阮忠强	120,152.50	3年以上	预付物料款

截止 2009 年 6 月 30 日，前五名单位合计金额 12,217,316.28 元，占预付账款余额的 97.32%。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类分析列示如下：

类别	2009-6-30			
	金额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净额
单项金额重大	22,473,935.95	58.15	6,315,955.76	16,157,980.19
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	16,172,931.40	41.85	3,177,602.78	12,995,328.62
其中：逾期 1 年以内	9,640,261.96	24.94	681,049.82	8,959,212.14
逾期 1—2 年	3,468,703.37	8.98	693,740.67	2,774,962.70
逾期 2—3 年	177,836.75	0.46	71,134.70	106,702.05
逾期 3 年以上	2,886,129.32	7.47	1,731,677.59	1,154,451.73
其他不重大	-	-	-	-
合计	38,646,867.35	100	9,493,558.54	29,153,308.81

类别	2008-12-31			
	金额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净额
单项金额重大	30,222,351.38	69.37	6,315,955.76	23,906,395.62
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	13,343,167.63	30.63	3,177,602.78	10,165,564.85
其中：逾期 1 年以内	6,810,498.19	15.63	681,049.82	6,129,448.37
逾期 1—2 年	3,468,703.37	7.96	693,740.67	2,774,962.70
逾期 2—3 年	177,836.75	0.41	71,134.70	106,702.05
逾期 3 年以上	2,886,129.32	6.63	1,731,677.59	1,154,451.73
其他不重大	-	-	-	-
合计	43,565,519.01	100.00	9,493,558.54	34,071,960.47

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(2) 2009 年 6 月 30 日单项金额重大或虽不重大但单独进行测试的其他应收款项计提情况：

项 目	账面余额	坏账金额	计提比例	计提依据
珠海市建设委员会	2,800,000.00	2,240,000.00	80%	预计可收回金额
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100%	款项时间长, 预计难以收回
代垫水电费	17,587,325.95	1,989,345.76	11%	预计可收回金额
合 计	22,473,935.95	6,315,955.76		

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日, 本公司其他应收款金额前五名的明细情况:

单 位 名 称	2009-6-30	账 龄	款项性质
珠海市建设委员会	2,800,000.00	3 年以上	绿化费、代垫维修费
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	3 年以上	往来款
余康艺	1,160,000.00	3 年以上	土地租赁押金
新路村第二经济合作社	1,000,000.00	3 年以上	土地租赁押金
广东容柏生设计事务所	769,385.64	1 年以内	建筑设计费

截止 2009 年 6 月 30 日, 前五名欠款单位合计金额 7,815,995.64 元, 占其他应收款余额的 20.22%。

(4) 其他应收款的性质及经济内容列示如下:

经 济 内 容	2009-6-30	2008-12-31
代垫工程款	289,505.35	289,505.35
往来款	7,357,885.14	5,257,885.14
押金	3,866,159.26	3,866,159.26
代垫水电费及其他费用	25,655,149.61	25,551,096.06
代扣契税	1,478,167.99	8,600,873.20
合 计	38,646,867.35	43,565,519.01

5. 存货

(1) 存货分类列示如下:

项 目	2009-6-30	2008-12-31
开发产品	603,953,783.58	524,978,309.49
开发成本	9,426,096,289.60	8,979,011,894.21
出租开发产品	25,377,176.72	25,572,628.60
低值易耗品	531,127.83	527,621.88
小 计	10,055,958,377.73	9,530,090,454.18
减: 存货跌价准备	21,077,162.29	21,077,162.29

合 计	10,034,881,215.44	9,509,013,291.89
-----	-------------------	------------------

(2) 开发产品分类项目如下:

项 目	竣工时间	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
1. 鸿景花园	2000.03	30,509,384.99	650,593.41		31,159,978.40
2. 华景花园	2003	21,720,186.12			21,720,186.12
3. 美景山庄	1996.10	5,970,957.43			5,970,957.43
4. 群景花园	2002.11	3,082,374.13			3,082,374.13
5. 华发新城一期	2003.05	58,489,385.82	66,350.00		58,555,735.82
6. 华发新城二期	2004.12	43,192,963.68		2,849,929.64	40,343,034.04
7. 华发新城三期	2006.12	56,301,523.11		2,668,924.65	53,632,598.46
8. 华发生态园一期	2007.10	58,410,588.60	49,173,196.49	98,652,806.28	8,930,978.81
9. 华发九洲三期	2008.3	40,916,096.93		4,914,579.15	36,001,517.78
10. 华发新城四期	2008.3	70,138,254.23			70,138,254.23
11. 华发世纪城一期	2008.10	32,239,694.98			32,239,694.98
12. 华发世纪城二期	2008.12	104,006,899.47	701,952,099.34	563,780,525.43	242,178,473.38
13. 包头名流置业大厦	2009.3	-	8,470,831.67	8,470,831.67	-
合 计		524,978,309.49	760,313,070.91	681,337,596.82	603,953,783.58

(3) 开发成本分类项目如下:

项 目	开发时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2009-6-30	2008-12-31
1. 华发新城商业街会所*2	2004.1	2008	11,000	90,059,193.09	85,602,223.20
2. 华发生态园一期*2	2004.11	2008	200,000	57,297,875.83	84,689,739.57
3. 华发生态园二期*2	2006.6	2009	-	607,740,100.37	551,129,657.45
4. 华发世纪城一期	2005.12	2008	-	23,848,879.75	-
5. 华发世纪城二期*2	2008	2009	146,248	510,995,177.30	996,726,315.60
6. 华发世纪城三期*2	2008	-	59,769	407,533,143.25	311,302,844.03
7. 华发世纪城四期*2	2009	-	243,823	519,436,785.74	516,685,132.14
8. 华发世纪城综合项目	2006	-	-	114,094,006.13	90,801,022.95
9. 华发新城五期	2007.4	-	340,000	2,171,118,803.95	1,878,688,084.53
10. 华发新城六期*2	2010	2012	330,000	1,035,445.86	1,131,585.60
11. 华发水郡花园*1*2	2007.5	-	-	747,549,531.44	657,702,657.87

项 目	开发时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	2009-6-30	2008-12-31
12. 华屹项目*2	2009	2010	93,000	414,179,571.55	419,771,017.37
13. 华晟项目*2	2010	2012	154,000	1,137,315,899.74	1,124,627,230.24
14. 华发·包头名流置业大厦	2009	2013		59,911,790.49	68,000,000.00
15. 包头华发名流城	2007	2009		420,535,355.62	418,093,985.57
16. 华发山庄*2	2010	2014	350,000	1,671,773,510.66	1,671,071,437.30
17. 湾仔南湾*1	2011		22,000	97,952,516.34	97,918,009.34
18. 淇澳南芒山*1	2011		8,000	4,633,092.36	4,633,092.36
19. 大连华藤翠碧雅阁项目				368,440,126.55	
20. 云湖翠谷项目*2				645,483.58	437,859.09
合 计				9,426,096,289.60	8,979,011,894.21
其中：利息资本化金额				144,326,386.70	124,537,343.97

*1 如附注六所述，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 该等项目的土地使用权已为本公司长、短期借款、一年内到期的长期借款提供抵押。

(4) 出租开发产品：

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
1. 华景花园	121,937.13	-	923.88	121,013.25
2. 美景山庄	2,750,898.81	-	21,324.80	2,729,574.01
3. 群景花园	6,118,451.22	-	45,393.36	6,073,057.86
4. 华发新城一期	723,488.04	-	12,480.00	711,008.04
5. 华发新城二期	15,857,853.40	-	115,329.84	15,742,523.56
合 计	25,572,628.60	-	195,451.88	25,377,176.72

(5) 存货跌价准备

项目	2008-12-31	本期计提	本期转回（减少）			2009-6-30
			价值回升转回	其他原因转	合计	
中山华屹项目	5,056,198.00	-	-	-	-	5,056,198.00
中山华晟项目	16,020,964.29	-	-	-	-	16,020,964.29
合计	21,077,162.29	-	-	-	-	21,077,162.29

本公司以单项房地产项账面价值高于按单项房地产项目估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额的差额计提存货跌价准备。

6. 可供出售金融资产

项 目	2009-6-30		2008-12-31	
	初始成本	公允价值	初始成本	公允价值
可供出售债券	-	-	-	-
可供出售权益工具	1,192,024.00	8,170,087.80	1,192,024.00	4,298,137.20
其他	-	-	-	-
合 计	1,192,024.00	8,170,087.80	1,192,024.00	4,298,137.20
减：减值准备	-	-	-	-
净 额	1,192,024.00	8,170,087.80	1,192,024.00	4,298,137.20

7. 长期股权投资

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
对其他企业投资	1,840,000.00	-	-	1,840,000.00
减：长期股权投资减值准备	1,440,000.00	-	-	1,440,000.00
净 额	400,000.00	-	-	400,000.00

(1) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	原始投资额	本期已收现金股利	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30	
						金 额	持股比例
广东发展银行	100,000.00	-	100,000.00	-	-	100,000.00	0.041%
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00	-	1,440,000.00	-	-	1,440,000.00	5.00%
珠海华发置业有限公司	250,000.00	-	250,000.00	-	-	250,000.00	2.50%
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-	-	50,000.00	0.36%
合 计			1,840,000.00	-	-	1,840,000.00	

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2008-12-31	本期增加	本期转回(减少)			2009-6-30
			价值回升转回	其他原因转出	合计	
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00	-	-	-	-	1,440,000.00

本公司对珠海达盛股份有限公司投资 1,440,000.00 元，由于该公司 1999 年度经营状况恶化，至今无好转的迹象，本公司于 1999 年全额计提减值准备 1,440,000.00 元。

本公司投资变现及投资收益的汇回不存在重大限制。

8. 固定资产

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
-----	------------	------	------	-----------

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
固定资产原值				
房屋建筑物	27,367,681.11	34,402,031.08	-	61,769,712.19
运输工具	23,640,837.20	3,176,460.00	-	26,817,297.20
机器设备	19,626,218.16	802,655.60	124,824.00	20,304,049.76
合 计	70,634,736.47	38,381,146.68	124,824.00	108,891,059.15
累计折旧				
房屋建筑物	1,738,523.30	915,752.00		2,654,275.30
运输工具	4,075,246.38	1,111,646.42		5,186,892.80
机器设备	7,833,714.07	1,639,064.15	118,582.80	9,354,195.42
合 计	13,647,483.75	3,666,462.57	118,582.80	17,195,363.52
固定资产净值				
房屋建筑物	25,629,157.81			59,115,436.89
运输工具	19,565,590.82			21,630,404.40
机器设备	11,792,504.09			10,949,854.34
合 计	56,987,252.72			91,695,695.63

固定资产原值 2009 年 6 月 30 日较 2008 年 12 月 31 日增加 54.16%，主要系本期收购珠海华明科技发展有限公司增加固定资产 3,440 万元以及购置运输设备。

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司固定资产不存在抵押、质押等担保事项，亦无闲置固定资产。

截止 2009 年 6 月 30 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。

9. 无形资产

(1) 无形资产的基本情况

项 目	取得方式	预计使用寿命	剩余摊销年限	预计使用寿命不确定的判断依据
香洲三台石2号、4号地块	出让	70 年	67年11个月	
华发新城西S3、S4号地块	出让	70 年	67年11个月	
美景山庄俱乐部用地	出让	70 年	61年6个月	
淇澳大桥桥头东边地块	出让	70 年	66年零8个月	
财务软件	购买	5 年	40个月	
华明科技土地	购买	50 年	41年零8个月	

(2) 无形资产的摊销和减值

项 目	2008-12-31	本期增加额	本期减少额	2009-6-30
无形资产原价：				

项 目	2008-12-31	本期增加额	本期减少额	2009-6-30
美景山庄俱乐部用地	11,163,704.82	-	-	11,163,704.82
财务软件	21,400.00	-	-	21,400.00
香洲三台石 2 号地块*1	188,873,864.01	-	-	188,873,864.01
香洲三台石 4 号地块*1	300,214,789.34	-	-	300,214,789.34
华发新城西 S3、S4 号地*2	1,282,116,785.34	-	-	1,282,116,785.34
淇澳大桥桥头东边地块 1	127,551,808.18	-	-	127,551,808.18
淇澳大桥桥头东边地块 2	128,017,859.49	-	-	128,017,859.49
淇澳大桥桥头东边地块 3	38,238,195.27	-	-	38,238,195.27
华明科技土地		17,189,200.00	-	17,189,200.00
原价合计	2,076,198,406.45	17,189,200.00	-	2,093,387,606.45
累计摊销额:				
美景山庄俱乐部用地	1,315,722.34	79,740.74	-	1,395,463.08
财务软件	2,470.00	1,069.98	-	3,539.98
香洲三台石 2 号地块	5,396,396.10	1,349,099.01	-	6,745,495.11
香洲三台石 4 号地块	8,577,565.42	2,144,391.37	-	10,721,956.79
华发新城西 S3、S4 号地块	29,000,260.61	9,157,977.04	-	38,158,237.65
淇澳大桥桥头东边地块 1	5,162,811.30	476,070.61	-	5,638,881.91
淇澳大桥桥头东边地块 2	5,181,675.27	892,220.39	-	6,073,895.66
淇澳大桥桥头东边地块 3	1,547,736.48	273,129.98	-	1,820,866.46
华明科技土地		243,079.60		243,079.60
累计摊销额合计	56,184,637.52	14,616,778.72	-	70,801,416.24
减值准备累计金额:				
美景山庄俱乐部用地	-	-	-	-
财务软件	-	-	-	-
香洲三台石 2 号地块	-	-	-	-
香洲三台石 4 号地块	-	-	-	-
华发新城西 S3、S4 号地块	-	-	-	-
淇澳大桥桥头东边地块 1	-	-	-	-
淇澳大桥桥头东边地块 2	-	-	-	-
淇澳大桥桥头东边地块 3	-	-	-	-
减值准备累计金额合计	-	-	-	-
无形资产账面价值:				
美景山庄俱乐部用地	9,847,982.48			9,768,241.74
财务软件	18,930.00			17,860.02
香洲三台石 2 号地块	183,477,467.91			182,128,368.90
香洲三台石 4 号地块	291,637,223.92			289,492,832.55

项 目	2008-12-31	本期增加额	本期减少额	2009-6-30
华发新城西 S3、S4 号地块	1,253,116,524.73			1,243,958,547.69
淇澳大桥桥头东边地块 1	122,388,996.88			121,912,926.27
淇澳大桥桥头东边地块 2	122,836,184.22			121,943,963.83
淇澳大桥桥头东边地块 3	36,690,458.79			36,417,328.81
华明科技土地				16,946,120.40
账面价值合计	2,020,013,768.93			2,022,586,190.21

上述*1、*2 项地块已为本公司长、短期借款、一年内到期的长期借款提供抵押。

截止 2009 年 6 月 30 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。

10. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	2008-12-31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2009-6-30
办公楼装修费	3,076,699.19	1,317,454.69	1,440,287.40	155,793.24	474,750.34	2,601,948.85
广告展板	4,128,323.90	2,116,981.04	-	594,158.40	2,605,501.26	1,522,822.64
合 计	7,205,023.09	3,434,435.73	1,440,287.40	749,951.64	3,080,251.60	4,124,771.49

11. 递延所得税资产

项 目	2009-6-30		2008-12-31	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
应收款项	9,535,825.99	1,975,207.23	9,535,825.99	1,975,207.23
长期股权投资	1,563,027.46	265,714.68	1,563,027.46	265,714.68
土地增值税	123,105,948.72	25,255,093.56	123,105,948.72	25,255,093.56
存货内部利润	70,584,688.93	14,116,937.79	70,584,688.93	14,116,937.79
合 计	204,789,491.10	41,612,953.26	204,789,491.10	41,612,953.26

12. 短期借款

借款种类	2009-6-30		2008-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
信用借款	380,000,000.00	380,000,000.00	315,000,000.00	315,000,000.00
抵押借款*1	287,500,000.00	287,500,000.00	84,500,000.00	84,500,000.00
保证借款*2	200,000,000.00	200,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
质押借款	-	-	-	-
合 计	867,500,000.00	867,500,000.00	429,500,000.00	429,500,000.00

*1 该等借款贷款项目以本公司在建项目或土地进行抵押。

*2 该等借款贷款人为珠海华发装饰工程有限公司，由本公司提供连带责任保证。

短期借款 2009 年 6 月 30 日较 2008 年 12 月 31 日增加 101.98%，主要系本期在建项目和其他经营活动增加贷款所致。

13. 应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	447,656,801.43	81.65	447,645,467.23	75.17
1-2 年	58,692,139.79	10.70	101,653,851.84	17.08
2-3 年	36,900,870.60	6.73	41,111,032.07	6.90
3 年以上	5,064,383.68	0.92	5,064,383.68	0.85
合计	548,314,195.50	100.00	595,474,734.82	100.00

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无应付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份股东的款项。

14. 预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金 额	比 例%	金 额	比 例%
1 年以内	3,306,017,306.74	74.73	2,461,157,440.91	78.65
1-2 年	1,100,354,872.85	24.87	665,854,816.07	21.28
2-3 年	16,363,219.58	0.37	941,300.00	0.03
3 年以上 *	1,173,945.08	0.03	1,137,608.34	0.04
合计	4,423,909,344.25	100.00	3,129,091,165.32	100.00

* 账龄 3 年以上的预收款项系部分购房者未结清的购房款。

(2) 预收款项分项目列示

项 目	2009-6-30	2008-12-31	竣工时间	预售比例
华发新城一期	611,945.00	245,945.00	2003.12	91%
华发新城二期	1,576,000.08	7,312,325.08	2005.1	95.77%
华发新城三期	15,957,159.00	7,142,249.00	2007.12	97.25%
华发新城四期	33,780,021.00	493,243.00	2008.3	93.84%
华发新城五期	2,278,442,011.05	444,548,035.00	2009	79.44%
华发九洲花园	7,384,215.00	12,888,000.00	2008.3	96.22%
华发世纪城一期	20,574,011.00	10,998,925.00	2008.10	99.20%
华发世纪城二期	1,285,036,680.15	2,342,330,312.15	2008.12	93.40%

项 目	2009-6-30	2008-12-31	竣工时间	预售比例
华发世纪城三期	329,577,778.00	180,854,608.00	2010	67.05%
鸿景花园	-	269,201.00		
华景花园	-	804,462.34	2003	99%
华发生态园一期	38,660,555.00	71,256,861.07	2007	80%
华发生态园二期	71,037,400.00	19,936,800.00	2009	40%
名流置业大厦	15,564,214.00	4,879,253.00	2009	50%
华发水郡	306,361,740.26	-	2010	51.76%
其他	19,345,614.71	25,130,945.68		
合 计	4,423,909,344.25	3,129,091,165.32		

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的本项款项。

15. 应付职工薪酬

项 目	2008-12-31	本期增加	本期支付	2009-6-30
工资、奖金、津贴和补贴	775,798.42	102,085,781.61	56,558,916.39	46,302,663.64
职工福利费	-	5,032,138.23	4,855,375.88	176,762.35
社会保险费	5,134.43	2,374,080.26	2,341,357.36	37,857.33
其中：医疗保险费	5,944.44	834,156.23	822,658.72	17,441.95
基本养老保险费	-2,216.51	1,275,740.36	1,258,156.32	15,367.53
失业保险费	981.52	162,913.34	160,667.84	3,227.02
工伤保险费	260.05	65,262.93	64,363.38	1,159.60
生育保险费	164.93	36,007.40	35,511.10	661.23
住房公积金	10,985.00	2,713,390.00	2,712,835.00	11,540.00
工会经费和职工教育经费	1,201,259.10	393,403.81	592,395.02	1,002,267.89
非货币性福利	-	-	-	-
因解除劳动关系给予的补偿	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合 计	1,993,176.95	112,598,793.91	67,060,879.65	47,531,091.21
其中：拖欠性质	-	-	-	-
工效挂钩	-	-	-	-

应付职工薪酬期末余额比期初余额增幅较大主要是 2008 年度年终奖励基金已部分计提但尚未发放所致。

16. 应交税费

项 目	2009-6-30	2008-12-31
营业税	-167,262,985.51	-120,854,416.96
城市维护建设税	-11,609,545.77	-8,524,336.05
企业所得税	-1,115,339.74	-9,486,507.84
土地增值税	122,155,946.29	97,339,530.59
教育费附加	-5,018,709.95	-3,373,618.54
代扣代缴税费款	1,761,397.42	1,761,451.66
堤围费	19,056.59	-32,719.54
文化事业建设费	8,848.80	23,226.42
个人所得税	6,799,961.76	527,319.01
土地使用税	304,447.17	2,268,542.76
其他	36,690.03	297,759.40
合 计	-53,920,232.91	-40,053,769.09

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

17. 其他应付款

(1) 其他应付款的账龄分析列示如下：

账 龄	2009-6-30		2008-12-31	
	金 额	占该账项金额的百分比%	金 额	占该账项金额的百分比%
1 年以内	467,531,585.66	95.70	478,805,578.96	95.14
1 年至 2 年	9,661,273.56	1.98	13,227,848.77	2.63
2 年至 3 年	5,054,660.60	1.03	4,155,568.36	0.83
3 年以上	6,311,050.00	1.29	7,068,954.29	1.40
合 计	488,558,569.82	100.00	503,257,950.38	100.00

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司无应付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份股东的款项。

(3) 其他应付款 2009 年 6 月 30 日余额中前五名的单位情况列示如下：

单 位 名 称	金 额	账 龄	性 质 或 内 容
大连森垒房地产有限公司	137,487,088.48	1 年以内	往来款
余顺源、陈凯君、杨立军 *	105,518,389.00	1 年以内	地价款
委托售房业主	16,561,679.48	1 年以内	待付二手销售楼款
湖南三建工程公司	4,523,749.94	1 年以内	工程保修金及履约保证金

湖南省建筑集团总公司珠海公司	3,488,285.00	1 年以内	工程保修金及履约保证金
----------------	--------------	-------	-------------

本公司欠付上述单位款项合计 267,579,191.90 元，占其他应付款余额的 54.77%。

*截止 2009 年 6 月 30 日，本公司控股子公司大连华藤房地产开发有限公司欠其股东大连森垒房地产有限公司款项 137,487,088.48 元；华晟房地产开发有限公司因购买位于中山市三乡镇白石环村沙螺坑 444,491.30 平方米商品住宅用地尚余 105,518,389.00 元未支付。

(4) 其他应付款的性质及经济内容列示如下：

经济内容	2009-6-30	2008-12-31
地价款	302,521,835.48	161,003,694.00
押金	7,097,859.94	5,237,450.60
工程保修金及履约保证金	126,908,781.14	318,003,076.85
往来款	234,515.68	-
代收代扣款	30,238,099.15	6,221,787.20
暂收款	5,486,758.80	12,026,314.96
租金	7,461,050.00	-
其他	8,609,669.63	765,626.77
合 计	488,558,569.82	503,257,950.38

18. 一年内到期的非流动负债

借款条件	年利率%	2009-6-30		2008-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
抵押借款*	4.86-6.30	714,000,000.00	714,000,000.00	746,000,000.00	746,000,000.00
信用借款		-	-	-	-
保证借款		-	-	-	-
合 计		714,000,000.00	714,000,000.00	746,000,000.00	746,000,000.00

* 该等借款抵押物如附注七、5 和附注七、9 所述。

19. 长期借款

借款条件	年利率%	2009-6-30		2008-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
抵押借款*1	4.86-6.30	4,027,500,000.00	4,027,500,000.00	3,158,500,000.00	3,158,500,000.00
信用借款		-	-	-	-
保证借款	4.86-6.30	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00

合计		4,027,500,000.00	4,027,500,000.00	3,358,500,000.00	3,358,500,000.00
----	--	------------------	------------------	------------------	------------------

*1 该等借款抵押物如附注七、5 和附注七、9 所述。

20. 递延所得税负债

项 目	2009-6-30		2008-12-31	
	暂时性差异	递延所得税负债	暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产	6,978,063.80	1,395,612.76	3,106,113.20	621,222.64
非同一控制企业合并增值	4,859,536.11	971,907.22	4,859,536.11	971,907.22
合 计	11,837,599.91	2,367,519.98	7,965,649.31	1,593,129.86

可供出售金融资产公允价值发生变动相应计提递延所得税负债。

21. 股本

(1) 股本结构

股份性质	2008-12-31	本期增减变动					2009-6-30
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 发起人股份	-	-	-	-	-	-	-
其中：国家拥有股份	-	-	-	-	-	-	-
境内法人持有股份	203,092,088.00	-	-	-	-203,092,088.00	-	-
外资法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
2. 募集法人股份	-	-	-	-	-	-	-
3. 内部职工股	-	-	-	-	-	-	-
4. 优先股或其他	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	203,092,088.00	-	-	-	-203,092,088.00	-	-
二、无限售条件股份							
1. 境内上市的人民币普通股	613,953,532.00	-	-	-	203,092,088.00	-	817,045,620.00
2. 境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-

股份性质	2008-12-31	本期增减变动					2009-6-30
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
无限售条件股份合计	613,953,532.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00
股份总数	817,045,620.00	-	-	-	-	-	817,045,620.00

(2) 股东明细

股东明细	股份性质	2008-12-31		本期增加金额	本期减少金额	2009-6-30	
		金额	比例			金额	比例
珠海华发集团有限公司	有限售条件流通股	178,955,046.00	21.90%	-	178,955,046.00	-	-
	无限售条件流通股	100,000.00	0.01%	178,955,046.00	-	179,055,046.00	21.91%
珠海华发汽车销售有限公司	有限售条件流通股	12,068,524.00	1.48%	-	12,068,524.00	-	-
	无限售条件流通股	-	-	12,068,524.00	-	12,068,524.00	1.48%
珠海华发物业管理服务有限公司	有限售条件流通股	12,068,518.00	1.48%	-	12,068,518.00	-	-
	无限售条件流通股	-	-	12,068,518.00	-	12,068,518.00	1.48%
社会公众股	无限售条件流通股	613,853,532.00	75.13%	-	-	613,853,532.00	75.13%
合计		817,045,620.00	100.00%	-	-	817,045,620.00	100.00%

22. 资本公积

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
股本溢价	2,542,905,217.09	-	-	2,542,905,217.09
其他资本公积 *1	60,616,516.85	3,871,950.60	774,390.12	63,714,077.33
合计	2,603,521,733.94	3,871,950.60	774,390.12	2,606,619,294.42

*1 如附注七、6 和七、20 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。

23. 盈余公积

项目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
法定盈余公积	196,582,332.78	-	-	196,582,332.78
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
合计	203,292,440.64	-	-	203,292,440.64

24. 未分配利润

项 目	分配比例	2009-6-30	2008-12-31
上年年末未分配利润		877,431,962.41	772,342,040.07
加：会计差错更正		-	-
执行新会计准则调整		-	-
合并范围变化		-	-
年初未分配利润		877,431,962.41	772,342,040.07
加：本年净利润		279,383,635.03	645,226,432.26
减：少数股东损益		-6,318,307.63	-6,035,682.39
减：被合并方在合并前实现的净利润		-	-5,026,883.31
同一控制下的企业合并调整*2		-	480,999,758.44
可供分配利润		1,163,133,905.07	947,631,279.59
减：提取法定盈余公积		-	38,603,563.28
应付普通股股利*1		89,875,018.20	31,595,753.90
未分配利润		1,073,258,886.87	877,431,962.41

*1 2009 年 2 月 13 日本公司 2008 年度股东大会审议通过了，以 2008 年末总股本 817,045,620.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.10 元(含税)的 2008 年度利润分配方案。

25. 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益列示如下：

被 投资单位 名称	少数股东 名称	2009-6-30账面余额			2008-12-31账面余额		
		金额	其中		金额	其中	
			冲减少数股东 损益金额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本年亏损 超过少数股 东在该子公 司年初所有 者权益中所 享有份额后 的余额		冲减少数股东 损益金额	从母公司所有 者权益冲 减子公司少 数股东分担 的本年亏损 超过少数股 东在该子公 司年初所有 者权益中所 享有份额后 的余额
珠 海市世荣 房产开发 有限公司	珠海市斗 门区世荣 实业有限 公司	360,463,046.16	5,386,677.58	-	302,249,723.74	5,871,366.13	-
包 头市名流 置业有限 责任公司	内蒙古名 流实业集 团有限公 司	155,874.88	429,808.86	-	585,683.74	164,316.26	-
大	大连森垒	1,038,768.17	501,821.19				

连华藤房 地产开发 有限公司	房地产有 限公司						
合 计		361,657,689.21	6,318,307.63	-	302,835,407.48	6,035,682.39	-

26. 营业收入

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务收入 *	1,330,009,789.00	1,295,355,958.00
房租收入	478,676.60	984,869.66
广告收入	7,358,353.56	3,817,252.32
物业代理收入	16,493,721.56	5,959,169.85
管理及服务收入	13,984,633.03	6,626,016.49
托管收入	-	400,000.00
合 计	1,368,325,173.75	1,313,143,266.32

* 主营业务收入按项目类别列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月			2008 年度 1-6 月		
	销售数量 (m ²)	销售价格 (元/m ²)	销售收入	销售数量 (m ²)	销售价格 (元/m ²)	销售收入
商品房销售收入：						
华发新城二期	209.27	1,390.57	291,005.00			
华发新城三期	1,581.51	3,027.49	4,788,000.00	1,416.16	8,287.76	11,736,788.00
华发新城四期	-	-	-	96,000.06	7,908.06	759,174,568.00
九洲花园三期	-	-	-	28,003.09	17,744.93	496,912,752.00
九洲花园三期车库	2,943.99	4,321.35	12,722,000.00	-	-	-
华发世纪城二期	87,954.92	13,109.25	1,153,022,695.00	-	-	-
华发生态园一期	7,710.58	19,383.86	149,460,780.00	2,099.32	13,114.65	27,531,850.00
包头名流置业大厦	1,755.22	5,540.79	9,725,309.00			
合 计	102,155.49		1,330,009,789.00	127,519.53		1,295,355,958.00

华发新城三期销售价格本期较上期大幅下降，主要是本期销售的产品主要为车库，车库销售价格低于住宅销售价格。

27. 营业成本

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务成本 *	707,728,320.50	728,402,689.54
房租成本	195,451.88	391,521.64

广告成本	3,159,520.84	1,190,403.72
物业代理成本	5,484,523.40	4,269,580.43
管理与服务成本	14,950,722.79	9,509,530.88
合 计	731,518,539.41	743,763,726.21

*主营业务成本按项目类别列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
商品房销售成本：		
华发新城二期	2,849,929.64	
华发新城三期	2,668,924.65	6,173,179.49
华发新城四期	-	442,961,534.96
九洲花园三期	4,914,579.15	230,477,843.72
华发世纪城二期	590,171,248.04	-
华发生态园一期	98,652,807.35	17,780,270.85
包头名流置业大厦	8,470,831.67	
设计成本	-	16,800,108.74
装饰成本	-	14,209,751.78
合 计	707,728,320.50	728,402,689.54

28. 营业税金及附加

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
营业税	78,227,726.44	61,973,731.19
城市维护建设税	4,953,703.55	4,104,046.36
教育费附加	2,197,275.58	1,770,676.37
土地增值税	39,492,272.96	54,321,142.33
房产税	0.00	67,725.09
文化事业建设费	133,183.32	-
堤围费	590,268.41	309,850.64
合 计	125,594,430.26	122,547,171.98

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

29. 财务费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息支出	11,264,430.47	-
减：利息收入	10,256,259.63	14,267,159.97
减：汇兑收益		-343,273.47
手续费	890,399.76	306,767.76

合 计	1,898,570.60	-13,617,118.74
-----	--------------	----------------

本期财务费用较上期增加约 1,400 万元，主要是本期银行贷款利息支出增加 1,126 万元。

30. 营业外收入

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
违约金	908,553.20	2,747,868.32
非同一控制下企业合并增值*1	2,022,999.48	-
其他	127,053.84	166,000.00
合 计	3,058,606.52	2,913,868.32

*1: 本公司收购珠海华明科技发展有限公司 100% 的股权，因合并成本小于合并中取得的华明公司可辨认净资产公允价值份额，将公允价值大于成交价格的差额确认为当期损益。

31. 营业外支出

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
捐赠支出	-	6,652,000.00
其他	13,260.53	-
合 计	13,260.53	6,652,000.00

32. 所得税费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
当期所得税费用	77,961,278.60	86,827,112.09
合 计	77,961,278.60	86,827,112.09

33. 少数股东损益

少数股东名称	被投资单位	少数股 权比例	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
内蒙古名流实业集团有限公司	包头市名流置业有限责任公司	15%	-429,808.86	
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	50%	-5,386,677.58	-2,631,620.81
大连森垒房地产发展有限公司	大连华藤房地产开发有限公司	20%	-501,821.19	
合计			-6,318,307.63	-2,631,620.81

34. 合并现金流量表附注

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	279,383,635.03	231,206,631.90
加：资产减值准备	-	2,547,832.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,102,245.70	2,222,236.50
无形资产摊销	14,586,560.24	12,731,208.16
长期待摊费用摊销	201,789.66	523,867.40
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）	12,154,830.23	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	774,390.12	49,598.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-119,424,069.09	1,041,205,872.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-588,123.57	869,708,354.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,264,629,709.49	-1,531,475,954.17
少数股东损益	6,318,307.63	2,631,620.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,461,139,275.44	631,351,268.24
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：		
现金的期末余额	3,882,508,343.13	3,573,438,284.26
减：现金的期初余额	1,852,039,287.77	1,572,160,301.58
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,030,469,055.36	2,001,277,982.68

(2) 现金和现金等价物

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
一、现金	3,882,508,343.13	3,573,438,284.26
其中：库存现金	155,119.79	198,553.77

可随时用于支付的银行存款	3,882,353,223.34	3,573,239,730.49
可用于支付的存放中央银行存款	-	-
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、期末现金及现金等价物余额	3,882,508,343.13	3,573,438,284.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

(3) 现金流量表其他项目

①其他与经营活动有关的现金

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息收入	10,256,259.63	14,267,159.97
租金收入	478,676.60	984,869.66
管理及服务费收入	16,493,721.56	19,716,296.98
违约金	908,553.20	-
代收契税	-	1,702,443.80
往来款流入	7,772,266.38	2,615,322.86
其他	127,053.84	-
合 计	36,036,531.21	39,286,093.27

②支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
广告费	19,904,576.16	20,627,319.09
办公费	1,383,571.28	1,964,534.86
业务招待费	3,469,942.67	4,841,392.74
交易费	348,572.94	242,883.77
差旅费	3,379,584.50	2,079,445.29
中介顾问费	10,643,291.05	8,610,707.14
汽车费用	1,332,198.11	1,522,227.43
水电费	2,562,148.53	1,834,278.15
租赁费	4,731,220.49	-
电话费	1,050,855.77	762,833.63
董事局费	800,000.00	321,867.59

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
往来款流出	98,166,164.04	125,002,018.82
代付契税	-	1,038,286.14
其他费用	7,700,485.31	7,893,755.05
手续费	890,399.76	306,767.76
合 计	156,363,010.61	177,048,317.46

八、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 分类如下：

类 别	2009-6-30			
	金 额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净 额
单项金额重大	3,028,505,062.24	99.84	45,598,884.77	2,982,906,177.47
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	4,907,870.48	0.16	1,227,890.82	3,679,979.66
其中：逾期 1 年以内	1,676,221.04	0.06	261,219.86	1,415,001.18
逾期 1—2 年	2,355,653.37	0.08	471,130.67	1,884,522.70
逾期 2—3 年	150,286.75	0.00	60,114.70	90,172.05
逾期 3 年以上	725,709.32	0.02	435,425.59	290,283.73
其他不重大	-		-	-
合 计	3,033,412,932.72	100.00	46,826,775.59	2,986,586,157.13

类 别	2008-12-31			
	金 额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净 额
单项金额重大	3,918,519,518.30	99.85	45,598,884.77	3,872,920,633.53
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	5,843,848.08	0.15	1,227,890.82	4,615,957.26
其中：逾期 1 年以内	2,612,198.64	0.07	261,219.86	2,350,978.78
逾期 1—2 年	2,355,653.37	0.06	471,130.67	1,884,522.70
逾期 2—3 年	150,286.75	0.004	60,114.70	90,172.05
逾期 3 年以上	725,709.32	0.02	435,425.59	290,283.73
其他不重大	-	-	-	-

合 计	3,924,363,366.38	100.00	46,826,775.59	3,877,536,590.79
-----	------------------	--------	---------------	------------------

(2) 其他应收款的性质及经济内容列示如下:

经济内容	2009-6-30	2008-12-31
代垫工程款	85,505.35	85,505.35
往来款	3,007,281,935.90	3,892,160,040.06
押金	1,072,054.26	1,072,054.26
代垫费用	23,964,385.18	22,914,009.47
代扣契税	1,009,052.03	8,131,757.24
合 计	3,033,412,932.72	3,924,363,366.38

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日, 本公司无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份股东的款项。

(4) 2009 年 6 月 30 日, 单项金额重大或虽不重大但单独进行测试的其他应收款项计提情况:

项 目	账面余额	坏账金额	计提比例	计提依据
与下属子公司往来款	3,005,022,074.26	38,899,001.78	1%	坏账政策如附注四、6
珠海市建设委员会	2,800,000.00	2,240,000.00	80%	预计可收回金额
广西防城港市建筑工程总公司	2,086,610.00	2,086,610.00	100%	款项时间长, 预计难以收回
代垫水电费及其他费用	18,596,377.98	2,373,272.99	13%	预计可收回金额
合计	3,028,505,062.24	45,598,884.77		

2. 长期股权投资

项 目	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30
对子公司投资	1,840,766,471.53	141,651,574.33	-	1,982,418,045.86
对其他企业投资	1,840,000.00	-	-	1,840,000.00
合 计	1,842,606,471.53	141,651,574.33	-	1,984,258,045.86
减: 长期股权投资减值准备	1,440,000.00			1,440,000.00
净 额	1,841,166,471.53			1,982,818,045.86

(1) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	原始投资额	本期已收现金股利	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30	
						金 额	持股比例
广东发展银行	100,000.00	-	100,000.00	-	-	100,000.00	0.041%

被投资单位名称	原始投资额	本期已收现金股利	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30	
						金额	持股比例
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00	-	1,440,000.00	-	-	1,440,000.00	5.00%
珠海华发置业有限公司	250,000.00	-	250,000.00	-	-	250,000.00	2.50%
珠海市裕发实业投资有限公司	50,000.00	-	50,000.00	-	-	50,000.00	0.360%
中山市华发房地产开发有限公司	7,200,000.00	-	7,200,000.00	-	-	7,200,000.00	90.00%
中山市华发生态园房地产开发有限公司	246,803,544.80	-	246,803,544.80	-	-	246,803,544.80	80.00%
珠海奥特美国际会所管理有限公司	900,000.00	-	900,000.00	-	-	900,000.00	90.00%
珠海华发文化传播有限公司	5,600,000.00	-	5,600,000.00	-	-	5,600,000.00	70.00%
珠海华发房地产营销顾问有限公司	6,300,000.00	-	6,300,000.00	-	-	6,300,000.00	90.00%
珠海华发投资发展有限公司	160,000,000.00	-	160,000,000.00	-	-	160,000,000.00	80.00%
珠海华发建筑设计咨询有限公司	5,400,000.00	-	5,400,000.00	-	-	5,400,000.00	90.00%
珠海华融投资发展有限公司	324,905,758.38	-	324,905,758.38	-	-	324,905,758.38	50.00%
珠海华纳投资发展有限公司	424,857,037.17	-	424,857,037.17	-	-	424,857,037.17	50.00%
包头市华发置业有限公司	9,000,000.00	-	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	90.00%
珠海铎创经贸发展有限公司	99,913,069.11	-	99,913,069.11	60,000,000.00	-	159,913,069.11	20.00%
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	116,558,683.11	-	116,558,683.11	-	-	116,558,683.11	100.00%
珠海市世荣房产开发有限公司	351,879,414.00	-	351,879,414.00	20,900,000.00	-	372,779,414.00	50.00%
珠海市永宏基商贸有限公司	81,448,964.96	-	81,448,964.96	-	-	81,448,964.96	100.00%
珠海华发商用房产管理有限公司	5,400,000.00	-	-	5,400,000.00	-	5,400,000.00	60%
珠海华明科技发展有限公司	48,951,574.33	-	-	48,951,574.33	-	48,951,574.33	100%
大连华藤房地		-	-	-	-		80%

被投资单位名称	原始投资额	本期已收现金股利	2008-12-31	本期增加	本期减少	2009-6-30	
						金额	持股比例
产开发有限公司	6,400,000.00			6,400,000.00		6,400,000.00	
合计		-	1,842,606,471.53	141,651,574.33	0.00	1,984,258,045.86	

(2) 长期投资减值准备

被投资单位名称	2008-12-31	本期增加	本期转回(减少)			2009-6-30
			价值回升转回	其他原因转出	合计	
珠海达盛股份有限公司	1,440,000.00	-	-	-	-	1,440,000.00

(3) 本公司投资变现及投资收益的汇回不存在重大限制。

3. 营业收入

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
主营业务收入*	17,801,005.00	1,267,824,108.00
房租收入	478,676.60	984,869.66
管理及服务收入	777,000.00	1,816,380.00
托管收入	-	400,000.00
其他	1,707,225.00	-
合计	20,763,906.60	1,271,025,357.66

*主营业务收入按项目类别列示如下

项目	2009年1-6月			2008年1-6月		
	销售数量(m ²)	销售价格(元/m ²)	销售收入	销售数量(m ²)	销售价格(元/m ²)	销售收入
商品房销售收入			17,801,005.00			
华发新城二期	209.27	1,390.57	291,005.00			
华发新城三期	1,581.51	3,027.49	4,788,000.00	1,416.16	8,287.76	11,736,788.00
华发新城四期			-	96,000.06	7,908.06	759,174,568.00
九洲花园三期	2,943.99	4,321.35	12,722,000.00	28,003.09	17,744.93	496,912,752.00
合计	4,734.77		17,801,005.00	125,420.21		1,267,824,108.00

4. 营业成本

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务成本 *	10,433,433.44	772,312,970.62
房租成本	433,746.00	391,521.64
管理与服务成本	-	149,192.26
合 计	10,867,179.44	772,853,684.52

*主营业务成本按项目类别列示如下：

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
商品房销售成本	10,433,433.44	772,312,970.62
其中：华发新城二期	2,849,929.64	
华发新城三期	2,668,924.65	6,422,101.50
华发新城四期		489,620,586.21
九洲花园三期	4,914,579.15	276,270,282.91
其他业务成本	433,746.00	540,713.90
其中：房租成本	433,746.00	391,521.64
管理与服务成本		149,192.26
合 计	10,867,179.44	772,853,684.52

5、母公司现金流量表补充资料

采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量如下：

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,024,218.98	236,571,680.54
加：资产减值准备	-	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	377,680.51	897,125.16
无形资产摊销	79,740.74	79,740.74
长期待摊费用摊销	195,451.88	0.00
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）	-	
投资损失（收益以“-”号填列）	-	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	0.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	774,390.12	
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,410,912.58	525,765,399.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	890,842,487.43	-862,612,725.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	27,133,967.36	-353,205,639.96
其他	-	

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
经营活动产生的现金流量净额	931,838,849.60	-452,504,419.78
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:		
现金的期末余额	959,121,888.04	2,656,479,923.58
减: 现金的期初余额	858,203,674.22	808,984,716.87
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	100,918,213.82	1,847,495,206.71

九、关联方关系及其交易

(一) 存在控制关系的本公司股东情况

1、 存在控制关系的本公司股东

股东单位名称	注册地址	注册资本	组织机构代码	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
珠海华发集团有限公司	广东省珠海市	40,000万元	19036325-8	房地产开发经营（许可证有效期至2009年12月31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。	控股股东	国有独资公司	袁小波

珠海华发集团有限公司是珠海市国有资产监督管理委员会下属的国有独资公司，珠海市国有资产监督管理委员会是本公司的最终控制人。

2、 存在控制关系的本公司股东的注册资本及其变化

股东单位名称	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
珠海华发集团有限公司	400,000,000.00	-	-	400,000,000.00

3、 存在控制关系的本公司股东所持本公司股份或权益及其变化

股东单位名称	2008-12-31	本年增加	本年减少	2009-6-30
珠海华发集团有限公司				
所持股份	179,055,046.00	-	-	179,055,046.00
所持股份比例	21.91%	-	-	21.91%

(二) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司关系
珠海华发物业管理服务有限公司	19252635-6	本公司股东、持股 1.48%
珠海华发汽车销售有限公司	19258738-6	本公司股东、持股 1.48%
珠海华发建材有限公司	19253445-2	受同一母公司控制
珠海经济特区华发保税物资公司	19253446-0	受同一母公司控制
珠海铎创投资担保有限公司	74707053-3	受同一母公司控制
珠海容闳学校	74918288-9	受同一母公司控制

(三) 关联交易事项

1. 房屋租赁

本公司与华发集团签订《房屋使用与管理合同》，向华发集团租赁位于珠海市拱北丽景花园华发楼第 1-4 层的房产，租赁面积 2,000 m²，租赁期 5 年(2006 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日)，每月租金 40 元/m²，每月管理费 5 元/m²。2009 年 1-6 月支付租金及管理费 54 万元。2008 年 1-6 月支付租金及管理费 54 万元。

2. 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同意许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。

3. 担保

担保事项如附注七. 9、七. 12 和七. 19 所述。

4. 其他

(1) 珠海华发建筑设计咨询有限公司为华发集团绿洋山庄提供设计服务，本报告期间收取设计费 127.5 万元，为华发汽车公司提供设计服务，本报告期间收取设计费 16.46 万元。

(2) 2008 年 10 月 25 日经本公司 2008 年第三次临时股东大会会议审议通过，华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供总额为 36,000 万元一年期委托贷款。截至 2009 年 6 月 30 日，该项委托贷款的余额为 33,000 万元。

(3) 本公司向珠海容闳学校支付营销公司场地租赁费 663,980.00 元，业主子女就读补贴 8,480 元。

(4) 本公司及下属子公司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 3,406,876.75 元，本公司向珠海华发物业管理服务有限公司收取停车费用 396,600.00 元。

(5) 本公司下属子公司珠海华发文化传播有限公司为华发集团提供广告代理服务等，本报告期间收取广告代理费等 73 万元。

十、或有事项

本公司为业主按揭购房向银行提供抵押贷款担保。本公司 1998-2000 年业主购房银行按揭总额为 89,380,000.00 元，截至 2009 年 6 月 30 日止，业主未偿还银行按揭贷款金额为 4,806,423.50 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。

十一、承诺事项

截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司概无已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

十二、资产负债表日后非调整事项

截至 2009 年 6 月 30 日止，本公司概无已批准并签约和已批准未签约的重要承诺事项。

十三、其他重要事项

1、2009 年 1 月 5 日，本公司第六届四十四次董事局会议审议通过了本公司收购大连华藤房地产开发有限公司（以下简称“大连华藤公司”）80%股权的议案。2009 年 1 月 5 日本公司与大连森垒房地产有限公司（以下简称“森垒公司”）、孙继升签署了《股权转让合同》，约定以大连华藤公司 2008 年 12 月 20 日为审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据，本公司出资 6,400,000.00 元收购森垒公司、孙继升共同持有大连华藤公司 80%的股权，在完成受让标的股权后，按大连华藤公司截止审计评估基准日的总负债 80%的金额相应向大连华藤公司提供借款 288,869,670.78 元，以便大连华藤公司偿还原有负债，并取得对大连华藤公司的相应债权。大连华藤公司注册资本人民币 800 万元。截止 2009 年 1 月 9 日，根据合同约定，本公司支付了全部股权收购款，并向大连华藤公司提供借款 223,600,000.00 元，该等股权变更和过户手续全部办理完毕。

2、2009 年 1 月 14 日本公司第六届董事局第四十五次会议审议通过，本公司出资 48,951,574.33 元收购广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“世荣兆业”）持有珠海华明科技发展有限公司（以下简称“华明科技”）100%股权，并由本公司向华明科技提供借款 1,557,031.08 元，以便华明科技用于偿还原有对世荣兆业的负债，同时本公司取得对华明科技的相应债权。华明科技注册资本 300 万元。

3、担保

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司为下属全资子公司珠海华发投资发展有限公司长期借款 4.2 亿元提供连带责任担保，为下属全资子公司珠海华纳投资发展有限公司长期借款 9 亿元提供连带责任担保，为下属全资子公司珠海华融投资发展有限公司长期借款 8.6 亿元提供连带责任担保，为下属全资子公司珠海铎创经贸发展有限公司长期借款提供 3.8 亿元连带责任担保，为下属全资子公司中山市华发生态园房地产开发有限公司长期借款提供 1 亿元连带责任担保，为下属全资子公司珠海华发装饰工程有限公司短期借款提供 2 亿元连带责任担保，为下属子公司珠海市世荣房产开发有限公司长期借款提供 1.4 亿元连带责任担保。

十四、补充资料

（一）非经常性损益

根据 2008 年 10 月 31 日《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）》（证监会公告〔2008〕43 号），本公司非经常性损益项目如下：

项 目	附注	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置损益	七、30\七、31	-	-

项 目	附注	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
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	七、30	65,000.00	166,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	七、30	2,022,999.48	-
非货币性资产交换损益		-	-
委托他人投资或管理资产的损益		-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		-	-
债务重组损益		-	-
企业重组费用		-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		-	-
对外委托贷款取得的损益		-	-
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支净额	七、30\七、31	957,346.51	-3,904,131.68
其他非经常性损益项目		-	-
非经常性损益合计（影响利润总额）		3,045,345.99	-4,070,131.68
减：所得税影响数		609,069.20	-524,496.30
非经常性损益净额（影响净利润）		2,436,276.79	-4,262,627.98
其中：影响少数股东损益		-	-
影响归属于母公司普通股股东净利润		2,436,276.79	-4,262,627.98

（二）重要财务指标

1、基本每股收益和稀释每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股 收益	稀释每股 收益
2009 年 1-6 月				
归属于公司普通股股东的净利润	6.08	6.19	0.350	0.350
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.03	6.14	0.347	0.347
2008 年 1-6 月				
归属于公司普通股股东的净利润	5.12	9.41	0.353	0.353
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.22	9.59	0.359	0.359

2、计算过程

项目	序号	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
分子:			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	285,701,942.66	233,838,252.71
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	2,436,276.79	-4,262,627.98
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	283,265,665.87	238,100,880.69
分母:			
年初股份总数	4	817,045,620.00	315,957,539.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		315,957,539.00
配股、发行新股或债转股等增加股份数	6		185,130,542.00
配股、发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		1.00
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		-
报告月份数	10	6.00	6.00
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	662,770,168.33
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	4,501,291,756.99	1,969,244,802.52
配股、发行新股或债转股增加净资产	13		2,503,521,227.85
分配现金红利	14	89,875,018.20	29,313,100.26
分配现金红利下一月份起至报告期年末的月份数	15	2.00	4.00
归属于公司普通股股东的期末净资产	16	4,700,216,241.93	4,563,780,608.85
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	17=12+1*50%+13*7/10-14*15/10	4,614,163,057.39	2,483,875,400.01

本公司报告期内无稀释性潜在普通股。

(三) 2008 年度资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	9,535,825.89	-	-	-	9,535,825.89
二、存货跌价准备	21,077,162.29	-	-	-	21,077,162.29
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	1,440,000.00	-	-	-	1,440,000.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
十、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	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-
合计	32,052,988.18	-	-	-	32,052,988.18

八、备查文件目录

- 1、载有董事局主席签名的 2009 年半年度报告文本。
- 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
 2009 年 8 月 18 日