

珠海华发实业股份有限公司

600325

2008 年年度报告



华发股份
Huafa Industrial Share

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.....	4
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.....	17
八、董事局报告.....	18
九、监事会报告.....	34
十、重要事项.....	35
十一、财务审计报告.....	35
十二、备查文件目录.....	116

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事局会议。

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

(四) 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。

二、公司基本情况

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			
公司法定英文名称	Huafa Industrial Co., LTD. Zhuhai			
公司法定英文名称缩写	Huafa Industrial share			
公司法定代表人	袁小波			
公司董事局秘书情况				
董事局秘书姓名	谢伟			
董事局秘书联系地址	珠海拱北丽景花园华发大楼			
董事局秘书电话	0756-8282111			
董事局秘书传真	0756-8883298			
董事局秘书电子信箱	zqb@cnhuafas.com			
公司证券事务代表情况				
证券事务代表姓名	阮宏洲			
证券事务代表联系地址	珠海拱北丽景花园华发大楼			
证券事务代表电话	0756-8131632			
证券事务代表传真	0756-8883298			
证券事务代表电子信箱	zqb@cnhuafas.com			
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			
公司办公地址邮政编码	519000			
公司国际互联网网址	www.cnhuafas.com			
公司电子信箱	zqb@cnhuafas.com			
公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》			
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	公司董事局秘书处及证券部			
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	
其他有关资料				
公司首次注册日期	1992 年 8 月 18 日			
公司首次注册地点	珠海拱北丽景花园华发大楼			
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情况	
公司聘请的境内会计师事务所名称	天健光华(北京)会计师事务所有限公司
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	北京东城区北三环东路 36 号环球贸易中心 A 座 12 层

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	767,088,303.33
利润总额	768,893,830.99
归属于上市公司股东的净利润	651,262,114.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	654,231,868.78
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86

(二) 非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

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

(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

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
营业收入	3,479,287,517.27	2,165,682,909.78	60.66	847,000,048.51
利润总额	768,893,830.99	432,512,898.76	77.77	172,824,762.65
归属于上市公司股东的净利润	651,262,114.65	358,605,762.99	81.61	144,288,308.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	654,231,868.78	363,741,364.28	79.86	135,621,949.85
基本每股收益 (元 / 股)	0.88	0.60	46.67	0.28
稀释每股收益 (元 / 股)	0.88	0.60	46.67	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.88	0.61	44.26	0.26

全面摊薄净资产收益率(%)	14.47	18.01	减少3.54个百分点	11.81
加权平均净资产收益率(%)	17.36	21.41	减少4.05个百分点	12.85
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	14.53	18.26	减少3.73个百分点	11.10
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.44	21.72	减少4.28个百分点	12.08
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86	2,291,632,067.53	-80.99	1,027,014,384.80
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.53	7.25	-92.69	3.95
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	13,529,483,552.71	9,527,425,966.01	42.01	5,798,204,099.69
所有者权益(或股东权益)	4,501,291,756.99	1,991,503,510.49	126.02	1,221,364,393.70
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.51	6.30	-12.54	4.70

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	78,112,342	24.72	46,867,404		78,112,342		124,979,746	203,092,088	24.86
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境									

外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	78,112,342	24.72	46,867,404		78,112,342		124,979,746	203,092,088	24.86
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	237,845,197	75.28	138,263,138		237,845,197		376,108,335	613,953,532	75.14
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	237,845,197	75.28	138,263,138		237,845,197		376,108,335	613,953,532	75.14
三、股份总数	315,957,539	100	185,130,542		315,957,539		501,088,081	817,045,620	100

股份变动的批准情况

1) 经公司 2008 年 2 月 13 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过了《关于 2007 年度利润分配方案的议案》，公司以 2007 年末总股本 315,957,539 股为基数，以资本公积金转增股本并派发现金股利，向全体股东每 10 股转增 10 股并每 10 股派发现金股利 1 元（含税），公司已于报告期内实施上述分配方案。

2) 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、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(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
可转换公司债券	2006年7月27日	100	4300000 张	2006年8月11日	4300000 张	2007年4月13日

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	
--------------------	-----------	-------	-------------	------------	-------------	--

2、公司股份总数及结构的变动情况

1) 经公司 2008 年 2 月 13 日召开的 2007 年年度股东大会审议通过了《关于 2007 年度利润分配方案的议案》，公司以 2007 年末总股本 315,957,539 股为基数，以资本公积金转增股本并派发现金股利，向全体股东每 10 股转增 10 股并每 10 股派发现金股利 1 元（含税），公司已于报告期内实施上述分配方案。

2) 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。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				29,963 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	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	110,226,182	178,955,046	无
中邮核心成长股票型证券投资基金	未知	3.44	28,117,497	28,117,497		未知
广发聚丰股票型证券投资基金	未知	3.05	24,918,090	20,166,759		未知
易方达价值精选股	未知	2.29	18,687,815	12,617,631		未知

票型 证券投资基金						
全国 社保基 一零 九组 合	未知	2.02	16,498,915	16,498,915		未知
诺安 价值 增长 股票 证券 投资 基金	未知	1.96	16,000,000	16,000,000		未知
易方 达策 略成 长二 号混 合型 证券 投资 基金	未知	1.81	14,828,116	14,828,116		未知
华夏 红利 混合 型开 放式 证券 投资 基金	未知	1.78	14,540,435	14,540,435		未知
易方 达策 略成 长证 券投 资基 金	未知	1.72	14,041,633	14,041,633		未知
易方 达价 值成 长混 合型 证券 投资 基金	未知	1.68	13,702,043	13,702,043		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类		

中邮核心成长股票型证券投资基金	28,117,497	人民币普通股
广发聚丰股票型证券投资基金	24,918,090	人民币普通股
易方达价值精选股票型证券投资基金	18,687,815	人民币普通股
全国社保基金一零九组合	16,498,915	人民币普通股
诺安价值增长股票证券投资基金	16,000,000	人民币普通股
易方达策略成长二号混合型证券投资基金	14,828,116	人民币普通股
华夏红利混合型开放式证券投资基金	14,540,435	人民币普通股
易方达策略成长证券投资基金	14,041,633	人民币普通股
易方达价值成长混合型证券投资基金	13,702,043	人民币普通股
易方达积极成长证券投资基金	12,609,014	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知第一大股东珠海华发集团有限公司与其他流通股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。	

前十名股东中，代表国家持股的单位为珠海华发集团有限公司。上述股东中，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。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	珠海华发集团有限公司	137,657,728	2008年8月23日		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。
2.	珠海华发集团有限公司	41,297,318	2008 年 11 月 27 日	2008 年 5 月 27 日华发集团参与配售获得的 41,297,318 股承诺股份自配股上市之日起六个月内不转让。
3.	珠海经济特区华发汽车展销中心	12,068,524	2008 年 8 月 23 日	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。
4.	珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518	2008 年 8 月 23 日	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。
--	--	--	--	---

上述股份上市流通还需向上海证券交易所办理有关申请手续核准后才能流通。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
珠海华发集团有限公司	袁小波	400,000,000	1986年5月14日	房地产开发经营（许可证有效期至2009年12月31日），房屋出租，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。

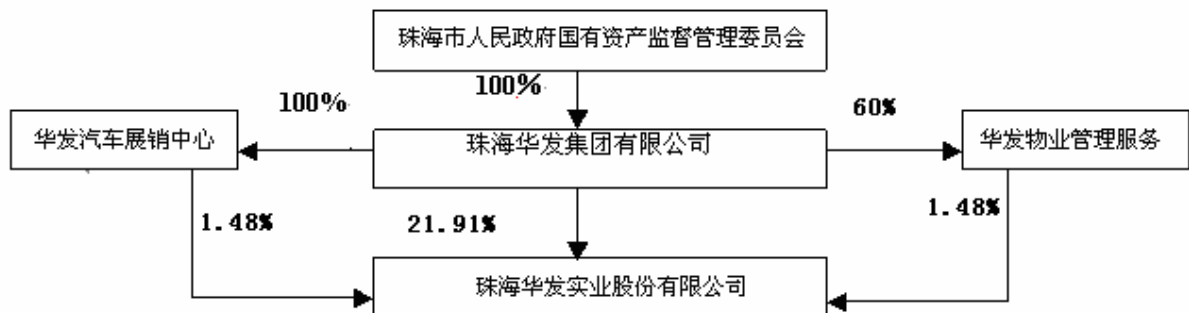
珠海华发集团有限公司是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会全资下属企业，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会是公司的实际控制人。

2008年12月29日，本公司收到控股股东珠海经济特区华发集团公司通知，根据珠海市人民政府国有资产管理委员会珠国资[2008]304号《关于珠海经济特区华发集团公司公司制改革方案的批复》，自2008年12月26日起，其名称由“珠海经济特区华发集团公司”名称变更为“珠海华发集团有限公司”，本次名称变更后，公司性质由全民所有制变更为国有独资公司，其它事项不变。上述名称变更事项的工商变更登记手续已完成。

(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。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	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	56	2007年5月15日~2010年5月15日					是	723.74	否
李光宁	董事局副主席	男	37	2007年5月15日~2010年5月15日	278	723	445	股本转增及参加2008年配股	是	371.98	否
刘克	董事局副主席、总裁	男	50	2007年5月15日~2010年5月15日					是	371.98	否
刘亚非	董事局副主席	男	52	2007年5月15日~2010年5月15日					是	371.98	否

王沛	董事、 副总裁	女	45	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	262.42	否
吴东生	董事、 总工程师	男	49	2007年5月15 日~2010年5月 15日	4,173	10,850	6,677	股本 转增 及参 加 2008 年配 股	是	262.42	否
俞卫国	董事、 财务总监	男	42	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	262.42	否
谭劲松	独立 董事	男	43	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	20	否
易健	独立 董事	女	44	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	20	否
陈杰平	独立 董事	男	56	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	20	否
景旭	独立 董事	男	39	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	20	否
陈茵	副总 裁	女	38	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	262.42	否
阳静	副总 裁	女	41	2007年5月15 日~2010年5月 15日	5,070	13,182	8,112	股本 转增 及参 加 2008 年配 股	是	262.42	否
赵晖	副总 裁	男	41	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	262.42	否
赖小航	副总 裁	男	39	2008年3月28 日~2010年5月 15日					是	140.1	
谢伟	董事 局秘 书	男	34	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	115.05	否
林悟彪	监事 长	男	53	2007年5月15 日~2010年5月 15日					是	262.42	否
阮宏洲	监事	男	36	2007年5月15 日~2010年5月 15日	834	2,171	1,337	股本 转增 及参 加	是	55.34	否

								2008年配股			
冯永平	监事	男	47	2007年5月15日~2010年5月15日	2,580	6,708	4,128	股本转增及参加2008年配股	是	40.79	否
合计	/	/	/	/	12,935	33,634	20,699	/	/	4,107.9	/

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

1. 袁小波, 曾任珠海市劳动局局长, 珠海市政府副秘书长, 2001年2月起任本公司董事及华发集团公司法定代表人、总经理, 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。
2. 李光宁, 曾任本公司董事局秘书、董事, 华发集团副总经理, 2005年1月起任本公司董事局副局长。
3. 刘克, 曾任深圳发展银行总行办公室主任、董事局首席秘书、深圳发展银行珠海支行行长、招商银行广州分行流花支行及人民中路支行行长, 2001年5月起任本公司董事兼总裁, 2004年10月起兼任本公司董事局副局长。
4. 刘亚非, 2000年2月起任华发集团副总经理、本公司董事, 2001年6月至2004年10月任本公司董事长, 2009年1月起任本公司董事局副局长。
5. 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。
6. 吴东生, 曾任安徽省淮南市规划设计院市政室主任、珠海规划设计研究院高级工程师, 2001年5月起任本公司董事兼总工程师, 为本公司核心技术人员。
7. 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。
8. 谭劲松, 曾任中山大学管理学院会计学系主任、副院长, 现任中山大学管理学院党委书记、兼任中国注册内部审计师协会理事、广东省注册会计师协会理事、《广东财会》编委会副主任委员等职务。2002年1月起任本公司独立董事。
9. 易健, 曾任广东珠海亚太律师事务所专职律师, 广东秉德律师事务所合伙人, 北京市君泽君律师事务所专职律师、北京市展达律师事务所合伙人, 现任北京市高朋律师事务所合伙人。2004年3月起任本公司独立董事。
10. 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, 深圳赛格三星股份有限公司独立董事。2007年7月起任本公司独立董事。
11. 景旭, 北京市君都律师事务所合伙人, 兼任北京市律师协会国企改革专业委员会委员、欧美同学会中国留美青年委员会理事、湖南岳阳纸业股份有限公司独立董事。2007年7月起任本公司独立董事。
12. 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。
13. 阳静, 曾任四川省成都市建筑设计研究院助理工程师、珠海市建筑设计院高级建筑师、本公司报建业务部副经理、经理、总经理助理、设计咨询公司总经理, 2005年1月起任本公司副总裁。
14. 赵晖, 曾任珠海丹田集团营销部经理, 珠海荣荣房地产开发有限公司副总经理, 本公司总裁助理、市场研发部经理、总裁助理。2007年5月起任本公司副总裁。
15. 赖小航, 曾任本公司预结算部副经理、经理、总裁助理。2008年3月起任本公司副总裁。
16. 谢伟, 曾任深圳市国际企业股份公司投资管理部经理、董事局秘书, 珠海铨创投资担保有限公司投行业务部、业务拓展部总监。2007年2月起任本公司董事局秘书。
17. 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, 2001年6月起任华发集团总经办主任, 2004年4月起任本公司监事长。
18. 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。

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

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
袁小波	珠海华发集团有限公司	董事长、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
李光宁	珠海华发集团有限公司	董事、副总经理	否
林悟彪	珠海华发集团有限公司	总经办主任	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
谭劲松	中山大学管理学院	党委书记	是
景旭	北京市君都律师事务所	合伙人	是
易健	北京市高朋律师事务所	合伙人	是
陈杰平	中欧国际工商学院	会计学教授	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

公司根据公司有关规定制定方案, 经薪酬委员会审议同意后发放。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

根据《独立董事津贴标准及年度业绩考核办法》, 独立董事固定津贴 10 万元 / 年, 浮动津贴 10 万元 / 年。高级管理人员的报酬根据公司相关薪酬及考核管理办法, 考核经营业绩等指标, 确定公司其他高级管理人员的报酬。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
赖小航	副总裁	新增选
刘亚非	董事局副主席	新增选

1、2008年3月28日, 召开的公司第六届董事局第十八次会议审议通过聘任赖小航先生为公司副总裁, 任期为本届董事局任期届满为止。

2、2009年1月9日, 召开的公司第六届董事局第四十四次会议审议通过增选刘亚非董事为公司董事局副主席, 任期为本届董事局任期届满为止。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	267	公司需承担费用的离退休职工人数	3
公司员工情况的说明	持有房地产专业或建筑工程专业资格专技术人员数目为 155 名, 占员工总数的 58%。		

员工的结构如下:

1、专业构成情况

专业类别	人数
财务人员	36
工程技术人员	155
管理人员	37
其他	39

2、教育程度情况

教育类别	人数
大学本科及以上	145
大专	102
中专、技校及高中	20

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

自 2007 年 4 月启动了公司治理专项活动，按相关要求完成了组织学习、自查、公众交流、整改、接受现场检查、进一步整改等各个阶段，并根据中国证券监督管理委员会公告[2008]27 号《关于公司治理专项活动公告的通知》和广东证监局的有关要求，公司完成了公司治理整改报告中所列事项的整改情况逐项进行自查，并于 2008 年 7 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登了《珠海华发实业股份有限公司公司治理专项活动的整改情况自查报告》。

根据中国证监会《关于强化持续监管，防止资金占用问题反弹的通知》（上市部函[2008]118 号）和广东证监局《关于做好防止上市公司资金占用问题反弹有关工作的通知》（广东证监[2008]92 号）的文件精神，公司成立了专门的工作小组，对公司与控股股东及关联方的资金占用及有关情况进行了检查。根据自查情况，经第六届董事局第二十九次会议审议通过了《关于控股股东及关联方资金占用问题的自查报告》，公司不存在违规资金占用问题。具体见 2008 年 7 月 31 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站相关公告。至此，本公司在加强公司治理专项活动中发现的有关问题已全部整改完毕并取得了明显的效果。通过本次整改活动，本公司治理水平再上一个新台阶。

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。具体内容如下：

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

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

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

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

7、关于投资者关系及相关利益者：为使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道进一步加强投资者关系管理工作，公司接待了各类投资者到公司现场参观、考察，并详细回答提出的各类问

题，在 2008 年度配股工作过程中采取一对一的方式逐个提醒投资者参与，以避免其不必要的损失。接待投资者及向投资者宣传、推介公司的具体情况，尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康地发展。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事局的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事局次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	缺席原因及其他说明
谭劲松	32	32			
易健	32	32			
景旭	32	31	1		公务出差授权谭劲松行使表决权
陈杰平	32	32			

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。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	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。
人员方面独立情况	公司在劳动、人事及工资管理等各方面均独立于控股股东。董事局主席、董事局副局长、总裁、副总裁、董事局秘书等高级管理人员均在本公司领取报酬。
资产方面独立情况	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。
机构方面独立情况	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。
财务方面独立情况	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

公司经过 2007、2008 年度上市公司专项活动中，不断完善公司管理制度，健全了公司内部控制制度管理体系，公司内部控制制度主要包括公司业务管理控制制度、信息系统控制、会计管理控制和内部控制制度的监督。

1、公司严格按照《会计法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等规定进行会计核算，同时对费用开支，款项收付等方面实行严格的审批制度，制定并严格执行《会计核算制度》、《财务管理制度》、《费用开支权限及管理办法》等规章制度，授权、签章等内部控制环节有效执行，均有专人管理。公司财务部将下属公司财务统一归公司财务部管理，建立财务部门岗位责任制与岗位轮换制，公司下属分、子公司由公司委派制，在日常的经营管理工作中得到切实严格的执行，财务部对公司及下属分、子公司会计控制情况实施日常监督检查。

2、公司建立了《公章使用制度》，规定了严格的印章使用审批手续。

3、公司制定了《控股（参股）公司管理制度》，对分支机构特别是异地分子公司进行有效管理和控制，不存在失控的风险。

4、公司通过规范业务操作、健全内部控制、设立专门的法律事务部、健全财务制度等措施建立了有效的风险防范机制，能够有效抵御突发性风险。

5、公司制定了《募集资金管理办法》，自上市以来，公司募集资金的存放、使用等完全按照中国证监会的有关规定和承诺的募集资金投资项目使用。

6、公司制定了《关联交易管理制度》，根据公司年度审计机构天健光华（北京）会计师事务所有限公司对公司上年度关联方资金往来情况发表专项审核意见，公司不存在大股东及其附属企业占用上市公司资金、损害上市公司利益的情形，也从未发生过违反程序及显失公平的关联交易。截至 2008

年 12 月 31 日，各项制度执行情况良好，内控机制运行正常，无违反相关法规规定行为。公司十分重视关联交易的内部控制管理。公司制定的《关联交易管理制度》，对关联人和关联交易事项进行了明确的界定，对关联交易的审批程序、回避表决、信息披露等问题进行了明确规定。从决策机制和事前、事后管理方面入手，建立了较完善的防范经营风险和防止利益输送的长效机制。为不得损害股东、特别是中小股东的合法权益，处理公司与关联方之间的关联交易，必要时聘请独立财务顾问或专业评估机构发表意见和报告

7、公司从披露 2006 年年度报告已开始定期报告中主动对外公布公司内部控制自我评估报告书和会计师事务所的鉴证意见。

8、报告期内，公司严格按照《内部控制规范》，结合公司经营管理实际需要对负责内部审计和监督的内部稽核室人员进行了调整和充实，充分发挥内部审计的职能，保证公司各项经营活动的规范化运作。目前，内部稽核室已在公司各项经营管理决策中发挥越来越重要的作用。

(五) 公司披露董事局对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、董事局对公司内部控制的自我评估报告全文：详见年报附件。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为内部稽核室的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事局提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构的核实评价意见：详见年报附件。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

2005 年 12 月 30 日，公司第五届董事局第三十八次会议审议通过了《公司 2005~2007 年度奖励基金实施计划》；2006 年 2 月 19 日，第五届董事局第四十一次会议对第五届第三十八次董事局通过的《公司 2005~2007 年度奖励基金实施计划》进行了修订，并制订了《公司 2005-2007 年度奖励基金实施计划》，并于 2006 年 3 月 10 日召开的 2006 年第一次临时股东大会审议通过了《公司 2005-2007 年度奖励基金实施计划》。2007 年 2 月 14 日，第五届董事局第五十九次会议审议通过了关于修订《公司 2005-2007 年度奖励基金实施计划》的议案；并于 2007 年 3 月 8 日召开的 2006 年度股东大会审议通过了关于修订《公司 2005-2007 年度奖励基金实施计划》的议案，根据修订后的《公司 2005-2009 年度奖励基金实施计划》业绩考核体系为：2005-2009 年度的净资产收益率应满足不低于 9% 的标准。激励措施：1、如 2005、2006 年度的净利润及净资产收益率达到业绩考核指标，则以该年度实现净利润的 8% 为比例提取奖励基金；2、2007-2009 年度的奖励基金提取方式为：假设 2005 年度净利润的考核指标为 X 元，自 2005 年度后第 N ($2 \leq N \leq 4$) 个考核年度实现净利润为 Y 元，则该考核年度的净利润考核指标为 $X * (1 + 0.12)^N$ 元。如果该考核年度的净利润 $Y \geq X * (1 + 0.12)^N$ ，且净资产收益率不低于 9%，则奖励基金提取金额为 $[Y - X * (1 + 0.12)^N] * 0.25$ ；如果 $Y < X * (1 + 0.12)^N$ 和/或净资产收益率小于 9%，该考核年度不予提取奖励基金。

(七) 公司披露了履行社会责任的报告：详见年报附件。

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
2007 年度股东大会会议	2008 年 2 月 13 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2008 年 2 月 14 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
2008 年度第一次临时股东大会会议	2008 年 3 月 5 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2008 年 3 月 6 日
2008 年度第二次临时股东大会	2008 年 7 月 7 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2008 年 7 月 8 日

会会议			
2008 年度第三次临时股东大会会议	2008 年 10 月 25 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2008 年 10 月 28 日
2008 年度第四次临时股东大会会议	2008 年 12 月 6 日	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》	2008 年 12 月 9 日

八、董事局报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

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

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

2、公司存在的主要优势和困难、经营和盈利能力的连续性和稳定性

(1) 公司的主要优势、盈利能力的连续性和稳定性

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

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

公司拥有稳健进取的发展战略。在 2007 年房地产市场“过热”、高价拿地、住宅成交量价齐升的疯狂状况下，没有参加一宗高价土地的竞拍，坚持协议收购，以合理的价格、相对宽松、灵活的付款

方式取得土地储备。而在 2008 年市场陷入低迷时，公司化“危”为“机”，抓住土地市场价格大幅下跌的机遇，根据公司资金结余情况，稳健的增加土地储备，并一举走出珠海、中山市场，进军包头、大连，异地扩张取得突破性进展。报告期内公司在珠海城市核心区域、中山、内蒙古包头等地共新增占地面积约 66.8 万平方米的土地储备。而截止 2008 年底，公司拥有在建工程项目及土地储备项目的规划建筑面积合计超过 500 万平方米，而且土地储备项目布局合理、成本较低，为公司未来 3—5 年的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

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

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

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

(2) 面临的困难及对策

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

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

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

针对以上情况，公司采取多种措施，积极应对市场挑战。在经营管理方面，结合市场情况及宏观调控要求，高度重视严格、持续、有效的内部控制监督管理；在财务管理方面，不断加强成本资金管理，健全各项成本管理制度；在资金方面，不断通过各种融资手段筹集资金，解决发展中面临的资金需求；在人力资源方面，加快建设适应公司发展需要的人才队伍，通过提供合理的薪酬稳定原有的人才；加大市场开拓和品牌推广力度，新开拓澳门的销售网点等新市场，大力维护原有客户资源及权益。同时为规避开发项目集中依托珠海单一市场风险，公司经过多年的准备，于报告期内收购包头名流置业有限公司股权，迈出了异地扩张的第一步。

3、公司主营业务及其经营状况

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

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

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

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

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

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

(2) 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

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

4、报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	期末数	期初数	增减率	变动原因
货币资金	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35	17.79%	销售回笼资金良好、配股资金到位
应收帐款	380,406.15	18,000.00	2013.37%	应收广告费增加
预付帐款	7,232,058.59	526,416,426.61	-98.63%	购买土地完成交易进行相应结转所致
其他应收款	34,071,960.47	36,803,662.77	-7.42%	往来款减少所致
存货	9,509,013,291.89	5,278,821,781.26	80.14%	在建开发项目增加所致
可供出售金融资产	4,298,137.20	9,239,884.00	-53.48%	按 2008 年 12 月 31 日交行收盘价计算

递延所得税资产	41,612,953.26	12,955,152.45	221.21%	计提的土地增值税准备以及存货内部利润等暂时性差异增加所致
短期借款	429,500,000.00	310,000,000.00	38.55%	项目开发借款相应增加所致
应付帐款	595,474,734.82	319,438,497.23	86.41%	本期在建项目增加,相应应付工程款增加所致
预收款项	3,129,091,165.32	3,369,326,266.87	-7.13%	本期楼款结转收入所致
应交税费	-40,053,769.09	39,839,361.20	-200.54%	预售楼款增加导致预交流转税增加
一年内到期的非流动负债	746,000,000.00			截至2008年一年内到期的长期借款
长期借款	3,358,500,000.00	2,675,000,000.00	25.55%	项目开发借款相应增加所致
递延所得税负债	1,593,129.86	1,448,614.80	9.98%	非同一控制下企业合并公允价值变动相应计提递延所得税负债
股本	817,045,620.00	315,957,539.00	158.59%	资本公积转增股本及配股所致
资本公积	2,603,521,733.94	738,515,054.06	252.53%	资本公积转增股本、配股、收购华茂公司30%股权所致
盈余公积	203,292,440.64	164,688,877.36	23.44%	按规定计提
未分配利润	877,431,962.41	772,342,040.07	13.61%	主要净利润增加、收购华发企业三家公司所致
项目	本期金额	上年同期	增减率	变动原因
营业收入	3,479,287,517.27	2,165,682,909.78	60.66%	结转收入增加所致
营业成本	2,170,816,918.88	1,356,206,134.47	60.07%	随结转收入增加所致
营业税金及附加	277,363,052.83	218,989,435.57	26.66%	结转收入增加所致
销售费用	108,291,347.57	78,051,880.25	38.74%	公司业务扩大导致费用增加
管理费用	152,203,662.81	88,500,604.87	71.98%	公司业务扩大导致费用增加
财务费用	-18,380,323.32	-11,973,835.61	-53.50%	银行存款利息收入增加
资产减值损失	21,331,250.17	2,412,200.06	784.31%	存货计提减值准备
投资收益	-573,305.00	90,678.00	-732.24%	收回商业银行股权款所致
营业外收入	8,426,637.95	650,855.08	1194.70%	永宏基公司合并成本小于合并中取得的可辨认净资产公允价值份额
营业外支出	6,621,110.29	1,725,124.49	283.80%	四川地震灾区捐款所致
所得税	123,667,398.73	77,648,053.32	59.27%	利润及税率的增加
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86	2,291,632,067.53	-81.00%	工程款支付增加
投资活动产生的现金流量净额	-3,934,358,841.29	-3,051,770,243.63	-28.92%	土地储备增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	3,778,591,171.85	839,043,880.59	350.34%	配股资金到位及银行借款增加所致

其中,与公允价值计量相关的项目:

单位:万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动 (4)	本期计提的减 值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中:1.以 公允价值计量					

且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产	1,192,024		3,106,113.2		4,298,137.2
金融资产小计	1,192,024		3,106,113.2		4,298,137.2

5、报告期公司的现金流量构成情况

报告期公司现金及现金等价物净增加额为 27,975 万元。

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

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

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

6、项目开发进度及预售情况

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

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

7、公司控股公司经营情况

单位：元

子公司名称（全称）	注册地	业务性质	注册资本（万元）	总资产	营业收入	净利润
中山市华发房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	800	1,703,426,010.09		-21,969,274.54
珠海奥特美国会所管理有限公司	珠海	会所经营	100	117,904,136.89	9,703,709.96	-16,603,652.20
珠海华发投资发展有限公司	珠海	房地产开发	20000	3,810,469,802.57	1,053,636,140.00	110,169,160.36
珠海华发建筑设计咨询有限公司	珠海	建筑设计	600	217,669,743.51	61,020,800.00	26,471,512.30

子公司名称（全称）	注册地	业务性质	注册资本（万元）	总资产	营业收入	净利润
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海	房地产营销	700	86,886,936.19	34,605,019.84	-311,575.39
珠海华发文化传播有限公司	珠海	广告	800	12,542,881.67	35,331,802.95	226,574.96
珠海华发装饰工程有限公司	珠海	建筑装饰	10000	3,239,915,883.17	286,171,618.79	160,468,351.43
珠海铎创经贸发展有限公司	珠海	房地产开发	50000	1,587,116,248.51	554,426,431.00	45,620,679.66
珠海华纳投资发展有限公司	珠海	房地产开发	85000	2,039,095,866.23	140,000.00	-9,916,640.24
珠海华融投资发展有限公司	珠海	房地产开发	65000	1,386,321,133.92	341,803.00	-4,473,691.09
珠海华福商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	1000	1,020,695,103.91		-14,904,222.68
珠海华耀商贸发展有限公司	珠海	房地产开发	1000	2,187,581,828.24		-8,630,544.57
中山市华发生态园房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	3000	1,143,490,178.50	108,775,052.00	-14,813,528.40
珠海华发园林工程有限公司	珠海	园林工程	100	12,409.53		4,449.15
珠海容阔国际幼稚园	珠海	教育	100	6,687,883.46	3,062,845.00	-10,600,294.20
包头市华发置业有限公司*5	包头	房地产开发	1000	498,068,557.59		-1,091,221.48
珠海华茂房地产投资顾问有限公司*10	珠海	房地产投资咨询	691.91	483,134,086.11		-7,271,946.42
珠海市世荣房产开发有限公司	珠海	房地产开发	55000	485,511,084.38		-11,742,732.25

子公司名称（全称）	注册地	业务性质	注册资本（万元）	总资产	营业收入	净利润
珠海市永宏基商贸有限公司	珠海	房地产开发	1000	25,613,530.86		-13,802.80

二、公司未来发展展望

公司未编制并披露新年度的盈利预测。

（一）所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

1、房地产行业面临的宏观形势分析

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

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

2、公司面临的市场竞争格局

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

（二）公司未来发展机遇

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

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

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

（三）新年度的工作计划

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

为实现 2009 年工作计划，拟采取的主要措施包括：

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

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

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

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

（四）资金需求和使用计划

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

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

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

（五）公司面临的风险因素分析

1、经营管理社会风险

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

2、市场风险

房地产属于资金密集型行业，近几年行业收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。公司必须维持人才队伍稳定、保障资金运行畅顺，保持持续创新能力，提高规划设计、质量监控水平，不断提高物业管理与营销策划能力，才能继续保持品牌优势，否则有可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时在行业竞争中优胜劣汰，将会有一批劣势房地产开发企业被淘汰出局，这也将为本公司带来潜在消费客户及低成本的并购扩张创造市场机遇。

3、经营风险

A、原材料价格风险

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

B、产品价格风险

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

C、产品结构过度集中的风险

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

D、项目开发风险

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

E、销售风险

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

F、工程质量风险

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

4、财务风险

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

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

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

5、管理风险

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

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

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

(二) 公司投资情况

单位:元 币种:人民币

报告期内公司投资额	-2,000,000.00
报告期内公司投资额比上年增减数	-2,000,000.00
报告期内公司投资额增减幅度(%)	-83.33

根据珠海市人民政府《关于珠海市商业银行重组有关事项的批复》(珠府函[2007]250号)，本公司与珠海市汇畅交通投资有限公司(以下简称“汇畅投资公司”)签署了《股权转让合同》，约定将本公司持有珠海市商业银行200万股股份按0.6元/股转让给汇畅投资公司，于2008年12月31日前取得全部股权转让款。

被投资的公司情况

被投资的公司名称	占被投资公司权益的比例(%)	备注
广东发展银行	0.041	
珠海达盛股份有限公司	5.00	
珠海华发置业有限公司	2.50	
珠海市裕发实业投资有限公司	0.36	

1、募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2008	配股	250,352.12	189,669.00	189,669.00	60,683.12	用于世纪城四

						期项目开发
合计	/	250,352.12	189,669.00	189,669.00	60,683.12	/

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		3.4070	2.38	是		
华发世纪城三期	否	4	4	是		1.3926	未产生收益	是		
华发世纪城四期	否	12.0352	5.97	是		5.9051	未产生收益	是		
合计	/	25.0352	18.97	/	/	10.7047	/	/	/	/

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	187,869.00	部份已封顶,开始预售	未产生收益
中山华发生态园二期	55,113.00	部份已封顶,开始预售	未产生收益
华发水郡一期	65,770.00	部份已封顶,开始预售	未产生收益
合计	308,752.00	/	/

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内,公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(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
第六届董事局第十一次会议	2008年1月4日	《关于终止转让珠海华融置业有限公司50%股权和珠海华纳置业有限公司50%股权的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年1月5日
第六届董事局第十二次会议	2008年1月8日	《关于向中国工商银行珠海分行申请贷款的议案》、《关于向交通银行珠海分行申请贷款的议案》		

第六届董事局第十三次会议	2008年1月11日	《关于审议〈珠海华发实业股份有限公司首期股权激励计划〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事局办理公司首期股票期权激励计划相关事宜的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年1月14日
第六届董事局第十四次会议	2008年1月22日	《关于〈2007年度工作总结报告〉的议案》、《关于〈2007年度董事局工作报告〉的议案》、《关于〈2007年度报告全文及摘要〉的议案》、《关于会计政策变更说明的议案》、《关于〈2007年度财务决算报告〉的议案》、《关于〈2008年度财务预算报告〉的议案》、《关于2007年度利润分配方案的议案》、《董事局关于公司内部控制的自我评估报告》、《关于〈2007年度内控检查监督工作报告〉的议案》、《关于2008年度日常关联交易的议案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于调整独立董事津贴的议案》、《关于制定〈独立董事年度报告工作制度〉的议案》、《关于制定〈审计委员会年度财务报告审计工作规程〉的议案》、《关于〈审计委员会关于天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司2007年度审计工作总结〉的议案》、《关于对公司财务管理制度中“审批权限管理规定”进行修改的议案》、《关于修订〈公司人力资源管理规定〉的议案》、《关于调整2007年期初资产负债表相关项目及其金额的议案》、《关于召开2007年度股东大会的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年1月23日
第六届董事局第十五次会议	2008年1月23日	《关于向建设银行珠海分行申请贷款的议案》		
第六届董事局第十六次会议	2008年2月18日	《关于珠海华发实业股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告的议案》、《关于召开2008年第一次临时股东大会的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年2月19日
第六届董事局第十七次会议	2008年3月26日	《关于设立珠海华发实业股份有限公司预算工作小组的议案》、《关于制订〈	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年3月27日

		珠海华发实业股份有限公司预算工作小组工作细则>的议案》、《关于制订<珠海华发实业股份有限公司预算管理制度>的议案》		
第六届董事局第十八次会议	2008年3月28日	《关于聘任赖小航先生为公司副总裁的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年3月29日
第六届董事局第十九次会议	2008年4月18日	《关于<2008年第一季度报告全文及摘要>的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年4月19日
第六届董事局第二十次会议	2008年5月5日	《关于收购中山市沙溪镇两宗土地的议案》、《关于收购珠海华茂房地产投资顾问有限公司30%股权的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年5月7日
第六届董事局第二十一次会议	2008年5月14日	《关于向四川地震灾区捐款500万元的议案》		
第六届董事局第二十二次会议	2008年5月29日	《关于增加公司注册资本及修改<公司章程>的议案》、《关于向珠海市商业银行申请贷款的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年5月30日
第六届董事局第二十三次会议	2008年6月6日	《关于确定配股募集资金在各募投项目分配的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年6月7日
第六届董事局第二十四次会议	2008年6月12日	《关于参加竞买柠湖土地的议案》		
第六届董事局第二十五次会议	2008年6月20日	《关于华发集团委托营销公司销售绿洋山庄的议案》、《关于召开2008年度第二次临时股东大会的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年6月21日
第六届董事局第二十六次会议	2008年6月25日	《关于向深圳发展银行申请贷款的议案》		
第六届董事局第二十七次会议	2008年7月7日	《关于成立包头华发置业有限公司的议案》、《关于珠海华发装饰工程有限公司增加注册资本的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年7月8日
第六届董事局第二十八次会议	2008年7月18日	《关于公司治理专项活动的整改情况自查报告的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年7月19日
第六届董事局第二十九次会议	2008年7月30日	《关于控股股东及关联方资金占用问题的自查报告的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年7月31日
第六届董事局第三十次会议	2008年8月14日	《关于向厦门国际银行申请贷款的议案》		
第六届董事局第三十一次会议	2008年8月21日	《关于收购包头市名流置业有限责任公司85%股权的	《证券时报》、《上海证券报》、《中	2008年8月22日

议		议案》、《关于收购珠海华融投资发展有限公司 50%股权及珠海华纳投资发展有限公司 50%股权的议案》、《关于成立珠海容闳国际幼稚园的议案》、《关于〈2008 半年度报告及摘要〉的议案》	国证券报》	
第六届董事局第三十二次会议	2008 年 9 月 5 日	《关于成立大连华发房地产开发有限公司的议案》、《关于修改〈公司章程〉的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 9 月 6 日
第六届董事局第三十三次会议	2008 年 9 月 19 日	《关于珠海华发建筑设计咨询有限公司增加注册资本的议案》、《关于华福、华耀两公司增加注册资本的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 9 月 20 日
第六届董事局第三十四次会议	2008 年 9 月 23 日	《关于华融、华纳两公司增加注册资本的议案》、《关于向广东发展银行珠海分行申请贷款的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 9 月 24 日
第六届董事局第三十五次会议	2008 年 9 月 27 日	《关于参与竞投珠海淇澳桥东地块项目公司股权的议案》、《关于向中国农业银行珠海分行申请贷款的议案》、《关于向中国银行珠海分行申请贷款的议案》、《关于向广东发展银行珠海分行申请贷款的议案》		
第六届董事局第三十六次会议	2008 年 10 月 8 日	《关于将鸿景花园相关房产整体打包挂牌转让的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 10 月 9 日
第六届董事局第三十七次会议	2008 年 10 月 9 日	《关于公司控股股东华发集团拟向公司下属公司珠海华发装饰工程有限公司委托贷款的议案》、《关于向中国建设银行珠海分行申请贷款的议案》、《关于向中国工商银行珠海分行申请贷款的议案》、《关于召开 2008 年第三次临时股东大会的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 10 月 10 日
第六届董事局第三十八次会议	2008 年 10 月 16 日	《关于向中国农业银行珠海分行申请贷款的议案》、《关于向中国建设银行珠海分行申请贷款的议案》		
第六届董事局第三十九次会议	2008 年 10 月 23 日	《关于〈2008 年第三季度报告全文及摘要〉的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 10 月 24 日
第六届董事局	2008 年 10 月	《关于收购珠海市永宏基	《证券时报》、《上	2008 年 10 月 25 日

第四十次会议	24 日	商贸有限公司 100% 股权的议案》	海证券报》、《中国证券报》	
第六届董事局第四十一次会议	2008 年 11 月 12 日	《关于增加华纳公司注册资本的议案》		
第六届董事局第四十二次会议	2008 年 11 月 19 日	《关于召开 2008 年第四次临时股东大会的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 11 月 20 日
第六届董事局第四十三次会议	2008 年 12 月 30 日	《关于收购珠海铎创经贸发展有限公司 20% 股权的议案》	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 12 月 31 日

2、董事局对股东大会决议的执行情况

1、2008 年 2 月 13 日，经本公司 2007 年年度股东大会审议通过资本公积金转增股本及利润分配方案，本公司以 2007 年 12 月 31 日总股本 315,957,539 股为基数，以资本公积金向 2008 年 2 月 26 日为股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 10 股，向全体股东税前每 10 股派发现金红利 1 元，转增后的总股本为 631,915,078 股。该利润分配方案在报告期内已实施完毕。

2、2008 年 7 月 7 日，经 2008 年度第二次临时股东大会审议通过了《关于参加竞买柠湖土地的议案》和《关于增加公司注册资本及修改〈公司章程〉的议案》。竞得的柠湖土地已完成过户手续，《公司章程》已修订并备案。

3、2008 年 10 月 25 日，经 2008 年度第三次临时股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》；《关于公司控股股东华发集团拟向公司下属公司珠海华发装饰工程有限公司委托贷款的议案》。《公司章程》已办理了工商变更手续，华发集团向公司下属公司珠海华发装饰工程有限公司委托贷款已办理完毕。

4、2008 年 12 月 6 日，经 2008 年度第四次临时股东大会审议通过了《关于参与竞投珠海淇澳桥东地块项目公司股权的议案》。竞得的珠海淇澳桥东地块项目已完成过户手续。

3、董事局下设的审计委员会的履职情况汇总报告

(1) 2008 年 1 月 22 日召开珠海华发实业股份有限公司第六届董事局审计委员会 2008 第三次会议审议通过了关于〈2007 年年度报告全文及摘要〉的议案》、《关于会计政策变更说明的议案》、《关于〈2007 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》、《关于制定〈审计委员会年度财务报告审计工作规程〉的议案》、《关于〈审计委员会关于天健光华（北京）会计师事务所有限公司 2007 年度审计工作总结〉的议案》、《关于对公司财务管理制度中“审批权限管理规定”进行修改的议案》。

(2) 审计委员会在 2008 年度审计工作做了大量的工作，并形成了《审计委员会关于天健光华（北京）会计师事务所有限公司 2008 年度审计工作的总结报告》，按照中国证监会中国证监会及上海交易所有关要求，审计委员会对天健华证光华（北京）会计师事务所有限公司（以下简称“会计师事务所”）2008 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 2008 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

2009 年 1 月 5 日，审计委员会在公司三楼会议室召开了第六届董事局审计委员会 2009 年第一次会议，会议主要审议了公司编制的 2008 年度财务会计报表及《2008 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2007 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 2008 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2008 年度的生产经营成果，经营业绩较 2007 年度有大幅增长，并同意以此财务报表为基础开展 2008 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

2009 年 1 月 5 日，会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间，审计委员会先后两次发出《审计督促函》，要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式反馈给审计委员会。

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

2009年1月17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2008年1月19日召开了第六届董事局审计委员会2009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2008年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至2008年12月31日的资产负债情况和2008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2008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2008年度报告。

5) 公司2008年度财务报表的审计报告定稿, 会计师事务所出具2008年度审计的其他相关文件, 公司2008年度审计工作圆满完成

2009年1月22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《2008年年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于2008年1月22日召开了第六届董事局审计委员会2009年第三次会议, 审议通过了如下决议:《关于〈2008年度报告全文及摘要〉的议案》、《关于〈2008年度财务决算报告〉的议案》、《关于〈2009年度财务预算报告〉的议案》、《关于对公司2008年度财务报表的年初数及上年数进行调整的议案》、《关于〈2008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〈关于天健华证中洲(北京)会计师事务所有限公司2008年度审计工作总结〉的议案》、《关于制定〈公司内部审计制度〉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2008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

薪酬与考核委员会对2008年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核, 并出具了审核意见, 认为: 公司2008年年度报告中披露董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司薪酬管理制度和《公司2005-2009年度奖励基金实施计划》确定的业绩考核指标, 并根据规定发放了相关薪酬。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

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

(六) 公司前三年分红情况:

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度的净利润	比率(%)
2005	26,000,000	128,811,674.62	19.04
2007	31,295,753.9	359,087,317.73	8.71

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
公司第六届监事会第三次会议于2008年1月11日上午在珠海市拱北丽景花园华发大楼会议室召开	《珠海华发实业股份有限公司首期股权激励计划》
公司第六届监事会第四次会议于2008年1月22日上午在珠海市拱北丽景花园华发大楼会议室召开	《关于〈2007年度监事会工作报告〉的议案》、《关于2007年度报告全文及摘要的议案》、《关于2007年度利润分配方案的议案》、《关于〈2007年度内控检查监督工作报告〉的议案》
公司第六届监事会第五次会议于2008年8月21	《关于2008年半年度报告全文及摘要的议案》

日上午在珠海市拱北丽景花园华发大楼会议室召开

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 2008 年度董事局会议提交了内控检查监督工作报告，对所发现的问题分析其原因并提出整改措施。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司各期财务报告均客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

监事会认为，公司最近一次募集资金实际投入项目与募集说明中披露情况一致。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

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

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

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.	A 股	601328	交通银行	1,192,024	906,780	4,298,137.20	100	0
合计				1,192,024	/	4,298,137.20	100%	

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润 (适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易 (如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产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
新加坡豪荣私人有限公司	珠海华茂房地产投资顾问有限公司30%股权	2008年5月5日	111,076,500			否	协议转让	是	是		
黄嘉华先生	与中山华发生态园相连的两块共1.2万平方米土地	2008年5月5日	39,968,880			否	协议转让	是	是		
珠海柠湖企业有限公司	座落在珠海市迎宾北路西侧213,913.53平方米的土地使用权 (含在建工程)	2008年6月16日	1,620,000,000			否	通过公开竞拍拍得	是	是		
包头市弘格置业有限责任公司	包头市名流置业有限责任公司85%股权	2008年8月21日	4,250,000			否	协议转让	是	是		

珠海华发集团有限公司	珠海华发企业管理有限公司 100%、珠海市华发信息咨询有限公司 100% 股权和珠海华发软件有限公司 100% 股权	2008 年 10 月 17 日	762,600,000			是	公开竞拍	是	是		控股子公司
珠海市田地企业有限公司、陈凯君、梁贤康、区丰	珠海市永宏基商贸有限公司 100% 股权	2008 年 10 月 24 日	81,448,964.96			否	协议转让	否	否		

1) 2008 年 5 月 5 日, 本公司向新加坡豪荣私人有限公司购买珠海华茂房地产投资顾问有限公司 30% 股权, 该等股权的评估价值为 16,391.16 万元, 实际购买金额为 11,107.65 万元。本次收购价格的确定依据是根据评估价协商确定。该事项已于 2008 年 5 月 7 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。本次收购华茂公司 30% 股权的目的是充分利用自有资金, 增加土地储备和开发项目, 增厚公司已收购华茂公司及地块的权益。本公司完成对项目公司的 30% 股权收购后, 本公司将持有项目公司 100% 权益, 目前未产生收益, 预计未来几年将获得稳定的投资收益, 有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增长, 收购的股权已过户。

2) 2008 年 5 月 5 日, 本公司向黄嘉华先生以人民币 39,968,880.00 元收购与中山华发生态园相连的两地块, 分别为: 位于中山市沙溪镇敦陶村地块土地使用权, 占地面积为 6.9592 亩 (折合 4639.4 平方米); 位于中山市沙溪镇石门村地块土地使用权, 占地面积为 11.0448 亩 (折合 7363.2 平方米)。上述两宗土地收购价格折合楼面地价为 2220 元/平方米, 低于目前沙溪镇平均土地市场成交价格 2500 元/平方米, 按目前该区域住宅市场销售价格及楼面地价配比计算的该项目的毛利率、净利率及投资收益率水平平均超过市场平均水平和本公司开发项目的平均水平。该事项已于 2008 年 5 月 7 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。本次收购的目的是将上述两地块结合中山华发生态庄园现有用地进行整体开发, 最大限度地发挥项目地块的协同效益和规模效益。该项目目前尚未产生收益, 预计未来几年将获得稳定的投资收益, 有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增长, 该项土地使用权已过户。

3) 2008 年 6 月 16 日, 本公司通过公开竞拍以 162,000 万元的价格拍得珠海柠湖企业有限公司拥有的座落在珠海市迎宾北路西侧 213,913.53 平方米的土地使用权 (含在建工程), 该事项已于 2008 年 6 月 17 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。该项目的取得, 增加了公司的土地储备, 为公司提供新的利润增长点, 该项目目前尚未产生收益, 预计未来几年将获得稳定的投资收益, 有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增长, 该项土地使用权已过户。

4) 2008 年 8 月 21 日, 本公司全资子公司包头市华发置业有限公司 (以下简称“华发置业”) 出资 4,250,000.00 元收购的包头市名流置业有限责任公司 (以下简称“项目公司”) 85% 股权。项目公司持有位于内蒙古包头市昆区林荫路东侧、阿尔丁大街西侧、福林路南侧、黄河路北侧, 净用地的面积为 168,000.38 平方米的土地使用权及位于乌兰道以南、市府广场东路、市委大院西北角共用的总占地面积为 4,652.9 平方米的土地使用权及总建筑面积为 14,521 平方米的地上建筑物。华发置业向项目公司提供股东借款人民币 406,980,000.00 元。该事项已于 2008 年 8 月 25 日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。该项目的取得, 是落实公司立足珠海、面向全国市场的战略目标, 抓住市场机会收购异地土地储备和开发项目, 探索公司发展新的利润增长点的有效措施。该项目目前尚未产生收益, 预计未来几年将获得稳定的投资收益, 有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增

长，该项土地使用权已过户。

5) 2008年10月18日，本公司下属全资子公司珠海奥华商贸发展有限公司通过公开竞投以762,600,000元的价格拍得珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司和珠海华发软件有限公司三家公司100%股权。这三家公司均系珠海华发集团有限公司为持有珠海淇澳桥东地块而设立的项目公司，该地块占地面积为211,832.62平方米，容积率为1:1.2，可建筑面积为254,199.144平方米，土地用途为住宅用地。该交易已构成了关联交易，该事项已于2008年10月18日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。该项目的取得，增加了公司的土地储备，为公司提供新的利润增长点，该项目目前尚未产生收益，预计未来几年将获得稳定的投资收益，有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增长，该项土地使用权已过户。

6) 2008年10月24日，本公司向珠海市田地企业有限公司、陈凯君、梁贤康、区丰收收购珠海市永宏基商贸有限公司（以下简称“永宏基”）100%股权，获得其持有的位于珠海市湾仔南湾大道西侧、风波山东侧，占地面积为20,820.8平方米的土地使用权（以下简称“项目1”）；以及位于珠海市淇澳南芒山东侧、环岛东线西侧，占地面积为11,138.86平方米的土地使用权（以下简称“项目2”）。永宏基已经就项目2地块向珠海市政府提出调地申请并得到初步批复，拟将项目2地块规划调整至项目1的侧面，从而与项目1地块连为一体开发。调整后的新地（以下简称“项目3”）占地面积约10,000平方米。根据市场评估价值及本公司对项目的可行性研究，并经过与永宏基股东协商谈判，公司共需支付股权转让款81,448,964.96元（如永宏基原股东在《股权转让协议》签订之日起1年内，将项目2用地成功置换至项目3的，则上述股权转让款调整为人民币86,448,964.96元），同时向永宏基提供股东借款16,208,017.04元。该事项已于2008年10月25日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。本次收购将增加公司的土地储备，为公司提供新的利润增长点，该项目目前尚未产生收益，预计未来几年将获得稳定的投资收益，有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增长，该项土地使用权已过户。

2、出售资产情况

（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:万元 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
珠海华发集团有限公司	母公司	接受劳务	租赁	市场价协商		108	100	现金		
珠海华发集团有限公司	母公司	提供劳务	托管资产绿洋山庄营业收入总额向华发集团收取8%的托管费用	市场价协商		40	100	现金		

珠海华发集团有限公司	母公司	提供劳务	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	市场价协商		125	100	现金		
珠海华发集团有限公司	母公司	贷款	华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供31,500万元一年期委托贷款	市场价协商		31,500	100	现金		
合计				/	/	31,773		/	/	/

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。2008年度支付租金及管理费108万元。2007年度支付租金及管理费108万元。

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. 资产托管：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、业务推广及销售工作等；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。2007年度无该等资产的托管收入；2008年度取得华发集团托管费400,000.00元。

4. 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，本年度收取设计费125万元。

5. 华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供31,500万元一年期委托贷款，于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。

6. 2008年6月20日，公司第六届董事局第二十五次会议审议通过了《关于华发集团委托营销公司销售绿洋山庄的议案》，珠海华发集团有限公司将绿洋山庄楼盘全权委托给公司全资子公司珠海华发房地产营销顾问有限公司销售。2008年未取得收入。

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
珠海华发集团有限公司	母公司	收购股权	珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司和珠海华发软件有限公司三家公司100%股权	公开竞价		754,973,581.59	762,600,000		现金	

2008年10月18日,本公司下属全资子公司珠海奥华商贸发展有限公司通过公开竞价以762,600,000元的价格拍得珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司和珠海华发软件有限公司三家公司100%股权。这三家公司均系为持有珠海淇澳桥东地块而设立的项目公司,该地块占地面积为211,832.62平方米,容积率为1:1.2,可建筑面积为254,199.144平方米,土地用途为住宅用地。该交易已构成了关联交易,该事项已于2008年10月18日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。该项目的取得,增加了公司的土地储备,为公司提供新的利润增长点,该项目目前尚未产生收益,预计未来几年将获得稳定的投资收益,有利于本公司将来整体经营业绩的稳步增长,该项土地使用权已过户。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
珠海经济特区华发集团公司	珠海华发实业股份有限公司	绿洋山庄	14,884.00	2001年1月1日		40.00	销售收入的8%	利润总额增加40万元	是	母公司

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、业务推广及销售工作等；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。2007年度无该等资产的托管收入；2008年度取得华发集团托管费400,000.00元。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
公司		购房按揭人	6,052,477.07		以前年度滚存		连带责任担保	否	否		是	否	其他
报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）								6,052,477.07					
公司对子公司的担保情况													
报告期末对子公司担保余额合计								1,630,000,000					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额								1,636,052,477.07					

担保总额占公司净资产的比例(%)	36.35
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	250,000,000
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	250,000,000

公司于2008年10月拍得珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司和珠海华发软件有限公司等三家公司100%股权后，形成珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司以所持有的土地使用权为珠海华发集团有限公司贷款提供抵押担保的情况，珠海华发集团有限公司于2009年1月19日给本公司出具承诺函：本公司最迟将于2009年6月11日前解除上述土地使用权的抵押。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	珠海华发集团有限公司、珠海经济特区华发汽车展销中心、珠海华发物业管理服务有限公司除满足中国证监会在《关于上市公司股权分置改革试点有关问题的通知》中要求的条件外，只有同时满足以下两个条件，才可以挂牌出售所持有的股份：(1) 自股权分置改革方案实施后的第一个交易日起满36个月；(2) 股权分置改革方案实施后，当且仅当出现连续5个交易日公司二级市场股票收盘均价达到或超过截止2005年6月18日前30个交易日公司二级市场股票的收盘均价6.41元上浮50%即9.62元后。	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
其他对公司中小股东所作承诺	2008年10月6日接珠海华发集团有限公司通知，珠海华发集团有限公司增持计划：经珠海市国资委批准，华发集团拟在本公告发布之日起12个月内，从二级市场上继续择机增持本公司股份（含已增持部分）不超过公司已发行股份的2%。	珠海华发集团有限公司通过在二级市场买入的方式，于2008年10月6日增持本公司股份10万股。本次增持前珠海华发集团有限公司及通过其全资子公司珠海华发物业管理服务有限公司及珠海经济特区华发汽车展销中心拥有本公司股份203,092,088股，占公司总股本的24.86%。本次增持后，珠海华发集团有限公司和珠海华发物业管理服务有限公司、珠海经济特区华发汽车展销中心合并持有本公司股份203,192,088股，占公司总股本的24.87%。履行正常。

(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
	现聘任
境内会计师事务所名称	天健光华(北京)会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	70
境内会计师事务所审计年限	8

(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

2008年1月11日,公司召开的第六届董事局第十三次会议审议通过了《珠海华发实业股份有限公司首期股权激励计划》(草案),经公司第六届董事局第四十六次会议审议通过终止了该方案。

(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
华发股份第六届董事局第十一次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年1月5日	http://www.sse.com.cn/
华发股份监事会决议公告、华发股份第六届董事局第十三次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年1月14日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第十四次会议决议公告、华发股份年报摘要、华发股份监事会决议公告、华发股份年报、华发股份大股东及关联方资金占用的专项说明、华发股份召开2007年度股东大会的通知	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年1月23日	http://www.sse.com.cn/
华发股份2007年度股东大会决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年2月14日	http://www.sse.com.cn/
华发股份董事局第六届董事局第十六次会议决议公告、华发股份召开2008年第一次临时股东大会的通知	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年2月19日	http://www.sse.com.cn/
华发股份2007年度利润分配及资本公积金转增股本实施公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年2月21日	http://www.sse.com.cn/
华发股份配股申请获得中国证监会发行审核委员会审核	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年3月3日	http://www.sse.com.cn/

通过的公告			
华发股份 2008 年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 3 月 6 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第十七次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 3 月 27 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第十八次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 3 月 29 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于向原股东配售股份申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于 2008 年第一季度业绩预增的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年第一季度报告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 4 月 29 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》	2008 年 5 月 5 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度配股发行公告、华发股份投资项目增加土地权益的公告、华发股份第六届董事局第二十次会议决议公告、华发股份配股说明书摘要、华发股份配股说明书华发股份配股网上路演公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 7 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度配股发行方案提示性公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 12 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度配股发行方案提示性公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 13 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度配股发行方案提示性公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 14 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度配股发行方案提示性公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 15 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度配股发行方案提示性公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 16 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份配股发行结果公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008 年 5 月 20 日	http://www.sse.com.cn/
华发股份 2008 年度	《证券时报》、《上海证券报》、	2008 年 5 月 23 日	http://www.sse.com.cn/

配股股份上市及股本变动公告	《中国证券报》		
华发股份第六届董事局第二十二次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年5月30日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六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》	2008年6月7日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于中标土地的公告、华发股份第六届董事局第二十四次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年6月17日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第二十五次会议决议公告、华发股份关于召开2008年第二次临时股东大会的通知、华发股份关联交易公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年6月21日	http://www.sse.com.cn/
华发股份2008年第二次临时股东大会决议公告、华发股份第六届董事局第二十七次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年7月8日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第二十八次会议决议公告、华发股份公司治理专项活动的整改情况自查报告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年7月19日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六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》	2008年7月31日	http://www.sse.com.cn/
华发股份半年报摘要、华发股份投资项目公告、华发股份第六届董事局第三十一次会议决议公告、华发股份第六届监事会第五次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年8月25日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第三十二次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年9月6日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于2008年第三季度业绩预增的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年9月16日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第三十三次会	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年9月20日	http://www.sse.com.cn/

议决议公告			
华发股份第六届董事局第三十四次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年9月24日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于公司实际控制人增持本公司股份的公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月7日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第三十六次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月9日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于召开2008年第三次临时股东大会的通知、华发股份关于下属珠海华发装饰工程有限公司将获得委托贷款的关联交易公告、华发股份第六届董事局第三十七次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月10日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关联交易公告、华发股份关于中标珠海淇澳桥东地块	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月18日	http://www.sse.com.cn/
华发股份2008年第三季度报告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月24日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第四十次会议决议公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月25日	http://www.sse.com.cn/
华发股份2008年第三次临时股东大会决议公告、	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年10月28日	http://www.sse.com.cn/
华发股份关于召开2008年第四次临时股东大会的通知	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年11月20日	http://www.sse.com.cn/
华发股份2008年第四次临时股东大会决议公告、	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年12月9日	http://www.sse.com.cn/
华发股份股权质押登记解除公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年12月18日	http://www.sse.com.cn/
华发股份第六届董事局第四十三次会议决议公告、华发股份关于公司审计机构名称变更公告、华发股份关于控股股东名称变更公告	《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》	2008年12月31日	http://www.sse.com.cn/

十一、财务审计报告

珠海华发实业股份有限公司

2008 年度财务报表的审计报告

目 录:

- 审计报告
- 珠海华发实业股份有限公司 2008 年度财务报表
- 珠海华发实业股份有限公司 2008 年度财务报表附注

审计报告

天健光华审（2009）GF 字第 010004 号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

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

中国注册会计师

天健光华（北京）会计师事务所有限公司

中国 · 北京

中国注册会计师

报告日期： 2009 年 1 月 22 日

资产负债表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释	2008-12-31		2007-12-31	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	七、1	1,852,039,287.77	858,203,674.22	1,572,287,381.35	808,984,716.87
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	七、2	380,406.15	-	18,000.00	-
预付款项	七、3	7,232,058.59	389,352.48	526,416,426.61	740,249.95
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	七、4/八、1	34,071,960.47	3,877,536,590.79	36,803,662.77	3,940,973,631.52
存货	七、5	9,509,013,291.89	441,495,978.24	5,278,821,781.26	974,588,081.18
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		11,402,737,004.87	5,177,625,595.73	7,414,347,251.99	5,725,286,679.52
非流动资产：					
可供出售金融资产	七、6	4,298,137.20	4,298,137.20	9,239,884.00	9,239,884.00
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款		-	-	-	-
长期股权投资	七、7/八、2	400,000.00	1,841,166,471.53	2,400,000.00	739,265,183.80
投资性房地产		-	-	-	-
固定资产	七、8	56,987,252.72	26,571,656.12	33,906,802.10	12,570,526.86
在建工程		-	-	215,333.90	-
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	七、9	2,020,013,768.93	9,847,982.48	2,049,674,570.46	10,007,463.96
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	七、10	3,434,435.73	-	4,686,971.11	-
递延所得税资产	七、11	41,612,953.26	29,228,390.86	12,955,152.45	4,991,171.55
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		2,126,746,547.84	1,911,112,638.19	2,113,078,714.02	776,074,230.17
资产总计		13,529,483,552.71	7,088,738,233.92	9,527,425,966.01	6,501,360,909.69

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	注释	2008-12-31		2007-12-31	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	七、12	429,500,000.00	114,500,000.00	310,000,000.00	310,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	七、13	595,474,734.82	261,419,754.16	319,438,497.23	319,214,985.01
预收款项	七、14	3,129,091,165.32	40,817,533.22	3,369,326,266.87	1,402,093,720.80
应付职工薪酬	七、15	1,993,176.95	7,758.00	1,882,454.91	4,600.00
应交税费	七、16	-40,053,769.09	101,119,620.39	39,839,361.20	37,266,875.39
应付利息		-	-	-	-
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	七、17	503,257,950.38	49,040,271.45	520,843,116.90	403,466,791.77
一年内到期的非流动负债	七、18	746,000,000.00	696,000,000.00	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		5,365,263,258.38	1,262,904,937.22	4,561,329,697.11	2,472,046,972.97
非流动负债：					
长期借款	七、19	3,358,500,000.00	978,500,000.00	2,675,000,000.00	2,035,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	七、20	1,593,129.86	621,222.64	1,448,614.80	1,448,614.80
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		3,360,093,129.86	979,121,222.64	2,676,448,614.80	2,036,448,614.80
负债合计		8,725,356,388.24	2,242,026,159.86	7,237,778,311.91	4,508,495,587.77
股东权益：					
股本	七、21	817,045,620.00	817,045,620.00	315,957,539.00	315,957,539.00
资本公积	七、22	2,603,521,733.94	2,714,574,242.30	738,515,054.06	716,255,450.09
减：库存股		-	-	-	-
盈余公积	七、23	203,292,440.64	203,292,440.64	164,688,877.36	164,688,877.36
未分配利润	七、24	877,431,962.41	1,111,799,771.12	772,342,040.07	795,963,455.47
归属于母公司股东权益合计		4,501,291,756.99	4,846,712,074.06	1,991,503,510.49	1,992,865,321.92
少数股东权益	七、25	302,835,407.48		298,144,143.61	
股东权益合计		4,804,127,164.47	4,846,712,074.06	2,289,647,654.10	1,992,865,321.92
负债和股东权益总计		13,529,483,552.71	7,088,738,233.92	9,527,425,966.01	6,501,360,909.69

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2008 年度		2007 年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	七、 26/ 八、3	3,479,287,517.27	1,725,160,776.77	2,165,682,909.78	1,905,079,791.09
减：营业成本	七、 27/ 八、4	2,170,816,918.88	1,064,703,806.37	1,356,206,134.47	1,218,294,470.65
营业税金及附加	七、28	277,363,052.83	143,433,175.60	218,989,435.57	181,657,492.03
销售费用		108,291,347.57	29,927,044.86	78,051,880.25	76,849,268.92
管理费用		152,203,662.81	59,259,860.92	88,500,604.87	50,158,968.11
财务费用	七、29	-18,380,323.32	-14,418,279.93	-11,973,835.61	-10,331,838.28
资产减值损失		21,331,250.17	-845,183.18	2,412,200.06	17,968,242.24
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	七、 30/ 八、5	-573,305.00	-573,305.00	90,678.00	90,678.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		767,088,303.33	442,527,047.13	433,587,168.17	370,573,865.42
加：营业外收入	七、31	8,426,637.95	136,008.00	650,855.08	627,892.00
减：营业外支出	七、32	6,621,110.29	6,000,000.00	1,725,124.49	1,502,000.00
其中：非流动资产处置损失		217,910.29	-	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		768,893,830.99	436,663,055.13	432,512,898.76	369,699,757.42
减：所得税费用	七、33	123,667,398.73	50,627,422.30	77,648,053.32	54,609,499.98
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		645,226,432.26	386,035,632.83	354,864,845.44	315,090,257.44
被合并方在合并前实现的净利润		-5,026,883.31		-4,222,472.29	-
归属于母公司股东的净利润		651,262,114.65		358,605,762.99	
少数股东损益	七、34	-6,035,682.39		-3,740,917.55	
五、每股收益：					
（一）基本每股收益	十四 (二)	0.88		0.60	
（二）稀释每股收益	十四 (二)	0.88		0.60	

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2008 年度		2007 年度	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,171,414,051.39	345,335,319.29	4,114,281,484.66	1,920,626,766.00
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、35	73,820,584.59	22,447,372.43	78,254,741.02	45,620,331.23
经营活动现金流入小计		3,245,234,635.98	367,782,691.72	4,192,536,225.68	1,966,247,097.23
购买商品、接受劳务支付的现金		2,021,126,026.94	494,123,627.17	1,294,123,357.66	760,360,643.39
支付给职工以及为职工支付的现金		165,228,023.48	69,467,121.28	79,599,865.04	34,725,357.48
支付的各项税费		493,494,545.05	143,594,353.72	262,826,934.48	198,374,247.76
支付其他与经营活动有关的现金	七、35	129,866,464.65	257,239,828.32	264,354,000.97	1,447,110,312.48
经营活动现金流出小计		2,809,715,060.12	964,424,930.49	1,900,904,158.15	2,440,570,561.11
经营活动产生的现金流量净额		435,519,575.86	-596,642,238.77	2,291,632,067.53	-474,323,463.88
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		1,200,000.00	1,200,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金		228,299.28	228,299.28	90,678.00	90,678.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		1,428,299.28	1,428,299.28	90,678.00	90,678.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,980,661,717.50	2,565,153.00	2,772,681,507.63	56,719,239.47
投资支付的现金		955,125,423.07	1,113,901,287.73	279,179,414.00	433,179,414.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		3,935,787,140.57	1,116,466,440.73	3,051,860,921.63	489,898,653.47
投资活动产生的现金流量净额		-3,934,358,841.29	-1,115,038,141.45	-3,051,770,243.63	-489,807,975.47

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表（续）

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2008 年度		2007 年度	
		合并	母公司	合并	母公司
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,503,521,227.85	2,503,521,227.85	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		4,004,000,000.00	1,229,000,000.00	2,640,000,000.00	2,090,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		6,507,521,227.85	3,732,521,227.85	2,640,000,000.00	2,090,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,455,000,000.00	1,785,000,000.00	1,605,000,000.00	1,545,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		273,930,056.00	186,621,890.28	195,956,119.41	175,142,396.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		2,728,930,056.00	1,971,621,890.28	1,800,956,119.41	1,720,142,396.91
筹资活动产生的现金流量净额		3,778,591,171.85	1,760,899,337.57	839,043,880.59	369,857,603.09
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	七、35	279,751,906.42	49,218,957.35	78,905,704.49	-594,273,836.26
加：期初现金及现金等价物余额	七、1	1,572,287,381.35	808,984,716.87	1,493,381,676.86	1,403,258,553.13
六、期末现金及现金等价物余额	七、1	1,852,039,287.77	858,203,674.22	1,572,287,381.35	808,984,716.87

(所附注释系财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2008年度						2007年度							
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	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	315,957,539.00	738,515,054.06	-	164,688,877.36	772,342,040.07	298,144,143.61	2,289,647,654.10	260,000,000.00	354,444,520.69	-	142,603,097.42	458,246,712.41	2,345,475.16	1,217,639,805.68
加：会计政策变更			-			-	-		6,234,812.25	-	4,176,006.75	-30,821,936.08	-	-20,411,117.08
合并范围变化					-480,999,758.44		-480,999,758.44		26,481,180.26			-1,198.35		26,479,981.91
二、本年初余额	315,957,539.00	738,515,054.06	-	164,688,877.36	291,342,281.63	298,144,143.61	1,808,647,895.66	260,000,000.00	387,160,513.20	-	146,779,104.17	427,423,577.98	2,345,475.16	1,223,708,670.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	501,088,081.00	1,865,006,679.88	-	38,603,563.28	586,089,680.78	4,691,263.87	2,995,479,268.81	55,957,539.00	351,354,540.86	-	17,909,773.19	344,918,462.09	295,798,668.45	1,065,938,983.59
（一）净利润					651,262,114.65	-6,035,682.39	645,226,432.26					358,605,762.99	-3,740,917.55	354,864,845.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-137,426,466.97	-	-	5,026,883.31	-	-132,399,583.66	-	-3,858,039.34	-	-	4,222,472.29	-	364,432.95
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-4,941,746.80					-4,941,746.80		712,786.76					712,786.76
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		827,392.16					827,392.16		-348,353.81					-348,353.81
4. 其他		-133,312,112.33			5,026,883.31		-128,285,229.02		-4,222,472.29			4,222,472.29		-
上述（一）和（二）小计	-	-137,426,466.97	-	-	656,288,997.96	-6,035,682.39	512,826,848.60	-	-3,858,039.34	-	-	362,828,235.28	-3,740,917.55	355,229,278.39
（三）所有者投入和减少资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85	-	-	-	10,726,946.26	2,514,248,174.11	55,957,539.00	355,212,580.20	-	-	-	299,539,586.00	710,709,705.20
1. 所有者投入资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85				10,750,000.00	2,514,271,227.85	55,957,539.00	355,212,580.20				299,539,586.00	710,709,705.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额														-
3. 其他						-23,053.74	-23,053.74							-
（四）利润分配	-	-	-	38,603,563.28	-70,199,317.18	-	-31,595,753.90	-	-	-	17,909,773.19	-17,909,773.19	-	-
1. 提取盈余公积				38,603,563.28	-38,603,563.28						17,909,773.19	-17,909,773.19		-
2. 对所有者（或股东）的分配					-31,595,753.90		-31,595,753.90							-
3. 其他														-
（五）所有者权益内部结转	315,957,539.00	-315,957,539.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	315,957,539.00	-315,957,539.00												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）														-
3. 盈余公积弥补亏损														-
4. 其他														-
四、本年年末余额	817,045,620.00	2,603,521,733.94	-	203,292,440.64	877,431,962.41	302,835,407.48	4,804,127,164.47	315,957,539.00	738,515,054.06	-	164,688,877.36	772,342,040.07	298,144,143.61	2,289,647,654.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	2008 年度						2007 年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	315,957,539.00	716,255,450.09	-	164,688,877.36	795,963,455.47	1,992,865,321.92	260,000,000.00	354,444,520.69	-	142,603,097.42	461,198,910.37	1,218,246,528.48
加：会计政策变更			-			-		6,233,916.25	-	4,176,006.75	37,584,060.85	47,993,983.85
其他						-						-
二、本年年初余额	315,957,539.00	716,255,450.09	-	164,688,877.36	795,963,455.47	1,992,865,321.92	260,000,000.00	360,678,436.94	-	146,779,104.17	498,782,971.22	1,266,240,512.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	501,088,081.00	1,998,318,792.21	-	38,603,563.28	315,836,315.65	2,853,846,752.14	55,957,539.00	355,577,013.15	-	17,909,773.19	297,180,484.25	726,624,809.59
（一）净利润					386,035,632.83	386,035,632.83					315,090,257.44	315,090,257.44
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-4,114,354.64	-	-	-	-4,114,354.64	-	364,432.95	-	-	-	364,432.95
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-4,941,746.80				-4,941,746.80		712,786.76				712,786.76
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-						-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响		827,392.16				827,392.16		-348,353.81				-348,353.81
4. 其他						-						-
上述（一）和（二）小计	-	-4,114,354.64	-	-	386,035,632.83	381,921,278.19	-	364,432.95	-	-	315,090,257.44	315,454,690.39
（三）所有者投入和减少资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85	-	-	-	2,503,521,227.85	55,957,539.00	355,212,580.20	-	-	-	411,170,119.20
1. 所有者投入资本	185,130,542.00	2,318,390,685.85				2,503,521,227.85	55,957,539.00	355,212,580.20				411,170,119.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额						-						-
3. 其他						-						-
（四）利润分配	-	-	-	38,603,563.28	-70,199,317.18	-31,595,753.90	-	-	-	17,909,773.19	-17,909,773.19	-
1. 提取盈余公积				38,603,563.28	-38,603,563.28	-				17,909,773.19	-17,909,773.19	-
2. 对所有者（或股东）的分配					-31,595,753.90	-31,595,753.90						-
3. 其他						-						-
（五）所有者权益内部结转	315,957,539.00	-315,957,539.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	315,957,539.00	-315,957,539.00				-						-
2. 盈余公积转增资本（或股本）						-						-
3. 盈余公积弥补亏损						-						-
4. 其他						-						-
四、本年年末余额	817,045,620.00	2,714,574,242.30	-	203,292,440.64	1,111,799,771.12	4,846,712,074.06	315,957,539.00	716,255,450.09	-	164,688,877.36	795,963,455.47	1,992,865,321.92

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

2008 年度财务报表附注

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(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2008年12月31日止,本公司注册资本增至人民币817,045,620元。经广东省珠海市工商行政管理局核准,本公司取得了注册号为4404001000603号的企业法人营业执照。法定代表人:袁小波。公司总部住所:珠海市拱北丽景花园华发楼。公司注册地点:珠海市。本公司的母公司为珠海华发集团有限公司;集团最终控制人为珠海市国有资产监督管理委员会。

（二）行业性质、经营范围

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

（三）主要产品或提供的劳务

本公司主要产品是住宅、车库及商铺等。

二、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 2008 年 12 月 31 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	年末实际投资额（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*1	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*2	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*3	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	珠海	房地产开发	50000	商业批发、零售	76840040-7	20%	80%	100%	50000

二、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

珠海华茂房地产投资顾问有限公司*4	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*5	珠海	房地产开发	55000	单项房产开发经营	77831858-9	50%	-	60%	35187.94
包头市名流置业有限责任公司*6	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
珠海市永宏基高贸有限公司*7	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屋。	74707390-2	100%	-	100%	1000
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

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	年末实际投资额（万元）
						直接	间接		
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

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
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
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、物业管理、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*8	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
珠海华纳投资发展有限公司*9	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*10	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	79930628-8	-	100%	100%	100

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	年末实际投资额（万元）
						直接	间接		
				发、零售					
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	中山市	房地产开发	1000	房地产开发经营	66815844-9	-	100%	100%	1000
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
珠海容阔国际幼稚园*11	珠海	教育	100	学前教育	67881843-9	-	100%	100%	100
包头市华发置业有限公司*12	包头	房地产开发	1000	房地产开发经营；五金交电、化工原料、建筑材料的销售	67692521-4	90%	10%	100%	1000
大连华发房地产开发有限公司*13	大连	房地产开发	1000	房地产开发、销售	67995417-6	-	50%	60%	1000

截止 2008 年 12 月 31 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。

*1、*2、*3 取得情况如附注九所述，*4、*6、*7 取得情况如附注十三所述。

*8 该公司于 2008 年 7 月注册资本由 100 万元增资至 10000 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 2008-Y00141 号验资报告验证。

*9 该公司于 2008 年注册资本由 48000 万元增资至 85000 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 2008-Y00225 号验资报告验证。

*10 该公司于 2008 年 9 月注册资本由 32000 万元增资至 65000 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 2008-Y00187 号验资报告验证。

*11 珠海容阔国际幼稚园（以下简称“幼稚园”）于 2006 年 9 月 14 日由珠海铎创经贸发展有限公司以货币出资方式出资设立，注册资本 100 万元，业经珠海中拓正泰会计师事务所出具的中拓正泰 2006-Y00168 号验资报告验证。2008 年 8 月 6 日取得了由珠海市香洲区教育局颁发的教民 4404026002156 号办学许可证，及由珠海市香洲区民政局颁发的粤珠香民证字第 010248 号民办非企业单位登记证书。

*12 该公司于 2008 年 7 月 23 日由本公司和珠海华发建筑设计咨询有限公司以货币出资方式新设成立，注册资本 1000 万元，业经内蒙古若愚会计师事务所出具的内若会验字（2008）第 185 号验资报告验证。

*13 该公司于 2008 年 9 月 10 日由珠海市世荣房产开发有限公司以货币出资方式新设成立，注册资本 1000 万元，业经大连兴华会计师事务所有限公司出具的大兴会验字（2008）第 33 号验资报告验证。

*5、*13 本公司在该公司董事会中占多数表决权，从而能够对其财务和经营决策实施控制，因此将其纳入合并财务报表的财务范围。

（二）本报告期内合并范围发生变化的单位及原因

1、上述“*12、*13”标识的公司是本报告期新设的 2 家子公司，详见上述六（一）内容，故该等公司纳入合并报表范围。

2、本报告期取得 5 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
1、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	2008 年 12 月 6 日		100%	华发集团
珠海华发企业管理有限公司	2008 年 12 月 6 日		100%	华发集团
珠海市华发信息咨询有限公司	2008 年 12 月 6 日		100%	华发集团
2、非同一控制下的企业合并取得的子公司				
包头市名流置业有限责任公司		2008 年 9 月 4 日	85%	本公司
珠海市永宏基商贸有限公司		2008 年 11 月 13 日	100%	本公司

上述公司取得情况如附注九、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 30 家。

（三）本年新增的同一控制下的企业合并取得的子公司

1、基本情况

如附注九所述，奥华商贸公司取得华发企业管理公司等三家公司各 100% 的股权，由于奥华商贸公司、华发企业管理公司等三家公司的实际控制人在合并前后均为华发集团，且该控制并非暂时性的，根据财政部 2006 年 2 月 15 日《企业会计准则—第 20 号企业合并》的有关规定，该企业合并构成同一控制下的企业合并。

2、上述被合并方的财务情况

（1）取得上述子公司的现金流量情况

项 目	金 额		
	珠海华发软件有限公司	珠海华发企业管理有限公司	珠海市华发信息咨询有限公司
1、取得子公司的价格	98,146,620.00	332,264,820.00	332,188,560.00

	金 额		
其中：现金	98,146,620.00	332,264,820.00	332,188,560.00
2、取得子公司支付的现金和现金等价物	98,146,620.00	332,264,820.00	332,188,560.00
减：子公司持有的现金和现金等价物	45,646.50	141,474.36	140,229.75
3、取得子公司支付的现金净额	98,100,973.50	332,123,345.64	332,048,330.25

(2) 上述子公司的财务状况

项 目	合并日			2007-12-31		
	珠海华发软件有限公司	珠海华发企业管理有限公司	珠海市华发信息咨询有限公司	珠海华发软件有限公司	珠海华发企业管理有限公司	珠海市华发信息咨询有限公司
流动资产	45,646.50	141,474.36	140,229.75	26,976.10	78,460.31	21,643.36
非流动资产	36,690,458.79	122,836,184.22	122,388,996.88	37,236,718.73	124,665,010.79	124,211,165.58
资产总额	36,736,105.29	122,977,658.58	122,529,226.63	37,263,694.83	124,743,471.10	124,232,808.94
流动负债	85,884.47	278,450.02	278,414.45	28,274,506.20	118,127,187.00	117,579,573.70
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总额	85,884.47	278,450.02	278,414.45	28,274,506.20	118,127,187.00	117,579,573.70
净资产	36,650,220.82	122,699,208.56	122,250,812.18	8,989,188.63	6,616,284.10	6,653,235.24

(3) 公司自 2008 年 1 月 1 日至合并日止会计期间的经营成果及现金流量

项 目	金 额		
	珠海华发软件有限公司	珠海华发企业管理有限公司	珠海市华发信息咨询有限公司
营业收入	-	-	-
营业利润	-670,524.01	-2,185,312.54	-2,171,046.76
净利润	-670,524.01	-2,185,312.54	-2,171,046.76
经营活动现金流量净额	18,670.40	63,014.05	118,586.39
净现金流量	18,670.40	63,014.05	118,586.39

(四) 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，本公司收购珠海市永宏基商贸有限公司、包头市名流置业有限责任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	
	包头市名流置业有限责任公司	珠海市永宏基商贸有限公司
1、取得子公司的价格	4,250,000.00	81,448,964.96
其中：现金	4,250,000.00	81,448,964.96
2、取得子公司支付的现金和现金等价物	4,250,000.00	81,448,964.96
减：子公司持有的现金和现金等价物	1,154.50	30,573.21
3、取得子公司支付的现金净额	4,248,845.50	81,418,391.75

(2) 被收购公司的财务状况

项 目	购买日				2007-12-31	
	账面价值		公允价值		账面价值	
	包头市名流置业 有限责任公司	珠海市永宏基 商贸有限公司	包头市名流置业 有限责任公司	珠海市永宏基商 贸有限公司	包头市名流置业 有限责任公司	珠海市永宏基商 贸有限公司
流动资产	483,741,202.00	25,900,315.03	484,052,361.43	108,748,304.28	-	27,533,756.80
非流动资产	58,798.00	2,780.00	55,862.68	2,100.00	-	579,571.10
资产总额	483,800,000.00	25,903,095.03	484,108,224.11	108,750,404.28	-	28,113,327.90
流动负债	478,800,000.00	16,536,217.90	478,800,000.00	16,536,217.90	-	28,643,486.49
非流动负债	-	-	-	-	-	-
负债总额	478,800,000.00	16,536,217.90	478,800,000.00	16,536,217.90	-	28,643,486.49
净资产	5,000,000.00	9,366,877.13	5,308,224.11	92,214,186.38	-	-530,158.59

(3) 被收购公司自购买日至 2008 年 12 月 31 日止会计期间的经营成果及现金流量

项 目	金 额	
	包头市名流置业有限责任公司	珠海市永宏基商贸有限公司
营业收入	-	-
营业利润	-1,095,441.75	-13,802.80
净利润	-1,095,441.75	-13,802.80
经营活动现金流量净额	4,802,139.52	-29,158.11
净现金流量	3,230,307.52	-29,158.11

(五) 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	2008-12-31		2007-12-31	
		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	25,609,477.76	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	461,783,657.87	657,702,657.87	385,125,206.68	581,044,206.68

由于包头市名流置业有限责任公司收购日在建项目账面价值与评估价值差异较小，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	2008-12-31	2007-12-31
库存现金	88,403.61	88,932.66
银行存款	1,851,722,584.88	1,572,198,448.69
其他货币资金	228,299.28	-
合 计	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35

2. 应收账款

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

类 别	2007-12-31			
	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	20,000.00	100.00	2,000.00	18,000.00
其中：逾期1年以内	20,000.00	100.00	2,000.00	18,000.00
逾期1-2年	-	-	-	-

类 别	2007-12-31			
	金 额	占该账项金额的百分比%	坏账准备金	净 额
逾期 2-3 年	-	-	-	-
逾期 3 年以上	-	-	-	-
其他不重大	-	-	-	-
合 计	20,000.00	100.00	2,000.00	18,000.00

上述应收账款是建筑设计费及广告费用等。

截止 2008 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。

3. 预付账款

(1) 预付账款的账龄分析列示如下：

账 龄	2008-12-31		2007-12-31	
	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	6,140,075.39	84.90	525,313,565.74	99.79
1-2 年	465,560.09	6.44	442,876.89	0.08
2-3 年	308,499.65	4.26	659,983.98	0.13
3 年以上	317,923.46	4.40	-	-
合 计	7,232,058.59	100.00	526,416,426.61	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 2008 年 12 月 31 日较 2007 年 12 月 31 日减少 98.63%，主要原因是 2007 年末预付地价款 4.7 亿元于 2008 年完成交易取得土地使用权，相应结转所致。

(2) 截止 2008 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。

(3) 预付账款前五名列示如下：

单 位 名 称	2008-12-31	账 龄	原因
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
东阳龙玺映画影视制作有限公司	650,000.00	1年以内	预付广告制作费
珠海市规划测绘大队	574,419.00	1年以内	预付工程款
上海福祥陶瓷有限公司	541,270.58	1-3年	预付物料款
北京水晶石数字科技有限公司上海分公司	498,000.00	1 年以内	预付广告制作费

截止 2008 年 12 月 31 日，前五名单位合计金额 4,912,879.58 元，占预付账款余额的 67.93%。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类分析列示如下：

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

类别	2007-12-31			
	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	4,886,610.00	10.54	3,988,892.21	897,717.79
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	41,484,045.18	89.46	5,578,100.20	35,905,944.98
其中：逾期1年以内	36,351,475.93	78.39	3,635,147.59	32,716,328.34
逾期1-2年	2,161,371.72	4.66	432,274.34	1,729,097.38
逾期2-3年	1,360,201.21	2.94	544,080.48	816,120.73
逾期3年以上	1,610,996.32	3.47	966,597.79	644,398.53
其他不重大	-	-	-	-
合计	46,370,655.18	100.00	9,566,992.41	36,803,662.77

截止 2008 年 12 月 31 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) 2008 年 12 月 31 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
代垫费用	25,335,741.38	1,989,345.76	-	预计可收回金额
合计	30,222,351.38	6,315,955.76		

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日，本公司其他应收款金额前五名的明细情况：

单位名称	2008-12-31	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
广州容柏生设计事务所	484,012.00	1年以内	建筑设计费

截止 2008 年 12 月 31 日，前五名欠款单位合计金额 7,530,622.00 元，占其他应收款余额的 17.29%。

(4) 其他应收款的性质及经济内容列示如下：

经济内容	2008-12-31	2007-12-31
代垫工程款	289,505.35	82,625.35
往来款	5,257,885.14	6,730,530.76
押金	3,866,159.26	3,687,256.22
配股费用	-	4,370,000.00
代垫水电费及其他费用	25,551,096.06	24,718,191.10
代扣契税	8,600,873.20	6,782,051.75
合计	43,565,519.01	46,370,655.18

5. 存货

(1) 存货分类列示如下：

项目	2008-12-31	2007-12-31
开发产品	524,978,309.49	345,087,202.03
开发成本	8,979,011,894.21	4,881,781,669.98
出租开发产品	25,572,628.60	51,169,515.18
低值易耗品	527,621.88	783,394.07
小计	9,530,090,454.18	5,278,821,781.26
减：存货跌价准备	21,077,162.29	-
合计	9,509,013,291.89	5,278,821,781.26

存货 2008 年 12 月 31 日较 2007 年 12 月 31 日增加 80.53%，主要系本公司在建开发项目大量增加所致。

(2) 开发产品分类项目如下:

项 目	竣工时间	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
1. 鸿景花园*	2000.03	74,625,904.42	612,000.00	44,728,519.43	30,509,384.99
2. 华景花园	2003	34,916,364.37	539,218.90	13,735,397.15	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	59,241,289.57	-	751,903.75	58,489,385.82
6. 华发新城二期	2004.12	49,009,584.26	-	5,816,620.58	43,192,963.68
7. 华发新城三期	2006.12	34,858,033.20	90,189,919.33	68,746,429.42	56,301,523.11
8. 华发生态园一期	2007.10	83,382,694.65	66,789,814.78	91,761,920.83	58,410,588.60
9. 华发九洲三期	2008.3	-	341,100,493.71	300,184,396.78	40,916,096.93
10. 华发新城四期	2008.3	-	688,704,375.79	618,566,121.56	70,138,254.23
11. 世纪城一期	2008.10	-	910,834,861.19	878,595,166.21	32,239,694.98
12. 世纪城二期	2008.12	-	472,156,300.78	368,149,401.31	104,006,899.47
合 计		345,087,202.03	2,570,926,984.48	2,391,035,877.02	524,978,309.49

*已为本公司一年内到期的长期借款提供抵押。

(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)	2008-12-31	2007-12-31
1. 华发新城商业街会所*2	2004.1	2008	11,000	85,602,223.20	73,383,556.48
2. 华发生态园一期*2	2004.11	2008	200,000	84,689,739.57	77,845,304.46
3. 华发生态园二期*2	2006.6	2009	-	551,129,657.45	360,935,123.71
4. 华发世纪城一期	2005.12	2008	-	-	469,047,459.25
5. 华发世纪城二期*2	2008	2009	146,248	996,726,315.60	580,742,597.31
6. 华发世纪城三期*2	2008	-	59,769	311,302,844.03	175,663,403.91
7. 华发世纪城四期*2	2009	-	243,823	516,685,132.14	462,981,296.96
8. 华发世纪城综合项目*2	2006	-	-	90,801,022.95	148,852,571.96
9. 华发新城三期	2005.1	2008	-	-	89,365,549.73
10. 华发新城四期	2006.2	2008	-	-	299,577,427.75
11. 华发九洲花园	2006	2008	-	-	194,676,505.40
12. 华发新城五期*2	2007.4	-	340,000	1,878,688,084.53	1,366,217,683.81
13. 华发水郡花园 *1*2	2007.5	-	-	657,702,657.87	581,044,206.68

项 目	开发时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	2008-12-31	2007-12-31
14. 华屹项目*2	2009	2010	93,000	419,771,017.37	1,197,043.24
15. 华晟项目*2	2010	2012	154,000	1,124,627,230.24	152,000.00
16. 华发新城六期*2	2010	2012	330,000	1,131,585.60	-
17. 华发·包头名流置业大厦	2009	2013		68,000,000.00	-
18. 名流尚都小区	2007	2009		418,093,985.57	-
19. 华发山庄*2	2010	2014	350,000	1,671,071,437.30	-
20. 湾仔南湾*1	2011		22,000	97,918,009.34	-
21. 淇澳南芒山*1	2011		8,000	4,633,092.36	-
22. 华发·云湖翠谷住宅项目*2	2010		173,000	437,859.09	-
23. 其他项目	-	-	-	-	99,939.33
合 计				8,979,011,894.21	4,881,781,669.98
其中：利息资本化金额				124,537,343.97	93,830,202.63

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

(4) 出租开发产品：

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
1. 鸿景花园	25,205,982.82	-	25,205,982.82	-
2. 华景花园	123,784.89	-	1,847.76	121,937.13
3. 美景山庄	2,793,548.41	-	42,649.60	2,750,898.81
4. 群景花园	6,209,237.94	-	90,786.72	6,118,451.22
5. 华发新城一期	748,448.04	-	24,960.00	723,488.04
6. 华发新城二期	16,088,513.08	-	230,659.68	15,857,853.40
合 计	51,169,515.18	-	25,596,886.58	25,572,628.60

(5) 存货跌价准备

项目	2007-12-31	本期计提	本期转回（减少）			2008-12-31
			价值回升转回	其他原因转出	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) 2008 年度本公司前五名承包商的工程款合计 348,969,290.29 元, 占本公司 2008 年度工程款总额的 12.57%, 2007 年度本公司前五名承包商的工程款合计 403,759,358.57 元, 占本公司 2007 年度工程款总额的 38.65%。

6. 可供出售金融资产

项 目	2008-12-31		2007-12-31	
	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	4,298,137.20	1,192,024.00	9,239,884.00
其他	-	-	-	-
合 计	1,192,024.00	4,298,137.20	1,192,024.00	9,239,884.00
减: 减值准备	-	-	-	-
净 额	1,192,024.00	4,298,137.20	1,192,024.00	9,239,884.00

7. 长期股权投资

项 目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	-	-	-	-
对其他企业投资	3,840,000.00	-	2,000,000.00	1,840,000.00
合 计	3,840,000.00	-	2,000,000.00	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	2,400,000.00	-	2,000,000.00	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	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31	
						金 额	持股比例
广东发展银行	100,000.00	-	100,000.00	-	-	100,000.00	0.041%
珠海市商业银行*	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	-
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			3,840,000.00	-	2,000,000.00	1,840,000.00	

*根据珠海市人民政府《关于珠海市商业银行重组有关事项的批复》（珠府函[2007]250号），本公司与珠海市汇畅交通投资有限公司（以下简称“汇畅投资公司”）签署《股权转让合同》，约定将本公司持有珠海市商业银行 200 万股股份按 0.6 元/股转让给汇畅投资公司，于 2008 年 10 月已取得全部股权转让款。

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2007-12-31	本期增加	本期转回（减少）			2008-12-31
			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	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
固定资产原值				
房屋建筑物	13,632,283.96	13,735,397.15	-	27,367,681.11
运输工具	13,709,219.20	10,045,218.00	113,600.00	23,640,837.20
机器设备	15,500,318.65	4,795,219.51	669,320.00	19,626,218.16
合 计	42,841,821.81	28,575,834.66	782,920.00	70,634,736.47
累计折旧				
房屋建筑物	767,070.11	971,453.19	-	1,738,523.30
运输工具	2,517,352.67	1,597,085.71	39,192.00	4,075,246.38
机器设备	5,650,596.93	2,674,479.04	491,361.90	7,833,714.07
合 计	8,935,019.71	5,243,017.94	530,553.90	13,647,483.75
固定资产净值				
房屋建筑物	12,865,213.85			25,629,157.81
运输工具	11,191,866.53			19,565,590.82
机器设备	9,849,721.72			11,792,504.09
合 计	33,906,802.10			56,987,252.72

固定资产原值 2008 年 12 月 31 日较 2007 年 12 月 31 日增加 64.87%，主要系本期华景会所正式投入使用结转至固定资产以及购置运输设备。

截止 2008 年 12 月 31 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 2008 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。

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	68年5个月	
华发新城西S3、S4号地块	出让	70 年	68年5个月	
美景山庄俱乐部用地	出让	70 年	62年	
淇澳大桥桥头东边地块	出让	70 年	67年零2个月	
财务软件	购买	5 年	46个月	

(2) 无形资产的摊销和减值

项 目	2007-12-31	本期增加额	本期减少额	2008-12-31
无形资产原价：				
美景山庄俱乐部用地	11,163,704.82	-	-	11,163,704.82
财务软件	20,400.00	1,000.00	-	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 号地块*2	1,282,116,785.34	-	-	1,282,116,785.34
淇澳大桥桥头东边地块 1*3	127,551,808.18	-	-	127,551,808.18
淇澳大桥桥头东边地块 2*4	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
原价合计	2,076,197,406.45	1,000.00	-	2,076,198,406.45
累计摊销额：				
美景山庄俱乐部用地	1,156,240.86	159,481.48	-	1,315,722.34
财务软件	340.00	2,130.00	-	2,470.00
香洲三台石 2 号地块	2,698,198.05	2,698,198.05	-	5,396,396.10
香洲三台石 4 号地块	4,288,782.71	4,288,782.71	-	8,577,565.42
华发新城西 S3、S4 号地块	10,684,306.53	18,315,954.08	-	29,000,260.61
淇澳大桥桥头东边地块 1	3,340,642.60	1,822,168.70	-	5,162,811.30
淇澳大桥桥头东边地块 2	3,352,848.70	1,828,826.57	-	5,181,675.27
淇澳大桥桥头东边地块 3	1,001,476.54	546,259.94	-	1,547,736.48
累计摊销额合计	26,522,835.99	29,661,801.53	-	56,184,637.52
减值准备累计金额：				

项 目	2007-12-31	本期增加额	本期减少额	2008-12-31
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	10,007,463.96			9,847,982.48
财务软件	20,060.00			18,930.00
香洲三台石 2 号地块	186,175,665.96			183,477,467.91
香洲三台石 4 号地块	295,926,006.63			291,637,223.92
华发新城西 S3、S4 号地块	1,271,432,478.81			1,253,116,524.73
淇澳大桥桥头东边地块 1	124,211,165.58			122,388,996.88
淇澳大桥桥头东边地块 2	124,665,010.79			122,836,184.22
淇澳大桥桥头东边地块 3	37,236,718.73			36,690,458.79
账面价值合计	2,049,674,570.46			2,020,013,768.93

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。

*3 为华发集团银行贷款 1 亿元提供抵押,*4 为华发集团银行贷款 1.5 亿元提供抵押,如附注九(三)所述,由于奥华商贸公司竞投华发企业管理等三家公司各 100%的股权事宜,造成了本公司下属子公司为华发集团提供担保的事实行为,华发集团在上述三家公司 100%股权公开竞价挂牌文件中明确最迟于 2009 年 6 月 11 日前解除抵押,后又于 2009 年 1 月 16 日向本公司出具《承诺函》,保证最迟于上述日期前解除上述抵押。

截止 2008 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。

10. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	2007-12-31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2008-12-31
容闯幼稚园开办费	1,275,392.05	1,275,392.05	-	1,275,392.05	1,275,392.05	-
办公楼装修费	1,697,065.34	552,241.22	1,070,313.83	305,100.36	379,610.65	1,317,454.69
广告展板	3,843,083.90	2,859,337.84	414,240.00	1,156,596.80	1,726,102.86	2,116,981.04
合 计	6,815,541.29	4,686,971.11	1,484,553.83	2,737,089.21	3,381,105.56	3,434,435.73

11. 递延所得税资产

项 目	2008-12-31		2007-12-31	
	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	27,853,899.49	5,431,510.40
长期股权投资	1,563,027.46	265,714.68	41,884,846.19	7,523,642.05
土地增值税	123,105,948.72	25,255,093.56	-	-
存货内部利润	70,584,688.93	14,116,937.79	-	-
合 计	204,789,491.10	41,612,953.26	69,738,745.68	12,955,152.45

递延所得税资产 2008 年 12 月 31 日较 2007 年 12 月 31 日增加 221.21%，主要系计提的土地增值税准备以及存货内部利润等暂时性差异增加所致。

12. 短期借款

借款种类	2008-12-31		2007-12-31	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
信用借款	315,000,000.00	315,000,000.00	-	-
抵押借款*1	84,500,000.00	84,500,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
保证借款*2	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
质押借款	-	-	-	-
合 计	429,500,000.00	429,500,000.00	310,000,000.00	310,000,000.00

*1 该等借款以中山市三乡镇白石环村“沙螺坑”两块在建项目的土地使用权为抵押物。

*2 该等借款由华发集团提供连带责任保证。

短期借款 2008 年 12 月 31 日较 2007 年 12 月 31 日增加 38.55%，主要系本期在建项目增加，项目开发借款相应增加所致。

13. 应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	2008-12-31		2007-12-31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	447,645,467.23	75.17	257,986,089.55	80.76
1-2 年	101,653,851.84	17.08	51,162,941.70	16.02
2-3 年	41,111,032.07	6.90	10,289,465.98	3.22
3 年以上	5,064,383.68	0.85	-	-
合 计	595,474,734.82	100.00	319,438,497.23	100.00

应付账款 2008 年 12 月 31 日余额较 2007 年 12 月 31 日增加 86.41%，主要系本期在建项目增加，相应应付工程款增加所致。

(2) 截止 2008 年 12 月 31 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	2008-12-31		2007-12-31	
	金 额	比 例%	金 额	比 例%
1 年以内	2,461,157,440.91	78.65	3,357,487,460.24	99.65
1-2 年	665,854,816.07	21.28	10,003,555.29	0.30
2-3 年	941,300.00	0.03	1,560,050.34	0.04
3 年以上 *	1,137,608.34	0.04	275,201.00	0.01
合 计	3,129,091,165.32	100.00	3,369,326,266.87	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	2008-12-31	2007-12-31	竣工时间	预售比例
华发新城一期	245,945.00	294,945.00	2003.12	91%
华发新城二期	7,312,325.08	6,961,936.08	2005.1	90%
华发新城三期	7,142,249.00	15,303,895.76	2007.12	97.25%
华发新城四期	493,243.00	910,249,615.18	2008.3	93.84%
华发新城五期	444,548,035.00	-	2009	23.20%
华发九洲花园	12,888,000.00	453,946,996.80	2008.3	96.22%
华发世纪城一期	10,998,925.00	750,319,878.71	2008.10	97.83%
华发世纪城二期	2,342,330,312.15	1,182,126,151.00	2008.12	86.70%
华发世纪城商铺	180,854,608.00	-	2009	24.98%
鸿景花园	269,201.00	269,201.00		
华景花园	804,462.34	491,586.34	2003	99%
华发生态园一期	71,256,861.07	27,056,124.00	2007	72%
华发生态园二期	19,936,800.00	-	2009	4%
名流置业大厦	4,879,253.00	-	2009	6.80%
其他	25,130,945.68	22,305,937.00		
合 计	3,129,091,165.32	3,369,326,266.87		

(3) 截止 2008 年 12 月 31 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	2007-12-31	本期增加	本期支付	2008-12-31
工资、奖金、津贴和补贴	1,293,609.96	120,493,908.15	121,011,719.69	775,798.42

项 目	2007-12-31	本期增加	本期支付	2008-12-31
职工福利费	-	10,832,027.52	10,832,027.52	-
社会保险费	12,045.42	7,267,580.67	7,274,491.66	5,134.43
其中：医疗保险费	3,103.47	1,131,675.01	1,128,834.04	5,944.44
基本养老保险费	8,191.35	1,730,759.10	1,741,166.96	-2,216.51
年金缴费	-	4,046,736.42	4,046,736.42	-
失业保险费	524.74	221,019.69	220,562.91	981.52
工伤保险费	139.32	88,540.28	88,419.55	260.05
生育保险费	86.54	48,850.17	48,771.78	164.93
住房公积金	1,600.00	8,039,592.00	8,030,207.00	10,985.00
工会经费和职工教育经费	575,199.53	3,110,505.96	2,484,446.39	1,201,259.10
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	1,882,454.91	149,743,614.30	149,632,892.26	1,993,176.95
其中：拖欠性质	-	-	-	-
工效挂钩	-	-	-	-

16. 应交税费

项 目	2008-12-31	2007-12-31
营业税	-120,854,416.96	-77,873,192.55
城市维护建设税	-8,524,336.05	-5,552,316.80
企业所得税	-9,486,507.84	49,465,688.03
土地增值税	97,339,530.59	60,180,122.20
教育费附加	-3,373,618.54	-2,335,671.35
代扣代缴税费款	1,761,451.66	13,233,942.03
堤围费	-32,719.54	83,265.00
文化事业建设费	23,226.42	27,015.69
个人所得税	527,319.01	2,110,963.88
土地使用税	2,268,542.76	-
其他	297,759.40	499,545.07
合 计	-40,053,769.09	39,839,361.20

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

应交税费 2008 年 12 月 31 日较 2007 年 12 月 31 日减少约 7989 万元，主要是 2008 年末预交营业税及附加、所得税费用增加所致。本公司已按照土地增值税相关政策和地方政府规定，取得房地产预售款的同时预交了土地增值税。根据 2007 年 1 月 17 日国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，基于清算口径，补充计提了土地增值税准备金 123,105,948.72 元，该补充计提不包括预缴的土地增值税。

17. 其他应付款

(1) 其他应付款的账龄分析列示如下：

账 龄	2008-12-31		2007-12-31	
	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	478,805,578.96	95.14	341,118,493.32	65.50
1 年至 2 年	13,227,848.77	2.63	170,495,358.14	32.73
2 年至 3 年	4,155,568.36	0.83	3,387,132.32	0.65
3 年以上	7,068,954.29	1.40	5,842,133.12	1.12
合 计	503,257,950.38	100.00	520,843,116.90	100.00

(2) 截至 2008 年 12 月 31 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 2008 年 12 月 31 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
余顺源、陈凯君、杨立军 *	120,273,694.00	1 年以内	地价款
黄培强 *	40,730,000.00	1 年以内	地价款
永利坚铝业公司	5,219,000.00	1 年以内	工程保修金及履约保证金
珠海市建安建筑装饰公司	3,522,643.00	1 年以内	工程保修金及履约保证金
江门美亚行装饰公司	2,540,000.00	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 172,285,337.00 元，占其他应付款余额的 34.23%。

*截止 2008 年 12 月 31 日，中山市华屹房地产开发有限公司因购买位于中山市石岐区悦来中路尾 27,300 平方米商品住宅用地尚余 40,730,000.00 元未支付；中山市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 120,273,694.00 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	2008-12-31	2007-12-31
地价款	161,003,694.00	143,147,661.80
押金	5,237,450.60	6,743,483.60
工程保修金及履约保证金	318,003,076.85	66,909,923.70
往来款	-	271,460,360.22
收购股权款	-	10,000,000.00
代收代扣款	6,221,787.20	11,617,845.07
暂收款	12,026,314.96	10,630,093.00
其他	765,626.77	333,749.51
合 计	503,257,950.38	520,843,116.90

18. 一年内到期的非流动负债

借款条件	年利率%	2008-12-31		2007-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
抵押借款*	5.76-7.47	746,000,000.00	746,000,000.00	-	-
信用借款		-	-	-	-
保证借款		-	-	-	-
合 计		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%	2008-12-31		2007-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
抵押借款*1	5.76-7.47	3,158,500,000.00	3,158,500,000.00	2,375,000,000.00	2,375,000,000.00
信用借款		-	-	-	-
保证借款*2	6.57	200,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
合 计		3,358,500,000.00	3,358,500,000.00	2,675,000,000.00	2,675,000,000.00

*1 该等借款抵押物如附注七、5 和附注七、9 所述。

*2 该等借款由华发集团提供连带责任保证。

20. 递延所得税负债

项 目	2008-12-31		2007-12-31	
	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	3,106,113.20	621,222.64	8,047,860.00	1,448,614.80
非同一控制企业合并增值*	4,859,536.11	971,907.22	-	-
合 计	7,965,649.31	1,593,129.86	8,047,860.00	1,448,614.80

* 如附注七、31 所述，非同一控制下企业合并公允价值变动相应计提递延所得税负债。

21. 股本

(1) 股本结构

股份性质	2007-12-31	本期增减变动					2008-12-31
		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	78,112,342.00	46,867,404.00	-	78,112,342.00	-	124,979,746.00	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	78,112,342.00	46,867,404.00	-	78,112,342.00	-	124,979,746.00	203,092,088.00
二、无限售条件股份							
1. 境内上市的人民币普通股	237,845,197.00	138,263,138.00	-	237,845,197.00	-	376,108,335.00	613,953,532.00
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	237,845,197.00	138,263,138.00	-	237,845,197.00	-	376,108,335.00	613,953,532.00
股份总数	315,957,539.00	185,130,542.00	-	315,957,539.00	-	501,088,081.00	817,045,620.00

(2) 股东明细

股东明细	股份性质	2007-12-31		本期增加金额	本期减少金额	2008-12-31	
		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	68,828,864.00	21.78%	110,126,182.00	-	178,955,046.00	21.90%
	无限售条件流通股	-		100,000.00		100,000.00	0.01%
	小计	68,828,864.00	21.78%	110,226,182.00	-	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	4,641,740.00	1.47%	7,426,784.00	-	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	4,641,738.00	1.47%	7,426,780.00	-	12,068,518.00	1.48%
社会公众股	无限售条件流通股	237,845,197.00	75.28%	376,108,335.00	100,000.00	613,853,532.00	75.13%
合计		315,957,539.00	100.00%	501,188,081.00	100,000.00	817,045,620.00	100.00%

2008年2月13日本公司2007年度股东大会审议通过了,以2007年12月31日总股本315,957,539股为基数、以资本公积金转增股本并派发现金股利向全体股东每10股转增10股并每10股派发现金股利1元(含税)的2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案,向截止2008年2月26日下午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全体股东以资本公积金转增股本并派发现金股利,转增后的总股本为631,915,078股。

经2008年4月3日中国证券监督管理委员会以证监许可[2008]491号文核准,本公司于2008年5月16日向原股东每10股配售人民币普通股(A股)3股、配股价格为13.98元/股,全部以货币资金方式进行配售,本次向原股东有效配股数量为185,130,542股,配股完成后的总股本为817,045,620股,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。

22. 资本公积

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
股本溢价 *1	673,784,182.57	2,318,390,685.85	449,269,651.33	2,542,905,217.09
其他资本公积 *2	64,730,871.49	827,392.16	4,941,746.80	60,616,516.85
合计	738,515,054.06	2,319,218,078.01	454,211,398.13	2,603,521,733.94

*1 如附注七、21所述,资本公积转增股本减少315,957,539.00元;向原股东配售A股实际募集资金净额2,503,521,227.85元,扣除股本185,130,542.00元后增加股本溢价2,318,390,685.85元。

如附注十三所述,本公司收购新加坡豪荣私人有限公司持有珠海华茂房产投资顾问有限公司(以下简称“华茂公司”)30%的股权,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华茂公

司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额为 111,053,404.36 元，相应调减资本公积—股本溢价 111,053,404.36 元。

如附注九所述，本期收购华发企业管理公司等三家公司各 100% 股权，根据同一控制下企业合并的规定，重述对比报表时增加资本公积—股本溢价 22,258,707.97 元，本期末编制合并报表抵消导致减少资本公积—股本溢价 22,258,707.97 元。

*2 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	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
法定盈余公积	157,978,769.50	38,603,563.28	-	196,582,332.78
任意盈余公积	6,710,107.86	-	-	6,710,107.86
合计	164,688,877.36	38,603,563.28	-	203,292,440.64

24. 未分配利润

项目	分配比例	2008-12-31	2007-12-31
上年年末未分配利润		772,342,040.07	458,246,712.41
加：会计差错更正		-	-
执行新会计准则调整 *1		-	-30,821,936.08
合并范围变化		-	-1,198.35
年初未分配利润		772,342,040.07	427,423,577.98
加：本年净利润		645,226,432.26	354,864,845.44
减：少数股东损益		-6,035,682.39	-3,740,917.55
减：被合并方在合并前实现的净利润		-5,026,883.31	-4,222,472.29
同一控制下的企业合并调整*2		480,999,758.44	-
可供分配利润		947,631,279.59	790,251,813.26
减：提取法定盈余公积		38,603,563.28	17,909,773.19
应付普通股股利*3		31,595,753.90	-
未分配利润		877,431,962.41	772,342,040.07

*1 根据《企业会计准则第 38 号—首次执行会计准则》第五条至十九条的规定以及《企业会计准则解释第 1 号》的规定，追溯调减年初未分配利润。

*2 如附注六、九所述，本期奥华商贸公司取得华发企业管理公司等三家公司各 100% 的股权，根据《企业会计准则—第 20 号企业合并》的有关规定，构成同一控制下的企业合并，并重述了对比报表数据，由此调减未分配利润 480,999,758.44 元。由于合并日合并方奥华商贸公司资本公积账面余额为零，被合并方在合并日前实现的留存收益 -12,768,175.34 元（其中盈余公积 0.00 元、未分配利润 -12,768,175.34 元）未予恢复。

*3 如附注七、21 所述。

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	2008-12-31账面余额			2007-12-31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
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	新加坡豪荣私人有限公司	-	-	-	23,053.75	2,322,421.41	-
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	302,249,723.74	5,871,366.13	-	298,121,089.86	1,418,496.14	-
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	585,683.74	164,316.26	-	-	-	-
合计		302,835,407.48	6,035,682.39	-	298,144,143.61	3,740,917.55	-

26. 营业收入

项 目	2008 年度	2007 年度
主营业务收入 *	3,432,412,453.10	2,121,958,383.00
其他业务收入	46,875,064.17	43,724,526.78
其中：房租收入	2,013,096.59	2,222,327.82
广告收入	11,317,856.02	4,840,963.10
物业代理收入	7,372,954.65	32,523,782.59
建筑设计收入	1,253,000.00	-
管理及服务收入	20,622,275.91	4,137,453.27
托管收入	400,000.00	-
其他	3,895,881.00	-
合 计	3,479,287,517.27	2,165,682,909.78

* 主营业务收入按项目类别列示如下：

项 目	2008 年度			2007 年度		
	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：						
华发新城一期	399.07	2,626.11	1,048,000.00	1,840.00	2,245.65	4,132,000.00
华发新城二期	3,096.68	4,276.28	13,242,264.00	10,382.25	3,259.46	33,840,558.00
华发新城三期	35,761.80	3,248.34	116,166,478.10	267,570.85	6,840.29	1,830,261,055.00
华发新城四期	118,705.03	7,921.79	940,356,643.00	-		-
九洲花园三期	30,017.80	18,043.31	541,620,457.00	-		-
鸿景花园	29,849.18	3,483.06	103,966,444.00	-		-
华景花园	-		-	1,116.10	4,273.40	4,769,544.00
翠景厂房	-		-	15,446.00	1,294.83	20,000,000.00
世纪城一期	35,451.35	30,115.69	1,067,641,721.00	-		-
世纪城二期	44,092.26	12,237.87	539,595,394.00	-		-
华发生态园一期	7,532.82	14,440.15	108,775,052.00	16,350.06	14,003.33	228,955,226.00
合 计	304,905.99		3,432,412,453.10	312,705.26		2,121,958,383.00

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。

2008 年度本公司前五名客户营业收入总额计 159,455,384.00 元，占本公司 2008 年度营业收入的 4.58%；2007 年度本公司前五名客户营业收入总额计 73,027,000.00 元，占本公司 2007 年度营业收入的 3.37%。

2008 年度营业收入较 2007 年度增长 60.66%，主要是本期商品房销售收入增加所致。

27. 营业成本

项 目	2008 年度	2007 年度
主营业务成本 *	2,125,181,861.21	1,336,405,166.93
其他业务成本	45,635,057.67	19,800,967.54
其中：房租成本	1,296,938.15	649,205.13
广告成本	3,888,672.54	2,260,802.47
物业代理成本	7,956,122.59	7,717,674.61
管理与服务成本	18,630,245.05	9,173,285.33
其他	13,863,079.34	-
合 计	2,170,816,918.88	1,356,206,134.47

*主营业务成本按项目类别列示如下：

项 目	2008 年度	2007 年度
商品房销售成本：		
华景花园	-	2,416,222.45
华发新城一期	751,903.75	3,525,715.20
华发新城二期	5,816,620.58	20,038,646.74
华发新城三期	67,922,059.82	1,127,652,409.37
华发新城四期	584,298,908.20	-
九洲花园三期	261,532,176.66	-
鸿景花园	69,347,717.61	-
华发世纪城一期	759,332,546.17	-
华发世纪城二期	288,669,285.75	-
翠景厂房	-	13,613,170.72
华发生态园一期	87,510,642.67	169,159,002.45
合 计	2,125,181,861.21	1,336,405,166.93

2008 年度营业成本较 2007 年度增长 60.07%，主要是本期商品房销售收入增加相应结转销售成本增加所致。

28. 营业税金及附加

项 目	2008 年度	2007 年度
营业税	189,901,386.69	118,979,733.20
城市维护建设税	13,184,322.01	8,099,626.56
教育费附加	5,703,133.14	3,569,382.25
土地增值税	67,689,748.56	87,730,373.72
房产税	67,725.09	262,350.26
文化事业建设费	255,201.70	203,414.33
堤围费	561,535.64	144,555.25
合 计	277,363,052.83	218,989,435.57

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

29. 财务费用

项 目	2008 年度	2007 年度
利息支出	7,465,056.22	1,216,802.50
减：利息收入	26,877,651.77	14,730,453.08
减：汇兑收益	-367,020.22	-569,530.09
手续费	665,252.01	970,284.88
合 计	-18,380,323.32	-11,973,835.61

本期财务费用较上期减少约 641 万元，主要是本期银行存款利息收入增加。

30. 投资收益

项 目	2008 年度	2007 年度
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	-	-
按权益法调整被投资单位净利润	-	-
股权投资转让收益 *	-800,000.00	-
金融资产或金融负债持有期间取得的投资收益	226,695.00	90,678.00
处置金融资产或金融负债取得的投资收益	-	-
其他投资收益	-	-
合 计	-573,305.00	90,678.00

* 如附注七、7 所述。

31. 营业外收入

项 目	2008 年度	2007 年度
违约金	3,358,959.72	642,815.00
非同一控制下企业合并增值 *	4,859,536.11	-
政府补助	166,000.00	-
其他	42,142.12	8,040.08
合 计	8,426,637.95	650,855.08

* 如附注十三所述，本公司收购珠海市田地企业有限公司、陈凯君、梁贤康、区丰共同持有珠海市永宏基商贸有限公司（以下简称“永宏基公司”）100%的股权，因合并成本小于合并中取得的永宏基公司可辨认净资产公允价值份额，由于项目 2 用地置换至项目 3 用地具有不确定性，项目 2 用地的公允价值大于股权转让时约定的成交价格的差额暂不确认为当期损益，本次仅将项目 1 用地的公允价值大于成交价格的差额确认为当期损益。

32. 营业外支出

项 目	2008 年度	2007 年度
捐赠支出 *	6,024,000.00	1,714,000.00
固定资产清理损失	217,910.29	-
其他	379,200.00	11,124.49
合 计	6,621,110.29	1,725,124.49

* 主要为根据本公司第六届董事局第 21 次会议决议，向四川地震灾区捐款 500 万元。

33. 所得税费用

(1) 所得税费用

项 目	2008 年度	2007 年度
当期所得税费用	151,353,238.26	81,136,935.51
递延所得税费用	-27,685,839.53	-3,488,882.19
合 计	123,667,398.73	77,648,053.32

本期所得税费用较上期增加 59.27%，主要系本期净利润较上期大幅增加，相应当期所得税费用大幅增加所致。

(2) 所得税费用（收益）与会计利润的关系

项 目	2008 年度
会计利润总额	768,893,830.99
加：纳税所得调增额	76,743,143.71
减：纳税所得调减额	5,252,231.11
应纳税所得额	840,384,743.59
本期应交所得税	151,353,292.32
加：递延所得税负债增加额	971,907.22
减：递延所得税资产增加额	28,657,800.81
所得税费用	123,667,398.73

34. 少数股东损益

少数股东名称	被投资单位名称	少数股权比例	2008 年度	2007 年度
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%	-164,316.26	-
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%	-5,871,366.13	-1,418,496.14
新加坡豪荣私人有限公司	珠海华茂房地产投资顾问有限公司	-	-	-2,322,421.41
合 计			-6,035,682.39	-3,740,917.55

35. 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	2008 年度	2007 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	645,226,432.26	354,864,845.44
加：资产减值准备	21,331,250.17	2,412,200.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,243,017.94	4,487,825.83
无形资产摊销	29,661,801.53	22,028,343.95
长期待摊费用摊销	2,737,089.21	669,888.82

项 目	2008 年度	2007 年度
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）	217,910.29	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	8,130,308.23	2,187,087.38
投资损失（收益以“-”号填列）	573,305.00	-90,678.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-28,657,800.81	-3,488,882.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	971,907.22	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,177,739,310.46	-645,036,661.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,267,644,992.12	1,979,280,697.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	654,142,990.77	570,576,483.07
少数股东损益	6,035,682.39	3,740,917.55
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	435,519,575.86	2,291,632,067.53
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	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35
减：现金的期初余额	1,572,287,381.35	1,493,381,676.86
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	279,751,906.42	78,905,704.49

(2) 现金和现金等价物

项 目	2008-12-31	2007-12-31
一、现金	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35
其中：库存现金	88,403.61	88,932.66
可随时用于支付的银行存款	1,851,950,884.16	1,572,198,448.69
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	1,852,039,287.77	1,572,287,381.35
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收到其他与经营活动有关的现金

项 目	2008 年度	2007 年度
利息收入	26,877,651.77	14,730,453.08
租金收入	2,013,096.59	4,479,721.09
物业代理收入	7,372,954.65	32,523,782.59
广告收入	11,317,856.02	4,840,963.10
设计收入	1,253,000.00	-
托管收入	400,000.00	-
管理及服务费收入	15,220,623.56	7,260,815.00
违约金	3,358,959.72	-
代收契税	-	13,730,395.73
其他	6,006,442.28	688,610.43
合 计	73,820,584.59	78,254,741.02

②支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2008 年度	2007 年度
广告费	57,596,466.00	43,696,525.50
办公费	3,507,411.00	3,269,905.91
业务招待费	9,458,514.00	6,022,994.80
交易费	5,854,013.00	171,128.96
差旅费	6,646,120.00	5,066,532.72
中介顾问费	19,398,748.00	13,266,802.80
汽车费用	2,548,919.00	2,940,065.17
水电费	1,854,096.00	2,017,871.09
业务宣传费	6,979,175.00	-
印花税	5,651,969.06	5,197,956.88
电话费	1,290,577.00	1,275,439.83
董事会费	344,878.00	859,796.38
培训书报费	765,155.00	2,497,092.24
往来款流出	6,566,366.59	166,058,270.23
代付契税	-	10,353,725.10
其他费用	1,404,057.00	1,659,893.36
合 计	129,866,464.65	264,354,000.97

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	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

类 别	2007-12-31			
	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	3,955,497,146.63	99.17	43,780,281.71	3,911,716,864.92
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	33,148,443.66	0.83	3,891,677.06	29,256,766.60
其中：逾期 1 年以内	30,213,784.40	0.76	3,021,378.44	27,192,405.96
逾期 1—2 年	2,128,821.72	0.05	425,764.34	1,703,057.38
逾期 2—3 年	194,841.21	0.005	77,936.48	116,904.73
逾期 3 年以上	610,996.33	0.01	366,597.80	244,398.53
其他不重大	-	-	-	-
合 计	3,988,645,590.29	100.00	47,671,958.77	3,940,973,631.52

(2) 其他应收款的性质及经济内容列示如下:

经济内容	2008-12-31	2007-12-31
代垫工程款	85,505.35	82,625.35
往来款	3,892,160,040.06	3,951,567,403.46
押金	1,072,054.26	1,192,054.26
代垫水电费及其他费用	22,914,009.47	29,021,455.47
代扣契税	8,131,757.24	6,782,051.75
合 计	3,924,363,366.38	3,988,645,590.29

(3) 截止 2008 年 12 月 31 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) 2008 年 12 月 31 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	3,889,900,178.42	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
代垫费用	23,732,729.88	2,373,272.99	10%	账龄 1 年以内
合计	3,918,519,518.30	45,598,884.77		

2. 长期股权投资

项目	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31
对子公司投资	736,865,183.80	1,103,901,287.73	-	1,840,766,471.53
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	-	-	-	-
对其他企业投资	3,840,000.00	-	2,000,000.00	1,840,000.00
合计	740,705,183.80	1,103,901,287.73	2,000,000.00	1,842,606,471.53
减: 长期股权投资减值准备	1,440,000.00			1,440,000.00
净额	739,265,183.80			1,841,166,471.53

(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	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31	
						金额	持股比例
广东发展银行	100,000.00	-	100,000.00	-	-	100,000.00	0.041%
珠海市商业银行	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-	
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%

被投资单位名称	原始投资额	本期已收现金股利	2007-12-31	本期增加	本期减少	2008-12-31	
						金额	持股比例
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	100.00%
珠海铎创经贸发展有限公司	99,913,069.11			99,913,069.11		99,913,069.11	20.00%
珠海华茂房地产投资顾问有限公司	116,558,683.11	-	5,482,225.00	111,076,458.11	-	116,558,683.11	100.00%
珠海市世荣房产开发有限公司	351,879,414.00	-	299,179,414.00	52,700,000.00	-	351,879,414.00	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%
合计		-	740,705,183.80	1,103,901,287.73	2,000,000.00	1,842,606,471.53	

本期长期股权投资增加额具体情况如附注六、企业合并及合并财务报表所述。

(2) 长期投资减值准备

被投资单位名称	2007-12-31	本期增加	本期转回(减少)			2008-12-31
			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	2008 年度			2007 年度		
	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	217,829.56		1,716,400,286.10	296,355.20		1,893,003,157.00
其中：华发新城一期	399.07	2,626.11	1,048,000.00	1,840.00	2,245.65	4,132,000.00
华景花园	-		-	1,116.10	4,273.40	4,769,544.00
华发新城二期	3,096.68	4,276.28	13,242,264.00	10,382.25	3,259.46	33,840,558.00
华发新城三期	35,761.80	3,248.34	116,166,478.10	267,570.85	6,840.29	1,830,261,055.00
华发新城四期	118,705.03	7,921.79	940,356,643.00	-	-	-
九洲花园三期	30,017.80	18,043.31	541,620,457.00	-	-	-
鸿景花园	29,849.18	3,483.06	103,966,444.00	-	-	-
翠景厂房			-	15,446.00	1,294.83	20,000,000.00
其他业务收入			8,760,490.67			12,076,634.09
其中：房租收入	-		1,953,096.59	-		2,184,046.09

项 目	2008 年度			2007 年度		
	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
管理及服务收入	-		6,407,394.08	-		9,892,588.00
托管收入	-		400,000.00	-		-
合 计	217,829.56		1,725,160,776.77	296,355.20		1,905,079,791.09

2008 年度本公司前五名客户营业收入总额计 143,818,700.00 元，占本公司 2008 年度营业收入的 8.34%；2007 年度本公司前五名客户营业收入总额计 38,884,885.00 元，占本公司 2007 年度营业收入的 2.04%。

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。

4. 营业成本

项 目	2008 年度	2007 年度
商品房销售成本	1,063,413,189.70	1,217,473,020.88
其中：华景花园	-	2,416,222.45
华发新城一期	751,903.75	3,525,715.20
华发新城二期	5,816,620.58	20,038,646.74
华发新城三期	68,746,429.42	1,177,879,265.77
华发新城四期	618,566,121.56	-
九洲花园三期	300,184,396.78	-
鸿景花园	69,347,717.61	-
翠景厂房	-	13,613,170.72
其他业务成本	1,290,616.67	821,449.77
其中：房租成本	1,290,616.67	649,205.13
管理及服务成本	-	172,244.64
合 计	1,064,703,806.37	1,218,294,470.65

5. 投资收益

项 目	2008 年度	2007 年度
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	-	-
按权益法调整被投资单位净利润	-	-
股权投资转让收益 *	-800,000.00	-
金融资产或金融负债持有期间取得的投资收益	226,695.00	90,678.00
处置金融资产或金融负债取得的投资收益	-	-

其他投资收益	-	-
合 计	-573,305.00	90,678.00

* 如附注七、7(1)所述,为本公司将持有珠海市商业银行 200 万股股份按 0.6 元/股转让给汇畅投资公司形成的投资损失。

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

6、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	2008 年度	2007 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	386,035,632.83	315,090,257.44
加: 资产减值准备	-845,183.18	17,968,242.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,299,420.89	1,450,944.19
无形资产摊销	159,481.48	159,481.48
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	173,255.87	1,490,215.72
投资损失(收益以“-”号填列)	573,305.00	-90,678.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-24,237,219.31	-2,300,725.29
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)	573,436,263.14	214,122,767.50
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,109,478,568.33	-1,601,363,918.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-424,758,627.16	579,149,949.71
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-596,642,238.77	-474,323,463.88
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:		

项 目	2008 年度	2007 年度
现金的期末余额	858,203,674.22	808,984,716.87
减：现金的期初余额	808,984,716.87	1,403,258,553.13
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	49,218,957.35	-594,273,836.26

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。	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	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
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	2007-12-31	本年增加	本年减少	2008-12-31
珠海华发集团有限公司				
所持股份	68,828,864.00	110,226,182.00	-	179,055,046.00
所持股份比例	21.78%	-	-	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 1.477%
珠海华发汽车销售有限公司	19258738-6	本公司股东、持股 1.477%
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。2008 年度支付租金及管理费 108 万元。2007 年度支付租金及管理费 108 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. 资产托管

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。2007 年度无该等资产的托管收入；2008 年度取得华发集团托管费 40 万元。

5. 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，本年度收取设计费 125 万元。

(2) 华发集团通过广东发展银行珠海分行向珠海华发装饰工程有限公司提供 31,500 万元一年期委托贷款，于 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。

(3) 2008 年 9 月 3 日珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以珠国资[2008]216 号文批准华发集团、珠海华发建材有限公司（以下简称“华发建材公司”）、珠海经济特区华发保税物资公司（以下简称“华发物资公司”）将其所属的珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司、珠海华发软件有限公司（以下简称“华发企业管理等三家公司”）各 100%的股权通过珠海市产权交易中心公开挂牌的方式以底价 7.626 亿元的价格进行捆绑转让。2008 年 10 月 10 日，本公司下属全资子公司珠海奥华商贸发展有限公司（以下简称“奥华商贸公司”）以挂牌底价 7.626 亿元现场公开报价并取得华发企业管理等三家公司各 100%的股权。2008 年 10 月 17 日，奥华商贸公司与华发集团、华发物资公司和华发建材公司签署了《股权转让合同》，约定奥华商贸公司出资 7.626 亿元收购华发企业管理等三家公司各 100%的股权。2008 年 10 月 23 日奥华商贸公司已支付全部股权收购款。该股权收购事宜于 2008 年 12 月 6 日经本公司 2008 年第四次临时股东大会决议审议通过。该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。

由于 2008 年 9 月 8 日公开挂牌出让文件中明确：鉴于华发企业、华发信息所持有珠海淇澳桥东地块的土地使用权已作为华发集团 3.1 亿元银行贷款的抵押物，因此要求受让方接受上述土地使用权抵押、直至华发集团偿还完上述贷款后解除抵押，但华发集团最迟将于 2009 年 6 月 11 日之前解除抵押。该竞投股权事宜造成了本公司下属子公司为华发集团提供担保的事实行为。华发集团于 2008 年 11 月已偿还上述抵押贷款 6000 万元。截止 2008 年 12 月 31 日，上述土地使用权为华发集团银行贷款余额 2.5 亿元提供抵押，为进一步明确上述抵押解除事宜，经本公司要求，华发集团已于 2009 年 1 月 16 日向本公司出具《承诺函》，再次保证最迟于 2009 年 6 月 11 日前解除上述抵押。根据本公司的经营计划，淇澳桥东地块项目在 2009 年 6 月底前不会动工开发，上述担保行为不会对该地块的开发建设进程构成重大影响。

(4) 本公司向珠海容闳学校支付华发新城业主子女就读补贴 2008 年度为 1,699,287.00 元、2007 年度为 3,490,665.00 元。

(5) 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 6,105,800.00 元。

(6) 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 11,841,897.98 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 1,737,600.00 元。

6. 关键管理人员薪酬

项 目	2008 年度(万元)	2007 年度(万元)
董事	2,705.94	651.89
监事	358.55	81.72
高级管理人员	1,042.41	212.41
合 计	4,106.90	946.02

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 2008 年 12 月 31 日止，业主未偿还银行按揭贷款金额为 6,052,477.07 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 2008 年 12 月 31 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

1、利润分配

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

上述利润分配预案尚须提交 2008 年度股东大会批准。

2、重大投资

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。

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。

截止本报告日，本公司无其他资产负债表日后非调整事项。

十三、 其他重要事项

1、2008 年 4 月 29 日，本公司与新加坡豪荣私人有限公司（以下简称“豪荣公司”）签署了《股权转让协议书》，约定以珠海华茂房产投资顾问有限公司（以下简称“华茂公司”）2008 年 3 月 24 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 111,076,458.11 元收购豪荣公司持有华茂公司 30%的股权。该股权收购事项于 2008 年 5 月 5 日经本公司第六届董事局第二十次会议审议批准。截止 2008 年 6 月 4 日，本公司支付了全部股权收购款，该等股权变更和过户手续已全部办理完毕，企业类型由中外合资经营企业变更为有限责任公司。

2、2008 年 10 月 27 日，经本公司第六届四十次董事局会议审议通过，本公司与甲方 A 珠海市田地企业有限公司、甲方 B 陈凯君、甲方 C 梁贤康、甲方 D 区丰（以下简称“甲方”）就关于收购珠海市永宏基商贸有限公司（以下简称“永宏基公司”）100%股权事宜签署了《股权转让协议》，约定：

（1）以永宏基公司 2008 年 9 月 30 日为审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据，本公司出资 81,448,964.96 元收购甲方共同持有永宏基公司 100%的股权，在受让标的股权的同时向永宏基公司提供借款以偿还截止评估基准日永宏基公司尚欠甲方 A 的债务净额 16,208,017.04 元；（2）永宏基公司持有两项房地产资产：位于珠海市湾仔南湾大道西侧、风波山东侧、占地面积为 20,820.80 平方米的土地使用权（以下简称“项目 1”），位于珠海市淇澳南芒山东侧、环岛东线西侧、占地面积为 11138.86 平方米的土地使用权（以下简称“项目 2”），永宏基公司已就项目 2 地块向珠海市人民政府提出申请将项目 2 用地调整至项目 1 用地旁一宗 10,000 平方米的土地（以下简称“项目 3”），如永宏基公司原股东在《股权转让协议》签订之日起 1 年内，将项目 2 用地成功置换至项目 3，本公司将收购甲方共同持有永宏基公司 100%的股权的价款调整为 86,448,964.96 元；如永宏基公司原股东在《股权转让协议》签订之日起 1 年内，未能将项目 2 用地成功置换至项目 3，本公司有权要求甲方无条件将项目 2 按本次股权转让时约定的楼面地价 2400 元/平方米进行回购，回购总价款为 13,366,632.00 元，甲方承担回购过程中缴纳的全部税费。截止 2008 年 11 月 13 日，本公司支付了全部股权收购款，并替永宏基公司偿还甲方债务净额 16,208,017.04 元，该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。

3、2008 年 8 月 21 日，经本公司第六届董事局第三十一次会议审议通过，包头市华发置业有限公司（以下简称“包头华发公司”）与包头市弘格置业有限责任公司（以下简称“弘格置业公司”）、内蒙古名流实业集团有限公司（以下简称“名流集团”）签署了《股权转让合同》，约定以包头市名流置业有限责任公司（以下简称“名流置业公司”）2008 年 7 月 17 日为审计评估基准日业经评估的净资产为作价依据，包头华发公司出资 4,250,000.00 元收购弘格置业公司、名流集团共同持有名流置业公司 85%的股权，在完成受让标的股权后，按名流置业公司截止审计评估基准日的总负债 85%的金额相应向名流置业公司提供借款 406,980,000.00 元，以便名流置业公司偿还原有负债，并取得对名流置业公司的相应债权。截止 2008 年 9 月 4 日，本公司支付了全部股权收购款，并向名流置业公司提供借款 266,020,000.00 元。该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。名流置业公司注册资本 500 万元。

4、因项目公司融资需要，2008 年 8 月 21 日经本公司第六届董事局第三十一次会议审议批准，（1）本公司收购珠海铎创经贸发展有限公司、中山市华发房地产开发有限公司共同持有珠海华融投资发展有限公司 50% 股权，收购价格按照天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司出具的天健华证中洲审（2008）NZ 字第 010673 号审计报告确定的净资产为依据，即合计 159,905,758.38 元；（2）本公司收购珠海华发投资发展有限公司、珠海华发文化传播有限公司共同持有珠海华纳投资发展有限公司 50% 股权，收购价格按照天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司出具的天健华证中洲审（2008）NZ 字第 010487 号审计报告确定的净资产为依据，即合计 239,857,037.17 元。截止 2008 年 9 月 23 日，本公司支付了全部股权收购款，该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。

5、因项目公司融资需要，2008 年 12 月 31 日经本公司第六届董事局第四十三次会议审议批准，本公司出资 99,913,069.11 元收购中山市华发房地产开发有限公司持有的珠海铎创经贸发展有限公司 20% 股权，成交价格以 2008 年 11 月 30 日铎创经贸的净资产为依据。截止 2008 年 12 月 31 日，本公司已支付了全部股权收购款，该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。

6、担保

截止 2008 年 12 月 31 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 7.1 亿元提供连带责任担保，为下属全资子公司珠海华福投资发展有限公司长期借款 5 亿元提供连带责任担保。

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	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置损益	七、30\七、32	-1,017,910.29	-
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	七、31	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、31	4,859,536.11	-
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		-	-

项 目	附注	2008 年度	2007 年度
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	七、24	-5,026,883.31	-4,222,472.29
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	七、26	400,000.00	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额	七、31\七、32	-3,002,098.16	-1,074,269.41
其他非经常性损益项目		-	-
非经常性损益合计（影响利润总额）		-3,621,355.65	-5,296,741.70
减：所得税影响数		-651,601.52	-161,140.41
非经常性损益净额（影响净利润）		-2,969,754.13	-5,135,601.29
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		-2,969,754.13	-5,135,601.29

（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
2008 年度				
归属于公司普通股股东的净利润	14.47	17.36	0.88	0.88
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.53	17.44	0.88	0.88
2007 年度				
归属于公司普通股股东的净利润	18.01	21.41	0.60	0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.26	21.72	0.61	0.61

2、计算过程

项目	序号	2008 年度	2007 年度
分子:			
归属于本公司普通股股东的净利润	1	651,262,114.65	358,605,762.99
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	-2,969,754.13	-5,135,601.29
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	654,231,868.78	363,741,364.28
分母:			
年初股份总数	4	315,957,539.00	260,000,000.00
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	55,957,539.00
配股、发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	7	8
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	12	12
发行在外的普通股加权平均数	11=4+5+6×7÷10-8×9÷10	739,907,894.17	297,305,026.00
计算每股收益采用的股数 *		739,907,894.17	594,610,052.00
归属于公司普通股股东的期初净资产	12	1,991,503,510.49	1,221,364,393.70
配股、发行新股或债转股增加净资产	13	2,503,521,227.85	411,170,119.20
分配现金红利	14	31,595,753.90	-
分配现金红利下一月份起至报告期年末的月份数	15	10	-
归属于公司普通股股东的期末净资产	16	4,501,291,756.99	1,991,503,510.49
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	3,751,192,155.81	1,674,780,688.00

*根据《企业会计准则-每股收益》的规定，按照 2008 年资本公积金转增股本的因素重述了 2007 年普通股的加权平均股数。

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	9,568,992.41	254,087.88		287,254.40	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	-	-	-	-	-

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	
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	11,008,992.41	21,331,250.17		287,254.40	32,052,988.18

(四) 对比数据调整情况

如附注九、附注六（三）所述，本期奥华商贸公司取得华发企业管理公司等三家公司各 100% 的股权，根据财政部 2006 年 2 月 15 日《企业会计准则--第 20 号企业合并》中同一控制下的企业合并的有关规定，本公司对 2008 年度财务报表的年初数及上年数进行了调整，具体情况如下：

1、资产负债表

项目	2007-12-31(重述前①)	2007-12-31 (已重述②)	差异③=②-①	性质与内容
货币资金	1,572,160,301.58	1,572,287,381.35	127,079.77	银行存款
应收账款	18,000.00	18,000.00	-	
预付款项	526,416,426.61	526,416,426.61	-	
其他应收款	36,803,662.77	36,803,662.77	-	
存货	5,278,821,781.26	5,278,821,781.26	-	
流动资产合计	7,414,220,172.22	7,414,347,251.99	127,079.77	
可供出售金融资产	9,239,884.00	9,239,884.00	-	
长期股权投资	2,400,000.00	2,400,000.00	-	
固定资产	33,906,802.10	33,906,802.10	-	
在建工程	215,333.90	215,333.90	-	
无形资产	1,763,561,675.36	2,049,674,570.46	286,112,895.10	土地使用权

项 目	2007-12-31(重述前①)	2007-12-31 (已重述②)	差异③=②-①	性质与内容
长期待摊费用	4,686,971.11	4,686,971.11	-	
递延所得税资产	12,955,152.45	12,955,152.45	-	
非流动资产合计	1,826,965,818.92	2,113,078,714.02	286,112,895.10	
资产总计	9,241,185,991.14	9,527,425,966.01	286,239,974.87	
短期借款	310,000,000.00	310,000,000.00	-	
应付账款	319,438,497.23	319,438,497.23	-	
预收款项	3,369,326,266.87	3,369,326,266.87	-	
应付职工薪酬	1,882,454.91	1,882,454.91	-	
应交税费	39,839,361.20	39,839,361.20	-	
其他应付款	256,861,850.00	520,843,116.90	263,981,266.90	应付华发集团往来款
流动负债合计	4,297,348,430.21	4,561,329,697.11	263,981,266.90	
长期借款	2,675,000,000.00	2,675,000,000.00	-	
递延所得税负债	1,448,614.80	1,448,614.80	-	
非流动负债合计	2,676,448,614.80	2,676,448,614.80	-	
负债合计	6,973,797,045.01	7,237,778,311.91	263,981,266.90	
股东权益:				
股本	315,957,539.00	315,957,539.00	-	
资本公积	716,256,346.09	738,515,054.06	22,258,707.97	编制合并财务报表进行调整的结果
减: 库存股	-	-	-	
盈余公积	164,688,877.36	164,688,877.36	-	
未分配利润	772,342,040.07	772,342,040.07	-	
归属于母公司股东权益合计	1,969,244,802.52	1,991,503,510.49	22,258,707.97	
少数股东权益	298,144,143.61	298,144,143.61	-	
股东权益合计	2,267,388,946.13	2,289,647,654.10	22,258,707.97	
负债和股东权益总计	9,241,185,991.14	9,527,425,966.01	286,239,974.87	

2、利润表

项 目	2007 年度 (重述前①)	2007 年度 (已重述②)	差异③=②-①	性质与内容
一、营业收入	2,165,682,909.78	2,165,682,909.78	-	
减: 营业成本	1,356,206,134.47	1,356,206,134.47	-	
营业税金及附加	218,989,435.57	218,989,435.57	-	
销售费用	78,051,880.25	78,051,880.25	-	
管理费用	84,277,000.69	88,500,604.87	4,223,604.18	主要是土地使用权摊

项 目	2007 年度（重述前①）	2007 年度（已重述②）	差异③=②-①	性质与内容
				销
财务费用	-11,972,703.72	-11,973,835.61	-1,131.89	银行存款利息
资产减值损失	2,412,200.06	2,412,200.06	-	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	
投资收益（损失以“-”号填列）	90,678.00	90,678.00	-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	437,809,640.46	433,587,168.17	-4,222,472.29	
加：营业外收入	650,855.08	650,855.08	-	
减：营业外支出	1,725,124.49	1,725,124.49	-	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	436,735,371.05	432,512,898.76	-4,222,472.29	
减：所得税费用	77,648,053.32	77,648,053.32	-	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	359,087,317.73	354,864,845.44	-4,222,472.29	
归属于母公司股东的净利润	362,828,235.28	358,605,762.99	-4,222,472.29	
少数股东损益	-3,740,917.55	-3,740,917.55	-	

十五、财务报表的批准

本财务报表于2009年1月22日经本公司第六届董事局第四十六次会议批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

十二、备查文件目录

- 1、载有董事局主席签名的 2008 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
2009 年 1 月 23 日

附件一

公司内部控制的自我评估报告

审计机构的核实评价意见：

详见年报附件

天健光华（北京）会计师事务所有限公司 金任宏、刘涛

附件二.

公司披露履行社会责任的报告

珠海华发实业股份有限公司 2008 年度履行社会责任报告

珠海华发实业股份有限公司
内部控制报告

珠海华发实业股份有限公司

内部控制报告

天健光华审（2009）专字第 010122 号

珠海华发实业股份有限公司董事局：

我们接受委托，对珠海华发实业股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日资产负债表，2008 年度利润表、现金流量表和股东权益变动表进行审计。建立健全并有效实施内部控制是贵公司董事局及管理层的责任，我们在审计过程中了解和评价贵公司与财务报表编制有关的内部控制，其目的不是为内部控制提供可信性保证，而是为了确定审计程序的性质、时间及范围，并据此对财务报表发表审计意见。

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

我们认为，贵公司截至 2008 年 12 月 31 日止在所有重大方面保持了与财务报表编制相关的有效的内部控制。

我们并没有专门对贵公司内部控制进行审核，而是在审计过程中了解和评价了与财务报表相关的内部控制，如果我们专门对贵公司内部控制进行审核，可能会发现其他应向贵公司报告的事项。

本报告仅供贵公司董事局、管理当局及中国证监会使用。因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

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

天健光华（北京）会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国 北京

中国注册会计师

2009 年 1 月 22 日

附件：

珠海华发实业股份有限公司董事局

关于珠海华发实业股份有限公司公司内部控制的自我评估报告

2008年，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）以上海证券交易所发布《上海证券交易所上市公司内部控制指引》为契机，结合中国财政部发布的《内部会计控制规范》和《企业内部控制规范》等法律法规，对公司的业务流程进行梳理并组织总部及子公司相关部门和人员进行了必要的检查与评价。现对公司2008年内部控制体系建设以及截止2008年12月31日的内控执行情况，阐述与评价如下：

一、内部控制现状综述

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

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

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

（一）内部控制环境

1、治理结构

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

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

要求。

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

2、风险识别与对策

公司全面评估所处环境以及自身经营所存在的风险，并对存在的风险提出具体的应对措施。识别的风险以及应对措施主要包括如下几个方面：

(1) 政策风险。政策风险包含具体内容：

A、宏观调控政策风险

房地产业已经成为我国国民经济发展重要的经济增长点，同时，受国民经济发展周期的影响较大。我国房地产业的发展尚不成熟，政府为引导和规范行业的健康发展，必然运用产业政策、信贷政策等进行宏观调控。2008 年上半年前，国家出台了一系列宏观调控政策，主要目的为“抑制过热”，而 2008 年 9 月份以后，美国雷曼兄弟的破产等暴露出美国次贷危机不断恶化的现实，导致了全球性的金融危机，中国经济形势也开始出现恶化的趋势，经济开始下滑。为了保持经济稳定较快的发展，中央政府一改上半年从紧的货币政策，转而实行适度宽松的货币政策和积极的财政政策。政策利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，影响房地产开发企业的发展态势，对公司的经营产生一定的风险。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

针对国家宏观调控政策变化的影响，公司的分析及对策如下：

公司已按照有关政策对公司的生产经营和产品结构做出策略性安排，经过一定时期的调整，公司将在普通商品住房、经济适用住房等方面形成新的竞争优势，因此本公司在房地产行业取得长期稳定发展的态势不会有所改变。同时在有关政策宏观调控之下，也将会有一批劣势房地产开发企业被淘汰出局，这也将为本公司低成本的并购扩张创造市场机遇。

B、住房按揭贷款政策变化的风险

目前银行按揭贷款已成为消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化将会对房地产销售产生非常重要的影响。2008 年 10 月 22 日，财政部发布《继续加大保障民生投入力度，切实解决低收入群众基本生活》：“金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例

调整为 20%。同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调 0.27 个百分点”。

银行调高按揭贷款首付比例，并且针对购房超过一套的客户进一步提高首付比例的做法，将在很大程度上降低潜在客户的购买力，而个人购房按揭贷款利率大幅下调则降低了购房成本，有助于增强消费者尤其是初次置业消费者的消费信心，缓解市场观望气氛，促进房地产市场平稳健康发展，以上政策的变化都将对公司产品销售产生一定影响。

针对购房按揭贷款政策变化的风险，公司主要采取以下对策：

公司一贯注重控制财务风险，严格控制借款规模，加强自有资金的管理和使用，提高资金的利用效率，近年来公司项目自有资金占总投资的比例符合人民银行的规定。根据公司以往销售情况的统计数据，28%以上的购房者首付五成以上的房款，首付款在三成以下者不足 14%，这说明公司的目标客户群主要是有一定积蓄的自住型购房群体，投资及投机者较少，所以预计按揭政策的变化对公司现有业务地区客户群支付能力的影响不大。

C、税收政策变化的风险

政府有关房地产开发企业的税收政策，特别是土地增值税和企业所得税的政策变动等对房地产行业有较大影响，将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流状况。

土地增值税方面，2007 年 1 月，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（以下简称“通知”），明确了房地产开发企业土地增值税清算工作中有关税收征管问题。通知再次强调对所有已售物业应在一定阶段进行清算。实行土地增值税清算政策将对公司销售的高利润率项目带来一些不利影响，增加项目成本。

根据国务院于 2007 年 12 月 26 日颁布的国发〔2007〕39 号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，本公司的企业所得税率将在五年内过渡到法定 25%的税率，本公司 2008-2012 年即将执行的企业所得税率分别为 18%、20%、22%、24%、25%。新的企业所得税法的实施将对公司净利润产生一定的影响。

针对税收政策变动的风险，公司主要采取以下对策：

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

D、土地政策变化的风险

国家的土地政策、土地市场供求关系的变化都会对公司的房地产开发造成风险。自 2002 年 7 月 1 日起，根据国土资源部第 11 号令《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》的要求，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。2007 年 9 月 28 日，国土资源部第 39 号令发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，自 2007 年 11 月 1 日起施行。国土资源部第 39 号令是对第 11 号令的修订完善，其对国有建设用地使用权招拍挂出让范围、挂牌出让截止日期、缴纳出让价款和发放国有建设用地使用权证书等做出了明确规定。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号），通知强调，切实保护耕地，大力促进节约集约用地，严禁违法用地、闲置土地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合中国国情的土地利用新路子。2008 年 8 月 13 日，国务院发布《全国土地利用总体规划纲要》：为“坚守 18 亿亩耕地红线”，未来三年可“农转非”的耕地只能有 800 万亩，平均每年不足 270 万亩。“守住 18 亿亩耕地红线”是近年来中国政府确定的耕地保护目标。土地供给方式的市场化增加了土地出让的透明度，避免了土地寻租行为，但短期内也推动了地价的上涨，提高了公司的开发成本，增加了公司的资金压力。

在土地供应方面，对土地供应结构，国家要求各级政府编制年度用地规划，科学确定房地产开发土地供应规模，优先保证中低价位、中小套型普通商品住房土地(含经济适用住房)和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%，继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。对土地供应方式，采取在限套型、限房价的基础上竞地价、竞房价的办法以招标方式确定开发建设单位。土地供应的变化使公司面临难以以合适的价格取得经营开发所需土地的风险。在土地储备方面，如果公司土地储备数量不足，将不能保障公司经营的持续性和稳定性；如果公司土地储备数量过多，既占用公司大量资金，影响公司资金的使用效率，又可能因在合同约定的时间未动工开发而被征收土地闲置费甚至被无偿收回土地使用权，这将给公司经营带来风险。

针对上述风险，公司分析与对策如下：

与当地城市规划、国土资源部门保持密切联系，及时掌握政府关于土地利用总体规划及土地政策、地价政策的调整，及时采取相应的对策。根据公司的战略规划，加强对目标区域房地产市场的研究，准确把握房地产市场的价格走势，从而准确定位土地价格，为在目标区域获取土地提供决策参考。在土地储备方面坚持“择优、限价”的原则，对于政府推出招标拍卖挂牌的地块，首先由市场研发部门会同投融资小组从各个角度进行透彻分析，选择位置优越、面积较大、利于整体规划、能够全面提升公司品牌形象、赢利前景可观的地块参与竞

价并制定竞价策略。在竞价过程中，如果价格超出预定的上限，则放弃竞拍以控制风险。为满足公司发展需要，公司一贯重视土地储备工作，截至 2008 年 12 月 31 日，公司拥有在建项目和拟建项目的可开发土地面积达 362.37 万平方米，可建筑面积达 509.86 万平方米，其中拟建项目的可开发土地面积达 291.25 万平方米，可建筑面积 403.06 万平方米，足够公司未来几年的开发。公司在取得土地使用权后立即按照合同规定的开工条件及时规划报建，在规定的时间内动工开发、销售，规避了资金沉淀和土地闲置的风险。

(2) 经营风险。经营风险包含具体内容如下：

A、原材料价格上涨的风险

公司进行房地产开发所用的原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料。这些原材料成本是房地产产品建筑成本的重要成分，其供应渠道的顺畅与否，价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。钢材、水泥等建筑生产资料价格上涨会为公司带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨，影响公司销售业绩的稳定发展。

针对上述风险，公司对策如下：

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

B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品，房地产产品的价格决定因素非常复杂，既反映企业的开发成本，又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。受国家宏观调控政策的影响，一旦珠海市房地产的价格大幅下降，将直接影响到公司经营效益。

针对上述风险，公司分析与对策如下：

公司非常重视产品的定价工作，每个项目都经过大量的市场调查，包括消费者喜好调查、地段潜质调查、周围同类楼盘销售情况调查等，再经过向专业机构咨询、公司内部研讨等过程才确定楼盘价格，以最大限度地避免定价不合理造成的产品价格风险。此外，公司绝大部分楼盘都在建设期内便按照规定进行预售，以争取尽早收回资金，回避价格风险。

C、产品结构过度集中的风险

公司主要产品为普通商品住宅及配套设施，近三年没有开发办公楼、大型商场及工业厂房。民用住宅是本公司的优势产品，公司在住宅商品的开发方面拥有丰富的经验和较成熟的

营销模式，公司目前所储备的土地资源也较适合于住宅的开发。这种产品结构的集中充分体现了公司的经营优势，但一旦房地产市场上住宅产品严重过剩，也可能对公司的经营带来一定的风险。

针对产品结构集中的风险，公司采取了如下对策：

增加不同位置、不同区域、不同城市的土地储备，采取差别化经营战略，在所开发的住宅产品中，既以面向中低收入消费者的中低价格的普通商品住宅产品为主，又有部分面向中高收入消费阶层的中高价格产品；既重点开发中小户型产品，又有部分大户型、复式结构产品；既有毛坯房，又有精装修房。同时在住宅项目的开发过程中，加强对配套的商场、车库、幼儿园、学校、会所等设施的设计和建设。

D、项目开发风险

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

针对上述风险，公司对策如下：

为加强对所开发项目的管理，尽量降低开发风险，公司建立了对项目开发前、中、后的全过程管理机制，具体为：加强项目决策管理，严格执行项目审核程序，本着谨慎原则对项目进行可行性研究并征询专业机构意见，在充分论证基础上决定开发项目，项目从土地取得到建成销售等每个开发环节都按照国家和珠海市政府的法律法规规定严格的进行，保证取得政府必要的授权或审批手续及相关证书；项目开发时，与施工单位、材料供应商、监理机构等合作单位密切配合，严格按项目进度施工，保证工程质量，并积极组织营销，保证资金运转顺利，绝对不允许出现无故停工、材料供应不及时等现象；项目开发完成后，保证资金及时回笼，认真核算项目成本、收益，做好项目的收尾工作，向物业管理机构移交管理设施。

E、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量 and 价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供给情况的影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况瞬息万变，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在所开发的产品不符合市场需要从而销售不畅的风险。此外，如果国家经济发展进入低谷、新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。

为应对经营过程中的销售风险，公司主要采取了如下对策：

在项目的市场定位方面，力争定位准确，使项目拥有较稳定的客户群；在规划设计时，求新、求变、求特色，尽量在同类楼盘中显示出与众不同的特点；加强项目预售工作的开展，尽量避免销售风险带来的不利影响。

F、工程质量风险

公司一向注重提高工程质量水平，近三年所开发的项目工程质量验收合格率达 100%，工程质量风险很低。但如果在建项目存在质量缺陷，或发生重大质量事故，将直接影响项目的验收和竣工；而完工项目若存在质量问题且已过质量保修期，将直接增加公司的费用支出；公司根据房地产开发企业的惯例，对项目有决定性影响的规划设计、施工和监理工作通过招标的方式交由专业单位承担，但在这些环节中如果管理不到位，因设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题也会给项目的销售和公司的品牌形象造成负面影响。

针对工程质量风险，本公司对策如下：

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

(3) 筹资风险

房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的高速发展，经营规模快速扩张，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。公司目前进行房地产开发的资金主要来源于三种形式，一是公司历年来滚存的自有资金(包括预售商品房的预收账款)，二是银行借款，三是从资本市场筹集资金。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。

针对该风险，公司对策如下：

公司将充分利用资本市场的各种融资手段，争取从资本市场筹集项目所需的长期发展资金；与银行建立长期稳定的银企合作关系，争取银行对公司房地产项目开发贷款的支持；加快房地产项目开发和销售进度，缩短资金回收期，加速资金的运转；积极与有意向开拓房地

产业业务的国内外企业、产业投资基金等接触，优势互补，利用其资金优势合作开发房地产项目，利益共享。

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

公司对策如下：

注重人才的引进和培养，健全公司内部激励机制和约束机制，形成了完整的管理制度，不断完善法人治理结构，不断完善企业内部控制制度。

3、企业文化

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

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

(二) 内控制度体系的建立和健全

1、内部控制制度的建立和完善

公司各项规章制度是公司员工的基本行为规范，也是各部门进行自我控制的重要依据，因此公司高度重视规章制度体系的建设工作，制定了严格的审核程序。公司内部控制制度的建设侧重于规范业务流程、完善管理制度和明确部门岗位职责。在开展业务的过程中坚持制度流程先行的原则，定期对各部门制度的建立、健全及执行情况进行梳理。公司对所有内部管理制度进行了汇总和清理，并根据所发现的业务风险点对管理制度进行了补充和完善，具体包括三个方面：一是制定管理制度，针对各项业务的开展方式、管理关系和决策过程进行规范；二是操作标准，确定业务对象的选择标准和业务操作标准；三是操作程序，明确规定各项业务操作的具体环节。

公司在组织结构调整的过程中，明确了部门的职责和权限，在岗位设计过程中制定了《职

位说明书》，明确了岗位的设置目的、岗位职责、汇报关系、任职要求和所需技能。各岗位人员可通过《职位说明书》明确其职责和权限。

2、逐步建立授权管理体系

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

（三）重点业务活动控制

1、销售

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

2、成本

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

3、资金

公司已经制定了包括《财务管理制度》、《审批权限规定》、《募集资金管理办法》、以及《关于加强资金管理的通知》等在内的资金运用方面管理制度，明确公司资金管理的要求和控制流程，按照公司集中统一管理的原则，对资金业务进行管理和控制，从而降低资金

使用成本并保证资金安全。公司在总部设立资金管理负责人，对总部和各子公司的融资和结算业务实行统一管理。子公司银行账户开销户均需得到财务总监、总裁的审批确认。操作过程中，公司资金管理负责人通过定期编制年度资金计划和滚动资金计划加强资金管理的计划性，并对子公司的资金计划完成情况进行考核。

4、采购

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

5、重大投资

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

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

6、会计系统控制方面

公司严格按照国家的有关会计制度和财务制度制定了公司会计制度、财务制度、会计工

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

7、人力资源与薪酬管理控制方面

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

8、信息与沟通

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

公司持续优化信息管理流程，不断提高管理决策及运营效力，已在财务、成本、销售、采购、项目管理等多方面聘请专业机构协助优化流程管理。与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司已建立起较完整透明的沟通渠道，在完善沟通的同时发挥了对公司管理的监督作用。

9、监督检查

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

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

理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告，发挥对关键管理人员的监督作用。

二、重点控制活动

1、对子公司的管理

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

(1) 控股子公司管理的基本模式是：在全面推行预算管理的基础上，实行董事局（执行董事）领导和授权下的总经理负责制，逐步走向经营市场化。控股子公司的日常经营管理由控股子公司董事会（执行董事）授权总经理组织实施。重大事项必须控股子公司报董事会（执行董事）、股东会和总公司审批。当控股子公司发生重大事项符合总公司《信息披露管理制度》规定标准的，视同总公司行为，并由总公司董事局按规定做出披露与公告。控股子公司统一执行总公司的财务会计制度，并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度。控股子公司的报表均需纳入公司的年度合并报表。按照财务统一管理的原则，控股子公司的财务负责人由总公司选派，由控股子公司聘任。总公司对控股子公司实行内部审计制度。内部审计分为年度审计、离任审计、专项审计等三种类型。总公司对控股子公司实行全面考核制度，由总公司董事局组织公司财务、内部稽核、人事、行政、证券部门人员组成考核小组，每半年对各控股子公司进行一次考核。

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

(3) 各控股（参股）子公司及其负责人为公司信息披露义务人，执行总公司《信息披露管理制度》有关规定。各控股（参股）子公司应建立相应的重大信息报告制度，责成专门的机构或人员负责与总公司董事局秘书处的信息联络与沟通。各控股（参股）子公司拟召开股东会和董事会会议时，需审议的内容分别提前五个工作日告知董事局秘书处，内容涉及总

公司《信息披露管理制度》规定标准的，视同总公司行为，按相关规定予以披露。各控股（参股）子公司应在总公司董事局会议召开二十日前，向总公司董事局秘书处提供须经董事局会议审议的各项议案和数据。

2、关联交易

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

3、对外担保

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

报告期内，公司控股子公司对外担保情况：

2008年9月3日珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以珠国资[2008]216号文批准珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）、珠海经济特区华发建材公司（以下简称“华发建材公司”）、珠海经济特区华发保税物资公司（以下简称“华发物资公司”）将其所属的珠海华发企业管理有限公司、珠海市华发信息咨询有限公司、珠海华发软件有限公司（以下简称“华发企业管理等三家公司”）各100%的股权通过珠海市产权交易中心公开挂牌的方式以底价7.626亿元的价格进行捆绑转让。2008年10月10日，本公司下属全资子公司珠海奥华商贸发展有限公司（以下简称“奥华商贸公司”）以挂牌底价7.626亿元现场公开报价并取得华发企业管理等三家公司各100%的股权。2008年10月17日，奥华商贸公司与华发集团、华发物资公司和华发建材公司签署了《股权转让合同》，约定奥华商贸公司出资7.626亿元收购华发企业管理等三家公司各100%的股权。2008年10月23日奥华商贸公司已支付全部股权收购款。该股权收购事宜于2008年12月6日经本公司2008年第四次临时股东大会决议审议通过。该等股权变更和过户手续已全部办理完毕。

由于2008年9月8日公开挂牌出让文件中明确：鉴于华发企业、华发信息所持有珠海淇澳桥东地块的土地使用权已作为华发集团3.1亿元银行贷款的抵押物，因此要求受让方接受上述土地使用权抵押、直至华发集团偿还完上述贷款后解除抵押，但华发集团最迟将于2009年6月11日之前解除抵押。该竞投股权事宜造成了本公司下属子公司为华发集团提供担保的事实行为。华发集团于2008年11月已偿还上述抵押贷款6000万元。截止2008年12月31日，上述土地使用权为华发集团银行贷款余额2.5亿元提供抵押，为进一步明确上述抵押解除事宜，经本公司要求，华发集团已于2009年1月16日向本公司出具《承诺函》，再次保证最迟于2009年6月11日前解除上述抵押。根据本公司的经营计划，淇澳桥东地块项目在2009年6月底前不会动工开发，上述担保行为不会对该地块的开发建设进程构成重大影响。

4、募集资金使用

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

5、信息披露

公司根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》等的有关规定，制定了《信息披露管理制度》，通过各级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司信息公告的界定及编制的具体工作由董事局秘书处、证券部负责，由董事局秘书进行审核，在履行法定审批程序后加以披露。公司信息披露指定报刊为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》，指定网站为上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>），同时积极利用公司网站（<http://www.cnhuafas.com>）及公司内部网站进行信息披露。公司证券部设证券事务代表负责回答投资者所提的各种关于公司的问题，相关人员以已经披露的信息作为回答投资者提问的依据。公司同时通过公司外部网络中的投资者关系管理栏目及时公布相关信息，与广大投资者进行广泛交流。

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

关责任人的行政、经济责任，并且有权向其提出适当的赔偿要求。

三、缺陷及整改计划

2008 年公司内部稽核室对公司总部及其控股子公司十七家单位进行内部控制制度建设及执行情况进行了检查，对六家独立经营运作的子公司实地审计，对存在的非关键性缺陷提出改进措施，在总裁办公会议纪要中提出了具体的整改落实措施和要求。在随后的检查中，上述存在控制缺陷的单位均按照总裁办公会议纪要的要求采取了整改措施，未发现内部控制中存在重大缺陷。

随着公司经营规模的扩大，将进一步加大监督检查工作，作为公司审计部门的内部稽核室力量相对显得比较薄弱，2009 年内部稽核室计划招聘两名具有审计师资格的专业人员，参加专业培训及资格考试，提高审计监督、检查能力；同时拟对公司现有内部控制流程进行全面梳理，进一步深化和优化业务流程，此外，将对公司新设立及购买的子公司展开内部控制检查和评价工作，以不断提高全公司内部控制体系的效率和效果。

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

四、内部控制自我评价结论

本公司董事局认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，本公司已经建立起的内部控制体系符合《上海证券交易所上市公司内部控制指引》和相关监管部门的要求，内部控制机制和内部控制制度在完整性、合理性等方面不存在重大缺陷；实际执行过程中亦不存在重大偏差，在有效性方面不存在重大缺陷。当然，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，以保障财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营等目标的实现。

珠海华发实业股份有限公司董事局

2009 年 1 月 22 日

审计委员会关于天健光华（北京）会计师事务所 有限公司 2008 年度的审计工作总结

按照中国证监会《关于做好上市公司 2008 年度报告及相关工作的通知》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，现对天健光华（北京）会计师事务所有限公司（以下简称“会计师事务所”）对公司 2008 年度审计工作总结如下：

一、确定总体审计计划

在会计师事务所正是进场审计前，审计委员会与会计师事务所经过协商，确定了公司 2008 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。

二、审阅公司编制的财务会计报表

2009 年 1 月 5 日，审计委员会在公司三楼会议室召开了第六届审计委员会 2009 年第一次会议，会议主要审议了公司编制的 2008 年度财务会计报表及《2008 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2007 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 2008 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2008 年度的生产经营成果，经营业绩较 2007 年度有大幅增长，并同意以此财务报表为基础开展 2008 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。

三、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

2009 年 1 月 5 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。

四、审计委员会审阅审计报告的初审意见，形成书面意见

2009年1月19日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司审计报告的初步审计意见，审计委员会于2009年1月19日召开了第六届审计委员会2009年第二次会议，审阅了出具初步审计意见后的审计报告，认为：公司2008年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至2008年12月31日的资产负债情况和2008年度的生产经营成果，并同意以此初审意见为基础制作公司2008年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2008年年度报告。

五、公司2008年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具2008年度审计的其他相关文件，公司2008年度审计工作圆满完成

2009年1月21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《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）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《2008年年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于2009年1月21日召开了第六届审计委员会2009年第三次会议，审议通过了如下决议：

- 1、审议《关于〈2008年度报告全文及摘要〉的议案》；
- 2、审议《关于〈2008年度财务决算报告〉的议案》；
- 3、审议《关于〈2009年度财务预算报告〉的议案》；
- 4、审议《关于对公司2008年度财务报表的年初数及上年数进行调整的议

案》;

- 5、审议《关于〈2008 年度内控检查监督工作报告〉的议案》;
- 6、审议《关于续聘会计师事务所的议案》;
- 7、审议《审计委员会〈关于天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司 2008 年度审计工作总结〉的议案》;
- 8、审议《关于制定〈公司内部审计制度〉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 2008 年度审计工作圆满完成。

以上工作，特此总结，并提交董事局会议审议。

珠海华发实业股份有限公司

董事局审计委员会

二 00 九年一月二十一日

珠海华发实业股份有限公司

2008 年度履行社会责任报告

公司自 2004 年上市以来，凭借着准确的市场定位、专业的楼盘开发和策划、科学的项目风险控制、高品质的楼盘和配套规划、敏锐的市场反应能力，呈现出良性、快速发展势头，为广大股东带来了丰厚的回报。同时，为积极承担社会责任，落实可持续发展及科学发展观，公司与众多的利益相关方，如政府、员工、消费者（购房人）、银行、承建商、保荐机构等中介机构建立了相互支持信任、互利友好的合作共赢关系，承担了大量的社会责任，创造了良好的社会效益。在此将公司 2008 年度在有关社会责任方面所作的工作报告如下：

一、2008 年公司经营业绩大幅增长，社会贡献值较高

截至2008年12月31日，公司总资产135.29亿元，较2004年上市伊始时增长484.4%（04年末，总资产为23.15亿元），年均增长146.1%。2008年度，公司实现业务收入347,928.75万元，利润总额7.69亿元，比上年增长76.05%；实现归属于母公司所有者的净利润6.51亿元。2008年4月，华发股份获得2007年度珠海“纳税十佳”称号。在珠海评出的“税收贡献百强”企业中，华发已连续四年名列前茅。

2008 年公司实现基本每股收益 0.88 元，上缴国家税收 49,349.45 万元，向员工支付工资 16,522.80 万元，向银行等债权人给付的借款利息合计 24,233.43 万元，对外捐赠合计人民币 680 万元。根据以上数据及有关公式计算形成的公司每股社会贡献值为 2.11 元。

二、主动承担社会责任，乐于回报社会

1、公司 512 汶川大地震抗震救灾行动记录

2008 年 5 月 12 日四川省汶川大地震灾情发生后，公司迅速行动起来，组织捐款支援救灾。2008 年 5 月 14 日，即通过珠海市红十字会向灾区捐款人民币 500 万元（注：华发集团捐款 500 万元，合计捐款 1,000 万元）；与此同时公司员工也争献爱心踊跃捐款超过 30 万元；15 日—18 日，华发会红十字会（注：该组织系公司在珠海地区成立的首家社区红十字会）在华发各小区通过摆放募捐箱和现场募捐等形式募集善款 50 余万元，并在华发新城爱情湾漂浮码头举行慈善晚会现场募捐；17 日，华发公司下属珠海容闳学校的教职员和学生们到华发各社区举行手工作品义卖活动；22 日，公司各建筑工地承建商及施工队伍向华发会红十字会援助四川灾区活动捐款。

公司长期以来一直热心支持参与公益事业。这次大规模的赈灾义捐，是高度的企业公民责任感的又一次集中体现。

2、2008 年度公司其他捐赠赞助活动

2008 年 5 月给繁荣粤剧团基金会捐款 100 万元；2008 年 10 月给珠海市第七届运动会捐款 80 万元。

公司在自身发展的同时，不忘回报社会，专门成立了华发红十字和红十字志愿者工作委员会，开展为业主和民众服务，成为我省红十字社区服务的典型。广东省红十字会在致公司的一封感谢信中说：“华发实业股份有限公司多年来一直关心和支持我省红十字事业的发展，每次省内外有灾情，贵公司总是慷慨解囊，救助灾区，扶持弱势，履行企业的社会责任，树立了企业的良好形象。”

三、以人为本，为社会创造更多的就业机会，为员工提供更好的职业发展

公司上市以来，一直秉承以人为本的原则，在企业规模不断壮大、业绩不断

提升的同时，为社会创造了大量的就业机构，为员工规划了更好的职业发展前景。公司上市前人员不足百人，经过几年的快速发展，目前公司本部及下属控股公司员工合计 1053 人。同时，重视人才培养，努力搭建员工健康成长的职业平台。针对岗位要求不同开展差异性培训，组织公司高层管理人员参加国内著名高等院校的 EMBA 班学习、组织中高层管理人员到国内外优秀同行企业参观学习。通过多层次、多渠道的学习培训，不仅让员工提升自我素质，将企业发展的成果惠及全体员工，构建和谐劳动关系，而且不断适应公司规模扩张的需要。

与此同时，公司还特别注重对员工身体健康及人身安全的保护。每年均定期组织员工体检，与所有在册员工均签署《劳动合同》，办理社保手续和补充医疗保险，并设立了企业年金。公司 2008 年全年未发生任何工伤事故。

四、严把质量关，为社会提供更多品质优异的普通住宅

为了进一步提高产品质量，规范建设工程质量管理行为，公司根据国家颁布的《建设工程质量管理条例》结合公司的具体情况，制定了一系列的产品质量管理体系，包括《房产开发项目管理制度》、《工程签证制度》等，从项目的准备阶段、施工过程阶段、竣工验收和保修期等多方面进行质量管理。如：制定质量目标，将目标层层分解，质量责任、权力落实到位，严格奖惩制度；利用计码机技术等先进的管理手段进行项目管理、质量管理，强化质量检测和验收系统，加强基础性质量管理工作；严把材料（包括原材料、成品、半成品）、设备的出厂质量和进场质量；高度重视现场培训工作，不仅加强对公司内部责任工程师的技术及规范要求的培训，同时加强对分包单位的培训及考核工作，确保工程质量、整体技术水平不断提高。

五、重视环境及生态保护，打造“绿色房地产”，促进社会可持续发展

公司的主营业务是房地产开发与经营，主要是住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、会所、车库等。建设项目对环境的影响主要有对大气、水（河流）、声、施工期水土流失、固体废物的影响。为保护珠海环境及生态，促进社

会可持续发展，公司在防止并减少污染环境，保护水资源及能源，保证所在区域的适合居住以及保护并提高所在区域的生物多样性等方面做了大量有效的工作，采取的主要环保措施包括：

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

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

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

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

5、加强对生活垃圾的收集、堆放及清运过程的科学化管理。

所有建设项目依据法定程序公示建设项目环境影响评价报告书，收集公众意见，在取得政府所有相关许可批文后开工建设。一直以来，公司开发过程中均能做到严格遵守国家各项要求与标准，从未发生因破坏环境、污染环境受到政府处罚的事件。

2008 年公司还投资与珠海斗门区政府共同建设公益性质项目“黄杨河生态湿地示范区”。该湿地示范区毗邻与本公司“华发水郡”，将以天然生态湿地为主，种植水生、湿生植物及红树林，吸引湿地鸟类及水洼地生物栖居等，建成后将对市民免费开放。

六、打造和谐居住小区，创造和谐社会

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

公司自成立以来已在珠海创建了 19 个高尚、和谐人居社区、近 400 万平方

米人居建筑，为珠海 1 万多户家庭提供了满意的居所。在珠海，每 10 人当中就有一个是华发业主。公司广大业主（市民）安居乐业，促进了社会可持续发展，为创造和谐社会作出了卓越的贡献。

通过多年的努力，公司不仅在经济效益方面获得了广大股东、社会的普遍认可，而且在社会效益方面获得了更多的认可，取得了一系列的相关荣誉：2004 年，华发新城获荣膺“影响中国的三十大社区”称号；2005 年：获中国主流地产“金鼎奖”十大领袖品牌开发商称号；第二届中国地产经济主流峰会，董事局主席袁小波先生荣获“2005 中国主流地产十大领袖风云人物奖”；2001 年至 2008 年连续获得中国银行珠海分行等多家金融机构授予“信用等级 AAA 级”；2008 年公司荣获“2008 感动社会（广东）模范房地产企业”、“年度责任企业”等称号。2008 年底，公司董事局主席袁小波先生被增补为广东省第十届政协委员。

展望未来，为落实科学发展观，创造和谐社会，公司将在追求经济效益最大化、保护股东利益的同时，将进一步增强社会成员的责任意识，在环境保护、资源利用、利益相关者和谐等方面继续做出更大的贡献。

珠海华发实业股份有限公司

二 00 九年一月二十二日