

珠海华发实业股份有限公司 2007年度报告摘要

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

1.2 独立董事景旭因出差在外委托独立董事游功代为出席并行使表决权。
1.3 天健华证中(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。

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

§2 公司基本情况简介
2.1 基本情况简介
股票简称:华发股份
股票代码:000526
上市交易所:深圳证券交易所

Table with 2 columns: 姓名, 职务. Lists directors and supervisors including 邵伟, 阮奕洲, 袁小波, etc.

§3 会计数据和业务数据摘要:
3.1 主要会计数据
单位:元 币种:人民币

Table with 5 columns: 主要会计数据, 2007年, 2006年, 本年比上年增减%, 2006年. Rows include 营业收入, 利润总额, 净利润, etc.

Table with 5 columns: 主要财务指标, 2007年, 2006年, 本年比上年增减%, 2006年. Rows include 基本每股收益, 净资产收益率, 每股经营活动产生的现金流量净额, etc.

Table with 5 columns: 非经常性损益项目, 2007年, 2006年, 本年比上年增减%, 2006年. Rows include 处置非流动资产产生的损益, 计入当期损益的政府补助, etc.

Table with 5 columns: 非经常性损益项目, 2007年, 2006年, 本年比上年增减%, 2006年. Rows include 处置非流动资产产生的损益, 计入当期损益的政府补助, etc.

3.3 境内外会计准则差异
3.4 股本变动及股东情况
4.1 股份变动情况表

Table with 6 columns: 本次变动前, 本次变动增减(+,-), 本次变动后. Rows include 一、有限售条件股份, 二、无限售条件股份, etc.

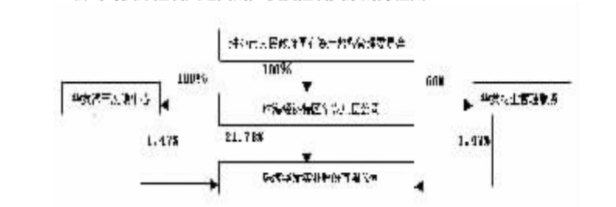
限售股份变动情况表
4.2 股东数量和持股情况

Table with 6 columns: 股东名称, 股东性质, 持股比例(%), 持股总数, 持有有限售条件股份数量, 质押或冻结的股份数量.

Table with 6 columns: 股东名称, 股东性质, 持股比例(%), 持股总数, 持有有限售条件股份数量, 质押或冻结的股份数量. Lists shareholders like 珠海经济特区华发集团有限公司.

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况
4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

法人代表:袁小波
注册资本:400,000,000元
成立日期:1980年1月1日
主要经营业务或管理活动:轻工业品、黑色金属等商品的出口和轻工工业品、仪器仪表等;商品的进口;具体投资经营进字(1993)254号文经营;房地产开发,商品房销售,保税仓储业务;按海关批准项目,进口贸易(按经贸进字(1995)256号文经营)。



§5 董事、监事和高级管理人员
5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

Table with 10 columns: 姓名, 职务, 性别, 年龄, 任期起止日期, 年初持股数, 年末持股数, 变动原因, 报告期内从公司领取的报酬总额, 是否领取报酬, 是否领取津贴或补贴, 是否领取其他收入, 是否领取股权激励, 是否领取其他激励.

§6 董事局报告
6.1 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
公司在董事局的领导下,公司管理层秉承“诚信、品质、服务”的经营方针,贯彻“立足珠海,面向市场;规模适度,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,坚持以市场需求为中心,顺应市场变化快速反应,积极应对,持续进行产品创新和市场营销,较好地把握了宏观经济和土地价格上涨、行业景气回升等诸多机遇,实现了经营业绩的持续增长,公司规模的高速扩张。2007年上半年公司实现业务收入21.66亿元,比上年增长156.69%,净利润3.63亿元,比上年同期增长145.47%。

2.报告期内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
公司自上世纪八十年代初期开始,即开始在珠海从事房地产开发经营,积累了20余年的区域开发经验。珠海作为全国最适合人类居住的城市之一,地理位置优越,自然环境优美,空气质量常年良好。近年来珠海经济快速发展,2007年GDP已达883亿元,人均突破6万元,继续在“广东省前列”。

3.公司主营业务及其经营状况
公司的主要业务是房地产开发与经营,主要是住宅类小区开发,包括住宅、与住宅配套的商铺、会所等。

报告期内,公司实现营业收入21.66亿元,同比增长156.69%;净利润3.63亿元,同比增长145.47%。结算项目面积31.27万平方米,同比增长119.75%;结算收入21.22亿元,同比增长154.72%。主要来源于以下项目:华发新城一期413万元;华发新城二期3,394万元;华发新城三期183,026万元;华发生态园一期2,896万元;华发花园477万元;景翠山庄2,000万元。

4.报告期内资产构成及发生重大变化的说明
截止2007年12月31日,公司资产总额为924,118万元,比2006年560,774万元增加373,344万元,增长67.79%,其中:流动资产741,422万元,占总资产比例80.23%,主要构成货币资金157,216万元、存货527,882万元、预付账款52,642万元;非流动资产182,696万元,占总资产比例19.77%,主要由固定资产3,391万元、无形资产176,306万元。

5.报告期内负债构成及发生重大变化的说明
截止2007年12月31日,公司负债总额为422,118万元,比2006年269,774万元增加152,344万元,增长56.48%,其中:流动负债374,422万元,占总负债比例88.68%,主要由应付账款157,216万元、应付票据52,642万元、应付账款157,216万元、应付票据52,642万元、应付账款157,216万元、应付票据52,642万元。

6.报告期内现金流量及发生重大变化的说明
1)报告期内其他业务利润比2006年增加892万元,主要是2007年度物业管理收入大幅增加所致。
2)报告期内销售费用7,806万元,比2006年增加3,177万元,增长68.64%,主要是公司销售规模的扩大,广告费等增加所致。

7)报告期内管理费用8,427万元,比2006年增加2,838万元,增长50.77%,主要是随着公司业务范围进一步扩大,主营业务外收入大幅增加,各项费用也随之增加较大。
8)报告期内财务费用-1,192万元,比2006年减少572万元,主要是本期预售华发四期、华发世纪城二期二期、华发九洲花园、中山作发生态园一期售楼款回笼较快,银行存贷款利息收入较上期大幅增加,而本期银行借款主要是开发项目借款,费用化金额较2006年大幅度减少,利息支出金额亦较2006年大幅度增加。

9)报告期内投资收益1,426万元,本期没有这项收益。
10)报告期内营业外支出173万元,比2006年增加102万元,主要是2007年公益性捐赠支出为171.4万元,2006年为66.6万元。

11)报告期内所得税费用7,705万元,比2006年增加4,911万元,主要是本期销售收入大幅增加,相应所得税费用大幅增加所致。
(七)截止2007年12月31日,短期借款余额较2006年12月31日增加21,000万元,增幅为210%,长期借款余额较2006年12月31日增加82,500万元,增幅为44.59%,本期为长期借款主要是开发项目借款。

4.现金和现金等价物
一、现金
二、现金等价物

股票代码:000325 股票简称:华发股份 公告编号:2008-004

珠海华发实业股份有限公司 第六届董事局第十四次会议决议公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担赔偿责任。

珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事局第十四次会议于二〇〇八年一月二十二日通过传真及电子邮件方式传达全体董事,会议于二〇〇八年一月二十二日在珠海拱北丽晶花园华发大楼三楼会议室召开,会议由袁小波董事局主席主持,公司董事局成员11名,实际出席会议董事10名,独立董事景旭因出差在外委托独立董事游功代为出席并行使表决权,公司监事及部分高级管理人员列席了会议,会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,经与会董事一致表决,审议通过以下决议:

一、《关于<2007年度工作报告>的议案》;
二、《关于<2007年度董事局工作报告>的议案》;
三、《关于<2007年度财务报告全文及摘要>的议案》;
四、《关于会计政策变更的议案》;

2006年12月31日起,本公司执行国家颁布的企业会计准则体系及其指南。根据《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》和证监会2006年11月颁布的“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136号)的有关规定,结合本公司的自身特点和具体情况,对有关会计政策变更项目的调整事项如下:

(一)长期股权投资差额
本公司按照原会计准则的规定,确认长期股权投资借方差额36,112,199.59元,根据新会计准则将因同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额追溯调整,减少了2006年12月31日留存收益36,112,199.59元,其中归属于母公司的股东权益减少36,112,199.59元(全部为未分配利润),归属于少数股东的权益减少0.00元。

(二)递延所得税资产
本公司按照原会计准则的规定,制定了公司的会计政策,据此公司计提了应收款项坏账准备、长期股权投资减值准备。根据新会计准则应将资产账面价值小于资产计税基础的差额计算递延所得税资产,增加了2006年12月31日留存收益9,466,270.26元,其中归属于母公司的股东权益增加9,466,270.26元(其中未分配利润9,197,225.63元,盈余公积269,044.63元),归属于少数股东的权益增加0.00元。

(三)可供出售金融资产
本公司按照原会计准则的规定,对交通银行的股权投资按成本法核算。根据新会计准则应对被投资单位具有共同控制或重大影响,公允价值能够可靠计量的股权投资应调整为金融资产,根据本公司管理意图,将对交通银行的股权投资归类为可供出售金融资产,账面价值小于公允价值的部分,增加了2007年1月1日所有者权益7,335,073.24元,其中归属于母公司的股东权益增加7,335,073.24元(全部为资本公积),归属于少数股东的权益增加0.00元。此外,根据新会计准则应将资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债,该可供出售金融资产账面价值大于资产计税基础形成递延所得税负债1,100,260.99元,减少了2007年1月1日所有者权益1,100,260.99元,其中归属于母公司的股东权益减少1,100,260.99元(全部为资本公积),归属于少数股东的权益减少0.00元。

(四)对子公司长期股权投资
根据《企业会计准则解释第1号》的规定,在首次执行日以前已经持有的对子公司长期股权投资,应在首次执行日进行追溯调整,视同该子公司自最初即采用成本法核算。2006年12月31日执行新会计准则本公司本部增加对子公司长期股权投资39,069,621.34元,调增留存收益39,069,621.34元,其中归属于母公司的股东权益增加39,069,621.34元(其中未分配利润36,162,659.21元,盈余公积3,906,962.13元),对合并财务报表无影响。

本公司对上述会计政策变更采用追溯调整法,2006年的比较财务报表已重新表述。假定比较期间开始执行新会计准则第1号至第37号,对《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条之外不需追溯调整的事项,进行了重新表述,对本公司留存收益和股东权益无影响,此外根据新会计准则对上年同期净利润和所有者权益调整具体如下:

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 非流动资产处置损益, 减值损失或转回减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 非流动资产处置损益, 减值损失或转回减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 非流动资产处置损益, 减值损失或转回减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 非流动资产处置损益, 减值损失或转回减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 年初账面余额, 本期计提额, 本期减少额, 期末账面余额. Rows include 一、坏账准备, 二、存货跌价准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 1.将净利润调节为经营活动现金流量:, 净利润, 加:资产减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 1.将净利润调节为经营活动现金流量:, 净利润, 加:资产减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 金额. Rows include 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息, 一、取得子公司及其他营业单位的相关信息, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007-12-31, 2006-12-31, 2007-12-31, 2006-12-31. Rows include 一、现金, 其中:库存现金, 可随时用于支付的银行存款, etc.

Table with 5 columns: 项目, 调整金额, 调整金额, 调整金额. Rows include 2006年12月31日资产负债表(原会计准则), 加:2006年12月31日公允价值变动, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2007年度, 2006年度, 2007年度, 2006年度. Rows include 1.将净利润调节为经营活动现金流量:, 净利润, 加:资产减值准备, etc.

Table with 5 columns: 项目, 2006年度, 2007年度, 2006年度, 2007年度. Rows include 2006年度净利润(按原会计准则或准则), 加:2006年度公允价值变动, etc.