珠海华发实业股份有限公司2007年度报告摘要

（上接封十六版）

其中，报告期经营活动现金流量净额为229,166万元，与2006年的76,305万元相比增加152,861万元，主要是预售华发四期、华发世纪城一期和二期、华发九洲花园、中山华发生态园一期楼宇款回笼较快，保持了稳定的经营活动现金净流入，经营活动现金流量情况良好。

报告期投资活动现金流量净额为–305,177万元，主要系本年度新购办公楼和购华发新城西区S3、S4地块、中山市石岐区悦来中路尾27,300平方米商品住宅用地以及中山市三乡镇白石环村沙螺坑占地面积为444,491.30平方米的地块支付地价，以及收购珠海世荣房产开发有限公司50%的股权所致。

报告期筹资活动现金流量净额为83,904万元，主要系本年度借款增加所致。

6、项目开发进度及预售情况

报告期内，华发新城三期及中山生态园一期已部分竣工，按原计划交楼结算，结算金额超过20亿元。

报告期内，本公司具备预售条件的房地产项目为华发新城四期、华发世纪城一、二期、华发九洲花园等项目。截止报告期末，预售楼款回笼资金已达33.69亿元，有力保证了本公司经营和盈利能力的连续性和稳定性。

报告期内，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，将成为公司未来利润的主要来源。

为保证公司可持续发展，报告期内公司继续增加土地储备，取得珠海世荣房产开发有限公司的50%股权（该公司拥有占地115.1万平方米的华发水郡项目）、中山市石岐城区占地面积2.7万平方米和中山市三乡白石占地面积44.5万平方米土地使用权。截至报告期末，公司拥有的在建工程建筑面积325.12万平方米，拥有的土地储备建筑面积209.43万平方米。

7、公司控股公司经营情况

1）中山华发生态园房地产开发有限公司

该公司主营房地产开发销售。截止2007年12月31日，总资产达67,777万元。目前生态园一期已经完工25,293.66㎡，销售面积16,350㎡，报告期实现销售收入22,896万元。在建项目华发生态园二期建筑面积21,542.7㎡，于2006年8月开工，已投入36,093万元，2007年未实现销售收入。

2）珠海华发投资发展有限公司、珠海铧创经贸发展有限公司

该两公司主营房地产开发销售。截止2007年12月31日，总资产达423,712万元。目前在建项目华发世纪城一期建筑面积30,000㎡，2007年度已经开始预售，报告期实现预收房款75,031万元。华发世纪城二期建筑面积250,000㎡，于2007年开工，已经投入58,074万元，2007年度已经开始预售，报告期实现预收房款118,212万元。华发世纪城三期82,270㎡，已经投入17,566万元。2007年未实现销售收入。

3）珠海华发建筑设计咨询有限公司

该公司主要经营房地产投资咨询业务。截止2007年12月31日，总资产达9,030万元。2007年实现销售收入11,478万元。

4）珠海华发房地产营销顾问有限公司

该公司主营房地产信息咨询、房地产投资咨询、物业代理、企业策划、市场调查。截止2007年12月31日，总资产达6,351万元。2007年度实现销售收入7,314万元。

5）珠海华发文化传播有限公司

该公司主营组织群众文化活动；会议展览服务；设计、制作、发布、代理国内外各类广告，截止2007年12月31日，总资产达10,697万元。2007年实现销售收入3,061万元。

6）珠海世荣房产开发有限公司

该公司主营房地产开发销售。截止2007年12月31日，总资产达40,005万元，目前在建项目华发水郡花园，已经投入58,104万，2007年未实现销售收入。

7）珠海华纳投资发展有限公司，珠海华融投资发展有限公司

该两公司主营房地产开发销售，截止2007年12月31日，总资产达137,064万元。上述两公司名下的华发新城五期项目现已开工建设。

8、公司在开发建设中采用新工艺和新技术情况

公司在项目开发过程中历来重视采用新工艺及新技术，近年来在房地产项目中运用的新工艺、新技术主要有：

（1）园区生态建设：采用了中水系统、雨水二次利用、沼泽池沼气供应学校以及循环水系统等新技术。

（2）土地建设：打破了以前深基坑先打桩后开挖的习惯做法，根据地质情况采用了先开挖后压桩或打桩的措施，保证了桩基质量。华发世纪城二期南区已成功应用；珠海地区淤泥层深且面积大，在这类地区进行建筑开发，成本高、而且质量风险大。采用低压真空排水固结法，使大面积的淤泥层固结硬化后（达80KN左右）变为可使用土壤，大大减少了成本。

（3）新型环保材料的使用：外墙装饰抹灰，全面采用聚丙稀纤维以确保外墙面不开裂、不渗漏。各施工单位进场主体施工，要求其模板立置支撑体系统一做法，以确保主体砼结构的质量以及高支模体系的质量和安全施工。并对精装修抹灰工程提供了优质的条件。使用了环保产品钢塑管为用户给水管，保证了质量和使用寿命。弱电箱安装防雷器装置确保了安全，属新产品、新技术。室外排水管采用了新材料双壁波纹管，属新的环保产品。

（4）室内装饰、装潢的新工艺、新技术：阳台栏杆，采用热浸镀锌处理，实现十年以上不生锈，国内住宅率先使用。铝合金门窗，采用“比利时瑞纳斯铝门窗系统”，比国标的铝合金节省能源消耗量多达30％以上。

二、公司未来发展展望

（一）所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

1、所处行业发展趋势

公司主营业务所处的行业为房地产开发与经营业。

2007年是房地产价格上涨较快和房地产业宏观调控力度不断加大的一年，特别是2007年下半年以来，国务院各部委出台了一系列宏观调控措施，包括：国务院于2007年8月7日颁布的《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；中国人民银行、银监会于2007年9月27日颁布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》；国土资源部颁布自2007年11月1日起施行的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》；中国人民银行、银监会于2007年12月5日颁布的《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》；国土资源部于2007年12月28日颁布的《关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知》等。上述措施的出台和实施，对房地产行业和房地产企业带来了深远的影响。公司认为国家宏观调控重点主要在于调整住房供应结构和引导合理需求，目的还是要控制房价的过快上涨，而不是导致房地产市场的萎缩。从长期来看，在国家宏观经济持续向好、城市化进程加速发展、人民币汇率升值预期不变等有利因素的刺激下，房地产市场将朝着更为健康、稳定及可持续的方向发展，更有利于实力型、资金充裕型公司发挥优势，做大做强。但在目前资金流动性过剩及宏观调控力度加大的态势下，未来房地产开发投资将趋于回落，资金投向将向经济适用房、限价房分流，房价涨幅趋稳，拥有多元融资渠道的房地产企业将在竞争中逐渐显露优势，房地产市场会呈现强者恒强格局，行业长期持续看好。

从本公司目前开发的珠海和中山房地产市场来看：据珠海市统计局统计，2007年1–11月份，珠海市商品房交易活跃，全市商品房销售面积294万平方米，同比增长87.7%；商品房销售额187.78亿元，同比增长152.9%。房地产开发投资、施工面积、竣工面积、销售面积、销售金额均比2006年有较大增长，空置率进一步下降；而根据中山市场2007年1–11月份数据显示，房地产开发投资仍保持快速增长势头，房地产开发投资152.06亿元，同比增长76.89%；商品房施工面积1,380.17万平方米，同比增长40.89%；商品房竣工面积171.89万平方米，同比增长7.76%；商品房销售面积435.90万平方米，同比增长37.65%；商品房销售额166.61亿元，同比增长76.43%；商品房空置面积156.88万平方米，同比下降13.36%。根据上述统计数据显示，虽然珠海、中山房地产市场受宏观调控的影响相对较小，但由于宏观调控政策打击了相当部分的投资、投机需求，也不可避免地在近期也出现了成交量萎缩等阶段性调整的情况。但鉴于珠海和中山城区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，加上来自港澳台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平稳增长的态势。针对上述行业及区域房地产市场发展态势，公司也及时采取了措施应对阶段性调整，一方面加快楼盘销售，迅速回笼资金；另一方面将充分利用宏观调控带来的发展契机，实现低成本扩张，促进公司房地产市场布局的不断完善，以形成新的利润增长点和发展优势。

2、公司面临的市场竞争格局

国家对房地产市场的宏观调控政策改变了房地产行业的竞争格局。在新的市场政策特别是土地和房贷政策调控下，包括北京、深圳、广州在内的众多热点城市都出现了成交萎缩、价格下降的趋势，部分实力弱小的中小企业陆续被淘汰出局，房地产开发企业数量不断减少。随着部分中小企业的淘汰出局，加上消费者越来越倾向购买品牌开发商开发的物业，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。同时，珠海以其独特的地理位置、良好的生活居住环境和极具吸引力的发展前景，吸引了越来越多的实力强大的开发商进驻，万科、仁恒、招商地产、中海建设、中信、中化方兴等地产知名品牌公司先后进驻珠海楼市，加之原来就已经在珠海扎根的和黄、新世界等知名房企。珠海房地产市场呈现出激烈的强者相争的局面。

（二）公司未来发展机遇、发展战略

珠海具有独特的区位、环境和特区品牌优势，随着新一轮国际产业转移，尤其是CEPA的深入和泛珠合作的顺利推进，澳门经济的迅猛增长、各类交通基础设施的不断完善，珠海的辐射力不断增强，发展前景广阔。当前珠海正在动工的重大项目，就包括高栏港两个5万吨级集装箱码头、中化格力8万吨级公用石化码头、珠海电厂3、4号机组、广东第二个LNG接收站等。这些项目的动工以及完成，极大改善了珠海市交通网络、能源保障等投资和发展的条件。澳门经济近年来强劲增长，已成为亚太地区经济增长最快的区域，居民收入大幅提高，便利的通关、交通条件及良好的居住环境吸引大批澳门居民来珠海置业。近几年澳门居民已经成为珠海楼市的生力军。2006年珠海新建商品住宅中本市户籍购买者占53.23%，其余均由外来业主购买，其中大部分为澳门居民。

同时，2008年开始，珠海基础交通设施将得到进一步的改善。随着广珠城际轨道交通2008年底的通车，珠三角一小时生活圈即将变成现实；其他如港珠澳大桥筹备工作进展顺利、广珠铁路动工建设、香港机场接管珠海机场、江珠高速公路和粤西沿海高速公路（珠海段）通车等项目的实质性进展，使珠海海陆空立体综合交通网络建设跨上了一个新台阶，令珠海从之前的珠三角交通末梢，一跃成为珠三角西部的交通枢纽。随着这些交通基础设施的不断完善，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，也必将促进着本地经济、就业和新增人口的增长，也为珠海房地产市场提出了大量的需求。

公司2005–2009年的总体发展战略是：立足珠海，面向本省；规模适当，效益优先；突出市场，创新品牌；以人为本，打造精品。经营方针是：“诚信、品质、服务”。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，充分发挥自身的优势、扬长避短，加强对行业、全国各区域市场的预测与开拓能力，利用国家宏观调控带来的土地价格下降的有利契机，稳定地实施既定发展战略，争取在除珠海、中山以外的异地扩张等方面得到实质性的发展。

（三）新年度的工作计划

随着国家对房地产行业宏观调控措施的不断加大，公司将面临机遇与挑战并存的新形势。为此，公司提出2008年总体经营策略和思路是：审时度势，扬长避短，把握机遇，以保持公司持续发展为目标；抓住产品结构调整、销售节奏调整、整体布局结构调整、资金结构以及管理模式调整五大环节，充分发挥品牌、人才、资源优势，全力推动楼宇的开发和销售，实现快速销售、快速回笼资金；加强资金统筹，确保资金链条的顺畅运转；加大市场拓展力度，促进区域市场布局的不断完善；继续深化和完善法人治理机构，强化经营管理，促进各项工作的全面发展和完成。为实现2008年工作计划，拟采取的主要措施包括：

1、全力推动营销工作，实现快速回笼资金的目标：做好已开售项目的尾盘销售工作；华发世纪城三期和华发新城五期力争在下半年开盘销售；斗门华发水郡项目一期第一批单位（别墅）争取年底开盘销售；加大中山华发生态园的销售力度和回款力度。

2、继续推进各项开发工作，为楼宇销售创造有利条件：加紧完成华发新城三期与四期、华发世纪城一期与二期、华发九洲花园等项目后续工程建设；全面铺开华发世纪城三期、华发新城五期的开发；按计划推进与完成红门楼项目、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；加快推进斗门华发水郡一期项目的开发建设，同时尽快完成二期项目的市场策划、定位和规划设计工作。

3、加强资金统筹，全力以赴做好配股等再融资工作，确保资金链条的顺畅运转。

4、加大市场拓展力度，抓住国家宏观调控带来的有利契机，发挥资金优势，力争开拓珠海、中山以外的异地市场，促进公司市场布局的不断完善，规避区域市场风险。

5、强化经营管理，促进各项工作全面发展：继续深化和完善公司法人治理结构、公司内部控制和监督机制，特别是要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；抓好公司首期股权激励计划的报批和实施工作，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。

（四）资金需求和使用计划

为完成2008年度的经营计划和工作目标，我们预计公司2008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、华发世纪城二、三、四期项目、中山华发生态庄园、华发水郡花园等项目的开发。

（五）公司面临的风险因素分析

1、行业政策风险

2008年，国家明确宏观调控基调为：控总量、稳物价、调结构、促平衡，实施稳健的财政政策和从紧的货币政策，进一步发挥货币政策在宏观调控中的重要作用，严格控制货币信贷总量和投放节奏，严格控制新开工项目，防止投资反弹，促使经济增长保持在合理水平，采取有力措施抑制价格总水平过快上涨。随着各项调控政策的渐次出台和逐步落实，市场环境发生变化的不确定性因素增加，市场压力、资金压力都将加大，对公司的经营能力要求进一步提高。

公司始终认为房地产业作为国民经济发展的先导性行业，对经济增长具有很强的拉动作用，因此，国家出台宏观调控政策的目的并非为了限制、打压房地产业的发展，而是为使房地产业稳定健康发展及弥补市场自发调控不足而采取的引导措施，以防止大起大落，兼顾社会公平。宏观调控政策的出台，将在规范土地供应、调整住房供应结构，加大中低价位、中小户型的普通商品住房的供应比例，建立健全城市廉租住房制度、改进和规范经济适用住房制度，抑制投机、投资性住房需求等方面对房地产市场产生深远的影响。由于投机、投资性住房需求受到抑制，会使一部分购房者产生观望的态度，将导致商品住宅成交量在短期内有一定的下降。同时，由于中低价位、中小户型住房特别是廉租住房、经济适用房等保障性住房供应比例的逐步提高，全国的商品住宅价格将会出现企稳的整体态势，上述情况会对公司的房地产开发、建设和销售造成一定的短期影响，主要体现在产品销量和价格的增幅会有所下降。但由于本公司是以开发普通商品住房为主营业务的上市公司，经过多年的发展，在珠海及周边区域已经牢固确立了房地产龙头地位，本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，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。

2、市场风险

行业的市场风险集中表现为市场竞争风险、市场容量限制风险和市场集中风险。房地产属于资金密集型行业，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，行业竞争日益激烈。公司必须维持人才队伍稳定、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。

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。随着国家对房地产业宏观调控政策的实施，一旦珠海市房地产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、销售风险

房地产产品的销售[illegible]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。

E、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。

6.2 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(%)
行业						
商品房销售收入	2,121,958,383	1,336,405,166.93	37.02	154.72	151.81	增加0.73个百分点
广告费收入	4,840,963.10	2,260,802.47	53.30	380.26	1,803.95	减少34.92个百分点
物业代理收入	32,523,782.59	7,717,674.61	76.27	923.43		
管理及服务收入	4,137,453.27	9,173,285.33	–121.71	–18.82	832.33	减少202.41个百分点
房租收入	2,222,327.82	649,205.13	70.79	–12.89	–8.43	减少1.42个百分点
合计	2,165,682,909.78	1,356,206,134.47	37.38	155.69	154.36	增加0.33个百分点

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
珠海地区	1,936,727,683.78	128.66
中山地区	228,955,226.00	

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

募集资金总额（净额）		40,792.00	本年度已使用募集资金总额		40,792.00	
			已累计使用募集资金总额		19,869	
承诺项目	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	预计收益	产生收益情况(毛利)
华发新城三期项目	否	33,000	33,000	是	12,654.24	65,008
华发新城四期项目	否	7,792	7,792	是	7,792	截止2007年12月31日项目尚未产生收益。
合计	/	40,792	40,792	/	196,617,700	
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）						
变更原因及变更程序说明（分具体项目）						
尚未使用的募集资金用途及去向						

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

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
华发九洲花园	19,467	目前正进行室内装修、园林绿化建设	尚未产生收益
华发世纪城一期	46,904	目前正进行室内装修、园林绿化建设	尚未产生收益
华发世纪城二期	58,074	土建施工	尚未产生收益
华发世纪城综合项目	14,885	目前正进行室内装修、园林绿化建设	尚未产生收益
中山华发生态庄园一期	33,247	目前部分已竣工，进入销售期	实现销售收入22,896万元
中山华发生态庄园二期	36,093	在建	尚未产生收益
华发新城五期	136,217	预制管桩工程施工	尚未产生收益
华发世纪城三期	17,566	预制管桩工程施工	尚未产生收益
华发水郡花园	28,918	软基处理	尚未产生收益
合计	395,094	/	/

6.6 董事局对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事局本次利润分配或资本公积金转增预案

根据天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司编制的天健华证中洲审（2008）GF字第010009号《审计报告》列示：本公司2007年度实现净利润362,828,235.28元，加上年初未分配利润427,423,577.98元，可供分配利润为790,251,813.26元，提取法定盈余公积计17,909,773.19元，可供股东分配的利润为772,342,040.07元，拟以本公司2007年末总股本315,957,539.00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），共计分配现金股利31,595,753.90元。上述利润分配方案尚须提交公司2007年度股东大会批准。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（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）	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
珠海市斗门区世荣实业有限公司、梁社增	珠海市世荣房产开发有限公司50%股权。	2007年1月30日	289,179,414	–2,836,992.29		否	是	是
黄培强	中山市石岐区悦来中路尾地块	2007年10月12日	403,230,000	0		否	否	否
陈凯君、余顺源、杨立君	中山市三乡镇白石环村沙螺坑	2007年10月12日	1,082,952,128	0		否	否	否

7.2 出售资产

√适用 □不适用

2007年5月25日经本公司第五届董事局第七十次会议审议通过了《关于转让珠海华纳置业有限公司50%股权的议案》及《关于转让珠海华融置业有限公司50%股权的议案》，该事项已于2007年5月30日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。

公司于2008年1月4日召开的第六届董事局第十一次会议审议通过了《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》，由于上述股权转让行为未能在合同规定的时间内获得有关部门的批准，经公司与股权受让方协商一致同意终止上述两项股权转让，并互不追究责任或要求赔偿。该事项已于2008年1月5日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》上。

7.3 重大担保

√适用 □不适用

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）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
购房按揭人	以前年度滚存	9,249,311.48	连带责任担保	~	否	否
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计						9,249,311.48
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						120,000,000
报告期末对子公司担保余额合计						120,000,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额						129,249,311.48
担保总额占公司净资产的比例(%)						5.70
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						
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						
担保总额超过净资产50%部分的金额						
上述三项担保金额合计						129,249,311.48

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
珠海经济特区华发集团公司	1,080,000	100	1,080,000	100
合计				

1、本公司2007年度向控股股东珠海经济特区华发集团公司支付房屋租赁及管理费1,080,000元。

2、本公司与控股股东珠海经济特区华发集团公司于2001年5月17日签定商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为747207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、公司控股股东珠海经济特区华发集团公司为本公司提供了12.15亿银行借款连带责任保证。

4、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。本公司2007年未取得该等资产的托管收入。

5、2007年度向本公司关键管理人员包括董事、监事、高级管理人员支付薪酬合计946.02万元。

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 2007年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止2007年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事局提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财情况

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 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

√适用 □不适用

股改承诺及履行情况：

珠海经济特区华发集团公司、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。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例（%）	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	1,192,024	0.007	9,239,884		712,786.76	可供出售的金融资产	
合计		1,192,024	–	9,239,884		712,786.76	–	–

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
广东发展银行	100,000	100,000	0.041	100,000				
珠海城市合作银行	2,000,000	2,000,000	0.67	2,000,000				
合计			–				–	–

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□适用 √不适用

7.9 公司董事局对公司内部控制出具了自我评估报告，审计机构出具了评价意见，详见公司2007年年度报告全文。

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见
审计意见全文	

审计报告

天健华证中洲审(2008)GF字第010009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2007年12月31日合并资产负债表、资产负债表，2007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2007年12月31日的财务状况以及2007年度的经营成果和现金流量。

天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘涛、李东昕

中国 北京

2008年1月22日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2007年12月31日

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	1,572,160,301.58	1,493,229,574.98
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	18,000.00	540,000.00
预付款项	五、3	526,416,426.61	500,461,616.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	36,803,662.77	24,183,693.42
买入返售金融资产			
存货	五、5	5,278,821,781.26	2,957,055,794.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		7,414,220,172.22	4,975,470,679.11
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、6	9,239,884.00	8,527,097.24
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	2,400,000.00	2,400,000.00
投资性房地产			
固定资产	五、8	33,906,802.10	12,472,967.88
在建工程		215,333.90	62,925.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	1,763,561,675.36	499,255,598.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、10	4,686,971.11	86,309.25
递延所得税资产	五、11	12,955,152.45	9,466,270.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,826,965,818.92	532,271,168.42
资产总计		9,241,185,991.14	5,507,741,847.53
流动负债：			
短期借款	五、12	310,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	319,438,497.23	132,837,129.02
预收款项	五、14	3,369,326,266.87	1,390,625,569.70
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、15	1,882,454.91	4,555,079.06
应交税费	五、16	39,839,361.20	–14,488,898.45
应付利息			2,329,166.67
应付股利			
其他应付款	五、17	256,861,850.00	382,616,171.94
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		4,297,348,430.21	1,998,474,217.94
非流动负债：			
长期借款	五、18	2,675,000,000.00	1,850,000,000.00
应付债券	五、19		411,421,000.00
长期应付款	五、20		49,517,680.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五、21	1,448,614.80	1,100,260.99
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,676,448,614.80	2,312,038,940.99
负债合计		6,973,797,045.01	4,310,513,158.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、22	315,957,539.00	260,000,000
资本公积	五、23	716,256,346.09	360,679,332.94
减：库存股			
盈余公积	五、24	164,688,877.36	146,779,104.17
一般风险准备			
未分配利润	五、25	772,342,040.07	427,423,577.98
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,267,388,946.13	1,194,883,213.44
少数股东权益		298,144,143.61	2,345,475.16
所有者权益合计		2,267,388,946.13	1,197,227,490.25
负债和所有者权益总计		9,241,185,991.14	5,507,741,847.53

公司法定代表人：袁小波　主管会计工作负责人：俞卫国　会计机构负责人：何玉冰

（下转封十四版）

（上接封十六版）

六、《关于<2008年度财务预算报告>的议案》；

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

七、《关于2007年度利润分配方案的议案》；

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

根据天健华证中洲（北京）会计师事务所有限公司编制的天健华证中洲审（2008）GF字第010009号《审计报告》列示：本公司2007年度实现净利润362,828,235.28元，加上年初未分配利润427,423,577.98元，可供分配利润为790,251,813.26元，提取法定盈余公积计17,909,773.19元，可供股东分配的利润为772,342,040.07元，拟以本公司2007年末总股本315,957,539.00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），共计分配现金股利31,595,753.90元。上述利润分配方案尚须提交公司2007年度股东大会批准。

八、《董事局关于公司内部控制的自我评估报告》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

九、《关于<2007年度内控检查监督工作报告>的议案》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

十、《关于2008年度日常关联交易的议案》；

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

预计公司2008年度日常关联交易事项主要为：

1. 房屋租赁

本公司与华发集团签订《房屋租赁合同》及《管理费协议书》，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㎡，租赁期5年(2006年1月1日至2010年12月31日)，每月租金40元/㎡，每月管理费5元/㎡。2008年度将支付租金960,000.00元，管理费120,000.00元。

2. 商标许可使用

本公司与华发集团于2001年5月17日签定商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为747207的“华发”注册商标无偿转让给本公司，同时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。

十一、《关于续聘会计师事务所的议案》；

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

同意续聘天健华证中洲(北京)会计师事务所有限公司为公司2008年审计机构，同时依据财政部关于注册会计师行业收费的相关规定、同行业上市公司年度审计的收费水平和公司经营实际状况，拟将公司支付给会计师事务所的年度审计费用调整为70万元人民币。

十二、《关于调整独立董事津贴的议案》；

表决结果：7票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

为了进一步提高公司法人治理水平，充分发挥公司独立董事的积极性，同意独立董事的津贴调整为：固定津贴10万元/年，浮动津贴10万元/年，并相应制定了《独立董事津贴标准及年度业绩考核办法》。

因独立董事为该议案的受益人，已经回避表决，其余七名董事参与表决。

十三、《关于制定<独立董事年度报告工作制度>的议案》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

十四、《关于制定<审计委员会年度财务报告审计工作规程>的议案》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

十五、《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》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

十六、《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》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

十七、《关于修订<公司人力资源管理规定>的议案》；详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

十八、《关于调整2007年期初资产负债表相关项目及其金额的议案》；

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

公司自2006年12月31日开始执行2006年《企业会计准则》及其后续规定，并编制了2007年年初股东权益差异调节表。根据《企业会计准则解释第1号》的要求，公司对2006年12月31日的有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核，复核后，对2007年年初经审阅的股东权益差异调节表进行调整，调整情况如下：

编号	项目名称	调整前金额	调整金额	调整后金额
	2006年12月31日合并股东权益（现行会计准则）	1,215,294,330.52	–	1,215,294,330.52
	加：2006年12月31日少数股东权益（现行会计准则）	2,345,475.16	–	2,345,475.16
1	长期股权投资差额	–36,112,199.59	–	–36,112,199.59
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	–36,112,199.59	–	–36,112,199.59
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	–	–	–
2	拟以公允价值模计量的投资性房地产	–	–	–
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	–	–	–
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	–	–	–
5	股份支付	–	–	–
6	符合预计负债确认条件的重组义务	–	–	–
7	企业合并	–	–	–
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	–	–	–
	根据新准则计提的商誉减值准备	–	–	–
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	7,335,073.24	–	7,335,073.24
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	–	–	–
10	金融工具分拆增加的权益	–	–	–
11	衍生金融工具	–	–	–
12	所得税*	15,238,788.04	–6,872,778.77	8,366,009.27
13	其他	–	–	–
	2006年12月31日合并股东权益（新会计准则）	1,204,101,467.37	–6,872,778.77	1,197,228,688.60
	其中：2006年12月31日归属于少数股东的权益（新会计准则）	2,345,475.16	–	2,345,475.16

*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，该追溯调整事项相应调减递延所得税资产。

十九、《关于召开2007年度股东大会的议案》。

表决结果：11票赞成；0票弃权；0票反对，议案通过。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司董事局

二○○八年一月二十三日

股票代码：600325　股票简称：华发股份　公告编号：2008—005

珠海华发实业股份有限公司第六届监事会第四次会议决议公告

珠海华发实业股份有限公司第六届监事会第四次会议于2008年1月22日上午在珠海拱北丽景花园华发大楼四楼会议室召开。应到会监事3人，实际到会监事3人。会议由监事长林悟彪先生主持。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

会议通过记名式投票，审议通过了如下决议：

一、《关于<2007年度监事会工作报告>的议案》；

二、《关于2007年度报告全文及摘要的议案》；

三、《关于2007年度利润分配方案的议案》；

四、《关于<2007年度内控检查监督工作报告>的议案》。

珠海华发实业股份有限公司监事会

二○○八年一月二十三日

股票代码：600325　股票简称：华发股份　公告编号：2008–006

珠海华发实业股份有限公司
召开2007年度股东大会的通知

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负连带责任。

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决定于2008年2月13日（星期三）召开公司2007年度股东大会，现将有关事宜通知如下：

一、会议时间：2008年2月13日上午10:00。

二、会议地点：广东省珠海拱北丽景花园华发楼六楼会议室。

三、会议方式：现场表决。

四、会议内容：

1、审议《关于<2007年度董事局工作报告>的议案》；

2、审议《关于<2007年度监事会工作报告>的议案》；

3、审议《关于<2007年度报告全文及摘要>的议案》；

4、审议《关于2007年度利润分配方案的议案》；

5、审议《关于<公司2007年度财务决算报告>的议案》；

6、审议《关于<2008年度财务预算报告>的议案》；

7、审议《关于续聘会计师事务所的议案》；

8、审议《关于调整独立董事津贴的议案》。

五、会议出席对象

1、截止2008年2月1日下午上海证券交易所交易结束时在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册，并办理了出席会议登记手续的公司股东；

2、因故不能出席会议的股东，可书面委托代理人出席会议并行使权利；

3、公司董事、监事、高级管理人员；

4、公司聘请的中介机构相关人员。

六、会议登记办法

1、登记手续

（1）法人股东持营业执照复印件（盖章）、法人授权委托书、股东帐户卡、持股证明和出席人身份证办理登记手续；

（2）个人股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证（需加盖证券营业部有效印章）办理登记手续；异地股东可用信函或传真方式预先登记；

（3）委托代理人出席者需持有委托人亲自签署的授权委托书、委托人身份证、股东帐户卡、持股凭证（需加盖证券营业部有效印章）以及代理人身份证办理登记手续。

2、登记时间：2008年2月4日上午9:00–11:30、下午2:30–5:00。

3、登记地点：广东省珠海拱北丽景花园华发楼证券部。

4、联系方式：广东省珠海拱北丽景花园华发楼

联系电话：0756–8282111

传真：0756–8883298

邮编：519020

联系人：阮宏洲、高奇、张俊新

七、其他事项

1、参加会议的股东住宿及交通费自理，会议会期半天。

2、同一股份只能选择现场投票或符合规定的其他投票方式中的一种投票方式。

珠海华发实业股份有限公司

二○○八年一月二十三日

附件：

授权委托书

兹全权委托　　先生(女士)代表本人出席珠海华发实业股份有限公司2007年度股东大会，并全权代为行使表决权。

委托人签名(盖章)：　　委托人身份证号码：

委托人持有股数：　　委托人股东帐号：

受托人签名(盖章)：　　受托人身份证号码：

委托日期：2008年　月　日