

珠海华发实业股份有限公司

600325

2011 年第一季度报告

目录

§1 重要提示	2
§2 公司基本情况	2
§3 重要事项	3
§4 附录	7

§1 重要提示

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事局会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	袁小波
主管会计工作负责人姓名	俞卫国
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	何玉冰

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

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产(元)	21,228,502,413.22	20,326,276,966.78	4.44
所有者权益（或股东权益）(元)	5,690,904,532.53	5,761,580,740.73	-1.23
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	6.97	7.05	-1.13
	年初至报告期期末		比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	566,842,641.55		-35.29
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.69		-35.51
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	141,933,469.99	141,933,469.99	6.17
基本每股收益（元/股）	0.174	0.174	6.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.17	0.17	4.94
稀释每股收益（元/股）	0.174	0.174	6.10
加权平均净资产收益率（%）	2.43	2.43	减少 0.16 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.38	2.38	减少 0.19 个百分点

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		76,819
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
珠海华发集团有限公司	179,055,046	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	15,999,848	人民币普通股
中国银行－嘉实稳健开放式证券投资基金	14,147,751	人民币普通股
珠海华发汽车销售有限公司	12,068,524	人民币普通股
珠海华发物业管理服务有限公司	12,068,518	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司－长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	9,999,959	人民币普通股
国际金融－花旗－MARTIN CURRIE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	9,172,947	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	9,037,895	人民币普通股
海通－中行－FORTIS BANK SA/NV	5,824,915	人民币普通股
中国工商银行－诺安价值增长股票证券投资基金	5,592,746	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减率	变动原因
应收账款	1,407,666.22	475,719.20	195.90%	应收广告费增加
其他应收款	646,379,377.13	53,554,980.53	1106.95%	沈阳华纳华耀收储土地补偿收入挂帐
长期股权投资	400,000.00	4,399,939.05	-90.91%	收购辽宁盘锦的 10%股权变为控股股东
长期待摊费用	5,812,935.59	4,059,518.98	43.19%	广告展板增加
短期借款	-	324,000,000.00	-100.00%	归还借款
应付职工薪酬	2,797,012.24	992,517.07	181.81%	计提工会经费福利费等
应付利息	57,750,000.00	26,250,000.00	120.00%	计提公司债券利息
其他应付款	1,193,908,897.71	535,533,392.61	122.94%	收购沈阳华纳华耀的少数股权增加其他应付款
一年内到期的非流动负债	1,779,000,000.00	896,000,000.00	98.55%	长期借款转为一年内到期借款增加
递延所得税负债	15,673,787.96	2,659,136.39	489.43%	沈阳华纳华耀收储土地补偿收入计提税金
少数股东权益	513,316,106.07	787,381,084.77	-34.81%	收购沈阳华纳华耀减少少数股权
项目	本期数	上年同期		
营业收入	2,178,439,828.16	624,046,920.11	249.08%	结转楼款收入及其他收入增加
营业成本	1,621,907,129.02	316,173,478.80	412.98%	随收入增加成本支出增加
营业税金及附加	169,601,806.35	51,060,647.99	232.16%	随收入增加税金增加
管理费用	73,408,522.22	50,251,142.76	46.08%	费用增加
财务费用	5,114,847.88	-3,622,073.31	241.21%	公司债券利息增加
资产减值损失	65,913,694.95	-113,602.82	58121.18%	其他应收款增加计提坏帐准备
投资收益	208,520.36	1,881,731.26	-88.92%	委托贷款收益减少
营业外收入	4,063,674.32	2,192,187.50	85.37%	收到政府补助及收购大连华坤产生的收入
营业外支出	201,896.89	1,225,000.00	-83.52%	捐赠减少
所得税费用	75,567,558.19	41,962,298.73	80.08%	利润总额增加

经营活动产生的现金流量净额	566,842,641.55	876,037,015.05	-35.29%	楼款收入减少
投资活动产生的现金流量净额	-1,129,954,845.68	-16,313,170.04	-6826.64%	投资支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	832,835,756.07	439,573,419.33	89.46%	银行贷款增加

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

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。

其他承诺:报告期内,珠海华发集团有限公司于 2010 年 5 月出具以下承诺:华发集团及华发集团下属企业珠海十字门中央商务区建设控股有限公司在未来十字门商务区开发过程中,若取得任何可能与本公司所从事的房地产开发业务形成竞争的项目或土地使用权,华发集团会将该等项目或土地使用权通过托管、合作方式交由本公司开发或以本公司为主开发,或按照国有资产转让的相关规定将该项目进行对外转让。

华发集团再次重申,将一如既往的支持本公司的业务发展,严格履行此前对本公司所作出的全部承诺,避免与本公司所从事的业务发生同业竞争。如因华发集团违反上述及此前所作出承诺而导致本公司或本公司股东权益受到损害的,华发集团将承担相应的赔偿责任。

报告期内未发生违反相关承诺的事项。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

2011 年 3 月 9 日,本公司第七届董事局第三十次会议审议通过 2010 年度利润分配预案:本公司 2010 年度实现归属于母公司股东的净利润 751,805,935.10 元;母公司实现的净利润 33,289,213.84 元,加上年初未分配利润 999,161,352.57 元,扣除本期提取的法定盈余公积金 1,052,581.35 元及分配 2009 年度现金股利 81,704,562.00 元后,可供股东分配的利润为 949,693,423.06 元,以本公司 2010 年末总股本 817,045,620.00 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元(含税),共计分配现金股利 81,704,562.00(含税)。该分配预案已经 2011 年 4 月 8 日公司召开的 2010 年度股东大会审议通过。公司将在股东大会审议批准后两个月内实施 2010 年度利润分配方案。

珠海华发实业股份有限公司
法定代表人:袁小波
2011 年 4 月 22 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2011 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	4,570,656,429.04	4,300,932,877.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		39,000,000.00
应收票据		
应收账款	1,407,666.22	475,719.20
预付款项	1,492,105,123.45	1,277,080,004.92
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	646,379,377.13	53,554,980.53
买入返售金融资产		
存货	13,961,786,245.94	14,094,575,920.28
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	20,672,334,841.78	19,765,619,502.03
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	5,933,514.93	5,714,527.56
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	400,000.00	4,399,939.05
投资性房地产		
固定资产	432,842,060.82	432,992,079.40
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	61,783,606.43	62,067,972.89
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	5,812,935.59	4,059,518.98
递延所得税资产	49,395,453.67	51,423,426.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	556,167,571.44	560,657,464.75
资产总计	21,228,502,413.22	20,326,276,966.78
流动负债：		
短期借款		324,000,000.00
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	938,705,605.56	1,005,366,055.42
预收款项	5,140,870,664.38	5,439,775,315.85
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,797,012.24	992,517.07
应交税费	143,816,275.52	148,866,755.19
应付利息	57,750,000.00	26,250,000.00
应付股利		
其他应付款	1,193,908,897.71	535,533,392.61
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	1,779,000,000.00	896,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,256,848,455.41	8,376,784,036.14
非流动负债：		
长期借款	3,978,500,000.00	3,626,500,000.00
应付债券	1,773,259,531.25	1,771,371,968.75
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	15,673,787.96	2,659,136.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,767,433,319.21	5,400,531,105.14
负债合计	15,024,281,774.62	13,777,315,141.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	817,045,620.00	817,045,620.00
资本公积	2,391,399,089.76	2,604,008,767.95
减：库存股		

专项储备		
盈余公积	204,345,021.99	204,345,021.99
一般风险准备		
未分配利润	2,278,114,800.78	2,136,181,330.79
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	5,690,904,532.53	5,761,580,740.73
少数股东权益	513,316,106.07	787,381,084.77
所有者权益合计	6,204,220,638.60	6,548,961,825.50
负债和所有者权益总计	21,228,502,413.22	20,326,276,966.78

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

母公司资产负债表

2011 年 3 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 审计类型: 未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	1,095,720,874.59	997,048,456.74
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	9,929,916.70	6,013,467.01
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,975,835,536.44	3,074,376,813.63
存货	250,019,761.90	258,368,127.81
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,331,506,089.63	4,335,806,865.19
非流动资产:		
可供出售金融资产	5,933,514.93	5,714,527.56
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,978,727,417.31	3,390,484,895.38
投资性房地产		
固定资产	127,166,339.10	128,064,337.48
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	16,113,698.32	16,180,689.76

开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	29,457,502.88	29,674,459.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,157,398,472.54	3,570,118,910.12
资产总计	8,488,904,562.17	7,905,925,775.31
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	102,112,298.01	111,828,040.58
预收款项	933,088.92	8,910,882.99
应付职工薪酬	24,113.85	24,113.85
应交税费	141,973,785.36	143,210,317.20
应付利息	57,750,000.00	26,250,000.00
应付股利		
其他应付款	726,795,458.68	215,746,608.09
一年内到期的非流动负债	114,000,000.00	146,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,143,588,744.82	651,969,962.71
非流动负债：		
长期借款	893,500,000.00	795,500,000.00
应付债券	1,773,259,531.25	1,771,371,968.75
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	991,059.46	938,502.49
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,667,750,590.71	2,567,810,471.24
负债合计	3,811,339,335.53	3,219,780,433.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	817,045,620.00	817,045,620.00
资本公积	2,715,227,706.71	2,715,061,276.31
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	204,345,021.99	204,345,021.99
一般风险准备		
未分配利润	940,946,877.94	949,693,423.06
所有者权益（或股东权益）合计	4,677,565,226.64	4,686,145,341.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,488,904,562.17	7,905,925,775.31

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

4.2

合并利润表

2011 年 1—3 月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,178,439,828.16	624,046,920.11
其中：营业收入	2,178,439,828.16	624,046,920.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,969,483,855.80	454,755,806.48
其中：营业成本	1,621,907,129.02	316,173,478.80
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	169,601,806.35	51,060,647.99
销售费用	33,537,855.38	41,006,213.06
管理费用	73,408,522.22	50,251,142.76
财务费用	5,114,847.88	-3,622,073.31
资产减值损失	65,913,694.95	-113,602.82
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）	208,520.36	1,881,731.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	209,164,492.72	171,172,844.89
加：营业外收入	4,063,674.32	2,192,187.50
减：营业外支出	201,896.89	1,225,000.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	213,026,270.15	172,140,032.39
减：所得税费用	75,567,558.19	41,962,298.73
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	137,458,711.96	130,177,733.66
归属于母公司所有者的净利润	141,933,469.99	133,680,560.82
少数股东损益	-4,474,758.03	-3,502,827.16
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.174	0.16

(二) 稀释每股收益	0.174	0.16
七、其他综合收益	166,430.40	-756,798.59
八、综合收益总额	137,625,142.36	129,420,935.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	142,099,900.39	132,923,762.23
归属于少数股东的综合收益总额	-4,474,758.03	-3,502,827.16

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

母公司利润表

2011 年 1—3 月

编制单位: 珠海华发实业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	24,008,048.76	98,775,832.00
减: 营业成本	8,348,365.91	11,946,427.48
营业税金及附加	8,421,264.92	593,761.53
销售费用	2,804,869.57	600,899.75
管理费用	4,352,886.50	2,877,224.23
财务费用	9,514,298.62	-1,802,321.01
资产减值损失	-903,987.75	
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)	60.95	
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)	-8,529,588.06	84,559,840.02
加: 营业外收入		
减: 营业外支出		1,225,000.00
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-8,529,588.06	83,334,840.02
减: 所得税费用	216,957.06	15,398,896.15
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	-8,746,545.12	67,935,943.87
五、每股收益:		
(一) 基本每股收益	-0.01	0.08
(二) 稀释每股收益	-0.01	0.08
六、其他综合收益	166,430.40	-756,798.59
七、综合收益总额	-8,580,114.72	67,179,145.28

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

4.3

合并现金流量表

2011 年 1—3 月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,266,008,176.69	2,097,023,436.74
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	223,478,768.36	522,357,505.82
经营活动现金流入小计	1,489,486,945.05	2,619,380,942.56
购买商品、接受劳务支付的现金	545,707,559.17	1,249,568,505.78
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	88,524,856.54	91,510,184.66
支付的各项税费	253,611,560.81	296,392,493.22
支付其他与经营活动有关的现金	34,800,326.98	105,872,743.85
经营活动现金流出小计	922,644,303.50	1,743,343,927.51
经营活动产生的现金流量净额	566,842,641.55	876,037,015.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	39,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	208,520.36	1,881,731.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	39,318,520.36	1,881,731.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	862,412,235.58	18,194,901.30

投资支付的现金	306,861,130.46	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,169,273,366.04	18,194,901.30
投资活动产生的现金流量净额	-1,129,954,845.68	-16,313,170.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	1,651,000,000.00	1,219,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,651,000,000.00	1,219,000,000.00
偿还债务支付的现金	740,000,000.00	704,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,164,243.93	75,426,580.67
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	818,164,243.93	779,426,580.67
筹资活动产生的现金流量净额	832,835,756.07	439,573,419.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	269,723,551.94	1,299,297,264.34
加：期初现金及现金等价物余额	4,300,932,877.10	2,907,535,725.27
六、期末现金及现金等价物余额	4,570,656,429.04	4,206,832,989.61

公司法定代表人：袁小波 主管会计工作负责人：俞卫国 会计机构负责人：何玉冰

母公司现金流量表

2011 年 1—3 月

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,030,160.93	97,226,734.70
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,213,620,292.52	764,852,380.83
经营活动现金流入小计	4,228,650,453.45	862,079,115.53
购买商品、接受劳务支付的现金		18,104,391.74
支付给职工以及为职工支付的现金	119,002.38	20,022,003.16
支付的各项税费	9,657,796.76	34,999,233.33
支付其他与经营活动有关的现金	3,836,209,007.00	848,473,917.89
经营活动现金流出小计	3,845,985,806.14	921,599,546.12
经营活动产生的现金流量净额	382,664,647.31	-59,520,430.59
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	531,099.00	92,637.00
投资支付的现金	349,461,130.46	10,092,744.15
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	349,992,229.46	10,185,381.15
投资活动产生的现金流量净额	-349,992,229.46	-10,185,381.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	242,000,000.00	269,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	242,000,000.00	269,000,000.00
偿还债务支付的现金	176,000,000.00	124,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,114,750.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	176,000,000.00	133,114,750.00
筹资活动产生的现金流量净额	66,000,000.00	135,885,250.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	98,672,417.85	66,179,438.26
加：期初现金及现金等价物余额	997,048,456.74	920,268,901.16
六、期末现金及现金等价物余额	1,095,720,874.59	986,448,339.42

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