

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2005 年年度报告

目 录

一、重要提示-----	2
二、公司基本情况简介-----	2
三、会计数据和业务数据摘要-----	3
四、股本变动和股东情况-----	5
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	8
六、公司治理结构-----	12
七、股东大会情况简介-----	13
八、董事会工作报告-----	13
九、监事会工作报告-----	19
十、重要事项-----	20
十一、财务报告-----	24
十二、备查文件目录-----	56

一、重要提示

本公司董事会、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。

蒋明董事已递交辞职报告，未出席本次会议。独立董事李善民先生因公出差，书面委托独立董事吴张代为出席会议并行使表决权。

公司董事长郑暑平先生、副董事长兼总经理廖晓明先生、会计机构负责人（会计主管人员）张逸波先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 1、公司中文名称：广州珠江实业开发股份有限公司
英文名称：GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
英文缩写：GZPR
- 2、公司法定代表人：郑暑平
- 3、公司董事会秘书：黄宇文
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
联系电话：020-83752828-808
传真：020-83752663
电子信箱：prh_777@163.com
公司证券事务代表：杨斌
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
联系电话：020-83752439
传真：020-83752663
电子信箱：yangb28@163.com
- 4、公司注册地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司办公地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
邮政编码：510060
公司国际互联网网址：<http://www.gzzjsy.com>
公司电子信箱：gzzjsy@gzzjsy.com
- 5、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：
<http://www.sse.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 6、公司股票上市交易所：上海证券交易所
公司股票简称：珠江实业
公司股票代码：600684
- 7、其他有关资料
公司首次注册登记日期：1992 年 12 月 23 日
公司变更注册登记日期：2003 年 8 月 20 日（变更法定代表人）
公司注册登记地点：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司法人营业执照注册号：4401011104119
公司税务登记号码（国税）：44010219048157X
公司聘请的会计师事务所名称：深圳大华天诚会计师事务所
会计师事务所办公地址：深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

三 会计数据和业务数据摘要

(一) 本年度主要利润指标

单位:元 币种:人民币

项目	金额
利润总额	25,894,814.84
净利润	18,196,600.94
扣除非经常性损益后的净利润	10,300,997.05
主营业务利润	61,239,457.89
其他业务利润	-85,970.39
营业利润	25,768,298.19
投资收益	130,895.23
补贴收入	
营业外收支净额	-4,378.58
经营活动产生的现金流量净额	4,241,494.74
现金及现金等价物净增加额	36,502,876.66

说明: 非经常性损益的项目和金额:

- 1、资产减值准备恢复及计提净额: 10,922,066.99 元
 - 2、营业外收入: 371.74 元
 - 3、营业外支出: -4,750.32 元
 - 4、对非金融企业收取的资金占用费: 132,500.00 元
 - 5、短期投资损益: 734,295.00 元
 - 6、所得税影响: -3,888,879.52
- 合计: 7,895,603.89 元

(二) 截止报告期末公司数据及财务指标 (单位: 人民币元)

	2005 年	2004 年	本年比上年增减 (%)	2003 年
主营业务收入	221,646,075.20	158,235,900.62	40.07	119,551,675.74
利润总额	25,894,814.84	20,741,693.77	24.84	17,965,711.89
净利润	18,196,600.94	16,181,490.67	12.45	16,091,159.18
扣除非经常性损益的净利润	10,300,997.05	8,822,485.09	16.75	9,489,945.95
每股收益	0.10	0.09	11.11	0.09
最新每股收益				
净资产收益率 (%)	2.83	2.59	0.24	2.64
扣除非经常性损益的净利润为基准计算的净资产收益率 (%)	1.60	1.41	0.19	1.56
扣除非经常性损益后净利润为基准计算的加权平均净资产收益率 (%)	1.60	1.43	0.17	1.57
经营活动产生的现金流量净额	4,241,494.74	-62,301,402.09	106.81	48,501,681.80
每股经营活动产生的现金流量净额	0.02	-0.33	106.06	0.26

	2005 年末	2004 年末	本年末比 上年末增 减(%)	2003 年末
总资产	955,361,053.85	897,181,182.39	6.48	813,983,884.52
股东权益（不含少数股东权益）	643,839,235.45	625,521,900.51	2.92	609,160,062.59
每股净资产	3.44	3.34	2.99	3.26
调整后的每股净资产	3.33	3.24	2.77	3.15

（三）报告期内股东权益变动情况及说明

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	187,039,387.20	359,777,825.03	26,751,070.06	21,875,475.71	30,078,142.51	625,521,900.51
本期增加		120,734.00	1,819,660.09	909,830.05	18,196,600.94	21,046,825.08
本期减少					2,729,490.14	2,729,490.14
期末数	187,039,387.20	359,898,559.03	28,570,730.15	22,785,305.76	45,545,253.31	643,839,235.45

变动原因：股东权益比上年末增加 18,317,334.94 元，是由于本期净利润增加 18,196,600.94 元，关联交易差价增加资本公积 120,734.00 元。

（四）利润分配表附表

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则》(第 9 号)的要求，利润附表列示如下：（单位：人民币元）

项目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	9.51	9.51	0.33	0.33
营业利润	4.00	4.00	0.14	0.14
净利润	2.83	2.83	0.10	0.10
扣除非经常性损益后的净利润	1.60	1.60	0.06	0.06

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况

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、未上市流通股份									
1、发起人股份									
其中:									
国家持有股份	12,903,437	6.90						12,903,437	6.90
境内法人持有股份	74,100,940.2	39.62						74,100,940.2	39.62
境外法人持有股份									
其他									
2、募集法人股份									
3、内部职工股									
4、优先股或其他									
未上市流通股份合计	87,004,377.2	46.52						87,004,377.2	46.52
二、已上市流通股份									
1、人民币普通股	100,035,010	53.48						100,035,010	53.48
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
已上市流通股份合计	100,035,010	53.48						100,035,010	53.48
三、股份总数	187,039,387.2	100.00						187,039,387.2	100.00

2、股票发行与上市情况

(1) 前三年历次股票发行情况

截止本报告期末至前三年,公司未有增发新股、配售股份等股票发行与上市情况。

(2) 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 46,242 户,其中非流通股股东 2 户,流通 A 股股东 46,240 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	年度内增减	年末持股情况	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质(国有股东或外资股东)
广州珠江实业集团有限公司	0	74,100,940.2	39.62	未流通	无	国有股东
广州市国有资产管理局	0	12,903,437	6.90	未流通	无	国有股东
杨奇兵	+1,036,888	1,036,888	0.55	已流通	未知	自然人股东
杨文胜	+508,196	508,196	0.27	已流通	未知	自然人股东

余雪丽	+493,160	493,160	0.26	已流通	未知	自然人股东
林海	+316,400	316,400	0.17	已流通	未知	自然人股东
陈玉琦	+5,800	269,000	0.14	已流通	未知	自然人股东
李志宏	0	217,687	0.12	已流通	未知	自然人股东
李谋真	+204,704	204,704	0.11	已流通	未知	自然人股东
孙桂国	+203,516	203,516	0.11	已流通	未知	自然人股东

3、控股股东及实际控制人简介

(1) 控股股东情况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法人代表：周克琨

注册资本：10,414 万元人民币

成立日期：1983 年 9 月 9 日

主要经营业务或管理活动：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。

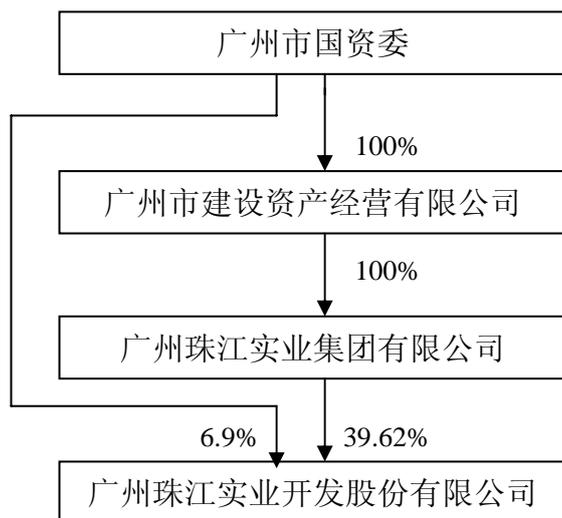
(2) 实际控制人情况

公司实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“广州市国资委”）。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本公司的实际控制人原为广州市财政局，根据穗府办[2005]13 号文《关于公布第一批广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业名单的通知》的内容，广州市国资委被授权代表广州市政府对包括广州市建设资产经营有限公司在内的 27 家企业履行出资人职责，上述企业包括其所属企业和托管的国有及国有控股企业。本公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市建设资产经营有限公司所属企业，故本公司实际控制人变更为广州市国资委。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、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。

5、前十名流通股股东持股情况

股东名称	年末持有流通股的数量	种类
杨奇兵	1,036,888	人民币普通股
杨文胜	508,196	人民币普通股
余雪丽	493,160	人民币普通股
林 海	316,400	人民币普通股
陈玉琦	269,000	人民币普通股
李志宏	217,687	人民币普通股
李谋真	204,704	人民币普通股
孙桂国	203,516	人民币普通股
石新生	200,000	人民币普通股
詹建业	198,980	人民币普通股

从公司已有资料来看，不能认定前十名流通股股东是否存在关联关系或是一致行动人关系。

五、董事、监事、高级管理人员和员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

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	报告期内从公司获取的报酬(万元、税后)
郑暑平	董事长	男	41	2005-06-30~2008-06-29	46,435	78,535	+32,100	20.43
廖晓明	副董事长 总经理	男	42	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	10.66
周克琨	董事	男	57	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	
刘昌伟	董事	男	57	2005-06-30~2008-06-29	6,750	6,750	0	
许庆群	董事	男	51	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	
张穗南	董事 副总经理	男	50	2005-06-30~2008-06-29	25,100	39,100	+14,000	26.97
靳海涛	独立董事	男	51	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	5
吴 张	独立董事	男	48	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	5
李善民	独立董事	男	43	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	5
何威明	独立董事	男	42	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	5
杨家峰	监事长	男	51	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	
钱晓健	监事	女	52	2005-06-30~2008-06-29	13,854	18,254	+4,400	
韩 巍	监事	男	32	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	
陈燕平	监事	女	45	2005-06-30~2008-06-29	0	75,000	+75,000	14.5
吴建桦	监事	男	51	2005-06-30~2008-06-29	0	0	0	14.68
罗 晓	副总经理	男	39	2005-06-30~2008-06-29	18,800	28,300	+9,500	22.43
黄宇文	董事会秘书 副总经理	男	40	2005-06-30~2008-06-29	22,122	35,622	+13,500	22.44
合 计								152.11

1、报告期内部分公司董事、监事及其他高级管理人员持股增加，是公司实施 2004 年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买公司股票所致，陈燕平监事持股为自行从二级市场购入。

2、报告期内本公司董事长郑暑平先生担任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理，自 2006 年 7 月 1 日起不在本公司领取报酬；本公司副董事长兼总经理廖晓明先生自 2006 年 7 月 1 日起从本公司领取报酬。

3、公司董事、监事、其他高级管理人员主要工作经历：

郑暑平：男，1964 年 6 月出生，中共党员，建筑学学士、工商管理硕士，建筑师。历任广州珠江房产公司技术室副主任，广州珠江实业总公司团委书记，广州珠江外资建筑设计院副院长、副书记，海南珠江实业股份有限公司董事、副总经理。自 1998 年 7 月开始在本公司任职，历任本公司副总经理、董事副总经理、董事总经理、董事长兼总经理。本公司现任董事长，广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理。

廖晓明：男，1963 年 4 月出生，中共党员，工学学士、硕士，高级工程师。历任广州珠江外资建筑设计院海南分院副院长、总工程师，海南珠江实业股份有限公司副总经理、总工程师，广州珠江外资建筑设计院副院长，广州珠江工程建设监理公司总经理，本公司总经理。本公司现任副董事长、总经理。

周克琨：男，1948 年 10 月出生，中共党员，大专，高级政工师。历任广州军区后勤部某部宣传科副科长，广州市政府办公厅政治处副处长，广州市政府法制局办公室主任，新华社香港分社社会工作部处长，中共广州市建设工委书记兼建设纪工委书记，广州市建设资产经营有限公司董事长、党委书记，广州珠江实业集团有限公司

董事长、党委书记。本公司现任董事。

刘昌伟：男，1948 年 3 月出生，中共党员，大专，经济师。历任广州珠江实业总公司人事培训部经理，海南珠江实业股份有限公司董事、总经理，广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理，本公司第三、四届董事会董事。本公司现任董事。

许庆群：男，1954 年 12 月出生，中共党员，大学本科，经济师。历任广州珠江房产公司办公室主任，广州珠江实业总公司海南分公司副经理，广州珠江实业总公司发展部副经理，广州珠江信托投资公司副经理、书记，广州珠江装修工程公司经理、书记，海南珠江实业股份有限公司董事、总经理，广州珠江实业集团有限公司监事会主席、纪委书记，广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。本公司现任董事。

张穗南：男，1955 年 9 月出生，中共党员，大专，政工师。历任广州珠江实业总公司工会副主席，海南珠江实业股份有限公司董事、党总支书记、副总经理，本公司董事、副总经理。本公司现任董事、副总经理、党总支书记、工会主席。

靳海涛：男，1954 年 2 月出生，中共党员，研究生，管理学硕士，经济师。历任中国电子工业深圳总公司经理及总经理助理，深圳赛格集团公司副总经理兼党委副书记，深圳赛格股份有限公司副董事长兼总经理，国发投资管理有限公司总经理，深圳创新投资集团有限公司董事长，本公司第四届董事会独立董事。本公司现任独立董事。

吴张：男，1957 年 8 月出生，工商管理硕士，经济师。历任中国银行广州市分行国际结算处副处长，香港越秀财务有限公司董事兼副总经理，香港越秀证券有限公司董事兼副总经理，广州证券有限责任公司董事长，金鹰基金管理有限公司董事长，广州市美林基业集团有限公司副总裁，广州药业股份有限公司独立董事，本公司第四届董事会独立董事。本公司现任独立董事。

李善民：男，1963 年 2 月出生，中共党员，经济学博士，中山大学管理学院教授。历任中山大学管理学院副院长、中山大学管理学院教授、财务处处长，广州市东方宾馆股份有限公司独立董事，本公司第四届董事会独立董事。本公司现任独立董事。

何威明：男，1963 年 9 月出生，经济学硕士，高级会计师。历任广州会计师事务所、广东正中会计师事务所主任会计师、法人代表，广东康元会计师事务所董事副总经理，本公司第四届董事会独立董事。本公司现任独立董事。

杨家峰：男，1954 年 4 月出生，中共党员，大学。历任海军广州基地后勤部油运处副处长、处长，海军湛江基地油运处处长，海军广州舰艇学院生产经营管理办公室主任，广州市建设委员会村镇建设处副处长，广州市建委办公室副主任、主任，广州市建设资产经营有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，广州珠江实业集团有限公司党委副书记、纪委书记。本公司现任监事长。

钱晓健：女，1953 年 11 月出生，中共党员，大专，经济师。历任广州珠江实业集团有限公司人事部干部、工会主席助理、工会副主席，本公司第四届监事会监事。本公司现任监事。

韩巍：男，1973 年 5 月出生，研究生，会计师。历任中国建筑一局（集团）公司会计部主管会计，广州市建设投资发展有限公司主管会计，广州市建委计划资金处副主任科员，广州市建设资产经营有限公司财务监督部业务主办，广州建业投资控股有限责任公司财务监督部副经理，广州珠江实业集团有限公司财务部总经理。本公司现任监事。

陈燕平，女，1960 年 11 月出生，法学硕士，经济师。历任中国地质科学院 562 综合大队助理工程师，广东省商业发展总公司办公室秘书兼英文翻译，广东省商业厅外经处翻译、副科长，广州白云田苑农艺发展中心经理，本公司法律事务部经理。本公司现任监事。

吴建桦，男，1954 年 2 月出生，中共党员，大专，工程师。历任广州珠江实业集

团有限公司筹建处技术员，广州珠江外资建筑设计院助理工程师，本公司技术科副科长、工程部副经理、开发事务部经理。本公司现任监事。

罗晓：男，1966 年 4 月出生，中共党员，工学学士、硕士、博士，高级工程师。1990 年 7 月参加工作，历任成都铁路局工务处助理工程师，中科院广州化学灌浆工程总公司总经理助理，广州市辉煌房地产开发有限公司副总经理，广州市溢洋实业发展有限公司副总经理，广州市溢晟（晖）房地产开发有限公司董事总经理，本公司总经理助理、副总经理。现任本公司副总经理。

黄宇文：男，1965 年 10 月出生，中共党员，工学、经济学学士，工商管理硕士，工程师、经济师。历任三水市企业发展总公司发展部部长，三水市顺太电容器有限公司副总经理、工会副主席，三水市对外经济开发总公司投资部主任，广东金川药业有限公司董事副总经理，广州市建设投资发展有限公司资产管理部副经理，广州市广园东城市快速路有限公司副总经理，本公司资本运营部经理、总经理助理、董事会秘书、副总经理。现任本公司董事会秘书、副总经理。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起止日期	是否领取报酬津贴
周克琨	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记		否
郑暑平	广州珠江实业集团有限公司	副董事长、总经理		是
刘昌伟	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理		是
许庆群	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理		是
杨家峰	广州珠江实业集团有限公司	党委副书记、纪委书记		否
钱晓健	广州珠江实业集团有限公司	工会副主席		是
韩 巍	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理		是

注：报告期内本公司董事长郑暑平先生担任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理，自 2006 年 7 月 1 日起不再在本公司领取报酬。

在其它单位任职情况（不含公司内部董事在控股子公司任职情况）

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起止日期	是否领取报酬津贴
周克琨	广州市建设资产经营有限公司	董事长、党委书记		是
杨家峰	广州市建设资产经营有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席		是
靳海涛	深圳创新投资集团有限公司	董事长		是
吴 张	广州市美林基业集团有限公司	副总裁		是
吴 张	广州药业股份有限公司	独立董事		是
李善民	中山大学	教授、博士生导师、财务处处长		是
李善民	广州市东方宾馆股份有限公司	独立董事		是
何威明	广东康元会计师事务所有限公司	董事、副总经理		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

- 1、董事、监事、高级管理人员津贴的决策程序：公司股东大会批准。
- 2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：参照广州地区同行业同规模企业的薪酬水平。
- 3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
周克琨	否
刘昌伟	是
许庆群	是

杨家峰	否
钱晓健	是
韩巍	是

(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
周孟尝	董事	换届
翁亚绪	董事	换届
司徒国敏	董事	换届
蒋明	董事、副总经理	个人原因
杨秀云	监事长	换届
郭小群	监事	换届
王勇基	监事	工作调动

报告期内，公司董事会、监事会换届，第五届董事会成员为：郑暑平、廖晓明、周克琨、刘昌伟、许庆群、张穗南、蒋明、靳海涛、吴张、李善民、何威明；第五届监事会成员为：杨家峰、钱晓健、韩巍、陈燕平、吴建桦。

经公司第五届董事会第一次会议决议，选举郑暑平先生为董事长、廖晓明先生为副董事长，聘任廖晓明先生为总经理，聘任张穗南、蒋明、罗晓、黄宇文为副总经理，聘任黄宇文先生为董事会秘书，聘任王勇基为财务总监。

经公司第五届监事会第一次会议决议，选举杨家峰先生为监事长。

经公司第五届董事会第二次会议审议，通过了蒋明先生辞去本公司董事、副总经理的申请。

经公司第五届董事会第三次（临时）会议审议，通过了王勇基先生辞去本公司财务总监的申请。

(五) 公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工 162 人，需承担费用的离退休职工 29 人，公司从业人员 162 人，在岗员工 161 人，本部员工 94 人。

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业构成的类别	专业构成的人数
行政人员	15
财务人员	8
销售人员	7
工程预结算人员	7

2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
博士	1
硕士研究生	13
大学本科	29
大专	38
中专	3
高中（中技）	10

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和有关法律、法规的要求，对《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》进行了修改和完善，制定并实施了《累积投票制度实施细则》，从制度上保证了公司的规范运作，使公司治理结构得到进一步完善。目前公司治理的实际状况基本符合中国证监会有关文件的要求。

1、关于股东大会：公司根据股东大会规范意见，进一步规范召集、召开和议事程序，能够确保股东的合法权益；确保股东，特别是中小股东享有平等的地位，确保所有股东能够行使自己的权益；

2、关于董事与董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序选举董事，各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，熟悉有关法律法规，行使和履行作为董事的权利、义务和责任；

3、关于监事与监事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序选举监事，各位监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，对公司财务和公司董事、高级管理人员履行职责的合法和合规性进行监督；

4、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，公司严格按照有关法律法规的要求，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；

5、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护相关利益者等合法权益，实现股东、员工、社会、客户等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。

公司将一如既往地按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》及《公司章程》等有关法律、法规的要求规范运作，增强企业竞争力，进一步提高公司的盈利能力，努力实现股东利益最大化，切实维护广大投资者的利益。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
靳海涛	6	6	0	0
吴 张	6	6	0	0
李善民	6	5	1	0
何威明	6	6	0	0

报告期内，公司独立董事勤勉尽责，认真履行独立董事的职责，对公司聘任高级管理人员等事项发表了独立意见。此外，独立董事还积极参与公司的各项运作和决策活动，并充分运用所获取的各方面市场信息，为公司重大决策提出建议，使公司的决策更加合理、科学。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事没有对公司有关事项提出异议。

(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

(1) 业务方面：公司拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力。

(2) 人员方面：公司在劳动、人事及工资管理等方面与控股股东分离，独立运行；公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取报酬。

(3) 资产方面：公司拥有独立的房产开发系统；独立的土地使用权；各类房产所

有权。

(4) 机构方面：公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东和下属机构未以任何形式影响公司经营管理方面的独立性。

(5) 财务方面：公司拥有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，依法独立纳税。

(四) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内公司按照 2001 年度股东大会通过的《关于推行高管人员（技术、业务骨干）激励机制的议案》规定，根据对高管人员业绩的考核，完成了 2004 年度激励奖金的发放，严格按照不低于激励基金金额 80% 的标准购买公司股票，既加强对高管人员的激励，充分体现责任、效率和公平相统一的原则，实现高管人员与广大投资者在公司发展目标上的一致。

七、股东大会情况简介

公司于 2005 年 6 月 30 日召开了 2004 年度股东大会，相关决议公告已于 2005 年 7 月 1 日刊登在《上海证券报》上。

八、董事会报告

(一) 报告期内经营情况的回顾

1、报告期内公司总体经营情况

报告期内，为切实稳定住房价格，促进房地产业健康发展，国务院及八部委按照“积极稳妥、把握力度、突出重点、区别对待、因地制宜、分类指导、强化法制、加强监管”的原则，从完善住房供给、控制不合理需求两方面入手，综合运用财税、金融、法律、行政等多种手段，实行政策引导、规范市场秩序，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和经济适用房建设，合理引导住房消费，努力实现住房总量的基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，促进房地产业健康发展。

2005 年在国家各项宏观调控政策措施的作用下，广州房地产开发市场总体运行平稳，房地产开发投资理性增长，开发资金来源中银行贷款减少，土地市场供应日益规范，整体空置面积不断下降。全年全市房地产开发完成投资 488.86 亿元，同比增长 2.5%；商品房施工面积 4,748.53 万平方米，同比下降 1.4%；新开工面积 1,037.99 万平方米，同比下降 27.8%；竣工面积 826.69 万平方米，同比下降 17.7%。2005 年广州市商品房销售均价为 5,017 元/平方米、预售均价为 5,609 元/平方米，分别同比增长 12%、9%；商品房空置总面积 563.23 万平方米，同比下降 5.5%。广州市调控房地产市场、稳定房价的主要政策措施：（一）加大信息公开力度，包括规划、土地出让、商品房供应信息，基准地价、租金指导价等，引导消费者的心理预期与理性决策。（二）增量土地与存量土地管理并举，加快对“烂尾楼”、闲置土地的处置，增强调控市场供给的能力。2006 年广州计划出让的土地面积将有较大增长，计划出让土地 5 至 7 平方公里，达到 2004 年老八区经营性土地供应总量的最高水平。（三）加强对房地产项目开发全程的监控力度，进一步规范开发建设行为。（四）以“二手房交易增值税”等手段遏制非自住型购房需求，以住房公积金、货币补贴等新政策保障工薪阶层的自住型购房需求。（五）加大经济适用房建设，培育住房二级市场，多渠道满足中低收入者的置业需求。“十一五”期间，我市经济适用房建设计划约 240 万平方米。预计 2006 年竣

工面积为 52.3 万平方米，2007 年竣工面积 58.2 万平方米。（以上数据来源于广州市统计局和广州市国土资源和房屋管理局）

管理层认为：宏观调控对公司的正面影响大于负面影响。正面影响主要表现在：国家房地产宏观调控政策的实施，规范了房地产开发和交易行为，优化了房地产供应结构，抑制了部分地区房价上涨过快和房地产开发投资过热的势头，这不仅有利于加速形成优胜劣汰的竞争机制，有利于规范的房地产企业也在竞争中占据主导地位，同时也促使了房地产业的持续健康发展，由于宏观调控，主要建材价格下降幅度较大，同时广州社会和经济飞速发展突飞猛进，2010 年亚运会申办成功，这都给公司带来了很好的发展机遇。2006 年，建设部等行业行政主管部门将继续贯彻落实加强房地产市场宏观调控的政策措施，控制房地产投资规模，切实稳定住房价格。随着宏观调控措施的逐步到位，城市化率和城镇居民收入的不断提高，以及中央经济工作会议对房地产行业“重要支柱产业”地位的确立，全国正迎来行业资源加速整合、购房者行为日益理性为特征的新的发展阶段。

2005 年，公司经营状况良好，实现营业收入 22,165 万元，比去年增加 6,341 万元，增长 40.07%；资产负债率为 28.02%，净资产收益率为 2.83%，每股收益 0.10 元，公司整体经营状况继续保持稳定发展的良好态势。

公司以及控股子公司开发建设的金盛大厦、珠江花城项目工程进展顺利，其中金盛大厦实现销售收入 12,741 万元，占公司全年销售收入的 62.16%，项目整体利润预计在 3,000 万元左右。2005 年底，公司与广州合富房地产发展有限公司、广州宏瀚房地产开发有限公司三方将一揽子协商解决三方之间所有的七个仲裁及诉讼案件，并签署了具有法律效力的谅解备忘录。它使得拖累公司长达数年、总共涉及金额超过数亿元的 7 个连环诉讼均得到和解，化解了公司面临的重大法律风险，使公司能尽快从关系复杂的司法纠纷中摆脱出来，为启动珠江新城 L3-1 和 L3-2 地块的开发创造了良好的环境，并对提高公司的经营效益有着重要的现实意义。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业分产品情况表

单位:元

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	204,970,788.86	142,800,364.00	30.33	45.43	33.49	增加 6.23 个百分点
物业出租	16,281,147.69	5,328,708.13	67.27	-5.67	-2.77	减少 0.98 个百分点
代理服务	394,138.65			798.63		
合计	221,646,075.20	148,129,072.13		40.07	31.73	

(2) 主营业务分地区情况

公司 2005 年度主营业务收入都在广州实现。

(3) 公司主要控股子公司的经营情况及业绩

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
广州侨兴房产开发有限公司	房地产开发	1,713 万美元	17,401.71	-49.11
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万元	2,597.90	8.19
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6,000 万元	18,233.85	-551.17
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2,000 万元	5,630.66	22.26

(4) 公司主要供应商、客户情况

本公司是商品房开发企业，2005 年向前五名设备供应商及建筑承包商支付

3,290 万元，占全部开发成本的比例为 46.98%；本公司前五名客户销售收入总额为 7,192.72 万元，占全部房地产销售收入的比例为 35.09%。

(5) 报告期内的财务状况及经营成果

主要会计科目增减变动情况及变动原因

指标名称 (元)	2005 年	2004 年	对比差异
总资产	955,361,053.85	897,181,182.39	58,179,871.46
股东权益	643,839,235.45	625,521,900.51	18,317,334.94
主营业务利润	61,239,457.89	37,265,559.28	23,973,898.61
净利润	18,196,600.94	16,181,490.67	2,015,110.27
现金及现金等价物净增加额	36,502,876.66	3,445,212.76	33,057,663.90

变动原因:

① 总资产比上年年末增加 58,197,871.46 元,是由于本期货币资金及其他应收款增加。

② 股东权益比上年末增加 18,317,334.94 元,是由于本期净利润增加 18,196,600.94 元,关联交易差价增加资本公积 120,734.00 元。

③ 主营业务利润比上年同期增加 23,973,898.61 元,是由于本期主营业务收入比上年同期增加 64,095,794.58 元。

④ 现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 33,057,663.90 元,主要原因是银行借款增加。

(二) 公司未来发展的展望

1、公司所处行业的发展趋势及面临的市场竞争格局

公司管理层认为:预计 2006 年国家的楼市政策走向将呈现 3 个特点:第一,宏观调控不会中途而废,仍会持续下去,但会偏向于巩固已取得的成果,防止出现反弹现象;第二,调控的力度将会适当放缓,同时弹性会更大一些,尽量避免或减少政策带来的副作用;第三,除了按“时间表”出台的政策外,大部分政策将着眼于对现有政策的跟进、落实和完善,其条款也会进一步细化。就全国而言,2006 年“十一五”期间需要征收的物业税将展开实质性讨论;《物权法》进入草案审议阶段;《建筑法》将获修改;建筑节能类法规将被推动执行;金融、土地等方面的严控估计不会“松绑”,税收征缴的执行力度却会加强。2006 年,在房价上涨过快的部分地区,政府可能进一步出台较为强硬的措施以打击投机、减少需求,但是在部分热点地区的市场难有较大的改观,部分二三线城市存在较好的机会。展望中短期,政府可能还会通过金融和土地两个层面加大已颁布政策的执行力度;从中长期看,房地产作为国民经济的支柱产业地位不会动摇,中国房地产行业具有巨大的发展潜力。

2、公司未来发展机遇和挑战,发展战略

管理层认为:与同区域企业相比较,公司具备品牌、人力资源、融资能力、治理结构、成本控制等多方面的竞争优势。2006 年广州市住宅市场的供应量将保持平稳增长。受种种因素影响,05 年住宅市场的批出量同比有所下降,市场出现缺货现象,楼价持续上扬,其中商品房价格上涨 10%左右。随着 06 年住宅市场供应的恢复性增长,楼价上扬的步伐将逐渐放缓,但稳中有升仍将是 06 年广州楼价的主旋律。06 年的长沙房地产市场将具体表现为供应骤增、需求平缓、价格稳中有升的状况。由于房地产行业产品生产周期比较长的特点,市场供给表现出很强的惯性,近年来积累的潜在供应能力将陆续亮相。06 年预计商品房预售面积将接近 700 万平方米,尤其是住宅预售面积猛增。同时,06 年预计商品房的有效需求也在 600 多万平方米以上。从长沙房地产市场来看,城市的扩张、旧城改造、道路规划、经济增长等利好消息将继续成为支撑今年楼市的强劲动力。

公司当前面临的困难主要有：规模小导致公司的品牌和管理资源不能充分发挥作用，规模效益不能充分体现；本地企业的迅速增大和外地企业的进入，使市场竞争更加激烈。尽管如此，管理层认为：机遇大于挑战，因此对企业未来发展充满信心。

公司的发展战略是：以科学发展观为指导，以市场需求为导向，以实现社会效益、环境效益和经济效益的共同增长为目标，以自身品牌延伸和竞争优势为基础，立足广州，拓展长沙；壮大地产开发，巩固房产经营，坚持本地和异地互动、开发和经营互补、短期与中长期协调发展的战略格局，努力发展成为泛珠三角地区有影响的、市场业绩优秀的房地产上市公司。

3、公司未来面临的主要风险及对策

(1) 主要风险有：一是宏观政策风险。2006 年宏观调控将继续加强，而房地产业是受宏观调控政策影响较大的行业，因此，公司面临一定的宏观政策风险。二是市场经营风险。宏观调控易使购房者的心理预期发生变化，虽然随着国家宏观调控预期目标的逐步实现和房地产销售市场的回暖，持币观望逐步消退，但消费者的购买行为变得更加理性；同时，商品房的供给量充足，同质化产品增多，竞争更加激烈，这使房地产公司的市场经营风险加大。三是技术风险。在项目开发中，为满足客户不断追求高品质楼盘的要求，公司不仅要解决一般性的工程技术难题，还要加大新技术、新工艺、新设备、新材料的应用，这不仅会增加项目的开发成本，还会导致一定的技术风险。

(2) 公司拟采取的对策和措施。针对以上可能存在的风险因素，公司将采取以下措施：一是实行稳健的发展战略，与国家宏观调控的方向相适应，紧跟市场需求；二是根据公司的资金周转和销售资金回笼的预测情况进行项目的整体规划和开发；三是努力缩短项目的开发周期，保持较高的销售资金回笼速度，提高存货周转率；四是加强成本控制和项目监管力度；五是加强土地储备的市场调研，根据企业的投资能力和发展规划做好土地的储备工作；六是通过加强投资管理体系优化、项目开发流程优化和经营管理平台建设等工作，进一步提升公司的运营和开发效率，全面提高公司的经营业绩。

4、公司 2006 年度的业务发展计划

管理层认为：2006 年企业经营管理工 作要紧密围绕一个中心（紧密围绕加快发展这个中心任务）、确保两个重点（重点确保长沙项目和重点做好广州本部项目的开发和前期筹划）、稳步推进三项改革（稳步推进股权分置改革、稳步推进费用管理改革、稳步推进架构调整和薪酬制度改革）。

(1) 重点确保长沙项目顺利开发和成功销售

2006 年公司利润来源主要集中在长沙珠江花城项目，要实现公司净利润指标，就必须保证湖南公司长沙项目一期、二期顺利的开发并实现销售，保证开工建筑面积 15 万 m²、销售面积 8 万 m²、收入 2.5 亿、税后利润 2,500 万元的任 务。项目一期工程已于 2005 年 9 月启动，争取实现 2006 年 5 月份首期开盘销售、回款占销售总额 50%这一营销目标；同时，尽快启动二期工程和继续加强土地储备工作，要重点保证项目二期于 2006 年上半年动工、下半年开盘。

(2) 重点做好广州项目的启动和前期准备工作，确保未来一两年的利润来源。

① 尽快启动赤岗项目。根据现有计划安排，项目将于 2006 年上半年实现动工，主体结构工程力争 12 月份建至 22 层，并进行预售和回笼资金。

② 精心筹备珠江新城项目。珠江新城项目对公司来说是极为关键的一个项目，从战略角度分析，这个项目应是珠江发展史上具有里程碑意义的重大项目。它的启动，一来长期沉淀的资金可以得到盘活，帐面资产和预期收益可以转化为现实资金，彻底解决困扰公司发展的资金流问题；二来可以通过该项目的开发获取应有的利润，解决

公司未来 2-3 年的利润来源；三来通过这个项目实现公司在资产规模、资产质量、市场占有率和竞争力等方面质的提高和跨越。公司将继续努力，力争在短期内落实一揽子解决协议的执行，尽快落实用地问题，条件成熟时立即成立项目部，全力推进相关工作，力争 2006 年末或 2007 年初开工。

(3) 加强内部管理、统筹资金安排

① 2006 年，公司将进一步理顺和规范管理流程；稳步推进人事制度改革和薪酬体系的改革，着力建立良好的激励机制，优化组织架构，科学合理地配置和整合人力资源，提高工作效率并增强全员的成本及效益意识，合理体现个人价值；加强法律意识，完善合同管理制度，健全相应的岗位责任制，避免法律风险；加强成本控制和费用管理；继续搞好企业文化建设，善待员工。

② 继续做好资金的管理工作，资金计划要统一安排，有前瞻性；加大力度清理公司现有抵押物，与银行界广泛联系，建立良好的银企关系，积极拓展筹资渠道，力争保持 2005 年的贷款额度（2005 年年末的贷款余额为 23,727 万元，比 2005 年年初净增加贷款 5,359 万元），保证企业生产经营的资金需要，保证公司资金链的完整衔接；加强对控股公司、内部独立核算的利润中心、项目部的管理，建立和健全会计制度和内部控制制度，实施定期、不定期的内部审计和经济检查，保证企业财产的安全，防范财务风险；认真慎重地对待监管部门的检查、积极寻求历史遗留问题的解决办法，逐步化解财务风险。

(三) 公司在报告期内的投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金投入使用情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内非募集资金投资情况

(1) 报告期内公司继续利用自有资金投资证券市场，2005 年投入 2,960.18 万元，其中：股票投资 2,360.18 万元，基金投资 600 万元；截止 2005 年 12 月 31 日，公司股票账户市值 2,475.38 万元，其中：股票市值 1,924.03 万元，基金市值 551.35 万元。

(2) 报告期内金盛项目完成工程投资 4,742 万元；湖南公司珠江世纪花城项目完成工程投资 5,558 万元。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1) 公司第四届董事会 2005 年第一次会议于 2005 年 3 月 28 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2005 年 3 月 31 日《上海证券报》。

(2) 公司第四届董事会 2005 年第一次临时会议于 2005 年 4 月 28 日以通讯方式召开，公司 11 名董事均参加了表决。会议审议通过了《公司 2006 年第一季度报告》。

(3) 公司第四届董事会 2005 年第二次临时会议于 2005 年 5 月 27 日以通讯方式召开。董事会决议公告刊登在 2005 年 5 月 31 日《上海证券报》。

(4) 公司第五届董事会第一次会议于 2005 年 6 月 30 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2005 年 7 月 1 日《上海证券报》。

(5) 公司第五届董事会第二次会议于 2005 年 8 月 17 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2005 年 8 月 20 日《上海证券报》。

(6) 公司第五届董事会第三次（临时）会议于 2005 年 10 月 28 日以通讯表决方式召开，董事会决议公告刊登在 2005 年 10 月 31 日《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

2005 年公司董事会严格执行了股东大会通过的各项决议。

(五) 本次利润分配预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2005 年度实现净利润 18,196,600.94 元。依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 1,819,660.09 元，提取 5% 的法定公益金 909,830.05 元，共计 2,729,490.14 元，加上年初未分配利润 30,078,142.51 元，年末可供投资者分配的利润累计为 45,545,253.31 元。

根据公司财务和经营情况，结合长远发展的需要，本年度拟进行每 10 股派 0.5 元现金（含税），不进行资本公积金转增。

九、监事会报告

报告期内，公司监事会按照《公司法》及《公司章程》赋予的职责，认真履行监督职能，列席公司董事会会议及股东大会。具体工作报告如下：

（一）监事会的工作情况

1、2005 年 3 月 28 日召开了第四届监事会 2005 年第一次会议，审议通过了《公司 2004 年度监事会工作报告》及《公司 2004 年年度报告及摘要》；

2、2005 年 5 月 27 日召开了第四届监事会 2005 年第二次会议，审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》。

3、2005 年 6 月 30 日召开了第五届监事会第一次会议，选举杨家峰先生为公司监事长。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，各项决策程序合法，建立了完善的内部控制制度，公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和广大投资者利益的行为，公司在报告期内无违法违规事件发生；

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司 2005 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，深圳大华天诚会计师事务所出具的“深华（2006）股审字第 028 号”无保留意见的 2005 年度审计报告是客观公正的；

（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

公司最近一次募集资金的实际投入情况不存在问题，与承诺投入一致。

（五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司与关联方未发生关联交易行为。

十、重要事项

（一）重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内公司发生的重大诉讼、仲裁事项

针对广州珠江新城 L2、L3-1、L3-2 三个地块合作开发项目，8 月 3 日，合作方广州宏瀚房地产有限公司（以下简称“宏瀚公司”），以合资、合作开发房地产合同纠纷案由，向广东省高院起诉本公司，广东省高院正式受理该案，案号为（2005）粤高法民一初字第 6 号（下称“本案”）。诉讼请求为：① 判令解除宏瀚公司与本公司签订的《合作开发、承包经营协议书》及其《实施细则》；② 判令本公司赔偿宏瀚公司损失 78,014,594.00 元；③ 判令本公司承担本案全部诉讼费。

8 月 23 日，宏瀚公司向广东省高级人民法院提交变更诉讼请求书，对诉讼请求作如下变更：① 判令由宏瀚公司继续受让和开发珠江新城 L2 块土地（价值 1.16 亿元）；② 判令本公司向宏瀚公司支付欠付的珠江新城 L3-1、L3-2 土地的承包经营费人民币 35,083,761.47 元；③ 判令本公司向宏瀚公司补偿人民币 650 万元。该案进展详见说明 2。

2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展及裁决执行情况

（1）公司与广州合富房地产发展有限公司（以下简称“合富公司”）、广州宏瀚房地产开发有限公司（以下简称“宏瀚公司”）相关诉讼进展

2005 年 12 月 30 日，本公司与合富公司、宏瀚公司三方经共同协商，就一揽子协商解决三方之间所有的仲裁及诉讼案件达成如下补充谅解备忘录：

① 合富公司同意放弃对（2000）穗仲裁案字第 167 号裁决书的人民币 5000 万元（即合富公司诉本公司欠其 5,000 万元及其资金使用费 1,500 万元一案）及其他全部的执行权益，合富公司和本公司双方在广州市中级人民法院对（2004）穗中法执字第 2598 号执行案作执行和解；

② 本公司撤回（2005）穗中法民二初字第 3 号案（详见公司 2005 年第一季度报告）的起诉。本公司同意将对广州合富辉煌销售中心（现名：广州添来咨询有限公司）的人民币 5000 万元债权转让给合富公司，由合富公司向添来公司追偿。本公司对债权的真实性及诉讼时效提供必要的证明或证据。无论追偿结果如何，本公司就此笔款项不再对合富公司承担任何责任。在本补充谅解备忘录签署后，本公司与合富公司签订《债权转让协议》对该转让债权作出具体约定；

③ 本公司放弃在（2001）穗仲案字第 502 号、（2002）穗仲字第 252 号案（两案详见本公司 2001 年年度报告、2002 年第一季度报告）中的尚未执行的余款，本公司与合富公司双方在白云区法院作执行和解。合富公司同意撤回（2004）穗仲案字第 2585 号案的仲裁申请；

④ 宏瀚公司在本补充谅解备忘录签订后一日内向广东省高级人民法院递交撤诉申请书，撤销（2005）粤高法民一初字第 6 号案件（详见本公司 2005 年 8 月 9 日披露的重大诉讼公告）对本公司的诉讼；

⑤ 本公司与宏瀚公司关于珠江新城 L2、L3-1、L3-2 地块的合作开发变更为珠江公司开发 L3-1、L3-2 地块，宏瀚公司开发 L2 地块。本公司补地块合作款人民币约 3500 万元（最终款项由双方依据原协议据实计算），同时本公司同意向宏瀚公司补偿人民币 650 万元。本公司将上述两笔款项直接支付给市土地开发中心作为宏瀚公司对土地中心的付款。广州市土地开发中心因上述珠江新城 L2、L3-1、L3-2 地块收取的其余土地费用概由宏瀚公司承担；

⑥ 上述事项完成后，本公司撤回（2004）穗中法仲审字第 221 号撤裁案（即 5000 万元撤裁案）的撤裁申请；

⑦ 宏瀚公司必须切实履行向广州市国土局和市土地开发中心呈交的《关于宏瀚公司珠江新城项目的函》的所有承诺，与本公司共同积极与广州市国土行政主管部门进行沟通，解决历史遗留问题，宏瀚公司协助本公司尽快完善两公司与相关行政主管部门、两公司之间的有关用地手续。

以上协议内容详见 2006 年 1 月 10 日在《上海证券报》披露的临 2006-001 公告。

根据三方签订的上述协议之约定：宏瀚公司于 2005 年 12 月 30 日向广东省高级人民法院提交了撤诉申请书，提出申请撤回（2005）粤高法民一初字第 6 号案的起诉。广东省高级人民法院受理后于 2006 年 1 月 23 日做出（2005）粤高法民一初字第 6 号案裁定书，裁定同意宏瀚公司的撤诉申请。

本公司于 2006 年 1 月 4 日向广州市中级人民法院提交了撤诉申请书，提出申请撤回（2005）穗中法民二初字第 3 号案的起诉。广州市中级人民法院受理后于 2006 年 1 月 4 日做出（2005）穗中法民二初字第 3 号民事裁定书，裁定同意本公司的撤诉申请。

因（2000）穗仲案字第 167 号仲裁案申请执行案，合富公司于 2006 年 1 月 25 日向广州市中级人民法院提交撤回（2004）穗中法执字第 2598 号执行案申请书即撤回（2000）穗仲案字第 167 号仲裁案的执行申请，广州市中级人民法院已经受理。本公司于 2006 年 1 月 25 日向广州市中级人民法院提交了撤诉申请书，提出撤回（2004）穗中法仲审字第 221 号案。广州市中级人民法院受理后于 2006 年 1 月 23 日做出（2004）穗中法仲审字第 221 号民事裁定书裁定本公司撤回申请撤裁的申请。

合富公司于 2006 年 3 月 2 日向广州仲裁委提交了撤回裁决申请书，提出申请撤回（2004）穗仲案字第 2585 号仲裁案。广州仲裁委受理后于 2006 年 3 月 10 日做出（2004）穗仲案字第 2585 号决定书，决定同意合富公司的撤回仲裁申请。

本公司于 2006 年 3 月 2 日向广州市白云区法院提交了撤回执行申请申请书，提出申请撤回（2002）云法其执字第 1074 号、白云区法院于 2006 年 3 月 19 日依法做出（2002）云法其执字第 1074 号民事裁定书，裁定同意公司撤回执行申请。

本公司于 2006 年 3 月 2 日向广州市白云区法院提交了撤回执行申请申请书，提出申请撤回（2003）云法其执字第 329 号执行案、白云区法院于 2006 年 3 月 19 日依法做出（2003）云法其执字第 329 号民事裁定书，裁定同意本公司撤回执行申请。

至此，本公司与合富公司、宏瀚公司三方之间全部诉讼案件均已撤诉和解方式结案。

（2）广州市越秀区蔬菜食品公司诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，涉及标的 931.9 万元。该案于 2005 年 1 月 16 日由广州市越秀区人民法院作出（2004）越三民初字第 475 号的民事判决书，结果如下：

判决本公司向广州市越秀区蔬菜食品公司支付从 2000 年 1 月 28 日至该判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）及逾期给付延期回迁补偿费的滞纳金（以每日 4,000 元的 5‰计）；本案受理费 59,017 元由本公司承担 37,067 元。

双方已经向广州市中级人民法院提交了《同意调解申请书》，目前正在广州市中级人民法院的主持下进行和解谈判。

（3）东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项

该仲裁事项于 2001 年 6 月 11 日作出裁决，广隆公司已经进入清算阶段。报告期内公司继续配合律师按清算程序，促使港资方尽快清算，确保我公司的利益得到最大保障。双方同意由法院主持广隆公司的清算并将双方同意的清算方案上报法院，依照法律程序向广州市外经贸委提出清算报告。并达成一致意见聘请会计师事务所对广隆公司进行清算审计。广州市粤国房地产评估有限公司于 2004 年 10 月 26 日已对东风路

S2 地块出具了评估报告。普华永道会计师事务所已于 2005 年 10 月出具广隆公司的审计报告草稿，因香港汇鹏发展公司未对报告进行确认，导致会计师事务所仍未能正式出具审计报告。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(三) 报告期内发生的关联交易事项

报告期内公司无关联交易事项。

报告期末资金被占用情况及清欠方案

1、报告期末资金被占用情况

根据深圳大华天诚会计师事务所《关于广州珠江实业开发股份有限公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明》[深华(2006 专审字 085 号)]，截至 2005 年 12 月 31 日止，关联方占用本公司资金余额为人民币 4,739.25 万元。

(1) 应收瑞士中星投资有限公司 4,626.44 万元

本公司应收瑞士中星投资有限公司(以下简称“瑞士中星”)债务 4,626.44 万元中的 4,400 万元，为瑞士中星在本公司 2003 年债权债务重组中，承接海南珠江国际置业有限公司(以下简称“海南置业”)对本公司债务 3,000 万元和广州捷星房地产开发有限公司对本公司债务 1,400 万元。该应收款并以瑞士中星在广州侨兴房产开发有限公司(以下简称“侨兴公司”)中的 30%权益作质押。另有 226.44 万元为本公司应收瑞士中星的往来款，2006 年 1 月瑞士中星已归还其中的 26.44 万元。

(2) 应收广州珠江实业集团有限公司(以下简称“珠实集团”)100 万元

该 100 万元原为本公司应收广州珠江实业集团财务有限责任公司(以下简称“财务公司”)逾期定期存款，由于财务公司已经实现重组，承接原财务公司债权债务的广州珠江投资管理有限公司非金融企业，根据有关法律规定不能经营存贷业务。2005 年 12 月，本公司、珠实集团、广州珠江投资管理有限公司签订《确认书》，约定自《确认书》签订之日起，广州珠江投资管理有限公司所欠本公司定期存款 100 万元，由珠实集团直接向本公司承担清偿责任。

(3) 应收海南珠江国际置业有限公司 12.81 万元

本公司应收海南置业债务，为本公司 2003 年债权债务重组后，海南置业尚欠的本公司余额 49.75 万元。至 2005 年末，海南置业尚欠本公司 12.81 万元。

2、清欠方案实施时间表

计划还款时间	清欠方式	清欠金额 (万元)	备注
2006 年 3 月底	现金	26.44	2006 年 1 月已归还
2006 年 6 月底	现金或其它	112.81	
2006 年 9 月底	其它	4,600	清算后以权益抵偿
合计	/	4,739.25	/

(四) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

报告期内公司无托管事项。

2、承包情况

本年度公司无承包事项。

3、租赁情况

本年度公司无重大租赁事项。

4、担保情况

至报告期末公司尚无对外担保。

5、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(五) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内, 公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(六) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内, 公司继续聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司的审计机构, 公司 2005 报告年度拟支付给该会计师事务所的财务审计费为 25 万元人民币 (含差旅费), 截止报告期末, 该会计师事务所已为本公司提供了审计服务 6 年。

(七) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事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。

(八) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

十一、财务报告

(一) 审计报告

审计报告

深华 (2006) 股审字第 028 号

广州珠江实业开发股份有限公司董事会暨全体股东：

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）2005 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及 2005 年度合并和公司利润及利润分配表和合并及公司现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了贵公司 2005 年 12 月 31 日的财务状况以及 2005 年度的经营成果和现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

裘小燕

中国·深圳

中国注册会计师

何凌峰

2006 年 4 月 20 日

(二) 会计报表

资产负债表
2005 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	注 释	合 并		母 公 司	
		期 末 数	期 初 数	期 末 数	期 初 数
流动资产：					
货币资金	1	110,978,174.71	74,475,298.05	75,955,664.52	19,370,563.32
短期投资	2	24,437,639.99	24,675,743.60	24,437,639.99	24,675,743.60
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收账款		-	-	-	-
其他应收款	3	191,200,236.92	160,111,827.39	176,635,895.49	110,463,645.59
预付账款	4	1,000,000.00	1,030,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
应收补贴款		-	-	-	-
存货	5	558,252,516.78	563,314,227.32	473,061,062.60	533,974,827.28
待摊费用			30,497.50		30,497.50
一年内到期的长期债券投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		885,868,568.40	823,637,593.86	751,090,262.60	689,515,277.29
长期投资：					
长期股权投资	6	57,285,624.05	58,578,662.08	237,193,009.70	245,810,110.16
长期债权投资	6	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计		57,785,624.05	59,078,662.08	237,693,009.70	246,310,110.16
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产：					
固定资产原价	7	16,206,739.13	15,589,544.63	12,909,007.67	12,700,404.67
减：累计折旧	7	9,080,532.36	7,979,233.81	6,719,259.90	5,728,699.53
固定资产净值	7	7,126,206.77	7,610,310.82	6,189,747.77	6,971,705.14
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		7,126,206.77	7,610,310.82	6,189,747.77	6,971,705.14
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
固定资产合计		7,126,206.77	7,610,310.82	6,189,747.77	6,971,705.14
无形资产及其他资产：					
无形资产	8	1,190,667.98	950,787.50	1,190,667.98	950,787.50
长期待摊费用	9	3,389,986.65	5,903,828.13	1,768,705.74	2,194,976.98
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		4,580,654.63	6,854,615.63	2,959,373.72	3,145,764.48
递延税项					
递延税款借项					
资 产 总 计		955,361,053.85	897,181,182.39	997,932,393.79	945,942,857.07

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

资产负债表（续）

2005 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债及股东权益	注 释	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债:					
短期借款	10	97,790,000.00	87,500,000.00	49,790,000.00	87,500,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付账款	11	136,598.57	165,417.83	126,598.57	155,417.83
预收账款	12	6,050,000.00	1,266,322.12	6,050,000.00	53,000.00
应付工资		113,496.69	-7,788.75	-	-
应付福利费		114,341.15	407,713.44	23,281.63	192,974.57
应付股利	14	645,171.85	645,171.85	645,171.85	645,171.85
应交税金	15	6,664,734.43	5,693,433.06	6,758,089.83	5,842,081.23
其他应交款	16	4,974,271.83	3,800,405.71	4,973,206.53	3,800,339.92
其他应付款	13	17,953,255.82	24,936,089.97	173,289,333.56	121,483,401.31
预提费用	17	2,812,746.42	6,743,068.90	2,043,557.34	4,568,569.85
预计负债		-	-	-	-
递延收益					
一年内到期的长期负债		-	-	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		137,254,616.76	131,149,834.13	243,699,239.31	224,240,956.56
长期负债:					
长期借款	18	130,393,919.03	96,180,000.00	110,393,919.03	96,180,000.00
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		130,393,919.03	96,180,000.00	110,393,919.03	96,180,000.00
递延税项:					
递延税款贷项					
负 债 合 计		267,648,535.79	227,329,834.13	354,093,158.34	320,420,956.56
少数股东权益:					
少数股东权益		43,873,282.61	44,329,447.75	-	-
股东权益:					
股本	19	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	20	359,898,559.03	359,777,825.03	359,898,559.03	359,777,825.03
盈余公积	21	51,356,035.91	48,626,545.77	51,356,035.91	48,626,545.77
其中: 公益金		22,785,305.76	21,875,475.71	22,785,305.76	21,875,475.71
未分配利润	22	45,545,253.31	30,078,142.51	45,545,253.31	30,078,142.51
已宣告现金股利					
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					
股东权益合计		643,839,235.45	625,521,900.51	643,839,235.45	625,521,900.51
负债及股东权益合计		955,361,053.85	897,181,182.39	997,932,393.79	945,942,857.07

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

利润及利润分配表
2005 年度

单位：人民币元

项 目	注 释	合 并		母 公 司	
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	23	221,646,075.20	158,235,900.62	220,038,614.43	154,742,040.62
减：主营业务成本	23	148,129,072.13	112,449,703.66	148,814,692.13	112,260,325.82
主营业务税金及附加	24	12,277,545.18	8,520,637.68	12,155,065.71	8,338,825.38
二、主营业务利润		61,239,457.89	37,265,559.28	59,068,856.59	34,142,889.42
加：其他业务利润	25	-85,970.39	566,458.87	-13,792.03	7,914.74
减：营业费用		3,433,293.23	789,318.57	3,433,293.23	789,318.57
管理费用	26	23,364,226.67	11,656,395.97	16,029,036.22	8,096,190.59
财务费用	27	8,587,669.41	6,688,555.95	8,084,591.71	6,748,046.01
三、营业利润		25,768,298.19	18,697,747.66	31,508,143.40	18,517,248.99
加：投资收益	28	130,895.23	2,241,547.90	-5,443,167.20	2,261,799.19
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	29	371.74	120,285.27	371.74	118,036.33
减：营业外支出	29	4,750.32	317,887.06	-	317,887.06
四、利润总额		25,894,814.84	20,741,693.77	26,065,347.94	20,579,197.45
减：所得税		7,904,379.04	4,559,016.54	7,868,747.00	4,397,706.78
少数股东损益		-206,165.14	1,186.56	-	-
未弥补子公司亏损					
五、净利润		18,196,600.94	16,181,490.67	18,196,600.94	16,181,490.67
加：年初未分配利润		30,078,142.51	16,323,875.44	30,078,142.51	16,323,875.44
其他转入					
六、可供分配利润		48,274,743.45	32,505,366.11	48,274,743.45	32,505,366.11
减：提取法定盈余公积		1,819,660.09	1,618,149.07	1,819,660.09	1,618,149.07
提取法定公益金		909,830.05	809,074.53	909,830.05	809,074.53
提取福利及奖励基金					
七、可供股东分配的利润		45,545,253.31	30,078,142.51	45,545,253.31	30,078,142.51
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利					
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		45,545,253.31	30,078,142.51	45,545,253.31	30,078,142.51

补充材料：

项 目	本期数	上年同期数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	----	----
2、自然灾害发生的损失	----	----
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	----	----
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	----	----
5、债务重组损失	----	----
6、其他	----	----

公司法定代表人：郑晔平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

现金流量表

2005 年度

单位：人民币元

项 目	注释	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		226,212,005.42	225,072,528.82
收到的税费返还		-	-
收到的其它与经营活动有关的现金	30	12,364,946.45	70,998,862.63
现金流入小计		238,576,951.87	296,071,391.45
购买商品、接受劳务支付的现金		169,213,309.86	71,704,214.79
支付给职工以及为职工支付的现金		18,967,346.91	16,591,641.62
支付的各项税费		22,637,654.23	22,210,635.44
支付的其它与经营活动有关的现金	30	23,517,146.13	96,604,619.66
现金流出小计		234,335,457.13	207,111,111.51
经营活动产生的现金流量净额		4,241,494.74	88,960,279.94
二、投资活动产生的现金流量		-	
收回投资所收到的现金		760,036.13	760,036.13
其中：出售子公司所收到的现金		-	2,422,073.00
取得投资收益所收到的现金		2,422,073.00	2,839.00
处置固定资产、无形资产和其它长期资产所收回的现金净额		3,089.00	-
收到的其它与投资活动有关的现金		-	
现金流入小计		3,185,198.13	3,184,948.13
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		1,605,586.34	383,656.98
投资所支付的现金		250,000.00	-
其中：购买子公司所支付的现金		-	
支付的其它与投资活动有关的现金		-	
现金流出小计		1,855,586.34	383,656.98
投资活动产生的现金流量净额		1,329,611.79	2,801,291.15
三、筹资活动产生的现金流量：		-	
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		-	
借款所收到的现金		176,180,000.00	108,180,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		176,180,000.00	108,180,000.00
偿还债务所支付的现金		131,676,080.97	131,676,080.97
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		13,555,028.92	11,680,388.92
其中：子公司支付少数股东的股利		-	-
减少注册资本所支付的现金		-	-
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		-	-
支付的其它与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		145,231,109.89	143,356,469.89
筹资活动产生的现金流量净额		30,948,890.11	-35,176,469.89
四、汇率变动对现金的影响额		-17,119.98	
五、现金及现金等价物净增加：		36,502,876.66	56,585,101.20

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

现金流量表（续）

2005 年度

单位：人民币元

补充资料	注释	合并	母公司
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租赁固定资产			
二、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		18,196,600.94	18,196,600.94
加：少数股东损益		-206,165.14	
计提的资产减值准备		-8,565,404.76	-7,887,518.70
固定资产折旧		1,158,579.92	1,002,841.74
无形资产摊销		59,459.52	59,459.52
长期待摊费用摊销		3,371,270.79	690,372.69
待摊费用减少		30,497.50	30,497.50
预提费用增加		-3,930,322.48	-2,525,012.51
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失		-371.74	-371.74
固定资产报废损失		4,750.00	
财务费用		8,790,871.88	8,084,591.71
投资损失		-130,895.23	5,443,167.20
递延税款贷项		-	
存货的减少		15,771,656.53	71,583,635.25
经营性应收项目的减少		-91,784,351.70	-66,172,249.90
经营性应付项目的增加		60,809,225.31	59,862,988.20
其他		666,093.40	591,278.04
经营活动产生的现金流量净额		4,241,494.74	88,960,279.94
		-	-
三、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		110,978,174.71	75,955,664.52
减：现金的期初余额		74,475,298.05	19,370,563.32
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		36,502,876.66	56,585,101.20

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

资产减值准备明细表（合并）
2005 年度

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	19,961,390.89	-		212,121.00	212,121.00	19,749,269.89
其中：应收账款						
其他应收款	19,961,390.89			212,121.00	212,121.00	19,749,269.89
二、短期投资跌价准备合计	4,166,016.78	2,824,000.76		1,825,861.02	1,825,861.02	5,164,156.52
其中：股票投资	4,166,016.78	2,824,000.76		1,825,861.02	1,825,861.02	5,164,156.52
债券投资						-
三、存货跌价准备合计	32,217,107.42		2,800,208.83	7,909,737.16	10,709,945.99	17,280,642.62
其中：库存商品	17,280,642.62		2,800,208.83	7,909,737.16	10,709,945.99	6,570,696.63
原材料						
四、长期投资减值准备合计	5,859,110.90	1,358,522.49			-	7,217,633.39
其中：长期股权投资	5,859,110.90	1,358,522.49				7,217,633.39
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	-	-			-	-
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备	-	-			-	-
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

资产减值准备明细表（母公司）
2005 年度

单位：人民币元

一、坏账准备合计	19,929,302.89	-		212,121.00	212,121.00	19,717,181.89
其中：应收账款						
其他应收款	19,929,302.89			212,121.00	212,121.00	19,717,181.89
二、短期投资跌价准备合计	4,166,016.78	2,824,000.76		1,825,861.02	1,825,861.02	5,164,156.52
其中：股票投资	4,166,016.78	2,824,000.76		1,825,861.02	1,825,861.02	5,164,156.52
债券投资						-
三、存货跌价准备合计	16,510,521.62		2,122,322.77	7,909,737.16	10,032,059.93	6,478,461.69
其中：库存商品	16,510,521.62		2,122,322.77	7,909,737.16	10,032,059.93	6,478,461.69
原材料						
四、长期投资减值准备合计	5,859,110.90	1,358,522.49			-	7,217,633.39
其中：长期股权投资	5,859,110.90	1,358,522.49				7,217,633.39
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计	-				-	-
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备	-	-			-	-
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

股东权益增减变动表
2005 年度

单位：人民币元

项 目	本年数	上年数
一、实收资本(或股本):		
年初余额	187,039,387.20	187,039,387.20
本年增加数	-	-
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(或股本)		
本年减少数		
年末余额	187,039,387.20	187,039,387.20
二、资本公积:		
年初余额	359,777,825.03	359,597,477.78
本年增加数	120,734.00	180,347.25
其中：资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积	120,734.00	180,347.25
本年减少数	-	-
其中：转增资本(或股本)		
年末余额	359,898,559.03	359,777,825.03
三、法定和任意盈余公积:		
年初余额	26,751,070.06	25,132,920.99
本年增加数	1,819,660.09	1,618,149.07
其中：从净利润中提取数	1,819,660.09	1,618,149.07
其中：法定盈余公积	1,819,660.09	1,618,149.07
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本年减少数	-	-
其中：弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		

分派股票股利		
年末余额	28,570,730.15	26,751,070.06
其中：法定盈余公积	14,710,241.23	12,890,581.14
任意盈余公积	5,446,285.59	5,446,285.59
企业发展基金	8,414,203.33	8,414,203.33
四、法定公益金：		
年初余额	21,875,475.71	21,066,401.18
本年增加数	909,830.05	809,074.53
其中：从净利润中提取数	909,830.05	809,074.53
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出		
年末余额	22,785,305.76	21,875,475.71
五、未分配利润：		
年初未分配利润	30,078,142.51	16,323,875.44
本年净利润(净亏损以“-”号填列)	18,196,600.94	16,181,490.67
盈余公积金转入		
本年利润分配	2,729,490.14	2,427,223.60
年末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	45,545,253.31	30,078,142.51

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：张逸波

(三) 会计报表附注

广州珠江实业开发股份有限公司
会计报表附注
2005 年度

除特别说明，以人民币元表述

附注 1、公司简介

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准，由全民所有制企业改组为股份制企业。广州珠江实业集团有限公司(原名为：广州珠江实业总公司)为本公司控股股东。经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]50 号文批准，1993 年 9 月首次向社会公开发行社会公众股 2,250 万股，并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。本公司领取 4401011104119 号企业法人营业执照，注册资本为 18,703.94 万元。

本公司属房地产开发行业，主要的经营业务包括：经营土地开发、承建、销售、租赁商品房。实业投资、物业管理。承接小区建设规划和办理拆迁、报建，工程咨询及自用有余的建筑物业展销。车辆保管（限分支机构经营）。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

附注 2、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度：

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

2、会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制原则为记账基础，资产计价原则采用历史成本法。

5、外币业务的核算方法：

本公司涉及外币的经济业务，其记帐汇率和帐面汇率采用业务发生当日中国人民银行公布的市场汇率，期末对货币性项目按年末中国人民银行公布的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入损益。

6、现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；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。

7、短期投资：

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，按收到的现金股利或利息冲减投资成本。

期末，短期投资按成本与市价孰低法计价，投资跌价准备按单项法计提。

8、坏账核算：

(1) 坏账的确认标准

本公司应收账款符合下列条件之一的，确认为坏账：① 债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；② 凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；③ 债务人较长时间内未履行其偿债义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(2) 坏账准备

本公司的坏账采用备抵法核算。应收款项（包括应收账款、其他应收款）根据各债务单位的具体财务状况、现金流量等情况，以个别认定法结合账龄分析法计提坏账准备计入当期损益。账龄分析法是按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和在剔除以下项目之后根据账龄分析提取坏账准备，剔除项目包括：本公司应收关联公司的款项；本公司应收内部职工的款项；其他不涉及资金回收的挂账。账龄在一年以内提取 3%；账龄在一年以上三年以内提取 5%；账龄在三年以上五年以内提取 15%；账龄在五年以上七年以内提取 80%，账龄在七年以上提取 100%。

9、存货：

(1) 本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房。

(2) 存货计价方法：各类存货按实际成本计价；房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售面积分摊，计入各开发项目成本；开发产品销售时按个别确认法结转成本；出租开发产品、周转房按五十年分期平均摊销。

(3) 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目计提存货跌价准备。

10、长期投资：

长期股权投资应按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 50%以上的控股子公司和持股在 20%以上（含 20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20%以下的联营或合营企业按成本法核算。股权投资差额贷方差额直接记入“资本公积——股权投资准备”，借方按合同约定的投资期限摊销，没有规定投资期限的，按不超过 10 年期限摊销。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入账，期（年）末按成本与市价孰低法计价，投资收益按权责发生制按期予以确认，溢价或折价在投资期内按直线法（或实际利率法）摊销。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。

长期投资明细详见附注 5. 注释 6。

11、固定资产及累计折旧：

(1) 本公司固定资产是指使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2,000 元以上，并且使用期限超过两年的，也作为固定资产。

固定资产按取得时的实际成本计价。

期末，由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产预计可收回金额，低于其账面价值的差额提取减值准备。

(2) 固定资产折旧方法

固定资产采用直线法分类计提折旧，预留残值为原值的 0-10%。年折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20-28	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	18-22.04
其他设备	4.5-5	18-22.04

12、在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本年度已将相关工程应承担的利息资本化，以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末，由于停建并且预计在未来三年内不会重新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，按单项额计可收回金额，并按其低于帐面价值的差额计提减值准备。

13、无形资产：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账，采用直线法摊销，土地使用权的摊销期限为 50 年。

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到重大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内预期不会恢复的无形资产，按单项资产预计可收回金额，低于其账面价值的差额计提减值准备。

14、长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，租入固定资产改良支出按 3-5 年摊销。

15、收入确认原则：

(1) 房地产销售

本公司在房产主体完工并已封顶，签订了销售合同，收到货款或取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务

在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务的收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，

则不确认收入，但将已经发生的成本确认为当期费用。

(3) 物业出租

按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认为物业出租收入的实现。

(4) 他人使用本公司资产

按合同协议规定的收费时间和方法计算确定。

16、预计负债的确认原则：

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

17、所得税的会计处理办法：

本公司采用应付税款法核算所得税。

18、合并会计报表的编制基础：

在将本公司的控股子公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。

附注 3、税项

本公司适用主要税种包括：营业税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

1、营业税

项 目	税 率
商品房销售收入	5%
土地转让收入	5%
房屋租赁收入	5%

2、城市维护建设税：按应纳营业税额的 7% 计缴。

3、教育费附加：按应纳营业税额的 3% 计缴。

4、房产税：按房屋租赁收入的 12% 或房产计税余值的 1.2% 计缴。

5、企业所得税：本公司的所得税税率为 33%。

附注 4、控股子公司及合营企业

1、控股子公司

控股公司名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例
广州侨兴房产开发有限公司	房地产开发	1,713 万美元	开发、兴建、销售淘金北小区、商品住宅房	70%
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万	物业管理	80%
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6000 万	实业投资 房地产开发经营	100%
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2000 万	投资、批发和零售贸易	100%

2、股权比例在 50%以上或具有实际控制权但未纳入合并会计报表范围的子公司

单位：人民币万元

公司名称	持股比例	资产总额	净资产	主营业务收入	净利润
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,597.90	89.17	1,269.05	8.19

注：广州珠江物业管理有限公司资产总额占合并报表资产总额的 2.72%，净资产占合并报表净资产的 0.14%，净利润占合并报表净利润的 0.45%，相关指标未达到纳入合并范围的标准，未予合并对公司的财务状况及经营成果无重大影响。

附注 5、主要会计报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

注释 1、货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金	人民币	41,964.65	1.00	41,964.65	97,109.64
	港币	24,656.59	1.04	25,650.25	30,078.90
	美元	100.00	8.07	807.02	827.65
小计				68,421.92	128,016.19
银行存款	人民币	109,743,690.55	1.00	109,743,690.55	73,333,170.83
	港币	316,762.05	1.04	329,527.56	336,089.03
	美元	43,498.22	8.07	351,039.34	358,920.69
小计				110,424,257.45	74,028,180.55
其他货币资金	人民币	485,495.34		485,495.34	319,101.31
	小计			485,495.34	319,101.31
合计				110,978,174.71	74,475,298.05

注：货币资金期末数较期初数增加 36,502,876.56 元，主要系由于银行借款的净增加 30,948,890.11 元所致。

注释 2、短期投资

(1) 短期投资

项目	期末数		期初数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	23,601,796.51	4,674,156.52	22,841,760.38	3,845,416.78
基金投资	6,000,000.00	490,000.00	6,000,000.00	320,600.00
合计	29,601,796.51	5,164,156.52	28,841,760.38	4,166,016.78

(2) 股票投资

股票项目	期末数			期初数		
	投资金额	市价	跌价准备	投资金额	市价	跌价准备
国内流通 A 股	23,601,796.51	19,240,344.03	4,674,156.52	22,841,760.38	18,996,343.60	3,845,416.78
基金	6,000,000.00	5,513,500.00	490,000.00	6,000,000.00	5,679,400.00	320,600.00
小计	29,601,796.51	24,753,844.03	5,164,156.52	28,841,760.38	24,675,743.60	4,166,016.78

(3) 短期投资跌价准备

短期投资跌价准备	期初数	本期增加	本期转回	期末数
国内流通股 A	3,845,416.78	828,739.74	---	4,674,156.52
基金	320,600.00	169,400.00	---	490,000.00
合 计	4,166,016.78	998,139.74	---	5,164,156.52

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	69,522,811.32	32.96%		83,694,517.42	46.48%	
一至二年	51,845,327.04	24.58%		52,110,769.97	28.94%	
二至三年	52,532,798.27	24.90%		5,044,056.95	2.80%	
三至五年	5,446,984.33	2.58%		3,959,352.02	2.20%	
五至七年	7,250,881.34	3.44%		8,018,275.20	4.45%	
七年以上	24,350,704.51	11.54%	19,749,269.89	27,246,246.72	15.13%	19,961,390.89
合计	210,949,506.81	100.00%	19,749,269.89	180,073,218.28	100.00%	19,961,390.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	内 容
瑞士中星投资有限公司	46,095,766.76	关联交易及往来
广州市广隆房产有限公司	25,828,683.01	代垫的拆迁费
长沙开福城市建设投资公司	63,000,000.00	土地大包干价款
合 计	134,924,449.77	

(2) 其他应收款期末余额中持本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东欠款。

欠款单位	金 额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	21,000,000.00	投资转让款及往来款
小计	21,000,000.00	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 161,408,598.47 元，占其他应收款总额的比例为 76.52%。

(4) 其他应收款期末数较期初数增加 30,876,288.53 元，增加了 17.15%，主要系湖南珠江实业投资有限公司的购地、征地、拆迁的保证金、按金、备用金增加了 40,000,000.00 元。

(5) 对广州市广隆房产有限公司应收款的相关情况详见附注 9.(1)。

(6) 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,610 万元，其中包括承接了本公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

(7) 对广州珠江实业集团有限公司应收款的相关情况详见附注 9.(2) 以及附注 6.(3)。

其他应收款母公司数明细列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	82,847,828.18	42.19%	---	47,697,318.37	36.58%	---
一至二年	36,645,298.38	18.66%	---	47,782,478.06	36.64%	---
二至三年	45,680,183.12	23.26%	---	2,185,874.84	1.68%	---
三至五年	1,378,264.30	0.70%	---	810,467.90	0.62%	---
五至七年	5,930,321.89	3.02%	---	5,626,706.80	4.32%	---
七年以上	23,871,181.51	12.17%	19,717,181.89	26,290,102.51	20.16%	19,929,302.89
合计	196,353,077.38	100.00%	19,717,181.89	130,392,948.48	100.00%	19,929,302.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	内容
湖南珠江实业投资有限公司	92,314,896.00	往来款
瑞士中星投资有限公司	44,264,373.61	关联交易
广州市广隆房产有限公司	25,828,683.01	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	21,000,000.00	投资转让款
合计	183,407,952.62	

(2) 持本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东欠款。

欠款单位	金额	内容
广州珠江实业集团有限公司	21,000,000.00	投资转让款及往来款
小计	21,000,000.00	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 190,723,494.47 元，占其他应收款总额的比例为 97.13%。

(4) 对广州市广隆房产有限公司应收款的相关情况详见附注 9.(1)。

(5) 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,426 万元，其中包括承接了本公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

(6) 其他应收款期末数较期初数增加 65,960,128.90 元，增加了 50.59%，主要原因系对湖南珠江实业投资有限公司往来款增加 7,931 万元。

注释 4、预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB		RMB	
一年以内			1,030,000.00	100.00%
三年以上	1,000,000.00	100.00%	---	---
合计	1,000,000.00	100.00%	1,030,000.00	100.00%

(1) 预付账款期末余额无持有本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东欠款；

(2) 期末数为预付三亚珠江温泉度假区有限公司合作建设款 1,000,000.00 元。

注释 5、存货及存货跌价准备

(1) 按性质分类列示

类别	期末数		期初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	373,862,277.49	373,862,277.49	317,656,376.59	317,656,376.59
开发产品	141,125,163.84	135,056,956.38	213,126,770.53	199,148,825.91
出租开发产品	46,337,591.19	45,835,102.02	47,645,292.77	44,342,594.77
周转房	3,496,845.08	3,496,845.08	2,073,204.60	2,073,204.60
低值易耗品	1,335.81	1,335.81	93,225.45	93,225.45
合计	564,823,213.41	558,252,516.78	580,594,869.94	563,314,227.32

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
赤岗项目	---	---	---	111,420,972.48	111,079,833.00
珠江新城	---	---	---	191,233,956.59	190,953,972.59
新世纪新城	---	---	---	71,207,348.42	15,622,571.00
合计	---	---	---	373,862,277.49	317,656,376.59

注：赤岗项目已进入设计、报建阶段，预计于 2006 年 5 月份动工。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金华庭	2002.02	52,819,779.74	2,426,352.17	9,813,871.82	45,432,260.09
金山阁	2000.05	36,031,786.47	1,398,936.55	7,941,761.64	29,488,961.38
金威大厦	2000.05	16,672,643.47	---	7,408,535.06	9,264,108.41
金昌大厦	1999.05	25,258,029.20	18,792,277.87	31,410,195.46	12,640,111.61
金盛大厦	2006 年	75,956,880.87	49,334,674.91	86,949,188.66	38,342,367.12
站前 A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前 7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
云苑西	1995.12	304,311.55	---	304,311.55	---
又一居	---	4,157,513.74	---	190,523.97	3,966,989.77
百事佳花园	---	1,772,501.25	176,385.31	111,845.34	1,837,041.22
合计	---	213,126,770.53	72,128,626.81	144,130,233.50	141,125,163.84

(4)、出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
拱北花苑新村	7,015,906.60	---	148,561.96	6,867,344.64
文昌南	13,243,728.70	---	325,443.36	12,918,285.34
淘金小区	7,728,065.65	---	425,662.29	7,302,403.36
松柏东街	820,194.25	---	17,830.20	802,364.05
华乐路	2,934,790.99	---	77,917.20	2,856,873.79
华乐大厦	1,423,531.66	---	35,236.08	1,388,295.58

昌岗中路	142,377.28	---	4,574.52	137,802.76
西区红旗中珠花园	312,397.21	---	6,675.48	305,721.73
中珠大厦 10 楼 1006 房	761,525.43	---	16,047.72	745,477.71
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,385,500.00	---	276,000.00	12,109,500.00
解放中路淘街马王庙	877,275.00	40,006.43	13,759.20	903,522.23
合 计	47,645,292.77	40,006.43	1,347,708.01	46,337,591.19

(5) 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金 A 区 37 号 103	13,401.02	---	334.80	13,066.22
永胜新街 5 号	503,864.42	---	12,756.00	491,108.42
站前 A 区(中展里 58-59 号)	93,721.69	---	2,450.88	91,270.81
站前 2-3 号楼(95-101 号)	111,851.64	---	2,858.64	108,993.00
站前小区 6 号楼	392,064.24	---	10,041.12	382,023.12
站前小区 7 号楼	958,301.59	---	23,595.36	934,706.23
西华路	---	1,334,869.50	24,472.80	1,310,396.70
百事佳西二街 7 号 104 房	---	58,139.97	969.00	57,170.97
百事西二街 7 号 201 房	---	109,942.01	1,832.40	108,109.61
合 计	2,073,204.60	1,502,951.48	79,311.00	3,496,845.08

(6) 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
赤岗项目	---	---	---	---
金山阁	4,780,532.73	---	422,408.74	4,358,123.99
金盛大厦	3,358,702.80	---	3,358,702.80	0.00
云苑西	15,496.69	---	15,496.69	0.00
金威大厦	3,823,429.03	---	2,113,345.56	1,710,083.47
金昌大厦	1,999,783.37	---	1,999,783.37	0.00
拱北花苑新村	2,768,768.32	---	2,356,852.77	411,915.55
西区红旗中珠花园	81,958.06	---	81,958.06	0.00
中珠大厦 10 楼 1006 房	451,971.62	---	361,398.00	90,573.62
合 计	17,280,642.62	---	10,709,945.99	6,570,696.63

(7) 用于抵押的存货如下:

a、昌岗中路 187、189 号首层及海珠区广州大道以西 02、03、05 地块已向建行东环支行抵押短期借款 30,000,000.00 元。

b、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层，荔湾区西华路 63 号三层已向福建兴业银行天河北支行抵押短期借款 19,790,000.00 元。

c、新世纪新城—长沙市开福区综合农村渔场分场已向中国建设银行股份有限公司长沙支行抵押短期借款 32,000,000.00 元。

d、淘金华庭地下 1-3 层车库、地上首、二层商场及 C1901 等共 27 套单元住宅已向农信社松洲分社抵押长期借款 46,180,000.00 元。

e、昌岗中路 187 号地下停车场，淘金北路 45 号地下停车场，东山区文化里 11 号之一负一层负二层车库，淘金北路 47 号首层商铺，淘金北路正平一巷 3、5 号首层，昌岗中路北侧、江南大酒店西侧地块已向工行银山支行抵押长期借款 45,600,000.00 元。

f、广州天河区淘金北路 22 号之二、天河区淘金北路正平一巷 2、4、6、8 号首层、天河区淘金北路正平一巷 9 号首层、天河区淘金北路 4、16、18、20、22 号、天河区淘金北路正平一巷 10 号首层已向东亚银行抵押长期借款 18,613,919.03 元。

g、以商业房产东山区华乐路 53、57 号二楼穗房证字 140928 号；东山区华乐路 49 号首层粤房地证字第 C2675669 号；东山区华乐路 57 号首层粤房地证字第 C3084081 号已向黄石农村信用合作社松洲分社抵押长期借款 20,000,000.00 元。

注释 6、长期投资

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	64,503,257.44	7,217,633.39	57,285,624.05	64,437,772.98	5,859,110.90	58,578,662.08
其中：对子公司投资	720,888.44	---	720,888.44	665,403.98	----	655,403.98
其他股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	5,859,110.90	57,923,258.10
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	65,003,257.44	7,217,633.39	57,785,624.05	64,937,772.98	5,859,110.90	59,078,662.08

(2) 长期股权投资

I. 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州捷星房地产公司*	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
海南珠江国际置业有限公司	7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---	15,000,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司***	26.67%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
中珠房产联合开发股份有限公司	4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	---	---	12,565,729.00
小 计		63,782,369.00	63,782,369.00	---	---	63,782,369.00

* 公司对捷星公司的投资比例超过 20%，因为股权变动的法律手续尚未完善，故未采用权益法核算；

**公司对广州市听云轩饮食发展有限公司的投资比例超过 20%，但不具有控制、共同控制或重大影响，因此未采用权益法核算。

II. 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期权益 增减额	分得现金 红利额	累计增减额	期末余额
广州珠江物业管理 有限公司	80.00%	2,000,000.00	655,403.98	65,484.46	---	-1,279,111.56	720,888.44
小计		2,000,000.00	655,403.98	65,484.46	---	-1,279,111.56	720,888.44

III. 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
汕头广联房地产公司*	5,428,942.10	127,697.90	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司**	0.00	765,817.94	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司***	430,168.80	465,006.65	---	895,175.45
合计	5,859,110.90	1,358,522.49	---	7,217,633.39

* 对汕头广联房地产公司的长期投资账面余额为 5,556,640.00 元，经董事会决议本期增提减值准备 127,697.90 元。

** 对广州市听云轩饮食服务有限公司的长期投资账面余额为 4,000,000.00 元，经董事会决议本期计提减值准备 765,817.94 元。

*** 对海南珠江国际置业有限公司的长期投资账面余额为 15,000,000.00 元，经董事会决议本期增提减值准备 465,006.65 元。

(3) 长期债权投资

被投资单位	初始投资成本	年利率	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋开发公司	500,000.00	12%	1996.05	---	358,200.00	500,000.00
小计	500,000.00				358,200.00	500,000.00

长期投资母公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	244,410,643.09	7,217,633.39	237,193,009.70	251,669,221.06	5,859,110.90	245,810,110.16
其中：对子公司投资	183,759,698.09	---	183,759,698.09	191,018,276.06	---	191,018,276.06
其他股权投资	60,650,945.00	7,217,633.39	53,433,311.61	60,650,945.00	5,859,110.90	54,791,834.10
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	244,910,643.09	7,217,633.39	237,693,009.70	252,169,221.06	5,859,110.90	246,310,110.16

(2) 长期股权投资

I. 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州捷星房地产公司	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
广州市听云轩饮食发展 有限公司	26.67%	2,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
中珠房产联合开发股份 有限公司	3.29%	6,667,700.00	9,434,305.00	---	---	9,434,305.00
海南珠江国际置业有限 公司	7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---	15,000,000.00
小 计		55,884,340.00	60,650,945.00	---	---	60,650,945.00

II. 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资 单位注册 资本比例	初始投资成本	期初余额	本期权益 增减额	本年新增投 资	累计权益 增减额	期末余额
广州珠江物业管理 有限公司	80.00%	2,000,000.00	655,403.98	65,484.46	---	-1,279,111.56	720,888.44
广州侨兴房产开发 有限公司	70.00%	64,559,544.00	111,494,857.36	-343,804.73	---	-719,598.07	111,151,052.63
广州珠江投资发展 有限公司	90.00%	18,000,000.00	19,768,014.72	198,729.79	-1,750,000.00	216,744.51	18,216,744.51
湖南珠江实业投资 有限公司	98.50%	59,100,000.00	59,100,000.00	-5,428,987.49	---	-5,428,987.49	53,671,012.51
小 计		143,659,544.00	191,018,276.06	-5,508,577.97	-1,750,000.00	-7,210,952.61	183,759,698.09

III. 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
汕头广联房地产公司*	5,428,942.10	127,697.90	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司**	0.00	765,817.94	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司***	430,168.80	465,006.65	---	895,175.45
合 计	5,859,110.90	1,358,522.49	---	7,217,633.39

* 对汕头广联房地产公司的长期投资账面余额为 5,556,640.00 元,经董事会决议本期增提减值准备 127,697.90 元。

** 对广州市听云轩饮食服务有限公司的长期投资账面余额为 4,000,000.00 元,经董事会决议本期计提减值准备 765,817.94 元。

*** 对海南珠江国际置业有限公司的长期投资账面余额为 15,000,000.00 元,经董事会决议本期增提减值准备 465,006.65 元。

(3) 长期债权投资

被投资单位	初始投资成本	年利率	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋开发公司	500,000.00	12%	1996.05	---	358,200.00	500,000.00
小 计	500,000.00			---	358,200.00	500,000.00

注释 7、固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	6,931,414.07	---	---	6,931,414.07
运输设备	5,504,292.33	326,245.00	50,000.00	5,780,537.33
其他设备	3,153,838.23	355,658.70	14,709.20	3,494,787.73
合计	15,589,544.63	681,903.70	64,709.20	16,206,739.13
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	2,123,976.41	222,277.80	---	2,346,254.21
运输设备	3,796,769.51	573,499.84	45,000.00	4,325,269.35
其他设备	2,058,487.89	362,802.28	12,281.37	2,409,008.80
合计	7,979,233.81	1,158,579.92	57,281.37	9,080,532.36
净值	7,610,310.82			7,126,206.77

注：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司认为期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

上述固定资产无抵押、担保情况。

注释 8、无形资产

类别	取得方式	原始金额	期初余额	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末余额	剩余摊销年限
土地使用权	购置	1,226,823.00	950,787.50	---	---	24,536.52	300,572.02	926,250.98	38.75
微软软件	购置	299,340.00	---	299,340.00	---	34,923.00	34,923.00	264,417.00	
合计		1,526,163.00	950,787.50	299,340.00	---	59,459.52	335,495.02	1,190,667.98	

注：本公司认为期末无形资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

注释 9、长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期减少	累计减少	期末余额
租入固定资产改良支出	4,235,815.09	2,142,664.86	109,774.51	1,033,723.42	3,017,099.14	1,218,715.95
分公司办公室装修	147,110.00	90,938.27	---	29,421.96	85,593.69	61,516.31
出租房费用	125,975.80	51,339.49	---	25,195.20	99,831.51	26,144.29
技术部装修	165,259.70	139,918.86	113,064.78	50,011.65	-37,712.29	202,971.99
公寓费用	179,449.70	156,308.34	---	35,889.13	59,030.49	120,419.21
2006-2009 市房协年费	212,121.00	---	212,121.00	---	---	212,121.00
开办费	5,412,825.01	3,281,658.31	2,131,166.70	5,412,825.01	5,412,825.01	---
宣传广告费	1,607,177.90	41,000.00	1,566,177.90	59,080.00	59,080.00	1,548,097.90
合计	12,085,734.20	5,903,828.13	4,132,304.89	6,646,146.37	8,695,747.55	3,389,986.65

注：长期待摊费用期末数较期初数减少 8,695,747.55 元，系由于湖南珠江“世纪花城”项目于 2005 年开始动工，将该项目的前期费用于本期摊销所致。

注释 10、短期借款

项目	期初数	期末数	起止日期	年利率	贷款用途
建行东环支行	36,000,000.00	30,000,000.00	2004.8.20-2006.1.19	5.31%	流动资金
福建兴业银行广州分行营业部	33,000,000.00	---	2004.5.27-2005.5.26	5.84%	流动资金
福建兴业银行天河北支行	---	19,790,000.00	2005.5.24-2006.5.23	5.58%	流动资金
工行银山支行	18,500,000.00	---	2004.8.28-2005.6.28	6.04%	流动资金
建行华兴支行	---	32,000,000.00	2005.6.27-2006.6.26	7.254%	流动资金
兴业银行广州分行	---	16,000,000.00	2005.6.3-2006.6.2	5.022%	流动资金
合计	87,500,000.00	97,790,000.00			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (7)。

注释 11、应付账款

期末余额 136,598.57 元, 为本公司应付淘金华庭、金昌大厦等楼盘的装修、装饰、水电安装、消防等工程尾款 126,598.57 元, 及广州侨兴房产开发有限公司应付园林公司款项 10,000.00 元, 其中无欠持有本公司 5%以上 (含 5%) 股份的股东款项。

注释 12、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金华庭	---	53,000.00	2002. 2
华侨乐园	---	1,213,322.12	1995. 12
金盛大厦	6,050,000.00	---	2005 年
合计	6,050,000.00	1,266,322.12	

注：期末余额为金盛大厦预收的购房款。

注释 13、其他应付款

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	8,268,873.35	46.06%	12,962,622.14	51.98%
一至二年	2,534,288.11	14.12%	1,739,889.84	6.98%
二至三年	909,979.84	5.08%	348,714.70	1.40%
三年以上	6,240,114.52	34.76%	9,884,863.29	39.64%
合 计	17,953,255.82	100.00%	24,936,089.97	100.00%

(1) 无欠持有本公司 5% (含 5%以上) 表决权股东的款项;

(2) 占其他应付款总额 10%以上项目的具体内容如下:

欠款单位	金额	内容
物业押金	3,713,543.56	押金
解放北场地	2,977,056.81	场地使用费
产权费用	2,650,458.63	产权费用
国家股	2,064,549.92	股利
合计	11,405,608.92	

(3) 其他应付款期末数较期初数减少 6,982,834.15 元, 减少了 28%, 主要系支付广州珠江工程建设监理公司往来款 800 万。

注释 14、应付股利

投资者名称	期末余额	欠款原因
国家股利	645,171.85	尚未支付
合计	645,171.85	

注释 15、应交税金

项目	期末数	期初数
营业税	2,093,187.91	3,466,579.42
城建税	148,722.01	249,275.75
企业所得税	4,956,396.14	1,740,520.31
房产税	205,674.87	114,810.03
个人所得税	-188,929.30	122,247.55
土地增值税	-550,317.20	---
合计	6,664,734.43	5,693,433.06

注释 16、其他应交款

项目	期末余额	期初余额	计缴标准
教育费附加	64,086.28	107,180.84	营业税额的 3%
住房公积金	4,910,185.55	3,693,224.87	
合计	4,974,271.83	3,800,405.71	

注: 期末数较期初数增加 1,173,866.12 元, 主要系由于补储员工住房公积金所致。

注释 17、预提费用

项目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	2,123,713.42	3,700,480.81	尚未结算
小区管理统筹金	689,033.00	989,033.00	尚未结算
奖励基金	---	206,407.90	
2004 年董事会经费	---	647,147.19	
2004 年年年终奖	---	1,200,000.00	
合计	2,812,746.42	6,743,068.90	

注释 18、长期借款

项目内容	期末余额	起止日期	年利率	贷款用途
黄石农村信用合作社松洲分社	20,000,000.00	2005. 5. 23-2007. 5. 20	6.336%	流动资金借款
农信社松洲分社	46,180,000.00	2003. 12. 19-08. 12. 19	6.039%	流动资金借款
工行银山支行	45,600,000.00	2004. 09. 20-07. 09. 20	6.039%	金盛项目贷款
东亚银行	18,613,919.03	2005. 2. 18-2014. 2. 18	6.732%	流动资金借款
合 计	130,393,919.03			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (7)。

注释 19、股本

项 目	期初数	本期变动增（减）						期末数
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一、尚未流通股份								
1、发起人股份	87,004,377.20							87,004,377.20
其中：国家持有股份	12,903,437.00							12,903,437.00
国有法人持有股份	74,100,940.20							74,100,940.20
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、非发起人股份								
其中：国家持有股份								
国有法人持有股份								
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
内部职工股								
转配股								
基金配售股份								
战略投资人配售股份								
一般法人配售股份								
未上市个人股份								
其他								
3、优先股								
尚未流通股份合计	87,004,377.20							87,004,377.20
二、已流通股份								
1、境内上市的人民币普通股	100,035,010.00							100,035,010.00
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已流通股份合计	100,035,010.00							100,035,010.00
三、股份总计	187,039,387.20							187,039,387.20

注释 20、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	187,196,968.66	---	---	187,196,968.66
资产评估增值准备	22,887,432.82	---	---	22,887,432.82
其他资本公积	148,074,111.63	---	---	148,074,111.63
关联交易差价	1,619,311.92	180,200.00	59,466.00	1,740,045.92
合 计	359,777,825.03	180,200.00	59,466.00	359,898,559.03

注：本期资本公积增加为关联方资金使用的利息收入超过 1 年期银行存款利率的部分（扣除所得税后的金额）。

注释 21、盈余公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	34,766,056.85	2,729,490.14	---	37,495,546.99
其中：法定公积金	12,890,581.14	1,819,660.09	---	14,710,241.23
法定公益金	21,875,475.71	909,830.05	---	22,785,305.76
任意盈余公积	5,446,285.59	---	---	5,446,285.59
企业发展基金	8,414,203.33	---	---	8,414,203.33
合 计	48,626,545.77	2,729,490.14	---	51,356,035.91

注：本年度可供分配利润 18,196,600.94 元。按 10%的比例提取法定公积金，按 5%的比例提取法定公益金。

注释 22、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
30,078,142.51	18,196,600.94	2,729,490.14	45,545,253.31

(1) 本年度增加：本年利润 18,196,600.94 元转入。

(2) 本年度减少：本年度可供分配利润 18,196,600.94 元，按 10%的比例提取法定公积金，按 5%的比例提取法定公益金。

注释 23、主营业务收入与成本

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	204,970,788.86	142,800,364.00	140,932,149.06	106,968,942.37
物业出租	16,281,147.69	5,328,708.13	17,259,891.56	5,480,761.29
代理服务	394,138.65	---	43,860.00	---
合计	221,646,075.20	148,129,072.13	158,235,900.62	112,449,703.66

*本公司前五名客户销售收入总额为 71,927,243.00 元，占全部房地产销售收入的比例为 35.09%。

**本期营业收入较上期增加 63,410,175.58 元，增加比率为 40.07%，主要原因是

新开发楼盘—金盛大厦 2005 年开始销售，实现销售收入 12,741 万元；为了理顺金昌大厦拆迁补偿事宜，将金昌大厦的 A 栋 80 套间的住宅（建筑面积共 7,565.9544 平方米）转让给广州海珠区昌岗街联星经济联合社，转让产生收入 24,211,054.00 元，扣除相关的营业税费 1,539,823.08 元及转出已支付的首期征地补偿费 3,908,674.00 元，偿付广州联星乡拆迁补偿费 18,762,557.00 元。

主营业务收入与成本母公司数明细如下：

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	203,757,466.74	142,800,364.00	137,482,149.06	106,779,564.53
物业出租	16,281,147.69	6,014,328.13	17,259,891.56	5,480,761.29
合计	220,038,614.43	148,814,692.13	154,742,040.62	112,260,325.82

注释 24、主营业务税金及附加

税 种	本期数	上期数	计缴标准
营业税	11,167,140.42	7,762,343.35	营业收入的5%
城市维护建设税	777,283.33	530,806.03	流转税额的7%
教育费附加	333,121.43	227,488.30	流转税额的3%
合 计	12,277,545.18	8,520,637.68	

注释 25、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
泊车服务	-152,645.21	477,671.33
临时出租场地	82,959.81	109,272.15
其他	63,646.19	143,336.32
淘金华庭会所	-160,398.03	-244,693.73
华侨乐园租金	---	80,872.80
商铺租赁收入	29,862.85	---
珠海出租房收入	50,604.00	---
合 计	-85,970.39	566,458.87

注释 26、管理费用

管理费用本期数 23,364,226.67 元，较上期数 11,656,395.97 元增加 11,707,830.70 元，增加 100.44%，主要是因为本期存货跌价准备转回较上期减少 423 万元和湖南珠江公司“世纪花城”项目启动而相应的费用增加 869 万元所致。

注释 27、财务费用

税 种	本期数	上期数
利息支出	9,146,034.64	7,367,842.99
减：利息收入	673,043.42	757,997.76
汇兑损失	17,119.98	25,906.66
减：汇兑收益	---	---
其他	97,558.21	52,804.06
合 计	8,587,669.41	6,688,555.95

注：财务费用本期较上期增加 1,899,113.46 元，增加 28.39%，主要是本期增加长期借款的利息支出所致。

注释 28、投资收益

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	734,295.00	3,034,970.38
项目投资收益	1,672,778.00	4,811,808.70
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	65,484.46	176,089.13
债券投资收益	15,000.00	---
股权投资转让收益	---	1,168,972.66
计提的短期投资跌价准备	-998,139.74	-3,591,182.07
计提的长期投资减值准备	-1,358,522.49	-3,359,110.90
合 计	130,895.23	2,241,547.90

(1) 计提的短期投资跌价准备详见附注 5. 注释 2. (3)；

(2) 计提的长期投资减值准备详见附注 5. 注释 6. (2). III；

(3) 项目投资收益 1,672,778.00 元为根据广州仲裁委员会 2002 穗仲案字第 252 号裁决书，收回又一居项目的多投资款。

投资收益母公司数明细如下：

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	734,295.00	3,034,970.38
项目投资收益	1,672,778.00	4,811,808.70
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-5,508,577.97	196,340.42
债券投资收益	15,000.00	---
股权投资转让收益	---	1,168,972.66
计提的短期投资跌价准备	-998,139.74	-3,591,182.07
计提的长期投资减值准备	-1,358,522.49	-3,359,110.90
合 计	-5,443,167.20	2,261,799.19

注释 29、营业外收支

(1) 营业外收入

收入项目	本期数	上期数
固定资产处理净收益	371.74	8,835.00
其他	---	110,650.27
物业其他收入	---	800.00
合 计	371.74	120,285.27

(2) 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
固定资产处理净损失	4,750.00	2,229.06
滞纳金	0.32	---
捐赠支出	---	5,000.00
其它	---	310,658.00
合 计	4,750.32	317,887.06

注释 30、其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
收到的其它与经营活动有关的现金	
1、物业管理公司	3,000,000.00
2、产权费	7,994,946.45
3、押金	1,370,000.00
合 计	12,364,946.45
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、物业管理公司	3,581,900.00
2、广州珠江工程建设监理公司	8,000,000.00
3、销售、管理费用	8,601,046.13
4、产权费用	2,001,900.00
5、押金	1,332,300.00
合 计	23,517,146.13

附注 6、关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联公司

关联公司名称	企业类型	法定代表人	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
广州珠江实业集团有限公司	国有独资	周克琨	建筑、工程房地产	7,410.09 万元	母公司
广州珠江物业管理有限公司	有限公司	张穗南	物业管理	200.00 万元	子公司

(2) 不存在控制关系的关联公司(2)

关联公司名称	与本公司的关系
瑞士中星投资有限公司	受同一母公司控制的子公司
海南珠江国际置业有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州捷星房地产开发有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州珠江工程建设监理公司	受同一母公司控制的子公司

(3) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款				
	瑞士中星投资有限公司*	承接债务款	44,000,000.00	44,000,000.00
	瑞士中星投资有限公司	往来款	2,095,766.76	2,000,000.00
	广州珠江实业集团有限公司**	投资转让款	20,000,000.00	20,000,000.00
	广州珠江实业集团有限公司***	承接债务款	1,000,000.00	---
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	128,120.65	497,492.50
	广州珠江实业集团财务有限责任公司	定期存款, 已逾期	---	1,000,000.00
	三亚珠江温泉度假区有限公司	往来款	---	10,000,000.00
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	-10,173.31	704,690.72
	广州珠江工程建设监理公司	往来款	---	8,000,000.00

* 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,610 万元, 其中包括承接了公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让, 瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

** 对广州珠江实业集团有限公司(以下简称“珠实集团”)应付款的相关情况详见附注 9.(2)。

*** 2001 年 6 月公司委托原广州珠江实业集团财务有限责任公司(以下简称“财务公司”)向广州珠江实业集团有限公司发放贷款 100 万元, 借款期限至 2006 年 6 日止。因财务公司的全部股权已经转让给南方电网等公司, 按转让协议规定其债权债务由广州珠江投资管理有限公司(以下简称“珠投管理公司”)承担。因鉴于珠投管理公司并非金融企业, 根据有关法律规定不能经营委存委贷业务, 三方于 2005 年 12 月签订确认书, 确认珠投管理公司所欠委托贷款 100 万元, 由珠实集团直接向 本公司承担清偿责任, 珠投管理公司不再因该委托贷款而对 本公司和珠实集团承担任何权利、义务。

附注 7. 或有事项

(1) 根据“又一居”项目仲裁案经仲裁委在 2004 年时判决, 本公司需向广州合富房地产发展有限公司(简称“合富公司”)支付“又一居”项目工程建设资金 5000 万元及赔偿因占用资金给合富公司造成的经济损失。本公司认为仲裁庭认定事实不清, 裁决明显不公, 依法向广州市中级人民法院提出撤销该案仲裁裁决申请。同时, 公司就该案中与合富公司、广州合富辉煌销售中心相关三方之间的 6600 万元债务纠纷问题依法向广州市中级人民法院提起诉讼, 法院于 2005 年 1 月 14 日正式受理。2005 年 12 月 30 日, 公司与合富公司、广州宏瀚房地产开发有限公司签订“补充谅解备忘录”,

主要内容包括：合富公司同意放弃裁决的 5000 万元及其他全部的执行权益；本公司撤回起诉，并将对合富辉煌销售中心（现名为广州添来咨询有限公司）的 5000 万元债权转让给合富公司；本公司与宏瀚公司关于珠江新城 L2、L3-1、L3-2 地块的合作变更为本公司开发 L3-1、L3-2 地块，宏瀚公司开发 L2 地块，本公司补地块合作款约人民币 3500 万元，并同意向宏瀚公司补偿人民币 650 万元。

(2) 广州市越秀区蔬菜食品公司（简称“蔬菜食品公司”）诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，涉及标的 931.9 万元。该案由广州市越秀区人民法院于 2005 年 1 月 16 日作出民事判决，判决公司向蔬菜食品公司支付从 2000 年 1 月 28 日至本判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）。公司不服该判决，已向广州市中级人民法院提出上诉，广州市中级人民法院已立案受理，该案目前仍在进一步审理中。同时，本公司与蔬菜食品公司就和解事宜正在进行谈判。

(3) 公司无其他需披露的重大或有事项。

附注 8 承诺事项

公司承诺无向控股股东或其他关联方提供担保。

附注 9、其他重要事项

(1) 公司对广州市广隆房产有限公司项目就应收香港汇鹏发展有限公司代垫款的仲裁已经裁决。为保障裁决的执行，双方已同意由法院主持合作公司的清算并将双方同意的清算方案上报法院。依照法律程序向广州市外经贸委提出清算报告。合作双方已达成一致意见聘请会计师事务所对广州市广隆房产有限公司进行清算审计。广州市粤国房地产评估有限公司于 2004 年 10 月 26 日已对东风路 S2 地块出具了评估报告。普华永道中天会计师事务所有限公司广州分所已于 2005 年 10 月出具广州市广隆房产有限公司的审计报告初稿，但因香港汇鹏发展公司迟迟未对报告进行确认，导致会计师事务所未能出具审计报告正稿，公司多次催促无果，清算工作未能进一步推进。

(2) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司（以下简称财务公司）的股权转让，公司 2004 年 8 月 3 日与广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠实集团）签订了《〈关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书〉的补充协议》，同意维持双方于 1999 年 9 月 1 日签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》达成的条款，本公司将持有财务公司的 10% 股权以 2000 万价格平价转让给珠实集团，珠实集团以其从本公司获得的分红（该公司为本公司控股股东，持有本公司 39.62% 股权）来支付股份转让费，从 2005 年开始，五年内付清。

附注 10、非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注
营业外收入	371.74	249.07	33%
营业外支出	-4,750.32	-3,182.71	33%
跌价准备的冲回	10,922,066.99	7,317,784.88	33%
关联方利息收入	132,500.00	88,775.00	33%
股票投资收益	734,295.00	491,977.65	33%
合计	11,784,483.41	7,895,603.89	33%

附注 10、净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	9.51	9.51	0.33	0.33
营业利润	4.00	4.00	0.14	0.14
净利润	2.83	2.83	0.10	0.10
扣除非经常性损益后的净利润	1.60	1.60	0.06	0.06

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
 - 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
 - 3、报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。
- 上述备查文件的备置地点为公司董事会秘书处。

法定代表人 郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇六年四月二十二日