

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2006 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-----	14
八、董事会工作报告-----	14
九、监事会工作报告-----	21
十、重要事项-----	21
十一、财务报告-----	25
十二、备查文件目录-----	61

一、重要提示

- 1、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。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、深圳大华天诚会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 4、公司董事长郑暑平，副董事长、总经理廖晓明，会计机构负责人（会计主管人员）朱渝梅声明：保证本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.gzzj sy.com>
公司电子信箱：gzzj sy@gzzj sy.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、主要财务数据和指标

(一) 本报告期主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

项 目	金 额
利润总额	32,538,213.23
净利润	20,526,676.30
扣除非经常性损益后的净利润	16,936,295.56
主营业务利润	68,629,613.28
其他业务利润	5,753,213.34
营业利润	26,408,610.42
投资收益	6,948,722.55
补贴收入	1,106,424.19
营业外收支净额	-1,925,543.93
经营活动产生的现金流量净额	-30,496,748.74
现金及现金等价物净增加额	72,710,423.64

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金 额
资产减值准备恢复	5,548,082.22
营业外收入	2,142,545.36
营业外支出	-4,068,089.29
短期投资收益	1,651,222.16
股权处置收益	-111,483.24
项目合作回报收益	196,500.00
所得税影响	-1,768,396.47
合计	3,590,380.74

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

	2006 年	2005 年	本年比上年 增减(%)	2004 年
主营业务收入	232,352,019.14	221,646,075.20	4.83	158,235,900.62
利润总额	32,538,213.23	25,894,814.84	25.66	20,741,693.77
净利润	20,526,676.30	18,196,600.94	12.81	16,181,490.67
扣除非经常性损益的净利润	16,936,295.56	10,300,997.05	64.41	8,822,485.09
每股收益	0.11	0.10	10.00	0.09
净资产收益率(%)	3.15	2.83	增加 0.32 个 百分点	2.59
扣除非经常性损益的净利润为基 础计算的净资产收益率(%)	2.60	1.60	增加 1 个百 分点	1.41
扣除非经常性损益后净利润为基 础计算的加权平均净资产收益率(%)	2.60	1.60	增加 1 个百 分点	1.43
经营活动产生的现金流量净额	-30,496,748.74	4,241,494.74	-819.01	-62,301,402.09
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.16	0.02		-0.33

	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减(%)	2004 年末
总资产	1,043,908,122.01	955,361,053.85	9.27	897,181,182.39
股东权益(不含少数股东权益)	652,337,088.09	643,839,235.45	1.32	625,521,900.51
每股净资产	3.49	3.44	1.45	3.34
调整后的每股净资产	3.41	3.33	2.4	3.24

(四) 报告期内股东权益变动情况及变化原因

单位: 元 币种: 人民币

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	359,898,559.03	28,570,730.15	22,785,305.76	45,545,253.31	643,839,235.45
本期增加			24,837,973.39		20,526,676.30	45,364,649.69
本期减少		2,676,828.32		22,785,305.76	11,404,662.97	36,866,797.05
期末数	187,039,387.20	357,221,730.71	53,408,703.54	0	54,667,266.64	652,337,088.09

变动原因: 股东权益比上年末增加 8,497,852.64 元, 是由于本期净利润增加 20,526,676.30 元, 股改费用减少资本公积 2,676,828.32 元, 本年度现金分红减少未分配利润 9,351,995.34 元。

(五) 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	10.52	10.52	0.367	0.367
营业利润	4.05	4.05	0.141	0.141
净利润	3.15	3.15	0.110	0.110
扣除非经常性损益后的净利润	2.6	2.6	0.091	0.091

四、股本变动及股东情况

(一)股本变动情况

1、股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)				本次变动后		
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股	12,903,437	6.9				-4,450,795	-4,450,795	8,452,642	4.52
2、国有法人持股	74,100,940.2	39.62				-25,559,708	-25,559,708	48,541,232.2	25.95
3、其他内资持股									
其中:									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	87,004,377.20	46.52				-30,010,503	-30,010,503	56,993,874.2	30.47
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	100,035,010	53.48				30,010,503	30,010,503	130,045,513	69.53
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	100,035,010	53.48				30,010,503	30,010,503	130,045,513	69.53
三、股份总数	187,039,387.2	100.00				0	0	187,039,387.2	100.00

有限售条件股份可上市交易时间

单位:股

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2009年4月7日	56,993,874.2	0	187,039,387.2	承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在3年内不上市交易或者转让。在禁售期满后2年内,不以低于5.00元/股(若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理)的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。

股份变动的批准情况

经广东省人民政府国有资产监督管理委员会 2006 年 3 月 21 日粤国资函[2006]130 号文批准，以及 2006 年 3 月 27 日召开的公司股权分置改革相关股东会议审议通过，公司于报告期内进行了股权分置改革。根据股权分置改革实施方案中的对价安排，流通股股东每持有 10 股将获得非流通股股东支付的 3 股股份，非流通股股东安排对价的股份总数为 30,010,503 股。

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

2006 年 4 月本公司完成了股权分置改革，公司非流通股股东广州珠江实业集团有限公司、广州市人民政府国有资产监督管理委员会按每 10 股流通股获送 3 股的比例向全体流通股股东送股，送股总数为 30,010,503 股。方案实施后，公司股份总数不变，所有股份均为流通股，原非流通股 87,004,377.20 股转变为有限售条件的流通股 56,993,874.2 股，占公司总股本的 30.47%，无限售条件的流通股股数增加到 130,045,513 股，占公司总股本的 69.53%。本公司原非流通股股东承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让。在禁售期满后 2 年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。

(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、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		36,144				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	年度内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有股东	25.95	48,541,232.2	-25,559,708	48,541,232	0
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有股东	4.52	8,452,642	-4,450,795	8,452,642	0
中国平安人寿保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品	其他	1.62	3,033,008	3,033,008		未知
彭哲熙	其他	0.73	1,363,733	1,363,733		未知
余雪丽	其他	0.65	1,212,100	719,000		未知
郑志刚	其他	0.54	1,008,986	1,008,986		未知
房汉奎	其他	0.35	655,399	655,399		未知
邹彩霞	其他	0.34	633,008	633,008		未知
王萍艳	其他	0.29	547,528	547,528		未知
林显青	其他	0.27	500,000	500,000		未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国平安人寿保险股份有限公司 - 传统 - 普通保险产品	3,033,008	人民币普通股
彭哲熙	1,363,733	人民币普通股
余雪丽	1,212,100	人民币普通股
郑志刚	1,008,986	人民币普通股
房汉奎	655,399	人民币普通股
邹彩霞	633,008	人民币普通股
王萍艳	547,528	人民币普通股
林显青	500,000	人民币普通股
万联证券有限责任公司	490,000	人民币普通股
王晓民	450,020	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知前十名无限售条件股东是否存在关联关系或一致行动人情况。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州珠江实业集团有限公司	48,541,232.2	2009年4月7日	48,541,232.2	承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在3年内不上市交易或者转让。在禁售期满后2年内，不以低于5.00元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。
2	广州市人民政府国有资产监督管理委员会	8,452,642	2009年4月7日	8,452,642	同上。

2、控股股东及实际控制人简介

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称：广州珠江实业集团有限公司

法人代表：郑暑平

注册资本：10,414 万元

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) 法人实际控制人情况

实际控制人名称：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

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

单位: 股 币种: 人民币

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)
郑晔平	董事长	男	42	2005-06-30 ~ 2008-06-29	78,535	134,095	55,560	
廖晓明	副董事长 总经理	男	43	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	16,000	16,000	31.33
周克琨	董事	男	58	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	
刘昌伟	董事	男	58	2005-06-30 ~ 2008-06-29	6,750	8,775	2,025	
许庆群	董事	男	52	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	
张穗南	董事 副总经理	男	51	2005-06-30 ~ 2008-06-29	39,100	60,430	21,330	28.18
靳海涛	独立董事	男	52	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	5
吴 张	独立董事	男	49	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	5
李善民	独立董事	男	44	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	5
何威明	独立董事	男	43	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	5
杨家峰	监事长	男	52	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	
钱晓健	监事	女	53	2005-06-30 ~ 2008-06-29	18,254	23,730	5,476	
韩 巍	监事	男	33	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	0	0	
陈燕平	监事	女	46	2005-06-30 ~ 2008-06-29	75,000	102,700	27,700	15.09
吴建桦	监事	男	52	2005-06-30 ~ 2008-06-29	0	5,600	5,600	15.27
罗 晓	副总经理	男	40	2005-06-30 ~ 2008-06-29	28,300	41,790	13,490	24.12
黄宇文	董事会秘书 副总经理	男	41	2005-06-30 ~ 2008-06-29	35,622	58,909	23,287	24.13
合 计					281,561	452,029	170,468	158.12

注：公司董事、监事和其他高级管理人员持有股份增加，主要原因：

股改送股；

实施 2005 年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买公司股票；

自行从二级市场购入股票。

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

(1)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。曾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,广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记、总经理,本公司董事长。

(2)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。曾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。现任本公司副董事长、总经理。

(3)周克琨,男,1948年10月出生,中共党员,大专,高级政工师。曾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副书记兼建设纪工委书记,广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记。现任广州市建设资产经营有限公司董事长、党委书记,本公司董事。

(4)刘昌伟,男,1948年3月出生,中共党员,大专,经济师。曾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。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理,本公司董事。

(5)许庆群,男,1954年12月出生,中共党员,大学本科,经济师。曾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。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理,本公司董事。

(6)张穗南,男,1955年9月出生,中共党员,大专,政工师。曾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。现任本公司董事、副总经理、党总支书记、工会主席。

(7)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。曾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,本公司第四届董事会独立董事。现任深圳创新投资集团有限公司董事长,本公司独立董事。

(8)吴张,男,1957年8月出生,工商管理硕士,经济师。曾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,本公司第四届董事会独立董事。现任广州市美林基业集团有限公司副总裁,本公司独立董事,广州药业股份有限公司独立董事,。

(9)李善民,男,1963年2月出生,中共党员,经济学博士。曾任中山大学管理学院副院长、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。现任中山大学管理学院教授、财务处处长,本公司独立董事,湖北宜化化工股份有限公司独立董事。

(10)何威明,男,1963年9月出生,经济学硕士,高级会计师。曾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。现任本公司独立董事。

(11)杨家峰,男,1954年4月出生,中共党员,大学。曾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。现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,本公司监事会主席。

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

(13)韩巍,男,1973年5月出生,研究生,会计师。曾任中国建筑一局(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。现任广州珠江实业集团有限公司财务部总经理,本公司监事。

(14)陈燕平,女,1960年11月出生,法学硕士,经济师。曾任中国地质科学院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。现任本公司法律事务部经理,本公司职工监事。

(15)吴建桦,男,1954年2月出生,中共党员,大专,工程师。曾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。现任本公司开发事务部经理,本公司职工监事。

(16)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,曾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。现任本公司副总经理,湖南珠江实业投资有限公司总经理。

(17)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。曾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。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	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
郑暑平	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记、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

在其他单位任职情况

姓 名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	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
	广州药业股份有限公司	独立董事			是
李善民	中山大学	管理学院教授、财务处处长			是
	湖北宜化化工股份有限公司	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、高级管理人员报酬的决策程序: 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
郑暑平	是
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
蒋 明	董 事	个人原因

经 2006 年 6 月 30 日召开的公司 2005 年度股东大会审议,同意蒋明辞去公司董事职务。

(五) 公司员工情况

截止报告期末, 公司在职员工为 153 人, 需承担费用的离退休职工为 29 人, 公司本部员工 100 人。

员工的结构如下:

1、专业构成情况

专业类别	人数
行政人员	16
财务人员	8
销售人员	8
工程预结算人员	8

2、教育程度情况

教育类别	人数
博士	2
硕士研究生	13
大学本科	32
大专	40
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, 公司共召开了 1 次年度股东大会, 1 次临时股东大会, 5 次董事会, 3 次监事会, 公司股东会、董事会、监事会的召集和表决程序符合公司章程的要求。

公司还按照中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求, 进一步完善公司治理结构, 健全和完善企业各项管理制度, 积极推行科学化、规范化管理。同时修改了《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》, 进一步加强制度建设。

1、关于股东和股东大会: 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利, 平时认真接待股东来访、来电, 使股东能充分了解公司运作情况;

2、关于控股股东与上市公司的关系: 控股股东通过股东大会依法行使出资人的权利, 未干涉公司决策和生产经营活动; 公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到相互独立, 公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作;

3、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;

4、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;

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司正逐步建立公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准，初步推行了高管人员、骨干（技术）激励制度，调动了公司骨干人员积极性，实现公司长远利益和个人利益的有机结合；

6、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；

7、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。

报告期内，公司完成了股权分置改革，步入了新的历史发展时期。通过此次股改，实现了非流通股股东和流通股股东在利益上的一致，公司的治理水平和资源配置能力也迈上一个新的台阶。

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)	备注
靳海涛	5	5	0	0	
吴 张	5	5	0	0	
李善民	5	5	0	0	
何威明	5	5	0	0	

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司有关事项提出异议。

公司独立董事勤勉尽责，认真行使职权，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。

(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：公司独立从事业务，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、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部门的独立性。

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，完成了对在公司任职的董事、监事和高管人员的 2005 年度激励奖金的发放，通过对高管人员的激励，充分体现了责任、效率和公平相统一的原则，实现了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

(一)年度股东大会情况

公司于 2006 年 6 月 30 日召开了 2005 年度股东大会。决议公告刊登在 2006 年 7 月 1 日的《上海证券报》。

(二)临时股东大会情况

公司于 2006 年 3 月 27 日召开了 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议。股东会议表决结果刊登在 2006 年 3 月 28 日的《上海证券报》。

八、董事会报告

(一)管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

(1) 报告期内总体经营情况

2006 年，经过全体员工的共同努力，圆满完成了董事会制定的各项经营计划，公司的经营业绩、管理水平和可持续发展的能力得到进一步提升，一批重点项目和重点工作取得重大进展。其中，长沙珠江花城项目首期顺利开盘销售形势理想，珠江新城项目用地问题成功解决，金盛项目住宅和裙楼全部售罄，赤岗项目实现开工并进展顺利，股权分置改革圆满完成，证券投资收益显著，关联方资金占用问题得到妥善解决，基本完成侨兴公司清算工作，其他历史遗留问题也取得重要突破。

2006 年，公司实现主营业务收入 23,235 万元，比上年同期增加 4.83%；主营业务利润 6,863 万元，比上年同期增加 12.07%；净利润 2,053 万元，比上年同期增加 12.80%；净资产收益率为 3.15%；资产负债率为 37.49%；公司整体经营状况继续保持稳定发展的良好态势。

报告期内，公司重点项目的开发和销售进展顺利。长沙珠江花城项目开发正常进行，确保了年度利润目标的完成。销售方面：项目一期第一组团 9 月正式开盘，至 2006 年底成交金额近 1.35 亿元，销售均价达到 3,570 元/㎡，净利润超过 1,800 万元，为公司 2006 年的主营收入和净利润做出了重要贡献。工程方面：一期第一组团工程主体与环境已通过验收，即将全面精装修；一期第二组团已于 11 月底正式开工。资金方面：取得 1.6 亿元的项目贷款额度，确保了项目的资金需要。赤岗项目按照计划正常开发建设。赤岗项目已于 2006 年 7 月 5 日开工并投入建设，目前施工正按计划正常进行。珠江新城项目用地手续的办理取得实质性进展。2006 年 11 月 10 日，公司与广州宏瀚房地产开发有限公司、广州市土地开发中心签定了《广州市国有土地使用权出让补充合同》，公司独家受让珠江新城 L3-1、L3-3 地块。我司已按该补充合同的约定支付了地价余款 3,446 万元及相关土地契税。

(2) 公司主营业务及其经营状况

A、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减 (%)
房地产销售	216,822,340.6	145,505,034.73	32.89	5.78	1.89	8.44
物业出租	15,529,678.54	5,651,987.44	63.61	-4.62	6.07	-5.44
合计	232,352,019.14	151,157,022.17	34.94	4.83	2.04	5.34

B、主营业务分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
广州	102,184,467.14	-53.90
长沙	130,167,552.00	

C、主要供应商、客户情况

本公司以房地产开发为核心业务,2006 年向前 5 名设备供应商及建筑承包商支付 7,495.27 万元,占全部开发成本的比例为 31.40%;本公司房地产开发以商品房为主,其主力客户群一般为个人购房者,主要客户的销售额占全年销售额的比例较低,经统计前 5 名客户销售收入总额为 1,418.44 万元,占全部房地产销售收入的比例为 6.54%。

(3) 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)	2006 年	2005 年	对比差异
总资产	1,043,908,122.01	955,361,053.85	88,547,068.16
股东权益	652,337,088.09	643,839,235.45	8,497,852.64
主营业务利润	68,629,613.28	61,239,457.89	7,390,155.39
净利润	20,526,676.30	18,196,600.94	2,330,075.36
现金及现金等价物净增加额	72,710,423.64	36,502,876.66	36,207,546.98

变动原因:

总资产比上年年末增加 88,547,068.16 元,主要是由于本期货币资金增加 72,710,423.64 元。

股东权益比上年末增加 8,497,852.64 元,是由于本期净利润增加 20,526,676.30 元,本期股改费用减少资本公积 2,676,828.32 元,本期现金分红减少未分配利润 9,351,995.34 元。

主营业务利润比上年同期增加 7,390,155.39 元,是由于本期主营业务收入比上年同期增加 10,705,943.94 元。

现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 36,207,546.98 元,主要原因是银行借款增加。

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6,000 万元	29,596.95	1,838.01
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2,000 万元	4,420.72	-12.71
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万元	2,694.72	6.98

2、公司未来发展的展望

(1) 行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

为稳定房价、调整供给结构、遏制市场投机,国家从 2003 年以来陆续出台了系列宏观调控政策,尤其是去年上半年,“国六条”及“九部委意见”相继出台,宏观调控从土地供应、规划、税收、信贷等方面逐步细化和完善,经过三年来的政策调控,房地产投资增幅放缓,房地产信贷日趋规范,土地供应流程日趋理顺,税收征管也日趋严密,对购房者和房地产开发企业也产生了较大影响,主要包括:购房者降价预期有所提高,持币待购现象增多,新房成交量萎缩;加息使购房成本和融资成本进一步上升,投资性需求和投机性需求受到抑制;强制性调整住宅产品供应结构,建筑面积

90 平方米以下的户型供给量将增加，超过 90 平方米以上的大户型供给将逐渐减少等等。

管理层认为，国家一系列调控政策的出台必将对行业产生深远的影响，但同时调控措施并没有削弱人民币升值、经济持续发展和城市化进程等决定房地产市场气度的根本性、长期性因素。因此，房地产行业仍将是发展前景看好的行业。

（2）公司发展面临的机遇和挑战

管理层认为，当前公司面临难得的发展机遇：1、广州：以举办 2010 年亚运会为契机，以实现城市建设管理“到 2010 年一大变”为目标，城市发展模式加快转型，经济结构优化升级，城市空间布局更趋合理，综合实力位居全国同类城市前列。2006 年广州生产总值超过 6,000 亿元，增速达 14.4%，07 年预计增长 12%，发展势头继续良好。06 年、07 年广州市投入城建资金分别高达 256 亿元和 239 亿元，建设中的一大批重大城市基础设施项目将进一步优化和提升城市的投资环境和生活环境。广州以“中调”战略统筹中心城区协调发展，继续推进珠江新城中央金融区的建设，城市房价整体上稳中有升。广州良好的宏观经济环境、投资环境和强劲的消费需求，将为公司开发经营好本地的房地产项目创造难得的市场机遇。2、长沙：房地产市场持续健康发展，项目所在地的周边市政配套越来越完善，地价大幅增值，珠江花城首期开发取得成功，大盘形象已经树立，为持续开发打下了良好的基础。3、资本市场迎来新的发展期，股权分置改革顺利完成，股东利益趋向一致，同时资本市场融资、收购兼并等功能的发挥，为上市公司依托资本市场加速发展提供了战略机遇。

公司当前面临的挑战：国家对房地产行业的调控力度加大，房地产市场面临政策风险；公司目前的资本规模较小，公司的品牌和管理资源还未能充分发挥作用，规模效益不能充分体现；公司净资产回报率偏低，盈利能力还不强；在建及储备项目的绝对数量仍然不多，资金实力不足，投资能力和可持续发展能力尚待提高；业务迅速扩大与人才储备方面存在矛盾，激励制度需进一步完善；本地企业的迅速发展和外地大企业的进入，使市场竞争更加激烈。

管理层认为，总体而言，机遇和挑战并存，机遇大于挑战。要谋求企业跨越式发展，就必须抓住机遇，并采取有效措施积极应对挑战。

（3）公司新年度经营计划

2007 年公司将努力抓好以下几方面工作

重点确保长沙项目顺利开发和销售

公司要继续加强对长沙项目工作督导，完善项目控制体系，同时整合各方资源，全力支持和重点保障长沙项目。具体工作包括：A、落实项目二期 471 亩用地的储备计划；B、进一步提高设计管理能力，完善、细化业务流程，按时、优质完成二期的规划设计；C、加快工程进度，确保项目一期第一组团 6 月验收并交楼、第二组团投入销售。

落实和推进广州地区重大项目的开发和筹备工作

A、赤岗项目：2007 年要重点确保工期进度和营销工作，确保三季度实现销售。在保证质量、保证安全、控制成本的前提下，加快施工进度，确保主体结构年内封顶。同时，在项目原有定位的基础上继续完善产品设计、推广策略和销售计划等各项准备工作。

B、珠江新城项目：2007 年在项目开发方面要取得实质性进展。一方面继续深化项目策划、细化项目设计，争取上半年完成设计方案；另一方面尽快完善用地手续并在下半年完成整个报建手续，确保年底开工。

C、广隆项目：与香港汇鹏发展公司签订合作合同补充协议书，并严格按照约定，建立相关机构，共同努力推动合作开发广隆项目，完善有关土地手续，完成有关报批报建工作，尽快开工。

加强内部管理、规避法律风险，统筹资金安排

A、2007 年，公司将严格实施修订完善后的规章制度，进一步理顺和规范管理流程；继续加强法律意识，完善合同管理制度，健全相应的岗位责任制，防范法律风险；加强成本控制和费用管理；继续搞好企业文化建设，保持企业内部和谐稳定。

B、继续加强融资工作，保证企业的投资能力，07 年要确保长沙珠江花城和珠江新城项目的资金需求，并要不断探索企业筹资、融资方式，积极拓展筹资渠道，保证企业生产经营的资金需要。

(4) 资金需求、使用计划和来源情况

随着公司珠江新城项目的开工，以及启动长沙珠江花城项目二期用地的储备计划，公司对资金的需求压力进一步增大。公司将通过三条途径：一是加快现有项目的开发进度，加大营销力度，有效控制成本和费用等措施加速资金回笼；二是将开展多渠道、多种形式的融资工作，以满足项目开发的需要。

(5) 经营中面临的主要风险和对策

主要风险有：一是宏观政策风险。2006 年是国家宏观调控重拳出击的一年，2007 年宏观调控影响将继续显现，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。二是经营风险。房地产行业受规模、资金、品牌影响较大，周期长，在市场竞争加剧的形势下，公司将面临一定的经营风险。三是财务风险。房地产行业开发周期较长的特点注定了资金的高度依赖性，随着公司在房地产项目上投入的不断加大，土地储备的不断增长，公司对资金的需求将持续增加，也将面临财务风险。四是市场单一风险。目前公司房地产开发业务和产品主要在广州和长沙，使公司高度依赖于两地房地产市场的表现，而两地房地产市场的变化将严重影响公司的盈利水平。

除了上述风险外，其他的经营风险还可能有：宏观经济的可能性波动、房地产行业发生重大变化、重大天气变化对项目工期产生影响等因素。

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，继续开发以普通住宅为主的产品策略，以市场为导向，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；四是加强资金的流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀，发挥公司资产负债率低的优势，合理使用财务杠杆进行融资，保障资金需要。五是降低成本，提高竞争力。

《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》对公司以前年度及未来财务状况、经营成果和现金流量的影响。

国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号），进一步明确了土地增值税的清算规则和方法，该通知的执行，有利于加强土地增值税征收管理。

公司以前年度开发销售的项目，基本上为普通民用住宅，根据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定进行土地增值税测算，该通知的执行，对公司以前年度财务状况、经营成果和现金流量影响较小。

根据该通知的相关规定，自 2007 年 2 月 1 日起，税务机关无需待房地产项目全部转让完毕才进行土地增值税的清算，严格了土地增值税的清算条件。因此，该通知的执行，对公司未来财务状况、现金流量和经营成果有一定影响。

(6) 执行新会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权益的差异分析：

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布财会[2006]3 号《关于印发 企业会计准则第 1 号——存货 等 38 项具体准则的通知》的规定，公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定，已经辨别认定的 2007 年 1 月 1 日首次执行日现行会计准则与新会计准则的差异情况如下：

A、所得税

公司其他应收款计提的坏账准备的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 6,291,521.66 元，公司长期投资减值准备帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 2,381,819.02 元，公司存货跌价准备的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 2,011,196.88 元，公司预收帐款帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 84,310.23 元，公司可抵扣应纳税所得额亏损形成递延所得税资产 3,560,030.45 元。公司控股子公司开办费摊销的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 469,696.03 元，该几项合计形成递延所得税资产 14,798,574.27 元，相应增加留存收益 14,798,574.27 元。其中归属母公司的所有者权益增加 14,798,574.27 元。

B、少数股东权益

公司 2007 年 1 月 1 日按新会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 192,303.89 元（此金额为按原准则相关合并报表编制要求，未纳入合并范围的本公司持有其 80%股权的控股子公司广州珠江物业管理有限公司少数股东享有的权益 192,303.89 元），新会计准则下计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 192,303.89 元。上述新旧会计准则少数股东权益差异调节金额说明中，未包括本年度按原准则编制的合并报表中所载的少数股东权益金额 204,396.91 元（此金额为按原准则相关合并报表编制要求，已纳入合并范围的本公司直接和间接持有其 100%股权的控股子公司湖南珠江实业投资有限公司的少数股东权益 193,026.82 元及广州珠江投资发展有限公司的少数股东权益 11,370.09 元）。随着 2007 年 1 月 1 日公司执行新会计准则，公司同时改变以往吸收合并方法，对湖南珠江实业投资有限公司和广州珠江投资发展有限公司由本公司 100%吸收投资收益，自此对此两公司不存在少数股东权益。

根据公司的战略目标和下年度的经营计划，执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响有：

A、根据新企业会计准则第 3 号投资性房产的规定，公司将现行政策下对投资性房产的核算从出租开发产品转到投资性房产核算，将部分出租经营的固定资产转到投资性房产核算，公司采用成本模式对投资性房产进行核算，本事项不影响公司的利润和股东权益。

B、根据新企业会计准则第 6 号长期投资的规定，公司将现行政策下对纳入合并范围内的子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，子公司经营盈亏对母公司当期投资收益有影响，本事项对公司合并报表没有影响。

C、根据企业会计准则第 18 号所得税的规定，公司将现行采用的应付税款法的所得税核算方法，变更为资产负债表债务法，将会影响公司的当期所得税费用，从而影响公司的净利润和股东权益。

D、根据新企业会计准则第 33 号合并财务报表的规定，公司将现行政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，本事项将会影响公司的股东权益。

E、根据新企业会计准则第 33 号合并财务报表的规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司将现行政策下根据重要性原则可不纳入合并范围的子公司广州珠江物业管理有限公司，变更为纳入合并范围，本事项对公司的资产、负债影响不大。

(二) 公司投资情况

1、募集资金项目情况

报告期内，公司没有募集资金或报告期以前募集资金的使用延期到报告期内的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 报告期内公司继续利用自有资金投资证券市场，2006 年初投入 2,960.18 万元，其中：股票投资 2,360.18 万元，基金投资 600 万元；至 2006 年 10 月底，公司账户内股票清仓，除余额 1,718 万元用于风险较低的新股申购外，其余资金已调回。

(2) 金盛项目完成工程投资 1,849 万元；赤岗项目完成工程投资 2,292 万元；珠江新城项目投入地价尾款等 4,294 万元；湖南公司珠江花城项目完成工程投资 8,000 万元。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1) 公司第五届董事会 2006 年第一次（临时）会议于 2006 年 3 月 8 日以通讯表决的方式召开，董事会决议公告刊登在 2006 年 3 月 9 日《上海证券报》。

(2) 公司第五届董事会 2006 年第二次会议于 2006 年 4 月 20 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2006 年 4 月 22 日《上海证券报》。

(3) 公司第五届董事会 2006 年第三次（临时）会议于 2006 年 5 月 30 日以通讯表决召开，董事会决议公告刊登在 2006 年 5 月 31 日《上海证券报》。

(4) 公司第五届董事会 2006 年第四次次会议于 2006 年 8 月 24 日在公司会议室召开，会议审议通过了《公司 2006 年中期报告及其摘要》。

(5) 公司第五届董事会 2006 年第五次（临时）会议于 2006 年 10 月 30 日以通讯表决的方式召开，会议审议通过了《公司 2006 年第三季度报告》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格执行了股东大会审议通过的各项决议。

2006 年 6 月 30 日，公司召开了 2005 年度股东大会，会议审议通过了公司 2005 年度利润分配预案；公司于 2006 年 8 月 8 日在《上海证券报》刊登了《2005 年度分红派息实施公告》，确定了股权登记日为 2006 年 8 月 11 日，除息日为 2006 年 8 月 14 日，红利发放日为 2006 年 8 月 18 日。报告期内，该利润分配方案已执行完毕。

（五）利润分配或资本公积金转增预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2006 年度实现净利润 20,526,676.30 元。依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 2,052,667.63 元，加上年初未分配利润 45,545,253.31 元，减去本年度分配的 2005 年度现金股利 9,351,995.34 元，年末可供投资者分配的利润累计为 54,667,266.64 元。

根据公司新项目的资金需求情况，结合长远发展的需要，本年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

1、2006 年 4 月 20 日召开了第五届监事会 2006 年第一次会议,审议通过了《公司 2005 年度监事会工作报告》及《公司 2005 年年度报告及摘要》;

2、2006 年 5 月 30 日召开了第五届监事会 2006 年第二次(临时)会议,审议通过了《公司监事会议事规则》;

3、2006 年 8 月 24 日召开了第五届监事会 2006 年第三次会议,审议通过了《公司 2006 年中期报告及其摘要》。

(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 2006 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(2007)股审字第 020 号”无保留意见的 2006 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) 监事会对公司收购出售资产情况的独立意见

报告期内,公司无重大收购出售资产行为发生。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内,公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行,无损害公司利益和股东利益的行为发生。

(七) 监事会对公司利润实现与预测存在较大差异的独立意见

监事会认为公司利润实现额与董事会经营计划之间不存在较大差异,利润计划的制定客观、合理。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

1、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

(1)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相关诉讼案件,在报告期内均已撤诉以和解方式结案。

(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。2006 年 6 月,广州市中级人民法院下达了判决书,基本维持原来的判决。由于逾期时间的延长,逾期回迁补偿由一审的约 720 万元增加到约 930 万元(含滞纳金),此后按月支付 12 万元不变。终审判决后,公司积极与越秀区蔬菜公司及其上级主管部门进行协商,向越秀区政府、人大、市国资委、区国资局等有关领导和部门作专门报告,以事实为依据,详细阐述造成纠纷的历史原因,最终通过和解的方式以较低的补偿解决此案。越秀区蔬菜公司同意在临时市场拆除前的补偿费用按 50%计

收，从而使公司首期支付的补偿费用降低了 465 万元，加上今后每月支付的款项，公司可减少损失总额达到 500 多万元。

(3) 东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项

该仲裁事项已于 2001 年 6 月 11 日作出裁决，为保障裁决的执行，双方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。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。在充分保障公司利益及争取达到双赢的原则下，公司与港方公司进行了多次艰苦的谈判，现双方初步达成了继续合作开发 S2 地块（广隆大厦）项目的意向。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

1、广州侨兴房产开发有限公司原为本公司的控股子公司，于 2006 年度清算。该公司原有房产及长期投资以评估价（依据：深圳大华天诚会计师事务所以编号为深华（2006）评报字第 908 号出具的资产评估报告书确认）转让给本公司，资产原账面值为 16,875,014.96，转让价格为 33,354,823.00 元。

2、关联方债权债务往来

关联方	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	期末余额	发生额	期末余额
瑞士中星投资有限公司	-44,000,000.00	0		
瑞士中星投资有限公司	-2,264,400.00	0		
海南珠江国际置业有限公司	-128,120.65	0		
广州珠江实业集团有限公司	-1,000,000.00	0		
合计	-47,392,520.65	0		

2006 年末非经营性资金被占用情况及清欠进展情况

大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的余额（万元）		报告期清欠总额（万元）
期初数	期末数	
4,739.25	0	4,739.25
清欠方式	清欠金额（万元）	清欠时间
现金清偿	26.44	2006-01
现金清偿	100	2006-06-22
现金清偿	4,600	2006-06-29
其他	12.81	2006-06-21
大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金及清欠情况的具体说明	根据董事会制定的清欠方案要求，2006 年 1 月，瑞士中星投资有限公司以现金方式偿还 26.44 万元；2006 年 6 月 21 日，海南珠江国际置业有限公司以本公司业务支出费用抵欠款 12.81 万元；2006 年 6 月 22 日，广州珠江实业集团有限公司以现金方式偿还 100 万元；2006 年 6 月 29 日，瑞士中星投资有限公司委托广州珠江实业集团有限公司以现金方式偿还 4,600 万元（其中偿还本公司 4,400 万元，偿还本公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司 200 万元）。至此，大股东及关联方对本公司非经营性资金占用已全部得到清偿。	

(四) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(五) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(六) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(七) 担保情况

报告期内，公司为控股子公司湖南珠江实业投资有限公司向工行长沙市德雅路支行申请的 6,000 万元借款提供信用担保，担保期限两年。报告期末，公司担保总额为 6,000 万元。

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	6,000.00
报告期末对控股子公司担保余额合计	6,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	6,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	9.20
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

(八) 委托理财

本年度公司无委托理财事项。

(九) 其他重大合同

2006 年 11 月 10 日，公司与广州宏瀚房地产开发有限公司、广州市土地开发中心签订了《广州市国有土地使用权出让补充合同》，公司独家受让珠江新城 L3-1、L3-3 地块，项目地价 21,180.79 万元。我司已按该补充合同的约定支付了地价余款 3,446 万元及相关土地契税，现《建设用地规划许可证》的申领已进入程序。下一步，还将积极推进办理《建设用地批准书》、领取《国有土地使用证》和建筑报建的工作。

(十) 承诺事项履行情况

公司大股东广州珠江实业集团有限公司、广州市人民政府国有资产监督管理委员会在股权分置改革中承诺：持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。截至报告期末，承诺仍处于正常履行中。

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司现聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司的境内审计机构。公司 2006 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。

(十二)上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十三)其它重大事项

报告期内，公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司经营期满，正式进入了法定清算程序。2006年6月30日，清算委员会向全体债权人和债务人发出了清算公告。清算工作基本完成，现进入到工商、税务申请注销阶段。由于该公司已进入清算程序，本期资产负债表未纳入合并范围。

(十四)公司内部控制制度建设情况

为规范管理，控制经营性风险，公司根据自身特点和管理需要，建立了一套比较健全的内部控制制度。整套内部控制制度包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面，涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了工作有章可循。

公司制定的《公司章程》、“三会”议事规则、董事会专门委员会实施细则、《对外投资管理制度》、《内部审计制度》、《资产处置管理制度》、《信息披露制度》以及各项管理制度等，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南。

公司管理层认为，公司现有的内部控制制度已形成了规范的管理体系，能够对真实、公允的财务报表提供合理的保证，适应公司管理的要求和发展的需要。随着公司外部环境的变化和管理要求的提高内控制度还需要不断修订和进一步完善。

十一、财务报告

(一) 审计报告

审 计 报 告

深华(2007)股审字第 020 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司及其子公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2006 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表,2006 年度的合并和公司利润表及利润分配表,2006 年度的合并和公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。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,上述财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制,在所有重大方面公允地反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和 2006 年的现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

范 荣

中国 深圳

中国注册会计师

何凌峰

2007 年 3 月 29 日

(二) 财务报表

资产负债表

2006年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注		合并		母公司	
	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			183,688,598.35	110,978,174.71	93,234,641.01	75,955,664.52
短期投资			700,000.00	24,437,639.99	200,000.00	24,437,639.99
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款						
其他应收款			112,651,766.99	191,200,236.92	134,556,922.93	176,635,895.49
预付账款			2,752,708.23	1,000,000.00		1,000,000.00
应收补贴款						
存货			674,999,242.30	558,252,516.78	544,323,459.49	473,061,062.60
待摊费用						
一年内到期的长期债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			974,792,315.87	885,868,568.40	772,315,023.43	751,090,262.60
长期投资：						
长期股权投资			57,333,951.16	57,285,624.05	147,211,710.03	237,193,009.70
长期债权投资			500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计			57,833,951.16	57,785,624.05	147,711,710.03	237,693,009.70
其中：合并价差(贷差以“-”号表示，合并报表填列)						
其中：股权投资差额(贷差以“-”号表示，合并报表填列)						
固定资产：						
固定资产原价			17,702,927.62	16,206,739.13	15,038,859.59	12,909,007.67
减：累计折旧			7,527,336.08	9,080,532.36	7,142,960.31	6,719,259.90
固定资产净值			10,175,591.54	7,126,206.77	7,895,899.28	6,189,747.77
减：固定资产减值准备						
固定资产净额			10,175,591.54	7,126,206.77	7,895,899.28	6,189,747.77
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
固定资产合计			10,175,591.54	7,126,206.77	7,895,899.28	6,189,747.77
无形资产及其他资产：						
无形资产			1,106,263.44	1,190,667.98	1,106,263.44	1,190,667.98
长期待摊费用				3,389,986.65		1,768,705.74

其他长期资产						
无形资产及其他资产合计		1,106,263.44	4,580,654.63	1,106,263.44	2,959,373.72	
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计		1,043,908,122.01	955,361,053.85	929,028,896.18	997,932,393.79	
负债及股东权益：						
流动负债：						
短期借款		18,800,000.00	97,790,000.00	15,000,000.00	49,790,000.00	
应付票据						
应付账款		126,598.57	136,598.57	126,598.57	126,598.57	
预收账款		2,097,237.00	6,050,000.00	1,703,237.00	6,050,000.00	
应付工资			113,496.69			
应付福利费		488,231.63	114,341.15	283,175.27	23,281.63	
应付股利		1,067,803.95	645,171.85	1,067,803.95	645,171.85	
应交税金		743,159.96	6,664,734.43	-419,722.40	6,758,089.83	
其他应交款		5,089,605.77	4,974,271.83	5,381,754.43	4,973,206.53	
其他应付款		39,307,709.05	17,953,255.82	69,902,670.19	173,289,333.56	
预提费用		1,885,528.24	2,812,746.42	1,885,528.24	2,043,557.34	
预计负债						
一年内到期的长期负债		49,760,000.00		29,760,000.00		
其他流动负债						
流动负债合计		119,365,874.17	137,254,616.76	124,691,045.25	243,699,239.31	
长期负债：						
长期借款		272,000,762.84	130,393,919.03	152,000,762.84	110,393,919.03	
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		272,000,762.84	130,393,919.03	152,000,762.84	110,393,919.03	
递延税项：						
递延税款贷项						
负债合计		391,366,637.01	267,648,535.79	276,691,808.09	354,093,158.34	
少数股东权益(合并报表填列)		204,396.91	43,873,282.61			
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本（或股本）		187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	
减：已归还投资						
实收资本（或股本）净额		187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	
资本公积		357,221,730.71	359,898,559.03	357,221,730.71	359,898,559.03	
盈余公积		53,408,703.54	51,356,035.91	53,408,703.54	51,356,035.91	
其中：法定公益金			22,785,305.76		22,785,305.76	
减：未确认投资损失(合并报表填列)						
未分配利润		54,667,266.64	45,545,253.31	54,667,266.64	45,545,253.31	
拟分配现金股利						
外币报表折算差额(合并报表填列)						
股东权益合计		652,337,088.09	643,839,235.45	652,337,088.09	643,839,235.45	
负债和股东权益总计		1,043,908,122.01	955,361,053.85	929,028,896.18	997,932,393.79	

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: 朱渝梅

利润及利润分配表

2006 年 1-12 月

编制单位: 广州珠江实业开发股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并		母公司	
	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			232,352,019.14	221,646,075.20	71,961,068.14	220,038,614.43
减: 主营业务成本			151,157,022.17	148,129,072.13	42,832,037.25	148,814,692.13
主营业务税金及附加			12,565,383.69	12,277,545.18	4,005,758.56	12,155,065.71
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			68,629,613.28	61,239,457.89	25,123,272.33	59,068,856.59
加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列)			5,753,213.34	-85,970.39	87,632.98	-13,792.03
减: 营业费用			8,773,024.76	3,433,293.23	1,981,056.94	3,433,293.23
管理费用			28,813,658.62	23,364,226.67	22,452,527.24	16,029,036.22
财务费用			10,387,532.82	8,587,669.41	10,861,994.40	8,084,591.71
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			26,408,610.42	25,768,298.19	-10,084,673.27	31,508,143.40
加: 投资收益(损失以“-”号填列)			6,948,722.55	130,895.23	30,524,790.88	-5,443,167.20
补贴收入			1,106,424.19			
营业外收入			2,142,545.36	371.74	121,068.71	371.74
减: 营业外支出			4,068,089.29	4,750.32	34,510.02	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			32,538,213.23	25,894,814.84	20,526,676.30	26,065,347.94
减: 所得税			9,354,519.31	7,904,379.04		7,868,747.00
减: 少数股东损益(合并报表填列)			2,657,017.62	-206,165.14		
加: 未确认投资损失(合并报表填列)						
五、净利润(亏损以“-”号填列)			20,526,676.30	18,196,600.94	20,526,676.30	18,196,600.94
加: 年初未分配利润			45,545,253.31	30,078,142.51	45,545,253.31	30,078,142.51
其他转入						
六、可供分配的利润			66,071,929.61	48,274,743.45	66,071,929.61	48,274,743.45
减: 提取法定盈余公积			2,052,667.63	1,819,660.09	2,052,667.63	1,819,660.09
提取法定公益金				909,830.05		909,830.05
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			64,019,261.98	45,545,253.31	64,019,261.98	45,545,253.31
减: 应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利			9,351,995.34		9,351,995.34	
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			54,667,266.64	45,545,253.31	54,667,266.64	45,545,253.31

补充资料：						
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: 朱渝梅

现金流量表

2006 年 1-12 月

编制单位: 广州珠江实业开发股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并数	母公司数
	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			204,594,826.14	67,366,445.14
收到的税费返还			1,700,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金			102,583,377.78	66,988,707.41
经营活动现金流入小计			308,878,203.92	134,355,152.55
购买商品、接受劳务支付的现金			227,121,526.93	77,557,791.30
支付给职工以及为职工支付的现金			15,911,078.38	13,673,658.29
支付的各项税费			26,970,053.91	14,674,426.63
支付的其他与经营活动有关的现金			69,372,293.44	49,916,336.73
经营活动现金流出小计			339,374,952.66	155,822,212.95
经营活动产生的现金流量净额			-30,496,748.74	-21,467,060.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			16,693,650.31	16,693,650.31
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			1,751,222.16	1,751,222.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			36,292.00	36,292.00
收到的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			18,481,164.47	18,481,164.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			3,371,031.92	1,564,951.92
投资所支付的现金			500,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计			3,871,031.92	1,564,951.92
投资活动产生的现金流量净额			14,610,132.55	16,916,212.55
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性投				

资收到的现金			
借款所收到的现金		277,000,000.00	147,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		277,000,000.00	147,000,000.00
偿还债务所支付的现金		164,623,156.19	110,423,156.19
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		23,123,463.98	14,747,019.47
其中：支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金		656,340.00	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
筹资活动现金流出小计		188,402,960.17	125,170,175.66
筹资活动产生的现金流量净额		88,597,039.83	21,829,824.34
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		72,710,423.64	17,278,976.49
补充材料			
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		20,526,676.30	20,526,676.30
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)		2,657,017.62	
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备		-5,548,082.22	-5,548,082.22
固定资产折旧		967,050.15	423,700.41
无形资产摊销		99,404.54	99,404.54
长期待摊费用摊销		3,389,986.65	1,768,705.74
待摊费用减少(减：增加)			
预提费用增加(减：减少)		-130,300.96	-130,300.96
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		-6,857.12	-6,857.12
固定资产报废损失			
财务费用		10,400,380.76	10,861,994.40
投资损失(减：收益)		-6,948,722.55	-30,524,790.88
递延税款贷项(减：借项)			
存货的减少(减：增加)		-130,757,223.61	-71,290,125.03
经营性应收项目的减少(减：增加)		20,261,183.84	49,475,466.56
经营性应付项目的增加(减：减少)		55,195,017.13	2,495,715.50
其他(预计负债的增加)		-602,279.27	381,432.36
经营活动产生的现金流量净额		-30,496,748.74	-21,467,060.40
2、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			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		183,688,598.35	93,234,641.01
减：现金的期初余额		110,978,174.71	75,955,664.52
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		72,710,423.64	17,278,976.49

公司法定代表人：郑晷平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

合并资产减值准备明细表

2006 年 1-12 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	行次	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
				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	1	19,749,269.89			32,088.00	32,088.00	19,717,181.89
其中：应收账款	2					-	-
其他应收款	3	19,749,269.89			32,088.00	32,088.00	19,717,181.89
二、短期投资跌价准备合计	4	5,164,156.52		5,164,156.52		5,164,156.52	
其中：股票投资	5	5,164,156.52		5,164,156.52		5,164,156.52	
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	6,570,696.63			476,160.64	476,160.64	6,094,535.99
其中：库存商品	8	6,570,696.63			476,160.64	476,160.64	6,094,535.99
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10	7,217,633.39					7,217,633.39
其中：长期股权投资	11	7,217,633.39					7,217,633.39
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19						
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、总计	21	38,701,756.43		5,164,156.52	508,248.64	5,672,405.16	33,029,351.27

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：朱渝梅

母公司资产减值准备明细表

2006 年 1-12 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	行次	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
				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	1	19,717,181.89					19,717,181.89
其中：应收账款	2	-					-
其他应收款	3	19,717,181.89					19,717,181.89
二、短期投资跌价准备合计	4	5,164,156.52		5,164,156.52		5,164,156.52	
其中：股票投资	5	5,164,156.52		5,164,156.52		5,164,156.52	
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7	6,478,461.69			383,925.70	383,925.70	6,094,535.99
其中：库存商品	8	6,478,461.69			383,925.70	383,925.70	6,094,535.99
原材料	9						
四、长期投资减值准备合计	10	7,217,633.39					7,217,633.39
其中：长期股权投资	11	7,217,633.39					7,217,633.39
长期债权投资	12						
五、固定资产减值准备合计	13						
其中：房屋、建筑物	14						
机器设备	15						
六、无形资产减值准备合计	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备合计	19						
八、委托贷款减值准备合计	20						
九、总计	21	38,577,433.49		5,164,156.52	383,925.70	5,548,082.22	33,029,351.27

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：朱渝梅

股东权益增减变动表

2006 年度

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

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	359,898,559.03	359,777,825.03
本年增加数		120,734.00
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
本年减少数	2,676,828.32	
其中：转增资本(或股本)		
年末余额	357,221,730.21	359,898,559.03
三、法定和任意盈余公积：		
年初余额	28,570,730.15	26,751,070.06
本年增加数	24,837,973.39	1,819,660.09
其中：从净利润中提取数	2,052,667.63	1,819,660.09
其中：法定盈余公积	2,052,667.63	1,819,660.09
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数	22,785,305.76	
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	53,408,703.54	28,570,730.15
其中：法定盈余公积	39,548,214.62	14,710,241.23
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	22,785,305.76	21,875,475.71
本年增加数		909,830.05
其中：从净利润中提取数		909,830.05
本年减少数	22,785,305.76	
其中：集体福利支出		
转入法定盈余公积	22,785,305.76	
年末余额	-	22,785,305.76
五、未分配利润：		
年初未分配利润	45,545,253.31	30,078,142.51
本年净利润(净亏损以“-”号填列)	20,526,676.30	18,196,600.94
盈余公积金转入		
本年利润分配	11,404,662.97	2,729,490.14
年末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	54,667,266.64	45,545,253.31

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：朱渝梅

新旧会计准则股东权益差异调节表

重要提示

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》(以下简称“新会计准则”),目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响,在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后,本公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“新旧会计准则股东权益差异调节表”(以下简称“差异调节表”)时所采用相关会计政策或重要认定进行调整,从而可能导致差异调节表中列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益(新会计准则)与 2007 年度财务报告中列报的相应数据之间存在差异。

会计师事务所对新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅意见

关于广州珠江实业开发股份有限公司 新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅报告

深华(2007)专审字 096 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东:

我们审阅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”)新旧会计准则股东权益差异调节表(以下简称“差异调节表”)。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号,以下简称“通知”)的有关规定编制差异调节表是贵公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“通知”的有关规定,我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序,审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师 范 荣

中国 深圳

中国注册会计师 何凌峰

2007 年 3 月 29 日

股东权益调节表

单位:元 币种:人民币

项目	注释	项目名称	金额
		2006 年 12 月 31 日股东权益 (现行会计准则)	652,337,088.09
1		长期股权投资差额	
		其中:同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2		拟以公允价值模式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	
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收益	
11		衍生金融工具	
12		所得税	14,798,574.27
14		少数股东权益	192,303.89
13		其他	
		2007 年 1 月 1 日股东权益 (新会计准则)	667,327,966.25

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:朱渝梅

新旧会计准则股东权益差异调节表附注

一、编制目的

公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。为分析并披露执行新会计准则对上市公司财务状况的影响,中国证券监督管理委员会于 2006 年 11 月颁布了“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”(证监发[2006]136 号,以下简称“通知”),要求公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定,在 2006 年度财务报告的“补充资料”部分以差异调节表的方式披露重大差异的调节过程。

二、编制基础

差异调节表系公司根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定,结合公司的自身特点和具体情况,以 2006 年度(合并)财务报表为基础,并依据重要性原则编制。

对于《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条中没有明确的情况，本差异调节表依据如下原则进行编制：

1、子公司、合营企业和联营企业按照《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整，对于影响上述公司留存收益并影响本公司按照股权比例享有的净资产份额的事项，公司根据其业务实际情况相应调整留存收益或资本公积。

2、需要编制合并财务报表的，公司按照新会计准则调整少数股东权益，并在差异调节表中单列项目反映。

三、主要项目附注

1、2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）的金额取自公司按照现行企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称“现行会计准则”）编制的 2006 年 12 月 31 日（合并）资产负债表。该报表业经深圳大华天诚会计师事务所审计，并于 2007 年 3 月 28 日出具了标准无保留意见的审计报告（深华（2007）股审第 020 号）。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司 2006 年度财务报告。

2、所得税

根据新会计准则对所得税的核算要求，所得税核算方法由原企业会计制度要求的应付税款法和纳税影响会计法改为新会计准则采用的资产负债表债务法。资产负债表债务法要求确认递延所得税负债或递延所得税资产，并要求在取得资产、负债时，应当确定其计税基础（计税基础概念解释详见“企业会计准则第 18 号——所得税”）。根据新会计准则应将资产账面价值小于资产计税基础的差额和负债账面价值大于负债计税基础的差额计算递延所得税资产，此项调整增加 2007 年 1 月 1 日留存收益 14,798,574.27 元。

3、少数股东权益

公司 2007 年 1 月 1 日按新会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 192,303.89 元（此金额为按原准则相关合并报表编制要求，未纳入合并范围的本公司持有其 80%股权的控股子公司广州珠江物业管理有限公司少数股东享有的权益 192,303.89 元），新会计准则下计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 192,303.89 元。上述新旧会计准则少数股东权益差异调节金额说明中，未包括本年度按原准则编制的合并报表中所载的少数股东权益金额 204,396.91 元（此金额为按原准则相关合并报表编制要求，已纳入合并范围的本公司直接间接持有其 100%股权的控股子公司湖南珠江实业投资有限公司的少数股东权益 193,026.82 元及广州珠江投资发展有限公司的少数股东权益 11,370.09 元）。随着 2007 年 01 月 01 日公司执行新会计准则，公司同时改变以往吸收合并方法，对湖南珠江实业投资有限公司和广州珠江投资发展有限公司由本公司 100%吸收投资收益，自此对此两公司不存在少数股东权益。

(三) 财务报表附注

广州珠江实业开发股份有限公司 财务报表附注 2006 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，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：

会计核算以权责发生制原则为记账基础，采用借贷记账法记账，并以历史（实际）成本作为计价基础。

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：债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；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

<u>项 目</u>	<u>税 率</u>
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%	2,694.72	96.15	1,326.98	6.98

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 2.58%，净资产占合并报表净资产的 0.15%，净利润占合并报表净利润的 0.34%，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。

3、子公司清算

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%

注：上年度仍在合并范围内的控股子公司-广州侨兴房产开发有限公司，本年度已清算；根据财政部 2003 年颁发的《关于执行（企业会计制度）和相关会计准则的有关问题解答二》（以下简称《解答二》）对会计年度内合并范围变化时合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表的编制原则的规定：首先，对合并资产负债表的编制，不调整年初数，但对购买或出售子公司的财务状况、经营成果作披露；其次，合并利润表及合并现金流量表按非全年法编制，即本年度将被清算的子公司自报告期期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表合并范围内。

附注 5. 主要合并财务报表项目注释

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			231,614.09	41,964.65
	港币			---	25,650.25
	美元			---	807.02
小计				231,614.09	68,421.92
银行存款					
	人民币			165,871,062.64	109,743,690.55
	港币			---	329,527.56
	美元			---	351,039.34
小计				165,871,062.64	110,424,257.45
其他货币资金					
	人民币			17,585,921.62	485,495.34
小计				17,585,921.62	485,495.34
合计				183,688,598.35	110,978,174.71

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	200,000.00	---	23,601,796.51	4,674,156.52
基金投资	500,000.00	---	6,000,000.00	490,000.00
合计	700,000.00	---	29,601,796.51	5,164,156.52

(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
国内流通股 A	200,000.00	200,000.00	---	23,601,796.51	18,927,639.99	4,674,156.52
基金	500,000.00	500,000.00	---	6,000,000.00	5,510,000.00	490,000.00
小计	700,000.00	700,000.00	---	29,601,796.51	24,437,639.99	5,164,156.52

(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	4,674,156.52	---	4,674,156.52	---
基金	490,000.00	---	490,000.00	---
合计	5,164,156.52	---	5,164,156.52	---

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	10,698,110.48	8.08%	---	69,522,811.32	32.96%	---
一至二年	6,409,116.25	4.84%	---	51,845,327.04	24.58%	---
二至三年	80,703,784.90	60.97%	---	52,532,798.27	24.90%	---
三至五年	3,255,899.81	2.46%	---	5,446,984.33	2.58%	---
五至七年	2,802,845.37	2.12%	---	7,250,881.34	3.44%	---
七年以上	28,499,192.07	21.53%	19,717,181.89	24,350,704.51	11.54%	19,749,269.89
合计	132,368,948.88	100%	19,717,181.89	210,949,506.81	100.00%	19,749,269.89

(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
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	投资转让款
广州市广隆房产有限公司	30,690,133.01	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	111,263,071.40	

(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	17,572,938.39	投资转让款
小计	17,572,938.39	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 120,255,804.89 元，占其他应收款总额的比例为 90.85%。

(4) 其他应收款期末数较期初数减少 78,580,557.93 元，减少了 37.25%，主要系上年度挂账应收瑞士中星投资有限公司的 4426 万元，本年度已结清。

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	2,752,708.23	100%	---	---
一至二年	---	---	1,000,000.00	100%
合计	2,752,708.23	100%	1,000,000.00	100%

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	497,547,990.22	497,547,990.22	373,862,277.49	373,862,277.49
开发产品	118,552,289.39	112,868,007.63	141,125,163.84	135,056,956.38
出租开发产品	61,666,080.13	61,255,825.90	46,337,591.19	45,835,102.02
周转房	3,325,978.55	3,325,978.55	3,496,845.08	3,496,845.08
低值易耗品	1,440.00	1,440.00	1,335.81	1,335.81
合 计	681,093,778.29	674,999,242.30	564,823,213.41	558,252,516.78

(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	---	---	---	131,916,852.82	111,420,972.48
珠江新城	---	---	---	234,955,354.59	191,233,956.59
新世纪新城	---	---	---	130,675,782.81	71,207,348.42
合 计	---	---	---	497,547,990.22	373,862,277.49

(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	45,432,260.09	---	2,031,694.46	43,400,565.63
金山阁	2000.05	29,488,961.38	---	580,814.30	28,908,147.08
金威大厦	2000.05	9,264,108.41	---	1,014,602.38	8,249,506.03
金昌大厦	1999.05	12,640,111.61	---	494,653.46	12,145,458.15
金盛大厦	2006年	38,342,367.12	15,692,145.50	33,637,426.25	20,397,086.37
站前 A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前 7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
又一居	---	3,966,989.77	---	505,829.10	3,461,160.67
百事佳花园	---	1,837,041.22	---	---	1,837,041.22
合 计	---	141,125,163.84	15,692,145.50	38,265,019.95	118,552,289.39

(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	6,867,344.64	232,617.89	145,573.45	6,954,389.08
文昌南	12,918,285.34	---	325,443.36	12,592,841.98
淘金小区	7,302,403.36	---	177,668.52	7124,734.84
松柏东街	802,364.05	---	17,830.20	784,533.85
华乐路	2,856,873.79	---	77,917.20	2,778,956.59

华乐大厦	1,388,295.58	---	35,236.08	1,353,059.50
昌岗中路	137,802.76	---	4,574.52	133,228.24
西区红旗中珠花园	305,721.73	115,715.54	6,543.18	414,894.09
中珠大厦 10 楼 1006 房	745,477.71	---	16,047.72	729,429.99
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,109,500.00	16,105,696.00	300,360.66	27,914,835.34
解放中路淘街马王庙	903,522.23	---	18,345.60	885,176.63
合 计	46,337,591.19	16,454,029.43	1,125,540.49	61,666,080.13

(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	13,066.22	---	334.80	12,731.42
永胜新街 5 号	491,108.42	---	12,756.00	478,352.42
站前 A 区(中展里 58-59 号)	91,270.81	---	2,450.88	88,819.93
站前 2-3 号楼(95-101 号)	108,993.00	---	2,858.64	106,134.36
站前小区 6 号楼	382,023.12	---	10,041.12	371,982.00
站前小区 7 号楼	934,706.23	---	23,595.36	911,110.87
西华路	1,310,396.70	---	115,468.05	1,194,928.65
百事佳西二街 7 号 104 房	57,170.97	---	1,162.80	56,008.17
百事西二街 7 号 201 房	108,109.61	---	2,198.88	105,910.73
合 计	3,496,845.08	---	170,866.53	3,325,978.55

(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
金山阁	4,358,123.99	---	30,892.53	4,327,231.46
金威大厦	1,710,083.47	---	353,033.17	1,357,050.30
拱北花苑新村	319,680.61	---	---	319,680.61
中珠大厦 10 楼 1006 房	90,573.62	---	---	90,573.62
合 计	6,570,696.63	---	383,925.70	6,094,535.99

注：存货跌价准备系根据房地产市场价格对比进行计提。金山阁和金威大厦是由于房地产市价的升高而转回。

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	64,551,584.55	7,217,633.39	57,333,951.16	64,503,257.44	7,217,633.39	57,285,624.05
其中：对子公司投资	769,215.55	---	769,215.55	720,888.44	---	720,888.44
其他股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61

长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	65,051,584.55	7,217,633.39	57,833,951.16	65,003,257.44	7,217,633.39	57,785,624.05

(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	720,888.44	48,327.11	---	-1,230,784.45	769,215.55
小计		2,000,000.00	720,888.44	48,327.11	---	-1,230,784.45	769,215.55

. 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*	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司**	765,817.94	---	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司***	895,175.45	---	---	895,175.45
合 计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

(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	---	454,700.00	500,000.00
小 计	500,000.00				454,700.00	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	2,059,858.92	---	8,991,272.99
运输设备	5,780,537.33	1,813,087.00	2,303,703.43	5,289,920.90
其他设备	3,494,787.73	659,386.00	732,440.00	3,421,733.73
合计	16,206,739.13	4,532,331.92	3,036,143.43	17,702,927.62
累计折旧				
房屋及建筑物	2,346,254.21	297,205.14	---	2,643,459.35
运输设备	4,325,269.35	598,279.11	2,128,538.12	2,795,010.34
其他设备	2,409,008.80	316,726.54	636,868.95	2,088,866.39
合计	9,080,532.36	1,212,210.79	2,765,407.07	7,527,336.08
净值	7,126,206.77			10,175,591.54

注：本期固定资产原值及累计折旧减少额中含合并范围改变的减少数。

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	926,250.98	---	---	24,536.54	325,108.56	901,714.44	36.75
微软软件	购置	299,340.00	264,417.00	---	---	59,868.00	94,791.00	204,549.00	3.42
建设工程量清单计价系统	购置	15,000.00	---	15,000.00	---	15,000.00	15,000.00	---	---
合计		1,526,163.00	1,190,667.98	---	---	99,404.54	436,943.84	1,106,263.44	

注释 9. 短期借款

项目	期末数	期初数	起止日期	年利率	贷款用途
建行白云支行	15,000,000.00	30,000,000.00	06.3.31-07.6.30	5.76%	流动资金
福建兴业银行广州分行营业部	---	---	04.5.27-05.5.26	5.84%	流动资金
福建兴业银行天河北支行	---	19,790,000.00	05.5.24-06.5.23	5.58%	流动资金
中国工商银行	3,800,000.00	---	06.1.27-07.1.26	6.417%	流动资金
建行长沙华兴支行	---	32,000,000.00	05.6.27-06.6.26	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	18,800,000.00	97,790,000.00			

注：本期新增短期借款 15,000,000.00 的借款条件为抵押，抵押物为广州海珠区广

州大道以西综合用地【地号 03，图号 1318】(国有土地使用权穗府国用(1998)字第特 055 号)。

公司以广州市番禺区大石镇沿沙东路百事佳花苑万景楼 6 楼 E 室、22 楼 F 室、25 楼 D 室、28 楼 D 室；广州市白云区机场西路和顺街 12 号车库、14 号车库、16 号车库；广州市白云区广源中路松柏东街 128 号地下室；广州市荔湾区西华路 69 号地下室；广州市荔湾区西华路 67-1 号抵押，评估价值为 3,071.25 万元向中国工商银行广州市银山支行取得短期借款 10,000,000.00 元，截至 2006 年 12 月 31 日止公司已还款 6,200,000.00 元。

注释 10. 应付账款

期末余额 126,598.57 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。

注释 11. 预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
金盛大厦	1,703,237.00	6,050,000.00	2005 年
珠江花城桂苑	394,000.00		
合 计	2,097,237.00	6,050,000.00	

注释 12. 未交税金

税项	期末余额	期初余额
营业税	-2,665,480.25	2,093,187.91
城建税	-192,353.99	148,722.01
企业所得税	4,057,985.91	4,956,396.14
房产税	112,343.19	205,674.87
土地增值税	-650,317.20	-550,317.20
个人所得税	80,982.30	-188,929.30
合 计	743,159.96	6,664,734.43

注：土地增值税期末余额为-650,317.20 元系本公司按相关税收规定预缴的税款。

注释 13. 其他应交款

项 目	期 末 余 额	期 初 余 额	计缴标准
教育费附加	-282,089.06	64,086.28	营业税额的3%
住房公积金	5,371,694.83	4,910,185.55	
合 计	5,089,605.77	4,974,271.83	

注释 14. 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	27,325,267.67	69.52%	8,268,873.35	46.05%
一至二年	3,527,436.99	8.97%	2,534,288.11	14.12%
二至三年	2,416,211.24	6.15%	909,979.84	5.08%
三年以上	6,038,793.15	15.36%	6,240,114.52	34.75%
合计	39,307,709.05	100.00%	17,953,255.82	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
合同保证金	8,611,865.65	保证金
物业押金	4,242,903.53	押 金
合 计	12,854,769.18	

(3) 其他应付款期末数较期初数增加 21,354,453.23 元，增加了 118.94%，主要系应付的合同保证金增加了 812 万及湖南珠江实业投资有限公司本年增加了应付工程款 632 万。

注释 15、应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额	欠款原因
国家股利	1,067,803.95	645,171.85	尚未支付
合 计	1,067,803.95	645,171.85	

注释 16、预提费用

项 目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	1,885,528.24	2,123,713.42	尚未结算
小区管理统筹金	---	689,033.00	尚未结算
合 计	1,885,528.24	2,812,746.42	

注释 17、一年内到期的长期负债

项目内容	期末余额	期初余额	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	---	05.05.23-07.05.20	6.336%	流动资金借款
工行银山支行	29,760,000.00	---	04.09.20-07.09.20	6.039%	金盛项目贷款
合 计	49,760,000.00	---			

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 号抵押。

公司以拥有的昌岗中路 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向工行银山支行抵押取得长期借款 45,600,000.00 元，本期还款 15,840,000.00 元，剩余 29,760,000.00 元转入一年内到期的流动负债；

注释 18、长期借款

项目内容	期末余额	期初余额	起止日期	年利率	贷款用途
农信社松洲分社	100,000,000.00	46,180,000.00	03.12.19-08.12.19	6.039%	流动资金借款
工行银山支行	52,000,000.00	45,600,000.00	04.09.20-07.09.20	6.039%	金盛项目贷款
东亚银行	762.84	18,613,919.03	05.02.18-14.02.18	6.732%	流动资金借款
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行	80,000,000.00	---	06.03.31-08.03.24	6.336%	珠江花城开发款
兴业银行长沙蔡锷路支行	40,000,000.00	---	06.06.06-08.06.27		珠江花城项目
黄石农村信用合作社松洲分社	---	20,000,000.00	05.05.23-07.05.20	6.336%	流动资金借款
合 计	272,000,762.84	130,393,919.03			

注： 本期新增长期借款 60,000,000.00 元的借款条件为抵押，以公司所拥有的天河区淘金北路正平一巷 10 号首层，天河区淘金北路正平一巷 9 号首层、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 4、16、18、20、22 号、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层，荔湾区西华路 63 号三层为抵押物；公司以拥有的淘金北 6，16 号之一，淘金东 33 号，35 号，37 号首层，31 号二层，23 号负一、二、三层车库，向农信社松洲分社抵押取得长期借款 46,180,000.00 元，本期还款 6,180,000.00 元；

本期新增长期借款 52,000,000.00 元的借款条件为抵押，抵押物为以穗府国有用（1998）字第特 055 号国有土地使用证广州市海珠区广州大桥西区 2-1-5 地块，穗府国有用（1998）字第特 057 号国有土地使用证广州市海珠区广州大桥西区 2-1-4 地块；

公司以拥有的昌岗中路 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向工行银山支行抵押取得长期借款 45,600,000.00 元，本期还款 15,840,000.00 元，剩余 29,760,000.00 元转入一年内到期

的流动负债；

公司以拥有的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 号首层向东亚银行广州分行取得长期借款 18,613,919.03 元，本期偿还长期借款 18,613,156.19 元；该抵押物品已经解押，本公司将该部分的抵押物品用于今年新增的农信社的 6000 万的借款抵押；

公司以长沙市开福区综合农场渔业分场，编号为“长国用（2005）第 026070 号”地块及珠江花城首期项目在建工程向工行德雅路支行抵押取得长期借款 8000 万元。

公司以长沙市开福区综合农场渔业分场，编号为“长国用（2005）第 026069 号”、“长国用（2005）第 026067 号”、“长国用（2005）第 026068 号”地块向兴业银行蔡锷路支行抵押取得长期借款 4000 万元。

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 号抵押。

注释 19. 股本

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股	12,903,437.00	6.90				-4,450,795.00	-4,450,795.00	8,452,642.00	4.52
2、国有法人持股	74,100,940.20	39.62				-25,559,708.00	-25,559,708.00	48,541,232.20	25.95
3、其他内资持股									
其中：									
境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	87,004,377.20	46.52				-30,010,503.00	-30,010,503.00	56,993,874.20	30.47
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	100,035,010.00	53.48				30,010,503.00	30,010,503.00	130,045,513.00	69.53
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	100,035,010.00	53.48				30,010,503.00	30,010,503.00	130,045,513.00	69.53
三、股份总数	187,039,387.20	100.00						187,039,387.20	100.00

2、有限售条件股份可上市交易时间

单位: 股

时间	限售期满新增可上市交易股份数量	有限售条件股份数量余额	无限售条件股份数量余额	说明
2009 年 4 月 7 日	56,993,874.20	0	187,039,387.20	承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在 3 年内不上市交易或者转让。在禁售期满后 2 年内,不以低于 5.00 元/股(若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理)的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。

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	---	2,676,828.32	145,397,283.31
关联交易差价	1,740,045.92	---	---	1,740,045.92
合计	359,898,559.03		2,676,828.32	357,221,730.71

注:其他资本公积本期减少额为根据财政部财会便[2006]10号函支付的股改费用。

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	37,495,546.99	2,052,667.63	---	39,548,214.62
其中:法定公积金	14,710,241.23	24,837,973.39	---	39,548,214.62
法定公益金	22,785,305.76	---	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	51,356,035.91	2,052,667.63	---	53,408,703.54

注:1、法定公益金本期减少系根据财企[2006]67号文规定,其余额转入法定公积金。

2、法定公积金本期增加额为 24,837,973.39 元,其中 22,785,305.76 元为法定公益金本期转入,另 2,052,667.63 元系按本期净利润 10%计提的增加数。

注释 22. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
45,545,253.31	20,526,676.30	11,404,662.97	54,667,266.64

注:(1)本年度增加:本年利润 20,526,676.30 元转入。

(2)本年度减少:按净利润 10%计提法定盈余公积减少 2,052,667.63 元;分配普通股股利减少 9,351,995.34 元。

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	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	216,822,340.60	145,505,034.73	204,970,788.86	142,800,364.00
物业出租	15,529,678.54	5,651,987.44	16,281,147.69	5,328,708.13
代理服务	---	---	394,138.65	---
合计	232,352,019.14	151,157,022.17	221,646,075.20	148,129,072.13

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	11,539,362.03	11,167,140.42	营业额的5%
城市维护建设税	709,726.66	777,283.33	流转税额的7%
教育费附加	304,168.57	333,121.43	流转税额的3%
土地增值税	12,126.43	---	
合计	12,565,383.69	12,277,545.18	

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
临时出租场地	68,284.20	82,959.81
其他	90,803.49	63,646.19
淘金华庭会所	-87,737.21	-160,398.03
车场	-99,059.94	---
商铺租赁收入	94,640.30	29,862.85
珠海出租房收入	---	50,604.00
补偿费	5,670,000.00	---
拆迁安置房	16,282.50	---
合计	5,753,213.34	-85,970.39

注释 26. 营业费用

营业费用本期数 8,773,024.76 元,较上期数 3,433,293.23 元增加 5,339,731.53 元,增加 155.53%,主要是因为湖南珠江公司“珠江花城”项目开始销售而相应增加营业费用 6,791,967.82 万元所致。

注释 27. 管理费用

管理费用本期数 28,813,658.62 元,较上期数 23,364,226.67 元增加 5,449,431.95 元,增加 23.32%,主要是因为存货跌价准备上年度较本年度转回数增加 9,648,134.23 元,业务招待费、交通差旅费、住房公积金本期较上期减少 2,491,224.73 元等原因所致。

注释 28. 财务费用

类别	本期数	上期数
利息支出	11,433,152.70	9,146,034.64
减：利息收入	1,157,683.95	673,043.42
汇兑损失	5,823.28	17,119.98
减：汇兑收益	607.46	---
其他	106,848.25	97,558.21
合计	10,387,532.82	8,587,669.41

注释 29. 投资收益

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	244,293.43	734,295.00
基金投资	1,406,928.73	
项目投资收益	196,500.00	1,672,778.00
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	48,327.11	65,484.46
债券投资收益	---	15,000.00
股权投资处置收益	-111,483.24	---
计提的短期投资跌价准备转回	5,164,156.52	-998,139.74
计提的长期投资减值准备	---	-1,358,522.49
合计	6,948,722.55	130,895.23

注释 30. 补贴收入

类别	本期数	上期数	来源	依据
财政返还	1,106,424.19	---		
合计	1,106,424.19	---		

注释 31. 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	31,857.12	371.74
其他	35,821.25	---
物业其他收入	56,213.59	---
无需支付的债务转入营业外收入	2,018,653.40	---
合计	2,142,545.36	371.74

(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	176,106.68	4,750.00
滞纳金	---	0.32
罚款支出	800.00	---
捐赠支出	718,495.82	---
其他	510,845.02	---
无法收回应收债权	2,661,841.77	---
合计	4,068,089.29	4,750.32

注释 32. 其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
收到其他与经营活动有关的现金	
1、收瑞士中星公司归还欠款	44,264,373.61
2、收珠实集团归还欠款	1,000,000.00
3、收技术服务部往来款	6,220,000.00
4、收物业出租押金	1,642,455.10
5、收侨兴公司往来款	12,149,940.00
6、收产权费用等	3,694,673.30
7、代收解放北车场泊车收入	252,000.00
8、收广大环球家具公司退回合作开发项目款	33,359,935.77
小 计	102,583,377.78
支付其他与经营活动有关的现金	
1、付侨兴公司往来款	47,366,809.24
2、付产权费用	2,833,295.19
3、付物业出租押金	1,604,205.13
4、付销售费用、管理费用	17,567,983.88
小 计	69,372,293.44

附注 6. 母公司财务报表主要项目

注释 1. 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	9,101,058.85	5.90%		82,847,828.18	42.19%	---
一至二年	79,911,589.24	51.80%		36,645,298.38	18.66%	---

二至三年	30,703,519.48	19.90%		45,680,183.12	23.26%	---
三至五年	3,255,899.81	2.11%		1,378,264.30	0.70%	---
五至七年	2,802,845.37	1.82%		5,930,321.89	3.02%	---
七年以上	28,499,192.07	18.47%	19,717,181.89	23,871,181.51	12.17%	19,717,181.89
合计	154,274,104.82	100%	19,717,181.89	196,353,077.38	100.00%	19,717,181.89

(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	91,724,035.88	往来款
广州市广隆房产有限公司	30,690,133.01	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	投资转让款
合计	139,987,107.28	

(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	17,572,938.39	投资转让款
合计	17,572,938.39	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 148,979,840.77 元，占其他应收款总额的比例为 96.57%。

注释 2. 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	154,429,343.42	7,217,633.39	147,211,710.03	244,410,643.09	7,217,633.39	237,193,009.70
其中：对子公司投资	90,646,974.42	---	90,646,974.42	183,759,698.09	---	183,759,698.09
其他股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	60,650,945.00	7,217,633.39	53,433,311.61
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	154,929,343.42	7,217,633.39	147,711,710.03	244,910,643.09	7,217,633.39	237,693,009.70

(2) 长期股权投资

1. 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	4.37%	6,667,700.00	9,434,305.00	3,131,424.00	---	12,565,729.00
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	3,131,424.00	---	63,782,369.00

、 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%	2,000,000.00	720,888.44	48,327.11	---	-1,230,784.45	769,215.55
广州侨兴房产开发有限公司	70%	64,559,544.00	111,151,052.63	-46,591,508.63	-64,559,544.00	---	---
广州珠江投资发展有限公司	90%	18,000,000.00	18,216,744.51	-114,413.69	---	102,330.82	18,102,330.82
湖南珠江实业投资有限公司	98.50%	59,100,000.00	53,671,012.51	18,104,415.54	---	12,675,428.05	71,775,428.05
小 计		143,659,544.00	183,759,698.09	-28,553,179.67	-64,559,544.00	11,546,974.42	90,646,974.42

、 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	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45
合 计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

(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	---	454,700.00	500,000.00
小 计	500,000.00			---	454,700.00	500,000.00

注释 3. 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	56,431,389.60	37,180,049.81	203,757,466.74	142,800,364.00
物业出租	15,529,678.54	5,651,987.44	16,281,147.69	6,014,328.13
合计	71,961,068.14	42,832,037.25	220,038,614.43	148,814,692.13

注: 本年公司房地产销售收入较上年减少 147,326,077.14 元, 减少比例达 72.30%; 是因为本年度公司未推出新楼盘, 销售的只是以前年度的剩余楼盘。

注释 4. 投资收益

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	244,293.43	734,295.00
基金投资收益	1,406,928.73	---
项目投资收益	196,500.00	1,672,778.00
年末调整的被投资公司所有者权益净增 减额	23,624,395.44	-5,508,577.97
债券投资收益	---	15,000.00
股权投资转让收益	-111,483.24	---
计提的短期投资跌价准备	5,164,156.52	-998,139.74
计提的长期投资减值准备	---	-1,358,522.49
合 计	30,524,790.88	-5,443,167.20

附注 7. 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	郑暑平	建筑、工程房地产	4854.12 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

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

(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
	瑞士中星投资有限公司	往来款	---	2,264,400.00
	广州珠江实业集团有限公司	投资转让款	17,572,938.39	20,000,000.00
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	---	128,120.65
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	26,720.00	
其他应付款	广州珠江物业管理有限公司	往来款		-10,173.31

* 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,626.44 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；

报告期内，瑞士中星投资有限公司以现金方式支付 26.44 万元，委托广州珠江实业集团有限公司以现金方式支付 4600 万元，至此相关债权债务已结清。

(4) 关联方交易

交易情况

关联方名称	项 目	本期数	备注
广州侨兴房产开发有限公司	购置房产及长期股权投资	33,354,823.00	按评估价交

注：广州侨兴房产开发有限公司原为本公司的控股子公司，本年度清算。该公司原有房产及长期投资以评估价（依据：深圳大华天诚会计师事务所以编号为深华（2006）评报字第 908 号出具的资产评估报告书确认）转让给本公司，资产原账面值为 16,875,014.96，转让价格为 33,354,823.00 元。

附注 8. 或有事项

公司本年度无重大或有事项。

附注 9. 资产负债表日后事项中的非调整事项

公司本年度无资产负债表日后事项中的非调整事项。

附注 10. 其他重要事项

(1) 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相关诉讼案件，在报告期内均已撤诉并以和解方式结案。

(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。2006 年 6 月，广州市中级人民法院下达了判决书，基本维持原来的判决。由于逾期时间的延长，逾期回迁补偿由一审的约 720 万元增加到约 930 万元（含滞纳金），此后按月支付 12 万元不变。终审判决后，公司与越秀区蔬菜公司及其上级主管部门进行协商，最终通过和解的方式以较低的补偿解决此案。越秀区蔬菜公司同意按临时市场拆除前的补偿费用的 50% 计收。

(3) 东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项

该仲裁事项已于 2001 年 6 月 11 日作出裁决，为保障裁决的执行，双方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。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。公司与港方公司进行了多次谈判，现双方初步达成了继续合作开发 S2 地块（广隆大厦）项目的意向。

(4) 其他重大合同

2006 年 11 月 10 日，公司与广州宏瀚房地产开发有限公司、广州市土地开发中心签订了《广州市国有土地使用权出让补充合同》，公司独家受让珠江新城 L3-1、L3-3 地块，项目地价 21,180.79 万元。我司已按该补充合同的约定支付了地价余款 3,446 万元及相关土地契税。

(5) 土地增值税影响

根据《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187

号，以下简称通知)，对房地产开发企业土地增值税清算工作中有关税收征管问题进行了明确规定。本公司在以前年度开发销售的房地产项目已基本达到清算条件，其中部分项目已向主管税务机关进行土地增值税清算申请。但从往年的销售实绩看，本公司已销售的房地产项目其增值额较小且基本上是普通民用住宅，土地增值税影响金额较小。因此，公司并没有计提土地增值税准备金，采取在土地增值税最终清算并需计缴时计入当期损益。

附注 11. 非经常损益

性质或内容	本期数		上期数		备注
	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	
营业外收入	2,142,545.36	1,435,505.39	371.74	249.07	33%
营业外支出	-4,068,089.29	-2,725,619.82	-4,750.32	-3,182.71	33%
跌价准备的冲回	383,925.70	257,230.22	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	244,293.43	163,676.60	734,295.00	491,977.65	33%
基金投资收益	1,406,928.73	942,642.25	---	---	33%
投资本年冲回的减值准备	5,164,156.52	3,459,984.87	---	---	33%
股权处置收益	-111,483.24	-74,693.77	---	---	33%
项目合作回报收益	196,500.00	131,655.00	---	---	33%
合计	5,358,777.21	3,590,380.74	11,784,483.41	7,895,603.89	

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总经理、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。

广州珠江实业开发股份有限公司

董事长：郑暑平

二〇〇七年三月三十一日