

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	7
六、 公司治理结构	12
七、 股东大会情况简介	15
八、 董事会报告	16
九、 监事会报告	21
十、 重要事项	21
十一、 财务会计报告	24
十二、 备查文件目录	112

一、重要提示

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

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
蔡穗声	独立董事	因公出差	林兵

(三) 立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	郑暑平
主管会计工作负责人姓名	林洁静
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	张逸波

公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人林洁静及会计机构负责人（会计主管人员）张逸波声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	广州珠江实业开发股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	珠江实业
公司的法定英文名称	GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	GZPR
公司法定代表人	郑暑平

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈燕平	吴制
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电话	020-83752828-808	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	chenyanping@gzzjtsy.com	wuzhi@gzzjtsy.com

(三) 基本情况简介

注册地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
注册地址的邮政编码	510060
办公地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
办公地址的邮政编码	510060
公司国际互联网网址	www.gzzjtsy.com
电子信箱	gzzjtsy@gzzjtsy.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A	上海证券交易所	珠江实业	600684	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 12 月 23 日	
公司首次注册登记地点	广州市华乐路 49 号二楼	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 19 日
	公司变更注册登记地点	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室
	企业法人营业执照注册号	440101000083068
	税务登记号码	44010219048157X
	组织机构代码	19048157-X
公司聘请的会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	178,369,900.09
利润总额	176,019,676.45
归属于上市公司股东的净利润	131,679,017.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	122,477,718.45
经营活动产生的现金流量净额	60,346,746.72

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	518,835.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	523,436.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,086,244.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,869,059.55
所得税影响额	-3,064,864.31
少数股东权益影响额（税后）	6,706.56
合计	9,201,299.48

(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

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减(%)	2008 年
营业收入	652,705,730.51	530,667,758.71	23.00	256,047,555.32
利润总额	176,019,676.45	83,484,167.24	110.84	36,824,884.98
归属于上市公司股东的 净利润	131,679,017.93	62,328,526.56	111.27	24,422,865.11
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	122,477,718.45	57,479,014.42	113.08	21,523,258.65
经营活动产生的现金 流量净额	60,346,746.72	157,645,663.15	-61.72	-207,817,645.69
	2010 年末	2009 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2008 年末
总资产	2,300,810,935.41	1,801,504,114.85	27.72	1,398,931,433.82
所有者权益(或股东 权益)	881,506,078.74	787,234,938.25	11.97	724,906,411.69

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.70	0.33	111.27	0.13
稀释每股收益(元/股)	0.70	0.33	111.27	0.13
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.65	0.31	109.68	0.12
加权平均净资产收益率(%)	15.78	8.24	增加 7.54 个百分点	3.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率(%)	14.68	7.60	增加 7.08 个百分点	3.02
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.32	0.84	-61.72	-1.11
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.71	4.21	11.97	3.88

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									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
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									
二、无限售条件流通股份	187,039,387.20	100						187,039,387.20	100
1、人民币普通股	187,039,387.20	100						187,039,387.20	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	187,039,387.20	100						187,039,387.20	100

2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

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。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				30,839 户		
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	报告期内增减	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	国有法人	25.95	48,541,232	0	0	无
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	8,452,642	0	0	无
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	未知	1.43	2,669,558	0	0	未知
张美秀	其他	0.91	1,700,000	1,700,000	0	未知
谢丽芳	其他	0.81	1,510,900	1,510,900	0	未知
刘玉琼	其他	0.59	1,108,700	1,108,700	0	未知
周炜	其他	0.58	1,077,600	1,077,600	0	未知
上海湘湖投资有限公司	其他	0.54	1,009,990	1,009,990	0	未知
何少伟	其他	0.53	1,000,000	1,000,000	0	未知
王将	其他	0.48	902,903	902,903	0	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的数量		股份种类及数量			
广州珠江实业集团有限公司	48,541,232		人民币普通股		48,541,232	
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	8,452,642		人民币普通股		8,452,642	
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	2,669,558		人民币普通股		2,669,558	
张美秀	1,700,000		人民币普通股		1,700,000	
谢丽芳	1,510,900		人民币普通股		1,510,900	
刘玉琼	1,108,700		人民币普通股		1,108,700	
周炜	1,077,600		人民币普通股		1,077,600	
上海湘湖投资有限公司	1,009,990		人民币普通股		1,009,990	
何少伟	1,000,000		人民币普通股		1,000,000	
王将	902,903		人民币普通股		902,903	
上述股东关联关系或一致行动的说明			公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会直属企业。除此以外，公司未知前十名无限售条件其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。			

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为广州珠江实业集团有限公司，实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	郑暑平
成立日期	1983 年 9 月 9 日
注册资本	35,500.7
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。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问咨询、中介代理。在海外举办各类非贸易型企业、承包工程所需的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

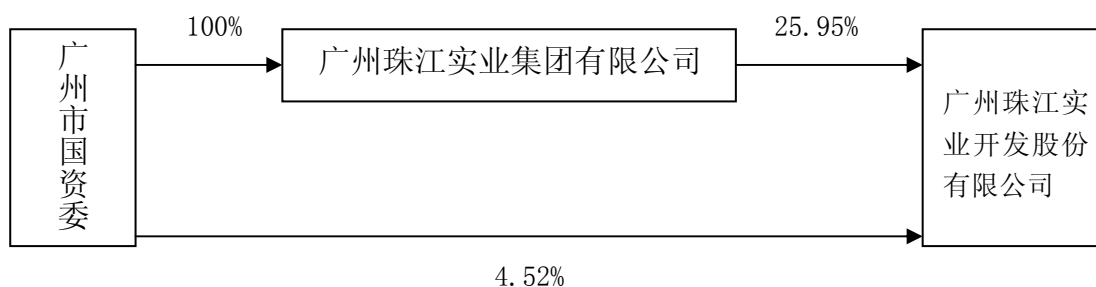
单位：元 币种：人民币

名称	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

(4) 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。

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、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
郑暑平	董事长	男	46	2008年6月26日	2011年6月25日	102,095	132,095	二级市场买入	0	是
廖晓明	副董事长	男	47	2008年6月26日	2011年6月25日	16,000	16,000		0	是
梁宇行	董事	男	48	2008年6月26日	2011年6月25日	30,000	30,000		0	是
许庆群	董事	男	56	2008年6	2011年6				0	是

广州珠江实业开发股份有限公司 2010 年年度报告

				月 26 日	月 25 日					
朱劲松	董事、总经理	男	46	2008年6月26日	2011年6月25日				73.9	否
吴张	董事	男	53	2008年6月26日	2011年6月25日				6.69	否
李善民	董事	男	47	2008年6月26日	2011年6月25日				6.69	否
蔡穗声	独立董事	男	59	2008年6月26日	2011年6月25日				6.69	否
曾炳权	独立董事	男	60	2008年6月26日	2011年6月25日				6.69	否
张晋红	独立董事	女	51	2008年6月26日	2011年6月25日				6.69	否
林兵	独立董事	男	42	2008年6月26日	2011年6月25日				0	是
杨家峰	监事会主席	男	56	2008年6月26日	2011年6月25日				0	是
韩巍	监事	男	37	2008年6月26日	2011年6月25日				0	是
张纲	监事	男	40	2008年6月26日	2011年6月25日				0	是
吴建桦	监事	男	56	2008年6月26日	2011年6月25日	3,200	3,200		29.35	否
谢蕾	监事	女	37	2008年6月26日	2011年6月25日				18.34	否
张穗南	副总经理	男	55	2008年6月26日	2011年6月25日	34,130	34,130		65.96	否
刘华俊	副总经理	男	46	2008年6月26日	2010年8月30日				43.11	否
郭佑雄	副总经理	男	42	2008年6月26日	2010年4月8日				32	否
陈燕平	副总经理、董事会秘书	女	50	2008年11月16日	2011年6月25日				54.3	否
林东华	副总经理	男	50	2008年11月16日	2011年6月25日				55.03	否
林洁静	财务总监	女	52	2010年4月8日	2011年6月25日				21	否
陈庆烈	副总经理	男	42	2010年4月8日	2011年6月25日	195	0	二级市场卖出	20.71	否
朱渝梅	财务总监	女	43	2008年6月26日	2010年4月8日				31.89	否
合计	/	/	/	/	/	185,620	215,425	/	479.04	/

注：陈庆烈副总经理、林洁静财务总监自 2010 年 5 月 1 日开始领薪。

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，本公司董事长。

廖晓明：男，1963 年 4 月出生，中共党员，工学硕士，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，本公司副董事长兼总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理，本公司副董事长。

梁宇行：男，1962 年 9 月出生，中共党员，硕士研究生毕业，高级工程师。曾任广州珠江外资建筑设计院室主任、副院长、总工程师、院长，加拿大温哥华中星投资有限公司工程经理，澳大利亚昆士兰中星投资有限公司董事，广州珠江实业集团有限公司副总工程师、广州珠江实业集团有限公司副总经理兼副总工程师。现任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理，本公司董事。

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，本公司第五届董事会成员。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。

朱劲松：男，1964 年 11 月出生，中共党员，工学学士，工商管理硕士，高级工程师。曾任本公司经营部副经理、营销策划部经理、金盛项目部总经理、湖南珠江实业投资有限公司总经理、本公司总经理助理，广州珠江实业集团有限公司房地产业部副总经理、总经理。现任本公司董事、总经理。

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，广州药业股份有限公司独立董事，广州市美林基业集团有限公司副总裁，本公司第四届董事会、第五届董事会独立董事。现任香港南华金融控股有限公司华南地区总经理，本公司董事。

李善民：男，1963 年 2 月出生，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、第五届董事会独立董事。现任中山大学管理学院教授、财务处处长，湖北宜化化工股份有限公司独立董事，广州药业股份有限公司独立董事，广东海大集团股份有限公司独立董事，本公司董事。

蔡穗声：男，1951 年 2 月出生，哲学学士，经济学副研究员、高级经济师、房地产估价师。曾任广州市社会科学院助理研究员、副研究员，广东省房地产咨询公司总经理，广东省建设信息中心副主任、主任，广东南粤房地产评估事务所所长、董事长，广东省房地产协会副会长兼秘书长。现任广东省房地产业协会会长，广东《南方房地产》杂志社社长，本公司独立董事。

曾炳权：男，1950 年 2 月出生，硕士研究生，高级会计师、注册会计师、注册税务师。曾任广州财政学校会计教研室副主任、财务教研室主任，岭南会计师事务所副总经理、总经理。现任广州岭南会计师事务所有限公司总经理、主任会计师，广州市广百股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

张晋红：女，1959 年 12 月出生，法学学士。曾在西北政法学院任教 14 年，自 1996 年 3 月起在广东商学院任教。现为广东商学院教授、硕士生导师、诉讼法学学科带头人（广东省重点扶持学科）、诉讼法学硕士点组长，本公司独立董事。

林兵：男，1968 年 2 月出生，工学学士。曾任广州市建设银行会计科员，广州市财政局第四分局科员，广州越银财务发展公司经理，广州证券金鹰营业部总经理，香港越秀证券公司经理、高级经理、副财务总监、总经理助理。现任广州证券有限责任公司副总裁、财务总监，本公司独立董事。

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。现任广州珠江实业集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，本公司监事会主席。

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，广州珠江实业集团有限公司财务部总经理。现任广州珠江实业集团有限公司资产运营部总经理，本公司监事。

张纲：男，1970 年 12 月出生，中共党员，大学本科，会计师。曾任湖北省审计厅审计员，广州钢铁集团有限公司审计员，本公司财务部副经理，广东普泰通信设备有限公司财务副总监，广州市高科通信设备有限公司财务总监，广州市平通物流服务有限公司副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理、监审部总经理。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。

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，开发事务部经理，公司第五届监事会职工监事。现任本公司设计管理部经理、职工监事。

谢蕾：女，1973 年 5 月出生，中共党员，研究生学历，中级秘书、经济师。1995 年 9 月入职本公司，现任本公司行政人事部副经理、职工监事。

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。现任本公司副总经理、党委书记、工会主席。

刘华俊：男，1964 年 5 月出生，建筑学学士，注册建筑师、高级工程师。曾任广州珠江外资建筑设计院第三设计室副主任、主任，广州珠江外资建筑设计院副总工程师，本公司总经理助理、副总工程师，本公司副总经理、总工程师。

郭佑雄：男，1968 年 11 月出生，中共党员，工学博士，高级工程师。历任湛江市土地开发总公司建筑设计所副所长，湛江市土地开发总公司设计所所长兼总经理助理，本公司工程管理部副经理、金盛项目部副总经理、金盛项目部总经理、湖南珠江实业投资有限公司常务副总经理，广州珠江实业集团有限公司工程事业部副总经理。现任本公司副总经理、湖南珠江实业投资有限公司总经理。

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；本公司法律事务部经理；广州珠江实业集团有限公司资产运营部副总经理。现任本公司副总经理、董事会秘书。

林东华：男，1960 年 4 月 27 日出生，中共党员，研究生结业，高级工程师。曾任广州珠江外资建设公司工程部技术员；广州珠江外资建设设计院设计室副主任；广州珠江实业集团有限公司工程部副总经理；广州珠江工程建设监理公司副总经理。现任本公司副总经理。

林洁静：女，1958 年 3 月出生，大专毕业，工商管理硕士学位，高级会计师，中共党员，历任韶关冶炼厂会计，广东省照相工业联合公司主办会计，广州珠江实业集团有限公司财务部主办会计、经理助理、副总经理。现任本公司财务总监。

陈庆烈：男，1968 年 8 月出生，中共党员，本科毕业，工程师。历任广州市华侨房屋开发公司工程部总经理助理、工程部经理、项目总监，总经理助理兼房地产部经理，广州市华侨房屋开发公司副总经理。现任本公司副总经理、湖南珠江实业投资有限公司总经理。

朱渝梅：女，1967 年 10 月出生，中共党员，硕士研究生，高级会计师、注册会计师、国际内部注册审计师、注册税务师。历任广东省燕达橡塑制品厂主管会计、广东省农垦经济发展总公司部门经理、广东康元会计师事务所项目经理。2002 年 4 月入职本公司，先后任公司财务部主管、计划

财务部副经理、计划财务部经理，本公司财务总监。

(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			是
梁宇行	广州珠江实业集团有限公司	副董事长、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
廖晓明	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	董事、党委副书记			是
韩巍	广州珠江实业集团有限公司	资产运营部总经理			是
张纲	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
吴张	香港南华金融控股有限公司	华南地区总经理			是
李善民	中山大学	教授、博士生导师、财务处长			是
	广州药业股份有限公司	独立董事			是
	湖北宜化化工股份有限公司	独立董事			是
	广东海大集团股份有限公司	独立董事			是
蔡穗声	广东省房地产协会	会长			是
	广东《南方房地产》杂志社	社长			是
曾炳权	广州岭南会计师事务所有限公司	总经理、主任会计师			是
	广州市广百股份有限公司	独立董事			是
张晋红	广东商学院	教授、硕士生导师			是
林兵	广州证券有限责任公司	副总裁、财务总监			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高管人员津贴标准由公司股东大会决定。
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。在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的报酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；独立董事每年可领取税后 5 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
刘华俊	副总经理	离任	工作调动
郭佑雄	副总经理	离任	工作调动
朱渝梅	财务总监	离任	工作调动
陈庆烈	副总经理	聘任	
林洁静	财务总监	聘任	

(五)公司员工情况

在职员工总数	98
公司需承担费用的离退休职工人数	29
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政人员	9
财务人员	7
营销策划人员	14
工程预结算人员	6
工程管理	7
设计管理	8
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	9
本科	46
大专	34
中专	2
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》、《上市公司治理准则》等要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，改进投资者关系管理工作，规范公司运作。公司董事会、监事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。具体内容如下：

1、关于股东及股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，不断完善股东大会的规范运行，致力于保护中小股东的合法权益。公司主要股东（广州珠江实业集团有限公司和广州市人民政府国有资产监督管理委员会）均能按照现代企业制度规范要求，积极参加股东大会，行使法律法规规定的权利和义务。

2、关于董事及董事会

公司董事会由 11 名董事组成，具有不同的行业背景或专业经验。其中：独立董事 4 名，超过董事会总人数的三分之一；公司外部董事共 6 名（包括 4 名独立董事和 2 名外部董事）超过董事会总人数的 50%。这种相互制衡的董事会组成人员结构，保持了董事会的独立性，有助于平衡和保护各方利益。公司董事会下设战略、审计、薪酬与考核、提名及风险管理五个专业委员会。其中审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。

3、关于监事及监事会

公司监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 人，股东代表监事 3 人。监事会人员组成结构合理，人数和结构符合法律法规要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

4、关于与控股股东

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。

5、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。长期以来，公司本着公开、公正、公平的原则，遵循法律法规和上市规则的规定，及时、准确地履行法定信息披露义务，并在此基础上，针对投资者关心的问题，主动披露其他相关信息，不断提升信息披露的质量，并确保所有股东有平等的机会获得信息；

报告期内，公司累计发布 13 份临时公告和定期报告，及时披露了业绩预告和业绩快报，公平对待全体股东。

6、上市公司治理专项活动开展至今的相关情况

按照中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》要求，公司于 2007 年 10 月完成了专项治理活动。2008 年，根据中国证监会和广东证监局要求，公司对 2007 年治理专项活动整改措施的落实情况进行了总结，继续进行深入自查、梳理和整改，针对发现问题，认真剖析，制定并落实整改措施并形成专项报告。报告期内，公司还对公司信息披露情况进行了自查，并接受监管机构的现场检查。

公司治理是一项长期工作，虽然公司基本完成了上市公司专项治理活动中的整改事项，但仍然按照活动中提出的要求进行自查和完善，以确保公司治理水平持续提升。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郑暑平	否	9	2	7			否
廖晓明	否	9	2	7			否
梁宇行	否	9	2	7			否
许庆群	否	9	1	7	1		否
朱劲松	否	9	2	7			否
吴张	否	9	2	6		1	否
李善民	否	9	2	7			否
蔡穗声	是	9	1	7	1		否
曾炳权	是	9	2	7			否
张晋红	是	9	2	7			否
林兵	是	9	1	7		1	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7

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本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事工作制度》，独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规赋予的职权外，还行使以下特别职权；

(1) 重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于公司最近经审计净资产值的 0.5% 的关联交易，与关联自然人达成的交易金额在 30 万元以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

(2) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

- (3) 向董事会提请召开临时股东大会；
- (4) 提议召开董事会；
- (5) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- (6) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

公司董事会下设薪酬、审计、提名等委员会的，独立董事在委员会成员中占有三分之二的比例，并担任主任委员。

为了充分发挥独立董事在年报制作、披露过程中的作用，公司建立了《独立董事年报工作制度》，该制度规定：

(1) 公司管理层应在年度报告编制前，组织向每位独立董事全面汇报公司本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况，同时，公司应安排每位独立董事进行实地考察，上述事项应有书面记录，必要的文件应有当事人签字。

(2) 公司财务负责人应在为公司提供年报审计的注册会计师（以下简称“年审注册会计师”）进场审计前向每位独立董事书面提交本年度审计工作安排及其它相关资料。

(3) 公司应在年审注册会计师出具初步审计意见后和召开董事会会议审议年报前，至少安排一次每位独立董事与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中发现的问题，独立董事应履行见面的职责。见面会应有书面记录及当事人签字。

(4) 独立董事履行相关职责所需的费用由公司承担。独立董事进行审查、决策确有需要聘请中介机构的，其合理费用由公司承担。

(5) 公司独立董事在年度审查中，发现公司在贯彻国家法律、法规、规范化管理等方面存在不足的，应在年度董事会上向董事会报告情况。

报告期内，公司独立董事在关联交易、对外担保等事项发表了独立意见，很好地履行了独立董事职责。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	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。		
人员方面独立完整情况	是	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、财务总监等高级管理人员均在本公司领取报酬。		
资产方面独立完整情况	是	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。		
机构方面独立完整情况	是	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。		
财务方面独立完整情况	是	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) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	全面梳理和评估财务报告与结账流程、税务管理流程、投融资及资金管理流程、销售与收款流程、房地产开发流程、采购与成本流程、固定资产管理流程、无形资产管理流程、人力资源管理流程、信息系统基本控制流程以及公司层面控制流程的内部控制现状，揭示内部控制薄弱环节和控制缺陷。改进流程，建立健全内部控制；优化内部控制管理体系，形成流程标准化的内部控制文档体系；建立符合要求的内部控制体系。
-------------	--

内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	2009 年度，公司聘请了德勤华永会计师事务所有限公司建立健全内部控制制度，全面梳理和评估流程的内部控制现状，揭示内部控制薄弱环节和控制缺陷并提出改进建议
内部控制检查监督部门的设置情况	公司董事会审计委员会负责审查和评价内部控制制度的建立和执行情况，公司设置了内部审计部，向审计委员会负责。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司目前还处于内控制度的整改阶段，尚未进行自我评价工作。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会通过下设的审计委员会，监督公司内控制度的建立和健全，要求在相关部门规定的时间内建立一套符合《企业内部控制基本规范》要求的内控制度，并在今后的工作中切实实施。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司已针对财务报告相关的重大事项建立了健全、合理的内部控制体系，该体系符合当前公司财务报告形成的实际情况，能够合理的防范和控制风险，预防和及时发现、纠正公司财务报告形成可能出现的问题。
内部控制存在的缺陷及整改情况	针对尚未成立风险管理委员会风险管理政策和程序尚未健全；未建立与反舞弊相关的规范等内部控制存在的缺陷，公司进行了相关的整改，拟定及完善了《公司董事会风险管理委员会实施细则》及《反舞弊工作条例》。此外，公司亦陆续拟订了《公司突发事件处理制度》、《公司内幕信息知情人报备制度》、《公司外部信息使用人管理制度》、《公司年报信息披露

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定。公司董事会根据年初核定的经营目标，依据高级管理人员每个人的岗位职责和年度工作计划进行考评。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度对应当追究责任的情况、责任追究的流程、追究责任的形式和种类做出了明确规定，该制度的实行将有助于提高年报信息披露的质量。

截至报告期末，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 5 月 28 日	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 29 日

本次股东大会审议通过了《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告及其摘要》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年度利润分配方案》、《关于聘请 2010 年度审计机构及确定其报酬的议案》、《关于设立风险管理委员会的议案》、《关于出售公司存量公房的议案》等议案。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会决议	2010 年 1 月 4 日	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 1 月 5 日

本次股东大会审议通过了《广州珠江实业开发股份有限公司关于聘请 2009 年度审计机构的议案》。

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

报告期内，随着国家信贷政策的收紧和房地产调控政策的高密度出台，全国商品房销售金额和销售面积与2009年相比增速均明显回落。本轮调控除了在通胀压力下采取常规性的加息等信贷手段外，还进一步深化了政策的力度和范围，各大城市新增了“限购令”等行政手段和房产税等税收手段，并从加大土地供应和保障房建设的角度解决市场供求矛盾，对房地产市场产生深远影响，房地产企业普遍面临严峻考验。公司高度重视对宏观政策的研究和对战略发展的思考，注重产品设计和差异化，2010年在广州高端市场（珠江璟园项目南区颐公馆）以及长沙首推精装修生态大盘（珠江花城一期第三组团）等都取得了理想的销售业绩，经受住了国家调控的考验，正确把握住市场节奏，各项经营指标都创下历史新高。

报告期内，公司实现营业总收入 65,270.57 万元，比上年同期增加 23.00 %；实现营业利润 17,836.99 万元，比上年同期增加 114.83 %；实现归属于母公司净利润 13,167.90 万元，比上年同期增加 111.27 %。截至报告期末，公司资产总额 230,081.09 万元，比上年末增长 27.72 %；归属于母公司所有者权益 88,150.61 万元，比上年末增长 11.97 %；资产负债率为 61.66 %；实现每股收益 0.7 元；净资产收益率为 15.78 %。

(1) 本年度各项工作完成情况：

①、珠江新岸公寓项目销售

2010 年上半年受市场调控影响，广州市场交投清淡，观望气氛浓厚，在严峻的市场情形下公司冷静对应，准确预测并把握了第三季度的回暖行情。趁市场回暖，全面快速地展开 27-29 层的销售工作。并且在保证销售速度的前提下，合理地价格进行及时的调整拉升。

②、长沙珠江花城项目

长沙公司按照“加快周转，提升品质，重塑形象”的总体要求，重新定位和包装项目，对价格及时调整，合理安排推售，实现了量价齐升。

③、珠江新城项目

珠江璟园北区高层于 2010 年一月底开工，基坑支护工程较为复杂，加上雨季施工及亚运影响，工期相当紧迫。公司通过各种措施，克服重重困难，终于按计划于亚运停工前完成了 T4、T5 栋地下室底板结构施工。

珠江璟园南区克服样板房和售楼中心未能同步开放的困难，采取点对点贴身营销的方式，截至 2010 年 12 月 31 日，实现销售 7 套。

④、广隆项目

广隆项目今年将项目土地由股东双方名下通过交易的方式转移到项目公司名下，并完善了前期各项开发报建工作。

⑤新岸公寓经营与酒店运营

珠江新岸酒店公寓由子公司广州珠江投资发展有限公司经营，在 2010 年 6 月 17 日正式取得酒店经营牌照，随着裙楼招商、酒店形象塑造、营销推广等工作的开展，酒店开房率逐步走高，现在新岸酒店正不断加强和完善专业化服务，已经树立了高端形象和良好的市场口碑。但由于前期投入较大，报告期仍然亏损。

⑥物业经营和物业管理

物业经营方面，确保合同签订后严格执行，保证公司利益不受损失，2010 年物业出租率达到 100%。

由于广州市职工最低工资标准从 5 月份起大幅提高，使得物业管理成本大幅增加。物业管理公司通过与业主有效沟通和精打细算、节能降耗，最终克服了成本上升带来的困难，全年仍保持盈利。

⑦土地拓展

公司正式成立五年战略规划小组，制订和完善公司未来五年总体战略规划。

⑧资金管理与融资工作

公司以加强财务管理、积极筹措资金为工作重点，保证了企业生产经营和在建珠江新城项目建设、长沙三组团的建设、新增项目储备的资金需要。

(2) 资产构成与费用构成发生重大变动的说明

① 资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年	2009 年	增减比率 (%)
货币资金	829,091,710.58	545,875,038.35	51.88
预付款项	28,318,543.24	844,113.25	3,254.83
其他应收款	5,893,668.60	39,776,531.06	-85.18
存货	1,336,060,131.02	1,091,920,151.32	22.36
预收款项	162,909,176.60	78,152,982.40	108.45
应交税费	40,099,538.52	15,578,215.03	157.41
股东权益	882,100,109.77	787,824,689.10	11.97

货币资金报告期末较年初数增加 283,216,672.23 元，增加比例为 51.88%，主要原因为：销售规模扩大，资金回笼较多所致。

预付款项报告期末较年初数增加 27,474,429.99 元，增加比例为 3254.83%，增加的主要原因为：2010 年度公司预付广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司的三组团工程款所致。

其他应收款报告期末较年初数减少 33,872,862.46 元，减少比例为 85.18%，主要原因为本年度收回广州珠江实业集团有限公司投资转让款 17,572,938.39 元和广州市广隆房地产有限公司代垫的拆迁补偿费 14,086,244.30 元所致。

存货年末报告期末较年初数增加 244,139,979.70 元，增加比例为 22.36%，主要原因为：本期拍下珠江花城 471 亩项目用地，缴付土地价款 214,800,000.00 元所致。

预收账款年末余额比年初余额增加 84,756,194.20 元，增加比例为 108.45%，主要原因：2010 年度销售规模扩大，预收房款所致。

应交税费期末余额比期初余额增加 24,521,323.49 元，增加比例为 157.41%，主要原因为：本期营业收入及预收账款较上年大额增加，相应增加企业所得税所致。

② 费用构成发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年	2009 年	增减比率 (%)
财务费用	5,808,629.81	15,949,471.61	-63.58
销售费用	14,576,973.72	14,729,803.54	-1.04
管理费用	39,402,274.70	33,551,127.84	17.44

2010 年度财务费用金额比 2009 年度金额减少 10,140,841.80 元，减少比例为 63.58%，主要原因为本期开工量增加，利息资本化所致。

(3) 现金流量情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年	2009 年	增减比率 (%)
经营活动产生现金流量			
现金流入	798,857,040.58	659,660,646.68	21.10
现金流出	738,510,293.86	502,014,983.53	47.11
经营活动产生现金流量净额	60,346,746.72	157,645,663.15	-61.72
投资活动产生现金流量			
现金流入	3,366,261.26	3,836,930.27	-12.27

现金流出	3,483,127.70	2,914,004.80	19.53
投资活动产生现金流量净额	-116,866.44	922,925.47	-112.66
筹资活动产生现金流量			
现金流入	669,750,000.00	796,000,000.00	-15.86
现金流出	446,763,208.05	621,058,328.39	-28.06
筹资活动产生现金流量净额	222,986,791.95	174,941,671.61	27.46

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

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	20,000	91966.31	3651.21
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	1685.60	-230.30
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2901.39	2.14

2、对公司未来发展的展望

2011 年，房地产开发企业将同时受国家针对性调控和防通胀措施的影响，形势依然趋紧，拓展、开发与销售都面临很大的不确定性，对房地产企业把握政策节奏的能力有较强烈的要求。公司将立足于珠江新城项目、长沙珠江花城项目及其他项目，稳健经营，积极拓展，做大做强。

为实现 2011 年的工作计划，公司将积极做好以下工作：

(1)、长沙珠江花城项目

计划第四组团 2011 年部分单位具备预售条件。

(2)、珠江新城项目

珠江璟园南区继续销售，珠江璟园北区计划 2011 年 T4、T5 栋达到预售要求，同时完成样板房、售楼部装修工程和临时售楼电梯安装工程。

(3)、广隆项目

计划于 2011 年正式开工建设。

(4)、S8 项目

S8 项目已取得土地证，争取 2011 年底开工建设。

(5) 土地拓展

公司将在重点研究行业发展趋势和目标区域城市的基础上，多渠道获取新项目或土地信息，力争获取契合公司发展要求的优质项目。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

3、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产业	640,881,391.73	363,495,554.66	43.28	20.90	7.98	增加 6.78 个百分点
分产品						
开发产品	546,274,337.80	318,237,923.32	41.74	12.05	2.84	增加 5.21 个百分点
投资性房地产	46,678,481.00	14,030,606.56	69.94	1150.17	684.27	增加 17.85 个百分点
物业出租及管理	47,928,572.93	31,227,024.78	34.85	25.07	23.69	增加 0.73 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广州	357,327,262.73	34.69
长沙	283,554,129.00	7.09

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内,公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内,公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会 2010 年第一次会议	2010 年 2 月 10 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 2 月 12 日
第六届董事会 2010 年第二次(临时)会议	2010 年 4 月 8 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 4 月 10 日
第六届董事会 2010 年第三次(临时)会议	2010 年 4 月 28 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 4 月 29 日
第六届董事会 2010 年第四次(临时)会议	2010 年 5 月 7 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 5 月 8 日
第六届董事会 2010 年第五次(临时)会议	2010 年 6 月 8 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 6 月 10 日
第六届董事会 2010 年第六次(临时)会议	2010 年 7 月 12 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 7 月 14 日
第六届董事会 2010 年第七次(临时)会议	2010 年 8 月 30 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 8 月 31 日
第六届董事会 2010 年第八次(临时)会议	2010 年 10 月 26 日	第三季度报告、反舞弊工作 条例、税务管理制度		
第六届董事会 2010 年第九次会议	2010 年 12 月 24 日		《上海证券报》 《证券时报》	2010 年 12 月 25 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内,公司召开了年度股东大会及第一次临时股东大会。董事会严格按照股东大会授权的范围内进行决策,认真执行和落实了股东大会审议通过的各项决议。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司第六届董事会审计委员会成员由 3 名独立董事和 2 名内部董事组成,主任委员为曾炳权,

其他委员还有廖晓明、朱劲松、蔡穗声、林兵。审计委员会负责监督公司财务报告的质量和程序，监督评估公司内部监控制度的是否健全与有效，对年度审计师聘任及对其工作效率和工作质量进行评价，审阅内部审计工作小组报告并责成经理层对这些报告进行整改和反馈。推动公司内部控制体系的建设和完善。审计委员会履职情况如下：

(1) 确定总体审计计划

在会计师事务所正式进场前，审计委员会与会计师事务所经协商，确定了公司 2010 年度财务报告审计工作计划，并通过电子邮件向各位独立董事提交。

(2) 审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见

2011 年 3 月 26 日，审计委员会召开了 2011 年第二次会议，审阅了公司编制的 2010 年度财务会计报表，形成了书面意见，认为公司及公司子公司会计政策选用适当，会计估计使用合理，纳税及时完整，未发现大股东占用上市公司资金等情况，关联交易手续完整、合法，关联交易价格遵循市场化的原则，未发现违规担保行为，公司未经年度审计师审计前的会计报表真实、完整。

(3) 再次审阅财务会计报表，形成书面意见

根据审计工作计划，审计委员会对经审计机构初审后提交的 2010 年度财务会计报表于 2011 年 4 月 10 日进行了再次审阅，形成了书面意见，认为公司 2010 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司的财务状况和经营成果，并同意以初审意见为基础制作 2010 年年度报告，同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2010 年年度报告。

(4) 审计委员会对审计机构的总体评价

审计委员会认为立信大华会计师事务所有限公司（在担任公司审计机构期间，能够遵循独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的年度审计业务，为公司出具的 2010 年度审计报告真实、准确地反映了公司 2010 年度的财务状况和经营成果，审计结果客观、公正。

(5) 召开年审会议

2011 年 4 月 21 日，审计委员会召开了 2011 年第四次会议，全票审议通过：①公司 2010 年财务会计报告；②公司 2010 年财务报告审计工作总结报告；③对聘请年度会计师事务所发表意见。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬委员会审核了公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬情况，认为独立董事、职工代表监事和高级管理人员都在公司领取报酬或津贴，其他董事、监事均不在本公司领取薪酬，公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬与实际相符，薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务并参照本公司工资制度确定。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司董事会通过了《公司外部信息使用人管理制度》，规定外部信息使用人的权利与义务，加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间，公司外部信息报送和使用管理。

6、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否。

(五)利润分配或资本公积金转增股本预案

以 2010 年末总股本 187,039,387 股为基数，向全体股东每 10 股转增 3 股。本年度不进行现金分配，未分配利润结转到下年度。

(六)公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司 2011 年计划开工项目较多，资金需求很大，同时项目拓展需预备较多资金。从公司稳定健康经营考虑，本年度不进行现金分配。	项目投资及拓展

(七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2009	37,407,877.44	62,328,526.56	60.02

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会 2010 年第一次会议	《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2008 年年度报告及摘要》
第六届监事会 2010 年第二次会议	《公司 2009 年第一季度报告》
第六届监事会 2010 年第三次会议	《公司 2009 年半年度报告及摘要》
第六届监事会 2010 年第四次会议	《公司 2009 年第三季度报告》

公司报告期内共召开 4 次监事会会议，全体监事均出席会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律、法规进行经营决策，依法规范运作，不断完善内部控制制度，公司治理水平进一步提升。公司董事、高级管理人员均能从维护股东及公司利益的角度出发，勤勉尽责。监事会未发现董事及高级管理人员存在滥用职权损害公司和股东权益的行为。公司董事及高级管理人员没有发生违反中国证监会、上海证券交易所等法律法规而受到处罚等情形。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告，监事会认为，立信大华会计师事务所有限公司对本公司 2010 年度财务报告出具的审计意见真实反映了公司的财务状况和经营成果，客观公正地反映了对有关财务事项的评价。

(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与承诺投入一致，规范、合理地使用了全部募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无重大收购资产、出售资产的行为发生。

(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。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

(1) 2007 年 2 月, 广州珠江实业集团有限公司通过公开招标方式承接了本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城首期第二组团的总承包工程, 总承包合同价款为 22, 586. 88 万元, 以固定中标总价并计算新增或变更工程价款方式确定。报告期内该交易继续履行。

(2) 2006 年 12 月, 广州珠江装修工程公司通过公开招标方式承接了本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城首期第二组团的装修工程, 总合同价款为 1, 711. 20 万元。报告期内该交易已履行完毕。

(3) 2007 年 1 月, 广州珠江装修工程公司通过公开招标方式承接了珠江新岸项目室内装修工程, 合同总价款为 7, 584. 23 万元 (含主要设备材料的采购)。报告期内该交易继续履行。

(4) 2006 年 11 月, 广州市住宅建设发展有限公司 (简称“住建公司”) 通过公开招标方式承接了珠江新岸项目土建施工与总承包工程, 合同总价款为 6, 955. 21 万元, 报告期内该交易已履行完毕。

(5) 2010 年 5 月, 广州市住宅建设发展有限公司通过公开招标方式中标本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司的珠江花城第三组团 1-13 号栋及地下室、酒店 (16 号栋)、综合楼 (15 号栋)、垃圾站 (14 号栋) 建安工程, 中标价 39421.55 万元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上 (含 10%) 的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

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)	
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	1,253.84
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	6,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	6,000
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	7,253.84
担保总额占公司净资产的比例 (%)	8.23

3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、 本年度或持续到报告期内, 公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	28
境内会计师事务所审计年限	11 年

(九) 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

本年度公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
珠江实业第六届董事会 2010 年第九次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2010 年度业绩预增公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 12 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第三季度季报	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 10 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业半年报	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业半年报摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2010 年第七次(临时)会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 8 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2010 年半年度业绩快报	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 7 月 23 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2010 年第六次(临时)会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 7 月 14 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2009 年度分红派息实施公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2010 年第五次(临时)会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 6 月 10 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2009 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2009 年度股东大会的法律意见书	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2009 年度股东大会会议资料	《上海证券报》、《证券时报》	2010 年 5 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

珠江实业第六届董事会 2010 年第四次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 5 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业关于召开 2009 年度股东大会的通知	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 5 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第一季度季报	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 4 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2010 年第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业年报	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业年报摘要	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届监事会 2010 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2010 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业关于控股股东及其关联方占用资金的情况专项审核报告	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2009 年度业绩快报	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 1 月 22 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》、 《证券时报》	2010 年 1 月 5 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信大华会计师事务所有限公司注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一） 审计报告

立信大华审字[2011] 2350 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(以下简称珠江实业)财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是珠江实业管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险

评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，珠江实业上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了珠江实业截止 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司 中国注册会计师 范荣

中国 · 北京

中国注册会计师 韩军民

二〇一一年四月二十六日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 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	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	注释(一)	829,091,710.58	545,875,038.35
交易性金融资产	注释(二)	-	129,315.00
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项	注释(三)	28,318,543.24	844,113.25
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释(四)	5,893,668.60	39,766,531.06
存货	注释(五)	1,336,060,131.02	1,091,920,151.32
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,199,364,053.44	1,678,535,148.98
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释(六)	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	注释(七)	34,132,394.05	49,313,778.96
固定资产	注释(八)	5,471,971.37	6,604,620.91
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	注释(九)	986,347.33	1,095,281.14
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释(十)	206,897.60	-
递延所得税资产	注释(十一)	4,084,536.01	9,390,549.25
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		101,446,881.97	122,968,965.87
资产总计		2,300,810,935.41	1,801,504,114.85
流动负债:			
短期借款	注释(十三)	-	266,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	注释(十四)	13,815,044.40	6,150,516.23

广州珠江实业开发股份有限公司 2010 年年度报告

预收款项	注释（十五）	162,909,176.60	78,152,982.40
应付职工薪酬	注释（十六）	3,746,533.62	12,244,475.49
应交税费	注释（十七）	40,099,538.52	15,578,215.03
应付利息		-	-
应付股利	注释（十八）	-	1,067,803.95
其他应付款	注释（十九）	125,723,825.32	92,697,854.66
一年内到期的非流动负债	注释（二十）	93,000,000.00	91,973,320.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		439,294,118.46	563,865,167.76
非流动负债：			
长期借款	注释（二十一）	969,750,000.00	437,793,346.68
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	注释（十一）	9,666,707.18	12,020,911.31
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		979,416,707.18	449,814,257.99
负债合计		1,418,710,825.64	1,013,679,425.75
股东权益：			
股本	注释（二十二）	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	注释（二十三）	357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股		-	-
盈余公积	注释（二十四）	76,982,506.29	67,237,229.43
一般风险准备			-
未分配利润	注释（二十五）	260,262,454.54	175,736,590.91
归属于母公司股东权益合计		881,506,078.74	787,234,938.25
少数股东权益		594,031.03	589,750.85
股东权益合计		882,100,109.77	787,824,689.10
负债和股东权益总计		2,300,810,935.41	1,801,504,114.85

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

母公司资产负债表

2010 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	附注十	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		492,133,574.51	435,554,296.43
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释(一)	271,551,940.82	270,702,863.19
存货		765,331,470.05	652,034,048.80
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,529,016,985.38	1,358,291,208.42
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释(二)	273,564,735.61	199,689,735.61
投资性房地产		34,132,394.05	49,313,778.96
固定资产		2,993,142.44	3,880,440.85
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		949,405.24	1,052,304.67
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		206,897.60	-
递延所得税资产		2,349,956.60	8,371,140.79
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		314,196,531.54	262,307,400.88
资产总计		1,843,213,516.92	1,620,598,609.30
流动负债:			
短期借款		-	266,000,000.00
交易性金融负债		-	-

应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		2,722,567.60	72,556,649.40
应付职工薪酬		55,866.17	8,789,011.89
应交税费		20,433,975.41	4,653,596.81
应付利息		-	-
应付股利		-	1,067,803.95
其他应付款		103,972,698.50	84,531,362.52
一年内到期的非流动负债		93,000,000.00	41,973,320.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		220,185,107.68	479,571,744.57
非流动负债：			
长期借款		859,750,000.00	437,793,346.68
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		859,750,000.00	437,793,346.68
负债合计		1,079,935,107.68	917,365,091.25
股东权益：			
股本		187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积		357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股		-	-
盈余公积		68,243,623.40	58,498,346.54
一般风险准备		-	-
未分配利润		150,773,667.93	100,474,053.60
股东权益合计		763,278,409.24	703,233,518.05
负债和股东权益总计		1,843,213,516.92	1,620,598,609.30

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

合并利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		652,705,730.51	530,667,758.71
其中:营业收入	注释(二十六)	652,705,730.51	530,667,758.71
利息收入		0.00	0.00
二、营业总成本		474,859,266.99	448,219,013.98
其中:营业成本	注释(二十六)	364,159,347.67	336,682,473.37
利息支出		0.00	0.00
营业税金及附加	注释(二十七)	64,998,285.39	52,737,075.21
销售费用	注释(二十八)	14,576,973.72	14,729,803.54
管理费用	注释(二十八)	39,402,274.70	33,551,127.84
财务费用	注释(二十八)	5,808,629.81	15,949,471.61
资产减值损失	注释(二十九)	-14,086,244.30	-5,430,937.59
加:公允价值变动收益		0.00	0.00
投资收益	注释(三十)	523,436.57	580,010.27
其中:对联营企业和合营企业的 投资收益		0.00	0.00
汇兑收益		0.00	0.00
三、营业利润		178,369,900.09	83,028,755.00
加:营业外收入	注释(三十一)	738,418.07	810,642.20
减:营业外支出	注释(三十二)	3,088,641.71	355,229.96
其中:非流动资产处置损失		0.00	0.00
四、利润总额		176,019,676.45	83,484,167.24
减:所得税费用	注释(三十三)	44,336,378.34	21,152,906.07
五、净利润		131,683,298.11	62,331,261.17
其中:被合并方在合并前实现的净利润		0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润		131,679,017.93	62,328,526.56
少数股东损益		4,280.18	2,734.61
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.70	0.33
(二)稀释每股收益		0.70	0.33
七、其他综合收益		0.00	0.00
八、综合收益总额		131,683,298.11	62,331,261.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		131,679,017.93	62,328,526.56
归属于少数股东的综合收益总额		4,280.18	2,734.61

法定代表人:郑暑平 主管会计工作负责人:林洁静 会计机构负责人:张逸波

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注十	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释(三)	338,273,132.12	245,627,874.22
减:营业成本	注释(三)	133,123,288.46	130,553,150.63
营业税金及附加		47,504,941.77	36,859,636.43
销售费用		4,701,018.93	8,172,014.06
管理费用		28,304,420.94	25,893,912.38
财务费用		6,184,506.75	16,180,135.11
资产减值损失		-14,086,244.30	-5,430,937.59
加:公允价值变动收益		0.00	0.00
投资收益	注释(四)	0.00	64,948.34
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
二、营业利润		132,541,199.57	33,464,911.54
加:营业外收入		690,229.69	794,577.66
减:营业外支出		2,950,025.72	289,926.29
其中:非流动资产处置损失		0.00	0.00
三、利润总额		130,281,403.54	33,969,562.91
减:所得税费用		32,828,634.91	8,747,459.06
四、净利润		97,452,768.63	25,222,103.85
五、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.00	0.00
(二)稀释每股收益		0.00	0.00
六、其他综合收益		0.00	0.00
七、综合收益总额		97,452,768.63	25,222,103.85

法定代表人:郑暑平 主管会计工作负责人:林洁静 会计机构负责人:张逸波

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		747,332,433.71	609,706,467.49
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	注释(三十四)	51,524,606.87	49,954,179.19
经营活动现金流入小计		798,857,040.58	659,660,646.68

购买商品、接受劳务支付的现金		544,887,645.02	380,567,397.07
支付给职工以及为职工支付的现金		48,763,968.52	35,329,191.47
支付的各项税费		63,712,179.18	35,102,319.36
支付其他与经营活动有关的现金	注释（三十四）	81,146,501.14	51,016,075.63
经营活动现金流出小计		738,510,293.86	502,014,983.53
经营活动产生的现金流量净额		60,346,746.72	157,645,663.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		2,495,625.00	1,090,920.00
取得投资收益收到的现金		523,436.57	580,010.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		347,199.69	2,166,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		3,366,261.26	3,836,930.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,116,817.70	1,770,104.80
投资支付的现金		2,366,310.00	1,143,900.00
质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		3,483,127.70	2,914,004.80
投资活动产生的现金流量净额		-116,866.44	922,925.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		669,750,000.00	796,000,000.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		669,750,000.00	796,000,000.00
偿还债务支付的现金		402,766,666.68	578,585,333.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,134,806.37	42,042,995.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	注释（三十四）	861,735.00	430,000.00
筹资活动现金流出小计		446,763,208.05	621,058,328.39
筹资活动产生的现金流量净额		222,986,791.95	174,941,671.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		283,216,672.23	333,510,260.23
加：年初现金及现金等价物余额		545,875,038.35	212,364,778.12
六、期末现金及现金等价物余额		829,091,710.58	545,875,038.35

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项 目	附注十	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		270,514,345.91	318,163,523.74
收到的税费返还		0.00	
收到其他与经营活动有关的现金		18,365,371.05	24,599,834.71
经营活动现金流入小计		288,879,716.96	342,763,358.45
购买商品、接受劳务支付的现金		186,479,802.42	90,976,792.29
支付给职工以及为职工支付的现金		18,463,188.77	16,870,147.44
支付的各项税费		38,629,151.14	26,911,048.34
支付其他与经营活动有关的现金		82,786,469.99	180,408,591.75
经营活动现金流出小计		326,358,612.32	315,166,579.82
经营活动产生的现金流量净额		-37,478,895.36	27,596,778.63
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		0.00	76,335.00
取得投资收益收到的现金		0.00	64,948.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		119,199.69	2,165,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金			0.00
投资活动现金流入小计		119,199.69	2,306,783.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金		63,553.20	769,051.80
投资支付的现金		73,875,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		73,938,553.20	769,051.80
投资活动产生的现金流量净额		-73,819,353.51	1,537,731.54
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		559,750,000.00	726,000,000.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	
筹资活动现金流入小计		559,750,000.00	726,000,000.00
偿还债务支付的现金		352,766,666.68	438,585,333.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		39,105,806.37	32,791,085.07
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	
筹资活动现金流出小计		391,872,473.05	471,376,418.39
筹资活动产生的现金流量净额		167,877,526.95	254,623,581.61

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		56,579,278.08	283,758,091.78
加：年初现金及现金等价物余额		435,554,296.43	151,796,204.65
六、期末现金及现金等价物余额		492,133,574.51	435,554,296.43

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			67,237,229.43		175,736,590.91		589,750.85	787,824,689.10
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			67,237,229.43		175,736,590.91		589,750.85	787,824,689.10
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					9,745,276.86		84,525,863.63		4,280.18	94,275,420.67
(一)净利润							131,679,017.93		4,280.18	131,683,298.11
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							131,679,017.93		4,280.18	131,683,298.11
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										

(四) 利润分配				9,745,276.86		-47,153,154.30			-37,407,877.44
1. 提取盈余公积				9,745,276.86		-9,745,276.86			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-37,407,877.44			-37,407,877.44
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		76,982,506.29		260,262,454.54		594,031.03	882,100,109.77

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			60,692,920.09		119,989,908.09		596,399.84	725,540,345.93
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他							-37,534.40		-9,383.60	-46,918.00
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			60,692,920.09		119,952,373.69		587,016.24	725,493,427.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					6,544,309.34		55,784,217.22		2,734.61	62,331,261.17
(一)净利润							62,328,526.56		2,734.61	62,331,261.17
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							62,328,526.56		2,734.61	62,331,261.17
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配					6,544,309.34		-6,544,309.34			

1. 提取盈余公积					6,544,309.34		-6,544,309.34			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			67,237,229.43		175,736,590.91		589,750.85	787,824,689.10

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			58,498,346.54		100,474,053.60	703,233,518.05
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			58,498,346.54		100,474,053.60	703,233,518.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					9,745,276.86		50,299,614.33	60,044,891.19
(一)净利润							97,452,768.63	97,452,768.63
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							97,452,768.63	97,452,768.63
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					9,745,276.86		-47,153,154.30	-37,407,877.44
1.提取盈余公积					9,745,276.86		-9,745,276.86	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-37,407,877.44	-37,407,877.44
4.其他								

(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			68,243,623.40	150,773,667.93	763,278,409.24

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			55,976,136.15		77,774,160.14	678,011,414.20
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			55,976,136.15		77,774,160.14	678,011,414.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,522,210.39		22,699,893.46	25,222,103.85
(一) 净利润							25,222,103.85	25,222,103.85
(二) 其他综合收益								

上述（一）和（二）小计						25,222,103.85	25,222,103.85
（三）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配					2,522,210.39	-2,522,210.39	
1. 提取盈余公积					2,522,210.39	-2,522,210.39	
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配							
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他							
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			58,498,346.54	100,474,053.60	703,233,518.05

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

(三) 财务报表附注

一) 公司概况

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“本公司”）系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10 号文批准，由广州珠江实业集团有限公司（原名为：广州珠江实业总公司）作为发起人，由全民所有制企业改组成立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：4401011104119。本公司于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市，股票代码：600684，股票简称：珠江实业，所属行业为房地产开发类。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 18,703.94 万股，注册资本为人民币 18,703.94 万元，经营范围为：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）。公司注册地：广州市，总部办公地：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼。

本公司母公司为广州珠江实业集团有限公司，广州珠江实业集团有限公司为本公司控股股东。

二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；

合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）计量属性

本公司采用权责发生制记账基础，除在附注中特别说明的计价基础外，一般以实际成本为计价原则。资产于取得时按实际成本入账，如果以后发生资产减值的情形，则计提相应的资产减值准备。本报表项目的计量属性未发生变化。

（八）现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）外币业务核算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

（十）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务

报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（十一）金融工具

1、金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

3、金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

4、金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市

场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

5、金融资产减值

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

6、金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

(1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

(2) 管理层没有意图持有至到期；

(3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

(4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

(十二) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

1. 应收款项分类标准说明：

(1) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）是指：单项金额不低于 100 万元的应收款项；

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项(包括关联方)是指：单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项；

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项（包括关联方）是指：除已包括在范围“(1)、(2)”以外的应收款项；确定组合的依据：以账龄特征划分为若干应收款项组合。

2. 本公司确认坏账的标准是：

(1) 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。

(2) 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。

(3) 因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、周转房及低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次摊销法。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

（十四）长期股权投资的核算

1. 初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企

业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3. 后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十五）固定资产计价和折旧方法

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备和其他设备。

3. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

4. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值（原值的 5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	4.5-5	0-10	18-22.04

（十六）在建工程核算方法

1. 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十七）无形资产核算方法

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项目	预计使用寿命	依据
专利权、商标权、非专利技术、外购软件	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
土地使用权	50 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。
经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据:

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。
经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

(十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十）股份支付及权益工具

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。权益工具公允价值的确定方法为：

1. 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内的期末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

2. 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的期末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的期末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十一）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1. 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（二十二）借款费用资本化

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（二十三）商誉

在非同一控制下企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

本公司于年末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不再转回。

（二十四）收入确认原则

本公司收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、劳务收入等。

1. 房地产销售收入确认原则：

（1）房产主体工程完工并已封顶；

（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；

（3）签订了销售合同；

（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；

（5）收到房款或取得了买方付款证明。

同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额按比例确认销售收入的实现。

2. 物业出租收入确认原则:

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,收到租金或取得了买方付款证明时,确认为物业出租收入的实现。

3. 劳务收入确认原则:

- (1) 收入的金额能够可靠地计量;
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业;
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定;
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

4. 让渡资产使用权收入确认原则:

相关的经济利益很可能流入企业;收入的金额能够可靠地计量。

(二十五) 政府补助

1. 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,取得时确认为递延收益,在确认相关费用的期间计入当期营业外收入;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期营业外收入。

(二十六) 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(二十七) 经营租赁、融资租赁的会计处理方法

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产:公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。

(2) 融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入,公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 分部报告

(1)经营分部确定原则:

本公司以内部组织结构（管理要求、内部报告制度）为依据确定经营分部。确定为经营分部的组成部分均满足以下条件：

- ①经营分部能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②管理层能够定期评价经营分部的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③经营分部能够提供财务状况、经营成果和现金流量等相关会计信息。

(2)列为报告分部的原则

①本公司所确定的经营分部中满足下列条件之一的分部列为报告分部：
 ②该经营分部的分部收入占有所有分部收入合计的 10%或者以上，且大部分收入来源于合并财务报表范围以外。

③该经营分部的分部利润（亏损）的绝对额，占有所有盈利分部利润合计额或所有亏损分部亏损额的绝对额中较大者的 10%以上。

④该经营分部的分部资产占有所有分部资产合计额的 10%或者以上。

本公司除按照上述原则确定报告分部外，还依据某经营业务分部的相关会计信息对财务报表使用者理解本公司财务报告有重要参考作用的，也列为报告分部。

(3)报告分部的合并

本公司财务报告中列报的经营分部通常在 10 个以内。如经营分部超过 10 个的，则按照以下条件对相同或类似的经营分部合并为一个经营分部予以列报：

- ①单项产品或劳务的性质，包括产品或劳务的规格、型号、最终用途；
- ②生产过程的性质，包括采用劳动密集或资本密集方式组织生产、使用相同或相类似设备和原材料、采用委托生产或加工方式等；
- ③产品或劳务的客户类型，包括大宗客户、零散客户等；
- ④销售产品或提供劳务的方式，包括批发、零售、自产自销、委托销售、承包等；
- ⑤生产产品或提供劳务受法律、行政法规的影响，包括经营范围或交易定价限制等。

(二十九) 其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。

(三十) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(三十一) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三) 税项:

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收房款、应税收入	5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	租金收入或房产原值	12%或 1.2%

土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%

四) 企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 重要子公司情况

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

本年未发生此类情况。

2. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

本年未发生此类情况。

3. 非企业合并方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
广州珠江物业管理有限公司*1	控股子公司	广州市	物业管理	250	物业管理	200	---	80%	80%	是
湖南珠江实业投资有限公司*2	全资子公司	长沙市	实业投资、房地产开发经营	20,000	实业投资；在本公司房地产开发资质允许的范围内从事房地产开发经营；提供房屋租赁及房地产信息咨询服务；工程技术开发，销售建筑材料及政策允许的金属材料。	20,000	---	100%	100%	是
广州珠江投资发展有限公司*3	全资子公司	广州市	投资、批发和零售贸易	2,000	利用自有资金投资；批发和零售贸易；物业管理；停产场经营；场地出租。	2,000	---	100%	100%	是

*1 广州珠江物业管理有限公司是由广州珠江实业开发股份有限公司和广州珠江实业开发技术服务部于 1999 年 3 月 24 日共同出资设立,注册资金 250 万元,其中:广州珠江实业开发股份有限公司出资 200 万元,占注册资本的 80%;广州珠江实业开发技术服务部出资 50 万元,占注册资本的 20%。

*2 湖南珠江实业投资有限公司是由广州珠江实业开发股份有限公司和广州珠江物业管理有限公司于 2004 年 6 月 8 日共同出资设立。公司原注册资本为人民币 6000 万元,其中:广州珠江实业开发股份有限公司出资 5,910 万元,占注册资本的 98.50%;广州珠江物业管理有限公司出资 90 万元,占注册资本的 1.50%。2004 年 12 月 8 日,根据签定的股权转让协议,广州珠江物业管理有限公司将持有的 1.50%的股权转让给了广州珠江投资发展有限公司。2007 年 11 月 13 日,增资人民币 6500 万元,增加后的注册资本为人民币 1.25 亿元,其中:广州珠江实业开发股份有限公司出资 12,312.5 万元,占注册资本的 98.50%,广州珠江投资发展有限公司出资 187.50 万元,占注册资本的 1.50%。2010 年 3 月 16 日,增资人民币 7500 万元,增加后的注册资本为人民币 2.00 亿元,其中:广州珠江实业开发股份有限公司出资 19,700.00 万元,占注册资本的 98.50%,广州珠江投资发展有限公司出资 300.00 万元,占注册资本的 1.50%。

*3 广州珠江投资发展有限公司是由广州珠江实业开发股份有限公司和广州珠江实业开发技术服务部于 2004 年 10 月 27 日共同出资设立。注册资本为人民币 2000 万元,其中:广州珠江实业开发股份有限公司出资 1,975 万元,占注册资本的 98.75%,广州珠江实业开发技术服务部出资 25 万元,占注册资本的 1.25%。2005 年 10 月 26 日经股东协定,广州珠江实业开发股份有限公司出让 175 万元给湖南珠江实业投资有限公司,广州珠江实业开发技术服务部的出资 25 万元全部转让给湖南珠江实业投资有限公司,转让后广州珠江实业开发股份有限公司出资 1,800 万元,占注册资本的 90%;湖南珠江实业投资有限公司出资 200 万元,占注册资本的 10%。

*1、*2、*3 都为本公司的子公司,均受本公司控制,上述公司属于非企业合并形成的子公司。

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本年未发生此类情况。

(三) 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下股权的子公司及其纳入合并范围的原因

本年未发生此类情况。

(四) 母公司拥有半数以上股权,但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

本年未发生此类情况。

(五) 合并范围发生变更的说明

本年未发生此类情况。

(六) 本年发生的同一控制下企业合并(控股合并)

本年未发生此类情况。

(七) 本年发生的非同一控制下的企业合并(控股合并)

本年未发生此类情况。

(八) 本年出售丧失控制权的股权而减少子公司

本年未发生此类情况。

(九) 本年发生的反向购买

本年未发生此类情况。

(十) 本年发生的吸收合并

本年未发生此类情况。

(十一) 重要子公司的少数股东权益

项 目	年末余额	年初余额
少数股东权益		
1、广州珠江物业管理有限公司	594,031.03	589,750.85
合 计	594,031.03	589,750.85

1. 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额情况
 本年未发生此类情况。

2. 从归属于母公司当期损益中扣减的替少数股东承担的超额亏损情况
 本年未发生此类情况。

(十二) 境外经营实体的主要财务报表项目的折算汇率
 本年未发生此类情况。

五) 合并财务报表主要项目注释 (以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

种类	币种	2010.12.31			2009.12.31		
		原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金							
	RMB	457,164.30	1.0000	457,164.30	602,386.05	1.0000	602,386.05
小计		457,164.30		457,164.30	602,386.05		602,386.05
银行存款							
	RMB	813,961,650.78	1.0000	813,961,650.78	535,447,342.35	1.0000	535,447,342.35
小计		813,961,650.78		813,961,650.78	535,447,342.35		535,447,342.35
其他货币资金							
	RMB	14,672,895.50	1.0000	14,672,895.50	9,825,309.95	1.0000	9,825,309.95
小计		14,672,895.50		14,672,895.50	9,825,309.95		9,825,309.95
合计		829,091,710.58		829,091,710.58	545,875,038.35		545,875,038.35

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	2010.12.31	2009.12.31
按揭担保保证金	12,538,363.86	1,805,200.00
合计	12,538,363.86	1,805,200.00

1. 年末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 12,538,363.86 元, 在使用前需要征得银行同意外, 年末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

2. 货币资金年末余额比年初余额增加 283,216,672.23 元, 增加比例为 51.88%, 主要原因为: 销售规模扩大, 资金回笼较多所致。

3. 其他货币资金主要为存放证券公司的存出投资款 1,975,779.24 元, 购房按揭贷款保证金 12,538,363.86 元, 信用卡及其他 158,752.40 元。

(二) 交易性金融资产

项目	2010.12.31	2009.12.31
交易性权益工具投资	---	129,315.00
合计	---	129,315.00

交易性金融资产年末余额比年初余额减少 129,315.00 元, 减少原因主要为年末未进行新股申购所致。

(三) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	28,318,543.24	100.00%	844,113.25	100.00%
一年以上至二年以内	---	---	---	---
二年以上至三年以内	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	28,318,543.24	100.00%	844,113.25	100.00%

2. 本公司无一年以上的预付款项。

3. 期末预付款项中无预付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款。

4. 期末预付款项中金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占预付款项总额的比例
广州市住宅建设发展有限公司	非合并关联关系	28,318,543.24	一年以内	100.00%
合计		28,318,543.24		100.00%

5. 预付款项期末余额比期初余额增加 27,474,429.99 元，增加比例为 3254.83%，增加的主要原因：2010 年度公司预付广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司的三组团工程款所致。

(四) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	2010.12.31			2009.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	14,086,244.30	26.06%	14,086,244.30
二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	3.28%	200,000.00	200,000.00	0.37%	200,000.00
三、按组合计提坏账准备的其他应收款	5,893,668.60	96.72%	---	39,766,531.06	73.57%	---
合计	6,093,668.60	100.00%	200,000.00	54,052,775.36	100.00%	14,286,244.30

其他应收款种类的说明：

(1) 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项。经对单项金额重大的应收款项进行个别认定，未发现减值，故采用账龄法计提坏账准备。

(2) 根据本公司经营特点，账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大，因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。本公司期末无单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项，故采用账龄法计提坏账准备。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2010.12.31			2009.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	2,631,910.17	44.66%	---	11,755,957.75	29.56%	---
一年以上至二年以内	2,827,210.62	47.97%	---	3,083,368.74	7.75%	---
二年以上至三年以内	60,155.05	1.02%	---	1,938,459.56	4.87%	---
三年以上	374,392.76	6.35%	---	22,988,745.01	57.81%	---
合计	5,893,668.60	100.00%	---	39,766,531.06	100.00%	---

2. 期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3. 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例
长沙市开福区非税收管理局	无关联关系	2,000,000.00	二年以上至三年以内	32.82%
李主明（职员）	无关联关系	1,086,587.70	一年以内	17.83%
袁妙霞（职员）	无关联关系	701,478.00	一年以内	11.51%
吴安国（职员）	无关联关系	495,185.90	一年以内	8.13%
左茂霞（职员）	无关联关系	401,685.00	一年以上至二年以内	6.59%

4. 其他应收款期末余额比期初余额减少 47,959,106.76 元，减少比例为 88.73%，主要原因为本年度收回广州珠江实业集团有限公司投资转让款 17,572,938.39 元和广州市广隆房地产有限公司代垫的拆迁补偿费 14,086,244.30 元所致。

（五）存货及存货跌价准备

项目	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,242,852,055.12		1,242,852,055.12	986,202,285.33	---	986,202,285.33
开发产品	91,129,610.28	1,338,898.56	89,790,711.72	103,370,260.59	1,338,898.56	102,031,362.03
低值易耗品	556,613.37		556,613.37	745,503.27	---	745,503.27
周转房	2,860,750.81		2,860,750.81	2,941,000.69	---	2,941,000.69
合计	1,337,399,029.58	1,338,898.56	1,336,060,131.02	1,093,259,049.88	1,338,898.56	1,091,920,151.32

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 16,131,515.59 元，其中珠江璟园 12,102,515.59 元，资本化率为 5.20%，珠江花城 4,029,000.00 元，资本化率为 5.40%。

公司年末余额中账面价值人民币 35,379.41 万元的存货用于担保，其中：珠江新城 L3-1、L3-3 地块土地权利价值 23,270.94 万元，长沙市开福区西路 99 号珠江花城第三组团 4、11、12、13 号楼地下室、北地下室在建工程（含土地使用权价值）10,763.80 万元，详见本附注八抵押资产情况。

1. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(万元)	年末余额	年初余额
珠江新城	2009 年 7 月	---	---	407,636,956.42	262,581,416.41
珠江新岸公寓	2006 年 6 月	2009 年 5 月	44,675.00	171,764,306.10	191,280,269.67
珠江花城	2006 年 2 月	---	68,230.00	570,172,385.60	439,140,599.25
S8 地块	---	---	---	93,278,407.00	93,200,000.00
合计	---	---	---	1,242,852,055.12	986,202,285.33

其中珠江花城项目开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2010.12.31	2009.12.31
390 亩项目待分摊	2005	2015	1,700,000,000.00	120,693,268.70	171,709,772.80
桂苑	2005	2007	215,800,000.00	26,365,214.09	25,469,638.32
扶水岸	2007	2009	430,000,000.00	66,007,894.89	18,166,702.71
艺术中心	2005	2007	---	6,158,229.72	5,116,047.34
幼儿园	2007	2009	---	6,645,512.03	1,788,358.15
工地办公室	2007	2007	---	---	954,195.21

锦里	2010	2012	792,236,936.13	46,280,460.82	1,135,884.72
珠江花城第四组团	2010	2013	---	386,803.60	---
珠江花城三组团酒店	2010	2013	---	100,000.00	---
471 亩项目	未开工	---	---	297,535,001.75	214,800,000.00
合 计	---	---	---	570,172,385.60	439,140,599.25

2. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
淘金华庭	2002 年 2 月	31,609,218.76	1,126,664.32	5,523,162.57	27,212,720.51
金山阁	2000 年 5 月	17,301,014.98	---	774,915.56	16,526,099.42
金威大厦	2000 年 5 月	8,190,826.49	---	---	8,190,826.49
金昌大厦	1999 年 5 月	11,026,480.09	273,495.69	6,044,135.11	5,255,840.67
金盛大厦	2006 年 12 月	29,986,544.09	193,055.05	8,206.38	30,171,392.76
站前 A	1989 年 12 月	50,806.15	---	---	50,806.15
站前 7#楼	1991 年 12 月	102,518.09	---	---	102,518.09
又一居	---	3,561,266.22	---	---	3,561,266.22
百事佳花园	---	1,541,585.72	---	1,483,445.75	58,139.97
珠江新岸公寓	2010 年 1 月	---	66,625,369.66	66,625,369.66	---
珠江新城	2010 年 11 月	---	34,119,103.23	34,119,103.23	---
桂苑	2007 年	---	969,461.70	969,461.70	---
扶水岸	2009 年	---	60,606,016.70	60,606,016.70	---
锦里	2012	---	142,086,184.04	142,086,184.04	---
合 计		103,370,260.59	305,999,350.39	318,240,000.70	91,129,610.28

3. 周转房

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
淘金 A 区 37 号 103	11,727.02	---	334.80	11,392.22
永胜新街 5 号	295,856.20	---	2,858.64	292,997.56
站前 A 区(中展里 58-59 号)	81,467.29	---	2,450.88	79,016.41
站前 2-3 号楼(95-101 号)	97,558.44	---	10,041.12	87,517.32
站前小区 6 号楼	341,858.64	---	23,595.36	318,263.28
站前小区 7 号楼	840,324.79	---	12,756.00	827,568.79
西华路	1,120,374.45	---	24,851.40	1,095,523.05
百事佳西二街 7 号 104 房	52,519.77	---	1,162.80	51,356.97
百事西二街 7 号 201 房	99,314.09	---	2,198.88	97,115.21
合 计	2,941,000.69	---	80,249.88	2,860,750.81

4. 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
开发成本	---	---	---	---	---
开发产品	1,338,898.56	---	---	---	1,338,898.56
周转材料	---	---	---	---	---
合计	1,338,898.56	---	---	---	1,338,898.56

5. 存货年末余额比年初余额增加 244,139,979.70 元，增加比例为 22.33%，主要原因为：本期拍下珠江花城 471 亩项目用地，缴付土地价款 214,800,000.00 元所致。

(六) 长期股权投资

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按成本法核算的长期股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	63,782,369.00	7,217,633.39
合计	63,782,369.00	7,217,633.39	63,782,369.00	7,217,633.39

1. 按权益法核算的长期股权投资
 本年未发生此类情况。

2. 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增减变动	年末余额	本年分回的现金红利
广州捷星房地产公司	26,660,000.00	26,660,000.00	---	26,660,000.00	---
海南珠江国际置业有限公司	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	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	---
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	5,556,640.00	---	5,556,640.00	---
珠海中珠股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00	---	12,565,729.00	---
合计	63,782,369.00	63,782,369.00	---	63,782,369.00	---

3. 长期股权投资减值准备

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	计提原因
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00	财务状况不佳
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94	财务状况不佳
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45	以前年度计提
合计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39	

(七) 投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加额			本年减少额		年末余额
		购 置	自用房 地产或 存货转入	本年 折旧 或摊销	处 置	转为自用 房地产	
1. 原价合计	62,941,981.93				19,134,296.95		43,807,684.98
(1) 房屋、 建筑物	62,941,981.93				19,134,296.95		43,807,684.98
2. 累计折旧 合计	13,217,948.74			1,150,778.35	5,103,690.39		9,265,036.70
(1) 房屋、 建筑物	13,217,948.74			1,150,778.35	5,103,690.39		9,265,036.70
3. 投资性房 地产减值准 备合计	410,254.23						410,254.23
(1) 房屋、 建筑物	410,254.23						410,254.23
4. 投资性房 地产账面价 值合计	49,313,778.96			-1,150,778.35	14,030,606.56		34,132,394.05
(1) 房屋、 建筑物	49,313,778.96			-1,150,778.35	14,030,606.56		34,132,394.05

1. 企业本年处置了文昌南停车场、松柏东街 107 号、马王庙 4 号、永泰路 58 号负一层负二层四 处部份房产，价值总额为 14,030,606.56 元。

2. 投资性房地产年末余额比年初余额减少 19,134,296.95 元，减少比例为 30.40%，减少原因 为企业本期处置部分投资性房地产所致。

3. 本年度用于抵押的投资性房地产账面价值为 24,622,906.00 元，详见本附注八抵押资产情 况。

(八) 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产原价

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	3,726,899.94	---	753,231.94	2,973,668.00
运输设备	7,845,585.90	439,327.00	154,030.00	8,130,882.90
其他设备	6,871,461.59	530,872.40	1,070,514.40	6,331,819.59
合 计	18,443,947.43	970,199.40	1,977,776.34	17,436,370.49

其中：本年由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。
年末抵押或担保的固定资产账面价值为 0.00 元。

2. 累计折旧

类 别	年初余额	本年增加	其中：本年提取	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	1,153,325.18	95,656.12	95,656.12	290,219.93	958,761.37
运输设备	5,328,528.21	950,407.35	950,407.35	103,902.64	6,175,032.92

其他设备	5,357,473.13	530,215.68	530,215.68	1,057,083.98	4,830,604.83
合计	11,839,326.52	1,576,279.15	1,576,279.15	1,451,206.55	11,964,399.12

3. 固定资产账面价值

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	2,573,574.76	-95,656.12	463,012.01	2,014,906.63
运输设备	2,517,057.69	-511,080.35	50,127.36	1,955,849.98
其他设备	1,513,988.46	656.72	13,430.42	1,501,214.76
合计	6,604,620.91	-606,079.75	526,569.79	5,471,971.37

4. 固定资产年末余额比年初余额减少 1,007,576.94 元，减少比例为 5.46%。
 累计折旧年末余额比年初余额增加 125,072.60 元，增加比例为 1.06%。

(九) 无形资产

项目	2009.12.31	本期增加	本期减少	2010.12.31
一、原价合计	1,898,300.00	12,500.00	---	1,910,800.00
1、土地使用权	1,226,823.00	---	---	1,226,823.00
2、管理软件	671,477.00	12,500.00	---	683,977.00
二、累计摊销额	803,018.86	121,433.81	---	924,452.67
1、土地使用权	398,718.10	24,536.52	---	423,254.62
2、管理软件	404,300.76	96,897.29	---	501,198.05
三、无形资产减值准备	---	---	---	---
1、土地使用权	---	---	---	---
2、管理软件	---	---	---	---
四、无形资产账面价值合计	1,095,281.14	12,500.00	121,433.81	986,347.33
1、土地使用权	828,104.90	---	24,536.52	803,568.38
2、管理软件	267,176.24	12,500.00	96,897.29	182,778.95

1. 期末无用于抵押的无形资产。
2. 本期无形资产原价增加原因为购买工程计价软件和餐饮软件。

(十) 长期待摊费用

项目	原始发生额	2009.12.31	本期增加额	本期摊销额	2010.12.31
装修费	221,676.00	---	221,676.00	14,778.40	206,897.60
合计	221,676.00	---	221,676.00	14,778.40	206,897.60

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	报告年末可抵扣暂时性差异	报告年末递延所得税资产	报告年初可抵扣暂时性差异	报告年初递延所得税资产
资产减值准备	8,966,786.20	2,241,696.55	22,601,065.76	5,650,266.44
开办费	---	---	---	---
可抵扣亏损	6,938,317.64	1,734,579.41	4,077,633.84	1,019,408.46
未支付职工教育经费	24,655.08	6,163.77	---	---
预收未结转收入房款	408,385.12	102,096.28	10,883,497.40	2,720,874.35
小计	16,338,144.04	4,084,536.01	37,562,197.00	9,390,549.25

(2) 已确认的递延所得税负债

项目	报告期末应纳税暂时性差异	报告期末递延所得税负债	报告年初应纳税暂时性差异	报告年初递延所得税负债
所得税项目清算时间性差异	38,666,828.72	9,666,707.18	48,083,645.24	12,020,911.31
小计	38,666,828.72	9,666,707.18	48,083,645.24	12,020,911.31

(十二) 资产减值准备

项目	2009.12.31	本年增加	本年减少		2010.12.31
			转回	转销	
坏账准备	14,286,244.30	---	14,086,244.30	---	200,000.00
存货跌价准备	1,338,898.56	---	---	---	1,338,898.56
长期股权投资减值准备	7,217,633.39	---	---	---	7,217,633.39
投资性房地产减值准备	410,254.23	---	---	---	410,254.23
合计	23,253,030.48	---	14,086,244.30	---	9,166,786.18

(十三) 短期借款

项目	2010.12.31	2009.12.31
信用借款	---	227,000,000.00
信用证借款	---	---
保理业务	---	---
质押担保借款	---	39,000,000.00
保证担保借款	---	---
合计	---	266,000,000.00

短期借款年末余额比年初余额减少 266,000,000.00 元，减少比例为 100%，减少原因为归还流动资金借款所致。

(十四) 应付账款

账龄	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	10,510,910.88	76.08%	2,916,791.31	47.42%
一年以上至二年以内	2,099,558.02	15.20%	2,472,539.27	40.20%
二年以上至三年以内	690,244.40	5.00%	761,185.65	12.38%
三年以上	514,331.10	3.72%	---	---
合计	13,815,044.40	100.00%	6,150,516.23	100.00%

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无欠关联方款项。
3. 期末余额中欠非合并关联方情况：

单位名称	期末余额	年初余额
广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	8,988,744.52	--
广州珠江装修工程公司	183,785.88	183,785.88
合计	9,172,530.40	183,785.88

(十五) 预收款项

项目	2010.12.31	2009.12.31
一年以内	162,411,949.00	78,152,982.40
一年以上至二年以内	497,227.60	---
二年以上至三年以内	---	---
三年以上	---	---
合计	162,909,176.60	78,152,982.40

1. 年末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 年末余额中无预收关联方款项。
3. 预收账款年末余额比年初余额增加 84,756,194.20 元，增加比例为 108.45%，主要原因：2010 年度销售规模扩大，预收房款所致。
4. 预收账款项目明细如下：

项目名称	2009.12.31	2010.12.31	预计竣工时间	预售比例
开发产品：				
珠江新岸公寓	49,734,678.00	---	2009 年已竣工	
百事佳花园	1,052,834.00	343,856.00		
云苑西（13）栋	---	905,640.00		
金昌大厦	---	20,000.00		
桂苑	---	784,844.00	2008 年已竣工	100.00%
扶水岸	5,596,333.00	3,109,739.00	2009 年已竣工	98.01%
锦里	---	156,292,026.00	2011 年	66.64%
投资性房地产：				
文昌南车场	19,732,527.50	---		
松柏岗	652,861.00	---		
珠海房屋	---	320,000.00		
其他	1,383,748.90	1,133,071.60		
合计	78,152,982.40	162,909,176.60		

(十六) 应付职工薪酬

项目	2009.12.31	本期发生额	本期支付额	2010.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,747,008.37	24,027,357.01	24,274,365.38	1,500,000.00
二、职工福利费	---	2,669,374.06	2,669,374.06	---
三、社会保险费	26,910.02	6,560,292.11	6,532,197.85	55,004.28
四、住房公积金	9,711,095.12	6,244,274.89	14,312,993.27	1,642,376.74
五、工会经费和职工教育经费	759,461.98	632,325.58	842,634.96	549,152.60
六、其他	---	132,403.00	132,403.00	---
合计	12,244,475.49	40,266,026.65	48,763,968.52	3,746,533.62

(十七) 应交税费

税费项目	2010.12.31	2009.12.31
营业税	8,518,475.24	8,149,971.69
城建税	1,466,818.45	741,459.51
土地增值税	-8,202,842.88	-3,596,955.86
企业所得税	36,985,373.80	9,475,082.03
土地使用税	---	---
个人所得税	235,594.92	-3,582.70
教育费附加	837,251.30	462,368.65
印花税	---	81,474.32
房产税	251,559.17	259,640.87
防洪费	7,308.52	8,756.52
合计	40,099,538.52	15,578,215.03

应交税费期末余额比期初余额增加 24,521,323.49 元，增加比例为 157.41%，主要原因为：本期营业收入及预收账款较上年大额增加，相应增加企业所得税所致。

(十八) 应付股利

项目	2010.12.31	2009.12.31
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	---	1,067,803.95
合计	---	1,067,803.95

(十九) 其他应付款

账龄	2010.12.31		2009.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	60,362,096.67	48.01%	37,153,773.53	40.08%
一年以上至二年以内	27,510,813.24	21.88%	30,041,158.66	32.41%
二年以上至三年以内	21,369,104.32	17.00%	4,095,827.09	4.42%
三年以上	16,481,811.09	13.11%	21,407,095.38	23.09%
合计	125,723,825.32	100.00%	92,697,854.66	100.00%

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明：

单位名称	金额	性质或内容
预提新岸公寓土地增值税	37,769,707.94	预提税金
物业押金	2,630,279.65	保证金
产权费用	2,404,074.34	代收产权费

3. 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容
预提新岸公寓土地增值税	49,208,708.23	预提税金
预提珠江环园土地增值税	9,422,752.77	预提税金
产权费用	5,938,201.82	代收产权费
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
物业押金	5,117,958.64	保证金

(二十) 一年内到期的非流动负债

贷款单位	借款类别	借款起止日	年末借款余额	抵(质)押品/ 担保人	抵押证号/担保人
农信社松洲分社	抵押	2009/6/26 至 2011/6/25	20,000,000.00	详见(1)	详见(1)
建行白云支行	抵押	2009/4/2 至 2011/4/1	73,000,000.00	详见(2)	详见(2)
合计			93,000,000.00		

(1) 抵押物为投资性房地产东山区华乐路 49 号首层, 产权证粤房地权证税字第 0140039981 号, 面积 541.87 平方米; 东山区华乐路 57 号首层, 产权证粤房地权证税字第 0140039928 号, 面积 552.34 平方米; 东山区华乐路 53、57 号二楼全层, 产权证穗房地权证税字第 0140039982 号, 面积 2241.8 平方米。

(2) 抵押物为开发产品金威大厦荔湾区西华路 69 号地下室, 面积 897.62 平方米; 开发产品金威大厦荔湾区西华路 67-1, 面积 176.56 平方米; 商品房白云区机场西路和顺街 12 号车库, 白云区机场西路和顺街 14 号车库, 白云区机场西路和顺街 16 号车库, 面积 352.7556 平方米; 投资性房地产天河区永泰路 50 号 101 房, 面积 1924.99 平方米; 投资性房地产天河区淘金北正平一巷 3、5 号首层, 面积 496.29 平方米; 投资性房地产天河区永泰路 50 号 103 房, 面积 430.77 平方米; 商品房珠江新岸公寓, 其房产预售证号穗房预(网)字第 20070074 号, 位于玉菡路 16-34 号(双)、桃花街 5-13 号(单)的玉菡路#16-24#5-7 首层 101, 玉菡路#30 首层 101, 玉菡路#32-34 首层 101, 玉菡路#28 五层 501-527, 抵押面积共 2861.56 平方米。

(二十一) 长期借款

借款类别	2010.12.31	2009.12.31
信用借款	160,000,000.00	---
抵押借款	809,750,000.00	437,793,346.68
合计	969,750,000.00	437,793,346.68

抵押借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	2010.12.31		2009.12.31	
			币种	本位币余额	币种	本位币余额
农信社松洲分社	2006/12/6	2010/3/19	人民币	---	人民币	11,893,346.68
农信社松洲分社	2009/11/12	2014/8/20	人民币	250,000,000.00	人民币	250,000,000.00
农信社松洲分社	2009/12/30	2014/8/20	人民币	50,000,000.00	人民币	50,000,000.00
农信社松洲分社	2010/7/30	2014/9/17	人民币	150,000,000.00	人民币	---
农信社松洲分社	2010/8/26	2013/8/26	人民币	45,000,000.00	人民币	---
农信社松洲分社	2010/8/26	2013/8/26	人民币	35,000,000.00	人民币	---
农信社松洲分社	2009/6/26	2011/6/25	人民币	---	人民币	20,000,000.00
建行白云支行	2009/4/2	2011/4/1	人民币	---	人民币	105,900,000.00
工行银山支行	2010/4/1	2015/4/1	人民币	29,750,000.00	人民币	---
工行银山支行	2010/11/15	2015/11/15	人民币	200,000,000.00	人民币	---
中国建设股份有限公司湖南省分行营业部	2010-08-27	2013-08-26	人民币	50,000,000.00	人民币	---
合计				809,750,000.00		437,793,346.68

抵押借款情况详见附注八承诺事项其他重大财务承诺事项抵押资产情况。

(二十二) 股本

项目	2009.12.31	本期变动增 (+) 减 (-)					2010.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1)国家持股	---	---	---	---	---	---	---
(2)国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---
(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	---	---	---	---	---	---	---
2. 无限售条件流通股份							
(1)人民币普通股	187,039,387.20	100.00	---	---	---	---	187,039,387.20
(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	187,039,387.20	100.00	---	---	---	---	187,039,387.20
合计	187,039,387.20	100.00	---	---	---	---	187,039,387.20

(二十三) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)	---	---	---	---
(1) 投资者投入的资本	187,196,968.66	---	---	187,196,968.66
(2) 同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小计	187,196,968.66	---	---	187,196,968.66
2. 其他资本公积	---	---	---	---
(3) 资产评估增值准备	22,887,432.82	---	---	22,887,432.82

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(4) 关联交易差价	1,740,045.92	---	---	1,740,045.92
(5) 其他	145,397,283.31	---	---	145,397,283.31
小计	170,024,762.05	---	---	170,024,762.05
合计	357,221,730.71	---	---	357,221,730.71

(二十四) 盈余公积

项目	2009. 12. 31	本期增加	本期减少	2010. 12. 31
法定盈余公积	67,237,229.43	9,745,276.86	---	76,982,506.29
合计	67,237,229.43	9,745,276.86	---	76,982,506.29

本年增加数系按净利润的 10% 计提法定盈余公积。

(二十五) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上期期末余额	175,736,590.91	
加：会计政策变更	---	
前期差错更正	---	
本期期初余额	175,736,590.91	
加：本期归属于母公司的净利润	131,679,017.93	
减：提取法定盈余公积	9,745,276.86	10%
提取任意盈余公积	---	
提取储备基金	---	
提取企业发展基金	---	
提取职工奖福基金	---	
应付普通股股利	37,407,877.44	
转作股本的普通股股利	---	
加：其他转入	---	
加：盈余公积弥补亏损	---	
本期期末余额	260,262,454.54	

(二十六) 营业收入及营业成本

项目	2010 年度		2009 年度	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务				
房屋销售	592,952,818.80	332,268,529.88	491,770,737.20	311,384,227.03
物业出租及管理	47,928,572.93	31,227,024.78	38,320,698.62	25,246,194.73

主营业务小计	640,881,391.73	363,495,554.66	530,091,435.82	336,630,421.76
2.其他业务	11,824,338.78	663,793.01	576,322.89	52,051.61
合 计	652,705,730.51	364,159,347.67	530,667,758.71	336,682,473.37

1. 按行业列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	640,881,391.73	363,495,554.66	530,091,435.82	336,630,421.76
合 计	640,881,391.73	363,495,554.66	530,091,435.82	336,630,421.76

2. 按产品列示主营业务收入、主营业务成本

项目	2010年度		2009年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 开发产品				
珠江花城-桂苑	1,157,168.00	969,461.70	480,000.00	420,640.50
珠江花城-扶水岸	83,670,645.00	60,606,016.70	264,313,274.00	185,947,390.31
锦里	198,726,316.00	142,086,184.04		
淘金小区	610,000.00		294,000.00	
金山阁	910,000.00	774,915.56	2,008,915.00	1,934,763.90
淘金华庭	8,931,900.00	5,523,162.57	4,575,420.00	2,602,724.64
金昌大厦	8,673,500.00	6,044,135.11	2,682,031.00	1,134,978.06
金盛大厦	14,110.80	6,130.64	1,213,526.20	403,209.49
珠江新岸公寓	139,788,380.00	66,625,368.83	211,241,445.60	116,711,836.75
百事佳花园	2,828,978.00	1,483,445.75	657,575.00	295,455.50
珠江新城	100,938,229.00	34,119,102.42		
其他小区	25,111.00		72,367.40	
开发产品小计	546,274,337.80	318,237,923.32	487,538,554.20	309,450,999.15
(2) 投资性房地 产				
华侨乐园	3,281,600.00	1,627,966.38	2,457,000.00	1,148,294.90
松柏岗	1,302,861.00	207,714.97	1,064,642.00	521,199.72
昌岗小区			212,130.00	119,505.04
文昌南停车场	40,465,055.00	11,372,429.38		
马王庙4号	1,628,965.00	822,495.83		
投资性房地产小 计	46,678,481.00	14,030,606.56	3,733,772.00	1,788,999.66
(3) 周转房				
永胜街			498,411.00	144,228.22
周转房小计	---		498,411.00	144,228.22
(4) 物业出租及管 理	47,928,572.93	31,227,024.78	38,320,698.62	25,246,194.73
合 计	640,881,391.73	363,495,554.66	530,091,435.82	336,630,421.76

3. 按地区列示主营业务收入、主营业务成本

地区	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	357,327,262.73	159,833,892.22	265,298,161.82	150,262,390.95
长沙地区	283,554,129.00	203,661,662.44	264,793,274.00	186,368,030.81
合计	640,881,391.73	363,495,554.66	530,091,435.82	336,630,421.76

4. 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户名称或排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比
梁立中	2,676,781.00	0.42%
王竹韵	2,532,767.00	0.40%
王鹏、刘怡	2,201,954.00	0.34%
叶伊拉	1,240,000.00	0.19%
李凤珍	1,201,577.00	0.19%

5. 营业收入本年金额比上年金额增加 122,037,971.80 元，增加比例为 23.00%，主要原因为销售规模扩大，珠江新城、锦里项目结算增加所致。

(二十七) 营业税金及附加

税种	2010年度	2009年度
营业税	31,959,401.49	26,633,640.26
城市维护建设税	2,237,158.14	1,864,354.82
教育费附加	1,171,447.62	1,000,479.26
房产税	1,999,254.03	1,877,500.07
土地增值税	27,631,024.10	21,361,100.80
合计	64,998,285.38	52,737,075.21

(二十八) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项目	2010年度	2009年度
销售费用	14,576,973.72	14,729,803.54

2010 年度金额比 2009 年度金额减少 152,829.82 元，减少比例为 1.04%。

2. 管理费用

项目	2010年度	2009年度
管理费用	39,402,274.70	33,551,127.84

2010 年度金额比 2009 年度金额增加 5,851,146.86 元，增加比例为 17.44%。

3. 财务费用

项目	2010年度	2009年度
利息支出	8,205,934.26	19,333,333.99
减:利息收入	3,207,281.32	3,903,918.69
汇兑损益	31,427.65	---
银行手续费	636,685.35	473,060.96
其他	141,863.87	46,995.35
合计	5,808,629.81	15,949,471.61

2010 年度金额比 2009 年度金额减少 10,140,841.80 元，减少比例为 63.58%，主要原因为本期开工量增加，利息资本化所致。

(二十九) 资产减值损失

项目	2010年度	2009年度
坏账损失	-14,086,244.30	-5,430,937.59
存货跌价损失	---	---
合计	-14,086,244.30	-5,430,937.59

(三十) 投资收益

项目	2010年度	2009年度
1.金融资产投资收益	523,436.57	580,010.27
处置交易性金融资产取得的投资收益	523,436.57	580,010.27
2.长期股权投资收益	---	---
按权益法核算确认的长期股权投资收益	---	---
合计	523,436.57	580,010.27

(三十一) 营业外收入

项目	2010年度	2009年度
罚款	---	30,000.00
处置固定资产利得	547,102.71	463,627.26
其他	190,315.36	177,353.86
公路管理费	---	---
违约金	1,000.00	13,062.51
杂费收入	---	---
无须支付应付款	---	126,598.57
政府补助	---	---
合计	738,418.07	810,642.20

(三十二) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损失	28,266.80	9,550.00
其中：固定资产处置损失	28,266.80	9,550.00
无形资产处置损失		---
非货币性资产交换损失		---
债务重组损失		---
对外捐赠支出	2,830,200.00	280,000.00
其中：公益性捐赠支出		---

项目	本年金额	上年金额
赔款	100,000.00	47,554.64
罚款	32,015.75	8,024.50
其他	98,159.16	10,100.82
合计	3,088,641.71	355,229.96

营业外支出本年金额比上年金额增加 2,733,411.75 元，增加比例为 769.48%，主要原因为捐赠支出比上年大幅增加所致。

（三十三）所得税费用

项目	2010年度	2009年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	41,384,569.23	13,324,272.52
递延所得税调整	2,951,809.11	7,828,633.55
合计	44,336,378.34	21,152,906.07

（三十四）现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年度	2009年度
押金收入	393,302.00	132,661.60
利息收入	3,014,037.26	3,757,335.35
广隆拆迁补偿款	15,360,000.00	15,811,192.00
往来款	31,319,700.96	29,261,853.03
补贴收入	---	---
其他	1,437,566.65	991,137.21
合计	51,524,606.87	49,954,179.19

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010年度	2009年度
费用性支出	34,275,562.63	24,410,683.33
捐赠支出	2,000,000.00	---
往来款	33,829,260.47	13,761,179.68
退押金、保证金	7,868,379.98	10,832,484.48
其他	3,173,298.06	2,011,728.14
合计	81,146,501.14	51,016,075.63

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010年度	2009年度
受限货币资金增加额	---	---
融资顾问费	861,735.00	430,000.00
合计	861,735.00	430,000.00

(三十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	2010年度	2009年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	131,683,298.11	62,331,261.17
加: 资产减值准备	-14,086,244.30	-5,430,937.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,576,279.15	1,702,289.69
无形资产摊销	121,433.81	145,203.67
长期待摊费用摊销	14,778.40	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-547,102.71	-452,377.26
固定资产报废损失	28,266.80	-1,700.00
公允价值变动损失		---
财务费用	8,205,934.26	18,623,191.93
投资损失	-523,436.57	-580,010.27
递延所得税资产减少	5,306,013.24	-2,184,290.53
递延所得税负债增加	-2,354,204.13	10,012,924.08
存货的减少	-244,139,979.70	-94,131,353.23
经营性应收项目的减少	-36,636,122.82	22,436,426.49
经营性应付项目的增加	194,191,154.92	112,813,829.10
其他	17,506,678.26	32,361,205.90
经营活动产生的现金流量净额	60,346,746.72	157,645,663.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的期末余额	829,091,710.58	545,875,038.35
减: 现金的期初余额	545,875,038.35	212,364,778.12
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	283,216,672.23	333,510,260.23

2. 现金和现金等价物的构成:

项目	2010.12.31	2009.12.31
一、现金	829,091,710.58	545,875,038.35
其中: 库存现金	457,164.30	602,386.05
可随时用于支付的银行存款	813,961,650.78	535,447,342.35
可随时用于支付的其他货币资金	14,672,895.50	9,825,309.95

项目	2010.12.31	2009.12.31
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	829,091,710.58	545,875,038.35

六) 关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 控制本公司的关联方情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
广州珠江实业集团有限公司	母公司	国有企业	广州市	郑暑平	房地产开发	35,500.70	25.95%	25.95%	广州珠江实业集团有限公司	19044587-8

本公司的母公司业务性质为国有企业，注册地为广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心南塔 28、29 楼。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

(金额单位：万元)

母公司名称	2009.12.31	本年增加	本年减少	2010.12.31
广州珠江实业集团有限公司	35,500.70	---	---	35,500.70

2. 本公司的子公司情况：

(金额单位：万元)

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	有限公司	广州	张穗南	物业管理	250	80	80	714256796
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	有限公司	广州	朱劲松	利用自有资金投资物业管理,停车场经营,场地出租等.	2,000	100	100	76767888-8
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	有限公司	长沙	廖晓明	房地产开发	20,000	100	100	76325990X

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
广州珠江装修工程公司	母公司的控股子公司	190429659
广州珠江工程建设监理公司	母公司的控股子公司	190668588
广州珠江外资建筑设计院	母公司的控股子公司	190504073
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的控股子公司	19045212X

(二) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2010. 12. 31		2009. 12. 31	
				金额（元）	占同期同类交易比例（%）	金额（元）	占同期同类交易比例（%）
广州珠江实业集团有限公司	接受劳务	建设工程	招标定价	24, 526, 134. 21	3. 47	35, 258, 089. 78	8. 71
广州珠江工程建设监理公司	接受劳务	工程监理	招标定价	282, 197. 00	0. 04	670, 456. 00	2. 99
广州珠江装修工程公司	接受劳务	装修工程	招标定价	20, 303, 724. 16	2. 88	20, 170, 294. 83	4. 98
广州珠江外资建筑设计院	接受劳务	勘察设计费	招标定价	7, 941, 347. 20	1. 12	1, 827, 881. 20	0. 45
广州市住宅建设发展有限公司	接受劳务	建设工程	招标定价	137, 580, 101. 71	19. 48	12, 897, 849. 75	3. 19

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

本年未发生此类情况。

4. 关联托管情况

本年未发生此类情况。

5. 关联承包情况

本年未发生此类情况。

6. 关联租赁情况

本年未发生此类情况。

7. 关联担保情况

本年未发生此类情况。

8. 关联方资金拆借

本年未发生此类情况。

9. 关联方资产转让、债务重组情况

本年未发生此类情况。

10. 其他关联交易

本公司向关联方管理人员支付的税前报酬:

单位:万元

姓名	2010年度	2009年度	备注
郑暑平	未在公司领薪	未在公司领薪	董事长
廖晓明	未在公司领薪	未在公司领薪	副董事长
梁宇行	未在公司领薪	未在公司领薪	董事
许庆群	未在公司领薪	未在公司领薪	董事
朱劲松	73. 90	53. 67	董事、总经理
吴 张	6. 69	6. 69	董事
李善民	6. 69	6. 69	董事
蔡穗声	6. 69	6. 69	独立董事
曾炳权	6. 69	6. 69	独立董事
张晋红	6. 69	6. 69	独立董事

林兵	未在公司领薪	未在公司领薪	独立董事
杨家峰	未在公司领薪	未在公司领薪	监事会主席
韩巍	未在公司领薪	未在公司领薪	监事
张纲	未在公司领薪	未在公司领薪	监事
吴建桦	29.35	26.55	职工监事
谢蓄	18.34	19.57	职工监事
张穗南	65.96	54.00	副总经理
刘华俊	43.11	44.17	副总经理、总工程师（已离职）
郭佑雄	32.00	45.66	副总经理
陈燕平	54.30	40.06	副总经理、董事会秘书
林东华	55.03	40.09	副总经理
林洁静	21.00	---	财务总监
陈庆烈	20.71		副总经理
朱渝梅	31.89	43.98	财务总监（已离职）
合计	479.04	357.22	

注：陈庆烈副总经理、林洁静财务总监自 2010 年 5 月 1 日开始领薪，刘华俊于 2010 年 9 月 1 日调离本公司，朱渝梅、郭佑雄于 2010 年 5 月 1 日调离本公司。

11. 关联方应收应付款项

项目	关联方	2010.12.31			2009.12.31		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	---	---	---	17,572,938.39	32.51	---

七) 或有事项

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 12,538,363.86 元。

八) 资产抵押情况

1、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 30000 万元，抵押物为珠江新城 L3-1、L3-3 地块土地使用权，权利证号穗府国用（2007）第 01100093 号，面积 20369.00 平方米。

2、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 2000 万元，抵押物为投资性房地产东山区华乐路 49 号首层，产权证粤房地权证税字第 0140039981 号，面积 541.87 平方米；东山区华乐路 57 号首层，产权证粤房地权证税字第 0140039928 号，面积 552.34 平方米；东山区华乐路 53、57 号二楼全层，产权证穗房地权证税字第 0140039982 号，面积 2241.8 平方米。

3、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得中国建设银行股份有限公司广州白云支行长期借款 7300 万元，抵押物为：开发产品金威大厦荔湾区西华路 69 号地下室，面积 897.62 平方米；开发产品金威大厦荔湾区西华路 67-1，面积 176.56 平方米；投资性房地产天河区永泰路 50 号 101 房，面积 1924.99 平方米；投资性房地产天河区淘金北正平一巷 3、5 号首层，面积 496.29 平方米；投资性房地产天河区永泰路 50 号 103 房，面积 430.77 平方米；商品房产珠江新岸公寓，其房产预售证号穗房预（网）字第 20070074 号，位于玉菡路 16-34 号（双）、桃花街 5-13 号（单）的玉菡路#16-24#5-7 首层 101，玉菡路#30 首层 101，玉菡路#32-34 首层 101，玉菡路#28 五层 501-527，抵押面积共 2861.56 平方米。

4、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得广州农村商业银行的抵押长期借款 8000 万元，抵押物为天河区淘金北路 4、16、18、20、22 号，权利证号粤房地证字第 C2746186 号，面积 5357 平方米；

天河区淘金北路正平一巷 2、4、6、8 号首层，权利证号粤房地证字第 C2746187 号，面积 1755 平方米；天河区淘金北路 22 号之二，权利证号粤房地证字第 C2746188 号，面积 734 平方米；天河区淘金北路 6、16 号之一，权利证号粤房地证字第 C2750581 号，面积 1041 平方米；天河区淘金东路 31 号二层商铺，权利证号粤房地证字第 C1922458 号，面积 2268 平方米；东山区文化里 11 号之一首层，权利证号粤房地证字第 C1615371 号，面积 1935 平方米；东山区文化里 11 号之三 2 层，权利证号粤房地证字第 C1615372 号，面积 1238 平方米。

5、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得广州农村商业银行的抵押长期借款 15000 万元，抵押物为天河区珠江新城 L3-1、L3-3 地块，权利证号穗府国有（2007）第 01100093 号，面积 20369 平方米。

6、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得中国工商银行的抵押长期借款 2975 万元，抵押物为天河区淘金东路 33 号首层，权利证号穗房地证字第 C2538720 号，评估价值 5453800 元；天河区淘金东路 35 号首层，权利证号穗房地证字第 C1922468 号，评估价值 7369100 元；天河区淘金东路 37 号首层，权利证号穗房地证字第 C2538721 号，评估价值 6222900 元；天河区淘金北路 47 号首层，权利证号为穗房地证字第 C6355598 号，评估价值为 10256400 元；天河区淘金北路正平一巷 9 号首层，权利证号为穗房地证字第 C2746185 号，评估价值为 5188800 元；天河区淘金北路正平一巷 109 号首层，权利证号为穗房地证字第 C2746184 号，评估价值为 1468100 元；荔湾区西华路 63 号二层，权利证号为穗房地证字第 C2187573 号，评估价值为 5736400 元；荔湾区西华路 63 号三层，权利证号为穗房地证字第 C2187905 号，评估价值为 6558200 元；东山区华乐路 57 号地下室，权利证号为穗房地证字第 C3085660 号，评估价值为 1337600 元。

7、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得中国工商银行的抵押长期借款 20000 万元，抵押物为珠江新岸公寓，其房产预售证号穗房预（网）字第 20070074 号，位于玉菡路 28#30 层、31 层、32 层 3201-3219，玉菡路 26#201、301、402，抵押面积共 11717.2473 平方米；海珠区桃花街 9 号负一层 01-82 号车位，抵押面积共 1007.4502 平方米；海珠区桃花街 9 号负二层 01-99 号车位，抵押面积共 1217.5215 平方米；

8、截止 2010 年 12 月 31 日止，公司取得中国建设股份有限公司湖南省分行营业部的抵押长期借款 5000 万元，情况如下表：

单位：万元

贷款银行	金额	借款日期	还款日期	抵押物	权属证书及其他有关证书编号	建筑面积（平方米）	抵押财产价值
中国建设股份有限公司湖南省分行营业部	5,000	2010-08-27	2013-08-26	湖南珠江实业投资有限公司位于长沙市开福区西路 99 号珠江花城第三组团 4、11、12、13 号楼地下室、北地下室在建工程(含土地使用权价值)	长国用（2010）第 034440 号、建设用地规划许可证为新【2005】0037 号、建设工程规划许可证为建【2010】056 号、施工许可证为 4301012005040301	39,919.52	10,763.80

具体房产明细为：福元西路 99 号珠江花城三组团——4 栋已完工部分及整栋所占用范围的土地使用权；11 栋已完工部分及整栋所占用范围的土地使用权；12 栋 402、501、502、601、701、702、801、901、902、1001、1002、1101、1301（共 13 套）；13 栋 302、401、402、502、601、701、702、801、901、902、1001、1002、1101、1201、1301（共 15 套）；南地下室-101（共 1 套）、北半地下室-101、-102、-103、-104、-105、-106、-107、-108、-109、-110、-111、-112、-113（共 13 套）。

九) 承诺事项

于 2010 年 12 月 31 日，未计入本公司资产负债表的主要承诺事项如下：

内容	涉及金额	影响	性质	合同金额	已支付金额
土地竞拍合同	149,800,000.00	无重大影响	土地购置	429,600,000.00	279,800,000.00
土地受让合同	62,830,000.00	无重大影响	土地购置	155,830,000.00	93,000,000.00
合计	212,630,000.00			585,430,000.00	372,800,000.00

1、2009 年 10 月 13 日，本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司竞得长沙市编号【2009】网挂 031 号地块的国有建设用地使用权，成交价为人民币 429,600,000.00 元，至本期已累计支付 279,800,000.00 元，未支付金额为 149,800,000.00 元。

2、2008 年 11 月 13 日，本公司与广州市东建实业总公司和中拓地产有限公司签订受让合同，取得位于广州市东风中路 360-404 号、仓边路 167-189 号、东风中路和仓边路交界西南侧的商业金融用地，成交价为人民币 155,830,000.00 元，至本期已累计支付 93,000,000.00 元，未支付金额为 62,830,000.00 元。

十) 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	2010.12.31			2009.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	14,086,244.30	4.94%	14,086,244.30
二、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.07%	200,000.00	200,000.00	0.07%	200,000.00
三、按组合计提坏账准备的其他应收款	271,551,940.82	99.93%	---	270,702,863.19	94.99%	---
合计	271,751,940.82	100%	200,000.00	284,989,107.49	100.00%	14,286,244.30

其他应收款种类的说明:

(1) 单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 100 万元的应收款项。经对单项金额重大的应收款项进行个别认定, 未发现减值, 故采用账龄法计提坏账准备。

(2) 根据本公司经营特点, 账龄 3 年以上的应收款项回收风险较大, 因此将单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项归为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。本公司期末无单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项, 故采用账龄法计提坏账准备。

(3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2010.12.31			2009.12.31		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
一年以内	156,121,153.89	57.49%	---	246,380,586.91	91.02%	---
一年以上至二年以内	106,392,638.26	39.18%	---	973,044.94	0.36%	---
二年以上至三年以内	8,693,320.16	3.20%	---	390,050.58	0.14%	---
三年以上	344,828.51	0.13%	---	22,959,180.76	8.48%	---
合计	271,551,940.82	100.00%	---	270,702,863.19	100.00%	---

2. 期末余额中无欠持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

3. 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	267,516,320.58	一年以上至二年以内	98.44%
广州珠江投资发展有限公司	子公司	1,465,106.57	一年以上至二年以内	0.54%
袁妙霞 (职员)	无关联关系	701,478.00	一年以内	0.26%
左茂霞 (职员)	无关联关系	401,685.00	一年以上至二年以内	0.15%
广州珠江物业管理有限公司	子公司	367,476.82	一年以上至二年以内	0.14%

4. 其他应收款期末余额比期初余额减少 13,237,166.67 元, 减少比例为 4.64%, 减少主要原因为本年度收回广州珠江实业集团有限公司投资转让款 17,572,938.39 元和广州市广隆房地产有限公司代垫的拆迁补偿费 14,086,244.30 元所致。

(二) 长期股权投资

项目	2010.12.31		2009.12.31	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按成本法核算的长期股权投资	280,782,369.00	7,217,633.39	206,907,369.00	7,217,633.39
合计	280,782,369.00	7,217,633.39	206,907,369.00	7,217,633.39

1. 对子公司投资

子公司名称	初始金额	2009.12.31	本年增加	本年减少	2010.12.31
广州珠江物业管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
广州珠江投资发展有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	---	---	18,000,000.00
湖南珠江实业投资有限公司	197,000,000.00	123,125,000.00	73,875,000.00	---	197,000,000.00
合计	217,000,000.00	143,125,000.00	73,875,000.00	---	217,000,000.00

2. 按成本法核算的其他长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	2009.12.31	本年增减变动	2010.12.31	本年分回的现金红利
广州捷星房地产公司	26,660,000.00	26,660,000.00	---	26,660,000.00	---
海南珠江国际置业有限公司	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	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	---
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	5,556,640.00	---	5,556,640.00	---
珠海中珠股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00	---	12,565,729.00	---
合计	63,782,369.00	63,782,369.00	---	63,782,369.00	---

3. 长期股权投资减值准备

被投资单位	2009.12.31	本年增加	本年减少	2010.12.31	计提原因
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00	财务状况不佳
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94	财务状况不佳

被投资单位	2009.12.31	本年 增加	本年 减少	2010.12.31	计提原因
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45	以前年度计提
合 计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39	

(三) 营业收入及营业成本

项 目	2010 年度		2009 年度	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务				
房屋销售	309,398,689.80	128,606,867.44	226,977,463.2	125,016,196.22
物业出租及管理	17,348,902.84	3,869,286.09	18,551,199.13	5,511,501.76
主营业务小计	326,747,592.64	132,476,153.53	245,528,662.33	130,527,697.98
2. 其他业务	11,525,539.48	647,134.93	99,211.89	25,452.65
合 计	338,273,132.12	133,123,288.46	245,627,874.22	130,553,150.63

1. 按行业列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	326,747,592.64	132,476,153.53	245,528,662.33	130,527,697.98
合 计	326,747,592.64	132,476,153.53	245,528,662.33	130,527,697.98

2. 按产品列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 开发产品				
淘金小区	610,000.00		294,000.00	---
金山阁	910,000.00	774,915.56	2,008,915.00	1,934,763.90
淘金华庭	8,931,900.00	5,523,162.57	4,575,420.00	2,602,724.64
金昌大厦	8,673,500.00	6,044,135.11	2,682,031.00	1,134,978.06
金盛大厦	14,110.80	6,130.64	1,213,526.20	403,209.49
赤岗项目	139,788,380.00	66,625,368.83	211,241,445.60	116,711,836.75
百事佳花园	2,828,978.00	1,483,445.75	657,575.00	295,455.50
珠江新城	100,938,229.00	34,119,102.42	---	

项目	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
其他小区	25,111.00		72,367.40	
开发产品小计	262,720,208.80	114,576,260.88	222,745,280.20	123,082,968.34
(2) 投资性房地产				
华侨乐园	3,281,600.00	1,627,966.38	2,457,000.00	1,148,294.90
松柏岗	1,302,861.00	207,714.97	1,064,642.00	521,199.72
昌岗小区	---		212,130.00	119,505.04
文昌南停车场	40,465,055.00	11,372,429.38	---	
马王庙 4 号	1,628,965.00	822,495.83	---	
投资性房地产小计	46,678,481.00	14,030,606.56	3,733,772.00	1,788,999.66
(3) 周转房				
永胜街	---		498,411.00	144,228.22
周转房小计	---		498,411.00	144,228.22
(4) 物业出租及管理	17,348,902.84	3,869,286.09	18,551,199.13	5,511,501.76
合计	326,747,592.64	132,476,153.53	245,528,662.33	130,527,697.98

3. 按地区列示主营业务收入、主营业务成本

地区	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广州地区	326,747,592.64	132,476,153.53	245,528,662.33	130,527,697.98
合计	326,747,592.64	132,476,153.53	245,528,662.33	130,527,697.98

2. 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户名称或排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
梁立中	2,676,781.00	0.82%
王竹韵	2,532,767.00	0.78%
王鹏、刘怡	2,201,954.00	0.67%
叶伊拉	1,240,000.00	0.38%
李凤珍	1,201,577.00	0.37%

3. 营业收入本年金额比上年金额增加 92,645,257.90 元, 增加比例为 37.72%, 主要原因为 2010 年度销售规模扩大, 珠江新城项目结算增加所致。

(四) 投资收益

项目或被投资单位名称	2010 年度	2009 年度
1. 金融资产投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	64,948.34
合计	---	64,948.34

2. 投资收益本年金额比上年金额减少 64,948.34 元, 减少比例为 100%, 原因为本年未进行新

股申购所致。

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	97,452,768.63	25,222,103.85
加：资产减值准备	-14,086,244.30	-5,430,937.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	510,501.88	699,612.35
无形资产摊销	111,899.43	143,133.14
长期待摊费用摊销	14,778.40	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-512,971.77	-461,927.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-1,700.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		---
财务费用（收益以“-”号填列）	8,205,934.26	18,715,933.99
投资损失（收益以“-”号填列）		-64,948.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,021,184.19	-1,321,447.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	---	---
存货的减少（增加以“-”号填列）	-113,297,421.25	17,295,147.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-849,077.63	-117,923,672.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-33,345,512.94	68,138,927.23
其 他	12,295,265.74	22,586,553.84
经营活动产生的现金流量净额	-37,478,895.36	27,596,778.63
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	---	---
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	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况	---	---
现金的年末余额	492,133,574.51	435,554,296.43
减：现金的年初余额	435,554,296.43	151,796,204.65
加：现金等价物的年末余额	---	---

项 目	本年金额	上年金额
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	56,579,278.08	283,758,091.78

十一) 补充资料

2、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	518,835.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	523,436.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,086,244.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,869,059.55
所得税影响额	-3,064,864.31
少数股东权益影响额（税后）	6,706.56
合计	9,201,299.48

3、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.78	0.70	0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.68	0.65	0.65

十二) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2011 年 4 月 26 日批准报出。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计的负责人、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。

董事长：郑暑平
 广州珠江实业开发股份有限公司
 2011 年 4 月 28 日