

广州珠江实业开发股份有限公司

2010 年年度报告摘要

§1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 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

1.3 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。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 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。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	珠江实业
股票代码	600684
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
邮政编码	510060
公司国际互联网网址	www.gzzj sy.com
电子信箱	gzzj sy@gzzj sy.com

2.2 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@gzzj sy.com	wuzhi@gzzj sy.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	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

3.2 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

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

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	523,436.57

负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
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	-3,067,099.83
少数股东权益影响额（税后）	8,942.08
合计	9,201,299.48

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 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	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	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	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	未知
张美秀	其他	0.91	1,700,000	0	未知
谢丽芳	其他	0.81	1,510,900	0	未知
刘玉琼	其他	0.59	1,108,700	0	未知
周炜	其他	0.58	1,077,600	0	未知
上海湘湖投资有限公司	其他	0.54	1,009,990	0	未知
何少伟	其他	0.53	1,000,000	0	未知
王将	其他	0.48	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。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 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。

4.3.2.2 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）。

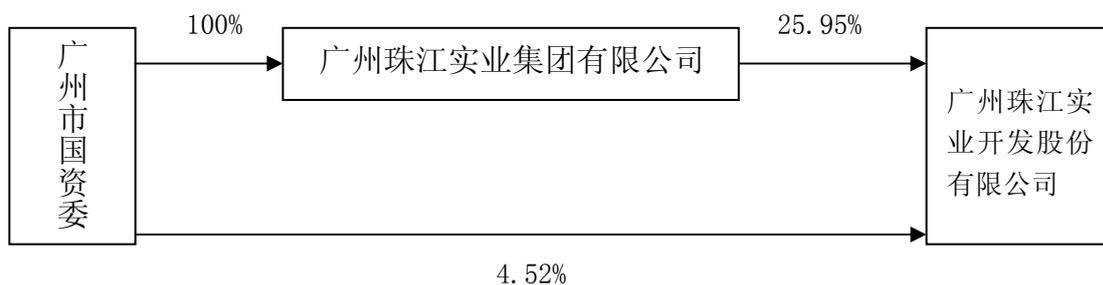
4.3.2.3 实际控制人情况

○ 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
----	--------------------

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 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月26日	2011年6月25日				0	是
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	男	56	2008年	2011年				0	是

	主席			6 月 26 日	6 月 25 日					
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	/

§ 6 董事会报告

6.1 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，注重产品设计创新和差异化，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 14.94%。

(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 年底正式开工建设。

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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
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	71.66	41.74	12.05	增加 2.84 个百分点
投资性房地产	46,678,481.00	14,030,606.56	232.69	69.94	1,150.17	增加 684.27 个百分点
物业出租及管理	47,928,572.93	31,227,024.78	53.48	34.85	25.07	增加 23.69 个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

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

6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.5 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次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。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

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

§7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.3 重大担保

适用 不适用

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	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	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	7,253.84
担保总额占公司净资产的比例(%)	8.23

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
广州珠江实业集团有限公司			24,526,134.21	3.47
广州珠江工程建设监理公司			282,197.00	0.04
广州珠江装修工程公司			20,303,724.16	2.88
广州珠江外资建筑设计院			7,941,347.20	1.12
广州市住宅建设发展有限公司			137,580,101.71	19.48

7.4.2 关联债权债务往来

□适用 √不适用

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用 √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司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

§ 8 监事会报告

8.1 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。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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。

§ 9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

9.2 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(三十五)	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(三十五)	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（三十五）	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：			

广州珠江实业开发股份有限公司 2010 年年度报告

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

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。