

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2007 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事和高级管理人员.....	6
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	9
七、财务会计报告(未经审计).....	12
八、备查文件目录.....	63

一、重要提示

1、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。

2、公司副董事长廖晓明先生、独立董事靳海涛先生因故未出席会议，分别委托董事张穗南先生、独立董事李善民先生代为出席会议并行使表决权。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人廖晓明及会计机构负责人（会计主管人员）朱渝梅声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：广州珠江实业开发股份有限公司
公司法定中文名称缩写：珠江实业
公司英文名称：GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：GZPR
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：珠江实业
公司 A 股代码：600684
- 3、公司注册地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司办公地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
邮政编码：510060
公司国际互联网网址：www.gzzjsy.com
公司电子信箱：gzzjsy@gzzjsy.com
- 4、公司法定代表人：郑暑平
- 5、公司董事会秘书：黄宇文
电话：020-83752408-808
传真：020-83752663
E-mail：phr_777@163.com
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司证券事务代表：杨斌
电话：020-83752439
传真：020-83752663
E-mail：yangb28@163.com
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
- 6、公司信息披露报纸名称：上海证券报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司行政人事部

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减(%)
总资产	1,124,584,483.73	1,079,407,295.32	4.19
所有者权益(或股东权益)	670,687,180.23	667,340,059.27	0.50
每股净资产(元)	3.59	3.57	0.56
	报告期(1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业利润	8,536,937.30	7,988,258.28	6.87
利润总额	8,727,930.49	8,077,198.81	8.06
净利润	3,320,981.87	5,300,616.09	-37.35
扣除非经常性损益的净利润	1,485,247.98	1,662,699.92	-10.67
基本每股收益(元)	0.02	0.03	-33.33
稀释每股收益(元)	0.02	0.03	-33.33
净资产收益率(%)	0.50	0.82	减少 0.32 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-68,637,507.74	-58,897,353.39	-16.54
每股经营活动产生的现金流量 净额	-0.37	-0.31	-19.35

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
营业外收入	167,674.33
营业外支出	-39,708.89
存货跌价准备的冲回	248,154.16
股票、基金投资收益	1,459,614.29
合计	1,835,733.89

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	0.50	0.50	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	0.22	0.22	0.01	0.01

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		26,922				
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		48,541,232	
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		8,452,642	
兴华证券投资基金	其他	1.07	1,999,980			
西宁嘉臣氏商务管理有限责任公司	其他	0.98	1,827,600			
周炜	其他	0.73	1,356,788			
张美秀	其他	0.72	1,346,688			
王会平	其他	0.67	1,251,500			
方小东	其他	0.46	869,600			
陈长发	其他	0.42	779,918			
劳瑞娟	其他	0.41	767,600			
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类		
兴华证券投资基金		1,999,980		人民币普通股		
西宁嘉臣氏商务管理有限责任公司		1,827,600		人民币普通股		
周炜		1,356,788		人民币普通股		
张美秀		1,346,688		人民币普通股		
王会平		1,251,500		人民币普通股		
方小东		869,600		人民币普通股		
陈长发		779,918		人民币普通股		
劳瑞娟		767,600		人民币普通股		
苏仕锦		765,488		人民币普通股		
刘玉琼		737,200		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明		除控股股东外，公司未知前十名无限售条件股东和前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售 条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易 时间	新增可上市交易 股份数量	
1	广州珠江实业 集团有限公司	48,541,232	2009-04-07	48,541,232	承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让。在禁售期满后 2 年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。
2	广州市人民政府 国有资产监督 管理委员会	8,452,642	2009-04-07	8,452,642	承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让。在禁售期满后 2 年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。

2、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。

四、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

单位：股

姓名	职务	年初持 股数	本期增持 股份数量	本期减持 股份数量	期末持 股数	变动原因
郑暑平	董事长	134,095			134,095	
廖晓明	副董事长、 总经理	16,000			16,000	
刘昌伟	董事	8,775			8,775	
张穗南	董事、副总经理	60,430		15,000	45,430	不高于 25%的比例减持
罗 晓	副总经理	41,790	1,400		43,190	自行从二级市场购买
黄宇文	董事会秘书、 副总经理	58,909		14,100	44,809	不高于 25%的比例减持
钱晓健	监 事	23,730	10,000		33,730	自行从二级市场购买
吴建桦	监 事	5,600		1,400	4,200	不高于 25%的比例减持

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、陈燕平女士因个人原因，辞去公司职工监事职务；

2、张逸波先生经公司职工大会选举，担任公司职工监事。

3、经公司第五届董事会 2007 年第五次（临时）会议审议，公司聘任刘华俊先生为副总经理兼总工程师，聘任朱渝梅女士为公司财务总监。

五、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

2007 年上半年，公司按照年度确定的工作思路落实经营计划，扎实推进各项工作，整体经营状况基本保持平稳，综合实力稳步提高。

1、经营指标情况

报告期内，公司实现营业收入 10,958.57 万元，较上年同期增加 102.65%；实现业务利润 853.69 万元，较上年同期增长 6.87%；实现利润总额 872.79 万元，较上年同期增长 8.06%；实现净利润 332.1 万元，较上年同期减少 37.35%；净资产收益率为 0.5%；截止 2007 年 6 月 30 日，公司总资产为 11.25 亿元，净资产 6.71 亿元，每股净资产 3.59 元。

2、利润完成情况分析

由于公司主要项目目前处于前期开发或建筑施工阶段，上半年收入主要来源于长沙珠江花城第一组团尾盘销售，而该项目毛利率相对较低，因此公司上半年业绩与去年相比有了一定程度的下降，下半年公司将陆续有新项目投入销售，特别是毛利率较高的珠江新岸公寓（赤岗项目）投入销售，如果销售理想将会有效提高下半年及全年经营业绩。

3、项目建设进展顺利

（1）长沙珠江花城项目。该项目第一组团“桂苑”销售成绩理想，在长沙房地产市场建立了良好的项目形象与口碑，可望为第二组团“扶水岸”的销售打下良好的基础。① 销售方面：上半年第一组团“桂苑”剩余房源出售完毕，销售均价稳步上升。第二组团“扶水岸”已制定和完善营销计划，将在下半年投入销售。② 工程方面：“桂苑”装修工程、园林景观工程基本完成，交楼准备工作基本就绪，“扶水岸”样板房主体施工也已完成。③ 土地储备方面：通过与开福区政府、区城建投公司反复洽谈，签订了珠江花城项目二期 471 亩土地的合作协议。

（2）珠江新岸公寓（赤岗项目）。2007 年，珠江新岸公寓整体工作的重心从以建筑施工为主开始转入施工、策划、营销并重的阶段，确保第三季度开盘销售。① 工程方面：工程基本按照总控计划实施。3 月中旬完成地下室底板结构，4 月下旬完成首层楼面结构，6 月底完成了转换层结构，目前施工顺利进行。② 设计方面：完成了外立面的修改和裙楼功能修改，各户型的平面功能经多次优化调整，现已确定了主力户型、首层住户大堂的装修方案。③ 营销方面：完成珠江新岸公寓（经地名办批准，赤岗项目正式命名为“珠江新岸公寓”）项目管理手册的定案工作，制定完善了一整套项目推广和营销实施方案和计划。

4、新项目开发有效推进

珠江新城项目是公司在广州的重大项目，是公司未来两三年的主要利润来源。2007 年上半年，公司编制了珠江新城规划报建工作进度控制计划，积极推进土地分解换证和建筑报建工作，现已领取了《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》和《建设用地批准书》，下半年将办理《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

此外，在 2006 年市场调研和前期策划工作的基础上，通过整合专业资源，与相关专业公司的紧密合作，针对新的市场变化情况进一步深化市场调研分析和项目发展定位，并通过对上海、香港、广州等地房地产市场和相关产品的考察研究完善了项目规划及产品设计，目前珠江新城项目规划设计方案已经基本完成。

(二) 公司主营业务及其经营状况

公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租、物业管理。报告期内，公司实现商品房销售收入 9,248.17 万元，物业出租收入 951.00 万元，物业管理收入 724.02 万元。

1、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	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分产品						
房地产销售	92,481,676.64	64,576,633.76	30.17	168.26	205.63	减少 8.54 个百分点
物业出租	9,510,025.19	3,316,872.04	65.12	35.62	30.66	增加 1.32 个百分点
物业管理	7,240,194.87	6,482,590.80	10.46	11.26	10.06	增加 0.98 个百分点
代理收入	270,000.00					
其他	83,852.56	56,603.25	32.50			
合计	109,585,749.26	74,432,699.85		102.65	151.20	

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 万元。

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	21,475,948.26	-55.33%
长沙	88,109,801.00	1368.50%
合计	109,585,749.26	102.65%

3、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
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2,904.78	8.44
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	6,000	30,343.95	1,090.73
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	3,968.93	-42.67

(三) 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、非募集资金项目投资情况

(1) 报告期内公司利用自有资金在一级市场申购新股，金额不超过 5,000 万元，获得投资收益 181.35 万元。

(2) 报告期内长沙珠江花城项目投入 10,961.13 万元，支付金盛项目工程进度款 458.20 万元、赤岗项目工程进度款等 2,828.21 万元。

(四) 公司财务状况、经营成果分析

1、完成盈利预测和经营计划情况

公司未曾对经营目标和盈利作过公开预测。

(五) 第三季度经营成果预告

公司预测本年初至下一报告期末的净利润较上年同期相比不会发生大幅变动。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司依法规范运作，进一步健全、完善法人治理结构，提高信息披露质量。根据中国证监会证监公司字【2007】28号文《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，公司本着实事求是的原则，严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、行政法规以及《公司章程》等内部规章制度，并逐条对照通知附件的要求，对公司治理情况进行认真自查，并形成了《关于加强上市公司专项治理的自查报告和整改计划》，提交公司董事会审议后于7月17日予以披露，接受公司股东和社会公众的监督评议。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内无利润分配方案实施情况。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2007年半年度公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

(四) 重大诉讼仲裁事项

1、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项，即本公司诉香港汇鹏发展有限公司（以下称“汇鹏公司”）关于东风路 S2 地块（广隆大厦）项目拆迁承包费 3,864.02 万元一案。该仲裁事项已于 2001 年 6 月 11 日作出裁决，裁决本公司依据合作合同约定应得的拆迁承包费人民币 3,864.02 万元，应在合作公司清算中得到补偿。该仲裁事项自 2001 年半年报以来在历次定期报告中均有披露。

考虑到广州房地产市场的持续升温，在充分保障公司利益及双赢的原则下，公司与汇鹏公司进行了多次谈判，于 2007 年 3 月 13 日正式签订了补充协议（协议内容与本公司 1 月 19 日披露的董事会决议公告内容相同），双方同意继续合作开发 S2 地块。协议签订后，合作双方已向有关部门递交了“完善用地手续领取土地使用证继续合作开发的申请”，待有关部门批准后该项目即可启动。

(五) 资产交易事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

(七) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(八) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(九) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(十) 担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
报告期内担保发生额合计				0		
报告期末担保余额合计 (A)				0		
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计				0		
报告期末对子公司担保余额合计 (B)				6,000		
公司担保总额 (包括对子公司的担保)						
担保总额 (A+B)				6,000		
担保总额占公司净资产的比例				8.94		
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0		
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				0		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				0		

(十一) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十二) 承诺事项履行情况

原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

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

(十三) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司继续聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司 2007 年度审计机构。

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

报告期内公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会、其他行政管理部门、司法机关等稽查、处罚、采取司法强制性措施等情况。

(十五) 其它重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内公司无其他重大事项。

(十六) 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
公司第五届董事会 2007 年第一次会议决议公告	《上海证券报》D8 版	2007 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于“土地增值税清算”对公司影响事宜的公告	《上海证券报》D8 版	2007 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年度业绩快报	《上海证券报》D16 版	2007 年 1 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于更换保荐人的公告	《上海证券报》D16 版	2007 年 1 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司澄清公告	《上海证券报》B25 版	2007 年 2 月 16 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D36 版	2007 年 3 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第二次会议决议公告	《上海证券报》155 版	2007 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届监事会 2007 年第一次会议决议公告	《上海证券报》155 版	2007 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年度报告及其摘要	《上海证券报》155 版	2007 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于补选第五届监事会职工监事的公告	《上海证券报》D3 版	2007 年 4 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第三次（临时）会议决议公告	《上海证券报》35 版	2007 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于召开 2006 年度股东大会的通知	《上海证券报》35 版	2007 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2007 年第一季度报告	《上海证券报》35 版	2007 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年度股东大会决议公告	《上海证券报》36 版	2007 年 5 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第四次（临时）会议决议公告	《上海证券报》24 版	2007 年 6 月 23 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务会计报告(未经审计)

(一) 财务报表

合并资产负债表

2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	166,479,394.14	201,647,376.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2		700,000.00
应收票据			
应收账款			
预付款项	4	3,513,370.28	2,752,708.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3	80,190,772.01	115,862,649.85
买入返售金融资产			
存货	5	729,611,977.33	613,743,416.40
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		979,795,513.76	934,706,150.93
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
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	6	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	7	63,170,803.01	62,738,517.70
固定资产	8	9,190,713.26	9,401,075.65
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		82.62	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	9	1,064,061.20	1,106,263.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10		91,977.72
递延所得税资产	11	14,798,574.27	14,798,574.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		144,788,969.97	144,701,144.39
资产总计		1,124,584,483.73	1,079,407,295.32

流动负债：			
短期借款	13		18,800,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	14	2,981,131.31	126,598.57
预收款项	15	1,787,086.05	3,983,112.84
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	9,313,831.47	9,355,487.68
应交税费	19	220,206.21	562,310.37
应付利息			
应付股利	17	1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款	16	51,210,656.58	55,625,280.10
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	20	45,760,000.00	29,760,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		112,340,715.57	119,280,593.51
非流动负债：			
长期借款	21	338,080,000.00	292,000,762.84
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	11	2,805,192.29	
其他非流动负债	22	462,211.60	593,575.81
非流动负债合计		341,347,403.89	292,594,338.65
负债合计		453,688,119.46	411,874,932.16
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	23	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	24	357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
盈余公积	25	53,408,703.54	53,408,703.54
一般风险准备			
未分配利润	26	73,017,358.78	69,670,237.82
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		670,687,180.23	667,340,059.27
少数股东权益		209,184.04	192,303.89
所有者权益合计		670,896,364.27	667,532,363.16
负债和所有者权益总计		1,124,584,483.73	1,079,407,295.32

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

母公司资产负债表

2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		82,825,986.64	93,234,641.01
交易性金融资产			200,000.00
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		117,461,365.75	128,660,428.93
存货		517,726,574.15	483,067,633.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		718,013,926.54	705,162,703.53
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		135,664,735.61	135,664,735.61
投资性房地产		63,170,803.01	62,738,517.70
固定资产		6,037,064.50	6,413,207.48
在建工程			
工程物资			
固定资产清理		82.62	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,064,061.20	1,106,263.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		14,328,878.24	14,328,878.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		220,265,625.18	220,251,602.47
资产总计		938,279,551.72	925,414,306.00
流动负债：			
短期借款			15,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		126,598.57	126,598.57
预收款项		32,060.00	3,588,765.24
应付职工薪酬		5,693,907.78	5,787,013.71

应交税费		-771,398.40	-409,662.80
应付利息			
应付股利		1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款		50,398,750.45	63,374,032.58
一年内到期的非流动负债		45,760,000.00	29,760,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		102,307,722.35	118,294,551.25
非流动负债：			
长期借款	21	188,080,000.00	152,000,762.84
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	22		
非流动负债合计		188,080,000.00	152,000,762.84
负债合计		290,387,722.35	270,295,314.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	23	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	24	357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
盈余公积	25	52,085,733.97	52,085,733.97
未分配利润	26	51,544,977.49	58,772,140.03
所有者权益（或股东权益）合计		647,891,829.37	655,118,991.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		938,279,551.72	925,414,306.00

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

合并利润表

2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		109,585,749.26	54,077,278.61
其中：营业收入		109,585,749.26	54,077,278.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		103,227,340.75	50,984,891.27
其中：营业成本		74,432,699.85	29,630,474.73
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		5,917,561.48	2,950,479.22
销售费用		2,603,456.20	1,042,868.05
管理费用		14,492,747.16	13,598,656.46
财务费用		5,780,876.06	3,762,412.81
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		2,178,528.79	4,895,870.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,536,937.30	7,988,258.28
加：营业外收入		250,260.19	96,046.71
减：营业外支出		59,267.00	7,106.18
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,727,930.49	8,077,198.81
减：所得税费用		5,390,068.47	2,769,159.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,337,862.02	5,308,039.32
归属于母公司所有者的净利润		3,320,981.87	5,300,616.09
少数股东损益		16,880.15	7,423.23
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.02	0.03
（二）稀释每股收益		0.02	0.03

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

母公司利润表
2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		13,965,753.39	41,569,943.60
减：营业成本		5,961,864.66	23,740,323.87
营业税金及附加		656,511.44	2,262,575.78
销售费用		637,752.14	742,868.05
管理费用		10,440,204.92	10,706,830.04
财务费用		5,388,211.39	2,703,268.76
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		1,813,546.40	4,866,178.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,305,244.76	6,280,255.14
加：营业外收入		105,549.22	92,068.71
减：营业外支出		27,467.00	5,497.42
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,227,162.54	6,366,826.43
减：所得税费用			2,642,880.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,227,162.54	3,723,945.68

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

合并现金流量表

2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	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		108,816,765.15	47,994,370.97
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			1,700,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		20,630,369.16	94,300,326.23
经营活动现金流入小计		129,447,134.31	143,994,697.20
购买商品、接受劳务支付的现金		146,571,319.13	93,819,772.37
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		15,516,522.32	10,911,477.86
支付的各项税费		10,951,264.52	22,201,995.30
支付其他与经营活动有关的现金		25,045,536.08	75,958,805.06
经营活动现金流出小计		198,084,642.05	202,892,050.59
经营活动产生的现金流量净额		-68,637,507.74	-58,897,353.39
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		700,000.00	13,071,354.82
取得投资收益收到的现金		2,178,528.79	1,145,131.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			7,292.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,878,528.79	14,223,778.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		540,214.90	2,279,336.92

投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			2,372,895.74
投资活动现金流出小计		540,214.90	4,652,232.66
投资活动产生的现金流量净额		2,338,313.89	9,571,545.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		98,080,000.00	145,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		98,080,000.00	145,000,000.00
偿还债务支付的现金		54,800,762.84	101,500,120.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,055,905.62	7,629,253.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		92,120.00	468,040.00
筹资活动现金流出小计		66,948,788.46	109,597,413.78
筹资活动产生的现金流量净额		31,131,211.54	35,402,586.22
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		-35,167,982.31	-13,923,221.25
加：期初现金及现金等价物余额		201,647,376.45	127,554,519.88
六、期末现金及现金等价物余额		166,479,394.14	113,631,298.63
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		3,337,862.02	5,308,039.32
加：资产减值准备		370,379.35	-4,295,653.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		585,472.11	513,974.85
无形资产摊销		42,202.24	47,202.27
长期待摊费用摊销		91,977.72	166,372.44
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）		-1,410.00	-6,857.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			

财务费用（收益以“-”号填列）		5,872,339.36	4,020,417.71
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,813,546.40	-4,990,361.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		2,778,872.54	
存货的减少（增加以“-”号填列）		-115,868,560.93	-74,354,509.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		35,671,877.84	114,635,975.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		-3,756,117.57	-93,543,678.57
其他		4,051,143.98	-6,398,275.53
经营活动产生的现金流量净额		-68,637,507.74	-58,897,353.39
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		166,479,394.14	113,631,298.63
减：现金的期初余额		201,647,376.45	127,554,519.88
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		-35,167,982.31	-13,923,221.25

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

母公司现金流量表

2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	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		12,210,723.83	35,487,035.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		29,124,291.85	60,559,947.01
经营活动现金流入小计		41,335,015.68	96,046,982.97
购买商品、接受劳务支付的现金		34,764,221.12	20,393,128.70
支付给职工以及为职工支付的现金		9,050,176.58	6,279,267.11
支付的各项税费		2,661,802.39	10,517,376.20
支付其他与经营活动有关的现金		36,891,932.47	87,907,573.14
经营活动现金流出小计		83,368,132.56	125,097,345.15
经营活动产生的现金流量净额		-42,033,116.88	-29,050,362.18
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		200,000.00	13,071,354.82
取得投资收益收到的现金		1,813,546.40	1,145,131.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			7,292.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,013,546.40	14,223,778.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,290.90	1,555,871.92
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		38,290.90	1,555,871.92
投资活动产生的现金流量净额		1,975,255.50	12,667,906.66
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		58,080,000.00	35,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		58,080,000.00	35,000,000.00
偿还债务支付的现金		21,000,762.84	51,500,120.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,430,030.15	4,251,082.64
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		28,430,792.99	55,751,202.78
筹资活动产生的现金流量净额		29,649,207.01	-20,751,202.78

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		-10,408,654.37	-37,133,658.30
加：期初现金及现金等价物余额		93,234,641.01	75,955,664.52
六、期末现金及现金等价物余额		82,825,986.64	38,822,006.22
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		-7,227,162.54	3,723,945.68
加：资产减值准备		370,379.35	-4,295,653.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		337,903.88	386,463.79
无形资产摊销		42,202.24	47,202.27
长期待摊费用摊销			162,334.95
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）		-1,410.00	-6,857.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）		5,388,211.39	2,703,268.76
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,813,546.40	-4,866,178.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
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）		-34,658,940.56	-508,769.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		11,199,063.18	28,652,069.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		-12,975,282.13	-57,709,361.11
其他		-2,694,535.29	2,661,171.67
经营活动产生的现金流量净额		-42,033,116.88	-29,050,362.18
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		82,825,986.64	38,822,006.22
减：现金的期初余额		93,234,641.01	75,955,664.52
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		-10,408,654.37	-37,133,658.30

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

合并所有者权益变动表

2007 年 1-6 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	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		53,408,703.54		54,667,266.64		204,396.91	652,541,485.00
加：会计政策变更						15,002,971.18		-12,093.02	14,990,878.16
前期差错更正									
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		53,408,703.54		69,670,237.82		192,303.89	667,532,363.16
三、本年增减变动 金额（减少以 “-”号填列）						3,347,120.96		16,880.15	3,364,001.11
（一）净利润						3,320,981.87			3,320,981.87
（二）直接计入所 有者权益的利得和 损失									
1. 可供出售金融资 产公允价值变动净 额									
2. 权益法下被投资 单位其他所有者权 益变动的的影响									
3. 与计入所有者权 益项目相关的所得 税影响									
4. 其他						26,139.09			26,139.09
上述（一）和 （二）小计						3,347,120.96			3,347,120.96
（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									
1. 提取盈余公积									
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								16,880.15	16,880.15
四、本期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		53,408,703.54		73,017,358.78		209,184.04	670,896,364.27

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益						其他		
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润			
一、上年年末余额	187,039,387.20	359,898,559.03		51,356,035.91		45,545,253.31		43,873,282.61	687,712,518.06
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	187,039,387.20	359,898,559.03		51,356,035.91		45,545,253.31		43,873,282.61	687,712,518.06
三、本年增减变动 金额(减少以 “-”号填列)		-2,623,828.32				5,365,413.93		-44,026,365.57	-41,284,779.96
(一) 净利润						5,365,413.93			5,365,413.93
(二) 直接计入所 有者权益的利得和 损失									
1. 可供出售金融资 产公允价值变动净 额									
2. 权益法下被投资 单位其他所有者权 益变动的影响									
3. 与计入所有者权 益项目相关的所得 税影响									
4. 其他		-2,623,828.32							-2,623,828.32
上述(一)和 (二)小计		-2,623,828.32				5,365,413.93			2,741,585.61
(三) 所有者投入 和减少资本								-43,931,874.82	-43,931,874.82
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								-43,931,874.82	-43,931,874.82
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
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								-94,490.75	-94,490.75
四、本期末余额	187,039,387.20	357,274,730.71		51,356,035.91		50,910,667.24		-153,082.96	646,427,738.10

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:廖晓明

会计机构负责人:朱渝梅

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-6 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	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		53,408,703.54	54,667,266.64	652,337,088.09
加：会计政策变更				-1,322,969.57	4,104,873.39	2,781,903.82
前期差错更正						
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		52,085,733.97	58,772,140.03	655,118,991.91
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-7,227,162.54	-7,227,162.54
(一) 净利润					-7,227,162.54	-7,227,162.54
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					-7,227,162.54	-7,227,162.54
(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						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		52,085,733.97	51,544,977.49	647,891,829.37

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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	359,898,559.03		51,356,035.91	45,545,253.31	643,839,235.45
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	187,039,387.20	359,898,559.03		51,356,035.91	45,545,253.31	643,839,235.45
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,623,828.32			3,753,638.58	1,129,810.26
(一)净利润					3,753,638.58	3,753,638.58
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4.其他		-2,623,828.32				-2,623,828.32
上述(一)和(二)小计		-2,623,828.32			3,753,638.58	1,129,810.26
(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						
1.提取盈余公积						
2.对所有者(或股东)的分配						
3.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						
四、本期末余额	187,039,387.20	357,274,730.71		51,356,035.91	49,298,891.89	644,969,045.71

公司法定代表人:郑暑平 主管会计工作负责人:廖晓明 会计机构负责人:朱渝梅

（二）会计报表附注

广州珠江实业开发股份有限公司 会计报表附注 2007 年 1-6 月

除特别说明，以人民币元表述

附注 1、公司简介

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

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

附注 2、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

（一）遵循会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表执行企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等财务信息。

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,按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其应用指南和中国证券监督管理委员会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务信息的编制和披露》的有关规定,并基于以下重要会计政策、会计估计编制财务报表。

（二）记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础,如无特别指明以历史成本为计价原则。

（三）会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）外币折算和汇兑损益会计处理方法

1、发生外币交易时的外币折算方法

（1）公司对于发生的外币交易,应当将外币金额折算为记账本位币金额。

（2）外币交易应当在初始确认时,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。

2、公司在资产负债表日的外币折算方法

公司在资产负债表日,应当按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

(1) 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。

(2) 以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

(3) 以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率。

(六) 金融工具的会计处理方法

1、金融资产和金融负债的分类

(1) 金融资产应当在初始确认时划分为下列四类：

① 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；

② 持有至到期投资；

③ 贷款和应收款项；

④ 可供出售金融资产。

(2) 金融负债应当在初始确认时划分为下列两类：

① 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；

② 其他金融负债。

2、金融工具确认

(1) 公司成为金融工具合同的一方时，应当确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产满足下列条件之一时，应当终止确认：

① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

② 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

(3) 金融负债的现时义务全部或部分已解除时，才能终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具计量

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入当期费用；后续计量时仍以公允价值计量、其变动计入当期损益。

(2) 持有到期的投资、贷款和应收款项：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本计量。

以摊余成本计量的金融资产，在终止确认，发生减值或摊销时产生的利得或损失，应当计入当期损益。

(3) 可供出售的金融资产：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以公允价值计量、其变动计入所有者权益。在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 其他金融负债：在初始计量时以公允价值计量，交易费用计入初始入账金额，构成成本的组成部分；后续计量时以摊余成本或其他基础计量。

4、金融资产的转移

(1) 金融资产转移，是指公司（转让方）将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

(2) 金融资产转移的确认

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认

该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应当终止确认该金融资产。

（3）金融资产转移的计量

① 整体转移满足终止确认条件时的计量

金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

- i 所转移金融资产的账面价值；
- ii 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

② 部分转移满足终止确认条件时的计量

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- i 终止确认部分的账面价值；
- ii 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

③ 未满足终止确认条件时的计量

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

④ 继续涉入条件下金融资产转移的计量

公司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，且未放弃对该金融资产控制的，应当根据其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债。所确认的金融资产和金融负债，应当充分反映公司所保留的权利和承担的义务。

5、金融资产减值

（1）在资产负债表日对以公允价值计量且其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检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，应当计提减值准备

（2）金融资产减值损失的计量

① 持有到期投资、贷款和应收款项减值的计量

持有到期投资、贷款和应收款项以摊余成本计量的金融资产发生减值时，应当将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的进行单独减值测试；对单项金额不重大的，在具有类似信用风险特征的金融资产组中进行减值测试。

② 可供出售的金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

6、公允价值确定

（1）公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

(2) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

(3) 金融工具不存在活跃市场的，公司应当采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，应当反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(4) 初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(七) 现金等价物的确定标准

公司根据《企业会计准则—现金流量表 31 号》的规定，对持有的期限短（一般不超过三个月）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

(八) 应收款项的坏账损失的核算方法

1、坏账的确认标准：

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

2、坏账准备的计提：

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

(九) 存货核算方法

1、存货分类

存货分类为原材料、周转房、低值易耗品、开发成本、开发产品等，主要包括土地开发、房屋开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发等分类，并按成本项目进行明细核算。

2、存货取得和发出的计价方法

(1) 存货取得时的计价方法

① 对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

② 投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

企业合并、非货币性资产交换和债务重组取得的存货的成本，应当分别按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

(2) 存货发出时的计价方法

① 原材料和低值易耗品发出时采用加权平均法

② 开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3、低值易耗品采用一次摊销法核算。

4、周转房按五十年分期平均摊销。

5、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法

(1) 资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

(2) 原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备，对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

(3) 资产负债表日，公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十) 长期股权投资的核算方法

1、初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并中，应当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的合并对价之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下的企业合并中，购买方在购买日应当以按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③ 投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值均能够可靠计量的，其长期股权投资成本以换出资产的公允价值计量，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；如果该交换不具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值不能可靠计量，则长期股权投资成本以换出资产的账面价值计量。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与长期股权投资的公允价值之间的差额，记入当期损益；债权人已计提坏账准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲减的部分，记入当期损益。

2、后续计量

(1) 下列长期股权投资按成本法核算：

① 投资企业能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

投资企业对于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，应当按照权益法进行调整。

② 投资企业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。

(2) 投资企业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。

3、投资收益的确认

(1) 采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认投资收益。

(2) 采用权益法核算的单位，中期期末或年度终了，按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资损益。

(3) 处置股权投资时，将股权投资的账面价值与实际取得的价款的差额，作为当期投资的损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

4、长期股权投资减值准备。

(1) 长期股权投资减值准备的确认标准：公司期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预见的未来期间内不能恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。长期股权投资减值准备一经计提，不予转回。

(2) 长期股权投资减值准备的计提方法：年末按单个投资项目可收回金额低于其账面价值的差额，计提长期股权投资减值准备。

(十一) 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产包括：

- (1) 已出租的土地使用权。
- (2) 长期持有并准备增值后转让的土地使用权。
- (3) 公司拥有并已出租的建筑物。

2、初始计量。

(1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费

(2) 自行建造投资性房地产的成本，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。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，适用相关会计准则的规定确认。

(4) 与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

3、采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号——固定资产》。

采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第 6 号——无形资产》。

存在减值迹象的，按《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定处理。

(十二) 固定资产计价和折旧方法

1、固定资产的标准

固定资产是指同时具有下列两个特征的有形资产：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；

(2) 使用寿命超过一个会计期间。

2、固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 该固定资产包含的经济利益很可能流入公司；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠计量。

3、固定资产的分类

房屋建筑物、运输设备、其他办公设备

4、固定资产的计量

(1) 固定资产的初始计量

固定资产应当按照取得时的实际成本计量。

(2) 固定资产的后续计量

① 公司应当对所有固定资产计提折旧；但是，已提足折旧仍继续使用的固定资产等除外。

② 公司应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值。

③ 固定资产折旧方法为年限平均法。

④ 固定资产的减值，应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》处理。

公司固定资产的分类、估计使用年限、年折旧率、残值率如下：

类 别	使用年限	年折旧率 (%)	残值率
房屋建筑物	0-28	3.56-4.5	0-10
运输设备	4.5-5	18-22.04	0-10
其他设备	4.5-5	18-22.04	0-10

固定资产在期末时，按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

(十三) 无形资产的会计处理方法

1、无形资产的确认

同时满足下列条件的无形项目，才能确认为无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义；
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司；
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

2、初始计量

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、进口关税和其他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。

(2) 自行开发的无形资产，其成本包括自满足本准则第四条和第九条规定后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

(3) 投资者投入的无形资产，应当按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 企业合并取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定。

非货币性资产交换取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

债务重组取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 12 号——债务重

组》确定。

政府补助取得的无形资产的成本，应当按照《企业会计准则第 16 号——政府补助》确定。

3、后续计量

(1) 使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销。如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限的，按相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限两者之中较短的年限分期平均摊销。如果合同和法律没有明确规定有效使用年限的，按不超过 10 年的期限摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

(3) 无形资产的减值，

年末公司对无形资产逐项进行检查，如果其可收回金额低于账面价值，则按单项无形资产可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产减值准备一经计提，不予转回。

(十四) 商誉

1、商誉：在非同一控制下的企业合并中，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。

2、公司区别下列情况确定合并成本：

(1) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

(2) 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。

(3) 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

(4) 在合并合同或协议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，购买方将其计入合并成本。

3、公司对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》进行减值测试，商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(十五) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用是指公司已经支出，但摊销期限在一年以上（不含一年）的各项费用，按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销，无受益期的按三至五年平均摊销。

(十六) 借款费用的会计处理方法

1、借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

2、确认与计量

(1) 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，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当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可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房地产等。

(2) 借款费用只有同时满足以下三个条件时，才应当开始资本化：

- ① 资产支出已经发生；
- 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。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，应当按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。专门借款，是指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司应当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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是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。

(4) 在资本化期间，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(5) 借款存在折价或者溢价的，应当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。

(6) 在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(7) 专门借款发生的辅助费用，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之前发生的，应当在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；

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之后发生的，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

一般借款发生的辅助费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(8) 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，应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化应当继续进行。

(9) 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可销售状态时，借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，应当在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

(十七) 预计负债的确认原则

1、若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

(1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

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

(十八) 资产减值损失的会计处理方法

1、资产减值，是指资产的可收回金额低于其账面价值。

2、资产减值会计政策的适用范围

(1) 以成本模式计量的投资性房地产

(2) 投资企业能够对被投资企业实施控制的长期股权投资

(3) 投资企业对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资

(4) 固定资产、在建工程、固定资产清理和工程物资

(5) 无形资产、科研开发支出

(6) 商誉

(7) 长期待摊费用

(8) 资产组和资产组合

3、资产减值的认定、资产可回收金额的计量和资产减值损失的确定

(1) 公司应当在会计期末判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

(2) 资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

① 可收回金额应当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。

② 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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

③ 公司无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产未来现金流量的现值作为其可收回金额。资产未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(3) 资产减值损失的确定

① 可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当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。

② 资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当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）。

③ 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

4、资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司应当以单项资产为基础估计其可收回金

额。公司难以单项资产的可收回金额进行估计的，应当按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，应当以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，应当考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间应当保持一致，不得随意变更，如需变更，公司管理层应当证明该变更是合理的，并附注中作相应说明。

(十九) 股份支付的会计处理方法

1、以权益结算的股份支付

(1) 以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的，应当以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。

(2) 授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按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。

(3) 公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

(4) 在行权日，公司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

(1) 以现金结算的股份支付，应当以承担负债的公允价值计量。

(2) 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

(3) 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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负债。

(4) 后续计量

① 在资产负债表日，后续信息表明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；在可行权日，调整至实际可行权水平。

② 公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计璧、其变动计入当期损益。

(二十) 营业收入确认原则及方法

根据《企业会计准则-收入》规定，结合房地产行业特点，对各类业务收入具体确认原则和方法：

1、房地产销售

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

2、提供劳务

在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

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

3、物业出租

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

4、他人使用本公司资产

他人使用本公司资产所发生的利息收入，按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

5、物业管理收入

在物业管理服务已提供，对物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量，确认物业管理收入的实现。

(二十一) 所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法核算所得税

1、所得税会计核算的一般程序

公司应于每一资产负债表日进行所得税的核算。发生特殊交易或事项时，如企业合并，在确认因交易或事项取得的资产、负债时即应确认相关的所得税影响。

(1) 确定资产负债表中除递延所得税资产和递延所得税负债以外的其他资产和负债项目账面价值；

(2) 以适用的税收法规为基础，确定资产负债表中有关资产、负债项目的计税基础。

(3) 比较资产、负债的账面价值与其计税基础，对于两者之间存在差异的，分析其性质，除准则中规定的特殊情况外，分别应纳税暂时性差异与可抵扣性差异并乘以所得税税率，确定资产负债表日递延所得税负债和递延所得税资产的应有金额，并与期初递延所得税负债和递延所得税资产的余额相比，确定当期应予进一步确认的递延所得税资产和递延所得税负债或应予转销的金额，作为构成利润表中所得税费用的其中一个组成部分—递延所得税。

(4) 按照适用的税法规定计算当期所得税额，将应纳税所得额与适用的所得税税率计算的结果确认为当期应交所得税，作为利润表中应予确认的所得税费用的另一个组成部分—当期所得税。

(5) 确定利润表中所得税费用。利润表的所得税费用包括当期所得税和递延所得税两个组成部分，两者之和或之差构成利润的所得税费用。

2、递延所得税负债的确认依据

(1) 除不确认递延所得税负债的特殊情况外，对于所有的应纳税暂时性差异均应确认相关的递延所得税负债。

(2) 不确认递延所得税负债的特殊情况

① 商誉的初始确认

② 除企业合并以外的其他交易事项，如果该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额，则所产生的资产、负债的初始确认金额与其计税基础不同，形成应纳税暂时性差异的，交易或事项发生时不确认相应的递延所得税负债。

③ 公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

- i 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；
- ii 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3、递延所得税资产的确认依据

(1) 资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得

用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。

(2) 有关交易或事项发生时，对税前利润或应纳税所得额产生影响的，所确认的递延所得税资产应作为利润表所得税表中所得税费用的调整；有关的可抵扣暂时性差异产生于直接计入所有者权益的交易或事项的，确认的递延所得税资产也应计入所有者权益；企业合并中取得的有关资产、负债产生的可抵扣暂时性差异，其所得税影响应相应调整合并中确认的商誉或是应计入合并当期损益的金额。

(3) 对子公司、联营企业、合营企业的投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，应确认相关的递延所得税资产

- ① 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- ② 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额

(4) 对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，应视同可抵扣暂时性差异处理。在预计利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间很可能取得足够的应纳税所得额时，应当以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少确认当期的所得税费用为商誉。购买方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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。企业合并形成母子关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

(二十二) 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50% 但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

(2) 合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，以母公司和纳入合并范围的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，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东收益”项目列示。母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(3) 子公司会计政策

控股子公司执行的会计政策与本公司一致。

附注 3、税项

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

1、营业税

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

2、城市维护建设税：按应纳营业税额的 7%计缴。

3、教育费附加：按应纳营业税额的 3%计缴。

4、房产税：按房屋租赁收入的 12%或房产计税余值的 1.2%计缴。

5、企业所得税：本公司的所得税税率为 33%。

附注 4、控股子公司及合营企业

1、控股子公司

控股公司名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万	物业管理	80%
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6000 万	实业投资 房地产开发经营	100%
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2000 万	投资、批发和零售贸易	100%

2、公司本期合并报表范围变化情况

广州珠江物业管理有限公司资产总额、净资产占合并报表资产总额、净资产的比例很小，相关指标未达纳入合并范围的标准，以前年度未予合并，对公司的财务状况及经营成果无重大影响。报告期内，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的要求，将其纳入合并报表范围。

附注 5、主要会计报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

注释 1、货币资金

种 类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金					
	人民币			139,671.24	266,757.76
	港币	363,385.48	1.04	378,024.37	378,024.37
小计		363,385.48		517,695.61	644,782.13
银行存款	人民币			129,744,912.78	183,416,672.70
其他货币资金	人民币			36,216,785.75	17,585,921.62
合 计		363,385.48		166,479,394.14	201,647,376.45

注释 2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1、交易性债券投资	---	---
2、交易性权益工具投资	---	---
3、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	---	700,000.00
4、衍生金融资产	---	---
5、其他	---	---
合 计	---	700,000.00

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	46,201,299.59	46.24%	---	10,603,749.16	7.82%	---
一至二年	2,307,944.35	2.31%	---	6,409,116.25	4.73%	---
二至三年	17,764,793.18	17.78%	---	82,482,124.06	60.84%	---
三至五年	3,281,693.61	3.28%	---	3,258,610.73	2.4%	---
五至七年	2,771,665.10	2.77%	---	2,802,845.37	2.07%	---
七年以上	27,580,558.07	27.61%	19,717,181.89	30,023,386.17	22.14%	19,717,181.89
合计	99,907,953.90	100.00%	19,717,181.89	135,579,831.74	100.00%	19,717,181.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	投资转让款
广州珠江实业集团有限公司	15,351,863.00	预付珠江花城二期项目工程款
广州市广隆房产有限公司	29,271,500.01	代垫的拆迁费
长沙开福城市建设投资公司	20,000,000.00	土地大包干价款
合 计	82,196,301.40	

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

欠款单位	金 额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	投资转让款
广州珠江实业集团有限公司	15,351,863.00	预付珠江花城二期项目工程款
小计	32,924,801.39	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 89,556,797.25 元，占其他应收款总额的比例为 89.64%。

(4) 其他应收款期末数较期初数减少 35,671,877.84 元，减少了 26.31%，主要系湖南珠江实业投资有限公司收回购地保证金 4,300 万元，增加预付广州珠江实业集团有限公司珠江花城二期项目工程款 1,535 万元。

(5) 对广州市广隆房产有限公司应收款的相关情况详见附注 9。

(6) 对广州珠江实业集团有限公司应收款的相关情况详见附注 6. (3)。

其他应收款母公司数明细列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	8,231,803.99	6%	---	9,101,058.85	6.13%	---
一至二年	77,653,575.94	56.61%	---	73,515,095.24	49.55%	---
二至三年	17,688,975.18	12.89%	---	30,703,519.48	20.69%	---
三至五年	3,264,701.11	2.38%	---	3,255,899.81	2.19%	---
五至七年	2,758,933.35	2.01%	---	2,802,845.37	1.90%	---
七年以上	27,580,558.07	20.11%	19,717,181.89	28,999,192.07	19.54%	19,717,181.89
合计	137,178,547.64	100.00%	19,717,181.89	148,377,610.82	100.00%	19,717,181.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	内容
湖南珠江实业投资有限公司	76,524,035.88.00	往来款
广州市广隆房产有限公司	29,271,500.01	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	投资转让款
合计	123,368,474.28	

(2) 持本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东欠款。

欠款单位	金额	内容
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	投资转让款
小计	17,572,938.39	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 131,713,880.01 元，占其他应收款总额的比例为 96.02%。

(4) 对广州市广隆房产有限公司应收款的相关情况详见附注 9。

(5) 其他应收款期末数较期初数减少 11,199,063.18 元，减少了 7.55%，主要原因系对湖南珠江实业投资有限公司往来款减少 1520 万元。

注释 4、预付款项

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB		RMB	
1年以内	3,043,240.28	86.62%	2,752,708.23	100.00%
1-2年	470,130.00	13.38%		
2-3年				
3年以上				
合计	3,513,370.28	100%	2,752,708.23	100.00%

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

(2) 期末数为预付长沙珠江花城项目策划、景观设计费、材料费等。

注释 5、存货及存货跌价准备

(1) 按性质分类列示

类别	期末数		期初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	609,985,157.14	609,985,157.14	497,547,990.22	497,547,990.22
开发产品	121,959,584.60	116,326,001.58	118,552,289.39	112,868,007.63
周转房	3,285,853.61	3,285,853.61	3,325,978.55	3,325,978.55
低值易耗品	14,965.00	14,965.00	1,440.00	1,440.00
合计	735,245,560.35	729,611,977.33	619,427,698.16	613,743,416.40

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
赤岗项目	2006-07	---	---	163,156,357.37	131,916,852.82
珠江新城	---	---	---	234,957,154.59	234,955,354.59
长沙珠江花城	---	---	---	211,871,645.18	130,675,782.81
合计	---	---	---	609,985,157.14	497,547,990.22

说明：开发成本增加较大的主要原因是本期增加投入赤岗项目和珠江花城项目所致。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金华庭	2002.02	43,400,565.63	21,300.00	---	43,421,865.63
金山阁	2000.05	28,908,147.08	---	611,929.45	28,296,217.63
金威大厦	2000.05	8,249,506.03	---	52,167.34	8,197,338.69
金昌大厦	1999.05	12,145,458.15	---	---	12,145,458.15
金盛大厦	2006年	20,397,086.37	6,030,987.83	1,980,895.83	24,447,178.37
站前A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
又一居	---	3,461,160.67	---	---	3,461,160.67
百事佳花园	---	1,837,041.22	---	---	1,837,041.22
合计	---	118,552,289.39	6,052,287.83	2,644,992.62	121,959,584.60

(4) 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金A区37号103	12,731.42		167.40	12,564.02
永胜新街5号	478,352.42		6,378.00	471,974.42
站前A区(中展里58-59号)	88,819.93		1,225.44	87,594.49
站前2-3号楼(95-101号)	106,134.36		1,429.32	104,705.04
站前小区6号楼	371,982.00		5,020.56	366,961.44
站前小区7号楼	911,110.87		11,797.68	899,313.19
西华路	1,194,928.65		12,425.70	1,182,502.95
百事佳西二街7号104房	56,008.17		581.40	55,426.77
百事西二街7号201房	105,910.73		1,099.44	104,811.29
合计	3,325,978.55		40,124.94	3,285,853.61

(5) 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金山阁	4,327,231.46	---	32,547.00	4,294,684.46
金威大厦	1,357,050.30	---	18,151.74	1,338,898.56
合计	5,684,281.76	---	50,698.74	5,633,583.02

(6) 用于抵押的存货、投资性房地产如下:

- a、海珠区广州大道以西 02#、03#、05# 地块已向工行银山支行抵押长期借款 110,080,000.00 元。
- b、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层，荔湾区西华路 63 号三层，淘金北正平一巷 2、4、6、8、9、10 号首层，淘金北 22 号之二，淘金北 4、16、18、20、22 号已向农信社黄石分社抵押长期借款 54,000,000.00 元。
- c、珠江花城—长沙市开福区综合农场渔业分场已向兴业银行蔡锷路支行抵押长期借款 60,000,000.00 元、向工商银行长沙德雅路支行抵押长期借款 20,000,000.00 元。
- d、淘金东 23 号负一、二、三层车库、淘金东 33 号、35 号、37 号首层，淘金东 31 号二层商场，淘金北 6、16 号之一已向农信社黄石分社抵押长期借款 40,000,000.00 元。
- e、昌岗中路 187 号地下停车场，淘金北路 45 号地下停车场，东山区文化里 11 号之一负一层负二层车库，淘金北路 47 号首层商铺，淘金北路正平一巷 3、5 号首层，荔湾区西华路 63 号二层，华乐路 53 号负一层，已向工行银山支行抵押长期借款 29,760,000.00 元。
- f、长沙珠江花城首期项目向工商银行长沙德雅路支行抵押长期借款 50,000,000.00 元。

注释 6、长期股权投资

(1) 明细列示如下:

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
合计	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61

(2) 长期股权投资

I. 成本法核算的长期股权投资被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州捷星房地产公司*	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
海南珠江国际置业有限公司	7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---	15,000,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司**	26.67%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
珠海中珠股份有限公司	4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	---	---	12,565,729.00
小 计		63,782,369.00	63,782,369.00	---	---	63,782,369.00

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

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

II、减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45
合 计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

长期股权投资母公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	142,882,369.00	7,217,633.39	135,664,735.61	142,882,369.00	7,217,633.39	135,664,735.61
其中：对子公司投资	79,100,000.00	---	79,100,000.00	79,100,000.00	---	79,100,000.00
其他股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61

(2) 长期股权投资

I. 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州捷星房地产公司	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
珠海中珠股份有限公司	4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	---	---	12,565,729.00
海南珠江国际置业有限公司	7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---	15,000,000.00
广州珠江物业管理有 限公司	80%	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
广州珠江投资发展有 限公司	90.00%	18,000,000.00	18,000,000.00	---	---	18,000,000.00
湖南珠江实业投资有 限公司	98.50%	59,100,000.00	59,100,000.00	---	---	59,100,000.00
小 计		142,882,369.00	142,882,369.00	---	---	142,882,369.00

II、减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45
合 计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

注释 7、投资性房地产

项 目	期 初 余 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 余 额
一、原价合计	72,764,143.38	840,246.00	---	73,604,389.38
1、房屋、建筑物	72,764,143.38	840,246.00	---	73,604,389.38
2、土地使用权	---	---	---	---
二、累计折旧和累计摊销合计	9,615,371.45	727,641.30	---	10,343,012.75
1、房屋、建筑物	9,615,371.45	727,641.30	---	10,343,012.75
2、土地使用权	---	---	---	---
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	410,254.23	---	319,680.61	90,573.62
1、房屋、建筑物	410,254.23	---	319,680.61	90,573.62
2、土地使用权	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	62,738,517.70	432,285.31	---	63,170,803.01
1、房屋、建筑物	62,738,517.70	432,285.31	---	63,170,803.01
2、土地使用权	---	---	---	---

注释 8、固定资产

项 目	期 初 余 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 余 额
一、原价合计	17,096,346.25	540,214.90	76,530.00	17,560,031.15
1、房屋、建筑物	5,786,758.86	---	---	5,786,758.86
2、运输设备	5,979,318.90	371,956.00	63,000.00	6,288,274.90
3、其他设备	5,330,268.49	168,258.90	13,530.00	5,484,997.39
二、累计折旧合计	7,695,270.60			8,369,317.89
1、房屋及建筑物	921,637.02	104,050.08	---	1,025,687.10
2、运输设备	2,897,393.43	418,464.00	63,000.00	3,252,857.43
3、其他设备	3,876,240.15	227,980.59	13,447.38	4,090,773.36
三、固定资产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1、房屋及建筑物	---	---	---	---
2、运输设备	---	---	---	---
3、其他设备	---	---	---	---
四、固定资产账面价值合计	9,401,075.65		210,362.39	9,190,713.26
1、房屋及建筑物	4,865,121.84		104,050.08	4,761,071.76
2、运输设备	3,081,925.47		46,508.00	3,035,417.47
3、其他设备	1,454,028.34		59,804.31	1,394,224.03

注：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

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

上述固定资产无抵押、担保情况。

注释 9、无形资产

项 目	期 初 余 额	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 余 额
一、原价合计	1,526,163.00	---	---	1,526,163.00
1、土地使用权	1,226,823.00	---	---	1,226,823.00
2、微软软件	299,340.00	---	---	299,340.00
二、累计摊销额合计	419,899.56	42,202.24	---	462,101.80
1、土地使用权	325,108.56	12,268.24	---	337,376.80
2、微软软件	94,791.00	29,934.00	---	124,725.00
三、无形资产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1、土地使用权	---	---	---	---
2、微软软件	---	---	---	---
四、无形资产帐面价值合计	1,106,263.44	---	42,202.26	1,064,061.20
1、土地使用权	901,714.44	---	12,268.26	889,446.20
2、微软软件	204,549.00	---	29,934.00	174,615.00

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

注释 10、长期待摊费用

类 别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期减少	累计减少	期末余额
物业管理服装费	200,000.00	91,977.72	---	91,977.72	200,000.00	---
合 计	200,000.00	91,977.72	---	91,977.72	200,000.00	---

注释 11、递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期 末 数	期 初 数
一、递延所得税资产		
1、长期投资减值准备	2,381,819.02	2,381,819.02
2、坏账准备	6,291,521.66	6,291,521.66
3、存货跌价准备	2,011,196.88	2,011,196.88
4、可抵扣亏损	3,560,030.45	3,560,030.45
5、预收未结转收入房款	84,310.23	84,310.23
6、开办费	469,696.03	469,696.03
合 计	14,798,574.27	14,798,574.27
二、递延所得税负债	2,805,192.29	---

注释 12、资产减值准备

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏帐准备	19,717,181.89				19,717,181.89
二、存货跌价准备	5,684,281.76			50,698.74	5,633,583.02
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	7,217,633.39				7,217,633.39
六、投资性房地产减值准备	410,254.23			319,680.61	90,573.62
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	33,029,351.27			370,379.35	32,658,971.92

注释 13、短期借款

借款类别	期初数	期末数	起止日期	年利率	贷款用途
抵押借款					
建行白云支行	15,000,000.00	---	2006.3.31-2007.6.30	5.76%	流动资金
工行银山支行	3,800,000.00	---	2006.1.27-2007.1.27	6.417%	流动资金
合计	18,800,000.00	---			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (6)。

注释 14、应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付帐款	2,981,131.31	126,598.57
合 计	2,981,131.31	126,598.57

注：应付帐款期末比期初增加 285.45 万元，主要是长沙珠江花城项目应付未付的工程进度款等，应付帐款中无欠持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东款项。

注释 15、预收款项

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
金盛大厦	32,060.00	1,703,237.00	2005 年
湖南长沙珠江花城	1,297,296.00	394,000.00	
预收物业管理费	457,730.05	1,885,875.84	
合 计	1,787,086.05	3,983,112.84	

注：预收帐款中无欠持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东款项。

注释 16、其他应付款

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	21,340,733.41	41.67%	28,956,457.19	52.06%
一至二年	6,614,761.30	12.92%	4,990,984.46	8.97%
二至三年	4,419,549.16	8.63%	4,229,287.14	7.60%
三年以上	18,835,612.71	36.78%	17,448,551.31	31.37%
合 计	51,210,656.58	100.00%	55,625,280.10	100.00%

(1) 无欠持有本公司 5%（含 5%以上）表决权股东的款项；

(2) 占其他应付款总额 10%以上项目的具体内容如下：

欠 款 单 位	金 额	内 容
合同保证金	8,743,827.27	保证金
合 计	8,743,827.27	

注释 17、应付股利

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

注释 18、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	427,384.52	2,254,622.56	2,193,104.34	488,902.74
二、职工福利费	2,706,181.73	-7,148.62	597,637.31	2,101,395.80
三、社会保险费		1,549,897.6	1,552,152.38	-2,254.78
其中：1、医疗保险费		385,659.15	387,913.33	-2,254.18
2、基本养老保险费		1,031,403.84	1,031,404.44	-0.60
3、年金缴费		0	0	0
4、失业保险费		97,461.09	97,461.09	0
5、工伤保险费		13,252.44	13,252.44	0
6、生育保险费		22,121.08	22,121.08	0
四、住房公积金	5,655,619.04	1,253,727.45	914,364.98	5,994,981.51

五、工会经费和职工教育经费	566,302.39	298,637.53	134,133.72	730,806.20
六、非货币性福利			0	0
七、因解除劳动关系给与的补偿			0	0
八、其他			0	0
合计	9,355,487.68	5,349,736.52	5,391,392.73	9,313,831.47

注释 19、应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	-103,254.32	-2,587,563.93
城建税	-16,973.13	-186,899.85
企业所得税	926,849.08	4,057,985.91
房产税	166,867.56	118,384.47
个人所得税	-51,069.75	82,152.59
土地增值税	-650,317.20	-650,317.20
教育费附加	-228,916.92	-279,751.57
印花税	82,501.17	---
土地使用税	85,533.90	---
防洪维护费	8,985.82	8,319.95
合计	220,206.21	562,310.37

注释 20、一年内到期的长期负债

借款类别	期初数	期末数	起止日期	年利率	贷款用途
抵押借款					
农村信用合作社黄石分社	---	10,000,000.00	2004.1.2-2007.12.30	6.633%	流动资金
农村信用合作社黄石分社		6,000,000.00	2006.12.6-2007.12.15	6.48%	流动资金
工行银山支行	29,760,000.00	29,760,000.00	2004.9.20-2007.9.20	6.039%	金盛项目贷款
合计	29,760,000.00	45,760,000.00			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (6)。

注释 21、长期借款

借款类别	期末余额	起止日期	年利率	贷款用途
抵押借款				
农村信用合作社黄石分社	48,000,000.00	2006.12.6-2011.11.22	6.48%	流动资金借款
农村信用合作社黄石分社	30,000,000.00	2004.1.2-2008.11.21	6.633%	流动资金借款
农村信用合作社黄石分社	20,000,000.00	2007.5.17-2009.5.16	6.57%	流动资金借款
工行银山支行	52,000,000.00	2006.11.10-2009.11.10	6.30%	赤岗项目贷款
工行银山支行	20,750,000.00	2007.4.29-2009.11.9	6.57%	赤岗项目贷款
工行银山支行	37,330,000.00	2007.5.30-2009.11.9	6.75%	赤岗项目贷款
兴业银行长沙蔡锷路支行	40,000,000.00	2006.6.6-2008.6.27	7.0875%	项目贷款

兴业银行长沙蔡锷路支行	20,000,000.00	2007.4.30-2009.4.29	7.0875	项目贷款
工行长沙市德雅路支行	70,000,000.00	2006.3.31-2008.3.24	7.02%	项目贷款
合 计	338,080,000.00			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (6)。

注释 22、其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
递延收益	462,211.60	593,575.81
合 计	462,211.60	593,575.81

注：期末递延收益 462,211.60 元，系公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司收到的政府返还税收奖励。

注释 23、股本

项 目	期初数	本期变动增（减）					期末数
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	8,452,642.00						8,452,642.00
2、国有法人持股	48,541,232.20						48,541,232.20
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	56,993,874.20						56,993,874.20
二、无限售条件流通股份							
二、已流通股份							
1、人民币普通股	130,045,513.00						130,045,513.00
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	130,045,513.00						130,045,513.00
三、股份总数	187,039,387.20						187,039,387.20

注释 24、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	187,196,968.66	---	---	187,196,968.66
资产评估增值准备	22,887,432.82	---	---	22,887,432.82
其他资本公积	145,397,283.31	---	---	145,397,283.31
关联交易差价	1,740,045.92	---	---	1,740,045.92
合 计	357,221,730.71	---	---	357,221,730.71

注释 25、盈余公积

项 目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	39,548,214.62	---	---	39,548,214.62
其中：法定公积金	39,548,214.62	---	---	39,548,214.62
任意盈余公积	5,446,285.59	---	---	5,446,285.59
企业发展基金	8,414,203.33	---	---	8,414,203.33
合 计	53,408,703.54	---	---	53,408,703.54

注释 26、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
69,670,237.82	3,347,120.96		73,017,358.78

注：（1）根据执行《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》的有关规定，追溯调增年初留存收益金额合计 15,195,275.07。其中：归属于母公司的未分配利润金额合计 15,002,971.18 元，归属于少数股东权益金额合计 192,303.89 元。

（2）本年度增加：本年利润 3,320,981.87 元转入，以及 2006 年所得税汇算清缴减少所得税支出 26,139.09 元。

注释 27、营业收入

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	109,501,896.70	47,994,370.97
其他业务收入	83,852.56	6,082,907.64
合 计	109,585,749.26	54,077,278.61

（一）主营业务收入与成本

主营业务项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	92,481,676.64	64,576,633.76	34,474,581.80	21,129,192.94
物业出租	9,510,025.19	3,316,872.04	7,012,454.16	2,538,539.68
物业管理	7,240,194.87	6,482,590.80	6,507,335.01	5,890,150.86
代理费	270,000.00	---	---	---
合 计	109,501,896.70	74,376,096.60	47,994,370.97	29,557,883.48

*本公司前五名客户销售收入总额为 4,294,519.00 元，占全部房地产销售收入的比例为 4.64%。

**本期房地产销售收入较上期增加 58,007,094.84 元，增加比率为 168.26%，主要原因是长沙珠江花城项目房地产销售同比增加 8,810.98 万元，广州地区房地产销售同比减少 3,010.27 万元。

(二)其他业务收入、其他业务成本

其他业务项目分类	本期数		上年同期数	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目补偿费	---	---	6,000,000.00	---
其他	83,852.56	56,603.25	82,907.64	72,591.25
合计	83,852.56	56,603.25	6,082,907.64	72,591.25

注：其他业务收入本期数较上年同期减少 599.91 万元，主要是控股子公司湖南珠江实业投资有限公司，上年同期收到广大环球家具公司终止广大环球合作项目支付的补偿费 6,000,000.00 元。

主营业务收入与成本母公司数明细如下：

主营业务项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	4,371,875.64	2,588,389.37	34,474,581.80	21,129,192.94
物业出租	9,510,025.19	3,316,872.04	7,012,454.16	2,538,539.68
合计	13,881,900.83	5,905,261.41	41,487,035.96	23,667,732.62

注释 28、营业税金及附加

税 种	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	5,379,601.35	2,682,253.84	营业收入的5%
城市维护建设税	376,572.09	187,757.77	流转税额的7%
教育费附加	161,388.04	80,467.61	流转税额的3%
合 计	5,917,561.48	2,950,479.22	

注：营业税金及附加本期较上年同期增加 296.71 万元，增加 100.56%，系公司营业收入同比增加所致。

注释 29、销售费用

销售费用本期数 2,603,456.20 元，较上期数 1,042,868.05 元增加 1,560,588.15 元，增加 149.64%，主要是因为上年同期湖南珠江花城项目未实现销售，销售费用有所减少所致。

注释 30、财务费用

类 别	本期数	上年同期数
利息支出	6,030,420.90	4,569,747.83
减：利息收入	295,794.80	832,730.47
其他	46,249.96	25,395.45
合 计	5,780,876.06	3,762,412.81

注：财务费用本期较上年同期增加 201.85 万元，增加 53.65%，系公司银行借款同比增加所致。

注释 31、投资收益

类 别	本期数	上年同期数
股票、基金投资收益	2,178,528.79	4,967,892.43
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	---	-172,021.49
股权投资转让收益	---	100,000.00
合 计	2,178,528.79	4,895,870.94

投资收益母公司数明细如下：

类 别	本期数	上年同期数
股票投资收益	1,813,546.40	4,967,892.43
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	---	-201,714.39
股权投资转让收益	---	100,000.00
合 计	1,813,546.40	4,866,178.04

注：本期股票收益 1,813,546.40 元为新股申购中签后卖出收益。

注释 32、营业外收支

(1) 营业外收入

收入项目	本期数	上年同期数
固定资产处理净收益	1,410.00	6,857.12
其他	27,485.98	32,976.00
物业其他收入	---	56,213.59
政府返还税收奖励	131,364.21	---
违约金收入	90,000.00	---
合 计	250,260.19	96,046.71

(2) 营业外支出

支出项目	本期数	上年同期数
固定资产处理净损失	---	---
滞纳金	---	400.00
捐赠支出	30,000.00	300.00
其它	29,267.00	6,406.18
合 计	59,267.00	7,106.18

注释 33、所得税费用

所得税费用组成	本期数	上年同期数
当期所得税	2,611,195.93	2,769,159.49
递延所得税	2,778,872.54	---
合 计	5,390,068.47	2,769,159.49

注释 34、每股收益计算过程

(1)

2007 年 1-6 月	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	0.50	0.50	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.22	0.22	0.01	0.01

(2)

2006 年 1-6 月	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	0.82	0.82	0.03	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.26	0.26	0.01	0.01

(3)

项 目	2007年1-6月	2006年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	3,320,981.87	5,300,616.09
非经常性损益	1,835,733.89	3,637,916.17
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	1,485,247.98	1,662,699.92
期初净资产	667,340,059.27	643,839,235.45
本期净利润	3,337,862.02	5,308,039.32
分配红利	---	---
期末净资产	670,687,180.23	646,580,821.06
期初股本	187,039,387.20	187,039,387.20
期末股本	187,039,387.20	187,039,387.20

注释 35、其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
收到的其它与经营活动有关的现金	
1、产权费	2,291,105.10
2、投标保证金、履约保证金、物业出租押金等	18,339,264.06
合 计	20,630,369.16
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、退投标保证金、履约保证金、物业出租押金等	8,193,953.93
2、销售、管理费用等	12,448,388.89
3、产权费用	4,403,193.26
合 计	25,045,536.08

附注 6、关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联公司

关联公司名称	企业类型	法定代表人	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
广州珠江实业集团有限公司	国有独资	郑暑平	建筑、工程房地产	4,854.12 万元	母公司

(2) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
海南珠江国际置业有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州捷星房地产开发有限公司	受同一母公司控制的子公司

(3) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款				
	广州珠江实业集团有限公司	股权转让款	17,572,938.39	17,572,938.39
	广州珠江实业集团有限公司*	预付工程款	15,351,863.00	---

*报告期末，控股子公司湖南珠江实业投资有限公司增加预付广州珠江实业集团有限公司珠江花城二期项目工程款 15,351,863.00 元。

附注 7、或有事项

公司无其他需披露的重大或有事项。

附注 8、承诺事项

公司无需要披露的重大承诺事项。

附注 9、其他重要事项

东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项，即本公司诉香港汇鹏发展有限公司（以下称“汇鹏公司”）关于东风路 S2 地块（广隆大厦）项目拆迁承包费 3,864.02 万元一案。该仲裁事项已于 2001 年 6 月 11 日作出裁决，裁决本公司依据合作合同约定应得的拆迁承包费人民币 3,864.02 万元，应在合作公司清算中得到补偿。该仲裁事项自 2001 年半年报以来在历次定期报告中均有披露。

考虑到广州房地产市场的持续升温，在充分保障公司利益及双赢的原则下，公司与汇鹏公司进行了多次谈判，于 2007 年 3 月 13 日正式签订了补充协议（协议内容与本公司 1 月 19 日披露的董事会决议公告内容相同），双方同意继续合作开发 S2 地块。协议签订后，合作双方已向有关部门递交了“完善用地手续领取土地使用证继续合作开发的申请”，待有关部门批准后该项目即可启动。

附注 10、非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注
营业外收入	250,260.19	167,674.33	33%
营业外支出	-59,267.00	-39,708.89	33%
跌价准备的冲回	370,379.35	248,154.16	33%
股票投资收益	2,178,528.79	1,459,614.29	33%
合计	2,739,901.33	1,835,733.89	33%

附注 11、净资产收益率和每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	0.50	0.50	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.22	0.22	0.01	0.01

补充资料

1、执行新会计准则后比较利润表的调整过程

2006 年 1-6 月利润表调整项目

项目	调整前	调整后
营业收入	41,487,035.96	54,077,278.61
营业成本	23,667,732.62	29,630,474.73
营业税及附加	2,262,575.78	2,950,479.22
其他业务利润	5,680,316.39	0
管理费用	13,283,270.49	13,598,656.46
财务费用	3,853,264.96	3,762,412.81
营业外收入	92,068.71	96,046.71
营业外支出	5,497.42	7,106.18
净利润	5,365,413.93	5,308,039.32
少数股东损益	-94,490.74	7,423.23

2、2006 年 1-6 月模拟执行新企业会计准则的净利润和 2006 年半年报披露的净利润差异调节表

项目	金额
2006 年半年报披露的净利润（原企业会计准则）	5,365,413.93
追溯调整项目合计	-57,374.61
其中：营业收入	12,590,242.65
减：营业成本	5,962,742.11
营业税及附加	687,903.44
减：其他业务利润	5,680,316.39
减：管理费用	315,385.97
财务费用	-90,852.15
加：营业外收入	3,978
减：营业外支出	1,608.76
加：少数股东损益	-94,490.74
2006 年 1-6 月净利润(执行新企业会计准则)	5,308,039.32

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的半年报报告文本；
- (二) 载有单位负责人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报表文本；
- (三) 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他有关资料。

董事长：郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

2007 年 8 月 27 日