

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2012 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情况.....	7
五、 董事会报告.....	8
六、 重要事项.....	11
七、 财务会计报告（未经审计）.....	15
八、 备查文件.....	15

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
张晋红	独立董事	因公出差	蔡穗声
李善民	董事	因公出差	吴张

(三) 公司半年度财务报告 **(未经审计)**。

(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：保证本半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	黄静	马敏虹
联系地址	广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市越秀区环市东路 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	huangjing@gzzjtsy.com	maminhong@gzzjtsy.com
------	-----------------------	-----------------------

(三) 基本情况简介

注册地址	广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
注册地址的邮政编码	510060
办公地址	广州市越秀区环市东路 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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

(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) 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	2,857,683,178.05	2,793,831,815.14	2.29
所有者权益(或股东权益)	1,241,168,585.96	1,103,409,705.21	12.48
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.93	3.49	12.61
	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	184,073,650.19	145,199,294.20	26.77
利润总额	183,683,557.95	144,659,109.00	26.98
归属于上市公司股东的净利润	137,758,880.75	108,490,166.25	26.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	137,440,041.82	108,335,898.32	26.86
基本每股收益(元)	0.44	0.34	26.98
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.43	0.34	26.86
稀释每股收益(元)	0.44	0.34	26.98

加权平均净资产收益率 (%)	11.75	11.59	增加 0.16 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	233,984,819.07	-62,187,565.43	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	0.74	-0.20	不适用

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
非流动资产处置损益	841,081.21
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	814,780.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,231,173.45
所得税影响额	-106,172.15
少数股东权益影响额（税后）	322.50
合计	318,838.93

三、股本变动及股东情况

(一) 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	243,151,203	100			72,945,361		72,945,361	316,096,564	100
1、人民币普通股	243,151,203	100			72,945,361		72,945,361	316,096,564	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	243,151,203	100			72,945,361		72,945,361	316,096,564	100
--------	-------------	-----	--	--	------------	--	------------	-------------	-----

股份变动的批准情况

《公司 2011 年度利润分配暨资本公积金转增股本预案》已经 2012 年 6 月 5 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过。公司以 2011 年末的总股本 243,151,203 为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，实施后公司总股本为 316,096,564 股，新增股份已于 6 月 27 日全部上市流通。

股份变动的过户情况

转增股份由中国证券登记结算有限责任公司上海分公司通过计算机网络，根据股权登记日（2012 年 6 月 25 日）登记在册的持股数，按比例自动计入账户。每位股东按送转股比例计算后不足一股的部分，按小数点后尾数大小排序向股东依次送 1 股，直至实际送股总数与本次送股总数一致，如果尾数相同者多于余股数，则由电脑抽签派送。新增股份于股权登记日后一天自动计入投资者账户。新增无限售条件流通股份上市日：2012 年 6 月 27 日。

(二) 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					23,721 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	27.94	88,319,035	22,395,433		质押	31,551,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	14,284,966	3,296,531			
中国农业银行股份有限公司－新华优选成长股票型证券投资基金	其他	1.97	6,235,321	815,053			
郑珍	其他	1.37	4,320,070	4,320,070			
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金	其他	1.15	3,648,216	3,648,216			
何维	其他	0.91	2,887,180	2,887,180			
交通银行－科瑞证券投资基金	其他	0.82	2,600,000	2,600,000			
刘玉璋	其他	0.72	2,273,766	2,273,766			
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.62	1,950,000	1,950,000			
逢方	其他	0.57	1,815,853	518,043			
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			股份种类及数量	

	数量		
广州珠江实业集团有限公司	88,319,035	人民币普通股	88,319,035
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	14,284,966	人民币普通股	14,284,966
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金	6,235,321	人民币普通股	6,235,321
郑珍	4,320,070	人民币普通股	4,320,070
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	3,648,216	人民币普通股	3,648,216
何维	2,887,180	人民币普通股	2,887,180
交通银行—科瑞证券投资基金	2,600,000	人民币普通股	2,600,000
刘玉璋	2,273,766	人民币普通股	2,273,766
中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	1,950,000	人民币普通股	1,950,000
逢方	518,043	人民币普通股	518,043

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情况

(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	171,724	51,517		223,241	转增股本
廖晓明	副董事长	20,800	6,240		27,040	转增股本
梁宇行	董事	39,000	11,700		50,700	转增股本
韩巍	监事	10,000	3,000		13,000	转增股本
吴建桦	监事	15,160	4,548		19,708	转增股本
潘红缨	监事	2,600	780		3,380	转增股本

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2012年2月28日，公司第七届董事会2012年第一次临时会议同意聘任黄静女士担任公司董事会秘书，公告详见2012年28日《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

2012年3月21日，公司董事、总经理朱劲松先生辞去董事和总经理职务，独立董事林兵先生辞去公司独立董事职务，公告详见2012年3月21日《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

2012年3月21日，公司第七届董事会2012年第三次会议同意聘任梁彦先生担任公司总经理职务，公告详见2012年3月21日《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

2012年6月5日，公司2011年度股东大会同意聘任朱卫平先生担任第七届董事会独立

董事，同意聘任梁彦先生担任第七届董事会董事，公告详见 2012 年 6 月 6 日《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

五、 董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

报告期内，在持续严厉的宏观调控背景下，公司采取价格稳定策略，踏准销售节奏，扎实推进各项经营工作，经济效益继续保持了快速增长，逆势发展的格局得到了进一步巩固。

（1）经济效益实现稳步增长

报告期内，公司实现营业收入 6.64 亿元，比上年同期增长 5.96%；实现利润总额 1.84 亿元，比上年同期增长 26.98%；实现净利润 1.38 亿元，比上年同期增长 26.98%；实现每股收益 0.44 元；净资产收益率为 11.75%，比上年同期提升 0.16 个百分点；各项经济指标实现了稳步提升。

（2）地产项目保持逆势发展

①广州珠江璟园项目

项目位于广州市珠江新城珠江公园正南，定位为可私家收藏的国际大都市城市名片，CBD 别墅级国际人文社区。公司采取一系列措施提升营销管理能力、加大营销力度，围绕项目特色和亮点，策划了“寻找珠江公园之美”、“珠三角巡展-东莞站”、“庆祝珠江实业成立33周年”、“建筑协会沙龙”等主题活动，实现企业和项目双品牌的完美结合。报告期内，项目新增签约住宅面积6,413.8平方米，签约金额29,807万元，尚余可销售住宅面积68,020.60平方米。

②长沙珠江花城项目

项目位于长沙市一环和二环之间，新世纪大道与芙蓉北路交汇之处，定位为长沙首席成熟精装大盘。报告期内，项目新增住宅签约面积 39,027平方米，签约金额27,788 万元，尚余可销售住宅面积17,765平方米。

③广州S8项目

项目位于广州市东风中路和仓边路交界西南侧，定位为超甲级、精品、高品质、高档次智能生态写字楼。项目单体报建获得批准，专业报建、初步设计报批完成。工程总承包招标前期准备工作、建筑施工图、人防施工图审查工作已经启动。预计2012年第四季度正式开工。

④广州广隆项目

项目位于广州市东风路与解放路交汇处，定位为老城区极品大宅。项目处于基础施工阶段，及销售代理和前期物管的招标准备阶段。

（3）物业经营继续稳中有升

以物业经营为主要业务的属下广州珠江投资发展有限公司，上半年实现经营收入 1,768 万元，比上年同期增长 117.20%；净利润 669 万元，比上年同期增长 377.86 %。在国际经济环境不佳、酒店订房率普遍下降的市场环境下，新岸酒店在第 111 届春交会期间开房率高达 83.02%，处于同行业较好水平。

（4）地产项目拓展主动积极

报告期内，公司在长株潭、珠三角以及海南等地区完成了数十个项目的考察以及可行性研究，收集了大量的项目拓展信息，有针对性地对重点项目进行了合作模式和合作条件的深入研究，提出了初步的合作模式和重点项目拓展思路。

2、对公司未来发展的展望

（1）外部环境和市场趋势分析

在全球经济形势持续低迷的背景下，中国国内经济增速放缓。上半年中央政府继续执行调控房价、遏制投机、鼓励刚需的房地产调控政策，房地产行业投资增速回落，商品房交易

总体呈现量价齐跌的态势。下半年，从国际经济大环境来看，美国市场依然严峻，欧洲经济持续低迷，外部需求下降，出口下滑难以避免。从国内看，内部需求不振，投资也因为地产调控而下滑，但通胀压力减轻，采取宽松货币政策的空间打开。下半年，保增长被放在更加重要的位置，但房地产调控并未放松，政策调控的决心依然坚定，投资购房需求继续受到抑制。

①房地产市场总体将二次探底

5、6 月份的房地产销售持续回暖的背景下，一线城市房价反弹明显，调控压力再次加紧。国土资源部强调，各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。预测下半年国家将继续抑制投机投资性需求，巩固房地产市场调控成果。加上近年保障性住房建设力度加大，保障房上市配购将加快，可望形成可观的供给。整体来看，下半年房价将呈现二次探底局面。

②土地市场仍将在限速中运行

从土地市场来看，虽然各主要城市商品房成交量探底回升，但土地市场依然处于底部。6 月份土地市场延续了前期低迷的趋势，整体成交未有回暖迹象。下半年，在刚性需求支撑下，商品房市场将逐步消化库存，土地市场的活跃度将有所提升，政府推地量、房企参与度和成交量价都将有所表现。因此，判断下半年土地市场仍将在限速中运行。

(2) 经营及土地拓展计划

在以稳定增长为主要目标的宏观政策背景下，房地产行业作为经济增长的支柱性产业，将继续发挥其不可替代的作用。国内的城市化水平相比发达国家仍处于较低水平，房地产开发作为满足城市居民基本住房需求、推动经济发展的重要产业，其发展空间依然广阔。

公司将立足于广州珠江璟园项目、长沙珠江花城项目及其他项目，稳健经营，做大做强。下半年，公司将以土地拓展作为工作的重中之重，以珠三角区域、长株潭区域、海南区域为重点，并充分利用公司较充足的现金储备优势，通过探讨合作参股、收购兼并和新项目拓展等多种途径，快速扩大主营业务规模；通过快速复制，打造珠江花城系列、颐德公馆系列产品，开发精品商业地产以及拓展高端旅游地产项目。

(3) 面临的主要风险及应对措施

2012 年 6 月份全国房地产市场回暖势头明显，部分区域房价甚至创下新高，地王频频再现各地土地市场。上述情况已经引起中央重视，相关政策出台存在不确定性，也给下半年公司销售带来不确定性风险。广州房地产市场在一线城市中相对理性，在本轮调控中的波动亦较小。

一方面，我公司广州珠江璟园项目位置得天独厚，设计和品质一流，具有极强的保值增值能力，公司会有计划有节奏地推出和展示一些更为高端的高层空中花园和顶层复式户型样板间，以推动销售。

另一方面，我公司长沙项目目前剩余货源产品类型比较单一，多为大面积户型，会在一定程度上制约销售量。长沙二期项目将以符合目前市场主流的刚需类产品为绝对主力，兼顾少量的高端别墅产品。同时，公司产品更多运用新材料、新技术，在精装修、园林、外立面等方面进行大力提升，进而提升产品竞争力。

同时，我公司将继续保持安全稳健的财务结构和相对充裕的资金状况，尽量降低资金成本。保持公司融资渠道布局合理，不断拓宽，加强资金动态管理，确保公司经营扩张需要。

2012 年下半年，公司既要趁低谷拿地扩张，又要在逆市中保持快速销售、快速周转，同时还要达成提高产品溢价、实施产品优化并推出市场的多重目标。面对挑战，公司将坚定信心，通过科学运营，不断提升效率；通过积极拓展，努力做大做强；通过创新观念，实现弯道超越。最终实现公司依法依规治理，业绩稳步增长的总体经营目标，以回报广大股东的厚爱。

(二)公司主营业务及其经营状况

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	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	663,717,774.26	352,760,493.12	46.85	5.96	-11.05	增加 10.16 个百分点
分产品						
开发产品	632,399,642.00	335,374,513.45	46.97	8.31	-10.45	增加 11.12 个百分点
物业出租及管理	31,318,132.26	17,385,979.67	44.49	10.53	10.10	增加 0.22 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 7,376.12 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(%)
广州地区	383,747,232.26	121.06
长沙地区	279,970,542.00	-38.17

(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、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

2012 年 8 月 23 日，公司第七届董事会 2012 年第六次会议审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》，其中现金分红政策修订后如下：

“第一百五十七条 公司利润分配政策：

(一) 利润分配决策程序

公司利润分配预案由董事会在综合公司经营发展、股东意愿、社会资金成本及外部融资环境等因素的基础上拟定，经公司董事会审议通过后提交股东大会审议决定。预案拟定过程中，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求。独立董事应当对利润分配预案是否符合公司章程规定发表明确意见。

公司当年盈利但未提出现金分红预案的，公司应当在年度报告中详细披露并说明未进行现金分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划等，独立董事应当对此事项发表独立意见。股东大会审议此事项时除现场会议外，还应向股东提供网络投票方式。

如公司根据生产经营、投资规划和长期发展需要，确需调整或变更利润分配政策的，有关调整利润分配政策的议案，独立董事应发表明确意见，经公司董事会审议后提交股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(二) 利润分配方式及时间

公司采取现金或者股票方式分配股利。

在公司未分配利润为正、当期可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。经股东大会审议决定，公司也可进行中期利润分配。

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配的连续性和稳定性，符合相关法律法规的规定。公司利润分配的总额不得超过累计可分配利润的范围，不得影响公司持续经营能力。”

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司积极按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所上市规则》等法律法规文件要求，不断完善公司治理结构，加强信息披露管理工作，规范公司运作，公司法人治理结构的实际状况与上述文件不存在差异。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

《公司 2011 年度利润分配暨资本公积金转增股本预案》已经 2012 年 6 月 5 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过。公司以 2011 年末的总股本 243,151,203 为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，实施后公司总股本为 316,096,564 股，新增股份已于 6 月 27 日全部上市流通。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价	关联 交易 价格	关联交易金 额	占同 类交 易金	关联 交易 结算	市场 价格	交易 价格 与市

				原则			额的 比例 (%)	方式		场参 考价 格差 异较 大的 原因
广州珠江装修工程有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	装修工程	招标定价		2,271,061.57	0.78			
广州珠江外建筑设计院有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	勘察 设计 费	招标定价		5,689,860.84	1.96			
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	建设工程	招标定价		60,939,010.46	20.99			
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	建设工程	招标定价		4,861,227.04	1.67			

(八) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	28,081,151.98
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	28,081,151.98
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	50,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	50,000,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	78,081,151.98
担保总额占公司净资产的比例(%)	6.29

3、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十一) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十二) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 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
关于聘请的会计师事务所更名公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn

业绩预增公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 1 月 17 日	www.sse.com.cn
第七届董事会 2012 年第一次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 2 月 28 日	www.sse.com.cn
第七届董事会 2012 年第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 3 月 20 日	www.sse.com.cn
第七届董事会 2012 年第三次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 3 月 21 日	www.sse.com.cn
关于朱劲松先生、林兵先生辞去公司董事职务的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 3 月 21 日	www.sse.com.cn
建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 3 月 21 日	www.sse.com.cn
2011 年年度报告全文及摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
2012 年第一季度报告全文及摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
第七届董事会 2012 年第四次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
第七届监事会 2012 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
独立董事述职报告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn
关于召开 2011 年度股东大会的通知	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 5 月 16 日	www.sse.com.cn
2011 年度股东大会会议资料	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 5 月 16 日	www.sse.com.cn
更正公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn
关于召开 2011 年度股东大会的提示性公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn
2011 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2012 年 6 月 6 日	www.sse.com.cn

2011 年度股东大会 法律意见书	《上海证券报》、《证券 时报》	2012 年 6 月 6 日	www.sse.com.cn
资金公积金转增股 本实施公告	《上海证券报》、《证券 时报》	2012 年 6 月 19 日	www.sse.com.cn

七、 财务会计报告（未经审计）

八、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 2、 载有公司负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

(二) 财务报表

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 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)	1,137,411,947.07	1,031,150,701.67
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	注 释 (二)	58,119,665.36	33,306,590.16
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	注 释 (三)	10,288,788.32	5,466,622.99
买入返售金融资产			
存货	注 释 (四)	1,561,399,485.42	1,631,140,941.43
一年内到期的非流动			

资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,767,219,886.17	2,701,064,856.25
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
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	注 释 (五)	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	注 释 (六)	26,086,776.18	26,437,846.44
固定资产	注 释 (七)	2,574,862.48	3,539,695.99
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注 释 (八)	906,134.75	935,364.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注 释 (九)	335,411.18	384,976.88
递延所得税资产	注 释 (十)	3,995,371.68	4,904,339.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		90,463,291.88	92,766,958.89
资产总计		2,857,683,178.05	2,793,831,815.14
流动负债：			
短期借款			
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	注释(十)	9,138,088.56	13,772,835.17

	二)		
预收款项	注释(十三)	43,593,766.60	66,335,022.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	注释(十四)	4,355,003.40	4,899,318.24
应交税费	注释(十五)	21,069,320.85	52,200,903.06
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释(十六)	265,760,979.10	212,231,322.29
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	注释(十七)	90,000,000.00	99,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		433,917,158.51	448,439,401.36
非流动负债:			
长期借款	注释(十八)	1,138,750,000.00	1,206,750,000.00
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)	43,137,348.73	34,626,411.43
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,181,887,348.73	1,241,376,411.43
负债合计		1,615,804,507.24	1,689,815,812.79
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	注释(十九)	316,096,564.00	243,151,203.00
资本公积	注释(二十)	228,164,553.91	301,109,914.91

减：库存股			
专项储备			
盈余公积	注释（二十一）	89,298,093.17	89,298,093.17
一般风险准备			
未分配利润	注释（二十二）	607,609,374.88	469,850,494.13
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,241,168,585.96	1,103,409,705.21
少数股东权益		710,084.85	606,297.14
所有者权益合计		1,241,878,670.81	1,104,016,002.35
负债和所有者权益总计		2,857,683,178.05	2,793,831,815.14

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

2012 年 6 月 30 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		801,213,075.73	796,613,533.92
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)	283,832,470.21	301,695,629.91
存货		941,245,171.22	894,092,392.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,026,290,717.16	1,992,401,556.06
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)	273,964,735.61	273,564,735.61
投资性房地产		26,086,776.18	26,437,846.44
固定资产		815,998.96	1,463,709.71
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		816,573.64	860,650.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		335,411.18	384,976.88
递延所得税资产		3,995,371.68	3,995,371.68
其他非流动资产			
非流动资产合计		306,014,867.25	306,707,291.16
资产总计		2,332,305,584.41	2,299,108,847.22
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		28,975,648.60	49,499,698.60
应付职工薪酬		261,123.79	13,754.65
应交税费		2,442,385.83	20,627,333.78
应付利息			
应付股利			
其他应付款		230,070,601.65	183,783,782.16
一年内到期的非流动 负债		90,000,000.00	99,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		351,749,759.87	352,924,569.19
非流动负债：			
长期借款		1,001,750,000.00	1,059,750,000.00
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		1,001,750,000.00	1,059,750,000.00
负债合计		1,353,499,759.87	1,412,674,569.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		316,096,564.00	243,151,203.00
资本公积		228,164,553.91	301,109,914.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		80,559,210.28	80,559,210.28
一般风险准备			
未分配利润		353,985,496.35	261,613,949.84
所有者权益（或股东权益）合计		978,805,824.54	886,434,278.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,332,305,584.41	2,299,108,847.22

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

2012 年 1—6 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	注释（二十三）	663,924,308.76	626,565,355.20
其中：营业收入		663,924,308.76	626,565,355.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		480,665,439.39	481,790,577.58
其中：营业成本	注释（二十三）	352,760,493.12	396,574,131.58
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	注释（二十四）	95,928,349.31	49,792,301.16
销售费用	注释（二十五）	12,696,703.55	9,415,878.60
管理费用	注释（二十五）	21,585,310.81	25,588,563.49
财务费用	注释（二十五）	-2,305,417.40	739,383.36
资产减值损失	注释（二十六）		-319,680.61
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）	注释（二十七）	814,780.82	424,516.58
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）		184,073,650.19	145,199,294.20
加：营业外收入	注释（二十八）	867,737.62	5,280.55
减：营业外支出	注释（二十九）	1,257,829.86	545,465.75
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		183,683,557.95	144,659,109.00
减：所得税费用	注释（三十）	45,920,889.49	36,164,777.25
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		137,762,668.46	108,494,331.75
归属于母公司所有者的净利润		137,758,880.75	108,490,166.25
少数股东损益		3,787.71	4,165.50
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.44	0.34
（二）稀释每股收益		0.44	0.34

七、其他综合收益			
八、综合收益总额		137,762,668.46	108,494,331.75
归属于母公司所有者的综合收益总额		137,758,880.75	108,490,166.25
归属于少数股东的综合收益总额		3,787.71	4,165.50

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
2012 年 1—6 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)	353,130,840.10	154,238,864.26
减：营业成本	注 释 (三)	131,462,947.13	56,175,976.20
营业税金及附加		77,066,099.82	21,934,125.03
销售费用		8,148,312.44	2,157,145.21
管理费用		15,724,885.08	19,492,414.66
财务费用		-2,025,023.70	1,931,698.95
资产减值损失			-319,680.61
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）	注 释 (四)	800,684.93	442,825.00
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）		123,554,304.26	53,310,009.82
加：营业外收入		863,187.62	1.97
减：营业外支出		1,255,429.86	504,865.75
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		123,162,062.02	52,805,146.04
减：所得税费用		30,790,515.51	13,201,286.51
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		92,371,546.51	39,603,859.53
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			

七、综合收益总额		92,371,546.51	39,603,859.53
----------	--	---------------	---------------

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

2012 年 1—6 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		645,261,586.76	485,886,232.65
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			
收到其他与经营活动有关的现金	注释（三十一）	26,444,724.69	12,662,329.45
经营活动现金流入小计		671,706,311.45	498,548,562.10
购买商品、接受劳务支付的现金		257,908,252.16	425,284,546.72

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		23,947,080.99	28,053,683.50
支付的各项税费		109,701,361.51	81,428,500.99
支付其他与经营活动有关的现金	注释（三十一）	46,164,797.72	25,969,396.32
经营活动现金流出小计		437,721,492.38	560,736,127.53
经营活动产生的现金流量净额		233,984,819.07	-62,187,565.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		35,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		814,780.82	424,516.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,002,997.03	6,810.00
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		36,817,777.85	431,326.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		199,615.00	569,680.00
投资支付的现金		35,400,000.00	0

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			
投资活动现金流出小计		35,599,615.00	569,680.00
投资活动产生的现金流量净额		1,218,162.85	-138,353.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000.00	
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		42,000,000.00	360,000,000.00
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		42,500,000.00	360,000,000.00
偿还债务支付的现金		119,000,000.00	116,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		51,009,776.52	27,394,248.94
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	注释（三十一）	1,431,960.00	1,263,440.00
筹资活动现金流出小计		171,441,736.52	144,657,688.94
筹资活动产生的现金流量净额		-128,941,736.52	215,342,311.06
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		106,261,245.40	153,016,392.21
加：期初现金及现金等价物余额		1,031,150,701.67	829,091,710.58

六、期末现金及现金等价物余额		1,137,411,947.07	982,108,102.79
----------------	--	------------------	----------------

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

2012 年 1—6 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		332,606,790.10	158,994,032.26
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		33,620,736.12	3,662,336.15
经营活动现金流入小计		366,227,526.22	162,656,368.41
购买商品、接受劳务支付的现金		141,076,211.79	142,156,968.49
支付给职工以及为职工支付的现金		10,552,003.60	15,754,522.65
支付的各项税费		71,390,992.58	44,988,738.93
支付其他与经营活动有关的现金		26,915,227.59	10,559,178.25
经营活动现金流出小计		249,934,435.56	213,459,408.32
经营活动产生的现金流量净额		116,293,090.66	-50,803,039.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		800,684.93	442,825.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,002,997.03	
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		1,803,681.96	442,825.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,989.00	37,898.00
投资支付的现金		400,000.00	
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		450,989.00	37,898.00
投资活动产生的现金流量净额		1,352,692.96	404,927.00
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		42,000,000.00	300,000,000.00
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		42,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金		109,000,000.00	93,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46,046,241.81	24,346,098.94
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		155,046,241.81	117,346,098.94
筹资活动产生的现金流量净额		-113,046,241.81	182,653,901.06
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		4,599,541.81	132,255,788.15
加：期初现金及现金等价物余额		796,613,533.92	492,133,574.51
六、期末现金及现金等价物余额		801,213,075.73	624,389,362.66

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

2012年1—6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	243,151,203.00	301,109,914.91			89,298,093.17		469,850,494.13		606,297.14	1,104,016,002.35
加: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年初余额	243,151,203.00	301,109,914.91			89,298,093.17		469,850,494.13		606,297.14	1,104,016,002.35
三、本期增减变动	72,945,361.00	-72,945,361.00					137,758,880.75		103,787.71	137,862,668.46

金额（减少以“-”号填列）										
（一）净利润							137,758,880.75		3,787.71	137,762,668.46
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							137,758,880.75		3,787.71	137,762,668.46
（三）所有者投入和减少资本									100,000.00	100,000.00
1. 所有者投入资本									100,000.00	100,000.00
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	72,945,361.00	-72,945,361.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	72,945,361.00	-72,945,361.00								
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	316,096,564.00	228,164,553.91			89,298,093.17		607,609,374.88		710,084.85	1,241,878,670.81

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			76,982,506.29		260,262,454.54		594,031.03	882,100,109.77	
: 会计政策变更											
期差错更正											
他											

二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			76,982,506.29		260,262,454.54		594,031.03	882,100,109.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							108,490,166.25		4,165.50	108,494,331.75
（一）净利润							108,490,166.25		4,165.50	108,494,331.75
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							108,490,166.25		4,165.50	108,494,331.75
（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										
(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		368,752,620.79		598,196.53	990,594,441.52

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

2012 年 1—6 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	243,151,203.00	301,109,914.91			80,559,210.28		261,613,949.84	886,434,278.03
加：会计政策变更								
前期差错更正								

其他								
二、本年年初余额	243,151,203.00	301,109,914.91			80,559,210.28		261,613,949.84	886,434,278.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	72,945,361.00	-72,945,361.00					92,371,546.51	92,371,546.51
（一）净利润							92,371,546.51	92,371,546.51
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							92,371,546.51	92,371,546.51
（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	72,945,361.00	-72,945,361.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	72,945,361.00	-72,945,361.00						
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	316,096,564.00	228,164,553.91			80,559,210.28		353,985,496.35	978,805,824.54
----------	----------------	----------------	--	--	---------------	--	----------------	----------------

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			68,243,623.40		150,773,667.93	763,278,409.24
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			68,243,623.40		150,773,667.93	763,278,409.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							39,603,859.53	39,603,859.53
（一）净利润							39,603,859.53	39,603,859.53
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							39,603,859.53	39,603,859.53
（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								
（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		190,377,527.46	802,882,268.77

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

广州珠江实业开发股份有限公司

2012 年半年度财务报表附注

除特别说明，以人民币元表述

一、公司基本情况

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“珠江实业”或“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：440101000083068。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 2012 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 31,609.66 万股，注册资本为人民币 31,609.66 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、主要会计政策、会计估计

（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的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

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

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。本报告所载财务信息的会计期间自 2012 年 1 月 1 日起至 2012 年 6 月 30 日止。

(四) 记账本位币

本公司以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方法

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）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。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

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则

处理外，均计入当期损益。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。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折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(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或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。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。

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

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，交易性金融资产或金融负债，直接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或金融负债和持有至到期投资。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）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。

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，并将下列两项金额的差

额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 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，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

年末如果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，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(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. 初始投资成本确定

（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。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

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。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

① 在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

② 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。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的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. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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。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。

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）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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。

3. 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。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十六) 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

（十七）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。

（十八）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。

(十九) 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。

(二十) 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：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

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。

（二十一）股份支付及权益工具

1. 股份支付种类

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

2. 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，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。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。除因辞退福利外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并相应增加资产成本或当期费用。

（二十六）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。

(二十七) 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。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十九）所得税的会计处理方法

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

（三十）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。

(三十一)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。

(三十二) 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。

（三十三）利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

1. 弥补以前年度亏损；2. 提取法定盈余公积金10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上时可以不再提取；3. 提取任意盈余公积金；4. 分配利润。

（三十四）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。

（三十五）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. 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
营业税	预收房款、应税收入	5%	
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率	
城市维护建设税	应交流转税	7%	
教育费附加	应交流转税	3%	
地方教育费附加	应交流转税	2%	
房产税	租金收入或房产原值	12%或 1.2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
价格调节基金	应交流转税	1%	

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

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	本公司期末实际投资额	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	300	物业管理	240	---	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,原注册资本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%。2012年6月29日,增资人民币50万元,增加后的注册资本为人民币300万元,其中:广州珠江实业开发股份有限公司出资240万元,占注册资本的80%;广州珠江实业开发技术服务部出资60万元,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	期末余额	年初余额
少数股东权益		
1、广州珠江物业管理有限公司	710,084.85	606,297.14
合 计	710,084.85	606,297.14

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	期末余额			年初余额		
		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	461,657.50	1.0000	461,657.50	375,799.43	1.0000	375,799.43
小计		461,657.50		461,657.50	375,799.43		375,799.43
银行存款							
	RMB	1,106,548,032.60	1.0000	1,106,548,032.60	993,765,718.03	1.0000	993,765,718.03
小计		1,106,548,032.60		1,106,548,032.60	993,765,718.03		993,765,718.03
其他货币资金							
	RMB	30,402,256.97	1.0000	30,402,256.97	37,009,184.21	1.0000	37,009,184.21
小计		30,402,256.97		30,402,256.97	37,009,184.21		37,009,184.21
合计		1,137,411,947.07		1,137,411,947.07	1,031,150,701.67		1,031,150,701.67

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭担保保证金	28,081,151.98	34,660,685.36
合计	28,081,151.98	34,660,685.36

1. 期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 28,081,151.98 元，在使用前需要征得银行同意外，期末无抵押、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. 货币资金期末余额比年初余额增加 106,261,245.40 元，增加比例为 10.31%，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 1,979,065.26 元，购房按揭贷款保证金 28,081,151.98 元。

（二）预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	58,119,665.36	100.00%	33,306,590.16	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	58,119,665.36	100.00%	33,306,590.16	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	55,453,786.41	一年以内	95.41%
合计		55,453,786.41		95.41%

5. 预付款项期末余额比期初余额增加 24,813,075.20 元, 增加比例为 74.50%, 增加的主要原因为: 2012 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四组团工程款所致。

(三) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			年初余额		
	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	---	---	---	---	---	---
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	1.94%	200,000.00	200,000.00	3.53%	200,000.00
三、按组合计提坏账准备的其他应收款	10,288,788.32	98.06%	---	5,466,622.99	96.47%	---
合计	10,488,788.32	100.00%	200,000.00	5,666,622.99	100.00%	200,000.00

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, 故无计提坏账准备。

(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。本公司期末对单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项已全额计提坏账准备。

(3) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			年初余额		
	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	8,108,953.04	78.81%	---	3,373,076.73	61.70%	---
一年以上至二年以内	1,519,900.23	14.77%	---	1,500,599.49	27.45%	---
二年以上至三年以内	474,783.26	4.61%	---	417,500.26	7.64%	---
三年以上	185,151.79	1.81%	---	175,446.51	3.21%	---
合计	10,288,788.32	100.00%	---	5,466,622.99	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三名

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
李友良（职员）	无关联关系	1,842,207.40	一年以内	17.56%
袁妙霞（职员）	无关联关系	1,732,074.00	一年以内	16.51%
吴安国（职员）	无关联关系	1,021,894.10	一年以内	9.74%
李国欣（职员）	无关联关系	384,518.81	一年以上至两年以内	3.67%
邝俭如（职员）	无关联关系	224,178.00	一年以内	2.14%

4. 其他应收款期末余额比年初余额增加 4,822,165.33 元，增加比例为 85.10%。

（四）存货及存货跌价准备

项目	期末余额			年初余额		
	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	1,220,839,925.92	-	1,220,839,925.92	1,289,090,308.31	-	1,289,090,308.31
开发产品	338,870,155.19	1,338,898.56	337,531,256.63	340,511,355.76	1,338,898.56	339,172,457.20
低值易耗品	551,892.85	-	551,892.85	368,019.08	-	368,019.08
周转房	2,476,410.02	-	2,476,410.02	2,510,156.84	-	2,510,156.84
合计	1,562,738,383.98	1,338,898.56	1,561,399,485.42	1,632,479,839.99	1,338,898.56	1,631,140,941.43

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 38,403,145.52 元，其中珠江璟园

33,439,610.81 元，珠江花城 4,963,534.71 元。

本年度用于抵押的存货，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	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
珠江新城	2009 年 7 月	2014	2,030,000,000.00	480,333,416.95	175,113,722.70	131,156,554.58	524,290,585.07
S8 地块	---	2015	90,000,000.00	162,298,368.04	1,694,361.22		163,992,729.26
珠江花城-锦里	2010	2012	792,236,936.13	41,800,037.68	49,625,290.41	11,857,051.87	79,568,276.22
珠江花城-花盛	2010	2013	670,803,600.00	154,995,190.51	34,493,345.23	189,106,189.18	382,346.56
珠江花城-471 亩项目	2011	2015	---	449,663,295.13	2,942,693.68		452,605,988.81
合计				1,289,090,308.31	263,869,413.24	332,119,795.63	1,220,839,925.92

2. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
淘金华庭	2002 年 2 月	26,864,022.74			26,864,022.74
金山阁	2000 年 5 月	16,526,099.42			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	5,002,981.15			5,002,981.15
金盛大厦	2006 年 12 月	29,611,392.76	300,000.00	5,339.47	29,906,053.29
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	---	2,523,945.04			2,523,945.04
百事佳花园	---	58,139.97			58,139.97
珠江新岸公寓	2009 年	161,358,617.15	1,312,200.05	71,864.11	162,598,953.09
珠江花城-桂苑	2007 年	31,327,091.66		168,256.20	31,158,835.46
珠江花城-扶水岸	2009 年	58,894,915.14		3,007,940.84	55,886,974.30
合计		340,511,355.76	1,612,200.05	3,253,400.62	338,870,155.19

3. 周转房

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
淘金 A 区 37 号 103	11,057.42		167.4	10,890.02
站前 A 区(中展里 58-59 号)	76,565.55		1,225.44	75,340.11
站前 2-3 号楼(95-101 号)	91,841.16		1,429.32	90,411.84
站前小区 6 号楼	321,776.40		5,020.56	316,755.84
站前小区 7 号楼	793,134.07		11,797.68	781,336.39
西华路	1,070,671.66		12,425.70	1,058,245.96
百事佳西二街 7 号 104 房	50,194.17		581.40	49,612.77
百事西二街 7 号 201 房	94,916.41		1,099.32	93,817.09
合计	2,510,156.84		33,746.82	2,476,410.02

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. 存货期末余额比年初余额减少 69,741,456.01 元，减少比例为 4.27%。

(五) 长期股权投资

项 目	期末余额		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	期末余额	本年分回的现金红利
广州捷星房地产开发有限公司	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	---
中房集团汕头广联实业股份有限公司	5,556,640.00	5,556,640.00	---	5,556,640.00	---

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年增减变动	期末余额	本年分回的现金红利
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	期末余额	计提原因
中房集团汕头广联实业股份有限公司	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	

(六) 投资性房地产

项目	年初余额	本年增加额			本年减少额		期末余额
		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	35,107,031.20						35,107,031.20
(1) 房屋、建筑物	35,107,031.20						35,107,031.20
2. 累计折旧合计	8,669,184.76			351,070.26			9,020,255.02
(1) 房屋、建筑物	8,669,184.76			351,070.26			9,020,255.02
3. 投资性房地产减值准备合计	-						-
(1) 房屋、建筑物	-						-
4. 投资性房地产账面价值合计	26,437,846.44			-351,070.26			26,086,776.18
(1) 房屋、建筑物	26,437,846.44			-351,070.26			26,086,776.18

1. 本年度用于抵押的投资性房地产，详见本附注八资产抵押情况。

(七) 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	期末余额
房屋及建筑物	994,606.00	0.00	994,606.00	0.00
运输设备	8,633,935.90	0.00	0.00	8,633,935.90
其他设备	6,601,570.33	239,101.00	243,821.00	6,596,850.33
合计	16,230,112.23	239,101.00	1,238,427.00	15,230,786.23

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	期末余额
房屋及建筑物	477,020.77	17,703.96	0.00	494,724.73	0.00
运输设备	6,030,364.51	352,337.60	0.00	0.00	6,382,702.11
其他设备	6,183,030.96	263,332.51	0.00	173,141.83	6,273,221.64
合计	12,690,416.24	633,374.07	0.00	667,866.56	12,655,923.75

3. 固定资产账面价值

类别	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	517,585.23	0.00	517,585.23	0.00
运输设备	2,603,571.39	0.00	352,337.60	2,251,233.79
其他设备	418,539.37	239,101.00	334,011.68	323,628.69
合计	3,539,695.99	239,101.00	1,203,934.51	2,574,862.48

(八) 无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	1,960,780.00	26,000.00	---	1,986,780.00
1、土地使用权	1,226,823.00	---	---	1,226,823.00
2、管理软件	733,957.00	26,000.00	---	759,957.00
二、累计摊销额	1,025,415.39	55,229.86	---	1,080,645.25
1、土地使用权	447,791.02	12,268.26	---	460,059.28
2、管理软件	577,624.37	42,961.60	---	620,585.97
三、无形资产减值准备	---	---	---	---

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、土地使用权	---	---	---	---
2、管理软件	---	---	---	---
四、无形资产账面价值合计	935,364.61	26,000.00	55,229.86	906,134.75
1、土地使用权	779,031.98	---	12,268.26	766,763.72
2、管理软件	156,332.63	26,000.00	42,961.60	139,371.03

1. 期末无用于抵押的无形资产。

本期无形资产原价增加原因为购买酒店管理软件。

(九) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
办公室装修费	384,976.88		49,565.70	335,411.18
合计	384,976.88		49,565.70	335,411.18

(十) 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	报告期末可抵扣暂时性差异	报告期末递延所得税资产	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	8,556,531.95	2,139,132.99	8,556,531.95	2,139,132.99
开办费	---	---	---	---
可抵扣亏损			3,635,870.72	908,967.68
未支付职工教育经费	---	---	---	---
预收未结转收入房款	7,424,954.79	1,856,238.69	7,424,954.79	1,856,238.69
小计	15,981,486.74	3,995,371.68	19,617,357.46	4,904,339.36

(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	报告期初应纳税暂时性差异	报告期初递延所得税负债
所得税项目清算时间性差异	172,549,394.92	43,137,348.73	138,505,645.72	34,626,411.43
小计	172,549,394.92	43,137,348.73	138,505,645.72	34,626,411.43

(十一) 资产减值准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	200,000.00	---	---	---	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
合 计	8,756,531.95	---	---	---	8,756,531.95

(十二) 应付账款

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	2,479,881.69	27.14%	8,387,148.93	60.90%
一年以上至二年以内	6,154,828.57	67.35%	4,350,435.35	31.59%
二年以上至三年以内	503,378.30	5.51%	221,699.66	1.61%
三年以上			813,551.23	5.90%
合 计	9,138,088.56	100.00%	13,772,835.17	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	4,142,523.92	4,142,523.92
广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	120,274.30	192,095.00
广州珠江装修工程有限公司	182,985.88	565,064.18
合 计	4,445,784.10	4,899,683.10

(十三) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
一年以内	43,059,569.00	65,800,825.00
一年以上至二年以内	343,856.00	343,856.00
二年以上至三年以内	190,341.60	190,341.60
三年以上	---	---
合 计	43,593,766.60	66,335,022.60

1. 期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. 期末余额中无预收关联方款项。

3. 预收账款期末余额比年初余额减少 22,741,256.00 元, 减少比例为 34.28%, 主要原因: 2012 年度预收房款结转到收入的金额比 2011 年度增加所致。

4. 预收账款项目明细如下:

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
开发产品:				
珠江新城南区	2,000,000.00	5,000,000.00	2013	60%
珠江新城北区	45,738,745.00	22,488,467.00	2014	40%
百事佳花园	343,856.00	343,856.00	已竣工	
云苑西(13)栋	532,930.00	90,000.00	已竣工	100%
珠江新岸	---	169,158.00	2009	
金盛大厦	13,831.00	13,831.00	已竣工	
珠江花城-扶水岸	350,500.00	463,500.00	2009 年已竣工	99%
珠江花城-锦里	984,807.00	5,997,627.00	2012 年	80%
珠江花城-花盛	15,500,017.00	8,032,991.00	2013 年	
珠江花城-花盛公寓		124,000.00		
投资性房地产:				
珠海房屋			已竣工	
又一居	867,381.00	867,381.00	已竣工	
其他	2,955.60	2,955.60		
合计	66,335,022.60	43,593,766.60		

(十四) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,167,000.00	21,702,964.17	22,807,971.86	1,061,992.31
二、职工福利费	0.00	1,140,236.43	1,140,236.43	0.00
三、社会保险费	10,988.08	3,666,918.03	3,519,346.20	158,559.91
四、住房公积金	2,093,361.83	4,139,017.00	3,615,842.00	2,616,536.83
五、工会经费和职工教育经费	627,968.33	500,808.37	610,862.35	517,914.35
六、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,899,318.24	31,149,944.00	31,694,258.84	4,355,003.40

(十五) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	19,144,639.99	27,717,771.30
所得税	30,821,746.76	38,002,146.61

税费项目	期末余额	年初余额
城市维护建设税	1,332,744.16	1,932,863.38
房产税	275,913.63	447,146.60
个人所得税	8,125.98	200,367.13
土地增值税	-31,625,639.57	-18,070,456.91
教育费附加	868,980.88	1,264,330.48
地方教育附加	131,360.07	165,380.04
价格调节基金	93,771.53	129,582.88
印花税	-	171,033.80
防洪费	17,677.42	17,295.80
土地使用税	-	223,441.95
合计	21,069,320.85	52,200,903.06

应交税费期末余额比期初余额减少 31,131,582.21 元，减少比例为 59.64%，主要原因为：本期营业收入及预收账款较上年减少，相应减少营业税及附加税所致。

(十六) 其他应付款

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	121,066,063.03	45.55%	135,299,480.33	63.75%
一年以上至二年以内	74,749,521.06	28.13%	26,656,980.92	12.56%
二年以上至三年以内	43,687,378.18	16.44%	25,087,070.49	11.82%
三年以上	26,258,016.83	9.88%	25,187,790.55	11.87%
合计	265,760,979.10	100.00%	212,231,322.29	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	49,208,728.23	预提税金
预提珠江璟园土地增值税	15,483,244.24	预提税金

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	51,748,563.07	预提税金
预提珠江璟园土地增值税	131,933,946.16	预提税金
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
物业押金	5,209,107.84	押金

(十七) 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	借款利率	借款合同号
平安银行广州分行	抵押	2011/6/10至 2013/6/10	90,000,000.00	6.65%	平银(广州)贷字(2010) 第(C1001700321000001)号
合计			90,000,000.00		

(十八) 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款	50,000,000.00	60,000,000.00
抵押借款	1,088,750,000.00	1,146,750,000.00
合计	1,138,750,000.00	1,206,750,000.00

抵押借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		年初余额	
			币种	本位币余额	币种	本位币余额
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	2014/8/20	人民币	150,000,000.00	人民币	150,000,000.00
农信社松洲分社	2010/8/26	2013/8/26	人民币	45,000,000.00	人民币	45,000,000.00
农信社松洲分社	2010/8/26	2013/8/26	人民币	35,000,000.00	人民币	35,000,000.00
农信社松洲分社	2011/5/3	2014/8/20	人民币	200,000,000.00	人民币	200,000,000.00
工行银山支行	2010/4/1	2015/1/6	人民币	29,750,000.00	人民币	29,750,000.00
工行银山支行	2010/11/15	2015/1/6	人民币	200,000,000.00	人民币	200,000,000.00
工行银山支行	2012/3/6	2015/1/6	人民币	42,000,000.00	人民币	
平安银行广州分行	2011/6/10	2013/6/10	人民币		人民币	100,000,000.00
湖南省建行营业部	2010-8-10	2013-8-9	人民币	27,000,000.00	人民币	27,000,000.00
湖南省建行营业部	2011-6-29	2014-6-28	人民币	30,000,000.00	人民币	30,000,000.00
湖南省建行营业部	2011-5-25	2014-5-24	人民币	30,000,000.00	人民币	30,000,000.00
合计				1,088,750,000.00		1,146,750,000.00

抵押借款情况详见附注八资产抵押情况。

(十九) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		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							
(1)人民币普通股	243,151,203.00	---	---	72,945,361.00	---	---	316,096,564.00
(2)境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(3)境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(4)其他	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股合计	243,151,203.00	---	---	72,945,361.00	---	---	316,096,564.00
合计	243,151,203.00	---	---	72,945,361.00	---	---	316,096,564.00

(二十) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1.资本溢价(股本溢价)	---	---	---	---
(1) 投资者投入的资本	131,085,152.86	---	72,945,361.00	58,139,791.86
(2) 同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小计	131,085,152.86	---	72,945,361.00	58,139,791.86
2.其他资本公积	170,024,762.05	---	---	170,024,762.05
合计	301,109,914.91	---	72,945,361.00	228,164,553.91

(二十一) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	89,298,093.17	---	---	89,298,093.17
合计	89,298,093.17	---	---	89,298,093.17

(二十二) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上期期末余额	469,850,494.13	
加: 会计政策变更	---	
前期差错更正	---	
本期期初余额	469,850,494.13	
加: 本期归属于母公司的净利润	137,758,880.75	
减: 提取法定盈余公积	---	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	---	
转作股本的普通股股利	---	

项目	金额	提取或分配比例
加：其他转入	---	
加：盈余公积弥补亏损	---	
本期期末余额	607,609,374.88	

(二十三) 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务				
房屋销售	632,399,642.00	335,374,513.45	598,076,773.63	380,782,419.57
物业出租及管理	31,318,132.26	17,385,979.67	28,333,959.04	15,791,712.01
主营业务小计	663,717,774.26	352,760,493.12	626,410,732.67	396,574,131.58
2.其他业务	206,534.50	---	154,622.53	---
合计	663,924,308.76	352,760,493.12	626,565,355.20	396,574,131.58

1. 按行业列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	663,717,774.26	352,760,493.12	626,410,732.67	396,574,131.58
合计	663,717,774.26	352,760,493.12	626,410,732.67	396,574,131.58

2. 按产品列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本期发生额		本期发生额	
	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	220,000.00	168,256.20	1,394,844.00	1,122,225.29
珠江花城-扶水岸	3,898,940.00	3,009,258.04	18,380,329.00	14,032,712.35
珠江花城-锦里	13,720,328.00	11,857,051.87	433,039,328.00	311,392,147.90
珠江花城-花盛	262,131,274.00	189,106,189.18		
珠江璟园北区	327,223,911.00	122,376,961.10		
珠江璟园南区	25,062,602.00	8,779,593.48	113,780,276.00	38,987,396.94
淘金小区	---	---	---	---
金山阁			20,000.00	
淘金华庭			745,810.00	348,697.77
金昌大厦			500,000.00	252,859.52
金盛大厦	6,898.00	5,339.47	4,330.00	
珠江新岸公寓	135,689.00	71,864.11	13,865,088.00	7,357,536.68
百事佳花园	---	---	---	---
其他小区			2,140,752.63	1,037,321.20
开发产品小计	632,399,642.00	335,374,513.45	583,870,757.63	374,530,897.65

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

(2) 投资性房地产小计	---	---		
华侨乐园	---	---	120,000.00	---
松柏岗	---	---	---	---
马王庙	---	---	---	---
珠海物业	---	---	12,888,216.00	5,973,736.72
投资性房地产小计	---	---	13,008,216.00	5,973,736.72
(3) 周转房				
永胜街	---	---	1,197,800.00	277,785.20
周转房小计	---	---	1,197,800.00	277,785.20
(4) 物业出租及管理	31,318,132.26	17,385,979.67	28,333,959.04	15,791,712.01
合计	663,717,774.26	352,760,493.12	626,410,732.67	396,574,131.58

3. 按地区列示主营业务收入、主营业务成本

地区	本期发生额		上期发生额	
	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	383,747,232.26	148,619,737.83	173,596,231.67	70,027,046.04
长沙地区	279,970,542.00	204,140,755.29	452,814,501.00	326,547,085.54
合计	663,717,774.26	352,760,493.12	626,410,732.67	396,574,131.58

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例
陈世炎	19,656,352.00	2.96%
徐美真	16,118,425.00	2.43%
刘海龙	13,046,075.00	1.97%
郑雪真	12,328,280.00	1.86%
陈芳	12,132,460.00	1.83%

5. 营业收入本年金额比上年金额增加 37,358,953.56 元，增加比例为 5.96%，主要原因为销售规模扩大，珠江璟园、花盛项目结算增加所致。

(二十四) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额
营业税	33,206,385.38	30,808,968.26
城建税	2,324,446.97	2,156,627.80
教育费附加	1,280,682.09	1,320,282.73
土地增值税	57,065,683.64	14,322,090.43
房产税	1,496,016.44	1,039,108.56
地方教育费附加	379,459.46	144,618.50
土地使用税	-	604.88
价格调节基金	175,675.33	
合计	95,928,349.31	49,792,301.16

(二十五) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	12,696,703.55	9,415,878.60

本期发生金额比上期增加 3,280,824.95 元，增加比例为 34.84%。

2. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	21,585,310.81	25,588,563.49

本期发生金额比上期减少 4,003,252.68 元，减少比例为 15.64%。

3. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,822,966.87	4,132,512.00
减:利息收入	-4,459,349.08	- 3,504,352.83
汇兑损益	0.00	---
银行手续费	151,821.03	111,224.19
其他	179,143.78	---
合计	-2,305,417.40	739,383.36

本期发生金额比上期发生金额减少 3,044,800.76 元，主要原因为定期存款于本期到期结息所致。

(二十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	---	---
投资性房地产减值准备	---	-319,680.61
合计	---	-319,680.61

(二十七) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
1.金融资产投资收益	814,780.82	-18,308.42
处置交易性金融资产取得的投资收益	814,780.82	-18,308.42
2.长期股权投资收益		442,825.00
按成本法核算确认的长期股权投资收益		442,825.00
合计	814,780.82	424,516.58

(二十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚款	---	---
处置固定资产利得	844,393.09	403.58
其他	18,794.53	1.97
公路管理费	---	---

项目	本期发生额	上期发生额
违约金	4,550.00	4,875.00
杂费收入	---	---
无须支付应付款	---	---
政府补助	---	---
合计	867,737.62	5,280.55

(二十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	3,311.80	---
其中：固定资产处置损失	3,311.80	---
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	1,250,000.00	500,000.00
其中：公益性捐赠支出	---	---
赔款	---	---
罚款	---	9,465.75
其他	4,518.06	36,000.00
合计	1,257,829.86	545,465.75

营业外支出本年金额比上年金额增加 712,364.11 元，增加比例为 130.60%，主要原因为捐赠支出比上年大幅增加所致。

(三十) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	37,409,952.22	17,466,604.10
递延所得税调整	8,510,937.27	18,698,173.15
合计	45,920,889.49	36,164,777.25

(三十一) 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	本期发生额	上期发生额
利息	4,327,786.90	3,504,352.83
收到员工借款返还	92,007.80	123,500.00
押金	113,343.00	4,875.00
往来款	21,911,586.99	9,029,601.62
合计	26,444,724.69	12,662,329.45

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付管理费用、营业费用	20,514,781.00	16,658,836.78

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

退保证金、押金等	4,233,293.19	8,446,845.04
捐赠支出	1,250,000.00	500,000.00
支付银行手续费	223,418.68	21,964.91
往来款	19,914,087.82	
其他	29,217.03	341,749.59
合计	46,164,797.72	25,969,396.32

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
贷款中间业务费	1,431,960.00	1,263,440.00
合计	1,431,960.00	1,263,440.00

(三十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	137,762,668.46	108,494,331.75
加: 资产减值准备	-	-319,680.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	628,149.07	780,570.40
无形资产摊销	55,229.86	49,531.86
长期待摊费用摊销	-	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	841,081.21	-403.58
固定资产报废损失	-	---
公允价值变动损失		
财务费用	2,704,333.33	4,132,512.00
投资损失	-814,780.82	-424,516.58
递延所得税资产减少	908,967.68	468,227.03
递延所得税负债增加	8,510,937.30	18,229,946.12
存货的减少	69,741,456.01	-52,138,791.60
经营性应收项目的减少	1,809,169.02	-13,718,984.89
经营性应付项目的增加	-2,101,843.08	-139,846,100.47
其他	13,939,451.03	12,105,793.14
经营活动产生的现金流量净额	233,984,819.07	-62,187,565.43
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	1,137,411,947.07	982,108,102.79
减: 现金的期初余额	1,031,150,701.67	829,091,710.58

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

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	106,261,245.40	153,016,392.21

2. 现金和现金等价物的构成：

项目	本期发生额	年初余额
一、现 金	1,137,411,947.07	1,031,150,701.67
其中：库存现金	461,657.50	375,799.43
可随时用于支付的银行存款	1,106,548,032.60	993,765,718.03
可随时用于支付的其他货币资金	30,402,256.97	37,009,184.21
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	1,137,411,947.07	1,031,150,701.67

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	27.94%	27.94%	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	期末余额	本年增加	本年减少	年初余额
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	邓今强	物业管理	300.00	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.	2,000.00	100%	100%	76767888-8

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

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
湖南珠江实业 投资有限公司	全资子公司	有限公司	长沙	梁彦	房地产开发	20,000.00	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
广州珠江装修工程有限公司	母公司的控股子公司	190429659
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的控股子公司	190668588
广州珠江外资建筑设计院有限公司	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	本期发生额		上期发生额	
				金额(元)	占同期同类 交易比例 (%)	金额(元)	占同期同类 交易比例 (%)
广州珠江装修工程 有限公司	接受劳务	装修工程	招标定价	2,271,061.57	0.78%	5,699,458.05	1.28%
广州珠江外资建筑 设计院有限公司	接受劳务	勘察设计费	招标定价	5,689,860.84	1.96%	7,320,047.00	1.64%
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	60,939,010.46	20.99%	85,579,341.13	19.23%
广州珠江工程建 设监理有限公司	接受劳务	建设工程	招标定价	4,861,227.04	1.67%		

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. 关联方应收应付款项

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	565,064.18	6.18%	565,064.18	4.10%
应付账款	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	4,142,523.92	45.33%	4,142,523.92	30.08%

七、或有事项

截止 2012 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 28,081,151.98 元。

八、资产抵押情况

1、截止 2012 年 6 月 30 日止，公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 65000 万元，抵押物为在建工程珠江璟园自编 LR1 栋 101 房、301 房，LR2 栋 101 房、301 房，LR9 栋 101 房、301 房，LR10 栋 101 房、301 房，LR12 栋 101 房、301 房，T4 栋 1801 房、1802 房、T5 栋 3501 房、3502 房。共计面积 4980.30 平方米。

2、截止 2012 年 6 月 30 日止，公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 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。

3、截止 2012 年 6 月 30 日止，公司取得中国工商银行的抵押长期借款 7175 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 10 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。越秀区华乐路 57 号首层、49 号首层、53、57 号二楼全层，抵押面积共 3336.01 平方米，评估价值

4、截止 2012 年 6 月 30 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；

5、截止 2012 年 6 月 30 日止，公司取得平安银行广州分行的抵押长期借款 9000 万元，抵押物为白云区机场西路和顺街 12 号、14 号、16 号车库、荔湾区西华路 67 号之一、荔湾区西华路 69 号地下室、天河区淘金北路正平一巷 3、5 号首层、天河区永泰路 50 号 101、103 房、海珠区玉菡路 30 号 101 房、海珠区玉菡路 32-34(双)号 101 房、海珠区玉菡路 16-24

(双)号, 桃花街 5-7 (单)号 101 房, 合计评估值为 125467600 元;

6、截止 2012 年 6 月 30 日止, 公司取得湖南省建行营业部的抵押长期借款 2700 万元,

情况如下表:

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 (万元)
湖南省建行营业部	27,000,000.00	2010-08-10	2013-08-09	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 1【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途的土地使用权; 11 栋已完工部分及整栋所占用途的土地使用权; 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)。

7、截止 2012 年 6 月 30 日止, 公司取得湖南省建行营业部的抵押长期借款 6000 万元, 抵押物为土地 (长沙市开福区综合农场) 产权证书编号: 长国用 (2010) 第 034441 号, 面积 9320.25 平方米, 抵押金额 4115.82 万元; 土地 (长沙市开福区综合农场) 产权证书编号: 长国用 (2010) 第 034442 号, 面积 14369.85 平方米, 抵押金额 6344.29 万元。

九、承诺事项

于 2012 年 6 月 30 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
土地受让合同	830,000.00	无重大影响	土地购置	155,830,000.00	155,000,000.00
珠江花城承包合同	121,335,088.29	无重大影响	土建承包	774,753,594.98	653,418,506.69
珠江新城承包合同	5,704,981.63	无重大影响	土建承包	24,300,549.70	18,595,568.07
合 计	127,870,069.92			954,884,144.68	827,014,074.76

1、2008 年 11 月 13 日, 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 155,000,000.00

元，未支付金额为 830,000.00 元。

2、公司与广州市住宅建设发展有限公司签订了三组团总承包合同，合同金额 394,215,496.00 元，本期已累计支付 361,196,389.60 元，未支付金额为 33,019,106.40 元。签订了四组团总承包合同，合同金额 380,538,098.98 元，本期已累计支付 292,222,117.09 元，未支付金额为 88,315,981.89 元。

3、公司与广州市住宅建设发展有限公司签订了珠江新城土建总承包合同，合同金额 24,300,549.70 元，本期已累计支付 18,595,568.07 元，未支付金额为 5,704,981.63 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	期末余额			年初余额		
	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	---	---	---	---	---	---
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	283,832,470.21	99.93%	---	301,695,629.91	99.93%	---
合计	284,032,470.21	100%	200,000.00	301,895,629.91	100%	200,000.00

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，故无计提坏账准备。

(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。本公司期末对单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项全额计提了坏账准备。

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

一年以内	64,869,382.07	22.85%	---	185,647,333.77	61.53%	---
一年以上至二年内	106,168,948.37	37.41%	---	106,241,237.37	35.21%	---
二年以上至三年内	105,023,593.26	37.00%	---	8,636,512.26	2.86%	---
三年以上	7,770,546.51	2.74%	---	1,170,546.51	0.40%	---
合计	283,832,470.21	100.00%	---	301,695,629.91	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	占其他应收款总额的比例
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	277,740,979.38	一年以上至二年内	97.78%
广州珠江投资发展有限公司	子公司	3,253,832.01	一年以上至二年内	1.15%
袁妙霞（职员）	无关联关系	1,732,074.00	一年以内	0.61%
李国欣（职员）	无关联关系	384,518.81	一年以上至二年内	0.14%
邝俭如（职员）	无关联关系	224,178.00	一年以内	0.08%

4. 其他应收款期末余额比期初余额减少 17,863,159.70 元，减少比例为 5.92%。

（二）长期股权投资

项目	期末余额		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	281,182,369.00	7,217,633.39	280,782,369.00	7,217,633.39
合计	281,182,369.00	7,217,633.39	280,782,369.00	7,217,633.39

1. 对子公司投资

子公司名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
广州珠江物业管理有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	400,000.	---	2,400,000.00

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

子公司名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
			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	197,000,000.00	---	---	197,000,000.00
合 计	217,000,000.00	217,000,000.00	400,000.00	---	217,400,000.00

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	年初余额	本年增减变动	期末余额	本年分回的现金红利
广州捷星房地产开发有限公司	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	---
中房集团汕头广联实业股份有限公司	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	期末余额	计提原则
中房集团汕头广联实业股份有限公司	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	财务状况不佳
合 计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39	

(三) 营业收入及营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务				
房屋销售	352,429,100.00	131,233,758.16	145,262,272.63	54,235,334.01
物业出租及管理	674,740.10	229,188.97	8,919,166.10	1,940,642.19
主营业务小计	353,103,840.10	131,462,947.13	154,181,438.73	56,175,976.20
2.其他业务	27,000.00	---	57,425.53	---
合计	353,130,840.10	131,462,947.13	154,238,864.26	56,175,976.20

1. 按行业列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	353,103,840.10	131,462,947.13	154,181,438.73	56,175,976.20
合计	353,103,840.10	131,462,947.13	154,181,438.73	56,175,976.20

2. 按产品列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	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				
珠江璟园北区	327,223,911.00	122,376,961.10		
珠江璟园南区	25,062,602.00	8,779,593.48	113,780,276.00	38,987,396.94
淘金小区	---	---	---	---
金山阁			20,000.00	---
淘金华庭			745,810.00	348,697.77
金昌大厦			500,000.00	252,859.52
金盛大厦	6,898.00	5,339.47	4,330.00	
珠江新岸公寓	135,689.00	71,864.11	13,865,088.00	7,357,536.68
百事佳花园	---	---	---	---
其他小区			2,140,752.63	1,037,321.18

广州珠江实业开发股份有限公司
2012年半年度
财务报表附注

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品小计	352,429,100.00	131,233,758.16	131,056,256.63	47,983,812.09
(2) 投资性房地产	---	---		
华侨乐园	---	---	120,000.00	---
松柏岗	---	---	---	---
马王庙	---	---	---	---
珠海物业	---	---	12,888,216.00	5,973,736.72
投资性房地产小计	---	---	13,008,216.00	5,973,736.72
(3) 周转房				
永胜街	---	---	1,197,800.00	277,785.20
周转房小计	---	---	1,197,800.00	277,785.20
(4) 物业出租及管理	674,740.10	229,188.97	8,919,166.10	1,940,642.19
合计	353,103,840.10	131,462,947.13	154,181,438.73	56,175,976.20

3. 按地区列示主营业务收入、主营业务成本

地区	本期发生额		上期发生额	
	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	353,103,840.10	131,462,947.13	154,181,438.73	56,175,976.20
合计	353,103,840.10	131,462,947.13	154,181,438.73	56,175,976.20

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例
陈世炎	19,656,352.00	5.57%
徐美真	16,118,425.00	4.56%
刘海龙	13,046,075.00	3.69%
郑雪真	12,328,280.00	3.49%
陈芳	12,132,460.00	3.44%

5. 营业收入本年金额比上年金额增加 198,891,975.84 元, 增加比例为 128.95%, 主要原因为 2012 年度珠江璟园北区项目结算增加所致。

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
1.金融资产投资收益		
本年度银行理财产品取得的投资收益	800,684.93	442,825.00
合计	800,684.93	442,825.00

2. 投资收益本年金额比上年金额增加 357,859.93 元, 增加比例为 80.81%, 主要为: 本年度银行理财产品收益增加所致。

(五) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	92,371,546.51	39,603,859.53
加: 资产减值准备		-319,680.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	188,400.31	201,732.98
无形资产摊销	44,077.20	44,677.20
长期待摊费用摊销		---
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)	841,081.21	---
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)	2,704,333.33	4,132,512.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-800,684.93	-442,825.00
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)	-47,152,778.99	-118,472,201.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	27,863,159.70	900,191.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	32,690,000.00	15,754,491.21
其他	7,543,956.32	7,794,203.14
经营活动产生的现金流量净额		-50,803,039.91

项目	本期发生额	上期发生额
	116,293,090.66	
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	---	
现金的期末余额	801,213,075.73	624,389,362.66
减：现金的年初余额	796,613,533.92	492,133,574.51
加：现金等价物的期末余额		---
减：现金等价物的年初余额		---
现金及现金等价物净增加额	4,599,541.81	132,255,788.15

十一、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

明细项目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动性资产处置损益；	841,081.21	403.58
2. 越权审批，或无正式批准文件的税收返还、减免；	---	---
3. 计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）；	---	---
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	---	---
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	---	---
6. 非货币性资产交换损益；	---	---
7. 委托他人投资或管理资产的损益；	---	---
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	---	---
9. 债务重组损益；	---	---

明细项目	本期发生额	上期发生额
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---	---
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	---	---
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；	---	---
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	---	---
14. 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；	814,780.82	424,516.58
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	---	319,680.61
16. 对外委托贷款取得的损益；	---	---
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；	---	---
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；	---	---
19. 受托经营取得的托管费收入；	---	---
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-1,231,173.45	-540,588.78
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目；	---	---
22. 少数股东损益的影响数；	430.00	1,258.94
23. 所得税的影响数；	-106,279.65	-51,003.00
合计	318,838.93	154,267.93

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

（二）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	11.75%	0.44	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.72%	0.43	0.43

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 2012 年 8 月 23 日批准报出。

广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：郑暑平

2012 年 8 月 23 日