

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2011 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	9
六、 公司治理结构	15
七、 股东大会情况简介	23
八、 董事会报告	24
九、 监事会报告	33
十、 重要事项	34
十一、 财务会计报告	39
十二、 备查文件目录	104

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(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
林兵	独立董事	因公出差	曾炳权

(三) 大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄静	端木安琪
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电话	020-83752828-808	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	huangjing@gzzjsy.com	dmaq@gzzjsy.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 3001-3005 室
注册地址的邮政编码	510060
办公地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
办公地址的邮政编码	510060
公司国际互联网网址	www.gzzjtsy.com
电子信箱	gzzjtsy@gzzjtsy.com

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 12 月 23 日			
公司首次注册登记地点	广州市华乐路 49 号二楼			
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 4 月 19 日		
	公司变更注册登记地点	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室		
	企业法人营业执照注册号	440101000083068		
	税务登记号码	44010219048157X		
	组织机构代码	19048157-X		
公司聘请的会计师事务所名称	大华会计师事务所有限公司			
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101			

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	297,323,860.85
利润总额	296,561,418.67
归属于上市公司股东的净利润	221,903,626.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	221,633,927.54
经营活动产生的现金流量净额	19,385,295.96

(二) 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	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	167,004.74	518,835.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,121,434.03	523,436.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		14,086,244.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-929,446.92	-2,869,059.55
少数股东权益影响额	606.73	8,942.08
所得税影响额	-89,899.65	-3,067,099.83
合计	269,698.93	9,201,299.48

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年 增减 (%)	2009 年
营业总收入	1,212,421,627.36	652,705,730.51	85.75	530,667,758.71
营业利润	297,323,860.85	178,369,900.09	66.69	83,028,755
利润总额	296,561,418.67	176,019,676.45	68.48	83,484,167.24
归属于上市公司股东的净利润	221,903,626.47	131,679,017.93	68.52	62,328,526.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	221,633,927.54	122,477,718.45	80.96	57,479,014.42
经营活动产生的现金流量净额	19,385,295.96	60,346,746.72	-67.88	157,645,663.15
	2011 年末	2010 年末	本年末比上 年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	2,793,831,815.14	2,300,810,935.41	21.43	1,801,504,114.85
负债总额	1,689,815,812.79	1,418,710,825.64	19.11	1,013,679,425.75
归属于上市公司股东的所有者权益	1,103,409,705.21	881,506,078.74	25.17	787,234,938.25
总股本	243,151,203.00	187,039,387.20	30.00	187,039,387.20

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.91	0.54	68.52	0.26
稀释每股收益 (元 / 股)	0.91	0.54	68.52	0.26
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.91	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.91	0.50	74.00	0.24
加权平均净资产收益率 (%)	22.36	15.78	6.58	8.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	22.33	14.68	7.65	7.60
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.08	0.25	-0.17	0.65
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	4.54	3.63	25.17	3.24
资产负债率 (%)	60.48	61.66	-1.18	56.27

2011 年实施 2010 年度利润分配方案，以 2010 年末总股本 187,039,387 股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股，每 10 股转增 3 股，共计转增 56,111,816 股，转增后公司总股本为 243,151,203 股。

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通	187,039,387.20	100			56,111,815.80		56,111,815.80	243,151,203.00	100

股份									
1、人民币普通股	187,039,387.20	100			56,111,815.80		56,111,815.80	243,151,203.00	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	187,039,387.20	100			56,111,815.80		56,111,815.80	243,151,203.00	100

2、股份变动的批准情况

《公司 2010 年度利润分配方案》已经 2011 年 6 月 28 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过。

3、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(2011 年 7 月 27 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 1 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:2011 年 7 月 29 日。

4、限售股份变动情况

报告期内,本公司限售股份无变动情况。

5、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

2011 年实施 2010 年度利润分配方案,以 2010 年末总股本 187,039,387 股为基数,以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股,每 10 股转增 3 股,共计转增 56,111,816 股,转增后公司总股本为 243,151,203 股。实施本方案后,按新股本总数 243,151,203 股全面摊薄计算的 2011 年度每股收益为 0.91 元/股,每股净资产 4.54 元/股。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年,公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

《公司 2010 年度利润分配方案》已经 2011 年 6 月 28 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过。2011 年实施 2010 年度利润分配方案,以 2010 年末总股本 187,039,387 股为基数,以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股,每 10 股转增 3 股,共计转增 56,111,816 股,转增后公司总股本为 243,151,203 股。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数		25,243 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		24,817 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	27.11	65,923,602	17,382,370	0	24,270,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	10,988,435	2,535,793	0	无
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	未知	2.23	5,420,268	5,420,268	0	未知
广发证券股份有限公司	其他	1.87	4,554,271	4,554,271	0	未知
中国建银投资证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.64	1,546,450	646,450	0	未知
逢方	其他	0.53	1,297,810	509,260	0	未知
陈浩明	其他	0.53	1,285,459	1,285,459	0	未知
陈洪	其他	0.45	1,100,000	1,100,000	0	未知
顾士明	其他	0.34	835,016	235,004	0	未知
高飞翔	其他	0.34	835,011	835,011	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
广州珠江实业集团有限公司	65,923,602		人民币普通股		65,923,602	
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	10,988,435		人民币普通股		10,988,435	
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	5,420,268		人民币普通股		5,420,268	
广发证券股份有限公司	4,554,271		人民币普通股		4,554,271	
中国建银投资证券有限责任公司客户信用交易担保	1,546,450		人民币普通股		1,546,450	

证券账户			
逢方	1,297,810	人民币普通股	1,297,810
陈浩明	1,285,459	人民币普通股	1,285,459
陈洪	1,100,000	人民币普通股	1,100,000
顾士明	835,016	人民币普通股	835,016
高飞翔	835,011	人民币普通股	835,011
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会直属企业。除此以外，公司未知前十名无限售条件其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。		

2、 控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

(2) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	郑暑平
成立日期	1983 年 9 月 9 日
注册资本	35,500.70
主要经营业务或管理活动	境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问咨询、中介代理。在海外举办各类非贸易型企业、承包工程所需的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

(3) 实际控制人情况

法人

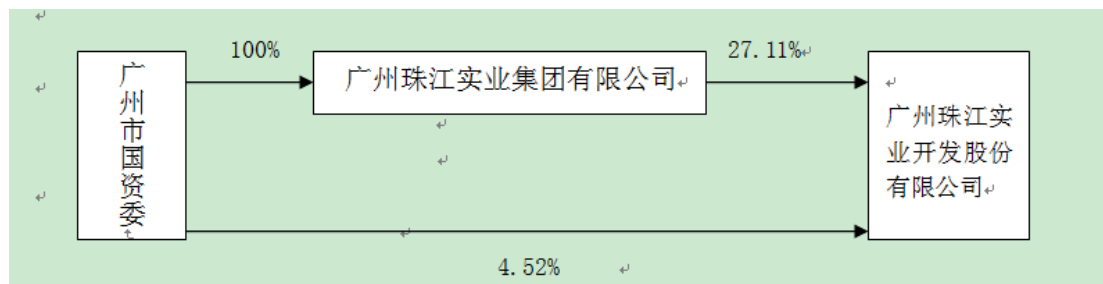
单位：元 币种：人民币

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
郑暑平	董事长	男	47	2008年6月26日	2014年6月27日	132,095	171,724	转增股本	0	是
廖晓明	副董事长	男	48	2008年6月26日	2014年6月27日	16,000	20,800	转增股本	0	是
梁宇行	董事	男	49	2008年6月26日	2014年6月27日				0	是
许庆群	董事	男	57	2008年6月26日	2014年6月27日				0	是
梁彦	总经理	男	47	2012年3月19日	2014年6月27日				0	是
吴张	董事	男	54	2008年6月26日	2014年6月27日				5.95	否
李善民	董事	男	48	2008年6月26日	2014年6月27日				5.95	否
蔡穗声	独立董事	男	60	2008年6月26日	2014年6月27日				5.95	否
曾炳权	独立董事	男	61	2008年6月26日	2014年6月27日				5.95	否
张晋红	独立董事	女	52	2008年6月26日	2014年6月27日				5.95	否
林兵	独立董事	男	43	2008年6月26日	2014年6月27日				5.95	否

杨家峰	监事会主席	男	57	2008年6月26日	2014年6月27日				0	是
韩巍	监事	男	38	2008年6月26日	2014年6月27日	0	10,000	二级市场买入	0	是
张纲	监事	男	41	2008年6月26日	2014年6月27日				0	是
吴建桦	监事	男	57	2008年6月26日	2014年6月27日	3,200	15,160	转增股本、二级市场买入	35.7	否
潘红缨	监事	女	41	2011年6月8日	2014年6月27日	2,000	2,600	转增股本	35.99	否
邓今强	副总经理	男	41	2011年12月3日	2014年6月27日				0	是
陈庆烈	副总经理	男	43	2010年4月8日	2014年6月27日				78.72	否
甘耀华	副总经理	男	42	2011年12月3日	2014年6月27日				0	是
黄静	副总经理、董事会秘书	女	42	2011年12月3日	2014年6月27日				37.46	否
林洁静	财务总监	女	52	2010年4月8日	2014年6月27日				77.41	否
朱劲松	董事、总经理	男	47	2008年6月26日	2012年3月19日				104.21	否
谢蓄	监事	女	38	2008年6月26日	2011年6月8日				19.06	否
张穗南	副总经理	男	56	2008年6月26日	2011年12月3日	34,130	39,169	二级市场买卖	101.32	否
陈燕平	副总经理、董事会秘书	女	51	2008年11月16日	2011年12月3日				78.67	否
林东华	副总经理	男	51	2008年11月16日	2011年12月3日	0	30,000	二级市场买入	79.29	否
合计	/	/	/	/	/	187,425	289,453	/	683.53	/

注：1、2012年3月19日公司第七届董事会2012年第三次会议已审议通过《关于聘任梁彦先生为公司总经理的议案》，梁彦先生自2012年3月19日起任公司总经理；《关于聘任梁彦先生为公司董事的议案》业已通过该次董事会审议，待提交公司股东大会审议通过。

2、邓今强副总经理、甘耀华副总经理、黄静副总经理自2011年12月3日起任职。邓今强副总经理、甘耀华副总经理自2012年1月1日起领薪。

郑暑平：男，1964年6月出生，中共党员，建筑学学士、工商管理硕士，高级管理人员工商管理硕士，建筑师。曾任广州珠江房产公司技术室副主任，广州珠江实业总公司团委书记，广州珠江外资建筑设计院副院长、副书记，海南珠江实业股份有限公司董事、副总经理。自1998年7月开始在本公司任职，历任本公司副总经理、董事副总经理、董事总经理、

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

廖晓明：男，1963 年 4 月出生，中共党员，工学硕士，高级工程师。曾任广州珠江外资建筑设计院海南分院副院长、总工程师，海南珠江实业股份有限公司副总经理、总工程师，广州珠江外资建筑设计院副院长，广州珠江工程建设监理有限公司总经理，本公司副董事长兼总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理，本公司副董事长。

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

许庆群：男，1954 年 12 月出生，中共党员，大学本科，经济师。曾任广州珠江房产公司办公室主任，广州珠江实业总公司海南分公司副经理，广州珠江实业总公司发展部副经理，广州珠江信托投资公司副经理、书记，广州珠江装修工程公司经理、书记，海南珠江实业股份有限公司董事、总经理，广州珠江实业集团有限公司监事会主席、纪委书记，本公司第五届董事会成员。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理，本公司董事。

梁彦：男，1964 年 6 月出生，中共党员，广东梅县人，汉族，华南理工大学建筑学专业毕业，工学学士，暨南大学工商管理硕士，高级工程师，一级注册建筑师。历任广州珠江外资建筑设计院助工、工程师、高级工程师、二室主任建筑师、三室主任、院副总建筑师(兼)，广州珠江实业集团有限公司工程事业部副总经理，广州珠江工程建设监理有限公司副总经理，广州珠江装修工程公司副总经理、总经理，广东利海集团有限公司总裁助理、首席运营官、副总裁，广州珠江实业集团有限公司总经理助理。现任本公司总经理。

吴张：男，1957 年 8 月出生，工商管理硕士，经济师。曾任中国银行广州市分行国际结算处副处长，香港越秀财务有限公司董事兼副总经理，香港越秀证券有限公司董事兼副总经理，广州证券有限责任公司董事长，金鹰基金管理有限公司董事长，广州药业股份有限公司独立董事，广州市美林基业集团有限公司副总裁，本公司第四届董事会、第五届董事会独立董事。现任圣地建设集团有限公司副总裁，本公司董事。

李善民：男，1963 年 2 月出生，经济学博士。曾任中山大学管理学院副院长、广州市东方宾馆股份有限公司独立董事，本公司第四届董事会、第五届董事会独立董事。现任中山大学管理学院教授、财务处处长，湖北宜化化工股份有限公司独立董事，广州药业股份有限公司独立董事，广东海大集团股份有限公司独立董事，本公司董事。

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

公司独立董事。

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

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

林兵：男，1968年2月出生，工学学士。曾任广州市建设银行会计科科员，广州市财政局第四分局科员，广州越银财务发展公司经理，广州证券金鹰营业部总经理，香港越秀证券公司经理、高级经理、副财务总监、总经理助理。现任广州证券有限责任公司副总裁、财务总监，广东证券期货业协会副会长，报告期内至2012年4月24日止任本公司独立董事。

杨家峰：男，1954年4月出生，中共党员，大学。曾任海军广州基地后勤部油运处副处长、处长，海军湛江基地油运处处长，海军广州舰艇学院生产经营管理办公室主任，广州市建设委员会村镇建设处副处长，广州市建委办公室副主任、主任。现任广州珠江实业集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席，本公司监事会主席。

韩巍：男，1973年5月出生，研究生，会计师。曾任中国建筑一局（集团）公司会计部主管会计，广州市建设投资发展有限公司主管会计，广州市建委计划资金处副主任科员，广州市建设资产经营有限公司财务监督部业务主办，广州建业投资控股有限责任公司财务监督部副经理，广州珠江实业集团有限公司财务部总经理。现任广州珠江实业集团有限公司资产运营部总经理，本公司监事。

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

吴建桦：男，1954年2月出生，中共党员，大专，工程师。曾任广州珠江实业集团有限公司筹建处技术员，广州珠江外资建筑设计院助理工程师，本公司技术科副科长、工程部副经理，开发事务部经理，设计管理部经理，公司第五届监事会职工监事。现任本公司总经理助理、职工监事。

潘红缨：女，1970年2月出生，工商管理硕士，房地产经济师。曾任本公司营销策划部经理。现任广州珠江投资发展有限公司常务副总经理、职工监事。

邓今强：男，1970年10月出生，中共党员，暨南大学计划统计专业毕业，经济学学士，中山大学高级工商管理硕士，金融经济师，高级人力资源管理师。历任广州珠江实业总公司计财部助理经济师、团委副书记（主持工作）、资产管理部副总经理，广州珠江实业集团财务有限责任公司副总经理、副书记（主持工作），广州珠江投资管理有限公司总经理，广州

珠江实业集团有限公司人力资源部总经理。现任本公司副总经理、党委书记、工会主席、广州珠江投资发展有限公司董事、总经理。

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

甘耀华：男，1969 年 11 月出生，中共党员，本科毕业，高级工程师。历任广州珠江工程建设监理有限公司项目管理公司经理、总工程师、总经理助理，广州珠江工程建设监理有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

黄静：女，1969 年 8 月出生，中共党员，湖南长沙人，汉族，湖南师范大学俄罗斯语言文学专业毕业，文学学士，企业管理硕士研究生学历，房地产经济师。历任广州珠江实业开发股份有限公司办公室副主任、资本运营部副经理、证券事务代表、办公室主任、工会副主席、物业经营分公司总经理、广州珠江投资发展有限公司董事总经理、珠江新岸酒店总经理。现任本公司副总经理、董事会秘书。

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

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
郑暑平	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记			是
梁宇行	广州珠江实业集团有限公司	副董事长、总经理			是
许庆群	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理			是
廖晓明	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理			是
杨家峰	广州珠江实业集团有限公司	董事、党委副书记			是
韩巍	广州珠江实业集团有限公司	资产运营部总经理			是
张纲	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
吴 张	圣地建设集团有限公司	副总裁			是
李善民	中山大学	教授、博士生导师、中山大学校长助理、财务与国资管理处处长			是
	广州药业股份有限公司	独立董事			是
	湖北宜化化工股份有限公司	独立董事			是
	广东海大集团股份有限公司	独立董事			是
蔡穗声	广东省房地产行业协会	会长			是
	广东《南方房地产》杂志社	社长			是
曾炳权	广州岭南会计师事务所有限公司	总经理、主任会计师			是
张晋红	广东商学院	教授、硕士生导师			是
林 兵	广州证券有限责任公司	副总裁、财务总监			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员津贴标准由公司股东大会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照广州市地区同行业同规模企业的薪酬水平。在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的报酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除外部董事、独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；独立董事每年可领取税后 5 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
潘红缨	职工监事	聘任	
邓今强	副总经理	聘任	
甘耀华	副总经理	聘任	
黄 静	副总经理、董事会秘书	聘任	
朱劲松	董事、总经理	离任	工作调动
谢 蕾	职工监事	离任	任期届满

张穗南	副总经理	离任	工作调动
陈燕平	副总经理、董事会 秘书	离任	工作调动
林东华	副总经理	离任	工作调动

(五) 公司员工情况

在职员工总数	88
公司需承担费用的离退休职工人数	29
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政人员	5
财务人员	8
营销策划人员	11
工程预结算人员	5
工程管理	9
设计管理	8
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	10
本科	35
大专	29
中专	1
高中（中技）	7

公司在职员工总人数为 664 人（包括公司控股子公司在职员工人数），以上表格的在职员工数量仅以公司广州本部计算。

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，改进投资者关系管理工作，规范公司运作。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。具体内容如下：

1、关于股东及股东大会

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

2、关于董事及董事会

公司董事会由 11 名董事组成，具有不同的行业背景或专业经验。其中：独立董事 4 名，超过董事会总人数的三分之一；公司外部董事共 6 名（包括 4 名独立董事和 2 名外部董事）超过董事会总人数的 50%。这种相互制衡的董事会组成人员结构，保持了董事会的独立性，有助于平衡和保护各方利益。公司董事会下设战略、审计、薪酬与考核、提名及风险管理五

个专业委员会。其中审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。

3、关于监事及监事会

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

4、关于与控股股东

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

5、关于信息披露与透明度

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

报告期内，公司累计发布 25 份临时公告和定期报告，及时披露了业绩预告和业绩快报，公平对待全体股东。

6、上市公司治理专项活动开展至今的相关情况

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

公司内控规范实施工作于 2009 年起进行，已成立由董事会风险管理委员会指导下的内部控制管理委员会（以下称“内控管委会”），内控管委会为公司内控工作领导小组，报告期内负责人为总经理朱劲松先生。

公司根据五部委《企业内部控制基本规范》文件，于 2009 年起对公司内部控制体系进行建立试行完善，推进内部控制建设，强化企业风险管理，并结合 18 项企业内部控制应用指引等，结合公司现状，将占公司 90% 资产总额、营业收入和净利润的业务单位的业务作为内部控制的标的对象，完善公司各业务流程，形成内部控制工作手册、制定了内控缺陷整改方案、落实缺陷整改工作。2011 年度是试运行内部控制体系，通过内部控制试验性运行结果，公司制定了和修订了相关的流程和制度，如：《合同及付款流程作业指引》、《员工待岗管理办法》、《税务管理制度》、《内部控制手册使用及测试工作指引》、《内部控制缺陷责任处理办法（试行）》、《内部控制工作流程（试行）》等，进一步完善和充实了公司内部控制体系。

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

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郑暑平	否	5	3	2	0	0	否
廖晓明	否	5	2	2	1	0	否
梁宇行	否	5	3	2	0	0	否
许庆群	否	5	3	2	0	0	否
朱劲松	否	5	3	2	0	0	否
吴张	否	5	3	2	0	0	否
李善民	否	5	1	2	2	0	否
蔡穗声	是	5	1	2	1	1	否
曾炳权	是	5	3	2	0	0	否
张晋红	是	5	1	2	1	1	否
林兵	是	5	3	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

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

(2) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

(3) 向董事会提请召开临时股东大会；

(4) 提议召开董事会；

(5) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

(6) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司独立从事业务，拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面与控股股东分离，独立运行；公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均在本公司领取报酬。		
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的房产开发系统；独立的土地使用权；各类房产所有权。		
机构方面独立完整情况	是	公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东和下属机构未以任何形		

		式影响公司经营 管理方面的独立 性。		
财务方面独立 完整情况	是	公司拥有独立的 财务部门，并建 立了独立的会计 核算体系和财务 管理制度，独立 在银行开户，依 法独立纳税。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>公司根据五部委《企业内部控制基本规范》文件，于 2009 年起对公司内部控制体系进行建立完善，</p> <p>(一) 第一阶段：</p> <p>2009.5 至 2010.12 是公司建立全面内部控制体系的阶段，本阶段公司聘请专业机构协助公司建立内部控制体系,完善公司各业务流程，形成内部控制工作手册。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 确定内控实施的范围 2. 制定内控缺陷整改方案 3. 落实缺陷整改工作 4. 检查整改效果 5. 按照要求披露内控实施工作情况 6. 建立内部控制工作手册 <p>(二) 第二阶段：</p> <p>2011.1 至 2011.12 是试运行内部控制体系的阶段，本阶段公司通过试验性运行已建立的内部控制体系对其进行测试、查找缺陷并进行整改。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 根据《内部控制管理委员会工作细则》等规定试验性开展日常工作 2. 对试验性检查出的缺陷进行整改 <p>(三) 第三阶段：</p> <p>2012.1 至以后是公司内部控制体系持续实施阶段，公司将根据《企业内部控制基本规范》及配套指引、按照证券管理部门的要求、结合公司内部控制体系具体规定，每年开展内部控制自查、自测、自评工作。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>全面梳理和评估财务报告与结账流程、税务管理流程、投融资及资金管理流程、销售与收款流程、房地产开发流程、采购与成本流程、固定资产管理流程、无形资产管理流程、人力资源管</p>

	<p>理流程、信息系统基本控制流程以及公司层面控制流程的内部控制现状，揭示内部控制薄弱环节和控制缺陷。改进流程，建立健全内部控制；优化内部控制管理体系，形成流程标准化的内部控制文档体系；建立符合要求的内部控制体系。</p> <p>2011.1 至 2011.12 是试运行内部控制体系的阶段，本阶段公司通过试验性运行已建立的内部控制体系对其进行测试、查找缺陷并进行整改。</p> <p>1. 根据《内部控制管理委员会工作细则》等规定试验性开展日常工作，内控管委会办公室（以下称“控管办”）根据《工作细则》起草《关于开展 2011 年内部控制工作的通知》，报内控管委会通过后发布。</p> <p>其后，控管办将已建立的内部控制工作手册发送各工作组，由各工作组开展自查、自测试、自整改工作，并撰写该工作组的内部控制工作总结，控管办对各工作组的内部控制工作进行抽查，对存在的缺陷提出管理建议书，并报告内控管委会统筹整改解决。</p> <p>然后，控管办根据各工作组的内部控制工作实际情况，撰写公司本部的内部控制自评报告，按《工作细则》规定呈内控管委会审批。</p> <p>2. 对试验性检查出的缺陷进行整改</p> <p>在试运行阶段，发现的主要缺陷有：</p> <p>个别制度或流程制定已有相当长的时间，且比较粗放。控管办书面报告内控管委会统筹整改解决；</p> <p>个别工作有实际的操作过程，但未形成文字性的制度或流程。控管办在抽查中与该工作组进行口头沟通，要求该工作组按实际的操作过程，编写相关制度或流程；</p> <p>个别工作虽然已按现有的流程进行操作，但相关表单名称与流程相对应的表单名称不一致。控管办通过口头沟通，要求该工作组统一表单名称。</p> <p>3. 内部控制工作成果</p> <p>通过内部控制试验性运行结果，公司制定了和修订了相关的流程和制度，如：《合同及付款流程作业指引》、《员工待岗管理办法》、《税务管理制度》、《内部控制手册使用及测试工作指引》、《内部控制缺陷责任处理办法（试行）》、《内部控制工作流程（试行）》等，进一步完善和充实了公司内部控制体系。</p> <p>目前，公司按照经董事会审议通过的《建立</p>
--	--

	<p>健全内部控制体系的工作计划和实施方案》开展 2012 年度内部控制自我评价的前期工作。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司董事会审计委员会负责审查和评价内部控制制度的建立和执行情况，公司设置了内部审计部，向审计委员会负责。</p> <p>公司成立由董事会风险管理委员会指导下的内部控制管理委员会（以下称“内控管委会”），目前内控管委会主任（负责人）由公司董事长担任；常务副主任由公司总经理担任；</p> <p>内控管委会是内部控制管理的决策机构，负责与公司内部控制有关的重大事项的决定，具体职责包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 审定内部控制体系实施工作计划； 2. 指导和督促公司内部控制体系建设和运行工作的组织和实施，对内部控制体系的工作进行安排部署； 3. 负责提供内部控制体系建立健全所需的资源，协调解决内部控制工作中的重大问题； 4. 检查内部控制部门职能发挥的有效性，保证其在公司内部控制管理体系中能够充分发挥作用； 5. 督导、督促公司各相关单位、部门内部控制体系的建立、完善和运行； 6. 负责决定与内部控制有关的其他重大事项。 <p>（二）内控管委会设办公室（以下称“控管办”）为内部控制日常工作牵头部门，控管办人员由公司内部审计部人员兼任，是公司内部控制体系日常管理机构，负责公司内部控制管理日常事务工作，具体职责包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 负责本部门相关的内部控制手册建立、更新，以及相关内部控制检查、测试与评价； 2. 负责协助内部控制管理委员指导其他部门的内部控制手册建立、更新，以及相关的内部控制检查、测试与评价； 3. 负责公司内部控制手册的原稿保管和收集各部门更新后的相关内部控制手册版本并负责维护、发布、解释； 4. 负责将各部门内部控制自评报告收集整理成为公司的内部控制自评报告； 5. 负责与董事会秘书处的协调、沟通及内部控制自评报告对外披露的把关。 <p>（三）内控管委会设工作组，由公司各业务部门组成相应的工作组，部门负责人为工作组组长同时也是内控管委会委员，各工作组是内部控制</p>

	<p>管理的执行机构。负责具体执行内部控制管理的政策、制度，报告内部控制体系的实施和运行，具体职责包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 负责内部控制体系运行的具体工作，配合完成管理层测试和内外外部审计； 2. 负责对作业流程、业务系统和实际操作进行日常控制监测，以公司内部控制政策与内部控制目标为准则，提出整改建议，制订改进方案并付诸实施； 3. 负责组织本部门员工学习内部控制知识和相关的法律法规等； 4. 因管理体制变化等原因造成业务流程发生改变或发布新制度时，负责向内部控制管理办公室及时反馈信息。 <p>（四）公司党群工作部是内部控制管理的监督机构，负责对公司内部控制体系运行情况实施测试监督。具体职责包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按照公司内部控制管理委员会组织的管理层测试要求，检查、评价内部控制的健全性和有效性； 2. 建立并不断完善反舞弊工作机制。
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司目前还处于内控制度的试行阶段。内控管委会办公室（以下称“控管办”）根据《内部控制管理委员会工作细则》（以下简称“《工作细则》”）起草《关于开展 2011 年内部控制工作的通知》，报内控管委会通过后发布。</p> <p>其后，控管办将已建立的《内部控制工作手册》发送各工作组，由各工作组开展自查、自测试、自整改工作，并撰写该工作组的内部控制工作总结，控管办对各工作组的内部控制工作进行抽查，对存在的缺陷提出管理建议书，并报告内控管委会统筹整改解决。</p> <p>然后，控管办根据各工作组的内部控制工作实际情况，撰写公司本部的内部控制自评报告，按《工作细则》规定呈内控管委会审批。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>公司董事会审议通过了《建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》；</p> <p>通过下设的审计委员会，监督公司内控制度的建立和健全；</p> <p>要求在相关公司按《建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》在今后的工作中切实实施。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>公司已针对财务报告相关的重大事项建立了健全、合理的内部控制体系，该体系符合当前</p>

	公司财务报告形成的实际情况，能够合理的防范和控制风险，预防和及时发现、纠正公司财务报告形成可能出现的问题。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司根据受聘机构梳理出来的缺陷和整改方案逐一检查整改，补充和修订相关制度和流程，完善了内部控制的薄弱环节和控制缺陷；如补充了《反舞弊工作条例》、《举报和举报人保护制度》等。同时增设了内部审计部。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

截至报告期末，公司未出现年报信息披露重大差错。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年度股东大会	2011 年 6 月 28 日	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 29 日

本次股东大会审议通过了《公司 2010 年度董事会工作报告》、《公司 2010 年度监事会工作报告》、《公司 2010 年年度报告及其摘要》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度利润分配方案》、《关于聘请 2011 年度审计机构及确定其报酬的议案》、《关于董事会换

届的议案》、《关于监事会换届选举的议案》。

八、 董事会报告

(一)管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

报告期内，在国际经济持续动荡、国内宏观调控压力不断增大的复杂环境中，在全国房地产开发及商品房销售增速呈“双回落”态势下，公司在董事会的正确领导下，在全体员工的共同努力下，顺应宏观形势的新变化，各项经营指标创下历史新高，实现了逆势发展。

(1) 经济效益实现大幅增长

报告期内，公司实现营业总收入 121,242.16 万元，同比增长 85.75%；实现营业利润 29,732.39 万元，同比增长 66.69%；实现归属于母公司净利润 22,190.36 万元，同比增长 68.52%；实现每股收益 0.91 元；净资产收益率为 22.36%。截至报告期末，公司资产总额 279,383.18 万元，比上年末增长 21.43%；归属于母公司所有者权益 110,340.97 万元，比上年末增长 25.17%；资产负债率为 60.48%。

(2) 地产项目保持逆势发展

①珠江新城项目

颐德公馆位于珠江公园正南，是正望广州中央公园核心的最后地块。公司携手香港吕元祥建筑师事务所、美国艾奕康（AECOM）环境规划设计院、香港梁志天室内设计公司组成世界一流设计团队，定位为“城市领袖、第一居所”，目标将项目打造成为广州住宅城市名片。10月首推的北区德公馆 T4、T5 栋，成为弱市下广州高端住宅市场成交亮点，项目因得天独厚的地理位置和差异化的产品设计，树立了珠江新城新豪宅的新标杆。报告期内，南区颐公馆销售 4 套，结转 1.8 亿元；北区德公馆签约 38 套，均价 4.56 万元/m²，结转销售收入 2.58 亿元。公司克服北区高层施工难度大、施工工期较紧等困难，T4、T5 栋提前达到销售节点并于年底封顶，T1—T3 栋施工也进展顺利，预计于 2012 年 4 月达到预售条件。

②长沙珠江花城项目

珠江花城项目定位为长沙首席城熟精装大盘。报告期内，珠江花城项目商品房签约 580 套，其中四组团签约住宅 318 套，签约面积 30,606.38 平米，签约金额 22,516 万元；三组团签约住宅 260 套，签约面积 27,712.73 平米，签约金额 18,443 万元；二组团签约住宅 2 套，签约面积 488.28 平米，签约金额 249 万元；一、二组团车位签约 33 个，签约金额 343 万元。长沙公司 2011 年盈利能力同比上升的原因主要是三组团、四组团产品销售均价较上年度有所上升致使销售毛利率提升所致。

③S8 项目

本项目地块位于东风中路与仓边路相交路口的西南侧，为越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。总用地面积约 7500 平方米，楼高 36 层，建筑总高度 188 米，总建筑面积约 5.4 万平米。本项目定位为超甲级的、精品的、高品质、高档次的智能生态写字楼。预计将于 2012 年第四季度开工。

④广隆项目

广隆项目由公司和香港会德丰合作开发，公司占股 30%。项目位于两条城市主干道东风路与解放路交汇处，地处越秀区的核心位置，拥有丰富的景观、便利的交通、繁华的商业、悠久的人文和教育资源，定位为老城区极品大宅。本项目于 7 月份取得施工许可证，正在基坑施工中。

(3) 物业经营管理发展平稳

珠江新岸酒店运营进入收获期。广州珠江投资发展有限公司经营的珠江新岸酒店在 2011 年度业绩迎来了喜讯，整体管理状况全面改观，经营收入屡创新高，成功扭亏为盈，

盈利 216 万元，已经进入收获期。

物业经营分公司严格履行合同，确保每月租金按时到帐，杜绝租户拖租欠租现象，续租率达到 99%。物业管理公司面对人工成本大幅增加等困难，积极应对，采取有效措施解决，从 4 月份起陆续提高了各小区物业管理费标准，增加了收入，全年保持盈利。

(4) 准确研判形势赢得主动

针对宏观环境发生的深刻变化，特别是 2011 年行业调控日益严峻的形势，公司坚持稳健经营，重视宏观政策研究，广泛收集市场信息，完善决策体系建设，坚持低成本扩张的发展方针不动摇。在总体上比较准确地预见此轮宏观形势的发展，把握了市场变化的节奏。由于科学研判和稳健经营，在近一轮市场高潮时，公司在决策是否买地或收购项目时，价值判断更明确，谈判立场更坚定，没有在高位入市，成功规避了市场风险，并储备了宝贵的资金实力。为我们在应对不断严峻的调控局面上赢得了发展主动权，在加快实现公司跨越发展的征程中走好了关键的一步。

(5) 提前储备项目信息蓄势待发

报告期内，公司加大了项目拓展的力度。拓展管理部开展保障房政策研究、三旧改造政策研究，把握政策动态，寻找市场机会，完成了株洲、长沙、广州等城市市场调研，对一些重要地块进行了初步可行性分析。一旦公司作出拿地决策，可以迅速从储备项目信息中进行挑选。

(6) 未雨绸缪提前做好资金储备

由于年初即提前预判 2011 年房地产资金形势会非常紧张，公司提早做好了资金储备工作，努力多取得低成本资金。公司可用于土地拓展的资金，为历年来最高。

2、资产构成与费用构成发生重大变动的说明

(1) 资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2011 年	2010 年	增减比率 (%)
货币资金	1,031,150,701.67	829,091,710.58	24.37
预付款项	33,306,590.16	28,318,543.24	17.61
存货	1,631,140,941.43	1,336,060,131.02	22.09
预收款项	66,335,022.60	162,909,176.60	-59.28
应交税费	52,200,903.06	40,099,538.52	30.18
股东权益	1,104,016,002.35	882,100,109.77	25.16

货币资金报告期末较年初数增加 202,058,991.09 元，增加比例为 24.37%，主要原因为：销售规模扩大，资金回笼较多所致。

预付款项报告期末较年初数增加 4,988,046.92 元，增加比例为 17.61%，增加的主要原因为：2011 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。

存货年末报告期末较年初数增加 295,080,810.41 元，增加比例为 22.09%，主要原因为：本期珠江花城 471 亩项目用地和花盛项目、珠江環园项目本期开发增加投入所致。

预收账款年末余额较年初余额减少 96,574,154.00 元，减少比例为 59.28%，主要原因：2011 年度预收账款结转收入的金额比 2010 年度增加所致。

应交税费期末余额比期初余额增加 12,101,364.54 元, 增加比例为 30.18%, 主要原因为: 本期营业收入及预收账款较上年增加, 相应增加营业税及附加税所致。

(2) 费用构成发生变动的分析

单位: 元 币种: 人民币

项 目	2011 年	2010 年	增减比率 (%)
财务费用	1,198,787.86	5,808,629.81	-79.36
销售费用	28,577,944.71	14,576,973.72	96.05
管理费用	50,944,796.71	39,402,274.70	29.29

财务费用 2011 年度金额比 2010 年度金额减少 4,609,841.95 元, 减少比例为 79.36%, 主要原因为本期利息收入增加所致。

销售费用 2011 年度金额比 2010 年度金额增加 14,000,970.99 元, 增加比例为 96.05%。主要是随着销售收入增加, 本年度的销售佣金和广告费同比正常增加。

管理费用 2011 年度金额比 2010 年度金额增加 11,542,522.01 元, 增加比例为 29.29%。主要原因是: 公司之前有多年未加薪, 职工收入显著低于市场平均水平, 核心员工出现流失, 2010 年 12 月董事会审议通过的公司新的薪酬方案在 2011 年实施所致; 次要原因是: 归集在管理费用的各项相关税金随着营业收入的增长而有所增加; 同时, 公司业务量近年快速增长, 员工人数随之小幅增加; 另外, 增加好世界广场 32 楼办公场地, 场地租金随之有所增加。

3、现金流量情况分析

单位: 元 币种: 人民币

项目	2011 年	2010 年	增减比率 (%)
经营活动产生现金流量			
现金流入	1,180,339,200.73	798,857,040.58	47.75
现金流出	1,160,953,904.77	738,510,293.86	57.20
经营活动产生现金流量净额	19,385,295.96	60,346,746.72	-67.88
投资活动产生现金流量			
现金流入	2,738,486.29	3,366,261.26	-18.65
现金流出	1,078,150.00	3,483,127.70	-69.05
投资活动产生现金流量净额	1,660,336.29	-116,866.44	
筹资活动产生现金流量			
现金流入	360,000,000.00	669,750,000.00	-46.25

现金流出	178,986,641.16	446,763,208.05	-59.94
筹资活动产生现金流量净额	181,013,358.84	222,986,791.95	-18.82

4、主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	20,000	98,427	9,653
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	1,939	216
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2.800	6.13

5、对公司未来发展的展望

(1) 外部环境和市场趋势分析

经济形势分析：预计 2012 年国际经济形势依然不容乐观，欧债危机持续，全球经济疲软，短期内复苏难度较大，发达经济体经济下滑，货币政策持续宽松，流动性泛滥。国内经济稳健，但增速开始放缓，进出口压力增大，工业增长放缓，通胀调控效果初显，经济环境相对稳健。总体评价，整体经济形势好于 2011 年，但仍然不容乐观。

市场趋势分析：一方面，中央房地产调控决心不减，调控政策持续，地价房价的松动和成交量萎缩的趋势会逐渐显著和扩大，房地产企业整体上面临严峻考验。另一方面，①央行降准释放四千亿资金，政策隐现宽货币紧信贷；②央行重申差别化信贷政策，强调保证首套房贷需求；③保障房融资绿色通道。预计 2012 年房地产政策将是稳定调控，抑制投资需求，鼓励刚性需求，整体力度不会比 2011 年更严厉。公司对 2012 年房地产市场判断为“稳中探底”，资金充裕的房地产企业将面临难得的逆势发展机遇。

(2) 公司经营计划——稳健经营，做大做强

公司将立足于珠江新城颐德公馆项目、长沙珠江花城项目及其它项目，稳健经营，做大做强，努力完成 2012 年各项经营指标。2012 年公司将积极做好以下工作：

2012 年的各项经营指标实现健康、持续发展。将在上一年已达到较高水平的基础上力争再上新台阶。一要加快项目开发的建设进度，全力确保工程关键节点保质按期实现；二要牢固树立精品意识，狠抓质量管理，打造质量过硬的精品，擦亮珠江品牌；三要科学制定营销策略，精心做好营销安排，争取主动灵活营销，最大限度减少限购等政策性不利因素影响，加快营销速度，加快回笼资金。

① 颐德公馆项目

2012 年将加强项目高端品牌形象的传播，进一步提升项目品质，结合项目工程进展充分展示项目的稀缺性和尊贵感。预计 2012 年 6 月将推出北区德公馆 T1-T3 栋，成为新的销售收入来源。

② 长沙珠江花城项目

三组团酒店争取在 2012 年 12 月份完成验收、交付使用。二期用地计划今年新开工五组团和六组团两个组团。其中五组团争取在 5 月 10 日开工，2012 年底开盘；六组团洋房争取在 8 月份开工，2013 年可销售。二期用地将在一期的基础上进行全面提升，定位为“知富阶层，心灵栖所”，准备启用新案名，打造全新形象。在产品类型上，除了主力的高层产品外，还设计了 4 万平米高端洋房。由于工期原因，预计二期用地销售收入在今年只能小部分

结算，而四组剩余住宅和公寓将是本项目 2012 年主要结算收入来源。

③广隆项目

计划主体工程在 2012 年底施工到正负零以上。

④S8 项目

做好设计、报建和招投标的组织工作，计划第四季度开工。

⑤物业经营板块

预计保持平稳发展。

(3) 土地拓展——促发展，抓住机遇实现低成本扩张。

当前，公司的投资能力已有明显改善，具备了一定的扩张能力；但由于还没有形成较强的房地产规模，抗风险能力还有限，因此在企业扩张中要注意三点。一要坚持低成本扩张，重点关注广州及珠三角、湖南等区域。二要创新发展模式，开拓新的市场领域。要提升项目收购、合作开发的专业化水平，以抓住行业大调整、房企大整合、项目大购并的历史机遇。三要继续坚持稳健经营，严格控制风险，防止急功近利，对项目要严格论证，量力而为。要坚持全面协调可持续的扩张，处理好短期效益和长期效益的关系，突出以现金流为重点的财务管理，确保利润增长与现金流增加相匹配，确保资产规模、经营规模与经营效益匹配。结合审批中的公司十二五战略规划，通过提前工作部署，及时做好市场评估和可行性研究分析，研究增长点方向。针对项目不同情况进行合作模式创新，实现分批逢低建仓的目标，在风险可控的前提下获取优质项目保障公司五年战略发展要求。

(4) 管理改革——建立和完善三大管控体系

公司将利用这一、两年的低迷期提升管理水平，为日后拓展打下坚实基础。2012 年将建立和完善三大管控体系，分别为：1、运营管理——计划、质量、成本全方面管理；2、绩效考核/薪酬体系——绩效考核到部门、到岗位。薪酬体系——公司高管、部门经理层加大浮动收入比例，并直接和工作业绩挂钩；3、人力资源体系——吸引人才、留住人才、提升人才，做好职业生涯规划。

(5) 公司未来面临的主要风险和应对措施

行业风险：放眼未来，房地产市场在国家各项政策的调控和市场规律的合力作用下，正在逐渐向着理性、充分竞争的趋势发展，价格下滑和利润率下降难以避免，但是中国的城市化进程远未结束，政府基于自身财政收入和经济发展的需要亦不能离开房地产业，故公司依然看好中国房地产市场的长期发展。2012年预计行业将是一个探底的过程。

广州市场风险：广州房地产市场在一线城市中向来比较理性，房价也是一线城市中较低的，预计在本轮调控中的波动也会较小。珠江璟园项目位置得天独厚，项目设计和品质一流，具有较强保值增值能力，公司对其信心较足。

长沙市场风险：国家政策调控背景下的市场存量的扩大与去化量的萎缩将是2012年长沙房地产市场最大的矛盾所在。2011年四季度以来，长沙商品房市场均出现不同程度的打折促销，土地市场交易冷淡，大多为底价成交，预计2012年度长沙区域房地产市场处于下降通道，市场竞争加剧，行业利润快速下滑。面对风险，公司认为珠江花城项目深耕长沙7年，在市场上已经形成良好的知名度以及市场认可度。目前已经交付3个组团，入住业主超过2500户。老业主再次置业或“老带新”成交将成为珠江花城的重要销售保障。同时，全新升级的二期用地项目，定位更加切合市场需求。三组团酒店及二、三组团商业招商，将从根本上解决之前项目配套不足、生活不方便的问题，增加客户购买信心。公寓产品目前尚未开盘销售，但是作为投资性产品，销售可能会面临困难，这里特别提示风险。公司将积极采取对策，以针对性宣传和有竞争性的价格体系来快速销售公寓产品，回笼资金。

财务风险：房地产行业的资金形势仍不容乐观，公司对此早有预测，故提前做好了资金储备工作。公司作为资深国有控股上市公司，一直以来以稳健经营获得银行认可。公司目前

资金充裕。公司也将加大销售力度，拓宽融资渠道，加强资金动态管理，确保公司经营安全。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是。

2011年7月14日披露半年度净利润同比预增252%。

2012年1月17日披露年度同净利润比预增68.52%。

6、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产业	1,211,951,778.03	695,771,654.21	42.59	89.11	91.41	-0.69
分产品						
开发产品	1,135,162,711.63	654,111,579.24	42.38	107.80	105.54	0.64
投资性房地产	16,164,067.00	6,941,465.19	57.06	-65.37	-50.53	-12.88
周转房	1,197,800.00	277,785.20	76.81			76.81
物业出租及管理	59,427,199.40	34,440,824.58	42.05	23.99	10.29	7.2

(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	546,427,664.03	52.92
长沙	665,524,114.00	134.71

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上：否

7、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

1、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金总体使用情况

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

3、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集自己投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
珠江实业第六届董事会 2011 年第一次会议	2011 年 4 月 26 日		《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 4 月 28 日
珠江实业第六届董事会 2011 年第二次（临时）会议	2011 年 6 月 7 日		《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 6 月 8 日
珠江实业第七届董事会 2011 年第一次会议	2011 年 6 月 28 日		《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 6 月 29 日
珠江实业第七届董事会 2011 年第二次（临时）会议	2011 年 7 月 20 日		《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 7 月 22 日
珠江实业第七届董事会 2011 年第五次会议	2011 年 12 月 2 日		《上海证券报》、 《证券时报》	2011 年 12 月 3 日

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

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

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

公司第六、七届董事会审计委员会成员由 3 名独立董事和 2 名内部董事组成，主任委员为独立董事曾炳权先生，其他委员还有副董事长廖晓明先生、董事、总经理朱劲松先生（任职时间为报告期内至 2012 年 3 月 19 日）、独立董事蔡穗声先生、林兵先生。审计委员会负责监督公司财务报告的质量和程序，监督评估公司内部监控制度的是否健全与有效，对年度审计师聘任及对其工作效率和工作质量进行评价，审阅内部审计工作小组报告并责成经理层对这些报告进行整改和反馈。推动公司内部控制体系建设和完善。审计委员会履职情况如下：

(1) 审核公司定期报告情况

2011 年，审计委员会认真、仔细地审议公司每期定期报告。对重点关注事项进行认真

核实，慎重发表了独立意见和建议，完成了对公司年度报告等相关事项的审核和监督。

(2) 公司内控制度情况

公司在内部控制制度建设方面，能按照审计委员会的要求，积极组织推进和实施。2012年，公司推进落实《建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》，贯彻公司内控制度。

(3) 审核公司关联交易情况

公司 2011 年所发生的日常关联交易事项，均坚持公开、公平、公正的原则，通过公开招标方式履行交易，没有发现损害公司及其他股东利益的情形，在发生接受关联方劳务时，内容明确，权责清晰。

(4) 审核公司关联方资金往来情况

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、上海证券交易所《上市公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，2011年，审计委员会对公司与控股股东及关联方的资金往来情况进行了核查，未发现公司存在上述通知中所提及的非经营性资金占用情况。

(5) 审核对外担保的情况

根据《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）要求，我们核查了公司对外担保情况，未发现公司有违规担保行为，公司董事会能够严格执行《公司章程》对担保业务的审批程序，在对外担保方面建立了审查和决策程序，对外担保风险处于可控状态。

(6) 审核聘任年度审计师的情况

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》要求，2011年，对公司聘请年审会计师事务所发表了独立意见，并在讨论审议聘任年审会计师时，审计委员会继续强调年审会计师持续提高审计报告及管理建议书的质量。

(7) 审核公司防控内幕交易情况

2011年11月，公司按照中国证券监督管理委员会广东证监局等五部门下发的《关于开展依法打击和防控内幕交易联合专项检查工作的通知》要求，认真开展了内幕信息管理和内幕交易防控自查活动。公司建立了内幕信息管理相关制度，规范了内幕信息在公司内部的汇报途径和传送渠道，增强了内幕信息在披露流转环节的可控性，未发现公司相关人员利用内幕信息进行内幕交易的情形。

(8) 审核公司董监事及高级管理人员换届选举情况

2011年6月，公司完成了董事、监事及高级管理人员的换届选举工作，审计委员会对第七届董事会董事候选人资格及独立性等方面进行了审核，并发表了独立意见。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《薪酬与考核委员会实施细则》及其他相关规定，薪酬与考核委员会负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。

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

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

报告期内，公司董事会贯彻落实《公司外部信息使用人管理制度》，规定外部信息使用人的权力与义务，加强公司定期报告及重大事项在编制、审议和披露期间，公司外部信息报

送和使用管理。

6、 应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案：

详见 2012 年 3 月 22 日公司在上海证券交易所披露的《珠江实业建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》。

7、 内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

报告期内，公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》、公司《内幕信息知情人登记管理制度》，执行内幕信息知情人信息报备表登记、报备工作。

8、 公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单： 否

9、 公司不存在重大环保问题。

10、 公司不存在其他重大社会安全问题。

(五)现金分红政策的制定及执行情况

公司利润分配政策采取现金或者股票方式分配股利，其中最近三年以现金方式累计的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 10%。

本年度不进行现金分红，未分配利润结转到下一年度。

(六) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所有限公司审计，公司 2011 年度实现净利润 221,903,626.47 元。根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金合并抵销后为 12,315,586.88 元。

公司 2011 年度分红预案为：加上年初未分配利润 260,262,454.54 元，年末可供投资者分配的利润累计为 469,850,494.13 元。本年度不进行现金分配，未分配利润结转到下一年度。

以 2011 年末总股本 243,151,203 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

(七) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司 2012 年计划开工项目较多，资金需求很大，同时项目拓展需预备较多资金。从公司稳定健康经营考虑，本年度不进行现金分配。	项目投资及拓展

(八) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008					724,943,946.09	
2009				37,407,877.44	62,328,526.56	60.02
2010			3		131,679,017.93	

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
珠江实业第六届监事会 2011 年第一次会议	《公司 2010 年度监事会报告》、《公司 2010 年度报告及摘要》、《公司 2011 年度第一季度报告》
珠江实业第六届监事会 2011 年第二次 (临时) 会议决议	《关于公司监事会换届选举的议案》
珠江实业第七届监事会 2011 年第一次会议	《关于选举公司第七届监事会监事会主席的议案》

公司报告期内共召开 3 次监事会会议，全体监事均出席会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告，监事会认为，大华会计师事务所有限公司对本公司 2011 年度财务报告出具的审计意见真实反映了公司的财务状况和经营成果，客观公正地反映了对有关财务事项的评价。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金的实际投入与承诺投入一致，规范、合理地使用了全部募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无重大收购资产、出售资产的行为发生。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 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	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
广州珠江工程监理有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	工程监理	招标定价	2,302,621.23	0.24			
广州珠江装修工程公司	母公司的控股子公司	接受劳务	装修工程	招标定价	9,700,423.90	1.01			
广州珠江外资建筑设计院	母公司的控股子公司	接受劳务	勘察设计费	招标定价	15,018,795.00	1.57			
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	358,006,320.52	37.38			

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	3,466.69
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	6,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	6,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	9,466.69
担保总额占公司净资产的比例(%)	8.58

3、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

1、本年度或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司	大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬		28
境内会计师事务所审计年限		12

2012 年 1 月 12 日，广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）收到 2011 年度审计机构立信大华会计师事务所有限公司的函件，经国家工商行政管理总局核准，其名称由“立信大华会计师事务所有限公司”变更为“大华会计师事务所有限公司”，其他工商登记

事项不变。本次会计师事务所名称变更不属于更换会计师事务所事项。

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

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

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
珠江实业年报	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2011 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业董事会秘书工作制度	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业关于控股股东及其关联方占用资金的情况专项审核报告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届监事会 2011 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第一季度季报	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业年报摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届董事会 2011 年第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第六届监事会 2011 年第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业召开股东大会通知	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2010 年度股东大会会议资料	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 23 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第七届监事会 2011 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2010 年度股东大会的法律意见书	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第七届董事会 2011 年第一次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业 2010 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 6 月 29 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业业绩预增公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 14 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第七届董事会 2011 年第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 22 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业资本公积金转增股本实施公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 7 月 22 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业半年报	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 8 月 22 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业半年报摘要	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 8 月 22 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

珠江实业关于大股东股权质押登记的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 9 月 7 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第三季度季报	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 10 月 24 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业第七届董事会 2011 年第五次会议决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 12 月 3 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业关于控股股东增持公司股份的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 12 月 8 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
珠江实业关于控股股东增持公司股份进展情况的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2011 年 12 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

十一、 财务会计报告

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

(一)审计报告

大华审字[2012]118 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称珠江实业）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠江实业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在[LJF1]执行工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，珠江实业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠江实业 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所	中国注册会计师：范荣
有限公司	中国注册会计师：韩军民
中国 ● 北京	二〇一二年四月二十三日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2011 年 12 月 31 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	注释 1	1,031,150,701.67	829,091,710.58
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项	注释 4	33,306,590.16	28,318,543.24
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释 3	5,466,622.99	5,893,668.60
存货	注释 5	1,631,140,941.43	1,336,060,131.02
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,701,064,856.25	2,199,364,053.44
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 6	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	注释 7	26,437,846.44	34,132,394.05
固定资产	注释 8	3,539,695.99	5,471,971.37
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	注释 9	935,364.61	986,347.33
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释 10	384,976.88	206,897.60
递延所得税资产	注释 11	4,904,339.36	4,084,536.01
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		92,766,958.89	101,446,881.97
资产总计		2,793,831,815.14	2,300,810,935.41
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 13	13,772,835.17	13,815,044.40
预收款项	注释 14	66,335,022.60	162,909,176.60
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 15	4,899,318.24	3,746,533.62
应交税费	注释 16	52,200,903.06	40,099,538.52
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	注释 17	212,231,322.29	125,723,825.32
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 18	99,000,000.00	93,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		448,439,401.36	439,294,118.46
非流动负债：			
长期借款	注释 19	1,206,750,000.00	969,750,000.00
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 11	34,626,411.43	9,666,707.18
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,241,376,411.43	979,416,707.18
负债合计		1,689,815,812.79	1,418,710,825.64
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释 20	243,151,203.00	187,039,387.20
资本公积	注释 21	301,109,914.91	357,221,730.71
减：库存股		-	-

专项储备		-	-
盈余公积	注释 22	89,298,093.17	76,982,506.29
一般风险准备			
未分配利润	注释 23	469,850,494.13	260,262,454.54
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,103,409,705.21	881,506,078.74
少数股东权益		606,297.14	594,031.03
所有者权益合计		1,104,016,002.35	882,100,109.77
负债和所有者权益总计		2,793,831,815.14	2,300,810,935.41

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

2011 年 12 月 31 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		796,613,533.92	492,133,574.51
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 2	301,695,629.91	271,551,940.82
存货		894,092,392.23	765,331,470.05
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,992,401,556.06	1,529,016,985.38
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 3	273,564,735.61	273,564,735.61
投资性房地产		26,437,846.44	34,132,394.05
固定资产		1,463,709.71	2,993,142.44
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		860,650.84	949,405.24
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		384,976.88	206,897.60
递延所得税资产		3,995,371.68	2,349,956.60
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		306,707,291.16	314,196,531.54
资产总计		2,299,108,847.22	1,843,213,516.92
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		49,499,698.60	2,722,567.60
应付职工薪酬		13,754.65	55,866.17
应交税费		20,627,333.78	20,433,975.41
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		183,783,782.16	103,972,698.50
一年内到期的非流动负债		99,000,000.00	93,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		352,924,569.19	220,185,107.68
非流动负债：			
长期借款		1,059,750,000.00	859,750,000.00
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		1,059,750,000.00	859,750,000.00
负债合计		1,412,674,569.19	1,079,935,107.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		243,151,203.00	187,039,387.20
资本公积		301,109,914.91	357,221,730.71
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		80,559,210.28	68,243,623.40
一般风险准备		-	-
未分配利润		261,613,949.84	150,773,667.93
所有者权益（或股东权益）合计		886,434,278.03	763,278,409.24
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,299,108,847.22	1,843,213,516.92

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
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,212,421,627.36	652,705,730.51
其中: 营业收入	注释 24	1,212,421,627.36	652,705,730.51
二、营业总成本		917,823,185.54	474,859,266.99
其中: 营业成本	注释 24	695,774,732.21	364,159,347.67
利息支出		-	-
营业税金及附加	注释 25	141,326,924.05	64,998,285.39
销售费用	注释 26	28,577,944.71	14,576,973.72
管理费用	注释 27	50,944,796.71	39,402,274.70
财务费用	注释 28	1,198,787.86	5,808,629.81
资产减值损失	注释 30	-	-14,086,244.30
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 29	2,725,419.03	523,436.57
汇兑收益(损失以“—”号填列)		-	-
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		297,323,860.85	178,369,900.09
加: 营业外收入	注释 31	1,037,501.34	738,418.07
减: 营业外支出	注释 31	1,799,943.52	3,088,641.71
其中: 非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		296,561,418.67	176,019,676.45
减: 所得税费用	注释 33	74,645,526.09	44,336,378.34
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		221,915,892.58	131,683,298.11
归属于母公司所有者的净利润		221,903,626.47	131,679,017.93
少数股东损益		12,266.11	4,280.18
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.91	0.54
(二) 稀释每股收益		0.91	0.54
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		221,915,892.58	131,683,298.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		221,903,626.47	131,679,017.93
归属于少数股东的综合收益总额		12,266.11	4,280.18

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
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释 4	505,169,608.76	338,273,132.12
减：营业成本	注释 4	191,391,416.10	133,123,288.46
营业税金及附加		98,610,460.83	47,504,941.77
销售费用		12,645,456.84	4,701,018.93
管理费用		36,134,573.40	28,304,420.94
财务费用		3,360,960.62	6,184,506.75
资产减值损失		-	-14086244.30
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 5	2,438,998.71	-
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）		165,465,739.68	132,541,199.57
加：营业外收入		817,449.89	690,229.69
减：营业外支出		1,527,178.10	2,950,025.72
其中：非流动资产 处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以 “－”号填列）		164,756,011.47	130,281,403.54
减：所得税费用		41,600,142.68	32,828,634.91
四、净利润（净亏损以“－” 号填列）		123,155,868.79	97,452,768.63
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.51	0.40
（二）稀释每股收益		0.51	0.40
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		123,155,868.79	97,452,768.63

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
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		1,121,157,781.51	747,332,433.71
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 34	59,181,419.22	51,524,606.87
经营活动现金流入小计		1,180,339,200.73	798,857,040.58
购买商品、接受劳务支付的现金		894,132,039.92	544,887,645.02
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		61,072,285.67	48,763,968.52
支付的各项税费		121,083,616.14	63,712,179.18
支付其他与经营活动有关的现金	注释 34	84,665,963.04	81,146,501.14
经营活动现金流出小计		1,160,953,904.77	738,510,293.86
经营活动产生的现金流量净额		19,385,295.96	60,346,746.72
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		-	2,495,625.00
取得投资收益收到的现金		2,725,419.03	523,436.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,067.26	347,199.69
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		2,738,486.29	3,366,261.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,078,150.00	1,116,817.70
投资支付的现金		-	2,366,310.00
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		1,078,150.00	3,483,127.70
投资活动产生的现金流量净额		1,660,336.29	-116,866.44
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		360,000,000.00	669,750,000.00
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		360,000,000.00	669,750,000.00
偿还债务支付的现金		117,000,000.00	402,766,666.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,683,201.16	43,134,806.37
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 34	1,303,440.00	861,735.00
筹资活动现金流出小计		178,986,641.16	446,763,208.05
筹资活动产生的现金流量净额		181,013,358.84	222,986,791.95
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		202,058,991.09	283,216,672.23
加：期初现金及现金等价物余额		829,091,710.58	545,875,038.35
六、期末现金及现金等价物余额		1,031,150,701.67	829,091,710.58

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
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		552,346,739.76	270,514,345.91
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		36,453,514.32	18,365,371.05
经营活动现金流入小计		588,800,254.08	288,879,716.96
购买商品、接受劳务支付的现金		246,213,031.80	186,479,802.42
支付给职工以及为职工支付的现金		30,217,742.72	18,463,188.77
支付的各项税费		79,520,044.30	38,629,151.14
支付其他与经营活动有关的现金		83,625,803.82	82,786,469.99
经营活动现金流出小计		439,576,622.64	326,358,612.32
经营活动产生的现金流量净额		149,223,631.44	-37,478,895.36
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		2,438,998.71	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,807.26	119,199.69
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		2,444,805.97	119,199.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		303,356.00	63,553.20
投资支付的现金		-	73,875,000.00
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		303,356.00	73,938,553.20
投资活动产生的现金流量净额		2,141,449.97	-73,819,353.51
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		300,000,000.00	559,750,000.00
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		300,000,000.00	559,750,000.00
偿还债务支付的现金		94,000,000.00	352,766,666.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		52,885,122.00	39,105,806.37
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		146,885,122.00	391,872,473.05
筹资活动产生的现金流量净额		153,114,878.00	167,877,526.95
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		304,479,959.41	56,579,278.08
加：期初现金及现金等价物余额		492,133,574.51	435,554,296.43
六、期末现金及现金等价物余额		796,613,533.92	492,133,574.51

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

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71	-	-	76,982,506.29	-	260,262,454.54	-	594,031.03	882,100,109.77
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			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)	56,111,815.80	-56,111,815.80	-	-	12,315,586.88	-	209,588,039.59	-	12,266.11	221,915,892.58
(一) 净利润	-	-	-	-	-	-	221,903,626.47	-	12,266.11	221,915,892.58
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	221,903,626.47	-	12,266.11	221,915,892.58
(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	-	-	-	-	12,315,586.88	-	-12,315,586.88	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	12,315,586.88	-	-12,315,586.88	-	-	-

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	56,111,815.80	-56,111,815.80	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	56,111,815.80	-56,111,815.80	-	-	-	-	-	-	-	-
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	243,151,203.00	301,109,914.91			89,298,093.17		469,850,494.13	-	606,297.14	1,104,016,002.35

企业法定代表人：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

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	-	-	67,237,229.43	-	175,736,590.91	-	589,750.85	787,824,689.10
加:										
会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71	-	-	67,237,229.43	-	175,736,590.91	-	589,750.85	787,824,689.10
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-	-	-	-	9,745,276.86	-	84,525,863.63	-	4,280.18	94,275,420.67
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	131,679,017.93	-	4,280.18	131,683,298.11
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	131,679,017.93	-	4,280.18	131,683,298.11
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	9,745,276.86	-	-47,153,154.30	-	-	-37,407,877.44
1.提取盈余公积	-	-	-	-	9,745,276.86	-	-9,745,276.86	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-37,407,877.44	-	-	-37,407,877.44
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本（或股本）			-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）			-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他			-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71	-	-	76,982,506.29	-	260,262,454.54	-	594,031.03	882,100,109.77

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

2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71	-	-	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)	56,111,815.80	-56,111,815.80	-	-	12,315,586.88	-	110,840,281.91	123,155,868.79
(一)净利润	-	-	-	-	-	-	123,155,868.79	123,155,868.79
(二)其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	123,155,868.79	123,155,868.79
(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	-	-	-	-	12,315,586.88	-	-12,315,586.88	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	12,315,586.88	-	-12,315,586.88	-
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	56,111,815.80	-56,111,815.80	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积 转增资本(或 股本)	56,111,815.80	-56,111,815.80	-	-	-	-	-	-
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	243,151,203.00	301,109,914.91			80,559,210.28		261,613,949.84	886,434,278.03

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

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

(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	-	150,773,667.93	763,278,409.24

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

(三) 财务报表附注

公司概况

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 2011 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 24,315.12 万股，注册资本为人民币 24,315.12 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。

(四)主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、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。

2、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。

3、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 2011 年 1 月 1 日起至 2011 年 12 月 31 日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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：

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。

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。

15、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一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。

16、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

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、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。

31、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。

32、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。

33、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。

34、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

35、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(五) 税项：

1、主要税种及税率

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

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

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

江投资 发展有 限公司 *3	公司		批发 和零 售贸 易		投资；批发和零 售贸易；物业管 理；停产场经 营；场地出租。					
-------------------------	----	--	---------------------	--	---	--	--	--	--	--

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

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

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

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

2、 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本年未发生此类情况。

(七) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位: 元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	/	/	375,799.43	/	/	457,164.30
人民币	375,799.43	1.0000	375,799.43	457,164.30	1.0000	457,164.30

银行存款：	/	/	993,765,718.03	/	/	813,961,650.78
人民币	993,765,718.03	1.0000	993,765,718.03	813,961,650.78	1.0000	813,961,650.78
其他货币资金：	/	/	37,009,184.21	/	/	14,672,895.50
人民币	37,009,184.21	1.0000	37,009,184.21	14,672,895.50	1.0000	14,672,895.50
合计	/	/	1,031,150,701.67	/	/	829,091,710.58

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2011.12.31	2010.12.31
按揭担保保证金	34,660,685.36	12,538,363.86
合计	34,660,685.36	12,538,363.86

(1) 年末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 34,660,685.36 元，在使用前需要征得银行同意外，年末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

(2) 货币资金年末余额比年初余额增加 202,058,991.09 元，增加比例为 24.37%，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 1,979,055.21 元，购房按揭贷款保证金 34,660,685.36 元。

2、 应收账款：

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	5,466,622.99	96.47	-	-	5,893,668.60	96.72	-	-
组合小计	5,466,622.99	96.47	-	-	5,893,668.60	96.72	-	-

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	200,000.00	3.53	200,000.00	-	200,000.00	3.28	200,000.00	-
合计	5,666,622.99	/	200,000.00	/	6,093,668.60	/	200,000.00	/

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。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	3,373,076.73	61.70%	-	2,631,910.17	44.66%	-
1 年以内小计	3,373,076.73	61.70%	-	2,631,910.17	44.66%	-
1 至 2 年	1,500,599.49	27.45%	-	2,827,210.62	47.97%	-
2 至 3 年	417,500.26	7.64%	-	60,155.05	1.02%	-
3 年以上	175,446.51	3.21%	-	374,392.76	6.35%	-
合计	5,466,622.99	100.00%	-	5,893,668.60	100.00%	-

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
吴安国(职员)	无关联关系	1,023,894.10	一年以内	18.07
张昕(职员)	无关联关系	809,150.00	一年以内	14.28
邝俭如(职员)	无关联关系	562,714.00	一年以内	9.93
合计	/	2,395,758.10	/	42.28

(4) 其他应收款期末余额比期初余额减少 427,045.61 元，减少比例为 7.01%。

4、 预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	33,306,590.16	100.00%	28,318,543.24	100.00%
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	33,306,590.16		28,318,543.24	

①本公司无一年以上的预付款项。

②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。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
广州市住宅建设发展有限公司	非合并关联关系	33,234,602.42	一年以内	99.78%
合计	/	33,234,602.42	/	/

预付款项期末余额比期初余额增加 4,988,046.92 元，增加比例为 17.61%，增加的主要原因为：2011 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。

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、 存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	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	1,540,670,932.26	-	1,540,670,932.26	1,242,852,055.12	-	1,242,852,055.12
开发产品	88,930,731.81	1,338,898.56	87,591,833.25	91,129,610.28	1,338,898.56	89,790,711.72
低值易耗品	368,019.08	-	368,019.08	556,613.37	-	556,613.37
周转房	2,510,156.84	-	2,510,156.84	2,860,750.81	-	2,860,750.81
合计	1,632,479,839.99	1,338,898.56	1,631,140,941.43	1,337,399,029.58	1,338,898.56	1,336,060,131.02

本年计入存货成本的资本化借款费用为人民币 63,023,312.39 元，其中珠江璟园 55,225,233.23 元，资本化率为 5.75%，珠江花城 7,798,079.16 元，资本化率为 5.44%。

本年度用于抵押的存货，详见本附注八抵押资产情况。

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			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

(3) 存货年末余额比年初余额增加 295,080,810.41 元，增加比例为 22.06%，主要原因为：珠江花城-471 亩项目、花盛项目以及珠江璟园本期开发增加投入所致。

6、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利
广州捷星房地产公司	26,660,000.00	26,660,000.00	-	26,660,000.00	-	-
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	-	15,000,000.00	895,175.45	-
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	765,817.94	-
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	5,556,640.00	-	5,556,640.00	5,556,640.00	52,640.00
珠海中珠股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00	-	12,565,729.00	-	1,151,345.00
合计	63,782,369.00	63,782,369.00		63,782,369.00	7,217,633.39	1,603,985.00

7、投资性房地产：

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	43,807,684.98	-	8,700,653.78	35,107,031.20
1.房屋、建筑物	43,807,684.98	-	8,700,653.78	35,107,031.20
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	9,265,036.70	753,082.42	1,348,934.36	8,669,184.76
1.房屋、建筑物	9,265,036.70	753,082.42	1,348,934.36	8,669,184.76
2.土地使用权	-	-	-	-

三、投资性房地产账面净值合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	410,254.23	-	410,254.23	-
1.房屋、建筑物	410,254.23	-	410,254.23	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	34,132,394.05	-753,082.42	6,941,465.19	26,437,846.44
1.房屋、建筑物	34,132,394.05	-753,082.42	6,941,465.19	26,437,846.44
2.土地使用权	-	-	-	-

本期折旧和摊销额：8,669,184.76 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：410,254.23 元。

①企业本年处置了拱北花苑新村、中珠花园、中珠大厦三处部份房产，价值总额为 8,700,653.78 元。

②投资性房地产年末余额比年初余额减少 8,700,653.78 元，减少比例为 19.86%，减少原因为企业本期处置部分投资性房地产所致。

③本年度用于抵押的投资性房地产，详见本附注八资产抵押情况。

8、 固定资产:

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	17,436,370.49	1,028,170.00		2,234,428.26	16,230,112.23
其中：房屋及建筑物	2,973,668.00	-		1,979,062.00	994,606.00
运输工具	8,130,882.90	544,471.00		-	8,675,353.90
其他设备	6,331,819.59	483,699.00		255,366.26	6,560,152.33
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	11,964,399.12	1,517,850.21	-	791,833.09	12,690,416.24
其中：房屋及建筑物	958,761.37	70,698.00	-	552,438.60	477,020.77
运输工具	6,175,032.92	852,075.58	-	-	7,027,108.50
其他设备	4,830,604.83	595,076.63	-	239,394.49	5,186,286.97
三、固定资产账面净值合计	5,471,971.37	/		/	3,539,695.99
其中：房屋及建筑物	2,014,906.63	/		/	517,585.23
运输工具	1,955,849.98	/		/	1,648,245.40
其他设备	1,501,214.76	/		/	1,373,865.36

四、减值准备合计		/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	
运输工具		/	/	
五、固定资产账面价值合计	5,471,971.37	/	/	3,539,695.99
其中：房屋及建筑物		/	/	
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	

本期折旧额：1,517,850.21 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0.00 元。

固定资产年末余额比年初余额减少 1,206,258.26 元，减少比例为 6.92%。

累计折旧年末余额比年初余额增加 726,017.12 元，增加比例为 6.07%。

9、无形资产：

(1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,910,800.00	49,980.00	-	1,960,780.00
土地使用权	1,226,823.00	-	-	1,226,823.00
管理软件	683,977.00	49,980.00	-	733,957.00
二、累计摊销合计	924,452.67	100,962.72	-	1,025,415.39
土地使用权	423,254.62	24,536.40	-	447,791.02
管理软件	501,198.05	76,426.32	-	577,624.37
三、无形资产账面净值合计	-	-	-	-
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
管理软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	986,347.33	-50,982.72		935,364.61
土地使用权	803,568.38	-24,536.40		779,031.98
管理软件	182,778.95	-26,446.32		156,332.63

本期摊销额：100,962.72 元。

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。

10、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
办公室装修费	206,897.60	273,981.00	95,901.72		384,976.88
合计	206,897.60	273,981.00	95,901.72		384,976.88

11、递延所得税资产/递延所得税负债：

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

① 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产				
资产减值准备	2,139,132.99	8,556,531.95	2,241,696.55	8,966,786.20
开办费	-	-	-	-
可抵扣亏损	908,967.68	3,635,870.72	1,734,579.41	6,938,317.64
未支付职工教育经费	-	-	6,613.77	24,655.08
预收未结转收入房款	1,856,238.69	7,424,954.79	102,096.28	408,385.12
小计	4,904,339.36	19,617,357.46	4,084,536.01	16,338,144.04
递延所得税负债	34,626,411.43	138,505,645.72	9,666,707.18	38,666,828.72

12、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	200,000.00	-	-	-	200,000.00
二、存货跌价准备	1,338,898.56	-	-	-	1,338,898.56
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	-	-	410,254.23	-
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	9,166,786.18	-	-	410,254.23	8,756,531.95

13、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	8,387,148.93	10,510,910.88
一年以上至二年以内	4,350,435.35	2,099,558.02
二年以上至三年以内	221,699.66	690,244.40
三年以上	813,551.23	514,331.10
合计	13,772,835.17	13,815,044.40

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。

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	4,142,523.92	8,988,744.52
广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	192,095.00	-
广州珠江装修工程有限公司	565,064.18	183,785.88

合计	4,899,683.10	9,172,530.40
----	--------------	--------------

14、 预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	65,800,825.00	162,411,949.00
一年以上至二年以内	343,856.00	497,227.60
二年以上至三年以内	190,341.60	-
三年以上	-	-
合计	66,335,022.60	162,909,176.60

①年末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

②年末余额中无预收关联方款项。

③预收账款年末余额比年初余额减少 96,574,154.00 元，减少比例为 59.28%，主要原因：2011 年度预收房款结转收入的金额比 2010 年度增加所致。

(2) 本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

15、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,500,000.00	45,151,332.52	44,484,332.52	2,167,000.00
二、职工福利费	-	2,965,997.50	2,965,997.50	-
三、社会保险费	55,004.28	7,688,387.61	7,732,403.81	10,988.08
四、住房公积金	1,642,376.74	4,770,012.15	4,319,027.06	2,093,361.83
五、辞退福利	-	-	-	-
六、其他	-	197,457.72	197,457.72	-
七、工会经费和职工教育经费	549,152.60	1,451,882.79	1,373,067.06	627,968.33
合计	3,746,533.62	62,225,070.29	61,072,285.67	4,899,318.24

工会经费和职工教育经费金额 627,968.33 元。

16、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	27,717,771.30	8,518,475.24
企业所得税	38,002,146.61	36,985,373.80
个人所得税	200,367.13	235,594.92
城市维护建设税	1,932,863.38	1,466,818.45

土地增值税	-18,070,456.91	-8,202,842.88
土地使用税	223,441.95	-
教育费附加	1,265,458.25	837,251.30
印花税	171,033.80	-
房产税	447,146.60	251,559.17
防洪费	17,295.80	7,308.52
地方教育费附加	164,252.27	-
应交价格调节基金	129,582.88	-
合计	52,200,903.06	40,099,538.52

应交税费期末余额比期初余额增加 12,101,364.54 元，增加比例为 30.18%，主要原因为：本期营业收入及预收账款较上年增加，相应增加营业税及附加税所致。

17、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	135,299,480.33	60,362,096.67
一年以上至二年以内	26,656,980.92	27,510,813.24
二年以上至三年以内	25,087,070.49	21,369,104.32
三年以上	25,187,790.55	16,481,811.09
合计	212,231,322.29	125,723,825.32

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) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 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	9,422,752.77	预提税金

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	金额	性质或内容
预提新岸公寓土地增值税	51,736,224.68	预提税金
预提珠江璟园土地增值税	74,880,600.91	预提税金
预提利息	13,455,612.75	预提贷款利息
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
投标保证金	5,481,000.00	保证金

18、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	99,000,000.00	93,000,000.00
合计	99,000,000.00	93,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	99,000,000.00	93,000,000.00
合计	99,000,000.00	93,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
平安银行广州分行	2010 年 2 月 22 日	2012 年 2 月 21 日	人民币	5.1300	99,000,000.00
合计	/	/	/	/	99,000,000.00

19、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,146,750,000.00	809,750,000.00
信用借款	60,000,000.00	160,000,000.00
合计	1,206,750,000.00	969,750,000.00

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数	期初数
				本币金额	本币金额
农信社松洲分社	2009 年 11 月 12 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	250,000,000.00	250,000,000.00
农信社松洲分社	2009 年 12 月 30 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	50,000,000.00	50,000,000.00
农信社松洲分社	2010 年 7 月 30 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	150,000,000.00	150,000,000.00
农信社松洲分社	2010 年 8 月 26 日	2013 年 8 月 26 日	人民币	45,000,000.00	45,000,000.00
农信社松洲分社	2010 年 8 月 26 日	2013 年 8 月 26 日	人民币	35,000,000.00	35,000,000.00
农信社松洲	2011 年 5 月 3	2014 年 8 月	人民币	200,000,000.00	-

分社	日	20 日			
工行银山支行	2010 年 4 月 1 日	2015 年 1 月 6 日	人民币	29,750,000.00	29,750,000.00
工行银山支行	2010 年 11 月 15 日	2015 年 1 月 6 日	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00
平安银行广州分行	2011 年 6 月 10 日	2013 年 6 月 10 日	人民币	100,000,000.00	-
湖南省建行营业部	2010 年 8 月 10 日	2013 年 8 月 9 日	人民币	27,000,000.00	50,000,000.00
湖南省建行营业部	2011 年 6 月 29 日	2014 年 6 月 28 日	人民币	30,000,000.00	-
湖南省建行营业部	2011 年 5 月 25 日	2014 年 5 月 24 日	人民币	30,000,000.00	-
合计	/	/	/	1,146,750,000.00	809,750,000.00

抵押借款情况详见附注八资产抵押情况。

20、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)				小计	期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	187,039,387.20	--	-	56,111,815.80	-	56,111,815.80	243,151,203.00

报告期内，实施《公司 2010 年度利润分配方案》，以 2010 年末总股本 187,039,387 股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增 0.3 股，每 10 股转增 3 股，共计转增 56,111,816 股，转增后公司总股本为 243,151,203 股。由大华会计师事务所有限公司执行验资，验资报告文号为：大华验字[2011]256 号。

21、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	187,196,968.66	-	56,111,815.80	131,085,152.86
其他资本公积	170,024,762.05	-	-	170,024,762.05
合计	357,221,730.71	-	56,111,815.80	301,109,914.91

22、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	76,982,506.29	12,315,586.88	-	89,298,093.17
合计	76,982,506.29	12,315,586.88	-	89,298,093.17

本年增加数系按净利润的 10% 计提法定盈余公积。

23、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	260,262,454.54	/
调整后 年初未分配利润	260,262,454.54	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	221,903,626.47	/
减：提取法定盈余公积	12,315,586.88	10
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
	-	
	-	
期末未分配利润	469,850,494.13	/

24、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,211,951,778.03	640,881,391.73
其他业务收入	469,849.33	11,824,338.78
营业成本	695,774,732.21	364,159,347.67

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,211,951,778.03	695,771,654.21	640,881,391.73	363,495,554.66
合计	1,211,951,778.03	695,771,654.21	640,881,391.73	363,495,554.66

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品	1,135,162,711.63	654,111,579.24	546,274,337.80	318,237,923.32
投资性房地产	16,164,067.00	6,941,465.19	46,678,481.00	14,030,606.56

周转房	1,197,800.00	277,785.20	-	-
物业出租及管理	59,427,199.40	34,440,824.58	47,928,572.93	31,227,024.78
合计	1,211,951,778.03	695,771,654.21	640,881,391.73	363,495,554.66

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	546,427,664.03	221,988,292.63	357,327,262.73	159,833,892.22
长沙地区	665,524,114.00	473,783,361.58	283,554,129.00	203,661,662.44
合计	1,211,951,778.03	695,771,654.21	640,881,391.73	363,495,554.66

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	30,474,252.00	2.51
第二名	25,518,607.00	2.11
第三名	24,947,636.00	2.06
第四名	14,500,000.00	1.20
第五名	14,323,721.00	1.18
合计	109,764,216.00	9.06

营业收入本年金额比上年金额增加 559,715,896.85 元，增加比例为 85.75%，主要原因为销售规模扩大，珠江新城、锦里项目结算增加所致。

25、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	59,838,362.31	31,959,401.49	预收房款、应税收入
城市维护建设税	4,188,685.39	2,237,158.15	应交流转税
教育费附加	2,416,366.79	1,171,447.62	
房产税	2,079,845.83	1,999,254.03	
土地增值税	72,115,919.40	27,631,024.10	
地方教育费附加	520,453.16	-	
价格调节基金	167,291.17	-	
合计	141,326,924.05	64,998,285.39	/

营业税金及附加本年金额比上年金额增加 76,328,638.66 元，增加比例为 117.43%，主要原因为本年销售增加所致。

26、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	28,577,944.71	14,576,973.72
合计	28,577,944.71	14,576,973.72

2011 年度金额比 2010 年度金额增加 14,000,970.99 元，增加比例为 96.05%。主要为增加本年度的销售佣金和广告费。

27、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	50,944,796.71	39,402,274.70
合计	50,944,796.71	39,402,274.70

2011 年度金额比 2010 年度金额增加 11,542,522.01 元，增加比例为 29.29%。主要为增加本年度的职工薪酬及相关税费所致。

28、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,716,350.83	8,205,934.26
减:利息收入	-6,517,531.28	-3,207,281.32
汇兑损益	-	31,427.65
银行手续费	16,721.18	636,685.35
其他	983,247.13	141,863.87
合计	1,198,787.86	5,808,629.81

2011 年度金额比 2010 年度金额减少 4,609,841.95 元，减少比例为 79.36%，主要原因为本期利息收入增加所致。

29、投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
1. 持有至到期投资取得的投资收益 期间取得的投资收益	1,121,434.03	523,436.57
2. 成本法核算的长期股权投资收益	1,603,985.00	-
合计	2,725,419.03	523,436.57

(2)按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
汕头广联房地产公司	452,640.00	-	-

珠海中珠股份有限公司	1,151,345.00	-	-
合计	1,603,985.00	-	-

30、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-	-14,086,244.30
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合计	-	-14,086,244.30

31、 营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	815,975.82	547,102.71	-
其中：固定资产处置利得	815,975.82	547,102.71	-
政府补助	-	-	-
罚款	8,375.00	-	-
其他	213,150.52	190,315.36	-
公路管理费	-	-	-
违约金	-	1,000.00	-
杂费收入	-	-	-
无须支付应付款	-	-	-
合计	1,037,501.34	738,418.07	-

32、 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	648,971.08	28,266.80	-
其中：固定资产处置损失	648,971.08	28,266.80	-
对外捐赠	820,000.00	2,830,200.00	-
其中：公益性捐赠支出	-	-	-
赔款	-	100,000.00	-
罚款	84,050.69	32,015.75	-
其他	246,921.75	98,159.16	-
合计	1,799,943.52	3,088,641.71	-

营业外支出本年金额比上年金额减少 1,288,698.19 元，减少比例为 41.72%，主要原因为捐赠支出比上年大幅降低所致。

33、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

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	50,505,625.19	41,384,569.23
递延所得税调整	24,139,900.90	2,951,809.11
合计	74,645,526.09	44,336,378.34

34、 现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
押金收入	589,120.00
利息收入	6,517,531.28
广隆拆迁补偿款	-
往来款	50,598,978.53
补贴收入	-
其他	1,475,789.41
合计	59,181,419.22

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
费用性支出	60,169,359.27

捐赠支出	820,000.00
往来款	15,136,092.69
退押金、保证金	8,044,243.65
其他	496,267.43
合计	84,665,963.04

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
受限货币资金增加额	-
融资顾问费	1,303,440.00
合计	1,303,440.00

35、 现金流量表补充资料:

(1) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	221,915,892.58	131,683,298.11
加: 资产减值准备	-410,254.23	-14,086,244.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,270,932.63	1,576,279.15
无形资产摊销	100,962.72	121,433.81
长期待摊费用摊销	95,901.72	14,778.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-172,779.32	-547,102.71
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	5,774.58	28,266.80
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	6,716,350.83	8,205,934.26
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,725,419.03	-523,436.57
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-819,803.35	5,306,013.24
递延所得税负债增加(减少)	24,959,704.25	-2,354,204.13

以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-295,080,810.41	-244,139,979.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-96,147,108.39	-36,636,122.82
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	157,372,511.38	194,191,154.92
其他	1,303,440.00	17,506,678.26
经营活动产生的现金流量净额	19,385,295.96	60,346,746.72
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	1,031,150,701.67	829,091,710.58
减: 现金的期初余额	829,091,710.58	545,875,038.35
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	202,058,991.09	283,216,672.23

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,031,150,701.67	829,091,710.58
其中: 库存现金	375,799.43	457,164.30
可随时用于支付的银行存款	993,765,718.03	813,961,650.78
可随时用于支付的其他货币资金	37,009,184.21	14,672,895.50
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,031,150,701.67	829,091,710.58

(八) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
广州珠江实业集团有限公司	国有企业(全民所有制企业)	广州市	郑暑平	房地产开发	35,500.70	27.11	27.11	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	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31		
广州珠江实业集团有限公司	35,500.70	---	---	35,500.70		

2、 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	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	有限责任公司	广州	邓今强	物业管理	250.00	80	80	714256796
广州珠江投资发展有限公司	有限责任公司	广州	朱劲松	利用自有资金投资,物业管理,停车场经营,场	2,000.00	100	100	76767888-8

				地出租等.				
湖南珠江实业投资有限公司	有限责任公司	长沙	朱劲松	房地产开发	20,000.00	100	100	76325990X

备注：1、2012年3月13日起，广州珠江物业管理有限公司法定代表人变更为邓今强先生。

2、报告期至2012年3月19日止，朱劲松先生为广州珠江投资发展有限公司原法定代表人，该公司法定代表人现变更为梁彦先生，变更登记手续正在办理中。

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广州珠江装修工程公司	母公司的控股子公司	190429659
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的控股子公司	190668588
广州珠江外资建筑设计院	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

4、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
广州珠江实业集团有限公司	建设工程	招标定价	-	-	24,526,134.21	3.47
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	招标定价	2,302,621.23	0.24	282,197.00	0.04
广州珠江装修工程公司	装修工程	招标定价	9,700,423.90	1.01	20,303,724.16	2.88
广州珠江外资建筑设计	勘察设计费	招标定价	15,018,795.00	1.57	7,941,347.20	1.12

设计院						
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	招标定价	358,006,320.52	37.38	137,580,101.71	19.48

- (1) 出售商品、提供劳务情况
本年未发生此类情况。
- (2) 关联托管/承包情况
本年未发生此类情况。
- (3) 关联租赁情况
本年未发生此类情况。
- (4) 关联担保情况
本年未发生此类情况。
- (5) 关联方资金拆借
本年未发生此类情况。
- (6) 关联方资产转让、债务重组情况
本年未发生此类情况。

(7) 其他关联交易

本公司向关联方管理人员支付的税前报酬:

单位:万元

姓 名	职 务	2011 年度	2010 年度
郑暑平	董事长	未在公司领薪	未在公司领薪
廖晓明	副董事长	未在公司领薪	未在公司领薪
朱劲松	董事、总经理	104.21	73.90
张穗南	副总经理（已调任）	101.32	65.96
陈燕平	副总经理、董事会秘书（已调任）	78.67	54.30
林东华	副总经理（已调任）	79.29	55.03
陈庆烈	副总经理	78.72	20.71
林洁静	财务总监	77.41	21.00
黄静	副总经理	37.46	-
吴建桦	职工监事	35.70	29.35
潘红缨	职工监事	35.99	-
谢蕾	职工监事	19.06	18.34
吴张	董事	5.95	6.69
曾炳权	独立董事	5.95	6.69
李善民	董事	5.95	6.69
张晋红	独立董事	5.95	6.69
蔡穗声	独立董事	5.95	6.69
合计		677.58	372.04

注：邓今强副总经理、甘耀华副总经理、黄静副总经理自 2011 年 12 月 3 日起任职。邓今强副总经理、甘耀华副总经理自 2012 年 1 月 1 日起领薪。

5、 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州珠江装修工程公司	565,064.18	-

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	-
应付账款	广州珠江物业管理有限公司长沙分公司	192,095.00	-

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

截止 2011 年 12 月 31 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 34,660,685.36 元。

(十一) 资产抵押情况

1、截止 2011 年 12 月 31 日止, 公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 65000 万元, 抵押物为珠江新城 L3-1、L3-3 地块土地使用权, 权利证号穗府国用(2007)第 01100093 号, 面积 20369.00 平方米。

2、截止 2011 年 12 月 31 日止, 公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 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 2011 年 12 月 31 日止, 公司取得中国工商银行的抵押长期借款 2975 万元, 抵押物为天河区淘金东路 33 号首层, 权利证号穗房地证字第 C2538720 号, 评估价值 5453800 元; 天河区淘金东路 35 号首层, 权利证号穗房地证字第 C1922468 号, 评估价值 7369100 元; 天河区淘金东路 37 号首层, 权利证号穗房地证字第 C2538721 号, 评估价值 6222900 元; 天河区淘金北路 47 号首层, 权利证号为穗房地证字第 C6355598 号, 评估价值为 10256400 元; 天河区淘金北路正平一巷 9 号首层, 权利证号为穗房地证字第 C2746185 号, 评估价值为 5188800 元; 天河区淘金北路正平一巷 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。

4、截止 2011 年 12 月 31 日止, 公司取得中国工商银行的抵押长期借款 20000 万元, 抵押物为珠江新岸公寓, 其房产预售证号穗房预(网)字第 20070074 号, 位于玉菡路 28#30 层、31 层、32 层 3201-3219, 玉菡路 26#201、301、402, 抵押面积共 11717.2473 平方米; 海珠区桃花街 9 号负一层 01-82 号车位, 抵押面积共 1007.4502 平方米; 海珠区桃花街 9 号负二层 01-99 号车位, 抵押面积共 1217.5215 平方米;

5、截止 2011 年 12 月 31 日止, 公司取得平安银行广州分行的抵押长期借款 10000 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、珠江新岸 5 楼 27 套, 合计评估值为 155700700 元;

6、截止 2011 年 12 月 31 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范围的土地使用权; 11 栋已完工部分及整栋所占用范围的土地使用权; 12 栋 402、501、502、601、701、702、801、901、902、1001、1002、1101、1301 (共 13 套); 13 栋 302、401、402、502、601、701、702、801、901、902、1001、1002、1101、1201、1301 (共 15 套); 南地下室-101 (共 1 套)、北半地下室-101、-102、-103、-104、-105、-106、-107、-108、-109、-110、-111、-112、-113 (共 13 套)。

7、截止 2011 年 12 月 31 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。

(十二) 承诺事项:

无

于 2011 年 12 月 31 日, 未计入本公司资产负债表的主要承诺事项如下:

内容	涉及金额	影响	性质	合同金额	已支付金额
土地受让合同	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	151,554,290.73	无重大影响	土建承包	774,753,594.98	623,199,304.25
珠江新城承包合同	7,591,379.14	无重大影响	土建承包	24,300,549.70	16,709,170.56
合计	159,145,669.87			799,054,144.68	639,908,474.81

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 345,004,187.16 元，未支付金额为 49,211,308.84 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 278,195,117.09 元，未支付金额为 102,342,981.89 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 16,709,170.56 元，未支付金额为 7,591,379.14 元。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款：

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、 其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	301,695,629.91	99.93	-	-	271,551,940.82	99.93	-	-
组合小计	301,695,629.91	99.93	-	-	271,551,940.82	99.93	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	200,000.00	0.07	200,000.00		200,000.00	0.07	200,000.00	
合计	301,895,629.91	/	200,000.00	/	271,751,940.82	/	200,000.00	/

(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。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
	185,647,333.77	61.53		156,121,153.89	57.49	
1 年以内小计	185,647,333.77	61.53		156,121,153.89	57.49	
1 至 2 年	106,241,237.37	35.21		106,392,638.26	39.18	
2 至 3 年	8,636,512.26	2.86		8,693,320.16	3.20	
3 年以上	1,170,546.51	0.40		344,828.51	0.13	
合计	301,695,629.91	100.00		271,551,940.82	100.00	

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	297,478,931.64	一年以上至二年内	98.54
广州珠江投资发展有限公司	子公司	2,051,092.57	一年以上至二年内	0.68
张昕(职员)	无关联关系	809,150.00	一年以内	0.27
邝俭如(职员)	无关联关系	562,714.00	一年以内	0.19
李国欣(职员)	无关联关系	393,967.81	一年以上至二年内	0.13
合计	/	301,295,856.02	/	99.81

其他应收款期末余额比期初余额增加 30,143,689.09 元，增加比例为 11.10%。

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	现金红利
广州捷星房地产公司	26,660,000.00	26,660,000.00	-	26,660,000.00				
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	-	15,000,000.00	895,175.45			
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	765,817.94			
汕头广联房地产公司	5,556,640.00	5,556,640.00	-	5,556,640.00	5,556,640.00			452,640.00
珠海中珠股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00	-	12,565,729.00				1,151,345.00
合计	63,782,369.00	63,782,369.00		63,782,369.00	7,217,633.39			1,603,985.00

对上述被投资单位减值计提原因：财务状况不佳。

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	504,923,183.23	326,747,592.64
其他业务收入	246,425.53	11,525,539.48
营业成本	191,391,416.10	133,123,288.46

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	504,923,183.23	191,388,338.10	326,747,592.64	132,476,153.53

合计	504,923,183.23	191,388,338.10	326,747,592.64	132,476,153.53
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品	469,638,597.63	180,328,217.66	262,720,208.80	114,576,260.88
投资性房地 产	16,164,067.00	6,941,465.19	46,678,481.00	14,030,606.56
周转房	1,197,800.00	277,785.20	-	-
物业出租及 管理	17,922,718.60	3,840,870.05	17,348,902.84	3,869,286.09
合计	504,923,183.23	191,388,338.10	326,747,592.64	132,476,153.53

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	504,923,183.23	191,388,338.10	326,747,592.64	132,476,153.53
合计	504,923,183.23	191,388,338.10	326,747,592.64	132,476,153.53

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	30,474,252.00	6.04
第二名	25,518,607.00	5.05
第三名	24,947,636.00	4.94
第四名	14,500,000.00	2.87
第五名	14,323,721.00	2.84
合计	109,764,216.00	21.74

营业收入本年金额比上年金额增加 166,896,476.64 元，增加比例为 49.34%，主要原因为 2011 年度销售规模扩大，珠江璟园项目结算增加所致。

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,603,985.00	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	835,013.71	-
合计	2,438,998.71	-

投资收益本年金额比上年金额增加 2,438,998.71 元，增加比例为 100%，主要为：本年度银行

理财产品收益增加及收到珠海中珠股份有限公司和汕头广联房地产公司分红款所致。

(2)按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
汕头广联房地产公司	452,640.00	-	-
珠海中珠股份有限公司	1,151,345.00	-	-
合计	1,603,985.00	-	-

6、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	123,155,868.79	97,452,768.63
加：资产减值准备	-410,254.23	-14,086,244.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,158,196.93	510,501.88
无形资产摊销	88,754.40	111,899.43
长期待摊费用摊销	95,901.72	14,778.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-172,251.29	-512,971.77
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）	6,716,350.83	8,205,934.26
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,438,998.71	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,645,415.08	6,021,184.19
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）	-128,760,922.18	-113,297,421.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,633,441.91	-849,077.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	133,499,518.35	-33,345,512.94
其他	1,303,440.00	12,295,265.74
经营活动产生的现金流量净额	149,223,631.44	-37,478,895.36
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	796,613,533.92	492,133,574.51
减：现金的期初余额	492,133,574.51	435,554,296.43

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	304,479,959.41	56,579,278.08

(十四) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	167,004.74	518,835.91
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,121,434.03	523,436.57
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	14,086,244.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-929,446.92	-2,869,059.55
少数股东权益影响额	606.73	8,942.08
所得税影响额	-89,899.65	-3,067,099.83
合计	269,698.93	9,201,299.48

2、 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	22.36	0.91	0.91
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.33	0.91	0.91

3、 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 4 月 24 日批准报出。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计的负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告原稿。

董事长：郑暑平
广州珠江实业开发股份有限公司
2012 年 4 月 24 日