

# 广州珠江实业开发股份有限公司

600684

## 2010 年半年度报告

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	8
六、重要事项.....	10
七、财务会计报告.....	13
八、备查文件目录.....	63

**一、重要提示**

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

### (一) 公司信息

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

### (二) 联系人和联系方式

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

### (三) 基本情况简介

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

### (四) 信息披露及备置地点

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

### (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) 主要财务数据和指标

#### 1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	1,825,865,136.57	1,801,504,114.85	1.35
所有者权益(或股东权益)	780,653,069.54	787,234,938.25	-0.84
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.174	4.21	-0.84
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	42,632,928.14	19,660,502.43	116.85
利润总额	41,918,238.86	19,874,345.23	110.92
归属于上市公司股东的净	30,826,008.73	14,204,905.91	117.01

利润			
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	20,563,218.18	14,045,481.29	46.40
基本每股收益(元)	0.16	0.08	117.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.11	0.08	46.40
稀释每股收益(元)	0.16	0.08	117.01
加权平均净资产收益率(%)	3.95	1.92	增加 2.03 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-231,082,936.77	21,012,773.03	-1,199.73
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-1.2355	0.11	-1,199.73

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-23,355.28
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	315,446.65
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,086,224.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-691,334.00
所得税影响额	-3,421,745.42
少数股东权益影响额(税后)	-2,445.70
合计	10,262,790.55

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				31,977 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	25.95	48,541,232	0	0	无
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	8,452,642	0	0	无
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	其他	1.43	2,669,558		0	未知
杨惠娟	其他	0.89	1,661,167		0	未知
上海湘湖投资有限公司	其他	0.54	1,009,990	1,009,990	0	未知
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.53	1,000,000	1,000,000	0	未知
冯晓燕	其他	0.43	809,818	809,818	0	未知
陈华梅	其他	0.40	756,200	0	0	未知
逢方	其他	0.40	754,550	109,200	0	未知
罗京明	其他	0.37	699,300	-89,000	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	48,541,232			人民币普通股 48,541,232		

限公司			
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	8,452,642	人民币普通股	8,452,642
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	2,669,558	人民币普通股	2,669,558
杨惠娟	1,661,167	人民币普通股	1,661,167
上海湘湖投资有限公司	1,009,990	人民币普通股	1,009,990
中国银行股份有限公司—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
冯晓燕	809,818	人民币普通股	809,818
陈华梅	756,200	人民币普通股	756,200
逢方	754,550	人民币普通股	754,550
罗京明	699,300	人民币普通股	699,300
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，华夏大盘精选证券投资基金和华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金同属华夏基金公司管理的基金。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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
郑暑平	董事长	102,095	30,000	0	132,095	二级市场增持

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经公司第六届董事会 2010 年第二次（临时）会议审议，同意郭佑雄先生辞去公司副总经理职务、朱渝梅女士辞去公司财务总监职务，并聘任陈庆烈先生为公司副总经理、林洁静女士为公司财务总监。

## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

在 2009 年下半年至 2010 年 4 月份以来房价快速上涨的情况下,国家启动了新一轮的房地产调控。从 1 月 10 日“国十一条”颁布,到 4 月 15 日“新国十条”及 4 月 17 日二套房贷政策的出台,以及后续政策的跟进,地产新政通过调节供需进行全方位管理,由此形成的综合政策效应,使房地产市场出现显著变化、房地产投机行为受到严密精准打击,遏制了房价的继续上涨,同时成交大幅下降,从而对地产公司持续经营形成了极大的现金压力。虽然本公司尚具有充裕的现金流,负债率较小,但公司在面对政策变化和市场变化时仍主动应对、未雨绸缪,积极调整公司经营措施,在上半年取得了良好的业绩。

2010 年上半年主要项目开发情况如下:

(1) 珠江新城项目。该项目南区于 2010 年 1 月 29 日封顶,北区处于基坑施工阶段,考虑到北区目前施工对整个项目环境、形象及定位的影响,南区暂未进行销售,预计于 10 月份预售。

(2) 珠江花城项目。该项目二组团是公司目前重要的收入来源,三组团正在施工,预计 9 月底可以进行预售。

(3) 珠江新岸公寓项目。该项目是公司目前重要的利润来源,目前已加推三层销售;酒店公寓经营正在积极拓展客户。

(4) 广隆项目。正办理国有土地使用证过户手续。

(5) S8 项目。正办理用地转让手续。

本轮房地产调控带来经营风险的同时也为公司战略扩张带来了难得的机遇,有机会借助本轮地产调整,低价增加土地储备。因此下半年将加大加快新项目的拓展工作,做到提前介入,深入分析,力争今明两年公司实现新的项目或土地储备。

### (二) 公司主营业务及其经营状况

#### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	149,797,020.57	91,838,026.72	38.69	-3.24	-10.25	增加 4.79 个百分点
分产品						
开发产品	125,922,205.00	76,343,385.17	39.37	-7.55	-15.88	增加 6.01 个百分点
投资性房地产	2,773,426.00	1,368,585.23	50.65	2,914.59	2,914.97	减少 0.01 个百分点
物业出租及管理	21,101,389.57	14,126,056.32	33.06	13.95	22.59	减少 4.72 个百分点

#### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
广州地区	89,806,425.57	89.24
长沙地区	59,990,595.00	-44.12

### (三) 公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
珠江新城项目	10,794.47	南区已封顶,北区基坑施工	报告期未产生收益
珠江花城项目	21,434.76	三组团施工	二组团在售
珠江新岸项目	2,984.53	出售及酒店公寓经营	在售

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

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

本报告期通过了《广州珠江实业开发股份有限公司董事会风险管理委员会实施细则》、《广州珠江实业开发股份有限公司内幕信息知情人报备制度》、《广州珠江实业开发股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《广州珠江实业开发股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》和《广州珠江实业开发股份有限公司突发事件处理制度》。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2010 年 5 月 28 日，2009 年度股东大会审议通过了 2009 年度每 10 股派 2 元（税前）的分红方案。该方案于 2010 年 7 月 9 日实施。

### (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司利润分配政策为：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分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。

### (四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### (六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### (七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

### (八) 报告期内公司重大关联交易事项

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

其他合同在报告期内履行情况：

（1）2007 年 2 月广州珠江实业集团有限公司通过公开招标方式承接了本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城二期的总承包工程，总承包合同价款为 22,586.88 万元，以固定中标总价并计算新增或变更工程价款方式确定。报告期内该交易继续履行。

（2）2006 年 12 月广州珠江装修工程公司通过公开招标方式承接了本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城二期的装修工程，总合同价款为 1,711.20 万元。报告期内该交易继续履行。

（3）2007 年 1 月广州珠江装修工程公司通过公开招标方式承接了珠江新岸项目室内装修工程，合同总价款为 7,584.23 万元（含主要设备材料的采购）。报告期内该交易继续履行。

（4）2006 年 11 月广州市住宅建设发展有限公司通过公开招标方式承接了本公司珠江新岸项目土建施工与总承包工程，合同总价为 6,955.21 万元。报告期内该交易继续履行。

除此以外，本报告期公司无其他重大关联交易事项。

### (九) 重大合同及其履行情况

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

#### (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司、实际控制人广州市人民政府国有资产监督管理委员会承诺：持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。	至 2009 年 4 月 10 日，该部分股份禁售期已满，至报告期末，两大股东尚未出售股份。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

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

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

(十二) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
珠江实业 2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 1 月 5 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业 2009 年度业绩快报	上海证券报、证券时报	2010 年 1 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业第六届董事会 2010 年第一次会议决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )

珠江实业第六届监事会 2010 年第一次会议决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业 2009 年度年报及其摘要	上海证券报、证券时报	2010 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业第六届董事会 2010 年第二次（临时）会议决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 4 月 10 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业第一季度季报	上海证券报、证券时报	2010 年 4 月 29 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业关于召开 2009 年度股东大会的通知	上海证券报、证券时报	2010 年 5 月 8 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业第六届董事会 2010 年第四次（临时）会议决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 5 月 8 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业 2009 年度股东大会决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 5 月 29 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业第六届董事会 2010 年第五次（临时）会议决议公告	上海证券报、证券时报	2010 年 6 月 10 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
珠江实业 2009 年度分红派息实施公告	上海证券报、证券时报	2010 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )

## 七、财务会计报告

### (一) 财务报表

#### 合并资产负债表

2010 年 6 月 30 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1	328,718,012.49	545,875,038.35
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	10,400.00	129,315.00
应收票据			
应收账款	3	10,294.00	
预付款项	5	4,200,920.57	844,113.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	67,200,198.17	39,766,531.06
买入返售金融资产			
存货	6	1,310,008,252.66	1,091,920,151.32
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,710,148,077.89	1,678,535,148.98
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	8	47,319,124.70	49,313,778.96
固定资产	9	6,428,792.40	6,604,620.91
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	10	1,034,679.19	1,095,281.14

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	11	4,369,726.78	9,390,549.25
其他非流动资产			
非流动资产合计		115,717,058.68	122,968,965.87
资产总计		1,825,865,136.57	1,801,504,114.85
<b>流动负债:</b>			
短期借款	13	227,000,000.00	266,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	14	3,946,528.12	6,150,516.23
预收款项	15	61,170,420.90	78,152,982.40
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	16	9,980,599.90	12,244,475.49
应交税费	17	4,405,217.52	15,578,215.03
应付利息			
应付股利	18	28,767,434.95	1,067,803.95
其他应付款	19	89,929,624.42	92,697,854.66
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债	20	175,900,000.00	91,973,320.00
其他流动负债			
流动负债合计		601,099,825.81	563,865,167.76
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	21	429,750,000.00	437,793,346.68
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	11	13,770,411.95	12,020,911.31
其他非流动负债			
非流动负债合计		443,520,411.95	449,814,257.99
负债合计		1,044,620,237.76	1,013,679,425.75
<b>所有者权益（或股东权</b>			

<b>益)：</b>			
实收资本（或股本）	22	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	23	357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	24	67,237,229.43	67,237,229.43
一般风险准备			
未分配利润	25	169,154,722.20	175,736,590.91
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		780,653,069.54	787,234,938.25
少数股东权益		591,829.27	589,750.85
所有者权益合计		781,244,898.81	787,824,689.10
负债和所有者权益 总计		1,825,865,136.57	1,801,504,114.85

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

**母公司资产负债表**  
2010 年 6 月 30 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		206,563,139.00	435,554,296.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1	348,789,668.21	270,702,863.19
存货		757,785,036.44	652,034,048.80
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,313,137,843.65	1,358,291,208.42
<b>非流动资产:</b>			
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	2	273,564,735.61	199,689,735.61
投资性房地产		47,319,124.70	49,313,778.96
固定资产		3,685,077.53	3,880,440.85
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		992,882.44	1,052,304.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,353,721.82	8,371,140.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		328,915,542.10	262,307,400.88
资产总计		1,642,053,385.75	1,620,598,609.30
<b>流动负债:</b>			
短期借款		227,000,000.00	266,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项		49,422,318.90	72,556,649.40
应付职工薪酬		7,446,460.17	8,789,011.89
应交税费		-2,929,672.12	4,653,596.81
应付利息			
应付股利		28,767,434.95	1,067,803.95
其他应付款		84,045,643.16	84,531,362.52
一年内到期的非流动 负债		125,900,000.00	41,973,320.00
其他流动负债			
流动负债合计		519,652,185.06	479,571,744.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		429,750,000.00	437,793,346.68
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		429,750,000.00	437,793,346.68
负债合计		949,402,185.06	917,365,091.25
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积		357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		58,498,346.54	58,498,346.54
一般风险准备			
未分配利润		89,891,736.24	100,474,053.60
所有者权益（或股东权益） 合计		692,651,200.69	703,233,518.05
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,642,053,385.75	1,620,598,609.30

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

**合并利润表**  
2010 年 1—6 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	26	161,519,467.57	155,044,802.97
其中:营业收入		161,519,467.57	155,044,802.97
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	26	119,201,986.08	135,384,300.54
其中:营业成本		92,496,685.03	102,352,156.72
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	27	14,513,531.16	12,883,624.45
销售费用		4,171,904.97	4,101,231.39
管理费用		20,068,229.68	14,987,159.26
财务费用		2,037,879.54	1,060,128.72
资产减值损失	29	-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)	28	315,446.65	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		42,632,928.14	19,660,502.43
加:营业外收入	30	188,861.68	223,059.51
减:营业外支出	31	903,550.96	9,216.71
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		41,918,238.86	19,874,345.23
减:所得税费用	32	11,090,151.71	5,668,121.61
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		30,828,087.15	14,206,223.62
归属于母公司所有者的净利润		30,826,008.73	14,204,905.91
少数股东损益		2,078.42	1,317.71
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	33	0.16	0.08

（二）稀释每股收益	33	0.16	0.08
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益 总额			
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

**母公司利润表**  
2010 年 1—6 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	3	88,843,653.14	38,579,029.78
减:营业成本	3	36,645,795.65	19,075,671.67
营业税金及附加		10,487,218.80	6,396,225.60
销售费用		1,648,711.69	1,849,407.95
管理费用		15,318,311.21	12,692,223.19
财务费用		2,362,585.50	798,570.01
资产减值损失		-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)			
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)		36,467,274.59	-2,233,068.64
加:营业外收入		171,029.00	212,676.29
减:营业外支出		870,890.14	8,176.29
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		35,767,413.45	-2,028,568.64
减:所得税费用		8,941,853.37	
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		26,825,560.08	-2,028,568.64
五、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.14	-0.01
(二)稀释每股收益		0.14	-0.01
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

法定代表人:郑暑平 主管会计工作负责人:林洁静 会计机构负责人:张逸波

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		142,253,820.75	156,755,919.01
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	34	34,187,385.88	10,658,996.91
经营活动现金流入小计		176,441,206.63	167,414,915.92
购买商品、接受劳务支付的现金		332,275,472.38	96,262,720.10
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		18,565,547.21	17,494,729.00
支付的各项税费		28,161,933.35	8,846,112.08
支付其他与经营活动有关的现金	34	28,521,190.46	23,798,581.71
经营活动现金流出小计		407,524,143.40	146,402,142.89
经营活动产生的现金流量净额	35	-231,082,936.77	21,012,773.03
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,694,775.00	76,335.00
取得投资收益收到的现金		315,446.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,000.00	1,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,043,221.65	78,035.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		638,034.80	867,667.80
投资支付的现金		1,575,860.00	
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		2,213,894.80	867,667.80
投资活动产生的现金流量净额		-170,673.15	-789,632.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		129,750,000.00	269,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		129,750,000.00	269,000,000.00
偿还债务支付的现金		92,866,666.68	165,618,666.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,636,374.26	21,238,055.47
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		150,375.00	430,000.00
筹资活动现金流出小计		115,653,415.94	187,286,722.13
筹资活动产生的现金流量净额		14,096,584.06	81,713,277.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	35	-217,157,025.86	101,936,418.10
加：期初现金及现金等价物余额		545,875,038.35	212,364,778.12
六、期末现金及现金等价物余额		328,718,012.49	314,301,196.22

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		65,709,322.64	38,588,546.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,751,157.30	4,656,241.03
经营活动现金流入小计		84,460,479.94	43,244,787.03
购买商品、接受劳务支付的现金		117,768,968.91	53,120,462.47
支付给职工以及为职工支付的现金		9,052,170.50	10,026,122.30
支付的各项税费		19,361,002.79	4,831,649.21
支付其他与经营活动有关的现金		109,104,335.43	35,966,170.57
经营活动现金流出小计		255,286,477.63	103,944,404.55
经营活动产生的现金流量净额	4	-170,825,997.69	-60,699,617.52
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			76,335.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		0.00	78,035.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,918.80	622,546.80
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		73,916,918.80	622,546.80
投资活动产生的现金流量净额		-73,916,918.80	-544,511.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		129,750,000.00	199,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		129,750,000.00	199,000,000.00
偿还债务支付的现金		92,866,666.68	125,618,666.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,131,574.26	16,194,470.47
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		113,998,240.94	141,813,137.13
筹资活动产生的现金流量净额		15,751,759.06	57,186,862.87
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	4	-228,991,157.43	-4,057,266.45
加：期初现金及现金等价物余额		435,554,296.43	151,796,204.65
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		206,563,139.00	147,738,938.20

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：林洁静 会计机构负责人：张逸波

## 合并所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			67,237,229.43		175,736,590.91		589,750.85	787,824,689.10
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			67,237,229.43		175,736,590.91		589,750.85	787,824,689.10
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-6,581,868.71		2,078.42	-6,579,790.29
(一)净利润							30,826,008.73		2,078.42	30,828,087.15
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							30,826,008.73		2,078.42	30,828,087.15
(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							-37,407,877.44			-37,407,877.44
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-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										
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			67,237,229.43		169,154,722.20		591,829.27	781,244,898.81

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			60,692,920.09		119,989,908.09		596,399.84	725,540,345.93
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他							-37,534.40		-9,383.60	-46,918.00
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			60,692,920.09		119,952,373.69		587,016.24	725,493,427.93
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							14,204,905.91		1,317.71	14,206,223.62
(一)净利润							14,204,905.91		1,317.71	14,206,223.62
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							14,204,905.91		1,317.71	14,206,223.62
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			60,692,920.09		134,157,279.60		588,333.95	739,699,651.55

法定代表人: 郑暑平 主管会计工作负责人: 林洁静 会计机构负责人: 张逸波

母公司所有者权益变动表  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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)							-10,582,317.36	-10,582,317.36
(一)净利润							26,825,560.08	26,825,560.08
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							26,825,560.08	26,825,560.08
(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							-37,407,877.44	-37,407,877.44
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-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								
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			58,498,346.54		89,891,736.24	692,651,200.69

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			55,976,136.15		77,774,160.14	678,011,414.20
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71			55,976,136.15		77,774,160.14	678,011,414.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-2,028,568.64	-2,028,568.64
(一)净利润							-2,028,568.64	-2,028,568.64
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-2,028,568.64	-2,028,568.64
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71			55,976,136.15		75,745,591.50	675,982,845.56

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

## (一) 公司概况

本公司是经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准,由全民所有制企业改组为股份制企业。广州珠江实业集团有限公司(原名为:广州珠江实业总公司)为本公司控股股东。经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]50 号文批准,1993 年 9 月首次向社会公开发行社会公众股 2,250 万,并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。本公司领取 4401011104119 号企业法人营业执照,注册资本现为人民币 18,703.94 万元。注册地为广州市,公司总部地址在广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼。

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

## (二) 公司主要会计政策、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及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

#### 遵循企业会计准则的声明:

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间:

本公司自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3、记账本位币:

本公司采用人民币为记账本位币。

### 4、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。

### 5、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份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

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。

#### 6、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。

#### 7、外币业务和外币报表折算：

##### （1）外币业务

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。

##### （2）外币财务报表的折算

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

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。

#### 8、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，包括交易性金融资产或金融负债（和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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

##### （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、预付账款等，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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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：

3) 终止确认部分的账面价值；

4) 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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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。

9、应收款项:

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准</p>	<p>单项金额重大的应收款项(包括关联方)是指:单项应收款项金额占总应收款项金额 10%以上的款项;</p>
<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法</p>	<p>在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提,本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。</p>

(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坏账准备的确定依据、计提方法:

<p>信用风险特征组合的确定依据</p>	<p>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:单项应收款项金额账龄在 3 年以上且占总应收款项金额 1%以上或虽然账龄在 3 年以上的单项应收款项金额均未达到总应收款项金额 1%以上,但所有账龄在 3 年以上的应收款项合计超过总应收款项金额 1%;</p>
----------------------	---

10、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

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采取一次摊销法

(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。

11、长期股权投资：

(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。

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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券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方法

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) 确定对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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，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。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

12、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如下折旧政策：

资产类别	折旧年限	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	50	2%

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。

13、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限 (年)	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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

(5) 其他说明

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。

14、在建工程：

(1) 在建工程的类别

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。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

15、借款费用：

(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。

(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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，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。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用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。

16、无形资产：

17、(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

18、

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。

(1) 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。

(2) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用

后净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(3) 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。

(4) 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：

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 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：

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

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

21、股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类:

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

(2) 权益工具公允价值的确定方法:

1) 以权益结算的股份支付

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

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

2) 以现金结算的股份支付

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

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

22、收入:

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。

23、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。

24、递延所得税资产/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（提示：或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异。

25、经营租赁、融资租赁：

(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，在将来受到租赁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。

26、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

27、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(三) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
营业税	见附注三	5%
城市维护建设税	见附注三	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%

(四) 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

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	广州市	物业管理	250	物业管理	200	200	80	80	是	591,829.27		
湖南珠江实业投资有限公司	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	20,000	100	100	是			
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	广州市	投资、批发和零售贸易	2,000	利用自有资金投资；批发和零售贸易；物业管理；停产场经营；场地出租。	2,000	2,000	100	100	是			

(五) 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
	人民币金额	人民币金额
现金：	627,728.63	602,386.05
人民币	627,728.63	602,386.05
银行存款：	325,713,095.17	535,447,342.35
人民币	325,713,095.17	535,447,342.35
其他货币资金：	2,377,188.69	9,825,309.95
人民币	2,377,188.69	9,825,309.95
合计	328,718,012.49	545,875,038.35

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
履约保证金	990,114.42	1,805,200.00
珠江花城项目三组团项目监控资金	5,954,105.48	
合计	6,944,219.90	1,805,200.00

2、交易性金融资产：

(1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资	10,400.00	129,315.00
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合计	10,400.00	129,315.00

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额

3、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

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(%)
其他不重大应收账款	10,294.00	100						
合计	10,294.00	/		/		/		/

(2) 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) 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	占应收账款总额的比例 (%)
广州珠江装修有限公司	同一实际控制人	10,294.00	1 年	100
合计	/	10,294.00	/	100

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
广州珠江装修有限公司	同一实际控制人	10,294.00	100
合计	/	10,294.00	100

4、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 (%)
单项金额重大的其他应收款	57,864,691.95	85.85			41,659,182.69	77.07	14,086,244.30	98.60
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其他应收款	2,477,504.04	3.68			5,423,985.90	10.03		
其他不重大的其他应收款	7,058,002.18	10.47	200,000.00	100.00	6,969,606.77	12.90	200,000.00	1.40
合计	67,400,198.17	/	200,000.00	/	54,052,775.36	/	14,286,244.30	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

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其他应收款

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 (%)	
5 年以上	2,477,504.04	100.00		5,423,985.90	100.00	
合计	2,477,504.04	100.00		5,423,985.90	100.00	

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的，应说明其原因、确定原坏账准备比例的依据及其合理性。披露本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额，重组前累计已计提的坏账准备。

债务人名称	收回或重组债权金额	收回方式	原估计计提比例理由	原估计计提比例的合理性
广隆公司	15,000,000.00	直接收回	原计提比例 66.08%，代垫的拆迁补偿费，按当时情况计提	计提比例合理

债务人名称	收回或重组债权金额	收回方式	原估计计提比例理由	原估计计提比例的合理性
合计	15,000,000.00			

(4) 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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
广州珠江实业集团有限公司	7,864,691.95		17,572,938.39	
合计	7,864,691.95		17,572,938.39	

(5) 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(%)
长沙市财政局		50,000,000.00	一年以内	74.18
广州珠江实业集团有限公司	控股股东	7,864,691.95	五年以上	11.67
新旧铁路征地款		2,988,198.12	一至五年以上	4.43
长沙市开福区非税收入管理局		2,000,000.00	一至二年	2.97
李主明		1,116,879.70	一至二年	1.66

(6) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
广州珠江实业集团有限公司	母公司	7,864,691.95	11.67
合计	/	7,864,691.95	11.67

5、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	4,200,920.57	100.00	844,113.25	100.00
合计	4,200,920.57		844,113.25	

(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
巴洛克木业(天津)有限公司		171,314.92		
佛山市南海尚高实业有限公司		44,679.45		
长沙市芙蓉区川红石材加工厂		27,881.20		
广州市住宅建设	同一实际控制人	3,957,045.00		珠江花城预付工

发展有限公司长沙分公司				程款
合计	/	4,200,920.57	/	/

前四名欠款单位期末余额合计为 4,200,920.57 元，占全部预付账款期末余额 100.00%。

- (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。

(4) 预付款项的说明：

预付款项年末余额比年初余额增加 3,356,807.32 元，增加比例为 397.67%，增加原因为：珠江花城项目工程款。

6、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	1,207,297,563.80		1,207,297,563.80	986,201,540.43		986,201,540.43
开发产品	100,473,059.72	1,338,898.56	99,134,161.16	103,371,005.49	1,338,898.56	102,032,106.93
低值易耗品	675,651.95		675,651.95	745,503.27		745,503.27
周转房	2,900,875.75		2,900,875.75	2,941,000.69		2,941,000.69
合计	1,311,347,151.22	1,338,898.56	1,310,008,252.66	1,093,259,049.88	1,338,898.56	1,091,920,151.32

(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	
开发产品	1,338,898.56				1,338,898.56
合计	1,338,898.56				1,338,898.56

存货年末余额比年初余额增加 218,088,101.34 元，增加比例为 19.95%，增加原因为：珠江花城 390 亩项目用地，缴付土地价款 6755 万元；本期支付珠江新城工程款较大。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 65,234,481.56 元。

7、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	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备
广州捷星房	26,660,000.00	26,660,000.00		26,660,000.00	

地产公司					
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
中珠房产联合开发股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00		12,565,729.00	

8、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	62,941,981.93		1,523,824.66	61,418,157.27
1. 房屋、建筑物	62,941,981.93		1,523,824.66	61,418,157.27
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	13,217,948.74	626,069.03	155,239.43	13,688,778.34
1. 房屋、建筑物	13,217,948.74	626,069.03	155,239.43	13,688,778.34
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	49,724,033.19	-626,069.03	1,368,585.23	47,729,378.93
1. 房屋、建筑物	49,724,033.19	-626,069.03	1,368,585.23	47,729,378.93
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	49,313,778.96	-626,069.03	1,368,585.23	47,319,124.70
1. 房屋、建筑物	49,313,778.96	-626,069.03	1,368,585.23	47,319,124.70
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：626,069.03 元。

9、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：	18,443,947.43	663,425.00	1,080,494.40	18,026,878.03
其中：房屋及建筑物	3,726,899.94			3,726,899.94
机器设备				
运输工具				

运输设备	7,804,167.90	439,327.00	154,030.00	8,089,464.90
其他设备	6,912,879.59	224,098.00	926,464.40	6,210,513.19
二、累计折旧合计:	11,839,326.52	782,898.23	1,024,139.12	11,598,085.63
其中:房屋及建筑物	1,153,325.18	48,962.52		1,202,287.70
机器设备				
运输工具				
运输设备	5,626,598.43	401,339.86	53,963.20	5,479,539.64
其他设备	5,059,402.91	332,595.85	970,175.92	4,916,258.29
三、固定资产账面净值合计	6,604,620.91	-119,473.23	56,355.28	6,428,792.40
其中:房屋及建筑物	2,573,574.76	-48,962.52		2,524,612.24
机器设备				
运输工具				
运输设备	2,177,569.47	37,987.14	100,066.80	2,609,925.26
其他设备	1,853,476.68	-108,497.85	-43,711.52	1,294,254.90
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	6,604,620.91	-119,473.23	56,355.28	6,428,792.40
其中:房屋及建筑物	2,573,574.76	-48,962.52		2,524,612.24
机器设备				
运输工具				
运输设备	2,177,569.47	37,987.14	100,066.80	2,609,925.26
其他设备	1,853,476.68	-108,497.85	-43,711.52	1,294,254.90

10、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	1,898,300.00	12,500.00		1,910,800.00
1.土地使用权	1,226,823.00			1,226,823.00
2.管理软件	671,477.00	12,500.00		683,977.00
二、累计摊销合计	803,018.86	73,101.95		876,120.81
1.土地使用权	398,718.10	12,268.26		410,986.36
2.管理软件	404,300.76	60,833.69		465,134.45
三、无形资产账面净值合计				
四、减值准备合计				
1.土地使用权				
2.管理软件				

五、无形资产账面价值合计	1,095,281.14	-60,601.95		1,034,679.19
1. 土地使用权	828,104.90	-12,268.26		815,836.64
2. 管理软件	267,176.24	-48,333.69		218,842.55

本期摊销额：73,101.95 元。

11、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,241,696.55	5,650,266.44
可抵扣亏损	1,016,004.96	1,019,408.46
预收未结转收入房款	1,112,025.27	2,720,874.35
小计	4,369,726.78	9,390,549.25
递延所得税负债：		
所得税项目清算时间性差异	13,770,411.95	12,020,911.31
小计	13,770,411.95	12,020,911.31

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
资产减值准备	8,966,786.20
可抵扣亏损	4,064,019.84
预收未结转收入房款	4,448,101.08
小计	17,478,907.12
引起暂时性差异的负债项目	
所得税项目清算时间性差异	55,081,647.80
小计	55,081,647.80

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	14,286,244.30		14,086,244.30		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	23,253,030.48		14,086,244.30		9,166,786.18

其他应收款坏账准备的变动如下：

项目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2009年	19,717,181.89	---	5,430,937.59	---	14,286,244.30
2010年	14,286,244.30	---	14,086,244.30	---	200,000.00

13、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		39,000,000.00
信用借款	227,000,000.00	227,000,000.00
合计	227,000,000.00	266,000,000.00

短期借款年末余额比年初余额减少 3900 万元，减少比例为 14.66%，是因为归还了广州市农村信用合作社联社短期抵押借款。

14、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	1,664,795.25	2,916,791.31
一年以上至二年以内	2,254,119.05	2,472,539.27
二年以上至三年以内	27,613.82	761,185.65
三年以上		
合计	3,946,528.12	6,150,516.23

(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  
本报告期应付账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 年的大额应付账款情况的说明

债权人	金额	未偿还原因	备注
日立电梯(中国)有限公司	328,044.00	质保金	
湖南捞刀河建筑集团有限公司	500,000.00	质保金	

债权人	金 额	未偿还原因	备注
广州珠江装修工程公司	381,278.30	工程款	

15、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	61,170,420.90	78,152,982.40
一年以上至二年以内		
二年以上至三年以内		
三年以上		
合计	61,170,420.90	78,152,982.40

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

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。

16、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	1,747,008.37	14,903,398.30	15,954,688.30	695,718.37
二、职工福利费		1,473,054.22	1,473,054.22	
三、社会保险费	26,910.02	3,078,115.63	3,062,654.68	42,370.97
其中：医疗保险费	6,806.01	872,713.43	863,806.23	15,713.21
基本养老保险费	19,475.13	1,856,436.60	1,847,234.25	28,677.48
失业保险费	-2,336.43	31,109.66	28,486.46	286.77
工伤保险费	326.62	160,033.04	163,884.94	-3,525.28
生育保险费	2,638.69	157,822.90	159,242.80	1,218.79
四、住房公积金	9,711,095.12	4,895,459.37	5,879,614.39	8,726,940.10
五、辞退福利		132,403.00	132,403.00	
六、其他	759,461.98	636,578.77	880,470.29	515,570.46
合计	12,244,475.49	25,119,009.29	27,382,884.88	9,980,599.90

工会经费和职工教育经费金额 515,570.46 元。

17、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税		
营业税	4,809,422.48	8,149,971.69
企业所得税	4,002,350.72	9,433,389.50
个人所得税	15,760.91	-3,582.70
城市维护建设税	507,971.15	741,459.51
教育费附加	319,338.89	504,061.18
河道管理费	9,049.03	8,756.52
房产税	206,315.45	284,137.71
印花税	30,634.54	56,977.48
土地增值税	-5,495,625.65	-3,596,955.86
合计	4,405,217.52	15,578,215.03

应交税费年末余额比年初余额减少 11,172,997.51 元，减少比例为 71.72%，主要原因是去年年末预提企业所得税所致。

18、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	2,758,332.35	1,067,803.95	国家股利未上缴
广州珠江实业集团有限公司	0	0	
其他股东	26,009,102.60		
合计	28,767,434.95	1,067,803.95	/

应付股利年末余额比年初余额增加 27,699,631.00 元，增加比例为 2594.07%，增加原因是根据 2009 年度股东大会决议进行分红每 10 股派 2 元（含税），其中支付其他股东股利 26,009,102.60 元已于 2010 年 7 月支付。

19、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	34,838,626.98	37,153,773.53
一年以上至二年以内	31,387,337.42	30,041,158.66
二年以上至三年以内	4,692,986.08	4,095,827.09
三年以上者	19,010,673.94	21,407,095.38
合计	89,929,624.42	92,697,854.66

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况  
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	未偿还原因	备注
预提新岸公寓土地增值税	20,299,089.75	未缴纳	

(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	备注
预提新岸公寓土地增值税	20,299,089.75	土地增值税	

20、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	175,900,000.00	91,973,320.00
合计	175,900,000.00	91,973,320.00

(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
抵押借款	175,900,000.00	91,973,320.00
合计	175,900,000.00	91,973,320.00

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	期初数
					本币金额	本币金额
建行白云支行	2009 年 4 月 2 日	2011 年 4 月 1 日	人民币	5.40	105,900,000.00	
农信社松洲分社	2009 年 6 月 26 日	2011 年 6 月 25 日	人民币	5.40	20,000,000.00	
广州市农村信用合作联社松洲分社	2006 年 12 月 6 日	2011 年 12 月 6 日	人民币	5.76		11,973,320.00
农行羊城支行	2008 年 1 月 21 日	2010 年 12 月 21 日	人民币	5.40		30,000,000.00
工商银行长沙德雅路支行	2008 年 9 月 28 日	2010 年 9 月 27 日	人民币	5.4-5.94	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	/	/	/	/	175,900,000.00	91,973,320.00

21、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	429,750,000.00	437,793,346.68
合计	429,750,000.00	437,793,346.68

(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	利率(%)	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	5.184	250,000,000.00	250,000,000.00
农信社松洲分社	2009 年 12 月 31 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	5.184	50,000,000.00	50,000,000.00
平安银行广州分行	2010 年 2 月 22 日	2012 年 2 月 22 日	人民币	5.03	100,000,000.00	
工商银行银山支行	2010 年 4 月 1 日	2015 年 1 月 6 日	人民币	5.184	29,750,000.00	
建行白云支行	2009 年 4 月 2 日	2011 年 4 月 1 日	人民币	5.40		105,900,000.00

农信社松洲分社	2006 年 12 月 6 日	2011 年 12 月 6 日	人民币	5.76		11,893,346.68
农信社松洲分社	2009 年 6 月 26 日	2011 年 6 月 25 日	人民币	5.40		20,000,000.00
合计	/	/	/	/	429,750,000.00	437,793,346.68

22、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数		
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计			
股份总数	187,039,387.2						187,039,387.20		
项目	年初余额		本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额	
	金额	比例 %	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 %
1. 未上市流通股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(1) 发起人股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：	---	---	---	---	---	---	---	---	---
国家持有股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境内法人持有股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
境外法人持有股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(2) 募集法人股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(3) 内部职工股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(4) 优先股或其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
未上市流通股份合计	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 已上市流通股份	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(1) 人民币普通股	187,039,387.20	100.00	---	---	---	---	---	187,039,387.20	100.00
(2) 境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(3) 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(4) 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
已上市流通股份合计	187,039,387.20	100.00	---	---	---	---	---	187,039,387.20	100.00
合计	187,039,387.20	100.00	---	---	---	---	---	187,039,387.20	100.00

23、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			187,196,968.66
其他资本公积	145,397,283.31			145,397,283.31
资产评估增值准备	22,887,432.82			22,887,432.82
关联交易差价	1,740,045.92			1,740,045.92
合计	357,221,730.71			357,221,730.71

24、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	53,376,740.51			53,376,740.51
任意盈余公积	5,446,285.59			5,446,285.59
企业发展基金	8,414,203.33			8,414,203.33
合计	67,237,229.43			67,237,229.43

25、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	175,736,590.91	/
调整后 年初未分配利润	175,736,590.91	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,826,008.73	/
应付普通股股利	37,407,877.44	
期末未分配利润	169,154,722.20	/

26、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	149,797,020.57	154,817,925.09
其他业务收入	11,722,447.00	226,877.88
营业成本	92,496,685.03	102,352,156.72

(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	149,797,020.57	91,838,026.72	154,817,925.09	102,326,904.07
合计	149,797,020.57	91,838,026.72	154,817,925.09	102,326,904.07

(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
(1) 开发产品				
珠江花城-桂苑	200,000.00	168,256.20		
珠江花城-扶水岸	59,790,595.00	43,550,130.77	107,362,237.00	75,132,701.94
淘金小区	155,000.00			
金山阁	910,000.00	774,915.56	299,999.88	287,889.80
淘金华庭	3,686,320.00	2,265,177.77	789,400.00	360,652.50
金昌大厦	600,000.00	147,685.19	7,160.00	
金盛大厦	5,322.00	4,080.72	20,529.00	21,344.15
珠江新岸公寓项目	60,007,853.00	29,143,940.71	27,655,556.60	14,955,883.76
百事佳花园	567,115.00	289,198.25		
其他小区			72,367.40	
开发产品小计	125,922,205.00	76,343,385.17	136,207,249.88	90,758,472.15
(2) 投资性房地产				
华侨乐园	711,600.00	338,374.43	92,000.00	45,393.06
松柏岗	1,302,861.00	207,714.97		
马王庙	758,965.00	822,495.83		
投资性房地产小计	2,773,426.00	1,368,585.23	92,000.00	45,393.06
(3) 物业出租及管理	21,101,389.57	14,126,056.32	18,518,675.21	11,523,038.86
合计	149,797,020.57	91,838,026.72	154,817,925.09	102,326,904.07

(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	89,806,425.57	48,119,639.75	47,455,688.09	27,194,202.13
长沙地区	59,990,595.00	43,718,386.97	107,362,237.00	75,132,701.94
合计	149,797,020.57	91,838,026.72	154,817,925.09	102,326,904.07

(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（%）
裴向阳	2,946,493.00	1.82
薛姗姗	2,349,729.00	1.45
王鹏	2,201,954.00	1.36
唐步尧、陈炜林	1,230,108.00	0.76
唐娟	1,128,891.00	0.70

营业收入本年金额比上年金额增加 6,474,664.60 元，增加比例为 4.18%。

27、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	7,555,275.46	7,779,042.42	见附注三
城市维护建设税	529,219.30	544,532.97	见附注三
教育费附加	273,419.12	315,091.96	见附注三
土地增值税	5,169,751.98	3,335,127.11	见附注三
房产税	985,865.30	909,829.99	见附注三
合计	14,513,531.16	12,883,624.45	/

营业税金及附加本年金额比上年金额增加 1,629,906.71 元，增加比例为 12.65%，增加原因为销售收入增加相关的税金也增加。

28、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
处置交易性金融资产取得的投资收益	315,446.65	
合计	315,446.65	

投资收益本年金额比上年金额增加 315,446.65 元，增加比例为 100%，增加原因为新股申购。

29、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	

30、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
非流动资产处置利得合计	11,139.44	1,700.00
其中：固定资产处置利得	11,139.44	1,700.00
无需支付应付款	1,000.00	126,598.57
违约金	5,393.24	3,000.03
其他	171,329.00	91,760.91
合计	188,861.68	223,059.51

31、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
非流动资产处置损失合计	34,494.72	
其中：固定资产处置损失	34,494.72	
对外捐赠	800,000.00	
罚款	6,984.02	5,456.11
其他	62,072.22	3,760.60
合计	903,550.96	9,216.71

营业外支出本年金额比上年金额 894,334.25 元，增加比例为 9703.40%，增加原因为新增对外捐赠款。

32、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	4,323,232.10	1,636,821.70
递延所得税负债的影响	1,749,500.64	4,031,299.91
本期调整以前年度递延所得税金额	5,017,418.97	
合计	11,090,151.71	5,668,121.61

33、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

项 目	2010 年 度	2009 年 度
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子：		
税后净利润	30,828,087.15	14,206,223.62
调整：优先股股利及其它工具影响		
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损	30,826,008.73	14,204,905.91

项 目	2010 年 度	2009 年 度
益		
调整：与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息		
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化		
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	30,826,008.73	14,204,905.91
(二) 分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	187,039,387.20	187,039,387.20
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数		
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	187,039,387.20	187,039,387.20
(三) 每股收益		
基本每股收益	0.16	0.08
稀释每股收益	0.16	0.08

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
广隆往来	15,360,000.00
利息	2,103,186.71
收到员工借款返还	163,934.60
保证金	1,015,654.68
押金	668,096.00
收到业主的产权费、综合税费	4,876,513.89
二期土地大包干款退回	10,000,000.00
合计	34,187,385.88

(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
付管理费用、营业费用	11,632,134.34
退保证金、押金等	3,623,576.82
代付业主综合税费、有线电视费、管道煤气初装费等	11,204,105.97
支付银行手续费	74,060.99
其他	1,987,312.34
合计	28,521,190.46

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	30,828,087.15	14,206,223.62
加：资产减值准备	-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	782,898.23	826,710.58
无形资产摊销	73,101.95	69,721.90
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-4,911.52	-1,700.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	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)	4,067,005.26	2,798,344.89
投资损失(收益以“-”号填列)	-315,446.65	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	5,020,822.47	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,749,500.00	4,031,299.91
存货的减少(增加以“-”号填列)	-218,088,101.34	-22,533,665.76
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-21,854,004.84	-2,770,456.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-27,086,641.43	10,321,520.28
其他	7,802,731.45	14,064,774.52
经营活动产生的现金流量净额	-231,082,936.77	21,012,773.03
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	328,718,012.49	314,301,196.22
减: 现金的期初余额	545,875,038.35	212,364,778.12
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-217,157,025.86	101,936,418.10

(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	328,718,012.49	545,875,038.35
其中: 库存现金	627,728.63	602,386.05
可随时用于支付的银行存款	325,713,095.17	535,447,342.35
可随时用于支付的其他货币资金	2,377,188.69	9,825,309.95
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	328,718,012.49	545,875,038.35

(六) 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	25.95	25.95	广州珠江实业集团有限公司	19044587-8

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	张穗南	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,场地出租等.	2,000.00	100	100	76767888-8
湖南珠江实业投资有限公司	有限责任公司	长沙	廖晓明	房地产开发	20,000.00	100	100	76325990-X

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	19042965-9
广州珠江工程建设监理公司	母公司的控股子公司	19066858-8
广州珠江外资建筑设计院	母公司的控股子公司	19050407-3
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) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易类型	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	接受劳务	建设工程	招标定价	11,086,962.29	3.10	20,857,418.08	18.24

实业集团有限公司							
广州珠江装修工程公司	接受劳务	装修工程	招标定价	10,485,510.14	2.93		
广州珠江外资建筑设计院	接受劳务	勘察设计费	招标定价	5,364,331.20	1.50	1,344,480.00	1.18
广州市住宅建设发展有限公司	接受劳务	建设工程	招标定价	28,740,575.31	8.03	10,007,342.39	8.75

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

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	7,864,691.95		17,572,938.39	

(七) 股份支付：

无

(八) 或有事项：

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 990,114.42 元。

(九) 承诺事项：

1、重大承诺事项

(1)、抵押资产情况

1) 截止 2010 年 6 月 30 日止，公司取得广州市农村信用合作联社的抵押短期借款 3900 万元，抵押物分别是：开发产品金山阁东山区文化里 11 号之一首层，产权证粤房地证字第 C1615371 号，面积 1226.93 平方米；开发产品金山阁东山区文化里 11 号之三 2 层，产权证粤房地证字第 C1615372 号，面积 1470.01 平方米；投资性房地产天河区淘金北路 6 号、16 号之一，产权证粤房地证字第 C2750581 号，面积 797.8194 平方米；投资性房地产天河区淘金北路 22 号之二，产权证粤房地证字第 C2746188 号，面积 411.9592 平方米；开发产品淘金华庭天河区淘金东路 31 号二层商铺，产权证粤房地证字第 C1922458 号，面积 2670.73 平方米。

- 2) 截止 2010 年 6 月 30 号, 公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 30000 万元 (2009 年 9 月 18 日, 公司与广州市农村信用合作联社西城信用社签订抵押借款合同总金额人民币 8.5 亿元, 本年末实际动用借款 3 亿元), 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。
- 3) 截止 2010 年 6 月 30 号, 公司取得中国农业银行广州市羊城支行的一年内到期的抵押长期借款 3000 万元, 抵押物为商品房珠江新岸公寓, 其房产预售证号穗房预(网)字第 20070074 号, 位于玉菡路 16-34 号(双)、桃花街 5-13 号(单)的 30 层 3001 至 3027 (27 套房、合计面积 1315.16 平方米); 31 层 3101 至 3127 (27 套房、合计面积 1315.16 平方米); 32 层 3201 至 3219 (19 套房、合计面积 936.44 平方米), 总计面积 3566.76 平方米。
- 4) 截止 2010 年 6 月 30 号, 公司取得广州市农村信用合作联社的抵押长期借款 2000 万元, 抵押物为投资性房地产东山区华乐路 49 号首层, 产权证粤房地证字第 C2675669 号, 面积 541.8684 平方米; 东山区华乐路 57 号首层, 产权证粤房地证字第 C3084081 号, 面积 552.3425 平方米; 东山区华乐路 53、57 号二楼全层, 产权证穗房证字第 140928 号及土地使用证穗地证字第 0133228 号, 面积 552.3425 平方米。
- 5) 截止 2010 年 6 月 30 号, 公司取得中国建设银行股份有限公司广州白云支行长期借款 10590 万元, 抵押物为: 开发产品金昌大厦海珠区昌岗中路 187 号地下室, 面积 4626.76 平方米; 开发产品金威大厦荔湾区西华路 69 号地下室, 面积 897.62 平方米; 开发产品金威大厦荔湾区西华路 67-1, 面积 176.56 平方米; 商品房白云区机场西路和顺街 12 号车库, 白云区机场西路和顺街 14 号车库, 白云区机场西路和顺街 16 号车库, 面积 352.7556 平方米; 投资性房地产天河区永泰路 50 号 101 房, 面积 1924.9906 平方米; 投资性房地产天河区淘金北正平一巷 3、5 号首层, 面积 496.2888 平方米; 投资性房地产天河区永泰路 50 号 103 房, 面积 430.7656 平方米; 商品房珠江新岸公寓, 其房产预售证号穗房预(网)字第 20070074 号, 位于玉菡路 16-34 号(双)、桃花街 5-13 号(单)的玉菡路#16-24#5-7 首层 101, 玉菡路#30 首层 101, 玉菡路#32-34 首层 101, 玉菡路#28 五层 501-527, 玉菡路#28 二十七层 2701-2727, 玉菡路#28 二十八层 2801-2827, 玉菡路#28 二十九层 2901-2927, 抵押面积共 6807.04 平方米。
- 6) 截止 2010 年 6 月 30 日止, 公司取得中国工商银行长沙德雅路支行一年内到期的抵押长期借款 5000 万元, 抵押物为长沙市开福区综合农场渔业分场, 编号为长国用(2005)第 026070 号、长国用(2007)第 028295 号、长国用(2007)第 028296 号的土地使用证。
- 7) 截止 2010 年 6 月 30 日止, 公司取得中国工商银行银山支行抵押长期借款 2975 万元, 抵押物为天河区淘金东路 33 号、35 号、37 号、淘金北路 47 号首层, 天河区淘金北路正平一巷 9 号、10 号首层, 荔湾区西华路 63 号二、三层、东山区华乐路 57 号地下室, 抵押面积共 3525.8844 平方米。

(十) 母公司财务报表主要项目注释

1、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 (%)
单项金额重大的其他应收款	334,524,035.88	95.85			244,524,035.88	85.80		
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其他应收款	10,188,655.99	2.92			37,083,168.59	13.01	14,086,244.30	98.60
其他不重大的其他应收款	4,276,976.34	1.23	200,000.00		3,381,903.02	1.19	200,000.00	1.40
合计	348,989,668.21	/	200,000.00	/	284,989,107.49	/	14,286,244.30	/

(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏帐金额	金额	计提坏帐金额
广州珠江实业集团有限公司	7,864,691.95		17,572,938.39	
合计	7,864,691.95		17,572,938.39	

(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	全资子公司	334,524,035.88	一年以内	95.85
广州珠江实业集团有限公司	控股公司	7,864,691.95	五年以上	2.25
新旧铁路征地款		2,988,198.12	一至五年以上	0.86
左茂霞		401,685.00	一年以内	0.12
李国欣		347,018.81	一至五年以上	0.10

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	334,524,035.88	95.85

2、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	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
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			
珠海中珠股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00		12,565,729.00				

3、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	77,327,903.24	38,507,259.90
其他业务收入	11,515,749.90	71,769.88
营业成本	36,645,795.65	19,075,671.67

(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	77,327,903.24	35,998,660.72	38,507,259.90	19,050,419.02
合计	77,327,903.24	35,998,660.72	38,507,259.90	19,050,419.02

(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
(1) 开发产品				
淘金小区	155,000.00			
金山阁	910,000.00	774,915.56	299,999.88	287,889.80
淘金华庭	3,686,320.00	2,265,177.77	789,400.00	360,652.50
金昌大厦	600,000.00	147,685.19	7,160.00	
金盛大厦	5,322.00	4,080.72	20,529.00	21,344.15
珠江新岸公寓	60,007,853.00	29,143,940.71	27,655,556.60	14,955,883.76
百事佳花园	567,115.00	289,198.25		
其他小区			72,367.40	
开发产品小计	65,931,610.00	32,624,998.20	28,845,012.88	15,625,770.21
(2) 投资性房地产小计				
华侨乐园	711,600.00	338,374.43	92,000.00	45,393.06
松柏岗	1,302,861.00	207,714.97		
马王庙	758,965.00	822,495.83		
投资性房地产小计	2,773,426.00	1,368,585.23	92,000.00	45,393.06
(3) 物业出租及管理	8,622,867.24	2,005,077.29	9,570,247.02	3,379,255.75
合计	77,327,903.24	35,998,660.72	38,507,259.90	19,050,419.02

(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	77,327,903.24	35,998,660.72	38,507,259.90	19,050,419.02
合计	77,327,903.24	35,998,660.72	38,507,259.90	19,050,419.02

(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 (%)
裴向阳	2,946,493.00	3.32
薛姗姗	2,349,729.00	2.64
王鹏	2,201,951.00	2.48
付立君	970,604.00	1.09
张系红 方立	880,052.00	0.99

营业务收入本年金额比上年金额增加 50,264,623.36 元，增加（或减少）比例为 130.29%，增加原因为企业今年销售业绩较好。

4、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	26,825,560.08	-2,028,568.64
加：资产减值准备	-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	259,944.40	392,149.80
无形资产摊销	68,422.23	69,721.90
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	6,227.92	-1,700.00
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）	4,067,005.26	2,166,281.89
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,017,418.97	
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）	-105,750,987.64	-51,737,228.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-76,363,954.25	-148,104.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-16,734,535.23	-18,635,422.23
其他	5,865,144.87	9,223,252.52
经营活动产生的现金流量净额	-170,825,997.69	-60,699,617.52
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	206,563,139.00	147,738,938.20
减：现金的期初余额	435,554,296.43	151,796,204.65
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	-228,991,157.43	-4,057,266.45

(十一) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-23,355.28
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	315,446.65
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,086,224.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-691,334.00
所得税影响额	-3,421,745.42
少数股东权益影响额（税后）	-2,445.70
合计	10,262,790.55

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	3.95	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.63	0.11	0.11

八、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、报告期内在《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。
- 3、上述备查文件的备置地点为公司董事会秘书处。

董事长：郑暑平  
广州珠江实业开发股份有限公司  
2010年8月30日