



广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2008 年年度报告

目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况简介	2
三、主要财务数据和指标	3
四、股东变动及股东情况	4
五、董事、监事和高级管理人员	6
六、公司治理结构	15
七、股东大会情况简介	18
八、董事会报告	19
九、监事会报告	27
十、重要事项	28
十一、财务会计报告	32
十二、备查文件目录	77

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) 公司李善民董事因公出差，委托吴张董事代为出席会议并行使表决权。

(三) 广东大华德律会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人朱渝梅及会计机构负责人（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。

二、公司基本情况

公司法定中文名称	广州珠江实业开发股份有限公司
公司法定中文名称缩写	珠江实业
公司法定英文名称	GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司法定英文名称缩写	GZPR
公司法定代表人	郑暑平
公司董事会秘书情况	
董事会秘书姓名	陈燕平
董事会秘书联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
董事会秘书电话	020-83752828-808
董事会秘书传真	020-83752663
董事会秘书电子信箱	chenyanping@gzzjsy.com
公司证券事务代表情况	
证券事务代表姓名	杨斌
证券事务代表联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
证券事务代表电话	020-83752439
证券事务代表传真	0202-83752663
证券事务代表电子信箱	yangb28@163.com
公司注册地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司办公地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司办公地址邮政编码	510060
公司国际互联网网址	www.gzzjsy.com
公司电子信箱	gzzjsy@gzzjsy.com
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

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 股	上海证券交易所	珠江实业	600684	
其他有关资料				
公司首次注册日期		1992 年 12 月 23 日		
公司首次注册地点		广州市华乐路 49 号二楼		
公司变更注册地点		广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼		
企业法人营业执照注册号		4401011104119		
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情况				
公司聘请的境内会计师事务所名称		广东大华德律会计师事务所		
公司聘请的境内会计师事务所办公地址		深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼		

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	36,128,258.59
利润总额	36,824,884.98
归属于上市公司股东的净利润	24,460,399.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,560,793.05
经营活动产生的现金流量净额	-207,817,645.69

(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	金额
非流动资产处置损益	2,392.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	45,000.00
委托他人投资或管理资产的损益	3,167,407.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	649,234.39
减：少数股东权益影响额	-2,107.73
所得税影响额	966,535.48
合计	2,899,606.46

(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

	2008 年	2007 年		本年比上年增减(%)	2006 年
		调整后	调整前		
营业收入	256,047,555.32	340,597,758.33	340,597,758.33	-24.82	252,478,608.94
利润总额	36,824,884.98	42,880,167.60	42,880,167.60	-14.12	32,559,699.18
归属于上市公司股东的净利润	24,460,399.51	33,117,348.21	30,834,191.80	-26.14	22,329,803.09

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,560,793.05	27,626,441.16	25,342,409.37	-21.96	18,251,830.54
基本每股收益(元/股)	0.13	0.18	0.16	-27.78	0.12
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.18	0.16	-27.78	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.12	0.15	0.14	-20.00	0.10
全面摊薄净资产收益率(%)	3.37	4.72	4.41	减少 1.35 个百分点	3.34
加权平均净资产收益率(%)	3.37	4.72	4.41	减少 1.35 个百分点	3.34
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	2.97	3.94	3.63	减少 0.97 个百分点	2.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.97	3.94	3.63	减少 0.97 个百分点	2.73
经营活动产生的现金流量净额	-207,817,645.69	40,580,564.06	40,580,564.06	-612.11	-28,784,864.81
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.11	0.22	0.22	-604.55	-0.15
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增减(%)	2006 年末
		调整后	调整前		
总资产	1,398,931,433.82	1,194,947,970.11	1,194,947,970.11	17.07	1,084,324,952.49
所有者权益(或股东权益)	724,943,946.09	700,483,546.58	698,200,390.17	3.49	667,366,198.37
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.88	3.75	3.73	3.47	3.57

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(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，公司未有增发新股、配售股份等股票发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

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

报告期末股东总数		34,927				
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	48,541,232	0
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	8,452,642	0
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	其他	1.77	3,299,921	1,074,785		未知
中国银行－华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.65	1,200,000	1,200,000		未知
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	其他	0.43	799,956	799,956		未知
叶晶	其他	0.40	733,772	733,772		未知
天津润富金属贸易有限公司	其他	0.38	700,000	301,629		未知
卢伟浩	其他	0.28	518,789	0		未知
范正军	其他	0.26	488,019	488,019		未知
黄佩玲	其他	0.24	434,800	434,800		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数量		股份种类	
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金			3,299,921		人民币普通股	
中国银行－华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金			1,200,000		人民币普通股	
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金			799,956		人民币普通股	
叶晶			733,772		人民币普通股	
天津润富金属贸易有限公司			700,000		人民币普通股	
卢伟浩			518,789		人民币普通股	
范正军			488,019		人民币普通股	
黄佩玲			434,800		人民币普通股	
逢方			430,000		人民币普通股	
王丽芳			406,207		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动关系的说明			公司前十大无限售条件股东除前三大股东同属华夏基金管理公司管辖的基金外，未知其余股东是否存在关联关系或一致行动人情况。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州珠江实业集团有限公司	48,541,232	2009年4月10日	48,541,232	承诺所持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,在3年内不上市交易或者转让。在禁售期满后2年内,不以低于5.00元/股(若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理)的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。
2	广州市人民政府国有资产监督管理委员会	8,452,642	2009年4月10日	8,452,642	同上。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:万元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
广州珠江实业集团有限公司	郑暑平	10,414	1983年9月9日	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。

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。

(3) 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、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	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	44	2008年6月26日~ 2011年6月25日	134,095	134,095			否		是
廖晓明	副董事长	男	45	2008年6月26日~ 2011年6月25日	16,000	16,000			是	44.55	否
梁宇行	董事	男	46	2008年6月26日~ 2011年6月25日		30,000	30,000	二级市场购买	否		是
许庆群	董事	男	54	2008年6月26日~ 2011年6月25日					否		是
朱劲松	董事、 总经理	男	44	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	3.36	是
吴张	董事	男	51	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	7.47	否
李善民	董事	男	45	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	7.47	否
蔡穗声	独立董事	男	57	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	3.2	否
曾炳权	独立董事	男	58	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	3.2	否
张晋红	独立董事	女	49	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	3.2	否
林兵	独立董事	男	40	2008年6月26日~ 2011年6月25日					否		否
杨家峰	监事会 主席	男	54	2008年6月26日~ 2011年6月25日					否		是
韩巍	监事	男	35	2008年6月26日~ 2011年6月25日					否		是
张纲	监事	男	38	2008年6月26日~ 2011年6月25日					否		是
吴建桦	监事	男	54	2008年6月26日~ 2011年6月25日	4,200	4,200			是	20.3	否
谢蕾	监事	女	35	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	14.2	否
张穗南	副 总 经 理	男	53	2008年6月26日~ 2011年6月25日	45,430	45,430			是	39.38	否

刘华俊	副总经理	男	44	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	31.94	否
郭佑雄	副总经理	男	40	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	29.78	否
陈燕平	副总经理 董事会秘书	女	48	2008年11月16日~ 2011年6月25日					是	1.19	否
林东华	副总经理	男	48	2008年11月16日~ 2011年6月25日					否		否
朱渝梅	财务总监	女	41	2008年6月26日~ 2011年6月25日					是	31.93	否
周克琨	离任董事	男	60	2005年6月30日~ 2008年6月26日					否		否
刘昌伟	离任董事	男	60	2005年6月30日~ 2008年6月26日	8,775	8,775			否		否
靳海涛	离任独立董事	男	54	2005年6月30日~ 2008年6月26日					是	3.2	否
何威明	离任独立董事	男	45	2005年6月30日~ 2008年6月26日					是	3.2	否
钱晓健	离任监事	女	55	2005年6月30日~ 2008年6月26日	33,730	33,730			否		否
罗晓	离任副总经理	男	42	2005年6月30日~ 2008年1月29日	43,190	43,190			否		是
黄宇文	离任副 总经理、董 事会秘书	男	43	2008年6月26日~ 2008年11月18日	44,809	33,809	-11,000	正常 比例 减持	是	32.92	是
张逸波	离任监事	男	38	2007年4月4日~ 2008年6月26日					是	17.78	否

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1. 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，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。

2. 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公司总经理，本公司总经理。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。

3. 梁宇行：男，1962 年 9 月出生，中共党员，硕士研究生毕业，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。

4. 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。

5. 朱劲松：男，1964 年 11 月出生，中共党员，工学学士，工商管理硕士，高级工程师。曾任本公司经营部副经理、营销策划部经理、金盛项目部总经理、湖南珠江实业投资有限公司总经理、本公司总经理助理，广州珠江实业集团有限公司房地产业部副总经理、总经理。现任本公司董事、总经理。

6. 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。现任本公司董事，香港南华金融控股有限公司华南地区总经理。

7. 李善民：男，1963 年 2 月出生，中共党员，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，本公司董事。

8. 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。现任广东省房地产业协会会长，广东《南方房地产》杂志社社长，本公司独立董事。

9. 曾炳权：男，1950 年 2 月出生，中共党员，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，广州市广百股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

10. 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。

11. 林兵：男，1968 年 2 月出生，中共党员，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，本公司独立董事。

12. 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。

13. 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。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。

14. 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。现任广州珠江实业集团有限公司监审部总经理，本公司监事。

15. 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，公司第五届监事会职工监事。现任本公司设计管理部经理、职工监事。

16. 谢蕾：女，1973 年 5 月出生，中共党员，研究生学历，中级秘书、经济师。1995 年 9 月入职本公司，现任本公司行政人事部副经理、职工监事。

17. 张穗南：男，1955 年 9 月出生，中共党员，大专，政工师。曾任广州珠江实业总公司工会副主席，海南珠江实业股份有限公司董事、党总支书记、副总经理，本公司董事、副总经理。现任本公司副总经理、党总支书记、工会主席。

18. 刘华俊：男，1964 年 5 月出生，建筑学学士，注册建筑师、高级工程师。曾任广州珠江外资建筑设计院第三设计室副主任、主任，广州珠江外资建筑设计院副总工程师，本公司总经理助理、副总工程师。现任本公司副总经理、总工程师。

19. 郭佑雄：男，1968 年 11 月出生，中共党员，工学博士，高级工程师。历任湛江市土地开发总公司建筑设计所副所长，湛江市土地开发总公司设计所所长兼总经理助理，本公司工程管理部副经理、金盛项目部副总经理、金盛项目部总经理、湖南珠江实业投资有限公司常务副总经理，广州珠江实业集团有限公司工程事业部副总经理。现任本公司副总经理、湖南珠江实业投资有限公司总经理。

20. 陈燕平：女，1960 年 11 月出生，法学硕士，经济师。曾任中国地质科学院 562 综合大队助理工程师；广东省商业发展总公司办公室秘书兼英文翻译；广东省商业厅外经处翻译、副科长；广州白云田苑农艺发展中心经理；本公司法律事务部经理；广州珠江实业集团有限公司资产运营部副总经理。现任本公司副总经理、董事会秘书。

21. 林东华：男，1960 年 4 月 27 日出生，中共党员，研究生结业，高级工程师。曾任广州珠江外资建设公司工程部技术员；广州珠江外资建设设计院设计室副主任；广州珠江实业集团有限公司工程部副总经理；广州珠江工程建设监理公司副总经理。现任本公司副总经理。

22. 朱渝梅：女，1967 年 10 月出生，中共党员，硕士研究生，高级会计师、注册会计师、国际内部注册审计师、注册税务师。历任广东省燕达橡塑制品厂主管会计、广东省农垦经济发展总公司部门经理、广东康元会计师事务所项目经理。2002 年 4 月入职本公司，先后任公司财务部主管、计划财务部副经理、计划财务部经理。现任本公司财务总监。

23. 周克琨：男，1948 年 10 月出生，中共党员，大专，高级政工师。曾任广州军区后勤部某部宣传科副科长，广州市政府办公厅政治处副处长，广州市政府法制局办公室主任，新华社香港分社社会工作部处长，中共广州市建设工委书记兼建设纪工委书记，广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记，广州市建设资产经营有限公司董事长、党委书记。2005 年 6 月-2008 年 6 月任本公司董事。

24. 刘昌伟：男，1948 年 3 月出生，中共党员，大专，经济师。曾任广州珠江实业总公司人事培训部经理，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董事、副总经理，1999 年-2008 年 6 月任本公司董事。

25. 靳海涛：男，1954 年 2 月出生，中共党员，研究生，管理学硕士，经济师。曾任中国电子工业深圳总公司经理及总经理助理，深圳赛格集团公司副总经理兼党委副书记，深圳赛格股份有限公司副董事长兼总经理，国发投资管理有限公司总经理，2002 年 4 月-2008 年 6 月任本公司独立董事。现任深圳创新投资集团有限公司董事长。

26. 何威明：男，1963 年 9 月出生，经济学硕士，高级会计师。曾任广州会计师事务所、广东正中会计师事务所主任会计师、法人代表，广东康元会计师事务所董事副总经理，2003 年 6 月-2008 年 6 月任本公司独立董事。现任广州浪奇股份有限公司独立董事。

27. 钱晓健：女，1953 年 11 月出生，中共党员，大专，经济师。曾任广州珠江实业集团有限公司人事部干部、工会主席助理、工会副主席。2002 年 4 月-2008 年 6 月任本公司监事。

28. 罗 晓，男，1966 年 4 月出生，中共党员，工学学士、硕士、博士，高级工程师。1990 年 7 月参加工作，曾任成都铁路局工务处助理工程师，中科院广州化学灌浆工程总公司总经理助理，广州市辉煌房地产开发有限公司副总经理，广州市溢洋实业发展有限公司副总经理，广州市溢晟（晖）房地产开发有限公司董事总经理，本公司总经理助理，本公司副总经理，湖南珠江实业投资有限公司总经理。现任海南珠江国际置业有限公司总经理。

29. 黄宇文：男，1965 年 10 月出生，中共党员，工学、经济学学士，工商管理硕士，工程师、经济师。曾任三水区企业发展总公司发展部部长，三水区顺太电容器有限公司副总经理、工会副主席，三水区对外经济开发总公司投资部主任，广东金川药业有限公司董事副总经理，广州市建设投资发展有限公司资产管理部副经理，广州市广园东城市快速路有限公司副总经理，本公司资本运营部经理、总经理助理、副总经理。2000 年 9 月-2008 年 11 月任公司董事会秘书。现任广州珠江实业集团有限公司开发服务部总经理。

30. 张逸波：男，1970 年 8 月出生，中共党员，大学本科，中级会计师、注册税务师。曾在广东省第一建筑工程公司担任会计工作，2000 年 9 月入职本公司，曾任本公司计划财务部主管、本公司计划财务部副经理。2007 年 4 月-2008 年 6 月任本公司职工监事。现任公司计划财务部经理。

(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	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	财务部总经理			是
张 纲	广州珠江实业集团有限公司	监审部总经理			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	香港南华金融控股有限公司	华南地区总经理			是
李善民	中山大学	教授、博士生导师、财务处长			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
蔡穗声	广东省房地产协会	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
	广州市广百股份有限公司	独立董事			是
张晋红	广东商学院	教授			是
林兵	广州证券有限责任公司	副总裁			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

公司董事、监事、高管人员津贴标准由公司股东大会决定。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

参照广州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。

3、不在公司领取报酬津贴的董事、监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
郑暑平	是
梁宇行	是
许庆群	是
林兵	否
杨家峰	是
韩巍	是
张纲	是
林东华	是
周克琨	否
刘昌伟	否
钱晓健	否

注：林东华副总经理自 2009 年 1 月起在公司领取报酬。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
周克琨	董事	任期届满
刘昌伟	董事	任期届满
靳海涛	独立董事	任期届满
何威明	独立董事	任期届满
钱晓健	监事	任期届满
张逸波	职工监事	任期届满
黄宇文	副总经理、董事会秘书	工作调动

1、经公司第六届董事会第四次会议审议，同意廖晓明先生因工作调动原因辞去总经理职务，并聘任朱劲松先生为公司总经理。

2、经公司第六届董事会第六次（临时）会议审议，同意黄宇文先生因工作调动原因辞去副总经理、董事会秘书职务，并聘任陈燕平女士为公司副总经理、董事会秘书，聘任林东华先生为公司副总经理。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	159	公司需承担费用的离退休职工人数	29
公司员工情况的说明	公司本部员工 94 人。		

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
行政人员	12
财务人员	8
营销策划人员	15
工程预结算人员	6
工程管理	7
设计管理	5

2、教育程度情况

教育类别	人数
博士研究生	2
硕士研究生	12
大学本科	34
大专	32
中专	2
高中（中技）	12

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，继续完善公司法人治理结构，修订了《公司章程》和《董事会审计委员会实施细则》，制定了《公司独立董事年报工作制度》、《公司控股（参股）公司管理办法》等规章制度。报告期内，公司及董事、监事、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，未发现公司及董事、监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、监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。

1、关于股东及股东大会

公司致力保护所有股东，特别是中小股东的合法权益。根据公司章程规定，单独或合并持有 10%及以上有表决权股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会；单独或合并持有 3%及以上有表决权股份的股东，有权在股东大会上提出临时提案，这为中小股东参与公司重大决策和自由表达意愿提供了便利条件。

公司十分重视股东大会，鼓励所有股东出席股东大会并行使权利，2008 年 6 月 30 日召开的 2007 年度股东大会，采取累积投票制方式选举董监事，按照《公司章程》规定顺利完成了董事会、监事会换届工作。

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，以股东身份，通过股东大会，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。

报告期内，公司董事均能勤勉尽责，认真积极出席董事会会议，充分发挥各自特长，对所讨论事项提供其独立判断和专业经验，对公司发展战略、重大事项决策、公司治理结构和防范经营风险等方面发挥了重要作用。

公司董事会下设战略、审计、薪酬与考核及提名四个专业委员会。报告期，各专业委员会积极开展工作，各位董事充分发挥各自专业优势，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更加合理，人数和结构符合法律法规要求。

报告期内，监事会共召开 4 次会议，列席了历次董事会会议和股东大会，认真履行了监事会职责。

4、关于绩效评价和激励约束机制

公司将逐步建立公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准，并将探索建立科学、完善的激励约束机制。

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 17 份临时公告和定期报告，针对年度报告披露日期滞后时间较长的特点，及时披露了业绩快报，公平对待全体股东。

6、上市公司治理专项活动

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。报告期，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。公司还根据广东证监局《关于做好防止上市公司资金占用问题反弹有关工作的通知》要求，对 2007 年至今控股股东及其关联方资金占用情况进行了自查，没有发现有控股股东及关联方占用公司及公司控股子公司资金情况。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
蔡穗声	7	7	0	0	
曾炳权	7	7	0	0	
张晋红	7	7	0	0	
林 兵	7	7	0	0	
吴 张	3	3	0	0	
李善民	3	3	0	0	
靳海涛	3	2	1	0	
何威明	3	3	0	0	

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。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	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。
人员方面独立情况	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、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取报酬。
资产方面独立情况	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。
机构方面独立情况	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。
财务方面独立情况	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

经过 2007 年-2008 年的上市公司治理专项活动，公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，并结合公司实际情况，逐步完善和建立全面的内部控制体系架构。内控制度涵盖了公司内部的各项业务，主要包括法人治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理等方面，下一步公司将借助中介机构，彻底梳理和完善内部控制体系。

1、公司治理方面

公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《财务总监工作细则》等制度或制度性文件，这些制度对完善公司治理结构，规范公司决策和运作发挥着重要的作用。

2、生产经营方面

为规范公司的生产经营管理，公司制定了《控股（参股）公司管理办法》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《资产处置管理制度》等一系列制度，保证公司生产经营管理有章可循和规范运作。

3、财务管理方面

公司认真执行国家财经政策和各项法律法规，严格按照《会计法》、《企业会计准则》

等相关规定来处理会计实务，公司的会计管理程序完整、合理、有效。

4、信息披露管理方面

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和部门规章，制定了《信息披露管理制度》和《公司重大信息内部报告制度》，对公司信息披露的范围和内容、信息披露程序、保密措施等方面作了详细规定。

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、本公司暂不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 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。

(七) 公司是否披露履行社会责任的报告：否

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
2007 年度股东大会	2008 年 6 月 30 日	上海证券报	2008 年 7 月 1 日

本次股东大会审议通过了《公司 2007 年度董事会工作报告》、《公司 2007 年度监事会工作报告》、《公司 2007 年年度报告及其摘要》、《公司 2007 年度财务决算报告》、《公司 2007 年度利润分配方案》、《关于聘请 2008 年度审计机构及确定其报酬的议案》、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》和《关于公司监事会换届选举的议案》。

(二) 临时股东大会情况

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
2008 年第一次临时股东大会	2008 年 11 月 5 日	上海证券报	2008 年 11 月 6 日

本次股东大会审议通过了《关于收购 S8 地块项目暨关联交易的议案》，同意公司以 15,583 万元的价格收购 S8 地块项目。

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

(1) 报告期内总体经营情况

① 2008 年公司所处的行业市场环境

2008 年，国内国际经济环境发生了重大而深刻的变化，受国家宏观经济政策、特别是行业调控政策以及全球金融危机等因素的影响，房地产市场进入深度调整。这一年，房地产市场出现了两个拐点：第一个拐点是市场的拐点，之前一直被过热所困扰中国的房地产市场终于降温，而且幅度之大超出很多人的预计，成交大幅减少，楼价普遍下跌。根据国家统计局公布数据显示：2008 年 1-12 月，全国商品住宅销售面积同比下降 20.3%，销售额同比下降 20.1%。第二个拐点是政策的拐点，在连续几年的“防止楼市过热，抑制楼价过快上涨”之后，从 2008 年下半年开始政府根据经济全局的需要开始转变思路出台系列“鼓励合理住房消费”的救市政策，“维护楼市稳定，防止楼价过度下跌”的提法开始出现，并且渐渐成为各个地方政府新的工作指导方针。

② 2008 年公司总体经营情况

2008 年，面对难以预料、历史罕见和错综复杂的重大挑战和严峻考验，公司采取各种积极措施，通过全员共同努力，有效避免了利润大幅滑坡的现象。

报告期内，公司实现营业收入 25,604.76 万元，比上年同期减少 24.82%；实现营业利润 3,612.83 万元，比上年减少 14.87%；实现归属于母公司净利润 2,446.04 万元，比上年同期减少 26.14%。截至报告期末，公司资产总额 139,893.14 万元，比上年末增长 17.07%；归属于母公司的净资产 72,494.39 万元，比上年末增长 3.49%；资产负债率为 48.13%，净资产收益率为 3.37%。

主要项目情况：

1) 珠江新岸公寓项目。广州市全年预售住宅成交量环比下跌超 3 成，观望气氛十分浓厚，投资型产品成为“重灾区”。在市场降价声四起，部分楼盘降价 30%促销的严峻市场环境下，珠江新岸项目全年现场成交均价还是保持在 18,200 元/平方米以上，不以拼价格为营销手段，保持了项目良好的高品质市场形象。项目全年销售 57 套，实现销售收入 4,981.82 万元；累计销售 216 套，累计销售面积 10,483.44 平方米。

2) 珠江花城项目。A、项目 2008 年共成交 110 套，销售面积 15,000 平方米，成交均价 4,650 元/平方米，实现销售收入 8,021.13 万元，与上年相比减少 63.03%；B、首期 390

亩土地容积率从 1.8 调整为 2.4 的工作已基本落实；C、积极盘活融资渠道，确保项目开发顺利并进行积极筹措资金，取得了工行 1.5 亿元的二期项目贷款额度。

3) 广隆项目。2008 年，广隆项目进入正式运作阶段，前期准备工作取得了较大的突破，为以后的开发建设和经营打下了良好的基础，具体如下：A、理顺了与合作方香港隆丰国际发展有限公司前期历史遗留的各项问题；B、完成了项目公司的组建，制定了系统的项目公司管理制度；C、促使合作方香港隆丰国际发展有限公司向有关部门交齐了项目综合配套费、土地闲置罚款、超拆迁工期及超建设工期罚款等全部土地款项；D、制定了全面的项目经营开发计划。

4) 珠江新城项目。该项目 2008 年处于开发报建和产品设计阶段，L3-2 绿地已完成规划公示工作，公示资料已呈送规划局，并根据规划要求调整可行性论证报告，通过了规委会审批并获市政府批准；办理完成了 L3-2 地块地下车库土地出让手续的立案工作；编制了南区情景洋房规划报建总控计划，启动情景洋房分期报建的前期工作。

(2) 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 (%)
房地产销售	218,135,578.10	132,734,217.49	39.15	-28.99	-36.57	增加 7.28 个百分点
物业收入	37,561,932.57	23,331,026.89	37.89	13.02	8.90	增加 2.35 个百分点

注：物业收入含物业出租收入和物业管理收入。详见财务报表附注 6 注释 24。

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	175,836,229.56	-42.20
长沙	80,211,325.76	-63.03

(3) 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	2008 年	2007 年	对比差异	增减比率
货币资金	212,364,778.12	237,235,210.55	-24,870,432.43	-10.48%
预付款项	2,252,811.70	735,849.95	1,516,961.75	206.15%
其他应收款	60,794,259.10	63,857,344.65	-3,063,085.55	-4.80%
存货	997,788,798.09	750,797,546.21	246,991,251.88	32.90%
股东权益	725,540,345.93	701,076,434.83	24,463,911.10	3.49%

货币资金减少的原因：2008 年房屋销售收入减少；

预付款项大幅增加的原因：原因是珠江花城首期二组团精装修费用；
其他应收款减少的原因是应收款项的回收。

(2) 费用构成发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项 目	2008 年	2007 年	对比差异	增减比率
财务费用	4,997,389.63	8,496,487.01	-3,499,097.38	-41.18%
销售费用	10,325,132.77	8,990,184.32	1,334,948.45	14.85%
管理费用	31,023,269.22	30,083,632.64	939,636.58	3.12%
期间费用合计	46,345,791.62	47,570,303.97	-1,224,512.35	-2.57%

公司财务费用减少的原因：部分银行借款利息资本化，计入相关成本。

(4) 现金流量情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	2008 年	2007 年	对比差异	增减比率
经营活动产生现金流量				
现金流入	242,027,831.29	432,504,901.58	-190,477,070.29	-44.04%
现金流出	449,845,476.98	391,924,337.52	57,921,139.46	14.78%
经营活动产生现金流量净额	-207,817,645.69	40,580,564.06	-248,398,209.75	-612.11%
投资活动产生现金流量				
现金流入	3,169,799.82	8,455,685.36	-5,285,885.54	-62.51%
现金流出	191,156.00	1,928,556.30	-1,737,400.30	-90.09%
投资活动产生现金流量净额	2,978,643.82	6,527,192.06	-3,548,548.24	-54.37%
筹资活动产生现金流量				
现金流入	390,000,000.00	148,000,000.00	242,000,000.00	163.51%
现金流出	210,031,430.56	159,519,859.02	50,511,571.54	31.66%
筹资活动产生现金流量净额	179,968,569.44	-11,519,859.02	191,488,428.46	1662.25%

经营活动产生现金流量净额减少的原因：2008 年房屋销售收入的减少；

投资活动产生现金流量净额减少的原因：取得投资收益所收到的现金减少；

筹资活动产生现金流量净额增加的原因：公司银行借款金额增加所致。

(5) 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	12,500	39,811.90	841.15
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	4,131.59	26.46
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2,819.84	1.76

2、对公司未来发展的展望

(1) 所处行业发展趋势及公司面临的市场格局

在度过了较为困难的 2008 年后，2009 年的中国经济依然面临着巨大的挑战，由美国

次贷危机引发的世界性金融危机对中国实体经济的影响有多广、有多深将逐步显现出来，并且成为包括房地产在内的各行各业的发展风向标。

在实行“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”之后，政府连续重拳出击的救市政策为保持中国经济的稳定增长提供了积极的动力，但是国内外的经济形势依然错综复杂，经济发展面临很大的压力。同样的，虽然 2008 年下半年密集出台的惠及和针对楼市的利好政策对防止房地产市场“大落”有正面的作用，但是由于供大于求的市场格局的形成以及购房者信心的欠缺，2009 年房地产市场也难言快速走出低谷，“紧贴经济脉搏，低位盘整等待回暖时机”将会是 2009 房地产市场的典型概括。

此外，房地产行业走势会更多地受到宏观经济形势的制约：如果政府的救市政策奏效，国民经济保持良好增长，消费者的购房热情就会被重新激发，带动房地产市场稳定发展；如果金融危机对经济的影响加深，市场的不乐观预期增加，购房意愿就会继续降低，房地产市场调整难言结束。萎缩的市场下企业竞争加剧，优胜劣汰的行业洗牌不可避免，兼并、重组、退出等洗牌景象将会在行业内大量出现，从而形成全新的竞争格局。

公司主营业务所在地的广州和长沙地区，聚集了全国大多数有较强实力的房地产企业，本地企业的迅速发展和外地大企业的进入，使得市场竞争更加激烈，已呈现资金、规模、品牌、品质等方面综合性的竞争局面。公司目前竞争力还不够强，面对激烈的市场竞争，将以品牌优势为契机，充分利用珠江新城项目启动的机会，在专业化和规模化上下功夫，开发高品质物业，迅速提高公司的综合实力，使公司在资产规模、资产质量、市场占有率和竞争力等方面出现质的提高。

（2）未来公司发展的机遇和挑战

金融危机、经济危机加政策调控同时发力，使得中国房地产市场结束了近十年的高速增长，从 2008 年开始步入调整期，市场以令人不知所措的速度步入下行通道。此次调整横向看前所未见，纵向看深不可测，国内一些大开发商特别是前一两年超常规激进发展的企业，在目前房价下降、地价下滑的情况下，面临着巨额的经营压力，疲于应付。公司在前几年没有透支盲目购买土地，而是一手抓存量资产的盘活并且实现了巨大增值，一手未雨绸缪在加快资金回笼、扩展融资渠道、降低管理成本等方面作出积极的努力，公司目前的资金储备是历史较高位，呈现出“外冷内热”的局面，相比行业中其他企业具备更为充分的“过冬”储备，企业的发展显得游刃有余。

同时我们也应看到，虽然公司自身在稳步发展，但是和行业内的其它企业相比较，还有比较大的差距，规模小、开发周期长、资产回报率低等问题比较突出。

本次行业调整对公司是挑战，更是机遇。首先，利用市场衰退和竞争对手无暇顾及的时机，公司可以将管理改革的成本降至最低，全面提高自身竞争力。另一方面将积极向行业中标杆企业学习，建立健全更加规范的主营业务流程管理体制、绩效考核管理体制和企业风险内部控制体系。我们要苦练内功，增强自身实力。在复杂的经济环境和行业调整中“生与死”的考验面前，我们要充分发挥比较优势，抓住低成本扩张的机遇，寻找市场机会，寻找房地产市场的“拐点”和“底部区域”，在土地拍卖、项目收购、企业兼并等方面有所作为，实现资产规模和开发规模的新突破。

（3）公司新年度经营计划

从目前国内总体经济形势看，房地产市场回暖还有待时日。2009 年，公司将面临更大的考验，任务艰巨，全年工作总体目标任务包括：①继续推进珠江新岸公寓销售，保证如期顺利交楼；②确保珠江新城项目南区开工，力争 09 年底实现销售；③全力推动珠江花城项目“扶水岸”销售，确保资金回笼，为下阶段开发打好基础；④搞好资产摸底调查，对零散物业、增值潜力小、经营效益不佳的物业要尽快出售；⑤做好 S8 项目前期准备工作，如果出现市场机会则有条件开工；⑥做好新项目获取和增加土地储备的准备工作；⑦继续完善公司治理结构。搞好内控制度建设，完善房地产开发流程管理体系及绩效管理体系；⑧保证物业经营与管理平稳运行，利润持续增加；⑨搞好发展战略研究。

（4）资金需求、使用计划和来源情况

2009 年，随着公司珠江新城项目的开工建设，公司对资金的需求将进一步增大。公司将通过销售回款、银行借款等方式继续增加现金流，以满足公司发展需要。

（5）经营中面临的主要风险分析

公司目前在经营中主要面临的风险有：①行业政策风险。房地产业是受宏观调控政策影响较大的行业，这在 2008 年得到充分体现，像税收、土地供应、住房结构、信贷等政策都对行业产生了重大影响；②财务风险。房地产行业开发周期较长的特点注定了资金的高度依赖性，随着公司在房地产项目上投入的不断加大，土地储备的不断加大，公司对资金的需求将持续增加，财务风险相应放大；③市场单一风险。目前公司房地产开发业务和产品主要在广州和长沙，使公司高度依赖于两地房地产市场的表现，而两地房地产市场格局及政策的变化将直接影响公司的盈利水平。

公司应对策略：①实行稳健的发展战略，与国家宏观调控的方向相适应，以市场需求为导向，开发符合市场需求的产品；②根据公司的资金周转和销售资金回笼的预测情况进行项目的整体规划和开发；③加强资金的流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀，利用公司资产负债率低的优势，合理使用财务杠杆进行融资，保障资金需要。

(二) 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

(1) 报告期内公司继续利用自有资金用于新股申购，额度不超过 6,500 万元，取得投资收益 316.74 万元；

(2) 报告期内珠江新岸公寓项目完成工程投资 12,581 万元；长沙珠江花城项目完成工程投资 13,674 万元；珠江新城项目支付地价款及前期费用 517 万元；

(3) 报告期内，公司以 15,583 万元的价格收购广州市东建实业总公司、中拓地产有限公司合作开发的 S8 地块项目，已支付首期费用 9,300 万元。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(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
第五届董事会 2008 年第一次（临时）会议	2008 年 1 月 29 日		上海证券报	2008 年 1 月 31 日
第五届董事会 2008 年第二次会议	2008 年 4 月 24 日		上海证券报	2008 年 4 月 26 日
第五届董事 2008 年第三次（临时）会议	2008 年 6 月 5 日		上海证券报	2008 年 6 月 6 日
第六届董事会第一次会议	2008 年 6 月 26 日		上海证券报	2008 年 6 月 27 日
第六届董事会第二次（临时）会议	2008 年 7 月 30 日		上海证券报	2008 年 7 月 31 日
公司第六届董事会第三次会议	2008 年 8 月 28 日		上海证券报	2008 年 8 月 30 日
公司第六届董事会第四次会议	2008 年 10 月 16 日		上海证券报	2008 年 10 月 18 日
公司第六届董事会第五次（临时）会议	2008 年 10 月 30 日	审议并通过《公司 2008 年第三季度报告》。		
公司第六届董事会第六次会议	2008 年 11 月 15 日		上海证券报	2008 年 11 月 18 日
公司第六届董事会第七次（临时）会议	2008 年 12 月 5 日	审议并通过了《关于调整公司内部管理机构的议案》。		

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和 2008 年第一次临时股东大会。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的履职情况汇总报告

公司第六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，2008 年 6 月董事会换届选举后，审计委员会组成人员做了相应的调整，主任委员为曾炳权，其他委员还有廖晓明、朱劲松、蔡穗声、林兵。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的建设和完善。审计委员会履职情况如下：

（1）确定总体审计计划

在会计师事务所正式进场前，审计委员会与会计师事务所经协商，确定了公司 2008 年度财务报告审计工作计划，并通过电子邮件向各位独立董事提交。

（2）审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见

2009 年 1 月 17 日，审计委员会召开了 2009 年第一次会议，审阅了公司编制的 2008 年度财务会计报表，形成了书面意见，认为公司及公司子公司会计政策选用适当，会计估计使用合理，纳税及时完整，未发现大股东占用上市公司资金等情况，关联交易手续完整、合法，关联交易价格遵循市场化的原则，未发现违规担保行为，公司未经年度审计师审计前的会计报表真实、完整。

（3）再次审阅财务会计报表，形成书面意见

根据审计工作计划，审计委员会对经审计机构初审后提交的 2008 年度财务会计报表于 2009 年 4 月 8 日进行了再次审阅，形成了书面意见，认为公司 2008 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司的财务状况和经营成果，并同意一次初审意见为基础制作 2008 年年度报告，同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2008 年年度报告。

（4）审计委员会对审计机构的总体评价

审计委员会认为广东大华德律会计师事务所在担任公司审计机构期间，能够遵循独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的年度审计业务，为公司出具的 2008

年度审计报告真实、准确地反映了公司 2008 年度的财务状况和经营成果，审计结果客观、公正。

(5) 召开年审会议

2009 年 4 月 13 日，审计委员会召开了 2009 年第三次会议，全票审议通过：① 审计委员会年报工作规程；② 公司 2008 年财务会计报告；③ 公司 2008 年财务报告审计工作总结报告；④ 对聘请年度会计师事务所发表意见。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬委员会审核了公司董事、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。

(五) 利润分配和公积金转增议案

经广东大华德律会计师事务所审计，公司 2008 年度实现净利润 24,460,399.51 元。根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 2,444,635.32 元，加上年初未分配利润 97,974,143.90 元，年末可供投资者分配的利润累计为 119,989,908.09 元。

由于 2009 年公司将启动珠江新城项目开发，所需资金还存在较大的缺口。根据公司经营情况和持续健康稳定发展的需要，并从符合公司和全体股东的长期利益角度考虑，2008 年度利润拟不分配，也不实施资本公积金转增股本。

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
由于 2009 年公司将启动珠江新城项目开发，所需资金还存在较大的缺口，根据公司经营情况和持续健康稳定发展的需要，并从符合公司和全体股东的长期利益角度考虑，不宜提出现金分红预案。	珠江新城项目的启动。

(六) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）
2005	9,351,969.35	18,196,600.94	51.39

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
2008 年 4 月 24 日召开了第五届监事会 2008 年第一次会议	《公司 2007 年度监事会工作报告》、《公司 2007 年年度报告及摘要》、《公司 2008 年第一季度报告》。
2008 年 6 月 5 日召开了第五届监事会 2008 年第二次会议	《公司监事会换届选举的议案》
2008 年 6 月 26 日召开了第六届监事会第一次会议	《关于选举公司第六届监事会主席的议案》
2008 年 10 月 30 日召开了第六届监事会第二次（临时）会议	《公司 2008 年第三季度报告》。

2008 年度，公司监事会依法出席、列席了股东大会和董事会，审查了董事会决议的签署情况，对公司决策的程序性和合法性、董事会对股东大会决议的执行情况以及高级管理人员履职情况进行了监督。报告期内，公司董事及经营班子履职情况良好，未发现股东大会决议和董事会决议未能得到落实的情形。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2008 年度，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

广东大华德律会计师事务所对本公司 2008 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告，经审阅，监事会认为，该报告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) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购资产价格合理，没有发现内幕交易，也无损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

2008 年 10 月 16 日，公司董事会审议了《关于收购 S8 地块项目暨关联交易的议案》。根据上市规则，上述交易属关联交易。监事会对其进行审查后，认为董事会对此项交易的审议和表决程序合法有效，未发现损害公司和股东利益的情形。

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

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、买卖其他上市公司股份的情况

报告期内公司继续利用自有资金额度不超过 6,500 万元申购新股，共取得投资收益 316.74 万元。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

报告期内，公司无收购资产事项。

2、出售资产情况

报告期内，公司加强了对经营性物业结构的优化工作，对经营回报率不高、形态分散的部分物业采取了出售的策略，共出售车位 209 个，减少投资性房地产原值 863.03 万元，实现销售收入 4,095 万元。

(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

(1) 经公司 2008 年第一次临时股东大会批准，公司以 15,583 万元的价格收购关联方广州市东建实业总公司、中拓地产有限公司合作开发的 S8 地块项目。

(2) 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首期第二组团的总承包工程，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。

(3) 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首期第二组团的装修工程，总合同价款为 1,711.20 万元。报告期内该交易继续履行。

(4) 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。

(5) 2006 年 11 月，广州市住宅建设发展有限公司（简称“住建公司”）通过公开投标方式承接了珠江新岸项目土建施工与总承包工程，合同总价款为 6,955.21 万元，报告期内住建公司被划归本公司控股股东广州珠江实业集团有限公司托管，故按有关规定该交易属于关联交易。

单位名称	与上市公司的 关联关系	交易内容	2008 年 1-12 月 交易金额（万元）
广州珠江实业集团有限公司	控股股东	建设工程	6968.42
广州珠江装修工程公司	同受控股股东控制	装修工程	2573.15
广州珠江工程建设监理公司	同受控股股东控制	工程监理	76.72
广州珠江外资建筑设计院	同受控股股东控制	勘察设计费	115.90
广州市住宅建设发展有限公司	同受控股股东控制	建设工程	2331.97
合 计			12066.16

2、关联方往来情况

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	投资转让款	17,572,938.39	17,572,938.39
合 计			17,572,938.39	17,572,938.39

(六) 重大合同及其履行情况

1、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

本公司于 2006 年为全资子公司湖南珠江实业投资有限公司向工行长沙市德雅路支行申请的 6,000 万元借款提供信用担保，担保期限两年，报告期内担保责任解除，报告期末公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、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

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	公司大股东广州珠江实业集团有限公司在股权分置改革中承诺: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。	截至报告期末,承诺仍处于正常履行中。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	广东大华德律会计师事务所

报告期内,公司续聘广东大华德律(原深圳大华天诚)会计师事务所为公司的境内审计机构,支付审计费用 28 万元。

(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

报告期内公司及其董事、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
公司 2007 年度业绩快报	《上海证券报》D9 版	2008 年 1 月 16 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2008 年第一次(临时)会议决议公告	《上海证券报》D40 版	2008 年 1 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2008 年第二次会议决议公告	《上海证券报》129 版	2008 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届监事会 2008 年第一次会议决议公告	《上海证券报》129 版	2008 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2007 年度报告及其摘要	《上海证券报》129 版	2008 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2008 年第一季度报告	《上海证券报》129 版	2008 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

公司第五届董事会 2008 年第三次（临时）会议决议公告	《上海证券报》D16 版	2008 年 6 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届监事会 2008 年第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》D16 版	2008 年 6 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于召开 2007 年度股东大会的通知	《上海证券报》D16 版	2008 年 6 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2007 年度股东大会决议公告	《上海证券报》D22 版	2008 年 6 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第六届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》D22 版	2008 年 6 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第六届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》D22 版	2008 年 6 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第六届董事会第二次（临时）会议决议公告	《上海证券报》C32 版	2008 年 7 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第六届董事会第三次决议公告	《上海证券报》30 版	2008 年 8 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年半年度报告	《上海证券报》30 版	2008 年 8 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第六届董事会第四次会议决议公告暨召开 2008 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》6 版	2008 年 10 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于收购 S8 地块项目暨关联交易的议案	《上海证券报》6 版	2008 年 10 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2008 年第三季度报告	《上海证券报》C32 版	2008 年 10 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2008 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B3 版	2008 年 11 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第六届董事会第六次（临时）会议决议公告	《上海证券报》C17 版	2008 年 11 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于 2008 年度审计机构名称变更的公告	《上海证券报》C17 版	2008 年 11 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

十一、财务报告

(一) 审计报告

审 计 报 告

华德股审字[2009]20 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及其子公司(以下简称“贵公司”)的财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及合并和公司股东权益变动表，2008 年度的合并和公司利润表，2008 年度的合并和公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地

反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况及 2008 年的经营成果和 2008 年的现金流量。

广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）	中国注册会计师	裘小燕
中国 深圳	中国注册会计师	张锦坤

2009 年 4 月 23 日

（二）财务报表（附后）

（三）财务报表附注

广州珠江实业开发股份有限公司

财务报表附注

2008 年 1 月 1 日- 2008 年 12 月 31 日

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

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）。

附注 2. 财务报表的编制基准和遵循企业会计准则的声明

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。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注 3. 企业合并及合并财务报表

1. 控股子公司：

(币种:人民币 单位:万元)

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本	期末实际 投资额	实质上构成 对子公司的 净投资余额	持股 比例	表决权 比例	其他
一、通过企业合并取得的子公司								
（一）同一控制下的子公司								
（二）非同一控制下的子公司								
二、非企业合并形成的子公司								
广州珠江物业管理有限公司	广州市	物业管理	250	200	200	80%	80%	*1
湖南珠江实业投资有限公司	长沙市	实业投资、房地 产开发经营	12,500	12,500	12,500	100%	100%	*2
广州珠江投资发展有限公司	广州市	投资、批发和零 售贸易	2,000	2,000	2,000	100%	100%	*3

*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%。

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

*1、*2、*3 都为本公司的子公司,均受本公司控制,上述公司属于非企业合并下的子公司。

2、对于纳入合并范围的子公司，在编制合并报表时按权益法调整的过程如下：

控股公司名称	持股比例	合并过程本年调整数	子公司净利润
广州珠江物业管理有限公司	80%	14,046.36	17,557.95
湖南珠江实业投资有限公司	100%	8,411,481.14	8,411,481.14
广州珠江投资发展有限公司	100%	264,596.75	264,596.75
合 计		8,690,124.25	8,693,635.84

3、少数股东权益的情况：

子公司名称	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	母公司所有者权益中冲减的少数股东损益金额
广州珠江物业管理有限公司	596,399.	---	---
合 计	596,399.	---	---

附注 4. 主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

(1) 本公司执行《企业会计准则》及财政部的相关规定。

(2) 会计年度：

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。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法：

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。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。

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，折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日

的即期汇率进行折算。在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。

(5) 现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指：库存现金、可以随时用于支付的存款以及现金等价物；现金等价物是指：持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的短期投资。

(6) 交易性金融资产：

交易性金融资产分为交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司的交易性金融资产包括：交易性股票投资、交易性基金投资。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

本公司交易性金融资产的公允价值是按市价确定的。

(7) 应收款项及坏帐准备核算：

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。

应收款项分类标准说明：

A、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；

B、单项金额不重大但按信用风险特征进行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%；

C、其他不重大的应收款项（包括关联方）是指：除已包括在范围“A、B”以外的应收款项。

本公司确认坏账的标准是：

a. 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。

- b. 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。
- c. 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。

(8) 存货：

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、周转房及低值易耗品等。

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。

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。

低值易耗品采用一次摊销法。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算，在购买时所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

期末，存货按成本与可变现净值孰低计价。如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按单个存货项目可变现净值低于成本的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值按正常经营过程中，以估计售价减去估计至完工成本及销售所必须的估计费用的价值确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。本公司持有的多于销售合同订购数量的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，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。

本公司本期无需计提存货跌价准备。

(9) 长期股权投资：

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,和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。

本公司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。确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的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,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的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,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

期末对长期投资进行逐项检查,如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值,按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。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。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

(10) 持有至到期的投资:

对于持有至到期投资,本公司按照取得时的公允价值进行初始计量,相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量。

期末,按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值,如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值,则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

(11) 可供出售金融资产:

对于可供出售金融资产,本公司按照取得时的公允价值进行初始计量,相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量;在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以

及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外,直接计入所有者权益,在该金融资产终止确认时转出,转入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,与按照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,确认为减值损失,计入当期损益。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时,原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失,应当予以转出,计入当期损益。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

(12) 固定资产及累计折旧:

a. 本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

b. 固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产,预计弃置费用,并将其现值记入固定资产成本。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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除按照规定应予资本化的以外,应当在信用期间内计入当期损益。

c. 固定资产折旧采用直线法计算,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确定其折旧率,分类折旧率如下:

<u>资产类别</u>	<u>预计使用年限</u>	<u>预计残值率(%)</u>	<u>年折旧率(%)</u>
房屋建筑物	20-28	0-10	3.56-4.5
运输工具	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	4.5-5	0-10	18-22.04

期末,逐项检查预计的使用年限和净残值率,若与原先预计有差异,则做调整。由

于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于帐面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与帐面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

本公司本期无需计提固定资产减值准备。

(13) 在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

本公司本期无需计提在建工程减值准备。

(14) 投资性房地产：

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，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和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

本公司采用成本模式对于投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的建筑物，采用直线法平均计算折旧，按估计经济使用年限和估计残值率确定其折旧率，明细列示如下：

<u>资产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20-28年	3.56%-4.5%

采用成本模式计量的土地使用权，采用直线法，按土地使用权的使用年限进行摊销。

期末，逐项对采用成本模式计量的投资性房地产进行全面检查，按可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，无论价值是否得到回升，在以后会计期间不转回。

本公司本期无需计提投资性房地产减值准备。

(15) 借款及借款费用：

借款初始取得时按成本入账，取得后采用合同利率到期计息。借款费用应同时满足在

资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行。

(16) 无形资产与研究开发费用：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入帐。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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

a. 专利权、商标权、非专利技术、外购软件按 5 年摊销；

b. 土地使用权按 50 年摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

a. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

b. 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

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、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

- a. 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；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 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，应当证明其有用性；
- d. 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；
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

期末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于帐面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

(17) 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转回。

(18) 长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，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。对于筹建期间发生的开办费，先在长期待摊费用中核算，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的费用。

(19) 金融负债：

本公司将金融负债分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，公允价值是按实际利率方法确定的。

(20) 收入确认：

本公司收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，劳务收入和补贴收入，其确认原则为：

房地产销售收入：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。

物业出租收入：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。

劳务收入：收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

让渡资产使用权收入：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。

补贴收入：在日常活动中取得的政府补助，确认为营业外收入。

（21）股份支付：

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。权益工具公允价值的确定方法为：

a. 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。

b. 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）职工薪酬：

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务

成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

(23) 预计负债的确认：

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足上述条件的，确认为预计负债。

本公司承担的其他义务（如承担超额亏损、重组义务、弃置费用等）满足上述条件，确认为预计负债。

(24) 所得税的会计处理方法：

公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。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。

(25) 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%以上时不再提取；
- ③ 提取任意盈余公积金；

④分配利润。

(26) 企业合并

①同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

②非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期。购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(27) 合并会计报表的编制基础：

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。

(28) 会计政策与会计估计的变更：

报告期内无会计政策与会计估计变更。

(29) 前期会计差错的更正：

报告期内无前期会计差错的更正。

附注 5 . 税项

公司适用主要税种包括：营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。其税率为：

税 种	税 率	计提依据
营业税	5%	预收房款、应税收入
土地增值税	超率累进税率	土地增值额或预征
城市维护建设税	7%	应交流转税
教育费附加	3%	应交流转税
地方教育费附加	2%	应交流转税
所得税	25%	应纳税所得额

附注 6 . 主要财务报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

注释 1. 货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金	人民币	473,986.74	1.00	473,986.74	474,515.30
小计		473,986.74	1.00	473,986.74	474,515.30
银行存款	人民币	209,753,350.79	1.00	209,753,350.79	235,449,165.01
小计		209,753,350.79	1.00	209,753,350.79	235,449,165.01
其他货币资金	人民币	2,137,440.59	1.00	2,137,440.59	1,311,530.24
小 计		2,137,440.59	1.00	2,137,440.59	1,311,530.24
合 计		212,364,778.12	1.00	212,364,778.12	237,235,210.55

报告期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

注释 2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数	公允价值确定方法
交易性权益工具投资	76,335.00	---	市场价值
合 计	76,335.00	---	

期末数较期初数增加 76,335.00 元，主要是由于申购的新股（立立电子）未能上市，导致期末未出售。2009 年 4 月 7 日，立立电子公司已经退还新股申购款以及利息合计 77,322.66 元。

注释 3. 预付款项

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	2,252,811.70	100.00	520,324.35	70.71
一年以上至二年以内	---	---	215,525.60	29.29
二年以上至三年以内	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	2,252,811.70	100.00	735,849.95	100.00

(1) 本公司期末余额中无持股 5%（含 5%）以上股份股东欠款。

(2) 公司预付款项期末余额 30%以上（含 30%）的预付单位如下：

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
佛山市南海尚高实业有限公司	1,608,872.67	2008年	装修工程款
合计	1,608,872.67		

(3) 期末余额较期初余额增加了 1,516,961.75 元，增加 206.15%，原因是珠江花城首期二组团精装修费用。

(4) 预付款项前五名列示如下：

单位名称	金额	比例
佛山市南海尚高实业有限公司	1,608,872.67	71.42%
长沙市雨花区华大木线工艺厂	329,453.41	14.62%
长沙市芙蓉区川红石材加工厂	314,485.62	13.96%
合计	2,252,811.70	100.00%

注释 4. 其他应收款

1、其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	67,110,373.89	83.36	19,517,181.89	66,750,373.89	79.87	19,517,181.89
二、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	6,811,812.80	8.46	---	7,360,495.85	8.81	---
三、其他不重大	6,589,254.30	8.18	200,000.00	9,463,656.80	11.32	200,000.00
合计	80,511,440.99	100.00	19,717,181.89	83,574,526.54	100.00	19,717,181.89
前5名合计金额	75,944,680.81	94.33	19,517,181.89	75,357,451.48	90.17	19,517,181.89
关联方占用应收款金额	17,572,938.39	21.83	---	17,572,938.39	21.03	---

(1)、单项金额重大的应收款项（包括关联方）具体情况如下：

欠款单位	金额	坏账金额	计提比例	原因
广隆公司	29,537,435.50	19,517,181.89	66.08%	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	---	---	投资转让款
长沙市开福区城市建设投资有限公司	20,000,000.00	---	---	土地大包干价款
合计	67,110,373.89	19,517,181.89		

(2)、期末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项为：

欠款单位名称	与本公司关系	金额	年限	比例
广隆公司	无关联	29,537,435.50	2000-2007年	36.69%
广州珠江实业集团有限公司	母公司	17,572,938.39	2005年	21.83%
长沙市开福区城市建设投资有限公司	无关联	20,000,000.00	2006-2007年	24.84%
新旧铁路征地款	无关联	6,834,306.92	2000-2008年	8.49%
学校建设保证金	无关联	2,000,000.00	2008年	2.48%
合计		75,944,680.81		94.33%

(3)、本公司持股 5%以上股东欠款明细内容如下：

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	2005年	投资转让款
合计	17,572,938.39		

其他应收款公司数：

1、其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	162,199,104.19	94.03	19,517,181.89	54,110,869.74	76.79	19,517,181.89
二、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	5,923,985.90	3.43	---	1,873,992.25	2.66	---
三、其他不重大	4,373,282.13	2.54	200,000.00	14,484,133.58	20.55	200,000.00
合计	172,496,372.22	100.00	19,717,181.89	70,468,995.57	100.00	19,717,181.89
前5名合计金额	169,833,411.11	98.46	---	64,881,487.36	92.07	19,517,181.89
关联方占用应收款金额	132,661,668.69	76.91	---	27,096,974.27	38.45	---

(1) 期末余额较期初余额增加 102,027,376.65 元，增加 144.78%，主要是与湖南珠江实业投资公司往来款增加。

(2) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）具体情况如下：

欠款单位	金额	坏账金额	计提比例	欠款原因
广隆公司	29,537,435.50	19,517,181.89	66.08%	代垫的拆迁费
湖南珠江实业投资有限公司	115,088,730.30	---	---	往来款
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	---	---	投资转让款
合计	162,199,104.19	19,517,181.89		

(3)、期末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项为：

欠款单位名称	与本公司关系	金额	年限	比例
广隆公司	无关联	29,537,435.50	2000-2007年	17.12%
广州珠江实业集团有限公司	母公司	17,572,938.39	2005年	10.19%
新旧铁路征地款	无关联	6,834,306.92	2000-2008年	3.96%
谢蓄	无关联	800,000.00	2008年	0.46%
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	115,088,730.30	2007-2008年	66.72%
合计		169,833,411.11		98.45%

(4)、持股 5%以上股东欠款明细内容如下：

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	2005年	投资转让款
合计	17,572,938.39		

(5)、应收关联方款项情况

欠款单位名称	与本公司关系	金 额	比例
广州珠江实业集团有限公司	母公司	17,572,938.39	10.19%
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	115,088,730.30	66.72%
合 计		132,661,668.69	76.91%

注释 5. 存货及存货跌价准备

(1) 明细列示如下:

类 别	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	886,285,584.06	---	886,285,584.06	628,425,227.40	---	628,425,227.40
开发产品	109,676,633.80	1,338,898.56	108,337,735.24	124,731,297.92	5,604,707.78	119,126,590.14
周转房	3,165,478.79	---	3,165,478.79	3,245,728.67	---	3,245,728.67
合 计	999,127,696.65	1,338,898.56	997,788,798.09	756,402,253.99	5,604,707.78	750,797,546.21

1. 存货的抵押情况见附注 13。

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工(预计)时间	预计投资额(万元)	期末余额	期初余额
珠江新城*	---	---	---	240,282,172.18	235,106,944.59
珠江新岸公寓	2006年6月	2009年5月	44,675	224,543,810.29	150,233,709.84
新世纪新城	2006年	---	68,230	328,459,601.59	243,084,572.97
S8 地块*	---	---	---	93,000,000.00	---
合 计				886,285,584.06	628,425,227.40

珠江新城、S8地块*目前未开工，主要发生地价款和前期费用。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金华庭	2002.02	43,282,443.89	177,029.67	9,267,530.16	34,191,943.40
金山阁	2000.05	28,433,330.66	---	9,197,551.78	19,235,778.88
金威大厦	2000.05	8,197,338.69	(6,512.20)	---	8,190,826.49
金昌大厦	1999.05	12,145,458.15	16,000.00	---	12,161,458.15
金盛大厦	2006年	27,121,094.85	3,286,453.97	62,553.62	30,344,995.20
站前A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
又一居	---	3,561,266.22	---	---	3,561,266.22
百事佳花园	---	1,837,041.22	---	---	1,837,041.22
淘金小区	---	---	453,073.04	453,073.04	---
合 计	---	124,731,297.92	3,472,971.44	18,527,635.56	109,676,633.80

(4) 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金 A 区 37 号 103	12,396.62	---	334.80	12,061.82
永胜新街 5 号	465,596.42	---	12,756.00	452,840.42
站前 A 区(中展里 58-59 号)	86,369.05	---	2,450.88	83,918.17
站前 2-3 号楼(95-101 号)	103,275.72	---	2,858.64	100,417.08
站前小区 6 号楼	361,940.88	---	10,041.12	351,899.76
站前小区 7 号楼	887,515.51	---	23,595.36	863,920.15
西华路	1,170,077.25	---	24,851.40	1,145,225.85
百事佳西二街 7 号 104 房	54,845.37	---	1,162.80	53,682.57
百事西二街 7 号 201 房	103,711.85	---	2,198.88	101,512.97
合计	3,245,728.67	---	80,249.88	3,165,478.79

(5) 存货跌价准备

存货跌价准备	期初数	本期增加	本期减少数			占期末余额的比例	期末数
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计		
开发产品:							
金山阁	4,265,809.22	---	---	4,265,809.22	4,265,809.22	---	---
金威大厦	1,338,898.56	---	---	---	---	---	1,338,898.56
合计	5,604,707.78	---	---	4,265,809.22	4,265,809.22	100%	1,338,898.56

本期转回存货跌价准备的原因是金山阁车位开始销售，市场价格回升所致。

注释 6. 长期股权投资

(1) 明细列示如下:

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

a 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州捷星房地产公司*		25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
海南珠江国际置业有限公司		7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---	15,000,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司**		26.67%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
汕头广联房地产公司		7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
中珠房产联合开发股份有限公司		4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	---	---	12,565,729.00
小计			63,782,369.00	63,782,369.00	---	---	63,782,369.00

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

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

b 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
汕头广联房地产公司*	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45
合计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

本公司的投资变现及投资收益收回没有重大限制。

长期股权投资公司明细如下：

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	206,907,369.00	7,217,633.39	199,689,735.61	206,907,369.00	7,217,633.39	199,689,735.61
其中：对子公司投资	143,125,000.00	---	143,125,000.00	143,125,000.00	---	143,125,000.00
其他股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
合计	206,907,369.00	7,217,633.39	199,689,735.61	206,907,369.00	7,217,633.39	199,689,735.61

a 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
广州珠江投资发展有限公司	90%	18,000,000.00	18,000,000.00	---	---	18,000,000.00
湖南珠江实业投资有限公司	98.50%	123,125,000.00	123,125,000.00	---	---	123,125,000.00
广州捷星房地产公司*	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
海南珠江国际置业有限公司	7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	---	---	15,000,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
中珠房产联合开发股份有限公司	4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	---	---	12,565,729.00
小计		206,907,369.00	206,907,369.00	---	---	206,907,369.00

b 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
汕头广联房地产公司*	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	765,817.94	---	---	765,817.94
海南珠江国际置业有限公司	895,175.45	---	---	895,175.45
合计	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

本公司的投资变现及投资收益收回没有重大限制。

注释 7. 投资性房地产

(1) 采用成本模式后续计量投资性房地产的情况:

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	73,628,804.25	---	8,630,295.81	64,998,508.44
1. 房屋、建筑物	73,628,804.25	---	8,630,295.81	64,998,508.44
二、累计折旧或累计摊销合计	11,083,298.49	1,424,854.37	314,142.78	12,194,010.08
1. 房屋、建筑物	11,083,298.49	1,424,854.37	314,142.78	12,194,010.08
三、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
四、投资性房地产账面价值合计	62,135,251.53	(1,424,854.37)	8,316,153.03	52,394,244.13
1. 房屋、建筑物	62,135,251.53	(1,424,854.37)	8,316,153.03	52,394,244.13

(2) 投资性房地产明细列示如下:

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
拱北花苑新村	6,804,902.44	---	149,486.64	6,655,415.80
文昌南	12,267,398.62	---	325,443.36	11,941,955.26
淘金小区	6,971,440.50	---	178,156.80	6,793,283.70
松柏东街	766,703.65	---	17,830.20	748,873.45
华乐路	2,701,039.39	---	77,917.20	2,623,122.19
华乐大厦	1,317,823.42	---	35,236.08	1,282,587.34
昌岗中路	128,653.72	---	4,574.52	124,079.20
西区红旗中珠花园	406,415.49	---	8,478.60	397,936.89
中珠大厦 10 楼 1006 房	713,382.27	---	16,047.72	697,334.55
天河区永泰路 7、8 号楼地 下车场*	28,182,313.63	---	8,845,400.48	19,336,913.15
解放中路淘街马王庙	866,831.03	---	18,345.60	848,485.43
华乐大厦首二层办公楼	1,170,582.48	---	55,530.48	1,115,052.00
华乐大厦车库首二层	248,019.12	---	8,559.72	239,459.40
合计	62,545,505.76	---	9,741,007.40	52,804,498.36

*天河区永泰路 7、8 号楼地下车场：本年因出售部分车位减少投资性房地产 8,316,153.03 元（原值 8,630,295.81 元，累计摊销 314,142.78 元，净值 8,316,153.03 元）；剩余车位继续按原摊销政策摊销 529,247.45 元。

(3) 投资性房地产减值准备变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
拱北花苑新村	319,680.61	---	---	319,680.61
中珠大厦 10 楼	90,573.62	---	---	90,573.62
合 计	410,254.23	---	---	410,254.23

注释 8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	5,786,758.86	---	---	5,786,758.86
运输设备	7,079,585.90	---	---	7,079,585.90
其他设备	5,962,377.79	223,616.00	28,150.00	6,157,843.79
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合 计	18,828,722.55	223,616.00	28,150.00	19,024,188.55
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	1,129,737.18	200,396.54	---	1,330,133.72
运输设备	3,680,326.18	840,137.75	---	4,520,463.93
其他设备	4,372,741.66	480,633.70	18,000.00	4,835,375.36
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合 计	9,182,805.02	1,521,167.99	18,000.00	10,685,973.01
减值准备	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	---	---	---	---
运输设备	---	---	---	---
其他设备	---	---	---	---
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合 计	---	---	---	---
账面价值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	4,657,021.68	-200,396.54	---	4,456,625.14
运输设备	3,399,259.72	-840,137.75	---	2,559,121.97
其他设备	1,589,636.13	-257,017.70	10,150.00	1,322,468.43
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合 计	9,645,917.53	-1,297,551.99	10,150.00	8,338,215.54

1、本期固定资产中未有资产用于抵押或担保。

2、期末固定资产未出现可变现净值低于账面成本的情形，因此未计提减值准备。

注释 9. 无形资产

项目	取得方式	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	剩余摊销年限
一、原价合计		1,660,813.00	148,000.00	---	1,808,813.00	
1. 土地使用权	购买	1,226,823.00	---	---	1,226,823.00	34 年
2. 管理软件	购买	433,990.00	148,000.00	---	581,990.00	1-4 年
二、累计摊销额		527,280.72	130,534.47	---	657,815.19	
1. 土地使用权	购买	349,645.06	24,536.52	---	374,181.58	
2. 管理软件	购买	177,635.66	105,997.95	---	283,633.61	
三、无形资产减值准备累计金额合计		---	---	---	---	
1. 土地使用权	购买	---	---	---	---	
2. 管理软件	购买	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计		1,133,532.28	17,465.53	---	1,150,997.81	
1. 土地使用权	购买	877,177.94	(24,536.52)	---	852,641.42	
2. 管理软件	购买	256,354.34	42,002.05	---	298,356.39	

1、土地使用权为 1993 年 8 月购入,原值 1,226,823.00 元,按 50 年摊销。

2、本公司进行了减值测试,不存在减值情形。

注释 10. 递延所得税资产

项目	期末数	期初数	内容
1. 坏账准备	4,766,304.29	6,291,521.66	因税法允许税前列支的坏账与坏账准备的账面差异所致
2. 存货跌价准备	334,724.64	1,849,553.57	因税法允许税前列支的跌价与账面的差异所致
3. 投资性房地产减值	102,563.56	135,383.9	因税法允许税前列支的减值与账面的差异所致
4. 长期投资减值准备	1,804,408.35	2,381,819.02	因税法允许税前列支的减值与账面的差异所致
5. 预收未结转收入房款	---	1,871,172.96	因税法允许税前列支未结转收入与账面的差异所致
6. 开办费	156,565.35	313,130.69	因税法允许税前列支的开办费与账面的差异所致
7. 未支付职工教育经费	41,692.53	---	因税法允许税前列支的职工教育经费与账面的差异所致
合计	7,206,258.72	12,842,581.80	

注释 11. 应付账款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	4,095,869.78	80.42	9,766,187.92	98.72
一年以上至二年内	870,549.04	17.09	---	---
二年以上至三年内	---	---	126,598.57	1.28
三年以上	126,598.57	2.49	---	---
合计	5,093,017.39	100.00	9,892,786.49	100.00

(1) 期末余额较期初减少 4,799,769.10 元，为支付未结算工程款所致。

(2) 本公司无欠持有本公司 5%（含 5%以上）有表决权股东的款项。

(3) 期末余额占应付账款总额 10%以上（含 10%）项目明细内容如下：

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
广东东鹏陶瓷股份有限公司	1,466,094.24	1 年以内	未决算
广州珠江装修工程公司	854,691.27	1 年以内	未决算
浙江星月门业有限公司	552,314.00	1 年以内	未决算
湖南捞刀河建筑集团有限公司	500,000.00	1-2 年	未决算
合计	3,373,099.51		

注释 12. 预收款项

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	1,109,754.06	100	40,890,889.99	100
一年以上至二年内	---	---	---	---
二年以上至三年内	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	1,109,754.06	100	40,890,889.99	100

(1)、期末余额较期初余额减少 39,781,135.93 元，下降 97.28%，主要为上期收到房款在本期符合收入确认原则，予以结转收入所致。

(2)、本公司无欠持有本公司 5%（含 5%以上）有表决权股东的款项。

(3)、期末余额无占预收款项总额 10%以上（含 10%）项目。

(4)、预收账款明细列示如下：

项目名称	期末数	期初数
珠江新岸公寓	20,999.88	37,801,474.07
珠江花城	933,000.00	2,904,071.00
物业管理	155,754.18	185,344.92
合计	1,109,754.06	40,890,889.99

注释 13. 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期发生额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	633,478.71	24,781,656.32	24,349,153.71	1,065,981.32
二、职工福利费	---	3,009,100.21	3,009,100.21	---
三、社会保险费	(13,454.37)	5,201,072.50	5,225,167.26	(37,549.13)
1. 医疗保险费	(5,454.51)	1,431,895.62	1,438,404.94	(11,963.83)
2. 基本养老保险费	(8,330.91)	3,203,617.52	3,218,536.30	(23,249.69)
3. 年金缴费	---	---	---	---
4. 失业保险费	(1,037.61)	399,263.35	401,121.68	(2,895.94)
5. 工伤保险费	(174.02)	78,818.59	79,130.25	(485.68)
6. 生育保险费	1,542.68	87,477.42	87,974.09	1,046.01
四、住房公积金	6,430,078.06	3,264,200.15	2,238,874.97	7,455,403.24
五、工会经费和职工教育经费	843,217.64	947,645.38	849,941.42	940,921.60
六、非货币性福利	---	---	---	---
七、因解除劳动关系给予的补偿	---	71,640.00	71,640.00	---
八、其他	---	---	---	---
其中：以现金结算的股份支付	---	---	---	---
合 计	7,893,320.04	37,275,314.56	35,743,877.57	9,424,757.03

注释 14. 应交税费

税 项	期末数	期初数	计缴标准
营业税	1,171,120.74	3,527,831.26	见附注5
城建税	73,631.58	259,601.16	见附注5
土地增值税	38,840.52	(880,676.24)	见附注5
企业所得税	(616,016.76)	2,091,426.70	见附注5
房产税	(241,183.32)	(4,890.32)	
个人所得税	(524.33)	149,175.16	
教育费附加	38,491.45	111,606.09	见附注5
防洪费	8,456.69	8,643.96	
土地使用税	---	89,034.80	
印花税	---	103,296.04	
合 计	472,816.57	5,455,048.61	

期末金额比期初减少 4,982,232.04 元，下降 91.33%，原因是年末多预缴企业所得税。

注释 15. 应付股利

投资者名称	期末数	期初数	未支付原因
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	1,067,803.95	1,067,803.95	国家股利未上缴
合 计	1,067,803.95	1,067,803.95	

注释 16. 其他应付款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	37,899,292.81	49.96%	44,960,744.27	60.45%
一年以上至二年内	14,067,571.70	18.54%	6,336,111.14	8.52%
二年以上至三年内	5,818,034.22	7.67%	3,010,399.17	4.05%
三年以上者	18,078,052.93	23.83%	20,064,431.62	26.98%
合计	75,862,951.66	100.00%	74,371,686.20	100.00%

(1)、本公司无欠持有本公司 5% (含 5%以上) 有表决权股东的款项。

(2)、占其他应付款总额 10%以上 (含 10%) 项目的具体内容如下:

欠款单位	金 额	性 质
施工单位	13,198,679.35	履行合同保证金
预提新岸公寓土地增值税	17,731,293.66	预提费用
合计	30,929,973.01	

注释 17. 一年内到期的非流动负债

贷款单位	期末数	期初数	借款起止日期	年利率%	借款条件
广州市黄石农村信用合作社松洲分社	20,000,000.00	---	07.05.17-09.05.19	7.56	抵押
工行银山支行	115,552,000.00	---	06.11.10-09.11.9	6.75-7.56	抵押
兴业银行长沙蔡锷路支行	20,000,000.00	11,300,000.00	07.4.30-09.1.31	5.67-6.3315	抵押
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行	---	65,000,000.00	06.03.31-08.03.24	6.336	抵押
广州市黄石农村信用合作社松洲分社	227,000,000.00	30,000,000.00	08.1.15-09.12.20	7.56-7.938	抵押
合 计	382,552,000.00	106,300,000.00			

(1)、有关期末资产抵押借款情况详见附注 13。

(2)、期末余额比期初余额增加了 276,252,000.00 元, 增加 259.88%, 主要原因为工程规模扩大, 增加借款, 同时部分长期借款转为一年内到期的长期借款。

注释 18. 长期借款

借款类型	期末数		期初数	备注
	原币	人民币		
抵押借款				
广州市黄石农村信用合作社	35,800,000.00	35,800,000.00	48,000,000.00	*1
工行银山支行	---	---	140,000,000.00	*2
兴业银行长沙蔡锷路支行	---	---	40,000,000.00	*3
广州市黄石农村信用合作社	---	---	20,000,000.00	*4
广州市农行羊城支行	80,000,000.00	80,000,000.00	---	*5
长沙市工行德雅路支行	80,000,000.00	80,000,000.00	---	*6
小 计	195,800,000.00	195,800,000.00	248,000,000.00	
合 计	195,800,000.00	195,800,000.00	248,000,000.00	

(1) 有关期末资产抵押借款情况详见附注 13。

(2) 本期减少 132,200,000.00 元，下降 53.31%，原因是部分长期借款转入一年内到期的长期借款。

(3) 借款期限及利率情况：

*1 向广州市黄石农村信用合作社借款 6,000 万元，按季度等额偿还，利率 5.94%，借款期限 2006 年 12 月 6 日至 2011 年 12 月 6 日。

*2 见一年内到期的非流动负债(2)。

*3 见一年内到期的非流动负债(3)。

*4 见一年内到期的非流动负债(1)。

*5 公司向中国农业银行广州市羊城支行借款人民币 8,000 万元，自 2008 年 1 月 21 日起至 2010 年 12 月 21 日止，年利率为 7.29%。

*6 公司向工商银行长沙德雅路支行贷款 8,000 万，借款期限自 2008 年 7 月 5 日至 2010 年 7 月 5 日，利率 5.40%-5.94%。

注释 19. 递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
所得税清算时间性差异	2,007,987.23	---
合 计	2,007,987.23	---

本期增加 2,007,987.23 元，原因是湖南珠江花城项目所得税未清算形成的会计和税务差异。

注释 20. 股本

项 目	期初数	本期变动增（减）					小计	期末数
		配股额	送股额	公积金 转股	增发	其他		
一、有限售条件的流通股份								
国家持有股份	8,452,642.00	---	---	---	---	---	---	8,452,642.00
国有法人持有股份	48,541,232.20	---	---	---	---	---	---	48,541,232.20
其他	---	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件的流通股份合计	56,993,874.20	---	---	---	---	---	---	56,993,874.20
二、无限售条件的流通股份								
1. 境内上市的人民币普通股	130,045,513.00	---	---	---	---	---	---	130,045,513.00
2. 境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件的股份合计	130,045,513.00	---	---	---	---	---	---	130,045,513.00
三、股份总数	187,039,387.20	---	---	---	---	---	---	187,039,387.20

注释 21. 资本公积

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

注释 22. 盈余公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	44,387,795.85	2,444,635.32	---	46,832,431.17
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	58,248,284.77	2,444,635.32	---	60,692,920.09

(1) 报告期内盈余公积增减变动原因：本年增加数中 2,444,635.32 元是依据公司章程，按实现净利润提取的法定公积金；

(2) 公司盈余公积本年年初余额与上年年末余额差异 228,497.03 元，其中：

①根据税法有关规定，长沙市税务机关对已完工的珠江花城一组团“桂苑”项目进行所得税清算，减少 2007 年度已计提的企业所得税 2,335,997.26 元，相应增加 2007 年盈余公积 233,599.73 元。

②补提 2007 年企业所得税 51,027.02 元，相应减少 2007 年盈余公积 5,102.70 元。

注释 23. 未分配利润

项 目	期末数	期初数
期初未分配利润	97,974,143.90	68,045,633.46
加：本期净利润	24,463,911.10	33,517,932.57
减：少数股东损益	3,511.59	400,584.36
减：提取法定盈余公积	2,444,635.32	3,188,837.77
减：应付普通股股利	---	---
减：转作股本的普通股	---	---
期末未分配利润	119,989,908.09	97,974,143.90

报告期内未分配利润增减变动原因：

(1) 本期增加数为本期归属于母公司的净利润转入。

(2) 公司未分配利润本年年初余额与上年年末余额差异 2,054,659.38 元，其中：

① 根据税法有关规定，长沙市税务机关对已完工的珠江花城一组团“桂苑”项目进行所得税清算，减少 2007 年度已计提的企业所得税 2,335,997.26 元，相应增加 2007 年末未分配利润 2,102,397.53 元。

② 根据所得税汇算清缴结果补缴 2007 年企业所得税及防洪费 2,267.29 元，扣除少数股东权益 453.46 元后相应减少 2007 年度未分配利润 1,813.83 元。

③ 补提 2007 年企业所得税 51,027.02 元，相应减少 2007 年末未分配利润 45,924.32 元。

注释 24. 营业收入及营业成本

(1) 按收入类别分类：

项 目	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
房屋销售收入	218,135,578.10	132,734,217.49	307,189,357.20	209,273,849.85
物业收入	37,561,932.57	23,331,026.89	33,235,916.51	21,424,581.09
小 计	255,697,510.67	156,065,244.38	340,425,273.71	230,698,430.94
2. 其他业务收入	350,044.65	116,546.19	172,484.62	134,305.18
合 计	256,047,555.32	156,181,790.57	340,597,758.33	230,832,736.12

(2) 商品房销售收入明细:

项目	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金盛大厦	95,338.00	43,930.27	3,972,961.00	3,392,976.46
珠江新岸公寓	96,139,432.00	51,509,826.53	84,922,208.00	40,912,217.55
珠江花城	80,031,255.00	53,952,252.68	216,938,372.00	163,622,250.34
金山阁	8,313,916.00	9,197,551.78	1,113,432.00	1,154,816.42
淘金华庭	13,951,480.00	9,261,430.16	187,288.00	139,421.74
金威大厦	---	---	36,231.00	52,167.34
金昌大厦	10,000.00	---	---	---
侨兴销售房产	---	---	---	---
淘金小区超面积	2,852,734.80	453,073.04	18,865.20	---
松柏岗	(301,438.00)	---	---	---
华侨乐园	16,986,400.00	8,316,153.03	---	---
站前小区	53,389.30	---	---	---
文昌及逢源路	1,011.00	---	---	---
其他	2,060.00	---	---	---
合 计	<u>218,135,578.10</u>	<u>132,734,217.49</u>	<u>307,189,357.20</u>	<u>209,273,849.85</u>

(3) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例为明细如下:

	本年数	上年数
销售收入前五名合计金额	10,727,431.00	8,562,300.00
占销售收入比例	4.92%	2.79%

(4) 本公司前五名客户销售收入总额占全部商品房销售收入的比例为明细如下:

客 户	本年数	比 例
林练东	3,574,940.00	1.64%
骏威汽车有限公司	2,400,000.00	1.10%
林其瑞	1,878,800.00	0.86%
杨玉芳	1,853,450.00	0.85%
梁冠容	1,020,241.00	0.47%
合 计	<u>10,727,431.00</u>	<u>4.92%</u>

(5) 主要经营业务毛利率如下:

产品类别	本年数	上年数
房屋销售收入	39.15%	31.87%
物业收入	37.89%	35.54%

长沙地区房屋销售毛利 32.74%，广州地区房屋销售毛利 42.95%，2008 年长沙销售占总销售比例比去年大幅度下降，导致总体毛利上升。

(6) 按收入地区分类:

地区分类	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	175,836,229.56	102,215,392.30	123,657,263.83	67,191,519.56
长沙地区	80,211,325.76	53,966,398.27	216,940,494.50	163,641,216.56
小 计	256,047,555.32	156,181,790.57	340,597,758.33	230,832,736.12
公司内各业务之间互相抵销	---	---	---	---
合 计	256,047,555.32	156,181,790.57	340,597,758.33	230,832,736.12

营业收入及营业成本公司数:

(1) 按收入类别分类:

项 目	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
房屋销售收入	138,104,323.10	78,781,964.81	90,250,985.20	45,921,599.51
物业收入	19,785,302.71	7,342,507.29	18,443,287.48	6,909,557.52
小 计	157,889,625.81	86,124,472.10	108,694,272.68	52,831,157.03
2. 其他业务收入	169,973.89	102,400.60	170,362.12	115,338.96
合 计	158,059,599.70	86,226,872.70	108,864,634.80	52,946,495.99

(2) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例为明细如下:

	本年数	上年数
销售收入前五名合计金额	10,727,431.00	8,562,300.00
占销售收入比例	7.77%	9.49%

(3) 本公司前五名客户销售收入总额占全部商品房销售收入的比例为明细如下:

客 户	本年数	比 例
林练东	3,574,940.00	2.59%
骏威汽车有限公司	2,400,000.00	1.74%
林其瑞	1,878,800.00	1.36%
杨玉芳	1,853,450.00	1.34%
梁冠容	1,020,241.00	0.74%
合 计	10,727,431.00	7.77%

(4) 主要经营业务毛利率如下:

产品类别	本年数	上年数
房屋销售收入	42.95%	49.12%
物业收入	62.89%	62.54%

(5) 按收入地区分类:

地区分类	本年数		上年数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	158,059,599.70	86,226,872.70	108,864,634.80	52,946,495.99
合 计	158,059,599.70	86,226,872.70	108,864,634.80	52,946,495.99

注释 25. 营业税金及附加

税 种	本年数	上年数	计缴标准
营业税	12,365,728.37	17,003,012.12	5%
城市维护建设税	865,172.64	1,190,210.88	7%
教育费附加	431,057.45	510,090.40	3%
土地增值税	11,162,973.12	8,887,501.42	超率累进税率
合 计	24,824,931.58	27,590,814.82	

注释 26. 销售费用

项 目	本年数	上年数
销售费用	10,325,132.77	8,990,184.32
合 计	10,325,132.77	8,990,184.32

本年较上年增加 1,334,948.45 元, 上升 14.85%, 主要原因为本年广告费比上年增加 194 万元。

注释 27. 管理费用

项 目	本年数	上年数
管理费用	31,023,269.22	30,083,632.64
合计	31,023,269.22	30,083,632.64

注释 28. 财务费用

项 目	本年数	上年数
利息支出	7,751,922.99	9,282,278.22
减:利息收入	2,833,334.75	897,397.57
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	78,801.39	111,606.36
合 计	4,997,389.63	8,496,487.01

本年较上年减少 3,499,097.38 元, 下降 41.18%, 主要原因为本年利息收入大幅调高。

注释 29. 资产减值损失

项目	本年数	上年数
存货跌价准备冲回	(4,265,809.22)	(79,573.98)
合 计	(4,265,809.22)	(79,573.98)

本年较上年减少 4,186,235.24 元, 下降 5260.81%, 主要原因为本期车位销售存货跌价准备冲回。

注释 30. 投资收益

类别	本年数	上年数
交易性金融资产出售	3,167,407.82	7,754,357.98
合计	3,167,407.82	7,754,357.98

本年较上年减少 4,586,950.16 元, 下降 59.15%, 主要原因为本年购买和销售新股交易量减少。

投资收益公司数明细如下:

类别	本年数	上年数
交易性金融资产出售	1,132,581.37	5,042,297.49
合 计	1,132,581.37	5,042,297.49

本年较上年减少 3,909,716.12 元, 下降 77.54%, 主要原因为本年购买和销售新股交易量减少。

注释 31. 营业外收支

1. 营业外收入

项 目	本年数	上年数
政府补助	45,000.00	393,575.81
无需支付应付款	328,626.49	---
处置固定资产净收益	2,392.00	1,327.38
违约金	333,864.86	102,782.76
其他	91,000.05	48,065.25
合 计	800,883.40	545,751.20

本年较上年增加 255,132.20 元，增加比例 46.75%，主要原因为物业管理押金无需支付转营业外收入。

2. 营业外支出

项 目	本年数	上年数
赔款	11,523.00	800.00
捐赠	33,000.00	50,000.00
罚款	13,573.70	18,979.98
其他	46,160.31	33,639.00
合 计	104,257.01	103,418.98

注释 32. 所得税

(1) 所得税费用的组成

项 目	本年数	上年数	备注
当期所得税费用	4,674,971.04	7,406,242.56	当期应交企业所得税
其中：当年产生的所得税费用	4,674,971.04	9,688,945.51	当年产生的应交企业所得税
本期调整以前年度所得税金额	---	(2,282,702.95)	*
递延所得税费用	7,686,002.84	1,955,992.47	
其中：当期产生的递延所得税资产	---	(1,786,862.73)	上年数为预收房款形成
当期产生的递延所得税负债	2,007,987.23	---	湖南珠江花城项目未清算产生
本期调整以前年度递延所得税金额	3,435,455.34	3,742,855.20	递延所得税资产转回
税率变动的影响	2,242,560.27	---	所得税率33%-25%产生
合 计	12,360,973.88	9,362,235.03	

* 因项目所得税汇算清缴差异调整减少 2007 年所得税 2,282,702.95 元，减少应交税金 2,282,702.95 元，相应增加未分配利润 2,054,659.38 元（见注释 23 未分配利润），增加盈余公积 228,497.03 元（见注释 22 盈余公积），减少少数股东权益 453.46 元。

注释 33. 其他与经营活动有关的现金

项 目	本年数	上年数
收到的其他与经营活动有关的现金		
收物业出租押金	1,740,181.98	1,520,290.40
保证金	4,045,223.46	16,354,089.63
收业主综合税费、会费、产权费等	5,961,607.88	17,726,980.96
收员工借款返纳	718,078.02	2,524,039.28
广隆公司往来款	360,000.00	2,449,264.51
收租金收入、车辆保管收入、银行利息收入等	3,833,328.99	3,582,470.66
收技术服务部往来款	---	8,000,000.00
收工会款	527,412.51	564,315.35
代垫施工水电费	1,117,808.18	---
收小业主更换电梯款	1,849,331.70	---
其他	3,414,592.18	252,000.00
小 计	23,567,564.90	52,973,450.79
支付的其他与经营活动有关的现金		
付营业费用、管理费用	21,427,869.02	13,338,304.67
退履约保证金、投标保证金等	11,189,149.30	9,119,211.54
代付业主综合税费、有线电视费、管道煤气初装费等	6,296,516.98	19,198,291.00
广隆公司往来款	540,000.00	936,567.00
技术服务部往来款	---	5,430,000.00
退物业押金	522,926.49	1,161,471.65
其 他	8,865,754.48	7,761,586.55
小 计	48,842,216.27	56,945,432.41

注释 34. 现金及现金等价物

项 目	本年数	上年数
一、现金	212,364,778.12	237,235,210.55
其中：库存现金	473,986.74	474,515.30
可随时用于支付的银行存款	209,753,350.79	235,449,165.01
可随时用于支付的其他货币资金	2,137,440.59	1,311,530.24
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	212,364,778.12	237,235,210.55
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

附注 7. 政府补助

(1) 政府补助的种类、计入当期损益的相关金额的情况如下：

政府补助的种类	以前年度计入损益的金额	计入当期损益的金额	尚需递延的金额	总额
税收返还	1,500,000.00	45,000.00	---	1,545,000.00
合计	1,500,000.00	45,000.00	---	1,545,000.00

附注 8. 费用性质的补充披露

项 目	本年数	上年数
1. 耗用的原材料等	---	262,219.79
2. 发生的职工薪酬费用	14,457,128.34	15,113,248.62
3. 计提的折旧（折耗）	1,311,255.58	1,313,118.60
4. 无形资产等的摊销	130,534.47	184,358.88
5. 计提的资产减值准备	(4,265,809.22)	(79,573.98)
6. 发生的利息	7,751,922.99	9,282,278.22
合计	19,385,032.16	26,075,650.13

附注 9. 现金流量表补充资料

补充资料	本年数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	(207,817,645.69)	40,580,564.06
净利润	24,463,911.10	33,517,932.57
加：资产减值准备	---	(79,573.98)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,521,167.99	1,563,981.80
无形资产摊销	130,534.47	92,381.16
长期待摊费用摊销	---	91,977.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(150.00)	(1,327.38)
固定资产报废损失	(2,242.00)	---
公允价值变动损失	---	---
财务费用	7,751,922.99	9,282,278.22
投资损失	(3,167,407.82)	(7,754,357.98)
递延所得税资产减少	5,636,323.08	1,955,992.47
递延所得税负债增加	2,007,987.23	---
存货的减少	(246,991,251.88)	(137,054,129.81)
经营性应收项目的减少	23,237,853.01	58,939,820.65
经营性应付项目的增加	(33,393,856.36)	63,959,423.70
其他	10,987,562.50	16,066,164.92

补充资料	本年数	上年数
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	212,364,778.12	237,235,210.55
减: 现金的期初余额	237,235,210.55	201,647,376.45
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	(24,870,432.43)	35,587,834.10

公司现金流量表补充资料:

补充资料	本年数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	(223,260,432.89)	131,314,547.79
加: 资产减值准备	----	(79,573.98)
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	702,359.65	833,754.37
无形资产摊销	130,534.47	92,381.16
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	---	(1,327.38)
固定资产报废损失	(2,242.00)	----
公允价值变动损失	----	----
财务费用	6,296,672.99	9,294,285.41
投资损失	(1,132,581.37)	(5,042,297.49)
递延所得税资产减少	5,479,757.74	1,799,427.1
递延所得税负债增加	---	----
存货的减少	(161,616,223.26)	(21,238,020.76)
经营性应收项目的减少	(81,530,942.74)	79,192,181.34
经营性应付项目的增加	(12,343,852.34)	57,371,782.10
其他	4,985,808.71	1,969,808.86
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	----	----

补充资料	本年数	上年数
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	151,796,204.65	170,305,414.94
减: 现金的期初余额	170,305,414.94	93,234,641.01
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	(18,509,210.29)	77,070,773.93

附注 10. 借款费用

(1) 资本化的借款费用金额

项目	本年数	上年数	备注
1. 存货			
其中: 珠江新岸公寓	30,339,903.78	6,518,946.16	
新世纪新城	5,504,403.79	9,296,051.34	
合 计	35,844,307.57	15,814,997.50	

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
1. 存货			
其中: 珠江新岸公寓	7.356%	6.614%	6.300%
新世纪新城	6.8605%	7.032%	6.078%

附注 11. 关联方关系及其交易

(1) 本公司母公司的情况

母公司名称及组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
广州珠江实业集团有限公司	广州市	国有企业	10,414万元	25.95%	25.95%

(2) 本公司的子公司、联营企业和合营企业的相关信息见附注 3。

(3) 本公司的其他关联方的情况如下:

公司名称及组织机构代码	与本公司的关系
广州珠江装修工程公司	同受最终控制方控制
广州珠江工程建设监理公司	同受最终控制方控制
广州珠江外资建筑设计院	同受最终控制方控制
广州市住宅建设发展有限公司	同受最终控制方控制

(4) 关联公司交易

公司名称	项目	本年数			上年数		
		金额	占全部同类交易比例	定价政策	金额	占全部同类交易比例	定价政策
广州珠江实业集团有限公司*	建设工程	69,684,242.55	19.10%	招标定价	84,340,328.06	25.01%	招标定价
广州珠江工程建设监理公司	工程监理	767,216.84	0.21%	招标定价	650,433.40	0.19%	招标定价
广州珠江装修工程公司	装修工程	25,731,484.21	7.05%	招标定价	18,291,888.23	5.42%	招标定价
广州珠江外资建筑设计院	勘察设计费	1,159,000.00	0.32%	招标定价	90,000.00	0.03%	招标定价
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	23,319,721.23	6.39%	招标定价	---	---	招标定价
合计		120,661,664.83	33.07%		103,372,649.69	30.65%	

* 2007 年度广州珠江实业集团有限公司通过投标方式承接了控股子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城首期第二组团的总承包工程。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。

(5) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	投资转让款	17,572,938.39	17,572,938.39
合计			17,572,938.39	17,572,938.39

(6) 本公司向董事、监事、高级管理人员支付报酬:

姓名	本年数	上年数	备注
郑暑平	未在公司领薪	未在公司领薪	董事长
廖晓明	44.55	41.60	副董事长
吴张	7.47	6.69	董事
李善民	7.47	6.69	董事
梁宇行*	未在公司领薪	---	董事
周克琨	---	未在公司领薪	董事
刘昌伟	---	未在公司领薪	董事
许庆群	未在公司领薪	未在公司领薪	董事
朱劲松*	3.36	---	总经理、董事
张穗南	39.38	37.30	董事、副总经理
蔡穗声	3.20	---	独立董事
曾炳权	3.20	---	独立董事
张晋红	3.20	---	独立董事

姓名	本年数	上年数	备注
林兵	未在公司领薪	---	独立董事
靳海涛*	3.20	6.69	独立董事
何威明*	3.20	6.69	独立董事
杨家峰	未在公司领薪	未在公司领薪	监事会主席
张纲	未在公司领薪	---	监事
谢蓄	14.20	---	监事
钱晓健	未在公司领薪	未在公司领薪	监事
韩巍	未在公司领薪	未在公司领薪	监事
吴建桦	20.30	19.00	职工监事
张逸波*	17.78	14.60	职工监事
林东华*	未在公司领薪	---	副总经理
罗晓*	未在公司领薪	37.70	副总经理
黄宇文*	32.92	31.00	董事会秘书、副总经理
刘华俊	31.94	26.80	副总经理、总工程师
朱渝梅	31.93	25.50	财务总监
郭佑雄	29.78	未在公司领薪	副总经理
陈燕平*	1.19	---	副总经理、董事会秘书
合计	298.27	260.26	

朱劲松*2008 年 11 月 1 日开始领薪；陈燕平*2008 年 12 月 1 日开始领薪；黄宇文*已于 2008 年 11 月离职；靳海涛*、何威明*已于 2008 年 6 月 29 日任期届满；张逸波*于 2008 年 6 月 29 日完成职工监事任期，现任公司计划财务部经理；梁宇行*于 2008 年 6 月 30 日任职董事；林东华*于 2008 年 11 月 16 日任职副总经理；罗晓*2008 年 1 月离职。

附注 12. 或有事项

1. 诉讼事项：截止 2008 年 12 月 31 日，本公司无重大对外诉讼事项。
2. 担保事项：截止 2008 年 12 月 31 日，本公司无重大担保事项。

附注 13 资产抵押说明

(1) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司以商业房产东山区华乐路 53、57 号二楼穗房证字 140928 号；东山区华乐路 49 号首层粤房地证字第 C2675669 号；东山区华乐路 57 号首层粤房地证字第 C3084081 号作为抵押取得的广州市黄石农村信用合作社借款 2000 万元。

(2) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司取得自工行银山支行的抵押保证长期借款 11555.2 万元，其抵押物为在建玉菡路珠江新岸公寓住宅，预售证号为穗房预（网）字第

20070074 号。明细为：28 号 5 层 501-527、8 层 801-802、804-809、812-827、13 层 1301-1327、17 层 1702、1704-1710、1712-1713、1719-1727、18 层 1802-1810、1812-1813、1818-1820、1823-1827、23 层 2301-2327、24 层 2402-2415、2420、2422、2425-2427、25 层 2502-2517、2520、2522-2527、26 层 2602-2618、2620-2627、27-29 层（01-27）、30 号 101、16-24 号、5-7 号和 32-34 号 101，抵押面积合共 15,638.95 平方米。

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司以长沙市开福区综合农场渔业分场，编号为长国用(2007)第 004031 号土地使用权向兴业银行蔡锷路支行抵押取得长期借款 2000 万元。

(4) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司向广州市黄石农村村合作社借款 22700 万元，并同意以下述资产作为本次借款的抵押物，分别是：荔湾区西华路 63 号二层（579.43 平方米）、荔湾区西华路 63 号三层（778.88 平方米）、天河区淘金北路 47 号首层（372.96 平方米）、天河区淘金东路 33 号首层（267.7351 平方米）、天河区淘金东路 35 号首层（372.9329 平方米）、天河区淘金东路 37 号首层（636.2923 平方米）、天河区淘金北路正平一巷 9 号首层（193.8286 平方米）、天河区淘金北路正平一巷 10 号首层（57.3684 平方米）、天河区珠江新城 L3-1、L3-3 地块（20369 平方米）。

(5) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司以天河区淘金北路正平一巷 10 号首层，天河区淘金北路正平一巷 9 号首层、广州天河区淘金北路 22 号之二、天河区淘金北路正平一巷 2、4、6、8 号首层、天河区淘金北路 4、16、18、20、22 号、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层作为抵押物，向广州市黄石农村村合作社借款 3580 万元。

(6) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司以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 2 层 201 至 219（合计面积 2886.72 平方米）；3 层 301 至 315（合计面积 2484.64 平方米）；4 层 402、403、405、406（合计面积 1188.22 平方米）；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 10126.34 平方米，作为抵押物向中国农业银行广州市羊城支行借款人民币 8000 万元。

(7) 截止 2008 年 12 月 31 日止，公司以商品房长沙福元西路 99 号珠江华城二组团 1 栋 101-802、1301、1401、1501、1601、1701，3 栋整栋、5 栋整栋、7 栋整栋、8 栋 101-1704、12 栋 101-106、13 栋 101-106、14 栋 101-104、地下室-101、半地下室整栋在建房产为抵押物，抵押面积 53392.98 平方米，向工商银行长沙德雅路支行贷款 8000 万元。

附注 14. 承诺事项

公司本年度无重大承诺事项。

附注 15. 资产负债表日后事项中的非调整事项

公司本年度无资产负债表日后事项中的非调整事项。

附注 16. 其他重要事项

1、收购 S8 地块项目事项：

公司于2008年11月5日上午召开临时股东大会，审议通过以1.56亿收购S8地块项目的议案。公司与控股股东广州珠江实业集团有限公司及其全资子公司广州市东建实业总公司、东建实业全资境外子公司中拓地产有限公司拟定了《S8地块国有土地使用权转让合同》，由公司按评估结果1.56亿作为出资收购S8地块项目。该项目为东建实业和中拓地产合作开发项目，已完成拆迁，尚未进行实质性开发；项目总用地面积7,445平方米，可建设用地面积5,782平方米，项目总建筑面积54,790平方米，用地性质为商业金融业用地。

2、所得税事项：

①根据长沙市税务机关规定，对已完工的珠江花城一组团“桂苑”项目进行所得税清算，减少2007年度已计提的企业所得税2,335,997.26元，相应增加2007年末分配利润2,102,397.53元，增加盈余公积233,599.73元。

②根据所得税汇算清缴结果补缴2007年企业所得税及防洪费2,267.29元，扣除少数股东权益453.46元后相应减少2007年度未分配利润1,813.83元。

③补提2007年企业所得税51,027.02元，相应减少2007年末分配利润45,924.32元，减少2007年盈余公积5,102.70元。

在编制2007年度可比的会计报表时，已采用追溯重述法对上述事项进行了调整。具体情况见注释23未分配利润后附说明。

附注 17. 非经常性损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额		扣除所得税影响后金额	
	本期数	上期数	本期数	上期数
1. 非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)				
(1) 处置长期资产收入				
其中：固定资产清理收入	2,392.00	1,327.38	1,794.00	889.34
无形资产转让收益	---	---	---	---
小计	2,392.00	1,327.38	1,794.00	889.34
(2) 处置长期资产支出				

其中：处理固定资产净损失	---	---	---	---
股权转让损失	---	---	---	---
小计	---	---	---	---
非流动资产处置损益净额	2,392.00	1,327.38	1,794.00	889.34
2. 越权审批、或无正式批准文件、或偶发性的税收返还、减免	---	---	---	---
3. 计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	45,000.00	393,575.81	33,750.00	263,695.79
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---	---	---
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	---	---	---
6. 非货币性资产交换损益	---	---	---	---
7. 委托投资或管理资产的损益	3,167,407.82	7,754,357.98	2,375,555.87	5,195,419.85
8. 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	---	---	---
9. 债务重组损益	---	---	---	---
10. 企业重组费用	---	---	---	---
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	---	---	---
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	---	---	---
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	---	---	---
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	---	---	---	---
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	---	---	---
16. 对外委托贷款取得的损益	---	---	---	---
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---	---	---
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	---	---	---
19. 受托经营取得的托管费收入	---	---	---	---
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出				
(1) 营业外收入:				
其中：罚款收入	---	---	---	---
其他	753,491.40	150,848.01	565,118.55	101,068.17
小计	753,491.40	150,848.01	565,118.55	101,068.17
(2) 营业外支出:				

其中：税收滞纳金、罚款	13,573.70	18,979.98	10,180.28	12,716.59
捐赠支出	33,000.00	50,000.00	24,750.00	33,500.00
其他	57,683.31	34,439.00	43,262.48	23,074.13
小 计	104,257.01	103,418.98	78,192.76	69,290.72
营业外收支净额	649,234.39	47,429.03	486,925.79	31,777.45
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---	---	---
其中：2008 年度的固定资产、在建工程、无形资产等资产减值损失转回	---	---	---	---
扣除少数股东损益前非经常性损益合计	3,864,034.21	8,196,690.20	2,898,025.66	5,491,782.43
减：少数股东损益影响金额	(2,107.73)	1,306.55	(1,580.80)	875.39
扣除少数股东损益后非经常性损益合计	3,866,141.94	8,195,383.65	2,899,606.46	5,490,907.05

附注 18. 净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	3.37%	4.72%	3.37%	4.72%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.97%	3.94%	2.97%	3.94%

附注 19. 每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.13	0.18	0.13	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.12	0.15	0.12	0.15

项 目	2008年度	2007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	24,463,911.10	33,517,932.57
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益	24,460,399.51	33,117,348.21
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	24,460,399.51	33,117,348.21

项 目	2008年度	2007年度
(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	0.13	0.18
稀释每股收益	0.13	0.18

附注 20. 财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2009 年 4 月 23 日获得本公司董事会批准。

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的原稿。

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

2009 年 4 月 25 日

财务报表

合并资产负债表

2008 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	附注 6 注释 1	212,364,778.12	237,235,210.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	附注 6 注释 2	76,335.00	
应收票据			
应收账款			
预付款项	附注 6 注释 3	2,252,811.70	735,849.95
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	附注 6 注释 4	60,794,259.10	63,857,344.65
买入返售金融资产			
存货	附注 6 注释 5	997,788,798.09	750,797,546.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,273,276,982.01	1,052,625,951.36
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	附注 6 注释 6	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	附注 6 注释 7	52,394,244.13	62,135,251.53
固定资产	附注 6 注释 8	8,338,215.54	9,645,917.53
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	附注 6 注释 9	1,150,997.81	1,133,532.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	附注 6 注释 10	7,206,258.72	12,842,581.80
其他非流动资产			

非流动资产合计		125,654,451.81	142,322,018.75
资产总计		1,398,931,433.82	1,194,947,970.11
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	附注 6 注释 11	5,093,017.39	9,892,786.49
预收款项	附注 6 注释 12	1,109,754.06	40,890,889.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	附注 6 注释 13	9,424,757.03	7,893,320.04
应交税费	附注 6 注释 14	472,816.57	5,455,048.61
应付利息			
应付股利	附注 6 注释 15	1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款	附注 6 注释 16	75,862,951.66	74,371,686.20
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	附注 6 注释 17	382,552,000.00	106,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		475,583,100.66	245,871,535.28
非流动负债:			
长期借款	附注 6 注释 18	195,800,000.00	248,000,000.00
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	附注 6 注释 19	2,007,987.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计		197,807,987.23	248,000,000.00
负债合计		673,391,087.89	493,871,535.28
股东权益:			
股本	附注 6 注释 20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	附注 6 注释 21	357,221,730.71	357,221,730.71
减: 库存股			
盈余公积	附注 6 注释 22	60,692,920.09	58,248,284.77
一般风险准备			
未分配利润	附注 6 注释 23	119,989,908.09	97,974,143.90
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		724,943,946.09	700,483,546.58
少数股东权益		596,399.84	592,888.25
股东权益合计		725,540,345.93	701,076,434.83
负债和股东权益合计		1,398,931,433.82	1,194,947,970.11

公司法定代表人: 郑暑平

主管会计工作负责人: 朱渝梅

会计机构负责人: 张逸波

母公司资产负债表

2008 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		151,796,204.65	170,305,414.94
交易性金融资产		76,335.00	
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	附注 6 注释 4	152,779,190.33	50,751,813.68
存货		669,329,196.50	507,712,973.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		973,980,926.48	728,770,201.86
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	附注 6 注释 6	199,689,735.61	199,689,735.61
投资性房地产		52,394,244.13	62,135,251.53
固定资产		5,557,314.14	6,128,189.79
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		1,150,997.81	1,133,532.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,049,693.37	12,529,451.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		265,841,985.06	281,616,160.32
资产总计		1,239,822,911.54	1,010,386,362.18
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		126,598.57	131,498.57
预收款项		20,999.88	37,801,474.07

应付职工薪酬		7,146,054.75	6,399,336.78
应交税费		1,985,427.29	1,598,296.80
应付利息			
应付股利		1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款		93,112,612.90	83,146,813.07
一年内到期的非流动负债		342,552,000.00	30,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		446,011,497.34	160,145,223.24
非流动负债：			
长期借款		115,800,000.00	188,000,000.00
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		115,800,000.00	188,000,000.00
负债合计		561,811,497.34	348,145,223.24
股东权益：			
股本		187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积		357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
盈余公积		55,976,136.15	54,399,108.62
未分配利润		77,774,160.14	63,580,912.41
外币报表折算差额			
股东权益合计		678,011,414.20	662,241,138.94
负债和股东权益合计		1,239,822,911.54	1,010,386,362.18

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

合并利润表

2008 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		256,047,555.32	340,597,758.33
其中:营业收入	附注 6 注释 24	256,047,555.32	340,597,758.33
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		223,086,704.55	305,914,280.93
其中:营业成本	附注 6 注释 24	156,181,790.57	230,832,736.12
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	附注 6 注释 25	24,824,931.58	27,590,814.82
销售费用	附注 6 注释 26	10,325,132.77	8,990,184.32
管理费用	附注 6 注释 27	31,023,269.22	30,083,632.64
财务费用	附注 6 注释 28	4,997,389.63	8,496,487.01
资产减值损失	附注 6 注释 29	-4,265,809.22	-79,573.98
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)	附注 6 注释 30	3,167,407.82	7,754,357.98
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)		36,128,258.59	42,437,835.38
加:营业外收入	附注 6 注释 31	800,883.40	545,751.20
减:营业外支出	附注 6 注释 31	104,257.01	103,418.98
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		36,824,884.98	42,880,167.60
减:所得税费用	附注 6 注释 32	12,360,973.88	9,362,235.03
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		24,463,911.10	33,517,932.57
归属于母公司所有者的净利润		24,460,399.51	33,117,348.21
少数股东损益		3,511.59	400,584.36
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.13	0.18
(二)稀释每股收益		0.13	0.18

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:朱渝梅

会计机构负责人:张逸波

母公司利润表

2008 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	附注 6 注释 24	158,059,599.70	108,864,634.80
减：营业成本	附注 6 注释 24	86,226,872.70	52,946,495.99
营业税金及附加		19,379,109.63	14,744,350.21
销售费用		5,690,542.15	2,536,400.81
管理费用		23,657,047.69	23,497,804.49
财务费用		3,944,224.04	9,294,285.41
资产减值损失		-4,265,809.22	-79,573.98
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）	附注 6 注释 30	1,132,581.37	5,042,297.49
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）		24,560,194.08	10,967,169.36
加：营业外收入		745,747.10	105,466.63
减：营业外支出		79,369.31	32,139.00
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		25,226,571.87	11,040,496.99
减：所得税费用		9,456,296.61	3,918,349.96
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		15,770,275.26	7,122,147.03

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

合并现金流量表

2008 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		218,415,266.39	379,531,450.79
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		45,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	附注 6 注释 33	23,567,564.90	52,973,450.79
经营活动现金流入小计		242,027,831.29	432,504,901.58
购买商品、接受劳务支付的现金		336,831,965.54	278,290,539.83
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		33,508,389.19	30,760,739.59
支付的各项税费		30,662,905.98	25,927,625.69
支付其他与经营活动有关的现金	附注 6 注释 33	48,842,216.27	56,945,432.41
经营活动现金流出小计		449,845,476.98	391,924,337.52
经营活动产生的现金流量净额		-207,817,645.69	40,580,564.06
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			700,000.00
取得投资收益收到的现金		3,167,407.82	7,754,357.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,392.00	1,327.38
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		3,169,799.82	8,455,685.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		114,821.00	1,928,556.30
投资支付的现金		76,335.00	
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		191,156.00	1,928,556.30
投资活动产生的现金流量净额		2,978,643.82	6,527,129.06
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		390,000,000.00	148,000,000.00
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		390,000,000.00	148,000,000.00
偿还债务支付的现金		165,948,000.00	134,260,762.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,596,230.56	25,133,192.54
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		487,200.00	125,903.64
筹资活动现金流出小计		210,031,430.56	159,519,859.02
筹资活动产生的现金流量净额		179,968,569.44	-11,519,859.02
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		-24,870,432.43	35,587,834.10
加：期初现金及现金等价物余额		237,235,210.55	201,647,376.45
六、期末现金及现金等价物余额	附注 6 注释 34	212,364,778.12	237,235,210.55

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

母公司现金流量表

2008 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		120,279,125.51	144,962,871.87
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		13,506,996.91	182,207,845.10
经营活动现金流入小计		133,786,122.42	327,170,716.97
购买商品、接受劳务支付的现金		196,992,094.22	62,886,683.68
支付给职工以及为职工支付的现金		16,057,081.26	16,138,533.91
支付的各项税费		18,418,333.41	9,254,784.08
支付其他与经营活动有关的现金		125,579,046.42	107,576,167.51
经营活动现金流出小计		357,046,555.31	195,856,169.18
经营活动产生的现金流量净额		-223,260,432.89	131,314,547.79
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			200,000.00
取得投资收益收到的现金			5,042,297.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,132,581.37	1,327.38
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		2,242.00	
投资活动现金流入小计		1,134,823.37	5,243,624.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,689.00	668,469.30
投资支付的现金		76,335.00	64,025,000.00
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		99,024.00	64,693,469.30
投资活动产生的现金流量净额		1,035,799.37	-59,449,844.43
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		310,000,000.00	88,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		310,000,000.00	88,000,000.00
偿还债务支付的现金		69,648,000.00	66,760,762.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		36,636,576.77	16,033,166.59
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		106,284,576.77	82,793,929.43
筹资活动产生的现金流量净额		203,715,423.23	5,206,070.57
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		-18,509,210.29	77,070,773.93
加:期初现金及现金等价物余额		170,305,414.94	93,234,641.01
六、期末现金及现金等价物余额		151,796,204.65	170,305,414.94

公司法定代表人: 郑暑平

主管会计工作负责人: 朱渝梅

会计机构负责人: 张逸波

合并所有者权益变动表

2008 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	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		58,019,787.74		95,919,484.52		593,341.71	698,793,731.88
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他				228,497.03		2,054,659.38		-453.46	2,282,702.95
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		58,248,284.77		97,974,143.90		592,888.25	701,076,434.83
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				2,444,635.32		22,015,764.19		3,511.59	24,463,911.10
(一)净利润						24,460,399.51		3,511.59	24,463,911.10
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1、可供出售金融资产公允价值变动净额									
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3、与计入所有者权益									

项目相关的所得税影响									
4、其他									
上述 (一) 和(二) 小计						24,460,399.51		3,511.59	24,463,911.10
(三) 所有者 投入和 减少资 本									
1、所有 者投入 资本									
2、股份 支付计 入所有 者权益 的金额									
3、其他									
(四) 利润分 配				2,444,635.32		-2,444,635.32			
1、提取 盈余公 积				2,444,635.32		-2,444,635.32			
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									
四、本 期期末 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

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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		53,408,703.54		54,667,266.64		652,337,088.09	
加:会计政策变更				1,648,129.55		13,354,841.63	192,303.89	15,195,275.07	
前期差错更正				2,613.91		23,525.19		26,139.10	
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		55,059,447.00		68,045,633.46	192,303.89	667,558,502.26	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				3,188,837.77		29,928,510.44	400,584.36	33,517,932.57	
(一)净利润						33,117,348.21	400,584.36	33,517,932.57	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									

上述 (一) 和(二) 小计						33,117,348.21		400,584.36	33,517,932.57
(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			3,188,837.77			-3,188,837.77			
1.提取 盈余公 积			3,188,837.77			-3,188,837.77			
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									
四、本 期期末 余额	187,039,387.20	357,221,730.71	58,248,284.77			97,974,143.90		592,888.25	701,076,434.83

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:朱渝梅

会计机构负责人:张逸波

母公司所有者权益变动表

2008 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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	63,580,912.41	662,241,138.94
加:会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	63,580,912.41	662,241,138.94
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				1,577,027.53	14,193,247.73	15,770,275.26
(一) 净利润					15,770,275.26	15,770,275.26
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					15,770,275.26	15,770,275.26
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配				1,577,027.53	-1,577,027.53	
1. 提取盈余公积				1,577,027.53	-1,577,027.53	
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		55,976,136.15	77,774,160.14	678,011,414.20

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		53,408,703.54	54,667,266.64	652,337,088.09
加:会计政策变更				278,190.38	2,503,713.44	2,781,903.82
前期差错更正						
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		53,686,893.92	57,170,980.08	655,118,991.91
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				712,214.70	6,409,932.33	7,122,147.03
(一)净利润					7,122,147.03	7,122,147.03
(二)直接计入所有者 权益的利得和损失						
1.可供出售金融资产 公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单 位其他所有者权益变 动的影响						
3.与计入所有者权 益项目相关的所得税影 响						
4.其他						
上述(一)和(二)小 计					7,122,147.03	7,122,147.03
(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				712,214.70	-712,214.70	
1.提取盈余公积				712,214.70	-712,214.70	
2.对所有者(或股东) 的分配						
3.其他						
(五)所有者权益内部 结转						
1.资本公积转增资本 (或股本)						
2.盈余公积转增资本 (或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	63,580,912.41	662,241,138.94

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:朱渝梅

会计机构负责人:张逸波