

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2007 年年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况简介	3
三、主要财务数据和指标:	4
四、股本变动及股东情况	6
五、董事、监事和高级管理人员	8
六、公司治理结构	14
七、股东大会情况简介	15
八、董事会报告	15
九、监事会报告	21
十、重要事项	22
十一、财务会计报告	25
十二、备查文件目录	78

一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司独立董事靳海涛先生因公出差，书面委托独立董事李善民先生行使表决权。
- 3、深圳大华天诚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。
- 4、公司负责人郑暑平，主管会计工作负责人廖晓明、朱渝梅及会计机构负责人（会计主管人员）张逸波应当声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：广州珠江实业开发股份有限公司
公司法定中文名称缩写：珠江实业
公司英文名称：GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：GZPR
- 2、公司法定代表人：郑暑平
- 3、公司董事会秘书：黄宇文
电话：020-83752828-808
传真：020-83752663
E-mail：prh_777@163.com
公司证券事务代表：杨斌
电话：020-83752439
传真：020-83752663
E-mail：yangb28@163.com
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
- 4、公司注册地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司办公地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
邮政编码：510060
公司国际互联网网址：<http://www.gzzjsy.com>
公司电子信箱：gzzjsy@gzzjsy.com
- 5、公司信息披露报纸名称：上海证券报
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 6、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：珠江实业
公司 A 股代码：600684
- 7、其他有关资料
公司首次注册登记日期：1992 年 12 月 23 日
公司首次注册登记地点：广州市华乐路 49 号二楼
公司法人营业执照注册号：4401011104119
公司税务登记号码：44010219048157X
公司组织结构代码：19048157-X
公司聘请的会计师事务所名称：深圳大华天诚会计师事务所
公司聘请的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、主要财务数据和指标：

(一) 本报告期主要财务数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	42,437,835.38
利润总额	42,880,167.60
归属于上市公司股东的净利润	30,834,191.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,342,409.37
经营活动产生的现金流量净额	40,580,564.06

(二) 扣除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	889.34
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	263,695.79
除上述各项之外的其他营业外收支净额	31,777.45
证券投资收益	5,195,419.85
合计	5,491,782.43

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007 年	2006 年	本年比上年增减 (%)	2005 年
营业收入	340,597,758.33	252,478,608.94	34.90	221,646,075.20
利润总额	42,880,167.60	32,559,699.18	31.7	25,894,814.84
归属于上市公司股东的净利润	30,834,191.80	22,329,803.09	38.09	18,196,600.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,342,409.37	18,251,830.54	38.85	10,300,997.05
基本每股收益	0.16	0.12	33.33	0.10
稀释每股收益	0.16	0.12	33.33	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.14	0.10	40.00	0.06
全面摊薄净资产收益率 (%)	4.41	3.34	增加 1.07 个百分点	2.83
加权平均净资产收益率 (%)	4.41	3.34	增加 1.07 个百分点	2.83
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	3.63	2.73	增加 0.90 个百分点	1.60

扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.63	2.73	增加 0.90 个百分点	1.60
经营活动产生的现金流量净额	40,580,564.06	-28,784,864.81	240.98	4,241,494.74
每股经营活动产生的现金流量净额	0.22	-0.15	246.67	0.02
	2007 年末	2006 年末	本年末比上年末增减 (%)	2005 年末
总资产	1,194,947,970.11	1,084,324,952.49	10.20	955,361,053.85
所有者权益 (或股东权益)	698,200,390.17	667,366,198.37	4.62	643,839,235.45
归属于上市公司股东的每股净资产	3.73	3.57	4.48	3.44

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	700,000.00	0	-700,000.00	7,754,357.98
合计	700,000.00		-700,000.00	7,754,357.98

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、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。

(二) 股东情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数	32,140					
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
佛山市金宇投资有限公司	其他	1.19	2,225,136	2,225,136		未知
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	其他	0.80	1,500,710	1,500,710		未知
华泰证券有限责任公司	其他	0.71	1,321,468	1,321,468		未知
天津润富金属贸易有限公司	其他	0.53	1,000,629	1,000,629		未知
苏仕锦	其他	0.49	924,301	924,301		未知
周炜	其他	0.48	895,000	895,000		未知
彭芳	其他	0.48	893,224	893,224		未知
王会平	其他	0.45	839,700	839,700		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			
佛山市金宇投资有限公司	2,225,136		人民币普通股			
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	1,500,710		人民币普通股			
华泰证券有限责任公司	1,321,468		人民币普通股			
天津润富金属贸易有限公司	1,000,629		人民币普通股			
苏仕锦	924,301		人民币普通股			
周炜	895,000		人民币普通股			
彭芳	893,224		人民币普通股			
王会平	839,700		人民币普通股			
佛山市东日商贸有限公司	755,035		人民币普通股			
陈志荣	734,500		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动关系的说明			公司未知前十名无限售条件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7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7日	8,452,642	同上。

2、控股股东及实际控制人简介

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称：广州珠江实业集团有限公司

法人代表：郑暑平

注册资本：10,414 万元

成立日期：1983 年 9 月 9 日

主要经营业务或管理活动：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。

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（以下简称“广州市国资委”）

(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、高级管理人员情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
													可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
郑暑平	董事长	男	43	2005年6月30日	2008年6月29日	134,095	134,095										是
廖晓明	副董事长 总经理	男	44	2005年6月30日	2008年6月29日	16,000	16,000					41.6					否
周克琨	董事	男	59	2005年6月30日	2008年6月29日												是
刘昌伟	董事	男	59	2005年6月30日	2008年6月29日	8,775	8,775										是
许庆群	董事	男	53	2005年6月30日	2008年6月29日												是
张穗南	董事 副总经理	男	52	2005年6月30日	2008年6月29日	60,430	45,430			-15,000	正常比例减持	37.30					否
靳海涛	独立董事	男	53	2005年6月30日	2008年6月29日							6.69					否
吴张	独立董事	男	50	2005年6月30日	2008年6月29日							6.69					否
李善民	独立董事	男	45	2005年6月30日	2008年6月29日							6.69					否
何威明	独立董事	男	44	2005年6月30日	2008年6月29日							6.69					否
杨家峰	监事会主席	男	53	2005年6月30日	2008年6月29日												是
钱晓健	监事	女	54	2005年6月30日	2008年6月29日	23,730	33,730			10,000	自行购买						是
韩巍	监事	男	34	2005年6月30日	2008年6月29日												是

吴建桦	监事	男	53	2005年6月30日	2008年6月29日	5,600	4,200			-1,400	正常比例减持	19.00						否
张逸波	监事	男	37	2007年4月4日	2008年6月29日							14.6						否
罗晓	副总经理	男	41	2005年6月30日	2008年6月29日	41,790	43,190			1,400	自行购买	37.70						否
黄宇文	董事会秘书、副总经理	男	42	2005年6月30日	2008年6月29日	58,909	44,809			-14,100	正常比例减持	31.00						否
刘华俊	副总经理	男	43	2007年6月21日	2008年6月29日							26.80						否
郭佑雄	副总经理	男	39	2007年11月29日	2008年6月29日													否
朱渝梅	财务总监	女	40	2007年6月21日	2008年6月29日							25.50						否
合计	/	/	/	/	/			/			/				/	/	/	

注：罗晓副总经理已于 2008 年 1 月离职。

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

(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、总经理, 本公司董事长。

(2) 廖晓明, 男, 1963 年 4 月出生, 中共党员, 工学学士、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。现任本公司副董事长、总经理。

(3) 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。现任广州市建设资产经营有限公司董事长、党委书记, 本公司董事。

(4) 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, 本公司第三、四届董事会董事。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)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。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。

(6)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。现任本公司董事、副总经理、党总支书记、工会主席。

(7)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,本公司第四届董事会独立董事。现任深圳创新投资集团有限公司董事长,本公司独立董事。

(8)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,本公司第四届董事会独立董事。现任广州市美林基业集团有限公司副总裁,本公司独立董事。

(9)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独立董事。现任中山大学管理学院教授、财务处处长,本公司独立董事,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。

(10)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,本公司第四届董事会独立董事。现任本公司独立董事。

(11)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。现任广州市建设资产经营有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席,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。

(12)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,本公司第四届监事会监事。现任广州珠江实业集团有限公司工会副主席,本公司监事。

(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)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。现任本公司开发事务部经理,本公司职工监事。

(15)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。现任本公司监事,计划财务部经理。

(16)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。

(17)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。曾任三水市企业发展总公司发展部部长,三水市顺太电容器有限公司副总经理、工会副主席,三水市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、董事会秘书。现任本公司董事会秘书、副总经理。

(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,博士研究生,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)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。曾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。

(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、总经理	2005 年 6 月		是
刘昌伟	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理	1996 年 10 月		是
许庆群	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理	2000 年 11 月		是
杨家峰	广州珠江实业集团有限公司	董事、党委副书记、工会主席	2005 年 4 月		否
钱晓健	广州珠江实业集团有限公司	工会副主席	1996 年 11 月		是
韩 巍	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理	2005 年 9 月		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
周克琨	广州市建设资产经营有限公司	董事长、党委书记			是
杨家峰	广州市建设资产经营有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席			是
靳海涛	深圳创新投资集团有限公司	董事长			是
吴 张	广州市美林基业集团有限公司	副总裁			是
李善民	中山大学	管理学院教授、财务处处长			是
	湖北宜化化工股份有限公司	独立董事	2006-11-21		是
	广州药业股份有限公司	独立董事	2007-06-16		是
何威明	广东康元会计师事务所有限公司	董事、副总经理			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:公司独立董事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
周克琨	是
刘昌伟	是
许庆群	是
杨家峰	是
钱晓健	是
韩 巍	是

(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
陈燕平	监事	因个人原因辞职

1、张逸波先生经公司职工大会选举,担任公司职工监事。

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

3、经公司第五届董事会 2007 年第九次（临时）会议审议，聘任郭佑雄先生为公司副总经理。

(五) 公司员工情况

截止报告期末, 公司在职员工为 162 人, 需承担费用的离退休职工为 28 人, 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	14
财务人员	8
营销策划人员	10
工程预结算人员	6
工程管理	9

2、教育程度情况

教育类别	人数
博士	2
硕士研究生	10
大学本科	31
大专	36
中专	3
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》、《公司章程》的要求召集召开股东大会、董事会、监事会，股东充分行使表决权，董事会、监事会和公司其他管理机构依法独立运作。

公司根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字【2007】28号文）的要求，从2007年4月开始，进行了公司治理专项活动，并按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《关于提高上市公司质量的意见》等法律、法规以及规范性文件，有组织、有计划地对公司治理情况进行全面自查和整改，2007年7月19日，公司披露了《公司关于加强治理专项活动自查报告和整改计划》，同时接收社会公众的评议，并接受了广东证监局对公司治理情况的现场检查，及时根据广东证监局出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司限期整改有关问题的通知》（广东证监函【2007】581号）中提出的问题进行整改，2007年11月2日，形成并披露了《广州珠江实业开发股份有限公司治理专项活动的整改报告》，公司对治理专项活动中发现的问题基本整改完毕，在今后的工作中将严格按照贯彻整改的相关要求，进一步完善公司治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平。

(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)	备注
靳海涛	10	10	0	0	
吴 张	10	10	0	0	
李善民	10	9	1	0	
何威明	10	9	0	1	

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

1、业务方面：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。

2、人员方面：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。

3、资产方面：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。

4、机构方面：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。

5、财务方面：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) 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。

（五）公司内部控制制度的建立健全情况

为规范管理，控制经营性风险，公司根据自身特点和管理需要，建立了一套比较健全的内部控制制度。整套内部控制制度包括法人治理、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，涵盖公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了工作有章可循。

公司制定的《公司章程》、“三会”议事规则、董事会专门委员会实施细则、《对外投资管理制度》、《内部审计制度》、《资产处置管理制度》、《信息披露制度》以及各项管理制度等，为公司内部行使权限、履行职责、建立沟通提供了应遵循的准则和规范性指南。

报告期内的上市公司治理专项活动，公司对照自查事项，对内控制度的各个方面进行了梳理，制定了《关联交易管理制度》、《募集资金管理制度》、《对外担保管理制度》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作细则》、《财务总监工作细则》、《重大信息报告制度》，并对《信息披露管理制度》进行了修改和完善，以弥补内控制度中存在的盲区，使得公司的内控制度更为全面完整。

公司在日常经营中，能够按照这些规章制度的要求从各个方面规范运作，通过这些制度安排，公司内部各部门形成相互配合、相互监督的内控体系。

（六）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

本公司不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。

七、股东大会情况简介

（一）年度股东大会情况

公司于 2007 年 6 月 30 日召开了 2006 年度股东大会。决议公告刊登在 2007 年 7 月 1 日的《上海证券报》。

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

2007 年，公司扎实地推进各方面的工作，经过全体员工的共同努力，实现净利润 3,083.42 万元，使公司的经营业绩、管理水平和可持续发展能力跨上了一个新的台阶。其中，珠江新岸项目于 10 月 28 日投入销售，至报告期末实现商品房销售 7,831.49m²；珠江新城项目相关报建手续正在有序地进行，前期调研策划设计工作同步进行；东风路 S2 地块（广隆项目）顺利签订了继续合作开发的补充协议，并妥善解决土地闲置问题，为项目的正式启动打下了基础；金盛大厦全部销售完毕，并收回所有款项，整体销售划上完满句号；长沙珠江花城项目在上半年实现一期“桂苑”销售开门红的大好形势下，下半年保持良好的销售势头，基本上销售完毕；二组团“扶水岸”也于 7 月 28 日开盘，销售均价不断上升，取得了显著的销售成绩，整个项目在长沙市场上建立了良好的形象和口碑；二期 471 亩土地招、拍、挂手续正在积极推进。

报告期内，公司实现营业收入 34,059.78 万元，比上年同期增加 34.9%；实现营业利润 4,243.78 万元，比上年同期增加 23.16%；实现净利润 3,083.42 万元，比上年同期增

加 38.09%。资产负债率为 41.52%，净资产收益率为 4.42%。公司营业收入和营业利润增加的主要原因是长沙珠江花城项目、珠江新岸项目等房地产销售收入增加所致。

(2) 公司主营业务及其经营状况

A、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	307,189,357.20	209,273,849.85	31.87	41.68	43.83	降低了 1.02 个百分点
物业收入	33,235,916.51	21,424,581.09	35.54	15.40	21.19	降低了 3.07 个百分点
合计	340,425,273.71	230,698,430.94	32.23	38.60	41.37	降低了 1.33 个百分点

注：物业收入含物业出租收入和物业管理收入。报告期内，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的要求，将控股子公司广州珠江物业管理有限公司纳入合并报表范围，其物业管理收入数据并入物业收入。详见财务报表附注注释 26。

B、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	123,486,901.71	6.96%
长沙	216,938,372.00	66.67%

(3) 资产构成与费用构成发生重大变动的说明

A、资产构成同比发生变动的分析

单位:元 币种:人民币

项目	2007 年	2006 年	对比差异	增减比率
货币资金	237,235,210.55	201,647,376.45	35,587,834.10	17.65%
预付款项	735,849.95	2,752,708.23	-2,016,858.28	-73.27%
其他应收款	63,857,344.65	120,780,307.02	-56,922,962.37	-47.13%
存货	750,797,546.21	613,743,416.40	137,054,129.81	22.33%
股东权益	698,793,731.88	667,558,502.26	31,235,229.62	4.68%

货币资金增长的原因：2007 年房屋销售收入增加；

预付款项大幅减少的原因：业务内容已经结算；

其他应收款减少的原因是应收款项的回收。

B、费用构成发生变动的分析

单位:元 币种:人民币

项目	2007 年	2006 年	对比差异	增减比率
财务费用	8,496,487.01	10,194,678.72	-1,698,191.71	-16.66%
销售费用	8,990,184.32	8,773,024.76	217,159.56	2.5%
管理费用	30,083,632.64	29,454,774.23	628,858.41	2.13%
期间费用合计	47,570,303.97	48,422,477.71	-852,173.74	-1.76%

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	2007 年	2006 年	对比差异	增减比率
经营活动产生现金流量				
现金流入	432,504,901.58	310,048,232.58	122,456,669.00	39.5%
现金流出	391,924,337.52	338,833,097.39	53,091,240.13	15.67%
经营活动产生现金流量净额	40,580,564.06	-28,784,864.81	69,365,428.87	240.98%
投资活动产生现金流量				
现金流入	8,455,685.36	18,481,164.47	-10,025,479.11	-54.25%
现金流出	1,928,556.30	4,200,482.92	-2,271,926.62	-54.09%
投资活动产生现金流量净额	6,527,192.06	14,280,681.55	-7,753,489.49	-54.29%
筹资活动产生现金流量				
现金流入	148,000,000.00	277,000,000.00	-129,000,000.00	-46.57%
现金流出	159,519,859.02	188,402,960.17	-28,883,101.15	-15.33%
筹资活动产生现金流量净额	-11,519,859.02	88,597,039.83	-100,116,898.85	-113%

经营活动产生现金流量净额增加的原因：2007 年房屋销售收入的增长；

投资活动产生现金流量净额减少的原因：收回投资所收到的现金增加；

筹资活动产生现金流量净额减少的原因：公司银行借款金额减少所致。

(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	31,809.72	2,117.15
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	4,119.77	93.64
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2,910.69	200.52

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

2007 年，国家持续加大了对房地产业的宏观调控力度，加强了各种调控措施的细化和落实，央行年内 6 次上调贷款利率，四季度又紧急控制信贷发放规模，提高第二套房首付比例和贷款利率。2007 年 12 月中央经济工作会议提出了“稳健的财政政策和从紧的货币政策”。同时，国家还加大了保障性住房的供应，部分城市还在年内增加了建设用地的供应量，“银根”的紧缩加大了开发企业获取资金的难度，土地、住房政策的调整加剧了市场的竞争。

2007 年房地产价格较上年整体上呈上涨趋势，但各地房地产市场在下半年出现了不同程度的波动，主要表现为成交量大幅萎缩、交易价格下跌等现象。根据广州市国土房管局公布的数据，2007 年 12 月广州市 10 区一手住宅成交量大减，42.88 万平方米成为全年最低成交量；但因受到前三个季度持续上升的房价影响，全年均价达到 8,735 元 / 平方米，仍比 2006 年上涨 37.5%。

宏观调控目的在于让房地产市场朝着更为健康、稳定及可持续发展的方向发展。我国经济的快速发展、城市化进程的加速、人民币的快速升值以及土地供应政策使房地产行业中长期向好，但短期调整在所难免。市场调整虽然从短期来看会对不同区域、不同房地产企业

产生不同的影响，但这都有利于房地产市场加速形成优胜劣汰的竞争机制，有利于少部分企业在竞争中占据优势地位，迅速做大做强。目前房地产市场的波动将趋使市场交易价格回归理性，有利于行业持续健康的发展。公司主营业务所在地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，这对公司的经营能力提出了更高的要求。公司现阶段在建及储备项目的规模较小，制约了公司可持续发展能力和经营业绩的快速提高。

（2）未来公司发展的机遇和挑战

2008 年公司面临更为复杂的经营环境和市场较多不确定因素，一方面，美国次贷影响仍将在较长时间内存在，国内通胀风险随着 CPI 的不断上涨而加大，宏观调控政策的持续进行，住房保障体系的建立，这些对行业发展的不利因素客观存在；另一方面，08 奥运会的召开、人民币持续升值、中国经济仍然保持快速增长、城市化步伐加快等方面的有利因素也将支持房地产市场继续向好。从去年 11 月份以来市场变化趋势来看，抑制房价过快增长等诸多政策措施的叠加效应以及宏观经济变化的影响，使公司的发展面临较大的挑战。

公司 1993 年上市以来经历了两次广州房地产的高速发展阶段，上市初期抓住了发展机遇，取得了较为优良的经营业绩，但在上世纪 90 年代末市场回落时公司经营也陷入了低谷，高成本及比例过高的存货造成的资产沉淀使公司在 2000 年出现了上市以来的首次亏损。公司近年来按照“清理、调整、规范、发展”的经营思路，抓住了第二次房地产高速发展所带来的历史性机遇，实现了资产盘活并取得了良好的经济效益，公司主营业务收入逐步提高，利润逐年增长，现金流明显改善，融资能力大大提高，各项经营指标都呈现出良好的发展态势。当行业发展可能面临低潮时，公司目前低资产负债率以及项目（珠江新城项目、珠江新岸公寓项目、长沙珠江花城项目）土地成本的优势，使公司经营处于较为主动的竞争优势，为公司在复杂市场环境下的生存和可持续发展打下了良好的基础。

（3）公司新年度经营计划

2008 年，公司将保持稳步发展的态势，要努力做好以下工作：

① 要继续推进“扶水岸”的销售，抓住时机落实二期土地储备。长沙珠江花城项目对公司发展意义深远，经过几年的开发，已取得了可喜的成绩。08 年要继续保持这种良好的势头，通过“扶水岸”项目，进一步提高珠江花城的市场知名度，提升项目的市场关注度，增强项目的市场竞争力，将珠江花城打造成标志性项目，为后期商业项目打下基础。一要全面启动珠江花城二期 471 亩土地招、拍、挂的工作，力争将该地块落实到公司名下；二合理安排营销计划，以推进销售为直接目标，从营销策划、规划设计、产品推广、市场研究四个方面全面推进项目进展；三要加强工程质量与进度管理，提高协调能力，更好地控制各单位的交叉作业，提高工作效率；四要建立并逐步完善成本动态管理体制，全面实现项目成本及资金管理信息化；五要加强与合作银行关系，在保证项目建设资金需求的同时，提高资金的使用效益。

② 要全力促进珠江新城及广隆项目的启动及珠江新岸公寓的销售。公司 2008 年要全力推动现有土地的开发建设，扩大业务规模。努力做好珠江新岸公寓的施工和销售工作，确保工程质量和项目收益。一要继续做好进珠江新城项目的策划、设计和开发报建工作，力争在 2008 年实现开工，要充分发挥该项目的区位优势 and 景观优势，努力从产品素质、服务配套、市场形象等方面提升项目档次，打造“珠江实业”的精品物业，从而实现提升

企业品牌形象的战略目标；二要全面启动广隆项目的相关工作，要尽快完成项目用地手续及项目动工的准备工作，力争 2008 年底动工。要促进项目公司正式运作，要从公司章程和管理架构上搭建一个好的治理结构和管理机制，维护公司作为小股东的合法权益，确保双赢的结果；三要努力做好珠江新岸公寓的施工和销售工作，在总结 2007 年销售经验的基础上，根据市场状况，把握政策动向，适时调整营销推广策略，加快资金回笼。

③ 继续提升企业管理水平。08 年公司要继续深化和完善法人治理结构和内部控制制度，保证董事会决策的贯彻和实施；要深化企业文化建设，按照价值管理的要求提高专业管理能力，在强化日常经营管理和注重实质性工作成效的基础上形成自身的核心能力。

(4) 资金需求、使用计划和来源情况

随着公司珠江新城项目的开工，以及启动长沙珠江花城项目二期用地的储备及开发计划，公司对资金的需求将进一步增大。公司将加快现有项目的销售进度，加速资金回笼，继续保持与银行等金融机构的合作关系，通过银行借款等间接融资方式，满足项目开发的资金需求。

(5) 经营中面临的主要风险和对策

公司面临的主要风险：公司经营规模较小，更容易受国家宏观调控政策的影响；通胀造成材料价格、人力成本上涨和消费者购买力下降；融资渠道单一，融资成本上升。

公司应对策略：实行稳健的经营策略，把握市场脉搏，根据公司的自身能力积极扩大市场规模；加快项目开发进度，缩短项目开发周期，提高公司的经营效率；进一步加强成本控制，通过有效削减管理运营成本，提高项目的竞争力；充分利用资产负债率低和资金相对充裕的有利条件，适度增加低成本的土地储备，提高公司可持续发展能力；拓展融资渠道，在合适的时候充分利用资本市场直接融资，降低资金筹措成本。

(二) 公司投资情况

1、募集资金项目情况

报告期内，公司没有募集资金或报告期以前募集资金的使用延期到报告期内的情况。

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，金额不超过 5,000 万元；

(2) 报告期内金盛项目完成工程投资 1,012 万元；珠江新岸公寓项目完成工程投资 5,965 万元；长沙珠江花城项目完成工程投资 20,800 万元；

(3) 报告期内本公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司注册资本增至 12,500 万元，本公司与广州珠江投资发展有限公司同以现金方式同比例增资，其中本公司增资 6,402.5 万元，广州珠江投资发展有限公司增资 97.5 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

公司自 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》，公司财务报表按照《企业会计准则第 38 号-首次执行企业会计准则》所规定的 5-19 条相关内容、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号-新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》，以及《企业会计准则解释第 1 号》的相关规定等，对要求追溯调整的事项在相关的会计年度进行追溯调整，并对财务报表进行了重新表述。公司会计政策和会计估计变更的详细内容请参阅 2007 年度财务报表附注。

报告期内，公司无重大会计差错更正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

(1) 公司第五届董事会 2007 年第一次会议于 2007 年 1 月 15 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 1 月 19 日《上海证券报》；

(2) 公司第五届董事会 2007 年第二次会议于 2007 年 3 月 29 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 3 月 31 日《上海证券报》；

(3) 公司第五届董事会 2007 年第三次（临时）会议于 2007 年 4 月 26 日以通讯表决的方式召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 4 月 29 日《上海证券报》；

(4) 公司第五届董事会 2007 年第四次（临时）会议于 2007 年 6 月 21 日以通讯表决的方式召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 6 月 23 日《上海证券报》；

(5) 公司第五届董事会 2007 年第五次（临时）会议于 2007 年 6 月 28 日以通讯表决的方式召开，会议审议通过了《公司治理专项活动自查报告及整改计划》、《关于修订公司信息披露管理制度的议案》和《公司董事、监事、高级管理人员所持本公司股份及其变动规则》；

(6) 公司第五届董事会 2007 年第六次会议于 2007 年 8 月 23 日在公司会议室召开，会议审议通过了《公司 2007 年半年度报告及其摘要》；

(7) 公司第五届董事会 2007 年第七次（临时）会议于 2007 年 10 月 12 日以通讯表决的方式召开，会议审议通过了《公司关于中国证监会广东监管局对公司开展加强治理专项活动的有关情况现场检查发现问题的整改报告》；

(8) 公司第五届董事会 2007 年第八次会议于 2007 年 10 月 29 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 10 月 31 日《上海证券报》；

(9) 公司第五届董事会 2007 年第九次会议于 2007 年 11 月 29 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 12 月 4 日《上海证券报》；

(10) 公司第五届董事会 2007 年第十次（临时）会议于 2007 年 12 月 18 日以通讯表决的方式召开，董事会决议公告刊登在 2007 年 12 月 20 日《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会在 2007 年年报审计过程中发挥了重要作用，按照中国证监会发布的《关于做好上市公司 2007 年年度报告及相关工作的通知》要求，审计委员会分别于年审注册会计师进场实施审计前，以及年审注册会计师出具初步意见后，两次认真审阅了公司 2007 年财务会计报表。在年报审计过程中，公司与年审注册会计师进行了多次沟通，并与年审会计师共同出席了关于审计报告的见面会，确保了公司审计报告按时完成。审计委员会对公司 2007 年度财务会计报表进行了审议，同时完成了会计师事务所从事 2007 年度公司审计工作的总结报告以及对 2008 年聘任会计师事务所的决议，并将上述议案提交董事会审议。

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）利润分配或资本公积金转增预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2007 年度实现归属于上市公司股东的净利润 30,834,191.80 元。依据《公司章程》规定，提取 10%的法定盈余公积金 2,960,340.74 元，加上年初未分配利润 68,045,633.46 元，年末可供投资者分配的利润累计为 95,919,484.52 元。

由于 2008 年公司将启动珠江新城项目开发以及长沙珠江花城二期 471 亩项目用地的储备计划，所需资金还存在较大的缺口，根据公司经营情况和长远发展的需要，2007 年度利润拟不进行分配，也不实施资本公积金转增股本。

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

- 1、2007 年 3 月 29 日召开了第五届监事会 2007 年第一次会议，审议通过了《公司 2006 年度监事会工作报告》及《公司 2006 年年度报告及摘要》；
- 2、2007 年 8 月 23 日召开了第五届监事会 2007 年第二次会议，审议通过了《公司 2007 年半年度报告及摘要》。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事会成员列席了各次董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督。监事会认为：本年度公司各项决策程序合法，公司董事会认真履行了《公司法》和《公司章程》所赋予的职责，公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和广大投资者利益的行为；

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会认真审议了公司 2007 年度各期财务报告，认为公司 2007 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，深圳大华天诚会计师事务所出具的“深华（2008）股审字第 020 号”无保留意见的 2007 年度审计报告是客观公正的；

（四）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与控股股东及其下属公司之间的交易，均以市场化原则进行，交易公平，价格公允，未发现有损害公司利益和股东利益的行为发生。

十、重要事项

（一）重大诉讼仲裁事项

- 1、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。
- 2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

广州市越秀区蔬菜食品公司诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，于 2006 年已顺利解决。公司与越秀区蔬菜公司及其上级主管部门最终通过和解的方式以较低的补偿解决此案。越秀区蔬菜公司同意按临时市场拆除前的补偿费用 12 万元/每月的 50%计收，并约定本公司应于 2007 年 6 月 30 日前开发相关地块。但由于建设行政主管部门审批等客观原因存在，本公司未能如期开工。因此 2007 年公司在原和解协议书基础上与越秀区蔬菜公司签定了补充协议，并约定 2007 年 7 月 1 日—2008 年 6 月 30 日仍按原补偿费用 12 万元/每月的 50%的补偿条款，向越秀区蔬菜公司支付补偿金额。

(二) 资产交易事项

本年度公司无重大收购资产、出售资产、资产置换和吸收合并事项。

(三) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度本公司控股股东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长沙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。广州珠江装修工程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长沙珠江花城二期的工程。总合同价款为 1,711.20 万元。

除此以外，本年度公司无其他重大关联交易事项。

(四) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(五) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(六) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

(七) 担保情况

报告期内，公司继续为控股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。报告期末，公司担保总额为 6,000 万元。

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	0
报告期末对控股子公司担保余额合计	6,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	6,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	8.59
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

(八) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(九) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

公司大股东广州珠江实业集团有限公司、广州市人民政府国有资产监督管理委员会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。

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司续聘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 25 万元。

(十二) 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。

(十三) 其它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权的情况

报告期内公司继续利用自有资金不超过 5,000 万元申购新股，卖出申购取得的新股产生的投资收益总额为 775.44 万元。

2、 其他重大事项的说明

公司第五届董事会 2007 年第十次（临时）会议于 2007 年 12 月 18 日审议通过了《关于公司拟出资认购广州市农村信用合作联社股份的议案》，同意公司以现金方式认购广州市农村信用合作联社 3,000 万股，出资价格人民币 3,000 万元。董事会并授权公司经营班子办理入股广州市农村信用合作联社的相关事宜。

董事会决议公告后，公司如约将 3,000 万元划入广州市农村信用合作联社帐户，但公司入股广州市农村信用合作联社未能通过相关部门的审批，公司最终未能入股广州市农村信用合作联社，广州市农村信用合作联社也及时将该笔资金全数退回公司。

(十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司第五届董事会 2007 年第一次会议决议公告	《上海证券报》D8 版	2007 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于“土地增值税清算”对公司影响事宜的公告	《上海证券报》D8 版	2007 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年度业绩快报	《上海证券报》D16 版	2007 年 1 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于更换保荐人的公告	《上海证券报》D16 版	2007 年 1 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司澄清公告	《上海证券报》B25 版	2007 年 2 月 16 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D36 版	2007 年 3 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第二次会议决议公告	《上海证券报》155 版	2007 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

公司第五届监事会 2007 年第一次会议决议公告	《上海证券报》155 版	2007 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年度报告及其摘要	《上海证券报》155 版	2007 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于补选第五届监事会职工监事的公告	《上海证券报》D3 版	2007 年 4 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第三次（临时）会议决议公告	《上海证券报》35 版	2007 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于召开 2006 年度股东大会的通知	《上海证券报》35 版	2007 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2007 年第一季度报告	《上海证券报》35 版	2007 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年度股东大会决议公告	《上海证券报》36 版	2007 年 5 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第四次（临时）会议决议公告	《上海证券报》24 版	2007 年 6 月 23 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于加强上市公司治理专项活动的自查报告和整改计划	《上海证券报》D14 版	2007 年 7 月 19 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2007 年半年度报告及其摘要	《上海证券报》A25 版	2007 年 8 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D11 版	2007 年 10 月 16 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2007 年第三季度报告	《上海证券报》D33 版	2007 年 10 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司治理专项活动的整改报告	《上海证券报》D17 版	2007 年 11 月 2 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第九次（临时）会议决议公告	《上海证券报》D11 版	2007 年 12 月 4 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2007 年第十次（临时）会议决议公告	《上海证券报》D16 版	2007 年 12 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

十一、财务会计报告

(一) 审计报告

审 计 报 告

深华（2008）股审字第 020 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 2007 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表，2007 年度的合并和公司利润表，2007 年度的合并和公司股东权益变动表及 2007 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 2007 年 12 月 31 日的财务状况、2007 年度的经营成果及股东权益变动情况、2007 年度的现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国 深圳

中国注册会计师 范 荣

中国注册会计师 裘小燕

2008 年 4 月 24 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2007 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		237,235,210.55	201,647,376.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			700,000.00
应收票据			
应收账款			
预付款项		735,849.95	2,752,708.23
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		63,857,344.65	120,780,307.02
买入返售金融资产			
存货		750,797,546.21	613,743,416.40
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,052,625,951.36	939,623,808.10
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		56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产		62,135,251.53	62,738,517.70
固定资产		9,645,917.53	9,401,075.65
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		1,133,532.28	1,106,263.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			91,977.72
递延所得税资产		12,842,581.80	14,798,574.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		142,322,018.75	144,701,144.39
资产总计		1,194,947,970.11	1,084,324,952.49

流动负债：			
短期借款			18,800,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		9,892,786.49	126,598.57
预收款项		40,890,889.99	2,097,584.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		7,893,320.04	9,355,487.68
应交税费		7,737,751.56	539,291.27
应付利息			
应付股利		1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款		74,371,686.20	62,425,345.51
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		106,300,000.00	49,760,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		248,154,238.23	144,172,111.58
非流动负债：			
长期借款		248,000,000.00	272,000,762.84
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			593,575.81
非流动负债合计		248,000,000.00	272,594,338.65
负债合计		496,154,238.23	416,766,450.23
所有者权益（或股东权益）：			
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			
盈余公积		58,019,787.74	55,059,447.00
一般风险准备			
未分配利润		95,919,484.52	68,045,633.46
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		698,200,390.17	667,366,198.37
少数股东权益		593,341.71	192,303.89
所有者权益合计		698,793,731.88	667,558,502.26
负债和所有者权益总计		1,194,947,970.11	1,084,324,952.49

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

母公司资产负债表
2007 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		170,305,414.94	93,234,641.01
交易性金融资产			200,000.00
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		50,751,813.68	135,056,922.93
存货		507,712,973.24	483,067,633.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		728,770,201.86	711,559,197.53
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		199,689,735.61	135,664,735.61
投资性房地产		62,135,251.53	62,738,517.70
固定资产		6,128,189.79	6,413,207.48
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		1,133,532.28	1,106,263.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,529,451.11	14,328,878.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		281,616,160.32	220,251,602.47
资产总计		1,010,386,362.18	931,810,800.00
流动负债：			
短期借款			15,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		131,498.57	126,598.57
预收款项		37,801,474.07	1,703,237.00
应付职工薪酬		6,399,336.78	5,787,013.71
应交税费		1,598,296.80	-409,662.80

应付利息			
应付股利		1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款		83,146,813.07	71,656,054.82
一年内到期的非流动负债		30,000,000.00	29,760,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		160,145,223.24	124,691,045.25
非流动负债：			
长期借款		188,000,000.00	152,000,762.84
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		188,000,000.00	152,000,762.84
负债合计		348,145,223.24	276,691,808.09
所有者权益（或股东权益）：			
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			
盈余公积		54,399,108.62	53,686,893.92
未分配利润		63,580,912.41	57,170,980.08
所有者权益（或股东权益）合计		662,241,138.94	655,118,991.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,010,386,362.18	931,810,800.00

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

合并利润表
2007 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		340,597,758.33	252,478,608.94
其中：营业收入		340,597,758.33	252,478,608.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		305,914,280.93	226,005,435.96
其中：营业成本		230,832,736.12	164,287,738.03
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		27,590,814.82	13,295,220.22
销售费用		8,990,184.32	8,773,024.76
管理费用		30,083,632.64	29,454,774.23
财务费用		8,496,487.01	10,194,678.72
资产减值损失		-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）		7,754,357.98	6,900,395.44
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）		42,437,835.38	33,373,568.42
加：营业外收入		545,751.20	3,267,173.15
减：营业外支出		103,418.98	4,081,042.39
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		42,880,167.60	32,559,699.18
减：所得税费用		11,644,937.98	7,814,381.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		31,235,229.62	24,745,317.53
归属于母公司所有者的净利润		30,834,191.80	22,329,803.09
少数股东损益		401,037.82	2,415,514.44
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.16	0.12
（二）稀释每股收益		0.16	0.12

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

母公司利润表
2007 年 1-12 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		108,864,634.80	72,180,503.18
减：营业成本		52,946,495.99	42,963,839.31
营业税金及附加		14,744,350.21	4,005,758.56
销售费用		2,536,400.81	1,981,056.94
管理费用		23,497,804.49	22,452,527.24
财务费用		9,294,285.41	10,861,994.40
资产减值损失		-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）		5,042,297.49	12,486,461.92
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）		10,967,169.36	2,401,788.65
加：营业外收入		105,466.63	121,068.71
减：营业外支出		32,139.00	34,510.02
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）		11,040,496.99	2,488,347.34
减：所得税费用		3,918,349.96	-1,513,998.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,122,147.03	4,002,345.90

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

合并现金流量表
2007 年 1-12 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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		379,531,450.79	215,340,822.82
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			1,700,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		52,973,450.79	93,007,409.76
经营活动现金流入小计		432,504,901.58	310,048,232.58
购买商品、接受劳务支付的现金		278,290,539.83	232,028,407.12
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		30,760,739.59	21,917,868.93
支付的各项税费		25,927,625.69	27,664,467.90
支付其他与经营活动有关的现金		56,945,432.41	57,222,353.44
经营活动现金流出小计		391,924,337.52	338,833,097.39
经营活动产生的现金流量净额		40,580,564.06	-28,784,864.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		700,000.00	16,693,650.31
取得投资收益收到的现金		7,754,357.98	1,751,222.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,327.38	36,292.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		8,455,685.36	18,481,164.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,928,556.30	3,700,482.92
投资支付的现金			500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,928,556.30	4,200,482.92
投资活动产生的现金流量净额		6,527,129.06	14,280,681.55

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		148,000,000.00	277,000,000.00
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		148,000,000.00	277,000,000.00
偿还债务支付的现金		134,260,762.84	164,623,156.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,133,192.54	23,123,463.98
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		125,903.64	656,340.00
筹资活动现金流出小计		159,519,859.02	188,402,960.17
筹资活动产生的现金流量净额		-11,519,859.02	88,597,039.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		35,587,834.10	74,092,856.57
加：期初现金及现金等价物余额		201,647,376.45	127,554,519.88
六、期末现金及现金等价物余额		237,235,210.55	201,647,376.45

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

母公司现金流量表

2007 年 1-12 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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		144,962,871.87	67,366,445.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		182,207,845.10	54,838,767.41
经营活动现金流入小计		327,170,716.97	122,205,212.55
购买商品、接受劳务支付的现金		62,886,683.68	77,557,791.30
支付给职工以及为职工支付的现金		16,138,533.91	13,673,658.29
支付的各项税费		9,254,784.08	14,674,426.63
支付其他与经营活动有关的现金		107,576,167.51	37,766,396.73
经营活动现金流出小计		195,856,169.18	143,672,272.95
经营活动产生的现金流量净额		131,314,547.79	-21,467,060.40
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		200,000.00	16,693,650.31
取得投资收益收到的现金		5,042,297.49	1,751,222.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,327.38	36,292.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,243,624.87	18,481,164.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		668,469.30	1,564,951.92
投资支付的现金		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		64,693,469.30	1,564,951.92
投资活动产生的现金流量净额		-59,449,844.43	16,916,212.55
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		88,000,000.00	147,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		88,000,000.00	147,000,000.00
偿还债务支付的现金		66,760,762.84	110,423,156.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,033,166.59	14,747,019.47
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		82,793,929.43	125,170,175.66
筹资活动产生的现金流量净额		5,206,070.57	21,829,824.34
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		77,070,773.93	17,278,976.49
加：期初现金及现金等价物余额		93,234,641.01	75,955,664.52
六、期末现金及现金等价物余额		170,305,414.94	93,234,641.01

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

合并所有者权益变动表
2007 年 1-12 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	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		
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、本年年年初余额	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)				2,960,340.74		27,873,851.06	401,037.82	31,235,229.62
(一) 净利润						30,834,191.80	401,037.82	31,235,229.62
(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						30,834,191.80		401,037.82	31,235,229.62
(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				2,960,340.74		-2,960,340.74			
1、提取 盈余公 积				2,960,340.74		-2,960,340.74			
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

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	359,898,559.03		51,356,035.91		45,545,253.31		643,839,235.45	
加:会计政策变更				1,966,747.50		11,259,235.99		57,291,569.99	
前期差错更正									
二、本年初余额	187,039,387.20	359,898,559.03		53,322,783.41		56,804,489.30		701,130,805.44	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,676,828.32		1,736,663.59		11,241,144.16		-33,572,303.18	
(一)净利润						22,329,803.09		24,745,317.53	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-2,676,828.32						-2,676,828.32	
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者									

权益变动的影 响								
3. 与计 入所有 者权益 项目相 关的所 得税影 响								
4. 其他		-2,676,828.32						-2,676,828.32
上述 (一) 和(二) 小计		-2,676,828.32			22,329,803.09		2,415,514.44	22,068,489.21
(三) 所有者 投入和 减少资 本							-46,288,797.05	-46,288,797.05
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							-46,288,797.05	-46,288,797.05
(四) 利润分 配			1,736,663.59		-11,088,658.93			-9,351,995.34
1. 提取 盈余公 积			1,736,663.59		-1,736,663.59			
2. 提取 一般风 险准备								
3. 对所 有者 (或股 东) 的 分配					-9,351,995.34			-9,351,995.34
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		55,059,447.00		68,045,633.46		192,303.89
								667,558,502.26

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人:张逸波

母公司所有者权益变动表

2007 年 1-12 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		53,408,703.54	54,667,266.64	652,337,088.09
加：会计政策变更				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、本期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	63,580,912.41	662,241,138.94

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	359,898,559.03		51,356,035.91	45,545,253.31	643,839,235.45
加:会计政策变更				1,930,623.42	17,375,610.80	19,306,234.22
前期差错更正						
二、本年初余额	187,039,387.20	359,898,559.03		53,286,659.33	62,920,864.11	663,145,469.67
三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)		-2,676,828.32		400,234.59	-5,749,884.03	-8,026,477.76
(一)净利润					4,002,345.90	4,002,345.90
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-2,676,828.32				-2,676,828.32
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他		-2,676,828.32				-2,676,828.32
上述(一)和(二)小计		-2,676,828.32			4,002,345.90	1,325,517.58
(三)所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四)利润分配				400,234.59	-9,752,229.93	-9,351,995.34

1. 提取盈余公积				400,234.59	-400,234.59	
2. 对所有者(或股东)的分配					-9,351,995.34	-9,351,995.34
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		53,686,893.92	57,170,980.08	655,118,991.91

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:廖晓明、朱渝梅

会计机构负责人:张逸波

（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

除特别说明，以人民币元表述

附注 1、公司简介

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称本公司)是经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准,由全民所有制企业改组为股份制企业。广州珠江实业集团有限公司(原名为:广州珠江实业总公司)为本公司控股股东。经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]50 号文批准,1993 年 9 月首次向社会公开发行社会公众股 2,250 万,并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。本公司领取 4401011104119 号企业法人营业执照,注册资本为 18,703.94 万元。

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

附注 2、财务报表的编制基准

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号文“关于印发《企业会计准则第一号——存货》等 38 项具体准则的通知”规定的《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则(以下简称“新《企业会计准则》”)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 2006 年度、2007 年度(以下简称“报告期”)的收入和费用。

根据中国证券监督管理委员会证监会计字[2007]10 号《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的规定,本公司在编制和披露报告期比较财务报表时,假定在 2006 年 1 月 1 日执行新会计准则,重新确认 2007 年度的资产负债表期初数,分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定的规定的影响,按照追溯调整的原则,对报告期 2007 年年初数所涉及的资产、负债和股东权益进行重新分类确认和计量,并编制报告期两年间可比的利润表,并将调整后的资产负债表和利润表作为报告期的申报财务报表进行列报。截止 2007 年 12 月 31 日财务报表已按新会计准则编制。同时,本公司还假定自报告期期初(即 2006 年 1 月 1 日)开始全面执行新企业会计准则,以上述方法确定的可比期间最早期初资产负债表为起点,编制比较期间的会计报表。

本公司原于 2006 年 12 月 31 日之前执行《企业会计制度》,在编制本期会计报表时假定自 2006 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》。本会计报表已按照中华人民共和国财政部发布的新会计准则对本公司 2006 与 2007 两年间的可比财务报表进行了重述。

附注 3、控股子公司

1、本公司所控制的子公司情况及合并范围如下：

控股公司名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万	物业管理	80%
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 12500 万	实业投资， 房地产开发经营	100%
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2000 万	投资、批发和零售贸易	100%

2、公司本期合并报表范围变化情况

广州珠江物业管理有限公司资产总额、净资产占合并报表资产总额、净资产的比例很小，相关指标未达纳入合并范围的标准，以前年度未予合并，对公司的财务状况及经营成果无重大影响。本报告期内，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的要求（即“只要是由母公司控制的子公司，不论子公司的规模大小...也不论子公司的业务性质与母公司或企业集团内其他子公司是否有显著区别，都应当纳入合并财务报表的合并范围。”），将其纳入合并报表范围。

2、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	593,341.71	---	---
合计	593,341.71	---	---

附注 4、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。

2. 会计年度：

本公司会计年度自公历一月一日至十二月三十一日止，本报告所载财务信息的会计期间自 2006 年 1 月 1 日起至 2007 年 12 月 31 日止(以下简称“报告期”)。

3. 记账本位币和外币会计政策

本公司以人民币作为记账本位币。涉及外币业务时，按外币业务发生时的市场汇率，将外币金额折算为记账本位币金额。在年度终了时，对于各外币账户的期末余额，按期末市场汇率将其折算为记账本位币金额，并将外币账户期末余额折算为记账本位币金额与相对应的记账本位币账户的期末余额之间的差额，确认为汇兑损益。

4. 记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制为记账基础，除在附注中特别说明的计价基础外，一般以实际成本为计价原则。资产于取得时按实际成本入账，如果以后发生资产减值的情形，则计提相应的资产减值准备。

5. 计量属性发生变化的报表项目

报告期内无计量属性发生变化的报表项目。

6. 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。

7. 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。

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。

8. 应收款项及坏账准备核算

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。

应收款项按金额大小及风险程度分类的标准是：

单项金额重大：单项应收款项金额占总应收款项金额 10%以上。

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：

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%。

其他不重大：单项金额账龄 3 年以内且金额未达到总金额 10%及账龄在 3 年以上但其金额占应收款项不足 1%。

期末对单项金额重大和不重大的应收款项都单独进行减值测试，有客观证据表明其已发生减值的，计提减值准备，计入当期损益。经单独测试，未发生减值的应收款项（含单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

9. 存货

(1) 本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、周转房、低值易耗品

(2) 存货计价方法：各类存货按实际成本计价；单方成本按照总成本除以总可售面积的计算方法确定，再根据本期结转的销售面积确认当期应结转销售成本；期末开发成本为剔除累计结转销售成本后的剩余成本。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。

(3) 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目计提存货跌价准备。

低值易耗品和包装物采用一次摊销法摊销。

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。对于期末产成品数量多出客户订单的数量按其成本全额提取。

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。

10. 长期投资核算方法：

报告期内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。为企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

报告期内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。因企业合并发生的直接相关费用计入合并成本。

本公司对控股子公司的长期股权投资，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账面价值，按其可收回金额低于账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。

11、投资性房地产的核算

公司投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

a、投资性房地产按照成本进行初始计量：

(1) 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

b、后续计量

与投资性房地产有关的后续支出，如与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业且该投资性房地产的成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本；否则在发生时计入当期损益。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

c、折旧及减值准备

比照固定资产的折旧和减值准备执行。

12. 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。

13. 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。

14. 固定资产计价及折旧方法：

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估计的使用年限扣除残值(0-10%)，确定其折旧率。分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-28	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	18-22.04
其他设备	4.5-5	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账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账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。

15. 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项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。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。

16. 借款费用核算方法

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，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计算。

17. 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账。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。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

- a. 专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 5 年摊销；
- b. 商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 5 年摊销；
- c. 非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 5 年摊销；
- d. 土地使用权按 50 年摊销。
- e. 外购软件在无形资产核算按 5 年摊销。

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。除同时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，并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低于账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。

18. 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。

本公司于期末，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。

19. 长期待摊费用

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。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。

20. 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。

21. 收入确认的方法

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销售合同业经广州市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。

劳务销售：以劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠地计量为前提。

物业出租：按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，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。

让渡资产使用权收入的确认和计量：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；与资产相关的政府补助，于收到时先确认为递延收益（或其他非流动负债），当相关资产交付使用时，按照该资产预计使用年限，将递延收益（或其他非流动负债）平均分摊转入损益。

22. 职工薪酬

于会计期间，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：

本公司所得税税率 33%，采用资产负债表债务法的会计处理方法。

递延所得税资产确认：① 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的可抵扣暂时性差异。② 同时满足暂时性差异在可预见的未来很可能转回、未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额这两个条件下的可抵扣暂时性差异。

25. 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，根据重要性原则，此不一致结果若对合并主体财务状况、经营成果产生重大影响或对使用合并会计报表者产生误解，则按照本公司的会计政策调整后合并；反之，若其影响很小且不会产生任何产生误解之情况，则不予调整；若子公司的会计期间与本公司不一致，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，将期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财务报表，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）。

26. 利润分配：

根据《关于〈中华人民共和国公司法〉施行后有关企业财务处理问题的通知》（财企[2006]67 号）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 10%；
- (3) 分配股东股利。

27. 会计政策与会计估计的变更

①、会计政策变更

A、长期股权投资：公司原采用权益法核算，但根据新会计准则的要求，对子公司投资核算应采用成本法，并进行追溯调整。截止 2006 年按权益法核算确认的投资收益累计为 11,546,974.42 元，应按比例调整盈余公积及未分配利润，详解见“附注 19. 执行新会计准则年初所有者权益调节过程及修正项目”。

B、所得税：公司原采用应付税款法核算每年发生的所得税费用，根据新会计准则的要求应采用资产负债表债务法核算。截止 2006 年应确认的递延所得税资产累计为 14,798,574.27 元，应按比例调整盈余公积及未分配利润，详解见“附注 19. 执行新会计准则年初所有者权益调节过程及修正项目”。

②、会计估计变更

报告期内无会计估计变更事项发生。

附注 5、税项

公司适用主要税种包括：营业税、企业所得税等，其税率为：

税 种	税 率	计 提 依 据
-----	-----	---------

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	33%	应纳税所得额

*土地增值税按预收房款一定比例预缴。

附注 6、财务报表主要项目注释（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	474,515.30	1.00	474,515.30	644,782.13
小计		474,515.30	1.00	474,515.30	644,782.13
银行存款	人民币	235,449,165.01	1.00	235,449,165.01	183,416,672.70
小计		235,449,165.01	1.00	235,449,165.01	183,416,672.70
其他货币资金	人民币	1,311,530.24	1.00	1,311,530.24	17,585,921.62
小计		1,311,530.24	1.00	1,311,530.24	17,585,921.62
合计		237,235,210.55	1.00	237,235,210.55	201,647,376.45

* 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

种类	期末数	期初数
1、交易性股票投资	---	200,000.00
2、交易性债券投资	---	---
3、交易性基金投资	---	500,000.00
4、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	---	---
5、衍生金融资产	---	---
6、其他	---	---
合计	---	700,000.00

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（含一年）	520,324.35	70.71	2,752,708.23	100.00
一年以上至二年以内（含二年）	215,525.60	29.29	---	---
二年以上至三年以内（含三年）	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合计	735,849.95	100.00	2,752,708.23	100.00
前五名合计	735,849.95	100.00	2,145,700.00	77.95

(1) 本公司期末余额无持股 5% 以上股东欠款。

(2) 公司无占预付款项期末余额 30% 以上（含 30%）的预付单位。

(3) 期末余额较期初余额减少了 2,016,858.28 元，减少 73.27%，原因是业务内容已经结算。

(4) 一年以上账龄的预付款项未收回原因是预付款项的业务内容尚未结算。

注释 4. 其他应收款

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	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	66,750,373.89	79.87%	19,517,181.89	111,263,071.40	79.19%	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	7,360,495.85	8.81%	---	7,360,495.85	5.24%	---
三、其他不重大	9,463,656.80	11.32%	200,000.00	21,873,921.66	15.57%	200,000.00
合 计	83,574,526.54	100%	19,717,181.89	140,497,488.91	100%	19,717,181.89
前5名合计金额	75,357,451.48	90.17%	19,517,181.89	123,623,567.25	87.99%	19,517,181.89
关联方占用应收款金额	17,572,938.39	21.03%	---	17,572,938.39	12.51%	---

其中单项金额重大的其他应收款具体情况如下：

类 别	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	2005-2007	投资转让款
广隆公司	29,177,435.50	2000-2007	代垫的拆迁费
长沙市开福区城市建设投资有限公司	20,000,000.00	2006-2007	土地大包干价款

其他应收款公司数

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	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	54,110,869.74	76.79	19,517,181.89	48,263,071.40	31.18	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	1,873,992.25	2.66	---	7,360,495.85	4.76	---
三、其他不重大	14,484,133.58	20.55	200,000.00	99,150,537.57	64.06	200,000.00
合 计	70,468,995.57	100	19,717,181.89	154,774,104.82	100	19,717,181.89
前5名合计金额	64,881,487.36	92.07	19,517,181.89	148,979,840.77	96.26	19,517,181.89
关联方占用应收款金额	27,096,974.27	38.45	---	109,296,974.27	70.62	---

(1) 期末余额较期初增减少了 84,305,109.25 元，减少了 54.47%，主要为应收款项回收。

(2)本公司持股 5%以上的股东欠款如下:

欠款单位	金额	发生时间	占其他应收款总额比例	性质
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	2005	24.94%	投资转让款

(3)、单项金额较大的其他应收款项如下:

欠款单位	金额	发生时间	占其他应收款总额比例	性质
广隆公司	29,177,435.50	2000-2007	41.40%	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	2005	24.94%	投资转让款
新旧铁路征地款	7,360,495.85	2000-2005	10.45%	代垫拆迁工程款

注释 5. 存货及存货跌价准备

(1)按性质分类列示

类别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	628,425,227.40	---	628,425,227.40	497,547,990.22	---	497,547,990.22
开发产品	124,731,297.92	5,604,707.78	119,126,590.14	118,552,289.39	5,684,281.76	112,868,007.63
周转房	3,245,728.67	---	3,245,728.67	3,325,978.55	---	3,325,978.55
低值易耗品	---	---	---	1,440.00	---	1,440.00
合计	756,402,253.99	5,604,707.78	750,797,546.21	619,427,698.16	5,684,281.76	613,743,416.40

(2) 开发成本

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠江新城	234,955,354.59	151,590.00	---	235,106,944.59
赤岗项目(珠江新岸公寓)	131,916,852.82	61,040,101.34	42,723,244.32	150,233,709.84
新世纪新城	130,675,782.81	276,031,040.50	163,622,250.34	243,084,572.97
合计	497,547,990.22	337,222,731.84	206,345,494.66	628,425,227.40

(3)开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金华庭	2002.02	43,400,565.63	21,300.00	139,421.74	43,282,443.89
金山阁	2000.05	28,908,147.08	680,000.00	1154816.42	28,433,330.66
金威大厦	2000.05	8,249,506.03	---	52,167.34	8,197,338.69
金昌大厦	1999.05	12,145,458.15	---	---	12,145,458.15
金盛大厦	2006年	20,397,086.37	10,116,984.94	3,392,976.46	27,121,094.85
站前 A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前 7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
又一居	---	3,461,160.67	100,105.55	---	3,561,266.22
百事佳花园	---	1,837,041.22	---	---	1,837,041.22
合计	---	118,552,289.39	11,232,699.48	5,053,690.95	124,731,297.92

(4)周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金 A 区 37 号 103	12,731.42	---	334.80	12,396.62
永胜新街 5 号	478,352.42	---	12,756.00	465,596.42
站前 A 区(中展里 58-59 号)	88,819.93	---	2,450.88	86,369.05
站前 2-3 号楼(95-101 号)	106,134.36	---	2,858.64	103,275.72
站前小区 6 号楼	371,982.00	---	10,041.12	361,940.88
站前小区 7 号楼	911,110.87	---	23,595.36	887,515.51
西华路	1,194,928.65	---	24,851.40	1,170,077.25
百事佳西二街 7 号 104 房	56,008.17	---	1,162.80	54,845.37
百事西二街 7 号 201 房	105,910.73	---	2,198.88	103,711.85
合 计	3,325,978.55	---	80,249.88	3,245,728.67

(5)存货跌价准备变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
金山阁	4,327,231.46	---	61,422.24	4,265,809.22
金威大厦(西华路)	1,357,050.30	---	18,151.74	1,338,898.56
合计	5,684,281.76	---	79,573.98	5,604,707.78

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: 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

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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。

(3) 减值准备的变化情况

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

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	206,907,369.00	7,217,633.39	199,689,735.61	142,882,369.00	7,217,633.39	135,664,735.61
其中：对子公司投资	143,125,000.00	---	143,125,000.00	79,100,000.00	---	79,100,000.00
其他股权投资	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
合 计	206,907,369.00	7,217,633.39	199,689,735.61	142,882,369.00	7,217,633.39	135,664,735.61

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州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%	59,100,000.00	59,100,000.00	64,025,000.00	---	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		142,882,369.00	142,882,369.00	64,025,000.00	---	206,907,369.00

注释 7. 投资性房地产

(1) 采用成本模式进行后续计量:

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	72,764,143.38	864,660.87	---	73,628,804.25
1. 房屋、建筑物	72,764,143.38	864,660.87	---	73,628,804.25
2. 土地使用权	---	---	---	---
二、累计折旧和累计摊销合计	9,615,371.45	1,467,927.04	---	11,083,298.49
1. 房屋、建筑物	9,615,371.45	1,467,927.04	---	11,083,298.49
2. 土地使用权	---	---	---	---
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	410,254.23	---	---	410,254.23
1. 房屋、建筑物	410,254.23	---	---	410,254.23
2. 土地使用权	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	62,738,517.70	-603,266.17	---	62,135,251.53
1. 房屋、建筑物	62,738,517.70	-603,266.17	---	62,135,251.53
2. 土地使用权	---	---	---	---

(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	6,954,389.08	---	149,486.64	6,804,902.44
文昌南	12,592,841.98	---	325,443.36	12,267,398.62
淘金小区	7,124,734.84	24,414.87	177,709.21	6,971,440.50
松柏东街	784,533.85	---	17,830.20	766,703.65
华乐路	2,778,956.59	---	77,917.20	2,701,039.39
华乐大厦	1,353,059.50	---	35,236.08	1,317,823.42
昌岗中路	133,228.24	---	4,574.52	128,653.72
西区红旗中珠花园	414,894.09	---	8,478.60	406,415.49
中珠大厦 10 楼 1006 房	729,429.99	---	16,047.72	713,382.27
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	27,914,835.34	840,246.00	572,767.71	28,182,313.63
解放中路淘街马王庙	885,176.63	---	18,345.60	866,831.03
华乐大厦首二层办公楼	1226112.96	---	55,530.48	1,170,582.48
华乐大厦车库首二层	256578.84	---	8,559.72	248,019.12
合 计	63148771.93	864660.87	1,467,927.04	62,545,505.76

(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
房屋建筑物	5,786,758.86	---	---	5,786,758.86
运输设备	5,979,318.90	1,163,267.00	63,000.00	7,079,585.90
其他设备	5,330,268.49	645,639.30	13,530.00	5,962,377.79
合计	17,096,346.25	1,808,906.30	76,530.00	18,828,722.55

其中：暂时闲置的固定资产

累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	921,637.02	208,100.16	---	1,129,737.18
运输设备	2,897,393.43	845,932.75	63,000.00	3,680,326.18
其他设备	3,876,240.15	509,948.89	13,447.38	4,372,741.66
合计	7,695,270.60	1,563,981.80	76,447.38	9,182,805.02

其中：暂时闲置的固定资产

固定减值准备累计金额合计	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	---	---	---	---
运输设备	---	---	---	---
其他设备	---	---	---	---
合计	---	---	---	---

其中：暂时闲置的固定资产

固定资产账面价值合计	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	4,865,121.84	-208,100.16	---	4,657,021.68
运输设备	3,081,925.47	317,334.25	---	3,399,259.72
其他设备	1,454,028.34	135,690.41	82.62	1,589,636.13
合计	9,401,075.65	244,924.50	82.62	9,645,917.53

其中：暂时闲置的固定资产

注释 9. 无形资产

项目	取得方式	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计		1,541,163.00	---	---	1,660,813.00
土地使用权	购买	1,226,823.00	---	---	1,226,823.00
管理软件	购买	314,340.00	119,650.00	---	433,990.00
二、累计摊销额合计		434,899.56	92,381.16	---	527,280.72
土地使用权	购买	325,108.54	24,536.52	---	349,645.06
管理软件	购买	109,791.02	67,844.64	---	177,635.66

三、减值准备累计金额合计		---	---	---	---
土地使用权	购买	---	---	---	---
管理软件	购买	---	---	---	---
四、账面价值合计		1,106,263.44	27,268.84	---	1,133,532.28
土地使用权	购买	901,714.46	-24,536.52	---	877,177.94
管理软件	购买	204,548.98	51,805.36	---	256,354.34

注释 10. 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
服装费	201,657.50	91,977.72	---	91,977.72	201,657.50	---
合计	201,657.50	91,977.72	---	91,977.72	201,657.50	---

注释 11. 递延所得税资产

项目	期末数	期初数
坏账准备	6,291,521.66	6,291,521.66
存货跌价准备	1,984,937.47	2,011,196.88
长期投资减值准备	2,381,819.02	2,381,819.02
预收未结转收入房款	1,871,172.96	84,310.23
开办费	313,130.69	469,696.03
可弥补亏损	---	3,560,030.45
合计	12,842,581.80	14,798,574.27

* 税法允许的资产计税基础与账面价值差异按适用税率计算所致。

注释 12. 短期借款

贷款单位	期末数	期初数	借款起止期	年利率	借款条件
中国建设银行白云区东环支行(1)	---	15,000,000.00	2006.3.31-2007.6.30	5.76%	抵押借款
中国工商银行广州市银山支行(2)	---	3,800,000.00	2006.1.27-2007.1.26	6.417%	抵押借款
合计	---	18,800,000.00			

(1)、公司向中国建设银行白云区东环支行借入的抵押短期借款 15,000,000.00 元，抵押物为广州海珠区广州大道以西综合用地【地号 03，图号 1318】（国有土地使用权穗府国用（1998）字第特 055 号），本期已全数偿还。

(2)、公司以广州市番禺区大石镇沿沙东路百事佳花苑万景楼 6 楼 E 室、22 楼 F 室、25 楼 D 室、28 楼 D 室；广州市白云区机场西路和顺街 12 号车库、14 号车库、16 号车库；广州市白云区广源中路松柏东街 128 号地下室；广州市荔湾区西华路 69 号地下室；广州市荔湾区西华路 67-1 号抵押，评估价值为 3,071.25 万元向中国工商银行广州市银山支行取得抵押短期借款 10,000,000.00 元，截至 2006 年 12 月 31 日止公司已还款 6,200,000.00 元，其余 3,800,000.00 元已于本期全数偿还。

注释 13. 应付账款

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	9,766,187.92	98.72%	---	---
一年以上至二年以内(含二年)	---		126,598.57	100%
二年以上至三年以内(含三年)	126,598.57	1.28%	---	---
三年以上	---		---	---
合 计	9,892,786.49	100%	126,598.57	100%
前五名合计	8,367,545.06	84.58%	126,598.57	100%

(1)、期末余额较期初增加 9,766,187.92 元, 增加 7714.30%, 为尚未结算工程款增加所致。

(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
日立电梯(中国)有限公司	5,964,980.00	1 年以内	未决算
湖南捞刀河建筑集团有限公司	1,225,812.00	1 年以内	未决算

注释 14. 预收款项

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(含一年)	40,890,889.99	100%	2,097,584.60	100%
一年以上至二年以内(含二年)	---	---	---	---
二年以上至三年以内(含三年)	---	---	---	---
三年以上	---	---	---	---
合 计	40,890,889.99	100%	2,097,584.60	100%

(1)、期末余额较期初余额增加 38,793,305.39 元, 增幅为 1849.43%, 主要为本期已收到房款但未符合收入确认原则, 未予结转收入所致。

(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。

注释 15. 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	710,559.79	24,073,362.74	24,150,443.82	633,478.71
二、职工福利费	2,423,006.46	889,223.33	3,312,229.79	---
三、社会保险费	---	4,548,966.68	4,562,421.05	-13,454.37
四、住房公积金	5,655,619.04	2,690,917.89	1,916,458.87	6,430,078.06
五、工会经费和职工教育经费	566,302.39	840,603.65	563,688.40	843,217.64
合计	9,355,487.68	33,043,074.29	34,505,241.93	7,893,320.04

注释 16. 应交税费

税 项	期末数	期初数
营业税	3,527,831.26	-2,587,563.93
城建税	259,601.16	-186,899.85
土地增值税	-880,676.24	-650,317.20
企业所得税	4,374,423.91	4,031,846.81
房产税	-4,890.32	118,384.47
个人所得税	149,175.16	82,152.79
教育费附加	111,606.09	-279,751.57
防洪费	8,349.70	11,439.75
土地使用税	89,034.80	
印花税	103,296.04	
合 计	7,737,751.56	539,291.27

注释 17. 应付股利

投资者名称	金额	内容
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	1,067,803.95	国家股利
合计	1,067,803.95	

注释 18. 其他应付款

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内（含一年）	44,960,744.27	60.45%	32,989,997.07	52.85%
一年以上至二年以内	6,336,111.14	8.52%	4,990,984.46	8.00%
二年以上至三年以内	3,010,399.17	4.05%	18,405,570.83	29.48%

三年以上	20,064,431.62	26.98%	6,038,793.15	9.67%
合计	74,371,686.20	100%	62,425,345.51	100%

注：(1)、期末余额较期初增加了 11,946,340.69 元，增加了 19.14%，主要为本年增加了应付的款项。

(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)、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	欠款原因
施工单位	20,699,303.15	履行合同保证金	未至偿还期

注释 19. 一年内到期的长期借款

项目内容	期末数	期初数	起止日期	年利率	贷款用途
广州市黄石农村信用合作社(1)		20,000,000.00	05.05.23-07.05.20	6.336%	流动资金借款
工行银山支行(2)		29,760,000.00	04.09.20-07.09.20	6.039%	金盛项目贷款
兴业银行长沙蔡锷路支行(3)	11,300,000.00		06.06.06-08.06.27	6.3315%	珠江花城项目
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行(4)	65,000,000.00		06.03.31-08.03.24	6.336%	珠江花城开发款
广州市黄石农村信用合作社(5)	30,000,000.00		05.08.18-08.12.17	同期基准利率上浮 10%	流动资金借款
合计	106,300,000.00	49,760,000.00			

(1)、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 号作为抵押取得的黄石农村信用合作社借款 2000 万元，本期已全数偿还。

(2)、公司以拥有的昌岗中路 187 号地下停车场，淘金北路 45 号地下停车场，东山区文化里 11 号之一负一层负二层车库，淘金北路 47 号首层商铺，淘金北路正平一巷 3、5 号首层，昌岗中路北侧、江南大酒店西侧地块向工行银山支行抵押取得长期借款 4560 万元，上期已还款 1584 万元，剩余 2976 万元借款，本期已全数偿还。

(3)、公司以长沙市开福区综合农场渔业分场，编号为“长国用（2005）第 028294 号”、“长国用（2005）第 028295 号”、“长国用（2005）第 028296 号”地块向兴业银行蔡锷路支行抵押取得长期借款 4000 万元，本期已偿还 2870 万元，尚余 1130 万元将于 2008 年偿还。

(4)、公司以长沙市开福区综合农场渔业分场，编号为“长国用（2005）第 026070 号”地块及珠江花城首期项目在建工程向工行德雅路支行抵押取得长期借款 8000 万元，本期已偿还 1500 万元，尚余 6500 万元将于 2008 年偿还。

(5)、公司以拥有的淘金北 6，16 号之一，淘金东 33 号，35 号，37 号首层，31 号二层，23 号负一、二、三层车库，向农信社松洲分社抵押取得长期借款 4618 万元，截止本期已偿还 1618 万元，剩余 3000 万元借款将于 2008 年偿还。

注释 20. 长期借款

项目内容	期末数	期初数	起止日期	年利率	贷款用途
广州市黄石农村信用合作社(1)	48,000,000.00	100,000,000.00	06.12.06-11.12.06	6.48%	流动资金借款
工行银山支行(2)	140,000,000.00	52,000,000.00	06.11.10-09.11.09	6.57%- 7.02%	赤岗项目借款
东亚银行		762.84	05.02.18-14.02.17	6.732%	流动资金借款
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行(3)		80,000,000.00	06.03.31-08.03.24	6.336%	珠江花城项目
兴业银行长沙蔡锷路支行(4)	40,000,000.00	40,000,000.00	07.04.30-09.04.29	6.3315%	珠江花城项目
广州市黄石农村信用合作社(5)	20,000,000.00		07.05.17-09.05.16	6.57%	流动资金借款
合计	248,000,000.00	272,000,762.84			

(1)、公司上期新增的抵押长期借款 6000 万元，是以公司所拥有的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，本期已偿还 1200 万元，尚余 4800 万元将于 2011 年偿还。

(2)、公司取自工行银山支行的抵押保证长期借款 14000 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 801-827 (除 803、810-811)、10 层 1001-1027 (除 1011)、13 层 1301-1327、17 层 1701-1727、18 层 1801-1827、23 层 2301-2327、24 层 2401-2427(除 2419)、25 层 2502-2527 (除 2519)、26 层 2602-2627 (除 2619)、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 18,082.73 平方米。

(3)、详见“一年内到期的长期借款”解释。

(4)、公司本期取得新增长期借款 4000 万元，抵押物为长国用(2007)第 004031 号土地使用权及长国用(2007)第 004031 号土地使用权。(5)、公司以抵押借款方式取自广州市黄石农村信用合作社贷出的金额为 2000 万元的长期借款，其抵押物为东山区华乐路 49 号、57 号首层，53 号、57 号二楼全层。

注释 21. 其他非流动负债

种 类	期末数	期初数	内 容
政府补助	---	593,575.81	所得税返还
合 计	---	593,575.81	

注释 22. 实收资本

项 目	期初数	本期变动增（减）						期末数
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、有限售条件股份	---	---	---	---	---	---	---	---
1、国家持股	8,452,642.00	---	---	---	---	---	---	8,452,642.00
2、国有法人持股	48,541,232.20	---	---	---	---	---	---	48,541,232.20
3、其他内资持股	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：境内法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
境内自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
4、外资持股	---	---	---	---	---	---	---	---
其中：境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	56,993,874.20	---	---	---	---	---	---	56,993,874.20
二、无限售条件流通股份	---	---	---	---	---	---	---	---
二、已流通股份	---	---	---	---	---	---	---	---
1、人民币普通股	130,045,513.0	---	---	---	---	---	---	130,045,513.0
	0							0
2、境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
3、境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
4、其他	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股份合计	130,045,513.0	---	---	---	---	---	---	130,045,513.0
	0							0
三、股份总数	187,039,387.2	---	---	---	---	---	---	187,039,387.2
	0							0

注释 23. 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 24. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	41,198,958.08	2,960,340.74	---	44,159,298.82
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	55,059,447.00	2,960,340.74	---	58,019,787.74

报告期内盈余公积增减变动原因:

(1)、各期增加数是依据公司章程,按各期实现净利润提取 10%法定公积金。

(2)、公司本年盈余公积期初数与上年期末数差异解释,详见“附注 19. 执行新会计准则年初所有者权益调节过程及修正项目”。

注释 25. 未分配利润

项 目	期末数	期初数	报 告 期 内 未 分 配 利 润 增 减 变 动 原 因:
期初未分配利润	68,045,633.46	56,334,793.27	
加: 本期净利润	31,235,229.62	25,215,013.56	
减: 少数股东损益	401,037.82	2,415,514.44	
减: 提取法定盈余公积	2,960,340.74	1,736,663.59	
减: 应付普通股股利	---	9,351,995.34	
减: 转作股本的普通股	---	---	
期末未分配利润	95,919,484.52	68,045,633.46	

(1) 各期增加数为各年度归属于母公司的净利润转入。

(2) 各期减少数为根据当年实现的净利润分别提取 10%法定公积金。

(3) 公司本年未分配利润期初数与上年期末数差异解释,详见“附注 19. 执行新会计准则年初所有者权益调节过程及修正项目”。

注释 26. 营业收入及营业成本

(1) 按收入类别分类

项目	2007年度		2006年度	
	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	307,189,357.20	209,273,849.85	216,822,340.60	145,505,034.73
物业收入	33,235,916.51	21,424,581.09	28,799,433.00	17,679,081.30
小计	340,425,273.71	230,698,430.94	245,621,773.60	163,184,116.03
2. 其他业务收入	172,484.62	134,305.18	6,856,835.34	1,103,622.00
合 计	340,597,758.33	230,832,736.12	252,478,608.94	164,287,738.03

(2) 商品房销售收入明细:

项目	2007年度		2006年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金盛大厦	3,972,961.00	3,392,976.46	50,440,903.80	32,457,901.01
珠江新岸公寓	84,922,208.00	40,912,217.55	---	---
珠江花城	216,938,372.00	163,622,250.34	130,167,552.00	94,581,393.96
金山阁	1,113,432.00	1,154,816.42	560,000.00	580,814.30
淘金华庭	187,288.00	139,421.74	3,248,932.00	2,031,694.46
金威大厦	36,231.00	52,167.34	667,238.00	1,014,602.38
金昌大厦	---	---	625,674.00	494,653.46
侨兴销售房产	---	---	30,223,399.00	13,743,590.96
淘金小区超面积	18,865.20	---	---	---
松柏岗	---	---	237,860.00	---
站前路超面积	---	---	24,108.00	---
西华路超面积	---	---	626,673.80	600,384.20
合 计	307,189,357.20	209,273,849.85	216,822,340.60	145,505,034.73

(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明细如下:

	2007 年度	2006 年度
销售收入前五名合计金额	8,562,300.00	3,329,091.00
占销售收入比例	2.79%	1.54%

(4) 主要经营业务毛利率如下:

产品类别	2007 年度	2006 年度
房屋销售收入	31.87%	32.89%
物业收入	35.54%	38.61%

营业收入公司数明细如下:

(1) 按收入类别分类

项目	2007年度		2006年度	
	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	90,250,985.20	45,921,599.51	56,431,389.60	37,180,049.81
物业收入	18,443,287.48	6,909,557.52	15,529,678.54	5,651,987.44
小计	108,694,272.68	52,831,157.03	71,961,068.14	42,832,037.25
2. 其他业务收入	170,362.12	115,338.96	219,435.04	131,802.06
合 计	108,864,634.80	52,946,495.99	72,180,503.18	42,963,839.31

(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明细如下:

	2007 年度	2006 年度
销售收入前五名合计金额	8,562,300.00	3,329,091.00
占销售收入比例	9.49%	5.90%

(3) 主要经营业务毛利率如下:

产品类别	2007 年度	2006 年度
房屋销售收入	49.12%	34.11%
物业收入	62.54%	63.61%

注释 27. 营业税金及附加

税 种	2007 年度	2006 年度
营业税	17,003,012.12	12,213,873.80
城市维护建设税	1,190,210.88	756,942.49
教育费附加	510,090.40	324,403.93
土地增值税	8,887,501.42	---
合 计	27,590,814.82	13,295,220.22

注释 28. 财务费用

项 目	2007 年度	2006 年度
利息支出	9,282,278.22	11,433,152.70
减: 利息收入	897,397.57	1,350,538.05
汇兑损失	---	5,823.28
减: 汇兑收益	---	607.46
其他	111,606.36	106,848.25
合 计	8,496,487.01	10,194,678.72

注释 29. 资产减值损失

项目	2007 年度	2006 年度
存货跌价准备冲回	-79,573.98	---
合 计	-79,573.98	---

注释 30. 投资收益

项 目	2007 年度	2006 年度
股票投资收益	7,389,375.59	244,293.43
基金投资收益	364,982.39	1,406,928.73
项目投资收益	---	196,500.00
股权投资处置收益	---	-111,483.24
计提的短期投资跌价准备	---	5,164,156.52
合 计	7,754,357.98	6,900,395.44

投资收益公司数明细如下：

项 目	2007 年度	2006 年度
股票投资收益	5,042,297.49	244,293.43
基金投资收益	---	1,406,928.73
项目投资收益	---	196,500.00
股权投资处置收益	---	5474583.24
计提的短期投资跌价准备	---	5,164,156.52
合 计	5,042,297.49	12,486,461.92

注释 31. 营业外收支

1. 营业外收入

项 目	2007 年度	2006 年度
政府补助	393,575.81	1,106,424.19
无需支付应付款	---	2,018,653.40
处置固定资产净收益	1,327.38	33,857.12
违约金	102,782.76	8,578.60
其他	48,065.25	99,659.84
合 计	545,751.20	3,267,173.15

2. 营业外支出

项 目	2007 年度	2006 年度
赔款	800.00	800.00
捐赠	50,000.00	718,495.82
罚款	18,979.98	12,953.10
无法收回债权	---	2,661,841.77
处置固定资产净损失	---	176,106.68
其他	33,639.00	510,845.02
合 计	103,418.98	4,081,042.39

注释 32. 所得税

项 目	2007 年度	2006 年度
当期所得税费用	11,644,937.98	7,814,381.65
其中：当年产生的所得税费用	11,644,937.98	7,814,381.65
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	-1,955,992.47	1,513,998.56
其中：当期产生的递延所得税*	1,786,862.73	3,560,030.45
本期调整以前年度递延所得税金额	3,742,855.20	-2,046,031.89
合 计	9,688,945.51	9,328,380.21

*当期产生的递延所得税为当期新增加的预收售房款所形成的。

注释 33. 其他与经营活动有关的现金

收到的其它与经营活动有关的现金	2007 年度	2006 年度
收瑞士中星公司归还欠款	---	44,264,373.61
收珠实集团归还欠款	---	1,000,000.00
收技术服务部往来款	---	6,220,000.00
收物业出租押金	1,520,290.40	1,642,455.10
收产权费用等	---	4,140,492.35
收泊车收入、租金收入、车辆保管收入等	---	2,380,152.93
收广大环球家具公司退回合作开发项目款	---	33,359,935.77
保证金	16,354,089.63	---
收业主综合税费、会费、产权费等	17,726,980.96	---
员工借款办理公司业务	2,524,039.28	---
广隆公司往来款	2,449,264.51	---
收租金收入、车辆保管收入、银行利息收入等	3,582,470.66	---
收技术服务部往来款	8,000,000.00	---
收场地使用费	252,000.00	---
收工会款	564,315.35	---
合 计	52,973,450.79	93,007,409.76

支付的其它与经营活动有关的现金	2007 年度	2006 年度
付侨兴公司往来款	---	35,216,869.24
付产权费用	---	2,833,295.19
付物业出租押金	---	1,604,205.13
付销售费用、管理费用	13,338,304.67	17,567,983.88
退还保证金	7,936,652.13	---
代付业主综合税费、有线电视费、管道煤气初装费	19,198,291.00	---
员工借款办理公司业务	4,691,367.09	---
退收业主会费	264,000.00	---
退产权费用	2,806,219.46	---
广隆公司往来款	936,567.00	---
技术服务部往来款	5,430,000.00	---
退物业押金	1,161,471.65	---
支付投标保证金等	1,182,559.41	---
合计	56,945,432.41	57,222,353.44

注释 34. 现金及现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	237,235,210.55	201,647,376.45
其中：库存现金	474,515.30	644,782.13
可随时用于支付的银行存款	235,449,165.01	183,416,672.70
可随时用于支付的其他货币资金	1,311,530.24	17,585,921.62
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	237,235,210.55	201,647,376.45
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

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
		2006 年度	2007 年度	小计		
营业税返还	---	1,106,424.19	393,575.81	1,500,000.00	---	1,500,000.00
合 计	---	1,106,424.19	393,575.81	1,500,000.00	---	1,500,000.00

附注 8、费用性质的补充披露

项目	2007 年度	2006 年度
1. 耗用的原材料等	262,219.79	161,723.31
2. 发生的职工薪酬费用	15,113,248.62	10,779,279.03
3. 计提的折旧（折耗）	1,313,118.60	1,377,917.22
4. 无形资产等的摊销	184,358.88	3,489,391.19
5. 计提的资产减值准备	-79,573.98	-383,925.70
6. 发生的利息	9,282,278.22	11,433,152.70
合计	26,075,650.13	26,857,537.75

附注 9、现金流量表补充资料

补充资料	2007 年度	2006 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	40,580,564.06	-28,784,864.81
净利润	31,235,229.62	24,745,317.53
加：资产减值准备	-79,573.98	-5,548,082.22
固定资产折旧	1,563,981.80	1,069,396.56
无形资产摊销	92,381.16	99,404.54
长期待摊费用摊销	91,977.72	3,389,986.65
预提费用增加		-130,300.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-1,327.38	-6,857.12
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	9,282,278.22	11,433,152.70
投资损失	-7,754,357.98	-6,900,395.44

补充资料	2007 年度	2006 年度
递延所得税资产增加	1,955,992.47	-1,513,998.56
递延所得税负债增加		
存货的减少	-137,054,129.81	-130,757,223.61
经营性应收项目的减少	58,939,820.65	48,950,039.78
经营性应付项目的增加	66,242,126.65	36,147,494.82
其他	16,066,164.92	-9,762,799.48
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	237,235,210.55	201,647,376.45
减: 现金的期初余额	201,647,376.45	127,554,519.88
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	35,587,834.10	74,092,856.57

附注 10、借款费用

(1) 资本化的借款费用金额

项目	2007 年度	2006 年度
1. 存货		
其中: 珠江新岸公寓	6,518,946.16	373,100.00
新世纪新城	9,296,051.34	5,819,422.91
2. 固定资产	---	---
3. 无形资产	---	---
4. 投资性房地产	---	---

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

2. 固定资产	---	---
3. 无形资产	---	---
4. 投资性房地产	---	---

附注 11、关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关系	持股比例
广州珠江实业集团有限公司	母公司	25.95%

(2) 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司关系	持股比例
广州珠江装修工程公司	同受最终控制方控制	N/A
广州珠江工程建设监理公司	同受最终控制方控制	N/A
广州珠江外资建筑设计院	同受最终控制方控制	N/A

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	2007.01.01		2007年增(减)		2007.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
广州珠江实业集团有限公司	48,541,232.20	25.95%	---	---	48,541,232.20	25.95%

(4) 关联方交易

提供劳务方	内容	2007 年度	2006 年
广州珠江实业集团有限公司*	建设工程	84,340,328.06	---
广州珠江工程建设监理公司	工程监理	650,433.40	1,162,610.00
广州珠江装修工程公司	装修工程	18,291,888.23	1,250,192.83
广州珠江外资建筑设计院	勘察设计费	90,000.00	2,179,950.00

* 本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新世纪新城-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。广州珠江装修工程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新世纪新城-珠江花城二期的工程。总合同价款为 1,711.20 万元。

(5) 关联公司往来

往来项目	关联公司(人)名称	经济内容	期末数		期初数	
			金额	占该项目比例	金额	占该项目比例
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	21.03%	17,572,938.39	12.51%

(6)本公司向关联方管理人员支付报酬:

姓名	职务	2007 年度(万元)	2006 年度(万元)
郑暑平	董事长	未在公司领薪	未在公司领薪
廖晓明	副董事长、总经理	41.60	38.30
周克琨	董事	未在公司领薪	未在公司领薪
刘昌伟	董事	未在公司领薪	未在公司领薪
许庆群	董事	未在公司领薪	未在公司领薪
张穗南	董事、副总经理	37.30	34.90
靳海涛	独立董事	6.6915	6.6915
吴张	独立董事	6.6915	6.6915
李善民	独立董事	6.6915	6.6915
何威明	独立董事	6.6915	6.6915
杨家峰	监事长	未在公司领薪	未在公司领薪
钱晓健	监事	未在公司领薪	未在公司领薪
韩巍	监事	未在公司领薪	未在公司领薪
吴建桦	职工监事	19.00	18.10
张逸波	职工监事	14.60	13.20
罗晓	副总经理	37.70	28.50
黄宇文	董事会秘书、副总经理	31.00	28.80
刘华俊	副总经理	26.80	19.50
朱渝梅	财务总监	25.50	11.00
合 计		260.266	219.066

附注 12、资产抵押说明

详见“长、短借款”解释。

附注 13、或有事项

公司本年度无重大或有事项。

附注 14、承诺事项

公司本年度无重大承诺事项。

附注 15、其他重要事项

东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项

公司与（广隆大厦）项目相关方于 2008 年 3 月 20 日正式签定协议书，继续开发位

于广州市东风中路解放路口西南侧 S2 地块（宗地面积为 9260 平方米）。隆丰国际发展有限公司（另一合作开发方）承诺在以新设立项目公司名义取得《国有土地使用证》后偿还本公司代垫的拆迁安置承包费 3,864.02 万元，并由新设立的项目公司承担 2007 年 7 月 1 日—2008 年 6 月 30 日大北市场拆迁、回迁补偿费用 6 万元/月。

附注 16. 非经常损益

明细项目	金额（元）	
	2007 年度	2006 年度
1. 非流动资产处置损益		
(1) 处置长期资产收入		
其中：固定资产清理收入	1,327.38	33,857.12
无形资产转让收益		
小计	1,327.38	33,857.12
(2) 处置长期资产支出		
其中：处理固定资产净损失		176,106.68
股权转让损失		111,483.24
处理在建工程		
小计		287,589.92
非流动资产处置损益净额	1,327.38	-253,732.80
2. 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	393,575.81	1,106,424.19
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费超过同等风险条件下银行利息部分		
5. 交易性金融资产公允价值变动损益，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的交易性金融资产公允价值变动损益除外		5,164,156.52
6. 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产生的一次性收益		
7. 委托投资损益	7,754,357.98	1,847,722.16
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. 非货币性资产交换损益		
11. 企业重组费用		

明细项目	金额（元）	
	2007 年度	2006 年度
12. 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		
13. 比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数		
14. 企业合并中产生的损益, 包含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		
15. 预计负债产生的损益		
16. 合并报表中的少数股东损益		
17. 除上述各项之外的其他营业外收支净额		
(1) 营业外收入:		
其中: 罚款收入		
其他	150,848.01	2,126,891.84
小 计	150,848.01	2,126,891.84
(2) 减: 营业外支出:		
其中: 税收滞纳金、罚款	18,979.98	12,953.10
捐赠支出	50,000.00	718,495.82
其他	34,439.00	3,173,486.79
小计	103,418.98	3,904,935.71
营业外收支净额	47,429.03	-1,778,043.87
18. 中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目		
扣除所得税前非经常性损益合计	8,196,690.20	6,086,526.20
减: 所得税影响金额	2,704,907.77	2,008,553.65
扣除所得税后非经常性损益合计	5,491,782.43	4,077,972.55

附注 17、净资产收益率

项目	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年
净利润	4.41%	3.34%	4.41%	3.34%
扣除非经常性损益后的净利润	3.63%	2.73%	3.63%	2.73%

附注 18. 每股收益

	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2007 年	2006 年	2007 年	2006 年
归属于公司普通股股东的净利润	0.16	0.12	0.16	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.14	0.10	0.14	0.10

项 目	2007 年度	2006 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	31,235,229.62	24,745,317.53
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	30,834,191.80	22,329,803.09
调整:		
与稀释性潜在普通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	30,834,191.80	22,329,803.09
(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	0.12
稀释每股收益	0.16	0.12

附注 19. 执行新会计准则年初所有者权益调节过程及修正项目

项目	股 本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71	53,408,703.54	54,667,266.64		652,337,088.09
加：会计政策变更			1,322,969.57	-1,118,572.66		204,396.91
前期差错更正			2,613.91	23,525.19		26,139.10
二、本年初调节前余额	187,039,387.20	357,221,730.71	54,734,287.02	53,572,219.17		652,567,624.10
调节过程：						
1、冲销同一控制下长期股权投资差额						
2、冲销采用权益法核算长期股权投资贷方差额			-1,154,697.44	1,154,697.44		
3、调整投资性房地产帐面价值与公允价值差额						
4、调整前未计入固定资产成本弃置费用，计提折旧						
5、调整应付职工薪酬因解除与职工劳动关系而给予补偿						
6、调整可行权日在首次执行日或之后的股份支付所确定负债的公允价值						
7、调整满足预计负债确认条件的重组义务						
8、追溯调整资产、负债的帐面价值与计税基础不同形成所得税暂时性差异			1,479,857.42	13,318,716.85		14,798,574.27
9、冲销同一控制下企业合并原已确认商誉摊余价值						

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	其他	合计
10、非同一控制下合并 商誉减值测试						
11、调整可供出售金融 资产帐面价值和公允 价值差额						
12、调整金融负债帐面 价值和公允价值差额						
13、其他（少数股东权 益）					192,303.89	192,303.89
三、调节后年初数	187,039,387.20	357,221,730.71	55,059,447.00	68,045,633.46	192,303.89	667,558,502.26

年初所有者权益调节及修正解释

(1)、**盈余公积**

公司本年盈余公积期初数与上年期末数差异 1,650,743.46 元，主要是因为①上年合并时未予补提已抵销子公司的盈余公积 1,322,969.57 元，本期期初数合并时重新予以补提，同时减少未分配利润 1,322,969.57 元；②上年度汇算清缴后所得税费用与原报告数差异 26,139.10 元，按 10%计算增加盈余公积 2,613.91 元；③按新准则规定，对控股子公司长期股权投资原采用权益法核算，现改为按成本法核算，截止至 2006 年公司已确认投资收益 11,546,974.42 元，编制比较期间会计报表时，对期初数按新准则重新确认并重新合并期初数，追溯调整投资收益，按 10%计算减少盈余公积 1,154,697.44 元；④按新准则规定，所得税核算应采用资产负债表债务法，截止至 2006 年公司已确认递延所得税资产 14,798,574.27 元，编制比较期间会计报表时，对期初数按新准则重新确认并重新合并期初数，追溯调整所得税费用，按 10%计算增加盈余公积 1,479,857.42 元。综上所述三项本期盈余公积期初数为：

$53,408,703.54 + 1,322,969.57 + 2,613.91 - 1,154,697.44 + 1,479,857.42 = 55,059,447.00$ 元。

(2)、**未分配利润**

公司本年未分配利润期初数与上年期末数差异 13,378,366.82 元，主要是因为①上年合并时未予补提已抵销子公司的盈余公积，本期期初数合并时重新予以补提，同时减少未分配利润 1,322,969.57 元；②原合并时未将因子公司之间持股而在合并时反映的少数股东权益转入未分配利润，本期将其转入，增加未分配利润 204,396.91；③上年度汇算清缴后所得税费用与原报告数差异 26,139.10 元，按 90%计算增加未分配利润 23,525.19 元；④按新准则规定，控股子公司投资原采用权益法核算，现改为按成本法核算，截止至 2006 年公司已确认投资收益 11,546,974.42 元，编制比较期间会计报表时，对期初数按新准则重新确认并重新合并期初数，追溯调整投资收益，并按 10%计算减少盈余公积 1,154,697.44 元；但在适用新准则使用权益法合并时，并未重新按权益法下确认的合并母公司净利润 10%计提盈余公积，由于合并时已将内部确认的投资收益相抵销，此项对旧准则下的股东权益应无影响，盈余公积减少 1,154,697.44 元，未分配利润应加回

1,154,697.44 元；⑤按新准则规定，所得税核算应采用资产负债表债务法，截止至 2006 年公司已确认递延所得税资产 14,798,574.27 元，编制比较期间会计报表时，对期初数按新准则重新确认并重新合并期初数，追溯调整所得税费用，按 90%计算增加未分配利润 13,318,716.85 元。

本期未分配利润期初数：

54,667,266.64-1,322,969.57+204,396.91+23,525.19+1,154,697.44+13,318,716.85
=68,045,633.46 元。

(3)、其他（少数股东权益）

本期合并范围改变，子公司广州珠江物业管理有限公司新增进入合并范围，并追溯重编期初合并数；由于重新并入广州珠江物业管理有限公司，相应增加少数股东权益 192,303.89 元。

附注 20、主要财务指标说明

1. 主要财务指标

主要财务指标	2007 年	2006
流动比率	424.18%	651.74%
速动比率	121.63%	226.04%
应收账款周转率	---	---
存货周转率	0.34	0.29
无形资产(土地使用权除外)占净资产的比例	0.04%	0.03%
资产负债率(母公司)	34.46%	29.69%
每股净资产(元)	3.74	3.57

2、主要财务指标计算说明：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权除外）/净资产

资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%（以母公司数据为基础）

每股净资产=期末净资产/期末股本总额

附注 21. 财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2008 年 4 月 24 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

2008 年 4 月 26 日