

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2006 年中期报告

目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	4
四、董事、监事和高级管理人员	7
五、管理层讨论与分析	8
六、重要事项	10
七、财务报告.....	14
八、备查文件目录	41

一、重要提示

- 1、本公司董事会及其董事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、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、公司中期财务报告未经审计。
- 4、公司董事长郑暑平，副董事长兼总经理廖晓明，会计机构负责人（会计主管人员）朱渝梅声明：保证本中期报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）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
公司英文名称：GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：GZPR
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：G 穗珠江
公司 A 股代码：600684
- 3、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：www.gzzjsy.com
公司电子信箱：gzzjsy@gzzjsy.com
- 4、公司法定代表人：郑暑平
- 5、公司董事会秘书：黄宇文
电话：020-83752408-808
传真：020-83752663
E-mail：phr_777@163.com
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
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
- 6、公司信息披露报纸名称：上海证券报
登载中期报告的中国证监会指定网站的网址：www.sse.com.cn
公司中期报告备置地点：公司董事会秘书处

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末数增减(%)
流动资产(元)	847,816,383.67	885,868,568.40	-4.30
流动负债(元)	153,094,900.78	137,254,616.76	11.54
总资产(元)	1,028,206,437.77	955,361,053.85	7.62
股东权益(不含少数股东权益)(元)	646,580,821.06	643,839,235.45	0.43
每股净资产(元/股)	3.46	3.44	0.58
调整后每股净资产(元/股)	3.31	3.33	-0.60
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润(元)	5,365,413.93	5,234,546.69	2.50
扣除非经常性损益后的净利润(元)	1,729,085.15	3,777,999.41	-54.23
每股收益(元/股)	0.03	0.03	---
净资产收益率(%)	0.83	0.83	---
经营活动产生的现金流量净额(元)	-61,041,554.81	-39,495,457.73	-54.55

2、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(已扣除所得税影响)	金 额
营业外收入	61,686.04
营业外支出	-3,683.27
存货跌价准备的冲回	249,838.08
短期投资计提的跌价准备	2,628,249.65
短期投资收益	700,238.28
合 计	3,636,328.78

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	2.41	2.41	0.08	0.08
营业利润	0.47	0.47	0.02	0.02
净利润	0.83	0.83	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的净利润	0.27	0.27	0.01	0.01

三、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

报告期内，公司股份总数未发生变化，通过股权分置改革，公司股权结构发生了变化。

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股	12,903,437	6.9				-4,450,795	-4,450,795	8,452,642	4.52
2、国有法人持股	74,100,940.2	39.62				-25,559,708	-25,559,708	48,541,232.2	25.95
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	87,004,377.20	46.52				-30,010,503	-30,010,503	56,993,874.2	30.47
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	100,035,010	53.48				30,010,503	30,010,503	130,045,513	69.53
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	100,035,010	53.48				30,010,503	30,010,503	130,045,513	69.53
三、股份总数	187,039,387.2	100.00				0	0	187,039,387.2	100.00

上述股份变动的批准情况：

经广东省人民政府国有资产监督管理委员会 2006 年 3 月 21 日粤国资函[2006]130 号文批准，以及 2006 年 3 月 27 日召开的公司股权分置改革相关股东会议审议通过，公司于报告期内进行了股权分置改革。根据股权分置改革实施方案中的对价安排，流通股股东每持有 10 股将获得非流通股股东支付的 3 股股份，非流通股股东安排对价的股份总数为 30,010,503 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		40, 567				
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	国有股东	25. 95	48, 541, 232. 2	-25, 559, 708	48, 541, 232	
广州市人民政府国有 资产监督管理委员会	国有股东	4. 52	8, 452, 642	-4, 450, 795	8, 452, 642	
北京万华信融投资咨 询有限公司	其他	0. 96	1, 800, 000	1, 800, 000		未知
余雪丽	其他	0. 65	1, 206, 500	713, 340		未知
中国银行一景宏证券 投资基金	其他	0. 40	746, 300	746, 300		未知
广州市宏笙贸易有限 公司	其他	0. 39	730, 000	730, 000		未知
陈喜贞	其他	0. 37	699, 897	699, 897		未知
晏亚东	其他	0. 29	545, 609	545, 609		未知
林小敏	其他	0. 28	520, 000	520, 000		未知
张秀芳	其他	0. 27	507, 350	507, 350		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		
北京万华信融投资咨询有限公司		1, 800, 000		人民币普通股		
余雪丽		1, 206, 500		人民币普通股		
中国银行一景宏证券投资基金		746, 300		人民币普通股		
广州市宏笙贸易有限公司		730, 000		人民币普通股		
陈喜贞		699, 897		人民币普通股		
晏亚东		545, 609		人民币普通股		
林小敏		520, 000		人民币普通股		
张秀芳		507, 350		人民币普通股		
王萍艳		500, 000		人民币普通股		
岑自健		480, 000		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	2009-04-06	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	2009-04-06	8,452,642	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、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	股份增减数	变动原因
郑暑平	董事长	78,535	102,095	23,560	股改送股
廖晓明	副董事长、总经理	0	16,000	16,000	附注
刘昌伟	董事	6,750	8,775	2,025	股改送股
张穗南	董事、副总经理	39,100	60,430	21,330	股改送股; 附注
黄宇文	副总经理、董事会秘书	35,622	58,909	23,287	股改送股; 附注
罗晓	副总经理	28,300	36,790	8,490	股改送股
钱晓健	监事	18,254	23,730	5,476	股改送股
陈燕平	监事	75,000	102,700	27,700	股改送股; 附注
吴建桦	监事	0	5,600	5,600	附注

附注: 公司实施 2005 年度激励方案, 发放激励基金从二级市场购买公司股票。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

经 2006 年 6 月 30 日召开的公司 2005 年度股东大会审议, 同意蒋明辞去公司董事职务。

五、管理层讨论与分析

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司实现主营业务收入 4,148.70 万元，主营业务利润 1,555.67 万元，分别比上年同期减少了 42.51%和 26.3%；房屋销售实现收入 3,447.46 万元，比去年同期减少 2,970.16 万元，减少 46.28%。原因是上半年收入来源于尾盘销售，在建项目处于施工期末进入销售阶段；物业出租及车场经营业务收入 701.25 万元，比去年同期减少收入 67.63 万元，减少 8.80%。

报告期内公司实现净利润 536.54 万元，与上年同期相比增加 2.50%，主要来源于证券投资收益和其他业务利润。虽然上半年公司房地产销售收入出现大幅下降，但得益于国内证券市场行情回暖，公司证券投资收益（含短期投资跌价准备的冲回）实现税前利润 496.79 万元，比去年同期的-286.26 万元增加 783.05 万元。此外，公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司本期终止与广大环球合作项目收到的补偿费 600 万元，扣减应交税金后产生其他业务利润 567 万元。

项目开发方面：（1）长沙珠江花城项目。该项目首期工程已全部封顶，主体部分工程顺利通过验收；小区会所、道路和园林景观等工程于 5 月份相继开工；以精装修房与园林景观为产品核心价值，制定了首期项目营销方案并开始实施，计划 9 月正式开盘销售；项目二期工程目前仍处于等待报建阶段，具体开工时间将会较原计划滞后。（2）金盛项目。公司上半年主营业务利润主要来源于金盛项目的尾盘销售。金盛大厦项目上半年结算销售收入 2,906.48 万元，实现利润 1,083 万元。现金盛大厦项目销售工作已基本完成，仅剩 5 套单位。目前正办理项目各单项验收工作。（3）赤岗项目。该项目已经于 7 月 5 日奠基并正式开工建设，该项目占地面积 7,875 m²，容积率 5.96，总建筑面积 56,285 m²，可售面积 54,239 m²，预计 2007 年中期开盘销售。（4）珠江新城项目。报告期内，公司履行完成了 2005 年底与广州合富房地产发展有限公司、广州宏瀚房地产开发有限公司三方所签署谅解备忘录约定事项在法律事务层面的各项工作，现正全力完善项目用地手续。同时针对市场的实际情况和新出台的调控政策，开展项目前期市场调研和项目规划，为该项目的启动做好准备。

2006 年，政府加大了对房地产行业的宏观调控力度，“国六条”和“九部委意见”相继出台，广州市相关实施细则也在制定中。公司将在认真学习领会政策精神基础上，结合在建、拟建项目情况，对公司经营的当前和未来形势作必要的分析评估，把握好项目开发的节奏和时机，提高防范风险的能力，最大限度规避政策风险和市场风险。

报告期内，公司完成了股权分置改革，步入了新的历史发展时期。通过此次股改，实现了非流通股东和流通股股东在利益上的一致；公司的宣传使广大投资者对公司的核心价值有了全新的认识和了解，股改后股价持续上扬证明了投资者对公司未来发展的信心；同时，公司的治理水平和资源配置能力也迈上一个新的台阶，公司可以抓住资本市场创新发展的重大机遇，实现快速发展。

（二）报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

（1）公司主营业务经营情况的说明

公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租。报告期内，实现商品房销售收入 3,447.46 万元，物业出租收入 701.25 万元。

(2) 主营业务分产品情况表

单位:元

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入 比上年同 期增减 (%)	主营业务成 本比上年同 期增减 (%)	毛利率比上年同期 增减(%)
房地产销售	34,474,581.80	21,129,192.94	38.71	-46.28	-53.03	增加 8.81 个百分点
物业出租	7,012,454.16	2,538,539.68	63.80	-8.80	17.52	减少 8.11 个百分点
合计	41,487,035.96	23,667,732.62		-42.51	-49.80	

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额为 0 元。

(3) 公司报告期内主营业务收入都在广州实现。

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
广州侨兴房产开发有限公司	房地产开发	1,713 万美元	15,582.48	-78.83
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万元	2,751.76	3.71
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6,000 万元	27,781.36	289.67
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2,000 万元	4,686.14	-137.94

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目投资情况

(1) 公司证券投资情况:

报告期内公司继续利用自有资金投资证券市场,年初股票市值 24,437,639.99 元;报告期内出售部分证券后调回资金 1,378.89 万元,截至 2006 年 6 月 30 日,股票帐户市值 15,289,045.84 元;短期投资跌价准备冲回 3,922,760.67 元,余额 1,241,395.85 元;

(2) 报告期内长沙珠江花城项目投入 7,152.84 万元,支付金盛项目工程进度款 1,106.66 万元、赤岗项目市政配套费等 899.53 万元。

(四) 报告期实际经营成果与计划对比

公司未曾对经营目标和盈利作过公开预测。

(五) 第三季度经营成果预告

公司预测本年初至下一报告期末的净利润较上年同期相比不会发生大幅变动。

六、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。按照中国证监会有关文件的要求，对《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》进行了全面修订和完善，使公司治理结构日趋合理。目前公司治理的实际状况基本符合中国证监会有关文件的要求。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2005 年度利润分配方案已经 2006 年 6 月 30 日召开的 2005 年度股东大会批准，将于第三季度实施每 10 股派现金红利 0.5 元（含税）的分配方案。

（三）中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2006 年中期公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

（四）重大诉讼仲裁事项

1、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

（1）公司与广州合富房地产发展有限公司（以下简称“合富公司”）、广州宏瀚房地产开发有限公司（以下简称“宏瀚公司”）相关诉讼案件，在报告期内均已撤诉以和解方式结案。

（2）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，涉及标的 931.9 万元。该案于 2005 年 1 月 16 日由广州市越秀区人民法院作出（2004）越分民三初字第 475 号的民事判决书，判决内容：① 本公司于该判决发生法律效力之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 2000 年 1 月 28 日至该判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）；从该判决发生法律效力之次日起，本公司按上述标准逐月支付逾期回迁补偿费给蔬菜公司；② 本公司应于该判决发生法律效力之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 2000 年 1 月 28 日起至该判决发生法律效力之日止逾期给付延期回迁补偿费的滞纳金（以每日 4,000 元的 5%计）；③ 驳回蔬菜公司其它诉讼请求。本案受理费 59,017 元，本公司承担 37,067 元，蔬菜公司承担 21,950 元。本公司根据《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定向广州市中级人民法院提出了上诉，2006 年 6 月 2 日广州市中级人民法院作出的（2005）穗中法民四终字第 245 号民事判决书，第一项改判为：本公司应于该判决送达之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 2000 年 1 月 28 日至该判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）；从该判决发生法律效力之次日起至本公司安排蔬菜公司回迁之日止，本公司按上述标准逐月支付逾期回迁补偿费给蔬菜公司；其余两项仍维持原判决。

目前，本公司正与蔬菜公司及其上级主管部门展开协商，力求以事实为依据，通过和解的方式以较低的补偿解决此案，最大限度降低公司的损失。

（五）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内，公司无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、本报告期公司重大关联交易事项。

2、关联方债权债务往来

关联方	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	期末余额	发生额	期末余额
瑞士中星投资有限公司	-44,000,000.00	0		
瑞士中星投资有限公司	-2,264,400.00	0		
海南珠江国际置业有限公司	-128,120.65	0		
广州珠江实业集团有限公司	-1,000,000.00	0		
广州侨兴房产有限公司			-63,137,733.04	71,696,981.37
广州珠江物业管理有限公司			5.00	10,178.31
合 计	-47,392,520.65	0	-63,137,738.04	71,707,159.68

2006 年上半年度期末非经营性资金被占用情况及清欠进展情况

大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的余额（万元）		报告期清欠总额（万元）
期初数	期末数	
4,739.25	0	4739.25
清欠方式	清欠金额（万元）	清欠时间
现金清偿	26.44	2006-01
现金清偿	100	2006-06-22
现金清偿	4600	2006-06-29
其他	12.81	2006-06-21
大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金及清欠情况的具体说明	根据董事会制定的清欠方案要求，2006 年 1 月，瑞士中星投资有限公司以现金方式偿还 26.44 万元；2006 年 6 月 21 日，海南珠江国际置业有限公司以本公司业务支出费用抵欠款 12.81 万元；2006 年 6 月 22 日，广州珠江实业集团有限公司以现金方式偿还 100 万元；2006 年 6 月 29 日，瑞士中星投资有限公司委托广州珠江实业集团有限公司以现金方式偿还 4600 万元（其中偿还本公司 4400 万元，偿还本公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司 200 万元）。至此，大股东及关联方对本公司非经营性资金占用已全部得到清偿。	

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

报告期内公司没有发生重大托管其他公司资产或其他公司托管本公司资产事项。

2、承包情况

报告期内公司没有发生重大承包其他公司资产或其他公司承包本公司资产事项。

3、租赁情况

报告期内公司没有发生重大租赁其他公司资产或其他公司租赁本公司资产事项。

4、担保情况

报告期内，公司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 6000 万元借款提供信用担保，担保期限两年。报告期末，公司担保总额为 6000 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	6,000.00
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(%)	9.14
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

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

（八）公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

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。

（九）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司继续聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司 2006 年度审计机构。

（十）公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会、其他行政管理部门、司法机关等稽查、处罚、采取司法强制性措施等情况。

（十一）其它重大事项

2006 年 6 月 28 日，公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司经营期满，正式进入了法定清算程序。6 月 30 日，清算委员会向全体债权人和债务人发出了清算公告。由于该公司已进入清算程序，本期报表未纳入合并范围。

(十二) 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
公司重大事项公告	《上海证券报》C8 版	2006-01-10	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股权分置改革的提示性公告	《上海证券报》C32 版	2006-02-20	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于召开股权分置改革相关股东会议的通知	《上海证券报》A10 版	2005-02-23	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股权分置改革方案沟通协商情况暨调整股权分置改革方案的公告	《上海证券报》C8 版	2006-03-02	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2005 年度业绩快报	《上海证券报》C19 版	2006-03-08	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司召开股权分置改革相关股东会议第一次提示公告	《上海证券报》C19 版	2006-03-09	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司关于股权分置改革方案获批的公告	《上海证券报》C21 版	2006-03-22	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司召开股权分置改革相关股东会议第二次提示公告	《上海证券报》C21 版	2006-03-22	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股权分置改革相关股东会议表决结果公告	《上海证券报》C93 版	2006-03-28	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司股权分置改革实施方案公告	《上海证券报》C36 版	2006-04-04	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2005 年年度报告及摘要	《上海证券报》C24 版	2006-04-22	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2006 年第一季度报告	《上海证券报》C24 版	2006-04-22	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会 2006 年第二次会议决议公告	《上海证券报》C24 版	2006-04-22	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届监事会 2006 年第一次会议决议公告	《上海证券报》C24 版	2006-04-22	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第五届董事会 2006 年第三次(临时)会议决议公告	《上海证券报》B41 版	2006-05-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
第五届监事会 2006 年第二次(临时)会议决议公告	《上海证券报》B41 版	2006-05-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2005 年度股东大会会议通知	《上海证券报》B41 版	2006-05-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司重大诉讼进展公告	《上海证券报》B15 版	2006-06-09	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2005 年度股东大会决议公告	《上海证券报》B17 版	2006-07-01	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
关于非经营性资金占用清偿完毕的公告	《上海证券报》B17 版	2006-07-01	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务报告

本财务报告未经审计

（一）会计报表（见后）

资产负债表

2006 年 06 月 30 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：					
货币资金	1	94,919,502.04	110,978,174.71	38,822,006.22	75,955,664.52
短期投资	2	15,289,045.84	24,437,639.99	15,289,045.84	24,437,639.99
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款					
其他应收款	3	107,643,449.25	191,200,236.92	148,983,825.79	176,635,895.49
预付账款	4	470,130.00	1,000,000.00		1,000,000.00
应收补贴款					
存货	5	618,624,256.54	558,252,516.78	473,569,832.00	473,061,062.60
待摊费用	6	10,870,000.00			
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		847,816,383.67	885,868,568.40	676,664,709.85	751,090,262.6
长期投资：					
长期股权投资	7	165,133,231.19	57,285,624.05	238,632,763.56	237,193,009.70
长期债权投资	7	500,000.00	500,000.00	500,000	500,000.00
长期投资合计		165,633,231.19	57,785,624.05	239,132,763.56	237,693,009.7
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产：					
固定资产原价	8	16,893,380.62	16,206,739.13	239,132,763.56	12,909,007.67
减：累计折旧	8	7,335,675.12	9,080,532.36	7,105,723.69	6,719,259.90
固定资产净值	8	9,557,705.50	7,126,206.77	8,254,953.90	6,189,747.77
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		9,557,705.50	7,126,206.77	8,254,953.90	6,189,747.77
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
固定资产合计		9,557,705.50	7,126,206.77	8,254,953.90	6,189,747.77
无形资产及其他资产：					
无形资产	9	1,158,465.71	1,190,667.98	1,158,465.71	1,190,667.98
长期待摊费用	10	4,040,651.70	3,389,986.65	1,606,370.79	1,768,705.74
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		5,199,117.41	4,580,654.63	2,764,836.50	2,959,373.72

递延税项：					
递延税款借项					
资产总计		1,028,206,437.77	955,361,053.85	926,817,263.81	997,932,393.79
流动负债：					
短期借款	11	43,000,000.00	97,790,000.00	35,000,000.00	49,790,000.00
应付票据					
应付账款	12	126,598.57	136,598.57	126,598.57	126,598.57
预收账款	13	60,000.00	6,050,000.00	60,000.00	6,050,000.00
应付工资			113,496.69		
应付福利费		406,225.12	114,341.15	237,772.97	23,281.63
应付股利	15	645,171.85	645,171.85	645,171.85	645,171.85
应交税金	16	2,801,899.65	6,664,734.43	2,660,494.39	6,758,089.83
其他应交款	17	5,211,480.85	4,974,271.83	5,211,480.85	4,973,206.53
其他应付款	14	98,812,877.40	17,953,255.82	125,580,477.89	173,289,333.56
预提费用	18	2,030,647.34	2,812,746.42	2,030,647.34	2,043,557.34
预计负债					
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计		153,094,900.78	137,254,616.76	171,552,643.86	243,699,239.31
长期负债：					
长期借款	19	228,683,798.89	130,393,919.03	108,683,798.89	110,393,919.03
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		228,683,798.89	130,393,919.03	108,683,798.89	110,393,919.03
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		381,778,699.67	267,648,535.79	280,236,442.75	354,093,158.34
少数股东权益		-153,082.96	43,873,282.61		
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	20	187,039,387.2	187,039,387.2	187,039,387.2	187,039,387.2
减：已归还投资					
实收资本（或股本）净额		187,039,387.2	187,039,387.2	187,039,387.2	187,039,387.2
资本公积	21	357,274,730.71	359,898,559.03	357,274,730.71	359,898,559.03
盈余公积	22	51,356,035.91	51,356,035.91	51,356,035.91	51,356,035.91
其中：法定公益金		22,797,347.12	22,796,434.98	22,785,305.76	22,796,434.98
未分配利润	23	50,910,667.24	45,545,253.31	50,910,667.24	45,545,253.31
拟分配现金股利					
减：未确认投资损失					
所有者权益（或股东权益）合计		646,580,821.06	643,839,235.45	646,580,821.06	643,839,235.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,028,206,437.77	955,361,053.85	926,817,263.81	997,932,393.79

公司法定代表人：郑暑平

主管会计负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

利润及利润分配表

2006 年 1-6 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	合并		母公司	
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	24	41,487,035.96	72,164,949.12	41,487,035.96	70,651,627.00
减：主营业务成本	24	23,667,732.62	47,146,955.46	23,667,732.62	47,146,955.46
主营业务税金及附加	25	2,262,575.78	3,902,364.87	2,262,575.78	3,822,772.12
二、主营业务利润		15,556,727.56	21,115,628.79	15,556,727.56	19,681,899.42
加：其他业务利润	26	5,680,316.39	37,373.70	10,316.39	13,133.52
减：营业费用		1,042,868.05	725,721.07	742,868.05	725,721.07
管理费用	27	13,283,270.49	7,185,973.74	10,706,830.04	5,960,255.48
财务费用	28	3,853,264.96	4,274,517.11	2,703,268.76	4,217,362.16
三、营业利润		3,057,640.45	8,966,790.57	1,414,077.10	8,791,694.23
加：投资收益	29	4,895,870.94	-1,141,762.32	6,507,646.29	-979,309.72
补贴收入					
营业外收入	30	92,068.71	371.74	92,068.71	371.74
减：营业外支出	30	5,497.42	4,750.32	5,497.42	
四、利润总额		8,040,082.68	7,820,649.67	8,008,294.68	7,812,756.25
减：所得税		2,769,159.49	2,589,870.38	2,642,880.75	2,578,209.56
减：少数股东损益		-94,490.74	-3,767.40	-	
加：未确认投资损失					
五、净利润		5,365,413.93	5,234,546.69	5,365,413.93	5,234,546.69
加：年初未分配利润		45,545,253.31	30,078,142.51	45,545,253.31	30,078,142.51
其他转入					
六、可供分配的利润		50,910,667.24	35,312,689.2	50,910,667.24	35,312,689.2
减：提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
提取职工奖励及福利基金					
七、可供股东分配的利润		50,910,667.24	35,312,689.2	50,910,667.24	35,312,689.2
八、未分配利润		50,910,667.24	35,312,689.2	50,910,667.24	35,312,689.2
补充资料：					
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益					
2. 自然灾害发生的损失					
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额					
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额					
5. 债务重组损失					
6. 其他					

公司法定代表人：郑暑平

主管会计负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

现金流量表
2006 年 1-6 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	合并数	母公司数
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		41,487,035.96	35,487,035.96
收到的税费返还		1,700,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	31	92,380,753.06	60,559,947.01
现金流入小计		135,567,789.02	96,046,982.97
购买商品、接受劳务支付的现金		91,921,545.41	20,393,128.70
支付给职工以及为职工支付的现金		7,284,048.55	6,279,267.11
支付的各项税费		21,809,439.40	10,517,376.20
支付的其他与经营活动有关的现金	31	75,594,310.47	87,907,573.14
现金流出小计		196,609,343.83	125,097,345.15
经营活动产生的现金流量净额		-61,041,554.81	-29,050,362.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		13,071,354.82	13,071,354.82
其中：出售子公司收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		1,145,131.76	1,145,131.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金		7,292.00	7,292.00
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		14,223,778.58	14,223,778.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,270,586.92	1,555,871.92
投资所支付的现金			0
支付的其他与投资活动有关的现金		2,372,895.74	0
现金流出小计		4,643,482.66	1,555,871.92
投资活动产生的现金流量净额		9,580,295.92	12,667,906.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
借款所收到的现金		145,000,000.00	35,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		145,000,000.00	35,000,000.00
偿还债务所支付的现金		101,500,120.14	51,500,120.14
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		7,629,253.64	4,251,082.64
其中：支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金		468,040.00	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
现金流出小计		109,597,413.78	55,751,202.78
筹资活动产生的现金流量净额		35,402,586.22	-20,751,202.78
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-16,058,672.67	-37,133,658.3

补充材料			
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		5,365,413.93	5,365,413.93
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)		-94,490.74	
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备		-4,295,653.33	-4,295,653.33
固定资产折旧		464,584.71	386,463.79
无形资产摊销		47,202.27	47,202.27
长期待摊费用摊销		162,334.95	162,334.95
待摊费用减少(减：增加)		-10,870,000.00	
预提费用增加(减：减少)		-12,910.00	-12,910.00
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		-6,857.12	-6,857.12
固定资产报废损失			
财务费用		4,020,417.71	2,703,268.76
投资损失(减：收益)		-4,990,361.68	-6,507,646.29
递延税款贷项(减：借项)			
存货的减少(减：增加)		-74,354,509.71	-508,769.40
经营性应收项目的减少(减：增加)		114,083,754.68	28,652,069.70
经营性应付项目的增加(减：减少)		-95,045,114.95	-57,709,361.11
其他		4,390,143.73	2,674,081.67
经营活动产生的现金流量净额		-61,041,554.81	-29,050,362.18
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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增加情况：			
现金的期末余额		94,919,502.04	38,822,006.22
减：现金的期初余额		110,978,174.71	75,955,664.52
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		-16,058,672.67	-37,133,658.3

公司法定代表人：郑暑平

主管会计负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

（二）会计报表附注

广州珠江实业开发股份有限公司 会计报表附注 2006 年 1-6 月

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 万股，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、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度：

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

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、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制原则为记账基础，资产计价原则采用历史成本法。

5、外币业务的核算方法：

本公司涉及外币的经济业务，其记帐汇率和帐面汇率采用业务发生当日中国人民银行公布的市场汇率，期末对货币性项目按年末中国人民银行公布的市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益列入损益。

6、现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、短期投资：

短期投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，按收到的现金股利或利息冲减投资成本。

期末，短期投资按成本与市价孰低法计价，投资跌价准备按单项法计提。

8、坏账核算：

(1) 坏账的确认标准

本公司应收账款符合下列条件之一的，确认为坏账：① 债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；② 凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；③ 债务人较长时间内未履行其偿债义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(2) 坏账准备

本公司的坏账采用备抵法核算。应收款项（包括应收账款、其他应收款）根据各债务单位的具体财务状况、现金流量等情况，以个别认定法结合账龄分析法计提坏账准备计入当期损益。账龄分析法是按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和在剔除以下项目之后根据账龄分析提取坏账准备，剔除项目包括：本公司应收关联公司的款项；本公司应收内部职工的款项；其他不涉及资金回收的挂账。账龄在一年以内提取 3%；账龄在一年以上三年以内提取 5%；账龄在三年以上五年以内提取 15%；账龄在五年以上七年以内提取 80%，账龄在七年以上提取 100%。

9、存货：

(1) 本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房。

(2) 存货计价方法：各类存货按实际成本计价；房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售面积分摊，计入各开发项目成本；开发产品销售时按个别确认法结转成本；出租开发产品、周转房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。

10、长期投资：

长期股权投资应按照取得时的初始投资成本入帐，对持股在 50%以上的控股子公司和持股在 20%以上（含 20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20%以下的联营或合营企业按成本法核算。股权投资差额贷方差额直接记入“资本公积——股权投资准备”，借方按合同约定的投资期限摊销，没有规定投资期限的，按不超过 10 年期限摊销。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入账，期（年）末按成本与市价孰低法计价，投资收益按权责发生制按期予以确认，溢价或折价在投资期内按直线法（或实际利率法）摊销。

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。

长期投资明细详见附注 5. 注释 6。

11、固定资产及累计折旧：

(1) 本公司固定资产是指使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2,000 元以上，并且使用期限超过两年的，也作为固定资产。

固定资产按取得时的实际成本计价。

期末，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，按单项固定资产预计可收回金额，低于其账面价值的差额提取减值准备。

(2) 固定资产折旧方法

固定资产采用直线法分类计提折旧，预留残值为原值的 0-10%。年折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率 (%)
房屋建筑物	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

12、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。本年度已将相关工程应承担的利息资本化，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，由于停建并且预计在未来三年内不会重新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，按单项额计可收回金额，并按其低于帐面价值的差额计提减值准备。

13、无形资产：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账，采用直线法摊销，土地使用权的摊销期限为 50 年。

期末，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重大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内预期不会恢复的无形资产，按单项资产预计可收回金额，低于其账面价值的差额计提减值准备。

14、长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，租入固定资产改良支出按 3-5 年摊销。

15、收入确认原则：**(1) 房地产销售**

本公司在房产主体完工并已封顶，签订了销售合同，收到货款或取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

(2) 提供劳务

在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务的收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿，则不确认收入，但将已经发生的成本确认为当期费用。

(3) 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，确认为物业出租收入的实现。

(4) 他人使用本公司资产

按合同协议规定的收费时间和方法计算确定。

16、预计负债的确认原则：

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：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

17、所得税的会计处理办法：

本公司采用应付税款法核算所得税。

18、合并会计报表的编制基础：

在将本公司的控股子公司之间的投资、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）。

附注 3、税项

本公司适用主要税种包括：营业税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

1、营业税

项 目	税 率
商品房销售收入	5%
土地转让收入	5%
房屋租赁收入	5%

2、城市维护建设税：按应纳营业税额的 7%计缴。

3、教育费附加：按应纳营业税额的 3%计缴。

4、房产税：按房屋租赁收入的 12%或房产计税余值的 1.2%计缴。

5、企业所得税：本公司的所得税税率为 33%。

附注 4、控股子公司及合营企业

1、控股子公司

控股公司名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例
广州侨兴房产开发有限公司	房地产开发	1,713 万美元	开发、兴建、销售淘金北小区、商品住宅房	70%
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 6000 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、股权比例在 50%以上或具有实际控制权但未纳入合并会计报表范围的子公司

单位：人民币万元

公司名称	持股比例	资产总额	净资产	主营业务收入	净利润
广州侨兴房产开发有限公司	70%	15,582.48	15,429.46	---	-78.83
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,751.76	92.88	650.73	3.71

注：广州侨兴房产开发有限公司 2006 年 6 月 28 日经营期限届满，已进入法定清算程序，不纳入合并报表范围；广州珠江物业管理有限公司资产总额仅占合并报表资产总额的 2.68%，净资产占合并报表净资产的 0.14%，净利润占合并报表净利润的 0.69%，相关指标未达到纳入合并范围的标准，未予合并对公司的财务状况及经营成果无重大影响。

附注 5、主要会计报表项目注释（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	41,323.98	1.00	41,323.98	41,964.65
	港币		1.04		25,650.25
	美元		8.07		807.02
小计		41,323.98		41,323.98	68,421.92
银行存款					
	人民币	94,182,012.01	1.00	94,182,012.01	109,743,690.55
	港币		1.04		329,527.56
	美元		8.07		351,039.34
小计		94,182,012.01		94,182,012.01	110,424,257.45
其他货币资金					
	人民币	696,166.05		696,166.05	485,495.34
小计		696,166.05		696,166.05	485,495.34
合 计		94,919,502.04		94,919,502.04	110,978,174.71

注：货币资金期末数较期初数减少 16,058,672.67 元，主要由于银行借款减少 43,499,879.86 元所致。港币和美元期末数较期初数减少 707,024.17 元，原因在于广州侨兴房产开发有限公司进入法定清算程序，不纳入合并报表范围所致。

注释 2、短期投资**(1) 短期投资**

项 目	期末数		期初数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	16,530,441.69	1,241,395.85	23,601,796.51	4,674,156.52
基金投资			6,000,000.00	490,000.00
合 计	16,530,441.69	1,241,395.85	29,601,796.51	5,164,156.52

(2) 股票投资

股票项目	期末数			期初数		
	投资金额	市价	跌价准备	投资金额	市价	跌价准备
国内流通 A 股	16,530,441.69	15,289,045.84	1,241,395.85	23,601,796.51	18,927,639.99	4,674,156.52
基金				6,000,000.00	5,510,000.00	490,000.00
小 计	16,530,441.69	15,289,045.84	1,241,395.85	29,601,796.51	24,437,639.99	5,164,156.52

(3) 短期投资跌价准备

短期投资跌价准备	期初数	本期增加	本期转回	期末数
国内流通股 A	4,674,156.52	---	3,432,760.67	1,241,395.85
基金	490,000.00	---	490,000.00	---
合 计	5,164,156.52	---	3,922,760.67	1,241,395.85

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、其他应收款

账龄	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
一年以内	5,630,311.84	4.42%	---	69,522,811.32	32.96%	---
一至二年	66,138,336.42	51.93%	---	51,845,327.04	24.58%	---
二至三年	22,957,152.71	18.03%	---	52,532,798.27	24.90%	
三至五年	2,731,325.78	2.14%		5,446,984.33	2.58%	
五至七年	6,027,277.88	4.73%		7,250,881.34	3.44%	
七年以上	23,876,226.51	18.75%	19,717,181.89	24,350,704.51	11.54%	19,749,269.89
合计	127,360,631.14	100.00%	19,717,181.89	210,949,506.81	100.00%	19,749,269.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上项目的具体内容如下:

欠款单位	金额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
广州市广隆房产有限公司	25,828,683.01	代垫的拆迁费
长沙开福城市建设投资公司	63,000,000.00	土地大包干价款
合 计	108,828,683.01	

(2) 其他应收款期末余额中持本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东欠款。

欠款单位	金额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
小计	20,000,000.00	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 118,321,617.65 元, 占其他应收款总额的比例为 92.90%。

(4) 其他应收款期末数较期初数减少 83,588,875.67 元, 减少了 39.63 %, 主要系本公司收回应收瑞士中星投资有限公司款项 44,000,000.00 元, 以及湖南珠江实业投资有限公司收回购地保证金 27,359,935.77 元。

(5) 对广州市广隆房产有限公司应收款的相关情况详见附注 9. (1)。

(6) 对广州珠江实业集团有限公司应收款的相关情况详见附注 9. (2) 以及附注 6. (3)。

其他应收款母公司数明细列示如下:

账龄	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
一年以内	19,035,357.84	11.28%	---	82,847,828.18	42.19%	---
一至二年	80,405,698.45	47.66%	---	36,645,298.38	18.66%	---
二至三年	36,625,121.22	21.71%	---	45,680,183.12	23.26%	---
三至五年	2,731,325.78	1.62%	---	1,378,264.30	0.70%	---
五至七年	6,027,277.88	3.57%	---	5,930,321.89	3.02%	---
七年以上	23,876,226.51	14.15%	19,717,181.89	23,871,181.51	12.17%	19,717,181.89
合计	168,701,007.68	100.00%	19,717,181.89	196,353,077.38	100.00%	19,717,181.89

(1) 占其他应收款总额 10%以上项目的具体内容如下:

欠 款 单 位	金 额	内 容
湖南珠江实业投资有限公司	108,314,896.00	往来款
广州市广隆房产有限公司	25,828,683.01	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
合 计	154,143,579.01	

(2) 持本公司 5%以上(含 5%)股份的股东欠款。

欠 款 单 位	金 额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
小 计	20,000,000.00	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 163,636,513.65 元, 占其他应收款总额的比例为 97.00%。

(4) 对广州市广隆房产有限公司应收款的相关情况详见附注 9. (1)。

(5) 其他应收款期末数较期初数减少 27,652,069.70 元, 减少了 14.08%, 主要原因系收回应收瑞士中星投资有限公司款项 44,000,000.00 元, 对湖南珠江实业投资有限公司往来款增加 16,000,000.00 元。

注释 4、预付账款

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	470,130.00	100%		
三年以上			1,000,000.00	100.00%
合 计	470,130.00	100%	1,000,000.00	100.00%

(1) 预付账款期末余额无持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东欠款;

(2) 期末数为预付新世纪新城项目策划、景观设计费。

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	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	459,005,851.39	459,005,851.39	373,862,277.49	373,862,277.49
开发产品	130,487,892.05	124,792,577.25	141,125,163.84	135,056,956.38
出租开发产品	31,869,888.64	31,459,634.41	46,337,591.19	45,835,102.02
周转房	3,366,103.49	3,366,103.49	3,496,845.08	3,496,845.08
低值易耗品	90.00	90.00	1,335.81	1,335.81
合 计	624,729,825.57	618,624,256.54	564,823,213.41	558,252,516.78

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
赤岗项目	2006-07	---	---	122,656,660.26	111,420,972.48
珠江新城	---	---	---	191,294,856.59	191,233,956.59
新世纪新城	---	---	---	145,054,334.54	71,207,348.42
合 计	---	---	---	459,005,851.39	373,862,277.49

(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	45,432,260.09	---	2,031,694.46	43,400,565.63
金山阁	2000.05	29,488,961.38	---	373,380.70	29,115,580.68
金威大厦	2000.05	9,264,108.41	---	1,014,602.38	8,249,506.03
金昌大厦	1999.05	12,640,111.61	---	494,653.46	12,145,458.15
金盛大厦	2006 年	38,342,367.12	10,401,766.05	16,766,124.84	31,978,008.33
站前 A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前 7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
云苑西	1995.12	---	---	---	---
又一居	---	3,966,989.77	---	358,582.00	3,608,407.77
百事佳花园	---	1,837,041.22	---	---	1,837,041.22
合 计	---	141,125,163.84	10,401,766.05	21,039,037.84	130,487,892.05

(4)、出租开发产品

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	6,867,344.64		1,782,900.29	5,084,444.35
文昌南	12,918,285.34		162,721.68	12,755,563.66
淘金小区	7,302,403.36		88,834.26	7,213,569.10
松柏东街	802,364.05		8,915.10	793,448.95
华乐路	2,856,873.79		38,958.60	2,817,915.19
华乐大厦	1,388,295.58		17,618.04	1,370,677.54
昌岗中路	137,802.76		2,287.26	135,515.50
西区红旗中珠花园	305,721.73		238,770.66	66,951.07
中珠大厦 10 楼 1006 房	745,477.71		8,023.86	737,453.85
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,109,500.00		12,109,500.00	---
解放中路淘街马王庙	903,522.23		9,172.80	894,349.43
合 计	46,337,591.19		14,467,702.55	31,869,888.64

注：出租开发产品期末余额较期初余额减少 14,467,702.55 元，减少 31.22%，主要由于广州侨兴房产开发有限公司进入法定清算程序，不纳入合并报表范围所致。

(5) 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	13,066.22		167.40	12,898.82
永胜新街 5 号	491,108.42		6,378.00	484,730.42
站前 A 区(中展里 58-59 号)	91,270.81		1,225.44	90,045.37
站前 2-3 号楼(95-101 号)	108,993.00		1,429.32	107,563.68
站前小区 6 号楼	382,023.12		5,020.56	377,002.56
站前小区 7 号楼	934,706.23		11,797.68	922,908.55
西华路	1,310,396.70		103,042.39	1,207,354.31
百事佳西二街 7 号 104 房	57,170.97		581.40	56,589.57
百事西二街 7 号 201 房	108,109.61		1,099.40	107,010.21
合 计	3,496,845.08		130,741.59	3,366,103.49

(6) 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
赤岗项目	---	---	---	---
金山阁	4,358,123.99	---	19,859.49	4,338,264.50
金盛大厦	0.00	---		0.00
云苑西	0.00	---		0.00
金威大厦	1,710,083.47	---	353,033.17	1,357,050.30
金昌大厦	0.00	---		0.00
拱北花苑新村	411,915.55	---	92,234.94	319,680.61
西区红旗中珠花园	0.00	---		0.00
中珠大厦 10 楼 1006 房	90,573.62	---		90,573.62
合 计	6,570,696.63	---	465,127.60	6,105,569.03

(7) 用于抵押的存货如下:

a、海珠区广州大道以西 03#地块已向建行白云支行抵押短期借款 15,000,000.00 元。

b、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层，荔湾区西华路 63 号三层，永泰路 50 号首层 103 已向福建兴业银行天河北支行抵押短期借款 20,000,000.00 元。

c、新世纪新城--长沙市开福区综合农场渔业分场已向兴业银行蔡锷路支行抵押长期借款 40,000,000.00 元。

d、淘金华庭地下 1-3 层车库、地上首、二层商场及 C1901 等共 27 套单元住宅已向农信社松洲分社抵押长期借款 46,180,000.00 元。

e、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，已向工行银山支行抵押长期借款 44,760,000.00 元。

f、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、天河区淘金北路正平一巷 9 号首层、天河区淘金北路 4、16、18、20、22 号、天河区淘金北路正平一巷 10 号首层已向东亚银行抵押长期借款 17,743,798.89 元。

g、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 号已向黄石农村信用合作社松洲分社抵押长期借款 20,000,000.00 元。

h、广州市白云区广园中路松柏东街 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、广州市天河区永泰路 58 号负一、二层、百事佳花园四套房产、广州市白云区机场西路和顺街 12 号、14 号、16 号车库已向工行银山支行抵押短期借款 8,000,000.00 元。

注释 6、待摊费用

类别	期初数	本期增加数	本期摊销数	期末数	期末结存原因
预付税款	----	10,870,000.00	---	10,870,000.00	预缴税款
合计		10,870,000.00	---	10,870,000.00	

注：待摊费用期末余额 1,087.00 万元，为湖南长沙新世纪花城项目预缴 2006 年年度销售不动产营业税及附加。

注释 7、长期投资

(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	172,350,864.58	7,217,633.39	165,133,231.19	64,503,257.44	7,217,633.39	57,285,624.05
其中：对子公司投资	111,699,919.58	---	111,699,919.58	720,888.44	---	720,888.44
其他股权投资	60,650,945.00	7,217,633.39	53,433,311.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合 计	172,850,864.58	7,217,633.39	165,633,231.19	65,003,257.44	7,217,633.39	57,785,624.05

(2) 长期股权投资

I. 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
珠海中珠股份有限公司****	4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	---	3,131,424.00	9,434,305.00
广州侨兴房产开发有限公司***	70%			110,949,338.24	---	110,949,338.24
小 计		63,782,369.00	63,782,369.00	110,949,338.24	3,131,424.00	171,600,283.24

* 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。

***公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司至 2006 年 6 月经营期限届满，已进入清算程序，不纳入合并报表范围，由权益法核算改为成本法核算。

****对珠海中珠股份有限公司的投资金额本期减少 3,131,424.00 元，是由于广州侨兴房产开发有限公司期末不纳入合并范围所致。

II. 权益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	本期权益 增减额	分得现金 红利额	累计增减额	期末余额
广州珠江物业管理 有限公司	80.00%	2,000,000.00	720,888.44	29,692.90	---	-1,249,418.66	750,581.34
小计		2,000,000.00	720,888.44	29,692.90	---	-1,249,418.66	750,581.34

III. 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

(3) 长期债权投资

被投资单位	初始投资成本	年利率	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋开发公司	500,000.00	12%	1996.05	---	358,200.00	500,000.00
小 计	500,000.00				358,200.00	500,000.00

长期投资母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	245,850,396.95	7,217,633.39	238,632,763.56	244,410,643.09	7,217,633.39	237,193,009.70
其中：对子公司投资	185,199,451.95	---	185,199,451.95	183,759,698.09	---	183,759,698.09
其他股权投资	60,650,945.00	7,217,633.39	53,433,311.61	60,650,945.00	7,217,633.39	53,433,311.61
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	246,350,396.95	7,217,633.39	239,132,763.56	244,910,643.09	7,217,633.39	237,693,009.70

(2) 长期股权投资

I. 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
广州捷星房地产公司	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	26,660,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67%	2,000,000.00	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
珠海中珠股份有限公司	3.29%	6,667,700.00	9,434,305.00	---	---	9,434,305.00
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
广州侨兴房产开发有限公司	70%	64,559,544.00	---	110,949,338.24	---	110,949,338.24
小 计		120,443,884.00	60,650,945.00	110,949,338.24	---	171,600,283.24

II. 权益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	本期权益 增减额	本年新增投资	累计权益 增减额	期末余额
广州珠江物业管理有限公司	80.00%	2,000,000.00	720,888.44	29,692.90		-1,249,418.66	750,581.34
广州侨兴房产开发有限公司	70.00%	64,559,544.00	111,151,052.63	-201,714.39	-110,949,338.24	46,389,794.24	---
广州珠江投资发展有限公司	90.00%	18,000,000.00	18,216,744.51	1,241,470.76		-1,024,726.25	16,975,273.75
湖南珠江实业投资有限公司	98.50%	59,100,000.00	53,671,012.51	2,853,246.11		-2,575,741.38	56,524,258.62
小 计		143,659,544.00	183,759,698.09	1,439,753.86	-110,949,338.24	41,539,907.95	74,250,113.71

注：权益法核算的长期股权投资期末余额比期初余额减少 109,509,584.38 元，减少 59.59%，主要是公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司至 2006 年 6 月经营期限届满，已进入清算，不纳入合并范围，由权益法核算改为成本法核算。

III. 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

(3) 长期债权投资

被投资单位	初始投资成本	年利率	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋开发公司	500,000.00	12%	1996.05	---	358,200.00	500,000.00
小 计	500,000.00			---	358,200.00	500,000.00

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	6,931,414.07	2,059,858.92	---	8,991,272.99
运输设备	5,780,537.33	1,081,000.00	1,836,505.43	5,025,031.90
其他设备	3,494,787.73	114,728.00	732,440.00	2,877,075.73
合 计	16,206,739.13	3,255,586.92	2,568,945.43	16,893,380.62
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	2,346,254.21	136,114.68	---	2,482,368.89
运输设备	4,325,269.35	255,543.96	1,649,619.43	2,931,193.88
其他设备	2,409,008.80	161,693.19	648,589.64	1,922,112.35
合 计	9,080,532.36	553,351.83	2,298,209.07	7,335,675.12
净 值	7,126,206.77			9,557,705.50

注：固定资产本期增加额中无在建工程转入。

本公司认为期末固定资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

上述固定资产无抵押、担保情况。

注释 9、无形资产

类别	取得方式	原始金额	期初余额	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末余额	剩余摊销年限
土地使用权	购置	1,226,823.00	926,250.98	---	---	12,268.26	312,840.28	913,982.72	37.25
微软软件	购置	299,340.00	264,417.00	---	---	29,934.00	64,857.00	234,483.00	
工程计价软件	购置	15,000.00	---	15,000.00	---	5,000.01	5,000.01	9,999.99	
合 计		1,541,163.00	1,190,667.98	15,000.00	---	47,202.27	382,697.29	1,158,465.71	

注：本公司认为期末无形资产未出现可变现净值低于账面价值的情形，因此未计提减值准备。

注释 10、长期待摊费用

类 别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期减少	累计减少	期末余额
租入固定资产改良支出	4,235,815.09	1,218,715.95		254,557.95	3,271,657.09	964,158.00
分公司办公室装修	147,110.00	61,516.31		12,259.15	97,852.84	49,257.16
出租房费用	125,975.80	26,144.29		10,497.40	110,328.91	15,646.89
技术部装修	165,259.70	202,971.99		23,193.70	-14,518.59	179,778.29
公寓费用	179,449.70	120,419.21		14,952.49	73,982.98	105,466.72
2006-2009 市房协年费	212,121.00	212,121.00			---	212,121.00
宣传广告费	2,420,177.90	1,548,097.90	813,000.00		59,080.00	2,361,097.90
三亚珠江温泉度假区别墅家具	161,185.00		161,185.00	8,059.26	8,059.26	153,125.74
合 计	7,647,094.19	3,389,986.65	974,185.00	323,519.95	3,606,442.49	4,040,651.70

注释 11、短期借款

项目	期初数	期末数	起止日期	年利率	贷款用途
建行东环支行	30,000,000.00	---	2004.8.20-2006.1.19	5.31%	流动资金
建行东环支行	---	15,000,000.00	2006.3.31-2007.6.30	5.76%	金盛项目贷款
福建兴业银行天河北支行	19,790,000.00	---	2005.5.24-2006.5.23	5.58%	流动资金
福建兴业银行天河北支行	---	20,000,000.00	2006.6.28-2007.6.27	7.02%	流动资金
建行华兴支行	32,000,000.00	---	2005.6.27-2006.6.26	7.254%	流动资金
福建兴业银行广州分行	16,000,000.00	---	2005.6.3-2006.6.2	5.022%	流动资金
工行银山支行	---	8,000,000.00	2006.1.27-2007.1.27	6.42%	流动资金
合 计	97,790,000.00	43,000,000.00			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (7)。

注释 12、应付账款

期末余额 126,598.57 元, 为本公司应付淘金华庭、金昌大厦等楼盘的装修、装饰、水电安装、消防等工程尾款，其中无欠持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东款项。

注释 13、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
金盛大厦	60,000.00	6,050,000.00	2005 年
合 计	60,000.00	6,050,000.00	

注：期末余额为金盛大厦预收的购房定金。

注释 14、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	28,794,296.23	29.14%	8,268,873.35	46.06%
一至二年	14,018,207.21	14.19%	2,534,288.11	14.12%
二至三年	2,418,211.24	2.45%	909,979.84	5.08%
三年以上	53,582,162.72	54.22%	6,240,114.52	34.76%
合 计	98,812,877.40	100.00%	17,953,255.82	100.00%

(1) 无欠持有本公司 5% (含 5%以上) 表决权股东的款项;

(2) 占其他应付款总额 10%以上项目的具体内容如下:

欠 款 单 位	金 额	内 容
广州侨兴房产开发有限公司	71,696,981.37	往来款
合 计	71,696,981.37	

(3) 其他应付款期末数较期初数增加 80,859,621.58 元, 主要系增加了应付控股子公司广州侨兴房产开发有限公司 71,696,981.37 元。因广州侨兴房产开发有限公司已进入清算程序, 故不纳入合并报表范围, 不进行抵销。

注释 15、应付股利

投资者名称	期末余额	欠款原因
国家股利	645,171.85	尚未支付
合 计	645,171.85	

注释 16、应交税金

项 目	期末数	期初数
营业税	349,386.03	2,093,187.91
城建税	19,071.69	148,722.01
企业所得税	2,769,159.49	4,956,396.14
房产税	98,225.84	205,674.87
个人所得税	116,373.80	-188,929.30
土地增值税	-550,317.20	-550,317.20
合 计	2,801,899.65	6,664,734.43

注释 17、其他应交款

项 目	期 末 余 额	期 初 余 额	计缴标准
教育费附加	8,521.83	64,086.28	营业税额的3%
住房公积金	5,202,959.02	4,910,185.55	
合 计	5,211,480.85	4,974,271.83	

注释 18、预提费用

项 目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	2,030,647.34	2,123,713.42	尚未结算
小区管理统筹金	---	689,033.00	
合 计	2,030,647.34	2,812,746.42	

注释 19、长期借款

项目内容	期末余额	起止日期	年利率	贷款用途
黄石农村信用合作社松洲分社	20,000,000.00	2005.5.23-2007.5.20	6.336%	流动资金借款
农信社松洲分社	46,180,000.00	2003.12.19-08.12.19	6.039%	流动资金借款
工行银山支行	44,760,000.00	2004.09.20-07.09.20	6.039%	金盛项目贷款
东亚银行	17,743,798.89	2005.2.18-2014.2.18	6.732%	流动资金借款
兴业银行长沙蔡锷路支行	40,000,000.00	2006.6.27-2008.6.26	6.3318%	项目贷款
工行长沙市德雅路支行	60,000,000.00	2006.3.31-2008.3.24	6.633%	项目贷款
合 计	228,683,798.89			

注：上述借款均未逾期，抵押情况详见附注 5. 注释 5. (7)。

注释 20、股本

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	12,903,437.00					-4,450,795.00	-4,450,795.00	8,452,642.00
2、国有法人持股	74,100,940.20					-25,559,708.00	-25,559,708.00	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	87,004,377.20					-30,010,503.00	-30,010,503.00	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	100,035,010.00					30,010,503.00	30,010,503.00	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								
无限售条件流通股份合计	100,035,010.00					30,010,503.00	30,010,503.00	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	148,074,111.63	---	-2,623,828.32	145,450,283.31
关联交易差价	1,740,045.92	---	---	1,740,045.92
合 计	359,898,559.03	---	-2,623,828.32	357,274,730.71

注：本期资本公积减少为根据财政部财会便[2005]10 号的规定，本公司承担的股权分置改革相关费用直接冲减资本公积。

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	37,495,546.99	---	---	37,495,546.99
其中：法定公积金	14,710,241.23	---	---	14,710,241.23
法定公益金	22,785,305.76	---	---	22,785,305.76
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	51,356,035.91	---	---	51,356,035.91

注释 23、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
45,545,253.31	5,365,413.93		50,910,667.24

(1) 本年度增加：本年利润 5,365,413.93 元转入。

注释 24、主营业务收入与成本

主营业务项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	34,474,581.80	21,129,192.94	64,176,168.25	44,986,943.22
物业出租	7,012,454.16	2,538,539.68	7,688,780.87	2,160,012.24
代理费			300,000.00	
合计	41,487,035.96	23,667,732.62	72,164,949.12	47,146,955.46

*本公司前五名客户销售收入总额为 12,835,277.00 元，占全部房地产销售收入的比例为 37.23%。

**本期营业收入较上期减少 29,164,591.04 元，减少比率为 41.28%，主要原因是淘金华庭和“三金”项目及零星项目由于可售资源的减少，比去年同期减少 3,352 万元。

主营业务收入与成本母公司数明细如下：

主营业务项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	34,474,581.80	21,129,192.94	62,962,846.13	44,986,943.22
物业出租	7,012,454.16	2,538,539.68	7,688,780.87	2,160,012.24
合计	41,487,035.96	23,667,732.62	70,651,627.00	47,146,955.46

注释 25、主营业务税金及附加

税 种	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	2,056,887.07	3,541,540.13	营业收入的5%
城市维护建设税	143,982.09	252,577.32	流转税额的7%
教育费附加	61,706.62	108,247.42	流转税额的3%
合 计	2,262,575.78	3,902,364.87	

注释 26、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上年同期数
华侨乐园车场	---	24,240.18
临时出租场地	33,973.20	25,205.37
其他	33,971.59	48,800.72
淘金华庭会所	-57,628.40	-60,872.57
广大环球家具公司补偿费	5,670,000.00	---
合 计	5,680,316.39	37,373.70

注：其他业务利润本期数较上年同期增加 5,642,942.69 元，主要原因是公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司，本期收到广大环球家具公司终止广大环球合作项目支付的补偿费 6,000,000.00 元，扣减应交税金及附加 330,000.00 元，增加其他业务利润 5,670,000.00 元。

注释 27、管理费用

管理费用本期数 13,283,270.49 元，较上期数 7,185,973.74 元增加 6,097,296.75 元，增加 84.85%，主要是因为本期存货跌价准备转回较上期减少 467 万元所致。

注释 28、财务费用

税 种	本期数	上年同期数
利息支出	4,541,770.23	4,375,003.91
减：利息收入	693,803.68	123,567.38
其他	5,298.41	23,080.58
合 计	3,853,264.96	4,274,517.11

注释 29、投资收益

类 别	本期数	上年同期数
股票投资收益	1,045,131.76	-38,584.83
项目投资收益	---	1,687,778.00
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-172,021.49	33,045.27
股权投资转让收益	100,000.00	---
计提的短期投资跌价准备	3,922,760.67	-2,824,000.76
合 计	4,895,870.94	-1,141,762.32

(1) 计提的短期投资跌价准备详见附注 5. 注释 2.(3)；

(2) 股权投资转让收益 100,000.00 元为收回转让百事佳花园项目股权投资尾款。

投资收益母公司数明细如下:

类 别	本期数	上年同期数
股票投资收益	1,045,131.76	-38,584.83
项目投资收益	---	1,687,778.00
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	1,439,753.86	195,497.87
股权投资转让收益	100,000.00	---
计提的短期投资跌价准备	3,922,760.67	-2,824,000.76
合 计	6,507,646.29	-979,309.72

注释 30、营业外收支

(1) 营业外收入

收入项目	本期数	上年同期数
固定资产处理净收益	6,857.12	371.74
其他	28,998.00	---
物业其他收入	56,213.59	---
合 计	92,068.71	371.74

(2) 营业外支出

支出项目	本期数	上年同期数
固定资产处理净损失	---	4,750.00
滞纳金	400.00	---
捐赠支出	300.00	---
其它	4797.42	0.32
合 计	5,497.42	4,750.32

注释 31、其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
收到的其它与经营活动有关的现金	
1、瑞士中星投资有限公司	44,264,373.61
2、新世纪花城项目购地保证金、按金	27,359,935.77
3、产权费	777,975.21
4、投标保证金、物业出租押金等	18,278,468.47
5、长沙财政局税收返还	1,700,000.00
合 计	92,380,753.06
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、广州侨兴房产开发有限公司	63,137,733.04
2、销售、管理费用	5,446,056.97
3、产权费用	529,923.63
4、投标保证金、物业出租押金等	6,480,596.83
合 计	75,594,310.47

附注 6、关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联公司

关联公司名称	企业类型	法定代表人	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
广州珠江实业集团有限公司	国有独资	周克琨	建筑、工程房地产	4,854.12 万元	母公司
广州珠江物业管理有限公司	有限公司	张穗南	物业管理	200.00 万元	子公司
广州侨兴房产开发有限公司	中外合资	廖晓明	房地产开发	6,455.95 万元	子公司

(2) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
瑞士中星投资有限公司	受同一母公司控制的子公司
海南珠江国际置业有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州捷星房地产开发有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州珠江工程建设监理公司	受同一母公司控制的子公司

(3) 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				
	瑞士中星投资有限公司*	承接债务款	---	44,000,000.00
	瑞士中星投资有限公司	往来款	---	2,095,766.76
	广州珠江实业集团有限公司**	股权转让款	20,000,000.00	20,000,000.00
	广州珠江实业集团有限公司***	承接债务款	---	1,000,000.00
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	---	128,120.65
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	-10,178.31	-10,173.31
	广州侨兴房产开发有限公司	往来款	71,696,981.37	134,834,714.41

* 对瑞士中星投资有限公司期初应收款项 4,610 万元，其中包括承接了公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。报告期内，本公司全额收回了瑞士中星投资有限公司的上述欠款。

** 对广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）应收款的相关情况详见附注 9. (2)。

*** 2001 年 6 月公司委托原广州珠江实业集团财务有限责任公司（以下简称“财务公司”）向广州珠江实业集团有限公司发放贷款 100 万元，借款期限至 2006 年 6 日止。因财务公司的全部股权已经转让给南方电网等公司，按转让协议规定其债权债务由广州珠江投资管理有限公司（以下简称“珠投管理公司”）承担。鉴于珠投管理公司非金融企业，根据有关法律规定经营范围不包括委存委贷业务，故三方于 2005 年 12 月签订确认书，确认珠投管理公司所欠委托贷款 100 万元，由珠实集团直接向本公司承担清偿责任，珠投管理公司不再因该委托贷款而对本公司和珠实集团承担任何权利、义务。报告期内，本公司全额收回了该 100 万元欠款。

附注 7. 或有事项

(1) 公司与广州合富房地产发展有限公司（以下简称“合富公司”）、广州宏瀚房地产开发有限公司（以下简称“宏瀚公司”）相关诉讼案件，在报告期内均已撤诉以和解方式结案，各诉讼从法律层面上已基本履行完毕，目前公司正与有关部门联系完善珠江新城用地手续。

(2) 广州市越秀区蔬菜食品公司（简称“蔬菜食品公司”）诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，涉及标的 931.9 万元。该案由广州市越秀区人民法院于 2005 年 1 月 16 日作出民事判决，判决公司向蔬菜食品公司支付从 2000 年 1 月 28 日至本判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）。公司不服该判决，向广州市中级人民法院提出上诉，2006 年 6 月 2 日广州市中级人民法院作出的（2005）穗中法民四终字第 245 号民事判决书，第一项改判为：本公司应于该判决送达之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 2000 年 1 月 28 日至该判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）；从该判决发生法律效力之次日起至本公司安排蔬菜公司回迁之日止，本公司按上述标准逐月支付逾期回迁补偿费给蔬菜公司；其余两项仍维持原判决。目前，本公司正与蔬菜公司及其上级主管部门展开协商，力求以事实为依据，通过和解的方式以较低的补偿解决此案，最大限度降低公司的损失。

(3) 公司无其他需披露的重大或有事项。

附注 8 承诺事项

公司无需要披露的重大承诺事项。

附注 9、其他重要事项

(1) 公司对广州市广隆房产有限公司项目就应收香港汇鹏发展有限公司代垫款的仲裁已经裁决。为保障裁决的执行，双方已同意由法院主持合作公司的清算并将双方同意的清算方案上报法院。依照法律程序向广州市外经贸委提出清算报告。合作双方已达成一致意见聘请会计师事务所对广州市广隆房产有限公司进行清算审计。广州市粤国房地产评估有限公司于 2004 年 10 月 26 日已对东风路 S2 地块出具了评估报告。普华永道中天会计师事务所有限公司广州分所已于 2005 年 10 月出具广州市广隆房产有限公司的审计报告初稿，但因香港汇鹏发展公司迟迟未对报告进行确认，导致会计师事务所未能出具审计报告正稿，公司将采取有效措施以推动清算工作。2006 年 2 月中旬，港方提出按原双方合作合同的原则，继续合作开发建设 S2 地块项目的意向，目前双方仍在谈判阶段。

(2) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司（以下简称财务公司）的股权转让，公司 2004 年 8 月 3 日与广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠实集团）签订了《〈关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书〉的补充协议》，同意维持双方于 1999 年 9 月 1 日签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》达成的条款，本公司将持有财务公司的 10% 股权以 2000 万价格平价转让给珠实集团，珠实集团以其从本公司获得的分红来支付股份转让费，从 2005 年开始，五年内付清。为了确保本公司能够全额收回该股权转让款，2006 年 6 月 13 日，本公司与珠实集团签订了《补充协议书》，珠实集团承诺若五年的分红不足以支付股权转让款，则以现金一次性清偿。珠实集团并承诺在每年度股东大会上提出现金分红方案并赞成票，直至股权转让款得到清偿。

附注 10、非经常损益

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	备 注
营业外收入	92,068.71	61,686.04	33%
营业外支出	-5,497.42	-3,683.27	33%
跌价准备的冲回	4,295,653.33	2,878,087.73	33%
股票投资收益	1,045,131.76	700,238.28	33%
合 计	5,427,356.38	3,636,328.78	33%

附注 11、净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	2.41	2.41	0.08	0.08
营业利润	0.47	0.47	0.02	0.02
净利润	0.83	0.83	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的净利润	0.27	0.27	0.01	0.01

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的中期报告文本；
- (二) 载有单位负责人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报表文本；
- (三) 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他有关资料。

广州珠江实业开发股份有限公司

董事长 郑暑平

二〇〇六年八月二十八日