广州珠江实业开发股份有限公司
2006 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人郑暑平，主管会计工作负责人廖晓明，会计机构负责人（会计主管人员）朱渝梅声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	珠江实业
股票代码	600684
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	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
电子信箱	gzzjsy@gzzjsy.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄宇文	杨斌
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电话	020-83752828-808	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	prh_777@163.com	yangb28@163.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

主要会计数据	2006 年	2005 年	本年比上年增减(%)	2004 年
主营业务收入	232,352,019.14	221,646,075.20	4.83	158,235,900.62
利润总额	32,538,213.23	25,894,814.84	25.66	20,741,693.77
净利润	20,526,676.30	18,196,600.94	12.81	16,181,490.67
扣除非经常性损益的净利润	16,936,295.56	10,300,997.05	64.41	8,822,485.09
经营活动产生的现金流量净额	-30,496,748.74	4,241,494.74	-819.01	-62,301,402.09
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减(%)	2004 年末
总资产	1,043,908,122.01	955,361,053.85	9.27	897,181,182.39
股东权益(不含少数股东权益)	652,337,088.09	643,839,235.45	1.32	625,521,900.51

3.2 主要财务指标

单位:元

主要财务指标	2006 年	2005 年	本年比上年增减(%)	2004 年
每股收益	0.110	0.10	10.00	0.09
最新每股收益				
净资产收益率 (%)	3.15	2.83	增加 0.32 个百分点	2.59
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率 (%)	2.60	1.60	增加 1.00 个百分点	1.41
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.16	0.02		-0.33
	2006 年末	2005 年末	本年末比上年末增减(%)	2004 年末
每股净资产	3.49	3.44	1.45	3.34
调整后的每股净资产	3.41	3.33	2.4	3.24

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
股权处置收益	-111,483.24
短期投资收益	1,651,222.16
所得税影响数	-1,768,396.47
资产减值准备恢复	5,548,082.22
营业外收入	2,142,545.36
营业外支出	-4,068,089.29
项目合作回报收益	196,500.00
合计	3,590,380.74

3.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股	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

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数			36,144			
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	年度内增减	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	0
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	0
中国平安人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	其他	1.62	3,033,008	3,033,008		未知
彭哲熙	其他	0.73	1,363,733	1,363,733		未知
余雪丽	其他	0.65	1,212,100	719,000		未知
郑志刚	其他	0.54	1,008,986	1,008,986		未知
房汉奎	其他	0.35	655,399	655,399		未知
邹彩霞	其他	0.34	633,008	633,008		未知
王萍艳	其他	0.29	547,528	547,528		未知
林显青	其他	0.27	500,000	500,000		未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国平安人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品	3,033,008	人民币普通股
彭哲熙	1,363,733	人民币普通股
余雪丽	1,212,100	人民币普通股
郑志刚	1,008,986	人民币普通股
房汉奎	655,399	人民币普通股
邹彩霞	633,008	人民币普通股
王萍艳	547,528	人民币普通股
林显青	500,000	人民币普通股
万联证券有限责任公司	490,000	人民币普通股
王晓民	450,020	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。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(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

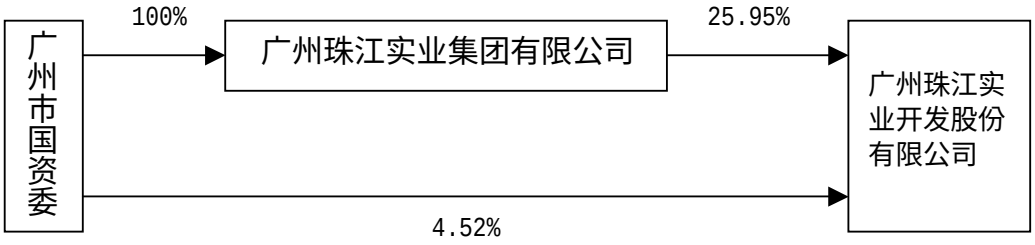
主要经营业务或管理活动：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、

物业投资和经营管理。

(2) 法人实际控制人情况

实际控制人名称：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”)

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	报告期内从公司获取的报酬（万元、税后）
郑暑平	董事长	男	42	2005-06-30～2008-06-29	78,535	134,095	55,560	
廖晓明	副董事长 总经理	男	43	2005-06-30～2008-06-29	0	16,000	16,000	31.33
周克琨	董事	男	58	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	
刘昌伟	董事	男	58	2005-06-30～2008-06-29	6,750	8,775	2,025	
许庆群	董事	男	52	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	
张穗南	董事 副总经理	男	51	2005-06-30～2008-06-29	39,100	60,430	21,330	28.18
靳海涛	独立董事	男	52	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	5
吴　张	独立董事	男	49	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	5
李善民	独立董事	男	44	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	5
何威明	独立董事	男	43	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	5
杨家峰	监事长	男	52	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	
钱晓健	监事	女	53	2005-06-30～2008-06-29	18,254	23,730	5,476	
韩　巍	监事	男	33	2005-06-30～2008-06-29	0	0	0	
陈燕平	监事	女	46	2005-06-30～2008-06-29	75,000	102,700	27,700	15.09
吴建桦	监事	男	52	2005-06-30～2008-06-29	0	5,600	5,600	15.27
罗　晓	副总经理	男	40	2005-06-30～2008-06-29	28,300	41,790	13,490	24.12
黄宇文	董事会秘书 副总经理	男	41	2005-06-30～2008-06-29	35,622	58,909	23,287	24.13
合　计					281,561	452,029	170,468	158.12

注：公司董事、监事和其他高级管理人员持有股份增加，主要原因：

① 股改送股；

② 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；

③自行从二级市场购入股票。

§6 董事会报告

6.1 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

2006 年，经过全体员工的共同努力，圆满完成了董事会制定的各项经营计划，公司的经营业绩、管理水平和可持续发展的能力得到进一步提升，一批重点项目和重点工作取得重大进展。其中，长沙珠江花城项目首期顺利开盘销售形势理想，珠江新城项目用地问题成功解决，金盛项目住宅和裙楼全部售罄，赤岗项目实现开工并进展顺利，股权分置改革圆满完成，证券投资收益显著，关联方资金占用问题得到妥善解决，基本完成侨兴公司清算工作，其他历史遗留问题也取得重要突破。

2006 年，公司实现主营业务收入 23,235 万元，比上年同期增加 4.83%；主营业务利润 6,863 万元，比上年同期增加 12.07%；净利润 2,053 万元，比上年同期增加 12.80%；净资产收益率为 3.15 %；资产负债率为 37.49%；公司整体经营状况继续保持稳定发展的良好态势。

报告期内，公司重点项目的开发和销售进展顺利。① 长沙珠江花城项目开发正常进行，确保了年度利润目标的完成。销售方面：项目一期第一组团 9 月正式开盘，至 2006 年底成交金额近 1.35 亿元，销售均价达到 3,570 元/㎡，净利润超过 1,800 万元，为公司 2006 年的主营收入和净利润做出了重要贡献。工程方面：一期第一组团工程主体与环境已通过验收，即将全面精装修；一期第二组团已于 11 月底正式开工。资金方面：取得 1.6 亿元的项目贷款额度，确保了项目的资金需要。② 赤岗项目按照计划正常开发建设。赤岗项目已于 2006 年 7 月 5 日开工并投入建设，目前施工正按计划正常进行。③ 珠江新城项目用地手续的办理取得实质性进展。2006 年 11 月 10 日，公司与广州宏瀚房地产开发有限公司、广州市土地开发中心签定了《广州市国有土地使用权出让补充合同》，公司独家受让珠江新城 L3-1、L3-3 地块。我司已按该补充合同的约定支付了地价余款 3,446 万元及相关土地契税。

（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	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	主营业务利润率比上年增减（%）
房地产销售	216,822,340.6	145,505,034.73	32.89	5.78	1.89	8.44
物业出租	15,529,678.54	5,651,987.44	63.61	-4.62	6.07	-5.44
合　计	232,352,019.14	151,157,022.17	34.94	4.83	2.04	5.34

B、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减（%）
广州	102,184,467.14	-53.90
长沙	130,167,552.00	

C、主要供应商、客户情况

本公司以房地产开发为核心业务，2006 年向前 5 名设备供应商及建筑承包商支付 7,495.27 万元，占全部开发成本的比例为 31.40%；本公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房者，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低，经统计前 5 名客户销售收入总额为 1,418.44 万元，占全部房地产销售收入的比例为 6.54%。

（3）报告期内的财务状况及经营成果

主要会计科目增减变动情况及变动原因

指标名称（元）	2006 年	2005 年	对比差异
总资产	1,043,908,122.01	955,361,053.85	88,547,068.16
股东权益	652,337,088.09	643,839,235.45	8,497,852.64
主营业务利润	68,629,613.28	61,239,457.89	7,390,155.39
净利润	20,526,676.30	18,196,600.94	2,330,075.36
现金及现金等价物净增加额	72,710,423.64	36,502,876.66	36,207,546.98

变动原因：

① 总资产比上年年末增加 88,547,068.16 元，主要是由于本期货币资金增加 72,710,423.64 元。

② 股东权益比上年末增加 8,497,852.64 元，是由于本期净利润增加 20,526,676.30 元，本期股改费用减少资本公积 2,676,828.32 元，本期现金分红减少未分配利润 9,351,995.34 元。

③ 主营业务利润比上年同期增加 7,390,155.39 元，是由于本期主营业务收入比上年同期增加 10,705,943.94 元。

④ 现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 36,207,546.98 元，主要原因是银行借款增加。

（4）主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元

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	人民币 6,000 万元	29,596.95	1,838.01
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2,000 万元	4,420.72	-12.71
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万元	2,694.72	6.98

2、公司未来发展的展望

（1）行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

为稳定房价、调整供给结构、遏制市场投机，国家从 2003 年以来陆续出台了系列宏观调控政策，尤其是去年上半年，“ 国六条 ”及“ 九部委意见 ”相继出台，宏观调控从土地供应、规划、税收、信贷等方面逐步细化和完善，经过三年来的政策调控，房地产投资增幅放缓，房地产信贷日趋规范，土地供应流程日趋理顺，税收征管也日趋严密，对购房者和房地产开发企业也产生了较大影响，主要包括：购房者降价预期有所提高，持币待购现象增多，新房成交量萎缩；加息使购房成本和融资成本进一步上升，投资性需求和投机性需求受到抑制；强制性调整住宅产品供应结构，建筑面积 90 平方米以下的户型供给量将增加，超过 90 平方米以上的大户型供给将逐渐减少等等。

管理层认为，国家一系列调控政策的出台必将对行业产生深远的影响，但同时调控措施并没有削弱人民币升值、经济持续发展和城市化进程等决定房地产市场景气度的根本性、长期性因素。因此，房地产行业仍将是发展前景看好的行业。

（2）公司发展面临的机遇和挑战

管理层认为，当前公司面临难得的发展机遇：1、广州：以举办 2010 年亚运会为契机，以实现城市建设管理“ 到 2010 年一大变 ”为目标，城市发展模式加快转型，经济结构优化升级，城市空间布局更趋合理，综合实力位居全国同类城市前列。2006 年广州生产总值超过 6,000 亿元，增速达 14.4%，07 年预计增长 12%，发展势头继续良好。06 年、07 年广州市投入城建资金分别高达 256 亿元和 239 亿元，建设中的一大批重大城市基础设施项目将进一步优化和提升城市的投资环境和生活环境。广州以“ 中调 ”战略统筹中心城区协调发展，继续推进珠江新城中央金融区的建设，城市房价整体上稳中有升。广州良好的宏观经济环境、投资环境和强劲的消费需求，将为公司开发经营好本地的房地产项目创造难得的市场机遇。2、长沙：房地产市场持续健康发展，项目所在地的周边市政配套越来越完善，地价大幅增值，珠江花城首期开发取得成功，大盘形象已经树立，为持续开发打下了良好的基础。3、资本市场迎来新的发展期，股权分置改革顺利完成，股东利益趋向一致，同时资本市场融资、收购兼并等功能的发挥，为上市公司依托资本市场加速发展提供了战略机遇。

公司当前面临的挑战：国家对房地产行业的调控力度加大，房地产市场面临政策风险；公司目前的资本规模较小，公司的品牌和管理资源还未能充分发挥作用，规模效益不能充分体现；公司净资产回报率偏低，盈利能力还不强；在建及储备项目的绝对数量仍然不多，资金实力不足，投资能力和可持续发展能力尚待提高；业务迅速扩大与人才储备方面存在矛盾，激励制度需进一步完善；本地企业的迅速发展和外地大企业的进入，使市场竞争更加激烈。

管理层认为，总体而言，机遇和挑战并存，机遇大于挑战。要谋求企业跨越式发展，就必须抓住机遇，并采取有效措施积极应对挑战。

（3）公司新年度经营计划

2007 年公司将努力抓好以下几方面工作

① 重点确保长沙项目顺利开发和销售

公司要继续加强对长沙项目工作督导，完善项目控制体系，同时整合各方资源，全力支持和重点保障长沙项目。具体工作包括：A、落实项目二期 471 亩用地的储备计划；B、进一步提高设计管理能力，完善、细化业务流程，按时、优质完成二期的规划设计；C、加快工程进度，确保项目一期第一组团 6 月验收并交楼、第二组团投入销售。

② 落实和推进广州地区重大项目的开发和筹备工作

A、赤岗项目：2007 年要重点确保工期进度和营销工作，确保三季度实现销售。在保证质量、保证安全、控制成本的前提下，加快施工进度，确保主体结构年内封顶。同时，在项目原有定位的基础上继续完善产品设计、推广策略和销售计划等各项准备工作。

B、珠江新城项目：2007 年在项目开发方面要取得实质性进展。一方面继续深化项目策划、细化项目设计，争取上半年完成设计方案；另一方面尽快完善用地手续并在下半年完成整个报建手续，确保年底开工。

C、广隆项目：与香港汇鹏发展公司签订合作合同补充协议书，并严格按照约定，建立相关机构，共同努力推动合作开发广隆项目，完善有关土地手续，完成有关报批报建工作，尽快开工。

③ 加强内部管理、规避法律风险，统筹资金安排

A、2007 年，公司将严格实施修订完善后的规章制度，进一步理顺和规范管理流程；继续加强法律意识，完善合同管理制度，健全相应的岗位责任制，防范法律风险；加强成本控制和费用管理；继续搞好企业文化建设，保持企业内部和谐稳定。

B、继续加强融资工作，保证企业的投资能力，07 年要确保长沙珠江花城和珠江新城项目的资金需求，并要不断探讨企业筹资、融资方式，积极拓展筹资渠道，保证企业生产经营的资金需要。

（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计划，公司对资金的需求压力进一步增大。公司将通过两条途径：一是加快现有项目的开发进度，加大营销力度，有效控制成本和费用等措施加速资金回笼；二是将开展多渠道、多种形式的融资工作，以满足项目开发的需要。

（5）经营中面临的主要风险和对策

① 主要风险有：一是宏观政策风险。2006 年是国家宏观调控重拳出击的一年，2007 年宏观调控影响将继续显现，而房地产业是受宏观调控政策影响较大的行业，因此，公司面临一定的宏观政策风险。二是经营风险。房地产行业受规模、资金、品牌影响较大，周期长，在市场竞争加剧的形势下，公司将面临一定的经营风险。三是财务风险。房地产行业开发周期较长的特点注定了对资金的高度依赖性,随着公司在房地产项目上投入的不断加大，土地储备的不断增加，公司对资金的需求将持续增加，也将面临财务风险。四是市场单一风险。目前公司房地产开发业务和产品主要在广州和长沙，使公司高度依赖于两地房地产市场的表现，而两地房地产市场的变化将严重影响公司的盈利水平。

除了上述风险外，其他的经营风险还可能有：宏观经济的可能性波动、房地产行业发生重大变化、重大天气变化对项目工期产生影响等因素。

② 公司拟采取的对策和措施。针对以上可能存在的风险因素，公司将采取以下措施：一是实行稳健的发展战略，与国家宏观调控的方向相适应，继续开发以普通住宅为主的产品策略，以市场为导向，紧跟市场需求；二是根据公司的资金周转和销售资金回笼的预测情况进行项目的整体规划和开发；三是努力缩短项目的开发周期，保持较高的销售资金回笼速度，提高存货周转率；四是加强资金的流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀，发挥公司资产负债率低的优势，合理使用财务杠杆进行融资，保障资金需要；五是降低成本，提高竞争力。

③《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》对公司以前年度及未来财务状况、经营成果和现金流量的影响。

国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号），进一步明确了土地增值税的清算规则和方法，该通知的执行，有利于加强土地增值税征收管理。

公司以前年度开发销售的项目，基本上为普通民用住宅，根据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定进行土地增值税测算，该通知的执行，对公司以前年度财务状况、经营成果和现金流量影响较小。

根据该通知的相关规定，自 2007 年 2 月 1 日起，税务机关无需待房地产项目全部转让完毕才进行土地增值税的清算，严格了土地增值税的清算条件。因此，该通知的执行，对公司未来财务状况、现金流量和经营成果有一定影响。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√适用□不适用

①关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权益的差异分析：

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》的规定，公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定，已经辨别认定的 2007 年 1 月 1 日首次执行日现行会计准则与新会计准则的差异情况如下：

A、所得税

公司其他应收款计提的坏账准备的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 6,291,521.66 元，公司长期投资减值准备帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 2,381,819.02 元，公司存货跌价准备的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 2,011,196.88 元，公司预收帐款帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 84,310.23 元，公司可抵扣应纳税所得额亏损形成递延所得税资产 3,560,030.45 元。公司控股子公司开办费摊销的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 469,696.03 元，该几项合计形成递延所得税资产 14,798,574.27 元，相应增加留存收益 14,798,574.27

元。其中归属母公司的所有者权益增加 14,798,574.27 元。

B、少数股东权益

公司 2007 年 1 月 1 日按新会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 192,303.89 元（此金额为按原准则相关合并报表编制要求，未纳入合并范围的本公司持有其 80%股权的控股子公司广州珠江物业管理有限公司少数股东享有的权益 192,303.89 元），新会计准则下计入股东权益，由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 192,303.89 元。上述新旧会计准则少数股东权益差异调节金额说明中,未包括本年度按原准则编制的合并报表中所载的少数股东权益金额 204,396.91 元（此金额为按原准则相关合并报表编制要求，已纳入合并范围的本公司直接和间接持有其 100%股权的控股子公司湖南珠江实业投资有限公司的少数股东权益 193,026.82 元及广州珠江投资发展有限公司的少数股东权益 11,370.09 元）。随着 2007 年 1 月 1 日公司执行新会计准则，公司同时改变以往吸收合并方法，对湖南珠江实业投资有限公司和广州珠江投资发展有限公司由本公司 100%吸收投资收益，自此对此两公司不存在少数股东权益。

②根据公司的战略目标和下年度的经营计划，执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响有：

A、根据新企业会计准则第 3 号投资性房产的规定，公司将现行政策下对投资性房产的核算从出租开发产品转到投资性房产核算,将部分出租经营的固定资产转到投资性房产核算，公司采用成本模式对投资性房产进行核算，本事项不影响公司的利润和股东权益。

B、根据新企业会计准则第 6 号长期投资的规定，公司将现行政策下对纳入合并范围内的子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算,子公司经营盈亏对母公司当期投资收益有影响，本事项对公司合并报表没有影响。

C、根据企业会计准则第 18 号所得税的规定，公司将现行采用的应付税款法的所得税核算方法，变更为资产负债表债务法，将会影响公司的当期所得税费用，从而影响公司的净利润和股东权益。

D、根据新企业会计准则第 33 号合并财务报表的规定，公司将现行政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“ 少数股东权益 ”项目列示，本事项将会影响公司的股东权益。

E、根据新企业会计准则第 33 号合并财务报表的规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司将现行政策下根据重要性原则可不纳入合并范围的子公司广州珠江物业管理有限公司，变更为纳入合并范围，本事项对公司的资产、负债影响不大。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用√不适用

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用□不适用

（1）报告期内公司继续利用自有资金投资证券市场，2006 年初投入 2,960.18 万元，其中：股票投资 2,360.18 万元，基金投资 600 万元；至 2006 年 10 月底，公司账户内股票清仓，除余额 1,718 万元用于风险较低的新股申购外，其余资金已调回。

（2）金盛项目完成工程投资 1,849 万元；赤岗项目完成工程投资 2,292 万元；珠江新城项目投入地价尾款等 4,294 万元；湖南公司珠江花城项目完成工程投资 8,000 万元。

6.6 董事会对会计师事务所"非标意见"的说明

□适用√不适用

6.7 董事会本次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 2006 年度实现净利润 20,526,676.30 元。依据《公司章程》规定，提取 10%的法定盈余公积金 2,052,667.63 元，加上年初未分配利润 45,545,253.31 元，减去本年度分配的 2005 年度现金股利 9,351,995.34 元，年末可供投资者分配的利润累计为 54,667,266.64 元。

根据公司新项目的资金需求情况，结合长远发展的需要，本年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

√适用□不适用

本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
根据公司新项目的资金需求情况，结合长远发展的需要。	公司多个新项目的启动。

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用√不适用

7.2 出售资产

□适用√不适用

7.3 重大担保

√适用□不适用

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
报告期末对控股子公司担保余额合计	6,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	6,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	9.2
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

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用√不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用□不适用

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		
合　　计	-47,392,520.65	0		

7.4.3 2006 年资金被占用情况及清欠进展情况

√适用□不适用

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）	清欠方式	清欠金额（万元）	清欠时间(月份)
期初	期末				
4,739.25	0	4,739.25	现金清偿	26.44	2006-01
			现金清偿	100	2006 年 6 月 22 日
			现金清偿	4,600	2006 年 6 月 29 日
			其它	12.81	2006 年 6 月 21 日
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 4,600 万元（其中偿还本公司 4,400 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。			

报告期内新增资金占用情况

□适用√不适用

截止 2006 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用√不适用

7.5 委托理财

□适用√不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

√适用□不适用

股东名称	承诺事项	承诺履行情况	备注
广州珠江实业集团有限公司、广州市国有资产监督管理委员会	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。	正常履行中。	

报告期末持股 5%以上的原非流通股股东持有的无限售条件流通股数量增减变动情况

□适用√不适用

7.6.2 未股改公司的股改工作时间安排说明

□适用√不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

√适用□不适用

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

（1）公司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。2006 年 6 月，广州市中级人民法院下达了判决书，基本维持原来的判决。由于逾期时间的延长，逾期回迁补偿由一审的约 720 万元增加到约 930 万元（含滞纳金），此后按月支付 12 万元不变。终审判决后，公司积极与越秀区蔬菜公司及其上级主管部门进行协商，向越秀区政府、人大、市国资委、区国资局等有关领导和部门作专门报告，以事实为依据,详细阐述造成纠纷的历史原因,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在临时市场拆除前的补偿费用按 50%计收，从而使公司首期支付的补偿费用降低了 465 万元,加上今后每月支付的款项,公司可减少损失总额达到 500 多万元。

（3）东风路Ｓ2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项

该仲裁事项已于 2001 年 6 月 11 日作出裁决，为保障裁决的执行，双方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。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。在充分保障公司利益及争取达到双赢的原则下，公司与港方公司进行了多次艰苦的谈判，现双方初步达成了继续合作开发Ｓ2 地块（广隆大厦）项目的意向。

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计 √审计
审计意见	√标准无保留意见 □非标意见
审计意见全文	

审计报告

深华(2007)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 2006 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表，2006 年度的合并和公司利润表及利润分配表，2006 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

按照企业会计准则和《企业会计制度》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。

我们认为，上述财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和 2006 年的现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所　　中国注册会计师　范　荣　何凌峰

深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

2006 年 3 月 29 日

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表和现金流量表

资产负债表

2006 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	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	183,688,598.35	110,978,174.71	93,234,641.01	75,955,664.52
短期投资	700,000.00	24,437,639.99	200,000.00	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	112,651,766.99	191,200,236.92	134,556,922.93	176,635,895.49
预付账款	2,752,708.23	1,000,000.00		1,000,000.00
应收补贴款				
存货	674,999,242.30	558,252,516.78	544,323,459.49	473,061,062.60
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	974,792,315.87	885,868,568.40	772,315,023.43	751,090,262.60
长期投资：				
长期股权投资	57,333,951.16	57,285,624.05	147,211,710.03	237,193,009.70
长期债权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	57,833,951.16	57,785,624.05	147,711,710.03	237,693,009.70
其中：合并价差(贷差以“-”号表示，合并报表填列)				
其中：股权投资差额(贷差以“-”号表示，合并报表填列)				
固定资产：				
固定资产原价	17,702,927.62	16,206,739.13	15,038,859.59	12,909,007.67
减：累计折旧	7,527,336.08	9,080,532.36	7,142,960.31	6,719,259.90
固定资产净值	10,175,591.54	7,126,206.77	7,895,899.28	6,189,747.77
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	10,175,591.54	7,126,206.77	7,895,899.28	6,189,747.77
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	10,175,591.54	7,126,206.77	7,895,899.28	6,189,747.77
无形资产及其他资产：				
无形资产	1,106,263.44	1,190,667.98	1,106,263.44	1,190,667.98
长期待摊费用		3,389,986.65		1,768,705.74
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	1,106,263.44	4,580,654.63	1,106,263.44	2,959,373.72
递延税项：				

递延税款借项				
资产总计	1,043,908,122.01	955,361,053.85	929,028,896.18	997,932,393.79
负债及股东权益：				
流动负债：				
短期借款	18,800,000.00	97,790,000.00	15,000,000.00	49,790,000.00
应付票据				
应付账款	126,598.57	136,598.57	126,598.57	126,598.57
预收账款	2,097,237.00	6,050,000.00	1,703,237.00	6,050,000.00
应付工资		113,496.69		
应付福利费	488,231.63	114,341.15	283,175.27	23,281.63
应付股利	1,067,803.95	645,171.85	1,067,803.95	645,171.85
应交税金	743,159.96	6,664,734.43	-419,722.40	6,758,089.83
其他应交款	5,089,605.77	4,974,271.83	5,381,754.43	4,973,206.53
其他应付款	39,307,709.05	17,953,255.82	69,902,670.19	173,289,333.56
预提费用	1,885,528.24	2,812,746.42	1,885,528.24	2,043,557.34
预计负债				
一年内到期的长期负债	49,760,000.00		29,760,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	119,365,874.17	137,254,616.76	124,691,045.25	243,699,239.31
长期负债：				
长期借款	272,000,762.84	130,393,919.03	152,000,762.84	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	272,000,762.84	130,393,919.03	152,000,762.84	110,393,919.03
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	391,366,637.01	267,648,535.79	276,691,808.09	354,093,158.34
少数股东权益(合并报表填列)	204,396.91	43,873,282.61		
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	187,039,387.20	187,039,387.20
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	357,221,730.71	359,898,559.03	357,221,730.71	359,898,559.03
盈余公积	53,408,703.54	51,356,035.91	53,408,703.54	51,356,035.91
其中：法定公益金		22,785,305.76		22785,305.76
减：未确认投资损失(合并报表填列)				
未分配利润	54,667,266.64	45,545,253.31	54,667,266.64	45,545,253.31
拟分配现金股利				
外币报表折算差额(合并报表填列)				
股东权益合计	652,337,088.09	643,839,235.45	652,337,088.09	643,839,235.45
负债和股东权益总计	1,043,908,122.01	955,361,053.85	929,028,896.18	997,932,393.79

公司法定代表人:郑暑平　　主管会计工作负责人:廖晓明　　会计机构负责人:朱渝梅

利润及利润分配表

2006 年 1-12 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	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	232,352,019.14	221,646,075.20	71,961,068.14	220,038,614.43
减：主营业务成本	151,157,022.17	148,129,072.13	42,832,037.25	148,814,692.13
主营业务税金及附加	12,565,383.69	12,277,545.18	4,005,758.56	12,155,065.71
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	68,629,613.28	61,239,457.89	25,123,272.33	59,068,856.59
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	5,753,213.34	-85,970.39	87,632.98	-13,792.03
减：营业费用	8,773,024.76	3,433,293.23	1,981,056.94	3,433,293.23
管理费用	28,813,658.62	23,364,226.67	22,452,527.24	16,029,036.22
财务费用	10,387,532.82	8,587,669.41	10,861,994.40	8,084,591.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,408,610.42	25,768,298.19	-10,084,673.27	31,508,143.40
加：投资收益（损失以“-”号填列）	6,948,722.55	130,895.23	30,524,790.88	-5,443,167.20
补贴收入	1,106,424.19			
营业外收入	2,142,545.36	371.74	121,068.71	371.74
减：营业外支出	4,068,089.29	4,750.32	34,510.02	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,538,213.23	25,894,814.84	20,526,676.30	26,065,347.94
减：所得税	9,354,519.31	7,904,379.04		7,868,747.00
减：少数股东损益(合并报表填列)	2,657,017.62	-206,165.14		
加：未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	20,526,676.30	18,196,600.94	20,526,676.30	18,196,600.94
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	66,071,929.61	48,274,743.45	66,071,929.61	48,274,743.45
减：提取法定盈余公积	2,052,667.63	1,819,660.09	2,052,667.63	1,819,660.09
提取法定公益金		909,830.05		909,830.05
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供股东分配的利润	64,019,261.98	45,545,253.31	64,019,261.98	45,545,253.31
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	9,351,995.34		9,351,995.34	
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	54,667,266.64	45,545,253.31	54,667,266.64	45,545,253.31
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　　主管会计工作负责人:廖晓明　　会计机构负责人:朱渝梅

现金流量表

2006 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	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	204,594,826.14	67,366,445.14
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	102,583,377.78	66,988,707.41
经营活动现金流入小计	308,878,203.92	134,355,152.55
购买商品、接受劳务支付的现金	227,121,526.93	77,557,791.30
支付给职工以及为职工支付的现金	15,911,078.38	13,673,658.29
支付的各项税费	26,970,053.91	14,674,426.63
支付的其他与经营活动有关的现金	69,372,293.44	49,916,336.73
经营活动现金流出小计	339,374,952.66	155,822,212.95
经营活动产生的现金流量净额	-30,496,748.74	-21,467,060.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	16,693,650.31	16,693,650.31
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	1,751,222.16	1,751,222.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	36,292.00	36,292.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	18,481,164.47	18,481,164.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,371,031.92	1,564,951.92
投资所支付的现金	500,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,871,031.92	1,564,951.92
投资活动产生的现金流量净额	14,610,132.55	16,916,212.55
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	277,000,000.00	147,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	277,000,000.00	147,000,000.00
偿还债务所支付的现金	164,623,156.19	110,423,156.19
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	23,123,463.98	14,747,019.47
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	656,340.00	
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		

筹资活动现金流出小计	188,402,960.17	125,170,175.66
筹资活动产生的现金流量净额	88,597,039.83	21,829,824.34
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	72,710,423.64	17,278,976.49
补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,526,676.30	20,526,676.30
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	2,657,017.62	
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备	-5,548,082.22	-5,548,082.22
固定资产折旧	967,050.15	423,700.41
无形资产摊销	99,404.54	99,404.54
长期待摊费用摊销	3,389,986.65	1,768,705.74
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）	-130,300.96	-130,300.96
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	10,400,380.76	10,861,994.40
投资损失（减：收益）	-6,948,722.55	-30,524,790.88
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-130,757,223.61	-71,290,125.03
经营性应收项目的减少(减：增加)	20,261,183.84	49,475,466.56
经营性应付项目的增加(减：减少)	55,195,017.13	2,495,715.50
其他(预计负债的增加)	-602,279.27	381,432.36
经营活动产生的现金流量净额	-30,496,748.74	-21,467,060.40
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	183,688,598.35	93,234,641.01
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	72,710,423.64	17,278,976.49

公司法定代表人:郑暑平　　主管会计工作负责人:廖晓明　　会计机构负责人:朱渝梅

9.3 如果与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化，提供具体说明。

与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响。

本报告期无重大会计差错更正

9.5 报告期内，公司财务报表合并范围发生了变化。

报告期内，公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司经营期限届满，已进入法定清算程序。根据财政部 2003 年颁发的《关于执行（企业会计制度）和相关会计准则的有关

问题解答二》对会计年度内合并范围变化时合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表的编制原则的规定：首先，对合并资产负债表的编制，不调整年初数，但要对购买或出售子公司的财务状况、经营成果作披露；其次，合并利润表及合并现金流量表按非全年法编制，即本年度将被清算的子公司自报告期期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表合并范围内。

9.6 新旧会计准则股东权益差异调节表

重要提示

本公司于 2007 年 1 月 1 日起开始执行财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则》（以下简称“ 新会计准则 ”），目前本公司正在评价执行新会计准则对本公司财务状况、经营成果和现金流量所产生的影响，在对其进行慎重考虑或参照财政部对新会计准则的进一步讲解后，本公司在编制 2007 年度财务报告时可能对编制“ 新旧会计准则股东权益差异调节表 ”（以下简称“ 差异调节表 ”）时所采用相关会计政策或重要认定进行调整，从而可能导致差异调节表中列报的 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）与 2007 年度财务报告中列报的相应数据之间存在差异。

会计师事务所对新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅意见

关于广州珠江实业开发股份有限公司
新旧会计准则股东权益差异调节表的审阅报告

深华（2007）专审字 096 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“ 贵公司 ”）新旧会计准则股东权益差异调节表（以下简称“ 差异调节表 ”）。按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“ 关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知 ”(证监发［2006］136 号，以下简称“ 通知 ”)的有关规定编制差异调节表是 贵公司管理层的责任。我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

根据“ 通知 ”的有关规定，我们参照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员差异调节表相关会计政策和所有重要的认定、了解差异调节表中调节金额的计算过程、阅读差异调节表以考虑是否遵循指明的编制基础以及在必要时实施分析程序，审阅工作提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和“ 通知 ”的有关规定编制。

深圳大华天诚会计师事务所　　中国注册会计师　范　荣

中国　深圳　　中国注册会计师　何凌峰

2007 年 3 月 29 日

股东权益调节表

单位:元 币种:人民币

项目	注释	项目名称	金额
		2006 年 12 月 31 日股东权益（现行会计准则）	652,337,088.09
1		长期股权投资差额	
		其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	
		其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
2		拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
3		因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
4		符合预计负债确认条件的辞退补偿	
5		股份支付	
6		符合预计负债确认条件的重组义务	
7		企业合并	
		其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
		根据新准则计提的商誉减值准备	
8		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	
9		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
10		金融工具分拆增加的收益	
11		衍生金融工具	
12		所得税	14,798,574.27
14		少数股东权益	192,303.89
13		其他	
		2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	667,327,966.25

公司法定代表人:郑暑平　　主管会计工作负责人:廖晓明　　会计机构负责人:朱渝梅

广州珠江实业开发股份有限公司

董事长：郑暑平

二〇〇七年三月三十一日