

# 广州珠江实业开发股份有限公司

600684

## 2009 年半年度报告

## 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情况.....	5
五、董事会报告.....	6
六、其他重要事项.....	8
七、财务报告（未经审计）.....	11
八、备查文件目录.....	59

## 一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人朱渝梅及会计机构负责人（会计主管人员）张逸波声明：保证本半年度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 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
- 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、 法定代表人：郑暑平
- 5、 公司董事会秘书：陈燕平  
电话：020-83752828-808  
传真：020-83752663  
E-mail：chenyanping@gzzjsy.com  
公司证券事务代表：杨斌  
电话：020-83752439  
传真：020-83752663  
E-mail：yangbin@gzzjsy.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、证券时报  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn  
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

(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 期末增减(%)
总资产	1,525,371,810.97	1,398,931,433.82	9.04
所有者权益(或股东权益)	739,111,317.60	724,906,411.69	1.96
每股净资产(元)	3.95	3.88	1.80
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	19,660,502.43	14,399,755.22	36.53
利润总额	19,874,345.23	13,913,235.40	42.84
净利润	14,204,905.91	10,553,420.15	34.60
扣除非经常性损益后的 净利润	14,045,481.29	9,062,352.16	54.99
基本每股收益(元)	0.08	0.06	33.33
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元)	0.08	0.05	60.00
稀释每股收益(元)	0.08	0.06	33.33
净资产收益率(%)	1.92	1.46	增加0.46个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	21,012,773.03	-39,408,540.92	153.32
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	0.11	-0.21	153.32

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,700.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	212,142.80
少数股东权益影响额	-1,276.64
所得税影响额	-53,141.54
合计	159,424.62

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

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.92	1.92	0.08	0.08
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股股东的净利润	1.90	1.90	0.08	0.08

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

项 目	期初数	本期变动增（减）						期末数
		配股 额	送股 额	公积金 转股	增 发	其他	小计	
一、有限售条件的流通股份								
国家持有股份	8,452,642.00	---	---	---	---	-8,452,642.00	-8,452,642.00	0
国有法人持有股份	48,541,232.20	---	---	---	---	-48,541,232.20	-48,541,232.20	0
其他	---	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件的流通股份合计	56,993,874.20	---	---	---	---	-56,993,874.20	-56,993,874.20	0
二、无限售条件的流通股份								
1. 境内上市的人民币普通股	130,045,513.00	---	---	---	---	56,993,874.20	56,993,874.20	187,039,387.20
2. 境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件的股份合计	130,045,513.00	---	---	---	---	56,993,874.20	56,993,874.20	187,039,387.20
三、股份总数	187,039,387.20	---	---	---	---	0	0	187,039,387.20

#### 股份变动的批准情况：

2009 年 4 月 10 日，公司股权分置改革中非流通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分别持有的 48,541,232 股、8,452,642 股自 2006 年 4 月 10 日起三年禁售期满，经上海证券交易所审核、中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完相关事宜后，该部分股份于 2009 年 4 月 10 日开始上市流通。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		29,203 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的 股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	25.95	48,541,232	0	0	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	0	0
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	3.03	5,675,562	1,299,993	0	未知
吴建明	其他	1.54	2,888,939	2,888,939	0	未知
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	其他	0.80	1,500,000	0	0	未知
上海青伟工艺品设计有限公司	其他	0.67	1,253,298	1,253,298	0	未知
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金	其他	0.64	1,200,000	0	0	未知
光大证券股份有限公司	其他	0.63	1,183,025	1,183,025	0	未知
中国工商银行－裕泽证券投资基金	其他	0.53	999,910	999,910	0	未知
洛阳聚慧投资股份有限公司	其他	0.49	911,867	911,867	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
广州珠江实业集团有限公司	48,541,232	人民币普通股
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	8,452,642	人民币普通股
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	5,675,562	人民币普通股
吴建明	2,888,939	人民币普通股
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	1,500,000	人民币普通股
上海青伟工艺品设计有限公司	1,253,298	人民币普通股
中国工商银行－广发聚丰股票型证券投资基金	1,200,000	人民币普通股
光大证券股份有限公司	1,183,025	人民币普通股
中国工商银行－裕泽证券投资基金	999,910	人民币普通股
洛阳聚慧投资股份有限公司	911,867	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会直属企业，华夏红利混合型基金和华夏大盘精选基金同属华夏基金公司管理的基金。除此以外，公司未知前十名无限售条件其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。	

## 2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
郑暑平	董事长	134,095		32,000	102,095	正常比例减持。
吴建桦	监 事	4,200		1,000	3,200	正常比例减持。

### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### (一)报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，国家把保持经济平稳较快发展作为经济工作的首要任务，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，把保增长、调结构、惠民生、促改革有机结合起来，为房地产行业的回暖提供了强有力的支持。政策的刺激及大幅降息后购买力的显著提升等因素综合影响之下，上半年广州房地产市场成交量大幅上扬，价格也持续上涨，使去年一直积累至今的购房需求得以释放，进一步推动了市场的回暖。

1、项目开发方面：① 珠江新岸公寓项目。上半年，该项目顺利完成交楼工作，并展开项目推广活动，项目销售状况良好，该项目将成为公司 2009 年度重要的利润来源。同时，还大力推进酒店式公寓的经营，力争将珠江新岸打造成高品位、高素质、高服务的国际酒店式公寓，彰显珠江新岸酒店式公寓的价值标杆及市场定位，以酒店经营模式带动销售工作，给投资者得以获取高回报的投资信心。② 珠江花城项目。2009 年珠江花城项目进入实景现房销售阶段，上半年销售速度超过年初预期，预计现有单位将在年内基本售罄。现已启动第三组团的开发准备工作，目前正进入设计阶段，力争 2009 年底拿齐四证，尽早开工，以保持项目开发的整体连续性。③ 珠江新城项目。按照经营计划，公司将首先开发珠江新城项目南区。目前南区开工前的准备工作已进入冲刺阶段，已领取施工许可证，公司将确保在南区项目 8 月开工，力争 2009 年底进入预售阶段。同时，北区高层建筑也已进入方案设计报审程序。公司将抓住当前房地产市场回暖的契机，将珠江新城项目打造成高端品牌，实现公司在规模和业绩上的重大突破。

### 2、财务指标情况

2009 年上半年，公司实现营业总收入 15,504.48 万元，较上年同期增加 4,288.59 万元，增长 38.24%。包括：（1）房屋销售收入 13,629.92 万元，较上年同期增加 4,308.33 万元，增长 46.22%。其中：① 珠江新岸公寓项目实现销售收入 2,765.56 万元，较上年同期减少 2,725.72 万元，减少 49.64%；② 长沙珠江花城项目实现销售收入 10,736.22 万元，较上年同期增加 6,973.81 万元，增长 184.59%；（2）物业出租及车场实现营业收入 957.02 万元，较上年同期减少 33.19 万元；（3）物业管理收入 894.84 万元，较上年同期增加 4.14 万元。

上半年公司实现营业利润 1,966.05 万元，较上年同期增加 526.07 万元，增长 36.53%；实现归属于母公司所有者的净利润 1,420.49 万元，较上年同期增加 365.15 万元，增长 34.60%；净资产收益率为 1.92%；每股收益 0.08 元；截至 2009 年 6 月 30 日，公司总资产 152,537.18 万元，归属于母公司所有者权益为 73,911.13 万元，每股净资产 3.95 元。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房屋销售收入	136,299,249.88	90,803,865.21	33.38	46.22	73.87	减少 10.59 个百分点
物业收入	18,518,675.21	11,523,038.86	37.78	-1.54	0.02	减少 0.97 个百分点

公司物业收入包括物业经营收入和物业管理收入。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广州地区	47,527,457.97	-35.99
长沙地区	107,517,345.00	184.59

3、公司在经营中出现的问题和困难

上半年,房地产行业率先于整体经济运行走出低谷,公司商品房销售(主要是长沙珠江花城项目)迅速增长,为公司业绩稳定奠定了基础。但是,行业能否延续良好的发展势头,不尽受国家宏观经济环境的影响,同时也受国家和地方政府对房地产相关政策法规变动的影响,公司将积极应对外部环境的变化,实现平稳可持续性发展。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内,长沙珠江花城项目投入 4,592.91 万元,珠江新岸项目工程进度款 6,300.12 万元。

(四) 公司财务状况、经营成果分析

1、完成盈利预测的情况

公司未曾对盈利作过公开预测。

2、完成经营计划情况

公司未曾对经营计划作过公开披露。

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

为了进一步健全和完善内部控制制度，公司借助中介咨询机构的专业知识和实践经验来加强内部控制制度的优化和执行，公司还重新修订并经董事会审议通过了《公司董事会审计委员会年报工作规程》，同时对《公司章程》相关内容进一步完善，增加了现金分红政策的条款。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司无利润分配方案实施情况。

### (三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2009 年半年度公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

### (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内公司未曾制定和实施现金分红方案。

### (五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

### (七) 资产交易事项

本报告期公司无收购出售资产、资产置换及吸收合并事项。

### (八) 报告期内公司重大关联交易事项

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

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

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

(4) 2006 年 11 月广州市住宅建设发展有限公司通过公开招标方式承接了本公司珠江新岸项目土建施工与总承包工程，合同总价为 6,955.21 万元。2008 年 4 月，住建公司被划归本公司控股股东广州珠江实业集团有限公司托管，故按有关规定该交易属于关联交易。

单位名称	与上市公司的关联关系	交易内容	2009 年 1-6 月 交易金额（万元）
广州珠江实业集团有限公司	控股股东	建设工程	1,792.29
广州珠江装修工程公司	同受控股股东控制	装修工程	768.49
广州珠江工程建设监理公司	同受控股股东控制	工程监理	67.05
广州珠江外资建筑设计院	同受控股股东控制	勘察设计费	134.45
广州市住宅建设发展有限公司	同受控股股东控制	建设工程	1,000.73
合 计			3,763.01

(九) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

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

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

报告期内，公司续聘广东大华德律会计师事务所为 2009 年度审计机构。

(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

报告期内本公司及其董事、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) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期公司无其他重大事项。

(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
广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度业绩快报	上海证券报 证券时报	2009 年 1 月 23 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	上海证券报 证券时报	2009 年 3 月 31 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司第六届董事会 2009 年第一次会议决议公告	上海证券报 证券时报	2009 年 4 月 25 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司第六届监事会 2009 年第一次会议决议公告	上海证券报 证券时报	2009 年 4 月 25 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度报告及其摘要	上海证券报 证券时报	2009 年 4 月 25 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年第一季度报告	上海证券报 证券时报	2009 年 4 月 25 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司关于召开 2008 年度股东大会的通知	上海证券报 证券时报	2009 年 5 月 22 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )
广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度股东大会决议公告	上海证券报 证券时报	2009 年 6 月 13 日	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> )

## 七、财务会计报告(未经审计)

## (一) 财务报表

## 合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(六) 1	314,301,196.22	212,364,778.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(六) 2		76,335.00
应收票据			
应收账款			
预付款项	(六) 3	1,471,756.40	2,252,811.70
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	(六) 4	64,345,771.31	60,794,259.10
买入返售金融资产			
存货	(六) 5	1,020,322,463.85	997,788,798.09
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,400,441,187.78	1,273,276,982.01
<b>非流动资产:</b>			
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	(六) 6	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	(六) 7	51,699,180.19	52,394,244.13
固定资产	(六) 8	8,359,532.76	8,338,215.54
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	(六) 9	1,100,915.91	1,150,997.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(六) 10	7,206,258.72	7,206,258.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		124,930,623.19	125,654,451.81
资产总计		1,525,371,810.97	1,398,931,433.82

<b>流动负债：</b>			
短期借款	(六) 11	39,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(六) 12	5,825,568.59	5,093,017.39
预收款项	(六) 13	952,885.10	1,109,754.06
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(六) 14	9,918,950.19	9,424,757.03
应交税费	(六) 15	5,562,515.65	519,734.57
应付利息			
应付股利	(六) 16	1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款	(六) 17	74,571,815.46	75,862,951.66
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(六) 18	227,000,000.00	382,552,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		363,899,538.94	475,630,018.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(六) 19	415,733,333.34	195,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(六) 20	6,039,287.14	2,007,987.23
其他非流动负债			
非流动负债合计		421,772,620.48	197,807,987.23
负债合计		785,672,159.42	673,438,005.89
<b>股东权益：</b>			
股本	(六) 21	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	(六) 22	357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
盈余公积	(六) 23	60,692,920.09	60,692,920.09
一般风险准备			
未分配利润	(六) 24	134,157,279.60	119,952,373.69
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		739,111,317.60	724,906,411.69
少数股东权益		588,333.95	587,016.24
股东权益合计		739,699,651.55	725,493,427.93
负债和股东权益合计		1,525,371,810.97	1,398,931,433.82

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

母公司资产负债表  
2009 年 6 月 30 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		147,738,938.20	151,796,204.65
交易性金融资产			76,335.00
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 1	152,927,294.68	152,779,190.33
存货		721,066,424.91	669,329,196.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,021,732,657.79	973,980,926.48
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七) 2	199,689,735.61	199,689,735.61
投资性房地产		51,699,180.19	52,394,244.13
固定资产		5,768,071.14	5,557,314.14
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		1,100,915.91	1,150,997.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,049,693.37	7,049,693.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		265,307,596.22	265,841,985.06
资产总计		1,287,040,254.01	1,239,822,911.54
<b>流动负债:</b>			
短期借款		39,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			126,598.57
预收款项		30,516.10	20,999.88
应付职工薪酬		7,915,783.61	7,146,054.75

应交税费		2,189,734.16	1,985,427.29
应付利息			
应付股利		1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款		68,120,237.29	93,112,612.90
一年内到期的非流动负债		227,000,000.00	342,552,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		345,324,075.11	446,011,497.34
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		265,733,333.34	115,800,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		265,733,333.34	115,800,000.00
负债合计		611,057,408.45	561,811,497.34
<b>股东权益:</b>			
股本		187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积		357,221,730.71	357,221,730.71
减:库存股			
盈余公积		55,976,136.15	55,976,136.15
未分配利润		75,745,591.50	77,774,160.14
外币报表折算差额			
股东权益合计		675,982,845.56	678,011,414.20
负债和股东权益合计		1,287,040,254.01	1,239,822,911.54

公司法定代表人: 郑暑平

主管会计工作负责人: 朱渝梅

会计机构负责人: 张逸波

**合并利润表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(六) 25	155,044,802.97	112,158,899.23
其中: 营业收入		155,044,802.97	112,158,899.23
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	(六) 25	135,384,300.54	100,233,754.48
其中: 营业成本		102,352,156.72	63,801,994.95
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	(六) 26	12,883,624.45	11,759,726.52
销售费用		4,101,231.39	5,393,774.73
管理费用		14,987,159.26	15,288,627.31
财务费用		1,060,128.72	4,017,096.70
资产减值损失	(六) 28		-27,465.73
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)	(六) 27		2,474,610.47
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)		19,660,502.43	14,399,755.22
加: 营业外收入	(六) 29	223,059.51	333,529.79
减: 营业外支出	(六) 30	9,216.71	820,049.61
其中: 非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		19,874,345.23	13,913,235.40
减: 所得税费用	(六) 31	5,668,121.61	3,356,777.91
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		14,206,223.62	10,556,457.49
归属于母公司所有者的净利润		14,204,905.91	10,553,420.15
少数股东损益		1,317.71	3,037.34
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.08	0.06
(二) 稀释每股收益		0.08	0.06

公司法定代表人: 郑暑平

主管会计工作负责人: 朱渝梅

会计机构负责人: 张逸波



母公司利润表  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(七) 3	38,579,029.78	65,425,567.88
减: 营业成本	(七) 3	19,075,671.67	30,059,269.70
营业税金及附加		6,396,225.60	9,162,026.71
销售费用		1,849,407.95	2,824,748.18
管理费用		12,692,223.19	11,694,952.69
财务费用		798,570.01	3,578,214.40
资产减值损失			-27,465.73
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)	(七) 4		859,983.74
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)		-2,233,068.64	8,993,805.67
加: 营业外收入		212,676.29	240,428.61
减: 营业外支出		8,176.29	812,097.67
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)		-2,028,568.64	8,422,136.61
减: 所得税费用			2,105,534.15
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-2,028,568.64	6,316,602.46

公司法定代表人: 郑暑平

主管会计工作负责人: 朱渝梅

会计机构负责人: 张逸波

**合并现金流量表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		156,755,919.01	96,514,681.33
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(六) 33	10,658,996.91	13,174,253.27
经营活动现金流入小计		167,414,915.92	109,688,934.60
购买商品、接受劳务支付的现金		96,262,720.10	91,142,088.30
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		17,494,729.00	17,059,405.00
支付的各项税费		8,846,112.08	19,116,730.16
支付其他与经营活动有关的现金	(六) 33	23,798,581.71	21,779,252.06
经营活动现金流出小计		146,402,142.89	149,097,475.52
经营活动产生的现金流量净额		21,012,773.03	-39,408,540.92
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		76,335.00	
取得投资收益收到的现金			2,474,610.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,700.00	700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		78,035.00	2,475,310.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		867,667.80	25,114.00
投资支付的现金			76,335.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		867,667.80	101,449.00
投资活动产生的现金流量净额		-789,632.80	2,373,861.47

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		269,000,000.00	302,000,000.00
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		269,000,000.00	302,000,000.00
偿还债务支付的现金		165,618,666.66	88,530,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,238,055.47	20,466,891.80
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		430,000.00	375,000.00
筹资活动现金流出小计		187,286,722.13	109,371,891.80
筹资活动产生的现金流量净额		81,713,277.87	192,628,108.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		101,936,418.10	155,593,428.75
加：期初现金及现金等价物余额		212,364,778.12	237,235,210.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		314,301,196.22	392,828,639.30

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：朱渝梅

会计机构负责人：张逸波

**母公司现金流量表**  
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		38,588,546.00	44,251,444.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,656,241.03	6,490,785.05
经营活动现金流入小计		43,244,787.03	50,742,229.60
购买商品、接受劳务支付的现金		53,120,462.47	31,572,967.21
支付给职工以及为职工支付的现金		10,026,122.30	8,516,835.99
支付的各项税费		4,831,649.21	10,269,374.85
支付其他与经营活动有关的现金		35,966,170.57	114,359,548.94
经营活动现金流出小计		103,944,404.55	164,718,726.99
经营活动产生的现金流量净额		-60,699,617.52	-113,976,497.39
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		76,335.00	
取得投资收益收到的现金		0.00	859,983.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,700.00	550.00
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		78,035.00	860,533.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		622,546.80	
投资支付的现金			76,335.00
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		622,546.80	76,335.00
投资活动产生的现金流量净额		-544,511.80	784,198.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		199,000,000.00	302,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		199,000,000.00	302,000,000.00
偿还债务支付的现金		125,618,666.66	12,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,194,470.47	16,746,128.01
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		141,813,137.13	28,976,128.01
筹资活动产生的现金流量净额		57,186,862.87	273,023,871.99
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-4,057,266.45	159,831,573.34
加:期初现金及现金等价物余额		151,796,204.65	170,305,414.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		147,738,938.20	330,136,988.28

公司法定代表人: 郑晔平

主管会计工作负责人: 朱渝梅

会计机构负责人: 张逸波

合并所有者权益变动表  
2009 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		60,692,920.09		119,989,908.09		596,399.84	725,540,345.93
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他						-37,534.40		-9,383.60	-46,918.00
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		60,692,920.09		119,952,373.69		587,016.24	725,493,427.93
三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)						14,204,905.91		1,317.71	14,206,223.62
(一)净利润						14,204,905.91		1,317.71	14,206,223.62
(二)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						14,204,905.91		1,317.71	14,206,223.62
(三) 所有者投入和减少资本									
1、所有者投入资本									
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他									
(四) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者(或股东)的分配									
4、其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本(或股本)									
2、盈余公积转增资本(或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									

4、其他									
四、本 期期末 余额	187,039,387.20	357,221,730.71		60,692,920.09		134,157,279.60		588,333.95	739,699,651.55

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存 股	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他		
一、上 年年末 余额	187,039,387.20	357,221,730.71		58,019,787.74		95,919,484.52		593,341.71	698,793,731.88
加：同 一控制 下企业 合并产 生的追 溯调整									
会计政 策变更									
前期差 错更正									
其他				233,599.73		2,100,583.70		-453.46	2,333,729.97
二、本 年年初 余额	187,039,387.20	357,221,730.71		58,253,387.47		98,020,068.22		592,888.25	701,127,461.85
三、本 年增减 变动金 额（减 少以 “-” 号填 列）						10,553,420.15		3,037.34	10,556,457.49
（一） 净利润						10,553,420.15		3,037.34	10,556,457.49
（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						10,553,420.15		3,037.34	10,556,457.49
(三) 所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
(四) 利润分配									
1.提取盈余公积									
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(五) 所有者权益内部结转								16,880.14	16,880.14
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥									



补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		58,253,387.47		108,573,488.37		595,925.59
								711,683,919.34

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:朱渝梅

会计机构负责人:张逸波

### 母公司所有者权益变动表

2009 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

项 目	本期金额						
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		55,976,136.15	77,774,160.14		678,011,414.20
加:会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		55,976,136.15	77,774,160.14		662,241,138.94
三、本年增减变动金额(减少以 “-”号填列)					-2,028,568.64		-2,028,568.64
(一)净利润					-2,028,568.64		-2,028,568.64
(二)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					-2,028,568.64		-2,028,568.64
(三)所有者投 入和减少资本							
1. 所有者投入 资本							
2. 股份支付计 入所有者权益 的金额							
3. 其他							
(四)利润分配							
1. 提取盈余公 积							
2. 对所有者(或 股东)的分配							
3. 其他							
(五)所有者权 益内部结转							
1. 资本公积转 增资本(或股 本)							
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)							

3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		55,976,136.15	75,745,591.50		675,982,845.56

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	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	63,580,912.41		662,241,138.94
加:会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	63,580,912.41		662,241,138.94
三、本年增减变动金额(减少以 “—”号填列)					6,316,602.46		6,316,602.46
(一)净利润					6,316,602.46		6,316,602.46
(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					6,316,602.46		6,316,602.46
(三)所有者投 入和减少资本							
1. 所有者投入 资本							
2. 股份支付计 入所有者权益 的金额							
3. 其他							
(四)利润分配							
1. 提取盈余公 积							
2. 对所有者(或 股东)的分配							
3. 其他							
(五)所有者权 益内部结转							
1. 资本公积转 增资本(或股 本)							
2. 盈余公积转							

增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	187,039,387.20	357,221,730.71		54,399,108.62	69,897,514.87		668,557,741.40

公司法定代表人:郑暑平

主管会计工作负责人:朱渝梅

会计机构负责人:张逸波

## （二）公司基本情况

本公司是经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准，由全民所有制企业改组为股份制企业。广州珠江实业集团有限公司(原名为：广州珠江实业总公司)为本公司控股股东。经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]50 号文批准，1993 年 9 月首次向社会公开发行社会公众股 2,250 万，并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。本公司领取 4401011104119 号企业法人营业执照，注册资本现为人民币 18,703.94 万元。注册地为广州市，公司总部地址在广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼。本公司属房地产开发行业，主要的经营业务包括：经营土地开发、承建、销售、租赁商品房。实业投资、物业管理。承接小区建设规划和办理拆迁、报建，工程咨询及自用有余的建筑物业展销。车辆保管(限分支机构经营)。批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)。

## （三）公司主要会计政策、会计估计和前期会计差错

1、本公司执行《企业会计准则》及财政部的相关规定。

2、会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

4、外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法：

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

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算，折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。

5、现金及现金等价物的确定标准：

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

## 6、交易性金融资产：

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

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

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

本公司交易性金融资产的公允价值是按市价确定的。

## 7、应收款项及坏帐准备核算：

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

应收款项分类标准说明：

A、单项金额重大的应收款项（包括关联方）是指：单项应收款项金额占总应收款项金额 10%以上的款项；

B、单项金额不重大但按信用风险特征进行组合后该组合的风险较大的应收款项（包括关联方）是指：单项应收款项金额账龄在 3 年以上且占总应收款项金额 1%以上或虽然账龄在 3 年以上的单项应收款项金额均未达到总应收款项金额 1%以上，但所有账龄在 3 年以上的应收款项合计超过总应收款项金额 1%；

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

本公司确认坏账的标准是：

- a. 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。
- b. 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。
- c. 因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

## 8、存货：

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、周转房及低值易耗品等。

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

低值易耗品采用一次摊销法。

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

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

期末，存货按成本与可变现净值孰低计价。如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

本公司本期无需计提存货跌价准备。

#### 9、长期股权投资：

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

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

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### 10、持有至到期的投资：

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

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

#### 11、可供出售金融资产：

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

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

#### 12、固定资产及累计折旧：

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

b. 固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

c. 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值确定其折旧率，分类折旧率如下：



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

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

本公司本期无需计提固定资产减值准备。

### 13、在建工程：

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

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

本公司本期无需计提在建工程减值准备。

### 14、投资性房地产：

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，包括已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

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

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

采用成本模式计量的土地使用权，采用直线法，按土地使用权的使用年限进行摊销。

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

本公司本期无需计提投资性房地产减值准备。

### 15、借款及借款费用：

借款初始取得时按成本入账，取得后采用合同利率到期计息。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活

动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

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

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

#### 16、无形资产与研究开发费用：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入帐。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

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

- a. 专利权、商标权、非专利技术、外购软件按 5 年摊销；
- b. 土地使用权按 50 年摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

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

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

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

在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

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

#### 17、商誉：

在非同一控制下企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

本公司于年末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

#### 18、长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法，有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。对于筹建期间发生的开办费，先在长期待摊费用中核算，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的费用。

#### 19、金融负债：

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

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

#### 20、收入确认：

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

房地产销售收入：①房产主体工程完工并已封顶；②取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；③签订了销售合同；④销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；⑤收到房款或取得了买方付款证明。同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额按比例确认销售收入的实现。

物业出租收入：按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，收到租金或取得了买方付款证明时，确认为物业出租收入的实现。

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

让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

补贴收入：在日常活动中取得的政府补助，确认为营业外收入。

#### 21、股份支付：

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

a. 以权益结算的股份支付

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

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

b. 以现金结算的股份支付

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

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

## 22、职工薪酬：

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

## 23、预计负债的确认：

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

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

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

## 24、所得税的会计处理方法：

公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的

未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

#### 25、利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

①弥补以前年度亏损；

②提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时不再提取；

③提取任意盈余公积金；

④分配利润。

#### 26、会计政策与会计估计的变更：

报告期内无会计政策与会计估计变更。

#### 27、前期会计差错的更正：

报告期内无前期会计差错的更正。

### （四）税项

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

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

### （五）企业合并及企业合并报表

#### 1、企业合并

##### ①同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### ②非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交

易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

## 2、合并会计报表的编制基础：

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

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

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

### （六）合并会计报表附注

#### 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	482,641.83	1.00	482,641.83	473,986.74
小计		482,641.83	1.00	482,641.83	473,986.74
银行存款	人民币	313,051,818.09	1.00	313,051,818.09	209,753,350.79
小计		313,051,818.09	1.00	313,051,818.09	209,753,350.79
其他货币资金	人民币	766,736.30	1.00	766,736.30	2,137,440.59
小计		766,736.30	1.00	766,736.30	2,137,440.59
合计		314,301,196.22	1.00	314,301,196.22	212,364,778.12

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，报告期末货币资金比期初增加 101,936,418.10 元，增加 48%，主要是银行借款增加。

#### 2. 交易性金融资产

项目	期末数	期初数	公允价值确定方法
交易性权益工具投资	0.00	76,335.00	市场价值
合计	0.00	76,335.00	

期末交易性金融资产减少 76,335.00 元，由于本报告期内立立电子公司退还新股申购款以及利息合计 77,322.66 元。

### 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	1,471,756.40	100.00	2,252,811.70	100.00
一年以上至二年以内			---	---
二年以上至三年以内			---	---
三年以上			---	---
合计	1,471,756.40	100.00	2,252,811.70	100.00

(1) 本公司期末余额中无持股 5% (含 5%) 以上股份股东欠款。

(2) 公司预付款项期末余额 30%以上 (含 30%) 的预付单位如下:

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
长沙市芙蓉区川红石材加工厂	551,392.12	2009年	装修工程款
巴洛克木业(天津)有限公司	737,755.05	2009年	装修工程款
合计	1,289,147.17		

(3) 期末余额较期初余额减少了 781,055.30 元, 减少 34.67%, 原因是本报告期将部分预付款转入开发成本所致。

(4) 预付款项前五名列示如下:

单位名称	金额	比例
湖南欧比诺家具有限公司	132,609.23	9.01%
长沙鹏驰交通设施有限公司	50,000.00	3.40%
长沙市芙蓉区川红石材加工厂	551,392.12	37.46%
巴克洛木业(天津)有限公司	737,755.05	50.13%
合计	1,471,756.40	100.00%

### 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	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	66,591,393.89	79.22	19,517,181.89	67,110,373.89	83.36	19,517,181.89
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	6,801,712.25	8.09		6,811,812.80	8.46	---
三、其他不重大	10,669,847.06	12.69	200,000.00	6,589,254.30	8.18	200,000.00
合计	84,062,953.20	100.00	19,717,181.89	80,511,440.99	100.00	19,717,181.89

(1) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）具体情况如下：

欠款单位	金 额	坏账金额	计提比例	原因
广隆公司	29,018,455.50	19,517,181.89	67.26%	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	---	---	投资转让款
长沙市开福区城市建设投资有限公司	20,000,000.00	---	---	土地大包干价款
合 计	66,591,393.89	19,517,181.89		

(2) 期末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项为：

欠 款 单 位 名 称	与本公司关系	金 额	年限	比例
广隆公司	无关联	29,018,455.50	2000-2007年	34.52%
广州珠江实业集团有限公司	母公司	17,572,938.39	2005年	20.91%
长沙市开福区城市建设投资有限公司	无关联	20,000,000.00	2006-2007年	23.79%
新旧铁路征地款	无关联	6,810,208.60	2000-2008年	8.10%
珠江花城二期项目代垫工程款	无关联	2,934,457.68	2008年	3.49%
合 计		76,336,060.17		90.81%

(3) 本公司持股 5%以上股东欠款明细内容如下：

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

## 5. 存货及存货跌价准备

(1) 明细列示如下：

类 别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	909,505,536.71		909,505,536.71	886,285,584.06	---	886,285,584.06
开发产品	109,030,471.85	1,338,898.56	107,691,573.29	109,676,633.80	1,338,898.56	108,337,735.24
周转房	3,125,353.85		3,125,353.85	3,165,478.79	---	3,165,478.79
合 计	1,021,661,362.41	1,338,898.56	1,020,322,463.85	999,127,696.65	1,338,898.56	997,788,798.09

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工（预计）时间	预计投资额（万元）	期末余额	期初余额
珠江新城*	---	---	---	244,263,979.08	240,282,172.18
珠江新岸公寓	2006年6月	2009年5月	44,675	272,785,518.69	224,543,810.29
新世纪新城	2006年	---	68,230	299,256,038.94	328,459,601.59
S8 地块*	---	---	---	93,200,000.00	93,000,000.00
合 计				909,505,536.71	886,285,584.06



珠江新城、S8地块\*目前未开工，主要发生地价款和前期费用。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金华庭	2002.02	34,191,943.40	20,000.00	360,652.50	33,851,290.90
金山阁	2000.05	19,235,778.88	---	287,889.80	18,947,889.08
金威大厦	2000.05	8,190,826.49	---	---	8,190,826.49
金昌大厦	1999.05	12,161,458.15	---	---	12,161,458.15
金盛大厦	2006年	30,344,995.20	3,724.50	21,344.15	30,327,375.55
站前A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
又一居	---	3,561,266.22	---	---	3,561,266.22
百事佳花园	---	1,837,041.22	---	---	1,837,041.22
合计	---	109,676,633.80	23,724.50	669,886.45	109,030,471.85

(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	12,061.82	---	167.40	11,894.42
永胜新街5号	452,840.42	---	6,378.00	446,462.42
站前A区(中展里58-59号)	83,918.17	---	1,225.44	82,692.73
站前2-3号楼(95-101号)	100,417.08	---	1,429.32	98,987.76
站前小区6号楼	351,899.76	---	5,020.56	346,879.20
站前小区7号楼	863,920.15	---	11,797.68	852,122.47
西华路	1,145,225.85	---	12,425.70	1,132,800.15
百事佳西二街7号104房	53,682.57	---	581.40	53,101.17
百事西二街7号201房	101,512.97	---	1,099.44	100,413.53
合计	3,165,478.79	---	40,124.94	3,125,353.85

(5) 存货跌价准备

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

## 6. 长期股权投资

(1) 明细列示如下:

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

### A、成本法核算的其他股权投资

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

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

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

### B、减值准备的变化情况

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

本公司的投资变现及投资收益收回没有重大限制。

## 7. 投资性房地产

(1) 采用成本模式后续计量投资性房地产的情况:

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	64,998,508.44	---	47,107.78	64,951,400.66
1. 房屋、建筑物	64,998,508.44	---	47,107.78	64,951,400.66
二、累计折旧或累计摊销合计	12,194,010.08	649,670.88	1,714.72	12,841,966.24
1. 房屋、建筑物	12,194,010.08	649,670.88	1,714.72	12,841,966.24
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	410,254.23	---	---	410,254.23
1. 房屋、建筑物	410,254.23	---	---	410,254.23
四、投资性房地产账面价值合计	52,394,244.13	-649,670.88	45,393.06	51,699,180.19
1. 房屋、建筑物	52,394,244.13	-649,670.88	45,393.06	51,699,180.19

(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	6,655,415.80	---	74,743.32	6,580,672.48
文昌南	11,941,955.26	---	162,721.68	11,779,233.58
淘金小区	6,793,283.70	---	89,078.40	6,704,205.30
松柏东街	748,873.45	---	8,915.10	739,958.35
华乐路	2,623,122.19	---	38,958.60	2,584,163.59
华乐大厦	1,282,587.34	---	17,618.04	1,264,969.30
昌岗中路	124,079.20	---	2,287.26	121,791.94
西区红旗中珠花园	397,936.89	---	4,239.30	393,697.59
中珠大厦 10 楼 1006 房	697,334.55	---	8,023.86	689,310.69
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场*	19,336,913.15	---	247,260.48	19,089,652.67
解放中路淘街马王庙	848,485.43	---	9,172.80	839,312.63
华乐大厦首二层办公楼	1,115,052.00	---	27,765.24	1,087,286.76
华乐大厦车库首二层	239,459.40	---	4,279.86	235,179.54
合计	52,804,498.36	---	695,063.94	52,109,434.42

\*天河区永泰路 7、8 号楼地下车场：本年因出售部分车位减少投资性房地产 45,393.06 元（原值 47,107.78 元，累计摊销 1,714.72 元，净值 45,393.06 元）；剩余车位继续按原摊销政策摊销 201,867.42 元。

(3) 投资性房地产减值准备变化情况

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

8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	5,786,758.86			5,786,758.86
运输设备	7,079,585.90	693,028.00		7,772,613.90
其他设备	6,157,843.79	154,999.80		6,312,843.59
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合计	19,024,188.55	848,027.80		19,872,216.35
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	1,330,133.72	98,914.08	---	1,429,047.80
运输设备	4,520,463.93	474,303.82	---	4,994,767.75

其他设备	4,835,375.36	253,492.68		5,088,868.04
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	
合计	10,685,973.01	826,710.58		11,512,683.59
减值准备	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物				
运输设备				
其他设备				
其中：暂时闲置的固定资产				
合计				
账面价值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	4,456,625.14	-98,914.08		4,357,711.06
运输设备	2,559,121.97	218,724.18		2,777,846.15
其他设备	1,322,468.43	-98,492.88		1,223,975.55
其中：暂时闲置的固定资产				
合计	8,338,215.54	21,317.22		8,359,532.76

(1) 本期固定资产中未有资产用于抵押或担保。

(2) 期末固定资产未出现可变现净值低于账面成本的情形，因此未计提减值准备。

## 9. 无形资产

项目	取得方式	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	剩余摊销年限
一、原价合计		1,808,813.00	19,640.00	---	1,828,453.00	
1. 土地使用权	购买	1,226,823.00	---	---	1,226,823.00	34 年
2. 管理软件	购买	581,990.00	19,640.00	---	601,630.00	1-5 年
二、累计摊销额		657,815.19	69,721.90	---	727,537.09	
1. 土地使用权	购买	374,181.58	12,268.26	---	386,449.84	
2. 管理软件	购买	283,633.61	57,453.64	---	341,087.25	
三、无形资产减值准备累计金额合计		---	---	---		
1. 土地使用权	购买	---	---	---		
2. 管理软件	购买	---	---	---		
四、无形资产账面价值合计		1,150,997.81	-50,081.90	---	1,100,915.91	
1. 土地使用权	购买	852,641.42	-12,268.26	---	840,373.16	
2. 管理软件	购买	298,356.39	-37,813.64	---	260,542.75	

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

(2) 本公司进行了减值测试，不存在减值情形。

### 10. 递延所得税资产

项目	期末数	期初数	内 容
1. 坏账准备	4,766,304.29	4,766,304.29	因税法允许税前列支的坏账与坏账准备的账面差异所致
2. 存货跌价准备	334,724.64	334,724.64	因税法允许税前列支的跌价与账面的差异所致
3. 投资性房地产减值	102,563.56	102,563.56	因税法允许税前列支的减值与账面的差异所致
4. 长期投资减值准备	1,804,408.35	1,804,408.35	因税法允许税前列支的减值与账面的差异所致
5. 开办费	156,565.35	156,565.35	因税法允许税前列支的开办费与账面的差异所致
6. 未支付职工教育经费	41,692.53	41,692.53	因税法允许税前列支的职工教育经费与账面的差异所致
合计	7,206,258.72	7,206,258.72	

### 11. 短期借款

借款类型	期末数		期初数	备注
	原币	人民币		
抵押借款				
广州市黄石农村信用合作社	39,000,000.00	39,000,000.00	---	
小 计	39,000,000.00	39,000,000.00	---	
合 计	39,000,000.00	39,000,000.00	---	

截止 2009 年 6 月 30 日止,公司向广州市黄石农村合作信用社借款 3900 万元,其抵押物为东山区文化里 11 号之一首层(1226.93 平方米)、东山区文化里 11 号之三二层(1470.01 平方米)、天河区淘金北路 6 号、16 号之一(797.8194 平方米)、22 号之二(411.9592 平方米)、31 号二层(2670.73 平方米)。

### 12. 应付账款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	1,637,816.80	28.11	4,095,869.78	80.42
一年以上至二年以内	4,026,532.24	69.12	870,549.04	17.09
二年以上至三年以内	161,219.55	2.77	---	---
三年以上			126,598.57	2.49
合 计	5,825,568.59	100.00	5,093,017.39	100.00

(1) 期末余额较期初增加 732,551.20 元,为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
广东东鹏陶瓷股份有限公司	1,466,094.24	1-2 年	未决算
广州珠江装修工程公司	854,691.27	1-2 年	未决算
湖南捞刀河建筑集团有限公司	589,999.98	1-2 年	未决算
合 计	2,910,785.49		

### 13. 预收款项

帐 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	952,885.10	100	1,109,754.06	100
一年以上至二年以内			---	---
二年以上至三年以内			---	---
三年以上				
合 计	952,885.10	100	1,109,754.06	100

(1) 期末余额较期初余额减少 156,868.96 元，下降 14.14%，主要为上期收到房款在本期符合收入确认原则，予以结转收入所致。

(2) 本公司无欠持有本公司 5%（含 5%以上）有表决权股东的款项。

(3) 期末余额无占预收款项总额 10%以上（含 10%）项目。

(4) 预收账款明细列示如下：

项目名称	期末数	期初数
珠江新岸公寓	30,516.10	20,999.88
珠江花城	922,369.00	933,000.00
物业管理		155,754.18
合 计	952,885.10	1,109,754.06

### 14. 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	1,065,981.32	13,113,935.35	13,519,112.66	660,804.01
二、职工福利费	---	1,626,227.79	1,626,227.79	
三、社会保险费	-37,549.13	2,884,696.26	2,795,864.41	51,282.72
1. 医疗保险费	-11,963.83	879,166.50	852,093.29	15,109.38
2. 基本养老保险费	-23,249.69	1,708,512.12	1,655,899.90	29,362.53
3. 年金缴费	---			
4. 失业保险费	-2,895.94	212,809.23	206,255.94	3,657.35
5. 工伤保险费	-485.68	35,690.38	34,591.32	613.38
6. 生育保险费	1,046.01	48,518.03	47,023.96	2,540.08
四、住房公积金	7,455,403.24	2,025,567.11	1,108,814.62	8,372,155.73
五、工会经费和职工教育经费	940,921.60	303,788.78	410,002.65	834,707.73
六、非货币性福利	---	---	---	
七、因解除劳动关系给予的补偿	---			---
八、其他	---	---	---	---
其中：以现金结算的股份支付	---	---	---	---
合 计	9,424,757.03	19,954,215.29	19,460,022.13	9,918,950.19

### 15. 应交税费

税 项	期末数	期初数	计缴标准
营业税	4,349,009.64	1,171,120.74	见（四）
城建税	296,083.84	73,631.58	见（四）
土地增值税	605,756.71	38,840.52	见（四）
企业所得税	-33,936.37	-569,098.76	见（四）
房产税	158,453.68	-241,183.32	
个人所得税	484.15	-524.33	
教育费附加	178,778.68	38,491.45	见（四）
防洪费	7,885.32	8,456.69	
合 计	5,562,515.65	519,734.57	

期末金额比期初增加 5,042,781.08 元，增加 970.26%，原因是本报告期末已计提营业税及附加 482.5 万元于次月缴纳。

### 16. 应付股利

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

### 17. 其他应付款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	41,596,041.95	55.78	37,899,292.81	49.96
一年以上至二年以内	6,931,580.08	9.30	14,067,571.70	18.54
二年以上至三年以内	6,510,830.71	8.73	5,818,034.22	7.67
三年以上者	19,533,362.72	26.19	18,078,052.93	23.83
合计	74,571,815.46	100.00	75,862,951.66	100.00

(1) 本公司无欠持有本公司 5%（含 5%以上）有表决权股东的款项。

(2) 占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	性 质
预提新岸公寓土地增值税	20,299,089.75	预提费用
合计	20,299,089.75	

## 18. 一年内到期的非流动负债

贷款单位	期末数	期初数	借款起止日期	年利率%	借款条件
广州市黄石农村信用合作社松洲分社		20,000,000.00	07.05.17-09.05.19	7.56	抵押
工行银山支行		115,552,000.00	06.11.10-09.11.9	6.75-7.56	抵押
兴业银行长沙蔡锷路支行		20,000,000.00	07.04.30-09.01.31	5.67-6.3315	抵押
广州市黄石农村信用合作社松洲分社	227,000,000.00	227,000,000.00	08.01.15-09.12.20	7.56-7.938	抵押
合计	227,000,000.00	382,552,000.00			

截止 2009 年 6 月 30 日止，公司向广州市黄石农村信用合作社借款 22,700 万元，并同意以下述资产作为本次借款的抵押物，分别是：荔湾区西华路 63 号二层（579.43 平方米）、荔湾区西华路 63 号三层（778.88 平方米）、天河区淘金北路 47 号首层（372.96 平方米）、天河区淘金东路 33 号首层（267.7351 平方米）、天河区淘金东路 35 号首层（372.9329 平方米）、天河区淘金东路 37 号首层（636.2923 平方米）、天河区淘金北路正平一巷 9 号首层（193.8286 平方米）、天河区淘金北路正平一巷 10 号首层（57.3684 平方米）、天河区珠江新城 L3-1、L3-3 地块（20369 平方米）、越秀区华乐路 57 号地下室（266.46 平方米）。

## 19. 长期借款

借款类型	期末数		期初数	备注
	原币	人民币		
抵押借款				
广州市黄石农村信用合作社	20,000,000.00	20,000,000.00		(1)
广州市黄石农村信用合作社	29,833,333.34	29,833,333.34	35,800,000.00	(2)
广州市农行羊城支行	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	(3)
长沙市工行德雅路支行	150,000,000.00	150,000,000.00	80,000,000.00	(4)
广州市建设银行白云支行	135,900,000.00	135,900,000.00	---	(5)
合计	415,733,333.34	415,733,333.34	195,800,000.00	

(1) 截止 2009 年 6 月 30 日止，公司以商业房产东山区华乐路 53、57 号二楼穗房证字 140928 号；东山区华乐路 49 号首层粤房地证字第 C2675669 号；东山区华乐路 57 号首层粤房地证字第 C3084081 号作为抵押取得的广州市黄石农村信用合作社借款 2,000 万元。

(2) 截止 2009 年 6 月 30 日止，公司以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 号作为抵押物，向广州市黄石农村信用合作社借款 2,983.33 万元。

(3) 截止 2009 年 6 月 30 日止，公司以商品房珠江新岸公寓，其房产预售证号穗房预（网）字第 20070074 号，位于玉菡路 16-34 号（双）、桃花街 5-13 号（单）的 2 层 201 至 219（合计面积 2,886.72 平方米）；3 层 301 至 315（合计面积 2,484.64 平方米）；4 层 402、403、405、406（合计面积 1,188.22 平方米）；30 层 3001 至 3027（27 套房、合计面积 1,315.16 平方米）；31 层 3101 至 3127（27 套房、合计面积 1,315.16 平方米）；32 层 3201 至 3219（19 套房、合计面积 936.44 平方米），总计面积 10,126.34 平方米，作为抵押物向中国农业银行广州市羊城支行借款人民币 8,000 万元。



(4) 截止 2009 年 6 月 30 日止，公司以商品房长沙市福元西路 99 号珠江华城二组团 1 栋 101-802、1301、1401、1501、1601、1701，3 栋整栋、5 栋整栋、7 栋整栋、8 栋 101-1704、12 栋 101-106、13 栋 101-106、14 栋 101-104、地下室-101、半地下室整栋在建房产为抵押物，抵押面积 53,392.98 平方米，以土地长国用(2005)第 026070、长国用(2007)028295、长国用(2007)028096 为抵押物向工商银行长沙德雅路支行贷款 15,000 万元。

(5) 截止 2009 年 6 月 30 日止，公司以商品房珠江新岸公寓，玉函路 16-24#5-7 首层、30#首层、32-34#首层、28 号 5 层、8 层、13 层、17 层、18 层、23-29 层作为抵押物向中国建设银行白云支行贷款 13,590 万元。

## 20. 递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
所得税清算时间性差异	6,039,287.14	2,007,987.23
合 计	6,039,287.14	2,007,987.23

本期增加 4,031,299.91 元，原因是湖南珠江花城项目所得税未清算形成的会计和税务差异。

## 21. 股本

项 目	本期变动增(减)							期末数
	期初数	配股 额	送股 额	公积金 转股	增 发	其他	小计	
一、有限售条件的流通股份								
国家持有股份	8,452,642.00	---	---	---	---	-8,452,642.00	-8,452,642.00	0
国有法人持有股份	48,541,232.20	---	---	---	---	-48,541,232.20	-48,541,232.20	0
其他	---	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件的流通股份合计	56,993,874.20	---	---	---	---	-56,993,874.20	-56,993,874.20	0
二、无限售条件的流通股份								
1. 境内上市的人民币普通股	130,045,513.00	---	---	---	---	56,993,874.20	56,993,874.20	187,039,387.20
2. 境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件的股份合计	130,045,513.00	---	---	---	---	56,993,874.20	56,993,874.20	187,039,387.20
三、股份总数	187,039,387.20	---	---	---	---	0	0	187,039,387.20

## 22. 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

### 23. 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	46,832,431.17	---	---	46,832,431.17
任意盈余公积	5,446,285.59	---	---	5,446,285.59
企业发展基金	8,414,203.33	---	---	8,414,203.33
合计	60,692,920.09	---	---	60,692,920.09

### 24. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润（2008 年期末数）	119,989,908.09	
调整 年初未分配利润合计数（调整用+，调减用-）	-37,534.40	
期初未分配利润	119,952,373.69	
加：本期净利润	14,206,223.62	
减：少数股东损益	1,317.71	
减：提取法定盈余公积		
减：应付普通股股利		
减：转作股本的普通股		
期末未分配利润	134,157,279.60	

报告期内未分配利润增减变动原因：

(1) 本期增加数为本期归属于母公司的净利润转入。

(2) 公司未分配利润期初余额调减 37,534.40 元，原因是：

根据控股子公司广州珠江物业管理有限公司所得税汇算清缴结果补缴 2008 年企业所得税 46,918.00 元，扣除少数股东权益 9,383.60 元后相应减少 2008 年度未分配利润 37,534.40 元。

### 25. 营业收入

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	154,817,925.09	112,025,080.65
其他业务收入	226,877.88	133,818.58
合计	155,044,802.97	112,158,899.23

(2) 主营业务（分行业）

项目	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	136,299,249.88	90,803,865.21	93,215,917.80	52,224,964.23
物业收入	18,518,675.21	11,523,038.86	18,809,162.85	11,520,827.33
小计	154,817,925.09	102,326,904.07	112,025,080.65	63,745,791.56

(3) 主营业务（分产品）：

项目	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金盛大厦	20,529.00	21,344.15	49,418.00	8,532.97
珠江新岸公寓	27,655,556.60	14,955,883.76	54,912,776.00	25,966,743.45
珠江花城	107,362,237.00	75,132,701.94	37,779,248.00	25,733,301.28
金山阁	299,999.88	287,889.80	497,881.00	516,386.53
淘金华庭	789,400.00	360,652.50	---	---
金昌大厦	7,160.00	---	---	---
华侨乐园	92,000.00	45,393.06	---	---
文昌及逢源路	72,367.40	---	---	---
其他		---	-23,405.20	---
合 计	136,299,249.88	90,803,865.21	93,215,917.80	52,224,964.23

(4) 主营业务（分地区）：

地区分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	47,527,457.97	27,219,454.78	74,245,832.65	38,012,490.28
长沙地区	107,517,345.00	75,132,701.94	37,779,248.00	25,733,301.28
合 计	155,044,802.97	102,352,156.72	112,158,899.23	63,801,994.95

(5) 本公司前五名客户的销售收入情况：

	本期数	上年同期数
销售收入前五名合计金额	6,679,044.00	8,449,494.00
占销售收入比例	4.90%	9.06%

26. 营业税金及附加

税 种	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	7,779,042.42	5,590,434.52	5%
城市维护建设税	544,532.97	391,330.42	7%
教育费附加	315,091.96	195,044.44	3%
土地增值税	3,335,127.11	5,582,917.14	超率累进税率
房产税	909,829.99		从租计征12%
合 计	12,883,624.45	11,759,726.52	

房产税本年较上年增加 909,829.99 元，由于本年度将物业出租收入应交的房产税从“管理费用”核算转到“营业税金及附加”核算。

## 27. 投资收益

类别	本期金额	上期金额
交易性金融资产出售	---	2,474,610.47
合计	---	2,474,610.47

本年较上年减少 2,474,610.47 元，主要原因为本年未有购买和销售新股。

## 28. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备冲回	---	-27,465.73
合计	---	-27,465.73

## 29. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助		45,000.00
无需支付应付款	126,598.57	
处置固定资产净收益	1,700.00	700.00
违约金	3,000.03	240,203.61
其他	91,760.91	47,626.18
合计	223,059.51	333,529.79

本年较上年减少 110,470.28 元，减少比例 33.12%，主要原因为工程质保金无需支付转营业外收入。

## 30. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
捐赠		801,000.00
罚款	5,456.11	6,951.94
其他	3,760.60	12,097.67
合计	9,216.71	820,049.61

## 31. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额	备注
当期所得税费用	1,636,821.70	3,356,777.91	当期应交企业所得税
其中：当年产生的所得税费用	1,636,821.70	3,356,777.91	当年产生的应交企业所得税
递延所得税费用	4,031,299.91		
其中：当期产生的递延所得税资产	---	---	
当期产生的递延所得税负债	4,031,299.91	---	湖南珠江花城项目未清算产生
合计	5,668,121.61	3,356,777.91	

### 32. 政府补助和补贴收入

(1) 政府补助的种类、计入当期损益的相关金额的情况如下：

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

### 33. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
收到的其他与经营活动有关的现金	
收物业出租押金	301,294.20
保证金	918,705.80
收业主综合税费、会费、产权费等	4,573,632.50
收员工返纳借款	195,638.15
广隆公司往来款	361,640.70
收租金收入、车辆保管收入、银行利息收入等	1,935,074.44
代垫施工水电费	1,415,889.46
其他	957,121.66
小 计	10,658,996.91

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

支付的其他与经营活动有关的现金	金 额
付营业费用、管理费用	8,559,814.78
退履约保证金、投标保证金等	10,191,984.28
代付业主综合税费、有线电视费、管道煤气初装费等	2,839,378.00
员工借款办理公司业务	1,855,581.95
广隆公司往来款	21,020.00
付工会款	133,678.00
其 他	197,124.70
小 计	23,798,581.71

### 34. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	14,206,223.62	10,556,457.49
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	826,710.58	765,386.48
无形资产摊销	69,721.90	61,567.23
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-1,700.00	-700.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	2,798,344.89	5,153,649.14
投资损失(收益以“-”号填列)		-2,474,610.47
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	4,031,299.91	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-22,533,665.76	-43,708,219.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,770,456.91	4,719,816.85
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	10,321,520.28	-22,617,911.12
其他	14,064,774.52	8,136,022.56
经营活动产生的现金流量净额	21,012,773.03	-39,408,540.92
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	314,301,196.22	392,828,639.30
减: 现金的期初余额	212,364,778.12	237,235,210.55
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	101,936,418.10	155,593,428.75

### (七) 母公司会计报表附注

#### 1、其他应收款

(1) 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下:

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	161,461,276.51	93.52	19,517,181.89	162,199,104.19	94.03	19,517,181.89
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	6,801,712.25	3.94		5,923,985.90	3.43	---
三、其他不重大	4,381,487.81	2.54	200,000.00	4,373,282.13	2.54	200,000.00
合计	172,644,476.57	100.00	19,717,181.89	172,496,372.22	100.00	19,717,181.89

(2) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）具体情况如下：

欠款单位	金 额	坏账金额	计提比例	欠款原因
广隆公司	29,018,455.50	19,517,181.89	67.26%	代垫的拆迁费
湖南珠江实业投资有限公司	114,869,882.62	---	---	往来款
广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	---	---	投资转让款
合 计	161,461,276.51	19,517,181.89		

(3) 期末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项为：

欠款单位名称	与本公司关系	金 额	年限	比例
广隆公司	无关联	29,018,455.50	2000-2007年	16.81%
广州珠江实业集团有限公司	母公司	17,572,938.39	2005年	10.18%
新旧铁路征地款	无关联	6,810,208.60	2000-2008年	3.94%
谢蓄	无关联	800,000.00	2008年	0.46%
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	114,869,882.62	2007-2008年	66.54%
合 计		169,071,485.11		97.93%

(4) 持股 5%以上股东欠款明细内容如下：

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

(5) 应收关联方款项情况

欠款单位名称	与本公司关系	金 额	比例
广州珠江实业集团有限公司	母公司	17,572,938.39	10.18%
湖南珠江实业投资有限公司	子公司	114,869,882.62	66.54%
合 计		132,442,821.01	76.72%

## 2、长期股权投资

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

明细列示如下：

(1) 成本法核算的其他股权投资

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

(2) 减值准备的变化情况

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

本公司的投资变现及投资收益收回没有重大限制。

3、营业收入

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	38,507,259.90	65,338,762.80
其他业务收入	71,769.88	86,805.08
合计	38,579,029.78	65,425,567.88

(2) 主营业务（分行业）

项 目	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售收入	28,937,012.88	15,671,163.27	55,436,669.80	26,491,662.95
物业收入	9,570,247.02	3,379,255.75	9,902,093.00	3,518,073.83
小 计	38,507,259.90	19,050,419.02	65,338,762.80	30,009,736.78



(3) 主营业务（分产品）：

项目	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金盛大厦	20,529.00	21,344.15	49,418.00	8,532.97
珠江新岸公寓	27,655,556.60	14,955,883.76	54,912,776.00	25,966,743.45
金山阁	299,999.88	287,889.80	497,881.00	516,386.53
淘金华庭	789,400.00	360,652.50	---	---
金威大厦	---	---	---	---
金昌大厦	7,160.00	---	---	---
华侨乐园	92,000.00	45,393.06	---	---
文昌及逢源路	72,367.40	---	---	---
其他		---	-23,405.20	---
合计	28,937,012.88	15,671,163.27	55,436,669.80	26,491,662.95

(4) 主营业务（分地区）：

地区分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	38,579,029.78	19,075,671.67	65,425,567.88	30,059,269.70
合计	38,579,029.78	19,075,671.67	65,425,567.88	30,059,269.70

(5) 本公司前五名客户的销售收入情况：

	本期数	上年同期数
销售收入前五名合计金额	6,453,453.00	8,449,494.00
占销售收入比例	22.30%	15.24%

4、投资收益

明细如下：

类别	本期数	上年同期数
交易性金融资产出售	---	859,983.74
合计	---	859,983.74

本年较上年减少 859,983.74 元，下降 100%，主要原因为本年未有购买和销售新股。

5、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-2,028,568.64	6,316,602.46
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	392,149.80	353,165.47
无形资产摊销	69,721.90	61,567.23
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-1,700.00	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	2,166,281.89	4,466,999.14
投资损失(收益以“-”号填列)		-859,983.747
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-51,737,228.41	-17,885,409.18
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-148,104.35	-100,467,132.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-18,635,422.23	-10,688,664.66
其他	9,223,252.52	4,726,358.77
经营活动产生的现金流量净额	-60,699,617.52	-113,976,497.39
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	147,738,938.20	330,136,988.28
减: 现金的期初余额	151,796,204.65	170,305,414.94
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	-4,057,266.45	159,831,573.34

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
广州珠江实业集团有限公司	国有独资公司	广州市	郑暑平	房地产投资。承包工程及设计。酒店、物业投资和经营管理。	10,414	25.95	25.95	广州市国资委	19044587-8

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
广州珠江物业管理有限公司	有限责任公司	广州	张穗南	物业管理	250	80	80	
湖南珠江实业投资有限公司	有限责任公司	长沙	廖晓明	实业投资	12,500	100	100	76325990-X
广州珠江投资发展有限公司	有限责任公司	广州	廖晓明	投资贸易	2,000	100	100	76767888-8

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广州珠江装修工程公司	母公司的全资子公司	19042965-9
广州珠江工程建设监理公司	母公司的全资子公司	19066858-8
广州珠江外资建筑设计院	母公司的全资子公司	19050407-3
广州市住宅建设发展有限公司	其他	19045212-X

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州珠江实业集团有限公司*	建设工程	招标定价	17,922,960.40	15.94	26,006,600.00	27.53
广州珠江工程建设监理公司	工程监理	市场化	670,456.00	0.60	736,700.00	0.78
广州珠江装修工程公司	装修工程	招标定价	7,684,871.44	6.83	14,033,800.00	14.85
广州珠江外资建筑设计院	勘察 设计费	市场化	1,344,480.00	1.20	240,000.00	0.25
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	招标定价	10,007,342.39	8.90		
合计			37,630,110.23	33.47	41,017,100.00	43.41

5、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	17,572,938.39	17,572,938.39

**(九) 股份支付**

无。

**(十) 或有事项**

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无担保事项。

3、其他或有负债及其财务影响

截止 2009 年 6 月 30 日，本公司无其他或有负债。

**(十一) 承诺事项**

公司无需要披露的重大承诺事项。

**(十二) 资产负债表日后事项**

报告期内公司无资产负债表日后事项中的非调整事项。

**(十三) 其他重要事项**

1、**所得税事项：**

根据控股子公司广州珠江物业管理有限公司所得税汇算清缴结果补缴 2008 年企业所得税 46,918.00 元，扣除少数股东权益 9,383.60 元后相应减少 2008 年度未分配利润 37,534.40 元。

**(十四) 补充资料**

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

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	1,700.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	212,142.80
少数股东权益影响额	-1,276.64
所得税影响额	-53,141.54
合计	159,424.62

2、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

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.92	1.92	0.08	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.90	1.90	0.08	0.08

3、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	14,204,905.91	10,553,420.15	724,906,411.69	739,111,317.60

## 八、备查文件目录

1. 载有法定代表人签名的半年报报告文本；
2. 载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报表文本；
3. 报告期内在《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件文本；
4. 其他有关资料。

董事长：郑暑平  
广州珠江实业开发股份有限公司  
2009 年 8 月 27 日