

防伪条形码：



报备 号码：020201012005159

报告 文号：京永穗审字（2010）第 02146 号

委托 单位：广州珠江实业集团有限公司

事务所名称：084北京永拓会计师事务所有限责任公司广州分公司

报告 日期：2010年09月21日

报备 时间：2010年12月21日 15:21

签名注册会计师：范桂荣 电话：()  
丁韩应 电话：()

## 广州珠江实业集团有限公司

### 2007年度审计报告

事务所名称：084北京永拓会计师事务所有限责任公司广州分公司

事务所电话：85585349 85585348

传 真：85594236转8008

通信 地址：广州市天河区黄埔大道西路49号恒城大厦321室

电子 邮件：ytcpagz@163.net

事务所网址：

---

如对上述报备资料,有疑问的,请与广州注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码：020-38922363、38922373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn>

# 北京永拓会计师事务所有限责任公司广州分公司

Beijing Yongtuo Certified Public Accountants Co., Ltd Guangzhou Branch

## 审 计 报 告

京永穗审字（2010）第 02146 号

报备号：020201012005159

广州珠江实业集团有限公司：

我们审计了后附的广州珠江实业集团有限公司（以下简称“贵公司”）的合并财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2007 年度的合并利润表、合并现金流量表和合并所有者权益变动表以及合并财务报表附注。

### 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。

### 三、审计意见

我们认为，除了贵公司往来外币期末余额未按期末汇率调整汇兑损益可能产生的影响外，上述合并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 2007 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2007 年度的合并经营成果和 2007 年度的合并现金流量。

北京永拓会计师事务所有限责任公司广州分公司



中国·广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2010 年 9 月 21 日

# 广州珠江实业集团有限公司

## 合并资产负债表

2007年12月31日

单位：人民币元  
年初数

资产	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	514,745,567.18	459,406,463.28
交易性金融资产	2	-	700,000.00
短期投资	3	15,902,032.47	20,958,149.50
应收票据		-	-
应收账款	4	7,349,947.35	12,485,938.90
预付账款	5	27,020,356.09	27,591,171.19
应收股利		-	-
应收利息		-	-
其他应收款	6	297,269,513.71	404,246,667.87
存货	7	1,454,485,658.27	1,311,484,399.66
其中：原材料			
产成品(库存商品)			
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	8	2,827,724.36	6,855,708.87
<b>流动资产合计</b>		<b>2,319,600,799.43</b>	<b>2,243,728,499.27</b>
<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	9	669,315,415.11	347,031,834.54
股权分置流通权	10	103,783,541.54	103,783,541.54
投资性房地产	11	573,796,623.53	586,600,474.86
固定资产原价	12	880,391,413.29	875,498,905.21
减：累计折旧	12	318,118,892.02	291,498,651.15
固定资产净值		562,272,521.27	584,000,254.06
减：固定资产减值准备	12	-	-
固定资产净额	12	562,272,521.27	584,000,254.06
工程物资		-	-
在建工程	13	24,939,133.23	-
固定资产清理	14	-128,912.00	-20,000.00
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	15	3,137,698.88	2,978,137.19
其中：土地使用权			
开发支出		-	-
商誉		-	-
合并价差		-	-
长期待摊费用(递延资产)	16	1,692,007.14	3,862,938.78
递延所得税资产	17	12,842,581.80	14,798,574.27
递延税款借项	18	32,775,383.05	21,044,192.58
其他非流动资产(其他长期资产)		-	-
其中：特准储备物资		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,984,425,993.55</b>	<b>1,664,079,947.82</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,304,026,792.98</b>	<b>3,907,808,447.09</b>

单位负责人



财务负责人



制表人

蓝倩

广州珠江实业集团有限公司  
合并资产负债表(续)

2007年12月31日

单位:人民币元  
年初数



负债及所有者权益	注释	年末数	年初数
<b>流动负债:</b>			
短期借款	19	535,550,000.00	572,450,000.00
交易性金融负债		-	-
应付权证		-	-
应付票据		-	-
应付账款	20	27,514,119.17	24,661,769.34
预收账款	21	305,078,451.32	181,353,274.90
应付职工薪酬	22	17,084,663.35	59,789,612.94
其中:应付工资	22	19,662,152.58	18,354,694.00
应付福利费	22	19,529,190.73	32,079,431.26
应交税费	23	28,506,690.51	16,817,366.23
其中:应交税金	23	20,359,161.37	15,836,551.48
应付利息		-	-
应付股利(应付利润)	24	1,491,292.35	1,491,292.35
其他应付款	25	436,107,061.31	501,284,418.40
一年内到期的长期负债	26	141,300,000.00	189,110,000.00
其他流动负债	27	656,225.68	549,756.00
<b>流动负债合计</b>		<b>1,523,288,503.69</b>	<b>1,547,507,490.16</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	28	680,841,378.88	606,019,094.29
应付债券		-	-
长期应付款	29	3,345,939.51	3,413,671.51
专项应付款	30	200,000.00	200,000.00
递延收益		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
递延税款贷项		-	-
其他非流动负债	31	11,649,912.52	8,968,368.28
其中:特准储备资金		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>696,037,230.91</b>	<b>618,601,134.08</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,219,325,734.60</b>	<b>2,166,108,624.24</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(股本)	32	304,871,164.31	304,871,164.31
国家资本		-	-
集体资本		-	-
法人资本	32	304,871,164.31	304,871,164.31
其中:国有法人资本	32	304,871,164.31	304,871,164.31
集体法人资本		-	-
个人资本		-	-
外商资本		-	-
资本公积	33	1,008,905,688.48	708,905,688.48
减:库存股		-	-
盈余公积	34	235,742,020.06	235,742,020.06
一般风险准备		-	-
未确认的投资损失(以“-”号填列)	36	-17,647,995.54	-22,745,735.71
未分配利润	35	45,934,113.91	21,103,549.35
其中:现金股利		-	-
外币报表折算差额		-27,883,010.87	-19,321,915.71
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>1,549,921,980.35</b>	<b>1,228,554,770.78</b>
少数股东权益		534,779,078.03	513,145,052.07
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,084,701,058.38</b>	<b>1,741,699,822.85</b>
减:未处理资产损失		-	-
<b>所有者权益合计(剔除未处理资产损失后的金额)</b>		<b>2,084,701,058.38</b>	<b>1,741,699,822.85</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>4,304,026,792.98</b>	<b>3,907,808,447.09</b>

单位负责人



财务负责人



制表人

陈倩

广州珠江实业集团有限公司

合并利润表

2007年度

				单位: 人民币元			
项 目	注释	本年数	上年数	项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	37	1,365,301,587.67	1,106,672,938.61	二、营业利润(亏损以“-”号填列)		92,311,969.75	63,474,721.23
其中: 主营业务收入	37	1,353,421,759.94	1,090,610,132.14	加: 营业外收入	46	13,177,810.54	10,215,586.10
其他业务收入	37	11,879,827.73	16,062,806.47	其中: 非流动资产处理利得	46	12,156,794.38	5,211,885.25
减: 营业成本	38	845,886,266.33	712,703,366.01	非货币性资产交换利得(非货币性交易收益)			
其中: 主营业务成本	38	839,011,386.24	706,759,684.80	政府补助(补贴收入)			
其他业务成本	38	6,874,880.09	5,943,681.21	债务重组利得			
营业税金及附加	39	73,247,666.84	48,525,357.77	减: 营业外支出	47	3,491,282.73	11,663,919.62
销售费用	40	60,650,717.43	30,295,572.00	其中: 非流动资产处置损失	47	525,487.05	389,118.86
管理费用	41	237,036,947.52	214,229,135.80	非货币性资产交换损失(非货币性交易损失)			
其中: 业务招待费	41	7,129,186.71	6,557,663.84	债务重组损失			
研究与开发费				三、利润总额(亏损以“-”号填列)		101,998,497.56	62,026,387.71
财务费用	42	66,047,997.59	59,418,593.24	减: 所得税	48	44,334,630.00	27,998,386.15
其中: 利息支出	42	69,739,566.29	61,336,052.21	加: 未确认的投资损失		-5,097,740.17	4,080,166.92
利息收入	42	4,288,229.86	2,542,557.59	四、净利润(净亏损以“-”号填列)		52,566,127.39	35,108,168.48
汇兑净损失	42	-927,724.07	-351,160.73	减: 少数股东损益		21,634,025.96	16,040,865.75
资产减值损失	43	-79,573.98	-	五、归属于母公司所有者的净利润		30,932,101.43	19,067,302.73
其他				六、每股收益:			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	44	-12,200,585.16	-	基本每股收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	45	22,000,988.97	22,003,809.44	稀释每股收益			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-				

单位负责人



财务负责人



制表人

蔺 倩

# 广州珠江实业集团有限公司

## 合并现金流量表

2007年度

单位：人民币元

项 目	注 释	本年数	上年数
<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		1,434,201,896.99	1,121,156,987.79
收到的税费返还		-	1,712,178.41
收到的其它与经营活动有关的现金		259,381,257.22	421,979,979.01
<b>现金流入小计</b>		<b>1,693,583,154.21</b>	<b>1,544,849,145.21</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		868,857,486.75	748,901,007.25
支付给职工以及为职工支付的现金		195,986,929.95	162,632,177.59
支付的各项税费		134,455,217.57	113,599,706.96
支付的其它与经营活动有关的现金		334,151,745.19	419,459,394.41
<b>现金流出小计</b>		<b>1,533,451,379.46</b>	<b>1,444,592,286.21</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>160,131,774.75</b>	<b>100,256,859.00</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		52,547,001.46	40,359,126.11
取得投资收益所收到的现金		33,923,008.61	4,319,418.99
处置固定资产、无形资产和其它长期资产所收回的现金净额		4,443,041.61	3,195,494.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其它与投资活动有关的现金		4,291,276.86	2,409,435.94
<b>现金流入小计</b>		<b>95,204,328.54</b>	<b>50,283,475.04</b>
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		11,697,671.69	36,984,067.94
投资所支付的现金		373,817,733.20	51,125,533.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		23,655,623.44	1,953,642.47
<b>现金流出小计</b>		<b>409,171,028.33</b>	<b>90,063,244.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-313,966,699.79</b>	<b>-39,779,769.28</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金		300,000,000.00	-
借款所收到的现金		986,037,196.81	1,225,650,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金		1,278,775.11	321,329.21
<b>现金流入小计</b>		<b>1,287,315,971.92</b>	<b>1,225,971,329.21</b>
偿还债务所支付的现金		980,411,446.84	984,018,551.68
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		93,250,639.09	72,329,382.99
支付的其它与筹资活动有关的现金		3,577,356.74	21,804,205.20
<b>现金流出小计</b>		<b>1,077,239,442.67</b>	<b>1,078,152,139.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>210,076,529.25</b>	<b>147,819,189.34</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		<b>-902,500.31</b>	<b>-1,045,073.55</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加：</b>		<b>55,339,103.90</b>	<b>207,251,205.51</b>

单位负责人



财务负责人



制表人

蓝倩

### 合并所有者权益变动表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	2007年									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	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	小计		
一、上年年末余额	304,871,164.31	361,011,703.03	-	235,742,020.06	-	25,764,497.00	-40,992,363.05	886,397,021.35	502,784,787.80	1,389,181,809.15
加：会计政策变更	-	347,893,985.45	-	-	-	4,579,369.90	-	352,473,355.35	10,419,740.38	362,893,095.73
前期差错更正	-	0.00	-	-	-	-9,240,317.55	-1,075,288.37	-10,315,605.92	-89,476.11	-10,405,082.03
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	304,871,164.31	708,905,688.48	-	235,742,020.06	-	21,103,549.35	-42,067,651.42	1,228,551,770.78	513,115,052.07	1,741,699,822.85
三、本年增减变动金额	-	300,000,000.00	-	-	-	24,830,564.56	-3,463,354.99	321,367,209.57	21,634,025.96	343,001,235.53
(一) 净利润	-	-	-	-	-	30,932,101.43	-	30,932,101.43	21,634,025.96	52,566,127.39
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-3,463,354.99	296,536,645.01	-	296,536,645.01
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	-	300,000,000.00	-	-	-	-	-3,463,354.99	296,536,645.01	-	296,536,645.01
上述(一)和(二)小计	-	300,000,000.00	-	-	-	30,932,101.43	-3,463,354.99	327,468,746.44	21,634,025.96	349,102,772.40
(三) 所有者权益投入和减少股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者权益投入股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	6,101,536.87	-	-6,101,536.87	-	-6,101,536.87
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 所有者权益的分配	-	-	-	-	-	-6,101,536.87	-	-6,101,536.87	-	-6,101,536.87
其中：国有企业应上交的利润(国有股利、股息、股利)	-	-	-	-	-	-6,101,536.87	-	-6,101,536.87	-	-6,101,536.87
普通股股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
转作股本(资本)的普通股股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	304,871,164.31	1,008,905,688.48	-	235,742,020.06	-	45,934,113.91	-45,531,006.41	1,549,921,980.35	534,779,078.03	2,084,701,058.38

单位负责人



财务负责人



制表人



# 广州珠江实业集团有限公司

## 合并财务报表附注

2007 年度

除特别说明外，以人民币元表述

### 一、公司简介



广州珠江实业集团有限公司是一九九七年三月十二日经广州市建设委员会“穗建企复[1996]267号”文批准成立，由广州珠江实业总公司改组成立的国有独资企业。原广州珠江实业总公司的成立日期为一九八三年九月九日，取得广州市工商行政管理局 4401011101604 号企业法人营业执照，改制成有限责任公司的日期为一九九七年三月十二日，注册资本为人民币壹亿零肆佰壹拾肆万元，注册地址：广州市东山区环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼，法定代表人：郑暑平。

批准的经营经营范围包括：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。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理。在海外举办各类非贸易性企业。承包工程所需要的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

### 二、财务报表的编制基准

本公司控股子公司广州好世界综合大厦有限公司及实际控制的公司广州珠江实业开发股份有限公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号文“关于印发《企业会计准则第一号——存货》等 38 项具体准则的通知”规定的《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则（以下简称“新《企业会计准则》”）的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露。

广州好世界综合大厦有限公司及广州珠江实业开发股份有限公司在编制和披露报告期比较财务报表时，假定在 2007 年 1 月 1 日执行新会计准则，确认 2007 年 1 月 1 日的资产负债表期初数，分析《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定的规定的影响，按照追溯调整的原则，对 2006 年所涉及的资产、负债和股东权益进行重新分类确认和计量，并将调整后的资产负债表和利润表作为 2006 年度财务报表进行列报。

广州好世界综合大厦有限公司及广州珠江实业开发股份有限公司于 2006 年 12 月 31 日之前执行《企业会计制度》，自 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》。本会计报表已按照中华人民共和国财政部发布的新会计准则对广州好世界综合大厦有限公司 2006 年度的财务报表进行了重述。

### 三、重要会计政策、会计估计的说明

#### 1、会计制度

本公司执行《企业会计制度》及其补充规定，纳入合并范围的广州好世界综合大厦有限公司及广州珠江实业开发股份有限公司自2007年1月1日起执行新《企业会计准则》，已按相关规定进行了调整。

#### 2、会计年度

采用公历年为会计年度，即自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

#### 3、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### 4、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，资产的计价遵循历史成本原则。

#### 5、外币业务核算方法

以人民币为记账本位币，会计年度涉及外币的经济业务，采用发生当日中国人民银行公布的市场汇率记账。期末对外币账户的外币余额未按照资产负债表日中国人民银行公布的外汇市场汇率进行调整，未计算汇兑损益。

#### 6、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险小的投资作为现金等价物。

#### 7、短期投资核算方法

短期投资按投资时实际支付的价款扣除已宣告发放但未领取的现金股利或利息入账。持有期间的现金股利或利息，除取得时已记入应收项目的现金股利或利息外，于实际收到时冲减短期投资的账面价值。短期投资处置时按收到的处置收入与账面价值以及未收到的已记入应收项目的股利、利息等后的余额确认为当期投资收益或损失，计入当期损益。

期末短期投资按投资成本与市价孰低计价，并按单项投资计提跌价准备。

#### 8、坏账核算方法

##### (1) 坏账准备的核算方法

采用备抵法对坏账进行核算。实际发生坏账时，冲销坏账准备，坏账准备按年末应收款项余额的账龄分别计提坏账准备：

账龄	提取比例
1年以内	0.1%
1年~2年	0.2%
2年~3年	0.3%
3年~4年	0.4%
4年~5年	0.5%
5年以上	20%

以下情况不全额计提坏账准备：

- ①当年发生的应收款项；
- ②计划对应收款项进行重组；

- ③与关联方发生的应收款项；
- ④其他已逾期，但无确凿证据证明不能收回的应收款项。

#### (2) 坏账的确认标准

债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的账款；债务人逾期三年以上未履行其偿债义务，且有明显迹象表明无法收回，并经董事会批准确认为坏账的账款。

### 9、交易性金融资产

交易性金融资产分为交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

### 10、存货核算方法

(1) 存货的分类：本公司存货分为库存商品、原材料、产成品、低值易耗品、开发产品、开发成本、出租开发产品、工程施工。

(2) 存货取得时按实际成本计价、发出或领用时分别采用加权平均法和分批实际法计算成本，低值易耗品领用采取一次摊销法。

(3) 公司按期末存货成本与其可变现净值孰低法计量，按单项存货的可变现净值低于其账面成本的差额计提存货跌价准备。

存货可变现净值按照存货的预计变现收入减去必要的加工和销售等费用确定。

### 11、长期股权投资及其减值准备的核算方法

#### (1) 长期股权投资

长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。

对投资额占被投资单位权益总额达到 20%的或虽不足 20%但具有重大影响的采用权益法核算；对投资额占被投资单位权益总额未达到 20%的或虽达到 20%但不具有重大影响的采用成本法核算；投资额占被投资单位权益总额超过 50%的或虽未超过 50%但拥有实际控制权的，纳入合并会计报表范围。

#### (2) 长期债权投资

长期债权投资在取得时按取得时的实际成本作为初始投资成本计价，长期债权投资收益按权责发生制原则计入当期损益。

#### (3) 长期投资减值准备

公司期末按长期投资账面价值与可收回金额孰低原则计量，对可收回金额低于账面价值的差额按单项投资计提长期投资减值准备。

### 12、投资性房地产的核算

公司投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

#### a、投资性房地产按照成本进行初始计量：

(1) 包括购买价款、相关税费和，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

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

(3) 以其他方式取得的投资性房地产的成本, 按照相关会计准则的规定确定。

#### b、后续计量

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

广州好世界综合大厦有限公司及广州珠江实业开发股份有限公司分别在资产负债表日采用公允价值模式及成本模式对投资性房地产进行后续计量。

#### c、折旧及减值准备

比照固定资产的折旧和减值准备执行。

#### 13、固定资产的标准、分类、计价方法和折旧方法及固定资产减值准备的计提方法

固定资产标准为使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器设备等, 以及不属于主要生产经营设备的、使用期限在两年以上并且单位价值在 2000 元以上的资产。

固定资产分房屋及建筑物、通用设备、运输设备、其他设备四大类。

固定资产按取得时实际成本计价。建造固定资产达到预定可使用状态, 但尚未完工决算的, 应当自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或者工程实际成本等, 按估计的价值转入固定资产, 并计提固定资产的折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。

固定资产折旧方法: 固定资产折旧采用直线法平均计算, 并按固定资产类别的原价、预计经济使用年限确定其折旧率, 具体列示如下:

类 别	预计经济使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25-35	0%-10%	2.57%-4%
通用设备	5-12	0%-10%	5%-18%
运输设备	5-12	0%-10%	5%-18%
其他设备	5-12	0%-10%	5%-18%

公司期末固定资产按账面价值与可收回金额孰低原则计量, 对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因, 导致固定资产可收回金额低于账面价值, 按单项资产可收回金额低于账面价值的差额, 提取固定资产减值准备。已全额计提减值准备的固定资产, 不再计提折旧。

#### 14、在建工程核算方法

在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本; 所建造的固定资产已达到预定可使用状态, 但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或工程实际成本等, 按估计的价值转入固定资产并按规定计提折旧, 待办理了竣工决算手续后再作调整。

期末在建工程按账面价值与可收回金额孰低原则计量, 对存在下列一项或若干项情况的, 按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额, 提取在建工程减值准备: (1) 长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工的在建工程; (2) 所建项目不论在性能上, 还是在

技术上已经落后，并且给企业所带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

#### 15、借款费用资本化的处理

当同时满足（1）资产支出已经发生（2）借款费用已经发生（3）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这三个条件时，公司为购建固定资产而专门借入的借款所发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在所购建的固定资产达到预定可使用前所发生的，予以资本化。因安排专门借款发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态前发生的，予以资本化。其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额以及辅助费用于发生当期确认为费用。

资本化期间，利息的资本化金额按以下公式计算：

每一会计期间利息资本化金额=至期末止购建固定资产累计支出加权平均数×资本化率（加权平均利率）。

#### 16、无形资产及其摊销方法

公司的无形资产在取得时，按实际成本计价。自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用，作为无形资产的实际成本入账。无形资产在下列期限内按直线法平均摊销：

（1）合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限不超过合同规定的受益年限；

（2）合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限不超过法律规定的有效年限；

（3）合同规定了受益年限但法律也规定了有效年限的，摊销年限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者；

（4）如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

公司期末按单项无形资产账面价值与可收回金额孰低原则计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

#### 17、长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按实际发生额核算，在费用项目受益期限内按直线法平均分摊。如果长期待摊费用的项目不能使以后会计期间受益的，应当将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 18、收入确认原则

（1）销售商品收入的确认方法：

当下列条件同时满足时，确认商品销售收入：

- a、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- b、公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- c、与交易相关的经济利益能够流入公司；

d、相关的收入和成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入的确认方法:

在同一年度内开始并完成的劳务,应当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,公司于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。如提供劳务交易的结果不能够可靠估计且已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按已经发生的劳务成本金额确认收入;发生的劳务成本预计不能够全部得到补偿的,按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入;发生的劳务成本预计全部不能够得到补偿的,不确认收入。

(3) 让渡资产使用权所取得收入的确认方法:

当下列条件同时满足时予以确认: a、与交易相关的经济利益能够流入公司; b、收入的金额能够可靠地计量。

#### 19、所得税的核算方法

除实行新会计准则的广州好世界综合大厦有限公司及广州珠江实业开发股份有限公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法外,其他公司所得税采用应付税款法核算。

#### 20、利润分配

本公司缴纳所得税后的利润按下列顺序分配:

- (1) 弥补亏损;
- (2) 提取 10% 的法定盈余公积金;
- (3) 支付股利。

#### 21、合并报表编制方法

(1) 合并范围的确定原则

公司对投资额占被投资单位权益总额超过半数的或虽未超过半数但拥有实际控制权的持续经营的被投资公司纳入合并范围。

(2) 合并所采用的会计方法

公司合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的会计报表及其他有关资料为依据,按照《合并会计报表暂行规定》和有关补充规定编制而成。纳入合并报表的公司之间的所有重大交易和往来款项均在会计报表合并时予以抵销。

根据财政部财会函字[1999]10 号文《关于资不抵债公司合并报表问题请示的复函》的有关规定,本公司长期股权投资采用权益法时,在本公司的子公司发生亏损的情况下,按本公司所占权益性资本比例计算应承担的份额,冲减长期股权投资的账面价值。本公司确认的子公司亏损分担额,以对该子公司的长期股权投资减至零为限;未确认的子公司亏损分担额,在编制合并会计报表时,在合并资产负债表的未分配利润项目后单独设置“累计未弥补子公司亏损”项目予以反映;同时,在合并利润及利润分配表的“少数股东损益”项目下单独设置“未弥补子公司亏损”项目予以反映。

#### 四、税项

税项	税率	备注
企业所得税	33%	按应纳税所得额计缴
营业税	3%—5%	按应税收入计缴
城市维护建设税	7%	按应纳流转税计缴
教育费附加	3%	按应纳流转税计缴
房产税	12%、1.2%	按房屋租赁收入或房产计税余值计缴

#### 五、控股公司及合营企业

##### 1、纳入合并财务报表范围的子公司情况：

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
			RMB	RMB		
广州珠江装修工程公司	广州	梁彦	1,000 万元	1,000 万元	100.00%	室内外装饰设计施工、设备安装、兼营零售、工程咨询等业务
瑞士中星投资有限公司	香港	郑暑平	1,000 万港元	20,922.48 万元	100.00%	金融投资
广州珠江体育文化发展有限公司	广州	许庆群	200 万元	190 万元	95.00%	体育馆设施的经营及管理等业务
广州世界贸易中心大厦有限公司	广州	许庆群	2,000 万美元	8,281 万元	100.00%	兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务
深圳珠江实业公司	深圳	方玉佳	1,000 万元	1,000 万元	100.00%	承包建设大、中、小工业及民用建筑的规划等业务
广州珠江外资建筑设计院	广州	黄捷	800 万元	800 万元	100.00%	甲级建筑工程设计及咨询服务、甲级工程总承包等业务
广州珠江物业酒店管理公司	广州	罗小钢	500 万元	500 万元	100.00%	承接酒店经营及管理、咨询、并提供酒店所需物品等业务
广州珠江工程建设监理公司	广州	张国宇	1,000 万元	1,000 万元	100.00%	大中型工业交通建设项目和民用建筑工程、中外合资建设项目的监理等业务
惠州珠江实业公司	惠州	方玉佳	1,000 万元	1,000 万元	100.00%	房地产开发、销售、建筑材料销售等业务
广州市华侨房屋开发公司	广州	陈子驹	6,000 万元	6,000 万元	100.00%	二级商品房开发、侨汇、外汇、人民币销售、房屋出租和提供劳务等
广州好世界综合大厦有限公司	广州	许庆群	1,200 万美元	6,461 万元	100.00%	从事兴建、销售、出租建设六马路地段的商住楼及停车场等
海南珠江国际置业有限公司	海口	刘昌伟	20,000 万元	20,000 万元	100.00%	房地产开发经营、旅游服务、康乐中心、装修装饰、物业管理等

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
广州珠江投资管理有限公司	广州	许庆群	191,772,402.91	165,595,162.62	86.3498%	利用自有资金进行实业投资
珠海珠江中星房产有限公司	珠海	梁宇行	720 万美元	2,718.84 万元	75.00%	在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇 70%外销

## 2、不纳入合并范围的控股子公司

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
			RMB	RMB		
广州麓翠苑房地产开发有限公司*1	广州	梁宇行	5,800 万港元	5,284 万元	85.00%	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇
广州捷星房地产开发有限公司 *1	广州	郑暑平	29,000 万元	9,958 万元	100.00%	中山四路以南德政中路以东地段开发、建设、销售、出租、管理楼宇及配套设施等
广州太平洋外资建设咨询有限公司*1	广州	刘跃凌	105 万元	—	100.00%	技术、管理、房地产咨询策划及批发、代购、代销百货、电子建材等
广州珠江兴业公司	*1 广州	肖保证	100 万元	—	100.00%	零售、代销、批发、代购建材、金属材料等
广州珠江物资供应公司	*1 广州	黄之齐	406.4 万元	—	100.00%	承包建造酒店及酒店所需物资设备等
广州华侨经济建设公司	*1 广州	何锦耀	50 万元	47.62 万元	100.00%	承接经济组织委托、代办三来一补、合作生产经营、经济咨询服务等
广州珠江恒昌房地产顾问有限公司	广州	廖胜昌	100 万元	56.55 万元	50.00%	中介租赁房产代理
广州珠实建筑工程有限公司	*1 广州	司徒国敏	1000 万元	510 万元	51.00%	房屋建筑工程总承包及其他
广州珠江广告公司	广州	傅少平	50 万元	—	100.00%	设计制作代理国内各类广告

\*1、上述公司无正常生产经营或项目已结束，处于清算、停业阶段。

### 3、合并范围发生变更的内容、原因及其影响

(1) 本年无新增纳入合并范围的公司。

(2) 本年无减少纳入合并范围的子公司。

### 4、纳入合并财务报表合并范围的非子公司的有关情况以及纳入合并财务报表的原因：

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	投资额	持股比例
广州珠江实业开发股份有限公司	广州市	18,704万元	经营土地开发、承建、销售、租赁商品房等	8,701万元	30.47%

纳入合并财务报表的原因：该公司实际控制人为本公司。

## 六、财务报表有关数据说明(货币单位为人民币元)

### (一) 货币资金

类别	年末数	年初数
现金	1,380,799.65	1,600,887.88
银行存款	490,335,363.40	439,761,049.69
其中：		
住房基金余额	13,304,374.21	10,014,903.83
外汇余额	2,220,673.55	3,288,681.95
其他货币资金	23,029,404.13	18,044,525.71
<b>合 计：</b>	<b>514,745,567.18</b>	<b>459,406,463.28</b>

其中，公司外币银行存款余额如下：

项 目	年末数			年初数		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
美元	224.77	7.3046	1,641.85	239,437.34	7.8160	1,871,449.52
港币	2,377,331.24	0.9334	2,219,031.70	1,409,850.25	1.0052	1,417,232.43

### (二) 交易性金融资产

种 类	年末公允价值	年初公允价值
1、交易性股票投资	---	200,000.00
2、交易性债券投资	---	---
3、交易性基金投资	---	500,000.00
4、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	---	---
5、衍生金融资产	---	---
6、其他	---	---
<b>合 计</b>	<b>---</b>	<b>700,000.00</b>

### (三) 短期投资

(1) 明细列示如下：

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
一、股权投资	6,775,311.84	—	6,775,311.84	2,090,491.84	—	2,090,491.84
二、债券投资	—	—	—	—	—	—
三、基金投资	1,599,997.07	—	1,599,997.07	805,000.00	—	805,000.00
四、其他短期投资	15,926,723.56	8,400,000.00	7,526,723.56	18,062,657.66	—	18,062,657.66
<b>合 计</b>	<b>24,302,032.47</b>	<b>8,400,000.00</b>	<b>15,902,032.47</b>	<b>20,958,149.50</b>	<b>—</b>	<b>20,958,149.50</b>

(2) 短期投资跌价准备

短期投资项目	年 初 数	本期增加	本期转回	年 末 数
一、股权投资	—	—	—	—
二、债券投资	—	—	—	—
三、基金投资	—	—	—	—
四、其他短期投资	—	8,400,000.00	—	8,400,000.00
<b>合 计:</b>	<b>—</b>	<b>8,400,000.00</b>	<b>—</b>	<b>8,400,000.00</b>

(四) 应收账款

1、账龄分析:

类 别	年 末 数			年 初 数		
	金额 (元)	比例	坏账准备	金额 (元)	比例	坏账准备
一年以内 (含一年)	2,208,799.08	29.91%	16,383.79	737,844.98	5.90%	15,545.48
一至二年 (含二年)	2,954,696.21	40.02%	1,160.56	9,127,193.84	72.95%	379.13
二至三年 (含三年)	88,112.03	1.19%	5,197.06	442,785.77	3.54%	5,545.17
三年以上	2,132,242.00	28.88%	11,160.56	2,204,439.95	17.61%	4,855.86
<b>合 计:</b>	<b>7,383,849.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,901.97</b>	<b>12,512,264.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>26,325.64</b>

2、期末余额前五名的列示如下:

欠款单位	金额	款项内容
香港汇丰证券有限公司	2,558,306.94	
帐务部客帐	742,165.39	消费款
三亚茂洋实业投资有限公司	439,556.10	消费款
南沙鸿图公司	70,000.00	设计费
深圳滢水公司	25,000.00	设计费

3、本期无股东欠款。

## (五)、预付账款

### 1、账龄分析:

类别	年末数		年初数	
	金额(元)	比例	金额(元)	比例
一年以内(含一年)	8,063,095.53	29.84%	3,944,573.93	14.30%
一至二年(含二年)	442,541.60	1.64%	47,224.00	0.17%
二至三年(含三年)	284,245.70	1.05%	482,500.00	1.75%
三年以上	18,230,473.26	67.47%	23,116,873.26	83.78%
<b>合计:</b>	<b>27,020,356.09</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,591,171.19</b>	<b>100.00%</b>

### 2、期末余额前五名的列示如下:

欠款单位	金额(元)	欠款原因
九运大众体育活动中心	16,532,622.14	工程款项
华侨现代装饰公司	2,583,799.68	未结算物业改造款
淡水下草洋	1,019,490.08	土地款
通力电梯有限公司	1,008,960.00	预付款项
惠阳二建工程公司	578,361.04	往来款

3、本期期末余额无股东欠款。

4、账龄超过一年的预付账款的挂帐原因:工程尚未清算。

## (六)、其他应收款

### 1、账龄分析:

类别	年末数			年初数		
	金额(元)	比例	坏账准备	金额(元)	比例	坏账准备
一年以内(含一年)	109,779,987.94	27.38%	49,271.14	64,579,623.35	13.49%	79,311.39
一至二年(含二年)	45,101,191.21	11.25%	128,050.07	16,602,855.93	3.47%	30,706.02
二至三年(含三年)	14,456,916.59	3.61%	96,349.75	162,862,782.61	34.02%	25,833.90
三年以上	231,591,437.18	57.76%	103,386,348.25	234,636,900.35	49.02%	74,299,643.06
<b>合计:</b>	<b>400,929,532.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>103,660,019.21</b>	<b>478,682,162.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>74,435,494.37</b>

### 2、期末余额前五名的列示如下:

欠款单位	金额(元)	备注
广州市华侨投资公司小区管理处	33,542,163.17	代垫款

广隆公司	29,177,435.50	
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
广州怡侨实业公司	18,157,917.13	公司已报停业,已无法回
广州中院代收侨鹏税款保证金	12,197,105.61	往来款

3、本期期末余额无股东欠款。

### (七) 存货

类别	年末数		年初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
原材料	2,375,727.97	2,375,727.97	21,462.15	21,462.15
产成品	3,004,763.52	3,004,763.52	2,362,926.16	2,362,926.16
低值易耗品	352,464.50	352,464.50	374,499.26	374,499.26
工程施工	70,211,774.80	70,211,774.80	75,994,785.80	75,994,785.80
开发成本	1,039,978,196.52	997,057,154.06	894,602,348.03	847,846,000.87
开发产品	223,862,415.05	218,257,707.27	230,277,525.75	223,710,504.70
出租开发产品	159,980,337.48	159,980,337.48	157,848,242.17	157,848,242.17
周转房	3,245,728.67	3,245,728.67	3,325,978.55	3,325,978.55
<b>合计:</b>	<b>1,503,011,408.51</b>	<b>1,454,485,658.27</b>	<b>1,364,807,767.87</b>	<b>1,311,484,399.66</b>

### 1、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
人民铸造厂(中银)	1995年	1999年	30,386.00	924,616.05	10,874,588.43
福泉楼项目沙河大街	1994年	1998年	收管理费	19,515,391.27	19,515,391.27
侨晖花园	未开工			11,146,416.95	10,846,516.95
燕子岗1号楼	未开工			470,810.81	470,810.81
燕子岗2号楼	未开工			487,483.20	487,483.20
燕子岗4号楼	未开工			531,983.93	531,983.93
燕子岗5号楼	未开工			479,978.20	479,978.20
十八甫(侨康大厦)	1994年	1997年	8,000.00	42,952,454.46	43,299,314.86
侨英花园(华文学院)	已开工			110,452,648.17	146,153,493.33
侨安项目(深圳观澜项目)	已转让			3,981,029.00	—
侨乐项目	—	—	—	9,271,492.45	9,271,492.45
广州体育花园运动员村项目	2001	2002年5月	35,184万元	17,552,748.29	16,838,183.65
好世界公寓	—	—	12000万元	41,957,157.65	43,839,873.61
赤岗项目				234,955,354.59	235,106,944.59
珠江新城				131,916,852.82	150,233,709.84
新世纪新城				130,675,782.81	203,130,018.93

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
珠江新城 I17 项目				109,672,922.68	122,799,347.94
龙门开发部				1,148,000.00	1,148,000.00
珠海项目				26,509,224.70	24,951,064.53
<b>合计</b>				<b>894,602,348.03</b>	<b>1,039,978,196.52</b>

## 2、开发产品

项目名称	开工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
友爱路 9 号-3A.B 仓库	1998 年	102,227.19	—	—	102,227.19
友爱路 2,3 栋	1990 年	99,073.05	—	—	99,073.05
友爱路(1)	1990 年	213,599.33	—	—	213,599.33
侨翠苑-2 号楼	1992 年	177,918.29	—	—	177,918.29
侨宏大厦	1994 年	13,899,362.38	—	—	13,899,362.38
侨燕苑	2000 年	5,806,324.42	—	—	5,806,324.42
侨惠花园	1998 年	273,085.83	—	—	273,085.83
嘉得利湾 17-19 号楼	2003 年	7,326,779.31	—	11.98	7,326,767.33
侨雅苑	1997 年	4,444,191.65	—	—	4,444,191.65
沿江一路(东船上街侨海项目)	1997 年	2,852,077.60	27,772.20	—	2,879,849.80
侨英花园	—	—	52,428,009.47	52,428,009.47	—
大连珠江国际大厦	1996 年	70,957,824.26	5,452,124.55	18,070,667.87	58,339,280.94
淘金华庭	2002.02	43,400,565.63	21,300.00	139,421.74	43,282,443.89
金山阁	2000.05	28,908,147.08	680,000.00	1,154,816.42	28,433,330.66
金威大厦	2000.05	8,249,506.03	—	52,167.34	8,197,338.69
金昌大厦	1999.05	12,145,458.15	—	—	12,145,458.15
金盛大厦	2006 年	20,397,086.37	10,431,293.93	3,707,285.45	27,121,094.85
站前 A	1989.12	50,806.15	—	—	50,806.15
站前 7#楼	1991.12	102,518.09	—	—	102,518.09
又一居	---	3,461,160.67	100,105.55	—	3,561,266.22
百事佳花园	---	1,837,041.22	—	—	1,837,041.22
龙门开发部		4,446,533.76	—	—	4,446,533.76
珠海项目		1,126,239.29	—	3,336.13	1,122,903.16
<b>合计</b>		<b>230,277,525.75</b>	<b>69,140,605.70</b>	<b>75,555,716.40</b>	<b>223,862,415.05</b>

## 3、出租开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
云鹤北	239,572.73	—	14,374.32	225,198.41
天河北一 1 号	3,452,642.13	—	203,673.60	3,248,968.53
天河北一 2 号	1,267,657.02	—	76,059.48	1,191,597.54
天河北一 3 号	573,176.13	—	34,390.56	538,785.57
天河北一 4 号	561,432.89	—	33,686.04	527,746.85
天河北二 13 号	398,479.58	—	23,906.64	374,572.94
团结路 5-3	213,392.95	—	12,803.52	200,589.43

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
天地下车库	4,612,711.81	—	276,762.72	4,335,949.09
天河北-7号	8,649,463.05	—	441,642.60	8,207,820.45
大连珠江国际大厦	58,835,786.14	17,139,037.61	11,353,315.54	64,621,508.21
广怡大厦	51,690,827.49	—	1,747,295.56	49,943,531.93
好世界大厦	27,353,100.25	—	789,031.72	26,564,068.53
<b>合计</b>	<b>157,848,242.17</b>	<b>17,139,037.61</b>	<b>15,006,942.30</b>	<b>159,980,337.48</b>

#### 4、周转房

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

#### 5. 存货跌价准备变化情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
开发成本	46,756,347.16	—	3,835,304.70	42,921,042.46
开发产品	6,567,021.05	—	962,313.27	5,604,707.78
<b>合计</b>	<b>53,323,368.21</b>	<b>—</b>	<b>4,797,617.97</b>	<b>48,525,750.24</b>

#### (八) 其他流动资产

项 目	年初数	本期增加	本期减少	年末数
激情广州项目	5,011,376.51	—	5,011,376.51	—
广告费	53,553.30	51,167.00	72,060.56	32,659.74
物业租金及管理费	640,067.00	—	640,067.00	—
房产税、软件维护费等	3,452.40	1,996,787.36	1,993,364.76	6,875.00
装修工程款	180,000.00	1,380,021.39	180,000.00	1,380,021.39
咨询费	650,000.00	—	650,000.00	—
网络工程费	63,399.99	167,508.00	136,244.89	94,663.10
酒店服务用品物料消耗	20,519.91	1,071,916.22	504,494.11	587,942.02
其他	233,339.76	1,492,339.43	1,000,116.08	725,563.11
<b>合计</b>	<b>6,855,708.87</b>	<b>6,159,739.40</b>	<b>10,187,723.91</b>	<b>2,827,724.36</b>

(九) 长期股权投资

类别	年末数			年初数		
	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	683,475,311.34	14,159,896.23	669,315,415.11	356,089,154.26	9,057,319.72	347,031,834.54
其中：对子公司投资	297,587,528.03	6,322,457.94	291,265,070.09	324,813,947.46	6,322,457.94	318,491,489.52
对合营企业投资	25,875,206.80	2,734,861.78	23,140,345.02	25,875,206.80	2,734,861.78	23,140,345.02
对联营企业投资	1,500,000.00	—	1,500,000.00	1,500,000.00	—	1,500,000.00
对其他股权投资	358,512,576.51	5,102,576.51	353,410,000.00	3,900,000.00	—	3,900,000.00
<b>合计：</b>	<b>683,475,311.34</b>	<b>14,159,896.23</b>	<b>669,315,415.11</b>	<b>356,089,154.26</b>	<b>9,057,319.72</b>	<b>347,031,834.54</b>

1. 长期股权投资

(1) 按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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
广州广怡中心大厦有限公司 *1	40.00%	20,590,000.00	23,781,406.80	—	—	23,781,406.80
广州珠江恒昌房地产顾问有限公司*2	50.00%	565,500.00	565,500.00	—	—	565,500.00
广州珠实建筑工程公司 *3	51.00%	5,100,000.00	5,100,000.00	—	—	5,100,000.00
广州华侨经济建设公司 *4	100.00%	—	476,192.74	—	—	476,192.74
广州捷星房地产开发有限公司 *5	100.00%	99,583,342.45	99,583,342.45	—	—	99,583,342.45
广州麓翠苑房地产开发有限公司 *4	85.00%	52,843,510.00	52,637,320.00	—	—	52,637,320.00
华南自动化工程联合公司	26.00%	600,000.00	1,528,300.00	—	—	1,528,300.00
中国交通银行广州市支行	—	1,439,400.00	1,439,400.00	143,940.00	143,940.00	1,439,400.00
广州市农村信用合作联社	—	349,510,000.00	—	349,510,000.00	—	349,510,000.00
激情广州项目	—	5,102,576.51	—	5,102,576.51	—	5,102,576.51
海南珠江实业股份有限公司	—	3,000,000.00	3,000,000.00	—	—	3,000,000.00
广州企业家活动中心 *4	—	—	100,000.00	—	—	100,000.00
珠江经济共同体 *4	—	—	800,000.00	—	—	800,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司 *6	92.09%	13,500,000.00	10,426,168.21	—	462,116.03	9,964,052.18
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	—	—	5,556,640.00
中珠房产联合开发股份有限公司	4.37%	12,565,729.00	12,565,729.00	—	—	12,565,729.00
三亚珠江花园娱乐有限公司	40.00%	2,000,000.00	1,800,000.00	—	—	1,800,000.00
世贸物业管理公司	75.00%	375,000.00	375,000.00	—	—	375,000.00
好世界物业管理公司	50.00%	250,000.00	250,000.00	—	—	250,000.00
珠江伟富达物业管理公司	40.00%	400,000.00	400,000.00	—	—	400,000.00
宁波珠江物业公司	55.00%	220,000.00	220,000.00	—	—	220,000.00
青岛珠江物业公司	51.00%	255,000.00	255,000.00	—	—	255,000.00

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	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
武汉珠江物业公司	51.00%	153,000.00	153,000.00		—	153,000.00
深圳市新珠江艺术有限公司	80.00%	800,000.00	800,000.00		—	800,000.00
深圳福田滨河路合作建房项目	—	—	13,903,596.57	5,042.00	—	13,908,638.57
河源仙塘等项目	—	—	6,080,700.00	—	—	6,080,700.00
香港中星	—	372,505.00	364,210.00	—	—	364,210.00
澳门中星	—	319,290.00	30,022,468.54	—	—	30,022,468.54
新会松园房产开发公司	10.00%	1,079,971.58	60,217.21	—	—	60,217.21
汇丰金融証券公司股票	—	2,109,870.00	2,109,870.00	5,606,410.10	—	7,716,280.10
世贸商业地产策划经营管理有限公司	—	100,000.00	100,000.00	—	—	100,000.00
湛化集团	—	1,000,000.00	1,000,000.00	—	—	1,000,000.00
鑫海公司	—	100,000.00	100,000.00	—	—	100,000.00
番禺珠信房地产公司	—	29,326,423.00	29,326,423.00	—	—	29,326,423.00
合 计	—	596,377,635.08	304,880,484.52	360,367,968.61	606,056.03	664,642,397.10

\*1、公司虽持有广州广怡中心大厦有限公司 40%的股权，但对该公司无实际控制权，故不采用权益法核算。

\*2、公司与广州珠江恒昌房地产顾问有限公司之间为合作经营，不适用权益法核算收益。

\*3、广州珠实建筑工程公司处于清算期，不适用权益法核算收益。

\*4、广州华侨经济建设公司、广州麓翠苑房地产开发公司、广州企业家活动中心、珠江经济共同体等公司无正常生产经营，或处于清算、停业阶段。

\*5、公司对广州捷星房地产开发有限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，亦未纳入合并范围。

\*6、公司对广州市听云轩饮食发展有限公司的投资比例超过 50%，由于该公司承包于其他公司经营，且该公司资产总额及收入所占比例小，不纳入合并范围。

\*7、公司于 2007 年 12 月投资广州市农村信用合作联社 349,510,000.00 元。

## (2) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股 比例	初始投资 成本	追加 投资额	年初余额	本期权益 增减额	分得现 金红利 额	累计权益 增减额	年末余额
广州市农工商集团建设开发公司	100%	20,378,073.67	—	33,344,083.74	-33,344,083.74	—	-20,378,073.67	—
广州珠实工程造价咨询有限公司	90%	900,000.00	—	—	—	—	-900,000.00	—
广州珠江工程建设监理公司深圳分公司	100%	100,000.00	—	—	100,000.00	—	—	100,000.00
华侨现代装饰服务有限公司	70%	2,006,000.00	—	1,564,029.11	-145,115.52	—	-587,086.41	1,418,913.59
广州侨福地产开发有限公司	50%	15,690,000.00	—	3,200,000.00	—	—	-12,490,000.00	3,200,000.00
广州三联华侨房产有限公司	33%	10,000,000.00	—	—	—	—	-10,000,000.00	—

被投资单位名称	持股比例	初始投资成本	追加投资额	年初余额	本期权益增减额	分得现金红利额	累计权益增减额	年末余额
广州市起凤华侨房地产开发公司	60%	5,000,000.00	—	3,000,000.00	—	—	-2,000,000.00	3,000,000.00
广州市侨林宝物业管理有限公司	70%	800,000.00	—	964,266.83	9,682.15	—	173,948.98	973,948.98
广州广房集团物业管理有限公司	100%	100.00	—	2,249,751.42	-10,504.22	—	2,239,147.20	2,239,247.20
广州侨爱房地产开发有限公司	30%	—	—	4,499,647.48	-5,709.65	—	4,493,937.83	4,493,937.83
广州市华侨房屋开发公司深圳分公司	100%	2,000,000.00	—	1,985,720.75	-52,751.21	—	-67,030.46	1,932,969.54
广州侨福物业管理有限公司	50%	—	—	400,000.00	—	—	400,000.00	400,000.00
广州侨晟房地产代理有限公司	80%	1,073,897.10	—	—	1,073,897.10	—	—	1,073,897.10
广州恒运公路工程设计咨询有限公司	31.25%	250,000.00	—	1,170.41	-1,170.41	—	-250,000.00	—
合计		58,198,070.77	—	51,208,669.74	-32,375,755.50	—	-39,365,156.53	18,832,914.24

## 2. 长期投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本年增加	本年转回	年末数	备注
(1) 长期股权投资	9,057,319.72	5,102,576.51	—	14,159,896.23	
其中：汕头广联房地产公司 *1	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	
广州广怡中心大厦有限公司 *2	2,734,861.78	—	—	2,734,861.78	
激情广州项目 *3	—	5,102,576.51	—	5,102,576.51	
(2) 长期债权投资	—	—	—	—	
合计	9,057,319.72	5,102,576.51	—	14,159,896.23	

\*1 对汕头广联房地产公司的长期投资账面余额为 5,556,640.00 元，根据汕头广联房地产公司 2004 年度审计报告，净资产为-3178 万，本公司应对该投资全额计提减值准备 5,556,640.00 元，故经董事会决议于 2005 年增提减值准备，本期无增减变动。

\*2 广州珠江实业集团有限公司对广州广怡中心大厦有限公司投资原账面价值为 23,781,406.80 元；经董事会决议于 2005 年计提长期投资减值准备 2,734,861.78 元，本期无增减变动。

\*3 广州珠江实业集团有限公司对激情广州项目投资原账面价值为 5,102,576.51 元；经董事会决议于 2007 年计提长期投资减值准备 5,102,576.51 元。

(3) 投资总额占净资产的比例为 43.18%。

### (十) 股权分置流通权

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	备注
股权分置流通权	103,783,541.54	—	—	103,783,541.54	
合计	103,783,541.54	—	—	103,783,541.54	

(十一) 投资性房地产

类别	年末数		年初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
采用成本模式计量:	62,545,505.76	62,135,251.53	63,148,771.93	62,738,517.70
其中: 房屋、建筑物	62,545,505.76	62,135,251.53	63,148,771.93	62,738,517.70
土地使用权	—	—		
采用公允价值计量:	511,661,372.00	511,661,372.00	523,861,957.16	523,861,957.16
<b>合计:</b>	<b>574,206,877.76</b>	<b>573,796,623.53</b>	<b>587,010,729.09</b>	<b>586,600,474.86</b>

1. 采用成本模式进行后续计量:

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	72,764,143.38	864,660.87	—	73,628,804.25
1. 房屋、建筑物	72,764,143.38	864,660.87	—	73,628,804.25
2. 土地使用权	—	—	—	—
二、累计折旧和累计摊销合计	9,615,371.45	1,467,927.04	—	11,083,298.49
1. 房屋、建筑物	9,615,371.45	1,467,927.04	—	11,083,298.49
2. 土地使用权	—	—	—	—
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	410,254.23	—	—	410,254.23
1. 房屋、建筑物	410,254.23	—	—	410,254.23
2. 土地使用权	—	—	—	—
四、投资性房地产账面价值合计	62,738,517.70			62,135,251.53
1. 房屋、建筑物	62,738,517.70			62,135,251.53
2. 土地使用权	—			—

2. 采用公允价值模式进行后续计量:

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
停车场	37,841,244.29	1,822,272.71	—	39,663,517.00
好世界写字楼及商场	486,020,712.87	—	14,022,857.87	471,997,855.00
<b>合计</b>	<b>523,861,957.16</b>	<b>1,822,272.71</b>	<b>14,022,857.87</b>	<b>511,661,372.00</b>

3. 投资性房地产明细列示如下：

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
拱北花苑新村	6,954,389.08	---	149,486.64	6,804,902.44
文昌南	12,592,841.98	---	325,443.36	12,267,398.62
淘金小区	7,124,734.84	24,414.87	177,709.21	6,971,440.50
松柏东街	784,533.85	---	17,830.20	766,703.65
华乐路	2,778,956.59	---	77,917.20	2,701,039.39
华乐大厦	1,353,059.50	---	35,236.08	1,317,823.42
昌岗中路	133,228.24	---	4,574.52	128,653.72
西区红旗中珠花园	414,894.09	---	8,478.60	406,415.49
中珠大厦10楼1006房	729,429.99	---	16,047.72	713,382.27
天河区永泰路7、8号楼地下车场	27,914,835.34	840,246.00	572,767.71	28,182,313.63
解放中路淘街马王庙	885,176.63	---	18,345.60	866,831.03
华乐大厦首二层办公楼	1,226,112.96	---	55,530.48	1,170,582.48
华乐大厦车库首二层	256,578.84	---	8,559.72	248,019.12
停车场	37,841,244.29	1,822,272.71	—	39,663,517.00
好世界写字楼及商场	486,020,712.87	—	14,022,857.87	471,997,855.00
<b>合 计</b>	<b>587,010,729.09</b>	<b>2,686,933.58</b>	<b>15,490,784.91</b>	<b>574,206,877.76</b>

4. 投资性房地产减值准备变化情况

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
拱北花苑新村	319,680.61	—	—	319,680.61
中珠大厦10楼	90,573.62	—	—	90,573.62
<b>合计</b>	<b>410,254.23</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>410,254.23</b>

(十二) 固定资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
<b>一、原价合计</b>	<b>875,498,905.21</b>	<b>26,953,403.02</b>	<b>22,060,894.94</b>	<b>880,391,413.29</b>
其中：房屋及建筑物	567,769,626.59	17,090,748.60	18,361,572.82	566,498,802.37
通用及办公设备	227,839,605.51	4,602,444.91	1,776,978.95	230,665,071.47
运输设备	35,357,217.64	4,274,583.57	1,166,922.00	38,464,879.21
其他设备	15,132,228.47	985,625.94	755,421.17	15,362,433.24
土地	29,400,227.00	—	—	29,400,227.00
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>291,498,651.15</b>	<b>33,303,915.42</b>	<b>6,683,674.55</b>	<b>318,118,892.02</b>
其中：房屋及建筑物	174,767,705.71	17,953,531.10	3,573,913.56	189,147,323.25
通用及办公设备	84,445,496.75	11,305,332.77	1,565,599.01	94,185,230.51

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
运输设备	21,463,726.32	2,911,633.86	1,070,560.62	23,304,799.56
其他设备	10,821,722.37	1,133,417.69	473,601.36	11,481,538.70
土地	—	—	—	—
<b>三、固定减值准备累计金额合计</b>	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
通用及办公设备	—	—	—	—
运输设备	—	—	—	—
其他设备	—	—	—	—
土地	—	—	—	—
<b>四、固定资产账面价值合计</b>	<b>584,000,254.06</b>			<b>562,272,521.27</b>
其中：房屋及建筑物	393,001,920.88			377,351,479.12
通用及办公设备	143,394,108.76			136,479,840.96
运输设备	13,893,491.32			15,160,079.65
其他设备	4,310,506.10			3,880,894.54
土地	29,400,227.00			29,400,227.00

1. 固定资产主要增减原因
2. 固定资产抵押和担保等情况详见附注九；
3. 本期不存在固定资产减值情况。

#### (十三) 在建工程

工程名称	预算数	年初数	本年增加	本年减少	转增固定资产	年末数	资金来源
三亚温泉度假区	—	—	24,902,677.83	—	—	24,902,677.83	自筹
停车场道闸管理系统工程	—	—	36,455.40	—	—	36,455.40	自筹
<b>合计</b>	—	—	<b>24,939,133.23</b>	—	—	<b>24,939,133.23</b>	

#### (十四) 固定资产清理

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
固定资产清理	-20,000.00	-108,912.00	—	-128,912.00
<b>合计</b>	<b>-20,000.00</b>	<b>-108,912.00</b>	—	<b>-128,912.00</b>

#### (十五) 无形资产

项目	取得方式	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
<b>一、原价合计</b>		<b>4,210,488.00</b>	<b>387,650.00</b>	—	<b>4,598,138.00</b>
计算机软件	购买	493,435.00	387,650.00	—	881,085.00

项目	取得方式	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
网络建设费	购买	6,620.00	—	—	6,620.00
土地使用权	购买	3,710,433.00	—	—	3,710,433.00
<b>二、累计摊销额合计</b>		<b>1,232,350.81</b>	<b>228,088.31</b>	—	<b>1,460,439.12</b>
计算机软件	购买	253,254.80	125,612.63	—	378,867.43
网络建设费	购买	2,758.25	1,323.96	—	4,082.21
土地使用权	购买	976,337.76	101,151.72	—	1,077,489.48
<b>三、减值准备累计金额合计</b>		—	—	—	—
计算机软件	购买	—	—	—	—
网络建设费	购买	—	—	—	—
土地使用权	购买	—	—	—	—
<b>四、账面价值合计</b>		<b>2,978,137.19</b>			<b>3,137,698.88</b>
计算机软件	购买	240,180.20			502,217.57
网络建设费	购买	3,861.75			2,537.79
土地使用权	购买	2,734,095.24			2,632,943.52

(十六) 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额	剩余摊销年限
世贸等改造工程	16,518,002.67	1,790,817.91	—	1,663,549.81	16,390,734.57	127,268.10	0.12-3年
装修费	4,696,089.40	1,781,055.28	9,000.00	867,929.36	3,773,963.48	922,125.92	0.18-3.83年
开办费	700,847.30	44,978.32	655,868.98	134,473.33	134,473.33	566,373.97	4年
其他	636,570.30	246,087.27	—	169,848.12	560,331.15	76,239.15	
<b>合计</b>	<b>22,551,509.67</b>	<b>3,862,938.78</b>	<b>664,868.98</b>	<b>2,835,800.62</b>	<b>20,859,502.53</b>	<b>1,692,007.14</b>	

(十七) 递延所得税资产

项目	年末账面余额	年初账面余额
坏账准备	6,291,521.66	6,291,521.66
存货跌价准备	1,984,937.47	2,011,196.88
长期投资减值准备	2,381,819.02	2,381,819.02
预收未结转收入房款	1,871,172.96	84,310.23
开办费	313,130.69	469,696.03
可弥补亏损	—	3,560,030.45
<b>合计</b>	<b>12,842,581.80</b>	<b>14,798,574.27</b>

(十八) 递延税款借项

项目	年末账面余额	年初账面余额
营业税	15,793,014.82	10,996,895.51
城建税	1,013,912.28	611,902.57
教育费附加	434,533.63	262,243.89
堤围防护费	372,957.04	235,385.69
个人所得税	94,430.80	—
土地增值税	6,539,956.62	5,473,322.72
所得税	7,516,313.87	2,863,117.88
其他	1,010,263.99	601,324.32
<b>合计</b>	<b>32,775,383.05</b>	<b>21,044,192.58</b>

(十九) 短期借款

借款类型	年末数	年初数
<b>保证借款:</b>		
中国工商银行广州市南方支行	—	8,000,000.00
中国银行中国国际大厦支行	15,000,000.00	—
交通银行三亚支行	18,000,000.00	18,000,000.00
市新凤农村信用合作社联星分社	—	27,000,000.00
<b>小计</b>	<b>33,000,000.00</b>	<b>53,000,000.00</b>
<b>抵押借款:</b>		
中国工商银行广州市南方支行	5,000,000.00	—
市新凤农村信用合作社联星分社	—	13,000,000.00
市工商银行高新技术开发区支行	13,500,000.00	3,000,000.00
中国建设银行东环支行	—	15,000,000.00
中国工商银行银山支行	—	3,800,000.00
中国工商银行南方支行	119,350,000.00	133,350,000.00
中国银行沿江支行	135,000,000.00	135,000,000.00
中国建设银行白云支行	75,800,000.00	75,800,000.00
交通银行东山支行	10,000,000.00	40,000,000.00
中国农业银行华乐办	14,900,000.00	15,000,000.00
广州市农村信用合作社联星分社	117,000,000.00	73,500,000.00
广东发展银行世贸支行	12,000,000.00	12,000,000.00
<b>小计</b>	<b>502,550,000.00</b>	<b>519,450,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>535,550,000.00</b>	<b>572,450,000.00</b>

- 1、公司本期无逾期借款。
- 2、公司本期无涉及诉讼的借款。
- 3、抵押情况详见附注九。

## (二十) 应付账款

### 1、账龄分析：

类 别	年 末 数		年 初 数	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
一年以内（含一年）	25,460,242.01	92.54%	23,194,457.82	94.06%
一至二年（含二年）	1,016,388.28	3.69%	933,634.79	3.79%
二至三年（含三年）	527,998.98	1.92%	32,176.92	0.13%
三年以上	509,489.90	1.85%	501,499.81	2.02%
<b>合 计：</b>	<b>27,514,119.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,661,769.34</b>	<b>100.00%</b>

### 2、期末余额前五名的列示如下：

欠款单位	金额（元）	款项内容
日立电梯(中国)有限公司	5,964,980.00	货款
广州电视台	1,800,000.00	
湖南捞刀河建筑集团有限公司	1,225,812.00	货款
广东广建项目管理有限公司	485,000.00	项目款
威松商行	319,979.40	货款

### 3、公司本年无对股东的欠款。

## (二十一) 预收账款

### 1、账龄分析：

类 别	年 末 数		年 初 数	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
一年以内（含一年）	293,152,021.45	96.09%	167,646,382.03	92.44%
一至二年（含二年）	7,716,349.67	2.53%	12,287,290.46	6.78%
二至三年（含三年）	3,386,787.89	1.11%	1,101,060.74	0.61%
三年以上	823,292.31	0.27%	318,541.67	0.18%
<b>合 计：</b>	<b>305,078,451.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>181,353,274.90</b>	<b>100.00%</b>

### 2、期末余额前五名的列示如下：

欠款单位	金额（元）	款项内容
侨英花园	93,137,550.00	房款
好世界公寓项目	61,458,023.00	预售房款

欠款单位	金额（元）	款项内容
润南(挂靠)	4,694,328.32	房款
湖南省委三办公楼维修改造工程	4,476,184.33	工程款
南昌海关大楼	4,387,219.67	工程款

3、公司本年无对股东的欠款。

#### （二十二）应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本年增加额	本年支付额	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补助	19,065,253.79	158,478,485.92	157,248,108.42	20,295,631.29
二、职工福利费	34,502,437.72	10,500,153.59	25,473,400.58	19,529,190.73
三、社会保险费	——	4,548,966.68	4,562,421.05	-13,454.37
四、住房公积金	5,655,619.04	2,690,917.89	1,916,458.87	6,430,078.06
五、工会经费和职工教育经费	566,302.39	840,603.65	563,688.40	843,217.64
六、非货币性福利	——	——	——	——
七、因解除劳动关系给予的补偿	——	——	——	——
八、其他	——	——	——	——
合计	<b>59,789,612.94</b>	<b>177,059,127.73</b>	<b>189,764,077.32</b>	<b>47,084,663.35</b>

#### （二十三）应交税费

项目	年初数	本年应交	本年已交	年末数
增值税	7,948.74	92,834.79	90,968.89	9,814.64
营业税	3,187,581.30	66,880,871.13	61,803,546.76	8,264,905.67
城建税	179,094.48	3,979,766.51	3,559,314.73	599,546.26
所得税	11,466,875.17	46,999,588.72	42,036,898.50	16,429,565.39
房产税	735,427.29	10,817,730.52	10,673,949.21	879,208.60
土地使用税	22,863.52	587,357.74	508,322.94	101,898.32
个人所得税	370,478.48	8,440,450.75	7,830,495.53	980,433.70
代扣代缴税金	742,178.31	2,986,327.44	2,709,046.86	1,019,458.89
土地增值税	-74,040.62	1,739,320.72	2,141,210.91	-475,930.81
教育费附加	-123,602.18	1,969,273.52	1,603,893.06	241,778.28
防洪费	303,431.27	877,421.79	821,163.49	359,689.57
其他税	-869.53	350,103.37	252,911.84	96,322.00
合计	<b>16,817,366.23</b>	<b>145,721,047.00</b>	<b>134,031,722.72</b>	<b>28,506,690.51</b>

#### (二十四) 应付利润

投资者	年末数	年初数
国家	1,491,292.35	1,491,292.35
<b>合 计</b>	<b>1,491,292.35</b>	<b>1,491,292.35</b>

#### (二十五) 其他应付款

##### 1、账龄分析：

类 别	年 末 数		年 初 数	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
一年以内（含一年）	139,340,911.52	31.94%	183,292,565.34	36.56%
一至二年（含二年）	101,447,829.83	23.26%	136,905,662.16	27.31%
二至三年（含三年）	110,714,460.93	25.39%	37,083,255.13	7.40%
三年以上	84,603,859.03	19.41%	144,002,935.77	28.73%
<b>合 计：</b>	<b>436,107,061.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>501,284,418.40</b>	<b>100.00%</b>

##### 2、期末余额前五名的列示如下：

欠款单位	金额（元）	款项内容
恒生有限公司(侨英)	29,644,424.27	合作开发项目款
恒生有限公司(润南)	28,387,778.44	合作开发项目款
施工单位	20,699,303.15	履行合同保证金
侨爱公司	17,434,082.97	合作款
恒生公司（小坪村）	10,000,000.00	合作开发项目款

##### 3、公司本年无对股东的欠款。

#### (二十六) 一年内到期的长期负债

借款类型	年末数	年初数
<b>抵押借款：</b>		
广州新风农村信用合作社联星分社	—	50,000,000.00
中国建设银行广州市白云支行	—	74,350,000.00
中国工商银行广州南方支行	35,000,000.00	—
中国建设银行三亚分行	—	15,000,000.00
黄石农村信用合作社松洲分社	—	20,000,000.00
中国工商银行银山支行	—	29,760,000.00
兴业银行长沙蔡锷路支行	11,300,000.00	—
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行	65,000,000.00	—

借款类型	年末数	年初数
农信社松洲分社	30,000,000.00	—
<b>小计</b>	<b>141,300,000.00</b>	<b>189,110,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>141,300,000.00</b>	<b>189,110,000.00</b>

- 1、公司本期无逾期借款。
- 2、公司本期无涉及诉讼的借款。
- 3、抵押情况详见附注十。

#### (二十七) 其他流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
华侨乐园工程	405,975.40	405,975.40
借款利息	—	82,060.20
其他	250,250.28	61,720.40
<b>合计</b>	<b>656,225.68</b>	<b>549,756.00</b>

#### (二十八) 长期借款

借款类型	年末数	年初数
<b>信用借款:</b>		
香港晖景投资有限公司(美元)	27,481,826.12	32,104,428.14
香港瑞士中星投资公司借款	3,135,853.25	3,476,538.92
<b>小计</b>	<b>30,617,679.37</b>	<b>35,580,967.06</b>
<b>抵押借款:</b>		
中国农业银行广州羊城支行	7,318,498.33	9,002,856.57
广州市新风农村信用合作社	27,699,919.86	36,933,226.50
中国农业银行广州羊城支行	37,524,735.37	47,512,416.48
中国银行广州东山支行	2,882,330.43	3,651,098.88
广州市新风农村信用合作社	73,298,215.52	49,712,765.96
农信社松洲分社	48,000,000.00	100,000,000.00
中国工商银行银山支行	140,000,000.00	52,000,000.00
东亚银行	—	762.84
中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行	—	80,000,000.00
兴业银行长沙蔡锷路支行	40,000,000.00	40,000,000.00
黄石农村信用合作社松洲分社	20,000,000.00	—
中国建设银行海南省分行	35,000,000.00	35,000,000.00
广州新风农村信用合作社联星分社	6,750,000.00	11,625,000.00
中国工商银行广州南方支行	40,000,000.00	75,000,000.00
中国农业银行广州华乐路支行	30,000,000.00	30,000,000.00
中国银行珠江支行	45,000,000.00	—
中国建设银行广州市白云支行	96,750,000.00	—
<b>小计</b>	<b>650,223,699.51</b>	<b>570,438,127.23</b>

借款类型	年末数	年初数
合计	680,841,378.88	606,019,094.29

- 1、公司本期无逾期借款。
- 2、公司本期无涉及诉讼的借款。
- 3、抵押情况详见附注十。

#### (二十九) 长期应付款

项目	年末数	年初数	备注(说明抵押物、担保人是否诉讼)
职工宿舍集资款	3,345,939.51	3,413,671.51	
合计:	3,345,939.51	3,413,671.51	

#### (三十) 专项应付款

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
科技三项费用	200,000.00	—	—	200,000.00
合计:	200,000.00	—	—	200,000.00

#### (三十一) 其他长期负债

项目	年末数	年初数	备注
住房公积金	11,649,912.52	8,374,792.47	
政府补助	—	593,575.81	
合计:	11,649,912.52	8,968,368.28	

#### (三十二) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
广州市建设资产经营公司	304,871,164.31	100.00%	—	—	304,871,164.31	100.00%
合计:	304,871,164.31	100.00%	—	—	304,871,164.31	100.00%

#### (三十三) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股权投资准备	272,500,006.16	—	—	272,500,006.16
拨款转入	—	300,000,000.00	—	300,000,000.00
资产评估增值准备	371,381,039.20	—	—	371,381,039.20
其他资本公积	65,024,643.12	—	—	65,024,643.12
合计	708,905,688.48	300,000,000.00	—	1,008,905,688.48

1. 原资本公积年初数为 361,011,703.03 元, 本年对好世界的投资性房地产按公允价

值核算进行追溯调整资本公积，增加其他资本公积 347,893,985.45 元，调整后年初数为 708,905,688.48 元。

2. 资本公积本期增加 30,000 万元，均为广州市人民政府国有资产监督管理委员会拨给本公司用于参与广州市农村信用合作联社增资扩股的专项资金，业经广州市人民政府国有资产监督管理委员会以穗国资批[2008]9 号文批准。

**(三十四) 盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	135,281,713.91	—	—	135,281,713.91
任意盈余公积	100,460,306.15	—	—	100,460,306.15
<b>合计</b>	<b>235,742,020.06</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>235,742,020.06</b>

**(三十五) 未分配利润**

项 目	金 额
上年年末余额	25,764,497.00
加：年初未分配利润调整数	-4,660,947.65
其中：会计政策变更	4,579,369.90
重大会计差错	—
其他调整因素	-9,240,317.55
本年年初余额	21,103,549.35
本年增加数	30,932,101.43
其中：本年净利润转入	30,932,101.43
其他增加	—
本年减少数	6,101,536.87
其中：本年提取盈余公积数	—
本年分配现金股利数	6,101,536.87
本年分配股票股利数	—
其他减少	—
本年年末余额	45,934,113.91
其中：董事会已批准的现金股利数	—

原年初未分配利润为 25,764,497.00 元，本年追溯调整年初未分配利润-4,660,947.65 元，调整后 2007 年年初未分配利润为 21,103,549.35 元。具体重大调整明细如下：

本年度追溯调增年初未分配利润 6,441,058.74 元，其中：

1. 调整以前年度应计未计的收益 1,606,963.57 元；
2. 调整以前年度应付未付挂钩工资 254,710.27 元；
3. 调整以前年度对广房集团物业管理公司应缴未缴的股权受让金 15.00 元；

- 因控股子公司珠江股份实行新会计准则追溯调整年初数而按持股比例调整 4,579,369.90 元；

本年度追溯调减年初未分配利润 11,102,006.39 元，其中：

- 调整补计提 2003 年上缴资产经营公司国有资产收益 3,295,404.34 元；
- 调整应付未付以前年度贷款利息 793,080.75 元；
- 调整以前应在开办费核算的财务费用 8,401.68 元；
- 按持股比例调整以前应处置未处置资产 1,167,652.51 元；
- 调整以前应摊未摊长期待摊费用 64,458.54 元；
- 调整以前应于固定资产核算的房屋建筑物的累计折旧 4,531,798.07 元；
- 调整以前年度其他公司代垫的社保费 165,422.01 元；
- 调整以前年度税费 595,259.39 元，其中：所得税 442,864.89 元、营业税 134,216.08 元、城建税 9,395.13 元、教育费附加 3,318.92 元、房产税及土地使用税 4,823.37 元、其他税费 641.00 元；
- 调整以前年度应付未付款项 480,529.10 元。

#### (三十六) 累计未弥补子公司亏损

公司名称	年末数	年初数
广州珠江体育文化发展有限公司	-7,055,413.97	-9,014,910.58
三亚珠江温泉度假区有限公司	-10,592,581.57	-13,730,825.13
<b>合 计</b>	<b>-17,647,995.54</b>	<b>-22,745,735.71</b>

#### (三十七) 营业收入

项目	本年发生额	上年发生额
1、主营业务收入	1,353,421,759.94	1,090,610,132.14
2、其他业务收入	11,879,827.73	16,062,806.47
<b>合计</b>	<b>1,365,301,587.67</b>	<b>1,106,672,938.61</b>

#### 1、营业收入明细表：

内容	本年发生数	上年发生数
房地产开发	454,530,395.88	318,794,512.26
总承包	24,516,712.73	52,000,000.00
物业经营	214,708,623.39	178,729,542.01
工程服务	515,373,611.90	427,158,572.02
物业管理	52,635,503.04	48,138,710.30
旅游业务	91,656,913.00	65,788,795.55
<b>小计</b>	<b>1,353,421,759.94</b>	<b>1,090,610,132.14</b>

**2、其他业务收入明细表:**

内容	本年发生数	上年发生数
停车费收入	—	—
管理费收入	1,200,000.00	47,600.00
租赁收入	3,033,618.64	2,087,560.30
理赔款收入	—	5,670,000.00
劳务费收入	1,979,013.45	1,482,221.68
设计费收入	4,118,126.78	4,982,862.00
其他收入	1,549,068.86	1,792,562.49
<b>小计</b>	<b>11,879,827.73</b>	<b>16,062,806.47</b>

**(三十八) 营业成本**

项目	本年发生额	上年发生额
1、主营业务成本	839,011,386.24	706,759,684.80
2、其他业务成本	6,874,880.09	5,943,681.21
<b>合计</b>	<b>845,886,266.33</b>	<b>712,703,366.01</b>

**1、营业成本明细表:**

内容	本年发生数	上年发生数
房地产开发	328,247,813.02	227,700,591.39
总承包	23,342,921.07	49,714,236.00
物业经营	47,428,868.36	62,169,973.11
工程服务	398,799,912.15	331,721,427.67
物业管理	25,547,939.80	23,011,440.21
旅游业务	15,643,931.84	12,442,016.42
<b>小计</b>	<b>839,011,386.24</b>	<b>706,759,684.80</b>

**2、其他业务成本明细表:**

内容	本年发生数	上年发生数
停车费成本	—	99,059.94
管理费成本	—	87,737.21
租赁成本	—	—
理赔款成本	—	—
劳务费成本	1,976,523.63	303,388.25
设计费成本	3,663,770.07	3,223,930.18
其他成本	1,234,586.39	2,229,565.63

内容	本年发生数	上年发生数
小计	6,874,880.09	5,943,681.21

#### (三十九) 主营业务税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数	计缴标准
营业税	58,378,248.88	44,797,031.28	应税收入的3%、5%
城市维护建设税	3,335,461.38	2,328,653.63	流转税的1%、3%-7%
教育费附加	1,451,108.07	1,153,728.65	流转税的3%-5%
土地增值税	9,550,292.95	109,355.12	
其他	532,555.56	136,589.09	
<b>合 计</b>	<b>73,247,666.84</b>	<b>48,525,357.77</b>	

#### (四十) 销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
工资	21,667,952.18	8,097,920.73
福利费	2,250,863.08	1,782,871.96
职工教育经费	181,395.74	11,594.78
工会经费	218,143.46	15,459.71
住房公积金	5,280.00	5,280.00
劳动保险费	2,256.00	1,216.00
水电费	1,404,925.14	1,362,468.80
代理费	2,197,585.33	1,628,229.14
燃料费	589,895.05	39,750.00
广告宣传费	7,192,229.53	3,485,264.10
维修费	829,675.69	454,779.23
社保	236,148.83	197,059.67
营业推广费	132,150.00	79,241.72
邮电费	195,078.52	41,229.62
佣金	978,241.00	1,360,900.51
空房管理费及电费	194,488.47	132,052.84
中介顾问费	—	1,629,093.78
折旧	2,831,122.84	264,644.55
差旅费	2,553,309.40	118,981.68
业务招待费	205,291.80	51,072.00
办公费	4,000,889.83	—

项目	本年发生数	上年发生数
其他	12,783,795.54	9,536,461.18
<b>合计</b>	<b>60,650,717.43</b>	<b>30,295,572.00</b>

**(四十一) 管理费用**

项目	本年发生数	上年发生数
工资	83,737,822.28	71,571,911.82
退休人员工资	1,774,709.28	1,136,951.79
福利费	5,448,514.20	13,518,734.57
职工教育经费	2,453,273.51	1,575,930.31
工会经费	1,382,500.45	1,960,553.70
住房公积金	9,505,794.68	6,345,086.63
社会统筹保险	2,417,014.52	3,778,403.46
劳动保护费	1,767,065.31	945,948.74
劳动保险费	16,139,269.17	14,446,893.64
财产保险费	403,835.66	333,946.50
办公费	8,761,342.39	12,526,485.01
邮电通讯费	1,259,317.10	1,319,213.58
机动车辆费	3,206,706.73	5,241,137.84
交通差旅费	5,451,359.16	6,990,528.31
租赁费	809,630.70	1,385,375.43
物业管理水电费	2,542,664.89	1,945,379.24
税费	8,918,189.65	6,978,377.45
固定资产折旧	16,047,439.23	19,422,662.02
维护修理费	2,364,123.27	3,215,606.57
资产摊销	643,871.48	2,314,543.31
业务招待费	7,129,186.71	6,557,663.84
广告宣传费	1,504,552.90	1,679,829.23
会议费	1,177,654.86	737,669.56
董事会费	1,570,743.78	484,523.06
中介、诉讼费	2,134,021.96	4,806,021.85
存货跌价准备	—	-383,925.70
残疾人基金	23,536.01	18,581.99
坏帐准备	17,493,137.22	4,710,018.02
其他	30,969,670.42	18,665,084.03
<b>合计</b>	<b>237,036,947.52</b>	<b>214,229,135.80</b>

#### (四十二) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	69,739,566.29	61,336,052.21
减：利息收入	4,288,229.86	2,542,557.59
汇兑损失	2,451,410.50	1,510,069.23
减：汇兑收益	3,379,134.57	1,861,229.96
其他	1,524,385.23	1,006,261.35
<b>合计</b>	<b>66,047,997.59</b>	<b>59,448,595.24</b>

#### (四十三) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价准备冲回	-79,573.98	—
<b>合计</b>	<b>-79,573.98</b>	<b>—</b>

#### (四十四) 公允价值变动损益

产生公允价值变动损益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	—	—
交易性金融负债	—	—
投资性房地产	-12,200,585.16	—
衍生金融工具	—	—
其他	—	—
<b>合计</b>	<b>-12,200,585.16</b>	<b>—</b>

#### (四十五) 投资收益

类别	本年收益金额	上年收益金额
股票投资收益	18,247,859.28	6,625,700.14
债券投资收益	—	—
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-205,568.86	-657,044.66
股权投资差额摊销	—	—
股权投资转让收益	11,195,213.26	-111,483.24
计提的短期投资跌价准备	-8,400,000.00	5,170,396.52
计提的长期投资减值准备	-5,102,576.51	—
其他投资收益	6,266,061.80	10,976,240.68
<b>合 计</b>	<b>22,000,988.97</b>	<b>22,003,809.44</b>

#### (四十六) 营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数
固定资产清理收入	12,156,794.38	5,211,885.25
无须支付的款项收入	—	2,304,685.20
退税收入	19,579.67	—
违约金	409,426.22	71,103.00
其他	592,010.27	2,627,912.65
<b>合计</b>	<b>13,177,810.54</b>	<b>10,215,586.10</b>

#### (四十七) 营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数
固定资产清理损失	525,487.05	389,118.86
滞纳金	68,765.46	2,407.48
罚款	90,963.75	481,017.35
捐赠	138,609.22	872,925.82
违约金及赔偿款	800.00	5,688,739.29
无法收回的债权	—	2,661,841.77
其他	2,666,657.25	1,567,869.05
<b>合计</b>	<b>3,491,282.73</b>	<b>11,663,919.62</b>

#### (四十八) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	44,334,630.00	27,998,386.15
其中：当年产生的所得税费用	44,334,630.00	27,998,386.15
本期调整以前年度所得税金额	—	—
递延所得税费用	-1,955,992.47	1,513,998.56
其中：当期产生的递延所得税	1,786,862.73	3,560,030.45
本期调整以前年度递延所得税金额	3,742,855.20	-2,046,031.89
税率变动的的影响	—	—
<b>合计</b>	<b>42,378,637.53</b>	<b>29,512,384.71</b>

#### (四十九) 现金流量情况

项目	本年数	上年数
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	52,566,127.39	35,108,168.48
减：未确认投资损失	-5,097,740.17	1,080,166.92
加：资产减值准备	30,914,911.39	-841,527.43

项目	本年数	上年数
固定资产折旧、油气资产折旧、生产性生物资产折旧	33,303,915.42	43,282,947.88
无形资产摊销	228,088.31	4,028,471.60
长期待摊费用摊销	2,835,800.62	3,632,751.56
待摊费用减少(增加以“-”填列)	-983,392.00	-58,086.96
预提费用增加(减少以“-”填列)	106,469.68	-1,647,016.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-11,826,316.10	-5,146,926.56
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	203,275.77	25,585.09
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	12,200,585.16	—
财务费用(收益以“-”填列)	62,232,094.02	60,689,165.13
投资损失(收益以“-”填列)	-35,503,565.48	-21,996,382.86
递延税款贷项(减:借项)	-9,775,198.00	-12,264,288.31
存货的减少(增加以“-”填列)	-138,184,888.64	-259,586,384.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	54,252,683.98	112,999,121.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	100,630,226.74	144,002,112.70
其他	1,833,216.32	-890,685.13
经营活动产生的现金流量净额	160,131,774.75	100,256,859.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
融资租入固定资产	—	—
3、现金及现金等价物的净变动情况		
现金的期末余额	514,745,567.18	459,406,463.28
减:现金的期初余额	459,406,463.28	252,155,257.77
加:现金等价物的期末余额	—	—
减:现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物的净增加额	55,339,103.90	207,251,205.51

项目	本年数	上年数
一、现金	<b>514,745,567.18</b>	<b>459,406,463.28</b>
其中:库存现金	1,380,799.65	1,600,887.88
可随时用于支付的银行存款	490,335,363.40	439,761,049.69
可随时用于支付的其他货币资金	23,029,404.13	18,044,525.71

## 二、现金等价物

其中：三个月内到期的债券投资

三、期末现金及现金等价物余额 **514,745,567.18** **459,406,463.28**

其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 关联方的基本情况

#### 1、存在控制关系的关联方

##### (1) 存在控制关系的关联方

企业名称	经济性质	注册地址	法定代表人	注册资本	主营业务	与本公司关系	所持股份或权益及变化
广州珠江装修工程公司	国有	广州	梁彦	1,000 万元	室内外装饰设计施工、设备安装、兼营零售、工程咨询等业务	子公司	无变化
瑞士中星投资有限公司	外资	香港	郑暑平	1,000 万港元	金融投资	子公司	无变化
广州珠江体育文化发展有限公司	国有	广州	许庆群	200 万元	体育馆设施的经营及管理等业务	子公司	无变化
广州世界贸易中心大厦有限公司	合作	广州	许庆群	2,000 万美元	兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务	子公司	无变化
深圳珠江实业公司	国有	深圳	方玉佳	1,000 万元	承包建设大、中、小工业及民用建筑的规划等业务	子公司	无变化
广州珠江外资建筑设计院	国有	广州	黄捷	800 万元	甲级建筑工程设计及咨询服务、甲级工程总承包等业务	子公司	无变化
广州珠江物业酒店管理公司	国有	广州	罗小钢	500 万元	承接酒店经营及管理、咨询、并提供酒店所需物品等业务	子公司	无变化
广州珠江工程建设监理公司	国有	广州	张国宇	1,000 万元	大中型工业交通建设项目和民用建筑工程、中外合资建设项目的监理等业务	子公司	无变化
惠州珠江实业公司	国有	惠州	方玉佳	1,000 万元	房地产开发、销售、建筑材料销售业务	子公司	无变化
广州市华侨房屋开发公司	国有	广州	陈子驹	6,000 万元	二级商品房开发、侨汇、外汇、人民币销售、房屋出租和提供劳务等	子公司	无变化
广州好世界综合大厦有限公司	合资	广州	许庆群	1,200 万美元	从事兴建、销售、出租建设六马路地段的商住楼及停车场等	子公司	无变化

企业名称	经济性质	注册地址	法定代表人	注册资本	主营业务	与本公司关系	所持股份或权益及变化
海南珠江国际置业有限公司	合资	海口	刘昌伟	20,000 万元	房地产开发经营、旅游服务、康乐中心、装修装饰、物业管理等	子公司	无变化
广州珠江实业开发股份有限公司	股份	广州	郑暑平	18,704 万元	经营土地开发、承建、销售、租赁商品房等业务	子公司	无变化
珠海珠江中星房产有限公司	合资	珠海	梁宇行	720 万美元	在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇 70%外销	子公司	无变化
广州珠江投资管理有限公司	合资	广州	许庆群	191,772,402.91	利用自有资金进行实业投资	子公司	从06年8月起自持股20%增至86.3498%
广州麓翠苑房地产开发有限公司	合作	广州	梁宇行	5800 万港元	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇	子公司	无变化
广州捷星房地产开发有限公司	合资	广州	郑暑平	29000 万港元	中山四路以南德政中路以东开发、建设、销售出租、管理楼宇及配套设施等	子公司	无变化
广州太平洋外资建设咨询有限公司	国有	广州	刘跃凌	105 万元	技术、管理、房地产咨询策划及批发、代购、代销百货、电子建材等	子公司	无变化
广州珠江兴业公司	集体	广州	肖保证	100 万元	零售、批发、代购购建材、金属材料等	子公司	无变化
广州珠江物资供应公司	国有	广州	黄之齐	406.4 万元	承包建造酒店及酒店所需物资设备等	子公司	无变化
广州华侨经济建设公司	国有	广州	何锦耀	50 万元	承接经济组织委托、代办三来一补、合作生产经营、经济咨询服务等	子公司	无变化
广州珠江恒昌房地产顾问有限公司	合资	广州	廖胜昌	100 万元	中介租赁房产代理	子公司	无变化
广州珠实建筑工程有限公司	有限	广州	司徒国敏	1000 万元	房屋建筑工程总承包及其他	子公司	无变化

## (2) 存在控制关系的关联方注册资本及变化

企业名称	2006-12-31	本年增加	本年减少	2007-12-31
广州珠江工程建设监理公司	3,000,000.00	7,000,000.00	—	10,000,000.00

除上述公司外，本年存在控制关系的关联方注册资本无变化情况。

## 2、不存在控制关系的关联方

企业名称	经济性质	法定代表人	注册资本	主营业务	所持股份或权益及其变化
广州广怡中心大厦有限公司	合资	刘昌伟	1000 万美元	兴建、销售出租青龙坊商住楼等	40.00%
华南自动化工程联合公司	有限	梁宇行	1671 万元	承接自动化工程、设计、制造、安装等	26.00%

## (二)关联交易的内容

项 目	2007-12-31	占往来款项余额比重(%)	2006-12-31	占往来款项余额比重(%)
其他应收款:				
广州珠江兴业公司	31,734,904.85	7.91%	31,756,688.85	6.63%
广州珠江物资供应公司	2,777,676.30	0.69%	2,770,408.30	0.58%
广州珠实建筑工程有限公司	2,306,606.58	0.57%	2,206,606.58	0.46%
广州捷星房地产开发有限公司	1,964,143.85	0.49%	1,958,918.85	0.41%
广州太平洋外资建设咨询有限公司	58,882.41	0.01%	51,832.41	0.01%
广州广怡中心大厦有限公司	9,775,084.04	2.44%	9,738,412.04	2.03%
广州珠江广告公司	190,857.30	0.05%	190,857.30	0.04%
<b>合计</b>	<b>48,808,155.33</b>	<b>12.16%</b>	<b>48,673,724.33</b>	<b>10.16%</b>
其他应付款:				
广州麓翠苑房地产开发有限公司	68,936,030.02	15.81%	68,936,030.02	13.75%
广州市农工商集团建设开发公司	—	—	15,000,000.00	2.99%
<b>合计</b>	<b>68,936,030.02</b>	<b>15.81%</b>	<b>83,936,030.02</b>	<b>16.74%</b>

## 八、或有事项

截止2007年12月31日,公司不存在或有事项。

## 九、资产抵押及承诺事项

1、2007年9月公司与中国农业银行签定《最高额抵押合同》,以公司控股子公司位于海南省三亚市海棠湾镇南田农场东风分场地块作为抵押,取得短期借款1490万元、长期借款3000万,借款期限分别自2007年9月27日至2008年9月26日止、自2006年8月23日至2009年8月22日止。截止2007年12月31日借款余额为短期借款1490万元、长期借款3000万。

2、2007年6月公司与中国银行股份有限公司广州沿江支行签定《最高额抵押合同》,以公司位于环市东路371-375号商铺及写字楼作为抵押,取得短期借款13500万元,及长期借款4500万元,借款期限分别自2007年6月4日至2008年6月14日止、2007年3月21日至2010年3

月 21 日止。截止 2007 年 3 月 21 日短期借款余额为 13500 万元，长期借款余额为 4500 万元。

3、2007 年 6 月公司与中国建设银行股份有限公司广州白云支行签定《抵押合同》，以公司位于环市东路 362-366 号写字楼、环市东路 371-375 号商铺及华乐路 38 号商铺作为抵押，取得短期借款 2800 万元和 4780 万元，长期借款 10000 万元借款期限分别自 2007 年 3 月 29 日至 2008 年 3 月 29 日止、2007 年 6 月 1 日至 2008 年 6 月 1 日止、2007 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 30 日止。截止 2007 年 12 月 31 日短期借款余额为 2800 万元和 4780 万元，长期借款余额为 9675 万元。

4、2007 年 6 月公司与广东发展银行股份有限公司广州分行签定《最高额抵押合同》，以公司位于环市东路 360 号写字楼、环市东路 371-375 号写字楼及商铺作为抵押，取得短期借款 1200 万元，借款期限自 2007 年 6 月 21 日至 2008 年 6 月 20 日止。截止 2007 年 12 月 31 日短期借款余额为 1200 万元。

5、2007 年 6 月公司与广州市新风农村合作社行签定《抵押担保借款合同》((2007)第 00077 号)，以公司位于广州华侨补校校园东南角的侨英花园 C 栋 C1 号及 C 栋 C2 号物业为抵押，取得长期借款 3000 万元，借款期限自 2007 年 6 月 28 日至 2009 年 2 月 28 日止。截止 2007 年 12 月 31 日长期借款余额为 18,723,140.00 元。

6、2007 年 5 月公司与中国工商银行南方支行签订合同，以广州花园酒店购货方发票(编号 00022069) 650 万及其应收账款收款专户作抵押，取得短期借款 500 万元，借款期限为 2007 年 5 月 23 日至 2008 年 2 月 15 日。截至 2007 年 12 月 31 日止，短期借款余额为 500 万元。

7、2007 年 4 月公司与广州市黄石农村信用社签订合同，以位于东山区华乐路 49 号、57 号，53 号、57 号作抵押，取得长期借款 2000 万元，借款期限为 2007 年 4 月 30 日至 2009 年 4 月 29 日。截止至 2007 年 12 月 31 日长期借款帐面余额为 2000 万元。

8、2007 年 4 月公司与中国工商银行广州高新技术开发区支行签订合同，以位于东山区华侨新村爱国路 1-1 号房产进行抵押，取得短期借款 400 万元，借款期限自 2007 年 4 月 29 日至 2008 年 4 月 25 日；以其天河区北路侨怡一街 39 号房产进行抵押，取得短期借款 1000 万元，借款期限自 2007 年 10 月 30 日至 2008 年 10 月 29 日。截至 2007 年 12 月 31 日止，短期借款余额为 1350 万元。

9、2007 年 2 月公司与广州市新风农村合作社行签定《抵押担保借款合同》((2007)第 00077 号)，以公司位于广州华侨补校校园东南角的侨英花园 A 栋、B 栋以及位于天河北路侨怡一街 39 号、24 号、天河北路 412 号、天河北路 412 号、天河北路 412 号物业为抵押，取

得长期借款 7000 万元，借款期限自 2007 年 6 月 28 日至 2009 年 2 月 28 日止。截止 2007 年 12 月 31 日长期借款余额为 11,276,860.00 元。

10、2007 年 1 月公司与广州市农村信用联社新风信用社和海珠营业部签定合同，以公司位于环市东路 371-375 号写字楼及商场为抵押，取得短期借款 11700 万元和长期借款 1350 万元，借款期限分别自 2007 年 1 月 28 日至 2008 年 8 月 29 日止和 2006 年 6 月 29 日至 2009 年 6 月 28 日止。截止 2007 年 12 月 31 日短期借款余额为 11700 万元，长期借款余额为 675 万元。

11、2007 年 1 月公司与中国工商银行股份有限公司广州市南方支行签定《最高额抵押合同》，以公司位于环市东路 362-366 号写字楼、停车场及商场，环市东 360 号商场、环市东 371-375 号写字楼及停车场、东山区华乐路 38、55、57 号等一批物业作为抵押，取得短期借款 11935 万元，长期借款 7500 万元，借款期限自 2007 年 1 月 10 日至 2008 年 12 月 4 日止，2006 年 3 月 17 日至 2009 年 3 月 13 日止。截止 2007 年 12 月 31 日短期借款余额为 11935 万元，长期借款余额为 7500 万元，其中一年内到期的长期负债 3500 万元。

12、2007 年 1 月公司与交通银行股份有限公司东山支行签定《最高额抵押合同》，以公司位于环市东路 371-375 以及环市东路 362-366 号等写字楼作为抵押，取得短期借款 1000 万元，借款期限自 2007 年 1 月 8 日至 2008 年 1 月 8 日止。截止 2007 年 12 月 31 日短期借款余额为 1000 万元。

13、2006 年公司与广州市新风农村信用合作社签订合同，以位于广州市东山区环市东路 362-366 号，及位于环市东路 360 号 11-16 楼的商品房等一批物业及其权益作抵押，取得长期借款 45,000,000.00 元，借款期限为 2006 年至 2010 年，此笔贷款主要用于资产置换。截止至 2007 年 12 月 31 日长期借款账面余额为 27,699,919.86 元。

14、2006 年 12 月公司与农信社松洲分社签订合同，以位于天河区淘金北路正平一巷 10 号首层，天河区淘金北路正平一巷 9 号、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、天河区淘金北路 4、16、18、20、22 号、东山区文化里 11 号之一、之三，荔湾区西华路 63 号作抵押，取得长期借款 6000 万元，借款期限为 2006 年 12 月 6 日至 2011 年 12 月 6 日。截止至 2007 年 12 月 31 日长期借款帐面余额为 4800 万元。

15、2006 年 12 月公司与中国工商银行银山支行签订合同，以广州市海珠区广州大桥西区 2-1-5 地块，权属-穗府国用 1998 字第特 055 号，价值 5426 万，占地 2584.55 平方米，广州市海珠区广州大桥西区 2-1-3/4 地块，权属-穗府国用 1998 字第特 056/057 号，价值 5292.19 万/5281.96 万，占地 2520.8091 平方米/2515.9372 平方米，在建玉菡路 28 号 10 层 1001-1027 及 13 层 1301-1327、8 层 801-827 的珠江新岸公寓住宅，预售证号为穗房

预（网）字第 20070074 号等物业作抵押，并由广州珠江实业集团有限公司保证 4479 万元，取得长期借款 14000 万元，借款期限为 2006 年 11 月 10 日至 2009 年 11 月 9 日。截止至 2007 年 12 月 31 日长期借款帐面余额为 14000 万元。

16、2006 年 11 月公司与广州市新风农村合作社行签定《抵押担保借款合同》（（2006）第 001540 号），以公司位于天河北路 390-392 号、388-394 号、天河北路侨怡一街 3 号、4 号、7 号、8 号、12 号、16 号、18 号、19 号、41 号、43 号及待办房产证的天河北路侨怡一街 18 号、41 号的物业为抵押，取得长期借款 5000 万元，借款期限自 2006 年 11 月 13 日至 2014 年 9 月 14 日止。截止 2007 年 12 月 31 日长期借款余额为 43,298,215.52 元。

17、2006 年 6 月公司与兴业银行蔡锷路支行签订合同，以长沙市开福区综合农场渔业分场（编号为“长国用（2005）第 028294 号”、“长国用（2005）第 028295 号”、“长国用（2005）第 028296 号”地块）作抵押取得长期借款 4000 万元，抵押期限自 2006 年 6 月 6 日至 2008 年 6 月 27 日。截至 2007 年 12 月 31 日止借款余额为 1130 万元，均为一年内到期的长期负债。

18、2006 年 3 月公司与中国工商银行德雅路支行签订合同，以长沙市开福区综合农场渔业分场（编号为“长国用（2005）第 026070 号”地块及珠江花城首期项目在建工程）作抵押取得长期借款 8000 万元，抵押期限自 2006 年 3 月 31 日至 2008 年 3 月 24 日。截至 2007 年 12 月 31 日止借款余额为 6500 万元，均为一年内到期的长期负债。

19、2005 年 8 月公司与农信社松洲分社签订合同，以拥有的淘金北 6、16 号之一，淘金东 33 号、35 号、37 号、31 号、23 号车库作抵押取得长期借款 4618 万元，抵押期限自 2005 年 8 月 18 日至 2008 年 12 月 17 日。截至 2007 年 12 月 31 日止借款余额为 3000 万元，均为一年内到期的长期负债。

20、2005 年 5 月公司与兴业银行长沙蔡锷路支行签订合同，以长国用（2007）第 004031 号土地使用权及长国用（2007）第 004031 号土地使用权作抵押，取得长期借款 4000 万元，借款期限为 2005 年 5 月 17 日至 2009 年 5 月 19 日。截止至 2007 年 12 月 31 日长期借款帐面余额为 4000 万元。

21、2004 年 2 月公司与中国银行广州市东山支行借款合同，以天河北路 370 号都市华庭负二层 100 个车位作抵押，取得长期借款 490 万元，借款期限自 2005 年 3 月 10 日至 2011 年 3 月 10 日止。截止 2007 年 12 月 31 日长期借款余额为 2,882,330.43 元。

22、2004 年 1 月公司与中国建设银行海南省分行签订合同，以三亚珠江花园酒店土地使用权（权属证书及编号为：三土房（1998）字第 0638、0639、0640、0641、0642、0643、0644、0646、0647 号）作抵押，取得长期借款 5000 万元，借款期为 2004 年 1 月 14 日至 2009

年1月13日。截止至2007年12月31日长期借款帐面余额为3500万元。

23、2003年9月公司与中国农业银行广州羊城支行签订合同编号为粤穗羊公按字2003年第004号《法人商业用房抵押借款合同》，以公司位于广州市天河北路900号、B138商铺的商品房及其权益为抵押，取得长期借款860万元，借款期限自2003年10月13日至2011年10月13日止，采用等额法方式还本付息。截止2007年12月31日长期借款余额为4,677,157.44元。

24、2003年7月公司与中国农业银行广州羊城支行签订合同，以位于广州市环市东路371—375号的商品房及其权益作抵押，取得长期借款60,000,000.00元，借款期限为2003年7月至2011年1月。截止至2007年12月31日长期借款帐面余额为26,830,425.25元。

25、2003年6月公司与中国农业银行广州羊城支行签订合同编号为粤穗羊公按字2003年第002号《法人商业用房抵押借款合同》，以公司位于广州市天河北路404、406号商铺的商品房及其权益为抵押，取得长期借款1200万元，借款期限自2003年6月24日至2011年6月24日止，采用等额法方式还本付息。截止2007年12月31日长期借款余额为6,017,152.68元。

26、2003年1月公司与中国农业银行广州羊城支行签订合同，以位于广州市东山区环市东路362-366号的商品房及其权益作抵押，取得长期借款14,000,000.00元，借款期限为2003年1月至2011年1月，此笔贷款主要用于回购好世界大厦21层。截止至2007年12月31日长期借款账面余额为7,318,498.33元。

## **十、资产负债表日后事项**

截止2007年12月31日，公司不存在资产负债表日后事项。

## **十一、其他重要事项**

截止2007年12月31日，公司不存在其他重要事项。

## **十二、重要资产转让及其出售说明**

截止2007年12月31日，公司不存在重要资产转让及其出售说明事项。