

广州珠江实业开发股份有限公司

2002 年第一季度报告

重要提示

本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。公司本季度财务会计报告未经审计。

一、公司简介

- (一) 公司法定中文名称: 广州珠江实业开发股份有限公司
公司法定英文名称: GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO.,LTD.
英文名称缩写: GZPR
- (二) 公司注册地址: 广州市华乐路 49 号华乐大厦二楼
公司办公地址: 广州市华乐路 49 号华乐大厦二楼
邮政编码: 510060
公司网址: <http://www.gzzjsy.com>
公司电子信箱: gzzjsy@gzzjsy.com
- (三) 法定代表人姓名: 周孟尝
- (四) 公司董事会秘书: 黄宇文
联系电话: 020-83838056
传真: 020-83808469
电子信箱: huangyw65@21cn.com
联系地址: 广州市华乐路 49 号华乐大厦二楼
- (五) 公司季度报告备置地点: 公司董事会秘书处
- (六) 公司股票上市地: 上海证券交易所
股票简称: 珠江实业
股票代码: 600684
- (七) 信息披露媒体:
网站: <http://www.sse.com.cn>
定期报告刊登报刊: 《上海证券报》

二、股本变动及主要股东持股情况

(一) 股本变动情况

报告期内公司股份总数及股本结构未发生变动。

(二) 主要股东持股情况

- 1、报告期末公司总股东数为 55,952 户。
- 2、报告期末公司前十名股东情况。

名次	股东名称	本期末持股数(股)	持股占总股本比例(%)	股份性质
1	广州珠江实业集团有限公司	74,100,940	39.62	国有法人股
2	广州市国有资产管理局	12,903,437	6.90	国家股
3	邓少银	549,050	0.29	流通股
4	曹海珍	301,529	0.16	流通股
5	崔承珠	304,500	0.16	流通股
6	谷青敏	230,000	0.12	流通股
7	谢池林	228,600	0.12	流通股
8	李捷	214,300	0.11	流通股
9	雷靛瑚	199,800	0.10	流通股
10	郭银堂	186,850	0.09	流通股

注：持有本公司 5% 以上股东——广州珠江实业集团有限公司和广州市国有资产管理局报告期内未发生变动。

从公司已知的资料查知，以上各股东之间不存在关联关系。

广州珠江实业集团有限公司以国有法人股 4,500 万股做质押，向中国工商银行广州市分行贷款人民币 9,500 万。质押期为 2000 年 5 月 12 日至 2002 年 5 月 12 日。

三、公司生产经营情况介绍

(一) 公司报告期内主要经营情况：

公司主营业务是房地产开发与经营。报告期内公司围绕 2002 年度经营目标，在春节期间和销售淡季的不利形势下，及时调整销售策略；3 月份，举办了“淘金华庭”杯国际象棋车轮赛，扩大了“淘金华庭”的知名度，提升了销售业绩。同时，加大成本控制力度。2002 年 1 月—3 月公司实现主营收入 2,372.21 万元，利润总额 212.31 万元。

(二) 公司投资情况

报告期内公司无重大投资项目。

(三) 经营成果以及财务状况简要分析

1、经营成果方面：

(1) 主营业务收入、主营业务利润、净利润同比增减变化及原因

项 目	金额(万元)		增(+)减(-)%
	2002 年 1-3 月	2001 年 1-3 月	
主营业务收入	2,372.21	3,896.13	-39.11
主营业务利润	798.12	442.40	+80.41
净利润	211.65	226.73	-6.65

注：变动的主要原因：主营业务收入减少是由于公司调整销售策略，提高了销售价格而降低了销售量；销售价格提高和成本控制使主营业务利润增加；净利润减少主要是由于投资收益减少以及期间费用的增加所致。

(2) 收益及费用占利润总额的比例

项目	金额 (万元)		占利润总额的比例 (%)	
	报告期	上一报告期	报告期	上一报告期
利润总额	212.31	1,673.51		
主营业务利润	798.12	2,768.15	375.92	165.41
其他业务利润	0.38	57.74	0.18	3.45
期间费用	645.57	2,021.23	304.07	120.78
投资收益		662.20		39.57
补贴收入				
营业外收支净额	59.37	206.64	27.96	12.35

注：报告期为 2002 年 1-3 月，上一报告期为 2001 年度。

主营业务利润增加的主要原因是由于提高了销售价格和成本下降所致。

期间费用增加的主要原因是管理费用增加。

报告期内无投资收益收入。

2、财务状况

(1) 主要资产项目及重大变化

项目	金额 (万元)		占总资产的比例 (%)	
	期末数	期初数	期末	期初
总资产	100,904.30	105,505.69		
应收账款	7.89	7.89	0.0078	0.0074
其他应收款	32,577.32	37,987.74	32.285	36.005
存货	54,983.48	54,192.29	54.49	51.364

(2) 报告期内公司无委托理财、资金借贷行为以及重大逾期债务。

(四) 或有事项与期后事项

1、已披露过的诉讼、仲裁进展情况和裁决执行情况。

(1) S2 地块 (广隆大厦) 拆迁承包裁决执行情况。

公司 2001 年年度报告披露，由于该裁决执行难度大，本公司已委托律师作为执行代理人。报告期内广州市中级人民法院通知合作双方就合作公司清算问题到庭询问，合作双方同意由法庭主持清算，目前双方正就清算方案进行磋商。公司将向法院提出执行申请，以保障公司及广大投资者的利益。

(2) 又一居项目合作开发合同纠纷仲裁案进展情况。

公司 2001 年年度报告披露的又一居项目合作开发合同纠纷仲裁案，报告期内仲裁庭进行第一次开庭审理，由于广州合富房地产发展有限公司 (下称“合富发展”) 未到庭，仲裁庭决定延期审理。依照有关法律规定，本公司变更仲裁请求为：裁定合富发展的行为构成违约；裁定合富发展立即将 4,654,000.00 元款项重新存入本公司与合富发展共同开设的银行监管账户之中；裁定前述银行监管账户中的资金，应当用于本公司同

合富发展在合作开发合同及相关补充协议中约定之用途，其实际控制权及处置权按约定属于本公司；裁定本案仲裁费用全部由合富发展承担。

2、报告期内诉讼情况。

又一居未售房屋所有权及其他应收债权事项仲裁案。

1997年4月23日，本公司与广州合富房地产发展有限公司（以下简称“合富发展”）签订《合作开发经营商住楼项目合同》（以下简称“合作开发合同”），共同开发“又一居花园”。根据《合作开发合同》的约定，“又一居花园”第一期工程项目，由合富发展负责提供项目土地使用权，以约定的价格负责在项目所涉地块上建成符合合同约定总面积的、具备商品房销售条件的房屋。本公司则以约定的价格，按合同约定的房屋总建筑面积，负责向项目投入全部开发建设资金。在本公司按约向合富发展支付完投入资金后，该项目建成后的商品房，其房屋所有权及销售收入全部归本公司所有。因该项目的开发建设全部是以合富发展的名义进行，合富发展是该项目的唯一的开发商，故项目所涉房屋建成后，依法只能以作为开发商的合富发展的名义进行销售，但双方确定了对售房收入全部归本公司所有的原则。1997年8月19日，本公司、合富发展与广州合富辉煌房地产销售中心（以下简称“合富辉煌中心”）签订了销售代理合同，详见2001年年度报告。

前述合同签订之后，各方开始依约履行各自的合同义务。1998年10月27日，合富发展签署《确认书》，确认已收到本公司项目投资款合计188,490,659.79元。至1999年12月29日，经双方相互发函，确认本公司已投入项目资金中，当时已经多付了1,480万元，通过合富发展的书面确认，表明本公司已经按约履行完投入资金的合同义务。针对合富辉煌中心的履约行为，至2000年12月12日，本公司同合富辉煌中心签订《又一居花园项目具结书》，确认双方已分别完成销售代理合同中的合同义务，并全部终止委托代理关系。与此相对应，合富发展本应当继续将“又一居花园”第一期工程已建成之房屋，以其自己的名义继续销售完毕，并将售房款全部支付给本公司。事实上，至2001年3月15日，合富发展向本公司发送的《又一居一期未售单明细表》，列明尚有1,076.9898平方米房屋未售出。针对这部分物业，经双方多次协商，但终未达成一致意见，该物业至今仍由合富发展实际控制。

根据本公司的计算，在已经建成并完成销售阶段的房屋中，本公司应收房款合计与实际收到的款项差额为9,234,024.56元。由于其中的4,654,000.00元已另案申请仲裁，故本公司就剩余4,580,024.56元提出仲裁请求。同时，合富发展还应向本公司返还多收投资款金额为979,537.05元。

基于上述事实，本公司向广州市仲裁委员会提请仲裁，仲裁请求为：裁定合富发展的行为构成违约；裁定双方合作开发建设之又一居花园第一期工程中，目前尚未出售的1,076.9898平方米房屋的所有权归本公司；裁定又一居花园第一期工程剩余售房款项合计人民币4,580,024.56元的所有权归本公司；裁定合富发展向本公司返还多收投资款金额为979,537.05元；裁定本案仲裁费用全部由合富发展承担。

为保护公司的利益，本公司已就上述两个有关又一居仲裁案标的共1,559.85万元向仲裁委提出财产保全申请，并于2002年3月26日由广州市白云区人民法院执行查封合富发展“又一居”二期尚未售出的住宅和商铺。

（五）其他重大事项

报告期内无其他重大事项。

（六）第二季度工作重点

- 1、加强施工管理，加快淘金华庭项目的施工进度，确保按时交楼；
- 2、制定有效的广告策略，加大广告的投放力度，做好“五一”销售旺季的销售工作；
- 3、继续加强预结算管理，尽可能降低项目开发成本。

四、财务会计报表

(一) 会计报表

简要合并资产负债表(未经审计)

2002 年 3 月 31 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	期 末	期 初	项 目	期 末	期 初
流动资产	91,686.16	96,258.28	流动负债	37,581.72	42,488.31
长期投资	8,415.54	8,415.54	长期负债		
固定资产净值	700.77	729.43	少数股东权益	4,424.30	4,330.76
无形资产及其他资产	101.83	102.44	股东权益	58,898.28	58,686.62
资产总计	100,904.30	105,505.69	负债与股东权益总计	100,904.30	105,505.69

简要合并利润表(未经审计)

2002 年 1-3 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	报告期	年初至报告期期末数
主营业务收入	2,372.21	2,372.21
主营业务利润	798.12	798.12
其他业务利润	0.38	0.38
期间费用	645.57	645.57
投资收益		
营业外收支净额	59.37	59.37
所得税	0.38	0.38
净利润	211.65	211.65

(二) 财务报表附注：

1、2002 年第一季度财务报告与 2001 年度财务报告相比，会计政策、会计估计以及财务报表合并范围无重大变化；

2、2002 年第一季度财务报告采用的主要会计政策与 2001 年财务报告无重大差异；

3、公司本季度财务会计报告未经审计。

五、备查文件

包括下列文件：

- (一) 载有董事长亲笔签名的季度报告文本；
- (二) 载有法定代表人、财务总监、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的利润表和资产负债表；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；

董事长 周孟尝

广州珠江实业开发股份有限公司

2002-04-23

资产负债表(合并)

会企01表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2002年3月31日

单位：元

资产	行次	年初数	期末数	负债和股东权益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	36,927,623.11	36,922,710.24	短期借款	68	102,000,000.00	122,000,000.00
短期投资	2			应付票据	69		
应收票据	3			应付账款	70	119,598.75	205,118.75
应收股利	4			预收账款	71	6,367,307.99	6,605,588.31
应收利息	5			应付工资	72		
应收账款	6	78,949.60	78,949.60	应付福利费	73	1,924,052.88	871,012.62
其他应收款	7	379,877,384.30	325,773,183.50	应付股利	74	2,858,361.41	645,171.85
预付账款	8	3,740,000.00	3,740,000.00	应交税金	75	1,290,702.21	-1,624,867.85
应收补贴款	9			其他应交款	80	551,061.87	554,966.12
存货	10	541,922,869.18	549,834,750.18	其他应付款	81	292,060,513.65	239,513,933.59
待摊费用	11	36,000.00	512,000.00	预提费用	82	7,711,549.33	7,046,302.58
一年内到期的长期债权投资	21			预计负债	83		
其他流动资产	24			一年内到期的长期负债	86	10,000,000.00	
流动资产合计	31	962,582,826.19	916,861,593.52	其他流动负债	90		
长期投资：				流动负债合计	100	424,883,148.09	375,817,225.97
长期股权投资	32	83,655,433.09	83,655,433.09	长期负债：			
长期债权投资	34	500,000.00	500,000.00	长期借款	101		
长期投资合计	38	84,155,433.09	84,155,433.09	应付债券	102		
固定资产：				长期应付款	103		
固定资产原价	39	13,827,587.47	13,636,922.24	专项应付款	106		
减：累计折旧	40	6,533,315.68	6,629,229.64	其他长期负债	108		
固定资产净值	41	7,294,271.79	7,007,692.60	长期负债合计	110	-	-
减：固定资产减值准备	42			递延税项：			
固定资产净额	43	7,294,271.79	7,007,692.60	递延税款贷项	111		
工程物资	44			负债合计	114	424,883,148.09	375,817,225.97
在建工程	45			少数股东权益		43,307,588.98	44,243,000.41
固定资产清理	46			股东权益：			
固定资产合计	50	7,294,271.79	7,007,692.60	股本	115	187,039,387.20	187,039,387.20
无形资产及其他资产：	50			减：已归还投资	116		
无形资产	51	1,024,397.04	1,018,262.92	股本净额	117	187,039,387.20	187,039,387.20
长期待摊费用	52			资本公积	118	358,158,513.11	358,158,513.11
其他长期资产	53			盈余公积	119	79,931,756.96	79,931,756.96
无形资产及其他资产合计	60	1,024,397.04	1,018,262.92	其中：法定公益金	120	19,556,057.37	19,556,057.37
递延税项：				未分配利润	121	-38,263,466.23	-36,146,901.52
递延税款借项	61			股东权益合计	122	586,866,191.04	588,982,755.75
资产总计	67	1,055,056,928.11	1,009,042,982.13	负债和股东权益合计	135	1,055,056,928.11	1,009,042,982.13

利润表（合并）

2002年1-3月

会企02表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元

项 目	行次	本期数	本年累计数
一、主营业务收入	1	23,722,126.33	23,722,126.33
减：主营业务成本	4	14,440,089.64	14,440,089.64
减：主营业务税金及附加	5	1,300,816.89	1,300,816.89
二、主营业务利润	10	7,981,219.80	7,981,219.80
加：其他业务利润	11	3,820.67	3,820.67
减：营业费用	14	2,010,210.07	2,010,210.07
减：管理费用	15	3,309,349.72	3,309,349.72
减：财务费用	16	1,136,113.45	1,136,113.45
三、营业利润	18	1,529,367.23	1,529,367.23
加：投资收益	19		
加：补贴收入	22		
加：营业外收入	13	617,361.48	617,361.48
减：营业外支出	25	23,665.54	23,665.54
四、利润总额	27	2,123,063.17	2,123,063.17
减：所得税	28	3,772.06	3,772.06
减：少数股东损益		2,726.40	2,726.40
五、净利润	30	2,116,564.71	2,116,564.71

补充资料：

项目	本年累计数	上年实际数
1、出售处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加(或减少的)利润总额		
4、会计估计变更增加(或减少的)利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

利润分配表（合并）

2002年1-3月

会企02表附表1

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元

项 目	行次	本年实际数	上年同期实际数
一、净利润	1	2,116,564.71	2,267,315.34
加：年初未分配利润	2	-38,263,466.23	-51,622,373.08
加：其他转入	4		
二、可供分配的利润	8	-36,146,901.52	-49,355,057.74
减：提取法定盈余公积	9		
减：提取法定公益金	10		
减：提取职工奖励及福利基金	11		
减：提取储备基金	12		
减：提取企业发展基金	13		
减：利润归还投资	14		
三、可供投资者分配的利润	16	-36,146,901.52	-49,355,057.74
减：应付优先股的利润	17		
提取任意盈余公积	18		
应付普通股股利	19		
转作股本的普通股股利	20		
四、未分配利润	25	-36,146,901.52	-49,355,057.74