



广州珠江实业开发股份有限公司
2004 年第一季度报告

2004. 4. 28

§ 1 重要提示

- 1.1 本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。
- 1.2 公司董事长兼总经理郑暑平先生、财务总监王勇基先生、计划财务部经理伍洁华女士声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	珠江实业	
股票代码	600684	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄宇文	杨斌
联系地址	广州环市东路 362 号好世界广场 30 楼	广州环市东路 362 号好世界广场 30 楼
电话	020-83752408-808	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	huangyw65@21cn.com	yangb28@hotmail.com

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

	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	835,664,079.10	813,983,884.52	2.66
股东权益(不含少数股东权益)	612,381,534.88	609,160,062.59	0.53
每股净资产	3.27	3.26	0.31
调整后的每股净资产	3.17	3.15	0.63
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	7,507,747.91	7,507,747.91	188.12
每股收益	0.02	0.02	140.96
净资产收益率	0.53	0.53	103.85
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.14	0.14	153.85
非经常性损益项目	金 额		
1、资产减值准备恢复及计提净额	504,980.15		
2、短期投资收益	1,894,456.50		
3、营业外支出	5,168.25		
合 计	2,394,268.40		

2.2.2 利润表

见附表

2.3 报告期末股东总人数为 52,507 户。

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内，公司围绕 2004 年经营目标，加大房产销售力度，并积极寻求国内新兴房地产市场的发展机遇，培育新的利润增长点，不断提高管理水平，全面提升核心竞争力。

一、淘金华庭项目尾盘销售均价稳步上升，进一步提高了项目毛利率，并展开销售与出租相结合的经营策略，增加了物业租赁收益；

二、报告期内，公司充分利用股指上行的有利时机，精选个股，稳健操作，在股票二级市场投资中取得较好收益，提高了资金的使用效率；

三、金盛项目已经全面开工，赤岗项目已取得正式批文，为全面盘活存量资产，启动新项目开发奠定了基础；

四、公司积极寻找异地房地产项目开发机会，拟于近期筹备设立长沙公司，多个大型项目目前正在洽谈之中。

报告期内，公司实现主营业务收入 1,808.21 万元，实现净利润 322.15 万元，净利润与上年同期相比增长 106.65%。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

√适用 □不适用

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产销售	13,900,146.40	7,630,090.27	45.11
物业经营	4,631,994.21	1,003,229.57	78.34

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

√适用 □不适用

本公司属房地产行业，受房地产行业收益的周期性和全年分布不均匀性的经营特点影响，季节性特征明显，第一季度属销售淡季。

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

√适用 □不适用

项目	本报告期		前一报告期		增减比例(%)
	金额	占利润总额%	金额	占利润总额%	
主营业务利润	8,932,193.66	185.39	44,279,127.42	246.46	-79.82
其它业务利润	662,715.32	13.75	3,268,404.98	18.19	-79.72
期间费用	7,936,766.48	164.73	30,669,878.64	170.71	-74.12
投资收益	3,167,719.08	65.75	1,083,735.86	6.03	192.30
补贴收入					
营业外收支净额	7,713.80	0.16	4,322.27	0.02	78.47
利润总额	4,818,147.78	100.00	17,965,711.89	100.00	-73.18

报告期为 2004 年 1-3 月，前一报告期为 2003 年度。

说明：

- 1、主营业务利润占利润总额比例减少的主要原因是由于销售收入比前一报告期减少；
- 2、其他业务利润占利润总额比例减少的主要原因是侨兴公司销售车位的收入比前一报告期减少；
- 3、投资收益占利润总额比例增加的主要原因是本期短期投资收益增加。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

√适用 □不适用

报告期公司主营业务收入比上年同期减少 21.95%，主要原因是“淘金华庭”及“三金”项目处于销售后期，销售速度明显放缓，而新开工项目尚未进入销售阶段，导致报告期主营业务收入减少。

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

√适用 □不适用

报告期公司房地产销售毛利率比上年同期提高 15%，主要原因在于淘金华庭销售均价上升及淘金南市场销售毛利率较高，导致毛利率大幅提高。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

一、报告期内公司诉讼事项

1、本公司于 2004 年 2 月 27 日收到广州市越秀区人民法院《应诉通知书》及《民事起诉状》副本一份，本公司知该院已受理广州市越秀区蔬菜食品公司诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案。

诉讼请求：

(1) 判令本公司支付 1998 年 1 月 1 日至 2003 年 12 月 30 日逾期回迁补偿费人民币 8,640,000 元。

(2) 判令本公司支付 1998 年 1 月 1 日至 1998 年 11 月 12 日逾期回迁补偿费之拖延费人民币 632,000 元。

(3) 判令本公司支付 1998 年 1 月 1 日至 2003 年 12 月 30 日滞纳金 46,960 元；

(4) 判令本公司承担本案的全部诉讼费用。

2、诉讼情况

原告与本公司于 1994 年 11 月 5 日签订《大北市场拆迁、回迁补偿协议书》，因履行产生纠纷，现原告诉至法院。

3、本次诉讼对公司的可能影响

(1) 公司赔偿广州市越秀蔬菜食品公司逾期回迁补偿费、拖延费、滞纳金共计人民币共计 9,318,960 元。

(2) 本案不会对本公司正常生产经营活动造成重大影响。

本案将于近期开庭，进展情况本公司将及时、准确予以披露。

二、以前年度已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

合富公司诉本公司欠其 5,000 万元及其资金占用费 1,500 万元一案，该事项详情见本公司 2000 年年度报告。因诉讼方广州合富房地产发展有限公司方面的原因，广州仲裁委员会曾中止该案的审理，报告期内中止情形消失，仲裁委于 3 月 12 日开庭审理，至目前尚未下达仲裁裁决。

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

□适用 √不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

□适用 √不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年 4 月 28 日

附录

 资产负债表
 2004年3月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

资 产	期末数		年初数	
	母公司	合并	母公司	合并
流动资产：				
货币资金	109,888,757.81	115,972,383.94	69,571,622.92	71,030,085.29
短期投资	1,526,113.60	1,526,113.60	18,760,358.13	18,760,358.13
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款				
其他应收款	86,035,062.25	101,492,087.12	91,690,476.86	106,539,451.33
预付账款	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
应收补贴款				
存货	508,831,562.26	522,694,530.46	509,208,380.35	523,151,074.88
待摊费用	36,814.97	36,814.97	58,903.94	58,903.94
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	708,818,310.95	744,221,930.09	691,789,742.20	722,039,873.57
长期投资：				
长期股权投资	187,897,032.88	79,527,021.21	188,122,880.64	79,761,683.85
长期债权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	188,397,032.88	80,027,021.21	188,622,880.64	80,261,683.85
固定资产：				
固定资产原价	12,338,797.67	15,074,874.34	12,281,618.67	1,017,695.34
减：累计折旧	5,497,366.06	7,803,722.11	5,286,868.74	7,588,029.84
固定资产净值	6,841,431.61	7,271,152.23	6,994,749.93	7,429,665.50
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	6,841,431.61	7,271,152.23	6,994,749.93	7,429,665.50
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	6,841,431.61	7,271,152.23	6,994,749.93	7,429,665.50
无形资产及其他资产：				
无形资产	969,189.89	969,189.89	975,324.02	975,324.02
长期待摊费用	2,680,357.88	3,174,785.68	2,704,554.28	3,277,337.58
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	3,649,547.77	4,143,975.57	3,679,878.30	4,252,661.60
递延税项：				
递延税款借项				
资 产 总 计	907,706,323.21	835,664,079.10	891,087,251.07	813,983,884.52

资产负债表（续）

2004年3月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	期末数		年初数	
	母公司	合并	母公司	合并
流动负债:				
短期借款	70,000,000.00	70,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
应付票据				
应付账款	206,739.87	216,739.87	209,272.31	219,272.31
预收账款	9,690,000.00	13,903,322.12	2,000,000.00	2,329,418.00
应付工资				
应付福利费	-70,287.79	271,059.24	11,851.06	390,606.09
应付股利	645,171.85	645,171.85	4,995,390.71	4,995,390.71
应交税金	4,017,550.68	3,736,060.07	3,663,259.94	3,385,013.03
其他应交款	1,815,839.47	1,815,839.47	1,531,792.50	1,531,792.50
其他应付款	155,414,176.65	32,832,215.95	164,610,024.36	40,813,971.45
预提费用	4,905,597.60	7,080,096.65	4,905,597.60	7,080,096.65
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	246,624,788.33	130,500,505.22	281,927,188.48	160,745,560.74
长期负债:				
长期借款	48,700,000.00	48,700,000.00		
应付债券				
长期应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	48,700,000.00	48,700,000.00		
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	295,324,788.33	179,200,505.22	281,927,188.48	160,745,560.74
少数股东权益				
少数股东权益		44,082,039.00		44,078,261.19
股东权益:				
股本	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	359,597,477.78	359,597,477.78	359,597,477.78	359,597,477.78
盈余公积	46,199,322.17	46,199,322.17	46,199,322.17	46,199,322.17
其中：法定公益金	21,066,401.18	21,066,401.18	21,066,401.18	21,066,401.18
未分配利润	19,545,347.73	19,545,347.73	16,323,875.44	16,323,875.44
已宣告现金股利				
股东权益合计	612,381,534.88	612,381,534.88	609,160,062.59	609,160,062.59
负债和股东权益总计	907,706,323.21	835,664,079.10	891,087,251.07	813,983,884.52

利润表
2004 年 1-3 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本年累计数		上年同期数	
	母公司	合 并	母公司	合 并
一、主营业务收入	18,082,140.61	18,532,140.61	23,745,183.24	23,745,183.24
减：主营业务成本	8,633,319.84	8,633,319.84	14,288,746.05	14,288,746.05
主营业务税金及附加	943,227.11	966,627.11	1,305,985.12	1,305,985.12
二、主营业务利润	8,505,593.66	8,932,193.66	8,150,452.07	8,150,452.07
加：其他业务利润	-43,397.29	662,715.32	-48,166.23	-61,755.22
减：营业费用	237,888.64	237,888.64	1,777,585.91	1,777,585.91
管理费用	5,109,268.18	6,245,435.96	4,949,818.48	5,526,115.75
财务费用	1,475,692.11	1,453,441.88	1,618,329.86	1,610,102.00
三、营业利润	1,639,347.44	1,658,142.50	-243,448.41	-825,106.81
加：投资收益	3,176,533.96	3,167,719.08	1,932,616.87	2,357,847.89
补贴收入				
营业外收入			4,700.71	4,700.71
减：营业外支出	7,713.80	7,713.80	135,000.00	160,814.48
四、利润总额	4,808,167.60	4,818,147.78	1,558,869.17	1,376,627.31
减：所得税	1,586,695.31	1,592,897.68		
少数股东损益		3,777.81		-182,241.86
五、净利润	3,221,472.29	3,221,472.29	1,558,869.17	1,558,869.17

现金流量表
 2004 年 1-3 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	母公司	合并
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,772,140.61	32,184,994.33
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	5,134,804.03	5,157,902.88
现金流入小计	32,906,944.64	37,342,897.21
购买商品、接受劳务支付的现金	9,054,280.73	9,683,455.73
支付给职工以及为职工支付的现金	2,802,283.30	2,839,691.30
支付的各项税费	2,881,719.09	2,947,467.11
支付的其他与经营活动有关的现金	15,286,077.31	14,364,535.16
现金流出小计	30,024,360.43	29,835,149.30
经营活动产生的现金流量净额	2,882,584.21	7,507,747.91
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	19,335,192.84	19,335,192.84
取得投资收益所收到的现金	2,827,547.01	2,827,547.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,458.20	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	22,165,198.05	22,165,198.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	242,949.60	242,949.60
投资所支付的现金	1,526,113.60	1,526,113.60
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	1,769,063.20	1,769,063.20
投资活动产生的现金流量净额	20,396,134.85	20,396,134.85
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	50,000,000.00	50,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	50,000,000.00	50,000,000.00
偿还债务所支付的现金	31,300,000.00	31,300,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	1,661,584.11	1,661,584.11
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	32,961,584.11	32,961,584.11
筹资活动产生的现金流量净额	17,038,415.89	17,038,415.89
四.汇率变动对现金的影响		
五.现金及现金等价物净增加额	40,317,134.95	44,942,298.65

现金流量表（续）

2004 年 1-3 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	母公司	合并
补充资料：		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,221,472.29	3,221,472.29
加：少数股东损益		3,777.81
计提的资产减值准备	-753,701.71	-753,701.71
固定资产折旧	180,284.51	185,479.46
无形资产摊销	6,134.13	6,134.13
长期待摊费用摊销	160,137.80	238,493.30
待摊费用减少（减：增加）	22,088.97	22,088.97
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	7,713.80	7,713.80
固定资产报废损失		
财务费用	1,475,692.11	1,453,441.88
投资损失（减：收益）	-3,176,533.96	-3,167,719.08
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	376,818.09	456,544.42
经营性应收项目的减少（减：增加）	5,655,414.61	4,886,823.14
经营性应付项目的增加（减：减少）	-5,116,962.50	180,649.53
其他	824,026.07	766,549.97
经营活动产生的现金流量净额	2,882,584.21	7,507,747.91
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	109,888,757.87	115,972,383.94
减：现金的期初余额	69,571,622.92	71,030,085.29
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	40,317,134.95	44,942,298.65