

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2005 年第三季度报告

目录

§ 1 重要提示	3
§ 2 公司基本情况简介	3
§ 3 管理层讨论与分析	5
§ 4 附录	7

§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 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人董事长郑暑平，主管财务的总经理廖晓明、会计机构负责人（会计主管人员）朱渝梅声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

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	prh_777@163.com	yangb28@163.com

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

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(元)	976,577,126.53	897,181,182.39	8.85
股东权益(不含少数股东权益)(元)	633,154,605.62	625,521,900.51	1.22
每股净资产(元)	3.39	3.34	1.50
调整后的每股净资产(元)	3.23	3.24	-0.31
	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(元)		-16,083,940.63	9.95
每股收益(元)	0.01	0.04	-42.86
净资产收益率(%)	0.35	1.18	减少 0.82 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-0.05	0.55	减少 1.02 个百分点
非经常性损益项目(已扣除所得税影响)		金额	
资产减值准备恢复及计提净额		3,954,989.42	
营业外支出		-3,182.71	
营业外收入		249.07	
收取关联方资金占用费		88,775.00	
短期投资损益		-56,095.56	
合计		3,984,735.22	

2.2.2 利润表

见附录

2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表（非 G 股公司）

单位：股

报告期末股东总数（户）	46,569	
前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有流通股的数量	种类（A、B、H 股或其它）
杨奇兵	1,036,888	A 股
李谋真	595,635	A 股
杨文胜	508,196	A 股
林 海	315,000	A 股
余雪丽	300,000	A 股
詹建业	300,000	A 股
陈玉琦	267,700	A 股
李志宏	217,687	A 股
孙桂国	203,516	A 股
石新生	200,000	A 股

§ 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

报告期内公司的经营范围和主营业务未发生变化，公司继续致力于金盛项目的销售、长沙项目的开工建设、已建项目尾盘的销售工作。

1-9 月，公司实现主营业务收入 13,903.75 万元、净利润 745.25 万元，分别比上年同期增长 95.91%、减少 40.15%；7-9 月，公司实现主营业务收入 6687.25 万元、净利润 221.8 万元，分别比上年同期增长 162.82%、减少 48.55%。主要原因在于：报告期内公司收入和利润主要来源于金盛项目住宅的销售，而金盛项目结算采用平均成本，住宅部分成本相对较高，相对成本较低的商铺和裙楼尚未实现销售，导致公司在收入增加的同时利润未能实现相同幅度的增长。

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

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产销售	125,902,312.13	94,771,379.55	24.73
物业经营	11,552,300.91	3,344,698.60	71.05

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

本公司属房地产企业，主营收入来源于房地产销售和物业经营。受房地产行业开发周期长及销售存在的阶段性和季节性影响，本公司的经营业绩存在波动的特征。

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	金额		占利润总额的比例（%）	
	报告期	前一报告期	报告期	前一报告期
利润总额	10,978,323.09	7,820,649.67	-	-
主营业务利润	33,343,181.88	21,115,628.79	303.72	270.00
其他业务利润	82,044.39	37,373.70	0.75	0.48
期间费用	22,246,451.88	12,186,211.92	202.64	155.82
投资收益	-196,072.72	-1,141,762.32	-1.79	-14.60
补贴收入	-	-		
营业外收支净额	-4,378.58	-4,378.58	-0.04	-0.06

报告期为 2005 年 1-9 月，前一报告期为 2005 年 1-6 月。

说明：

(1) 主营业务利润占利润总额比例增加的主要原因是由于房地产的销售比例比前一报告期增加所致；

(2) 期间费用占利润总额比例增加的主要原因是管理费用所占的比例比前一报告期增加所致；

(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跌价准备冲回所致。

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

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其原因说明

适用 不适用

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

报告期内发生的诉讼、仲裁事项

针对广州珠江新城 L2、L3-1、L3-2 三个地块合作开发项目，8 月 3 日，合作方广州宏瀚房地产有限公司（以下简称“宏瀚公司”），以合资、合作开发房地产合同纠纷案由，向广东省高院起诉本公司，广东省高院正式受理该案，案号为（2005）粤高法民一初字第 6 号（下称“本案”）。诉讼请求为：判令解除宏瀚公司与本公司签订的《合作开发、承包经营协议书》及其《实施细则》；判令本公司赔偿宏瀚公司损失 78,014,594.00 元；判令本公司承担本案全部诉讼费。

8月23日，宏瀚公司向广东省高级人民法院提交变更诉讼请求书，对诉讼请求作如下变更：判令由宏瀚公司继续受让和开发珠江新城L2块土地（价值1.16亿元）；判令本公司向宏瀚公司支付欠付的珠江新城L3-1、L3-3土地的承包经营费人民币35,083,761.47元；判令本公司向宏瀚公司补偿人民币650万元。目前双方已进行了庭前证据交换，尚未开庭审理，本公司将视该诉讼的进展及时公告。

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

公司名称: 广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人: 郑暑平

日期: 2005 年 10 月 31 日

§ 4 附录

资产负债表
2005 年 9 月 30 日

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	编号	合并数		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
资产					
流动资产:					
货币资金	1	113,199,421.15	74,475,298.05	66,915,037.27	19,370,563.32
短期投资	2	22,802,262.42	24,675,743.60	22,802,262.42	24,675,743.60
应收票据	3				
应收股利	4				
应收利息	5				
应收账款	6				
其他应收款	7	207,180,187.95	160,111,827.39	171,008,093.56	110,463,645.59
预付账款	8	1,000,000.00	1,030,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
应收补贴款	9				
存货	10	554,534,840.66	563,314,227.32	501,919,886.10	533,974,827.28
待摊费用	11	15,248.74	30,497.50	15,248.74	30,497.50
一年内到期的长期债权投资	21				
其他流动资产	24				
流动资产合计	31	898,731,960.92	823,637,593.86	763,660,528.09	689,515,277.29
长期投资:					
长期股权投资	32	58,594,104.79	58,578,662.08	245,357,348.80	245,810,110.16
长期债权投资	34	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	38	59,094,104.79	59,078,662.08	245,857,348.80	246,310,110.16
固定资产:					
固定资产原价	39	17,156,561.13	15,589,544.63	12,863,759.67	12,700,404.67
减: 累计折旧	40	8,889,588.11	7,979,233.81	6,501,940.34	5,728,699.53
固定资产净值	41	8,266,973.02	7,610,310.82	6,361,819.33	6,971,705.14
减: 固定资产减值准备	42				
固定资产净额	43	8,266,973.02	7,610,310.82	6,361,819.33	6,971,705.14
工程物资	44				
在建工程	45				
固定资产清理	46				
固定资产合计	50	8,266,973.02	7,610,310.82	6,361,819.33	6,971,705.14
无形资产及其他资产:					
无形资产	51	1,211,769.11	950,787.50	1,211,769.11	950,787.50
长期待摊费用	52	9,272,318.69	5,903,828.13	1,745,861.68	2,194,976.98
其他长期资产	53				
无形资产及其他资产合计	60	10,484,078.80	6,854,615.63	2,957,630.79	3,145,764.48
递延税项:					
递延税款借项	61				
资产总计	67	976,577,126.53	897,181,182.39	1,018,837,327.01	945,942,857.07

负债和股东权益					
流动负债：					
短期借款	68	105,000,000.00	87,500,000.00	57,000,000.00	87,500,000.00
应付票据	69				
应付账款	70	18,899,155.57	165,417.83	18,889,155.57	155,417.83
预收账款	71	50,000.00	1,266,322.12	50,000.00	53,000.00
应付工资	72	-78,789.80	-7,788.75		
应付福利费	73	627,089.93	407,713.44	493,930.71	192,974.57
应付股利	74	645,171.85	645,171.85	645,171.85	645,171.85
应交税金	75	4,597,725.38	5,693,433.06	4,697,249.68	5,842,081.23
其他应交款	80	5,176,775.81	3,800,405.71	5,176,671.47	3,800,339.92
其他应付款	81	19,765,482.70	24,936,089.97	175,533,352.74	121,483,401.31
预提费用	82	3,764,333.40	6,743,068.90	2,390,003.16	4,568,569.85
预计负债	83				
一年内到期的长期负债	86				
其他流动负债	90				
流动负债合计	100	158,446,944.84	131,149,834.13	264,875,535.18	224,240,956.56
长期负债：					
长期借款	101	140,807,186.21	96,180,000.00	120,807,186.21	96,180,000.00
应付债券	102				
长期应付款	103				
专项应付款	106				
其他长期负债	108				
长期负债合计	110	140,807,186.21	96,180,000.00	120,807,186.21	96,180,000.00
递延税项：					
递延税款贷项	111				
负债合计	114	299,254,131.05	227,329,834.13	385,682,721.39	320,420,956.56
少数股东权益：					
少数股东权益		44,168,389.86	44,329,447.75		
股东权益：					
股本	117	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	118	359,958,025.03	359,777,825.03	359,777,825.03	359,777,825.03
盈余公积	119	48,626,545.77	48,626,545.77	48,626,545.77	48,626,545.77
其中：法定公益金	120	21,875,475.71	21,875,475.71	21,875,475.71	21,875,475.71
未分配利润	121	37,530,647.62	30,078,142.51	37,530,647.62	30,078,142.51
已宣告现金股利	123				
股东权益合计	124	633,154,605.62	625,521,900.51	633,154,605.62	625,521,900.51
负债和股东权益总计	135	976,577,126.53	897,181,182.39	1,018,837,327.01	945,942,857.07

利润表

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项 目	合 并		母 公 司	
	本期数(7-9月)	上年同期数	本期数(7-9月)	上年同期数
一、主营业务收入	66,872,549.04	25,444,463.42	66,802,986.04	24,944,463.42
减：主营业务成本	50,969,122.69	15,167,712.22	50,969,122.69	15,167,712.22
主营业务税金及附加	3,675,873.26	1,387,335.72	3,672,047.30	1,361,335.72
二、主营业务利润	12,227,553.09	8,889,415.48	12,161,816.05	8,415,415.48
加：其他业务利润	44,670.69	90,764.21	6,124.52	-14,338.47
减：营业费用	2,089,201.76	252,897.96	2,089,201.76	252,897.96
管理费用	5,674,929.26	4,165,071.96	5,105,776.45	3,601,586.31
财务费用	2,296,108.94	1,981,631.83	1,977,609.58	1,980,780.30
三、营业利润	2,211,983.82	2,580,577.94	2,995,352.78	2,565,812.44
加：投资收益	945,689.60	4,009,690.12	315,032.93	4,016,615.13
补贴收入		-		-
营业外收入		109,201.33		109,201.33
减：营业外支出		257,953.26		257,953.26
四、利润总额	3,157,673.42	6,441,516.13	3,310,385.71	6,433,675.64
减：所得税	1,097,005.49	2,127,985.58	1,092,427.29	2,123,112.96
少数股东损益	-157,290.49	2,967.87		-
五、净利润	2,217,958.22	4,310,562.68	2,217,958.22	4,310,562.68
项 目	合 并		母 公 司	
	年初至报告期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)	年初至报告期数 (1-9月)	上年同期数 (1-9月)
一、主营业务收入	139,037,498.16	70,968,808.79	137,454,613.04	68,418,808.79
减：主营业务成本	98,116,078.15	34,804,599.88	98,116,078.15	34,615,222.04
主营业务税金及附加	7,578,238.13	3,824,045.18	7,494,819.42	3,691,445.18
二、主营业务利润	33,343,181.88	32,340,163.73	31,843,715.47	30,112,141.57
加：其他业务利润	82,044.39	609,974.19	19,258.04	-97,349.21
减：营业费用	2,814,922.83	678,538.51	2,814,922.83	678,538.51
管理费用	12,860,903.00	14,828,511.64	11,066,031.93	12,305,010.53
财务费用	6,570,626.05	5,050,243.45	6,194,971.74	5,051,960.09
三、营业利润	11,178,774.39	12,392,844.32	11,787,047.01	11,979,283.23
加：投资收益	-196,072.72	6,620,681.61	-664,276.79	6,815,696.51
补贴收入				
营业外收入	371.74	111,650.27	371.74	109,401.33
减：营业外支出	4,750.32	317,887.06		317,887.06
四：利润总额	10,978,323.09	18,807,289.14	11,123,141.96	18,586,494.01
减：所得税	3,686,875.87	6,270,760.33	3,670,636.85	6,133,543.02
少数股东损益	-161,057.89	83,577.82		
五、净利润	7,452,505.11	12,452,950.99	7,452,505.11	12,452,950.99

现金流量表

2005 年 1—9 月

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	编号	合并	母公司
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	1	137,833,410.99	137,404,130.04
收到的税费返还	3		
收到的其他与经营活动有关的现金	8	12,325,254.21	68,662,761.90
现金流入小计	9	150,158,665.20	206,066,891.94
购买商品、接受劳务支付的现金	10	113,202,652.40	36,567,122.79
支付给职工以及为职工支付的现金	12	13,754,376.29	12,292,382.21
支付的各项税费	13	14,753,076.75	14,466,209.83
支付的其他与经营活动有关的现金	18	24,532,500.39	84,217,504.90
现金流出小计	20	166,242,605.83	147,543,219.73
经营活动产生的现金流量净额	21	-16,083,940.63	58,523,672.21
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	22	57,912.46	57,912.46
取得投资收益所收到的现金	23	1,604,053.29	1,604,053.29
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	25	650.00	400.00
收到的其他与投资活动有关的现金	28		
现金流入小计	29	1,662,615.75	1,662,365.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	1,581,405.99	335,969.98
投资所支付的现金	31		
支付的其他与投资活动有关的现金	35		
现金流出小计	36	1,581,405.99	335,969.98
投资活动产生的现金流量净额	37	81,209.76	1,326,395.77
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	38		
借款所收到的现金	40	176,180,000.00	108,180,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43		
现金流入小计	44	176,180,000.00	108,180,000.00
偿还债务所支付的现金	45	114,052,813.79	114,052,813.79
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	46	7,400,332.24	6,432,780.24
支付的其他与筹资活动有关的现金	52		
现金流出小计	53	121,453,146.03	120,485,594.03
筹资活动产生的现金流量净额	54	54,726,853.97	-12,305,594.03
四. 汇率变动对现金的影响			
五. 现金及现金等价物净增加额	56	38,724,123.10	47,544,473.95

项目	行次	合并	母公司
补充资料			
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	57	7,452,505.11	7,452,505.11
加：少数股东损益		-161,057.89	
计提的资产减值准备	58	-5,902,969.28	-5,902,969.28
固定资产折旧	59	983,112.10	773,240.81
无形资产摊销	60	38,358.39	38,358.39
长期待摊费用摊销	61	755,680.41	516,366.21
待摊费用减少（减：增加）	64	15,248.76	15,248.76
预提费用增加（减：减少）	65	-2,978,735.50	-2,178,566.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	66	-371.74	-371.74
固定资产报废损失	67	4,750.00	
财务费用	68	6,570,626.05	6,194,971.74
投资损失（减；收益）	69	-1,132,480.86	-664,276.79
递延税款贷项（减：借项）	70		
存货的减少（减：增加）	71	16,497,924.66	39,773,479.18
经营性应收项目的减少（减：增加）	72	-147,381,893.94	-60,544,447.97
经营性应付项目的增加（减：减少）	73	113,122,379.59	73,316,145.31
其他	74	-3,967,016.49	-266,010.83
经营活动产生的现金流量净额	75	-16,083,940.63	58,523,672.21
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本	76		
一年内到期的可转换公司债券	77		
融资租入固定资产	78		
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	79	113,199,421.15	66,915,037.27
减：现金的期初余额	80	74,475,298.05	19,370,563.32
加：现金等价物的期末余额	81		
减：现金等价物的期初余额	82		
现金及现金等价物净增加额	83	38,724,123.10	47,544,473.95