



广州珠江实业开发股份有限公司  
2004 年半年度报告

2004. 8. 21

## 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。

公司董事司徒国敏先生因公请假，未出席审议半年度报告的董事会会议，委托董事长郑暑平先生行使表决权。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

本半年度报告未经审计。

# 目 录

一、 公司基本情况-----	3
二、 股本变动和主要股东持股情况-----	4
三、 董事、 监事、 高级管理人员情况-----	5
四、 管理层讨论与分析-----	6
五、 重要事项-----	8
六、 财务报告-----	10
七、 备查文件-----	36

## 一、公司基本情况

### (一) 公司基本情况

- 1、公司中文名称：广州珠江实业开发股份有限公司  
英文名称：GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD  
英文缩写：GZPR
- 2、公司股票上市交易所：上海证券交易所  
股票简称：珠江实业  
股票代码：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：<http://www.gzzj sy.com>  
公司电子信箱：[gzzj sy@gzzj sy.com](mailto:gzzj sy@gzzj sy.com)
- 4、公司法定代表人：郑暑平
- 5、公司董事会秘书：黄宇文  
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼  
联系电话：020-83752408-808  
传真：020-83752663  
电子信箱：[huangyw65@21cn.com](mailto:huangyw65@21cn.com)  
证券事务代表：杨斌  
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼  
联系电话：020-83752439  
传真：020-83752663  
电子信箱：[yangb28@hotmail.com](mailto:yangb28@hotmail.com)
- 6、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：  
<http://www.sse.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

### (二) 主要财务数据及指标

	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末数增减(%)
流动资产(元)	746,827,255.50	722,039,873.57	3.43
流动负债(元)	129,660,094.34	160,745,560.74	-19.34
总资产(元)	838,831,416.38	813,983,884.52	3.05
股东权益(不含少数股东权益)(元)	617,302,450.90	609,160,062.59	1.34
每股净资产(元/股)	3.30	3.26	1.23
调整后每股净资产(元/股)	3.20	3.15	1.59

	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
净利润 (元)	8,142,388.31	6,514,481.82	24.99
扣除非经常性损益后的净利润 (元)	6,250,558.52	3,506,530.35	78.25
每股收益 (元/股)	0.04	0.03	33.33
净资产收益率 (%)	1.32	1.09	0.23
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-8,260,568.27	31,822,503.59	-125.96

非经常性损益项目和金额 (已扣除所得税影响):

	金额 (元)
1、资产减值准备恢复及计提净额	-776,459.11
2、营业外收入	1,640.79
3、营业外支出	-40,155.65
4、短期投资收益	1,923,592.08
5、股权投资转让收益	783,211.68
合 计	1,891,829.79

## 二、股本变动和主要股东持股情况

### (一) 股本变动情况

报告期内公司股本总数及股本结构未发生变动。

### (二) 主要股东持股情况

1、报告期末股东总数为 51,858 户。

2、主要股东持股情况

名次	股东名称	报告期末持股数 (股)	报告期持股变动增减情况 (+ -)	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	0	39.62	国有法人股
2	广州市国有资产管理局	12,903,437	0	6.90	国家股
3	崔晔	282,500	+282,500	0.15	流通股
4	陈玉琦	255,600	+255,600	0.14	流通股
5	李志宏	217,687	+23,400	0.12	流通股
6	郭银堂	186,850	0	0.10	流通股
7	朱永芝	170,000	+170,000	0.11	流通股
8	赵国仓	166,371	0	0.09	流通股
9	赵向明	160,000	+160,000	0.09	流通股
10	石新生	150,000	0	0.08	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。

广州市国有资产管理局已并入广州市财政局，其所持本公司国家股管理权相应归属广州市财政局。

第 3—10 位为流通股股东，本公司未知其关联关系。

广州珠江实业集团有限公司以国有法人股 3,200 万股作质押，向中国工商银行广州市南方支行贷款人民币 7,000 万。质押期为 2002 年 8 月 12 日至 2004

年8月12日。

3、持有公司流通股的前十名股东情况：

名次	股东名称	报告期末持有股数（股）	股份种类
1	崔 晔	282,500	A
2	陈玉琦	255,600	A
3	李志宏	217,687	A
4	郭银堂	186,850	A
5	朱永芝	170,000	A
6	赵国仓	166,371	A
7	赵向明	160,000	A
8	石新生	150,000	A
9	杨利清	147,100	A
10	卢淑儿	143,400	A

前十名流通股股东关联关系不详。

4、报告期内控股股东和实际控制人未发生变化。

### 三、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员持有公司股票变化情况

姓名	性别	年龄	职务	年初持股数	期末持股数	增减股数
郑暑平	男	39	董事长/总经理	33,435	46,435	+13,000
周孟尝	男	59	董事	26,000	26,000	
刘昌伟	男	55	董事	6,750	6,750	
翁亚绪	男	48	董事	12,300	12,300	
司徒国敏	男	50	董事	0	0	
张穗南	男	48	董事/副总经理	17,100	25,100	+8,000
蒋 明	男	44	董事/副总经理	24,630	32,830	+8,200
靳海涛	男	49	独立董事	0	0	
吴 张	男	46	独立董事	0	0	
李善民	男	41	独立董事	0	0	
何威明	男	40	独立董事	0	0	
杨秀云	女	59	监事长	16,800	16,800	
钱晓健	女	50	监事	9,254	9,254	
郭小群	男	35	监事	3,000	3,000	
李世聪	男	49	监事	12,040	16,240	+4,200
黄 静	女	34	监事	2,500	6,300	+3,800
罗 晓	男	37	副总经理	0	18,800	+18,800
黄宇文	男	38	董事会秘书/副总经理	14,822	22,122	+7,300
王勇基	男	51	财务总监	14,600	21,700	+7,100

说明：报告期内部分公司董事、监事及其他高级管理人员持股增加，是公司实施2003年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买公司股票所致。

(二) 董事、监事、高级管理人员新聘或解聘情况

报告期内董事、监事、高级管理人员无新聘或解聘情况。

## 四、管理层讨论与分析

### (一) 经营状况的讨论与分析

2004 年是公司承接过去几年良好的发展态势、实施积极发展和跨地域发展战略的关键一年。报告期内，经营班子贯彻执行了董事会制订的整体工作思路和阶段性工作部署，认真组织、扎实推进，公司各项经营管理工作继续取得稳定发展。上半年公司实现主营业务收入 4,552.43 万元，净利润 814.24 万元，现金净流量 2,427.94 万元，资产负债率 21.04%。

商品房销售方面，通过完善配套设施和服务，提升淘金华庭项目的附加价值，重点突出“东山教育”的营销卖点，加快了销售进度，成功打破了业内房产项目在销售尾期普遍存在价格下调的常规，保持了该项目销售价格持续上升的趋势。

物业经营方面，加强了物业的市场推广和策划，通过商铺整改承包经营等方式提升商业物业的经营水平，进一步改善了物业形象，物业租金收入稳步增长。

新项目开发方面，推进实施积极的发展战略。金盛项目已正式开工，工程进展顺利；赤岗项目前期筹备工作富有成果，项目进入报建阶段，力争明年一季度前开工；长沙项目取得实质性的重大进展，项目土地落实及开发工作全面展开，并完成了公司组建及内部管理的各项制度建设。上述新项目的启动和筹备有利于扩大公司主营业务规模，培育新的经济增长点，为实现企业可持续发展创造有利的条件。

### (二) 报告期主要经营情况

#### 1、公司主营业务范围及其经营情况

(1) 主营业务范围及经营情况。公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租。报告期内，实现商品房销售收入 3,675.38 万元，物业出租收入 877.06 万元。

#### (2) 主营业务收入及业务成本构成和毛利率

项 目	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	36,753,755.20	17,366,644.73	52.75%
物业出租	8,770,590.17	2,270,242.93	74.12%

单位：人民币元

2、报告期内，公司利润构成、主营业务构成、主营业务盈利能力未发生重大变化。

#### 3、对报告期净利润产生重大影响的其他业务

报告期内公司实现投资收益 261.1 万元，占净利润的 32.07%。

4、公司无投资收益占净利润 10% 以上的单个参股公司。

5、公司经营中出现的问题和困难。公司面临主营业务规模有限、缺乏新的利润增长点等问题，政府对房地产行业宏观调控力度的加强，严格控制用地指标

和开发总量、以及银行信贷紧缩等宏观政策调整对公司既是挑战也是机会。为此，公司将充分利用公司优势资源，拓宽融资渠道，加大了跨地域发展力度，启动土地存量项目，开发精品楼盘，提高项目利润率，以最大限度获取收益。

(三) 公司在报告期内的投资情况

1、报告期内募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金投入使用情况。

2、报告期内非募集资金投资情况

(1) 公司出资 5,910 万元，与广州珠江物业管理有限公司共同投资设立湖南珠江实业投资有限公司，本公司占 98.5% 的股权；

(2) 报告期内，公司支付金盛项目工程进度款（含地价）1,290.46 万元；

(3) 公司于 2003 年 12 月 2 日发布公告，拟利用闲置资金不超过 5,000 万元（含原投资 2,000 万元）投资证券市场，时间延长至 2004 年底。报告期末，实际投入 2,271.16 万元，具体投资明细如下：

A、认购长盛动态证券投资基金 100 万元；

B、认购金鹰中小盘精选证券投资基金 500 万元；

B、参与二级市场证券投资：

股票投资	数量（股）	成本价（元）
白云机场	435,000	9.14
华夏银行	252,000	6.08
中国联通	1,200,000	4.14
山东基建	414,000	4.75
内蒙华电	441,000	5.74
长江电力	177,352	5.67
韶能股份	91,750	7.91
济南钢铁	1,000	6.36

公司上半年的操作总体看比较成功，基本上把握了证券市场的走势，在三月底上证指数 1730 点时全部清仓获利。此后继续加强基本面和个股的研究，抓住价值投资的核心在 1500 点左右陆续建仓，如市场走强，将会取得较好的投资收益。

(四) 报告期实际经营成果与计划对比

公司未对报告期经营目标和盈利情况作过预测。

(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。



## 五、重要事项

### (一) 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和有关法律、法规的要求，规范公司运作，积极完善法人治理结构。

1、制定了董事会各专门委员会的实施细则，设立了董事会战略、提名、审计、薪酬与考核委员会，为董事会更科学、高效地决策提供了条件；

2、建立了投资者关系管理制度，该制度的建立和实施将明显提高公司的透明度，可较好地保护广大投资者及利益相关者的合法利益；

3、经股东大会审议批准修改《公司章程》部分条款，增加了担保的相关规定，规范担保决策程序，规避担保风险。

### (二) 报告期内无以前年度利润分配方案执行的情况

### (三) 公司 2004 年中期利润分配预案

2004 年中期公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

### (四) 报告期内发生及以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内公司未有重大诉讼、仲裁事项发生；

2、以前年度已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展及裁决执行情况：

(1) 公司与广州合富房地产发展有限公司（下称“合富公司”）仲裁事项

A、又一居项目仲裁案，即合富公司诉本公司欠其 5,000 万元及其资金使用费 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，目前尚未裁决。

B、又一居项目合作开发合同纠纷仲裁案，即本公司诉合富公司因违约导致属本公司所有的共管帐户资金 465.4 万元被银行划走一案。广州仲裁庭对该仲裁案于 2002 年 9 月 30 日作出了要求合富公司应在共管帐户内存入 4,654,000 元的终审裁决，在执行过程中因合富公司向广州市中级人民法院提出撤消仲裁裁定申请，广州市中级人民法院于 2002 年 11 月 25 日立案，广州仲裁委员会作出了中止执行 9 月 30 日裁决书的裁定书。上一年度广州市中级人民法院已作出了驳回合富公司请求撤消仲裁裁决申请的裁定，本公司据此向法院申请强制执行。该案目前已与本公司诉合富公司违约占有 1,076.9898 平方米房屋及返还剩余售房款及多收投资款一案（即本项之 C）合并执行。

C、又一居项目未售房屋所有权及其他应收债权事项仲裁案。本公司诉合富公司违约占有 1,076.9898 平方米房屋及返还剩余售房款及多收投资款一案，涉及标的（含本项之 B）1,559.85 万元。2003 年广州仲裁委员会做出了裁决，白云区法院执行局向广州市国土管理局发出协助执行通知书，报告期内上述 1,076.9898 平方米的房屋已过户至我司名下。此外，在法院主持下，还查封了合富公司位于广州市又一居花园的房产（除被查封、预售、抵押外），查封资产评估及拍卖程序目前尚在进行中。

(2) 东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁事项

该仲裁事项于 2001 年 6 月 11 日作出了裁决，裁决内容详见公司 2001 年度报告，根据我司及合作方（香港汇鹏发展有限公司）提出的执行申请，广州市中级人民法院受理立案，主持广隆公司的清算。该项目因属中外合作项目，合作双方已聘请普华永道会计师事务所执行合作公司清算审计，目前清算工作正在按法律程序进行。

(3) 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，涉及标的 931.9 万元。该案已在本公司 2004 年第一季度报告中详细叙述，该案目前正在审理中。

(五) 报告期内，公司无重大收购、出售资产事项

(六) 报告期内，公司无重大关联交易事项

(七) 重大合同及其履行情况

1、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项；

2、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项发生；

3、报告期内，公司与兴业银行广州分行签署了一年期 3,300 万元的借款合同，与广州市黄石农村信用合作社签署了五年期 5,000 万元的长期借款合同。至报告期末，公司短期借款 9,300 万元，长期借款 4,681 万元，无重大逾期债务；

4、与控股股东及其子公司资金往来情况：

(单位：元)

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
瑞士中星投资有限公司	0	46,000,000.00		
海南珠江国际置业有限公司	0	497,492.50		
广州珠江实业集团财务有限责任公司	0	1,000,000.00		
广州珠江物业管理有限公司			-3,666,391.86	1,284,409.38
广州市听云轩饮食服务有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		
合计	2,000,000.00	49,497,492.50	-3,666,391.86	1,284,409.38

上述具体内容详见附注 6(3)。

5、截至 2004 年 6 月 30 日，公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大担保合同事项；

6、公司独立董事对公司累计和当期对外担保情况、违规担保情况、执行证监发[2003]56 号文情况的专项说明及独立意见：

作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）独立董事，我们根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定，在对有关情况进行了了解，并听取公司董事会、监事会和经营层有关人员的有关意见的基础上，就公司累计和当期对外担保、执行证监发[2003]56 号文规定情况作如下专项说明和独立意见：

(一) 专项说明

1、公司能够严格遵守相关法律法规的规定，没有发现为控股股东及本公司持有 50% 以下的其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保；

2、公司股东大会已通过修改《公司章程》的议案，新修订的《公司章程》对公司的对外担保审批程序、决策和权限做了明确的规定；

3、截至 2004 年 6 月 30 日，没有发现公司存在任何对外担保的情况。

## (二) 独立意见

1、公司与关联方之间发生的资金往来为日常业务资金往来，未发现公司为关联方垫支工资、福利、保险、广告等期间费用的情形，也未发现代关联方承担成本和其他支出的情形；

2、目前公司存在的对关联方应收款，主要为在公司 2003 年债权债务重组中瑞士中星投资有限公司承接其他关联方债务形成。瑞士中星承接海南珠江国际置业有限公司对公司债务 3,000 万元和广州捷星房地产开发有限公司对公司债务 1,400 万元，该应收款并以瑞士中星拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押，由于侨兴公司合作期将满，预计将在侨兴公司到期清算后如数收回货币资金或相关优良资产；

3、未发现公司存在下列将资金直接或间接地提供给关联方使用的情形：

- (1) 将公司的资金无偿地拆借给关联方使用；
- (2) 通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款；
- (3) 委托关联方进行投资活动；
- (4) 为关联方开具没有正式交易背景的商业承兑汇票；
- (5) 代关联方偿还债务。

4、未发现公司存在以超过正常结算期应收款等方式被关联方变相占用资金的情况。

(八) 报告期内公司或持股 5% 以上股东没有发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项

(九) 报告期内公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会、其他行政管理部门、司法机关等稽查、处罚、采取司法强制性措施等情况

(十) 已披露重要信息索引

1、2004 年 2 月 20 日，公司披露了提示性公告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

2、2004 年 2 月 28 日，公司披露了第四届董事会 2004 年第一次会议决议公告、第四届监事会 2004 年第一次会议决议公告、2003 年年度报告及其摘要。刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

3、2004 年 4 月 28 日，公司披露了第四届董事会 2004 年第二次会议决议公告、2004 年第一季度报告、关于召开公司 2003 年度股东大会的通知，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

4、2004 年 5 月 29 日，公司披露了 2003 年度股东大会决议公告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

5、2004 年 6 月 17 日，公司披露了关于湖南珠江实业投资有限公司成立的公告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

6、2004 年 6 月 29 日，公司披露了第四届董事会 2004 年第一次临时会议决议公告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

## 六、财务报告

### 本财务报告未经审计

#### (一) 会计报表(见后)

## 资产负债表

2004年6月30日

单位：人民币元

资 产	注 释	合 并		母 公 司	
		期 末 数	期 初 数	期 末 数	期 初 数
流动资产：					
货币资金	1	95,309,474.03	71,030,085.29	51,630,472.09	69,571,622.92
短期投资	2	20,684,750.84	18,760,358.13	20,684,750.84	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	3	92,369,785.23	106,539,451.33	76,932,050.10	91,690,476.86
预付账款	4		2,500,000.00		2,500,000.00
应收补贴款					
存货	5	538,434,719.40	523,151,074.88	524,651,477.53	509,208,380.35
待摊费用		28,526.00	58,903.94	28,526.00	58,903.94
一年内到期的长期债券投资					
其他流动资产					
<b>流动资产合计</b>		<b>746,827,255.50</b>	<b>722,039,873.57</b>	<b>673,927,276.56</b>	<b>691,789,742.20</b>
长期投资：					
长期股权投资	6	79,784,672.52	79,761,683.85	247,433,959.20	188,122,880.64
长期债权投资	6	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
<b>长期投资合计</b>		<b>80,284,672.52</b>	<b>80,261,683.85</b>	<b>247,933,959.20</b>	<b>188,622,880.64</b>
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产：					
固定资产原价	7	15,204,202.10	15,017,695.34	12,674,458.67	12,281,618.67
减：累计折旧	7	7,533,493.23	7,588,029.84	5,296,293.48	5,286,868.74
固定资产净值	7	7,670,708.87	7,429,665.50	7,378,165.19	6,994,749.93
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		7,670,708.87	7,429,665.50	7,378,165.19	6,994,749.93
工程物资					
在建工程					
固定资产清理		2,829.06		2,829.06	
<b>固定资产合计</b>		<b>7,673,537.93</b>	<b>7,429,665.50</b>	<b>7,380,994.25</b>	<b>6,994,749.93</b>
无形资产及其他资产：					
无形资产	8	963,055.76	975,324.02	963,055.76	975,324.02
长期待摊费用	9	3,082,894.67	3,277,337.58	2,651,247.43	2,704,554.28
其他长期资产					
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>4,045,950.43</b>	<b>4,252,661.60</b>	<b>3,614,303.19</b>	<b>3,679,878.30</b>
递延税项：					
递延税款借项					
<b>资 产 总 计</b>		<b>838,831,416.38</b>	<b>813,983,884.52</b>	<b>932,856,533.20</b>	<b>891,087,251.07</b>

## 资产负债表 (续)

负债及股东权益	注释	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债:					
短期借款	10	93,000,000.00	100,000,000.00	93,000,000.00	100,000,000.00
应付票据					
应付账款	11	215,123.20	219,272.31	205,123.20	209,272.31
预收账款	12	2,841,322.12	2,329,418.00	228,000.00	2,000,000.00
应付工资		2,178.11			
应付福利费		306,554.33	390,606.09	6,903.30	11,851.06
应付股利	14	645,171.85	4,995,390.71	645,171.85	4,995,390.71
应交税金	15	3,831,660.65	3,385,013.03	3,949,835.16	3,663,259.94
其他应交款	16	2,254,802.75	1,531,792.50	2,254,802.75	1,531,792.50
其他应付款	13	21,130,542.96	40,813,971.45	165,196,006.72	164,610,024.36
预提费用	17	5,432,738.37	7,080,096.65	3,258,239.32	4,905,597.60
预计负债					
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		129,660,094.34	160,745,560.74	268,744,082.30	281,927,188.48
长期负债:					
长期借款	18	46,810,000.00		46,810,000.00	
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
其他长期负债					
<b>长期负债合计</b>		46,810,000.00		46,810,000.00	-
递延税项:					
递延税款贷项					
<b>负债合计</b>		176,470,094.34	160,745,560.74	315,554,082.30	281,927,188.48
少数股东权益:					
少数股东权益		45,058,871.14	44,078,261.19		
股东权益:					
股本	19	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	20	359,597,477.78	359,597,477.78	359,597,477.78	359,597,477.78
盈余公积	21	46,199,322.17	46,199,322.17	46,199,322.17	46,199,322.17
其中: 公益金		21,066,401.18	21,066,401.18	21,066,401.18	21,066,401.18
未分配利润	22	24,466,263.75	16,323,875.44	24,466,263.75	16,323,875.44
已宣告现金股利					
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					
<b>股东权益合计</b>		617,302,450.90	609,160,062.59	617,302,450.90	609,160,062.59
<b>负债及股东权益总计</b>		838,831,416.38	813,983,884.52	932,856,533.20	891,087,251.07

## 利润及利润分配表

2004 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	注释	合 并		母 公 司	
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	23	45,524,345.37	54,486,799.55	43,474,345.37	54,486,799.55
减：主营业务成本	23	19,636,887.66	32,058,946.79	19,447,509.82	32,058,946.79
主营业务税金及附加	24	2,436,709.46	2,996,169.07	2,330,109.46	2,996,169.07
二、主营业务利润		23,450,748.25	19,431,683.69	21,696,726.09	19,431,683.69
加：其他业务利润	25	519,209.98	1,202,903.81	-83,010.74	-14,624.07
减：营业费用		425,640.55	2,411,797.44	425,640.55	2,411,797.44
管理费用	26	10,663,439.68	11,441,672.33	8,703,424.22	10,247,947.63
财务费用	27	3,068,611.62	3,024,129.75	3,071,179.79	3,037,074.93
三、营业利润		9,812,266.38	3,756,987.98	9,413,470.79	3,720,239.62
加：投资收益	28	2,610,991.49	2,912,429.52	2,799,081.38	2,920,080.93
补贴收入		-	-		
营业外收入	29	2,448.94	9,161.27	200.00	9,161.27
减：营业外支出	29	59,933.80	160,817.78	59,933.80	135,000.00
四、利润总额		12,365,773.01	6,517,760.99	12,152,818.37	6,514,481.82
减：所得税	30	4,142,774.75		4,010,430.06	
少数股东损益		80,609.95	3,279.17		
未弥补子公司亏损					
五、净利润		8,142,388.31	6,514,481.82	8,142,388.31	6,514,481.82
加：年初未分配利润		16,323,875.44	11,998,359.50	16,323,875.44	11,998,359.50
其他转入					
六、可供分配利润		24,466,263.75	18,512,841.32	24,466,263.75	18,512,841.32
减：提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
提取福利及奖励基金					
七、可供股东分配的利润		24,466,263.75	18,512,841.32	24,466,263.75	18,512,841.32
减：应付优先股股利					
提取任意盈余公积					
应付普通股股利			9,351,969.36		9,351,969.36
转作股本的普通股股利					
八、未分配利润		24,466,263.75	9,160,871.96	24,466,263.75	9,160,871.96

补充材料：

项 目	本期数	上年同期数
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)利润总额		
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

**现金流量表**  
2004年1-6月

单位：人民币元

项 目	注释	合并期末数	母公司期末数
<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		48,115,199.09	43,702,345.37
收到的税费返还			
收到的其它与经营活动有关的现金	31	3,418,210.98	22,891,217.93
<b>现金流入小计</b>	-	<b>51,533,410.07</b>	<b>66,593,563.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		30,194,790.50	29,145,878.67
支付给职工以及为职工支付的现金		4,526,306.45	4,408,166.67
支付的各项税费		7,701,734.66	7,585,859.63
支付的其它与经营活动有关的现金	31	17,371,146.73	15,838,364.83
<b>现金流出小计</b>	-	<b>59,793,978.34</b>	<b>56,978,269.80</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>-8,260,568.27</b>	<b>9,615,293.50</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		20,335,192.84	20,335,192.84
取得投资收益所收到的现金		4,040,005.61	4,040,005.61
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		139,210.38	2,658.20
收到的其它与投资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>	-	<b>24,514,408.83</b>	<b>24,377,856.65</b>
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		1,247,449.84	1,230,459.00
投资所支付的现金		23,711,588.34	82,811,588.34
支付的其它与投资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>	-	<b>24,959,038.18</b>	<b>84,042,047.34</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>-444,629.35</b>	<b>-59,664,190.69</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		900,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		900,000.00	
借款所收到的现金		83,000,000.00	83,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>	-	<b>83,900,000.00</b>	<b>83,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		43,190,000.00	43,190,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		7,702,253.64	7,702,253.64
其中：子公司支付少数股东的股利			
减少注册资本所支付的现金			
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			
支付的其它与筹资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>	-	<b>50,892,253.64</b>	<b>50,892,253.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>33,007,746.36</b>	<b>32,107,746.36</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			
		-23,160.00	
<b>五、现金及现金等价物净增加：</b>			
		24,279,388.74	-17,941,150.83

**现金流量表 (续)**  
2004年1-6月

单位：人民币元  
母公司期末数

补 充 资 料	合并期末数	母公司期末数
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租赁固定资产		
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
净利润	8,142,388.31	8,142,388.31
加：少数股东损益	80,609.95	
计提的资产减值准备	1,158,894.20	1,158,894.20
固定资产折旧	368,823.71	360,755.06
无形资产摊销	12,268.26	12,268.26
长期待摊费用摊销	485,013.64	326,886.74
待摊费用减少	30,377.94	30,377.94
预提费用增加	-1,647,358.28	-1,647,358.28
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失	9,762.74	7,513.80
固定资产报废损失		
财务费用	3,068,611.62	3,071,179.79
投资损失	-2,610,991.49	-2,799,081.38
递延税款贷项		
存货的减少	-15,283,644.52	-15,443,097.18
经营性应收项目的减少	16,524,892.86	17,258,426.76
经营性应付项目的增加	-21,922,431.89	-4,164,844.91
其他	3,322,214.68	3,300,984.39
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,260,568.27</b>	<b>9,615,293.50</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
现金的期末余额	95,309,474.03	51,630,472.09
减：现金的期初余额	71,030,085.29	69,571,622.92
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>24,279,388.74</b>	<b>-17,941,150.83</b>



## 资产减值准备明细表

2004 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加数	本期转回数	期末余额
一、坏账准备合计	19,961,390.89	-	-	19,961,390.89
其中：应收账款				
其他应收款	19,961,390.89			19,961,390.89
二、短期投资跌价准备合计	574,834.71	2,026,837.50	574,834.71	2,026,837.50
其中：股票投资	574,834.71	2,026,837.50	574,834.71	2,026,837.50
债券投资				
三、存货跌价准备合计	32,217,107.42		293,108.59	31,923,998.83
其中：库存商品	32,217,107.42		293,108.59	31,923,998.83
原材料				
四、长期投资减值准备合计	2,500,000.00	-	-	2,500,000.00
其中：长期股权投资	2,500,000.00	-	-	2,500,000.00
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
六、无形资产减值准备	-	-	-	-
其中：专利权				
商标权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

## (二) 会计报表附注

### 会计报表附注

除特别说明，以人民币元表述

#### 附注 1、公司简介

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称本公司)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。本公司注册资本为 18,703.94 万元，经营范围：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）。

#### 附注 2、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

##### 1、会计制度：

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》。

##### 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、记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

##### 4、记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制原则为记账基础，资产计价原则采用历史成本法。

##### 5、外币业务的核算方法：

本公司发生外币业务时，将有关外币金额按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇率折合为人民币记账。年度终了，将有关外币账户的外币余额按照年末中国人民银行公布的市场汇率折合为人民币，其与原账面金额之间的差额作为汇兑损益，计入当期损益。

##### 6、现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 7、短期投资：

本公司短期投资按投资时实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息计价，持有期间获得的现金股利或利息，除取得时已记入应收项目的现金股利或利息外，于实际收到时作为投资成本的收回，冲减短期投资账面价值；出售短期投资所获得的价款，减去短期投资的账面价值以及未收到的已计入应收项目的股利、利息等后的余额，作为投资收益或损失，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：

###### (1) 坏账的确认标准

本公司应收账款符合下列条件之一的，确认为坏账：债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法

收回； 债务人较长时间内未履行其偿债义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

#### (2) 坏账准备

本公司的坏账采用备抵法核算。应收款项（包括应收账款、其他应收款）根据各债务单位的具体财务状况、现金流量等情况，以个别认定法结合账龄分析法计提坏账准备计入当期损益。账龄分析法是按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和在剔除以下项目之后根据账龄分析提取坏账准备，剔除项目包括：本公司应收关联公司的款项；本公司应收内部职工的款项；其他不涉及资金回收的挂账。账龄在一年以内提取 3%；账龄在一年以上三年以内提取 5%；账龄在三年以上五年以内提取 15%；账龄在五年以上七年以内提取 80%，账龄在七年以上提取 100%。

#### 9、 存货：

(1) 本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房。

(2) 存货计价方法：各类存货按实际成本计价；房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售面积分摊，计入各开发项目成本；开发产品销售时按个别确认法结转成本；出租开发产品、周转房按五十年分期平均摊销。

(3) 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目计提存货跌价准备。

#### 10、 长期投资：

(1) 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，并按期计算确认利息收入。

(2) 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。初始投资成本按以下方法确定：以现金购入的长期股权投资，以实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用），作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本；以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。通常情况下，公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但具有重大影响的采用权益法核算。公司对其他单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上但不具有重大影响的采用成本法核算。采用权益法核算时，投资最初以初始投资成本计量，初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额处理，按一定期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销。合同没有规定投资期限的，初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按不低于 10 年的期限摊销。采用权益法核算时，公司在取得股权投资后，按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额，调整投资的账面价值，并作为当期投资损益。公司按被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，减少投资的账面价值。其中对投资额占被投资单位有表决权资本总额 50%以上的（不含 50%），或虽占该企业有表决权资本总额不足 50%但具有实际控制权的子公司会计报表予以合并。

#### (3) 长期投资减值准备

期末对长期投资的账面价值进行逐项检查，对由于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余额低于投资账面价值,并且这种降低的价值在可预见的未来期间内不可能恢复的,长期投资可收回金额低于其账面价值的差额计提长期投资减值准备。

#### 11、固定资产及累计折旧：

(1) 本公司固定资产是指使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品,单位价值在 2,000 元以上,并且使用期限超过两年的,也作为固定资产。

固定资产按取得时的实际成本计价。

期末,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账面价值的,按单项固定资产预计可收回金额,低于其账面价值的差额提取减值准备。

#### (2) 固定资产折旧方法

固定资产采用直线法分类计提折旧,预留残值为原值的 0-10%。年折旧率如下：

类 别	使用年限	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20-28	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	18-22.04
其他设备	4.5-5	18-22.04

#### 12、在建工程：

本公司的在建工程,包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造、大修理工程等。自营工程,按照直接材料、直接工资、直接机械施工费等计量;出包工程按照应支付的工程价款等计量;设备安装工程,按照所安装设备的价值、工程安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。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、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。

期末,由于停建并且预计在未来三年内不会重新开工的,无论是性能上还是技术上已经落后的,按单项工程预计可收回金额,低于其账面价值的差额计提减值准备。

#### 13、无形资产：

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账,采用直线法摊销,土地使用权的摊销期限为 50 年。

期末,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重大不利影响的或因市值大幅度下跌,在剩余摊销期内预期不会恢复的无形资产,按单项资产预计可收回金额,低于其账面价值的差额计提减值准备。

#### 14、长期待摊费用：

长期待摊费用的摊销方法为直线法,租入固定资产改良支出按 3-5 年摊销。

#### 15、收入确认原则：

##### (1) 房地产销售

本公司在房产主体完工并已封顶,签订了销售合同,收到货款或取得了买方付款证明时确认销售收入的实现。

##### (2) 提供劳务

在同一年度内开始并完成的劳务,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,在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务的收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下,在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入,并按相同金额结转成本;如预计已经发生的劳务成本不能得到补偿,则不确认收入,但将已经发生的成本确认为当期费用。

(3) 物业出租

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,确认为物业出租收入的实现。

(4) 他人使用本公司资产

按合同协议规定的收费时间和方法计算确定。

16、预计负债的确认原则：

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：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；该义务的金额能够可靠计量。

17、所得税的会计处理办法：

本公司采用应付税款法核算所得税。

18、合并会计报表的编制基础：

在将本公司的控股子公司之间的投资、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)。

附注 3、税项

本公司适用主要税种包括：营业税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

1、营业税

项 目	税 率
商品房销售收入	5%
土地转让收入	5%
房屋租赁收入	5%

2、城市维护建设税：按应纳营业税额的 7%计缴。

3、教育费附加：按应纳营业税额的 3%计缴。

4、房产税：按房屋租赁收入的 12%或房产计税余值的 1.2%计缴。

5、企业所得税：本公司的所得税税率为 33%。

附注 4、控股子公司及合营企业

1、控股子公司

控股公司名称	业务性质	注册资本	经营范围	持股比例
广州侨兴房产开发有限公司	房地产开发	1,713 万美元	开发、兴建、销售淘金北小区、商品住宅房	70%
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万	物业管理	80%
湖南珠江实业投资有限公司	房地产开发	人民币 6000 万	房地产开发、实业投资	98.5%

## 2、股权比例在 50%以上或具有实际控制权但未纳入合并会计报表范围的子公司

单位：人民币万元

公司名称	持股比例	资产总额	净资产	主营业务收入	净利润	未予合并原因
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,715.26	61.85	612.94	2.87	该子公司的相关指标未达到纳入合并范围的标准

附注 5、主要会计报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

### 注释 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	85,040.98		85,040.98	31,078.91
	港币	22,454.99	1.0657	23,930.28	11,741.99
	美元	100.00	8.2767	827.67	827.67
小计				109,798.93	43,648.57
银行存款					
	人民币	93,817,952.93		93,817,952.93	69,134,462.08
	港币	342,066.93	1.0657	364,540.72	78,054.38
	美元	49,348.87	8.2767	408,445.80	408,292.76
小计				94,590,939.45	69,620,809.22
其他货币资金					
	人民币	598,438.40		598,438.40	1,326,878.51
	港币	9,662.43	1.0657	10,297.25	38,748.99
小计				608,735.65	1,365,627.50
合计				95,309,474.03	71,030,085.29

### 注释 2、短期投资

#### (1) 短期投资

项 目	期末数		期初数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	22,711,588.34	2,026,837.50	19,335,192.84	574,834.71
合 计	22,711,588.34	2,026,837.50	19,335,192.84	574,834.71

#### (2) 股票投资

股票项目	期末数			期初数		
	投资金额	市价	跌价准备	投资金额	市价	跌价准备
国内流通股 A	16,711,588.34	14,684,750.84	2,026,837.50	18,035,192.84	17,463,229.13	571,963.71
基金	6,000,000.00	6,000,000.00	-	1,300,000.00	1,297,129.00	2,871.00
小计	22,711,588.34	20,684,750.84	2,026,837.50	19,335,192.84	18,760,358.13	574,834.71

#### (3) 短期投资跌价准备

短期投资跌价准备	期初数	本期增加	本期转回	期末数
国内流通股 A	571,963.71	2,026,837.50	571,963.71	2,026,837.50
基金	2,871.00	---	2,871.00	---
合 计	574,834.71	2,026,837.50	574,834.71	2,026,837.50

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

### 注释 3、其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	61,482,117.12	54.73%		58,842,381.86	46.52%	---
一至二年	5,036,022.05	4.48%		8,583,998.45	6.79%	---
二至三年	10,284,913.25	9.15%		25,182,511.60	19.91%	---
三至五年	6,094,219.43	5.43%		5,053,946.04	3.99%	---
五至七年	3,624,081.76	3.23%		3,024,181.76	2.39%	32,088.00
七年以上	25,809,822.51	22.98%	19,961,390.89	25,813,822.51	20.40%	19,929,302.89
合计	112,331,176.12	100.00%	19,961,390.89	126,500,842.22	100.00%	19,961,390.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上 (剔除不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元) 项目的具体内容如下:

欠款单位	金额	内容
瑞士中星投资有限公司	46,000,000.00	关联交易
广隆公司	25,694,610.96	代垫的拆迁费
合计	71,694,610.96	

- (2) 其他应收款期末余额中无持本公司 5% 以上 (含 5%) 股份的股东欠款;
- (3) 其他应收款中前五名的合计为 86,529,386.11 元, 占其他应收款总额的比例为 79.55% (计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元);
- (4) 其他应收款中不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元, 其形成原因详见附注 7.(3);
- (5) 其他应收款期末数较期初数减少 14,169,666.10 元, 减少了 11.20%, 主要系本年度解决了不涉及资金回收的款项 15,345,084.00 元。详见附注 7.(3);
- (6) 对广隆公司应收款的相关情况详见附注 7.(1);
- (7) 对瑞士中星投资有限公司应收款的相关情况详见附注 6.(3)。

其他应收款母公司数明细列示如下:

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	54,794,514.68	56.57		50,536,865.72	45.28%	---
一至二年	2,750,398.09	2.84		5,280,884.17	4.73%	---
二至三年	6,981,798.97	7.21		25,182,511.60	22.56%	---
三至五年	3,750,781.19	3.87		2,631,558.20	2.36%	---
五至七年	3,221,472.55	3.33		2,621,572.55	2.35%	---
七年以上	25,362,387.51	26.18	19,929,302.89	25,366,387.51	22.72%	19,929,302.89
合计	96,861,352.99	100.00	19,929,302.89	111,619,779.75	100.00%	19,929,302.89

(1)占其他应收款总额 10%以上(剔除不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元)项目的具体内容如下:

欠款单位	金 额	内 容
瑞士中星投资有限公司	44,000,000.00	关联交易
广隆公司	25,694,610.96	代垫的拆迁费
合 计	69,694,610.96	

- (2)其他应收款期末余额中无持本公司 5%以上(含 5%)股份的股东欠款;
- (3)其他应收款中前五名的合计为 78,828,724.26 元,占其他应收款总额的比例为 84.49%(计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元);
- (4)其他应收款中不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元,其形成原因详见附注 7.(3);
- (5)对广隆公司应收款的相关情况详见附注 7.(1);
- (6)对瑞士中星投资有限公司应收款的相关情况详见附注 6.(3);
- (7)其他应收款期末数较期初数减少 14,758,426.76 元,减少了 13.22%,主要原因系本年度解决了不涉及资金回收的款项 15,345,084.00 元。详见附注 7.(3)。

#### 注释 4、预付账款

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
	RMB		RMB	
三年以上	---	---	2,500,000.00	100.00%
合 计	---	---	2,500,000.00	100.00%

#### 注释 5、存货及存货跌价准备

##### (1)按性质分类列示

类 别	期 末 数		期 初 数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
开发成本	354,223,891.02	340,664,417.62	340,995,429.45	327,435,956.05
开发产品	166,039,041.38	150,977,213.95	168,004,340.79	152,649,404.77
出租开发产品	47,990,117.55	44,687,419.55	44,234,586.25	40,931,888.25
周转房	2,099,223.00	2,099,223.00	2,108,489.95	2,108,489.95
低值易耗品	6,445.28	6,445.28	25,335.86	25,335.86
合 计	570,358,718.23	538,434,719.40	555,368,182.30	523,151,074.88

##### (2)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	期初余额
珠江广场	---	---	---	111,140,629.45	110,901,767.25
珠江新城	---	---	---	191,011,256.59	190,926,256.59
金盛大厦地块	2004.1	---	---	52,072,004.98	39,167,405.61
合 计	---	---	---	354,223,891.02	340,995,429.45

注:金盛大厦于 2004 年 1 月 15 日举行开工奠基,珠江广场预计 2004 年 12 月开工,珠江新城开发仍在可行性研究中。



### (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	84,023,921.61	3,420,131.06	15,084,465.47	72,359,587.20
金山阁	2000.05	43,453,125.36	79,228.00	973,558.88	42,558,794.48
金威大厦	2000.05	14,209,440.43	6,811,524.00	285,187.22	20,735,777.21
金昌大厦	1999.05	24,103,748.80	3,177,959.42	555,881.94	26,725,826.28
站前 A	1989.12	50,806.15	---	---	50,806.15
站前 7#楼	1991.12	102,518.09	---	---	102,518.09
云苑西	1995.12	2,060,780.35	2,250.00	278,173.38	1,784,856.97
百事佳花园		---	1,720,875.00	---	1,720,875.00
合计	—	168,004,340.79	15,211,967.48	17,177,266.89	166,039,041.38

### (4) 出租开发产品

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	7,164,468.56	---	74,280.98	7,090,187.58
文昌南	13,569,172.06		162,721.68	13,406,450.38
淘金小区	4,341,356.73	3,623,310.00	59,259.42	7,905,407.31
松柏东街	1,234,335.52		13,109.10	1,221,226.42
华乐路	2,353,973.16		32,468.58	2,321,504.58
华乐大厦	815,703.78	636,697.00	11,251.08	1,441,149.70
昌岗中路	146,951.80		2,287.26	144,664.54
西区红旗中珠花园	319,072.69	---	3,337.74	315,734.95
中珠大厦 10 楼 1006 房	750,776.95		7,759.86	743,017.09
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,661,500.00		138,000.00	12,523,500.00
解放中路淘街马王庙	877,275.00	---	---	877,275.00
合计	44,234,586.25	4,260,007.00	504,475.70	47,990,117.55

### (5) 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	13,735.82	---	167.40	13,568.42
永胜新街 5 号	526,517.78	---	6,378.00	520,139.78
站前 2-3 号楼(95-101 号)	115,118.04	---	1,429.32	113,688.72
站前 A 区(中展里 58-59 号)	88,914.61	---	1,225.44	87,689.17
站前小区 6 号楼	371,467.39	16,613.00	4,882.11	383,198.28
站前小区 7 号楼	992,736.31	---	11,797.68	980,938.63
合计	2,108,489.95	16,613.00	25,879.95	2,099,223.00

## (6) 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠江广场	10,200,770.60	---	---	10,200,770.60
金盛大厦	3,358,702.80	---	---	3,358,702.80
云苑西	106,933.95	---	15,346.38	91,587.57
金威大厦	7,979,508.75	---	127,706.83	7,851,801.92
金山阁	5,268,709.95	---	150,055.38	5,118,654.57
金昌大厦	1,999,783.37	---	---	1,999,783.37
拱北花苑新村	2,768,768.32	---	---	2,768,768.32
西区红旗中珠花园	81,958.06	---	---	81,958.06
中珠大厦 10 楼 1006 房	451,971.62	---	---	451,971.62
合计	32,217,107.42	---	293,108.59	31,923,998.83

## (7) 用于抵押的存货如下：

a、淘金华庭负 1-3 层车库、淘金华庭首、二层商场、淘金华庭 C1901 等 21 套住宅（开发产品-淘金华庭）已用于向广州市黄石农村信用合作社抵押借款 4681 万元；

b、西华路 69 号地下室、67-1 号车库、63 号二、三层（开发产品-金威大厦）、永泰路 58 号负一、二层车库已用于向工行广州银山支行抵押借款 2,000 万元；

c、东山区文化里 11 号之一至之三的首、二层商场（开发产品-金山阁）、天河区永泰路 50 号 101、103 房已用于向兴业银行抵押借款 3,300 万元；

d、海珠区广州大道以西 02、03、05 地块的土地（开发成本--珠江广场），已用于向建行广州白云支行抵押借款 4,000 万元。

## 注释 6、长期投资

### (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	82,284,672.52	2,500,000.00	79,784,672.52	82,261,683.85	2,500,000.00	79,761,683.85
其中：对子公司投资	502,303.52	---	502,303.52	479,314.85	---	479,314.85
对联营企业投资	2,000,000.00	---	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00
其他股权投资	79,782,369.00	2,500,000.00	77,282,369.00	79,782,369.00	2,500,000.00	77,282,369.00
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	82,784,672.52	2,500,000.00	80,284,672.52	82,761,683.85	2,500,000.00	80,261,683.85

## (2) 长期股权投资

### I. 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	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
广州珠江实业集团财 务有限责任公司**	10.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	---	---	20,000,000.00
广州市听云轩饮食服 务有限公司***	28.57%	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
中珠房产联合开发股 份有限公司	4.37%	8,856,500.00	12,565,729.00	---	---	12,565,729.00
合 计		78,073,140.00	81,782,369.00	---	---	81,782,369.00

\* 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成，故未采用权益法核算；

\*\*对广州珠江实业集团财务有限责任公司的长期股权投资相关情况详见附注 7.(2)；

\*\*\*公司对广州市听云轩饮食服务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。

### II. 权益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	追加投资额	本期权益 增减额	分得现金 红利额	累计增减额	期末余额
广州珠江物业管 理有限公司	80.00%	2,000,000.00	---	22,988.67	---	-1,497,696.48	502,303.52
小 计		2,000,000.00	---	22,988.67	---	-1,497,696.48	502,303.52

### . 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数
汕头广联房地产公司	2,500,000.00	---	---	2,500,000.00
合 计	2,500,000.00	---	---	2,500,000.00

## (3) 长期债权投资

### 其他债权投资

被投资单位	初始投资成本	年利率	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋开发公司	500,000.00	12%	1996.05	----	343,200.00	500,000.00
小 计	500,000.00			---	343,200.00	500,000.00

长期投资母公司数明细列示如下：

(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	249,933,959.20	2,500,000.00	247,433,959.20	190,622,880.64	2,500,000.00	188,122,880.64
其中：对子公司投资	171,283,014.20	---	171,283,014.20	111,971,935.64	---	111,971,935.64
对联营企业投资	2,000,000.00	---	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00
其他股权投资	76,650,945.00	2,500,000.00	74,150,945.00	76,650,945.00	2,500,000.00	74,150,945.00
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	250,433,959.20	2,500,000.00	247,933,959.20	191,122,880.64	2,500,000.00	188,622,880.64

(2) 长期股权投资

I. 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	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
广州珠江实业集团财务有限责任公司**	10.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	---	---	20,000,000.00
广州市听云轩饮食服务有限公司***	28.57%	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
中珠房产联合开发股份有限公司	3.29%	6,667,700.00	9,434,305.00	---	---	9,434,305.00
小 计		75,884,340.00	78,650,945.00	---	---	78,650,945.00

\* 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成，故未采用权益法核算；

\*\* 对广州珠江实业集团财务有限责任公司的长期股权投资相关情况详见附注 7.(2)；

\*\*\* 公司对广州市听云轩饮食服务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。

II. 权益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	追加投资额	本期权益 增减额	分得现金 红利	累计权益增减额	期末余额
广州珠江物业管理 有限公司	80.00%	2,000,000.00	---	22,988.67	---	-1,497,696.48	502,303.52
广州侨兴房产开 发有限公司	70.00%	64,559,544.00	---	188,089.89	---	47,121,166.68	111,680,710.68
湖南珠江实业投 资有限公司	98.50%	59,100,000.00	---	---	---	---	59,100,000.00
小 计		125,659,544.00	---	211,078.56	---	45,623,470.20	171,283,014.20

## · 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期转回	期末数	备注
汕头广联房地产公司	2,500,000.00	---	---	2,500,000.00	
合 计	2,500,000.00	---	---	2,500,000.00	

### (3) 长期债权投资

#### 其他债权投资

被投资单位	初始投资成本	年利率	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋开发公司	500,000.00	12%	1996.05	---	343,200.00	500,000.00
小 计	500,000.00			---	343,200.00	500,000.00

### 注释 7、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	7,137,747.31	---	206,333.24	6,931,414.07
运输设备	5,270,267.33	760,510.00	427,300.00	5,603,477.33
其他设备	2,609,680.70	82,517.00	22,887.00	2,669,310.70
合 计	15,017,695.34	843,027.00	656,520.24	15,204,202.10
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	1,971,407.36	113,460.15	72,030.00	2,012,837.51
运输设备	3,797,573.33	219,175.50	424,470.94	3,592,277.89
其他设备	1,819,049.15	122,043.68	12,715.00	1,928,377.83
合 计	7,588,029.84	454,679.33	509,215.94	7,533,493.23
净 值	7,429,665.50	---	---	7,670,708.87

固定资产本期减少额中有固定资产报废 450,187.00 元和固定资产出售 206,333.24 元。

### 注释 8、无形资产

类别	取得方式	原始金额	期初余额	本期增加	本期转出	本期摊销	累计摊销	期末余额	剩余摊销年限
土地使用权	购置	1,226,823.00	975,324.02	---	---	12,268.26	263,767.24	963,055.76	39.50
合 计		1,226,823.00	975,324.02	---	---	12,268.26	263,767.24	963,055.76	

### 注释 9、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
租入固定资产改良支出	3,751,960.01	2,704,554.28	311,494.00	364,800.85	1,100,712.58	2,651,247.43	3.50
租入固定资产改良支出(侨兴公司)	957,256.82	572,783.30	16,990.84	158,126.90	525,609.58	431,647.24	1.50
合 计	4,709,216.83	3,277,337.58	328,484.84	522,927.75	1,626,322.16	3,082,894.67	

### 注释 10、短期借款

借 款 类 型	期 末 数	期 初 数
抵押借款	93,000,000.00	100,000,000.00
合 计	93,000,000.00	100,000,000.00

注：上述借款均未逾期，具体抵押情况详见附注 5. 注释 5.(7)。

#### 注释 11、应付账款

期末余额 215,123.20 元,其中无欠持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项。

#### 注释 12、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金华庭等项目	228,000.00	2,000,000.00	2002.2
华侨乐园	2,613,322.12	329,418.00	1995.12
合计	2,841,322.12	2,329,418.00	

#### 注释 13、其他应付款

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	3,799,506.91	17.98%	3,610,122.10	8.84%
一至二年	1,876,102.04	8.88%	5,361,567.01	13.14%
二至三年	2,703,424.91	12.79%	23,287,333.21	57.06%
三年以上	12,751,509.10	60.35%	8,554,949.13	20.96%
合计	21,130,542.96	100.00%	40,813,971.45	100.00%

(1) 无欠持有本公司 5% (含 5% 以上) 表决权股东的款项;

(2) 占其他应付款总额 10% 以上 (剔除不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元)

项目的具体内容如下:

欠款单位	金额	内容
产权费用	3,104,349.09	产权费用
物业押金	3,937,469.72	押金
香港汇鹏发展有限公司	2,560,006.81	广隆场地租金收入,待清算
合计	9,601,825.62	

(3) 其他应付款期末数较期初数减少 19,683,428.49 元,减少了 48.23%,主要系本年度解决了不涉及资金回收的款项 15,345,084.00 元及减少对广州珠江物业管理有限公司欠款 3,666,391.86 元,详见附注 7.(3)和附注 6.(3);

(4) 不涉及资金回收的挂账 3,561,239.62 元。详见附注 7.(3)。

#### 注释 14、应付股利

投资者名称	期末余额	欠款原因
国家股利	645,171.85	尚未付款

#### 注释 15、应交税金

项目	期末数	期初数
营业税	217,512.28	992,747.26
城建税	31,179.47	91,699.58
企业所得税	3,498,819.00	2,152,397.67
房产税	112,091.13	156,197.50
个人所得税	-27,941.23	-8,028.98
合计	3,831,660.65	3,385,013.03

#### 注释 16、其他应交款

项 目	期 末 余 额	性 质	计 缴 标 准
教育费附加	13,710.99	附加费	营业税额的3%
住房公积金	2,241,091.76		
合 计	2,254,802.75		

#### 注释 17、预提费用

项 目	期 末 数	期 初 数	结 存 原 因
配套工程款	3,897,297.47	4,911,793.65	尚未结算
小区管理统筹金	989,033.00	989,033.00	尚未结算
奖励基金	546,407.90	1,179,270.00	尚未分配
合 计	5,432,738.37	7,080,096.65	

#### 注释 18、长期借款

借 款 类 型	期 末 数	期 初 数
抵押借款	46,810,000.00	---
合 计	46,810,000.00	---

注：上述借款均未逾期，具体抵押情况详见附注 5. 注释 5.(7)。

#### 注释 19、股本 股本(单位:股)

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	87,004,377.20						87,004,377.20
其中：							
国家拥有股份	12,903,437.00						12,903,437.00
境内法人持有股份	74,100,940.20						74,100,940.20
外资法人持有股份							
其他							
2、募集法人股							
3、内部职工股							
4、优先股或其他							
尚未流通股份合计	87,004,377.20						87,004,377.20
二、已流通股份							
1、境内上市的人民 币普通股	100,035,010.00						100,035,010.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
已流通股份合计	100,035,010.00						100,035,010.00
三、股份总数	187,039,387.20						187,039,387.20

公司的控股股东广州珠江实业集团有限公司以国有法人股 3,200 万股做质押，向中国工商银行广州市南方支行贷款人民币 7,000 万元。质押期为 2002 年 8 月 12 日至 2004 年 8 月 12 日。

#### 注释 20、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	148,074,111.63	---	---	148,074,111.63
关联交易差价	1,438,946.67	---	---	1,438,946.67
合 计	359,597,477.78	---	---	359,597,477.78

#### 注释 21、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	32,338,833.25	---	---	32,338,833.25
其中：法定公积金	11,272,432.07	---	---	11,272,432.07
法定公益金	21,066,401.18	---	---	21,066,401.18
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	46,199,322.17	---	---	46,199,322.17

#### 注释 22、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
16,323,875.44	8,142,388.31	---	24,466,263.75

本期增加是本年净利润 8,142,388.31 元转入。

#### 注释 23、主营业务收入与成本

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	36,753,755.20	17,366,644.73	45,946,863.20	30,784,746.67
物业出租	8,770,590.17	2,270,242.93	8,539,936.35	1,274,200.12
合计	45,524,345.37	19,636,887.66	54,486,799.55	32,058,946.79

\*本公司前五名客户销售收入总额为 13,929,899.00 元，占全部销售收入的比例为 37.90%。

\*\*本期营业收入较上期减少 8,962,454.18 元，减少比率为 16.45%，系因为上期占主要销售份额的淘金华庭本期已进入销售后期，而新开发的项目未进入销售阶段。

主营业务收入与成本母公司数明细如下：

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	34,703,755.20	17,177,266.89	45,946,863.20	30,784,746.67
物业出租	8,770,590.17	2,270,242.93	8,539,936.35	1,274,200.12
合计	43,474,345.37	19,447,509.82	54,486,799.55	32,058,946.79



#### 注释 24、主营业务税金及附加

税 种	本期数	上期数	计缴标准
营业税	2,219,337.73	2,724,339.98	5%
城市维护建设税	152,160.21	190,703.80	流转税额的7%
教育费附加	65,211.52	81,125.29	流转税额的3%
合 计	2,436,709.46	2,996,169.07	

#### 注释 25、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
泊车服务	519,209.98	1,202,903.81
合 计	519,209.98	1,202,903.81

#### 注释 26、管理费用

管理费用本期数 10,663,439.68 元，较上期数 11,441,672.33 元下降了 778,232.65 元，下降了 6.8%，主要是因为本期工资费用下降所致。

#### 注释 27、财务费用

税 种	本期数	上期数
利息支出	3,352,034.78	3,197,463.38
减：利息收入	323,879.44	217,545.43
汇兑损失	23,160.00	---
减：汇兑收益	---	---
其他	17,296.28	44,211.80
合 计	3,068,611.62	3,024,129.75

#### 注释 28、投资收益

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	2,871,032.95	690,225.84
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	22,988.67	-76,750.98
股权投资转让收益	1,168,972.66	
冲回和计提的短期投资跌价准备净额	-1,452,002.79	2,298,954.66
合 计	2,610,991.49	2,912,429.52

冲回和计提的短期投资跌价准备净额详见附注 5. 注释 2. ；

#### 投资收益母公司数明细如下：

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	2,871,032.95	690,225.84
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	211,078.56	-69,099.57
股权投资转让收益	1,168,972.66	
冲回和计提的短期投资跌价准备净额	-1,452,002.79	2,298,954.66
合 计	2,799,081.38	2,920,080.93

## 注释 29、营业外收支

### (1) 营业外收入

收入项目	本期数	上期数
固定资产处理净收益	2,448.94	550.00
其他	---	5,100.71
物业其他收入	---	3,510.56
合 计	2,448.94	9,161.27

### (2) 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
捐赠支出	5,000.00	55,000.00
罚款支出	----	
非常损失	----	
处理固定资产净损失	7,713.80	25,814.40
其它	47,220.00	80,003.38
合 计	59,933.80	160,817.78

## 注释 30、所得税

公司本期应纳税所得额为 12,553,862.90 元，所得税率为 33%，本期所得税费用为 4,142,774.75 元。

## 注释 31、其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
收到的其它与经营活动有关的现金	
1、物业押金	1,607,933.61
2、合同保证金	490,000.00
3、产权费	484,683.98
4、其他	835,593.39
合 计	3,418,210.98
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、营业费用	425,640.55
2、管理费用	4,994,387.35
3、付广州市听云轩饮食服务有限公司认股款	2,000,000.00
4、产权费	2,072,637.87
5、其他	7,878,480.96
合 计	17,371,146.73

## 附注 6、关联方关系及其交易

### (1) 不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
瑞士中星投资有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州珠江实业集团财务有限责任公司	受同一母公司控制的子公司
海南珠江国际置业有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州捷星房地产开发有限公司	受同一母公司控制的子公司

## (2) 存在控制关系的关联公司

关联公司名称	企业类型	法定代表人	注册地	业务范围	所持股份或权益	与本公司关系
广州珠江实业集团有限公司	国有独资	周孟尝	广州市	建筑、工程房地产	7,410.09 万元	母公司
广州珠江物业管理有限公司	有限公司	张穗南	广州市	物业管理	200.00 万元	子公司

## (3) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款				
	瑞士中星投资有限公司	承接债务款	44,000,000.00	44,000,000.00
	瑞士中星投资有限公司	往来款	2,000,000.00	2,000,000.00
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	497,492.50	497,492.50
	广州珠江实业集团财务有限责任公司	定期存款, 已逾期	1,000,000.00	1,000,000.00
	广州市听云轩饮食服务有限公司	认股款	2,000,000.00	
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	1,284,409.38	4,950,801.24

对瑞士中星投资有限公司(以下简称“瑞士中星”)的应收款,为瑞士中星在本公司 2003 年债权债务重组中,承接海南珠江国际置业有限公司(以下简称“海南置业”)对本公司债务 3,000 万元和承接广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)对本公司债务 1,400 万元,该应收款并以瑞士中星拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押,由于侨兴公司合作期将满,预计清算后可收回货币资金或相关优良资产 4,400 万元;

对海南珠江国际置业有限公司应收款,为公司在 2003 年债权债务重组中由投资款转往来款形成;

对广州珠江实业集团财务有限责任公司应收款,为财务公司未向本公司偿付的逾期定期存款,上年末为 100 万元,报告期无借贷发生额,该笔资金拟在财务公司重组中得到清偿;

广州市听云轩饮食服务有限公司原注册资本为 700 万元,拟增资到 1,500 万元,公司认购并支付新股款 200 万元,因报告期内未进行资本验证和工商变更登记,本期暂挂其他应收款。

## 附注 7、其他重要事项

(1)公司对广隆公司项目就应收合作方(香港汇鹏发展有限公司)代垫款的仲裁已经裁决。根据我司及合作方提出的执行申请,广州市中级人民法院受理立案,主持广隆公司的清算。该项目因属中外合作项目,合作双方已聘请普华永道会计师事务所执行合作公司清算审计,目前清算工作正在按法律程序进行。

(2)对广州珠江实业集团财务有限责任公司的股权转让,因未取得中国人民银行批准,未办理相关法律手续。目前该公司正在进行重组,该问题有望通过重组得到彻底解决。

(3)公司在其他应收款和其他应付款期初挂账不涉及资金回收的款项 18,906,323.62 元,本期共清理了 15,345,084 元,尚余不涉及资金回收的款项

3,561,239.62 元。该款项是因为公司的百事佳新村项目采用代理销售方式，而代理商在收到代理酬金时未能及时提供代理酬金发票而形成挂账其他应收款；同时，由于公司在按收入、成本配比原则核算当期利润时，预提的应由当期负担的代销手续费而产生其他应付款。8月2日，余下的3,561,239.62元发票已全部收回，至此，在其他应收款和其他应付款挂账的不涉及资金回收款项已全部清理完毕。

#### 附注 8、非经常性损益

非经常性损益项目和金额（已扣除所得税影响）：	金额（元）
1、资产减值准备恢复及计提净额	-776,459.11
2、营业外收入	1,640.79
3、营业外支出	-40,155.65
4、短期投资收益	1,923,592.08
5、股权投资转让收益	783,211.68
合 计	1,891,829.79

#### 附注 9、利润分配表附表

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则》(第 9 号)的要求，利润附表列示如下：(单位：人民币元)

项目	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	3.80	3.82	0.13	0.13
营业利润	1.59	1.60	0.05	0.05
净利润	1.32	1.33	0.04	0.04
扣除非经常性损益后的净利润	1.01	---	0.03	0.03

#### 附注 10、或有事项和承诺事项

- (1) 公司无其他需披露的重大或有事项；
- (2) 公司承诺无向控股股东或其他关联方提供担保。

## 七、备查文件

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的财务报表文本；
- (三) 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他有关资料。

广州珠江实业开发股份有限公司

董事长 郑暑平

二〇〇四年八月二十一日