

**广州珠江实业开发股份有限公司**

**600684**

**2006 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 .....	8

## § 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

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 公司董事长郑暑平，主管财务的副董事长、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)	1,050,560,870.72	955,361,053.85	9.96
股东权益(不含少数股东权益)(元)	640,524,646.92	643,839,235.45	-0.51
每股净资产(元)	3.42	3.44	-0.58
调整后的每股净资产(元)	3.28	3.33	-1.50
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	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)	5,277,117.95	-55,764,436.86	-77.46
每股收益(元)	0.02	0.05	50.99
净资产收益率(%)	0.52	1.36	增加0.17个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	0.47	0.74	增加0.52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	2,995,389.14		
营业外支出	-3,683.27		
营业外收入	61,686.04		
短期投资损益	735,048.54		
财政补贴收入	202,752.75		
合计	3,991,193.20		

## 2.2.2 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	50,245,086.74	66,872,549.04	14,643,199.23	66,802,986.04
减: 主营业务成本	34,030,030.62	50,969,122.69	8,389,368.43	50,969,122.69
主营业务税金及附加	2,744,230.29	3,675,873.26	786,126.47	3,672,047.30
二、主营业务利润	13,470,825.83	12,227,553.09	5,467,704.33	12,161,816.05
加: 其他业务利润	6,974.71	44,670.69	6,974.71	6,124.52
减: 营业费用	2,165,089.89	2,089,201.76	240,250.88	2,089,201.76
管理费用	7,041,139.27	5,674,929.26	5,915,170.99	5,105,776.45
财务费用	1,922,526.76	2,296,108.94	1,556,201.34	1,977,609.58
三、营业利润	2,349,044.62	2,211,983.82	-2,236,944.17	2,995,352.78
加: 投资收益	433,257.53	945,689.60	4,378,380.56	315,032.93
补贴收入	302,616.04			
营业外收入				
减: 营业外支出				
四、利润总额	3,084,918.19	3,157,673.42	2,141,436.39	3,310,385.71
减: 所得税	-285,603.48	1,097,005.49	-1,207,384.81	1,092,427.29
少数股东损益	21,700.47	-157,290.49		
五、净利润	3,348,821.20	2,217,958.42	3,348,821.20	2,217,958.42

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

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	91,732,122.70	139,037,498.16	56,130,235.19	137,454,613.04
减: 主营业务成本	57,697,763.24	98,116,078.15	32,057,101.05	98,116,078.15
主营业务税金及附加	5,006,806.07	7,578,238.13	3,048,702.25	7,494,819.42
二、主营业务利润	29,027,553.39	33,343,181.88	21,024,431.89	31,843,715.47
加: 其他业务利润	5,687,291.10	82,044.39	17,291.10	19,258.04
减: 营业费用	3,207,957.94	2,814,922.83	983,118.93	2,814,922.83
管理费用	20,324,409.76	12,860,903.00	16,622,001.03	11,066,031.93
财务费用	5,775,791.72	6,570,626.05	4,259,470.10	6,194,971.74
三、营业利润	5,406,685.07	11,178,774.39	-822,867.07	11,787,047.01
加: 投资收益	5,329,128.47	-196,072.72	10,886,026.85	-664,276.79
补贴收入	302,616.04			
营业外收入	92,068.71	371.74	92,068.71	371.74
减: 营业外支出	5,497.42	4,750.32	5,497.42	
四、利润总额	11,125,000.87	10,978,323.09	10,149,731.07	11,123,141.96
减: 所得税	2,483,556.01	3,686,875.87	1,435,495.94	3,670,636.85
少数股东损益	-72,790.27	-161,057.89		
五、净利润	8,714,235.13	7,452,505.11	8,714,235.13	7,452,505.11

2.3 报告期末股东总数及前十名无限售条件流通股股东持股表(已完成股权分置改革)

单位:股

报告期末股东总数(户)	38,430	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品	2,833,008	人民币普通股
潘艳萍	1,220,000	人民币普通股
余雪丽	1,212,100	人民币普通股
林小敏	1,110,000	人民币普通股
中国银行—景宏证券投资基金	746,300	人民币普通股
黎睿咨	700,000	人民币普通股
陈喜贞	699,897	人民币普通股
李秀红	663,004	人民币普通股
彭哲熙	652,477	人民币普通股
黄澍新	600,000	人民币普通股

### § 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,公司继续致力于长沙珠江花城首期项目的销售、赤岗项目的建设和金盛项目尾盘的销售工作。1-9月,公司实现主营业务收入9,173.21万元、净利润871.42万元,分别比上年同期减少34.02%、增加16.93%;7-9月,公司实现主营业务收入5024.51万元、净利润334.88万元,分别比上年同期减少24.86%、增加50.98%。公司主营收入减少的主要原因是:公司在广州的开发项目除了金盛大厦项目有部分尾货的销售收入外,其他项目基本销售完毕,商品房销售收入同比减少8,125.47万元,控股子公司湖南珠江实业投资有限公司在长沙开发的珠江花城项目于9月正式销售,实现房屋销售收入3,560.19万元。报告期内公司净利润增加的主要原因是:短期投资收益同比增加708.32万元。

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	80,249,523.11	53,820,530.43	32.93
物业经营	11,482,599.59	3,877,232.81	66.23
合计	91,732,122.70	57,697,763.24	

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

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

已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

广州市越秀区蔬菜食品公司（以下简称“蔬菜公司”）诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，该案于 2005 年 1 月 16 日由广州市越秀区人民法院作出(2004)越分民三初字第 475 号的民事判决书，2006 年 6 月 2 日由广州市越秀区人民法院作出了(2005)穗中法民四终字第 245 号民事判决书，相关内容本公司以临时公告和定期报告的形式进行了详细披露。

终审判决书判决后，本公司积极与蔬菜公司及其上级主管部门进行协商，以事实为依据，最终通过和解的方式以较低的补偿解决此案。10 月 20 日，本公司与蔬菜公司正式签订了《执行和解协议书》。协议书主要内容：① 本公司以判决书确认的逾期回迁补偿费、滞纳金共计 9,302,900 元的 50% 支付，即 4,651,450 元，以及诉讼费 36,567 元，计 4,688,017 元于 2006 年 10 月 30 日支付给蔬菜公司；② 本公司自 2006 年 7 月 1 日起至 2007 年 6 月 30 日止按每月 120,000 元的 50% 标准，即每月向蔬菜公司支付逾期回迁补偿费 60,000 元，自 2006 年 7 月 1 日起每季度支付一次。2007 年 7 月 1 日的回迁补偿费支付标准双方将另行协商。

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

3.7 公司原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

适用 不适用

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
广州珠江实业集团有限公司	持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在3年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于5.00元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。	承诺仍处于正常履行中。
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在3年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于5.00元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。	承诺仍处于正常履行中。

3.8 截止本次季报公告日，未进入股改程序公司的股改工作时间安排说明

适用 不适用

截止本次季报公告日，未进入股改程序公司的相关说明

适用 不适用

广州珠江实业开发股份有限公司  
 法定代表人:郑暑平  
 二〇〇六年十月三十一日

## § 4 附录

### 资产负债表

2006 年 9 月 30 日

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	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	100,923,781.13	110,978,174.71	48,716,011.37	75,955,664.52
短期投资	16,316,298.15	24,437,639.99	15,816,298.15	24,437,639.99
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款				
其他应收款	111,418,428.10	191,200,236.92	130,957,658.81	176,635,895.49
预付账款	1,527,168.23	1,000,000.00		1,000,000.00
应收补贴款				
存货	629,985,442.31	558,252,516.78	475,006,354.17	473,061,062.60
待摊费用	8,911,896.18			
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	869,083,014.10	885,868,568.40	670,496,322.50	751,090,262.60
长期投资:				
长期股权投资	165,107,644.42	57,285,624.05	242,795,144.82	237,193,009.70
长期债权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	165,607,644.42	57,785,624.05	243,295,144.82	237,693,009.70
固定资产:				
固定资产原价	18,066,270.62	16,206,739.13	15,369,757.59	12,909,007.67
减: 累计折旧	7,920,641.23	9,080,532.36	7,354,298.55	6,719,259.90
固定资产净值	10,145,629.39	7,126,206.77	8,015,459.04	6,189,747.77
减: 固定资产减值准备				
固定资产净额	10,145,629.39	7,126,206.77	8,015,459.04	6,189,747.77
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	10,145,629.39	7,126,206.77	8,015,459.04	6,189,747.77
无形资产及其他资产:				
无形资产	1,132,364.57	1,190,667.98	1,132,364.57	1,190,667.98
长期待摊费用	4,592,218.24	3,389,986.65	1,403,943.33	1,768,705.74
其他长期资产				

无形资产及其他资产合计	5,724,582.81	4,580,654.63	2,536,307.90	2,959,373.72
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	1,050,560,870.72	955,361,053.85	924,343,234.26	997,932,393.79
负债和股东权益				
流动负债：				
短期借款	41,000,000.00	97,790,000.00	35,000,000.00	49,790,000.00
应付票据				
应付账款	126,598.57	136,598.57	126,598.57	126,598.57
预收账款	4,582,359.09	6,050,000.00	70,000.00	6,050,000.00
应付工资		113,496.69		
应付福利费	390,755.42	114,341.15	229,688.02	23,281.63
应付股利	1,067,803.95	645,171.85	1,067,803.95	645,171.85
应交税金	2,448,866.94	6,664,734.43	1,804,391.74	6,758,089.83
其他应交款	5,804,315.99	4,974,271.83	5,804,315.98	4,973,206.53
其他应付款	109,746,530.30	17,953,255.82	134,472,568.05	173,289,333.56
预提费用	2,005,557.93	2,812,746.42	2,005,557.93	2,043,557.34
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	167,172,788.19	137,254,616.76	180,580,924.24	243,699,239.31
长期负债：				
长期借款	243,237,663.10	130,393,919.03	103,237,663.10	110,393,919.03
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	243,237,663.10	130,393,919.03	103,237,663.10	110,393,919.03
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	410,410,451.29	267,648,535.79	283,818,587.34	354,093,158.34
少数股东权益：				
少数股东权益	-374,227.49	43,873,282.61		
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	357,221,730.71	359,898,559.03	357,221,730.71	359,898,559.03
盈余公积	51,356,035.91	51,356,035.91	51,356,035.91	51,356,035.91
其中：法定公益金	22,797,347.12	22,796,434.98	22,785,305.76	22,785,305.76
未分配利润	44,907,493.10	45,545,253.31	44,907,493.10	45,545,253.31
已宣告现金股利				
股东权益合计	640,524,646.92	643,839,235.45	640,524,646.92	643,839,235.45
负债和股东权益总计	1,050,560,870.72	955,361,053.85	924,343,234.26	997,932,393.79

公司法定代表人：郑暑平

主管会计负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅

## 现金流量表

2006 年 1—9 月

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	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	97,165,109.79	49,902,375.19
收到的税费返还	1,700,000.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	89,121,524.93	84,779,611.98
现金流入小计	187,986,634.72	134,681,987.17
购买商品、接受劳务支付的现金	139,140,192.51	29,000,943.10
支付给职工以及为职工支付的现金	11,529,031.51	9,983,166.34
支付的各项税费	24,134,179.26	12,415,905.94
支付的其他与经营活动有关的现金	68,947,668.30	88,566,011.21
现金流出小计	243,751,071.58	139,966,026.59
经营活动产生的现金流量净额	-55,764,436.86	-5,284,039.42
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	12,708,146.20	12,708,146.20
取得投资收益所收到的现金	1,197,087.37	1,197,087.37
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	7,292.00	7,292.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	13,912,525.57	13,912,525.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,414,476.92	1,564,951.92
投资所支付的现金	500,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	2,914,476.92	1,564,951.92
投资活动产生的现金流量净额	10,998,048.65	12,347,573.65
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	165,000,000.00	35,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	165,000,000.00	35,000,000.00
偿还债务所支付的现金	108,946,255.93	56,946,255.93
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	18,380,813.70	12,356,931.45
支付的其他与筹资活动有关的现金	2,960,935.74	
现金流出小计	130,288,005.37	69,303,187.38
筹资活动产生的现金流量净额	34,711,994.63	-34,303,187.38
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-10,054,393.58	-27,239,653.15

公司法定代表人:郑暑平

主管会计负责人:廖晓明

会计机构负责人:朱渝梅

项目	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	8,714,235.13	8,714,235.13
加：少数股东损益	-72,790.27	
计提的资产减值准备	-4,470,730.06	-4,470,730.06
固定资产折旧	1,138,317.94	723,805.77
无形资产摊销	73,303.41	73,303.41
长期待摊费用摊销	525,947.41	525,947.41
待摊费用减少（减：增加）	-8,911,896.18	
预提费用增加（减：减少）	-25,089.41	-25,089.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （减：收益）	-6,857.12	-6,857.12
固定资产报废损失		
财务费用	6,019,046.98	4,259,470.10
投资损失（减：收益）	-5,329,128.47	-10,886,026.85
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-85,715,695.48	-1,945,291.57
经营性应收项目的减少（减：增加）	16,802,682.56	45,678,236.68
经营性应付项目的增加（减：减少）	11,412,444.63	-49,750,463.60
其他	4,081,772.07	1,825,420.69
经营活动产生的现金流量净额	-55,764,436.86	-5,284,039.42
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	100,923,781.13	48,716,011.37
减：现金的期初余额	110,978,174.71	75,955,664.52
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	-10,054,393.58	-27,239,653.15

公司法定代表人：郑暑平

主管会计负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅