



广州珠江实业开发股份有限公司
2003 年第一季度报告

2003.4.22

§ 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 本季度报告未经审计。
- 1.3 公司法定代表人周孟尝先生、主管会计工作副总经理陈晓庆先生、财务总监王勇基先生、会计机构负责人（会计主管人员）李维明声明：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
姓名	黄宇文
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电话	020-883752408-808
传真	020-83752663
电子邮箱	Huangyw65@21cn.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	889,786,674.74	873,423,695.71	1.87
股东权益（不含少数股东权益）	602,540,777.27	600,981,908.10	0.26
每股净资产	3.22	3.21	0.31
调整后的每股净资产	3.11	3.10	0.32
	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	2,605,736.25	2,605,736.25	---
每股收益	0.0083	0.0083	-24.55
净资产收益率	0.26	0.26	-27.78
扣除非经常性损益后的净资产收益率	-0.26	-0.26	-360
非经常性损益项目	金 额		
1、营业外收入	4,700.71		
2、营业外支出	160,814.48		
3、资产减值准备恢复及计提净额	3,260,197.42		
合计	3,104,083.65		

2.2.2 利润表

见附录：利润及利润分配表

2.3 报告期末股东总人数为 54,016 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

报告期内公司所属行业及经营范围未发生变化。公司在认真总结 2002 年度经营的基础上，围绕年初确定的本年度经营目标，分解和细化各项指标任务、强化管理、规范运作，经营平稳有序进行。受行业经营淡季的影响，报告期公司商品房销售有一定的压力，直接影响到公司的销售利润；物业经营继续保持稳定收入。此外，报告期还加大了金盛项目开发的各项前期工作力度，为该项目今年顺利开工奠定了坚实基础。报告期公司实现主营业务收入 2,374.52 万元，实现净利润 155.89 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

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产销售	19,620,484.00	13,703,655.18	30.16
物业经营	4,124,699.24	585,090.87	85.81

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。报告期因春节长假及消费习惯影响的综合因素，为公司商品房销售淡季。进入第二季度，将迎来公司的销售旺季。

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	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	1,376,627.31	15,375,189.62		
主营业务利润	8,150,452.07	49,960,454.39	592.06	324.94
其他业务利润	-61,755.22	693,808.40	-4.49	4.51
期间费用	8,913,803.66	30,044,720.49	647.51	195.41
投资收益	2,357,847.89	-4,546,232.16	171.28	-29.57
补贴收入	-	-	-	-
营业外收支净额	156,113.77	688,120.52	11.34	4.48

注：报告期为 2003 年 1-3 月，前一报告期为 2002 年度。
 主营业务利润占利润总额比例增加的主要原因是利润总额减少所致；
 期间费用占利润总额比例增加的主要原因是增加了管理费用；
 投资收益占利润总额比例增加的主要原因是本期冲回前一报告期计提的短期投资减值准备。

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

报告期内董事会批准公司与各关联方进行如下关联交易：

关于公司债权债务重组的关联交易。将本公司历年应收海南珠江国际置业有限公司(以下简称：海南国际)债权 6,549 万元人民币中的 2,000 万元人民币抵偿本公司欠广州珠江实业集团有限公司(以下简称“集团公司”)的帐面债务 2,000 万元人民币；将应收海南国际债权中的 3,000 万元人民币转移由瑞士中星投资有限公司(以下简称“中星公司”)承担，并以中星公司所拥有的广州侨兴房产开发有限公司(以下简称“侨兴公司”)之股东权益作担保，待侨兴公司清算后以此权益清偿；将应收广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)债权 3,366 万元人民币中 1,400 万元转移由中星公司承担，并以其拥有的侨兴公司之股东权益作担保，待侨兴公司清算后以此权益清偿。该关联交易可从根本上解决公司与海南国际长期大额欠款所形成的历史遗留问题，通过债务转移预计可收回货币资金或相关资产 ¥4,400 万元，同时降低了公司的负债比例，优化了财务结构，理顺各方债权、债务关系。

关于参股海南珠江国际置业有限公司的关联交易。本公司认缴海南国际增资扩股 1,500 万元(人民币)的增资额，占 7.5%的股权；本公司由于投资行为所形成对海南国际的 1,500 万元(人民币)债务与海南国际对公司的 1,500 万元(人民币)债务相抵消。该关联交易可为本公司提供新的利润增长点，增强发展后劲。

关于公司受让广州珠江实业集团有限公司对广州捷星房地产开发有限公司出资的关联交易。本公司以 1,966 万元的价格受让集团公司对捷星公司的 1,966 万元的出资额；捷星公司所欠本公司的 1,966 万元债务转由集团公司承担，集团公司由此欠本公司的这部分 1,966 万元债务与本公司应向集团公司交付的 1,966 万元股权转让款相抵消。该关联交易可增加公司在广州房地产主业发展后劲，增强对外融资能力，改善财务状况。

以上关联交易详见公司关联交易公告(临 2003-005，临 2003-006，2003-007)，刊登于 2003 年 3 月 29 日《上海证券报》35 版。此外，关联交易还需要公司股东大会批准方可执行。

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

董事长 周孟尝

2003 年 4 月 22 日

附录：

资产负债表

2003 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	2003 年 3 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	108,411,589.02	68,863,069.72
短期投资	6,294,292.10	20,509,424.82
应收票据		
应收股利		
应收利息		
应收账款	78,949.60	130,449.60
其他应收款	139,446,321.58	146,191,683.58
预付账款	2,500,000.00	2,500,000.00
应收补贴款		
存货	541,225,434.45	543,527,549.31
待摊费用		0.00
一年内到期的长期债权投资		
其他流动资产		
流动资产合计	797,956,586.75	781,722,177.03
长期投资：		
长期股权投资	79,912,035.89	79,912,035.89
长期债权投资	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	80,412,035.89	80,412,035.89
固定资产：		
固定资产原价	13,988,987.14	14,275,099.44
减：累计折旧	7,011,815.63	7,099,878.48
固定资产净值	6,977,171.51	7,175,220.96
减：固定资产减值准备		
固定资产净额	6,977,171.51	7,175,220.96
工程物资		
在建工程		
固定资产清理		
固定资产合计	6,977,171.51	7,175,220.96
无形资产及其他资产：		
无形资产	993,726.41	999,860.54
长期待摊费用	3,447,154.18	3,114,401.29
其他长期资产		
无形资产及其他资产合计	4,440,880.59	4,114,261.83
递延税项：		
递延税款借项		
资 产 总 计	889,786,674.74	873,423,695.71

资产负债表 (续)

负债和股东权益	2003 年 3 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
流动负债:		
短期借款	147,000,000.00	124,500,000.00
应付票据		0.00
应付账款	449,540.06	540,161.31
预收账款	116,753.53	0.00
应付工资		0.00
应付福利费	560,059.59	682,441.18
应付股利	645,171.85	645,171.85
应交税金	-146,655.67	183,039.71
其他应交款	1,300,604.33	1,162,812.52
其他应付款	86,483,728.88	92,669,897.90
预提费用	6,942,361.65	7,981,688.03
预计负债		0.00
一年内到期的长期负债		0.00
其他流动负债		0.00
流动负债合计	243,351,564.22	228,365,212.50
长期负债:		
长期借款		
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		
递延税项:		
递延税款贷项		
负债合计	243,351,564.22	228,365,212.50
少数股东权益	43,894,333.25	44,076,575.11
股东权益:		
股本	187,039,387.20	187,039,387.20
减: 已归还投资		
股本净额	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	43,785,648.29	43,785,648.29
其中: 法定公益金	20,261,843.22	20,261,843.22
未分配利润	13,557,228.67	11,998,359.50
股东权益合计	602,540,777.27	600,981,908.10
负债和股东权益总计	889,786,674.74	873,423,695.71

公司法定代表人: 周孟尝

财务总监: 王勇基

会计机构负责人: 李维明

利润及利润分配表

2003 年 1-3 月

编制单位：广州珠江实业开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2003 年 1-3 月	2002 年 1-3 月
一、主营业务收入	23,745,183.24	23,722,126.33
减：主营业务成本	14,288,746.05	14,440,089.64
主营业务税金及附加	1,305,985.12	1,300,816.89
二、主营业务利润	8,150,452.07	7,981,219.80
加：其他业务利润	-61,755.22	3,820.67
减：营业费用	1,777,585.91	2,010,210.07
管理费用	5,526,115.75	3,309,349.72
财务费用	1,610,102.00	1,136,113.45
三、营业利润	-825,106.81	1,529,367.23
加：投资收益	2,357,847.89	
补贴收入		
营业外收入	4,700.71	617,361.48
减：营业外支出	160,814.48	23,665.54
四、利润总额	1,376,627.31	2,123,063.17
减：所得税		3,772.06
少数股东损益	-182,241.86	2,726.40
五、净利润	1,558,869.17	2,116,564.71
加：年初未分配利润	11,998,359.50	-930,486.34
盈余公积转入		
六、可供分配的利润	13,557,228.67	1,186,078.37
减：提取法定盈余公积		
提取法定公益金		
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
七、可供投资者分配的利润	13,557,228.67	1,186,078.37
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
八、未分配利润	13,557,228.67	1,186,078.37

公司法定代表人：周孟尝

财务总监：王勇基

会计机构负责人：李维明

现金流量表
 2003 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	金 额
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	22,714,501.77
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	781,914.11
现金流入小计	23,496,415.88
购买商品、接受劳务支付的现金	9,301,983.33
支付给职工以及为职工支付的现金	3,251,828.12
支付的各项税费	2,408,128.93
支付的其他与经营活动有关的现金	5,928,739.25
现金流出小计	20,890,679.63
经营活动产生的现金流量净额	2,605,736.25
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	16,572,980.61
取得投资收益所收到的现金	
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	
收到的其他与投资活动有关的现金	
现金流入小计	16,572,980.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	270,082.42
投资所支付的现金	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	270,082.42
投资活动产生的现金流量净额	16,302,898.19
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	30,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	30,000,000.00
偿还债务所支付的现金	7,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	1,860,115.14
支付的其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	9,360,115.14
筹资活动产生的现金流量净额	20,639,884.86
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	39,548,519.30

公司法定代表人：周孟尝

财务总监：王勇基

会计机构负责人：李维明

现金流量表 (续)

2003 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

补充资料	
项 目	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	1,558,869.17
加：少数股东损益	-182,241.86
计提的资产减值准备	-3,260,197.42
固定资产折旧	171,661.58
无形资产摊销	6,134.13
长期待摊费用摊销	218,771.69
待摊费用减少（减：增加）	
预提费用增加（减：减少）	-1,039,326.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	25,814.40
固定资产报废损失	
财务费用	1,610,102.00
投资损失（减；收益）	-2,357,847.89
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	2,302,114.86
经营性应收项目的减少（减：增加）	4,334,212.27
经营性应付项目的增加（减：减少）	-3,616,335.96
其他	2,834,005.66
经营活动产生的现金流量净额	2,605,736.25
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	108,411,589.02
减：现金的期初余额	68,863,069.72
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	39,548,519.30

公司法定代表人：周孟尝

财务总监：王勇基

会计机构负责人：李维明