

广州珠江实业开发股份有限公司
2002 年第三季度报告

2002.10.25

重要提示

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。公司本季度财务报告未经审计。

第一节 公司基本情况

一、公司基本情况

1、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

2、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：020-83752439

传真：020-83752663

电子信箱：huangyw65@21cn.com

二、主要财务数据及指标

	<u>财务指标</u>	2002 年 1-9 月	
净利润（元）		11,491,114.90	
扣除非经常性损益后的净利润*		6,937,206.44	
全面摊薄每股收益（元/股）		0.061	
全面摊薄净资产收益率（%）		1.92	
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）		1.18	
*扣除非经常性损益涉及项目有：			
1、营业外收支净额（扣除所得税影响）		-132,079.93	
2、资产减值准备恢复及计提净额（扣除所得税影响）		4,685,988.39	
合 计		4,553,908.46	
	<u>财务指标</u>	2002 年 9 月 30 日	2002 年 1 月 1 日
每股净资产（元/股）		3.20	3.14
调整后每股净资产（元/股）		3.09	2.20
股东权益（不含少数股东权益）		598,356,471.34	586,866,191.04

第二节 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 54,231 户。

2、主要股东持股情况

名次	股东名称	本期末持股数(股)	本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	74,100,940.2	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	华龙证券有限责任公司	844,500	+844,500	0.45	流通股
4	鹏华行业成长证券投资基金	503,174	-129,726	0.27	流通股
5	国都证券有限责任公司	250,000	+30,000	0.13	流通股
6	李捷	214,300	0	0.11	流通股
7	卢淑儿	211,560	-164,440	0.11	流通股
8	马燕	195,000	+18,000	0.10	流通股
9	郭银堂	186,850	0	0.10	流通股
10	李志宏	184,887	0	0.10	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。

第二大股东广州市国有资产管理局授权第一大股东广州珠江实业集团有限公司代为行使权利，两股东实际控制人均为广州市政府。

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。质押期限为 2002 年 8 月 12 日至 2004 年 8 月 12 日。

第三节 经营情况阐述与分析

一、报告期主要经营情况

公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租。报告期内公司根据全年经营工作思路，继续加快“淘金华庭”项目的建设，确保了交楼和综合验收的顺利进行；并结合市场实际变化，适时改善营销策略，提高了销售业绩；“三金”项目尾楼销售持续进行，物业经营收入稳定，有效地回笼资金，改善了现金流状况；加强了战略发展研究，积极寻找新的投资项目，开展投资开发海南旅游业的研究，以推进公司适度多元化发展经营策略的实施，培育新的利润增长点。此外，公司加大了成本控制力度，降低了管理费用和经营成本，提高了管理水平和经济效益。公司截至报告期末，公司实现营业收入 10,573.65 万元，净利润 1,149.11 万元，预售商品房面积 21,556 m²，销售商品房面积 8,874 m²。

二、公司投资情况

(一) 报告期内公司无募集资金使用情况

(二) 报告期内公司非募集资金部分使用情况：

- 1、认购南方宝元债券基金 30 万份；
- 2、以一般法人投资者身份参与新股“中国联通”申购，获配 1,622,819.00 股，股票自 2002 年 10 月 9 日起，锁定 6 个月后上市；
- 3、参与二级市场证券投资,具体投资明细如下:

股票投资	数量	成本价
1、黔轮胎 A	127,626.00	8.39
2、银河科技	394,903.00	9.9
3、上风高科	120,310.00	14.5
4、中国联通	23,000.00	2.3
5、中远航运	101,249.00	12.56
6、华北制药	150,000.00	6.04

三、经营成果以及财务状况简要分析

(一) 经营成果方面

1、主营业务收入、主营业务利润、净利润同比增减变化及原因

项 目	金额 (千元)		增(+)减(-)%
	2002 年 1-9 月	2001 年 1-9 月	
主营业务收入	105,736.54	114,279.51	-7.48
主营业务利润	32,919.75	10,241.05	+221.45
净 利 润	11,491.11	4,351.23	+164.09

注：(1) 主营收入同比减少 7.48%，主要是因为“淘金华庭”项目部分房产销售按照收入实现原则，不在本报告期结算，“三金”项目尾楼销售进展缓慢所致；

(2) 主营业务利润同比增长 221.45%，主要是因为本年度主营收入来源“淘金华庭”项目所占比例较大，而该项目毛利率较高；上年同期主营收入主要来源于“三金”项目销售，而“三金”项目成本较高，直接导致上年同期主营业务利润较低；

(3) 净利润同比增加 164.09%，主要是因为“淘金华庭”项目楼盘销售毛利率较高的原因。

2、收益及费用占利润总额的比例

项目	金额 (千元)		占利润总额的比例 (%)	
	2002 年 1-9 月	2002 年 1-6 月	2002 年 1-9 月	2002 年 1-6 月
利润总额	11,507.40	5,831.14		
主营业务利润	32,919.75	21,595.94	286.07	370.36
其他业务利润	708.07	723.32	6.15	12.40
期间费用	23,526.67	17,694.76	204.45	303.45
投资收益	1,815.27	1,491.53	15.77	25.58
补贴收入				
营业外收支净额	-409.02	-284.89	-3.55	-4.89

注：(1) 主营业务利润占利润总额比例减少的主要原因是由于期间费用减少，利润

总额增加所致；

(2) 期间费用比例减少的主要原因是管理费用降低；

(3) 投资收益比例减少的主要原因是报告期无联营收益。

(二) 财务状况

1、主要资产项目及重大变化

项 目	金额 (千元)		占总资产的比例 (%)	
	2002 年 9 月 30 日	2002 年 1 月 1 日	2002 年 9 月 30 日	2002 年 1 月 1 日
总资产	939,556.39	1,055,056.93	100	100
应收账款	78.95	78.95	0.0084	0.0074
其他应收款	182,648.09	379,877.38	19.44	36.005
存 货	562,383.47	541,922.87	59.86	51.364

注：其他应收款占总资产比例减少的主要原因是 2002 年 6 月冲销不涉及资金回收的款项 1.7 亿元，详见半年度报告会计报表附注十一、5。

2、报告期内公司无委托理财事项；

3、报告期内公司有资金借贷行为，无重大逾期债务，资金借贷具体如下：

(1) 2002 年 6 月 3 日，公司向中国工商银行广州市银山支行借款人民币 3000 万元，期限一年，即从 2002 年 6 月 19 日至 2003 年 6 月 19 日。

(2) 2002 年 7 月 26 日，公司向中国建设银行广州市白云支行续借人民币 1700 万元，期限一年，即从 2002 年 7 月 26 日至 2003 年 7 月 26 日。

(3) 2002 年 8 月 9 日，公司向中国建设银行广州市白云支行续借人民币 4000 万元，期限一年，即从 2002 年 8 月 9 日至 2003 年 8 月 9 日。

(三) 或有事项与期后事项

1、以前期间发生延续到报告期的仲裁进展情况

(1) 又一居项目合作开发合同纠纷仲裁案

公司 2001 年报披露，该仲裁案涉及标的 465.4 万元，广州仲裁庭于 2002 年 2 月 26 日首次对该案进行审理，9 月 30 日作出了终审裁决，具体内容为：a、广州合富房地产发展有限公司（下称“合富发展”）因其自身债务导致专用账户中的资金被银行划扣，由此构成了违约，合富发展应承担违约责任；b、合富发展应在原约定的专用账户存入 465.4 万元。前述银行监管账户中的资金，应当仅用于本公司同合富发展在合作开发合同及相关补充协议的用途，并按原约定实行共同监管；c、本案仲裁费由合富发展承担。目前公司正进行裁决执行的具体工作，以确保权益的实现。

(2) 东风路 S2 地块（广隆大厦）项目仲裁案

公司 2002 半年度报告披露，为保障裁决的执行，公司和香港汇德丰公司已同意由法院主持清算并将双方同意的清算方案上报法院。报告期内双方成立了清算委员会，并依照法律程序向广州市外经贸委提出清算报告，执行双方已就选聘会计师事务所进行合作公司清算事宜向广州市中级人民法院提出报告，待确定会计师事务所后合作公司清算将进入实质性程序。

2、公司无重大对外担保事项；

3、公司无重大资产负债表日后事项。

(四) 其他重大事项

1、公司 2002 年半年度报告披露，公司与上海中大股份有限公司（下称“中大股份”）签订了股权回购协议，由中大股份以每股 2.06 元的价格回购公司拥有的 200 万股中大股份股权，中大股份于 2002 年 7 月 1 日至 2002 年 12 月 30 日将 412 万元分期支付给公司，报告期末回购款已到帐 198 万元；

2、报告期内，根据广州市国家税务局批复，公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司已履行完代扣缴境外单位应交税金的义务，并已取得境外单位向税务机关申请开具的代理佣金发票 171,771,478.48 元，代理佣金发票导致虚增资产和负债的问题已得到彻底解决，公司据此调整了财务帐目；

3、报告期内公司无重大关联交易事项；

4、报告期内公司或持股 5% 以上股东无对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

第四节 财务报告(未经审计)

一、简要财务合并报表

简要合并资产负债表

2002 年 9 月 30 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	期末数	年初数	项 目	期末数	年初数
流动资产	845,465.97	962,582.83	流动负债	296,953.64	424,883.15
长期投资	83,944.38	84,155.43	长期负债		
固定资产净值	7,152.88	7,294.27	少数股东权益	44,246.28	43,307.59
无形资产及其他资产	2,993.16	1,024.40	股东权益	598,356.47	586,866.19
资产总计	939,556.39	1,055,056.93	负债与股东权益总计	939,556.39	1,055,056.93

简要合并利润表

2002 年 1-9 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

金额单位：人民币千元

项 目	2002 年 7-9 月	2002 年 1-9 月
主营业务收入	44,434.47	105,736.54
主营业务利润	11,323.81	32,919.75
其他业务利润	-15.25	708.07
期间费用	5,831.91	23,526.67
投资收益	323.74	1,815.27
营业外收支净额	-124.14	-409.02
所得税	5.48	10.28
净利润	5,667.57	11,491.11

二、财务报表附注：

1、2002 年第三季度财务报告与 2002 年半年度财务报告相比，会计政策、会计估计以及财务报表合并范围无重大变化；

2、2002 年第三季度财务报告采用的主要会计政策与 2001 年度财务报告无重大差异；

3、公司本季度财务会计报告未经审计。

公司董事长 周孟尝

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇二年十月二十五日

附录：

资产负债表
2002 年 9 月 30 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	行次	期末数		年初数	
		母公司	合并	母公司	合并
流动资产：					
货币资金	1	40,793,607.99	82,251,917.09	35,743,554.64	36,927,623.11
短期投资	2	14,263,538.12	14,263,538.12	-	-
应收票据	3			-	-
应收股利	4			2,635,121.37	-
应收利息	5			-	-
应收账款	6		78,949.60		78,949.60
其他应收款	7	134,800,472.57	182,648,093.64	209,221,544.00	379,877,384.30
预付账款	8	3,740,000.00	3,740,000.00	3,740,000.00	3,740,000.00
应收补贴款	9			-	-
存货	10	548,003,018.65	562,383,470.25	528,295,369.18	541,922,869.18
待摊费用	11	100,000.00	100,000.00	36,000.00	36,000.00
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	741,700,637.33	845,465,968.70	779,671,589.19	962,582,826.19
长期投资：					
长期股权投资	32	192,197,630.99	83,444,383.15	193,327,344.82	83,655,433.09
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	192,697,630.99	83,944,383.15	193,827,344.82	84,155,433.09
固定资产：					
固定资产原价	39	11,153,928.97	14,084,289.44	10,692,261.77	13,827,587.47
减：累计折旧	40	4,421,677.94	6,931,404.84	3,979,752.84	6,533,315.68
固定资产净值	41	6,732,251.03	7,152,884.60	6,712,508.93	7,294,271.79
减：固定资产减值准备	42			-	-
固定资产净额	43	6,732,251.03	7,152,884.60	6,712,508.93	7,294,271.79
工程物资	44				
在建工程	45				-
固定资产清理	46			-	-
固定资产合计	50	6,732,251.03	7,152,884.60	6,712,508.93	7,294,271.79
无形资产及其他资产：					
无形资产	51	1,005,895.67	1,005,895.67	1,024,397.04	1,024,397.04
长期待摊费用	52	1,638,545.50	1,987,265.50		
其他长期资产	53				
无形资产及其他资产合计	60	2,644,441.17	2,993,161.17	1,024,397.04	1,024,397.04
递延税项：					
递延税款借项	61			-	-
资产总计	67	943,774,960.52	939,556,397.62	981,235,839.98	1,055,056,928.11
负债和股东权益					

		母公司	合并	母公司	合并
流动负债:				-	-
短期借款	68	134,500,000.00	174,500,000.00	102,000,000.00	102,000,000.00
应付票据	69			-	-
应付账款	70	442,306.95	452,306.95	109,598.75	119,598.75
预收账款	71	771,354.00	2,465,503.01	177,510.20	6,367,307.99
应付工资	72			-	-
应付福利费	73	90,785.24	695,670.67	372,636.05	1,924,052.88
应付股利	74	645,171.85	645,171.85	645,171.85	2,858,361.41
应交税金	75	80,580.80	-453,228.33	1,591,841.37	1,290,702.21
其他应付款	80	951,582.60	951,582.60	551,061.87	551,061.87
其他应付款	81	202,440,299.29	110,025,728.97	273,384,778.57	292,060,513.65
预提费用	82	5,496,408.45	7,670,907.50	5,537,050.28	7,711,549.33
预计负债	83			-	-
一年内到期的长期负债	86			10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债	90			-	-
流动负债合计	100	345,418,489.18	296,953,643.22	394,369,648.94	424,883,148.09
长期负债:					
长期借款	101				
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				-
递延税项:					
递延税款贷项	111			-	-
负债合计	114	345,418,489.18	296,953,643.22	394,369,648.94	424,883,148.09
少数股东权益			44,246,283.06		43,307,588.98
股东权益:					
股本	115	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
减: 已归还投资	116				
股本净额	117	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	118	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	119	41,668,290.73	41,668,290.73	41,668,290.73	41,668,290.73
其中: 法定公益金	120	19,556,057.37	19,556,057.37	19,556,057.37	19,556,057.37
未分配利润	121	11,490,280.30	11,490,280.30		
股东权益合计	122	598,356,471.34	598,356,471.34	586,866,191.04	586,866,191.04
负债和股东权益总计	135	943,774,960.52	939,556,397.62	981,235,839.98	1,055,056,928.11

利润及利润分配表
2002 年 1-9 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	行次	2002 年 7-9 月累计		2002 年 1-9 月累计	
		母 公 司	合 并	母 公 司	合 并
一、主营业务收入	1	43,704,472.12	44,434,472.12	101,240,893.37	105,736,542.15
减：主营业务成本	4	30,469,837.85	30,669,837.85	66,480,518.00	67,020,243.72
主营业务税金及附加	5	2,402,865.74	2,440,825.74	5,562,776.90	5,796,550.63
二、主营业务利润	10	10,831,768.53	11,323,808.53	29,197,598.47	32,919,747.80
加：其他业务利润	11	60,092.37	-15,250.52	795,681.05	708,071.38
减：营业费用	14	2,112,239.95	2,112,239.95	6,895,659.70	6,895,659.70
管理费用	15	1,525,150.52	1,835,497.40	8,292,637.71	11,440,840.01
财务费用	16	1,874,441.40	1,884,173.46	5,182,158.24	5,190,171.94
三、营业利润	18	5,380,029.03	5,476,647.20	9,622,823.87	10,101,147.53
加：投资收益	19	331,224.67	323,742.51	1,437,266.88	1,815,271.74
补贴收入	22				
营业外收入	23	5,769.71	5,769.71	693,087.83	693,087.83
减：营业外支出	25	49,898.28	129,898.28	262,898.28	1,102,106.46
四、利润总额	27	5,667,125.13	5,676,261.14	11,490,280.30	11,507,400.64
减：所得税	28		5,484.00		10,276.69
少数股东损益	29		3,206.64		6,009.05
五、净利润	30	5,667,125.13	5,667,570.50	11,490,280.30	11,491,114.90
加：年初未分配利润	31				
盈余公积转入	32				
六、可供分配的利润	33	5,667,125.13	5,667,570.50	11,490,280.30	11,491,114.90
减：提取法定盈余公积	34				
提取法定公益金	35				
提取职工奖励及福利基金	36		445.37		834.60
提取储备基金	37				
提取企业发展基金	38				
利润归还投资	39				
七、可供投资者分配的利润	40	5,667,125.13	5,667,125.13	11,490,280.30	11,490,280.30
减：应付优先股股利	41				
提取任意盈余公积	42				
应付普通股股利	43				
转作股本的普通股股利	44				
八、未分配利润	45	5,667,125.13	5,667,125.13	11,490,280.30	11,490,280.30