



**广州珠江实业开发股份有限公司  
2003 年年度报告**

**2004. 2. 28**

## 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。

公司董事周孟尝先生因公请假，未出席审议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、会计机构负责人（会计主管人员）伍洁华女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

一、公司基本情况简介-----	3
二、会计数据和业务数据摘要-----	4
三、股本变动和股东情况-----	6
四、董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	8
五、公司治理结构-----	10
六、股东大会情况简介-----	12
七、董事会工作报告-----	23
八、监事会工作报告-----	20
九、重要事项-----	21
十、财务报告-----	24
十一、备查文件目录-----	54

## 一、公司基本情况简介

- 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、公司法定代表人：郑暑平
- 3、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  
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
- 4、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.gzzjsy.com>  
公司电子信箱：[gzzjsy@gzzjsy.com](mailto:gzzjsy@gzzjsy.com)
- 5、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：  
<http://www.sse.com.cn>  
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 6、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
- 7、其他有关资料  
公司首次注册登记日期：1992 年 12 月 23 日  
公司变更注册登记日期：2003 年 8 月 20 日（变更法定代表人）  
公司注册登记地点：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼  
公司法人营业执照注册号：4401011104119  
税务登记号码（国税）：44010219048157X  
税务登记号码（地税）：44010119048157X  
公司聘请的会计师事务所名称：深圳大华天诚会计师事务所  
会计师事务所办公地址：深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

## 二 会计数据和业务数据摘要

(一) 本年度主要利润指标 (单位: 人民币元)

项 目	
利润总额	17,965,711.89
净利润	16,091,159.18
扣除非经常性损益后的净利润	9,489,945.95
主营业务利润	44,279,127.42
其他业务利润	3,268,404.98
营业利润	16,877,653.76
投资收益	1,083,735.86
补贴收入	
营业外收支净额	4,322.27
经营活动产生的现金流量净额	48,501,681.80
现金及现金等价物净增额	2,167,015.57

说明: 非经常性损益的项目和金额:

- 1、资产减值准备及计提净额: 4,589,301.19 元
  - 2、营业外收入: 87,061.27 元
  - 3、营业外支出: 82,739 元
  - 4、对非金融企业收取的资金占用费: 2,421,884.03 元
  - 5、短期投资损失: 414,294.26 元
- 合计: 6,601,213.23 元

(二) 截止报告期末公司数据及财务指标 (单位: 人民币元)

项目	2003 年	2002 年	2001 年	
			调整前	调整后
主营业务收入	119,551,675.74	161,590,774.11	170,037,115.20	170,037,115.20
净利润	16,091,159.18	15,046,203.40	13,522,578.98	12,592,092.64
总资产	813,983,884.52	873,423,695.71	1,055,056,928.11	1,054,114,213.25
股东权益	609,160,062.59	600,981,908.10	586,866,191.04	585,935,704.70
每股收益	0.09	0.08	0.07	0.07
每股净资产	3.26	3.21	3.14	3.13
调整后的每股净资产	3.15	3.10	2.20	2.20
每股经营活动产生的现金流量净额	0.26	0.14	0.24	0.24
净资产收益率(%)	2.64	2.50	2.30	2.15
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	1.56	2.04	-0.47	-0.63

## (三) 报告期内股东权益变动情况及说明

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润 (含已宣告现 金股利)	股东权益合计
期初数	187,039,387.20	358,158,513.11	23,523,805.07	20,261,843.22	11,998,359.50	600,981,908.10
本期增加		1,438,964.67	1,609,115.92	804,557.96	16,091,159.18	19,943,797.73
本期减少					11,765,643.24	11,765,643.24
期末数	187,039,387.20	359,597,477.78	25,132,920.99	21,066,401.18	16,323,875.44	609,160,062.59

变动原因：股东权益比上年末增加 8,178,154.49 元，是由于本期净利润增加 16,091,159.18 元，关联交易差价增加资本公积 1,438,964.67 元，以及股利分配 9,351,969.36 元。

## (四) 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	7.27	7.32	0.24	0.24
营业利润	2.77	2.79	0.09	0.09
净利润	2.64	2.66	0.09	0.09
扣除非经常性损益后的净利润	1.56	1.57	0.05	0.05

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股本变动情况

##### 1、股份变动情况表

数量单位：股

	期初数	本次变动增减(+, -)						期末数
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份								
其中：国家持有股份	12,903,437.00							12,903,437.00
境内法人持有股份	74,100,940.20							74,100,940.20
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
其中：转配股								
未上市流通股份合计	87,004,377.20							87,004,377.20
二、已上市流通股份								
1、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								
已上市流通股份合计	100,035,010.00							100,035,010.00
三、股份总数	187,039,387.20							187,039,387.20

##### 2、股票发行与上市情况

本公司 1993 年 9 月首次向社会公开发行社会公众股 2250 万股，1993 年 10 月 28 日上市。经 1993 年度 10 送 5 股、1994 年 5 月 600 万内部职工股上市、1995 年 8 月 10 配 2 股、1997 年 11 月 10 配 3 股后，股本达到 187,039,387.20 股。报告期为止的前三年公司总股本均未发生变化，为 187,039,387.20 股。

#### (二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 52,978 户。

**2、前十名股东持股情况**

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		39.62	国有法人股
2	广州市国有资产管理局	12,903,437		6.90	国家股
3	李性良	220,200	+220,200	0.12	流通股
4	姚观明	200,000	+200,000	0.11	流通股
5	刘怀存	197,800	+197,800	0.11	流通股
6	李志宏	194,287	+9,400	0.10	流通股
7	郭银堂	186,850		0.10	流通股
8	赵国仓	166,371		0.09	流通股
9	周秋香	163,140	+163,140	0.09	流通股
10	石新生	150,000		0.08	流通股

注：① 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。

② 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。质押期为 2002 年 8 月 12 日至 2004 年 8 月 12 日。

**3、控股股东简介：**

公司控股股东广州珠江实业集团有限公司，成立于 1983 年 9 月 9 日，法定代表人周孟尝，注册资本 10,414 万元，股权结构为有限责任公司（国有独资）。改制日期 1997 年 3 月 12 日。

主要业务和产品：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。

广州珠江实业集团有限公司的实际控制人为广州市建设资产经营有限公司。

广州市建设资产经营有限公司，成立于 2002 年 11 月 28 日，法定代表人周克琨，注册资本 8 亿元。主要业务：在市财政部门授权范围内从事资产运营业务。

**4、持有公司流通股的前十名股东情况：**

名次	股东名称	年末持有股数（股）	股份种类
1	李性良	220,200	A
2	姚观明	200,000	A
3	刘怀存	197,800	A
4	李志宏	194,287	A
5	郭银堂	186,850	A
6	赵国仓	166,371	A
7	周秋香	163,140	A
8	石新生	150,000	A
9	杨利清	147,100	A
10	王 忠	141,700	A

前十名流通股股东关联关系不详。

## 四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员

#### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任期	年初持股数	年末持股数
郑暑平	男	39	董事长/总经理	2002.04-2005.04	6,345	33,435
周孟尝	男	59	董事	2002.04-2005.04	0	26,000
刘昌伟	男	55	董事	2002.04-2005.04	6,750	6,750
翁亚绪	男	48	董事	2002.04-2005.04	0	12,300
司徒国敏	男	50	董事	2003.06-2005.04	0	0
张穗南	男	48	董事/副总经理	2002.04-2005.04	0	17,100
蒋明	男	44	董事/副总经理	2002.04-2005.04	7,618	24,630
靳海涛	男	49	独立董事	2002.04-2005.04	0	0
吴张	男	46	独立董事	2002.04-2005.04	0	0
李善民	男	41	独立董事	2003.06-2005.04	0	0
何威明	男	40	独立董事	2003.06-2005.04	0	0
杨秀云	女	59	监事长	2002.04-2005.04	0	16,800
钱晓健	女	50	监事	2002.04-2005.04	6,854	9,254
郭小群	男	35	监事	2002.04-2005.04	0	3,000
李世聪	男	49	监事	2002.04-2005.04	4,640	12,040
黄静	女	34	监事	2002.04-2005.04	0	2,500
罗晓	男	37	副总经理	2003.03-2005.04	0	0
黄宇文	男	38	董事会秘书/副总经理	2002.04-2005.04	0	14,822
王勇基	男	51	财务总监	2002.04-2005.04	0	14,600

说明：(1) 报告期内公司董事、监事及其他高级管理人员持股增加，是公司按照 2001 年度股东大会通过的《关于推行高管人员（技术、业务骨干）激励机制的议案》，对 2001、2002 年度激励方案进行实施，发放激励基金购买公司股票所致。

(2) 以上董事、监事在股东单位任职的有 7 人，其任职情况如下：

姓名	任职单位及职务
周孟尝	广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记。
刘昌伟	广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。
翁亚绪	广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。
司徒国敏	广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。
杨秀云	广州珠江实业集团有限公司监事会主席、党委副书记、纪委书记、工会主席。
钱晓健	广州珠江实业集团有限公司工会副主席。
郭小群	广州珠江实业集团有限公司财务部总经理。

#### 2、年度报酬情况

(1) 公司董事、监事及高级管理人员报酬确定依据

公司董事、监事及高级管理人员报酬，系根据公司股东大会有关决议及广州地区同行业同规模企业的薪酬水平确立。

(2) 现任公司董事、监事及高级管理人员年度报酬总额为 191.3 万元，金额最高的前三名董事报酬总额为 63.79 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 63.79 万元。

(3) 董事、监事及高管人员共 8 人在公司领取报酬，其中年度报酬 20 万元以上的有 2 人，15-20 万元区间的有 4 人，15 万元以下的有 2 人。

(4) 独立董事的津贴及其他待遇

根据公司股东大会决议，独立董事津贴为每人每年 5 万元，独立董事出席股东大会、董事会以及按照《公司法》和《公司章程》的有关规定行使职权所需的合理费用（包括差旅费、办公费等），公司给予据实报销。

(5) 未在公司领取报酬的董事、监事有 7 人：周孟尝董事、刘昌伟董事、翁亚绪董事、司徒国敏董事、杨秀云监事长、钱晓健监事、郭小群监事，并均在股东单位领取报酬。

### 3、报告期内董事、监事、高管人员变动情况

(1) 公司董事、监事变动情况

报告期内，经公司 2002 年度股东大会批准，同意冯劲先生辞去公司董事职务，增补司徒国敏先生为公司董事，选举李善民先生、何威明先生为公司独立董事。（股东大会决议公告刊登于 2003 年 6 月 27 日《上海证券报》）

(2) 公司高管人员变动情况

经公司第四届董事会 2003 第二次会议批准，同意聘任罗晓先生为公司副总经理；经公司第四届董事会 2003 年第四次会议批准，同意陈晓庆先生因工作调动不再担任公司副总经理职务，聘任黄宇文先生为公司副总经理。（决议公告刊登于 2003 年 3 月 29 日、6 月 27 日《上海证券报》）

(二) 公司员工情况

至报告期末，公司从业人员 179 人，在岗员工 177 人，本部员工 88 人，其中：行政人员 10 人，财务人员 8 人。按教育程度分类，在岗员工中，博士 1 人，硕士研究生 7 人，大学本科 25 人，大专 36 人，中专 5 人，高中（中技）14 人。公司需承担费用的离退休人员 25 人。

## 五、公司治理结构

### （一）公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的规定，结合自身运作的实际要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。公司目前治理结构如下：

1、关于股东与股东大会：公司能够保证所有股东享有平等地位和充分行使自己的权利，使股东了解公司的运作情况；严格按照中国证监会公布的《股东大会规范意见》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，在会场的选择上尽可能让更多的股东参加股东大会，行使股东的表决权，在聘请有证券业务资格的律师出席见证的同时，对新闻媒体参加股东大会给予热情接待，接受舆论监督；

2、关于控股股东与上市公司：公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策或经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构业务方面相互独立，公司董事会、监事会和内部结构能够独立运作；

3、关于董事与董事会：公司董事会人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；公司制定了《董事会议事规则》，公司董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，熟悉有关法律法规，了解作为董事的权力、义务和责任；

4、关于监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；公司制定了《监事会议事规则》，公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的态度，对公司财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督；

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了公正、透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准与激励机制；经理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定；

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和依法维护债权人、员工、客户、消费者等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康的发展；

7、关于信息披露与透明度：公司制定了《信息披露管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，加强与股东交流；公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

董事会认为，公司治理的实际状况与《上市公司治理准则》的要求基本一致，但还需要在以下方面给予完善：

（1）公司在股东大会选举董事过程中尚未实行累积投票制度，公司将制定累积投票实施细则并在以后的选举中严格执行；

（2）公司董事会尚未建立战略、审计、提名、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会，公司将在完善相关制度后尽快设立；

（3）公司尚未建立投资者关系管理制度，目前已经完善了相关文件。

## （二）公司独立董事履行职责情况

公司 2003 年 6 月 26 日召开的股东大会，审议通过了《关于增补公司董事、独立董事的议案》，选举李善民先生、何威明先生为公司第四届董事会独立董事，目前公司独立董事共有四名。自独立董事任职以来，尽职尽责，出席各次董事会会议，认真审议会议的各项议案，积极发表意见，参与公司决策，履行公司章程赋予的特别权利，并在公司关联交易、聘任副总经理等高级管理人员方面还出具了独立意见，为董事会规范运作和科学决策起到了积极作用，维护了公司和全体股东的合法权益。

## （三）公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面分开情况

1、业务方面，公司拥有独立的采购和销售系统，具有独立、完整的业务和自主经营能力；

2、人员方面，公司在劳动、人事及工资管理等方面与控股股东分离，独立运行；公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取报酬，并均不在股东单位任职；

3、资产方面，公司拥有独立的房产开发系统；独立的土地使用权；各类房产所有权；

4、机构方面，公司拥有独立的机构，由行政人事部、计划财务部、合同预算部、开发事务部、营销策划部及法律事务部组成；本部外成立物业经营分公司、长沙公司（筹）、金盛项目部、赤岗项目部、技术服务部及综合项目部；公司的生产经营场所与控股股东完全分开；

5、财务方面，公司设立独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，依法独立纳税。

## （四）公司报告期内对高级管理人员的考评及激励机制

报告期内公司按照 2001 年度股东大会通过的《关于推行高管人员（技术、业务骨干）激励机制的议案》规定，提取了 2001、2002 年激励基金，根据对高管人员业绩的考核，完成了激励奖金的发放，并严格按照不低于激励基金金额的 80% 标准购买公司股票予以锁定，既加强对高管人员的激励，充分体现责任、效率和公平相统一的原则，也实现高管人员与广大投资者在公司发展目标上的一致性。

## 六、股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 1 次股东大会。

(一) 由公司董事会召集，公司于 2003 年 5 月 25 日将 2002 年度股东大会召开的时间、地点、审议事项以公告方式刊登在《上海证券报》上。2003 年 6 月 26 日，在公司会议室如期召开 2002 年度股东大会，出席本次会议的股东及股东授权代表共 8 人，代表的股份总数为 87,497,216.2 股，占总股本的 46.78%。符合《公司法》及《公司章程》规定。公司董事、监事、高级管理人员列席了会议。

(二) 会议以记名投票表决方式审议通过了如下决议：

审议通过了《公司 2002 年度董事会工作报告》、《公司 2002 年度监事会工作报告》、《关于审议 2002 年年度报告的议案》、《公司 2002 年度财务决算报告》、《公司 2002 年度利润分配预案》、《关于核销资产减值准备的报告》、《关于计提资产减值准备的报告》、《关于修改公司章程部分条款的议案》、《关于公司债权债务重组关联交易的议案》、《关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案》、《关于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关联交易的议案的议案》、《关于冯劲先生辞去公司董事职务的议案》、《关于增补公司董事、独立董事的议案》和《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》。

股东大会决议公告(临 2003-009)，刊登在 2003 年 6 月 27 日《上海证券报》。

(三) 股东大会同意冯劲先生辞去公司董事职务，增补司徒国敏先生为公司董事，选举李善民先生、何威明先生为公司独立董事。

本次股东大会经广东立得律师事务所见证后，出具了法律意见书，认为公司 2002 年度股东大会的召集和召开程序、出席会议人员资格、本次股东大会的议案和表决程序等事项，均符合《公司法》、《股东大会规范意见》和《公司章程》的有关规定，会议通过的有关决议合法有效。

## 七、董事会报告

### （一）报告期经营情况的讨论与分析

2003 年，经营班子按照董事会制订的整体工作思路和阶段性工作部署，紧密围绕“增创效益”和“促进发展”两大中心，扎实组织推进各项经营管理工作。一方面以市场为导向，以效益为中心，继续销售经营好现有项目和物业、规划筹建好新建项目，克服“非典”、楼盘销售后期和市场竞争激烈等不利因素，确保完成全年经营目标；另一方面围绕发展的主题，进一步提高企业管理水平、加强对现有资源和跨地域发展的研究，为发展奠定坚实的管理基础和良好的条件。经过全员努力，全年实现营业收入¥11,955.17 万元，净利润¥1,609.12 万元，经营活动产生的现金流量净额 4,850.17 万元，现金净流量 216.7 万元，资产负债率 19.75%。2003 年公司主要从以下方面开展工作：

1、抓好公司核心业务的经营。重点做好淘金华庭项目的销售及配套工作，积极采取各项措施，克服困难，加快销售进度、保持均价提升、保证售后服务，实现利润最大化目标；物业经营克服“非典”等不利因素，落实管理责任和经济任务，超额完成全年利润指标；物业管理以提高管理水平、服务质量为核心，经济效益有所改善；加强证券市场研究、准确把握市场走势和投资时机，获得良好投资收益。

2、培育公司未来利润增长点，全面启动金盛项目，长沙市场的开拓有实质性的进展，抓紧了对赤岗、珠江新城等项目的前期准备工作。

3、积极推进历史遗留问题处理。通过债权债务重组，从根本上解决了公司与控股公司、相关企业之间历史形成的遗留问题，进一步降低了公司的负债比例，优化了财务结构，理顺了各方债权、债务关系。

4、加强公司管理的规范，进一步提高管理水平。

报告期内公司营业收入同比上年度下降 26.02%，净利润同比增长 6.94%，主要原因在于：①“淘金华庭”项目已进入销售后期，下半年销售速度放缓，新开工项目未进入销售阶段，公司通过采取多项促销措施，在市场及区域竞争加大、广州整体销售情况平缓以及项目销售进入后期等不利情况下，保持了该项目销售价格上升的趋势，在营业收入有所下降的不利形势下提高了利润率；②投资收益的大幅增长。

### （二）公司报告期内的经营情况

#### 1、主营业务的范围及其经营状况

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）。

（1）公司营业收入由房地产销售和物业出租两部分构成：

A、房地产销售：营业收入 10,068.25 万元，营业成本 6,589.58 万元，毛利率 34.55%；

B、物业出租：营业收入 1,886.91 万元，营业成本 260.64 万元，毛利率 86.19%。

(2) 公司营业收入都在广州实现。

2、公司主要控股子公司的经营情况及业绩

目前，公司拥有控股企业二家。

(1) 广州侨兴房产开发有限公司：从事房地产开发，注册资本 1,713 万美元。至 2003 年 12 月 31 日，资产总额 16,158.51 万元，净资产 15,557.09 万元；公司目前处于运作后期，报告期内无主营业务收入，净利润 0.56 万元；

(2) 广州珠江物业管理有限公司：从事物业管理，注册资本人民币 250 万元。至 2003 年 12 月 31 日，资产总额 2,967.61 万元，净资产 59.39 万元；报告期内实现主营业务收入 1,131.79 万元，净利润-18.79 万元，同比上年减亏 11 万元。

3、主要供应商、客户情况

(1) 主要供应商情况：本公司是房地产开发企业，项目开发以招标方式总包给建筑公司，报告期由于淘金华庭项目已完工，因此，公司尚未直接对外采购设备；

(2) 主要客户情况：公司商品房销售客户为社会公众消费者，主营业务收入前五名合计 1,400.58 万元，占销售收入的比例为 13.91%。

4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

近年来由于广州房地产市场、公司资产状况以及土地存量成本较高等原因，造成开发项目不多，规模较小，影响了公司主营业务规模及业绩的提升。2004 年公司发挥低负债率的优势，抓住市场机遇，一方面启动土地存量项目，盘活沉淀资产；同时积极寻找投资机会，培育新的利润增长点。

(三) 公司在报告期内的投资情况

1、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) 报告期内实施了参股海南珠江国际置业有限公司的关联交易，以现金方式认缴海南置业增资扩股¥1,500 万元的增资额，占 7.5%的股权；

(2) 报告期内公司利用闲置资金 2,000 万元进行证券投资，从 2003 年 6 月 26 日起，期限一年。

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。截止到 2003 年 12 月 31 日，实际投入 2,000 万元，具体投资明细如下：

A、以一般法人投资者身份参与新股“长江电力”申购，获配 122,352.00 股，股票自 2003 年 11 月 18 日起，锁定 6 个月后上市；

B、参与二级市场证券投资，截至 2003 年 12 月 31 日，投资明细如下：

股票投资	数量（股）	成本价（元）
1、ST 板材	549,133	5.15
2、首创股份	110,000	11.22
3、羚锐股份	171,395	9.99
4、南方航空	751,042	4.68
5、雅戈尔	518,610	8.86
6、夏新电子	71,492	12.29
7、华北制药	390,800	5.83
8、广州控股	99,000	10.04
现金余额		363,131.63

(四) 报告期内的财务状况及经营成果  
主要会计科目增减变动情况及变动原因

指标名称 (元)	2003 年	2002 年	对比差异
总资产	813,983,884.52	873,423,695.71	-59,439,811.19
股东权益	609,160,062.59	600,981,908.10	8,178,154.49
主营业务利润	44,279,127.42	49,960,454.39	-5,681,326.97
净利润	16,091,159.18	15,046,203.40	1,044,955.78
现金及现金等价物净增加额	2,167,015.57	31,935,446.61	-29,768,431.04

变动原因:

1、总资产比上年年末减少 59,439,811.19 元,主要原因:① 通过关联交易帐务处理同时减少资产和负债 2,000 万元;② 收回合富辉煌代理佣金发票冲销了虚挂的不涉及资金回收的资产和负债 24,319,240.35 元;③ 短期借款减少;

2、股东权益比上年末增加 8,178,154.49 元,主要的原因是由于本期净利润增加 16,091,159.18 元,关联交易差价增加资本公积 1,438,964.67 元,以及股利分配 9,351,969.36 元;

3、主营业务利润比上年同期减少 5,681,326.97 元,主要原因是因为本期主营业务收入减少,上期占主要销售比例的“淘金华庭”及“三金”项目进入销售后期,新开发项目未进入销售阶段;

4、现金及现金等价物净增加额比上年同期减少 29,768,431.04 元,主要原因是本期归还银行借款。

(五) 生产经营环境以及宏观政策、法规发生了重大变化及对公司的影响

随着行业政策不断规范,土地使用权和商品房销售市场化程度逐步提高,建筑材料价格稳步上升,使得项目开发成本逐步提高。此外,银行对房地产信贷的政策影响,资金门槛提高,导致资金的成本有所上升。面对这一机遇与挑战,公司已做好了充分的准备应对日渐变化的市场形势。一是经过近几年的调整,公司的资产状况得到明显的改善,资产负债率进一步下降。目前的负债率不到 20%,在资金方面已具备较强的扩张能力;二是公司的管理能力不断增强,人员素质得到明显的提高,制度建设更趋完善,机制创新已初见成效;三是 2003 年广州房地产投资增量已减缓,随着资金面的缩紧,预计 2004 年投资总量将进一步下降,在市场需求平稳、二级市场越趋活跃的情况下,公司负债率低的优势将更加凸现。从公司的经营状况及市场状况分析,2004 年将是公司实现扩张的较好时机。公司要充分利用目前低负债率的有利条件和利用财务杠杆的作用,抓住市场机会和发展机遇,积极扩大资产规模和调整优化资产结构,并牢牢抓住效益这一中心目标,实现有效益的扩张。坚持开发和经营并重的经营特色,继续提高物业经营的管理水平和盈利能力,为企业发展提供稳定的基础。

(六) 新年度的经营计划:

2004 年是公司实现持续发展的关键一年,公司将继续按照“以发展为主题,以效益为中心,以创新为动力”的整体工作思路,围绕“增创效益”和“促进发展”两大中心,扎实组织推进各项经营管理工作。2004 年重点要做好以下几方面的工作:

1、全面推进机制创新,增强发展动力。一要不断完善项目部(公司)的管理模式,进一步理顺职能关系、明确职责任务、提高工作效率,真正发挥项目管理的优势;二要建立项目内部财务独立核算及费用预算制度,实行业绩与效益挂

钩的考核机制；三要改革薪酬体系，建立良好的激励机制，增强全员的成本及效益意识，合理体现个人价值。

2、重点抓好新项目的启动工作，积极培育新的利润增长点。一要做好金盛项目开工后的工程管理，保证工期和质量，控制好成本，争取效益最大化；二要做好赤岗项目开工前各项准备工作，确保年内顺利动工；三要继续做好珠江新城项目前期策划及土地手续等工作，为项目的启动做好充分的准备；四要在去年工作的基础上进一步论证和策划好长沙项目，注册成立长沙公司，争取尽早成功开发并使之成为未来公司重要的利润增长点；五要把握好机遇，继续关注 and 论证短、平、快的烂尾项目，对具备开发价值的项目要创造条件积极收购，做大规模。

3、继续做好淘金华庭等楼盘剩余单元的销售工作和淘金华庭服务式公寓的市场推广，争取实现利润最大化。

4、坚持物业经营品牌化与规模化发展的方向，注重培育和提升公司物业经营的品牌价值和竞争能力。在对公司物业盘点和清理的基础上深入研究分析公司物业的资产结构和市场价值，继续加强市场推广和策划，创新经营模式，争取进一步提升物业的附加值，提高租金水平，努力实现公司资产价值最大化。

5、在现有成果的基础上，继续组织公司内部力量并结合外部专业资源，精心组织、科学筹划，完成制订《公司 2004 年至 2008 年战略发展规划》。

#### （七）董事会日常工作情况

##### 1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开 9 次会议。

（1）2003 年 2 月 28 日在公司会议室召开了第四届董事会 2003 年第一次会议，会议审议通过了《关于冯劲先生辞去公司董事职务的议案》、《关于增补公司董事的议案》，该董事会决议公告（临 2003-001）刊登在 2003 年 3 月 5 日《上海证券报》。

（2）2003 年 3 月 26 日在公司会议室召开了第四届董事会 2003 年第二次会议，会议审议通过了《公司 2002 年度董事会工作报告》、《公司 2002 年度总经理工作报告》、《公司 2002 年年度报告及摘要》、《公司 2002 年度财务决算报告》、《公司 2002 年度利润分配预案》、《关于核销资产减值准备的议案》、《关于计提资产减值准备的议案》、《关于公司债权债务重组关联交易的议案》、《关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案》、《关于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关联交易的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于调整 2001 年度激励基金提取时间的议案》、《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》，该董事会决议公告（临 2003-003）刊登在 2003 年 3 月 29 日《上海证券报》。

（3）2003 年 4 月 18 日以通讯方式召开了第四届董事会 2003 年第三次会议，会议审议通过了《公司 2003 年第一季度报告》。

（4）2002 年 5 月 23 日以通讯方式召开了第四届董事会 2003 年第一次临时会议，会议审议通过《关于修改公司章程部分条款的议案》、《关于增补公司独立董事的议案》、《关于召开公司 2002 年度股东大会的议案》，该董事会决议公告（临 2003-008）刊登在 2003 年 5 月 27 日《上海证券报》。

（5）2003 年 6 月 26 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开了第四届董事会 2003 年第四次会议，会议审议通过了《关于周孟尝先生辞去公司董事长职务的议案》、《关于选举郑暑平先生为公司董事长的议案》、《关于陈晓庆先生不再担任公司副总经理的议案》、《关于聘任黄宇文先生为公司副总经

理的议案》和《关于投资证券市场的议案》，该董事会决议公告（临 2003-010）刊登在 2003 年 6 月 27 日《上海证券报》。

（6）2003 年 7 月 31 日以通讯方式召开了第四届董事会 2003 年第二次临时会议，会议审议通过了《公司 2003 年半年度报告》

（7）2003 年 8 月 28-29 日在长沙召开了第四届董事会 2003 年第五次会议，会议听取了长沙芙蓉北路（粮一仓库）项目可行性研究报告和投资策划成果汇报，同意经营班子继续组织深化和完善粮一库项目可行性分析报告，提交公司董事会审议。

（8）2003 年 10 月 28 日以通讯方式召开了第四届董事会 2003 年第三次临时会议，会议审议通过了《公司 2003 年第三季度报告》。

（9）2003 年 11 月 28 日以通讯方式召开了第四届董事会 2003 年第四次临时会议，会议审议通过了《关于公司机构调整的议案》、《关于投资证券市场的议案》、《关于黄静女士辞去董事会证券事务代表的议案》、《关于委任公司董事会证券事务代表的议案》，该董事会决议公告（临 2003-012）刊登在 2003 年 12 月 2 日《上海证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会全体成员严格遵循有关证券法规和公司章程，认真执行股东大会的各项决议，完成了公司的经营目标。

（1）经公司 2002 年度股东大会批准，董事会于 2003 年 8 月底完成了分红派息事宜；

（2）经公司 2002 年度股东大会批准，董事会于 2003 年度基本完成了公司债权债务重组、参股海南珠江国际置业有限公司、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等关联交易的法律程序及实施。

## （八）本次利润分配预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2003 年度实现净利润 16,091,159.18 元。依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 1,609,115.92 元，提取 5% 的法定公益金 804,557.96 元，共计 2,413,673.88 元，加上年初未分配利润 2,646,390.14 元，年末可供投资者分配的利润累计为 16,323,875.44 元。

根据公司财务和经营情况，结合长远发展的需要，本年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。

该利润分配预案尚需提交公司 2003 年度股东大会审议。

## （九）其他报告事项

### 1、公司关于关联方资金往来和对外担保情况的自查报告

根据中国证监会（证监发字）[2003]56 号《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》（以下简称“通知”）的要求，公司对本公司与关联方资金往来和对外担保情况进行了自查，并形成了如下自查报告（该自查报告截至时间为 2003 年 10 月 31 日）：

（1）关于资金占用问题。截至 2003 年 10 月 31 日，存在应收关联方余额人民币 5,049.74 万元，包括：海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南置业”）549.74 万元，为原投资款转债权；广州珠江实业集团财务有限责任公司 100 万元，为逾期定期存款；瑞士中星投资有限公司（以下简称“瑞士中星”）4,400 万元，为承接债务。以上三方与本公司共同受广州珠江实业集团有限公司控制，为关联方。

公司 2002 年度股东大会批准的债权债务重组方案，以抵债、债务转移等方

式，从根本上解决了公司与海南置业长期大额欠款所形成的历史遗留问题；通过减少对海南置业的应收债权，增加对瑞士中星的应收债权（以瑞士中星对广州侨兴房地产开发有限公司的权益质押）从而间接拥有侨兴公司的权益，由于侨兴公司合作期即将到期，预计清算后可收回货币资金或相关优良资产人民币 4,400 万元。详见本公司 2003 年 3 月 29 日在《上海证券报》第 35 版披露的关联交易公告。

至于应收海南置业与广州珠江实业集团财务有限责任公司余额共人民币 649.74 万元，2003 年 12 月 31 日，海南置业已归还人民币 500 万元，其余部分公司正督促相关关联方尽快归还。

(2) 关于公司违规担保情况。经公司详细自查，截止 2003 年 10 月 31 日，本公司及控股子公司、参股子公司不存在任何担保事宜。本公司承诺，在以后的担保处理上，将按照相关法律、法规的规定，严格履行各项批准程序，及时、完整地披露担保事宜。

2、深圳大华天诚会计师事务所出具了深华（2004）专审字 018 号《广州珠江实业开发股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》：

广州珠江实业开发股份有限公司董事会暨全体股东：

我所作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“珠实股份”）2003 年度会计报表审计的注册会计师，根据中国证监会《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），就珠实股份控股股东及其关联方占用资金等的相关事项出具本专项说明。

我所注意到，珠实股份控股股东及其关联方占用资金的情况内容如下：

(1) 截止 2003 年 12 月 31 日，与珠实股份同受广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）控制的瑞士中星投资有限公司（以下简称“瑞士中星”）占用上市公司资金共 46,000,000.00 元，该资金系瑞士中星向珠实股份的承接债务款和往来款，上年同期数为零，本年度借方累计发生额为 46,000,000.00 元，其中承接债务款 44,000,000.00 元（瑞士中星以其拥有的广州侨兴房地产开发有限公司的权益质押），往来款 2,000,000.00 元；贷方累计发生额为零。珠实股份对上述关联交易已经股东大会决议审批通过，详见关联交易公告。该资金属于非经营占用，公司反映在“其他应收款”上。

(2) 截止 2003 年 12 月 31 日，与珠实股份同受珠实集团控制的海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南置业”）占用上市公司资金共 497,492.50 元，该资金系海南置业向珠实股份的往来款，上年同期数为 60,927,900.00 元，本年度借方累计发生 19,569,592.50 元，系发生往来款 15,000,000.00 元和确认利息收入 4,569,592.50 元，本年度贷方累计发生 80,000,000.00 元，系关联交易转移债务 50,000,000.00 元和货币方式回收 30,000,000.00 元。珠实股份对上述关联交易已经股东大会决议审批通过，详见关联交易公告。该资金属于非经营占用，公司反映在“其他应收款”上。

(3) 截止 2003 年 12 月 31 日，与珠实股份同受珠实集团控制的广州侨辉房地产开发有限公司本期末没有占用上市公司资金，上年同期数为 5,000,000.00 元，本年度无借方发生额，本年度贷方累计发生为 5,000,000.00 元，系以货币形式收回。

(4) 截止 2003 年 12 月 31 日，与珠实股份同受珠实集团控制的广州珠江实业集团财务有限责任公司（以下简称“财务公司”）占用上市公司资金 1,000,000.00

元，该资金系财务公司未向珠实股份偿付的逾期定期存款，上年同期数为 1,000,000.00 元，本年度无借货发生额。该资金属于非经营占用，公司反映在“其他应收款”上。

(5) 截止 2003 年 12 月 31 日，与珠实股份同受珠实集团控制的广州捷星房地产开发有限公司本期末无占用上市公司资金，上年同期数为 33,660,000.00 元（反映在“长期投资”上，为融资款），本年度进行关联交易：将其中的 14,000,000.00 元转移由瑞士中星承担，瑞士中星以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益质押；将其中的 19,660,000.00 元转作股权投资，从而使珠实股份对捷星公司的投资比例由 10%增加到 25.95%。珠实股份对上述关联交易已经股东大会决议审批通过，详见关联交易公告。

在年度审计过程中，我们未发现公司在《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）颁布实施以后，存在违反其第一条规定的情况。

### 3、独立董事对本公司累计和报告期内担保情况出具的独立意见：

根据中国证监会（证监发字）[2003]56号《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》精神，我们查阅了《关于广州珠江实业开发股份有限公司资金占用及担保自查报告》（简称“自查报告”）和深圳大华天诚会计师事务所做的《控股股东及其关联方占用资金情况的专项说明》（简称“专项说明”）。基于公司的自查报告和专项说明，除历史形成的关联方占用资金和已经股东大会审批通过的关联交易外，我们未发现公司在报告期内存在对外担保情形，也不存在累计担保事宜。

### 4、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《上海证券报》。

## 八、监事会报告

报告期内，公司监事会按照《公司法》及《公司章程》赋予的职责，认真履行监督职能，列席公司董事会会议及股东大会。具体工作报告如下：

(一) 监事会会议情况四次监事会议，具体情况如下：

1、第四届监事会 2003 年第一次会议于 2003 年 3 月 26 日在公司会议室召开，会议应到监事 5 名，实到 5 名，符合《公司法》及《公司章程》的规定，会议审议并通过了以下议案：

- (1) 《公司 2002 年度监事会工作报告》；
- (2) 《公司 2002 年年度报告及年度报告摘要》；
- (3) 《公司 2002 年度财务决算报告》；
- (4) 《公司 2002 年度利润分配预案》；
- (5) 《关于公司债权债务重组关联交易的议案》；
- (6) 《关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案》；

(7)《关于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关联交易的议案》；

上述监事会决议公告(临 2003-004)刊登在 2003 年 3 月 29 日《上海证券报》。

2、第四届监事会 2003 第二次会议于 2003 年 4 月 18 日召开，会议审议通过《公司 2003 年第一季度报告》。

3、第四届监事会 2003 年第三次会议于 2003 年 7 月 31 日召开，会议审议通过了《公司 2003 年半年度报告及摘要》。

4、第四届监事会 2003 年第四次会议于 2003 年 10 月 28 日召开，会议审议通过了《公司 2003 年第三季度报告》。

(二) 监事会对有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，公司能够依法运作，建立健全法人治理结构，各项决策程序合法，建立了完善的内部控制制度，董事、总经理及高级管理人员在履行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和广大投资者利益的行为。

2、检查公司财务情况

监事会认真细致地检查和审核了公司的财务状况，认为公司 2003 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，深圳大华天诚会计师事务所出具“深华（2004）股审字第 008 号”的无保留意见的 2003 年度审计报告是客观公正的；

3、报告期内公司与控股股东及关联方之间的关联交易价格是客观公允的，有利于提升公司业绩，没有损害公司及全体股东特别是中小股东的利益。

4、公司监事会出席了股东大会，对公司董事会提交股东大会审议的各项议案和提案内容，公司监事会并无异议。公司监事会对股东大会的决议执行情况进行监督，认为公司董事会能够认真履行股东大会的有关决议。

## 九、重要事项

### (一) 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、又一居项目仲裁事项。合富公司诉本公司欠其 5,000 万元及其资金占用费 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, 广州仲裁委员会已中止该案的审理, 至报告期末中止情形尚未消失, 目前该仲裁案未有进展。

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 4,654,000 元被银行划走一案。广州仲裁庭对该仲裁案于 2002 年 9 月 30 日作出了终审裁决, 本案在执行过程中, 因被执行人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, 基于法院立案事由, 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, 待中止情形消失, 本公司即可申请人民法院恢复强制执行。报告期内广州市中级人民法院已作出裁定, 驳回合富公司请求撤消仲裁裁决的申请。该案目前正处于执行过程中。

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, 报告期内广州仲裁委员会做出了裁决, 白云区法院执行局已向广州市国土管理局发出协助执行通知书, 上述 1076.9898 平方米的房屋过户至我司的手续目前正在办理中。

(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 日作出裁决, 报告期内公司向法院提出了执行申请, 根据我司及外方提出的执行申请, 广州市中级人民法院受理立案, 主持广隆公司的清算。项目合作双方已达成一致意见, 同意聘任普华永道会计师事务所执行合作公司清算审计, 目前正进行审计前的准备工作。

(二) 报告期内, 公司无收购及出售资产、吸收合并事项

(三) 报告期内发生的关联交易事项

1、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: 海南置业)债权 ¥6,549 万元中的 ¥2,000 万元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; 将应收海南置业债权中的 ¥3,000 万元转移由瑞士中星投资有限公司(以下简称“瑞士中星”)承担, 并以瑞士中星所拥有的广州侨兴房产开发有限公司(以下简称“侨兴公司”)之股东权益质押, 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 万元中 ¥1,400 万元转移由瑞士中星承担, 并以其拥有的侨兴公司之股东权益质押, 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置业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，理顺了各方债权、债务关系。

2、关于参股海南珠江国际置业有限公司的关联交易。本公司以现金方式认缴海南置业增资扩股¥1,500 万元的增资额，占 7.5% 的股权；海南置业归还债务¥1,500 万元（报告期末已如数到帐）。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。

3、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，临 2003-007），刊登于 2003 年 3 月 29 日《上海证券报》。关联交易经股东大会审议批准，公司已组织相关单位落实方案的各项实施工作。

（四）报告期内公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的情况。

（五）报告期内公司无重大担保及委托贷款事项。

（六）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、2003 年 3 月 18 日，公司向中国工商银行广州市银山支行借款人民币 3,000 万元，期限一年，即从 2003 年 3 月 18 日至 2004 年 3 月 18 日，该笔借款已于 2004 年 1 月归还。

2、2003 年 6 月 26 日，公司向中国工商银行广州市银山支行借款人民币 1,000 万元，期限一年，即从 2003 年 6 月 26 日至 2004 年 6 月 25 日。

3、2003 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 4,000 万元，期限一年，即从 2003 年 8 月 9 日至 2004 年 8 月 8 日。

4、2003 年 9 月 3 日，公司向中国工商银行广州市银山支行借款人民币 2,000 万元，期限一年，即从 2003 年 9 月 3 日至 2004 年 8 月 28 日。

（七）报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

（八）报告期内公司没有变更名称或股票简称。

（九）所得税：报告期内公司企业所得税按法定税率 33% 征收。

（十）报告期内公司或持股 5% 以上股东无承诺事项。

（十一）报告期内公司续聘深圳大华天诚会计师事务所为审计单位，公司 2003 报告年度支付给该会计师事务所的财务审计费为 25 万元（含差旅费），该会计师事务所已连续为公司提供审计服务四年。

（十二）报告期内公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、上海证券交易所公开谴责的情形。

（十三）其他重要事项

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 43,225,563.97 元，本期共清理了 24,319,240.35 元，尚余不涉及资金回收的款项 18,906,323.62 元。该款项是由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佣金时未能及时提供代理佣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。百事佳新村项目挂账形成时间为 1998 年，目前公司

仍在积极处理中。

(十四) 已披露重要信息索引

1、2003 年 2 月 28 日，公司披露了第四届董事会 2003 年第一次会议决议公告（临 2003-001），刊登在《上海证券报》；

2、2003 年 3 月 19 日，公司披露了经营业绩的提示性公告（临 2003-002），刊登在《上海证券报》；

3、2003 年 3 月 29 日，公司披露了第四届董事会 2003 年第二次会议决议公告（临 2003-003）、重大关联交易公告（临 2003-005、006、007）、2002 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)；

4、2003 年 4 月 22 日，公司披露了 2003 年第一季度报告，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、2003 年 5 月 27 日，公司披露了第四届董事会 2003 年第一次临时会议决议公告及召开公司 2002 年度股东大会的通知（临 2003-008），刊登在《上海证券报》；

6、2003 年 6 月 27 日，公司披露了 2002 年度股东大会决议公告（临 2003-009），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、2003 年 6 月 27 日，公司披露了第四届董事会 2003 年第四次会议决议公告（临 2003-010），刊登在《上海证券报》。

7、2003 年 8 月 2 日，公司披露了 2003 年半年度报告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

8、2003 年 8 月 12 日，公司披露了 2002 年度分红派息实施公告（临 2003-011），刊登在《上海证券报》；

9、2003 年 10 月 29 日，公司披露了 2003 年第三季度报告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

10、2003 年 12 月 2 日，公司披露了第四届董事会 2003 年第四次临时会议决议公告（临 2003-012），刊登在《上海证券报》。

## 十、财务报告

### (一) 审计报告

#### 审计报告

深华（2004）股审字第 008 号

#### 广州珠江实业开发股份有限公司董事会暨全体股东：

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）2003 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及 2003 年度合并和公司利润及利润分配表和合并及公司现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了贵公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 年度的经营成果和现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

何凌峰

中国·深圳

中国注册会计师

范 荣

2004 年 1 月 19 日

(二) 会计报表

资产负债表

2003 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	产	注释	年末数		年初数	
			合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产：						
货币资金		1	71,030,085.29	69,571,622.92	68,863,069.72	62,156,240.44
短期投资		2	18,760,358.13	18,760,358.13	20,509,424.82	20,509,424.82
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款		3			130,449.60	51,500.00
其他应收款		4	106,539,451.33	91,690,476.86	146,191,683.58	130,887,814.44
预付账款		5	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
应收补贴款						
存货		6	523,151,074.88	509,208,380.35	543,527,549.31	529,340,589.43
待摊费用			58,903.94	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>722,039,873.57</b>	<b>691,789,742.20</b>	<b>781,722,177.03</b>	<b>745,445,569.13</b>
长期投资：						
长期股权投资		7	79,761,683.85	188,122,880.64	79,912,035.89	188,269,298.50
长期债权投资		7	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
<b>长期投资合计</b>			<b>80,261,683.85</b>	<b>188,622,880.64</b>	<b>80,412,035.89</b>	<b>188,769,298.50</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		8	15,017,695.34	12,281,618.67	14,275,099.44	11,285,628.97
减：累计折旧		8	7,588,029.84	5,286,868.74	7,099,878.48	4,586,740.28
固定资产净值		8	7,429,665.50	6,994,749.93	7,175,220.96	6,698,888.69
减：固定资产减值准备						
固定资产净额			7,429,665.50	6,994,749.93	7,175,220.96	6,698,888.69
工程物资						
在建工程						
固定资产清理						
<b>固定资产合计</b>			<b>7,429,665.50</b>	<b>6,994,749.93</b>	<b>7,175,220.96</b>	<b>6,698,888.69</b>
无形资产及其他资产：						
无形资产		9	975,324.02	975,324.02	999,860.54	999,860.54
长期待摊费用		10	3,277,337.58	2,704,554.28	3,114,401.29	2,485,063.79
其他长期资产						
<b>无形资产及其他资产合计</b>			<b>4,252,661.60</b>	<b>3,679,878.30</b>	<b>4,114,261.83</b>	<b>3,484,924.33</b>
递延税项：						
递延税款借项						
<b>资 产 总 计</b>			<b>813,983,884.52</b>	<b>891,087,251.07</b>	<b>873,423,695.71</b>	<b>944,398,680.65</b>

## 资产负债表（续）

负债及股东权益	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债：					
短期借款	11	100,000,000.00	100,000,000.00	124,500,000.00	124,500,000.00
应付票据					
应付账款	12	219,272.31	209,272.31	540,161.31	530,161.31
预收账款	13	2,329,418.00	2,000,000.00		
应付工资					
应付福利费		390,606.09	11,851.06	682,441.18	120,948.35
应付股利	15	4,995,390.71	4,995,390.71	645,171.85	645,171.85
应交税金	16	3,385,013.03	3,663,259.94	183,039.71	147,365.29
其他应付款	17	1,531,792.50	1,531,792.50	1,162,812.52	1,162,812.52
其他应付款	14	40,813,971.45	164,610,024.36	92,669,897.90	210,503,124.25
预提费用	18	7,080,096.65	4,905,597.60	7,981,688.03	5,807,188.98
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>		<b>160,745,560.74</b>	<b>281,927,188.48</b>	<b>228,365,212.50</b>	<b>343,416,772.55</b>
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					
<b>长期负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
递延税项：					
递延税款贷项					
<b>负债合计</b>		<b>160,745,560.74</b>	<b>281,927,188.48</b>	<b>228,365,212.50</b>	<b>343,416,772.55</b>
少数股东权益：					
少数股东权益		44,078,261.19		44,076,575.11	
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	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	21	46,199,322.17	46,199,322.17	43,785,648.29	43,785,648.29
其中：公益金		21,066,401.18	21,066,401.18	20,261,843.22	20,261,843.22
未分配利润	22	16,323,875.44	16,323,875.44	2,646,390.14	2,646,390.14
已宣告现金股利	23			9,351,969.36	9,351,969.36
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					
<b>股东权益合计</b>		<b>609,160,062.59</b>	<b>609,160,062.59</b>	<b>600,981,908.10</b>	<b>600,981,908.10</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>813,983,884.52</b>	<b>891,087,251.07</b>	<b>873,423,695.71</b>	<b>944,398,680.65</b>

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

（所附注释是合并会计报表的组成部分）

利润及利润分配表

2003 年度

单位：人民币元

项 目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入	24	119,551,675.74	119,551,675.74	161,590,774.11	155,400,976.32
减：主营业务成本	24	68,502,121.95	68,502,121.95	102,762,721.37	102,222,995.65
主营业务税金及附加	25	6,770,426.37	6,770,426.37	8,867,598.35	8,545,728.87
二、主营业务利润		44,279,127.42	44,279,127.42	49,960,454.39	44,632,251.80
加：其他业务利润	26	3,268,404.98	-46,293.66	693,808.40	836,634.18
减：营业费用		5,361,001.65	5,361,001.65	8,913,109.78	8,913,109.78
管理费用	27	22,418,940.79	19,164,580.50	14,252,999.34	9,945,504.31
财务费用	28	2,889,936.20	2,908,298.74	6,878,611.37	6,787,491.62
三、营业利润		16,877,653.76	16,798,952.87	20,609,542.30	19,822,780.27
加：投资收益	29	1,083,735.86	1,087,670.04	-4,546,232.16	-4,928,196.25
补贴收入		-	-		
营业外收入	30	87,061.27	87,061.27	768,627.96	768,627.96
减：营业外支出	30	82,739.00	56,921.22	1,456,748.48	617,008.58
四、利润总额		17,965,711.89	17,916,762.96	15,375,189.62	15,046,203.40
减：所得税	31	1,872,866.63	1,825,603.78	492,685.12	
少数股东损益		1,686.08	-	-163,698.90	
未弥补子公司亏损					
五、净利润		16,091,159.18	16,091,159.18	15,046,203.40	15,046,203.40
加：年初未分配利润		2,646,390.14	2,646,390.14	-930,486.34	-930,486.34
其他转入					
六、可供分配利润		18,737,549.32	18,737,549.32	14,115,717.06	14,115,717.06
减：提取法定盈余公积		1,609,115.92	1,609,115.92	1,411,571.71	1,411,571.71
提取法定公益金		804,557.96	804,557.96	705,785.85	705,785.85
提取福利及奖励基金					
七、可供股东分配的利润		16,323,875.44	16,323,875.44	11,998,359.50	11,998,359.50
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		16,323,875.44	16,323,875.44	2,646,390.14	2,646,390.14

补充材料：

项 目	本年数	上年数
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		

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

(所附注释是合并会计报表的组成部分)

现金流量表  
2003 年度

单位：人民币元

项 目	注释	本年数		上年数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<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		109,710,429.15	109,349,036.74	150,040,559.75	149,936,353.25
收到的税费返还		-			
收到的其它与经营活动有关的现金	32	37,268,388.24	37,250,550.92	6,802,321.13	6,534,647.23
<b>现金流入小计</b>		<b>146,978,817.39</b>	<b>146,599,587.66</b>	<b>156,842,880.88</b>	<b>156,471,000.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		48,969,038.19	48,969,038.19	71,532,523.08	70,992,797.36
支付给职工以及为职工支付的现金		14,191,326.52	13,188,940.82	10,964,559.54	10,219,213.32
支付的各项税费		12,690,284.71	11,925,018.40	18,139,377.57	14,811,130.69
支付的其它与经营活动有关的现金	32	22,626,486.17	18,766,273.52	30,677,959.44	40,548,524.98
<b>现金流出小计</b>		<b>98,477,135.59</b>	<b>92,849,270.93</b>	<b>131,314,419.63</b>	<b>136,571,666.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>48,501,681.80</b>	<b>53,750,316.73</b>	<b>25,528,461.25</b>	<b>19,899,334.13</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		22,538,160.51	22,538,160.51	4,744,600.00	4,744,600.00
取得投资收益所收到的现金		970,777.50	970,777.50	554,542.51	554,542.51
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		550.00	550.00		
收到的其它与投资活动有关的现金					
<b>现金流入小计</b>		<b>23,509,488.01</b>	<b>23,509,488.01</b>	<b>5,299,142.51</b>	<b>5,299,142.51</b>
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		2,331,727.66	2,331,727.66	593,367.20	593,367.20
投资所支付的现金		33,140,711.66	33,140,711.66	24,693,845.46	24,693,845.46
支付的其它与投资活动有关的现金					
<b>现金流出小计</b>		<b>35,472,439.32</b>	<b>35,472,439.32</b>	<b>25,287,212.66</b>	<b>25,287,212.66</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-11,962,951.31</b>	<b>-11,962,951.31</b>	<b>-19,988,070.15</b>	<b>-19,988,070.15</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					
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金					
借款所收到的现金		130,000,000.00	130,000,000.00	184,500,000.00	144,500,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金					
<b>现金流入小计</b>		<b>130,000,000.00</b>	<b>130,000,000.00</b>	<b>184,500,000.00</b>	<b>144,500,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		154,500,000.00	154,500,000.00	152,000,000.00	112,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		9,871,982.94	9,871,982.94	6,104,984.45	5,998,578.18
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>164,371,982.94</b>	<b>164,371,982.94</b>	<b>158,104,984.45</b>	<b>117,998,578.18</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-34,371,982.94</b>	<b>-34,371,982.94</b>	<b>26,395,015.55</b>	<b>26,501,421.82</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		<b>268.02</b>		<b>39.96</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加：</b>		<b>2,167,015.57</b>	<b>7,415,382.48</b>	<b>31,935,446.61</b>	<b>26,412,685.80</b>

**现金流量表 (续)**  
 2003 年度

单位: 人民币元

项 目	注释	本年数		上年数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
<b>补 充 资 料</b>					
<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		16,091,159.18	16,091,159.18	15,046,203.40	15,046,203.40
加: 少数股东损益		1,686.08		-163,698.90	
计提的资产减值准备		-4,589,301.19	-4,589,301.19	-3,448,911.18	-4,219,032.18
固定资产折旧		764,417.65	744,065.35	601,339.34	590,964.29
无形资产摊销		24,536.52	24,536.52	24,536.50	24,536.50
长期待摊费用摊销		909,303.13	599,032.95	174,673.66	117,461.16
待摊费用减少		-58,903.94	-58,903.94	36,000.00	36,000.00
预提费用增加		-901,591.38	-901,591.38	270,138.70	270,138.70
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失		25,814.40		20,165.54	
固定资产报废损失					
财务费用		2,889,936.20	2,908,298.74	6,878,611.37	6,787,491.62
投资损失		-1,083,735.86	-1,087,670.04	4,546,232.16	4,928,196.25
递延税款贷项					
存货的减少		20,376,474.43	20,132,209.08	-1,604,680.13	-1,045,220.25
经营性应收项目的减少		41,375,025.37	41,996,435.82	322,068,379.65	78,579,514.70
经营性应付项目的增加		-43,848,774.86	-38,783,760.59	-323,166,918.35	-87,571,628.11
其他		16,525,636.07	16,675,806.23	4,246,389.49	6,354,708.05
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>48,501,681.80</b>	<b>53,750,316.73</b>	<b>25,528,461.25</b>	<b>19,899,334.13</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况:</b>					
现金的期末余额		71,030,085.29	69,571,622.92	68,863,069.72	62,156,240.44
减: 现金的期初余额		68,863,069.72	62,156,240.44	36,927,623.11	35,743,554.64
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>2,167,015.57</b>	<b>7,415,382.48</b>	<b>31,935,446.61</b>	<b>26,412,685.80</b>

 公司法定代表人: 郑暑平  
 (所附注释是合并会计报表的组成部分)

主管会计工作负责人: 王勇基

会计机构负责人: 伍洁华

资产减值准备明细表  
 2003 年度

单位：人民币元

项 目	年初余额	本年增加数	本年转回数	年末余额
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	3,223,216.87	753,650.41	3,402,032.57	574,834.71
其中：股票投资	3,223,216.87	753,650.41	3,402,032.57	574,834.71
债券投资				
三、存货跌价准备合计	35,158,026.45	-	2,940,919.03	32,217,107.42
其中：库存商品	35,158,026.45		2,940,919.03	32,217,107.42
原材料				
四、长期投资减值准备合计	1,500,000.00	1,000,000.00	-	2,500,000.00
其中：长期股权投资	1,500,000.00	1,000,000.00		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				

股东权益增减变动表  
 2003 年度

项 目	单位：人民币元	
	本年数	上年数
一、实收资本(或股本)：		
年初余额	187,039,387.20	187,039,387.20
本年增加数	-	-
其中：资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(或股本)		
本年减少数		
年末余额	187,039,387.20	187,039,387.20
二、资本公积：		
年初余额	358,158,513.11	358,158,513.11
本年增加数	1,438,964.67	-
其中：资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积	1,438,964.67	
本年减少数	-	-
其中：转增资本(或股本)		
年末余额	359,597,477.78	358,158,513.11
三、法定和任意盈余公积：		
年初余额	23,523,805.07	22,112,233.36
本年增加数	1,609,115.92	1,411,571.71
其中：从净利润中提取数	1,609,115.92	1,411,571.71
其中：法定盈余公积	1,609,115.92	1,411,571.71
任意盈余公积		
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本年减少数	-	-
其中：弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		

年末余额	25,132,920.99	23,523,805.07
其中：法定盈余公积	11,272,432.07	9,663,316.15
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
四、法定公益金：		
年初余额	20,261,843.22	19,556,057.37
本年增加数	804,557.96	705,785.85
其中：从净利润中提取数	804,557.96	705,785.85
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出		
年末余额	21,066,401.18	20,261,843.22
五、未分配利润：		
年初未分配利润	2,646,390.14	-930,486.34
本年净利润(净亏损以“-”号填列)	16,091,159.18	15,046,203.40
盈余公积转入		
本年利润分配	2,413,673.88	11,469,326.92
年末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	16,323,875.44	2,646,390.14

### (三) 会计报表附注

#### 会计报表附注

2003 年度

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：① 债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；② 凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法

收回；③ 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：① 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；② 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、技术改造工程、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%。

根据 2002 年 1 月 21 日广州市地方税务局东山征收管理分局东征批 [2002]030 号“企业年度亏损或弥补申报批复书”，税务机关同意母公司在五年内依次弥补 2000 年度认定的亏损额 25,116,822.22 元，2001 年已弥补 2,868,682.22 元，2002 年弥补 12,624,518.67 元，2003 年还可弥补 9,623,621.33 元。

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%

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%	2,967.61	59.39	1,131.79	-18.79	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	31,078.91		31,078.91	8,088.26
	港币	11,018.10	1.0657	11,741.99	2,034.87
	美元	100.00	8.2767	827.67	827.73
小计				43,648.57	10,950.86
银行存款					
	人民币	69,134,462.08		69,134,462.08	66,897,485.29
	港币	73,242.36	1.0657	78,054.38	90,646.39
	美元	49,330.38	8.2767	408,292.76	490,460.40
小计				69,620,809.22	67,478,592.08
其他货币资金					
	人民币	1,326,878.51		1,326,878.51	1,356,559.65
	港币	36,360.13	1.0657	38,748.99	16,967.13
小计				1,365,627.50	1,373,526.78
合计				71,030,085.29	68,863,069.72

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	19,335,192.84	574,834.71	23,732,641.69	3,223,216.87
合 计	19,335,192.84	574,834.71	23,732,641.69	3,223,216.87

(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	18,035,192.84	17,463,229.13	571,963.71	22,432,641.69	19,354,657.82	3,077,983.87
基金	1,300,000.00	1,297,129.00	2,871.00	1,300,000.00	1,154,767.00	145,233.00
小计	19,335,192.84	18,760,358.13	574,834.71	23,732,641.69	20,509,424.82	3,223,216.87

(3) 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	3,077,983.87	753,650.41	3,259,670.57	571,963.71
基金	145,233.00		142,362.00	2,871.00
合 计	3,223,216.87	753,650.41	3,402,032.57	574,834.71

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、应收账款

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	---	---	---	51,500.00	39.48%	---
七年以上	---	---	---	78,949.60	60.52%	---
合 计	---	---	---	130,449.60	100.00%	---

应收账款期末余额中无持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东欠款。

注释 4、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	58,842,381.86	46.52%	---	10,237,889.84	6.16%	---
一至二年	8,583,998.45	6.79%	---	114,079,560.74	68.66%	---
二至三年	25,182,511.60	19.91%	---	3,818,394.58	2.30%	---
三至五年	5,053,946.04	3.99%	---	11,693,682.59	7.04%	---
五至七年	3,024,181.76	2.39%	32,088.00	649,824.21	0.39%	32,088.00
七年以上	25,813,822.51	20.40%	19,929,302.89	25,673,722.51	15.45%	19,929,302.89
合计	126,500,842.22	100.00%	19,961,390.89	166,153,074.47	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 18,906,323.62 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	25,688,295.17	代垫的拆迁费
合 计	75,436,584.63	

(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 90,255,018.74 元，占其他应收款总额的比例为 83.88% (计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 18,906,323.62 元)。

(4) 其他应收款中不涉及资金回收的挂账 18,906,323.62 元，其形成原因详见附注 7. (4)。

(5) 其他应收款期末数较期初数减少 39,652,232.25 元，减少了 23.86%，主要系本年度解决了不涉及资金回收的款项 24,319,240.35 元。详见附注 7. (4)。

(6) 对广隆公司应收款的相关情况详见附注 7. (2)。

(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. (4)。

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	50,536,865.72	45.28%	---	5,785,947.02	3.84%	---
一至二年	5,280,884.17	4.73%	---	114,074,294.74	75.63%	---
二至三年	25,182,511.60	22.56%	---	795,659.38	0.53%	---
三至五年	2,631,558.20	2.36%	---	4,687,713.68	3.11%	---
五至七年	2,621,572.55	2.35%	---	247,215.00	0.16%	---
七年以上	25,366,387.51	22.72%	19,929,302.89	25,226,287.51	16.73%	19,929,302.89
合计	111,619,779.75	100.00%	19,929,302.89	150,817,117.33	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 18,906,323.62 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	25,688,295.17	代垫的拆迁费
合计	69,688,295.17	

(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 82,421,394.48 元, 占其他应收款总额的比例为 88.90%(计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 18,906,323.62 元)。

(4) 其他应收款中不涉及资金回收的挂账 18,906,323.62 元, 其形成原因详见附注 7. (4)。

(5) 对广隆公司应收款的相关情况详见附注 7. (2)。

(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. (4)。

(7) 其他应收款期末数较期初数减少 39,197,337.58 元, 减少了 25.99%, 主要原因系本年度解决了不涉及资金回收的款项 24,319,240.35 元。详见附注 7. (4)。

#### 注释 5、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%	2,500,000.00	100.00%
合计	2,500,000.00	100.00%	2,500,000.00	100.00%

(1) 预付账款期末余额无持有本公司 5% 以上(含 5%) 股份的股东欠款；

(2) 期末三年以上的预付账款, 挂帐的原因是预付工程款未取得合法单据, 尚未结转开发成本所致。

#### 注释 6、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	340,995,429.45	327,435,956.05	339,155,942.90	328,955,172.30
开发产品	168,004,340.79	152,649,404.77	192,443,125.42	170,788,567.57
出租开发产品	44,234,586.25	40,931,888.25	44,926,312.97	41,623,614.97
周转房	2,108,489.95	2,108,489.95	2,160,194.47	2,160,194.47
低值易耗品	25,335.86	25,335.86	---	---
合 计	555,368,182.30	523,151,074.88	578,685,575.76	543,527,549.31

(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	---	---	---	110,901,767.25	110,816,517.25
珠江新城	---	---	---	190,926,256.59	190,860,945.59
金盛大厦地块	2004. 1	---	---	39,167,405.61	37,478,480.06
合 计	---	---	---	340,995,429.45	339,155,942.90

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 10 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	112,349,948.03	24,554,528.50	52,880,554.92	84,023,921.61
金山阁	2000.05	41,931,247.02	8,276,431.90	6,754,553.56	43,453,125.36
金威大厦	2000.05	17,947,986.35	391,996.60	4,130,542.52	14,209,440.43
金昌大厦	1999.05	17,098,657.26	8,225,659.69	1,220,568.15	24,103,748.80
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	2,961,962.52	8,353.92	909,536.09	2,060,780.35
合 计	—	192,443,125.42	41,456,970.61	65,895,755.24	168,004,340.79

(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	7,064,204.71	255,062.39	154,798.34	7,164,468.56
文昌南	13,894,615.42	---	325,443.36	13,569,172.06
淘金小区	5,283,454.43	551,322.00	1,493,419.70	4,341,356.73
松柏东街	1,260,553.72	---	26,218.20	1,234,335.52
华乐路	2,418,910.32	---	22,502.16	2,396,408.16
华乐大厦	838,205.94	---	64,937.16	773,268.78
昌岗中路	151,526.32	---	4,574.52	146,951.80
西区红旗中珠花园	310,080.90	16,141.81	7,150.02	319,072.69
中珠大厦 10 楼 1006 房	767,261.21	---	16,484.26	750,776.95
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,937,500.00	---	276,000.00	12,661,500.00
解放中路淘街马王庙	---	877,275.00	---	877,275.00
合 计	44,926,312.97	1,699,801.20	2,391,527.92	44,234,586.25

## (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	14,070.62	---	334.80	13,735.82
永胜新街 5 号	529,376.42	---	2,858.64	526,517.78
站前 2-3 号楼(95-101 号)	117,568.92	---	2,450.88	115,118.04
站前 A 区(中展里 58-59 号)	98,623.45	---	9,708.84	88,914.61
站前小区 6 号楼	395,062.75	---	23,595.36	371,467.39
站前小区 7 号楼	1,005,492.31	---	12,756.00	992,736.31
合 计	2,160,194.47	---	51,704.52	2,108,489.95

## (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	157,111.59	---	50,177.64	106,933.95
金威大厦	9,829,165.58	---	1,849,656.83	7,979,508.75
金山阁	6,309,794.51	---	1,041,084.56	5,268,709.95
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	35,158,026.45	---	2,940,919.03	32,217,107.42

## (7) 用于抵押的存货如下：

a、海珠区昌岗中路 187.189 号二、三层商场（开发产品--金昌大厦），已向工行广州银山支行抵押借款 1,000 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），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、二层商场及负一、二层车库（开发产品-金山阁），已用于向工行广州银山支行抵押借款 3,000 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 7、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	82,261,683.85	2,500,000.00	79,761,683.85	81,412,035.89	1,500,000.00	79,912,035.89
其中：对子公司投资	479,314.85	---	479,314.85	629,666.89	----	629,666.89
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	78,782,369.00	1,500,000.00	77,282,369.00
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	82,761,683.85	2,500,000.00	80,261,683.85	81,912,035.89	1,500,000.00	80,412,035.89

(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%	40,660,000.00	40,660,000.00	---	14,000,000.00	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
小 计		92,073,140.00	80,782,369.00	15,000,000.00	14,000,000.00	81,782,369.00

\* 对广州捷星房地产开发有限公司的长期股权投资相关情况详见附注 6. (4).

②, 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善, 故未采用权益法核算;

\*\* 对海南珠江国际置业有限公司的长期股权投资处理的相关情况详见附注 6. (4). ①;

\*\*\*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. (3);

\*\*\*\*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	----	-150,352.04	----	-1,520,685.15	479,314.85
小 计		2,000,000.00	----	-150,352.04	----	-1,520,685.15	479,314.85

III. 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	1,500,000.00	1,000,000.00	----	2,500,000.00
合计	1,500,000.00	1,000,000.00	----	2,500,000.00

对汕头广联房地产公司的长期投资账面余额为 5,556,640.00 元，因其财务状况不佳，根据董事会决议本期补提减值准备 100 万元。

(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	190,622,880.64	2,500,000.00	188,122,880.64	189,769,298.50	1,500,000.00	188,269,298.50
其中：对子公司投资	111,971,935.64		111,971,935.64	112,118,353.50	----	112,118,353.50
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	75,650,945.00	1,500,000.00	74,150,945.00
长期债权投资	500,000.00		500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	191,122,880.64	2,500,000.00	188,622,880.64	190,269,298.50	1,500,000.00	188,769,298.50

(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%	40,660,000.00	40,660,000.00	---	14,000,000.00	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		89,884,340.00	77,650,945.00	15,000,000.00	14,000,000.00	78,650,945.00

\* 对广州捷星房地产开发有限公司的长期股权投资相关情况详见附注 6. (4). ②

\*\* 对海南珠江国际置业有限公司的长期股权投资处理的相关情况详见附注 6. (4). ①

\*\*\*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. (3)

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	---	-150,352.04	---	-1,520,685.15	479,314.85
广州侨兴房产开发 有限公司	70.00%	64,559,544.00	---	3,934.18	---	46,933,076.79	111,492,620.79
小 计		66,559,544.00	---	-146,417.86	---	45,412,391.64	111,971,935.64

III. 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	1,500,000.00	1,000,000.00	----	2,500,000.00	
合 计	1,500,000.00	1,000,000.00	----	2,500,000.00	

对汕头广联房地产公司的长期投资账面余额为 5,556,640.00 元，因其财务状况不佳，根据董事会决议本期补提减值准备 100 万元。

(3) 长期债权投资

b. 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 8、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	7,102,747.31	35,000.00	-	7,137,747.31
运输设备	4,522,594.33	847,073.00	99,400.00	5,270,267.33
其他设备	2,649,757.80	237,677.70	277,754.80	2,609,680.70
合 计	14,275,099.44	1,119,750.70	377,154.80	15,017,695.34

  

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	1,735,393.97	236,013.39	-	1,971,407.36
运输设备	3,528,416.13	368,557.20	99,400.00	3,797,573.33
其他设备	1,836,068.38	234,921.17	251,940.40	1,819,049.15
合 计	7,099,878.48	839,491.76	351,340.40	7,588,029.84
净 值	7,175,220.96	---	---	7,429,665.50

(1) 固定资产本期减少额中有固定资产报废 377,154.80 元。

注释 9、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	999,860.54	---	---	24,536.52	251,498.98	975,324.02	39.75
合 计		1,226,823.00	999,860.54	---	---	24,536.52	251,498.98	975,324.02	

注释 10、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	3,440,466.01	2,485,063.79	837,941.06	618,450.57	735,911.73	2,704,554.28	3.75
租入固定资产改良 支出（侨兴公司）	940,265.98	629,337.50	253,715.98	310,270.18	367,482.68	572,783.30	1.75
合 计	4,380,731.99	3,114,401.29	1,091,657.04	928,720.75	1,103,394.41	3,277,337.58	

本期增加为公司迁址办公室装修费，按受益期 3-5 年摊销。

注释 11、短期借款

借 款 类 型	期 末 数	期 初 数
抵押借款	100,000,000.00	124,500,000.00
合 计	100,000,000.00	124,500,000.00

注：上述借款均未逾期，具体抵押情况详见附注 5. 注释 6. (7)。

注释 12、应付账款

期末余额 219,272.31 元，其中无欠持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东款项。

注释 13、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金华庭	2,000,000.00	---	2002.2
华侨乐园	329,418.00	----	1995.12
合 计	2,329,418.00	---	

注：华侨乐园 329,418.00 元为欠款业主的房屋拍卖所得。

注释 14、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	3,610,122.10	8.84%	25,771,306.96	27.81%
一至二年	5,361,567.01	13.14%	47,560,768.97	51.32%
二至三年	23,287,333.21	57.06%	5,919,041.72	6.39%
三年以上	8,554,949.13	20.96%	13,418,780.25	14.48%
合计	40,813,971.45	100.00%	92,669,897.90	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 18,906,323.62 元) 项目的具体内容如下:

欠款单位	金 额	内 容
珠江物业管理有限公司	4,950,801.24	往 来 款
产权费用	4,692,302.98	产权费用
物业押金	3,017,497.66	押 金
香港汇鹏发展有限公司	2,392,006.81	广隆场地租金收入,待清算
合 计	15,052,608.69	

(3) 其他应付款期末数较期初数减少 51,855,926.45 元,减少了 55.96%,主要系本年度解决了不涉及资金回收的款项 24,319,240.35 元及减少对广州珠江实业集团有限公司欠款 20,000,000.00 元,详见附注 7.(4)及附注 6.(4)。

(4) 不涉及资金回收的挂账 18,906,323.62 元。详见附注 7.(4)。

#### 注释 15、应付股利

投资者名称	期末余额	欠款原因
国家股利	1,290,343.70	尚未付款
国家法人股利	3,705,047.01	
合 计	4,995,390.71	

#### 注释 16、应交税金

项 目	期末数	期初数
营业税	992,747.26	-80,692.22
城建税	91,699.58	32,794.89
企业所得税	2,152,397.67	157,358.06
房产税	156,197.50	126,839.17
个人所得税	-8,028.98	-53,260.19
合 计	3,385,013.03	183,039.71

#### 注释 17、其他应交款

项 目	期 末 余 额	性 质	计 缴 标 准
教育费附加	39,648.14	附加费	营业税额的3%
住房公积金	1,492,144.36		
合 计	1,531,792.50		

注释 18、预提费用

项 目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	4,911,793.65	5,840,328.65	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	1,179,270.00	200,000.00	尚未分配
借款利息	-	952,326.38	尚未结算
合 计	7,080,096.65	7,981,688.03	

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		1,438,964.67	----	1,438,964.67
合 计	358,158,513.11	1,438,964.67	----	359,597,477.78

注：本期资本公积增加为关联方资金使用的利息收入超过 1 年期银行存款利率的部分（扣除所得税后的金额），详见附注 6(4)。

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	29,925,159.37	2,413,673.88	----	32,338,833.25
其中：法定公积金	9,663,316.15	1,609,115.92	----	11,272,432.07
法定公益金	20,261,843.22	804,557.96	----	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	43,785,648.29	2,413,673.88	----	46,199,322.17

注：本年度可供分配利润 16,091,159.18 元。按 10%的比例提取法定公积金，按 5%的比例提取法定公益金。

注释 22、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
2,646,390.14	16,091,159.18	2,413,673.88	16,323,875.44

(1) 本年度增加：本年利润 16,091,159.18 元转入。

(2) 本年度减少：本年度可供分配利润 16,091,159.18 元，按 10%的比例提取法定公积金，按 5%的比例提取法定公益金。

(3) 公司在 2002 年报中的未分配利润的期初数原为 11,998,359.50 元，2003 年度公司宣告发放 2002 年现金股利 9,351,969.36 元，本期调整在“已宣告现金股利”科目反映，导致“未分配利润”科目的期初数与上期审计报告数相差 9,351,969.36 元。

注释 23、已宣告现金股利

期初数	本期增加	本期减少	期末数
9,351,969.36	-----	5,001,750.50	4,350,218.86

注：期初余额为宣告发放的 2002 年现金股利 9,351,969.36 元，向全体股东按每 10 股派现金红利 0.5 元（含税），其中：国家股利 645,171.85 元，国家法人股利 3,705,047.01 元，个人股利 5,001,750.50 元。本期已发放个人股利 5,001,750.50 元，期末还未发放的国家股利及国家法人股股利共 4,350,218.86 元转至应付股利反映。

注释 24、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	100,682,531.73	65,895,755.24	142,586,681.68	99,544,200.69
物业出租	18,869,144.01	2,606,366.71	19,004,092.43	3,218,520.68
合计	119,551,675.74	68,502,121.95	161,590,774.11	102,762,721.37

\*本公司前五名客户销售收入总额为 14,005,829.00 元，占全部销售收入的

比例为 13.91%。

\*\*本期营业收入较上期减少 42,039,098.37 元，减少比率为 26.02%，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	100,682,531.73	65,895,755.24	136,396,883.89	99,004,474.97
物业出租	18,869,144.01	2,606,366.71	19,004,092.43	3,218,520.68
合计	119,551,675.74	68,502,121.95	155,400,976.32	102,222,995.65

注释 25、主营业务税金及附加

税 种	本期数	上期数	计缴标准
营业税	6,154,933.07	8,090,713.91	5%
城市维护建设税	430,845.31	543,819.11	流转税额的7%
教育费附加	184,647.99	233,065.33	流转税额的3%
合 计	6,770,426.37	8,867,598.35	

注释 26、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
车位销售收入	3,418,200.00	----
泊车服务	-149,795.02	693,808.40
合 计	3,268,404.98	693,808.40

注：本期车位销售收入为侨兴公司销售车位的收入。

注释 27、管理费用

管理费用本期数 22,418,940.79 元，较上期数 14,252,999.34 元上升 8,165,941.45 元，上升 57.29%，主要是因为

(1) 上期转回坏账准备 4,548,416.12 元，而本期没有这项转回发生；

(2) 本期工资费用较上期增加 3,372,590.94 元，其中按股东大会决议消化高管奖励基金 287 万元。

注释 28、财务费用

税 种	本期数	上期数
利息支出	5,844,042.46	7,057,310.83
减：利息收入	3,036,995.48	233,635.64
汇兑损失	257.20	46.03
减：汇兑收益	525.22	85.99
其他	83,157.24	54,976.14
合 计	2,889,936.20	6,878,611.37

注：财务费用本期较上期减少 3,988,675.17 元，减少 57.99%，主要是由于本期关联交易中按银行同期存款利率计算收回的资金利息收入 2,421,884.03 元冲减财务费用所致，详见附注 6.(4)。

注释 29、投资收益

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	-414,294.26	167,938.74
联营或合营公司分配来的利润	----	132,443.17
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-150,352.04	-243,397.20
股权投资转让收益	----	120,000.00
计提的短期投资跌价准备	2,648,382.16	-3,223,216.87
计提的长期投资减值准备	-1,000,000.00	-1,500,000.00
合 计	1,083,735.86	-4,546,232.16

(1) 计提的短期投资跌价准备详见附注 5. 注释 2.(3)；

(2) 计提的长期投资减值准备详见附注 5. 注释 7.(2). III；

(3) 其中股票投资收益、联营或合营公司分配来的利润、股权投资转让收益为现金收益。

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	-414,294.26	167,938.74
联营或合营公司分配来的利润	----	132,443.17
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-146,417.86	-625,361.29
股权投资转让收益	----	120,000.00
计提的短期投资跌价准备	2,648,382.16	-3,223,216.87
计提的长期投资减值准备	-1,000,000.00	-1,500,000.00
合 计	1,087,670.04	-4,928,196.25

注释 30、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	550.00	---
罚没收入	----	194,111.48
其他	73,900.71	495,496.84
应付款项转入	----	19,120.00
物业其他收入	12,610.56	59,899.64
合 计	87,061.27	768,627.96

(2) 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
捐赠支出	55,000.00	593,398.00
罚款支出	----	739,542.92
非常损失	----	20,165.54
其它	27,739.00	103,642.02
合 计	82,739.00	1,456,748.48

注释 31、所得税

公司本期利润总额为 17,969,646.07 元，纳税调增 4,600,815.31 元，纳税调减 7,271,486.60 元，弥补亏损 9,623,621.33 元，应纳税所得额为 5,675,353.45 元，所得税率为 33%，本期进入损益表的所得税费用为 1,872,866.63 元，加上本期关联方资金利息收入超过同期银行存款利率部分应交所得税 708,743.80 元，本期应交所得税为 2,581,610.43 元。

注释 32、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、收广州侨辉房地产开发有限公司往来款	5,000,000.00
2、收海南珠江国际置业有限公司往来款	15,000,000.00
3、工程保证金	5,170,000.00
2、产权费	1,669,826.92
3、其他	10,428,561.32
合 计	37,268,388.24
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、营业费用	5,361,001.65
2、管理费用	4,514,695.35
3、付瑞士中星投资有限公司往来款	2,000,000.00
4、产权费	4,690,576.52
5、工程保证金	4,200,000.00
4、其他	1,860,212.65
合 计	22,626,486.17

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
广州侨辉房地产开发有限公司	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 资本	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	----
	瑞士中星投资有限公司	往来款	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	60,927,900.00
	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
	广州侨辉房地产开发有限公司	投资款转往来款	----	5,000,000.00
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	4,950,801.24	4,950,801.24
	广州珠江实业集团有限公司***	往来款	----	20,000,000.00

\* 对瑞士中星投资有限公司应收款的相关情况详见 附注 6.(4)

\*\* 对海南珠江国际置业有限公司应收款的相关情况详见附注 6. (4)。

\*\*\* 对广州珠江实业集团有限公司应付款的相关情况详见附注 6. (4)

(4) 关联交易情况

① 公司历年应收海南珠江国际置业有限公司(以下简称“海南置业”)的债权为 6,549 万元(其中本金 6,093 万元,利息 456 万元),于本期进行下列关联交易:

a、收到还款 1500 万元(其中利息 456 万元,本金 1044 万元)。原资金使用合同规定期限为 1998 年 9 月 1 日至 1999 年 7 月 1 日共 10 个月,资金使用费率为 9%,本金为 6,093 万元,计算应收利息为 456 万元,其中按同期 1 年期银行存款利率计算的 242 万元冲减本期财务费用,超过 1 年期银行存款利率计算的部分为 214 万元,扣除所得税 71 万后,计入资本公积(关联交易差价)143 万元;

b、将其中 2,000 万元抵偿应付广州珠江实业集团有限公司(以下简称“集团公司”)欠款;

c、将其中的 3,000 万元转移由瑞士中星投资有限公司(以下简称“瑞士中星”)承担,瑞士中星以其拥有的广州侨兴房地产开发有限公司的权益作质押;

d、此外,以货币资金 1500 万元投资海南置业,投资后占有海南置业 7.5% 的股权。

② 公司在长期投资-广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)的账上挂投资额 4,066 万元,其中实际投资款为 700 万元,融资款为 3,366 万元,本期通过关联交易调整如下:

a、将债权 3,366 万元中的 1,400 万元转移由瑞士中星承担,瑞士中星以其拥有的广州侨兴房地产开发有限公司的权益作质押;

b、将债权 3,366 万元中的 1,966 万元转作股权投资,从而使公司对捷星公司的实际投资额增至 2066 万元,投资比例由 10%增加至 25.95%。

c、对捷星公司投资的相关法律手续正在完善。

注: \* 上述关联交易均已经 2003 年 6 月 26 日股东大会决议通过,并已进行了关联交易公告。

\*\* 通过上述关联交易,以抵债、债务转移等方式,交易按帐面价值确定,解决了海南置业、捷星公司长期大额欠款所形成的历史遗留问题;通过减少对海南置业及捷星公司的应收债权,增加对瑞士中星的应收债权(以瑞士中星对侨兴公司的股权作质押)从而将间接拥有瑞士中星拥有的侨兴公司 30%权益。

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资产 4,400 万元。

\*\*\* 通过海南置业与集团公司抵债，降低了公司的负债比例，优化了财务结构。

#### 附注 7、其他重要事项

(1) 公司于 2003 年 6 月 26 日召开的 2002 年度股东大会上通过《公司 2002 年度利润分配方案》，2002 年度实现净利润 15,046,203.40 元，加 2002 年初未分配利润-930,486.34 元后的可分配利润为 14,115,717.06 元，依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 1,411,571.71 元，提取 5% 的法定公益金 705,785.85 元，年末可供股东分配的利润累计为 11,998,359.50 元。根据公司财务和经营情况，结合长远发展的需要，以 2002 年末总股本 187,039,387.20 股为基数，向全体股东按每 10 股派现金红利 0.5 元（含税），不进行资本公积转增。

(2) 公司对广隆公司项目就应收香港汇鹏发展有限公司代垫款的仲裁已经裁决。为保障裁决的执行，双方已同意由法院主持合作公司的清算并将双方同意的清算方案上报法院。依照法律程序向广州市外经贸委提出清算报告。合作双方已达成一致意见聘请会计师事务所对广隆公司进行清算审计。相关的清算事宜仍正在进行中。

(3) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司的股权转让，需经中国人民银行批准才能生效。目前由于种种原因，股权转让手续没有实质性进展，公司正积极寻求其他解决办法。

(4) 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 43,225,563.97 元，本期共清理了 24,319,240.35 元，尚余不涉及资金回收的款项 18,906,323.62 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佣金时未能及时提供代理佣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。百事佳新村项目挂账形成时间为 1998 年，目前公司仍在积极处理中。

#### 附注 8、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。

## 十一、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

上述备查文件的备置地点为公司董事会秘书处。

法定代表人 郑暑平

二〇〇四年二月二十八日