

广州珠江实业开发股份有限公司 2001 年年度报告

目 录

一、公司基本情况简介-----	4
二、会计数据和业务数据摘要-----	5
三、股本变动和股东情况-----	7
四、董、监事、高级管理人员和员工情况-----	9
五、公司治理结构-----	11
六、股东大会情况简介-----	13
七、董事会工作报告-----	14
八、监事会工作报告-----	19
九、重要事项-----	20
十、财务报告-----	23
十一、备查文件目录-----	49

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。

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：周孟尝
- 3、公司董事会秘书：黄宇文
联系地址：广州市华乐路 49 号二楼 董事会秘书处
联系电话：020-83838056
传真：020-83808469
电子信箱：huangyw65@21cn.com
证券事务代表：黄静
联系地址：广州市华乐路 49 号二楼 办公室
联系电话：020-83870982
传真：020-83808469
电子信箱：黄静（珠江）@fm365.com
- 4、公司注册地址：广州市华乐路 49 号二楼
公司办公地址：广州市华乐路 49 号二楼
邮政编码：510060
公司国际互联网网址：<http://www.gzzjisy.com>
公司电子信箱：Gzzjisy@gzzjisy.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：1993 年 10 月 23 日（变更注册资本）
1995 年 9 月 6 日（变更注册资本）
1997 年 1 月 23 日（变更注册号）
1998 年 12 月 26 日（变更注册资本）
1999 年 8 月 15 日（变更法定代表人）
2000 年 6 月 14 日（变更经营范围）
2001 年 4 月 30 日（变更经营范围）
公司注册登记地点：广州市华乐路 49 号二楼
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	金 额
利润总额	16,735,051.25
净利润	13,522,578.98
扣除非经常性损益后的净利润	-2,787,594.00
主营业务利润	27,681,513.83
其他业务利润	577,447.93
营业利润	8,046,625.05
投资收益	6,621,979.73
补贴收入	
营业外收支净额	2,066,446.47
经营活动产生的现金流量净额	44,745,678.64
现金及现金等价物净增额	15,464,461.85

说明: 非经常性损益的项目和金额:

1、资产减值准备恢复及计提净额: 14,243,726.51 元

2、营业外收入: 2,544,347.05 元;

3、营业外支出: 477,900.58 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	2001 年	2000 年		1999 年
		调整前	调整后	
主营业务收入	170,037,115.20	103,307,384.27	103,307,384.27	6,724,779.73
净利润	13,522,578.98	-102,035,837.32	-101,992,020.84	20,291,228.73
总资产	1,055,056,928.11	1,060,046,539.50	1,058,028,055.93	1,206,347,594.97
股东权益	586,866,191.04	575,404,274.01	573,507,284.19	677,424,775.56
每股收益	0.07	-0.55	-0.55	0.11
每股净资产	3.14	3.08	3.07	3.62
调整后的每股净资产	2.20	2.11	2.11	3.51
每股经营活动产生的现金流量净额	0.24	-0.21	-0.21	-0.47
净资产收益率(%)	2.30	-17.73	-17.78	3.00
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-0.47	-4.07	-4.08	3.01

(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	股东权益合计
期初数	187,039,387.20	358,158,513.11	79,931,756.96	8,251,744.44	-51,622,373.08	573,507,284.19
本期增加					13,358,906.85	13,358,906.85
本期减少						
期末数	187,039,387.20	358,158,513.11	79,931,756.96	8,251,744.44	-38,263,466.23	586,866,191.04

变动原因：股东权益比上年年末增加 13,358,906.85 元，主要是本期增加利润。

4、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	4.72	4.77	0.15	0.15
营业利润	1.37	1.39	0.04	0.04
净利润	2.30	2.33	0.07	0.07
扣除非经常性损益后的净利润	-0.47	-0.47	-0.01	-0.01

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								
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								
募集法人股份								
内部职工股								
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	100,035,010.00							100,035,010.00
1、人民币普通股								
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，于 1993 年 10 月 28 日上市。报告期为止的前三年公司总股本未发生变化，均为 187,039,387.20 股。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 56398 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		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	泰和基金	555,412		0.30	流通股
4	邓少银	549,050		0.29	流通股
5	崔承珠	278,000		0.15	流通股
6	谷青敏	230,000		0.12	流通股
7	谢池林	228,600		0.12	流通股
8	陆耀英	226,300		0.12	流通股
9	李捷	214,300		0.11	流通股
10	南方稳健	200,000		0.10	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 第3—10位为流通股股东，本公司未知其关联关系。

③ 广州珠江实业集团有限公司以国有法人股4,500万股做质押，向中国工商银行广州市分行贷款人民币9,500万。质押期为2000年5月12日至2002年5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国有资产管理局。

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
周孟尝	男	57	董事长	1999.06-2002.06	0	0
冯劲	男	41	董事	1999.06-2002.06	0	0
刘昌伟	男	53	董事	1999.06-2002.06	0	0
翁亚绪	男	46	董事	2000.07-2002.06	0	0
郑暑平	男	37	董事/总经理	1999.06-2002.06	6,345	6,345
张穗南	男	46	董事/书记/副总经理	2000.09-2002.06	0	0
蒋明	男	42	董事/副总经理	1999.06-2002.06	7,618	7,618
杨秀云	女	57	监事会召集人	1999.06-2002.06	0	0
吴惠芳	女	55	监事	1999.06-2002.06	0	0
王荣先	女	55	监事	1999.06-2002.06	1,144	8,794
刘晓莉	女	43	监事/副书记	1999.06-2002.06	0	7,845
李世聪	男	48	监事	1999.06-2002.06	1,355	4,640
王勇基	男	50	财务总监	1999.11-2002.06	0	0
黄宇文	男	36	董事会秘书	2001.03-2002.06	0	0

说明：(1) 王荣先监事、刘晓莉监事、李世聪监事报告期内持股数发生变化，是根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 2001 年 4 月 30 日股东名册查知而作调整。

(2) 以上董事、监事及高管人员所持有的本公司股份已按有关规定锁定。

(3) 以上董事、监事在股东单位任职的有 5 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。
冯劲	广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理。
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。
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。

王荣先、吴惠芳监事报告期内已从广州珠江实业集团有限公司办理退休手续。

2、年度报酬情况

周孟尝董事长、冯劲董事、刘昌伟董事、翁亚绪董事、杨秀云监事长、王荣先监事、吴惠芳监事在股东单位领取报酬。其余董事、监事及公司高级管理人员均在本公司领取报酬，报酬总额为 112.78 万元，金额最高的前三名董事报酬总额为 56.36 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 56.36 万元。其中年度报酬在 20 万元以上的有两人，年度报酬在 15—20 万元区间的有三人，年度报酬在 10-15 万元区间的有两人。

3、报告期内董事、监事、高管人员变动情况

经公司 2000 年度股东大会批准，同意原董事黄承荫先生、谢汉秋先生辞去

董事职务；增补翁亚绪先生、张穗南先生担任董事职务。第三届董事会 2001 年第一次会议通过聘任黄宇文先生为公司董事会秘书、黄静女士为公司证券事务代表（公告刊载于 2001 年 4 月 17 日《上海证券报》）。

（二）公司员工情况

至报告期末，公司从业人员 89 人，在岗员工 86 人，其中财务人员 9 人。按教育程度分类，在岗员工中，博士 1 人，硕士研究生 4 人，大学本科 24 人，大专 40 人，中专 4 人，高中（中技）12 人。公司需承担费用的离退休人员 24 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》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立现代企业制度、规范公司运作，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》和《公司信息披露制度》等公司治理文件，并将提交董事会、监事会、股东大会审议。这些规则根据中国证监会和国家经贸委于 2002 年 1 月 7 日发布的《上市公司治理准则》规范文件的要求，主要内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司根据《上市公司股东大会规范意见》，规范股东大会的召集、召开和议事程序；确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使自己的权利；对关联交易的决策和程序有明确的规定，确保关联交易的公平合理；没有为控股股东及其关联企业的借款提供担保的行为。

2、关于控股股东与上市公司的关系：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和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到了“五独立”；公司董事会、监事会和经营层能够独立运作；公司有独立完整的业务及自主经营能力。

3、关于董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的选聘程序选举董事，并将进一步完善董事的选聘程序，积极推行累计投票制度；公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司各位董事能够以认真负责的态度出席董事会和股东大会，能够积极参加有关培训，熟悉有关法律、法规，了解作为董事的权利、义务和责任；同时公司将按照有关规定建立董事会专门委员会，从制度上规范董事会的决策行为。

4、关于监事与监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；监事会会议严格按照规定程序进行；公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对全体股东负责的精神，对公司财务以及董事、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，并独立发表意见。

5、关于绩效评价和激励约束机制：公司高级管理人员的任免，符合法律、法规和《公司章程》的规定；公司已经建立了高级管理人员（技术、业务骨干）激励机制（公告刊载于 2001 年 8 月 18 日《上海证券报》），对经营者和高级管理人员进行年终考核评价、奖惩；公司还将进一步完善董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和激励约束机制。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于信息披露与透明度：公司董事会指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询；公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息；做好信息披露前的保密工作，确保所有股东都有平等的机会获得信息；公司能够按照有关规定，及时披露大股东或实际控制人的详细资料和股份的变化情况。

（二）公司独立董事履行职责情况

公司董事会在报告期建立了独立董事制度，并根据中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定要求，修订《公司章程》，

增加了有关独立董事的条款，并推荐了 2 名独立董事候选人，提交公司 2001 年度股东大会审议批准（公告刊载于 2002 年 1 月 31 日《上海证券报》）。

（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。本公司董事长兼任控股股东董事长，但不在本公司领取报酬。

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（除一处约 18,232.23 平方米的物业房屋仍维持公司改制前名称珠江房产公司名下，该信息已在 2000 年报披露，现本公司正积极与政府有关部门接触，办理该房屋产权的变更手续）。

4、机构方面，公司设有人力资源部、财务部、资本运营部、开发事务部、营销策划部、工程部、合同预算部、办公室和经营分公司，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。

六、股东大会情况简介

报告期内，公司召开了一次股东大会。

由公司董事会召集，于 2001 年 4 月 17 日将股东大会召开的时间、地点、审议事项及其他事项等相关董事会决议、股东大会通知以公告（临 2001-003）方式刊登在《上海证券报》上。于 2001 年 5 月 18 日，在公司会议室如期召开 2000 年度股东大会，出席股东及股东代表共 11 人，代表股份 87,209,509.2 股，占公司总股本的 46.63%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司全体董事、监事、高级管理人员列席会议。

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 2000 年度董事会工作报告》、《公司 2000 年年度报告》、《公司 2000 年度监事会工作报告》、《公司 2000 年度财务决算报告及利润分配方案》、《公司计提资产减值准备的报告》、《公司弥补 2000 年度亏损方案》、《提请股东大会授权董事会在一定权限内行使投资、出售资产、担保、关联交易决策权利的提案》、《公司建立独立董事制度的提案》、《公司关于更换董事的提案》和《公司更换会计师事务所的提案》。

股东大会选举翁亚绪先生、张穗南先生为董事，批准谢汉秋先生、黄承荫先生辞去董事职务。

本次股东大会经广东立德律师事务所见证后，出具了法律意见书，认为公司 2000 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。

股东大会决议公告（临 2001-006），刊登在 2001 年 5 月 19 日《上海证券报》。

七、董事会报告

(一) 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）。

公司经历了 2000 年度“清理、调整”之后，在 2001 年进入了“规范、发展”的一年，面对复杂的经营环境和严峻的经营状况，公司全体员工发扬奋发图强的精神，励精图治，以抓管理、控成本、促效益为主线，将工作重点放在确保全年扭亏为盈；盘活存量，改善资产结构及财务状况，增加现金流；培育新的利润增长点；以人为本抓管理；加大风险的防范及控制，着重清理历史遗留问题等方面。经过艰苦努力，公司实现营业收入 17,003.71 万元，净利润 1,352.26 万元，预售商品房面积 25,335.54 平方米，销售商品房面积 18,044.71 平方米，营业收入比去年大幅度增长，实现扭亏为盈。公司现金流量得到改善、财务费用得到控制，各项经营指标有所好转。同时，公司在规范企业管理、加强人力资源管理，提升公司的核心竞争力等方面做了大量卓有成效的工作。此外，淘金华庭(原金鑫楼)项目建设和营销工作取得实质性进展，成为公司 2001、2002 年主要的利润来源。

公司营业收入构成：

- (1) 商品房销售收入：15,342.25 万元，毛利率 15.02%；
- (2) 物业经营收入 1,601.46 万元，毛利率 82.95%；
- (3) 其他收入：60 万元。

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，其中，广州侨兴房地产开发有限公司主营业务收入 854.42 万元，净利润 409.18 万元；广州珠江物业管理有限公司主营业务收入 929.82 万元，净利润-73.85 万元。

3、主要供应商、客户情况

本公司是商品房开发企业，淘金华庭项目施工单位为广州市第三建筑工程公司，监理单位为广州珠江工程建设监理公司，设计单位为广州珠江外资建筑设计院。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 1,022.14 万元。

4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

(1) 现阶段公司市场营销策划能力较低，市场调研、销售仍借助中介机构及代理商的力量，没有自身的销售网络，导致销售成本过高。公司将立足于房地产主业发展和规模的需要，加强销售队伍、策划队伍的建设，引入销售激励机制；结合物业管理、出租经营，成立专业物业代理策划公司的运营；制订系统、全面连贯的广告推广方案，提高广告效果，节省支出。

(2) 近几年广州房地产市场开发规模较大的楼盘等都取得了不同程度的成功，主要是规模大的楼盘其综合素质、配套、环境、价格、开发成本、品牌效应、体现开发商实力方面都比单体楼或规模小的楼盘有较大优势，单体楼要取得成功需营造适合区域内目标客户需求的主题，淘金华庭以淘金成熟社区为主卖点，销售取得良好成绩。而“三金”项目楼盘均为单体楼，由于规模小、成

本高、产品设计相对落后，以及周边楼盘的竞争，销售不尽人意。针对“三金”项目的特点，拟采用灵活的销售策略，通过发掘项目市场需求的卖点和提高产品价值等有效措施，提高产品的竞争力；尽可能将尾货销售，回笼资金，加大主营业务收入。必要时采取租售结合的方式，增加公司稳定的收入（物业经营）来源。

(3) 公司珠江新城项目、珠江国际广场（赤岗）、金盛大厦项目地块仍占用了大量资金。另外，公司长期股权投资珠海中珠、汕头广联、上海中大、珠江财务、捷星房产等公司，近几年来这些投资基本没有回报，存货比例过高和长期股权投资无回报造成了大量的资产沉淀。为此，公司将加强对现有土地资源的市场分析，通过投资开发、转让盘活存量资产，扩大公司的主营业务规模，形成公司新的利润增长点，充分利用现有资源实现公司的持续发展。此外，加强与对外投资项目股东间的联系，参与对合作项目的经营决策，改善对外投资项目的经营业绩；探讨、研究转让股权的可能性，尽可能收回投资；完善公司对外投资的决策程序，避免投资失误。

(4) 公司缺乏急需的高素质人才，员工的整体素质参差不齐，成为公司提高管理水平的障碍。公司拟根据发展需要强化人力资源规划管理；建立市场化、竞争性的薪酬体系，吸引高素质人才的加盟；全面启动公司培训管理体系，对中高层管理人员开展系统的提高性培训，对员工进行专业技能培训，进一步加强员工职业心态的渗透性教育，开展对有关人员进行法律法规的培训，提高员工的整体素质。

(二) 公司在报告期内的投资情况

报告期内非募集资金投资的较大项目有：淘金华庭（原金鑫楼）、金山阁、金威大厦等项目工程进度款 107,047,751.73 元。

(三) 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	2001年	2000年	对比差异
总资产（元）	1,055,056,928.11	1,058,028,055.93	-2,971,127.82
长期负债		347,578.85	-347,578.85
股东权益	586,866,191.04	573,507,284.19	13,358,906.85
主营业务利润	27,681,513.83	-12,135,012.55	39,816,526.38
净利润	13,522,578.98	-101,992,020.84	115,514,599.82

变动原因：

(1) 总资产比上年年末减少 2,971,127.82 元，主要是归还贷款和增加利润所致。

(2) 长期负债比上年年末减少 347,578.85 元，主要是本期住房公积金按企业会计制度的要求将 347,578.85 元调整至流动负债的其他应交款科目中所致。

(3) 股东权益比上年年末增加 13,358,906.85 元，主要是本期利润增加所致。

(4) 主营业务利润比上年同期增加 39,816,526.38 元，主要是本期主营业务收入比上年同期大幅度增加，而主营业务成本和税金并未大幅增加所致。

(5) 净利润比上年同期增加 115,514,599.82 元，主要原因：

A、管理费用比上年同期减少 86,198,760.81 元，主要是本期计提及核销资

产减值准备比上年同期大幅减少所致。

B、营业外收入比上年同期增加 2,527,783.05 元，主要是本期增加拆迁补偿收入 2,300,000.00 元所致。

C、营业费用比上年同期增加 1,810,274.95 元，主要是本期加大了销售广告的投入所致。

D、投资收益比上年同期减少 4,375,947.25 元。主要是被投资方盈利下降所致。

（四）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

1、房地产业存在市场分割和公司过度依赖单一市场的影响。

房地产的生产和销售有明显的区域性。公司市场集中在广州市，经营业绩过度依赖于广州房地产市场的整体表现。目前，广州市房地产市场竞争加剧，市区商品房价格持续下滑，导致开发项目投资利润率下降，直接影响到公司的经营和业绩。

2、加入世界贸易组织（WTO）对公司的影响。

加入 WTO 后，国外房地产开发商将以各种方式和渠道介入我国房地产市场，其资金规模、金融手段、新技术和新材料应用的优势将对公司发展构成更加激烈的竞争压力。同时，入世后对房地产需求的增加使土地需求不断增加，土地价格上升，会使开发成本提高；另一方面，入世后就业机会扩大、居民收入的增加和关税的下降，有利于住宅类房地产需求增加。同时，随着进口建材和设备关税的下降，将会显著降低建筑成本，有利于提高住宅质量和降低房价。

3、政府土地政策对公司的影响。

2001 年初广州市政府调整了土地出让金的交纳期限，由原来的分期几年交纳改为取得土地出让权后 60 天内缴清，提高了房地产开发的准入门槛；2001 年 12 月广东省政府发文要求未经批准不得越权扩大房地产供给规模，房地产开发与土地供应计划应以略低于市场需求的原则编制。这些措施有助于规范房地产市场，结束无序竞争的局面。另一方面市政府加大了清理闲置土地和回收土地出让金的力度，回收二年未开发的闲置土地。这迫使部分开发商降价促销，尽快回笼资金，近期房地产市场竞争将会更加激烈。

（五）新年度的经营计划：

公司在 2002 年度将以盘活存量、提高效益和谋求可持续发展为工作主线，实现利润 1,500 万元，主营收入达到 19,000 万元，商品房销售完成 37,200 平方米。公司将着重抓好以下工作：

1、精心组织，加强施工管理，加快淘金华庭的开发建设，保证 2002 年 8 月按时交楼和 10 月完成综合验收。利用项目产品逐步完善的有利因素，继续加大淘金华庭的营销力度，以淘金成熟社区和珠实品牌质量为主题卖点，吸引区域内的目标客户，争取完成销售目标。同时注意处理好价格与销售数量的关系，确保公司主要利润的实现。

2、物业经营继续深挖潜力，通过科学管理、提高物业的经营价值、降低空置率、加强成本控制等措施，以及调整物业经营资产结构，将经营前景差、升值潜力不大、陈旧的物业资产出售，增加经营前景好、具有升值潜力的物业资产，使物业经营收入保持一定的增长。

3、物业管理加强内部管理，控制成本；加强各种费用的收缴管理；强化服务意识，创造品牌；以市场化为导向，扩大物业管理资源；增加物业管理的收入，力争实现收支平衡。

4、彻底解决历史遗留问题，降低经营风险，增强公司发展后劲。

5、通过建立招投标制度和加强预结算管理，加大对项目开发全程控制力度，降低设计、施工条件变化对开发成本的影响，提高项目建设管理水平；建立费用控制体系，减少公司管理费用支出，争取利润的最大化。

6、完善公司治理结构，规范经营管理。通过流程管理，完善部门间的工作、业务程序，逐步使用成熟的企业管理软件，通过办公自动化，提高公司业务的运作效率。

7、加强对全国房地产市场和房地产行业上市公司发展的研究，在对公司现有资源、经营、管理水平分析的基础上制订公司中长期的发展规划，建立合理的产业结构和产品结构；条件成熟时实施跨地域房地产开发，开发国内其他有发展潜力的房地产市场；拓展投资领域，积极寻找合适的高科技投资项目，增加公司的抗风险能力。

8、重视资金管理，正确对待资产负债率问题。建立良好的银企关系，利用银行贷款利率较低的时机，做好公司信用评级，争取银行授信额度。灵活采用项目融资、合作开发等融资方式，解决公司发展需要的资金。

（六）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，公司董事会共召开二次会议。

（1）2001年4月13日在公司会议室召开了第三届董事会2001年第一次会议，会议审议通过了《总经理2000年度工作报告和2001年工作目标》、《公司2000年度财务决算报告及利润分配预案》、《公司计提资产减值准备的报告》、《公司2000年度弥补亏损方案及2001年度利润分配政策》、《董事会2000年度工作报告》、《公司2000年度报告和年度报告摘要》、《提请股东大会授权董事会在一定权限内行使投资、出售资产、担保、关联交易决策权利的议案》、《公司建立独立董事制度的议案》、《聘请董事会秘书、证券事务代表的议案》和《关于提请召开公司2000年度股东大会的议案》。

（2）2001年8月14日在公司会议室召开了第三届董事会2001年第二次会议，会议审议通过了《公司2001年中期报告和中期报告摘要》、《公司2001年上半年利润分配预案》、《关于推行高管人员（技术、业务骨干）激励机制的议案》和《公司新增四项减值准备内控制度的议案》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

董事会严格执行了股东大会通过的各项决议。

（七）本次利润分配预案及2002年度预计股利分配政策

1、2001年度利润分配预案。

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司2001年度实现净利润13,522,578.98元，根据公司2000年度股东大会决议，如公司2001年度盈利，将用于弥补以前年度亏损。本年度利润分配拟用利润13,522,578.98元弥补亏损。同时，拟用法定盈余公积金8,251,744.44元和资本公积金30,011,721.79元弥补余下亏损额。弥补亏损后，2001年末未分配利润为0元。根据公司财务及经营情况，本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。以上利润分配预案与2000年度报告预计的2001年度利润分配政策相符，并且需提交2001年度股东大会审议。

2、预计2002年度的利润分配政策。

根据《公司章程》和公司经营情况，公司2002年度的盈利在提取法定公积金百分之十和提取法定公益金百分之五后，拟将剩余盈利百分之十五的比例用

于分配，分配次数为一次，以派发现金的形式分配。同时，根据公司发展需要，2002 年度拟进行资本公积金转增股本，次数一次，转增比例 10 转增 2。

（八）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

（一）报告期内监事会会议情况

报告期内公司监事会共召开了二次监事会议，具体情况如下：

1、第三届监事会 2001 年第一次会议于 2001 年 4 月 13 日在公司会议室召开，会议应到监事 5 名，实到 4 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）审议通过了《公司 2000 年度监事会工作报告》；

（2）审议通过了《公司 2000 年年度报告及年度报告摘要》。

上述监事会决议公告刊登在 2001 年 4 月 17 日《上海证券报》。

2、第三届监事会 2001 年第二次会议于 2001 年 8 月 14 日在公司会议室召开，会议应到监事 5 名，实到 4 名，符合《公司法》及《公司章程》的规定，会议审议并通过了如下议案：

（1）审议通过《公司 2001 年中期报告及中期报告摘要》；

（2）审议通过《公司 2001 年上半年分配预案》。

上述监事会决议公告刊登在 2001 年 8 月 18 日《上海证券报》。

（二）监事会对有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

监事会依据有关法律、法规，对公司的生产经营及财务状况进行了监督和检查，列席了各次董事会和股东大会，认为公司董事会决策程序合法，建立了良好的内部控制制度，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和经营成果，认为公司 2001 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的无保留意见的 2001 年度审计报告是客观公正的。

3、报告期内公司无募集资金投资项目情况，亦无前次募集资金延续到本期使用的情况。

4、报告期内公司与控股股东之间无关联交易。

5、公司监事会出席股东大会和列席了董事会会议，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了监督，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、报告期内重大仲裁事项——又一居项目开发合同纠纷仲裁案

本公司与广州合富房地产发展有限公司(下称“合富发展”)于1997年4月23日签订了一份《合作开发经营商住楼项目合同》(下称《合作开发合同》)。《合作开发合同》第六条规定了“项目资金管理”条款,其主要内容为:合作双方均在指定银行内设立“项目专用帐户”,实行专款专用,严格控制。售房的各种预收款,由小业主交付本公司指定的银行专用帐户。对“项目专用帐户”中资金的管理至项目建设完成合作双方的利益分配完毕为止。1997年8月19日,本公司、合富发展与广州合富辉煌房地产销售中心(下称“合富辉煌中心”)签订《广州机场路“又一居花园”销售代理合同》(下称《销售代理合同》)。《销售代理合同》第二条2.8、2.9款明确规定:本公司对“又一居花园”项目的所有销售收入有权全权处置;项目销售期内,合富辉煌中心指导认购方将各期房款直接划入本公司指定的银行帐户。1997年10月13日,本公司同合富发展盖章确认的《会议纪要》第一条约定:“又一居花园”项目房屋销售款设立监控帐户;监控帐户上的所有资金属于本公司。1997年11月25日,由本公司、合富发展作为委托方出具的《委托书》。该《委托书》确认了两个银行帐户作为“又一居花园”项目售房款的专用帐户。其开户银行为市建行白云支行,单位名称为合富发展,该两个银行帐户成为本公司按约同意及指定作为“又一居花园”项目房屋销售款收入的专用监控帐户。

2001年8月,本公司核实银行对帐单,发现专用监控帐户内资金出现不正常情况,由开户银行处查询,得知由于合富发展向广州市建行白云支行贷款逾期未还,导致借款银行从前述专用帐户中扣划款项共计人民币4654000元,用作抵偿合富发展的借款。

因上述银行扣划资金直接牵涉本公司合法利益,本公司于2001年9月6日向合富发展发出《关于项目专用帐户去向的询问函》,合富发展当日发来复函。在复函中,合富发展首先确认银行单方扣划专用帐户中4654000元款项的事实,承认对“该项被划定的资金,合富发展定当承担责任”。同时又提出,对于银行单方扣划的资金,要待本公司确定盈利结算办法后,对该资金一并进行清算。由此对本公司所提出的合富发展必须立即补足专用帐户中被银行划走资金的要求,无理不予接受。至报告期末,前述专用帐户中被银行扣划的资金,尚未补足。

基于上述事实 and 理由,本公司2001年12月7日向广州市仲裁委员会提出仲裁申请,仲裁请求为:裁定合富发展的行为构成违约;裁定合富发展立即将4654000元款项重新存入本公司与合富发展共同开设的银行监管帐户之中;裁定前述银行监管帐户中的4654000元款项的所有权属于本公司,并责令合富发展将该银行监管帐户的实际控制权交给本公司;裁定本案仲裁费用全部由合富发展承担。

至报告期末,广州市仲裁委员会已经受理该仲裁案,尚未开庭审理。

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) 又一居项目仲裁事项

公司 2001 年中期报告中披露, 广州合富房地产发展有限公司(下称合富公司)诉本公司欠其 5000 万元一案(该事项已于 2000 年 10 月 16 日在《上海证券报》公告), 广州仲裁委员会于 2001 年 5 月 9 日第三次开庭审理, 就合富公司与我方所提交的相关证据进行质证和辩论, 但仍未能就整个案情做出裁决。

(2) 东风路 S2 地块(广隆大厦)项目仲裁事项

公司 2001 年中期报告中披露, 香港汇鹏发展有限公司(原汇德丰公司, 下称汇鹏公司)拒不支付本公司东风路 S2 地块拆迁承包费 3,864.02 万元一案, 经中国国际经济贸易仲裁委员会 1998 年 6 月、1998 年 10 月、1999 年 1 月、2000 年 3 月、2001 年 4 月共 5 次召开仲裁听证会议, 于 2001 年 6 月 11 日作出裁决, 裁决内容如下: (1)本公司与汇鹏公司所签合作合同有效; (2)本公司将 S2 地块的土地使用权证办理到为开发该地块而成立的合作公司名下; (3)终止合作合同, 对合作公司依法进行清算; (4)本公司依据合作合同约定应得的拆迁承包费的欠付部分人民币 3,864.02 万元, 应在合作公司清算中得到补偿。

执行情况: 东风路 S2 地块(广隆大厦)拆迁承包费仲裁案虽已裁决原合作合同有效, 但裁决条款不够明确, 执行难度极大, 报告期内裁决未得到执行。公司现正向法院申请立案强制执行裁决, 以维护公司利益。

(二) 报告期内, 公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(三) 以前年度重大关联交易事项进展情况

1、关于投资广州捷星房地产开发有限公司 4,066 万元事宜。

公司 2000 年报披露, 投资广州捷星房地产开发有限公司 4,066 万元, 其中资本金 700 万元, 融资 3,366 万元。现合作各方原则同意根据已签订的协议书计算确认本公司实际投入资金的利息, 同时本公司根据广州写字楼市场好转的状况, 与合作各方协商实施债权转股权, 并开展市场研究, 时机成熟则尽早开发, 实现投资回报。

2、关于本公司对海南珠江国际置业有限公司的债权事宜。

公司 2000 年度报告披露, 本公司对海南珠江国际置业有限公司(下称“海南置业”)的债权 6,549.75 万元(其中本金为 6,092.79 万元), 并经广州珠江实业集团有限公司(下称“珠实集团”)担保。报告期内担保方珠实集团代本公司偿还广州珠江实业集团财务有限公司人民币 2,000 万元借款, 并且珠实集团、海南置业与本公司三方同意冲减本公司对海南置业的债权 2,000 万元, 相关法律文件正在完善, 故本年度未作账目处理。

3、关于平价转让广州珠江实业集团财务有限责任公司股权事宜。

公司 2000 年度报告披露, 转让本公司持有的广州珠江实业集团财务有限责任公司(下称“财务公司”)10%的股权, 需经中国人民银行批准。但由于财务公司方面的原因, 该股权转让手续的办理仍没有实质性进展。现本公司正和相关单位积极寻求解决办法。

对于以上三个重大关联交易事项, 目前本公司与各关联方正积极研究有关债权、债务重组方案, 力争 2002 年度彻底解决。

(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) 报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

(七) 报告期内公司没有变更名称或股票简称。

(八) 所得税: 根据广州市财政局财企[1993]443 号文《关于广州珠江实业

开发股份有限公司所得税税率问题的批复》，本公司按 15% 税率征收所得税。另财政部财税[2000]99 号文《关于进一步认真贯彻落实国务院〈关于纠正地方自行制定税收先征后返政策的通知〉的通知》规定：对地方实行的对上市公司企业所得税先按 33% 的法定税率征收再返还 18%（实征 15%）的优惠政策，允许保留到 2001 年 12 月 31 日，并提前予以公示。从 2002 年 1 月 1 日起，除法律和行政法规另有规定者外，企业所得税一律按法定税率征收。

（九）报告期内公司或持股 5% 以上股东无承诺事项。

（十）报告期内公司聘任深圳大华天诚会计师事务所为审计单位，公司 2001 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）。

（十一）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。

（十二）其他重大事项。

公司 2000 年报披露，因本公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司港澳地区代理商未能提供代理佣金的有效凭证，致使侨兴公司无法销账，合并会计报表后本公司财务报表“其他应收款”及“其他应付款”反映，造成虚增资产、虚增负债各 216,074,616.30 元。报告期内，公司加强了相关项目的清算和代理商债权债务结算，各个代销项目代理佣金凭证的解决有了一定的进展。现已将四家港澳地区代理商完成的经香港会计师确认的劳务收入划分核算报告提交税务部门，税务部门可据此批复确定其他代理商的应纳税比例。预计税务部门将在 2002 年批复，届时虚增资产、负债问题将得到彻底解决。

十、财务报告

(一) 审计报告

审 计 报 告

深华(2002)股审字第 022 号

广州珠江实业开发股份有限公司董事会暨全体股东:

我们接受委托,审计了后附 贵公司及其子公司(以下简称“贵公司”)2001 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及 2001 年度合并和公司利润及利润分配表和合并和公司现金流量表。这些会计报表由贵公司负责,我们的责任是对这些会计报表发表审计意见,我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中,我们结合 贵公司的实际情况,实施了包括抽查会计记录、审核有关凭证等我们认为必要的审计程序。

我们认为,上述会计报表符合中华人民共和国《企业会计准则》、《企业会计制度》和国家其他有关财务会计法规的规定,在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2001 年 12 月 31 日的财务状况及 2001 年度的经营成果和现金流量的变化,会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

深圳大华天诚会计师事务所 中国注册会计师 范 荣

中国 深圳 中国注册会计师 何凌峰

2002 年 1 月 18 日
唯附注十为 2002 年 2 月 28 日

(二) 会计报表

资产负债表

2001 年 12 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	注释	期末数		期初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产:					
货币资金	1	36,927,623.11	35,743,554.64	21,463,161.26	19,768,913.85
短期投资		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	2,635,121.37	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收账款	2	78,949.60	-	78,949.60	-
其他应收款	3	379,877,384.30	209,221,544.00	273,502,221.87	93,313,561.83
预付账款	4	3,740,000.00	3,740,000.00	49,810,800.30	49,810,800.30
应收补贴款		-	-	-	-
存货	5	541,922,869.18	528,295,369.18	557,848,216.86	536,729,689.41
待摊费用		36,000.00	36,000.00	-	-
一年内到期的长期债券投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		962,582,826.19	779,671,589.19	902,703,349.89	699,622,965.39
长期投资:		-	-	-	-
长期股权投资	6	83,655,433.09	193,327,344.82	85,613,657.97	195,170,999.20
长期债权投资	6	500,000.00	500,000.00	61,427,900.00	61,427,900.00
长期投资合计		84,155,433.09	193,827,344.82	147,041,557.97	256,598,899.20
固定资产:		-	-	-	-
固定资产原价	7	13,827,587.47	10,692,261.77	12,971,550.72	9,836,225.02
减: 累计折旧	7	6,533,315.68	3,979,752.84	5,949,457.17	3,414,402.77
固定资产净值		7,294,271.79	6,712,508.93	7,022,093.55	6,421,822.25
减: 固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额		7,294,271.79	6,712,508.93	7,022,093.55	6,421,822.25
工程物资					
在建工程		-	-	212,121.00	212,121.00
固定资产清理		-	-	-	-
固定资产合计		7,294,271.79	6,712,508.93	7,234,214.55	6,633,943.25
无形资产及其他资产:		-	-	-	-
无形资产	8	1,024,397.04	1,024,397.04	1,048,933.52	1,048,933.52
长期待摊费用					
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		1,024,397.04	1,024,397.04	1,048,933.52	1,048,933.52
递延税项:					
递延税款借项		-	-	-	-
资 产 总 计		1,055,056,928.11	981,235,839.98	1,058,028,055.93	963,904,741.36

负债及股东权益	注释	期末数		期初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债:		-	-	-	-
短期借款	9	102,000,000.00	102,000,000.00	115,000,000.00	115,000,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付账款		119,598.75	109,598.75	1,115,091.45	799,307.96
预收账款	10	6,367,307.99	177,510.20	28,645,785.91	15,303,200.74
应付工资		-	-	-	-
应付福利费		1,924,052.88	372,636.05	2,061,836.51	674,091.81
应付股利		2,858,361.41	645,171.85	5,798,089.15	5,646,922.35
应交税金	11	1,290,702.21	1,591,841.37	-3,144,306.81	-556,317.27
其他应交款		551,061.87	551,061.87	-6,601.91	-6,601.91
其他应付款	12	292,060,513.65	273,384,778.57	258,464,670.22	228,416,317.69
预提费用	13	7,711,549.33	5,537,050.28	12,047,456.00	4,772,956.95
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债	14	10,000,000.00	10,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		424,883,148.09	394,369,648.94	439,982,020.52	390,049,878.32
长期负债:					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款		-	-	347,578.85	347,578.85
其他长期负债		-	-	-	-
长期负债合计		-	-	347,578.85	347,578.85
递延税项:		-	-	-	-
递延税款贷项		-	-	-	-
负债合计		424,883,148.09	394,369,648.94	440,329,599.37	390,397,457.17
少数股东权益		43,307,588.98		44,191,172.37	-
股东权益:		-	-	-	-
股本	15	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	16	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	17	79,931,756.96	79,931,756.96	79,931,756.96	79,931,756.96
其中:法定公益金		8,251,744.44	8,251,744.44	8,251,744.44	8,251,744.44
未分配利润	18	(38,263,466.23)	(38,263,466.23)	(51,622,373.08)	(51,622,373.08)
股东权益合计		586,866,191.04	586,866,191.04	573,507,284.19	573,507,284.19
负债和所有者权益总计		1,055,056,928.11	981,235,839.98	1,058,028,055.93	963,904,741.36

利润及利润分配表

2001 年度

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	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	19	170,037,115.20	161,492,958.81	103,307,384.27	99,304,605.72
减：主营业务成本	19	133,029,006.38	133,850,863.25	109,736,676.47	109,643,484.42
主营业务税金及附加	20	9,326,594.99	8,882,298.86	5,705,720.35	5,498,480.59
二、主营业务利润		27,681,513.83	18,759,796.70	(12,135,012.55)	(15,837,359.29)
加：其他业务利润	21	577,447.93	23,563.81	6,898,993.03	6,898,993.03
减：营业费用		9,801,840.39	9,755,855.64	7,991,565.44	5,073,634.73
管理费用	22	3,230,744.86	(111,171.96)	89,429,505.67	88,638,896.86
财务费用	23	7,179,751.46	7,213,270.94	8,017,475.26	8,941,693.99
三、营业利润		8,046,625.05	1,925,405.89	(110,674,565.89)	(111,592,591.84)
加：投资收益	24	6,621,979.73	9,371,671.60	10,997,926.98	11,329,523.52
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	25	2,544,347.05	2,534,129.94	16,564.00	16,564.00
减：营业外支出	25	477,900.58	472,300.58	1,792,309.52	1,789,333.00
四、利润总额		16,735,051.25	13,358,906.85	(101,452,384.43)	(102,035,837.32)
减：所得税		2,034,032.90		388,469.61	
减：少数股东损益		1,178,439.37		151,166.80	
五、净利润		13,522,578.98	13,358,906.85	(101,992,020.84)	(102,035,837.32)
加：年初未分配利润		(51,622,373.08)	(51,622,373.08)	20,413,464.24	20,413,464.24
盈余公积转入		-	-	30,000,000.00	30,000,000.00
六、可供分配的利润		(38,099,794.10)	(38,263,466.23)	(51,578,556.60)	(51,622,373.08)
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		163,672.13		21,908.24	
提取储备基金					
提取企业发展基金				21,908.24	
利润归还投资					
七、可供投资者分配的利润		(38,263,466.23)	(38,263,466.23)	(51,622,373.08)	(51,622,373.08)
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		(38,263,466.23)	(38,263,466.23)	(51,622,373.08)	(51,622,373.08)

补充资料:		
项 目	本年累计数	上年累计数
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：周孟尝

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：罗絮清

（所附注释是合并会计报表的组成部分）

现金流量表

货币单位：人民币元

项 目	注释	2001 年度		2000 年度	
		合并数	公司数	合并数	公司数
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		145,035,581.56	144,685,680.85	41,150,245.10	41,150,245.10
收到税费返还				9,507.14	9,507.14
收到的其他与经营活动有关的现金	26	1,392,478.08	483,841.74	37,706,029.57	35,999,195.07
现金流入小计		146,428,059.64	145,169,522.59	78,865,781.81	77,158,947.31
购买商品、接受劳务支付的现金		64,413,509.48	63,674,577.39	43,880,436.16	43,599,158.75
支付给职工以及为职工支付的现金		9,182,122.37	9,098,122.37	4,853,571.15	4,849,237.28
支付的各项税费		12,920,989.24	12,709,544.42	8,769,282.46	8,098,290.29
支付的其他与经营活动有关的现金	26	15,165,759.91	14,431,889.75	61,074,449.57	56,499,608.66
现金流出小计		101,682,381.00	99,914,133.93	118,577,739.34	113,046,294.98
经营活动产生的现金流量净额		44,745,678.64	45,255,388.66	(39,711,957.53)	(35,887,347.67)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资所收到的现金				43,658,554.57	43,658,554.57
取得投资收益所收到的现金		1,704,166.67	1,704,166.67	4,850,371.43	4,829,245.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额				660.00	560.00
收到的其它与投资活动有关的现金					
现金流入小计		1,704,166.67	1,704,166.67	48,509,586.00	48,488,360.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		386,750.00	386,750.00	341,339.00	341,339.00
投资所支付的现金					
支付的其它与投资活动有关的现金					
现金流出小计		386,750.00	386,750.00	341,339.00	341,339.00
投资活动产生的现金流量净额		1,317,416.67	1,317,416.67	48,168,247.00	48,147,021.00
三、筹资活动产生的现金流量					
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		112,000,000.00	112,000,000.00	170,000,000.00	170,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金				1,100,326.66	163,575.91
现金流入小计		112,000,000.00	112,000,000.00	171,100,326.66	170,163,575.91
偿还债务所支付的现金		135,000,000.00	135,000,000.00	170,000,000.00	170,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		7,598,164.54	7,598,164.54	14,421,229.81	10,637,358.30
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					
支付的其他与筹资活动有关的现金				63,718.75	63,718.75
现金流出小计		142,598,164.54	142,598,164.54	184,484,948.56	180,701,077.05
筹资活动产生的现金流量净额		(30,598,164.54)	(30,598,164.54)	(13,384,621.90)	(10,537,501.14)
四、汇率变动对现金的影响额					
		(468.92)		(12,432.02)	
五、现金及现金等价物净增加额					
		15,464,461.85	15,974,640.79	(4,940,764.45)	1,722,172.19

项 目	注释	2001 年度		2000 年度	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、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			-	-	
融资租赁固定资产			-	-	
二、将净利润调节为经营活动的现金流量					
净利润		13,522,578.98	13,358,906.85	(102,035,837.32)	(102,035,837.32)
加：少数股东损益		1,178,439.37		164,311.75	
计提的资产减值准备		(14,217,004.95)	(14,249,092.95)		
固定资产折旧		583,858.51	492,515.24	656,573.71	603,334.21
无形资产摊销		24,536.48	24,536.48	24,536.48	24,536.48
长期待摊费用摊销					
待摊费用减少		(36,000.00)	(36,000.00)		
预提费用增加		(4,335,906.67)	764,093.33	76,907,180.63	76,863,364.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失				2,381.00	(560.00)
固定资产报废损失		3,447.20	3,447.20		
财务费用		7,179,751.46	7,213,270.94	8,017,475.26	8,941,693.99
投资损失		(6,621,979.73)	(9,371,671.60)	(11,350,649.52)	(11,329,523.52)
递延税款贷项					
存货的减少		15,925,347.68	8,434,320.23	(13,363,041.30)	(13,249,955.94)
经营性应收项目的减少		(60,304,362.13)	(69,837,181.87)	28,321,189.26	32,509,897.77
经营性应付项目的增加		15,176,761.98	31,557,427.79	(32,153,181.11)	(34,719,237.99)
其他		76,666,210.46	76,900,817.02	5,097,103.63	6,504,940.50
经营活动产生的现金流量净额		44,745,678.64	45,255,388.66	(39,711,957.53)	(35,887,347.67)
三、现金及现金等价物净增加情况					
现金的期末余额		36,927,623.11	35,743,554.64	21,336,935.30	19,642,687.89
减：现金的期初余额		21,463,161.26	19,768,913.85	26,277,699.75	17,920,515.70
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		15,464,461.85	15,974,640.79	(4,940,764.45)	1,722,172.19

公司法定代表人：周孟尝

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：罗黎清

（所附注释是会计报表的组成部分）

(三) 会计报表附注

会计报表附注

2001 年度

单位：人民币元

附注一、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(国家专控商品除外)

附注二、主要会计政策、会计估计及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》、《企业会计制度》,广州侨兴房产开发有限公司执行 2001 年 7 月 1 日开始执行《企业会计准则》、《企业会计制度》。

2、会计年度

本公司采用公历年为会计年度,即自公历每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司采用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。季度终了,将有关外币账户的外币余额按照季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、价值变动风险小的投资。

7、坏账核算

(1) 坏账的确认标准

公司应收帐款符合下列条件之一的,确认为坏帐: [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)根据债务单位的财务状况,现金流量等情况,按账龄分析法计提坏账准备计入

当期损益。账龄在一年内（含一年）的按应收款项期末余额的 3%计提坏账准备；账龄在一至三年（含三年）的按应收款项期末余额的 5%计提坏账准备；账龄在三至五年（含五年）的按应收款项期末余额的 15%计提坏账准备；账龄在五至七年（含七年）的按应收款项期末余额的 80%计提坏账准备；账龄在七年以上的按应收款项期末余额的 100%计提坏账准备。

[3] 其他应收款在剔除以下项目之后提取坏账准备：

- ① 本公司与其关联公司内部之间的往来款项；
- ② 本公司内部之间（包括企业职工借款）往来款项；
- ③ 其他不涉及资金回收的挂账。

8、存货

[1] 本公司存货主要包括：开发成本、商品房、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。

9、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。

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。

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帐。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，长期投资可收回余额低于投资账面价值的差额计提长期投资减值准备。

11、固定资产计价和折旧方法

[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

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，应当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更新开工的，无论是性能上还是技术上已经落后的，按单项预计可收回金额，低于其账面价值的差额计提减值准备。

13、借款费用

与房地产开发项目有关的借款费用，在房地产开发项目完工之前发生的，计入房地产开发成本，在房地产开发项目完工之后发生的，计入当期损益。

14、无形资产及其摊销

公司的无形资产在取得时，按实际成本计量。取得时的实际成本按以下方法确定：（1）购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本；（2）投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；（3）公司自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用，作为无形资产的实际成本。在研究与开发过程中发生的材料费用、直接参与开发人员的工资及福利费、开发过程中发生的租金、借款费用等，直接计入当期损益。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

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

15、收入确认原则

（1）商品房销售

本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并开具销售发票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，则不应确认收入，但应将已经发生的成本确认为当期费用。

（3）物业出租

按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

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方法

本公司按照《合并会计报表暂行规定》及其补充规定，以公司本部和纳入合并范围的子公司会计报表以及其他有关资料为依据，经充分抵销内部投资、内部交易、内部债权债务等内部会计事项后编制合并会计报表。

19、会计调整事项

①公司董事会 2001 年第一次会议决议用法定盈余公积 30,000,000.00 元弥补亏损。该事项未作为 2000 年度的资产负债表日后事项进行会计处理，在编制 2000 年与 2001 年比较会计报表时，已对该事项进行了调整，调减了 2000 年 12 月 31 日盈余公积 30,000,000.00 元，调增了 2000 年 12 月 31 日未分配利润 30,000,000.00 元。

②本年度发现 1998 年费用挂帐 1,756,450.00 元，在编制 2000 年与 2001 年比较会计报表时，已对该事项进行了更正。由于此事项的影响，1998 年增加了净利润及留存收益 1,756,450.00 元。

③本年度发现 1999 年少提坏帐准备 40,000.00 元。在编制 2000 年与 2001 年比较会计报表时，已对该事项进行了更正。由于此事项的影响，1999 年增加了净利润及留存收益 40,000.00 元。

④本年度计算出售职工住房应交税费 12,646.25 元，调减了 2000 年年初未分配利润 12,646.25 元，会计报表相关项目的期初数也一并作了调整。

⑤本年度清理“其他应收款——永胜新街”调减了 2000 年年初未分配利润 87,893.57 元，会计报表相关项目的期初数也一并作了调整。

附注三、税项

(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：按应纳营业税额额的 7% 计缴。

(3) 教育费附加：按应纳营业税额额的 3% 计缴。

(4) 企业所得税：根据广州市财政局财企[1993]443 号文，本公司的所得税税率为 15%。

附注四、控股子公司及合营企业：

控股子公司：

被投资单位名称	注册资本	持股比例	经营范围	法定代表人	注册地址
广州侨兴房产开发有限公司	1,713 万美元	70%	开发、兴建、销售 淘金北小区、商品住宅房	周孟尝	广州市
广州珠江物业管理有限公司*	人民币 250 万	80%	物业管理	张穗南	广州市

*该子公司的相关指标未达到纳入合并范围的标准，故未纳入合并范围。

附注五、合并会计报表主要项目注释：

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	39,070.04		39,070.04	8,780.85
	港币	2,993.00	1.0615	3,177.07	28,484.03
	美元	100.00	8.2768	827.68	-
小计				<u>43,074.79</u>	<u>37,264.88</u>
银行存款：					
	人民币	35,952,592.44		35,952,591.54	20,416,845.05
	港币	90,218.59	1.0615	95,767.03	187,339.65
	美元	59,056.83	8.2768	488,801.57	481,655.90
小计				<u>36,537,160.14</u>	<u>21,085,840.60</u>
其他货币资金：					
	人民币	326,158.18		326,158.18	340,055.78
	港币	20,000.00	1.0615	21,230.00	-
小计				<u>347,388.18</u>	<u>340,055.78</u>
合计				<u>36,927,623.11</u>	<u>21,463,161.26</u>

货币资金期末数较期初数增加 15,464,461.85 元，增加了 72.05%，是因为销售增加而增加现金流入所致。

注释 2、应收账款

账龄	金额	期末数		期初数		
		占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
七年以上	78,949.60	100	-	523,514.20	100	444,564.60
合计	<u>78,949.60</u>	<u>100</u>	=	<u>523,514.20</u>	<u>100</u>	<u>444,564.60</u>

应收账款期末余额中没有持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东欠款。

注释 3、其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	金额 RMB	占总额比例 %	坏帐准备 RMB	金额 RMB	占总额比例 %	坏帐准备 RMB
一年以内	138,810,021.62	34.33	-	27,506,988.30	9.24	-
一至三年	66,321,268.62	16.40	-	66,887,971.71	22.46	1,000.00
三至五年	165,075,035.12	40.82	-	170,422,799.46	57.23	174,397.11
五至七年	1,012,039.21	0.25	32,088.00	28,143,954.70	9.45	21,813,312.84
七年以上	33,170,465.24	8.20	24,479,357.51	4,834,312.66	1.62	2,305,095.01
合计	404,388,829.81	100	24,511,445.51	297,796,026.83	100	24,293,804.96

(1) 占其他应收款总额(剔除不涉及资金回收的挂账 260,541,793.73 元) 10% 以上(含 10%) 项目的具体内容如下:

欠款单位	金额	发生时间	内容
海南珠江国际置业有限公司	60,927,900.00	1994.8.	债券款
广隆公司	24,905,835.89	1993.	代垫款
合计	85,833,735.89		

(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) 其他应收款在剔除以下项目之后提取坏账准备

- a、本公司应收关联公司的款项 13,085,910.76 元;
- b、本公司应收内部职工的款项 21,911,053.69 元;
- c、其他不涉及资金回收的挂账 260,541,793.73 元;

(4) 其他应收款中前五名的合计为 120,062,163.50 元, 占其他应收款总额的比例为 83.46%(计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 260,541,793.73 元)。

(5) 上述不涉及资金回收的挂账 260,541,793.73 元, 其形成原因详见附注十二 5。

(6) 其他应收款期末数较期初数增加 106,592,802.98 元, 增加了 35.79%, 主要系从长期投资中转入 60,927,900.00 元所致, 详见附注五 注释 6、(1)。

注释 4、预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额 RMB	占总额比例 %	金额 RMB	占总额比例 %
一年以内	-	-	786,100.00	1.58
一至二年	-	-	10,247,380.10	20.57
二至三年	-	-	26,111,575.00	52.42
三年以上	3,740,000.00	100	12,665,745.20	25.43
合计	<u>3,740,000.00</u>	<u>100</u>	<u>49,810,800.30</u>	<u>100</u>

(1) 预付账款期末数比期初数减少 46,070,800.30 元, 减少 92.49%, 主要是预付工程款结转开发成本所致;

(2) 预付账款期末余额没有持有本公司 5% 以上(含 5%) 股份的股东欠款;

(3) 期末三年以上的预付帐款, 其未收回的原因是预付工程款尚未结转开发成本所致。

注释 5、存货

(1)按性质分类列示

类 别	期末数		期初数	
	帐面余额	账面价值	帐面余额	账面价值
开发成本	433,158,470.67	422,957,700.07	403,737,557.12	393,536,665.06
开发产品	110,543,394.20	81,962,426.42	181,216,494.23	138,618,845.45
出租开发产品	34,790,843.68	34,790,843.68	23,575,524.52	23,575,524.52
周转房	2,211,899.01	2,211,899.01	2,117,181.83	2,117,181.83
合 计	580,704,607.56	541,922,869.18	610,646,757.70	557,848,216.86

(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	-	-	-	110,633,882.42	110,566,013.06
珠江新城	-	-	-	190,800,945.59	190,800,945.59
金盛大厦地块	-	-	-	37,403,994.06	37,188,994.06
淘金华庭	1997.11.	2002.2.	210,000,000.00	94,319,648.60	65,181,604.41
合 计	-	-	-	433,158,470.67	403,737,557.12

注：尚未开发的土地珠江新城预计 2003 年开工，金盛大厦地块预计 2002 年 9 月开工。珠江广场还在进行可行性研究。

(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
金山阁	2000.5.	108,714,853.79	26,549,551.33	78,935,523.81	56,328,881.31
金威大厦	2000.5.	23,900,158.71	9,266,505.72	7,755,169.46	25,411,494.97
金昌大厦	1999.5.	9,068,994.20	20,816,352.88	15,461,305.65	14,424,041.43
淘金回迁楼	1998.12.	9,488,089.16	-	-	9,488,089.16
昌岗综合楼	1993.8.	1,915,296.38	-	25,348.88	1,889,947.50
站前 A	1989.12.	291,917.77	-	241,111.62	50,806.15
站前 7#楼	1991.12.	293,483.96	-	190,965.87	102,518.09
云苑西	1995.12.	6,425,172.81	-	3,577,557.22	2,847,615.59
华侨乐园	1995.12	2,118,527.45	-	2,118,527.45	-
合 计		181,216,494.23	56,632,409.93	127,305,509.96	110,543,394.20

(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
站前路	72,353.45	-	72,353.45	-
文昌南	11,204,429.28	-	260,568.12	10,943,861.16
淘金小区	5,574,943.67	-	145,744.64	5,429,199.03
松柏东街	2,162,262.88	-	876,946.92	1,285,315.96
华乐路	2,548,784.70	-	64,937.20	2,483,847.50
华乐大厦	883,210.26	-	22,502.16	860,708.10
昌岗中路	490,457.16	-	330,045.23	160,411.93
百事西一街	639,083.12	-	639,083.12	-
华侨乐园车库	-	13,800,000.00	172,500.00	13,627,500.00
合 计	23,575,524.52	13,800,000.00	2,584,680.84	34,790,843.68

(5)周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
站 前	1,528,419.03	444,577.49	317,635.37	1,655,361.15
淘金 A 区	14,740.22	-	344.80	14,405.42
永胜新街 5#	574,022.58	-	31,890.14	542,132.44
合 计	2,117,181.83	444,577.49	349,870.31	2,211,899.01

(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
珠江国际广场	10,200,892.06	-	121.46	10,200,770.60
云苑西	502,679.04	-	345,567.45	157,111.59
金威大厦	15,302,021.80	-	1,076,533.76	14,225,488.04
金盛大厦	2,391,599.44	967,103.36	-	3,358,702.80
金山阁	21,779,032.73	-	12,939,150.75	8,839,881.98
金昌大厦	2,622,315.77	-	622,532.40	1,999,783.37
合计	52,798,540.84	967,103.36	14,983,905.82	38,781,738.38

注：(1) 出租开发产品---昌岗中路 4,626.76 平方米车库、出租开发产品---淘金小区 4,172.76 平方米车库和出租开发产品---华乐路 2,241.80 平方米办公楼，已用于向广州市松洲农村信用合作社抵押借款 2,500 万元。

(2) 开发成本---珠江广场 7,621.2963 平方米和开发产品---金昌大厦首层商铺 1,943.74 平方米，已用于向建行广州东环支行抵押借款 5,700 万元。

(3) 存货跌价准备本期转回 14,983,905.82 元，主要是因为“开发产品---金山阁”项目本期销售 78,935,523.81 元，实际售价较原预计价格也有所回升。

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	83,655,433.09	-	83,655,433.09	85,613,657.97	-	85,613,657.97
其中：对子公司投资	873,064.09	-	873,064.09	2,831,288.97	-	2,831,288.97
其他股权投资	82,782,369.00	-	82,782,369.00	82,782,369.00	-	82,782,369.00
长期债权投资	500,000.00	-	500,000.00	61,427,900.00	-	61,427,900.00
合计	84,155,433.09	-	84,155,433.09	147,041,557.97	-	147,041,557.97

长期投资期末数较期初数减少 62,886,124.88 元，减少 42.77%，主要是因为本期将持有的海南珠江国际置业有限公司的债权投资 60,927,900.00 元，根据有关协议转入其他应收款，详见附注十二 1。

(2) 长期股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资 成本	减值准备				备注
				期初数	本期增加	本期转回	期末数	
中珠房产联合开发 股份有限公司		4.38%	12,565,729.0	-	-	-	-	
汕头广联房地产开 发有限公司		8.00%	5,556,640.00	-	-	-	-	
上海中大房地产实 业股份有限公司		2.00%	4,000,000.00	-	-	-	-	
广州捷星房地产开 发有限公司		10.00%	40,660,000.00	-	-	-	-	*
广州珠江实业集团 财务有限责任公司		10.00%	20,000,000.00	-	-	-	-	**
广州珠江物业管理 有限公司		80.00%	2,000,000.00	-	-	-	-	
小计			81,650,945.00	-	-	-	-	

* 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十二 4。

**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十二 3。

其中权益法核算的股权投资如下：

被投资单位名称	初始投资额	追加投资额	被投资单位权益增减额	分得现金红利额	累计权益增减额
广州珠江物业管理有限公司	2,000,000.00	-	(1,958,224.88)	-	(1,126,935.91)
合计	2,000,000.00	-	(1,958,224.88)	-	(1,126,935.91)

公司与被投资单位广州珠江物业管理有限公司会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

(3) 长期债权投资

债券投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
企业债券	500,000.00	12%	500,000.00	1996.5.	-	343,200.00	500,000.00
合计	<u>500,000.00</u>	∴	<u>500,000.00</u>	∴	∴	<u>343,200.00</u>	<u>500,000.00</u>

注释 7、固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值：				
房屋及建筑物	7,248,021.79	59,690.75	-	7,307,712.54
运输工具	3,866,601.33	681,912.00	270,759.00	4,277,754.33
其他设备	1,856,927.60	397,193.00	12,000.00	2,242,120.60
合计	<u>12,971,550.72</u>	<u>1,138,795.75</u>	<u>282,759.00</u>	<u>13,827,587.47</u>
累计折旧：	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,271,625.51	261,895.80	-	1,533,521.31
运输工具	3,079,771.86	262,117.79	14,918.82	3,326,970.83
其他设备	1,598,059.80	81,816.54	7,052.80	1,672,823.54
合计	<u>5,949,457.17</u>	<u>605,830.13</u>	<u>21,971.62</u>	<u>6,533,315.68</u>
净值	7,022,093.55	-	-	7,294,271.79

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

固定资产无抵押或担保情况。

本公司固定资产不存在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情况，因此没有计提固定资产减值准备。

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	本期摊销	累计摊销	期末余额	摊余期限
土地使用权	购买	1,226,823.00	1,048,933.52	-	24,536.48	202,425.96	1,024,397.04	41.75 年
合计		<u>1,226,823.00</u>	<u>1,048,933.52</u>	-	<u>24,536.48</u>	<u>202,425.96</u>	<u>1,024,397.04</u>	-

注释 9、短期借款

借款类型	期末数		期初数	
	原币	人民币	原币	人民币
银行借款：				
其中：抵押借款	RMB82,000,000.00	82,000,000.00	95,000,000.00	
信用借款	RMB20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	
担保借款	-	-	-	
合计		<u>102,000,000.00</u>	<u>115,000,000.00</u>	

上述借款均未逾期。

注释 10、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金	3,235.00	-	1998.12.
站前小区	135,590.20	4,938,649.94	1992.8.
司法楼	-	69,761.00	1988.3.
昌岗	-	3,194,340.87	1993.8.
文昌	38,685.00	2,280,298.70	1993.6.
松柏岗	-	765,212.23	1996.9.
云苑西	-	4,027,744.00	1995.12.
金威大厦	-	27,194.00	2000.5.
华侨乐园	6,189,797.79	13,342,585.17	1995.12.
合计	<u>6,367,307.99</u>	<u>28,645,785.91</u>	

注：(1)预收账款期末余额比期初余额减少 22,278,477.92 元，减少 77.77%，主要是预收售房款结转本期收入所致。

(2)预收账款期末余额中没有欠持本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项。

注释 11、应交税金

税 项	期末数	期初数
营业税	(664,706.97)	(3,006,073.30)
城市维护建设税	117,422.66	(428,490.71)
房产税	201,719.81	(16,857.20)
所得税	1,613,471.73	307,114.40
个人所得税	22,794.98	-
合计	<u>1,290,702.21</u>	<u>(3,144,306.81)</u>

注释 12、其他应付款

账 龄	期末数		期初数	
	金额 RMB	占总额比例 %	金额 RMB	占总额比例 %
一年以内	63,887,227.40	21.87	14,841,568.01	5.74
一至三年	5,265,496.33	1.80	11,676,377.51	4.52
三年以上	222,907,789.92	76.33	231,946,724.70	89.74
合计	<u>292,060,513.65</u>	<u>100</u>	<u>258,464,670.22</u>	<u>100</u>

其他应付款期末余额中欠持本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项见附注七。

注释 13、预提费用

项 目	期末余额	期初余额	结存原因
配套工程款	6,722,516.33	11,058,423.00	尚未结算
小区管理统筹金	989,033.00	989,033.00	尚未结算
合计	<u>7,711,549.33</u>	<u>12,047,456.00</u>	

注释 14、一年内到期的长期负债

借款单位	期末金额	借款期限	年利率	借款条件
中国工商银行广东	10,000,000.00	99.11.8-2002.2.4	6.534%	抵押

省分行营业部

注：该项借款已于 2002 年 2 月 4 日归还。

注释 15、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	
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

注释 16、资本公积

项目	期初数	期末数
股本溢价	335,271,080.29	335,271,080.29
资产评估增值准备	22,887,432.82	22,887,432.82
合计	358,158,513.11	358,158,513.11

注释 17、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	8,251,744.44	---	---	8,251,744.44
公益金	19,556,057.37	---	---	19,556,057.37
企业发展基金	8,414,203.33	---	---	8,414,203.33
任意盈余公积金	43,709,751.82	---	---	43,709,751.82
合计	79,931,756.96	---	---	79,931,756.96

盈余公积期初数调整及弥补亏损详见附注二 18。

注释 18、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
(51,622,373.08)	13,522,578.98	163,672.13	(38,263,466.23)

期初未分配利润调整事项见附注二 19。

注释 19、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	154,022,481.60	130,298,541.63	103,307,384.27	109,736,676.47
物业出租	16,014,633.60	2,730,464.75	-	-
合计	170,037,115.20	133,029,006.38	103,307,384.27	109,736,676.47

本公司前五名客户销售收入总额为 10,221,353.44 元，占全部销售收入的比例为 6%。

本期主营业务收入较上年同期增加 66,729,730.93 元，增长 64.59%。原因分析：(1)物业出租收入上期在其他业务收入中反映，本期在主营业务收入中反映；(2)金山阁、金昌大厦进入旺销期，淘金华庭开始预售。

注释 20、主营业务税金及附加

税种	本期数	上期数
营业税	8,519,113.27	5,205,860.93
城市维护建设税	565,237.20	349,901.58
教育费附加	242,244.52	149,957.84
合计	9,326,594.99	5,705,720.35

注释 21、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
泊车服务	577,447.93	845,727.32
物业出租	-	6,053,265.71
合计	577,447.93	6,898,993.03

其他业务利润本期较上期下降 6,321,545.10 元，下降 91.62%，是因为本期物业出租利润并入主营业务利润反映所致。

其中：金额占本期利润总额 10%以上（含 10%）的项目明细如下：

业务项目	本期数			上期数		
	其他业务收入	其他业务成本	利润	其他业务收入	其他业务成本	利润
泊车服务	1,229,040.30	651,592.37	577,447.93	1,539,431.50	693,704.18	845,727.32
物业出租	-	-	-	7,985,655.02	1,932,389.31	6,053,265.71
合计	1,229,040.3	651,592.37	577,447.93	9,525,086.52	2,626,093.49	6,898,993.03

注释 22、管理费用

管理费用本期数 3,230,744.86 元，较上期数 89,429,505.67 元下降 86,198,760.81 元，下降 96.39%，主要是因为上年同期计提了坏帐准备 24,064,423.31 元、计提了存货跌价准备 52,798,540.84 元，而本期这两项计提均大幅下降。

注释 23、财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	7,435,892.83	9,162,376.71
减：利息收入	260,005.05	1,157,434.67
汇兑损益	468.92	12,432.02
其 他	3,394.76	101.20
合 计	<u>7,179,751.46</u>	<u>8,017,475.26</u>

注释 24、投资收益

类 别	本期数	上期数	备注
股权转让收益	-	2,635,000.00	
项目投资收益	6,876,037.94	7,751,167.07	*
权益法调整收益	(254,058.21)	352,833.91	
现金股利	-	258,926.00	
合 计	<u>6,621,979.73</u>	<u>10,997,926.98</u>	

*项目投资收益

公司于 1997 年 4 月与广州合富房地产发展公司（下称“合富公司”）签订《合作开发经营商住楼项目合同》，合作开发项目位于机场路西侧地段。双方约定：

（1）合作条件：公司每平方米建筑面积提供 4050 元资金，从而取得该项目的收益权；

（2）利润分配方式：以 4050 元/M² 为界，4050 元/M² 以内的收益（扣除相应支出后）归属合作方合富公司；超过 4050 元/M² 以上的收益（扣除相应支出后）归属本公司。

公司对该项投资收益的确认原则及方法：我方实际收到该项目售价超过 4050 元/M² 以上的收益时，按扣除公司应负担的税费等支出后的金额，确认投资收益的实现。

注释 25、营业外收入

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	1,000.00	560.00
罚没收入	65,210.90	-
其他	2,478,136.15	16,004.00
合 计	<u>2,544,347.05</u>	<u>16,564.00</u>

2. 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
处理固定资产净损失	3,447.20	2,941.00
捐赠支出	203,462.20	5,000.00
罚款支出	139,468.88	85,035.52
非常损失	-	1,638,693.05
其 它	131,522.30	60,639.95
合 计	<u>477,900.58</u>	<u>1,792,309.52</u>

注释 26、其他与经营活动有关的现金

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
产权费用	483,841.74
其 他	908,636.34
合 计	1,392,478.08

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
管理费用	5,008,000.56
销售费用	9,508,534.99
其 他	649,224.36
合 计	15,165,759.91

附注六、母公司会计报表主要项目注释

注释 1、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	193,327,344.82	-	193,327,344.82	195,170,999.20	-	195,170,999.20
其中：对子公司投资	113,676,399.82	-	113,676,399.82	115,520,054.20	-	115,520,054.20
其他股权投资	79,650,945.00	-	79,650,945.00	79,650,945.00	-	79,650,945.00
长期债权投资	500,000.00	-	500,000.00	61,427,900.00	-	61,427,900.00
合计	193,827,344.82	-	193,827,344.82	256,598,899.20	-	256,598,899.20

(2) 长期股权投资

其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资 成本	减值准备				备注
				期初数	本期增加	本期转回	期末数	
中珠房产联合开发股份有限公司		3.29%	9,434,305.00	-	-	-	-	
汕头广联房地产开发有限公司		8.00%	5,556,640.00	-	-	-	-	
上海中大房地产实业股份有限公司		2.00%	4,000,000.00	-	-	-	-	
广州捷星房地产开发有限公司		10.00%	40,660,000.00	-	-	-	-	*
广州珠江实业集团财务有限责任公司		10.00%	20,000,000.00	-	-	-	-	**
广州珠江物业管理有限公司		80.00%	2,000,000.00	-	-	-	-	
广州侨兴房产开发有限公司		70.00%	64,559,543.94	-	-	-	-	
小计			146,210,488.94	-	-	-	-	

* 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十二 4。

**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十二 3。

其中权益法核算的股权投资如下：

被投资单位名称	初始投资额	追加投资额	被投资单位权益增减额	分得现金红利额	累计权益增减额
广州珠江物业管理有限公司	2,000,000.00	-	(1,958,224.88)	-	(1,126,935.91)
广州侨兴房产开发有限公司	64,559,543.94	-	114,570.50	-	48,243,791.79
合计	66,559,543.94	-	(1,843,654.38)	-	47,116,855.88

公司与被投资单位会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

(3) 长期债权投资

债券投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
企业债券	500,000.00	12%	500,000.00	1996.5.	-	343,200.00	500,000.00
合计	<u>500,000.00</u>	∩	<u>500,000.00</u>	∩	∩	<u>343,200.00</u>	<u>500,000.00</u>

注释 2、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	145,478,325.21	131,120,398.50	99,304,605.72	109,643,484.42
物业出租	16,014,633.60	2,730,464.75	-	-
合计	<u>161,492,958.81</u>	<u>133,850,863.25</u>	<u>99,304,605.72</u>	<u>109,643,484.42</u>

(1) 本公司前五名客户销售收入总额为 10,221,353.44 元，占全部销售收入的比例为 6%。

(2) 本期主营业务收入较上年同期增加 62,188,730.93 元，增长 62.62%。
原因分析：① 物业出租收入上期在其他业务收入中反映，本期在主营业务收入中反映；② 金山阁、金昌大厦进入旺销期，淘金华庭开始预售。

注释 3、投资收益

类别	本期数	上期数
股权转让收益	0	2,635,000.00
项目投资收益	6,876,037.94	7,751,167.07
权益法调整收益	2,495,633.66	705,556.45
现金股利	0	237,800.00
合计	9,371,671.60	11,329,523.52

项目投资收益相关说明详见附注五 24。

附注七、关联方关系及其交易：

(一) 存在控制关系的关联方

1、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地	主营业务	与本企业关系	企业类型	法定代表人
广州珠江实业集团有限公司	广州市	建筑、工程房地产	母公司	国有独资	周孟尝
广州侨兴房产开发有限公司	广州市	开发、兴建、销售商品房	子公司	有限责任公司	周孟尝
广州珠江物业管理有限公司	广州市	物业管理	子公司	有限责任公司	张穗南

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化 (单位：万元)

企业名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
广州市珠江实业集团有限公司	10,713.95	0.00	0.00	10,713.95
广州珠江物业管理有限公司	250.00	0.00	0.00	250.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化 (单位：万元)

企业名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	(%)	金额	(%)	金额	(%)	金额	(%)
广州珠江实业集团有限公司	7,410.09	39.62	0.00	--	0.00	--	7,410.09	39.62
广州珠江物业管理有限公司	200.00	80.00	0.00	--	0.00	--	200.00	80.00

(二) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本企业关系
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

(三) 关联方应收、应付款项

项目	2001.12.31.	2000.12.31.	备注
其他应收款			
广州珠江实业集团有限公司		1,720,420.09	
海南珠江国际置业有限公司	60,927,900.00	-	
广州珠江实业集团财务有限 责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00	定期存款， 已逾期
其他应付款			
广州珠江物业管理有限公司	6,107,545.24	8,000,000.00	

附注八、或有事项

截至资产负债表日，公司没有应披露而未披露的或有事项。

附注九、承诺事项的说明

截至资产负债表日，公司没有应披露而未披露的承诺事项。

附注十、资产负债表日后事项

资产负债表日一年内到期的长期负债 10,000,000.00 已于 2002 年 2 月 4 日偿还。

附注十一、净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	4.72	4.77	0.15	0.15
营业利润	1.37	1.39	0.04	0.04
净利润	2.30	2.33	0.07	0.07
扣除非经营性损益后的净利润	-0.47	-0.48	-0.01	-0.01

附注十二、其他应披露的事项

1、广州珠江实业集团财务有限责任公司为本公司提供信用贷款 2,000 万元，广州珠江实业集团有限公司已于 2000 年 7 月代本公司偿还。据此，公司和广州珠江实业集团有限公司与海南国际置业有限公司三方同意冲减本公司对海南国际置业有限公司的债权 2000 万元，公司对海南国际置业有限公司的债权调整为 4092.79 万元。由于相关法律文件正在完善中，故暂未作账务处理。

2、本公司就应收香港汇鹏发展有限公司代垫款的仲裁已经裁决。但尚未得到执行，公司正向法院申请强制执行裁决。

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进展，公司正寻求其他解决办法。

4、截至一九九九年十二月三十一日，本公司投资于广州捷星房地产开发有限公司的 4,066 万元，其中：700 万元为本公司的股权投资，3,366 万元为本公司对广州捷星房地产开发有限公司的融资款。

5、公司期末在其他应收款和其他应付款挂账不涉及资金回收的款项 260,541,793.73 元。该款项是由于广州侨兴房产开发有限公司的华侨乐园及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。华侨乐园项目挂账形成时间为 1997 年，百事佳新村项目挂账形成时间为 1998

年。现公司已完成了相关项目的清算和代理债权债务清算，并将经香港会计师确认的劳务收入划分的核算报告提交税务机关。现税务机关正在审理中。如税务机关批复，代理酬金收入的合法凭证问题，将得到解决。

十一、备查文件目录

- 1、载有董事长亲笔签名的年度报告文本。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、《公司章程》。

法定代表人: 周孟尝

二〇〇二年三月九日