

广州珠江实业开发股份有限公司  
2003 年半年度报告

2003.8.2

## 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。本半年度报告未经审计。

公司董事长郑暑平先生、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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

# 目 录

一、 公司基本情况-----	3
二、 股本变动和主要股东持股情况-----	4
三、 董事、 监事、 高级管理人员情况-----	5
四、 管理层讨论与分析-----	5
五、 重要事项-----	7
六、 财务报告-----	10
七、 备查文件-----	32

## 一、公司基本情况

### (一) 公司基本情况

- 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
  - 3、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)
  - 4、公司法定代表人：郑暑平
  - 5、公司董事会秘书：黄宇文  
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼  
联系电话：020-83752439，83752408-808  
传真：020-83752663  
电子信箱：[huangyw65@21cn.com](mailto:huangyw65@21cn.com)
  - 6、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：  
<http://www.sse.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- ### (二) 主要财务数据及指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比年初数增减(%)
流动资产(元)	738,124,511.13	781,722,177.03	-5.58
流动负债(元)	188,424,897.10	228,365,212.50	-17.49
总资产(元)	830,649,171.94	873,423,695.71	-4.90
股东权益(不含少数股东权益)(元)	598,144,420.56	600,981,908.10	-0.47
每股净资产(元/股)	3.20	3.21	-0.31
调整后每股净资产(元/股)	3.00	3.10	-3.22

  

	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润(元)	6,514,481.82	5,823,155.17	11.87
扣除非经常性损益后的净利润(元)	3,506,530.35	4,003,033.26	-12.40
每股收益(元/股)	0.035	0.031	12.90
净资产收益率(%)	1.09	0.98	11.22
经营活动产生的现金流量净额(元)	31,822,503.59	-9,983,138.86	418.76

非经常性损益项目	金额(元)
1、资产减值准备恢复及计提净额	3,159,607.98
2、营业外收入	9,161.27
3、营业外支出	-160,817.78
合 计	3,007,951.47

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	3.25%	3.22%	0.10	0.10
营业利润	0.63%	0.62%	0.02	0.02
净利润	1.09%	1.08%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的净利润	0.59%	0.58%	0.02	0.02

## 二、股本变动和主要股东持股情况

### (一) 股本变动情况

报告期内公司股本总数及股本结构未发生变动。

### (二) 主要股东持股情况

1、报告期末股东总数为 54,115 户。

#### 2、主要股东持股情况

名 次	股东名称	报告期末持股数(股)	报告期持股变动增减情况(+/-)	持股占总股本比例(%)	股份性质
1	广州珠江实业集团有限公司	74,100,940.2	0	39.62	国有法人股
2	广州市国有资产管理局	12,903,437	0	6.90	国家股
3	华龙证券有限责任公司	610,200	-100	0.33	流通股
4	陈伟	452,071	+452,071	0.24	流通股
5	李性良	220,200	+220,200	0.12	流通股
6	姚观明	200,000	+200,000	0.12	流通股
7	刘怀存	197,800	+197,800	0.11	流通股
8	郭银堂	186,850	0	0.10	流通股
9	李志宏	184,887	0	0.10	流通股
10	赵国仓	166,371	0	0.09	流通股

注: 持有本公司 5%以上股东——广州珠江实业集团有限公司和广州市国有资产管理局报告期内未发生变动。

广州市国有资产管理局已并入广州市财政局,其所持本公司国家股管理权相应归属广州市财政局。

第 3—10 位为流通股股东,本公司未知其关联关系。

广州珠江实业集团有限公司以国有法人股 3,200 万股做质押,向中国工商银行广州市南方支行贷款人民币 7,000 万。质押期为 2002 年 8 月 12 日至 2004 年 8 月 12 日。

3、报告期内控股股东和实际控制人未发生变化。

### 三、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况

报告期内董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变化。

#### (二) 董事、监事、高级管理人员新聘或解聘情况

1、报告期内召开的公司 2002 年度股东大会，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，增补李善民先生、何威明先生为公司第四届董事会独立董事；

2、报告期内召开的公司第四届董事会 2003 年第二次会议，聘任罗晓先生为公司副总经理；

3、报告期内召开的公司第四届董事会 2003 年第四次会议，同意周孟尝先生辞去公司董事长职务，选举郑暑平先生为公司董事长，同意陈晓庆先生因工作原因不再担任公司副总经理，聘任黄宇文先生为公司副总经理。

### 四、管理层讨论与分析

#### (一) 经营状况的讨论与分析

2003 年是公司上市 10 周年，对公司发展意义深远，公司董事会和经营层以此为契机，提出了“以发展为主题，以效益为中心，以创新为动力”的经营方针，并开展中长期发展规划的制订，以实现改善业绩和提升核心竞争力的经营目标。报告期内，面对广州房地产市场竞争激烈和非典带来的不利因素，公司针对市场变化充分发挥公司商品房的地理位置优势，调整经营策略，加大了项目的市场运作力度，在不同销售周期实施定向促销活动，并开展以租带售的销售模式，加快了各项目销售进度和存量楼盘的盘活。上半年公司实现主营业务收入 5,448.68 万元，实现主营业务利润 1,943.17 万元，实现净利润 651.45 万元，净利润比去年同期增长 11.86%。

报告期内，公司还加大了寻找和优化新项目的力度，积极培育新的利润增长点。上半年公司成立了珠江新城、赤岗、金盛等项目部，着手土地存量的盘活和新项目的启动工作，以充分利用现有资源实现发展。金盛项目已进行了周密的调研、定位、策划和论证，工程施工前期的准备工作也全面展开，目前已取得项目手册及投资批文，为项目的尽早开工奠定了基础。同时，公司还积极进行跨地域发展的研究，密切关注有发展潜力的房地产市场，先后考察了长沙和海南房地产市场，现正寻找和优化投资项目，条件成熟则启动开发，以扩大公司主营业务规模，增强公司持续经营能力。

#### (二) 报告期主要经营情况

##### 1、公司主营业务范围及其经营情况。

(1) 主营业务范围及经营情况。公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租，主营业务收入目前都在广州市实现。报告期内，销售商品房 8,216 平方米，实现销售收入 4,594.68 万元，物业出租收入 853.99 万元。

(2) 主营业务收入及业务成本构成和毛利率。

单位：人民币元

项 目	营业收入	营业成本	毛利率
房地产销售	45,946,863.20	30,784,746.67	33%
物业出租	8,539,936.35	1,274,200.12	85%

2、报告期内，公司利润构成、主营业务构成、主营业务盈利能力未发生重大变化。

3、对报告期净利润产生重大影响的其他业务

报告期内公司实现投资收益 291.24 万元，占净利润的 44.71%。详见附注 5、注释 28。

4、公司无投资收益占净利润 10%以上的单个参股公司。

5、公司经营中出现的问题和困难。公司新开项目尚未启动，缺乏新的利润增长点，持续经营能力有待提高。目前“淘金华庭”、“金山阁”、“金威大厦”和“金昌大厦”项目楼盘已进入销售后期，“淘金华庭”项目可售面积为 13,461 平方米，“金山阁”、“金威大厦”和“金昌大厦”项目合计可售面积 8,205 平方米，可选单位少且剩余单位价格高、单体楼等因素，会给尾盘的销售带来难度。下半年公司在重点建设淘金华庭会所的基础上，将加大促销力度，推动淘金项目楼盘销售；加快金盛项目的开工和新项目的启动，同时在物业出租方面要提高策划能力，以实现物业经营收入和营业利润的增加。

(三) 公司在报告期内的投资情况

1、报告期内募集资金使用情况

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) 从 2002 年 6 月 12 日起，公司利用闲置资金 2,000 万元进行证券投资，至 2003 年 6 月 12 日已到期，该投资收益率为 1.49%。

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

(四) 报告期实际经营成果与计划对比

公司未对报告期经营目标和盈利情况作过预测。

(五) 第三季度经营成果预告

公司预测本年初至下一报告期末的净利润较上年同期相比不会发生大幅变动。

## 五、重要事项

### (一) 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和有关法律、法规的要求，规范公司运作，积极完善法人治理结构，根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，修改公司章程，调整董事会成员并增加了2名独立董事，其中一名为有会计专业背景人士，从而达到了公司独立董事不少于董事会成员三分之一的要求。目前公司正酝酿建立董事会专门委员会，董事会专门委员会工作细则也正在拟定中。

### (二) 报告期内实施的利润分配方案及执行情况

公司2002年度股东大会审议通过了2002年度利润分配方案：以2002年末总股本187,039,387.2股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.5元(含税)。该方案目前正在实施之中。

### (三) 公司2003年中期利润分配预案

2003年中期公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

### (四) 报告期内发生及以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、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、又一居项目仲裁案，即合富公司诉本公司欠其5,000万元及其资金使用费1,500万元一案。广州仲裁委员会于2000年10月、2001年3月、2001年5月9日共三次审理，但未作出裁决。因合富公司方面的原因，广州仲裁委员会已暂时中止该案的审理，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。广州仲裁委员会于2002年9月30日作出了终审裁决，即合富公司应在共管帐户内存入4,654,000元。在执行过程中因合富公司向广州市中级人民法院提出撤消仲裁裁决申请，广州市中级人民法院于2002年11月25日立案，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。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。目前本公司已向白云区人民法院提出了恢复执行仲裁裁决的申请。

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，即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。涉及标的1,559.85万元。报告期内广州仲裁委员会作出裁决：一、由合富公司办理有关手续，向本公司转户移交1,076.9898平方米商品房；二、合富公司将人民币4,580,024.56元存回到共管帐户中；三、合富公司向本公司返还多收的投资款979,537.05元；四、本案仲裁费由合富公司承担。合富公司以该裁定程序违法为由向广州市中级人民法院提出撤消仲裁裁决申请，广州市中级人民法院已于2003年6月25日立案，该案目前正在审理当中。

##### (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。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。广隆公司董事会已重新健全并作出合作公司解散决议，已向广州市外经委提出合作公司解散报告，成立了

清算委员会，具体清算方案正在审定，至报告期末尚未开始清理。

(五) 报告期内，公司无重大收购、出售资产事项

(六) 报告期内重大关联交易事项

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：海南国际)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；将应收海南国际债权中的¥3,000万元转移由瑞士中星投资有限公司(以下简称“中星公司”)承担，并以中星公司所拥有的广州侨兴房产开发有限公司(以下简称“侨兴公司”)之股东权益作担保，待侨兴公司清算后以此权益清偿；将应收广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)债权¥3,366万元中¥1,400万元转移由中星公司承担，并以其拥有的侨兴公司之股东权益作担保，待侨兴公司清算后以此权益清偿。该关联交易可从根本上解决公司与海南国际长期大额欠款所形成的历史遗留问题，通过债务转移预计可收回货币资金或相关资产¥4,400万元，同时降低了公司的负债比例，优化了财务结构，理顺了各方债权、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。本公司认缴海南国际增资扩股¥1,500万元的增资额，占7.5%的股权；海南国际归还债务¥1,500万元(2003年6月30日前归还¥1,000万元，2003年12月10日前归还¥500万元)。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》35版。关联交易已经股东大会审议批准，目前公司正组织相关单位落实方案的各项实施工作。详见股东大会决议公告(临2003-009)2003年3月29日《上海证券报》及上海证券交易所[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

(七) 重大合同及其履行情况

1、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项；

2、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大担保合同事项；

3、报告期内公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托理财事项发生。

(八) 报告期内公司或持股5%以上股东没有发生或以前期间发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

(九) 报告期内公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会、其他行政管理部门、司法机关等稽查、处罚、采取司法强制性措施等情况。

(十) 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，刊登在《上海证券报》；

2、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、重大关联交易公告、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)；

3、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)；

4、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，刊登在《上海证券报》；

5、2003年6月27日，公司披露了2002年度股东大会决议公告，刊登在《上海证券报》、上海证券交易所 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)；

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，刊登在《上海证券报》。

## 六、财务报告

### 本财务报告未经审计

#### (一) 会计报表

#### 资产负债表(2003年6月30日)

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	行次	期末数		期初数	
			母公司	合并	母公司	合并
<b>流动资产：</b>						
货币资金	1	1	79,354,642.73	81,563,924.67	62,156,240.44	68,863,069.72
短期投资	2	2	7,384,290.20	7,384,290.20	20,509,424.82	20,509,424.82
应收票据		3				
应收股利		4				
应收利息		5				
应收账款	3	6		78,946.60	51,500.00	130,449.60
其他应收款	4	7	103,120,399.30	117,768,913.54	130,887,814.44	146,191,683.58
预付账款	5	8	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
应收补贴款		9				
存货	6	10	515,038,257.36	528,828,433.12	529,340,589.43	543,527,549.31
待摊费用		11				0.00
一年内到期的长期债权投资		21				
其他流动资产		24				
<b>流动资产合计</b>		<b>31</b>	<b>707,397,589.59</b>	<b>738,124,511.13</b>	<b>745,445,569.13</b>	<b>781,722,177.03</b>
<b>长期投资：</b>						
长期股权投资		32	189,200,198.93	80,835,284.91	188,269,298.50	79,912,035.89
长期债权投资		34	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
<b>长期投资合计</b>		<b>38</b>	<b>189,700,198.93</b>	<b>81,335,284.91</b>	<b>188,769,298.50</b>	<b>80,412,035.89</b>
<b>固定资产：</b>						
固定资产原价	8	39	11,224,999.47	13,956,326.14	11,285,628.97	14,275,099.44
减：累计折旧		40	4,826,356.28	7,117,127.48	4,586,740.28	7,099,878.48
<b>固定资产净值</b>		<b>41</b>	<b>6,398,643.19</b>	<b>6,839,198.66</b>	<b>6,698,888.69</b>	<b>7,175,220.96</b>
减：固定资产减值准备		42				
<b>固定资产净额</b>		<b>43</b>	<b>6,398,643.19</b>	<b>6,839,198.66</b>	<b>6,698,888.69</b>	<b>7,175,220.96</b>
工程物资		44				
在建工程		45				
固定资产清理		46				
<b>固定资产合计</b>		<b>50</b>	<b>6,398,643.19</b>	<b>6,839,198.66</b>	<b>6,698,888.69</b>	<b>7,175,220.96</b>
<b>无形资产及其他资产：</b>						
无形资产	9	51	987,592.28	987,592.28	999,860.54	999,860.54
长期待摊费用	10	52	2,648,086.39	3,362,584.96	2,485,063.79	3,114,401.29
其他长期资产		53				
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>60</b>	<b>3,635,678.69</b>	<b>4,350,177.24</b>	<b>3,484,924.33</b>	<b>4,114,261.83</b>

递延税项：						
递延税款借项		61				
资产总计		67	907,132,110.38	830,649,171.94	944,398,680.65	873,423,695.71
负债和股东权益	注释	行次	期末数		期初数	
			母公司	合并	母公司	合并
流动负债：						
短期借款	11	68	110,000,000.00	110,000,000.00	124,500,000.00	124,500,000.00
应付票据		69				0.00
应付账款	12	70	198,265.02	208,265.02	530,161.31	540,161.31
预收账款	13	71	21,812.53	21,812.53	0.00	0.00
应付工资		72				0.00
应付福利费		73	-31,167.83	440,927.20	120,948.35	682,441.18
应付股利	15	74	9,997,141.21	9,997,141.21	645,171.85	645,171.85
应交税金	16	75	385,507.57	-93,745.59	147,365.29	183,039.71
其他应付款	17	80	1,458,748.91	1,458,748.91	1,162,812.52	1,162,812.52
其他应付款	14	81	181,999,627.81	59,259,494.17	210,503,124.25	92,669,897.90
预提费用	18	82	4,957,754.60	7,132,253.65	5,807,188.98	7,981,688.03
预计负债		83				0.00
一年内到期的长期负债		86				0.00
其他流动负债		90				0.00
流动负债合计		100	308,987,689.82	188,424,897.10	343,416,772.55	228,365,212.50
长期负债：						
长期借款		101				
应付债券		102				
长期应付款		103				
专项应付款		106				
其他长期负债		108				
长期负债合计		110				
递延税项：						
递延税款贷项		111				
负债合计		114	308,987,689.82	188,424,897.10	343,416,772.55	228,365,212.50
少数股东权益				44,079,854.28		44,076,575.11
股东权益：						
股本	19	115	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
减：已归还投资		116				
股本净额		117	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	20	118	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	21	119	43,785,648.29	43,785,648.29	43,785,648.29	43,785,648.29
其中：法定公益金		120	20,261,843.22	20,261,843.22	20,261,843.22	20,261,843.22
未分配利润	22	121	9,160,871.96	9,160,871.96	11,998,359.50	11,998,359.50
股东权益合计		122	598,144,420.56	598,144,420.56	600,981,908.10	600,981,908.10
负债和股东权益总计		135	907,132,110.38	830,649,171.94	944,398,680.65	873,423,695.71

**利润和利润分配表**  
(2003年1—6月)

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	行次	本年累计数		上年同期数	
			母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	23	1	54,486,799.55	54,486,799.55	57,536,421.25	61,302,070.03
减：主营业务成本	23	4	32,058,946.79	32,058,946.79	36,010,680.15	36,350,405.87
主营业务税金及附加	24	5	2,996,169.07	2,996,169.07	3,159,911.16	3,355,724.89
二、主营业务利润		10	19,431,683.69	19,431,683.69	18,365,829.94	21,595,939.27
加：其他业务利润	25	11	-14,624.07	1,202,903.81	735,588.68	723,321.90
减：营业费用		14	2,411,797.44	2,411,797.44	4,783,419.75	4,783,419.75
管理费用	26	15	10,247,947.63	11,441,672.33	6,767,487.19	9,605,342.61
财务费用	27	16	3,037,074.93	3,024,129.75	3,307,716.84	3,305,998.48
三、营业利润		18	3,720,239.62	3,756,987.98	4,242,794.84	4,624,500.33
加：投资收益	28	19	2,920,080.93	2,912,429.52	1,106,042.21	1,491,529.23
补贴收入		22				
营业外收入	29	23	9,161.27	9,161.27	687,318.12	687,318.12
减：营业外支出	29	25	135,000.00	160,817.78	213,000.00	972,208.18
四、利润总额		27	6,514,481.82	6,517,760.99	5,823,155.17	5,831,139.50
减：所得税		28				4,792.69
少数股东损益		29		3,279.17		2802.41
五、净利润		30	6,514,481.82	6,514,481.82	5,823,155.17	5,823,544.40
加：年初未分配利润		31	11,998,359.50	11,998,359.50		
盈余公积转入		32				
六、可供分配的利润		33	18,512,841.32	18,512,841.32	5,823,155.17	5,823,544.40
减：提取法定盈余公积		34				
提取法定公益金		35				
提取职工奖励及福利基金		36				389.23
提取储备基金		37				
提取企业发展基金		38				
利润归还投资		39				
七、可供投资者分配的利润		40	18,512,841.32	18,512,841.32	5,823,155.17	5,823,155.17
减：应付优先股股利		41				
提取任意盈余公积		42				
应付普通股股利		43	9,351,969.36	9,351,969.36		
转作股本的普通股股利		44				
八、未分配利润		45	9,160,871.96	9,160,871.96	5,823,155.17	5,823,155.17

## 现金流量表

(2003年1—6月)

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	行次	母公司	合 并
<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		1	53,753,723.88	53,753,723.88
收到的税费返还		3		
收到的其他与经营活动有关的现金	30	8	15,875,417.58	15,638,639.82
现金流入小计		9	69,629,141.46	69,392,363.80
购买商品、接受劳务支付的现金		10	14,755,740.54	14,755,740.54
支付给职工以及为职工支付的现金		12	4,835,020.61	4,835,020.61
支付的各项税费		13	3,946,339.32	4,532,913.44
支付的其他与经营活动有关的现金	30	18	9,771,990.06	13,446,185.62
现金流出小计		20	33,309,090.53	37,569,860.21
经营活动产生的现金流量净额		21	36,320,050.93	31,822,503.59
<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	20,305,464.31	20,305,464.31
取得投资收益所收到的现金		23		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		25		
收到的其他与投资活动有关的现金		28		
现金流入小计		29	20,305,464.31	20,305,464.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		30	615,406.50	615,406.50
投资所支付的现金		31	20,161,926.69	20,161,926.69
支付的其他与投资活动有关的现金		35		
现金流出小计		36	20,777,333.19	20,777,333.19
投资活动产生的现金流量净额		37	-471,868.88	-471,868.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金		38		
借款所收到的现金		40	40,000,000.00	40,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		43		
现金流入小计		44	40,000,000.00	40,000,000.00
偿还债务所支付的现金		45	54,500,000.00	54,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		46	4,149,779.76	4,149,779.76
支付的其他与筹资活动有关的现金		52		
现金流出小计		53	58,649,779.76	58,649,779.76
筹资活动产生的现金流量净额		54	-18,649,779.76	-18,649,779.76
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				
		55		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>				
		56	17,198,402.29	12,700,854.95

补充资料		行次	母公司	合并
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润		57	6,514,481.82	6,514,481.82
加：少数股东损益				3,279.17
计提的资产减值准备		58	-3,159,607.98	-3,159,607.98
固定资产折旧		59	358,627.00	368,589.40
无形资产摊销		60	12,268.26	12,268.26
长期待摊费用摊销		61	293,162.01	446,721.19
待摊费用减少（减：增加）		64		
预提费用增加（减：减少）		65	-849,434.38	-849,434.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		66		25,814.40
固定资产报废损失		67		
财务费用		68	3,037,074.93	3,024,129.75
投资损失（减；收益）		69	-2,920,080.93	-2,912,429.52
递延税款贷项（减：借项）		70		
存货的减少（减：增加）		71	14,302,332.07	14,699,116.19
经营性应收项目的减少（减：增加）		72	27,818,915.14	27,574,459.31
经营性应付项目的增加（减：减少）		73	-18,685,760.05	-22,900,397.87
其他		74	9,598,073.04	8,975,513.85
经营活动产生的现金流量净额		75	36,320,050.93	31,822,503.59
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
债务转为资本		76		
一年内到期的可转换公司债券		77		
融资租入固定资产		78		
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额		79	79,354,642.73	81,563,924.67
减：现金的期初余额		80	62,156,240.44	68,863,069.72
加：现金等价物的期末余额		81		
减：现金等价物的期初余额		82		
现金及现金等价物净增加额		83	17,198,402.29	12,700,854.95

## (二) 会计报表附注

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：债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；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，按估计的可能坏账损失计提坏账准备计入当期损益。

## 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：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；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，按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、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。因此，2003 年度 1-6 月母公司净利润 6,514,481.82 元无需计提企业所得税。

## 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%	2,910.52	68.59	555.82	-9.59	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	39,657.77		39,657.77	8,088.26
	港币	3,634.70	1.0611	3,856.78	2,034.87
	美元	100.00	8.2773	827.73	827.73
小计			44,342.28	10,950.86	
银行存款	人民币	78,150,397.54		78,150,397.54	66,897,485.29
	港币	65,459.41	1.0611	69,458.98	90,646.39
	美元	59,290.91	8.2773	490,768.65	490,460.40
小计			78,710,625.17	67,478,592.08	
其他货币资金	人民币	2,793,103.18		2,793,103.18	1,356,559.65
	港币	14,941.13	1.0611	15,854.04	16,967.13
小计			2,808,957.22	1,373,526.78	
合计			81,563,924.67	68,863,069.72	

货币资金期末数较期初数增加 12,700,854.95 元，增加了 18.44%，主要为销售收入增加所致。

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	8,308,552.41	924,262.21	23,732,641.69	3,223,216.87
合 计	8,308,552.41	924,262.21	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	7,008,552.41	6,141,512.20	867,040.21	22,432,641.69	19,354,657.82	3,077,983.87
基金	1,300,000.00	1,242,778.00	57,222.00	1,300,000.00	1,154,767.00	145,233.00
小 计	8,308,552.41	7,384,290.20	924,262.21	23,732,641.69	20,509,424.82	3,223,216.87

(3) 短期投资跌价准备：

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	---	2,210,943.66	867,040.21
基金	145,233.00	---	88,011.00	57,222.00
合 计	3,223,216.87	---	2,298,954.66	924,262.21

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	100.00%	---	78,949.60	60.52%	---
合 计	78,949.60	100.00%	---	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	56,049,087.99	40.70%	---	10,237,889.84	6.16%	---
一至二年	48,635,787.02	35.31%	---	114,079,560.74	68.66%	---
二至三年	1,707,438.08	1.24%	---	3,818,394.58	2.30%	---
三至五年	5,390,065.62	3.91%	---	11,693,682.59	7.04%	---
五至七年	486,324.21	0.35%	32,088.00	649,824.21	0.39%	32,088.00
七年以上	25,461,601.51	18.49%	19,929,302.89	25,673,722.51	15.45%	19,929,302.89
合计	137,730,304.43	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 38,225,563.97 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	往来款
广隆公司	24,933,006.17	代垫的拆迁费
合计	68,933,006.17	

(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 82,965,816.32 元，占其他应收款总额的比例为 83.38% ( 计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 38,225,563.97 元 )。

(4) 其他应收款中不涉及资金回收的挂账 38,225,563.97 元，其形成原因详见附注 8.(4)。

(5) 对广隆公司应收款的相关情况详见附注 8.(1)。

(6) 对瑞士中星投资有限公司的相关情况详见附注 7.(2)、7.(3)。

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	47,865,082.48	38.90%	---	5,785,947.02	3.84%	---
一至二年	45,332,672.74	36.84%	---	114,074,294.74	75.63%	---
二至三年	1,707,438.08	1.39%	---	795,659.38	0.53%	---
三至五年	3,046,627.38	2.48%	---	4,687,713.68	3.11%	---
五至七年	83,715.00	0.06%	---	247,215.00	0.16%	---
七年以上	25,014,166.51	20.33%	19,929,302.89	25,226,287.51	16.73%	19,929,302.89
合计	123,049,702.19	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 38,225,563.97 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	往来款
广隆公司	24,933,006.17	代垫的拆迁费
合计	68,933,006.17	

- (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 76,465,816.32 元,占其他应收款总额的比例为 90.15%(计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 38,225,563.97 元)。  
 (4)其他应收款中不涉及资金回收的挂账 38,225,563.97 元,其形成原因详见附注

8.(4)。

(5)对广隆公司应收款的相关情况详见附注 8.(1)。

(6)对瑞士中星投资有限公司的相关情况详见附注 7.(2)、7.(3)。

#### 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	339,731,397.99	326,171,924.59	339,155,942.90	325,596,469.50
开发产品	177,149,062.24	159,713,860.51	192,443,125.42	174,147,270.37
出租开发产品	44,111,003.81	40,808,305.81	44,926,312.97	41,623,614.97
周转房	2,134,342.21	2,134,342.21	2,160,194.47	2,160,194.47
合 计	563,125,806.25	528,828,433.12	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	---	---	---	110,822,967.25	110,816,517.25
珠江新城	---	---	---	190,906,256.59	190,840,945.59
金盛大厦地块	---	---	---	38,002,174.15	37,498,480.06
合 计	---	---	---	339,731,397.99	339,155,942.90

注:金盛大厦预计 2003 年下半年开工,珠江广场与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	112,349,948.03	9,995,483.92	27,955,656.87	94,389,775.08
金山阁	2000.05	41,931,247.02	1,175,188.66	1,383,233.32	41,723,202.36
金威大厦	2000.05	17,947,986.35	376,879.75	1,445,856.48	16,879,009.62
金昌大厦	1999.05	17,098,657.26	3,934,777.24	---	21,033,434.50
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	---	2,970,316.44
合 计	—	192,443,125.42	15,490,683.49	30,784,746.67	177,149,062.24

#### (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	---	108,833.62	6,955,371.09
文昌南	13,894,615.42	---	162,721.68	13,731,893.74
淘金小区	5,283,454.43	---	882,838.28	4,400,616.15
松柏东街	1,260,553.72	---	13,109.10	1,247,444.62
华乐路	2,418,910.32	---	32,468.58	2,386,441.74
华乐大厦	838,205.94	---	11,251.08	826,954.86
昌岗中路	151,526.32	---	2,287.26	149,239.06
西区红旗中珠花园	310,080.90	---	7,553.16	302,527.74
中珠大厦 10 楼 1006 房	767,261.21	---	8,721.40	758,539.81
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,937,500.00	---	345,000.00	12,592,500.00
解放中路淘街马王庙 4 号	---	759,475.00	---	759,475.00
合 计	44,926,312.97	759,475.00	1,574,784.16	44,111,003.81

#### (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	---	167.40	13,903.22
永胜新街 5 号	529,376.42	---	6,378.00	522,998.42
站前 2-3 号楼(95-101 号)	117,568.92	---	1,429.32	116,139.60
站前 A 区(中展里 58-59 号)	98,623.45	---	1,225.44	97,398.01
站前小区 6 号楼	395,062.75	---	4,854.42	390,208.33
站前小区 7 号楼	1,005,492.31	---	11,797.68	993,694.63
合 计	2,160,194.47	---	25,852.26	2,134,342.21

#### (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	10,200,770.60	---	---	10,200,770.60
云苑西	157,111.59	---	---	157,111.59
金威大厦	9,829,165.58	---	647,454.50	9,181,711.08
金盛大厦	3,358,702.80	---	---	3,358,702.80
金山阁	6,309,794.51	---	213,198.82	6,096,595.69
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	---	860,653.32	34,297,373.13

用于抵押的存货如下：

- 昌岗中路 187.189 号首层、海珠区广州大道以西 02、03、05 地块的土地，已用于向建行广州东环支行抵押借款 4,000 万元；
- 金山阁地下一、二层及首、二层商场，已用于向工行银山支行抵押借款 3,000 万元；
- 天河区淘金北路 45 号地下停车场、昌岗中路 187 号地下停车场以及东山区华乐路 53-57 号二楼全层，已用于向工行银山支行抵押借款 3,000 万元；
- 昌岗中路 187 号二、三层，已用于向工行银山支行抵押借款 1,000 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	82,335,284.91	1,500,000.00	80,835,284.91	81,412,035.89	1,500,000.00	79,912,035.89
其中：对子公司投资	552,915.91	----	552,915.91	629,666.89	----	629,666.89
其他股权投资	81,782,369.00	1,500,000.00	80,282,369.00	80,782,369.00	1,500,000.00	79,282,369.00
长期债权投资	500,000.00	----	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	82,835,284.91	1,500,000.00	81,335,284.91	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
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%	5,704,000.00	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
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
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
小 计		92,220,500.00	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 7. (3)、附注 7. (6)、附注 8. (3)

\*\* 对海南珠江国际置业有限公司的长期股权投资相关情况详见附注 7. (5)

\*\*\*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 8. (1)

#### 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	期初余额	本期权益 增减额	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	629,666.89	-76,750.98	-1,447,084.09	552,915.91
小 计		2,000,000.00	629,666.89	-76,750.98	-1,447,084.09	552,915.91

#### . 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	---	----	1,500,000.00
合 计	1,500,000.00	---	----	1,500,000.00

### (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	190,700,198.93	1,500,000.00	189,200,198.93	189,769,298.50	1,500,000.00	188,269,298.50
其中：对子公司投资	112,049,253.93	----	112,049,253.93	112,118,353.50	----	112,118,353.50
其他股权投资	78,650,945.00	1,500,000.00	77,150,945.00	77,650,945.00	1,500,000.00	76,150,945.00
长期债权投资	500,000.00	----	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	191,200,198.93	1,500,000.00	189,700,198.93	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
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%	5,704,000.00	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
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
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
小计		90,031,700.00	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 7. (3)、附注 7. (6)、附注 8. (3)

\*\* 对海南珠江国际置业有限公司的长期股权投资相关情况详见附注 7. (5)

\*\*\*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 8. (2)

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	期初余额	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	629,666.89	-76,750.98	---	-1,447,084.09	552,915.91
广州侨兴房产开发有限公司	70.00%	64,559,544.00	111,488,686.61	7,651.41	---	46,936,794.02	111,496,338.02
小计		66,559,544.00	112,118,353.50	-69,099.57	---	45,489,709.93	112,049,253.93

. 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	----	----	1,500,000.00	
合计	1,500,000.00	----	----	1,500,000.00	

### (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

#### 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	---	---	7,102,747.31
运输设备	4,522,594.33	---	99,400.00	4,423,194.33
其他设备	2,649,757.80	58,381.50	277,754.80	2,430,384.50
合 计	14,275,099.44	58,381.50	377,154.80	13,956,326.14
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	123,284.43	---	1,858,678.40
运输设备	3,528,416.13	138,259.84	99,400.00	3,567,275.97
其他设备	1,836,068.38	107,045.13	251,940.40	1,691,173.11
合 计	7,099,878.48	368,589.40	351,340.40	7,117,127.48
净 值	7,175,220.96	---	---	6,839,198.66

#### 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	---	---	12,268.26	239,230.72	987,592.28	40.25
合 计		1,226,823.00	999,860.54	---	---	12,268.26	239,230.72	987,592.28	

#### 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	3,058,709.56	2,485,063.79	456,184.61	293,162.01	410,623.17	2,648,086.39	4.25
租入固定资产改良支出 (侨兴公司)	925,270.25	629,337.50	238,720.25	153,559.18	210,771.68	714,498.57	2.25
合 计	3,983,979.81	3,114,401.29	694,904.86	446,721.19	621,394.85	3,362,584.96	

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
	原 币	人 民 币	
信用借款	---	---	---
抵押借款	RMB110,000,000.00	110,000,000.00	124,500,000.00
合 计	RMB110,000,000.00	110,000,000.00	124,500,000.00

上述借款均未逾期。

#### 注释 12、应付账款

期末余额 208,265.02 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
云苑西	21,812.53	---	1995.12.
合 计	21,812.53	---	

## 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	5,319,232.89	8.98%	25,771,306.96	27.81%
一至二年	39,475,138.46	66.61%	47,560,768.97	51.32%
二至三年	6,966,200.91	11.76%	5,919,041.72	6.39%
三年以上	7,498,921.91	12.65%	13,418,780.25	14.48%
合计	59,259,494.17	100.00%	92,669,897.90	100.00%

(1)其他应付款期末余额中无欠持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项。

(2)占其他应付款总额 10%以上(剔除不涉及资金回收的挂账 38,225,563.97 元)

项目的具体内容如下：

欠 款 单 位	金 额	内 容
产权费用	6,103,463.46	产权费用
物业押金	2,638,914.47	押金
合 计	8,742,377.93	

(3)不涉及资金回收的挂账 38,225,563.97 元。详见附注 8.(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
国有法人股利	3,705,047.01	尚未付款
个人股利	5,001,750.50	尚未付款
合 计	9,997,141.21	

## 注释 16、应交税金

项 目	期末数	期初数
营业税	180,910.92	-80,692.22
城建税	46,058.74	32,794.89
企业所得税	-429,212.76	157,358.06
房产税	146,628.65	126,839.17
个人所得税	-38,131.14	-53,260.19
合 计	-93,745.59	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	20,087.70	附加费	营业税额的3%
住房公积金	1,438,661.21		
合 计	1,458,748.91		

## 注释 18、预提费用

项 目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	5,253,220.65	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	890,000.00	200,000.00	尚未结算
借款利息	---	952,326.38	尚未结算
合 计	7,132,253.65	7,981,688.03	

### 注释 19、股本

项 目	期初数	本期变动增(减)						期末数
		配股	送股	公积金转股	增发	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：国家持有股份	12,903,437.00							12,903,437.00
国有法人持有股份	74,100,940.20							74,100,940.20
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、非发起人股份								
其中：国家持有股份								
国有法人持有股份								
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
内部职工股								
转配股								
基金配售股份								
战略投资人配售股份								
一般法人配售股份								
未上市个人股份								
其他								
3、优先股								
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、股份总计	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
合 计	358,158,513.11	----	----	358,158,513.11

## 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	---	---	29,925,159.37
其中：法定公积金	9,663,316.15	---	---	9,663,316.15
法定公益金	20,261,843.22	---	---	20,261,843.22
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	---	---	43,785,648.29

## 注释 22、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
11,998,359.50	6,514,481.82	9,351,969.36	9,160,871.96

(1)本年度增加：本年利润 6,514,481.82 元转入。

(2)本年度减少：根据 2002 年度股东大会通过的利润分配预案（每 10 股派现金红利 0.5 元），计提应付普通股股利。

## 注释 23、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	45,946,863.20	30,784,746.67	51,211,352.45	34,430,181.61
物业出租	8,539,936.35	1,274,200.12	10,090,717.58	1,920,224.26
合 计	54,486,799.55	32,058,946.79	61,302,070.03	36,350,405.87

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	45,946,863.20	30,784,746.67	47,445,703.67	34,090,455.89
物业出租	8,539,936.35	1,274,200.12	10,090,717.58	1,920,224.26
合 计	54,486,799.55	32,058,946.79	57,536,421.25	36,010,680.15

## 注释 24、主营业务税金及附加

税 种	本期数	上期数	计缴标准
营业税	2,724,339.98	3,060,928.91	5%
城市维护建设税	190,703.80	201,085.26	流转税额的7%
教育费附加	81,125.29	93,710.72	流转税额的3%
合 计	2,996,169.07	3,355,724.89	

## 注释 25、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
泊车服务	1,202,903.81	723,321.90
合 计	1,202,903.81	723,321.90

## 注释 26、管理费用

管理费用本期数 11,441,672.33 元，较上期数 9,605,342.61 元增加 1,836,329.72 元，上升 19.12%，主要是本年办公费用增加所致。

## 注释 27、财务费用

税 种	本期数	上期数
利息支出	3,197,463.38	3,387,902.93
减：利息收入	217,545.43	95,285.56
汇兑损益	----	40.15
其他	44,211.80	13,421.26
合 计	3,024,129.75	3,305,998.48

## 注释 28、投资收益

类别	本期数	上期数
股票投资收益	690,225.84	---
联营或合营公司分配来的利润	---	1,611,779.17
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-76,750.98	-170,249.94
冲回和计提的短期投资跌价准备净额	2,298,954.66	---
现金股利	---	50,000.00
合 计	2,912,429.52	1,491,529.23

## 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	690,225.84	---
联营或合营公司分配来的利润	---	1,219,753.17
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-69,099.57	-163,710.96
冲回和计提的短期投资跌价准备净额	2,298,954.66	---
现金股利	---	50,000.00
合 计	2,920,080.93	1,106,042.21

## 注释 29、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	---	254,631.12
其他	5,100.71	432,687.00
物业其他收入	3,510.56	
合 计	9,161.27	687,318.12

### (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	25,814.40	20,165.54
捐赠支出	55,000.00	110,000.00
罚款支出	---	739,042.64
其它	80,003.38	103,000.00
合 计	160,817.78	972,208.18

### 注释 30、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、侨辉公司还款	5,000,000.00
2、海南珠江国际置业有限公司还款	10,000,000.00
3、其他	638,639.92
合 计	15,638,639.92
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、营业费用	2,931,797.44
2、管理费用	4,416,483.27
3、产权费	2,485,006.70
4、其他	3,612,898.21
合 计	13,446,185.62

### 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
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
瑞士中星投资有限公司	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
广州市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				
	海南珠江国际置业有限公司 *	往来款	927,920.00	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
	瑞士中星投资有限公司	往来款	44,000,000.00	--
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
	广州市珠江实业集团有限公司 **	往来款	--	20,000,000.00

\* 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 7.(1)、7.(2)、7.(4)。

\*\* 对广州市珠江实业集团有限公司应付款的相关情况详见附注 7.(1)

### 附注 7、关联交易调整事项

2003年6月26日召开的2002年股东大会通过了关联交易议案,公司于2003年6月30日前进行了以下会计事项调整:

内 容	涉及金额	影响	性质	备注
公司历年应收海南珠江国际置业有限公司(以下简称“海南国际”)的债权为6,549万元,将其中2,000万元抵偿应付广州市珠江实业集团有限公司(以下简称“集团公司”)欠款。	2,000 万元	同时减少其他应收款-海南国际、其他应付款-集团公司2,000万元。	关联交易	详见关联交易公告
将历年应收海南国际的债权6,549万元中的3,000万元转移由香港瑞士中星投资有限公司(以下简称“中星公司”)承担。中星公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作担保。	3,000万元	减少其他应收款-海南国际3,000万元,增加其他应收款-中星公司3,000万元。	关联交易	详见关联交易公告
将应收广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)的债权3,366万元中的1,400万元转移由中星公司承担。中星公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作担保	1,400 万元	减少长期投资-捷星公司1,400万元,增加其他应收款-中星公司1,400万元	关联交易	详见关联交易公告
海南国际以现金归还债务6,549万元中的1,500万元(2003年6月30日前归还1,000万元,2003年12月10日前归还500万元)	1,000 万元	减少其他应收款-海南国际1,000万元,增加银行存款1,000万元。	关联交易	详见关联交易公告
(5) 公司以现金1,500万元对海南置业进行股权投资,占海南国际的7.5%	1,500 万元	增加长期投资-海南国际1,500万元,减少银行存款1,500万元。	关联交易	详见关联交易公告
(6) 将应收捷星公司的债权3,366万元中的1,966万元转作股权投资。	1,966 万元		关联交易	详见关联交易公告
合 计	10,866 万元			

#### 附注 8、其他重要事项

(1) 本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。相关的清算事宜正在进行中。

(2) 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。

(3) 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。本次关联交易捷星公司将3,366万元债务中的1,966万元转移由广州珠江实业集团有限公司承担,与本公司受让广州珠江实业集团有限公司对捷星的1,966万元股权应支付的股权转让款相互予以抵消,见附注7、(6)。至此,本公司对捷星公司的股权投资为2,666万元,但投资款待办理相关法律手续。

(4) 公司尚余不涉及资金回收的款项38,225,563.97元。该款项是由公司的百事佳新村项目采用代理销售方式,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。

## 七、备查文件

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的财务报表文本；
- (三) 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他有关资料。

法定代表人 郑署平

二〇〇三年八月二日