

**广州珠江实业开发股份有限公司**

**600684**

**2004 年年度报告**

## 目 录

一、重要提示-----	2
二、公司基本情况简介-----	2
三、会计数据和业务数据摘要-----	3
四、股本变动和股东情况-----	5
五、董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	7
六、公司治理结构-----	11
七、股东大会情况简介-----	12
八、董事会工作报告-----	13
九、监事会工作报告-----	19
十、重要事项-----	20
十一、财务报告-----	23
十二、备查文件目录-----	55

## 一、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、刘昌伟先生因工作原因，独立董事李善民先生因在外地参加会议，未能出席审议年度报告的董事会会议，已分别书面委托董事长郑暑平先生、董事张穗南先生、独立董事吴张先生代为行使表决权。

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。

## 二、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：prh\_777@163.com  
公司证券事务代表：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.gzzj sy.com>  
公司电子信箱：[gzzj sy@gzzj sy.com](mailto:gzzj sy@gzzj sy.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  
公司股票简称：珠江实业  
公司股票代码：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  
公司税务登记号码（国税）：44010219048157X  
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

### 三、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	20,741,693.77
净利润	16,181,490.67
扣除非经常性损益后的净利润	8,822,485.09
主营业务利润	37,265,559.28
其他业务利润	566,458.87
营业利润	18,697,747.66
投资收益	2,241,547.90
补贴收入	
营业外收支净额	-197,601.79
经营活动产生的现金流量净额	-62,301,402.09
现金及现金等价物净增额	3,445,212.76

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: 7,986,171.83 元
  - 2、营业外收入: 120,285.27 元
  - 3、营业外支出: -317,887.06 元
  - 4、对非金融企业收取的资金占用费: 160,050.00 元
  - 5、短期投资损益: 3,034,970.38 元
  - 6、所得税影响: -3,624,584.84 元
- 合计: 7,359,005.58 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	2004 年	2003 年	2002 年
主营业务收入	158,235,900.62	119,551,675.74	161,590,774.11
净利润	16,181,490.67	16,091,159.18	15,046,203.40
总资产	897,181,182.39	813,983,884.52	873,423,695.71
股东权益	625,521,900.51	609,160,062.59	600,981,908.10
每股收益	0.09	0.09	0.08
每股净资产	3.34	3.26	3.21
调整后的每股净资产	3.24	3.15	3.10
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.33	0.26	0.14
净资产收益率(%)	2.59	2.64	2.50
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	1.41	1.56	2.04

(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	359,597,477.78	25,132,920.99	21,066,401.18	16,323,875.44	609,160,062.59
本期增加		180,347.25	1,618,149.07	809,074.53	16,181,490.67	18,789,061.52
本期减少					2,427,223.60	2,427,223.60
期末数	187,039,387.20	359,777,825.03	26,751,070.06	21,875,475.71	30,078,142.51	625,521,900.51

**变动原因：**股东权益比上年末增加 16,361,837.92 元，是由于本期净利润增加 16,181,490.67 元，关联交易差价增加资本公积 180,347.25 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	5.96	6.04	0.20	0.20
营业利润	2.99	3.03	0.10	0.10
净利润	2.59	2.62	0.09	0.09
扣除非经常性损益后的净利润	1.41	1.43	0.05	0.05

## 四、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

##### (1) 前三年历次股票发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有增发新股、配售股份等股票发行与上市情况。

##### (2) 公司股份总数及结构的变动情况

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 月每 10 配 2 股、1997 年 11 月每 10 配 3 股后，股本达到 187,039,387.2 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。

##### (3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(二) 股东情况

- 1、报告期末股东总数为 49,960 户其中非流通股股东 2 户，流通 A 股股东 49,958 户。
- 2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	年度内 增减	年末持股 情况	比例 (%)	股份类别(已 流通或未流 通)	质押或冻结 情况	股东性质(国 有股东或外 资股东)
广州珠江实业集团有限公司	0	74,100,940.2	39.62	未流通		法人股东
广州市国有资产管理局	0	12,903,437	6.90	未流通		国有股东
陈玉琦	178,497	263,200	0.14	已流通		自然人股东
王国志	238,152	238,152	0.13	已流通		自然人股东
李志宏	23,400	217,687	0.12	已流通		自然人股东
郭银堂	0	186,850	0.10	已流通		自然人股东
吴俊	170,000	170,000	0.09	已流通		自然人股东
赵国仓	0	166,371	0.09	已流通		自然人股东
赵向明	160,000	160,000	0.09	已流通		自然人股东
石新生	0	150,000	0.08	已流通		自然人股东

3、控股股东及实际控制人简介

(1) 控股股东情况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法人代表：周孟尝

注册资本：10,414 万元人民币

成立日期：1983 年 9 月 9 日

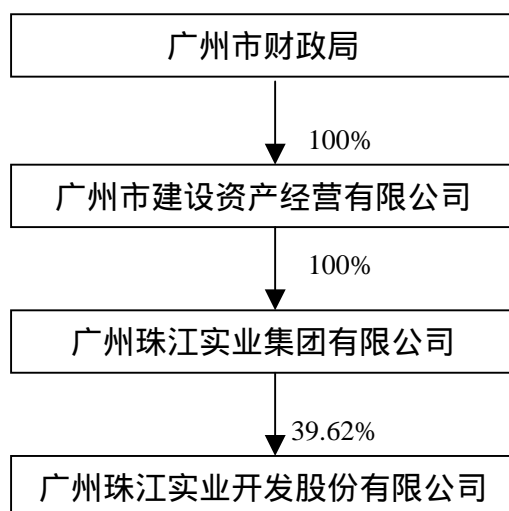
主要经营业务或管理活动：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。

(2) 实际控制人情况

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

5、前十名流通股股东持股情况

股东名称	年末持有流通股的数量	种类 (A、B、H 股或其它)
陈玉琦	263,200	A 股
王国志	238,152	A 股
李志宏	217,687	A 股
郭银堂	186,850	A 股
吴俊	170,000	A 股
赵国仓	166,371	A 股
赵向明	160,000	A 股
石新生	150,000	A 股
杨利清	147,100	A 股
卢淑儿	143,400	A 股

从公司已有资料来看，不能认定前十名流通股股东是否存在关联关系。

## 五、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	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数
郑晔平	董事长/总经理	男	40	2002-04-18 ~ 2005-04-17	33,435	46,435	+13,000
周孟尝	董事	男	60	2002-04-18 ~ 2005-04-17	26,000	26,000	0
刘昌伟	董事	男	56	2002-04-18 ~ 2005-04-17	6,750	6,750	0
司徒国敏	董事	男	51	2003-06-26 ~ 2005-04-17	0	11,000	+11,000
翁亚绪	董事	男	49	2002-04-18 ~ 2005-04-17	12,300	22,300	+10,000
张穗南	董事/副总经理	男	49	2002-04-18 ~ 2005-04-17	17,100	25,100	+8,000
蒋明	董事/副总经理	男	45	2002-04-18 ~ 2005-04-17	24,630	32,830	+8,200
靳海涛	独立董事	男	50	2002-04-18 ~ 2005-04-17	0	0	0
吴张	独立董事	男	47	2002-04-18 ~ 2005-04-17	0	0	0
李善民	独立董事	男	42	2003-06-26 ~ 2005-04-17	0	0	0
何威明	独立董事	男	41	2003-06-26 ~ 2005-04-17	0	0	0
杨秀云	监事长	女	60	2002-04-18 ~ 2005-04-17	16,800	28,207	+11,407
钱晓健	监事	女	51	2002-04-18 ~ 2005-04-17	9,254	13,854	+4,600
郭小群	监事	男	36	2002-04-18 ~ 2005-04-17	3,000	8,000	+5,000
李世聪	监事	男	50	2002-04-18 ~ 2005-04-17	12,040	16,240	+4,200
黄静	监事	女	35	2002-04-18 ~ 2005-04-17	2,500	6,300	+3,800
罗晓	副总经理	男	38	2003-03-26 ~ 2005-04-17	0	18,800	+18,800
黄宇文	董事会秘书/ 副总经理	男	39	2002-04-18 ~ 2005-04-17	14,822	22,122	+7,300
王勇基	财务总监	男	52	2002-04-18 ~ 2005-04-17	14,600	21,700	+7,100



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 2003 年度激励方案进行实施，发放激励基金购买公司股票所致。

公司董事、监事及高管人员主要工作经历：

郑暑平：男，工商管理硕士，建筑师，本公司董事长兼总经理。曾任广州珠江实业总公司团委书记，广州珠江外资建筑设计院副院长、副书记，海南珠江实业股份有限公司董事、副总经理。自 1998 年 7 月开始在本公司任职，历任本公司副总经理、董事兼副总经理、董事总经理，2003 年 6 月 26 日当选为本公司董事长。现任本公司董事长兼总经理。

周孟尝：男，大专，高级政工师，本公司董事。曾任广州军区空军某师政治部主任、师政委，广州珠江实业集团有限公司副董事长、党委副书记，现任广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记。

刘昌伟：男，大专，经济师，本公司董事。曾任广州珠江实业总公司人事培训部经理、海南珠江实业股份有限公司董事总经理，现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。

翁亚绪：男，大学本科，经济师，本公司董事。曾任海南珠江实业公司发展经营部经理，广州珠江实业总公司经营部副经理，广州珠江物业酒店管理公司总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。

司徒国敏：男，大专，经济师，本公司董事。曾任广州市建筑总公司生产综合处副处长、处长，广州市建委建筑业管理处处长、建委主任助理。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。

张穗南：男，大专，政工师。曾任广州珠江实业总公司工会副主席，海南珠江实业股份有限公司董事、党总支书记、副总经理。现任本公司董事、党总支书记、副总经理。

蒋明：男，大专，经济师。曾任广州珠江房产公司开发科科长，本公司监事会主席、副总经理。现任本公司董事、副总经理。

靳海涛：男，工学硕士，本公司独立董事。曾任中国电子工业深圳总公司经理及总经理助理、深圳赛格集团公司副总经理兼党委副书记、深圳赛格股份有限公司副董事长兼总经理，国发投资管理有限公司总经理。现任深圳创新投资集团有限公司董事长。

吴张：男，工商管理硕士，经济师，本公司独立董事。曾任中国银行广州市分行国际结算处副处长、香港越秀财务有限公司董事兼副总经理、香港越秀证券有限公司董事兼副总经理、广州证券有限责任公司董事长。现任金鹰基金管理有限公司董事长、广州药业股份有限公司独立董事。

李善民：男，经济学博士，中山大学管理学院教授，本公司独立董事。曾任中山大学管理学院副院长。现任中山大学管理学院教授、财务处处长、广州市东方宾馆股份有限公司独立董事。

何威明：男，经济学硕士，高级会计师、注册评估师、注册会计师、注册税务师，本公司独立董事。曾任广州会计师事务所、广东正中会计师事务所主任会计师、法人代表。现任广东康元会计师事务所董事副总经理、中山大学会计学专业客座副教授。

杨秀云：女，大学本科，本公司监事长。曾任广州市建委人事培训处副处长、外经处处长。现任广州珠江实业集团有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席。

钱晓健：女，大专，经济师，本公司监事。曾任广州珠江实业总公司人事部

干部、工会主席助理。现任广州珠江实业集团有限公司工会副主席。

郭小群：男，经济学硕士，会计师，非执业注册会计师，本公司监事。曾任广州东华实业股份有限公司财务部会计、广州珠江实业集团有限公司财务部副经理、审计部副总经理。现任广州珠江实业集团有限公司财务部总经理。

李世聪：男，大专，经济师，本公司监事。曾任广州珠江房产公司经营科科长、本公司经营部经理、经营分公司副总经理。现任本公司综合项目部总经理。

黄静：女，企业管理研究生，经济师，本公司监事。曾任广东万通期货有限公司办公室秘书、研究发展部副经理，本公司资本运营部副经理、办公室主任。现任本公司经营分公司总经理。

黄宇文：男，工商管理硕士，工程师、经济师。曾任广州市建设投资发展有限公司资产管理部副经理，广州市广园东城市快速路有限公司副总经理，本公司总经理助理兼资本运营部经理。现任本公司副总经理、董事会秘书。

罗晓：男，工学博士，高级工程师。曾任中科院广州化学灌浆工程总公司总经理助理、广州市溢洋实业发展有限公司副总经理、广州市溢晟（晖）房地产开发有限公司董事总经理，本公司总经理助理。现任本公司副总经理。

王勇基：男，大专，高级会计师。曾任本公司财务科副科长、科长、董事、副总经理，澳门中星建筑有限公司副总经理、财务部经理，广州珠江实业集团有限公司计财部副经理。现任本公司财务总监。

## 2、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起止日期	是否领取报酬津贴
周孟尝	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记		是
刘昌伟	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理		是
翁亚绪	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理		是
司徒国敏	广州珠江实业集团有限公司	董事、副总经理		是
杨秀云	广州珠江实业集团有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席		是
钱晓健	广州珠江实业集团有限公司	工会副主席		是
郭小群	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理		是

## (二) 在其它单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起止日期	是否领取报酬津贴
靳海涛	深圳创新投资有限公司	董事长		
吴 张	金鹰基金管理有限公司	董事长		
吴 张	广州药业股份有限公司	独立董事		
李善民	中山大学	教授、博士生导师、财务处处长		
李善民	广州市东方宾馆股份有限公司	独立董事		
何威明	广东康元会计师事务所有限公司	董事、副总经理		

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员津贴的决策程序：公司股东大会批准。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：参照广州地区同行业同规模企业的薪酬水平。

### 3、报酬情况

单位：万元 币种：人民币

董事、监事、高级管理人员年度报酬总额	189.04
金额最高的前三名董事的报酬总额	76.44
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	76.44
独立董事的津贴	5 万元/人.年
独立董事的其他待遇	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。

### 4、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

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，在股东单位领取报酬。

### 5、报酬区间

报酬数额区间	人数
20 万以上	4
15 万-20 万	4

#### （四）公司董事监事高级管理人员变动情况

报告期内本公司董事、监事及其他高级管理人员未发生变动。郑暑平董事长兼总经理担任广州珠江实业集团有限公司副总经理，其本人已向董事会提出辞去总经理职务，董事会将在第四届董事会 2005 年第一次会议审议。

#### （五）公司员工情况

截止报告期末，公司在职员工为 167 人，需承担费用的离退休职工为 25 人，公司从业人员 167 人，在岗员工 166 人，本部员工 93 人。

员工的结构如下：

#### 1、专业构成情况

专业构成的类别	专业构成的人数
行政人员	8
财务人员	9
销售人员	9
工程预结算人员	7

#### 2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
博士	1
硕士研究生	11
大学本科	30
大专	38
中专	3
高中（中技）	10

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和有关法律、法规的要求，完善法人治理结构，规范公司运作。对照有关上市公司治理的规范性文件的规定和要求，公司董事会认为目前公司的治理结构基本符合要求。

报告期内，在完善公司治理结构方面主要做了如下工作：

公司制定了董事会各专门委员会的实施细则，设立了董事会战略、提名、审计、薪酬与考核委员会，为董事会更科学、高效地决策创造了条件。

公司增强了对投资者关系管理工作重要性的认识，建立了《投资者关系管理制度》，同时健全了其他相关工作制度，该制度的建立和实施将明显提高公司的透明度，可较好地保护广大投资者及利益相关者的合法利益。

根据中国证监会发布的《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》要求，修改了《公司章程》部分条款，增加了担保的相关规定，规范担保决策程序，降低担保风险。

### (二) 独立董事履行职责情况

#### 1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
靳海涛	7	7	0	0
吴 张	7	7	0	0
李善民	7	7	0	0
何威明	7	7	0	0

公司独立董事本着对全体股东负责的态度，能够按照《公司法》和《公司章程》等法律法规的要求，履行诚信和勤勉的义务，维护公司整体利益和中小股东的合法权益，认真参加公司董事会和股东大会，参与公司的各项运作和决策活动，按要求对公司有关决策事项发表独立意见，为董事会的科学决策起到了积极作用。

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，独立董事没有对公司有关事项提出异议。

### (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

(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。

(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、金盛项目部、赤岗项目部、综合项目部；另有广州侨兴房产开发有限公司、广州珠江物业管理有限公司、湖南珠江实业投资有限公司、广州市珠江投资发展有限公司等控股子公司。本公司的生产经营场所与控股股东完全分开。

(5) 财务方面：公司拥有独立的财务部门，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) 高级管理人员的考评及激励情况

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，根据对高管人员业绩的考核，完成了 2003 年度激励奖金的发放，严格按照不低于激励基金金额的 80% 标准购买公司股票，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，实现高管人员与广大投资者在公司发展目标上的一致。

## 七、股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 1 次股东大会。

#### (一) 股东大会的通知、召集、召开情况：

由公司董事会召集，公司于 2004 年 4 月 28 日发出召开 2003 年度股东大会通知，并于 2004 年 5 月 28 日上午 9：00-12:00 在广州市淘金北路 75-79 号（麓湖阁）大院北塔首层（广州珠江实业集团有限公司职工活动中心）召开。出席本次会议的股东及股东授权代表共 15 人，代表的股份总数为 87,182,603.2 股，占总股本的 46.62%，符合《公司法》及《公司章程》规定。会议由郑暑平董事长主持。

#### (二) 股东大会通过的决议及披露情况：

会议审议通过了《公司 2003 年度董事会工作报告》、《公司 2003 年度监事会工作报告》、《公司 2003 年度财务决算报告》、《公司 2003 年度利润分配方案》、《关于设立董事会各专门委员会的议案》、《关于修改公司章程部分条款的议案》、《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》。

股东大会决议公告已于 2004 年 5 月 29 日刊登在上海证券报上。

#### (三) 律师见证情况：

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 2003 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。

## 八、董事会报告

### (一) 报告期整体经营情况的讨论与分析

2004 年，是公司将工作重点由“调整、改革、打基础”转向“提高、开拓、促发展”、实施积极发展和跨地域发展战略的关键一年。在公司董事会的领导下，公司上下同心协力，在挖掘潜力、增创效益的基础上，着力于新项目的筹划与启动，企业取得了新的发展和进步。

报告期内，公司顺利推进实施积极的发展战略，成效显著。公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司通过参与竞标，获得了新世纪片区项目首期 390 亩土地使用权，项目用地的落实，使异地拓展取得实质性的重大进展。同时，围绕该项目“一期工程 2005 年上半年动工、年内开盘”的核心目标，抓紧进行项目的前期准备工作。目前，已经完成了项目策划工作，项目的各项规划报建工作也在紧张办理之中。金盛项目工程进展顺利，2004 年完成工程量约 3,300 万元，结构主体施工正常进行，工程质量、进度、投资都得到了良好的控制，营销工作也顺利推进，有望于 2005 年“五一”开盘销售。赤岗项目、珠江新城项目前期筹备工作富有成果。这些新项目的启动和筹备有利于扩大公司主营业务的规模、培育新的经济增长点，为实现企业可持续发展打下坚实的基础。

此外，公司大力整合企业内部资源，挖掘资源潜力，重点做好淘金华庭项目等尾盘的销售及配套服务工作，努力提高附加值，借广州地区下半年房价上涨的良机，增加了收入，实现了利润最大化目标。在物业经营方面，公司在加强招租等工作的同时，整合提升物业形象，提高物业附加值，实现了物业价值最大化。

2004 年公司共实现主营业务收入 15,823.59 万元，实现净利润 1,618.15 万元，每股收益 0.09 元，净资产收益率 2.59%。

### (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

##### (1) 公司主营业务经营情况的说明

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）。

##### (2) 主营业务分产品情况表

单位:元

分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	毛利率
房地产销售	140,932,149.06	106,968,942.37	33,963,206.69	24.10%
物业出租	17,259,891.56	5,480,761.29	11,779,130.27	68.25%
代理服务	43,860.00		43,860.00	
其中：关联交易				
合计	158,235,900.62	112,449,703.66		

(3) 公司 2004 年度主营业务收入都在广州实现。

#### 2、公司主要控股子公司的经营情况及业绩

目前，公司拥有控股企业四家。

(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。截至 2004 年 12 月 31 日，总资产 18,817.03 万元，净资产 15,557.41 万元；该公司业务目前处于收缩期，主要工作是解决遗留问题和清理债权债务，只有少量物业出租收入。报告期内实现主营业务收入 345 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。截至 2004 年 12 月 31 日，总资产 2,624.3 万元，净资产 80.99 万元；报告期内实现主营业务收入 1,266.09 万元，利润 22 万元。

(3) 湖南珠江实业投资有限公司：2004 年 6 月成立，在长沙市从事房地产开发前期筹备工作，并已取得实质性进展。目前通过招投标取得自行开发土地 390 亩、合作开发土地 367 亩，有望将成为公司新的利润增长点。

(4) 广州珠江投资发展有限公司：2004 年 10 月成立和开始经营，2004 年实现主营业务收入 4.38 万元，利润 1.82 万元。

### 3、主要供应商、客户情况

(1) 主要供应商情况：本公司是商品房开发企业，2004 年向前五名设备供应商及建筑承包商支付 7,936.86 万元，占全部开发成本的比例为 67.78%；

(2) 主要客户情况：本公司前五名客户销售收入总额为 66,272,637.00 元，占全部房地产销售收入的比例为 47.02%。

### 4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

2004 年，公司取得了新的发展和进步，但公司在扩张和发展的同时仍面临一些新的困难，如新项目拓展力度有待加大、项目公司管理有待加强、公司在稳步发展中各类专业人才短缺、资金压力日益加大等问题。

解决方案：

(1) 充分利用公司低负债率的有利条件和利用财务杠杆的作用，强化资金周转管理，不断拓宽融资渠道，筹集发展所需资金；

(2) 积极寻找和捕捉商机，加大对低成本开发用地的储备，并加快新项目启动的进度，提升可持续发展能力；

(3) 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，实现效益与效率的共同提高；

(4) 加强人才储备和培养，调整优化公司人才结构，合理有效地配置人员，适当引进补充优秀人才，支持和促进公司业务发展。

### (三) 公司在报告期内的投资情况

#### 1、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、非募集资金项目情况

报告期内非募集资金投资情况

(1) 报告期内公司拟利用闲置资金 5,000 万元投资证券市场，截止 2004 年 12 月 31 日，实际投入 2,884.18 万元，公司股票账户市值 2,467.57 万元；

(2) 报告期内公司出资 5,910 万元，与广州珠江投资发展有限公司共同投资设立湖南珠江实业投资有限公司，本公司占 98.5% 的股权。目前该公司运营效果显著，并取得了 390 亩项目用地的使用权。该项目有望成为公司未来几年的主要利润来源；

(3) 报告期内公司出资 1,975 万元，与广州珠江实业开发技术服务部共同投资设立广州珠江投资发展有限公司，本公司占 98.75% 的股权；

(4) 报告期内金盛项目完成工程投资 3,300 万元。

(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

金额：元

指标名称 (元)	2004 年	2003 年	对比差异
总资产	897,181,182.39	813,983,884.52	83,197,297.87
股东权益	625,521,900.51	609,160,062.59	16,361,837.92
主营业务利润	37,265,559.28	44,279,127.42	-7,013,568.14
净利润	16,181,490.67	16,091,159.18	90,331.49
现金及现金等价物净增加额	3,445,212.76	2,167,015.57	1,278,197.19

变动原因：

- 1、总资产比上年年末增加 83,197,297.87 元，是由于存货及其他应收款增加。
- 2、股东权益比上年末增加 16,361,837.92 元，是由于本期净利润增加 16,181,490.67 元，关联交易差价增加资本公积 180,347.25 元。
- 3、主营业务利润比上年同期减少 7,013,568.14 元，是由于本期主营业务收入中毛利率较低的“三金”项目的销售比例较高，导致主营业务利润下降。
- 4、现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 1,278,197.19 元，主要原因是银行借款增加。

(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

近期央行决定，个人住房贷款利率不再实行现行优惠利率，上调了房屋按揭贷款利率，并将住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。这个政策的出台，对整个房地产行业造成较大的影响，因为房地产优惠利率的取消意味着购房者的成本提升，而房地产首付款由目前的 20% 提高到 30%，则意味着购房者在贷款时的首付比例提升，间接抬高了购房者的进入门槛，客观上抑制了购房需求。

新的政策对房地产市场影响虽大，但不同地区所受影响却存在明显的差异性。本公司也不例外，受行业的影响，公司也会面临较大的经营压力。但公司主要项目特有的区域特点，大大地降低了行业性风险。公司所在地广州，房地产市场运行规范、平稳，消费一贯理性，多年来不温不火，炒房族生存空间较小；住房贷款方面，广州最低首付比例其实已普遍调整到了 30%，故对以消费为目的的购房者并无明显的抑制作用；房贷利率上调 0.20%，不会明显增加购房者负担，影响也很小；长沙项目处于中部地区，房地产市场处于起步阶段，房价及市场机会都处于上升期，受央行决定影响有限。综合来讲，公司稳健的经营战略、完善的战略布局将有助于公司规避单一区域风险。

(六) 新年度的经营计划：

2005 年要继续推进跨地域发展的战略部署，重点确保长沙项目的顺利开发；同时要创造条件确保广州地区开发项目尽早产生经济效益，努力形成广州和长沙两极互动、协调发展的战略格局，并牢牢抓住效益这一中心目标，实现有效益的



扩张，做大做强房地产业。2005 年公司要重点做好以下几方面的工作：

1、抓好新项目的启动工作，积极培育新的利润增长点。

(1) 力争长沙“新世纪新城”项目一期工程在上半年动工、年内开盘，为项目二期工程的滚动开发和公司全年利润目标的完成创造良好条件；

(2) 继续做好金盛项目的工程管理，保证工期和质量，控制好成本，重点做好项目的营销工作，确保五一开盘，努力实现项目销售 80%的目标；

(3) 做好赤岗项目开工前各项准备工作，力争项目在三季度动工；

(4) 在跟进广隆项目清算工作的同时，探讨项目开发建设的可行性，并做好开发前的准备工作；

(5) 继续做好珠江新城项目前期策划，为项目的启动做好充分的准备。

2、调整资产结构，优化资源配置。要抓紧存货的销售工作，积极回笼资金。

3、加强基础管理，推进机制创新，增强发展动力。要进一步理顺规范管理流程，优化组织架构，提高工作效率；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。

4、在华乐大厦物业成功整改的基础上，继续做好淘金北地区商业物业的整改工作，整合物业资源，提高物业价值，努力实现公司资产价值最大化。

5、加强对子公司、内部独立核算的利润中心、项目部的管理，建立和健全会计制度和内部控制制度，确保企业财产安全，防范财务风险；要继续加强融资工作，不断探索企业筹资、融资方式，拓展筹资渠道，保证企业生产经营的资金需要。

6、充分发挥法律事务部门的作用，清理现有诉讼案件，防范和规避法律风险，妥善处理重大仲裁案件，维护企业合法利益，为企业的正常经营创造有利条件。

7、继续加强企业文化建设，树立和培养正确的价值观和价值取向。

#### (七) 董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

(1) 2004 年 2 月 25 日在公司会议室召开了第四届董事会 2004 年第一次会议，审议通过了《公司 2003 年度总经理工作报告》、《公司 2003 年度董事会工作报告》、《公司 2003 年年度报告及摘要》、《公司 2003 年度财务决算报告》、《公司 2003 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》、《关于收购滨江东项目的议案》和《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 2004-002）刊登在 2004 年 2 月 28 日《上海证券报》。

(2) 2004 年 4 月 26 日在公司会议室召开了第四届董事会 2004 年第二次会议，审议通过了《公司 2004 年第一季度报告》、《关于设立董事会各专门委员会的议案》、《公司董事会战略委员会实施细则》、《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司董事会提名委员会实施细则》、《公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《公司投资者关系管理制度》、《关于修改公司章程部分条款的议案》和《关于召开公司 2003 年度股东大会的议案》，该董事会决议公告（临 2004-004）刊登在 2004 年 4 月 28 日《上海证券报》。

(3) 2004 年 6 月 28 日以会签决议的方式召开了第四届董事会 2004 年第一次临时会议，审议通过了《关于董事会各专门委员会组成人员的议案》和《关于出资设立广州珠江实业投资有限公司的议案》，该董事会决议公告（临 2004-007）

刊登在 2004 年 6 月 30 日《上海证券报》。

(4) 2004 年 8 月 18 日在公司会议室召开了第四届董事会 2004 年第三次会议，审议通过了《公司 2004 年半年度报告及摘要》、《关于湖南珠江实业投资有限公司股权转让的方案》和《关于请求批准湖南珠江实业投资有限公司与湖南广大环球家具超市有限公司合作开发广大环球家居广场项目的议案》，该董事会决议公告（临 2004-009）刊登在 2004 年 8 月 21 日《上海证券报》。

(5) 2004 年 9 月 29 日以通讯表决的方式召开了第四届董事会 2004 年第二次临时会议，审议通过了《关于请求批准转让湖南珠江实业投资有限公司股权的议案》和《关于暂停实施公司高管人员受让湖南珠江实业投资有限公司股份计划的议案》，该董事会决议公告（临 2004-011）刊登在 2004 年 10 月 12 日《上海证券报》。

(6) 2004 年 10 月 25 日以通讯表决的方式召开了第四届董事会 2004 年第三次临时会议，审议通过了《公司 2004 年第三季度报告》。

(7) 2004 年 12 月 29 日以通讯方式召开了第四届董事会 2004 年第四次临时会议，审议通过了《关于投资证券市场的议案》，听取了《关于又一居仲裁案撤裁——起诉进展情况报告》，对经营班子近期来为又一居仲裁裁决撤销所作的工作予以肯定，同意经营班子近期内针对又一居项目 6,600 万元工程款债务支付方式的确认向法院提出起诉，该董事会决议公告（临 2005-001）刊登在 2005 年 1 月 5 日《上海证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

2004 年公司董事会严格执行了股东大会通过的各项决议。

### (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 2004 年度实现净利润 16,181,490.67 元。依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 1,618,149.07 元，提取 5% 的法定公益金 809,074.53 元，共计 2,427,223.60 元，加上年初未分配利润 16,323,875.44 元，年末可供投资者分配的利润累计为 30,078,142.51 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。

本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因：公司 2005 年预计开工项目较多，所需资金缺口较大，为保障资金需求，拟将利润留待以后年度分配。

公司未分配利润的用途和使用计划：补充流动资金。

公司独立董事对此发表了独立意见，认为公司为了保证 2005 年度正常的资金需求和发展需要，不进行 2004 年度利润分配是合理的。有利于保障公司股东的长远利益和提高公司的可持续发展能力。

该利润分配预案尚需提交公司 2004 年度股东大会审议。

### (九) 注册会计师对公司控股股东及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“珠江实业”）2004 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），就珠江实业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。

我们注意到，珠江实业关联方占用上市公司资金的总体情况如下：

1、截至 2004 年 12 月 31 日止，关联方占用上市公司资金余额为人民币 7,749.75 万元。

2、关联方违规占用上市公司资金情况：截至 2004 年 12 月 31 日止，未发现大股东(或实际控制人)及其控制的企业违规占用上市公司资金情况。

本专项意见是本所根据中国证监会及其派出机构的要求出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师：何凌峰 范荣

附：上市公司资金占用情况统计表

上市公司资金占用情况统计表

截至 2004 年 12 月 31 日止

关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额	已计提坏账准备金额	占用方式和原因	偿还方式	是否属于 56 号文禁止的违规资金占用	备注
瑞士中星投资有限公司	控股股东的子公司	其他应收款	4,400.00			4,400.00		承接债务款		否	
瑞士中星投资有限公司	控股股东的子公司	其他应收款	200.00			200.00		往来款		否	
海南珠江国际置业有限公司	控股股东的子公司	其他应收款	49.75			49.75		投资款转往来款		否	
广州珠江实业集团财务有限责任公司	控股股东的子公司	其他应收款	100.00			100.00		逾期定期存款		否	账龄为 7 年以上
三亚珠江温泉度假区有限公司	控股股东的子公司	其他应收款		2,000.00	1,000.00	1,000.00		往来款		否	
广州珠江实业集团有限公司	控股股东	其他应收款		2,000.00		2,000.00		投资转让款		否	

(十) 公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见

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》的要求，我们作为公司独立董事，对公司 2004 年度的对外担保情况进行了审议，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。

## 九、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）监事会的工作情况

- 1、2004 年 2 月 25 日召开了第四届监事会 2004 年第一次会议，审议通过了《公司 2003 年度监事会工作报告》及《公司 2003 年年度报告及摘要》；
- 2、2004 年 8 月 18 日召开了第四届监事会 2004 年第二次会议，审议通过了《公司 2004 年半年度报告及摘要》。

### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会认为，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，公司董事、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；

### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

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 2004 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“深华（2005）股审字第 021 号”无保留意见的 2004 年度审计报告是客观公正的；

### （四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司 1997 配股募集资金于 1999 年度已全部使用完毕，实际投入与承诺投入项目一致，无任何变更。

### （五）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司与关联方广州珠江实业集团有限公司签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书 的补充协议》，明确了股权转让款的支付方式，使公司及全体股东的利益得到了有效的保障。

## 十、重要事项

### (一) 重大诉讼、仲裁事项

1、报告期内公司未有新的重大诉讼、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”)关于又一居项目仲裁案,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,该事项详情见本公司 2000 年年度报告。该仲裁案经过五次审理,曾因合富公司方面的原因中止审理,后该案于 2004 年 3 月 12 日恢复仲裁。经仲裁委于 2004 年 3 月 12 日、10 月 11 日两次开庭审理,并于 2004 年 10 月 12 日作出裁决。裁决内容详见本公司于 2004 年 10 月 19 日披露的重大仲裁公告。

按照公司董事会会议决定,公司重新组织了诉讼力量,对公司从 90 年代初至今的关于“百事佳新村”项目,“又一居”项目的全部证据材料重新进行了整理汇总,并根据《仲裁法》的规定,依法向广州市中级人民法院提出撤销该仲裁裁决申请(案号:(2004)穗中法仲审字第 221 号)。该撤销仲裁裁决案件由广州市中级人民法院依法正式受理后已于 11 月 19 日、12 月 29 日两次开庭审理,目前尚未作出判决。

同时,针对仲裁庭刻意回避的 6,600 万元款项支付方式之争议事项,按照公司董事会决议,本公司就与合富发展、广州合富辉煌销售中心相关三方之间的 6,600 万元债务纠纷问题依法向广州市中级人民法院提起诉讼。诉讼目的在于对 6,600 万元债务的相关支付是否成立的问题通过判决的形式进行确认,以便法院根据相关判决结果对撤消裁决案件做出处理。广州市中级人民法院于 2005 年 1 月 14 日正式受理(案号:(2005)穗中法民二初字第 3 号),至目前尚未开庭审理。

(2) 广州市越秀区蔬菜食品公司诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案,涉及标的 931.9 万元。该案于 2005 年 1 月 16 日由广州市越秀区人民法院作出(2004)越分民三初字第 475 号的民事判决书,结果如下:

判决本公司向广州市越秀区蔬菜食品公司支付从 2000 年 1 月 28 日至该判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费(按每月 12 万元计)及逾期给付延期回迁补偿费的滞纳金(以每日 4,000 元的 5‰计);本案受理费 59,017 元由本公司承担 37,067 元。

本公司现已根据《中华人民共和国民事诉讼法》的相关规定向广州市中级人民法院提出了上诉,请求广州市中级人民法院驳回越秀区人民法院原审判决,广州市中级人民法院已立案受理,该案目前正在进一步审理中。

(3) 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,已经进入广隆公司清算阶段。报告期内公司继续配合律师按清算程序,促使港资方尽快清算,确保我公司的利益得到最大保障。在推进清算工作的同时,积极寻求其他解决渠道,详细论证项目开发的可行性,条件成熟则启动项目开发,力争为公司创造效益。

### (二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内,公司与广州珠江实业集团有限公司签订了《关于转让广州珠江

实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书 的补充协议》，同意维持双方于 1999 年 9 月 1 日签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》达成的条款，本公司将持有的广州珠江实业集团财务有限责任公司的 10% 股权以 2,000 万元价格平价转让给广州珠江实业集团有限公司，广州珠江实业集团有限公司以其从本公司获得的分红（该公司为本公司控股股东，持有本公司 39.62% 股权）来支付股权转让费，从 2005 年开始，五年内付清。本公司据此作了财务处理，增加其他应收款 2,000 万元。

报告期内本公司与广州润融投资有限公司签订了《湖南珠江实业投资有限公司股权转让协议》，决定将持有的湖南珠江实业投资有限公司 28.5% 股权以 1,710 万元价格转让给广州润融投资有限公司。因广州润融投资有限公司未按协议支付股权转让款，本次股权转让中止。

报告期内公司无吸收合并事项。

### （三）报告期内发生的关联交易事项

详见上述（二）所述的公司出售资产事项。由于广州珠江实业集团有限公司为本公司控股股东，故此笔交易为关联交易。

公司在 1999 年以来的历次定期报告中对该交易均有披露，由于种种原因，股权转让一直没有实质性进展。报告期内情况发生变化，广州珠江实业集团财务有限责任公司计划资产重组，本公司与广州珠江实业集团有限公司签订了补充协议，同意维持双方于 1999 年 9 月 1 日签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》达成的条款，将本公司将持有的广州珠江实业集团财务有限责任公司的 10% 股权以 2,000 万元价格平价转让给广州珠江实业集团有限公司，并明确了股权转让款的支付方式，同时也完成了财务处理。

### （四）重大合同及其履行情况

#### 1、托管情况

报告期内公司无托管事项。

#### 2、承包情况

本年度公司无承包事项。

#### 3、租赁情况

本年度公司无重大租赁事项。

#### 4、担保情况

至报告期末公司尚无对外担保。

#### 5、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

#### 6、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

### （五）公司或持有 5% 以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

### （六）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司继续聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司的审计机构，公司 2004 报告年度支付给该会计师事务所的财务审计费为 25 万元人民币（含差旅费），截止报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了审计服务 5 年。

### （七）公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(八) 其它重大事项

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 18,906,323.62 元，本期共清理了 18,906,323.62 元。至此不涉及资金回收的款项已全部清理完毕。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酬金时未能及时提供代理酬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。

## 十一、财务报告

### (一) 审计报告

## 审计报告

深华 (2005) 股审字第 021 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”）2004 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及 2004 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 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 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 范 荣

中国·深圳

中国注册会计师 何凌峰

2005 年 3 月 28 日



(二) 会计报表

资产负债表

2004 年 12 月 31 日

单位:人民币元

资 产	注释	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产:					
货币资金	1	74,475,298.05	71,030,085.29	19,370,563.32	69,571,622.92
短期投资	2	24,675,743.60	18,760,358.13	24,675,743.60	18,760,358.13
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款					
其他应收款	3	160,111,827.39	106,539,451.33	110,463,645.59	91,690,476.86
预付账款	4	1,030,000.00	2,500,000.00	1,000,000.00	2,500,000.00
应收补贴款					
存货	5	563,314,227.32	523,151,074.88	533,974,827.28	509,208,380.35
待摊费用		30,497.50	58,903.94	30,497.50	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>		823,637,593.86	722,039,873.57	689,515,277.29	691,789,742.20
长期投资:					
长期股权投资	6	58,578,662.08	79,761,683.85	245,810,110.16	188,122,880.64
长期债权投资	6	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
<b>长期投资合计</b>		59,078,662.08	80,261,683.85	246,310,110.16	188,622,880.64
其中:合并价差					
其中:股权投资差额					
固定资产:					
固定资产原价	7	15,589,544.63	15,017,695.34	12,700,404.67	12,281,618.67
减:累计折旧	7	7,979,233.81	7,588,029.84	5,728,699.53	5,286,868.74
固定资产净值	7	7,610,310.82	7,429,665.50	6,971,705.14	6,994,749.93
减:固定资产减值准备					
固定资产净额		7,610,310.82	7,429,665.50	6,971,705.14	6,994,749.93
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
<b>固定资产合计</b>		7,610,310.82	7,429,665.50	6,971,705.14	6,994,749.93
无形资产及其他资产:					
无形资产	8	950,787.50	975,324.02	950,787.50	975,324.02
长期待摊费用	9	5,903,828.13	3,277,337.58	2,194,976.98	2,704,554.28
其他长期资产					
<b>无形资产及其他资产合计</b>		6,854,615.63	4,252,661.60	3,145,764.48	3,679,878.30
递延税款借项					
<b>资产总计</b>		897,181,182.39	813,983,884.52	945,942,857.07	891,087,251.07

资产负债表 (续)

负债及股东权益	注释	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债:					
短期借款	10	87,500,000.00	100,000,000.00	87,500,000.00	100,000,000.00
应付票据		-	-	-	-
应付账款	11	165,417.83	219,272.31	155,417.83	209,272.31
预收账款	12	1,266,322.12	2,329,418.00	53,000.00	2,000,000.00
应付工资		-7,788.75			
应付福利费		407,713.44	390,606.09	192,974.57	11,851.06
应付股利	14	645,171.85	4,995,390.71	645,171.85	4,995,390.71
应交税金	15	5,693,433.06	3,385,013.03	5,842,081.23	3,663,259.94
其他应交款	16	3,800,405.71	1,531,792.50	3,800,339.92	1,531,792.50
其他应付款	13	24,936,089.97	40,813,971.45	121,483,401.31	164,610,024.36
预提费用	17	6,743,068.90	7,080,096.65	4,568,569.85	4,905,597.60
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>		131,149,834.13	160,745,560.74	224,240,956.56	281,927,188.48
长期负债:					
长期借款	18	96,180,000.00		96,180,000.00	
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>		96,180,000.00	-	96,180,000.00	-
递延税项:					
递延税款贷项					
<b>负债合计</b>		227,329,834.13	160,745,560.74	320,420,956.56	281,927,188.48
少数股东权益:					
少数股东权益		44,329,447.75	44,078,261.19		
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	359,777,825.03	359,597,477.78	359,777,825.03	359,597,477.78
盈余公积	21	48,626,545.77	46,199,322.17	48,626,545.77	46,199,322.17
其中:公益金		21,875,475.71	21,066,401.18	21,875,475.71	21,066,401.18
未分配利润	22	30,078,142.51	16,323,875.44	30,078,142.51	16,323,875.44
已宣告现金股利					
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					
<b>股东权益合计</b>		625,521,900.51	609,160,062.59	625,521,900.51	609,160,062.59
<b>负债及股东权益总计</b>		897,181,182.39	813,983,884.52	945,942,857.07	891,087,251.07

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

利润及利润分配表

2004 年度

单位：人民币元

项 目	注释	合并		母公司	
		本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	23	158,235,900.62	119,551,675.74	154,742,040.62	119,551,675.74
减：主营业务成本	23	112,449,703.66	68,502,121.95	112,260,325.82	68,502,121.95
主营业务税金及附加	24	8,520,637.68	6,770,426.37	8,338,825.38	6,770,426.37
二、主营业务利润		37,265,559.28	44,279,127.42	34,142,889.42	44,279,127.42
加：其他业务利润	25	566,458.87	3,268,404.98	7,914.74	-46,293.66
减：营业费用		789,318.57	5,361,001.65	789,318.57	5,361,001.65
管理费用	26	11,656,395.97	22,418,940.79	8,096,190.59	19,164,580.50
财务费用	27	6,688,555.95	2,889,936.20	6,748,046.01	2,908,298.74
三、营业利润		18,697,747.66	16,877,653.76	18,517,248.99	16,798,952.87
加：投资收益	28	2,241,547.90	1,083,735.86	2,261,799.19	1,087,670.04
补贴收入		-	-	-	-
营业外收入	29	120,285.27	87,061.27	118,036.33	87,061.27
减：营业外支出	29	317,887.06	82,739.00	317,887.06	56,921.22
四、利润总额		20,741,693.77	17,965,711.89	20,579,197.45	17,916,762.96
减：所得税		4,559,016.54	1,872,866.63	4,397,706.78	1,825,603.78
少数股东损益		1,186.56	1,686.08		
未弥补子公司亏损					
五、净利润		16,181,490.67	16,091,159.18	16,181,490.67	16,091,159.18
加：年初未分配利润		16,323,875.44	2,646,390.14	16,323,875.44	2,646,390.14
其他转入					
六、可供分配利润		32,505,366.11	18,737,549.32	32,505,366.11	18,737,549.32
减：提取法定盈余公积		1,618,149.07	1,609,115.92	1,618,149.07	1,609,115.92
提取法定公益金		809,074.53	804,557.96	809,074.53	804,557.96
提取福利及奖励基金					
七、可供股东分配的利润		30,078,142.51	16,323,875.44	30,078,142.51	16,323,875.44
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		30,078,142.51	16,323,875.44	30,078,142.51	16,323,875.44

补充材料：

项 目	本期数	上年同期数
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

**现金流量表**  
2004 年度

单位：人民币元

项 目	注释	合 并	母 公 司
<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		99,918,836.42	95,459,908.30
收到的税费返还			
收到的其它与经营活动有关的现金	30	15,228,259.52	32,733,503.45
<b>现金流入小计</b>		115,147,095.94	128,193,411.75
购买商品、接受劳务支付的现金		95,863,617.63	56,059,769.68
支付给职工以及为职工支付的现金		8,883,047.78	8,417,469.42
支付的各项税费		14,612,886.24	14,224,849.63
支付的其它与经营活动有关的现金	30	58,088,946.38	86,602,551.92
<b>现金流出小计</b>		177,448,498.03	165,304,640.65
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		-62,301,402.09	-37,111,228.90
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		20,335,192.84	20,335,192.84
其中：出售子公司所支付的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		4,653,943.04	4,653,943.04
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		148,445.38	11,893.20
收到的其它与投资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>		25,137,581.26	25,001,029.08
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		1,737,424.92	1,361,037.55
投资所支付的现金		29,841,760.38	108,691,760.38
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-
<b>现金流出小计</b>		31,579,185.30	110,052,797.93
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-6,441,604.04	-85,051,768.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金		250,000.00	
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		169,000,000.00	169,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>		169,250,000.00	169,000,000.00
偿还债务所支付的现金		85,320,000.00	85,320,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		11,718,061.85	11,718,061.85
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>		97,038,061.85	97,038,061.85
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		72,211,938.15	71,961,938.15
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		-23,719.26	
<b>五、现金及现金等价物净增加：</b>		3,445,212.76	-50,201,059.60

**现金流量表 (续)**

2004 年度

单位：人民币元

补充资料	注释	合并	母公司
<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		16,181,490.67	16,181,490.67
加：少数股东损益		1,186.56	
计提的资产减值准备		-7,986,171.83	-7,986,171.83
固定资产折旧		828,285.54	806,882.36
无形资产摊销		24,536.52	24,536.52
长期待摊费用摊销		980,911.50	663,241.80
待摊费用减少		28,406.44	28,406.44
预提费用增加		-337,027.75	-337,027.75
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失		-1,564.91	684.03
固定资产报废损失		-	
财务费用		6,708,333.60	6,748,046.01
投资损失		-2,241,547.90	-2,261,799.19
递延税款贷项		-	
存货的减少		-40,163,152.44	-24,766,446.93
经营性应收项目的减少		-33,853,177.30	976,030.03
经营性应付项目的增加		-8,870,627.47	-36,961,132.78
其他		6,398,716.68	9,772,031.72
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-62,301,402.09</b>	<b>-37,111,228.90</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况：</b>			
现金的期末余额		74,475,298.05	19,370,563.32
减：现金的期初余额		71,030,085.29	69,571,622.92
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>3,445,212.76</b>	<b>-50,201,059.60</b>

公司法定代表人：郑晷平

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**  
2004 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	574,834.71	3,591,182.07		4,166,016.78
其中：股票投资	574,834.71	3,591,182.07		4,166,016.78
债券投资				
三、存货跌价准备合计	32,217,107.42	814,425.34	15,750,890.14	17,280,642.62
其中：库存商品	35,217,107.42	814,425.34	15,750,890.14	17,280,642.62
原材料				
四、长期投资减值准备合计	2,500,000.00	3,359,110.90	-	5,859,110.90
其中：长期股权投资	2,500,000.00	3,359,110.90		5,859,110.90
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				

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

**股东权益增减变动表**  
2004 年度

单位：人民币元

项 目	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	359,597,477.78	358,158,513.11
本年增加数	180,347.25	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	180,347.25	1,438,964.67
本年减少数	-	-
其中：转增资本(或股本)		
年末余额	359,777,825.03	359,597,477.78
三、法定和任意盈余公积：		
年初余额	25,132,920.99	23,523,805.07
本年增加数	1,618,149.07	1,609,115.92
其中：从净利润中提取数	1,618,149.07	1,609,115.92
其中：法定盈余公积	1,618,149.07	1,609,115.92
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		

广州珠江实业开发股份有限公司 2004 年年度报告

分派股票股利		
年末余额	26,751,070.06	25,132,920.99
其中：法定盈余公积	12,890,581.14	11,272,432.07
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	21,066,401.18	20,261,843.22
本年增加数	809,074.53	804,557.96
其中：从净利润中提取数	809,074.53	804,557.96
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出		
年末余额	21,875,475.71	21,066,401.18
五、未分配利润：		
年初未分配利润	16,323,875.44	2,646,390.14
本年净利润(净亏损以“-”号填列)	16,181,490.67	16,091,159.18
盈余公积转入		
本年利润分配	2,427,223.60	2,413,673.88
年末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	30,078,142.51	16,323,875.44

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



### (三) 会计报表附注

#### 广州珠江实业开发股份有限公司

#### 会计报表附注

2004 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。经中国证监会管理委员会以证监发审字[1993]50 号文批准，1993 年 9 月首次公开发行社会公众股 2250 万股，并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。本公司领取 4401011104119 号企业法人营业执照，注册资本为 18,703.94 万元。

本公司属房地产开发行业，主要的经营业务包括：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,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: 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,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%。

**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 万元	物业管理	80%
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6000 万	实业投资 房地产开发经营	98.5%
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2000 万元	投资、批发和零售贸易	98.75%

**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
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,624.30	80.99	1,266.10	22.01

注：广州珠江物业管理有限公司资产总额占合并报表资产总额的 2.93%，净资产占合并报表净资产的 0.13%，净利润占合并报表净利润的 1.36%，相关指标未达到纳入合并范围的标准，未予合并对公司的财务状况及经营成果无重大影响。

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	97,109.64	1.00	97,109.64	31,078.91
	港币	28,266.99	1.0641	30,078.90	11,741.99
	美元	100.00	8.2765	827.65	827.67
小计				128,016.19	43,648.57
银行存款					
	人民币	73,333,170.83	1.00	73,333,170.83	69,134,462.08
	港币	315,843.46	1.0641	336,089.03	78,054.38
	美元	43,366.24	8.2765	358,920.69	408,292.76
小计				74,028,180.55	69,620,809.22
其他货币资金					
	人民币	319,101.31	1.00	319,101.31	1,326,878.51
	港币		1.0641	----	38,748.99
小计				319,101.31	1,365,627.50
合计				74,475,298.05	71,030,085.29

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	22,841,760.38	3,845,416.78	18,035,192.84	571,963.71
基金投资	6,000,000.00	320,600.00	1,300,000.00	2,871.00
合计	28,841,760.38	4,166,016.78	19,335,192.84	574,834.71

(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 A 股	22,841,760.3	18,996,343.60	3,845,416.78	18,035,192.84	17,463,229.13	571,963.71
基金	6,000,000.00	5,679,400.00	320,600.00	1,300,000.00	1,297,129.00	2,871.00
小计	28,841,760.38	24,675,743.60	4,166,016.78	19,335,192.84	18,760,358.13	574,834.71

(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	571,963.71	3,273,453.07		3,845,416.78
基金	2,871.0	317,729.00		320,600.00
合计	574,834.71	3,591,182.07		4,166,016.78

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、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	83,694,517.42	46.48%		58,842,381.86	46.52%	
一至二年	52,110,769.97	28.94%		8,583,998.45	6.79%	
二至三年	5,044,056.95	2.80%		25,182,511.60	19.91%	
三至五年	3,959,352.02	2.20%		5,053,946.04	3.99%	
五至七年	8,018,275.20	4.45%		3,024,181.76	2.39%	32,088.00
七年以上	27,246,246.72	15.13%	19,961,390.89	25,813,822.51	20.40%	19,929,302.8
合计	180,073,218.28	100.00%	19,961,390.89	126,500,842.22	100.00%	19,961,390.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上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	关联交易及往来
广隆公司	25,700,274.96	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
长沙市开福区征地拆迁事务所	26,859,935.77	拆迁款
合计	118,560,210.73	占其他应收款 65.84%

(2) 其他应收款期末余额中持本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东欠款。

欠款单位	金额	内容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
小计	20,000,000.00	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 129,060,210.73 元，占其他应收款总额的比例为 71.67%。

(4) 其他应收款期末数较期初数增加 53,572,376.06 元，增加了 42.35%，主要系湖南珠江实业投资有限公司的购地、征地、拆迁的保证金、按金、备用金增加了 47,359,935.77 元。

(5) 广隆公司应收款的相关情况详见附注 9. (1)。

(6) 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,600 万元，其中包括承接了公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

(7) 对广州珠江实业集团有限公司应收款的相关情况详见附注 9. (2)。

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	47,697,318.37	36.58%	---	50,536,865.72	45.28%	---
一至二年	47,782,478.06	36.64%	---	5,280,884.17	4.73%	---
二至三年	2,185,874.84	1.68%	---	25,182,511.60	22.56%	---
三至五年	810,467.90	0.62%	---	2,631,558.20	2.36%	---
五至七年	5,626,706.80	4.32%	---	2,621,572.55	2.35%	---
七年以上	26,290,102.51	20.16%	19,929,302.89	25,366,387.51	22.72%	19,929,302.89
合计	130,392,948.48	100.00%	19,929,302.89	111,619,779.75	100.00%	19,929,302.89

(1)占其他应收款总额 10%以上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	25,700,274.96	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
合计	89,700,274.96	

(2)持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东欠款。

欠款单位	金额	内容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
合计	20,000,000.00	

(3)其他应收款中前五名的合计为 112,700,274.96 元,占其他应收款总额的比例为 86.43%。

(4)对广隆公司应收款的相关情况详见附注 9.(1)。

(5)瑞士中星投资有限公司应收款项 4,400 万元,其中包括承接了本公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让,瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

(6)其他应收款期末数较期初数增加 18,773,168.73 元,增加了 16.82%,主要原因系对广州珠江实业集团有限公司应收款增加 2000 万元,相关情况详见附注 9.(2)。

注释 4、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	
一年以内	1,030,000.00	100.00%	---	---
三年以上	---	---	2,500,000.00	100.00%
合计	1,030,000.00	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) 期末数为预付三亚珠江温泉度假区有限公司购房款 1,000,000.00 元和湖南珠江实业投资有限公司预付锦绣华天办公楼装修款 30,000.00 元。

注释 5、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	317,656,376.59	317,656,376.59	340,995,429.45	327,435,956.05
开发产品	213,126,770.53	199,148,825.91	168,004,340.79	152,649,404.77
出租开发产品	47,645,292.77	44,342,594.77	44,234,586.25	40,931,888.25
周转房	2,073,204.60	2,073,204.60	2,108,489.95	2,108,489.95
低值易耗品	93,225.45	93,225.45	25,335.86	25,335.86
合计	580,594,869.94	563,314,227.32	555,368,182.30	523,151,074.88

(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
赤岗项目	---	---	---	111,079,833.00	110,901,767.25
珠江新城	---	---	---	190,953,972.59	190,926,256.59
金盛大厦地块	2004.1	---	---	---	39,167,405.61
新世纪新城	---	---	---	15,622,571.00	---
合计	---	---	---	317,656,376.59	340,995,429.45

注：金盛大厦于 2004 年 1 月 15 日举行开工奠基，期末余额结转到开发产品。赤岗项目已进入前期开发阶段，预计 2005 年 7 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	84,023,921.61	3,636,938.43	34,841,080.30	52,819,779.74
金山阁	2000.05	43,453,125.36	128,926.00	7,550,264.89	36,031,786.47
金威大厦	2000.05	14,209,440.43	7,751,466.00	5,288,262.96	16,672,643.47
金昌大厦	1999.05	24,103,748.80	31,781,468.22	30,627,187.82	25,258,029.20
金盛大厦	---	---	75,956,880.87	---	75,956,880.87
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	2,060,780.35	2,250.00	1,758,718.80	304,311.55
又一居	---	---	4,361,808.70	204,294.96	4,157,513.74
百事佳花园	---	---	1,772,501.25	---	1,772,501.25
合计	---	168,004,340.79	125,392,239.47	80,269,809.73	213,126,770.53

\* 又一居及百事佳花园商品房的增加详见附注 5. 注释 28。

(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	7,164,468.56	---	148,561.96	7,015,906.60
文昌南	13,569,172.06	---	325,443.36	13,243,728.70
淘金小区	4,341,356.73	3,644,049.21	257,340.29	7,728,065.65
松柏东街	1,234,335.52	30,772.94	444,914.21	820,194.25
华乐路	2,353,973.16	649,000.00	68,182.17	2,934,790.99
华乐大厦	815,703.78	636,697.00	28,869.12	1,423,531.66
昌岗中路	146,951.80	---	4,574.52	142,377.28
西区红旗中珠花园	319,072.69	---	6,675.48	312,397.21
中珠大厦 10 楼 1006 房	750,776.95	26,400.20	15,651.72	761,525.43
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,661,500.00	---	276,000.00	12,385,500.00
解放中路淘街马王庙	877,275.00	---	---	877,275.00
合 计	44,234,586.25	4,986,919.35	1,576,212.83	47,645,292.77

(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	13,735.82	---	334.80	13,401.02
永胜新街 5 号	526,517.78	---	12,756.00	513,761.78
站前 A 区(中展里 58-59 号)	88,914.61	16,613.00	2,450.88	103,076.73
站前 2-3 号楼(95-101 号)	115,118.04	---	2,858.64	112,259.40
站前小区 6 号楼	371,467.39	---	9,902.67	361,564.72
站前小区 7 号楼	992,736.31	---	23,595.36	969,140.95
合 计	2,108,489.95	16,613.00	51,898.35	2,073,204.60

(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
赤岗项目	10,200,770.60	---	10,200,770.60	0.00
金盛大厦	3,358,702.80	---	0	3,358,702.80
云苑西	106,933.95	---	91,437.26	15,496.69
金威大厦	7,979,508.75	---	4,156,079.72	3,823,429.03
金山阁	5,268,709.95	814,425.34	1,302,602.56	4,780,532.73
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	32,217,107.42	814,425.34	15,750,890.14	17,280,642.62

注：存货跌价准备系根据房地产市场价格对比进行计提。

(7)用于抵押的存货如下：

A、海珠区广州大道以西 02、03、05 地块已向建行东环支行抵押借款 36,000,000.00 元。

B、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层，天河区永泰路 50 号 101 房、103 房已向福建兴业银行广州分行营业部抵押借款 33,000,000.00 元。

C、西华路 69 号地下室，西华路 67-1 号车库，西华路 63 号二层，西华路 64 号三层及天河区永泰 58 号已向工行银山支行抵押借款 18,500,000.00 元。

D、淘金华庭地下 1-3 层车库、地上首、二层商场及淘金北 6,16 号之一已向农信社松洲分社抵押借款 46,180,000.00 元。

E、昌岗中路 187 号地下停车场，淘金北路 45 号地下停车场，东山区文化里 11 号之一负一层负二层车库，淘金北路 47 号首层商铺，淘金北路正平一巷 3、5 号首层，昌岗中路北侧、江南大酒店西侧地块，已向工行银山支行抵押借款 50,000,000.00 元。

## 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	64,437,772.98	5,859,110.90	58,578,662.08	82,261,683.85	2,500,000.00	79,761,683.85
其中：对子公司投资	665,403.98	---	655,403.98	479,314.85	----	479,314.85
其他股权投资	63,782,369.00	5,859,110.90	57,923,258.10	81,782,369.00	2,500,000.00	79,282,369.00
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	64,937,772.98	5,859,110.90	59,078,662.08	82,761,683.85	2,500,000.00	80,261,683.85

## (2) 长期股权投资

### 1. 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%	26,660,000.00	26,660,000.00	---	---	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	0.00
广州市听云轩饮食发展有限公司***	26.67%	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	---	4,000,000.00
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		78,073,140.00	81,782,369.00	2,000,000.00	20,000,000.00	63,782,369.00

\*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 9. (2)；

\*\*\*公司对广州市听云轩饮食发展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。

## 11. 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	----	176,089.13	----	-1,344,596.02	655,403.9
小 计		2,000,000.00	----	176,089.13	----	-1,344,596.02	655,403.9

### . 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*	2,500,000.00	2,928,942.10	----	5,428,942.10
海南珠江国际置业有限公司**	----	430,168.80	----	430,168.80
合 计	2,500,000.00	3,359,110.90	----	5,859,110.90

\*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，根据汕头广联房地产公司 2003 年度审计报告，本公司应提减值准备 5,428,942.10 元，故经董事会决议本期增提减值准备 2,928,942.10 元。

\*\*海南珠江国际置业有限公司 2003 年净利润为-5,735,583.97 元，经董事会决议本期按持股比例 7.5%计提减值准备 430,168.80 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	251,669,221.06	5,859,110.90	245,810,110.16	190,622,880.64	2,500,000.00	188,122,880.64
其中：对子公司投资	191,018,276.06	----	191,018,276.06	111,971,935.64		111,971,935.64
其他股权投资	60,650,945.00	5,859,110.90	54,791,834.10	78,650,945.00	2,500,000.00	76,150,945.00
长期债权投资	500,000.00	----	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	252,169,221.06	5,859,110.90	246,310,110.16	191,122,880.64	2,500,000.00	188,622,880.64

(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%	26,660,000.00	26,660,000.00	----	----	26,660,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67%	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	----	4,000,000.00
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
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	----
小 计	----	75,884,340.00	78,650,945.00	2,000,000.00	20,000,000.00	60,650,945.00

\*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 9. (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	本年新增投资	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	479,314.85	176,089.13	---	-1,344,596.02	655,403.98
广州侨兴房产开 发有限公司	70.00%	64,559,544.00	111,492,620.79	2,236.57	---	46,935,313.36	111,494,857.36
广州珠江投资发 展有限公司	98.75%	19,750,000.00	---	18,014.72	19,750,000.00	18,014.72	19,768,014.72
湖南珠江实业投 资有限公司	98.50%	59,100,000.00	---	---	59,100,000.00	---	59,100,000.00
小 计		145,409,544.00	111,971,935.64	196,340.42	78,850,000.00	45,608,732.06	191,018,276.06

. 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*	2,500,000.00	2,928,942.10	----	5,428,942.10
海南珠江国际置业有限公司**	----	430,168.80	----	430,168.80
合 计	2,500,000.00	3,359,110.90	----	5,859,110.90

\* 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，根据汕头广联房地产公司 2003 年度审计报告，本公司应提减值准备 5,428,942.10 元，故经董事会决议本期增提减值准备 2,928,942.10 元。

\*\* 海南珠江国际置业有限公司 2003 年净利润为-5,735,583.97 元，经董事会决议本期按持股比例 7.5%计提减值准备 430,168.80 元。

(3) 长期债权投资

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 7、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	7,137,747.31	---	206,333.24	6,931,414.07
运输设备	5,270,267.33	760,510.00	526,485.00	5,504,292.33
其他设备	2,609,680.70	567,044.53	22,887.00	3,153,838.23
合 计	15,017,695.34	1,327,554.53	755,705.24	15,589,544.63
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	1,971,407.36	224,599.05	72,030.00	2,123,976.41
运输设备	3,797,573.33	522,852.12	523,655.94	3,796,769.51
其他设备	1,819,049.15	252,577.57	13,138.83	2,058,487.89
合 计	7,588,029.84	1,000,028.74	608,824.77	7,979,233.81
净 值	7,429,665.50	327,525.79	146,880.47	7,610,310.82

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	975,324.02	---	---	24,536.52	276,035.50	950,787.50	38.75
合 计		1,226,823.00	975,324.02	---	---	24,536.52	276,035.50	950,787.50	

注释 9、长期待摊费用

类 别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期减少	累计减少	期末余额
租入固定资产改良支出	4,011,952.18	2,900,571.37	54,153.79	926,148.70	1,983,375.72	2,028,576.46
分公司办公室装修	147,110.00	83,049.23	37,311.00	29,421.96	56,171.73	90,938.27
出租房费用	321,294.80	293,716.98	8,160.20	250,537.69	269,955.31	51,339.49
技术部装修	165,259.70	---	165,259.70	25,340.84	25,340.84	139,918.86
公寓费用	179,449.70	---	179,449.70	23,141.36	23,141.36	156,308.34
开办费	3,436,746.71	---	3,436,746.71	---	---	3,436,746.71
合 计	8,261,813.09	3,277,337.58	3,881,081.10	1,254,590.55	2,357,984.96	5,903,828.13

本期增加数主要为湖南珠江实业投资有限公司的开办费及办公室装修费用，开办费将在 2005 年度湖南珠江实业投资有限公司开始生产经营时一次摊销，装修费用按受益期 3-5 年摊销。

注释 10、短期借款

项目	期初数	期末数	起止日期	年利率	贷款用途
建行东环支行	40,000,000.00	---	03.8.11-04.8.10	5.31%	
建行东环支行	---	36,000,000.00	04.8.20-05.8.19	5.31%	流动资金
福建兴业银行广州分行营业部	---	33,000,000.00	04.5.27-05.5.26	5.84%	流动资金
工行银山支行	40,000,000.00	---	03.9.29-04.8.28	5.31%	流动资金
工行银山支行	20,000,000.00	18,500,000.00	04.8.28-05.6.28	6.04%	流动资金
合计	100,000,000.00	87,500,000.00			

注：上述借款均未逾期，具体抵押情况详见附注 5. 注释 5. (7)。

注释 11、应付账款

期末余额 165,417.83 元, 为本公司应付淘金华庭、金昌大厦等楼盘的装修、装饰、水电安装、消防等工程尾款 155,417.83 元, 及广州侨兴房产开发有限公司应付园林公司款项 10,000.00 元, 其中无欠持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项。

注释 12、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金华庭	53,000.00	2,000,000.00	2002. 2
华侨乐园	1,213,322.12	329,418.00	1995. 12
合计	1,266,322.12	2,329,418.00	

注释 13、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	12,962,622.14	51.98%	3,610,122.10	8.84%
一至二年	1,739,889.84	6.98%	5,361,567.01	13.14%
二至三年	348,714.70	1.40%	23,287,333.21	57.06%
三年以上	9,884,863.29	39.64%	8,554,949.13	20.96%
合计	24,936,089.97	100.00%	40,813,971.45	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%以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	内容
珠江监理公司	8,000,000.00	往来款
物业押金	4,021,714.75	押金
解放北场地	2,697,056.81	场地使用费
产权费用	2,595,742.40	产权费用
合计	17,314,513.96	

(3) 其他应付款期末数较期初数减少 15,877,881.48 元，减少了 38.90%，主要系清理了对合富辉煌不涉及资金回收的挂账 18,906,323.62 元，详见附注 9.(3)。

#### 注释 14、应付股利

投资者名称	期末余额	欠款原因
国家股利	645,171.85	尚未支付
合计	645,171.85	

#### 注释 15、应交税金

项目	期末数	期初数
营业税	3,466,579.42	992,747.26
城建税	249,275.75	91,699.58
企业所得税	1,740,520.31	2,152,397.67
房产税	114,810.03	156,197.50
个人所得税	122,247.55	-8,028.98
合计	5,693,433.06	3,385,013.03

#### 注释 16、其他应交款

项目	期末余额	性质	计缴标准
教育费附加	107,180.84	附加费	营业税额的3%
住房公积金	3,693,224.87		
合计	3,800,405.7		

#### 注释 17、预提费用

项目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	3,700,480.81	4,911,793.65	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	206,407.90	1,179,270.00	尚未分配
2004 年董事会经费	647,147.19	---	尚未使用
2004 年年终奖	1,200,000.00	---	尚未分配
合计	6,743,068.90	7,080,096.65	



注释 18、长期借款

项目内容	期末余额	起止日期	年利率	贷款用途
农信社松洲分社	46,180,000.00	03.12.19-08.12.19	6.039%	流动资金借款
工行银山支行	50,000,000.00	04.09.20-07.09.20	6.039%	金盛项目贷款
合 计	96,180,000.00			

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

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	180,347.25	----	1,619,311.92
合 计	359,597,477.78	180,347.25	----	359,777,825.03

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）。

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	32,338,833.25	2,427,223.60	---	34,766,056.85
其中：法定公积金	11,272,432.07	1,618,149.07	---	12,890,581.14
法定公益金	21,066,401.18	809,074.53	---	21,875,475.71
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	46,199,322.17	2,427,223.60	---	48,626,545.77

注：本年度可供分配利润 16,181,490.67 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
16,323,875.44	16,181,490.67	2,427,223.60	30,078,142.51

(1) 本年度增加：本年利润 16,181,490.67 元转入。

(2) 本年度减少：本年度可供分配利润 16,181,490.67 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 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	140,932,149.06	106,968,942.37	100,682,531.73	65,895,755.24
物业出租	17,259,891.56	5,480,761.29	18,869,144.01	2,606,366.71
代理服务	43,860.00	----	----	----
合计	158,235,900.62	112,449,703.66	119,551,675.74	68,502,121.95

\* 本公司前五名客户销售收入总额为 66,272,637.00 元，占全部房地产销售收入的 47.02%。

\*\* 本期营业收入较上期增加 38,684,224.88 元，增加比率为 32.36%，主要原因是为理顺金昌大厦的拆迁补偿事宜，将金昌大厦的首、2、3 层商场转让给广州联星乡前进合作社和隔山合作社，转让产生收入 57,941,140.00 元，偿付广州联星乡拆迁补偿费 54,679,000.00 元。

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	137,482,149.06	106,779,564.53	100,682,531.73	65,895,755.24
物业出租	17,259,891.56	5,480,761.29	18,869,144.01	2,606,366.71
合计	154,742,040.62	112,260,325.82	119,551,675.74	68,502,121.95

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	7,762,343.35	6,154,933.07	5%
城市维护建设税	530,806.03	430,845.31	流转税额的7%
教育费附加	227,488.30	184,647.99	流转税额的3%
合 计	8,520,637.68	6,770,426.37	

注释 25、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	477,671.33	-149,795.02
临时出租场地	109,272.15	---
其他	143,336.32	---
淘金华庭会所	-244,693.73	---
华侨乐园租金	80,872.80	---
合 计	566,458.87	3,268,404.98

注释 26、管理费用

管理费用本期数 11,656,395.97 元，较上期数 22,418,940.79 元减少 10,762,544.82 元，减少 48.01%，主要是因为赤岗项目原计提存货跌价准备 10,200,770.60 元本期全部转回。

注释 27、财务费用

税 种	本期数	上期数
利息支出	7,367,842.99	5,844,042.46
减：利息收入	757,997.76	3,036,995.48
汇兑损失	25,906.66	257.20
减：汇兑收益	---	525.22
其他	52,804.06	83,157.24
合 计	6,688,555.95	2,889,936.20

注：财务费用本期较上期增加 3,798,619.75 元，增加 131.44%，主要是本期增加长期借款的利息支出所致。

注释 28、投资收益

类 别	本期数	上期数
股票投资收益	3,034,970.38	-414,294.26
项目投资收益	4,811,808.70	----
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	176,089.13	-150,352.04
股权投资转让收益	1,168,972.66	----
计提的短期投资跌价准备	-3,591,182.07	2,648,382.16
计提的长期投资减值准备	-3,359,110.90	-1,000,000.00
合 计	2,241,547.90	1,083,735.86

(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 6. (2). ;

(3) 股权投资转让收益 1,168,972.66 元为收到广州百胜房产有限公司股权转让尾款 ;项目投资收益 4,811,808.70 元为根据广州仲裁委员会 2002 穗仲案字第 252 号裁决书, 收回又一居项目以未售房屋折价的投资收益 4,361,808.70 元和多投资款 450,000.00 元。

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	3,034,970.38	-414,294.26
项目投资收益	4,811,808.70	----
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	196,340.42	-146,417.86
股权投资转让收益	1,168,972.66	----
计提的短期投资跌价准备	-3,591,182.07	2,648,382.16
计提的长期投资减值准备	-3,359,110.90	-1,000,000.00
合 计	2,261,799.19	1,087,670.04

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	8,835.00	550.00
其他	110,650.27	73,900.71
物业其他收入	800.00	12,610.56
合 计	120,285.27	87,061.27

(2) 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
固定资产处理净损失	2,229.06	----
捐赠支出	5,000.00	55,000.00
其它	310,658.00	27,739.00
合 计	317,887.06	82,739.00

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、广州珠江工程建设监理公司	8,000,000.00
2、投标保证金	2,540,000.00
3、押金	2,305,503.72
2、产权费	1,368,669.45
3、其他	1,014,086.35
合 计	15,228,259.52
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、三亚珠江温泉度假区有限公司	10,000,000.00
2、保证金	27,780,000.00
3、管理费用	11,534,855.87
4、产权费用	3,465,230.03
5、押金	1,301,286.63
6、营业费用	789,318.57
7、其他	3,218,255.28
合 计	58,088,946.38

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
广州捷星房地产开发有限公司	受同一母公司控制的子公司
广州珠江工程建设监理公司	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	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	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	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	44,000,000.00
	瑞士中星投资有限公司	往来款	2,000,000.00	2,000,000.00
	广州珠江实业集团有限公司**	投资转让款	20,000,000.00	----
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	497,492.50	497,492.50
	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
	三亚珠江温泉度假区有限公司	往来款	10,000,000.00	----
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	704,690.72	4,950,801.24
	广州珠江工程建设监理公司	往来款	8,000,000.00	52

\* 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,600 万元，其中包括承接了公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

\* \* 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 9. (2)

### 附注 7. 或有事项

(1) 长达五年之久的又一居项目仲裁案（事项详情见公司 2000 年度报告及 2004 年 10 月 19 日重大仲裁公告），经仲裁委判决，公司需向广州合富房地产发展有限公司（简称“合富发展”）支付“又一居”项目工程建设资金 5000 万元及赔偿因占用资金给合富发展造成的经济损失。如执行该裁决结果，将对公司主营业务的正常开展带来一定负面影响，公司认为仲裁庭认定事实不清，裁决明显不公，已依法向广州市中级人民法院提出撤销该案仲裁裁决申请，该撤销仲裁裁决案件由广州市中级人民法院依法正式受理后两次开庭审理，目前尚未作出判决。同时，公司就该案中与合富发展、广州合富辉煌销售中心相关三方之间的 6600 万元债务纠纷问题依法向广州市中级人民法院提起诉讼，法院已于 2005 年 1 月 14 日正式受理，目前尚未开庭审理。

(2) 广州市越秀区蔬菜食品公司（简称蔬菜食品公司）诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，涉及标的 931.9 万元。该案由广州市越秀区人民法院于 2005 年 1 月 16 日作出民事判决，判决公司向蔬菜食品公司支付从 2000 年 1 月 28 日至本判决发生法律效力之日止的逾期回迁补偿费（按每月 12 万元计）。公司不服该判决，已向广州市中级人民法院提出上诉，广州市中级人民法院已立案受理，该案目前正在进一步审理中。

(3) 公司无其他需披露的重大或有事项。

### 附注 8 承诺事项

公司承诺无向控股股东或其他关联方提供担保。

### 附注 9、其他重要事项

(1) 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。广州市粤国房地产评估有限公司于 2004 年 10 月 26 日已对东风路 S2 地块出具了评估报告，其他相关清算审计工作仍在进行中。

(2) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司（以下简称“财务公司”）的股权转让，公司 2004 年 8 月 3 日与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）签订了《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书 的补充协议》，同意维持双方于 1999 年 9 月 1 日签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》达成的条款，本公司将持有的财务公司 10% 股权以 2,000 万元价格平价转让给珠实集团，珠实集团以其从本公司获得的分红（该公司为本公司控股股东，持有本公司 39.62% 股权）来支付股权转让费，从 2005 年开始，五年内付清。

(3) 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 18,906,323.62 元，本期共清理了 18,906,323.62 元，已全部清理完毕。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。

#### 附注 10、非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注
营业外收入	120,285.27	80,591.13	33%
营业外支出	-317,887.06	-212,984.33	33%
跌价准备的冲回	14,936,464.80	10,007,431.42	33%
投资本年计提的减值准备	-6,950,292.97	-4,656,696.29	33%
关联方利息收入	160,050.00	107,233.50	33%
短期投资收益	3,034,970.38	2,033,430.15	33%
合计	10,983,590.42	7,359,005.58	33%

#### 附注 10、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	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	5.96	6.04	0.20	0.20
营业利润	2.99	3.03	0.10	0.10
净利润	2.59	2.62	0.09	0.09
扣除非经常性损益后的净利润	1.41	1.43	0.05	0.05

## 十二、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

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇五年三月三十一日