



广州珠江实业开发股份有限公司  
2004 年第三季度报告

2004. 10. 27

### § 1 重要提示

- 1.1 本公司董事会及其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、准确性和完整性负个别及连带责任。
- 1.2 公司董事刘昌伟由于公务未出席董事会。
- 1.3 公司第三季度财务报告未经审计。
- 1.4 公司董事长兼总经理郑暑平先生、财务总监王勇基先生、计划财务部经理伍洁华女士声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 公司基本信息

股票简称	珠江实业	
股票代码	600684	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄宇文	杨斌
联系地址	广州环市东路 362 号好世界广场 30 楼	
电话	020-83752408-808	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	huangyw65@21cn.com	yangb28@hotmail.com

#### 2.2 财务资料

##### 2.2.1 主要会计数据及财务指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产 (元)	898,010,778.38	813,983,884.52	10.32
股东权益 (不含少数股东权益) (元)	621,613,013.58	609,160,062.59	2.04
每股净资产 (元)	3.32	3.26	1.84
调整后的每股净资产 (元)	3.22	3.15	2.22
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额 (元)		-17,860,755.72	
每股收益 (元)	0.023	0.07	21.05
净资产收益率 (%)	0.69	2.00	增加 0.09 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率 (%)	0.75	1.57	增加 0.51 个百分点
非经常性损益项目	金 额 (元) (1-9 月)		
1、资产减值准备恢复及计提净额	42,591.23		
2、短期投资收益	3,034,970.38		
3、营业外收入	111,650.27		
4、股权投资转让收益	1,168,972.66		
5、营业外支出	-317,887.06		
6、所得税影响	-1,333,298.17		
合 计	2,706,999.31		

2.2.2 利润表

见附录

2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表。

报告期末股东总数(户)	50866	
前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
崔 晔	282,500	A
陈玉琦	260,200	A
李志宏	217,687	A
郭银堂	186,850	A
朱永芝	180,000	A
赵国仓	166,371	A
赵向明	160,000	A
石新生	150,000	A
杨利清	147,100	A
卢淑儿	143,400	A

§ 3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内公司所处行业和经营范围没有发生变化。公司围绕年度经营计划，以筹备及开发新项目为重点，继续推动楼盘的销售清理和新项目的建设。

淘金华庭项目销售已接近尾声，住宅总面积的 95%实现销售。楼盘的顺利销售，实现资金回笼，为筹集新项目开发资金奠定了基础。

物业经营方面，通过对公司物业的清理和评估，明确了物业出租与销售并重的经营思路。出售年限较长、升值潜力不大的物业，对具有增值潜力的物业进行整改及提高附加值，既合理调整了物业结构，也提升了物业形象，达到增加物业经营收入的目标。

新项目建设方面，金盛项目工程已进入负一层施工阶段，预计明年“五一”可开始销售；赤岗项目调整市场定位，项目方案正在完善之中；长沙项目方面，公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司（以下称“湖南珠实”）引入了战略合作方广州市润融投资有限公司，以充分发挥股东的资金优势和资源优势，促进公司快速发展。湖南珠实还与湖南广大环球家具超市有限公司联合参加长沙市土地所有权挂牌，获得了长沙市开福区综合农场渔业分场宗地的土地使用权，该宗地占地面积 245,171 平方米（合 367.75 亩），成交价为 10,123.3 万元。此外，湖南珠实还完成了新世纪片区项目方案的设计、论证工作，该项目用地的挂牌手续正按有关程序进行。

至报告期末，公司实现主营业务收入 7,096.88 万元，实现净利润 1,245.29 万元。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

适用 不适用

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产销售	57,809,157.20	31,370,591.75	45.73
物业经营	13,159,651.59	3,434,008.13	73.91
合计	70,968,808.79	34,804,599.88	

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

本公司属房地产企业，主营收入来源于房地产销售和物业经营。受房地产行业开发周期长及销售存在的季节性影响，本公司经营的季节性特征明显。

3.1.3 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

适用 不适用

项目	金额		占利润总额的比例(%)	
	7-9月	1-6月	7-9月	1-6月
利润总额	6,441,516.13	12,365,773.01	-	-
主营业务利润	8,889,415.48	23,450,748.25	138.00	189.64
其他业务利润	90,764.21	519,209.98	1.41	4.20
期间费用	6,399,601.75	14,157,691.85	99.35	114.49
投资收益	4,009,690.12	2,610,991.49	62.25	21.11
补贴收入	-	-		
营业外收支净额	-148,751.93	-57,484.86	-2.31	-0.46

说明：

1、主营业务利润占利润总额比例减少的主要原因是由于销售利润率比前一报告期下降所致；

2、期间费用占利润总额比例减少的主要原因是管理费用占利润总额的比例比前一报告期减少所致；

3、投资收益占利润总额比例增加的主要原因是本报告期项目的投资收益比前一报告期增加所致。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用 不适用

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及其原因说明

适用 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

2004 年 10 月 11 日，广州仲裁委开庭审理了本公司与广州合富房地产发展有限公司（下称“合富发展”）有关又一居合作合同仲裁案，10 月 13 日，本公司收到该案仲裁裁决书，裁决内容如下（原文）：

1、申请人（合富发展）与被申请人（本公司）应在本裁决书生效送达双方十日内进行又一居花园项目的最终结算；2、被申请人应向申请人支付“合富花园”（后变更为“又一居花园”）项目工程建设资金 5,000 万元投资款；3、被申请人应赔偿因占用资金给申请人造成的经济损失。计算时间自 2000 年 5 月 19 日申请人申请仲裁之日起至付款之日止。按同期银行贷款利率计付。4、仲裁费（含鉴定费）440,115 元，由申请人承担 88,023 元，被申请人承担 352,092 元（申请人已预交，被申请人承担部分，迳付给申请人）。

以上由被申请人支付给申请人的款项，自本裁决书送达之日起十日内一次付清。逾期支付，按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十二条的规定处理。

本裁决为终局裁决，自作出之日起发生法律效力。

本公司董事会于 10 月 15 日就该仲裁事宜召开了专题会议。会上，本公司经营班子向董、监事汇报了该案的历史起源、发展过程、仲裁结果和本公司的应对措施。与会董事、监事一致认为，该仲裁是公司的一件重大事件，仲裁结果违背客观事实 and 法律依据，存在不公平的因素。该仲裁结果侵害了公司合法利益和股东权益，以及造成重大的国有资产流失，并会给公司的正常经营造成重大影响。公司将采取一切措施维护公司的合法权益。

本公司现已向广州市中级人民法院提出了关于撤销仲裁裁决的申请，广州市中级人民法院已于 2004 年 10 月 15 日立案受理。（该仲裁案详见本公司重大仲裁公告，刊载于 2004 年 10 月 19 日《上海证券报》C12 版）

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

广州珠江实业开发股份有限公司

董事长：郑暑平

二〇〇四年十月二十七日

## 附录

 资产负债表  
 2004年9月30日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

资 产	期末数		年初数	
	合并	母公司	合 并	母 公 司
流动资产：				
货币资金	123,218,622.32	83,129,310.87	71,030,085.29	69,571,622.92
短期投资	26,247,055.54	26,247,055.54	18,760,358.13	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	103,084,109.79	80,350,329.27	106,539,451.33	91,690,476.86
预付账款	281,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00
应收补贴款				
存货	552,989,379.67	526,750,857.13	523,151,074.88	509,208,380.35
待摊费用	30,497.50	30,497.50	58,903.94	58,903.94
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	805,850,664.82	716,508,050.31	722,039,873.57	691,789,742.20
长期投资：				
长期股权投资	79,836,483.85	247,492,695.54	79,761,683.85	188,122,880.64
长期债权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	80,336,483.85	247,992,695.54	80,261,683.85	188,622,880.64
固定资产：				
固定资产原价	15,315,640.10	12,684,446.67	15,017,695.34	12,281,618.67
减：累计折旧	7,803,396.95	5,561,137.78	7,588,029.84	5,286,868.74
固定资产净值	7,512,243.15	7,123,308.89	7,429,665.50	6,994,749.93
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	7,512,243.15	7,123,308.89	7,429,665.50	6,994,749.93
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	7,512,243.15	7,123,308.89	7,429,665.50	6,994,749.93
无形资产及其他资产：				
无形资产	956,921.63	956,921.63	975,324.02	975,324.02
长期待摊费用	3,354,464.93	2,572,091.61	3,277,337.58	2,704,554.28
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	4,311,386.56	3,529,013.24	4,252,661.60	3,679,878.30
递延税项：				
递延税款借项				
资 产 总 计	898,010,778.38	975,153,067.98	813,983,884.52	891,087,251.07

## 资产负债表 (续)

2004年9月30日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	期末数		年初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债:				
短期借款	89,000,000.00	89,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
应付票据				
应付账款	215,123.20	205,123.00	219,272.31	209,272.31
预收账款	2,420,999.12	307,677.00	2,329,418.00	2,000,000.00
应付工资	-5,476.75			
应付福利费	373,438.80	118,544.64	390,606.09	11,851.06
应付股利	645,171.85	645,171.85	4,995,390.71	4,995,390.71
应交税金	5,867,926.63	6,080,870.60	3,385,013.03	3,663,259.94
其他应交款	2,480,787.28	2,480,787.28	1,531,792.50	1,531,792.50
其他应付款	28,759,204.86	155,297,628.08	40,813,971.45	164,610,024.36
预提费用	5,398,750.80	3,224,251.75	7,080,096.65	4,905,597.60
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	135,155,925.79	257,360,054.40	160,745,560.74	281,927,188.48
长期负债:				
长期借款	96,180,000.00	96,180,000.00		
应付债券				
长期应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	96,180,000.00	96,180,000.00		
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	231,335,925.79	353,540,054.40	160,745,560.74	281,927,188.48
少数股东权益				
少数股东权益	45,061,839.01		44,078,261.19	
股东权益:				
股本	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	359,597,477.78	359,597,477.78	359,597,477.78	359,597,477.78
盈余公积	46,199,322.17	46,199,322.17	46,199,322.17	46,199,322.17
其中：法定公益金	21,066,401.18	21,066,401.18	21,066,401.18	21,066,401.18
未分配利润	28,776,826.43	28,776,826.43	16,323,875.44	16,323,875.44
已宣告现金股利				
股东权益合计	621,613,013.58	621,613,013.58	609,160,062.59	609,160,062.59
负债和股东权益总计	898,010,778.38	975,153,067.98	813,983,884.52	891,087,251.07

## 利润表

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	本期数(7-9月)		上年同期数(7-9月)	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、主营业务收入	25,444,463.42	24,944,463.42	30,496,725.95	30,496,725.95
减：主营业务成本	15,167,712.22	15,167,712.22	17,542,713.52	17,542,713.52
主营业务税金及附加	1,387,335.72	1,361,335.72	1,626,170.95	1,626,170.95
二、主营业务利润	8,889,415.48	8,415,415.48	11,327,841.48	11,327,841.48
加：其他业务利润	90,764.21	-14,338.47	685,657.91	15,707.91
减：营业费用	252,897.96	252,897.96	1,233,746.17	1,233,746.17
管理费用	4,165,071.96	3,601,586.31	4,838,115.04	4,176,340.82
财务费用	1,981,631.83	1,980,780.30	1,141,643.30	1,144,972.12
三、营业利润	2,580,577.94	2,565,812.44	4,799,994.88	4,788,490.28
加：投资收益	4,009,690.12	4,016,615.13	-1,231,760.54	-1,223,707.32
补贴收入	-	-		
营业外收入	109,201.33	109,201.33	77,600.00	77,600.00
减：营业外支出	257,953.26	257,953.26	1,904.33	1,904.33
四、利润总额	6,441,516.13	6,433,675.64	3,643,930.01	3,640,478.63
减：所得税	2,127,985.58	2,123,112.96		
少数股东损益	2,967.87	-	3,451.38	
五、净利润	4,310,562.68	4,310,562.68	3,640,478.63	3,640,478.63

## 利润表

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	年初至报告期数(1-9月)		上年同期数(1-9月)	
	合 并	母 公 司	合 并	母 公 司
一、主营业务收入	70,968,808.79	68,418,808.79	84,983,525.50	84,983,525.50
减：主营业务成本	34,804,599.88	34,615,222.04	49,601,660.31	49,601,660.31
主营业务税金及附加	3,824,045.18	3,691,445.18	4,622,340.02	4,622,340.02
二、主营业务利润	32,340,163.73	30,112,141.57	30,759,525.17	30,759,525.17
加：其他业务利润	609,974.19	-97,349.21	1,888,561.72	1,083.84
减：营业费用	678,538.51	678,538.51	3,645,543.61	3,645,543.61
管理费用	14,828,511.64	12,305,010.53	16,279,787.37	14,424,288.45
财务费用	5,050,243.45	5,051,960.09	4,165,773.05	4,182,047.05
三、营业利润	12,392,844.32	11,979,283.23	8,556,982.86	8,508,729.90
加：投资收益	6,620,681.61	6,815,696.51	1,680,668.98	1,696,373.61
补贴收入				
营业外收入	111,650.27	109,401.33	86,761.27	86,761.27
减：营业外支出	317,887.06	317,887.06	162,722.11	136,904.33
四：利润总额	18,807,289.14	18,586,494.01	10,161,691.00	10,154,960.45
减：所得税	6,270,760.33	6,133,543.02		
少数股东损益	83,577.82		6,730.55	
五、净利润	12,452,950.99	12,452,950.99	10,154,960.45	10,154,960.45



现金流量表  
 2004 年 1-9 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	73,139,339.51	68,726,485.79
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	16,741,925.96	19,693,789.00
现金流入小计	89,881,265.47	88,420,274.79
购买商品、接受劳务支付的现金	53,188,018.41	39,163,926.57
支付给职工以及为职工支付的现金	7,206,928.92	6,937,549.80
支付的各项税费	10,017,892.50	9,765,114.92
支付的其他与经营活动有关的现金	37,329,181.36	29,050,336.96
现金流出小计	107,742,021.19	84,916,928.25
经营活动产生的现金流量净额	-17,860,755.72	3,503,346.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	20,335,192.84	20,335,192.84
取得投资收益所收到的现金	4,203,943.04	4,203,943.04
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	139,810.38	3,258.20
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	24,678,946.26	24,542,394.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,478,293.19	1,359,852.35
投资所支付的现金	29,841,760.38	88,941,760.38
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	31,320,053.57	90,301,612.73
投资活动产生的现金流量净额	-6,641,107.31	-65,759,218.65
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	900,000.00	
借款所收到的现金	169,000,000.00	169,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	169,900,000.00	169,000,000.00
偿还债务所支付的现金	83,820,000.00	83,820,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	9,366,439.94	9,366,439.94
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	93,186,439.94	93,186,439.94
筹资活动产生的现金流量净额	76,713,560.06	75,813,560.06
四.汇率变动对现金的影响	-23,160.00	
五.现金及现金等价物净增加额	52,188,537.03	13,557,687.95

## 现金流量表 (续)

2004 年 1-9 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	合并	母公司
补充资料：		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,452,950.99	12,452,950.99
加：少数股东损益	83,577.82	
计提的资产减值准备	-42,591.23	-42,591.23
固定资产折旧	596,857.26	583,729.19
无形资产摊销	18,402.39	18,402.39
长期待摊费用摊销	732,786.85	494,888.55
待摊费用减少（减：增加）	-402,091.04	28,406.44
预提费用增加（减：减少）	-1,681,345.85	-1,681,345.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	7,070.09	9,319.03
固定资产报废损失		
财务费用	5,050,243.45	5,051,960.09
投资损失（减；收益）	-6,620,681.61	-6,815,696.51
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-29,838,304.79	-17,542,476.78
经营性应收项目的减少（减：增加）	4,637,892.40	11,089,346.35
经营性应付项目的增加（减：减少）	-11,294,116.19	-8,557,263.22
其他	8,438,593.74	8,413,717.10
经营活动产生的现金流量净额	-17,860,755.72	3,503,346.54
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	123,218,622.32	83,129,310.87
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		
现金及现金等价物净增加额	52,188,537.03	13,557,687.95