

广州珠江实业开发股份有限公司

2006 年中期报告摘要

§ 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。

本中期报告摘要摘自中期报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读中期报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司中期财务报告未经审计。

§ 2 上市公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	珠江实业	
股票代码	600684	
上市交易所	上海证券交易所	
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄宇文	杨斌
联系地址	广州市环市东路 362-366 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	Prh_777@163.com	yangb28@163.com

2.2 主要财务数据和指标

2.2.1 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
流动资产	847,816,383.67	885,868,568.40	-4.30
流动负债	153,094,900.78	137,254,616.76	11.54
总资产	1,028,206,437.77	955,361,053.85	7.62
股东权益(不含少数股东权益)	646,580,821.06	643,839,235.45	0.43
每股净资产(元)	3.46	3.44	0.58
调整后的每股净资产(元)	3.31	3.33	-0.60
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润	5,365,413.93	5,234,546.69	2.50
扣除非经常性损益的净利润	1,729,085.15	3,777,999.41	-54.23
每股收益(元)	0.03	0.03	0
净资产收益率(%)	0.83	0.83	0
经营活动产生的现金流量净额	-61,041,554.81	-39,495,457.73	-54.55

2.2.2 非经常性损益项目

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
营业外收入	61,686.04
营业外支出	-3,683.27
存货跌价准备的冲回	249,838.08
短期投资计提的跌价准备	2,628,249.65
短期投资收益	700,238.28
合计	3,636,328.78

2.2.3 国内外会计准则差异

□适用√不适用

§3 股本变动及股东情况

3.1 股份变动情况表

√适用□不适用

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股	12,903,437	6.9				-4,450,795	-4,450,795	8,452,642	4.52
2、国有法人持股	74,100,940.2	39.62				-25,559,708	-25,559,708	48,541,232.2	25.95
3、其他内资持股									
其中:境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	87,004,377.20	46.52				-30,010,503	-30,010,503	56,993,874.2	30.47
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	100,035,010	53.48				30,010,503	30,010,503	130,045,513	69.53
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	100,035,010	53.48				30,010,503	30,010,503	130,045,513	69.53
三、股份总数	187,039,387.2	100.00				0	0	187,039,387.2	100.00

3.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		40,567			
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有股东	25.95	48,541,232.2	48,541,232	0
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有股东	4.52	8,452,642	8,452,642	0
北京万华信融投资咨询有限公司	其他	0.96	1,800,000		未知
余雪丽	其他	0.65	1,206,500		未知
中国银行—景宏证券投资基金	其他	0.40	746,300		未知
广州市宏笙贸易有限公司	其他	0.39	730,000		未知
陈喜贞	其他	0.37	699,897		托管
晏亚东	其他	0.29	545,609		未知
林小敏	其他	0.28	520,000		未知
张秀芳	其他	0.27	507,350		未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
北京万华信融投资咨询有限公司	1,800,000		人民币普通股		
余雪丽	1,206,500		人民币普通股		
中国银行—景宏证券投资基金	746,300		人民币普通股		
广州市宏笙贸易有限公司	730,000		人民币普通股		
陈喜贞	699,897		人民币普通股		
晏亚东	545,609		人民币普通股		
林小敏	520,000		人民币普通股		
张秀芳	507,350		人民币普通股		
王萍艳	500,000		人民币普通股		
岑自健	480,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知前十名无限售条件股东是否存在关联关系或一致行动人情况。				

3.3 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

§ 4 董事、监事和高级管理人员

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	股份增减数	变动原因
郑暑平	董事长	78,535	102,095	23,560	股改送股
廖晓明	副董事长、总经理	0	16,000	16,000	附注
刘昌伟	董事	6,750	8,775	2,025	股改送股
张穗南	董事、副总经理	39,100	60,430	21,330	股改送股；附注
黄宇文	副总经理、董事会秘书	35,622	58,909	23,287	股改送股；附注
罗晓	副总经理	28,300	36,790	8,490	股改送股
钱晓健	监事	18,254	23,730	5,476	股改送股
陈燕平	监事	75,000	102,700	27,700	股改送股；附注
吴建桦	监事	0	5,600	5,600	附注

附注：公司实施 2005 年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买公司股票。

§ 5 管理层讨论与分析

报告期内，公司实现主营业务收入 4,148.70 万元，主营业务利润 1,555.67 万元，分别比上年同期减少了 42.51% 和 26.3%；房屋销售实现收入 3,447.46 万元，比去年同期减少 2,970.16 万元，减少 46.28%。原因是上半年收入来源于尾盘销售，在建项目处于施工期末进入销售阶段；物业出租及车场经营业务收入 701.25 万元，比去年同期减少收入 67.63 万元，减少 8.80%。

报告期内公司实现净利润 536.54 万元，与上年同期相比增加 2.50%，主要来源于证券投资收益和其他业务利润。虽然上半年公司房地产销售收入出现大幅下降，但得益于国内证券市场行情回暖，公司证券投资收益（含短期投资跌价准备的冲回）实现税前利润 496.79 万元，比去年同期的 -286.26 万元增加 783.05 万元。此外，公司控股子公司湖南珠江实业投资有限公司本期终止与广大环球合作项目收到的补偿费 600 万元，扣减应交税金后产生其他业务利润 567 万元。

项目开发方面：（1）长沙珠江花城项目。该项目首期工程已全部封顶，主体部分工程顺利通过验收；小区会所、道路和园林景观等工程于 5 月份相继开工；以精装修房与园林景观为产品核心价值，制定了首期项目营销方案并开始实施，计划 9 月正式开盘销售；项目二期工程目前仍处于等待报建阶段，具体开工时间将会较原计划滞后。（2）金盛项目。公司上半年主营业务利润主要来源于金盛项目的尾盘销售。金盛大厦项目上半年结算销售收入 2,906.48 万元，实现利润 1,083 万元。现金盛大厦项目销售工作已基本完成，仅剩 5 套单位。目前正办理项目各单项验收工作。（3）赤岗项目。该项目已经于 7 月 5 日奠基并正式开工建设，该项目占地面积 7,875 m²，容积率 5.96，总建筑面积 56,285 m²，可售面积 54,239 m²，预计 2007 年中期开盘销售。（4）珠江新城项目。报告期内，公司履行完成了 2005 年底与广州合富房地产发展有限公司、广州宏瀚房地产开发有限公司三方所签署谅解备忘录约定事项在法律事务层面上的各项工作，现正全力完善项目用地手续。同时针对市场的实际情况和新出台的调控政策，开展项目前期市场调研和项目规划，为该项目的启动做好准备。

2006 年，政府加大了对房地产行业的宏观调控力度，“国六条”和“九部委意见”相继出台，广州市相关实施细则也在制定中。公司将在认真学习领会政策精神基础上，

结合在建、拟建项目情况，对公司经营的当前和未来形势作必要的分析评估，把握好项目开发节奏和时机，提高防范风险的能力，最大限度规避政策风险和市场风险。报告期内，公司完成了股权分置改革，步入了新的历史发展时期。通过此次股改，实现了非流通股东和流通股股东在利益上的一致；公司的宣传使广大投资者对公司的核心价值有了全新的认识和了解，股改后股价持续上扬证明了投资者对公司未来发展的信心；同时，公司的治理水平和资源配置能力也迈上一个新的台阶，公司可以抓住资本市场创新发展的重大机遇，实现快速发展。

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	34,474,581.80	21,129,192.94	38.71	-46.28	-53.03	增加 8.81 个百分点
物业出租	7,012,454.16	2,538,539.68	63.80	-8.80	17.52	减少 8.11 个百分点
合计	41,487,035.96	23,667,732.62		-42.51	-49.80	

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 元人民币。

5.2 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
广州	41,487,035.96	-46.28

公司报告期内主营业务收入都在广州实现。

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

其他经营业务	产生的损益	占净利润的比重 (%)
短期投资收益	496.79	92.59
其他业务利润	567	105.68

5.4 参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10% 以上的情况)

□适用 √不适用

5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明

□适用 √不适用

5.6 主营业务盈利能力 (毛利率) 与上年度相比发生重大变化的原因说明

□适用 √不适用

5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

□适用 √不适用

5.8 募集资金使用情况

5.8.1 募集资金运用

□适用 √不适用

5.8.2 变更项目情况

□适用 √不适用

5.9 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

5.10 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说明

适用 不适用

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明

适用 不适用

5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

§ 6 重要事项

6.1 收购、出售资产及资产重组

6.1.1 收购或置入资产

适用 不适用

6.1.2 出售或置出资产

适用 不适用

6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

6.2 担保事项

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	6,000
报告期末对控股子公司担保余额合计	6,000
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	6,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	6,000
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

6.3 重大关联交易

6.3.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

6.3.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	期末余额	发生额	期末余额
瑞士中星投资有限公司	-44,000,000.00	0		
瑞士中星投资有限公司	-2,264,400.00	0		
海南珠江国际置业有限公司	-128,120.65	0		
广州珠江实业集团有限公司	-1,000,000.00	0		
广州侨兴房产有限公司			-63,137,733.04	71,696,981.37
广州珠江物业管理有限公司			5.00	10,178.31
合计	-47,392,520.65	0	-63,137,733.04	71,707,159.68

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额-47,392,520.65 元人民币,上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 元人民币。

6.4 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

1、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

(1) 公司与广州合富房地产发展有限公司(以下简称“合富公司”)、广州宏瀚房地产开发有限公司(以下简称“宏瀚公司”)相关诉讼案件,在报告期内均已撤诉以和解方式结案。

(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,判决内容:① 本公司于该判决发生法律效力之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 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);从该判决发生法律效力之次日起,本公司按上述标准逐月支付逾期回迁补偿费给蔬菜公司;② 本公司应于该判决发生法律效力之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 2000 年 1 月 28 日起至该判决发生法律效力之日止逾期给付延期回迁补偿费的滞纳金(以每日 4,000 元的 5%计);③ 驳回蔬菜公司其它诉讼请求。本案受理费 59,017 元,本公司承担 37,067 元,蔬菜公司承担 21,950 元。本公司根据《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,2006 年 6 月 2 日广州市中级人民法院作出的(2005)穗中法民四终字第 245 号民事判决书,第一项改判为:本公司应于该判决送达之日起 10 日内向蔬菜公司支付从 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);从该判决发生法律效力之次日起至本公司安排蔬菜公司回迁之日止,本公司按上述标准逐月支付逾期回迁补偿费给蔬菜公司;其余两项仍维持原判决。

目前,本公司正与蔬菜公司及其上级主管部门展开协商,力求以事实为依据,通过和解的方式以较低的补偿解决此案,最大限度降低公司的损失。

6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

2006 年上半年资金被占用情况及清欠进展情况

√适用□不适用

大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的余额（万元）		报告期清欠总额（万元）
期初数	期末数	
4,739.25	0	4739.25
清欠方式	清欠金额（万元）	清欠时间
现金清偿	26.44	2006-01
现金清偿	100	2006-06-22
现金清偿	4600	2006-06-29
其他	12.81	2006-06-21
大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金及清欠情况的具体说明	根据董事会制定的清欠方案要求，2006 年 1 月，瑞士中星投资有限公司以现金方式偿还 26.44 万元；2006 年 6 月 21 日，海南珠江国际置业有限公司以本公司业务支出费用抵欠款 12.81 万元；2006 年 6 月 22 日，广州珠江实业集团有限公司以现金方式偿还 100 万元；2006 年 6 月 29 日，瑞士中星投资有限公司委托广州珠江实业集团有限公司以现金方式偿还 4600 万元（其中偿还本公司 4400 万元，偿还本公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司 200 万元）。至此，大股东及关联方对本公司非经营性资金占用已全部得到清偿。	

2006 年下半年非经营性资金占用清欠方案实施时间表

□适用√不适用

6.6 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况

√适用□不适用

股东名称	特殊承诺	承诺履行情况
广州珠江实业集团有限公司、广州市人民政府国有资产监督管理委员会	持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。	承诺仍处于正常履行中。

注：特殊承诺指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

6.7 未股改公司的股改工作时间安排说明

□适用√不适用

未股改公司已承诺股改但未能按时履行的具体原因说明

□适用√不适用

§7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	√未经审计 □审计
------	-----------

7.2 披露比较式合并及母公司的利润表（报表附后）

7.3 报表附注

7.3.1 本报告期无会计政策、会计估计变更和会计差错更正。

7.3.2 报告期内，公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司 2006 年 6 月 28 日经营期限届满，已进入法定清算程序，不纳入合并报表范围。

广州珠江实业开发股份有限公司
 董事长：郑暑平
 二〇〇六年八月二十八日

利润表
 2006 年 1-6 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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	41,487,035.96	72,164,949.12	41,487,035.96	70,651,627.00
减：主营业务成本	23,667,732.62	47,146,955.46	23,667,732.62	47,146,955.46
主营业务税金及附加	2,262,575.78	3,902,364.87	2,262,575.78	3,822,772.12
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	15,556,727.56	21,115,628.79	15,556,727.56	19,681,899.42
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	5,680,316.39	37,373.70	10,316.39	13,133.52
减：营业费用	1,042,868.05	725,721.07	742,868.05	725,721.07
管理费用	13,283,270.49	7,185,973.74	10,706,830.04	5,960,255.48
财务费用	3,853,264.96	4,274,517.11	2,703,268.76	4,217,362.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,057,640.45	8,966,790.57	1,414,077.10	8,791,694.23
加：投资收益（损失以“-”号填列）	4,895,870.94	-1,141,762.32	6,507,646.29	-979,309.72
补贴收入				
营业外收入	92,068.71	371.74	92,068.71	371.74
减：营业外支出	5,497.42	4,750.32	5,497.42	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,820,649.67	8,008,294.68	7,812,756.25
减：所得税	2,769,159.49	2,589,870.38	2,642,880.75	2,578,209.56
减：少数股东损益	-94,490.74	-3,767.40	-	
加：未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润（亏损以“-”号填列）			5,365,413.93	5,234,546.69

公司法定代表人：郑暑平

主管会计负责人：廖晓明

会计机构负责人：朱渝梅