



广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年第三季度报告

2003.10.29

§ 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 公司董事翁亚绪因公出差未出席审议本季度报告的董事会。
- 1.3 本季度报告未经审计。
- 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、会计机构负责人伍洁华女士声明：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
姓名	黄宇文
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
传真	020-83752663
电子邮箱	Huangyw65@21cn.com

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

	2003 年 9 月 30 日	2002 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	809,096,068.00	873,423,695.71	-7.36
股东权益 (不含少数股东权益)	601,784,899.19	600,981,908.10	0.13
每股净资产	3.22	3.21	0.31
调整后的每股净资产	3.02	3.10	-2.58
	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月	本报告期比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	---	38,679,603.50	---
每股收益	0.019	0.054	-36.67
净资产收益率	0.60%	1.69%	-36.84
扣除非经常性损益后的净资产收益率	0.24%	0.83%	-51.02

单位：人民币元

非经常性损益项目	2003 年 1-9 月
1、营业外收入	86,761.27
2、营业外支出	-162,722.11
3、资产减值准备恢复及计提净额	5,255,036.38
合计	5,179,075.54

2.2.2 利润表

见附录：利润表

2.3 报告期末股东总人数为 52,558 户。

§ 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

公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租。报告期内，公司经营正常，面对激烈的市场竞争，围绕全年经营目标，组织推进各项工作。在商品房销售方面，针对淘金华庭的地理优势，将部分剩余单位改为服务式公寓，以此提高楼盘配套设施的利用率、租金水平和楼盘的投资价值，通过示范效应促进销售；在物业经营方面，通过采取控制成本支出、强化目标管理等措施，配以灵活的经营策略，达到稳定、吸引客户和增加经营收入的目标。

报告期内，公司积极筹建新项目，制定了跨地域发展战略，目前在长沙等地展开深入调研，多个项目正在洽谈之中；此外，公司还积极开展对土地存量的盘活，金盛项目的开工准备工作已进入后期，现正完善施工图，准备基础设施及停车系统的招标活动；赤岗项目、珠江新城项目的可行性研究分析都在有序地进行。至报告期末，公司实现主营业务收入 8,498.35 万元，实现净利润 1,015.50 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	71,117,428.23	47,755,126.24	32.85
物业经营	13,866,097.27	1,846,534.07	86.68

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

本公司属房地产行业，受房地产行业收益的周期性和全年分布不均匀性的经营特点影响，季节性特征明显。第一季度为销售淡季，“五一”、“国庆”及年底为销售旺季。

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(%)	
	报告期	前一报告期	报告期	前一报告期
利润总额	3,643,930.01	6,517,760.99		
主营业务利润	11,327,841.48	19,431,683.69	310.87	298.13
其他业务利润	685,657.91	1,202,903.81	18.82	18.46
期间费用	7,213,504.51	16,877,599.52	197.96	258.95
投资收益	-1,231,760.54	2,912,429.52	-33.80	44.68
补贴收入	-	-	-	-
营业外收支净额	75,695.67	-151,656.51	2.08	-2.33

注：1、报告期为 2003 年 7-9 月，前一报告期为 2003 年 1-6 月。

2、报告期期间费用占利润总额之比例较前一报告期减少的主要原因是管理费用和财务费用同比略有下降；

3、报告期投资收益占利润总额之比例较前一报告期减少的主要原因是本期证券投资实际亏损增加。

- 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
- 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
2003 年 10 月 29 日

附录：

资产负债表
 2003 年 9 月 30 日

单位：人民币元

资 产	2003 年 9 月 30 日		2002 年 12 月 31 日	
	母公司	合并	母公司	合并
流动资产：				
货币资金	71,701,259.28	73,588,358.19	62,156,240.44	68,863,069.72
短期投资	8,362,074.00	8,362,074.00	20,509,424.82	20,509,424.82
应收票据				
应收股利	-			
应收利息				
应收账款			51,500.00	130,449.60
其他应收款	94,578,978.89	109,408,521.75	130,887,814.44	146,191,683.58
预付账款	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
应收补贴款				
存货	507,838,316.98	521,860,737.84	529,340,589.43	543,527,549.31
待摊费用	80,992.91	80,992.91		0.00
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	685,061,622.06	715,800,684.69	745,445,569.13	781,722,177.03
长期投资：				
长期股权投资	189,165,003.13	80,792,035.89	188,269,298.50	79,912,035.89
长期债权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计	189,665,003.13	81,292,035.89	188,769,298.50	80,412,035.89
固定资产：				
固定资产原价	12,237,818.67	14,973,895.34	11,285,628.97	14,275,099.44
减：累计折旧	5,052,476.66	7,348,442.81	4,586,740.28	7,099,878.48
固定资产净值	7,185,342.01	7,625,452.53	6,698,888.69	7,175,220.96
减：固定资产减值准备	-			
固定资产净额	7,185,342.01	7,625,452.53	6,698,888.69	7,175,220.96
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	7,185,342.01	7,625,452.53	6,698,888.69	7,175,220.96
无形资产及其他资产：				
无形资产	981,458.15	981,458.15	999,860.54	999,860.54
长期待摊费用	2,745,297.94	3,396,436.74	2,485,063.79	3,114,401.29
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	3,726,756.09	4,377,894.89	3,484,924.33	4,114,261.83
递延税项：				
递延税款借项				
资 产 总 计	885,638,723.29	809,096,068.00	944,398,680.65	873,423,695.71

资产负债表（续）

负债和股东权益	期末数		年初数	
	母公司	合并	母公司	合并
流动负债:				
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	124,500,000.00	124,500,000.00
应付票据				
应付账款	184,493.05	194,493.05	530,161.31	540,161.31
预收账款				
应付工资				
应付福利费	32,621.91	452,374.94	120,948.35	682,441.18
应付股利	4,995,390.71	4,995,390.71	645,171.85	645,171.85
应交税金	662,064.32	208,837.00	147,365.29	183,039.71
其他应付款	1,467,885.03	1,467,885.03	1,162,812.52	1,162,812.52
其他应付款	172,917,420.48	50,140,434.77	210,503,124.25	92,669,897.90
预提费用	3,593,948.60	5,768,447.65	5,807,188.98	7,981,688.03
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	283,853,824.10	163,227,863.15	343,416,772.55	228,365,212.50
长期负债:				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	283,853,824.10	163,227,863.15	343,416,772.55	228,365,212.50
少数股东权益		44,083,305.66		44,076,575.11
股东权益:				
股本	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
减: 已归还投资				
股本净额	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	43,785,648.29	43,785,648.29	43,785,648.29	43,785,648.29
其中: 法定公益金	20,261,843.22	20,261,843.22	20,261,843.22	20,261,843.22
未分配利润	12,801,350.59	12,801,350.59	11,998,359.50	11,998,359.50
股东权益合计	601,784,899.19	601,784,899.19	600,981,908.10	600,981,908.10
负债和股东权益总计	885,638,723.29	809,096,068.00	944,398,680.65	873,423,695.71

公司法定代表人：郑暑平

财务总监：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

利润表

单位：人民币元

项 目	2003 年 7-9 月		2002 年 7-9 月	
	母 公 司	合 并	母 公 司	合 并
一、主营业务收入	30,496,725.95	30,496,725.95	43,704,472.12	44,434,472.12
减：主营业务成本	17,542,713.52	17,542,713.52	30,469,837.85	30,669,837.85
主营业务税金及附加	1,626,170.95	1,626,170.95	2,402,865.74	2,440,825.74
二、主营业务利润	11,327,841.48	11,327,841.48	10,831,768.53	11,323,808.53
加：其他业务利润	15,707.91	685,657.91	60,092.37	-15,250.52
减：营业费用	1,233,746.17	1,233,746.17	2,112,239.95	2,112,239.95
管理费用	4,176,340.82	4,838,115.04	1,525,150.52	1,835,497.40
财务费用	1,144,972.12	1,141,643.30	1,874,441.40	1,884,173.46
三、营业利润	4,788,490.28	4,799,994.88	5,380,029.03	5,476,647.20
加：投资收益	-1,223,707.32	-1,231,760.54	331,224.67	323,742.51
补贴收入				
营业外收入	77,600.00	77,600.00	5,769.71	5,769.71
减：营业外支出	1,904.33	1,904.33	49,898.28	129,898.28
四、利润总额	3,640,478.63	3,643,930.01	5,667,125.13	5,676,261.14
减：所得税				5,484.00
少数股东损益		3,451.38		3,206.64
五、净利润	3,640,478.63	3,640,478.63	5,667,125.13	5,667,570.50
项 目	2003 年 1-9 月		2002 年 1-9 月	
	母 公 司	合 并	母 公 司	合 并
一、主营业务收入	84,983,525.50	84,983,525.50	101,240,893.37	105,736,542.15
减：主营业务成本	49,601,660.31	49,601,660.31	66,480,518.00	67,020,243.72
主营业务税金及附加	4,622,340.02	4,622,340.02	5,562,776.90	5,796,550.63
二、主营业务利润	30,759,525.17	30,759,525.17	29,197,598.47	32,919,747.80
加：其他业务利润	1,083.84	1,888,561.72	795,681.05	708,071.38
减：营业费用	3,645,543.61	3,645,543.61	6,895,659.70	6,895,659.70
管理费用	14,424,288.45	16,279,787.37	8,292,637.71	11,440,840.01
财务费用	4,182,047.05	4,165,773.05	5,182,158.24	5,190,171.94
三、营业利润	8,508,729.90	8,556,982.86	9,622,823.87	10,101,147.53
加：投资收益	1,696,373.61	1,680,668.98	1,437,266.88	1,815,271.74
补贴收入				
营业外收入	86,761.27	86,761.27	693,087.83	693,087.83
减：营业外支出	136,904.33	162,722.11	262,898.28	1,102,106.46
四、利润总额	10,154,960.45	10,161,691.00	11,490,280.30	11,507,400.64
减：所得税				10,276.69
少数股东损益		6,730.55		6,009.05
五、净利润	10,154,960.45	10,154,960.45	11,490,280.30	11,491,114.90

公司法定代表人：郑暑平

财务总监：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

现金流量表
 2003 年 1-9 月

单位：人民币元

项 目	母公司	合并
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	79,715,197.30	79,715,197.30
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	22,145,034.24	22,161,897.51
现金流入小计	101,860,231.54	101,877,094.81
购买商品、接受劳务支付的现金	23,759,105.59	23,759,105.59
支付给职工以及为职工支付的现金	9,390,027.47	9,390,027.47
支付的各项税费	7,651,820.25	8,357,375.79
支付的其他与经营活动有关的现金	17,560,201.56	21,690,982.46
现金流出小计	58,361,154.87	63,197,491.31
经营活动产生的现金流量净额	43,499,076.67	38,679,603.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	22,538,160.51	22,538,160.51
取得投资收益所收到的现金	970,777.50	970,777.50
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		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	23,508,938.01	23,508,938.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,071,200.70	1,071,200.70
投资所支付的现金	22,386,145.82	22,386,145.82
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	23,457,346.52	23,457,346.52
投资活动产生的现金流量净额	51,591.49	51,591.49
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	130,000,000.00	130,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	130,000,000.00	130,000,000.00
偿还债务所支付的现金	154,500,000.00	154,500,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	9,505,649.32	9,505,649.32
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	164,005,649.32	164,005,649.32
筹资活动产生的现金流量净额	-34,005,649.32	-34,005,649.32
四、汇率变动对现金的影响		-257.20
五、现金及现金等价物净增加额	9,545,018.84	4,725,288.47

公司法定代表人：郑晷平

财务总监：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

现金流量表 (续)

2003 年 1-9 月

单位：人民币元

项 目	母公司	合并
补充资料：		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,154,960.45	10,154,960.45
加：少数股东损益		6,730.55
计提的资产减值准备	-5,255,036.38	-5,255,036.38
固定资产折旧	584,747.38	599,904.73
无形资产摊销	18,402.39	18,402.39
长期待摊费用摊销	450,337.26	682,251.94
待摊费用减少（减：增加）	-80,992.91	-80,992.91
预提费用增加（减：减少）	-2,213,240.38	-2,213,240.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		25,814.40
固定资产报废损失		
财务费用	4,182,047.05	4,165,773.05
投资损失（减；收益）	-1,696,373.61	-1,680,668.98
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	21,502,272.45	21,666,811.47
经营性应收项目的减少（减：增加）	36,360,335.55	35,575,591.23
经营性应付项目的增加（减：减少）	-32,271,368.58	-36,190,359.71
其他	11,762,986.00	11,203,661.65
经营活动产生的现金流量净额	43,499,076.67	38,679,603.50
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	71,701,259.28	73,588,358.19
减：现金的期初余额	62,156,240.44	68,863,069.72
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	9,545,018.84	4,725,288.47

公司法定代表人：郑暑平

财务总监：王勇基

会计机构负责人：伍洁华