

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年半年度报告摘要

§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。

本半年度报告摘要摘自半年度报告全文，报告全文同时刊载于上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读半年度报告全文。

1.2 公司董事司徒国敏先生因公请假，未出席审议半年度报告的董事会会议，委托董事长郑暑平先生行使表决权。

1.3 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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

§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	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	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

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(元)	746,827,255.50	722,039,873.57	3.43
流动负债(元)	129,660,094.34	160,745,560.74	-19.34
总资产(元)	838,831,416.38	813,983,884.52	3.05
股东权益（不含少数股 东权益）(元)	617,302,450.90	609,160,062.59	1.34
每股净资产(元)	3.30	3.26	1.23
调整后的每股净资产 (元)	3.20	3.15	1.59
	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)	8,142,388.31	6,514,481.82	24.99
扣除非经常性损益后 的净利润(元)	6,250,558.52	3,506,530.35	78.25
每股收益(元)	0.04	0.03	33.33
净资产收益率（%）	1.32	1.09	0.23
经营活动产生的现金 流量净额(元)	-8,260,568.27	31,822,503.59	-125.96

2.2.2 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

非经常性损益项目	金 额
资产减值准备恢复及计提净额	-776,459.11
营业外收入	1,640.79
营业外支出	-40,155.65
短期投资收益	1,923,592.08
股权投资转让收益	783,211.68
合计	1,891,829.79

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

3.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数		51858 户				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例(%)	股份类别 (已流通或 未流通)	质押或冻结 的股份数量	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	39.62	未流通	质押 32000000	法人股东
广州市国有资产管理局	0	12,903,437	6.90	未流通	无	国有股东
崔 晔	+282,500	282,500	0.15	已流通	无	自然人股东
陈玉琦	+255,600	255,600	0.14	已流通	无	自然人股东
李志宏	+23,400	217,687	0.12	已流通	无	自然人股东
郭银堂	0	186,850	0.10	已流通	无	自然人股东
朱永芝	+170,000	170,000	0.09	已流通	无	自然人股东
赵国仓	0	166,371	0.09	已流通	无	自然人股东
赵向明	+160,000	160,000	0.09	已流通	无	自然人股东
石新生	0	150,000	0.08	已流通	无	自然人股东
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			255,600		A	
李志宏			217,687		A	
郭银堂			186,850		A	
朱永芝			170,000		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	
上述股东关联关系或一致行动的说明			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。第 3-10 位为流通股股东，本公司未知其关联关系。			

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情况

4.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	变动原因
郑暑平	董事长兼总经理	33,435	46,435	公司实施 2003 年度激励方案，发放激励基金及个人从二级市场购入。
张穗南	董事副总经理	17,100	25,100	同上
蒋 明	董事副总经理	24,630	32,830	同上
黄宇文	董事会秘书、副总经理	14,822	22,122	同上
罗 晓	副总经理	0	18,800	同上
王勇基	财务总监	14,600	21,700	同上
李世聪	监 事	12,040	16,240	同上
黄 静	监 事	2,500	6,300	同上

§ 5 管理层讨论与分析

5.1 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币 未经审计

分行业	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 (%)
分产品						
房地产销售	36,753,755.20	17,366,644.73	52.75	-20.01	-43.59	19.75
物业出租	8,770,590.17	2,270,242.93	74.12	2.7	78.17	-10.96

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品的关联交易总金额为 0 元。

5.2 主营业务分地区情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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：元 币种：人民币 未经审计

其他经营业务	产生的损益	占净利润的比重 (%)
投资收益	2,610,991.49	32.07

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

公司房地产销售毛利率与上年同期相比上升 19.75%，原因在于：报告期房地产销售收入主要由淘金华庭商品房和商铺出售两部分收入组成，淘金华庭项目销售价格持续上升，商铺销售价格也较高，直接导致毛利率的上升；

物业出租毛利率与上年同期相比下降 10.96%，原因在于：公司建立利润中心的项目经营模式，上年同期物业经营产生的人工成本列入管理费用，报告期人工成本及费用直接列入物业经营营业成本，故毛利率数值下降。

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原因说明

☐ 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

6.3 关联债权债务往来

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		借方发生额	期末余额	贷方发生额	期末余额
瑞士中星投资有限公司	控股股东子公司	0	46,000,000.00		
海南珠江国际置业有限公司	控股股东子公司	0	497,492.5		
广州珠江实业集团财务有限责任公司	控股股东子公司	0	1,000,000.00		
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司			-3,666,391.86	1,284,409.38
广州市听云轩饮食服务有限公司	控股股东子公司	2,000,000.00	2,000,000.00		
合计		2,000,000.00	49,497,492.50	-3,666,391.86	1,284,409.38

对瑞士中星投资有限公司（以下简称“瑞士中星”）的应收款，为瑞士中星在本公司 2003 年债权债务重组中，承接海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南置业”）对本公司债务 3,000 万元和承接广州捷星房地产开发有限公司（以下简称“捷星公司”）对本公司债务 1,400 万元，该应收款并以瑞士中星拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押，由于侨兴公司合作期将满，预计清算后可收回货币资金或相关优良资产 4,400 万元；

对海南珠江国际置业有限公司应收款，为公司在 2003 年债权债务重组中由投资款转往来款形成；

对广州珠江实业集团财务有限责任公司应收款，为财务公司未向本公司偿付的逾期定期存款，上年末为 100 万元，报告期无借贷发生额，该笔资金拟在财务公司重组中得到清偿；

广州市听云轩饮食服务有限公司原注册资本为 700 万元，拟增资到 1,500 万元，公司认购并支付新股款 200 万元，因报告期内未进行资本验证和工商变更登记，本期暂挂其他应收款。

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为 2,000,000.00 元，余额为 49,497,492.5 元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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，该事项详情见本公司 2000 年年度报告。因诉讼方广州合富房地产发展有限公司方面的原因，广州仲裁委员会曾中止该案的审理，报告期内中止情形消失，仲裁委于 3 月 12 日开庭审理，目前尚未裁决。

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 465.4 万元被银行划走一案。广州仲裁庭对该仲裁案于 2002 年 9 月 30 日作出了要求合富公司应在共管帐户内存入 4,654,000 元的终审裁决，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定申请，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。上一年度广州市中级人民法院已作出了驳回合富公司请求撤消仲裁裁决申请的裁定，本公司据此向法院申请强制执行。该案目前已与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（即本项之 C）合并执行。

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。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（含本项之 B）1,559.85 万元。2003 年广州仲裁委员会做出了裁决，白云区法院执行局向广州市国土管理局发出协助执行通知书，报告期内上述 1,076.9898 平方米的房屋已过户至我司名下。此外，在法院主持下，还查封了合富公司位于广州市又一居花园的房产（除被查封、预售、抵押外），查封资产评估及拍卖程序目前尚在进行中。

（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 日作出了裁决，裁决内容详见公司 2001 年度报告，根据我司及合作方（香港汇鹏发展有限公司）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。该项目因属中外合作项目，合作双方已聘

请普华永道会计师事务所执行合作公司清算审计 ,目前清算工作正在按法律程序进行。

(3) 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。该案已在本公司 2004 年第一季度报告中详细叙述 , 该案目前正在审理中。

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

报告期内新发生委托理财累计金额 0 元 , 委托理财余额 0 元 , 逾期未收回的本金和收益累计金额 0 元。

§ 7 财务报告

7.1 审计意见

财务报告	未经审计
------	------

7.2 披露比较式合并及母公司的利润表

利润表

单位:元 币种:人民币 未经审计

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	45,524,345.37	54,486,799.55	43,474,345.37	54,486,799.55
减:主营业务成本	19,636,887.66	32,058,946.79	19,447,509.82	32,058,946.79
主营业务税金及附加	2,436,709.46	2,996,169.07	2,330,109.46	2,996,169.07
二、主营业务利润	23,450,748.25	19,431,683.69	21,696,726.09	19,431,683.69
加:其他业务利润	519,209.98	1,202,903.81	-83,010.74	-14,624.07
减:营业费用	425,640.55	2,411,797.44	425,640.55	2,411,797.44
管理费用	10,663,439.68	11,441,672.33	8,703,424.22	10,247,947.63
财务费用	3,068,611.62	3,024,129.75	3,071,179.79	3,037,074.93
三、营业利润	9,812,266.38	3,756,987.98	9,413,470.79	3,720,239.62
加:投资收益	2,610,991.49	2,912,429.52	2,799,081.38	2,920,080.93
补贴收入	-	-		
营业外收入	2,448.94	9,161.27	200.00.	9,161.27
减:营业外支出	59,933.80	160,817.78	59,933.80	135,000.00
四、利润总额	12,365,773.01	6,517,760.99	12,152,818.37	6,514,481.82
减:所得税	4,142,774.75		4,010,430.06	
少数股东损益	80,609.95	3,279.17		
未弥补子公司亏损				
五、净利润	8,142,388.31	6,514,481.82	8,142,388.31	6,514,481.82

7.3 报表附注

7.3.1 如果出现会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，说明有关内容、原因及影响数。

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3.2 如果财务报表合并范围发生重大变化的，说明原因及影响数。

☒ 适用 ☐ 不适用

本期合并范围较上年同期增加了湖南珠江实业投资有限公司。合并范围的增加导致现金流量增加 90 万元，其余无变化。

7.3.3 如果被出具非标准无保留意见，列示涉及事项的有关附注。

☐ 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

二〇〇四年八月二十一日