



广州珠江实业开发股份有限公司
2002 年年度报告

2003.3.29

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。

公司董事翁亚绪先生、冯劲先生因公未出席审议年度报告的董事会会议，分别委托董事长周孟尝先生、董事郑暑平先生代为行使表决权。

公司董事长周孟尝先生、主管公司财务的副总经理陈晓庆先生、财务总监王勇基先生、会计机构负责人（会计主管人员）李维明先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

一、 公司基本情况简介-----	3
二、 会计数据和业务数据摘要-----	4
三、 股本变动和股东情况-----	6
四、 董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	8
五、 公司治理结构-----	10
六、 股东大会情况简介-----	12
七、 董事会工作报告-----	13
八、 监事会工作报告-----	18
九、 重要事项-----	19
十、 财务报告-----	21
十一、 备查文件目录-----	47

一、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：周孟尝
- 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 董事会秘书处
联系电话：020-83752408-808
传真：020-83752663
电子信箱：huangyw65@21cn.com
- 4、公司注册地址：广州市华乐路 49 号二楼
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.gzzjsy.com>
公司电子信箱：Gzzjsy@gzzjsy.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
股票简称：珠江实业
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：2002 年 12 月 3 日（变更办公地址）
公司注册登记地点：广州市华乐路 49 号二楼
公司法人营业执照注册号：4401011104119
税务登记号码（国税）：44010219048157X
税务登记号码（地税）：44010119048157X
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

二 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	15,375,189.62
净利润	15,046,203.40
扣除非经常性损益后的净利润	12,264,326.46
主营业务利润	49,960,454.39
其他业务利润	693,808.40
营业利润	20,609,542.30
投资收益	-4,546,232.16
补贴收入	
营业外收支净额	688,120.52
经营活动产生的现金流量净额	25,528,461.25
现金及现金等价物净增额	31,935,446.61

说明: 非经常性损益的项目和金额(扣除所得税的影响):

- 1、资产减值准备恢复及计提净额: 3,448,911.18 元
- 2、营业外收入: 768,627.96 元;
- 3、营业外支出: 1,435,662.20 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	2002 年	2001 年		2000 年	
		调整前	调整后	调整前	调整后
主营业务收入	161,590,774.11	170,037,115.20	170,037,115.20	103,307,384.27	103,307,384.27
净利润	15,046,203.40	13,522,578.98	12,592,092.64	-102,035,837.32	-101,992,020.84
总资产	873,423,695.71	1,055,056,928.11	1,054,114,213.25	1,060,046,539.50	1,058,028,055.93
股东权益	600,981,908.10	586,866,191.04	585,935,704.70	575,404,274.01	573,507,284.19
每股收益	0.08	0.07	0.07	-0.55	-0.55
每股净资产	3.21	3.14	3.13	3.08	3.07
调整后的每股净资产	3.10	2.20	2.20	2.11	2.11
每股经营活动产生的现金流量净额	0.14	0.24	0.24	-0.21	-0.21
净资产收益率(%)	2.50	2.30	2.15	-17.73	-17.78
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	2.04	-0.47	-0.63	-4.07	-4.08

(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	358,158,513.11	22,112,233.36	19,556,057.37	-930,486.34	585,935,704.70
本期增加			1,411,571.71	705,785.85	15,046,203.40	17,163,560.96
本期减少					2,117,357.56	2,117,357.56
期末数	187,039,387.20	358,158,513.11	23,523,805.07	20,261,843.22	11,998,359.50	600,981,908.10

变动原因：股东权益比上年年末增加 15,046,203.40 元，是本期增加的净利润。

(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	8.31	8.42	0.27	0.27
营业利润	3.43	3.47	0.11	0.11
净利润	2.50	2.54	0.08	0.08
扣除非经常性损益后的净利润	2.04	2.07	0.07	0.07

三、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								
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	12,903,437.00							12,903,437.00
3、内部职工股	74,100,940.20							74,100,940.20
4、优先股或其他								
其中：转配股								
未上市流通股份合计								
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股								
2、境内上市的外资股	87,004,377.20							87,004,377.20
3、境外上市的外资股								
4、其他	100,035,010.00							100,035,010.00
已上市流通股份合计								
三、股份总数	100,035,010.00							100,035,010.00
	187,039,387.20							187,039,387.20

2、股票发行与上市情况

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 10 配 2 股、1997 年 11 月 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。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 54,598 户。

2、前十名股东持股情况

名次	股东名称	本期末持股数(股)	本期持股变动增减情况(+/-)	持股占总股本比例(%)	股份性质
1	广州珠江实业集团有限公司	74,100,940		39.62	国有法人股
2	广州市国有资产管理局	12,903,437		6.90	国家股
3	华龙证券有限责任公司	610,300	+610,300	0.33	流通股
4	鹏华行业成长证券投资基金	503,174	+503,174	0.27	流通股
5	李捷	214,300		0.11	流通股
6	卢淑儿	211,560	+211,560	0.11	流通股
7	马燕	195,000	+195,000	0.10	流通股
8	郭银堂	186,850	+186,850	0.10	流通股
9	李志宏	184,887	+184,887	0.10	流通股
10	国都证券有限责任公司	178,120	+178,120	0.09	流通股

注：持有本公司 5% 以上股东——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。

广州珠江实业集团有限公司以国有法人股 3,200 万股做质押，向中国工商银行广州市南方支行贷款人民币 7,000 万。质押期为 2002 年 8 月 12 日至 2004 年 8 月 12 日。

3、控股股东简介：

公司控股股东广州珠江实业集团有限公司，成立于 1983 年 9 月 9 日，法定代表人周孟尝，注册资本 10,414 万元，股权结构为有限责任公司（国有独资）。改制日期 1997 年 3 月 12 日。

主要业务和产品：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。

广州珠江实业集团有限公司的实际控制人为广州市建设资产经营有限公司。

广州市建设资产经营有限公司，成立于 2002 年 11 月 28 日，法定代表人周克琨，注册资本 8 亿元。主要业务：在市财政部门授权范围内从事资产运营业务。其实际控制人为广州市财政局。

四、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	性别	年龄	职务	任期	年初持股数	年末持股数
周孟尝	男	58	董事长	2002.04-2005.04	0	0
冯劲	男	42	董事	2002.04-2005.04	0	0
刘昌伟	男	54	董事	2002.04-2005.04	6,750	6,750
翁亚绪	男	47	董事	2002.04-2005.04	0	0
郑晔平	男	38	董事/总经理	2002.04-2005.04	6,345	6,345
张穗南	男	47	董事/书记/副总经理	2002.04-2005.04	0	0
蒋明	男	43	董事/副总经理	2002.04-2005.04	7,618	7,618
靳海涛	男	48	独立董事	2002.04-2005.04	0	0
吴张	男	45	独立董事	2002.04-2005.04	0	0
杨秀云	女	58	监事会召集人	2002.04-2005.04	0	0
钱晓健	女	49	监事	2002.04-2005.04	0	0
郭小群	男	34	监事	2002.04-2005.04	0	0
李世聪	男	48	监事	2002.04-2005.04	4,640	4,640
黄静	女	33	监事	2002.04-2005.04	0	0
陈晓庆	男	41	副总经理	2002.04-2005.04	0	0
王勇基	男	50	财务总监	2002.04-2005.04	0	0
黄宇文	男	37	董事会秘书	2002.04-2005.04	0	0

说明：(1) 以上董事、监事及高管人员所持有的本公司股份已按有关规定锁定。

(2) 以上董事、监事在股东单位任职的有 7 人，其任职情况如下：

姓名	任职单位及职务
周孟尝	广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记。
冯劲	广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理。
刘昌伟	广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。
翁亚绪	广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。
杨秀云	广州珠江实业集团有限公司监事会主席、党委副书记、纪委书记、工会主席。
钱晓健	广州珠江实业集团有限公司工会副主席。
郭小群	广州珠江实业集团有限公司审计部总经理、财务部总经理。

2、年度报酬情况

(1) 公司董事、监事及高级管理人员报酬根据广州地区同行业同规模企业的薪酬水平确立，周孟尝董事长、冯劲董事、刘昌伟董事、翁亚绪董事、杨秀云监事长、钱晓健监事、郭小群监事 2002 年度未在本公司领取报酬。

(2) 现任公司董事、监事及高级管理人员年度报酬总额为 138.04 万元，金额最高的前三名董事报酬总额为 61.87 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 61.87 万元。其中年度报酬在 20 万元以上的有两人，15-20 万元区间的有三人，15 万元以下的有三人。

(3) 独立董事的津贴及其他待遇

2002 年 4 月 18 日公司 2001 年度股东大会审议通过的《关于确定 2002 年度董事、独立董事和监事津贴的议案》：独立董事津贴为每人每年 5 万元，独立董事出席股东大会、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。

3、报告期内董事、监事、高管人员变动情况

（1）公司董事、监事变动情况

报告期内公司第三届董事会、第三届监事会任期届满，根据有关法律和《公司章程》规定，经公司 2001 年度股东大会选举，董事会和监事会完成了换届工作。周孟尝先生、冯劲先生、刘昌伟先生、翁亚绪先生、郑暑平先生、张穗南先生、蒋明先生、靳海涛先生和吴张先生组成公司第四届董事会，其中靳海涛先生、吴张先生为独立董事；杨秀云女士、钱晓健女士、郭小群先生、李世聪先生和黄静女士组成第四届监事会。（股东大会决议公告刊登于 2002 年 4 月 19 日《上海证券报》）

（2）公司高管人员变动情况

公司第四届董事会第一次会议：聘任郑暑平先生为公司总经理；聘任张穗南先生、蒋明先生、陈晓庆先生为公司副总经理；聘任王勇基先生为公司财务总监；聘任黄宇文先生为公司董事会秘书。（决议公告刊登于 2002 年 4 月 23 日《上海证券报》）

（二）公司员工情况

至报告期末，公司从业人员 81 人，在岗员工 79 人，其中财务人员 8 人。按教育程度分类，在岗员工中，博士 1 人，硕士研究生 6 人，大学本科 19 人，大专 36 人，中专 4 人，高中（中技）12 人。公司需承担费用的离退休人员 25 人。

五、公司治理结构

（一）公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的规定，结合自身运作的实际要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。同时，根据中国证监会和国家经贸委联合下发的关于《开展上市公司建立现代企业制度检查的通知》要求，对本公司建立现代企业制度和公司法人治理结构进行了一次全面检查、总结，并形成自查报告，进一步促进公司的规范发展。2002 年，公司的治理结构完善情况具体表现在：

1、依照有关法律、法规，修改了《公司章程》，建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》和《信息披露管理制度》等相关规范性文件，丰富了各项制度建设的内容。

2、建立了独立董事制度，聘任了 2 名独立董事，提高董事会决策的规范性和科学性。

3、完善了股东大会对董事会、董事会对董事长和总经理的授权制度，确保董事会、经营班子分别在各自的权限范围内履行职责，实现公司投资决策、生产经营和监督管理的制度化和规范化。

4、初步推行了高管人员、骨干（技术）激励制度，充分调动公司骨干人员积极性，实现公司长远利益和个人利益的有机结合。

董事会认为，公司治理的实际状况于《上市公司治理准则》的要求基本一致，但在某些方面还存在差距，主要表现在：

（1）公司虽已聘任了 2 名独立董事，但对照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，公司应在 2003 年 6 月 30 日前再聘任 2 名独立董事，使公司独立董事的比例达到董事会成员的 1/3 比例要求；

（2）公司董事会尚未建立战略决策、提名、审计、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会，待公司独立董事增加后，相关制度将做进一步的完善和修订。

（二）公司独立董事履行职责情况

公司 2002 年 4 月 18 日召开的股东大会，审议通过了关于董事会换届选举的议案，选举靳海涛先生、吴张先生为公司第四届董事会独立董事。自独立董事任职以来，积极参加独立董事的培训，尽职尽责，积极出席各次董事会会议，认真审议会议的各项议案，积极发表意见，参与公司决策，履行公司章程赋予的特别权利，在新一届经营班子的聘任方面还出具了独立意见，为董事会规范运作和科学决策起到了积极作用，维护了公司和全体股东的合法权益。

（三）公司与控股股东在业务、人员、资产机构、财务等方面分开情况

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，并均不在股东单位任职。

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（除一处约 18,232.23 平方米的物业房屋仍维持公司改制前名称珠江房产公司名下，该信息已在 2000 年报披露，现本公司正与政府有关部门接触，办理该房屋产权的变更手续）。

4、机构方面，公司拥有独立的机构，由人力资源部、财务部、资本运营部、开发事务部、营销策划部、工程部、合同预算部、办公室和经营分公司组成，公司的生产经营场所与控股股东完全分开。

5、财务方面，公司设立独立的财务部门，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）公司报告期内对高级管理人员的考评及激励机制

公司坚持“以人为本”的原则，高度重视高级管理人员的考评及激励工作。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》，明确规定了高管人员业绩考核标准，加强对高管人员的激励。

六、股东大会情况简介

报告期内，公司召开了 2001 年度股东大会。

(一) 由公司董事会召集，公司于 2002 年 3 月 9 日将股东大会召开的时间、地点、审议事项及其他事项等相关董事会决议、股东大会通知以公告(临 2002-004)方式刊登在《上海证券报》上。2002 年 4 月 18 日，在公司会议室如期召开 2001 年度股东大会，出席股东及股东代表共 8 人，代表股份 87,046,459.2 股，占公司总股本的 46.54%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司董事、监事、高级管理人员列席了会议。

(二) 会议以记名投票表决方式审议通过了如下决议：

审议通过了《公司 2001 年度董事会工作报告》、《公司 2001 年度监事会工作报告》、《公司 2001 年度财务决算报告》、《公司 2001 年度利润分配方案》、《关于弥补以前年度未分配利润方案》、《关于计提资产减值准备的报告》、《关于核销资产减值准备的报告》、《关于修改公司章程部分条款的议案》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》、《关于推行高管人员(技术、业务骨干)激励机制的议案》、《关于确立 2002 年度董事、独立董事和监事津贴的议案》和《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(临 2002-005)，刊登在 2002 年 4 月 19 日《上海证券报》。

(三) 股东大会选举周孟尝先生、冯劲先生、刘昌伟先生、翁亚绪先生、郑暑平先生、张穗南先生、蒋明先生、靳海涛先生和吴张先生为董事，组成公司第四届董事会，其中靳海涛先生和吴张先生为独立董事；选举杨秀云女士、钱晓健女士、郭小群先生为公司监事，与职工代表大会选举产生的李世聪先生、黄静女士组成公司第四届监事会。

本次股东大会经广东立德律师事务见证后，出具了法律意见书，认为公司 2001 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。

七、董事会报告

(一) 报告期经营情况的讨论与分析

2002 年是我司实现持续发展的关键一年，在董事会的领导下，经营班子认真贯彻落实董事会提出的“各项工作要上新台阶，经济效益要有较大幅度增长，公司质量有明显改善”的工作要求，以盘活存量、提高效益、谋求可持续发展为工作主线，将工作重点放在建设和经营好现有项目（特别是淘金华庭项目），提高主营业务利润；彻底清理历史遗留问题，控制经营风险；提高企业经营管理水平，增强公司的市场竞争力；积极开展对现有资源和发展战略研究，促进公司持续发展等方面。在广州房地产供大于求的矛盾越趋突出，市场竞争越趋激烈的经营环境下，全年实现营业收入 16,159.08 万元，净利润 1,504.62 万元，净利润比去年增长 19.49%。现金净流量 3,193.54 万元，资产负债率 26.15%。

(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

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）。公司营业收入由房地产销售和物业出租两部分构成：

(1) 房地产销售：营业收入 14,258.67 万元，营业成本 9,954.42 万元，毛利率 30.18%；

(2) 物业出租：营业收入 1,900.41 万元，营业成本 321.85 万元，毛利率 83.06%。

2、公司主要控股子公司的经营情况及业绩

目前，公司拥有控股企业二家，其中，广州侨兴房产开发有限公司主营业务收入 618.98 万元，净利润-54.57 万元；广州珠江物业管理有限公司主营业务收入 1091.11 万元，净利润-33.77 万元。

3、主要供应商、客户情况

本公司是商品房开发企业，淘金华庭项目施工单位为广州市第二建筑工程公司，监理单位为广州珠江工程建设监理公司，设计单位为广州珠江外资建筑设计院。公司商品房销售客户为社会公众消费者，主营业务收入前五名合计 962 万元，占销售收入的比例为 5.95%。

4、在经营中出现的问题与困难及解决方案

(1) 随着广州房地产市场竞争不断加剧，新产品、新创意不断推出，消费者购房偏好不断改变，更看重环境、交通、配套设施等综合因素，这给以单体楼为主的公司楼盘销售增加了难度。为此，公司在淘金华庭项目的开发和销售上下足工夫，从抓产品设计、提高工程质量、提高物业管理水平方面入手，细分市场，控制项目的定位，使产品更符合市场的需求；施工标准严格控制，力求做精做细。该工程也因此被评为优良工程。此外，“英式管家”概念的推出，以为业主提供贴身、周全的服务为方向，使业主充分享受到全新的服务水平。淘金华庭项目的成功策划，标志着公司整体营销策划及创新能力有了质的提高，也为项目取得较好的销售业绩奠定了坚实的基础。

(2) 公司现有土地资源占用了大量资金，是公司盘活存量、实现持续发展的巨大障碍。为此，公司加强了对现有土地资源的市场调研和开发论证，从市场需求、项目定位、开发条件、法律风险、投资成本预算、投资收益及公司承受能力等方面分析、论证，重点进行了对金盛项目开发的可行性分析，完成了方案论证和设计，目前已进入项目启动阶段。珠江新城、赤岗、东风东地块，也都完成了相关的分析报告，为下一步的项目开发提供了依据。

(3) 公司资产规模小，主营业务单一，净资产回报率较低。针对广州市房地产市场竞争加剧、市区商品房价格持续下滑、开发项目投资利润率下降的现实状况，公司积极开展对全国房地产市场和跨地域房地产开发的研究，提高了公司对房地产项目的研究和判断能力，利用目前低负债率的有利条件，争取扩大开发规模，增加主营业务收入，提高项目开发效益和竞争能力。

(三) 公司在报告期内的投资情况

1、报告期内公司无募集资金投入使用情况。

2、报告期内非募集资金投资情况

(1) 公司报告期内投资 200 万元参股广州市听云轩饮食发展有限责任公司，其经营范围：饮食、零售酒、国产烟、非酒精饮料（凡国家专营专控商品或项目除外），公司出资额占总股本 28.57%。根据该公司开业以来的经营状况显示，该项目可为本公司带来一定的收益。

(2) 报告期内公司利用闲置资金 2,000 万元进行证券投资，从 2002 年 6 月 12 日起，期限一年。具体投资明细如下：

A、认购鹏华行业成长证券投资基金 100 万元；

B、认购南方宝元债券基金 30 万元；

C、以一般法人投资者身份参与新股“中国联通”申购，获配 1,622,819.00 股，股票自 2002 年 10 月 9 日起，锁定 6 个月后上市；

D、参与二级市场证券投资,报告期末股票帐户明细如下：

股票投资	数量（股）	成本价（元）
1、黔轮胎	255,670	7.14
2、银河科技	481,537	9.60
3、上风高科	124,210	14.37
4、中国联通	838,000	2.91
5、中远航运	446,595	10.29
6、华北制药	543,591	5.34
7、上海航空	58,000	6.99
8、中信证券	25,000	4.50
9、皖通高速	1,000	2.20

截至 2003 年 2 月底，公司股票帐户持有中远航运 446,595 股、上风高科 124,210 股，现金 1,333.27 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

指标名称（元）	2002 年	2001 年	对比差异
总资产	873,423,695.71	1,054,114,213.25	-180,690,517.54
股东权益	600,981,908.10	585,935,704.70	15,046,203.40
主营业务利润	49,960,454.39	27,681,513.83	22,278,940.56
净利润	15,046,203.40	12,592,092.64	2,454,110.76
现金及现金等价物净增加额	31,935,446.61	15,464,461.85	16,470,984.76

变动原因：

(1) 总资产比上年年末减少 180,690,517.54 元,主要是 2002 年彻底处理了华侨乐园境内、境外代理酬金发票遗留问题,冲销了虚挂的资产和负债 2.17 亿;

(2) 股东权益比上年年末增加 15,046,203.40 元,是本期净利润增加;

(3) 主营业务利润比上年同期增加 22,278,940.56 元,主要是因为本期以淘金华庭项目销售为主,而淘金华庭项目成本控制较好,毛利率较高;上年同期主营收入主要来源于“三金”项目销售,而“三金”项目成本较高,造成上年同期主营业务利润偏低;

(4) 净利润比上年同期增加 2,454,110.76 元,主要因如下项目发生变化:

A、主营业务成本比上年同期减少 30,266,285.01 元,原因同(3)。

B、管理费用比上年同期增加 10,091,768.14 元,主要是本期核销的资产减值准备较上年同期少;

C、投资收益比上年同期减少 11,168,211.89 元,主要是本期计提投资减值准备;

D、营业外收入比上年同期减少 1,775,719.09 元,主要是本期没有上年同期拆迁补偿收入。

(5) 现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 16,470,984.76 元,主要是本期借款和利润增加。

(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

1、行业政策的变化对公司的影响。2002 年国土资源部出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》,加大了国土资源部门对土地市场的调控力度,促进建设用地集约利用,避免了为获取临时和短期的土地收益而擅自占用土地和交易土地的情况,有利于防止土地批租领域中的不正之风。国土资源部的规定一定程度上提高了经营门槛,规范了行业秩序,改善了经营环境。但从另一方面来看会增加公司的资金压力。

2、银行住房贷款政策变化对公司的影响。随着房地产业的快速发展,房地产价格上涨、商品房空置面积的持续增加,商业银行住房贷款风险引起了中国人民银行的关注,2002 年 11 月央行督促各商业银行要切实加强信贷管理,严格审查住房贷款,警惕房地产泡沫的出现。银行贷款政策的改变在一定程度上会对公司的融资功能有影响,但公司的资产负债率较低,融资潜力较大,短时间内不会构成公司发展的“瓶颈”。

(六) 新年度的经营计划:

公司在 2003 年度将以“发展为主题,以效益为中心,以创新为动力”为工作思路,走规模发展之路,进一步提升业绩水平,实现有效益的扩张,以优良业绩回报股东,迎接公司上市 10 周年。着重抓好以下工作:

1、抓好金盛等新项目开发的落实、实施工作。

2、积极推进体制创新、机制创新来增强动力,要在加强管理,解决内在动力的同时,建立良好的利益及价值取向机制,解决内在动力的问题。探索、建立适应公司未来发展的组织架构和运作机制,以适应公司未来发展管理模式。

3、积极盘活“三金”项目存量,深入探讨、分析、计算销售与出租经营的收益,谋求经营效益的最大化。

4、对现有物业资源进行分析评估,通过分拆经营项目,引入内部招标承包,

推行经营者（组）与经营效益挂钩的分配制度，调动员工的积极性，提高公司的物业经营收入。同时，注意加强物业经营的包装、策划，提高物业的经营价值，降低商铺空置率，提高物业经营的品牌和竞争力。

5、物业管理加强内部管理，建立目标责任制，控制成本，以市场化为导向，创建珠江物业品牌，建立多元化服务体系，扩大物业管理资源。努力增加物业管理收入，争取实现收支平衡。

6、以市场化、规范化，建立机制、提高效率为目标，继续积极推进公司管理的各项改革，特别是人事制度的改革。

（七）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内，公司董事会共召开六次会议。

（1）2002 年 1 月 25 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开了第三届董事会 2002 年第一次会议，会议审议通过了《关于提名靳海涛先生、吴张先生为董事会独立董事候选人的议案》、《关于聘任陈晓庆为公司副总经理的议案》、《关于授权董事长在一定权限内行使投资、收购与出售资产、担保、资产抵押决策权的议案》和《关于授权总经理在一定权限内行使投资、收购与出售资产、担保、资产抵押决策权的议案》，该董事会决议公告（临 2002-002）刊登在 2002 年 1 月 30 日《上海证券报》。

（2）2002 年 3 月 6 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开了第三届董事会 2002 年第二次会议，会议审议通过了《公司 2001 年度董事会工作报告》、《公司 2001 年度总经理工作报告》、《公司 2001 年年度报告及摘要》、《公司 2001 年度财务决算报告及 2002 年度财务预算报告》、《公司 2001 年度利润分配预案和 2002 年度利润分配政策》、《公司计提资产减值准备的报告》、《公司核销资产减值准备的报告》、《关于修改公司章程部分条款的议案》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露制度》、《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于确立 2002 年度董事、独立董事和监事津贴的议案》和《关于续聘会计师事务所为公司 2002 年度审计机构并决定其报酬的议案》和《关于召开 2001 年度股东大会公告的议案》，该董事会决议公告（临 2002-003）刊登在 2002 年 3 月 9 日《上海证券报》。

（3）2002 年 4 月 18 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开了第四届董事会第一次会议，会议审议通过了《关于选举公司第四届董事会董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理的议案》、《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》和《公司 2002 年度第一季度报告》，该董事会决议公告（临 2002-006）刊登在 2002 年 4 月 23 日《上海证券报》。

（4）2002 年 6 月 18 日在公司会议室召开了第四届董事会第一次临时会议，会议审议通过《公司建立现代企业制度自查报告》，该董事会决议公告（临 2002-011）刊登在 2002 年 6 月 21 日《上海证券报》。

（5）2002 年 8 月 12 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开了第四届董事会第二次会议，会议审议通过了《公司 2002 年半年度报告及摘要》，按照上海证券交易所规定，该董事会决议未予公告。

（6）2002 年 10 月 23 日以通讯方式召开了第四届董事会第二次临时会议，会议审议通过了《公司 2002 年第三季度报告》，按照上海证券交易所规定，该董事会决议未予公告。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

根据公司 2001 年度股东大会通过的《关于弥补以前年度未分配利润方案》，董事会用任意盈余公积金 38,263,466.23 元弥补以前年度亏损，弥补后 2001 年度未分配利润为 0 元。公司已在 2002 年半年度报告中进行了财务处理。2002 年 10 月因归还广州珠江实业集团有限公司 2001 年为本公司垫付社会统筹养老金 930,486.34 元，故调整减少年初未分配利润 930,486.34 元，调整后 2001 年度未分配利润为-930,486.34 元。

根据公司 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》，应提取激励基金 152.84 万元。报告期内公司拟定了激励机制的实施方案，并积极与有关部门沟通，公司拟在 2003 年度提取激励基金并具体实施。

（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 2002 年度实现净利润 15,046,203.40 元，依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 1,411,571.71 元，提取 5% 的法定公益金 705,785.85 元，共计 2,117,357.56 元，加上年初未分配利润-930,486.34 元，年末可供投资者分配的利润累计为 11,998,359.50 元。根据公司财务和经营情况，结合长远发展的需要，调整 2002 年利润分配政策，本年度拟以 2002 年末总股本 187,039,387.2 股为基数，向全体股东按每 10 股派现金红利 0.5 元(含税)，不进行资本公积金转增。

（九）报告期内，公司选定的信息披露报纸为《上海证券报》。

八、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) 监事会会议情况四次监事会议，具体情况如下：

1、第三届监事会 2002 年第一次会议于 2002 年 3 月 6 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开，会议应到监事 5 名，实到 5 名，符合《公司法》及《公司章程》的规定，会议审议并通过了以下议案：

- (1) 审议通过《公司 2001 年度监事会工作报告》；
- (2) 审议通过《公司 2001 年年度报告及年度报告摘要》；
- (3) 审议通过《公司 2001 年度财务决算报告》；
- (4) 审议通过《公司监事会议事规则》；
- (5) 审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》；

上述监事会决议公告(临 2002-004)刊登在 2002 年 3 月 9 日《上海证券报》。

2、第四届监事会第一次会议于 2002 年 4 月 18 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开，会议应到监事 5 名，实到 5 名，符合《公司法》及《公司章程》的规定，会议审议并通过了如下议案：

- (1) 审议通过《关于选举公司第四届监事会监事长的议案》；
- (2) 审议通过《公司 2002 年第一季度报告》。

上述监事会决议公告(临 2002-007)刊登在 2002 年 4 月 19 日《上海证券报》。

3、第四届监事会第二次会议于 2002 年 8 月 12 日在广州珠江实业集团有限公司职工活动中心会议室召开，会议审议通过了《公司 2002 年半年度报告及摘要》。

4、第四届董事会第三次会议于 2002 年 10 月 23 日召开，会议审议通过了《公司 2002 年第三季度报告》。

(二) 监事会对有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，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，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。

2、检查公司财务情况

监事会认真细致地检查和审核了公司的财务状况，认为公司坏帐损失准备的计提过程和程序标准、合理、合法，无弄虚作假；公司 2002 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“深华(2003)股审字第 023 号”的无保留意见的 2002 年度审计报告是客观公正的；

3、报告期内公司与控股股东之间无关联交易。

4、公司监事会出席了股东大会，对公司董事会提交股东大会审议的各项议案和提案内容，公司监事会并无异议。公司监事会对股东大会的决议执行情况进行了监督，认为公司董事会能够认真履行股东大会的有关决议。

九、重要事项

(一) 重大诉讼、仲裁事项

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、又一居项目仲裁事项。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,广州仲裁委员会于 2000 年 10 月、2001 年 3 月、2001 年 5 月 9 日共三次审理,但未作出裁决。因诉讼方广州合富房地产发展有限公司方面的原因,广州仲裁委员会已暂时中止该案的审理,至报告期末中止情形尚未消失,目前该仲裁案未有进展。

B、又一居项目合作开发合同纠纷仲裁案。广州仲裁庭对该仲裁案于 2002 年 9 月 30 日作出了终审裁决,具体内容为:a、广州合富房地产发展有限公司(下称“合富发展”)因其自身债务导致专用账户中的资金被银行划扣,由此构成了违约,合富发展应承担违约责任;b、合富发展应在原约定的专用账户存入 465.4 万元。前述银行监管账户中的资金,应当仅用于本公司同合富发展在合作开发合同及相关补充协议的用途,并按原约定实行共同监管;c、本案仲裁费由合富发展承担。本案在执行过程中,因被执行人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,基于法院立案事由,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,待中止情形消失,本公司即可申请人民法院恢复强制执行。

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 1,559.85 万元,为维护公司的利益,本公司向仲裁委提出了财产保全申请,2002 年 3 月 26 日由广州市白云区人民法院执行查封合富发展“又一居”二期尚未售出的住宅和商铺。该案于 2002 年 6 月 27 日首次开庭审理,至报告期末尚在审理中。

(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 日作出裁决,报告期内公司向法院提出了执行申请,根据我司及外方提出的执行申请,广州市中级人民法院受理立案,主持广隆公司的清算。广隆公司董事会已重新健全并作出合作公司解散决议,已向广州市外经委提出合作公司解散报告,成立了清算委员会并选聘普华永道会计师事务所执行合作公司清算业务,具体清算方案正在审定。

(二) 报告期内,公司出售资产事项

报告期内,公司与上海中大股份有限公司(下称“中大股份”)签订了股权回购协议,由中大股份以每股 2.06 元的价格回购公司拥有的 200 万股中大股份股权,中大股份于 2002 年 7 月 1 日至 2002 年 12 月 30 日将 412 万元分期支付给公司,至报告期末,该款项已如数到帐。出售该资产产生的收益为 12 万元,对公司财务状况和经营成果影响不大。

(三) 以前年度重大关联交易事项进展情况

公司投资广州捷星房地产开发有限公司 4,066 万元、海南珠江国际置业有限公司的债权、平价转让广州珠江实业集团财务有限责任公司股权三个关联交易事项，目前已与各关联方就有关债权、债务重组达成共识，并初步拟定出具体解决方案合相关的法律文件，预计 2003 年度上半年彻底解决。

(四) 报告期内公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的情况。

(五) 报告期内公司无重大担保及委托贷款事项。

(六) 报告期内公司有资金借贷行为，无重大逾期债务，资金借贷具体如下：

1、2002 年 6 月 3 日，公司向中国工商银行广州市银山支行借款人民币 3,000 万元，期限一年，即从 2002 年 6 月 19 日至 2003 年 6 月 19 日。

2、2002 年 7 月 26 日，公司向中国建设银行广州市白云支行续借人民币 1,700 万元，期限一年，即从 2002 年 7 月 26 日至 2003 年 7 月 26 日。

3、2002 年 8 月 9 日，公司向中国建设银行广州市白云支行续借人民币 4,000 万元，期限一年，即从 2002 年 8 月 9 日至 2003 年 8 月 9 日。

4、2002 年 9 月 18 日，公司向中国工商银行广州市银山支行借款人民币 3,000 万元，期限一年，即从 2002 年 9 月 18 日至 2003 年 9 月 18 日。

(七) 报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

(八) 报告期内公司没有变更名称或股票简称。

(九) 所得税：报告期内公司企业所得税按法定税率 33% 征收。

(十) 报告期内公司或持股 5% 以上股东无承诺事项。

(十一) 报告期内公司续聘深圳大华天诚会计师事务所为审计单位，公司 2002 报告年度支付给该会计师事务所的财务审计费为 25 万元（含差旅费），该会计师事务所已连续为公司提供审计服务两年。

(十二) 报告期内公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、上海证券交易所公开谴责的情形。

(十三) 其他重大事项。

报告期内，通过积极努力，彻底解决了多年来一直困扰的侨兴公司华侨乐园项目代理佣金发票问题以及由此引致的税务问题，解除了对公司产生巨大威胁的税务风险，大幅减少了其他应收款和其他应付款挂帐不涉及资金回收的款项 217,316,229.76 元，使公司的资产负债率从年初的 40.27% 降至 26.15%，使公司的资产状况更加真实。

十、财务报告

(一) 审计报告

审计报告

深华 (2003) 股审字第 023 号

广州珠江实业开发股份有限公司董事会暨全体股东：

我们接受委托，审计了后附贵公司及其子公司（以下简称“贵公司”）2002 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表、2002 年度的合并和公司利润及利润分配表、合并和公司现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见，我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》、《企业会计制度》和国家其他有关财务会计法规的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2002 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 年度的经营成果和现金流量的变化，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

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

2003 年 2 月 28 日

惟附注 7 为 2003 年 3 月 26 日

(二) 会计报告

资产负债表

2002 年 12 月 31 日

单位：人民币元

年末数

年初数

资 产	注 释	合并数	公司数	合并数	公司数
流动资产:					
货币资金	1	68,863,069.72	62,156,240.44	36,927,623.11	35,743,554.64
短期投资	2	20,509,424.82	20,509,424.82		
应收票据					
应收股利					2,635,121.37
应收利息					
应收账款	3	130,449.60	51,500.00	78,949.60	
其他应收款	4	146,191,683.58	130,887,814.44	378,934,669.44	208,278,829.14
预付账款	5	2,500,000.00	2,500,000.00	3,740,000.00	3,740,000.00
应收补贴款					
存货	6	543,527,549.31	529,340,589.43	541,922,869.18	528,295,369.18
待摊费用				36,000.00	36,000.00
一年内到期的长期债券投资					
其他流动资产					
流动资产合计		781,722,177.03	745,445,569.13	961,640,111.33	778,728,874.33
长期投资:					
长期股权投资	7	79,912,035.89	188,269,298.50	83,655,433.09	193,327,344.82
长期债权投资	7	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计		80,412,035.89	188,769,298.50	84,155,433.09	193,827,344.82
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产:					
固定资产原价	8	14,275,099.44	11,285,628.97	13,827,587.47	10,692,261.77
减：累计折旧	8	7,099,878.48	4,586,740.28	6,533,315.68	3,979,752.84
固定资产净值	8	7,175,220.96	6,698,888.69	7,294,271.79	6,712,508.93
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		7,175,220.96	6,698,888.69	7,294,271.79	6,712,508.93
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
固定资产合计		7,175,220.96	6,698,888.69	7,294,271.79	6,712,508.93
无形资产及其他资产:					
无形资产	9	999,860.54	999,860.54	1,024,397.04	1,024,397.04
长期待摊费用	10	3,114,401.29	2,485,063.79		
其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		4,114,261.83	3,484,924.33	1,024,397.04	1,024,397.04
递延税项:					
递延税款借项					
资产总计		873,423,695.71	944,398,680.65	1,054,114,213.25	980,293,125.12

资产负债表 (续)

负债及股东权益	注释	年末数		年初数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
流动负债:					
短期借款	11	124,500,000.00	124,500,000.00	102,000,000.00	102,000,000.00
应付票据					
应付账款	12	540,161.31	530,161.31	119,598.75	109,598.75
预收账款	13			6,367,307.99	177,510.20
应付工资					
应付福利费		682,441.18	120,948.35	1,924,052.88	372,636.05
应付股利	15	645,171.85	645,171.85	2,858,361.41	645,171.85
应交税金	16	183,039.71	147,365.29	1,290,702.21	1,591,841.37
其他应交款	17	1,162,812.52	1,162,812.52	551,061.87	551,061.87
其他应付款	14	92,669,897.90	210,503,124.25	292,048,285.13	273,372,550.05
预提费用	18	7,981,688.03	5,807,188.98	7,711,549.33	5,537,050.28
预计负债					
一年内到期的长期负债				10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		228,365,212.50	343,416,772.55	424,870,919.57	394,357,420.42
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		228,365,212.50	343,416,772.55	424,870,919.57	394,357,420.42
少数股东权益:					
少数股东权益		44,076,575.11		43,307,588.98	
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	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	21	43,785,648.29	43,785,648.29	41,668,290.73	41,668,290.73
其中:公益金		20,261,843.22	20,261,843.22	19,556,057.37	19,556,057.37
未分配利润	22	11,998,359.50	11,998,359.50	-930,486.34	-930,486.34
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					
股东权益合计		600,981,908.10	600,981,908.10	585,935,704.70	585,935,704.70
负债及股东权益总计		873,423,695.71	944,398,680.65	1,054,114,213.25	980,293,125.12
公司法定代表人:周孟尝		主管会计工作负责人:王勇基		会计机构负责人:李维明	
(所附注释是合并会计报表的组成部分)					

利润及利润分配表

2002 年度

单位：人民币元

本年累计数

上年累计数

项 目	注释	本年累计数		上年累计数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
一、主营业务收入	23	161,590,774.11	155,400,976.32	170,037,115.20	161,492,958.81
减：主营业务成本	23	102,762,721.37	102,222,995.65	133,029,006.38	133,850,863.25
主营业务税金及附加	24	8,867,598.35	8,545,728.87	9,326,594.99	8,882,298.86
二、主营业务利润		49,960,454.39	44,632,251.80	27,681,513.83	18,759,796.70
加：其他业务利润	25	693,808.40	836,634.18	577,447.93	23,563.81
减：营业费用		8,913,109.78	8,913,109.78	9,801,840.39	9,755,855.64
管理费用	26	14,252,999.34	9,945,504.31	4,161,231.20	819,314.38
财务费用	27	6,878,611.37	6,787,491.62	7,179,751.46	7,213,270.94
三、营业利润		20,609,542.30	19,822,780.27	7,116,138.71	994,919.55
加：投资收益	28	-4,546,232.16	-4,928,196.25	6,621,979.73	9,371,671.60
补贴收入					
营业外收入	29	768,627.96	768,627.96	2,544,347.05	2,534,129.94
减：营业外支出	29	1,456,748.48	617,008.58	477,900.58	472,300.58
四、利润总额		15,375,189.62	15,046,203.40	15,804,564.91	12,428,420.51
减：所得税		492,685.12		2,034,032.90	
少数股东损益		-163,698.90		1,178,439.37	
未弥补子公司亏损					
五、净利润		15,046,203.40	15,046,203.40	12,592,092.64	12,428,420.51
加：年初未分配利润		-930,486.34	-930,486.34	-51,622,373.08	-51,622,373.08
其他转入				38,263,466.23	38,263,466.23
六、可供分配利润		14,115,717.06	14,115,717.06	-766,814.21	-930,486.34
减：提取法定盈余公积		1,411,571.71	1,411,571.71		
提取法定公益金		705,785.85	705,785.85		
提取福利及奖励基金				163,672.13	
七、可供股东分配的利润		11,998,359.50	11,998,359.50	-930,486.34	-930,486.34
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		11,998,359.50	11,998,359.50	-930,486.34	-930,486.34
补充资料：					
项 目			本年数		上年数

- 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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并会计报表的组成部分)

现金流量表
 2002 年度

 单位：人民币元
 上年数

项 目	注释	本年数		上年数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
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		150,040,559.75	149,936,353.25	145,035,581.56	144,685,680.85
收到的税费返还		-			
收到的其它与经营活动有关的现金	30	6,802,321.13	6,534,647.23	1,392,478.08	483,841.74
现金流入小计		156,842,880.88	156,471,000.48	146,428,059.64	145,169,522.59
购买商品、接受劳务支付的现金		71,532,523.08	70,992,797.36	64,413,509.48	63,674,577.39
支付给职工以及为职工支付的现金		10,964,559.54	10,219,213.32	9,182,122.37	9,098,122.37
支付的各项税费		18,139,377.57	14,811,130.69	12,920,989.24	12,709,544.42
支付的其它与经营活动有关的现金	30	30,677,959.44	40,548,524.98	15,165,759.91	14,431,889.75
现金流出小计		131,314,419.63	136,571,666.35	101,682,381.00	99,914,133.93
经营活动产生的现金流量净额		25,528,461.25	19,899,334.13	44,745,678.64	45,255,388.66
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资所收到的现金		4,744,600.00	4,744,600.00		
取得投资收益所收到的现金		554,542.51	554,542.51	1,704,166.67	1,704,166.67
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					
收到的其它与投资活动有关的现金					
现金流入小计		5,299,142.51	5,299,142.51	1,704,166.67	1,704,166.67
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		593,367.20	593,367.20	386,750.00	386,750.00
投资所支付的现金		24,693,845.46	24,693,845.46		
支付的其它与投资活动有关的现金					
现金流出小计		25,287,212.66	25,287,212.66	386,750.00	386,750.00
投资活动产生的现金流量净额		-19,988,070.15	-19,988,070.15	1,317,416.67	1,317,416.67
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金					
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		184,500,000.00	144,500,000.00	112,000,000.00	112,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金					
现金流入小计		184,500,000.00	144,500,000.00	112,000,000.00	112,000,000.00
偿还债务所支付的现金		152,000,000.00	112,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		6,104,984.45	5,998,578.18	7,598,164.54	7,598,164.54
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					
现金流出小计		158,104,984.45	117,998,578.18	142,598,164.54	142,598,164.54
筹资活动产生的现金流量净额		26,395,015.55	26,501,421.82	-30,598,164.54	-30,598,164.54
四、汇率变动对现金的影响额		39.96		-468.92	
五、现金及现金等价物净增加：		31,935,446.61	26,412,685.80	15,464,461.85	15,974,640.79

现金流量表 (续)
2002 年度

单位：人民币元
上年数

项 目	注 释	本年数		上年数	
		合并数	公司数	合并数	公司数
补 充 资 料					
一、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					
融资租赁固定资产					
二、将净利润调节为经营活动的现金流量					
净利润		15,046,203.40	15,046,203.40	12,592,092.64	12,428,420.51
加：少数股东损益		-163,698.90		1,178,439.37	
计提的资产减值准备		-3,448,911.18	-4,219,032.18	-14,217,004.95	-14,249,092.95
固定资产折旧		601,339.34	590,964.29	583,858.51	492,515.24
无形资产摊销		24,536.50	24,536.50	24,536.48	24,536.48
长期待摊费用摊销		174,673.66	117,461.16		
待摊费用减少		36,000.00	36,000.00	-36,000.00	-36,000.00
预提费用增加		270,138.70	270,138.70	-4,335,906.67	764,093.33
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失		20,165.54			
固定资产报废损失				3,447.20	3,447.20
财务费用		6,878,611.37	6,787,491.62	7,179,751.46	7,213,270.94
投资损失		4,546,232.16	4,928,196.25	-6,621,979.73	-9,371,671.60
递延税款贷项					
存货的减少		-1,604,680.13	-1,045,220.25	15,925,347.68	8,434,320.23
经营性应收项目的减少		322,068,379.65	78,579,514.70	-44,361,647.27	-53,894,467.01
经营性应付项目的增加		-323,166,918.35	-87,571,628.11	15,164,533.46	31,545,199.27
其他		4,246,389.49	6,354,708.05	61,666,210.46	61,900,817.02
经营活动产生的现金流量净额		25,528,461.25	19,899,334.13	44,745,678.64	45,255,388.66
三、现金及现金等价物净增加情况：					
现金的期末余额		68,863,069.72	62,156,240.44	36,927,623.11	35,743,554.64
减：现金的期初余额		36,927,623.11	35,743,554.64	21,463,161.26	19,768,913.85
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		31,935,446.61	26,412,685.80	15,464,461.85	15,974,640.79
公司法定代表人：		主管会计工作负责人：		会计机构负责人：	
(所附注释是合并会计报表的组成部分)					

资产减值准备明细表

2002 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	24,511,445.51	-	4,550,054.62	19,961,390.89
其中：应收账款				
其他应收款	24,511,445.51		4,550,054.62	19,961,390.89
二、短期投资跌价准备合计	-	3,223,216.87	-	3,223,216.87
其中：股票投资		3,223,216.87		3,223,216.87
债券投资				
三、存货跌价准备合计	38,781,738.38	3,302,698.00	6,926,409.93	35,158,026.45
其中：库存商品	38,781,738.38	3,302,698.00	6,926,409.93	35,158,026.45
原材料				
四、长期投资减值准备合计	-	1,500,000.00	-	1,500,000.00
其中：长期股权投资		1,500,000.00		1,500,000.00
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				

股东权益增减变动表
 2002 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	358,158,513.11	358,158,513.11
本年增加数	-	-
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		
本年减少数	-	-
其中：转增资本(或股本)		
年末余额	358,158,513.11	358,158,513.11
三、法定和任意盈余公积：		
年初余额	22,112,233.36	22,112,233.36
本年增加数	1,411,571.71	-
其中：从净利润中提取数	1,411,571.71	-
其中：法定盈余公积	1,411,571.71	-
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		
分派股票股利		
年末余额	23,523,805.07	22,112,233.36
其中：法定盈余公积	9,663,316.15	8,251,744.44
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	19,556,057.37	19,556,057.37
本年增加数	705,785.85	-
其中：从净利润中提取数	705,785.85	-
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出		
年末余额	20,261,843.22	19,556,057.37
五、未分配利润：		
年初未分配利润	-930,486.34	-51,622,373.08
本年净利润(净亏损以“-”号填列)	15,046,203.40	12,592,092.64
盈余公积转入		38,263,466.23
本年利润分配	2,117,357.56	163,672.13
年末未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	11,998,359.50	-930,486.34

(二) 会计报表附注

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。本公司注册资本为 18,703.94 万元,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)。

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：

、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：一、债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；二、凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；三、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。

、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，按估计的可能坏账损失计提坏账准备计入当期损益。

9、存货：

、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。

、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。

、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：

、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。

、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：一、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；二、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。

、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：

、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。

、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、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：

、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。

、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。

、 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。

、 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、消费税、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%。

根据 2002 年 1 月 21 日广州市地方税务局东山征收管理分局东征批[2002]030 号“企业年度亏损或弥补申报批复书”，税务机关同意母公司在五年内依次弥补 2000 年度认定的亏损额 25,116,822.22 元。因此，2002 年度母公司净利润 15,046,203.40 元无需计提企业所得税。

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	物业管理	80%

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	未予合并原因
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,942.53	78.71	1,080.91	-30.42	该子公司的相关指标未达到纳入合并范围的标准

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	8,088.26		8,088.26	39,070.04
	港币	1,917.70	1.0611	2,034.87	3,177.07
	美元	100.00	8.2773	827.73	827.68
	小计			10,950.86	43,074.79
银行存款	人民币	66,897,485.29		66,897,485.29	35,952,591.54
	港币	85,426.81	1.0611	90,646.39	95,767.03
	美元	59,253.67	8.2773	490,460.40	488,801.57
	小计			67,478,592.08	36,537,160.14
其他货币资金	人民币	1,356,559.65		1,356,559.65	326,158.18
	港币	15,990.13	1.0611	16,967.13	21,230.00
	小计			1,373,526.78	347,388.18
合计			68,863,069.72	36,927,623.11	

货币资金期末数较期初数增加 31,935,446.61 元，增加了 86.48%，主要为增加短期借款和本期利润所致。

注释 2、短期投资

、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	23,732,641.69	3,223,216.87	---	---
合计	23,732,641.69	3,223,216.87	---	---

、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
国内流通股 A	22,432,641.69	19,354,657.82	3,077,983.87	----	----	----
基金	1,300,000.00	1,154,767.00	145,233.00	----	----	----
小计	23,732,641.69	20,509,424.82	3,223,216.87	----	----	----

、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	---	3,077,983.87	---	3,077,983.87
基金	---	145,233.00	---	145,233.00
合 计		3,223,216.87		3,223,216.87

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、应收账款

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	51,500.00	39.48%	---	---	---	---
七年以上	78,949.60	60.52%	---	78,949.60	100.00%	---
合 计	130,449.60	100.00%	---	78,949.60	100.00%	---

应收账款期末余额中无持本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东欠款。

注释 4、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	10,237,889.84	6.16%	---	137,867,306.76	34.17%	---
一至二年	114,079,560.74	68.66%	---	60,996,118.60	15.12%	---
二至三年	3,818,394.58	2.30%	---	5,325,150.02	1.32%	---
三至五年	11,693,682.59	7.04%	---	165,075,035.12	40.92%	---
五至七年	649,824.21	0.39%	32,088.00	1,012,039.21	0.25%	32,088.00
七年以上	25,673,722.51	15.45%	19,929,302.89	33,170,465.24	8.22%	24,479,357.51
合计	166,153,074.47	100.00%	19,961,390.89	403,446,114.95	100.00%	24,511,445.51

(1) 占其他应收款总额 10% 以上（剔除不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元）项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	内 容
海南珠江国际置业有限公司	60,927,900.00	投资款转往来款
广隆公司	24,933,006.17	代垫的拆迁费
合 计	85,860,906.17	

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

(3) 其他应收款中前五名的合计为 102,950,900.61 元，占其他应收款总额的比例为 83.75%（计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元）。

(4) 其他应收款中不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元，其形成原因详见附注 8.(5)。

(5) 其他应收款期末数较期初数减少 237,293,040.48 元，减少了 58.82%，主要系本年度解决了不涉及资金回收的款项 217,316,229.76 元。详见附注 8.(5)。

(6) 对广隆公司应收款的相关情况详见附注 8.(1)

(7)对海南珠江国际置业有限公司应收款期后事项的相关情况详见附注 7.(1)、7.(2)、7.(4)

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	5,785,947.02	3.84%	---	140,339,337.96	60.29%	---
一至二年	114,074,294.74	75.63%	---	3,826,577.40	1.64%	---
二至三年	795,659.38	0.53%	---	5,325,150.02	2.29%	---
三至五年	4,687,713.68	3.11%	---	51,948,428.28	22.32%	---
五至七年	247,215.00	0.16%	---	609,430.00	0.26%	---
七年以上	25,226,287.51	16.73%	19,929,302.89	30,709,262.99	13.20%	24,479,357.51
合计	150,817,117.33	100.00%	19,929,302.89	232,758,186.65	100.00%	24,479,357.51

(1)占其他应收款总额 10%以上 (剔除不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元) 项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	内 容
海南珠江国际置业有限公司	60,927,900.00	投资款转往来款
广隆公司	24,933,006.17	代垫的拆迁费
合 计	85,860,906.17	

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

(3)其他应收款中前五名的合计为 99,456,493.64 元，占其他应收款总额的比例为 92.44%(计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元)。

(4)其他应收款中不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元，其形成原因详见附注 8.5。

(5)对广隆公司应收款的相关情况详见附注 8.(1)

(6)对海南珠江国际置业有限公司应收款期后事项的相关情况详见附注 7.(1)、7.(2)、7.(4)

注释 5、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	
三年以上	2,500,000.00	100.00%	3,740,000.00	100.00%
合 计	2,500,000.00	100.00%	3,740,000.00	100.00%

、预付账款期末数比期初数减少 1,240,000.00 元，减少 33.16%，主要是预付工程款结转开发成本所致；

、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；

、期末三年以上的预付账款，挂帐的原因是预付工程款未取得合法单据，尚未结转开发成本所致。

注释 6、存货及存货跌价准备

、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	339,155,942.90	328,955,172.30	433,158,470.67	422,957,700.07
开发产品	192,443,125.42	170,788,567.57	110,543,394.20	81,962,426.42
出租开发产品	44,926,312.97	41,623,614.97	34,790,843.68	34,790,843.68
周转房	2,160,194.47	2,160,194.47	2,211,899.01	2,211,899.01
合 计	578,685,575.76	543,527,549.31	580,704,607.56	541,922,869.18

、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
珠江广场	---	---	---	110,816,517.25	110,633,882.42
珠江新城	---	---	---	190,860,945.59	190,800,945.59
金盛大厦地块	---	---	---	37,478,480.06	37,403,994.06
淘金华庭	1997.11	2002.2	210,000,000.00	---	94,319,648.60
合计	---	---	---	339,155,942.90	433,158,470.67

注：金盛大厦预计 2003 年下半年开工，珠江广场与珠江新城开发仍在可行性研究中。

、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	---	179,950,722.15	67,600,774.12	112,349,948.03
金山阁	2000.05	56,328,881.31	2,037,940.56	16,435,574.85	41,931,247.02
金威大厦	2000.05	25,411,494.97	2,362,953.38	9,826,462.00	17,947,986.35
金昌大厦	1999.05	14,424,041.43	5,808,620.18	3,134,004.35	17,098,657.26
淘金回迁楼	1998.12	9,488,089.16	---	9,488,089.16	---
昌岗综合楼	1993.08	1,889,947.50	600.00	1,890,547.50	---
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	2,847,615.59	114,346.93	---	2,961,962.52
合计	—	110,543,394.20	190,275,183.20	108,375,451.98	192,443,125.42

、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	---	7,173,038.33	108,833.62	7,064,204.71
文昌南	10,943,861.16	3,243,760.00	293,005.74	13,894,615.42
淘金小区	5,429,199.03	---	145,744.60	5,283,454.43
松柏东街	1,285,315.96	15,608.12	40,370.36	1,260,553.72
华乐路	2,483,847.50	---	64,937.18	2,418,910.32
华乐大厦	860,708.10	---	22,502.16	838,205.94
昌岗中路	160,411.93	70,250.10	79,135.71	151,526.32
西区红旗中珠花园	---	317,634.06	7,553.16	310,080.90
中珠大厦 10 楼 1006 房	---	775,983.61	8,722.40	767,261.21
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	13,627,500.00	---	690,000.00	12,937,500.00
合计	34,790,843.68	11,596,274.22	1,460,804.93	44,926,312.97

、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	14,405.42	---	334.80	14,070.62
永胜新街 5 号	542,132.44	---	12,756.02	529,376.42
站前 2-3 号楼(95-101 号)	120,427.54	---	2,858.62	117,568.92
站前 A 区(中展里 58-59 号)	101,074.35	---	2,450.90	98,623.45
站前小区 6 号楼	404,771.57	---	9,708.82	395,062.75
站前小区 7 号楼	1,029,087.69	---	23,595.38	1,005,492.31
合计	2,211,899.01	---	51,704.54	2,160,194.47

、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
珠江国际广场	10,200,770.60	---	---	10,200,770.60
云苑西	157,111.59	---	---	157,111.59
金威大厦	14,225,488.04	---	4,396,322.46	9,829,165.58
金盛大厦	3,358,702.80	---	---	3,358,702.80
金山阁	8,839,881.98	---	2,530,087.47	6,309,794.51
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	38,781,738.38	3,302,698.00	6,926,409.93	35,158,026.45

用于抵押的存货如下：

a、海珠区昌岗中路 187.189 号首层商场（开发产品--金昌大厦），海珠区广州大道以西 02、03、05 地块的土地（开发成本--珠江广场），已用于向建行广州东环支行抵押借款 6,450 万元；

b、淘金华庭首二层、淘金东 23-27 号（开发产品--淘金华庭）和出租开发产品-天河区永泰路 7、8 号楼地下停车场，已用于向工行银山支行抵押借款 3,000 万元；

c、天河区淘金北路 45 号地下停车场（开发产品--淘金华庭）和海珠区昌岗中路 18 号地下停车场（开发产品--金昌大厦），以及固定资产-房屋及建筑物-东山区华乐路 53-57 号二楼办公楼，已用于向工行银山支行抵押借款 3,000 万元。

注释 7、长期投资

、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	81,412,035.89	1,500,000.00	79,912,035.89	83,655,433.09	----	83,655,433.09
其中：对子公司投资	629,666.89	----	629,666.89	873,064.09	----	873,064.09
对联营企业投资	2,000,000.00	----	2,000,000.00	----	----	----
其他股权投资	78,782,369.00	1,500,000.00	77,282,369.00	82,782,369.00	----	82,782,369.00
长期债权投资	500,000.00	----	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	81,912,035.89	1,500,000.00	80,412,035.89	84,155,433.09	----	84,155,433.09

、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
广州捷星房地产开发有限公司*	10.00%	40,660,000.00	40,660,000.00	---	---	40,660,000.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	28.57%	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	2,000,000.00
汕头广联房地产公司	8.00%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
上海中大房地产股份有限公司**	2.00%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	---
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
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		81,073,140.00	82,782,369.00	2,000,000.00	4,000,000.00	80,782,369.00

* 对广州捷星房地产开发有限公司的长期股权投资相关情况详见附注 8.(4)

** 对上海中大房地产股份有限公司的长期股权投资处理的相关情况详见附注 8.(3)

***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 8.(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	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	873,064.09	-243,397.20	-1,370,333.11	629,666.89
小 计		2,000,000.00	873,064.09	-243,397.20	-1,370,333.11	629,666.89

. 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	---	1,500,000.00	---	1,500,000.00
合 计	---	1,500,000.00	---	1,500,000.00

对汕头广联房地产公司的长期投资账面价值为 5,556,640.00 元，因其财务状况不佳，根据董事会决议，按账面价值的 27% 计提减值准备 150 万元。

、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：

、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	189,769,298.50	1,500,000.00	188,269,298.50	193,327,344.82	---	193,327,344.82
其中：对子公司投资	112,118,353.50	---	112,118,353.50	113,676,399.82	---	113,676,399.82
对联营企业投资	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---	---
其他股权投资	75,650,945.00	1,500,000.00	74,150,945.00	79,650,945.00	---	79,650,945.00
长期债权投资	500,000.00	---	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00
合计	190,269,298.50	1,500,000.00	188,769,298.50	193,827,344.82	---	193,827,344.82

、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
广州捷星房地产开发有限公司*	10.00%	40,660,000.00	40,660,000.00	---	---	40,660,000.00
广州市听云轩饮食服务有限公司	28.57%	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	2,000,000.00
汕头广联房地产公司	8.00%	5,556,640.00	5,556,640.00	---	---	5,556,640.00
上海中大房地产股份有限公司**	2.00%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	---
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
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		78,884,340.00	79,650,945.00	2,000,000.00	4,000,000.00	77,650,945.00

* 对广州捷星房地产开发有限公司的长期股权投资相关情况详见附注 8.(4)

** 对上海中大房地产股份有限公司的长期股权投资处理的相关情况详见附注 8.(3)

***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 8.(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	分得现金红利	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	873,064.09	-243,397.20	---	-1,370,333.11	629,666.89
广州侨兴房产开发有限公司	70.00%	64,559,543.94	112,803,335.73	-1,314,649.12	---	46,929,142.67	111,488,686.61
小 计		66,559,543.94	113,676,399.82	-1,558,046.32	---	45,558,809.56	112,118,353.50

. 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	备注
汕头广联房地产公司	----	1,500,000.00	----	1,500,000.00	
合 计	-----	1,500,000.00	----	1,500,000.00	

对汕头广联房地产公司的长期投资账面价值为 5,556,640.00 元，因其财务状况不佳，根据董事会决议，按账面价值的 27% 计提减值准备 150 万元。

、长期债权投资

b. 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

注释 8. 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	7,307,712.54	---	204,965.23	7,102,747.31
运输设备	4,277,754.33	244,840.00	---	4,522,594.33
其他设备	2,242,120.60	407,637.20	---	2,649,757.80
合 计	13,827,587.47	652,477.20	204,965.23	14,275,099.44
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	1,533,521.31	252,672.35	50,799.69	1,735,393.97
运输设备	3,326,970.83	201,445.30	---	3,528,416.13
其他设备	1,672,823.54	163,244.84	---	1,836,068.38
合 计	6,533,315.68	617,362.49	50,799.69	7,099,878.48
净 值	7,294,271.79	---	---	7,175,220.96

、固定资产本期减少额中有固定资产出售 204,965.23 元。

、用于抵押的固定资产详见注释 6. .C。

注释 9. 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	1,024,397.04	---	---	24,536.50	226,962.46	999,860.54	40.75
合 计		1,226,823.00	1,024,397.04	---	---	24,536.50	226,962.46	999,860.54	

注释 10、长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额	剩余摊销年限
租入固定资产改良支出	2,602,524.95	---	2,602,524.95	117,461.16	117,461.16	2,485,063.79	4.75
租入固定资产改良支出 (侨兴公司)	686,550.00	---	686,550.00	57,212.50	57,212.50	629,337.50	2.75
合计	3,289,074.95	---	3,289,074.95	174,673.66	174,673.66	3,114,401.29	

本期增加为公司迁址办公室装修费，按受益期 3-5 年摊销。

注释 11、短期借款

借款类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
信用借款	---	---	20,000,000.00
抵押借款	RMB124,500,000.00	124,500,000.00	82,000,000.00
合计	RMB124,500,000.00	124,500,000.00	102,000,000.00

上述借款均未逾期。

注释 12、应付账款

期末余额 540,161.31 元,其中无欠持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项。

注释 13、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金	---	3,235.00	1998.12.
站前小区	---	135,590.20	1992.08.
文昌	---	38,685.00	1993.06.
华侨乐园	---	6,189,797.79	1995.12.
合计	---	6,367,307.99	

注释 14、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	25,771,306.96	27.81%	63,874,998.88	21.87%
一至二年	47,560,768.97	51.32%	5,057,115.82	1.73%
二至三年	5,919,041.72	6.39%	208,380.51	0.07%
三年以上	13,418,780.25	14.48%	222,907,789.92	76.33%
合计	92,669,897.90	100.00%	292,048,285.13	100.00%

、欠持有本公司 5% (含 5% 以上) 表决权股东的款项具体内容如下:

广州珠江实业集团有限公司期末余额 2000 万元。详见附注 6.(3); 期后事项的相关情况详见附注 7.(1)。

、占其他应付款总额 10% 以上(剔除不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元)项目的具体内容如下:

欠款单位	金额	内容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	往来款
产权费用	7,713,052.58	产权费用
合计	27,713,052.58	

、其他应付款期末数较期初数减少 199,378,387.23 元,减少了 68.27%, 主要系本年度解决了不涉及资金回收的款项 217,316,229.76 元。详见附注 8.(5);

、不涉及资金回收的挂账 43,225,563.97 元。详见附注 8.(5)。

注释 15、应付股利

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

注释 16、应交税金

项目	期末数	期初数
营业税	-80,692.22	-664,706.97
城建税	32,794.89	117,422.66
企业所得税	157,358.06	1,613,471.73
房产税	126,839.17	201,719.81
个人所得税	-53,260.19	22,794.98
合计	183,039.71	1,290,702.21

注释 17、其他应交款

项目	期末余额	性质	计缴标准
教育费附加	14,368.22	附加费	营业税额的3%
住房公积金	1,148,444.30		
合计	1,162,812.52		

注释 18、预提费用

项目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	5,840,328.65	6,722,516.33	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	200,000.00	---	尚未结算
借款利息	952,326.38	---	尚未结算
合计	7,981,688.03	7,711,549.33	

注释 19、股本

股本(单位:股)

	期初数	本次变动增减(+、-)				期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	
一、尚未流通股份						
1、发起人股份	87,004,377.20					87,004,377.20
其中：						
国家拥有股份	12,903,437.00					12,903,437.00
境内法人持有股份	74,100,940.20					74,100,940.20
外资法人持有股份						
其他						
2、募集法人股						
3、内部职工股						
4、优先股或其他						
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、股份总数	187,039,387.20					187,039,387.20

公司的控股股东广州珠江实业集团有限公司以国有法人股 3,200 万股做质押，向中国工商银行广州市南方支行贷款人民币 7,000 万元。质押期为 2002 年 8 月 12 日至 2004 年 8 月 12 日。

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
合 计	358,158,513.11	---	---	358,158,513.11

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	27,807,801.81	2,117,357.56	---	29,925,159.37
其中：法定公积金	8,251,744.44	1,411,571.71	---	9,663,316.15
法定公益金	19,556,057.37	705,785.85	---	20,261,843.22
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	41,668,290.73	2,117,357.56	---	43,785,648.29

、根据 2001 年股东大会决议，用盈余公积-任意盈余公积 38,263,466.23 元弥补亏损，在编制 2001 年与 2002 年比较会计报表时，对期初数进行了相应的调整。

、本年度可供分配利润 14,115,717.06 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
	-930,486.34	15,046,203.40	2,117,357.56	11,998,359.50

、期初数的调整事项见注释 21. 和注释 22. 。

、本年度增加：本年利润 15,046,203.40 元转入。

、本年度减少：本年度可供分配利润 14,115,717.06 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。

、2001 年广州珠江实业集团有限公司为本公司职工支付社会统筹养老金 930,486.34 元，调整减少年初未分配利润 930,486.34 元。同时调整减少其他应收款 942,714.86 元，调整减少其他应付款 12,228.52 元，在编制 2001 年与 2002 年比较会计报表时，对期初数进行了相应的调整。

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	142,586,681.68	99,544,200.69	154,022,481.60	130,298,541.63
物业出租	19,004,092.43	3,218,520.68	16,014,633.60	2,730,464.75
合计	161,590,774.11	102,762,721.37	170,037,115.20	133,029,006.38

本公司前五名客户销售收入总额为 9,620,039.00 元，占全部销售收入的比例为 5.95%。

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	136,396,883.89	99,004,474.97	145,478,325.21	131,120,398.50
物业出租	19,004,092.43	3,218,520.68	16,014,633.60	2,730,464.75
合计	155,400,976.32	102,222,995.65	161,492,958.81	133,850,863.25

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	8,090,713.91	8,519,113.28	5%
城市维护建设税	543,819.11	565,237.20	流转税额的7%
教育费附加	233,065.33	242,244.51	流转税额的3%
合 计	8,867,598.35	9,326,594.99	

注释 25、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上期数
泊车服务	693,808.40	577,447.93
合 计	693,808.40	577,447.93

其中无占本期利润总额 10%以上（含 10%）的项目

注释 26、管理费用

管理费用本期数 14,252,999.34 元，较上期数 4,161,231.20 元上升 10,091,768.14 元，上升 242.52%，主要是因为上年同期转回存货跌价准备 14,016,802.46 元，而本期这项转回大幅下降。

注释 27、财务费用

税 种	本期数	上期数
利息支出	7,057,310.83	7,435,892.83
减：利息收入	233,635.64	260,005.05
汇兑损失	46.03	468.92
减：汇兑收益	85.99	---
其他	54,976.14	3,394.76
合 计	6,878,611.37	7,179,751.46

注释 28、投资收益

类别	本期数	上期数
股票投资收益	167,938.74	---
联营或合营公司分配来的利润	132,443.17	6,876,037.94
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-243,397.20	-254,058.21
股权投资转让收益	120,000.00	---
计提的短期投资跌价准备	-3,223,216.87	---
计提的长期投资减值准备	-1,500,000.00	---
合计	-4,546,232.16	6,621,979.73

(1) 计提的短期投资跌价准备详见注释 2.(3)；

(2) 计提的长期投资减值准备详见注释 7.(2)。

(3) 其中股票投资收益、联营或合营公司分配来的利润、股权投资转让收益为现金收益。

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	167,938.74	---
联营或合营公司分配来的利润	132,443.17	6,876,037.94
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-625,361.29	2,495,633.66
股权投资转让收益	120,000.00	---
计提的短期投资跌价准备	-3,223,216.87	---
计提的长期投资减值准备	-1,500,000.00	---
合 计	-4,928,196.25	9,371,671.60

注释 29、营业外收支

、营业外收入

收入项目	本期数	上期数
固定资产处理净收益	---	1,000.00
罚没收入	194,111.48	65,210.90
其他	495,496.84	2,467,919.04
应付款项转入	19,120.00	---
物业其他收入	59,899.64	10,217.11
合 计	768,627.96	2,544,347.05

、营业外支出

支出项目	本期数	上期数
处理固定资产净损失	---	3,447.20
捐赠支出	593,398.00	203,462.20
罚款支出	739,542.92	139,468.88
非常损失	20,165.54	---
其它	103,642.02	131,522.30
合 计	1,456,748.48	477,900.58

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、产权费	2,862,174.54
2、物业出租押金	1,152,102.24
3、其他	2,788,044.35
合 计	6,802,321.13
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、营业费用	8,913,109.78
2、管理费用	7,088,586.93
3、产权费	1,559,595.25
4、其他	13,116,667.48
合 计	30,677,959.44

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
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

(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	注册资本	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	广州市	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	广州市	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				
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	60,927,900.00	60,927,900.00
	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
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	4,950,801.24	6,107,545.24
	广州珠江实业集团有限公司	往来款	20,000,000.00	----

* 对海南珠江国际置业有限公司应收款期后事项的相关情况详见附注 7.(1)、7.(2)、7.(4)

* * 对广州珠江实业集团有限公司应付款期后事项的相关情况详见附注 7.(1)

附注 7、资产负债表日后事项中的非调整事项

内 容	涉及金额	影响	性质	备注
(1) 公司历年应收海南珠江国际置业有限公司(以下简称“海南国际”)的债权为 6,549 万元, 将其中 2,000 万元抵偿应付广州珠江实业集团有限公司(以下简称“集团公司”)欠款。	2,000 万元	同时减少其他应收款-海南国际、其他应付款-集团公司 2,000 万元。	关联交易	详见关联交易公告
(2) 将历年应收海南国际的债权 6,549 万元中的 3,000 万元转移由香港瑞士中星投资有限公司(以下简称“中星公司”)承担。中星公司以其拥有的广州侨兴房地产开发有限公司的权益作担保。	3,000 万元	减少其他应收款-海南国际 3,000 万元, 增加其他应收款-中星公司 3,000 万元。	关联交易	详见关联交易公告
(3) 将应收广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)的债权 3,366 万元中的 1,400 万元转移由中星公司承担。中星公司以其拥有的广州侨兴房地产开发有限公司的权益作担保	1,400 万元	减少长期投资-捷星公司 1,400 万元, 增加其他应收款-中星公司 1,400 万元	关联交易	详见关联交易公告
(4) 将历年应收海南国际的债权 6,549 万元中的 1,500 万元转作股权投资, 债转股后占海南国际的 7.5%。	1,500 万元	减少其他应收款-海南国际 1,500 万元, 增加长期投资-海南国际 1,500 万元。	关联交易	详见关联交易公告
(5) 将应收捷星公司的债权 3,366 万元中的 1,966 万元转作股权投资。	1,966 万元		关联交易	详见关联交易公告
合 计	9,866 万元			

(1)通过以抵债、债务转移等方式, 交易按帐面价值确定, 解决了海南国际、捷星公司长期大额欠款所形成的历史遗留问题; 通过减少对海南国际及捷星公司的应收债权, 增加对中星公司的应收债权(以中星公司对侨兴公司的股权质押)从而间接拥有侨兴公司的权益, 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资产 4,400 万元。

2、通过海南国际与集团公司抵债, 降低了公司的负债比例, 优化了财务结构。

附注 8、其他重要事项

(1) 本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。相关的清算事宜正在进行中。

(2) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司的股权转让，需经中国人民银行批准才能生效。目前由于种种原因，股权转让手续没有实质性进展，公司正积极寻求其他解决办法。

(3) 本公司与上海中大房地产股份有限公司（以下简称“中大股份”）签订了股权回购协议，由中大股份以每股 2.06 元的价格回购本公司拥有的 200 万股中大股份股权，中大股份从 2002 年 7 月 1 日至 2002 年 12 月 30 日将 412 万元分期支付给本公司。至报告期末已全部支付完毕。

(4) 截至一九九九年十二月三十一日，本公司投资于广州捷星房地产开发有限公司的 4,066 万元，其中：700 万元为本公司的股权投资，3,366 万元为本公司对广州捷星房地产开发有限公司的融资款。但投资款待办理相关法律手续。期后事项已对该款项进行了处理。详见附注 7.3、7.5。

(5) 公司控股子公司广州侨兴房地产开发有限公司已履行完代扣缴境外、境内单位应交税金的义务，已取得代理佣金发票并做了账务处理。期初在其他应收款和其他应付款挂账不涉及资金回收的款项 260,541,793.73 元，本期侨兴公司和母公司共清理了 217,316,229.76 元，尚余不涉及资金回收的款项 43,225,563.97 元。该款项是由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。百事佳新村项目挂账形成时间为 1998 年，目前公司仍在积极处理中。

十一、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 周孟尝

二〇〇三年三月二十九日