

广州珠江实业开发股份有限公司

2005 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 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司董事长郑暑平先生、副董事长兼总经理廖晓明先生、主管会计工作负责人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	
电 话	020-83752632	020-83752439
传 真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	Prh_777@163.com	yangb28@163.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数增减（%）
流动资产（元）	887,733,338.46	823,637,593.86	7.78
流动负债（元）	140,141,154.86	131,149,834.13	6.86
总资产（元）	964,409,358.50	897,181,182.39	7.49
股东权益（不含少数股东权益）（元）	630,756,447.20	625,521,900.51	0.84
每股净资产（元/股）	3.37	3.34	0.90
调整后每股净资产（元/股）	3.22	3.24	-0.62
	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）	5,234,546.69	8,142,388.31	-35.71
扣除非经常性损益后的净利润（元）	3,777,999.41	6,250,558.52	-39.56
每股收益（元/股）	0.03	0.04	-25.00
净资产收益率（%）	0.83	1.32	减少 0.49 个百分点
经营活动产生的现金流量净额（元）	-39,495,457.73	-8,260,568.27	-378.12

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(已扣除所得税影响)	金 额
营业外收入	249.06
营业外支出	-3,182.71
存货跌价准备的冲回	3,377,413.28
短期投资计提的跌价准备	-1,892,080.51
短期投资收益	-25,851.84
合 计	1,456,547.28

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		48,245				
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	报告期内 增减	报告期末 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		国有股东
广州市国有资产管理局	0	12,903,437	6.90	未流通		国有股东
杨奇兵	193,523	828,326	0.44	已流通		自然人股东
杨文胜	111,500	508,196	0.27	已流通		自然人股东
陈玉琦	4,500	267,700	0.14	已流通		自然人股东
李志宏	0	217,687	0.12	已流通		自然人股东
石新生	20,000	200,000	0.11	已流通		自然人股东
张耀伦	-3,000	189,275	0.10	已流通		自然人股东
郭银堂	0	186,850	0.10	已流通		自然人股东
王桂平	180,000	180,000	0.10	已流通		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)	
杨奇兵			828,326		A股	
杨文胜			508,196		A股	
陈玉琦			267,700		A股	
李志宏			217,687		A股	
石新生			200,000		A股	
张耀伦			189,275		A股	
郭银堂			186,850		A股	
王桂平			180,000		A股	
赵国仓			166,371		A股	
赵向明			160,000		A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

新控股股东名称	
新实际控制人名称	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
变更日期	2005-02-22

§ 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	46,435	78,535	公司实施 2004 年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买。
廖晓明	副董事长、总经理	0	0	
周克琨	董事	0	0	
刘昌伟	董事	6,750	6,750	
许庆群	董事	0	0	
张穗南	董事、副总经理	25,100	39,100	同上
蒋明	董事、副总经理	32,830	46,030	同上
靳海涛	独立董事	0	0	
吴张	独立董事	0	0	
李善民	独立董事	0	0	
何威明	独立董事	0	0	
杨家峰	监事长	0	0	
钱晓健	监事	13,854	18,254	同上
韩巍	监事	0	0	
陈燕平	监事	50,000	75,000	自行从二级市场买入
吴建桦	监事	0	0	
罗晓	副总经理	18,800	32,000	公司实施 2004 年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买。
黄宇文	董事会秘书、副总经理	22,122	30,522	同上
王勇基	财务总监	21,700	33,700	同上

§ 5 管理层讨论与分析

报告期内，公司经营层按照年度经营计划，努力克服因国家宏观调控带来的不利因素，重点抓好在建项目的工程质量和工程进度，并整合资源推动长沙项目的开发，坚持开发和经营并重的经营特色，继续提高商业物业和车场的经营水平和盈利能力，为企业发展提供稳定的基础。同时，公司展开对历史遗留问题的清理，使 2000 年以前形成的较大资产沉淀得到释放，资产结构进一步改善，进一步增强了公司的综合竞争实力，保持了持续发展的良好态势。

在建项目方面：金盛大厦工程进展顺利，结构主体工程已于 5 月初封顶，内墙施工基本完成，现将进入外墙、室内装修、设备安装及调试阶段，力争实现年底竣工验收的目标。由于该项目产品定位准确，营销策划方案准备充分，在与竞争对手同时开始销售的情况下，仅开盘一个月便实现住宅销售接近一半、销售合同金额超过 5,000 万元的好成绩，在资金回笼和实现收益方面做出了较大的贡献。

新项目方面：(1)长沙项目。目前该项目处于首期开发的准备阶段，正从营销策划、项目设计、开发报建等方面着手，推进项目的开发。项目已全面启动广告宣传活动，通过参加长沙市房地产春季交易会，扩大了珠江实业品牌知名度，积累了丰富的潜在客户资源。同时，针对客户提出的建议，进一步完善项目设计方案，以使项目定位、户型设计等更符合市场需求，为项目的成功推出打下基础，目前初步完成 917 亩概念性总体规划和 390 亩详细规划的设计；在工程方面，完成了首期工程地质勘察的招标工作，工程土方招标也正在进行的，首期工程的施工图预算已基本完成；在开发报建方面，390 亩土地红线以及土地使用证、建设用地规划许可证已办妥，并基本完成与广大环球公司合作地块的拆迁工作。首期项目力争 8 月开工，年底进入销售阶段；(2)

珠江新城项目。目前处于项目土地手续完善及前期策划阶段，为项目的启动做好充分的准备；（3）赤岗项目。该项目已进行了大量细致的调研工作，力求科学定位项目，实现效益的最大化。目前已根据项目定位完成了单体方案报建图设计、室外管线的迁移方案设计和施工单位报价工作，并着手进行施工合同的审查和签订工作，同时展开了向大客户推介的活动，已与多家单位进行了洽谈、报价。

在新项目实现销售开门红的同时，公司原有项目的销售也稳步进行，上半年“三金”项目及淘金华庭项目住宅销售实现合同金额 1,853 万元，零星商铺实现销售合同金额 1,560 万元。

上半年公司实现主营业务收入 7,216.49 万元，净利润 523.45 万元，每股收益 0.03 元。报告期末，公司资产总额为 96,440.94 万元，负债总额为 28,932.72 万元，股东权益 63,075.64 万元，资产负债率 30%。

报告期内公司主营业务收入与上年同期相比增长 58.52%，而净利润减少 35.71%，主要原因：（1）上年同期主营业务收入构成中，毛利率高的商铺销售占较大比例；（2）报告期内公司收入主要来源于三金项目和淘金华庭尾货、金盛项目住宅的销售，而三金项目成本高利润贡献小，金盛项目结算采用平均成本，住宅部分成本相对较高，导致公司上半年在收入增加的同时利润未能实现相同幅度的增长，下半年随着成本较低的商铺和裙楼投向市场，将会显著提高毛利率，增加项目利润；（3）报告期投资收益同比减少 143.73%。

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 (%)	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	64,176,168.25	44,986,943.22	29.90	74.61	159.04	减少 22.85 个百分点
物业出租	7,688,780.87	2,160,012.24	71.91	-12.33	-4.86	减少 2.21 个百分点
代理服务	300,000.00					
合计	72,164,949.12	47,146,955.46		58.52	140.09	

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

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
广州	72,164,949.12	58.52

5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务

□ 适用 √ 不适用

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

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

关联方	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	---	44,000,000.00	---	---
瑞士中星投资有限公司	---	2,000,000.00		
海南珠江国际置业有限公司	---	497,492.50	---	---
广州珠江实业集团有限公司	---	20,000,000.00	---	---
广州珠江实业集团财务有限责任公司	---	1,000,000.00	---	---
三亚珠江温泉度假区有限公司	---	---	---	---
广州珠江物业管理有限公司	---	---	54,635.09	759,325.81
合 计	---	67,497,492.50	54,635.09	759,325.81

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 0 元，余额为 67,497,492.5 元。

6.4 重大诉讼仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、报告期内的公司诉讼事项

报告期内，本公司就与广州合富辉煌销售中心（现更名为广州添来咨询有限公司）（第一被告）、广州合富房地产发展有限公司（第二被告）相关三方之间的 6,600 万元债务纠纷问题依法向广州市中级人民法院提起诉讼。

诉讼请求： 确认第一被告截止至1997年2月18日对本公司负有人民币6,600万元的债务； 确认第二被告愿意为第一被告承担诉讼请求1列明的对本公司负有的人民币6,600万元债务合法有效； 诉讼费用由被告承担。

广州市中级人民法院于2005年1月14日正式受理（案号：（2005）穗中法民二初字第3号），该案于3月1日开庭进行了证据交换，目前正在审理中。

2、已披露的诉讼、仲裁事项在报告期内的进展

（1）本公司与广州合富房地产发展有限公司（下称“合富公司”）关于又一居项目仲裁案，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。该案于 2004 年 10 月 12 日作出了仲裁裁决（详见本公司于 2004 年 10 月 19 日披露的临时公告、2004 年年度报告），本公司依法向广州市中级人民法院提出撤销该仲裁裁决申请，该撤销仲裁裁决案件由广州市中级人民法院依法正式受理后于 2004 年 11 月 19 日、12 月 29 日两次正式开庭审理。目前双方正在法院主持下进行调解，双方已就和解的条件进行多次沟通、协商。

（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，判决本公司向广州市越秀区蔬菜食品公司支付从 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）及逾期给付延期回迁补偿费的滞纳金（以每日 4,000 元的 5‰计）；本案受理费 59,017 元由本公司承担 37,067 元。

本公司已根据《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，请求广州市中级人民法院驳回越秀区人民法院原审判决，广州市中级人民法院已立案受理，该案目前正在审理中。目前双方积极进行沟通，拟通过和解的方式解决，公司将根据案件进展情况及时披露。

（3）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，已经进入广隆公司清算阶段。报告期内，公司继续配合律师按清算程序，促使港资方尽快清算，确保我公司的利益得到最大保障，同时积极与港方磋商其他解决方案，争取港方退出合作项目，由本公司独立处置该合作项目。

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

§ 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和利润分配表（报表附后）

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

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

二〇〇五年八月二十日

利润和利润分配表

2005 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币 未经审计

项 目	注释	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	23	72,164,949.12	45,524,345.37	70,651,627.00	43,474,345.37
减：主营业务成本	23	47,146,955.46	19,636,887.66	47,146,955.46	19,447,509.82
主营业务税金及附加	24	3,902,364.87	2,436,709.46	3,822,772.12	2,330,109.46
二、主营业务利润		21,115,628.79	23,450,748.25	19,681,899.42	21,696,726.09
加：其他业务利润	25	37,373.70	519,209.98	13,133.52	-83,010.74
减：营业费用		725,721.07	425,640.55	725,721.07	425,640.55
管理费用	26	7,185,973.74	10,663,439.68	5,960,255.48	8,703,424.22
财务费用	27	4,274,517.11	3,068,611.62	4,217,362.16	3,071,179.79
三、营业利润		8,966,790.57	9,812,266.38	8,791,694.23	9,413,470.79
加：投资收益	28	-1,141,762.32	2,610,991.49	-979,309.72	2,799,081.38
补贴收入		---	---	---	---
营业外收入	29	371.74	2,448.94	371.74	200.00
减：营业外支出	29	4,750.32	59,933.80		59,933.80
四、利润总额		7,820,649.67	12,365,773.01	7,812,756.25	12,152,818.37
减：所得税		2,589,870.38	4,142,774.75	2,578,209.56	4,010,430.06
少数股东损益		-3,767.40	80,609.95		
未弥补子公司亏损					
五、净利润		5,234,546.69	8,142,388.31	5,234,546.69	8,142,388.31
加：年初未分配利润		30,078,142.51	16,323,875.44	30,078,142.51	16,323,875.44
盈余公积转入					
六、可供分配的利润		35,312,689.20	24,466,263.75	35,312,689.20	24,466,263.75
减：提取法定盈余公积					
提取法定公益金					
提取职工奖励及福利基金					
七、可供投资者分配的利润		35,312,689.20	24,466,263.75	35,312,689.20	24,466,263.75
八、未分配利润		35,312,689.20	24,466,263.75	35,312,689.20	24,466,263.75