

广州珠江实业开发股份有限公司  
2002 年半年度报告

2002.8.16

# 目 录

一、 重要提示-----	2
二、 公司基本情况-----	3
三、 股本变动和主要股东持股情况-----	4
四、 董事、监事、高级管理人员情况-----	4
五、 管理层讨论与分析-----	5
六、 重要事项-----	7
七、 财务报告-----	9
八、 备查文件-----	32

## 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。本半年度财务报告未经审计。

## 一、公司基本情况

### (一) 公司基本情况

- 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
- 3、公司注册地址：广州市华乐路 49 号二楼  
公司办公地址：广州市华乐路 49 号二楼  
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](mailto:Gzzjsy@gzzjsy.com)
- 4、公司法定代表人：周孟尝
- 5、公司董事会秘书：黄宇文  
联系地址：广州市华乐路 49 号二楼 董事会秘书处  
联系电话：020-83838056  
传真：020-83808469  
电子信箱：[huangyw65@21cn.com](mailto:huangyw65@21cn.com)
- 6、公司选定的信息披露报纸名称：《上海证券报》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：  
<http://www.sse.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

### (二) 主要财务数据及指标

<u>财务指标</u>	本期数	去年同期数
净利润(元)	5,823,544.40	2,898,807.34
扣除非经常性损益后的净利润*	4,003,033.26	-8,392,884.06
全面摊薄每股收益(元/股)	0.031	0.015
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.053	0.045
全面摊薄净资产收益率(%)	0.98	0.50
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.68	-1.45
*扣除非经常性损益涉及项目有：		
1、营业外收支净额(扣除所得税影响)	-34,351.36	2,150,875.13
2、资产减值准备恢复及计提净额(扣除所得税影响)	1,854,862.50	9,140,816.27
合 计	1,820,511.14	11,291,691.40
<u>财务指标</u>	本期数	期初数
每股净资产(元/股)	3.17	3.14
调整后每股净资产(元/股)	3.07	2.20
股东权益(不含少数股东权益)	592,689,346.21	586,866,191.04

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	3.644%	3.662%	0.115	0.115
营业利润	0.780%	0.784%	0.025	0.025
净利润	0.983%	0.987%	0.031	0.031
扣除非经常性损益后的净利润	0.675%	0.679%	0.021	0.021

## 二、股本变动和主要股东持股情况

### (一) 股本变动情况

报告期内公司股本总数及股本结构未发生变动。

### (二) 主要股东持股情况

1、报告期末股东总数为 53,470 户。

2、主要股东持股情况

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	74,100,940.2	0	39.62	国有法人股
2	广州市国有资产管理局	12,903,437	0	6.90	国家股
3	鹏华行业成长证券投资基金	632,900	+632,900	0.34	流通股
4	邓少银	549,050	0	0.29	流通股
5	何阿九	508,400	+508,400	0.27	流通股
6	鸿阳证券投资基金	358,700	+358,700	0.19	流通股
7	谢池林	228,600	0	0.12	流通股
8	卢淑儿	228,000	+228,000	0.12	流通股
9	国都证券有限责任公司	220,000	+220,000	0.11	流通股
10	李捷	214,300	0	0.10	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 4,500 万股做质押, 向中国工商银行广州市分行贷款人民币 9,500 万。该质押已于 2002 年 5 月 12 日到期, 目前质押的延续手续正在办理中。

## 三、董事、监事、高级管理人员情况

### (一) 董事、监事、高级管理人员持有公司股票情况

1、报告期内董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变化。

2、公司董事、监事、高级管理人员所持有的本公司股份已按有关规定锁定。

### (二) 董事、监事、高级管理人员新聘或解聘情况

1、报告期内召开的公司 2001 年度股东大会, 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、

吴张先生为公司第四届董事会董事，其中：靳海涛先生、吴张先生为独立董事；

2、报告期内召开的公司 2001 年度股东大会，选举杨秀云女士、钱晓健女士、郭小群先生为监事，以上三名监事和职工代表大会选举的李世聪先生、黄静女士组成公司第四届监事会；

3、报告期内召开的公司第四届董事会 2002 年第一次会议，选举周孟尝先生为董事长，聘任郑暑平先生为公司总经理，聘任张穗南先生、蒋明先生、陈晓庆先生为副总经理，聘任王勇基先生为财务总监，聘任黄宇文先生为董事会秘书。

## 四、管理层讨论与分析

### （一）经营成果及财务状况简要分析

1、主营业务收入、主营业务利润、净利润、现金及现金等价物净增加同比增减变化：

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数	增减比率%
主营业务收入	61,302,070.03	79,302,971.11	-22.70
主营业务利润	21,595,939.27	1,614,135.45	1,237.93
净利润	5,823,544.40	2,898,807.34	100.89
现金及现金等价物 净增加额	15,175,287.45	631,471.40	2,303.16

（1）主营收入同比减少 22.7%，主要原因是报告期内“淘金华庭”项目部分房产销售按照收入实现原则，不在本报告期结算，且“三金”项目尾楼销售不太理想，间接导致主营业务收入减少；

（2）主营业务利润同比增长 1,237.93%，主要原因：“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，导致上年同期主营业务利润较低；

（3）净利润同比增加 100.89%，主要是因为“淘金华庭”项目楼盘销售毛利大幅增加所致；

（4）现金等价物净增加额增加 2,303.16%，主要是因为报告期内获取银行借款导致现金增加。

2、总资产、股东权益等项目与期初相比的变化：

单位：人民币元

项 目	2002 年 6 月 30 日	2001 年 12 月 31 日	增减比率%
总资产	912,568,020.13	1,055,056,928.11	-13.15
股东权益	592,689,346.21	586,866,191.04	0.99
货币资金	52,102,910.56	36,927,623.11	41.09
短期借款	144,500,000.00	102,000,000.00	41.67

（1）总资产同比减少 13.51%，主要原因：报告期内对控股子公司广州侨兴房产开发有限公司“华侨乐园”代理酬金事宜进行了清理，冲消不涉及资金回收的“其他应收款”171,771,478.48 元，详见会计报表附注十、5；

（2）股东权益同比增长 0.99%主要是本期利润增长所致。

### （二）报告期主要经营情况

1、公司主营业务范围及其经营情况。

公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租。报告期内经营总体上保持了

稳定发展的良好态势，经营班子认真贯彻落实年初董事会提出的“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”的经营方针，以盘活存量、提高效益、谋求可持续发展为工作主线。通过努力，公司工程管理的组织管理水平明显提高，成本控制能力有了较大的进步；“淘金华庭”项目工程进展顺利，销售状况不断向好，营销策划能力进一步提高；物业出租经营策略运用得当，提高了经营房的综合出租率，降低了成本，收入稳步增长；加强了公司现有资源和战略发展的研究，积极寻找房地产潜力市场投资机会和其他行业的发展机会，培育新的利润增长点；公司法人治理结构进一步规范，管理制度日趋完善，推动了公司管理科学化、规范化，提高了整体工作效率；历史遗留问题的清理取得了较大进展，“华侨乐园”代理酬金事宜的解决和上海中大股份有限公司股权的出售，明显的改善了公司的资产状况。上半年公司实现营业收入 6,130.21 万元，净利润 582.35 万元，预售商品房面积 14,004 m<sup>2</sup>，销售商品房面积 5,154 m<sup>2</sup>。

## 2、公司主营业务收入及业务成本构成和变化情况

单位：人民币元

项 目	营业收入		营业成本	
	本 期	上年同期	本 期	上年同期
房地产销售	51,211,352.45	71,502,563.31	34,430,181.61	71,972,276.28
物业出租	10,090,717.58	7,800,407.80	1,920,224.26	1,356,709.94
合 计	61,302,070.03	79,302,971.11	36,350,405.87	73,328,986.22

### (三) 公司在报告期内的投资情况

#### 1、报告期内募集资金使用情况

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

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%。

报告期内公司拟利用闲置资金 2,000 万元进行证券投资，从 2002 年 6 月 12 日起，期限一年。目前已投入 174.45 万元，详见会计报表附注五、注释 2。

### (四) 报告期实际经营成果与计划对比

上半年，公司实现主营业务收入 6,130.21 万元，完成全年计划的 32.26%；实现净利润 582.35 万元，完成全年计划的 38.82%。计划完成情况与年度计划的 50% 有较大差异，主要原因：(1) 一季度春节长假、销售淡季，影响了销售业绩；(2) 二季度“淘金华庭”项目部分售房款未到帐，按照收入实现原则，不在本报告期结算。

### (五) 公司下半年的经营计划：

下半年公司将继续围绕年初经营目标，扎扎实实抓好各项经营管理工作，确保公司持续稳定发展，努力实现净利润 1,500 万元的年度经营目标，下半年主营业务收入计划为 12,300 万元，主营业务成本计划控制在 9,500 万元。主要工作措施如下：

1、全力做好淘金华庭项目的开发与销售工作，确保交楼与综合验收的顺利进行，同时做好营销策划、成本控制与资金回收，提高 2002 年度经济效益；

2、将“三金”项目的销售作为公司盘活存量、扩大主营业务收入的一项重要工作，尽可能将尾货销售，回笼资金；

3、开展对公司现有土地资源开发的市场研究。做好金盛大厦（昌岗路地块）

项目开发的各项准备工作；加强珠江新城规划、开发的市场研究，着手对珠江新城地块进行前期的策划工作；

4、正确处理好发展和风险控制的关系，继续加强公司战略发展和跨地域房地产开发的研究，制订公司中长期发展规划；

5、开展资本运营，解决公司对外投资项目存在的问题，进一步降低公司的经营风险；

6、重视资金筹措工作，建立良好的银企关系，灵活采用项目融资等融资方式筹措资金，解决公司发展的资金问题；

7、继续加强对公司治理的研究，按照上市公司治理准则的要求，在建立董事会专门委员会、推进公司高管人员年薪制和激励机制的研究、开展投资者关系管理等方面有一定进展；

8、完善公司的规章制度和各部门工作流程的制订，进一步规范管理和提高效率；做好办公自动化系统运行的准备，全面推行企业管理信息化；

9、建立市场化、竞争性的薪酬分配及福利体系，建立有效的奖惩机制；建立人才信息库，为公司新项目的需要储备人才；逐步推行竞争上岗、双向选择的用人机制，争取下半年在精简高效方面有明显成效；

10、建立费用控制体系，制订相应的管理制度，降低经营成本，提高效益。

#### （六）第三季度经营成果预告

下半年因公司“淘金华庭”项目竣工交楼、通过综合验收，将迎来新一轮销售高峰，进一步提高第三季度的销售业绩，预计公司2002年第三季度业绩将有一定的增长。

## 五、重要事项

### （一）公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范公司运作，不断完善法人治理结构和各项内部管理制度，修订了《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，并根据中国证监会和国家经贸委的要求完成了《上市公司建立现代企业制度的自查报告》，对公司实际治理状况中存在的差异进行了检查和改进。公司目前有2名独立董事，计划按照“关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见”要求，在明年年初达到独立董事占董事总数1/3比例规定，并逐步建立董事会专门委员会，以提高董事会决策的规范性和科学性。

（二）报告期内，公司无以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本或发行新股方案的执行情况。

### （三）以前期间发生延续到报告期的重大诉讼、仲裁事项

1、又一居项目仲裁事项。详情已在2000年10月16日在《上海证券报》公告，涉及标的6,500万元，因诉讼方广州合富房地产发展有限公司方面的原因，广州仲裁委员会目前已暂时中止该案的审理；

2、东风路S2地块（广隆大厦）项目仲裁案。2001年度报告披露，因该案裁决执行难度大，公司向法院提出了执行申请。报告期内合作双方已同意由法院主持清算，经双方同意的清算方案也已上报法院，并初步确定清算委员会人员，各项工作均按法定程序和计划进行；

3、又一居项目合作开发合同纠纷仲裁案。该仲裁案已在 2001 年度报告中披露，涉及标的 465.4 万元，仲裁庭于 2002 年 2 月 26 日首次对该案进行审理，双方依照法定程序进行答辩并提交新的证据，至报告期末尚未作出裁决；

4、又一居未售房屋所有权及其他应收债权事项仲裁案。该仲裁案已在 2002 年第一季度报告披露，涉及标的 1,559.85 万元，该案于 2002 年 6 月 27 日首次开庭审理，现尚在审理中。

#### （四）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。

#### （五）以前期间重大关联交易事项进展

关于公司投资广州捷星房地产开发有限公司 4,066 万元（详情已在 2001 年度报告中披露）和公司对于海南珠江国际置业有限公司的债权（详情已在 2001 年度报告中披露）两个重大关联交易事项，目前本公司已将完善后的有关解决方案提交董事会讨论，并努力争取控股股东和各关联方支持，力争尽早解决。

#### （六）报告期内公司无委托理财事项发生。

#### （七）报告期内公司无重大合同发生。

（八）报告期内公司或持股 5% 以上股东无对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

#### （九）其他重要事项。

公司 2001 年报披露，因本公司控股子公司广州侨兴房产开发有限公司（下称“侨兴公司”）港澳地区代理商未能提供代理佣金的有效凭证，致使侨兴公司无法销账，合并会计报表后本公司财务报表不涉及资金回收的“其他应收款”及“其他应付款”各 260,541,793.73 元。报告期内，根据广州市地方税务局涉外稽查局穗地税稽外处[2002]177 号批复，侨兴公司已履行完扣缴境外公司代理佣金应交税金的义务，代理佣金收入的合法凭证得到解决。因此，公司本期冲销不涉及资金回收的款项 171,771,478.48 元。期末仍挂帐的不涉及资金回收的款项余额为 88,770,315.25 元。

## 六、财务报告

本财务报告未经审计

### (一) 会计报表

#### 资产负债表 (2002年6月30日)

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	行次	期末数		期初数	
			母公司	合并	母公司	合并
<b>流动资产:</b>						
货币资金	1	1	51,126,298.66	52,102,910.56	35,743,554.64	36,927,623.11
短期投资	2	2	1,744,600.00	1,744,600.00		
应收票据		3				
应收股利		4			2,635,121.37	
应收利息		5				
应收账款	3	6		78,949.60		78,949.60
其他应收款	4	7	145,108,342.00	192,615,372.53	209,221,544.00	379,877,384.30
预付账款	5	8	3,740,000.00	3,740,000.00	3,740,000.00	3,740,000.00
应收补贴款		9				
存货	6	10	553,185,152.87	567,769,338.87	528,295,369.18	541,922,869.18
待摊费用	7	11	250,000.00	250,000.00	36,000.00	36,000.00
一年内到期的长期债权投资		21				
其他流动资产		24				
<b>流动资产合计</b>		<b>31</b>	<b>755,154,393.53</b>	<b>818,301,171.56</b>	<b>779,671,589.19</b>	<b>962,582,826.19</b>
<b>长期投资:</b>						
长期股权投资	8	32	194,230,948.83	85,485,183.15	193,327,344.82	83,655,433.09
长期债权投资		34	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
<b>长期投资合计</b>		<b>38</b>	<b>194,730,948.83</b>	<b>85,985,183.15</b>	<b>193,827,344.82</b>	<b>84,155,433.09</b>
<b>固定资产:</b>						
固定资产原价	9	39	10,951,401.77	13,881,762.24	10,692,261.77	13,827,587.47
减: 累计折旧		40	4,267,083.97	6,774,489.62	3,979,752.84	6,533,315.68
<b>固定资产净值</b>		<b>41</b>	<b>6,684,317.80</b>	<b>7,107,272.62</b>	<b>6,712,508.93</b>	<b>7,294,271.79</b>
减: 固定资产减值准备		42				
<b>固定资产净额</b>		<b>43</b>	<b>6,684,317.80</b>	<b>7,107,272.62</b>	<b>6,712,508.93</b>	<b>7,294,271.79</b>
工程物资		44				
在建工程		45				
固定资产清理		46				
<b>固定资产合计</b>		<b>50</b>	<b>6,684,317.80</b>	<b>7,107,272.62</b>	<b>6,712,508.93</b>	<b>7,294,271.79</b>
<b>无形资产及其他资产:</b>						
无形资产	10	51	1,012,128.80	1,012,128.80	1,024,397.04	1,024,397.04
长期待摊费用	11	52	162,264.00	162,264.00		
其他长期资产		53				
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>60</b>	<b>1,174,392.80</b>	<b>1,174,392.80</b>	<b>1,024,397.04</b>	<b>1,024,397.04</b>
<b>递延税项:</b>						

递延税款借项		61				
资产总计		67	957,744,052.96	912,568,020.13	981,235,839.98	1,055,056,928.11
负债和股东权益	注释					
			母公司	合并	母公司	合并
流动负债:						
短期借款	12	68	144,500,000.00	144,500,000.00	102,000,000.00	102,000,000.00
应付票据		69				
应付账款		70	255,118.75	265,118.75	109,598.75	119,598.75
预收账款	13	71	30,000.00	2,454,149.01	177,510.20	6,367,307.99
应付工资		72				
应付福利费		73	304,009.67	954,092.73	372,636.05	1,924,052.88
应付股利		74	645,171.85	645,171.85	645,171.85	2,858,361.41
应交税金	14	75	88,886.79	-486,058.41	1,591,841.37	1,290,702.21
其他应交款		80	857,127.29	857,127.29	551,061.87	551,061.87
其他应付款	15	81	213,664,094.70	119,561,199.53	273,384,778.57	292,060,513.65
预提费用	16	82	4,710,297.70	6,884,796.75	5,537,050.28	7,711,549.33
预计负债		83				
一年内到期的长期负债		86			10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		90				
流动负债合计		100	365,054,706.75	275,635,597.50	394,369,648.94	424,883,148.09
长期负债:						
长期借款		101				
应付债券		102				
长期应付款		103				
专项应付款		106				
其他长期负债		108				
长期负债合计		110				
递延税项:						
递延税款贷项		111				
负债合计		114	365,054,706.75	275,635,597.50	394,369,648.94	424,883,148.09
少数股东权益				44,243,076.42		43,307,588.98
股东权益:						
股本	17	115	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
减:已归还投资		116				
股本净额		117	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	18	118	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11	358,158,513.11
盈余公积	19	119	41,668,290.73	41,668,290.73	41,668,290.73	41,668,290.73
其中:法定公益金		120	19,556,057.37	19,556,057.37	19,556,057.37	19,556,057.37
未分配利润	20	121	5,823,155.17	5,823,155.17		
股东权益合计		122	592,689,346.21	592,689,346.21	586,866,191.04	586,866,191.04
负债和股东权益总计		135	957,744,052.96	912,568,020.13	981,235,839.98	1,055,056,928.11

单位负责人:郑暑平

主管会计工作负责人:王勇基

会计机构负责人:李维明

(所附注释是会计报表的组成部分)

## 利润和利润分配表

(2002年1—6月)

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	行次	本期数		上年同期数	
			母 公 司	合 并	母 公 司	合 并
一、主营业务收入	21	1	57,536,421.25	61,302,070.03	79,302,971.11	79,302,971.11
减：主营业务成本	21	4	36,010,680.15	36,350,405.87	73,328,986.22	73,328,986.22
主营业务税金及附加	22	5	3,159,911.16	3,355,724.89	4,359,849.44	4,359,849.44
二、主营业务利润		10	18,365,829.94	21,595,939.27	1,614,135.45	1,614,135.45
加：其他业务利润	23	11	735,588.68	723,321.90		543,709.72
减：营业费用		14	4,783,419.75	4,783,419.75	4,174,528.04	4,174,528.04
管理费用	24	15	6,767,487.19	9,605,342.61	-1,770,785.34	-1,472,719.02
财务费用	25	16	3,307,716.84	3,305,998.48	4,104,389.84	4,074,224.77
三、营业利润		18	4,242,794.84	4,624,500.33	-4,893,997.09	-4,618,188.62
加：投资收益	26	19	1,106,042.21	1,491,529.23	5,639,919.30	5,522,207.90
补贴收入		22				-
营业外收入	27	23	687,318.12	687,318.12	2,355,241.73	2,355,241.73
减：营业外支出	27	25	213,000.00	972,208.18	202,356.60	205,356.60
四、利润总额		27	5,823,155.17	5,831,139.50	2,898,807.34	3,053,904.41
减：所得税		28		4,792.69		90,026.80
少数股东损益		29		2802.41		65,070.27
五、净利润		30	5,823,155.17	5,823,544.40	2,898,807.34	2,898,807.34
加：年初未分配利润		31			-49,725,383.26	-49,725,383.26
盈余公积转入		32				
六、可供分配的利润		33	5,823,155.17	5,823,544.40	-46,826,575.92	-46,826,575.92
减：提取法定盈余公积		34				
提取法定公益金		35				
提取职工奖励及福利基金		36		389.23		
提取储备基金		37				
提取企业发展基金		38				
利润归还投资		39				
七、可供投资者分配的利润		40	5,823,155.17	5,823,155.17	-46,826,575.92	-46,826,575.92
减：应付优先股股利		41				
提取任意盈余公积		42				
应付普通股股利		43				
转作股本的普通股股利		44				
八、未分配利润		45	5,823,155.17	5,823,155.17	-46,826,575.92	-46,826,575.92

单位负责人：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：李维明

(所附注释是会计报表的组成部分)

**现金流量表**  
(2002年1—6月)

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	行次	母公司	合 并
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	56,927,107.18	56,927,107.18
收到的税费返还		3		
收到的其他与经营活动有关的现金	28	8	1,461,200.77	5,983,622.01
现金流入小计		9	58,388,307.95	62,910,729.19
购买商品、接受劳务支付的现金		10	44,876,911.43	45,216,637.15
支付给职工以及为职工支付的现金		12	4,341,544.08	4,341,544.08
支付的各项税费		13	8,075,084.28	11,403,331.16
支付的其他与经营活动有关的现金	28	18	10,870,381.21	11,932,355.66
现金流出小计		20	68,163,921.00	72,893,868.05
经营活动产生的现金流量净额		21	-9,775,613.05	-9,983,138.86
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资所收到的现金		22		
取得投资收益所收到的现金		23	50,000.00	50,000.00
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		25		
收到的其他与投资活动有关的现金		28		
现金流入小计		29	50,000.00	50,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		30	259,140.00	259,140.00
投资所支付的现金		31	3,744,600.00	3,744,600.00
支付的其他与投资活动有关的现金		35		
现金流出小计		36	4,003,740.00	4,003,740.00
投资活动产生的现金流量净额		37	-3,953,740.00	-3,953,740.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金		38		
借款所收到的现金		40	57,500,000.00	57,500,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		43		
现金流入小计		44	57,500,000.00	57,500,000.00
偿还债务所支付的现金		45	25,000,000.00	25,000,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		46	3,387,902.93	3,387,902.93
支付的其他与筹资活动有关的现金		52		
现金流出小计		53	28,387,902.93	28,387,902.93
筹资活动产生的现金流量净额		54	29,112,097.07	29,112,097.07
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		55		69.24
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		56	15,382,744.02	15,175,287.45

现金流量表（续）

补充资料	行次	母公司	合并
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	57	5,823,155.17	5,823,544.40
加：少数股东损益			2,802.41
计提的资产减值准备	58	-2,633,204.85	-1,471,499.85
固定资产折旧	59	287,331.13	291,973.63
无形资产摊销	60	302,539.14	302,539.14
长期待摊费用摊销	61		
待摊费用减少（减：增加）	64	-376,264.00	-376,264.00
预提费用增加（减：减少）	65	-826,752.58	-826,752.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	66		20,665.54
固定资产报废损失	67		
财务费用	68	3,307,716.84	3,305,998.48
投资损失（减：收益）	69	-1,106,042.21	-1,498,068.21
递延税款贷项（减：借项）	70		
存货的减少（减：增加）	71	-24,889,783.69	-25,846,469.69
经营性应收项目的减少（减：增加）	72	68,663,256.62	301,772,206.80
经营性应付项目的增加（减：减少）	73	-61,146,744.83	-293,674,615.01
其他	74	2,819,180.21	2,190,800.08
经营活动产生的现金流量净额	75	-9,775,613.05	-9,983,138.86
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本	76		
一年内到期的可转换公司债券	77		
融资租入固定资产	78		
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	79	51,126,298.66	52,102,910.56
减：现金的期初余额	80	35,743,554.64	36,927,623.11
加：现金等价物的期末余额	81		
减：现金等价物的期初余额	82		
现金及现金等价物净增加额	83	15,382,744.02	15,175,287.45

单位负责人：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：李维明

（所附注释是会计报表的组成部分）

## (二) 会计报表附注

除特别说明，以人民币元表述

### 附注一、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)。

### 附注二、主要会计政策、会计估计及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》、《企业会计制度》，广州侨兴房产开发有限公司2001年7月1日开始执行《企业会计准则》、《企业会计制度》。

#### 2、会计年度

本公司采用公历年为会计年度，即自公历每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

#### 3、记账本位币

本公司采用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。季度终了，将有关外币账户的外币余额按照季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、坏账核算

##### 坏账的确认标准

公司应收帐款符合下列条件之一的，确认为坏帐：a、债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；b、凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；c、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)根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，按账龄分析法计提坏账准备计入当期损益。账龄在一年以内(含一年)的按应收款项期末余额的3%计提坏账准备；账龄在一至三年(含三年)的按应收款项期末余额的5%计提坏账准备；账龄在三至五年(含五年)的按应收款项期末余额的15%计提坏账准备；账龄在五至七年(含七年)的按应收款项期末余额的80%计提坏账准备；账龄在七年以上的按

应收款项期末余额的 100%计提坏账准备。

其他应收款在剔除以下项目之后提取坏账准备：

- a、本公司应收关联公司的款项；
- b、本公司应收内部职工的款项；
- c、其他不涉及资金回收的挂账。

#### 8、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。

#### 9、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。

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。

#### 10、长期投资

(1) 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。

(2) 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帐。初始投资成本按以下方法确定：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；以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的帐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，调整投资的帐面价值，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，减少投资的帐面价值。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、固定资产计价和折旧方法

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

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，应当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，低于其帐面价值的差额计提减值准备。

#### 13、借款费用

与房地产开发项目有关的借款费用，在房地产开发项目完工之前实际发生的，计入房地产开发成本，在房地产开发项目完工之后发生的，计入当期损益。

#### 14、无形资产及其摊销

公司的无形资产在取得时，按实际成本计量。取得时的实际成本按以下方法确定：(一) 购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本；(二) 投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；(三) 公司自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用，作为无形资产的实际成本。在研究与开发过程中发生的材料费用、直接参与开发人员的工资及福利费、开发过程中发生的租金、借款费用等，直接计入当期损益。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

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，低于其帐面价值的差额计提减值准备。

#### 15、长期待摊费用

长期待摊费用核算公司已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出以及摊销期限在 1 年以上的其他待摊费用。固定资产大修理支出在大修理间隔期内平均摊销；租入固定

资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销；其他长期待摊费用在收益期内平均摊销。

#### 16、收入确认原则

##### 房地产销售

本公司在房产完工验收合格或预售期间，签订了销售合同，取得了买方付款证明、开具销售发票时确认销售收入的实现。

##### 提供劳务

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，则不应确认收入，但应将已经发生的成本确认为当期费用。

##### 物业出租

按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。

#### 17、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。

#### 18、所得税的会计处理

本公司采用应付税款法核算所得税。

#### 19、合并会计报表的编制方法

本公司按照《合并会计报表暂行规定》及其补充规定，以公司本部和纳入合并范围的子公司会计报表以及其他有关资料为依据，经充分抵销内部投资、内部交易、内部债权债务等内部会计事项后编制合并会计报表。

#### 20、会计调整事项

2001 年度股东大会决议用任意盈余公积 38,263,466.23 元弥补亏损。该事项未作为 2001 年度的资产负债表日后事项进行会计处理，在编制 2001 年与 2002 年比较会计报表时，已对该事项进行了调整，调减了 2001 年 12 月 31 日盈余公积 38,263,466.23 元，调增 2001 年 12 月 31 日未分配利润 38,263,466.23 元。

### 附注三、税项

#### 营业税

<u>项 目</u>	<u>税 率</u>
商品房销售收入	5%
土地转让收入	5%
房屋租赁收入	5%

城市维护建设税：按应纳营业税额的 7% 计缴。

教育费附加：按应纳营业税额的 3% 计缴。

房产税：按房屋租赁收入的 12% 计缴。

企业所得税：子公司所得税税率为 33%；根据广州市财政局财企[1993]443 号文，母公司所得税税率为 15%。但根据财政部财税[2000]99 号通知，母公司 15% 的所得税税率执行到 2001 年 12 月 31 日，从 2002 年 1 月 1 日起，母公司所得税税率为 33%。另根据 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1-6月母公司净利润5,823,155.17元无需计提企业所得税。

#### 附注四、控股子公司及合营企业：

##### 控股子公司：

被投资单位名称	注册资本	持股比例	经营范围	法定代表人	注册地址	备注
广州侨兴房产开发有限公司	1,713万美元	70%	开发、兴建、销售 淘金北小区、商品住宅房	周孟尝	广州市	
广州珠江物业管理有限公	人民币250万	80%	物业管理	张穗南	广州市	*

\*该子公司的相关指标未达到纳入合并范围的标准，故未纳入合并范围。

#### 附注五、合并会计报表主要项目注释：

##### 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	40,037.45		40,037.45	39,070.04
	港币	2,993.00	1.0612	3,176.17	3,177.07
	美元	100.00	8.2771	827.71	827.68
小计				<u>44,041.33</u>	<u>43,074.79</u>
银行存款：					
	人民币	41,030,474.33		41,030,474.33	35,952,591.54
	港币	90,287.13	1.0612	95,812.71	95,767.03
	美元	59,121.40	8.2771	489,353.74	488,801.57
小计				<u>41,615,640.78</u>	<u>36,537,160.14</u>
其他货币资金：					
	人民币	10,422,004.45		10,422,004.45	326,158.18
	港币	20,000.00	1.0612	21,224.00	21,230.00
小计				<u>10,443,228.45</u>	<u>347,388.18</u>
合计				<u>52,102,910.56</u>	<u>36,927,623.11</u>

##### 注释2、短期投资

			期末数	期初数
股权投资				
其中：股票投资	数量	成本价	金额	
1、招行A股	102,000.00	7.30	744,600.00	-
2、鹏华基金	990,000.00	1.0101	1,000,000.00	-
小计			1,744,600.00	-
债券投资			-	-
其他投资			-	-
合计			<u>1,744,600.00</u>	-

短期投资变现不存在重大限制。

### 注释 3、应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
七年以上	78,949.60	100	-	78,949.60	100	-
合 计	<u>78,949.60</u>	<u>100</u>	<u>=</u>	<u>78,949.60</u>	<u>100</u>	<u>=</u>

应收账款期末余额中没有持本公司 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	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	130,412,426.42	61.35	212,121.00	138,810,021.62	34.33	-
一至三年	10,671,517.71	5.02	0.00	66,321,268.62	16.40	-
三至五年	45,543,843.57	21.42	0.00	165,075,035.12	40.82	-
五至七年	486,324.21	0.23	32,088.00	1,012,039.21	0.25	32,088.00
七年以上	25,462,651.51	11.98	19,717,181.89	33,170,465.24	8.20	24,479,357.51
合 计	212,576,763.42	100.00	19,961,390.89	404,388,829.81	100	24,511,445.51

占其他应收款总额（剔除不涉及资金回收的挂账 88,770,315.25 元）10% 以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	发生时间	内 容
海南珠江国际置业有限公司	60,927,900.00	1994.8.	借款
广隆公司	24,942,006.17	1993.	代垫款
合 计	<u>85,869,906.17</u>		

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。

其他应收款在剔除以下项目之后提取坏账准备

- 本公司应收关联公司的款项 7,799,930.85 元；
- 本公司应收内部职工的款项 13,917,213.29 元；
- 其他不涉及资金回收的挂账 88,770,315.25 元；

其他应收款中前五名的合计为 103,215,951.64 元，占其他应收款总额的比例为 83.37%（计算该比率时同样剔除了不涉及资金回收的挂账 88,770,315.25 元）。

上述不涉及资金回收的挂账 88,770,315.25 元，其形成原因详见附注十一、5。

其他应收款期末数较期初数减少 191,812,066.39 元，减少了 47.43%，主要系根据税务机关批复，处理代理酬金挂帐所致，详见附注十一、5。

## 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	%
一年以内	-	-	-	-
一至二年	-	-	-	-
二至三年	-	-	-	-
三年以上	3,740,000.00	100	3,740,000.00	100
合计	<u>3,740,000.00</u>	<u>100</u>	<u>3,740,000.00</u>	<u>100</u>

预付账款期末余额没有持有本公司 5% 以上（含 5%）股份的股东欠款；  
期末三年以上的预付帐款，其未收回的原因是预付工程款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	
	帐面余额	帐面价值	帐面余额	帐面价值
开发成本	450,379,125.21	436,819,651.81	433,158,470.67	422,957,700.07
开发产品	109,841,644.52	86,366,882.27	110,543,394.20	81,962,426.42
出租开发产品	47,221,177.06	42,396,758.06	34,790,843.68	34,790,843.68
周转房	<u>2,186,046.73</u>	<u>2,186,046.73</u>	<u>2,211,899.01</u>	<u>2,211,899.01</u>
合计	609,627,993.52	567,769,338.87	<u>580,704,607.56</u>	<u>541,922,869.18</u>

### 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	-	-	-	110,771,917.25	110,633,882.42
珠江新城	-	-	-	190,820,945.59	190,800,945.59
金盛大厦地块	-	-	-	37,475,106.06	37,403,994.06
淘金华庭	1997.11.	2002.2.	210,000,000.00	111,311,156.31	94,319,648.60
合计	-	-	-	450,379,125.21	<u>433,158,470.67</u>

注：金盛大厦地块预计 2003 年一季度开工。另：珠江新城和珠江广场目前已进行可行性研究。

### 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
金山阁	2000.5.	56,328,881.31	1,844,976.20	3,855,367.83	54,318,489.68
金威大厦	2000.5.	25,411,494.97	1,058,376.11	2,378,535.95	24,091,335.13
金昌大厦	1999.5.	14,424,041.43	3,331,789.48	2,249,934.62	15,505,896.29
淘金回迁楼	1998.12.	9,488,089.16	-	-	9,488,089.16
昌岗综合楼	1993.8.	1,889,947.50	1,432,600.00	-	3,322,547.50
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.	<u>2,847,615.59</u>	<u>114,346.93</u>	-	<u>2,961,962.52</u>
合计		<u>110,543,394.20</u>	<u>7,782,088.72</u>	<u>8,483,838.40</u>	<u>109,841,644.52</u>

### 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
文昌南	10,943,861.16	3,243,760.00	130,284.06	14,057,337.10
淘金小区	5,429,199.03	-	72,872.32	5,356,326.71
松柏东街	1,285,315.96		11,861.14	1,273,454.82
华乐路	2,483,847.50	-	32,468.60	2,451,378.90
华乐大厦	860,708.10	-	11,251.08	849,457.02
昌岗中路	160,411.93	-	5,681.42	154,730.51
华侨乐园车库	13,627,500.00		345,000.00	13,282,500.00
珠海红旗中珠花园	-	527,512.00	=	527,512.00
珠海拱北花苑新村	-	8,396,140.00	=	8,396,140.00
珠海中珠大厦	-	872,340.00	=	872,340.00
合 计	<u>34,790,843.68</u>	<u>13,039,752.00</u>	<u>609,418.62</u>	<u>47,221,177.06</u>

### 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
站前	1,655,361.15	-	19,306.86	1,636,054.29
淘金 A 区	14,405.42	-	167.40	14,238.02
永胜新街 5#	542,132.44	-	6,378.02	535,754.42
合 计	<u>2,211,899.01</u>	-	<u>25,852.28</u>	<u>2,186,046.73</u>

### 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	-	0.00	10,200,770.60
云苑西	157,111.59	-	0.00	157,111.59
金威大厦	14,225,488.04	-	1,083,275.74	13,142,212.30
金盛大厦	3,358,702.80	-		3,358,702.80
金山阁	8,839,881.98	-	589,609.21	8,250,272.77
金昌大厦	1,999,783.37	-	74,617.78	1,925,165.59
珠海房产	-	4,824,419.00		4,824,419.00
合 计	<u>38,781,738.38</u>	<u>4,824,419.00</u>	<u>1,747,502.73</u>	<u>41,858,654.65</u>

注：出租开发产品---昌岗中路 4,626.76 平方米车库、出租开发产品---淘金小区 4,172.76 平方米车库和出租开发产品---华乐路 2,241.80 平方米办公楼，已用于向广州市松洲农村信用合作社抵押借款 1,000 万元。

开发成本—珠江广场 7,621.2963 平方米和开发产品——金昌大厦首层商铺 1,943.74 平方米，已用于向建行广州东环支行抵押借款 5,700 万元。

存货跌价准备本期转回 1,747,502.73 元，主要是因为“开发产品——金山阁、金威大厦、金昌大厦”项目本期销售 7,306,541.47 元，实际售价较原预计价格也有所回升。

### 注释 7、待摊费用

类 别	期末数	期初数
维修费	30,000	
装修费	220,000	36,000
合 计	250,000	36,000

## 注释 8、长期投资

明细列示如下：

项目	账面余额		减值准备		账面价值	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	账面价值
长期股权投资	85,485,183.15	-	85,485,183.15	-	83,655,433.09	83,655,433.09
其中：对子公司投资	702,814.15	-	702,814.15	-	873,064.09	873,064.09
其他股权投资	84,782,369.00	-	84,782,369.00	-	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	85,985,183.15	-	85,985,183.15	-	84,155,433.09	84,155,433.09

### 长期股权投资 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资 成本	期初数	减 值 准 备			备注
					本期增加	本期转回	期末数	
中珠房产联合开发 股份有限公司		4.38%	12,565,729.0	-	-	-	-	
汕头广联房地产开 发有限公司		8.00%	5,556,640.00	-	-	-	-	
上海中大房地产实 业股份有限公司		2.00%	4,000,000.00	-	-	-	-	
广州捷星房地产开 发有限公司		10.00%	40,660,000.00	-	-	-	-	*
广州珠江实业集团 财务有限责任公司		10.00%	20,000,000.00	-	-	-	-	**
广州珠江物业管理 有限公司		80.00%	2,000,000.00	-	-	-	-	
广州市听云轩饮食 服务有限公司		28.57%	2,000,000.00	-	-	-	-	
小 计			86,782,369.00	-	-	-	-	

\* 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十一、4。

\*\*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十、3。

其中权益法核算的股权投资如下：

被投资单位名称	初始投资额	追加投资额	被投资单位权益增减额	分得现金红利额	累计权益增减额
广州珠江物业管 理有限公司	2,000,000.00	-	-170,249.94	-	-1,297,185.85
合 计	2,000,000.00	-	-170,249.94	-	-1,297,185.85

公司与被投资单位广州珠江物业管理有限公司会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

### 长期债权投资

单位	年利率	初始投资成本	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋综合开发有限公司	12%	500,000.00	1996.5.	-	343,200.00	500,000.00
合计	-	<u>500,000.00</u>	-	-	<u>343,200.00</u>	<u>500,000.00</u>

### 注释 9、固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	7,307,712.54	0.00	204,965.23	7,102,747.31
运输工具	4,277,754.33	244,840.00	0.00	4,522,594.33
其他设备	2,242,120.60	14,300.00	0.00	2,256,420.60
合计	<u>13,827,587.47</u>	259,140.00	204,965.23	13,881,762.24
累计折旧	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,533,521.31	126,336.18	50,799.69	1,609,057.80
运输工具	3,326,970.83	94,808.98	0.00	3,421,779.81
其他设备	1,672,823.54	70,828.47	0.00	1,743,652.01
合计	<u>6,533,315.68</u>	291,973.63	50,799.69	6,774,489.62
净值	7,294,271.79			7,107,272.62

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

固定资产无抵押或担保情况。

本公司固定资产不存在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帐面价值的情况,因此没有计提固定资产减值准备。

### 注释 10、无形资产

类别	取得方式	原始金额	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额	摊余期限
土地使用权	购买	1,226,823.00	1,024,397.04	=	12,268.24	214,694.2	1,012,128.80	41.25 年
合计		<u>1,226,823.00</u>	<u>1,024,397.04</u>	=	<u>12,268.24</u>	<u>214,694.20</u>	<u>1,012,128.80</u>	-

### 注释 11、长期待摊费用

类别	原始金额	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额	摊余期限
租入固定资产改良支出	162,264.00	=	162,264.00	=	=	162,264.00	5 年
合计	<u>162,264.00</u>	=	<u>162,264.00</u>	=	=	<u>162,264.00</u>	-

### 注释 12、短期借款

借款类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
银行借款：			
其中：抵押借款	RMB124,500,000.00	124,500,000.00	82,000,000.00
信用借款	RMB20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
担保借款	=	=	=
合计		<u>144,500,000.00</u>	<u>102,000,000.00</u>

上述借款均未逾期。

### 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	1992.8.
昌岗	30,000.00	-	1993.8.
文昌		38,685.00	1993.6.
华侨乐园	2,424,149.01	6,189,797.79	1995.12.
合计	<u>2,454,149.01</u>	<u>6,367,307.99</u>	

预收账款期末余额比期初余额减少 3,913,158.98 元，减少 61.46%，主要是预收售房款结转本期收入所致。

预收账款期末余额中没有欠持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东款项。

### 注释 14、应交税金

税 项	期末数	期初数
营业税	-129,805.93	-664,706.97
城市维护建设税	38,180.77	117,422.66
房产税	93,484.66	201,719.81
所得税	-325,741.68	1,613,471.73
个人所得税	-162,176.23	22,794.98
合计	<u>-486,058.41</u>	<u>1,290,702.21</u>

### 注释 15、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	57,257,832.23	47.89	63,887,227.40	21.87
一至三年	10,935,541.02	9.15	5,265,496.33	1.80
三年以上	51,367,826.28	42.96	222,907,789.92	76.33
合计	<u>119,561,199.53</u>	100.00	<u>292,060,513.65</u>	100.00

其他应付款期末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东款项见附注七。

### 注释 16、预提费用

项 目	期末余额	期初余额	结存原因
配套工程款	5,895,763.75	6,722,516.33	尚未结算
小区管理统筹金	989,033.00	<u>989,033.00</u>	尚未结算
合计	<u>6,884,796.75</u>	<u>7,711,549.33</u>	

### 注释 17、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
	=====					=====

### 注释 18、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	335,271,080.29	-	-	335,271,080.29
资产评估增值准备	22,887,432.82	-	-	22,887,432.82
合计	358,158,513.11	-	-	358,158,513.11
	=====			=====

### 注释 19、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	8,251,744.44	---	---	8,251,744.44
公益金	19,556,057.37	---	---	19,556,057.37
企业发展基金	8,414,203.33	---	---	8,414,203.33
任意盈余公积金	5,446,285.59	---	---	5,446,285.59
合计	41,668,290.73	---	---	41,668,290.73
	=====	=====	=====	=====

盈余公积期初数调整及弥补亏损详见附注二、20。

## 注释 20、未分配利润

<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
-	5,823,155.17	-	5,823,155.17

期初未分配利润调整事项见附注二、20。

## 注释 21、主营业务收入与成本

<u>主营业务项目分类</u>	<u>本期数</u>		<u>上期数</u>	
	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>
房地产销售	51,211,352.45	34,430,181.61	71,502,563.31	71,972,276.28
物业出租	10,090,717.58	1,920,224.26	7,800,407.80	1,356,709.94
合计	61,302,070.03	36,350,405.87	79,302,971.11	73,328,986.22

## 注释 22、主营业务税金及附加

<u>税种</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
营业税	3,060,928.91	3,963,499.50
城市维护建设税	201,085.26	277,444.96
教育费附加	93,710.72	118,904.98
合计	3,355,724.89	4,359,849.44

## 注释 23. 其他业务利润

<u>其他业务类别</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
泊车服务	-90,671.03	543,709.72
物业出租	813,992.93	-
合计	723,321.90	543,709.72

其中：金额占本期利润总额 10%以上（含 10%）的项目明细如下：

<u>业务项目</u>	<u>本期数</u>			<u>上期数</u>		
	<u>其他业务收入</u>	<u>其他业务成本</u>	<u>利润</u>	<u>其他业务收入</u>	<u>其他业务成本</u>	<u>利润</u>
泊车服务	473,996.00	564,667.03	-90,671.03	792,025.00	248,315.28	543,709.72
物业出租	825,555.66	11,562.73	813,992.93	-	-	-
合计	1,299,551.66	576,229.76	723,321.90	792,025.00	248,315.28	543,709.72

## 注释 24、管理费用

管理费用本期数 9,605,342.61 元，较上期数-1,472,719.02 元增加 11,078,061.63 元，主要是因为去年同期冲回已售存货跌价准备 9,140,816.27 元。

## 注释 25、财务费用

<u>项 目</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
利息支出	3,387,902.93	4,197,710.00
减：利息收入	95,285.56	123,864.93
汇兑损益	40.15	379.70
其 他	13,421.26	-
合 计	3,305,998.48	4,074,224.77

## 注释 26、投资收益

<u>类 别</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>	<u>备注</u>
股权转让收益	-	-	
项目投资收益	-	5,968,319.57	*
权益法调整收益	-170,249.94	-446,111.67	
现金股利	50,000.00	-	
联营或合营公司分配来的利润	1,611,779.17	-	
合 计	1,491,529.23	5,522,207.90	

### \*项目投资收益

公司于 1997 年 4 月与广州合富房地产发展公司（下称“合富公司”）签订《合作开发经营商住楼项目合同》，合作开发项目位于机场路西侧地段。双方约定：

合作条件：公司每平方米建筑面积提供 4050 元资金，从而取得该项目的收益权；

利润分配方式：以 4050 元/M<sup>2</sup> 为界，4050 元/M<sup>2</sup> 以内的收益（扣除相应支出后）归属合作方合富公司；超过 4050 元/M<sup>2</sup> 以上的收益（扣除相应支出后）归属本公司。

公司对该项投资收益的确认原则及方法：我方实际收到该项目售价超过 4050 元/M<sup>2</sup> 以上的收益时，按扣除公司应负担的税费等支出后的金额，确认投资收益的实现。

## 注释 27、营业外收支

### 1. 营业外收入

<u>收入项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
固定资产处理净收益	0.00	1,000.00
罚没收入	254,631.12	65,210.90
其他	432,687.00	2,289,030.83
合 计	687,318.12	2,355,241.73

### 2. 营业外支出

<u>支出项目</u>	<u>本期数</u>	<u>上期数</u>
处理固定资产净损失	20,165.54	3,447.20
捐赠支出	110,000.00	73,462.20
罚款支出	739,042.64	9,500.00
非常损失	-	-
其它	103,000.00	118,947.20
合 计	972,208.18	205,356.60

## 注释 28、其他与经营活动有关的现金

### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
产权费用	1,461,200.77
其 他	4,522,421.24
合 计	5,983,622.01

### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	现金流量
管理费用	3,487,917.56
营业费用	4,783,419.75
其 他	3,661,018.35
合 计	11,932,355.66

## 附注六、母公司会计报表主要项目注释

### 注释 1、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	194,230,948.83	-	194,230,948.83	193,327,344.82	-	193,327,344.82
其中：对子公司投资	112,580,003.83	-	112,580,003.83	113,676,399.82	-	113,676,399.82
其他股权投资	81,650,945.00	-	81,650,945.00	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	194,730,948.83	-	194,730,948.83	193,827,344.82	-	193,827,344.82

### 长期股权投资

#### 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资 成本	减值准备			期末数	备注
				期初数	本期增加	本期转回		
中珠房产联合开发股份有限公司		3.29%	9,434,305.00	-	-	-	-	
汕头广联房地产开发有限公司		8.00%	5,556,640.00	-	-	-	-	
上海中大房地产实业股份有限公司		2.00%	4,000,000.00	-	-	-	-	
广州捷星房地产开发有限公司		10.00%	40,660,000.00	-	-	-	-	*
广州珠江实业集团财务有限责任公司		10.00%	20,000,000.00	-	-	-	-	**
广州珠江物业管理有限公司		80.00%	2,000,000.00	-	-	-	-	
广州侨兴房产开发有限公司		70.00%	64,559,543.94	-	-	-	-	
广州市听云轩饮食服务有限公司		28.57%	2,000,000.00	-	-	-	-	
小 计			148,210,488.94	-	-	-	-	

\* 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十一、4。

\*\*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十一、3。

其中权益法核算的股权投资如下：

被投资单位名称	初始投资额	追加投资额	被投资单位权益增减额	分得现金红利额	累计权益增减额
广州珠江物业管理有限公司	2,000,000.00	-	-170,249.94	-	-1,297,185.85
广州侨兴房产开发有限公司	64,559,543.94	-	6,538.98	-	47,317,645.74
合 计	66,559,543.94	-	-163,710.96	-	46,020,459.89

公司与被投资单位会计政策无重大差异，投资变现及投资收益汇回不存在重大限制。

### 长期债权投资

单 位	年利率	初始投资成本	到期日	应计利息	累计已收利息	期末余额
福州市土地房屋综合开发有限公司	12%	500,000.00	1996.5.	-	343,200.00	500,000.00
合 计	=	<u>500,000.00</u>	=	=	<u>343,200.00</u>	<u>500,000.00</u>

### 注释 2、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	47,445,703.67	34,090,455.89	71,502,563.31	71,972,276.28
物业出租	10,090,717.58	1,920,224.26	7,800,407.80	1,356,709.94
合 计	57,536,421.25	36,010,680.15	79,302,971.11	73,328,986.22

### 注释 3、投资收益

类 别	本期数	上期数
股权转让收益		
项目投资收益		5,968,319.57
权益法调整收益	-163,710.96	-328,400.27
现金股利	50,000.00	
联营或合营公司分配来的利润	1,219,753.17	
合 计	1,106,042.21	5,639,919.30

项目投资收益相关说明详见附注五、26。

## 附注七、关联方关系及其交易：

### （一）存在控制关系的关联方

#### 1、存在控制关系的关联方

<u>企业名称</u>	<u>注册地</u>	<u>主营业务</u>	<u>与本企业关系</u>	<u>企业类型</u>	<u>法定代表人</u>
广州珠江实业集团有限公司	广州市	建筑、工程房地产	母公司	国有独资	周孟尝
广州珠江物业管理有限公司	广州市	物业管理	子公司	有限责任公司	张穗南

#### 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：万元）

<u>企业名称</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加数</u>	<u>本期减少数</u>	<u>期末数</u>
广州市珠江实业集团有限公司	10,713.95	0.00	0.00	10,713.95
广州珠江物业管理有限公司	250.00	0.00	0.00	250.00

#### 3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化（单位：万元）

<u>企业名称</u>	<u>期初数</u>		<u>本期增加</u>		<u>本期减少</u>		<u>期末数</u>	
	<u>金额</u>	<u>(%)</u>	<u>金额</u>	<u>(%)</u>	<u>金额</u>	<u>(%)</u>	<u>金额</u>	<u>(%)</u>
广州珠江实业集团有限公司	7,410.09	39.62	0.00	--	0.00	--	7,410.09	39.62
广州珠江物业管理有限公司	200.00	80.00	0.00	--	0.00	--	200.00	80.00

### （二）不存在控制关系的关联方关系的性质

<u>企业名称</u>	<u>与本企业关系</u>
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

### （三）关联方应收、应付款项

<u>项目</u>	<u>2002.6.30.</u>	<u>2001.12.31.</u>	<u>备注</u>
其他应收款			
广州珠江实业集团有限公司	764,020.09	-	
海南珠江国际置业有限公司	60,927,900.00	60,927,900.00	
广州珠江实业集团财务有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00	定期存款,已逾期
其他应付款			
广州珠江物业管理有限公司	5,657,545.24	6,107,545.24	

#### 附注八、或有事项

截至资产负债表日，公司没有应披露而未披露的或有事项。

#### 附注九、承诺事项的说明

截至资产负债表日，公司没有应披露而未披露的承诺事项。

#### 附注十、其他应披露的事项

1、广州珠江实业集团财务有限责任公司为本公司提供信用贷款 2,000 万元，广州珠江实业集团有限公司已于 2000 年 7 月代本公司偿还。据此，公司和广州珠江实业集团有限公司与海南国际置业有限公司三方同意冲减本公司对海南国际置业有限公司的债权 2000 万元，公司对海南国际置业有限公司的债权调整为 4092.79 万元。由于相关法律文件正在完善中，故暂未作账务处理。

2、公司就应收香港汇鹏发展有限公司代垫款的仲裁已经裁决。但尚未得到执行，公司正向法院申请强制执行裁决。

3、对广州珠江实业集团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。

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。

5、公司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。该款项是由于广州侨兴房产开发有限公司的华侨乐园及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。华侨乐园项目挂账形成时间为 1997 年，百事佳新村项目挂帐形成时间为 1998 年。期初公司已完成了相关项目的清算和代理债权债务清算，并将经香港会计师确认的劳务收入划分的核算报告提交税务机关。2002 年 6 月，根据广州市地方税务局涉外稽查局穗地税稽外处[2002]177 号批复，广州侨兴房产开发有限公司已履行完扣缴境外公司代理佣金应交税金的义务，代理佣金收入的合法凭证得到解决。因此，公司本期冲销不涉及资金回收的款项 171,771,478.48 元。期末仍挂帐的不涉及资金回收的款项余额为 88,770,315.25 元。

## 七、备查文件

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、财务总监、会计主管人员签名并盖章的财务报表文本；
- (三) 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其他有关资料。

法定代表人 周孟尝

二〇〇二年八月十六日