

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2005 年半年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	4
四、董事、监事和高级管理人员	5
五、管理层讨论与分析	6
六、重要事项	8
七、财务报告.....	10
八、备查文件目录	37

一、重要提示

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、公司全体董事出席董事会会议。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司董事长郑暑平，副董事长兼总经理廖晓明，主管会计工作负责人王勇基，会计机构负责人（会计主管人员）伍洁华声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：广州珠江实业开发股份有限公司
公司英文名称：GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：GZPR
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：珠江实业
公司 A 股代码：600684
- 3、公司注册地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 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：www.gzzj sy.com
公司电子信箱：gzzj sy@gzzj sy.com
- 4、公司法定代表人：郑暑平
- 5、公司董事会秘书：黄宇文
电话：020-83752632
传真：020-83752663
E-mail：phr_777@163.com
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司证券事务代表：杨斌
电话：020-83752439
传真：020-83752663
E-mail：yangb28@163.com
联系地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
- 6、公司信息披露报纸名称：上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 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、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

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

3、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位:元 币种:人民币

报告期利润	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	3.35	3.36	0.11	0.11
营业利润	1.42	1.43	0.05	0.05
净利润	0.83	0.83	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的净利润	0.60	0.60	0.02	0.02

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

- 1、报告期末股东总数为 48,245 户。
- 2、前十名股东持股情况

单位: 股

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)	质押或冻结情况	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

前十名股东关联关系或一致行动的说明：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、前十名流通股股东持股情况

股东名称	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

公司未知前十大流通股股东是否存在关联关系或一致行动人情况。

4、控股股东及实际控制人变更情况

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

本公司的实际控制人原为广州市财政局，根据穗府办[2005]13号文《关于公布第一批广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责企业名单的通知》的内容，广州市国资委被授权代表广州市政府对包括广州市建设资产经营有限公司在内的27家企业履行出资人职责，上述企业包括其所属企业和托管的国有及国有控股企业。本公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市建设资产经营有限公司所属企业，故本公司实际控制人变更为广州市国资委。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	股份增减数
郑暑平	董事长	46,435	78,535	32,100
廖晓明	副董事长、总经理	0	0	0
周克琨	董事	0	0	0
刘昌伟	董事	6,750	6,750	0
许庆群	董事	0	0	0
张穗南	董事、副总经理	25,100	39,100	14,000
蒋明	董事、副总经理	32,830	46,030	13,200
靳海涛	独立董事	0	0	0
吴张	独立董事	0	0	0
李善民	独立董事	0	0	0
何威明	独立董事	0	0	0
杨家峰	监事长	0	0	0
钱晓健	监事	13,854	18,254	4,400
韩巍	监事	0	0	0
陈燕平	监事	50,000	75,000	25,000
吴建桦	监事	0	0	0
罗晓	副总经理	18,800	32,000	13,200
黄宇文	董事会秘书、副总经理	22,122	30,522	8,400
王勇基	财务总监	21,700	33,700	12,000

报告期内部分公司董事、监事及其他高级管理人员持股增加，是公司实施 2004 年度激励方案，发放激励基金从二级市场购买公司股票所致，陈燕平监事持股为自行从二级市场购入。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，公司第四届董事会和第四届监事会于任期届满，根据《公司法》和《公司章程》规定，公司在 2005 年 6 月 30 日召开的 2004 年度股东大会上通过了董事会、监事会换届议案，选举产生了公司第五届董事会、监事会成员。

第五届董事会成员为：郑暑平、周克琨、刘昌伟、许庆群、廖晓明、张穗南、蒋明、靳海涛、吴张、李善民、何威明，其中：靳海涛、吴张、李善民、何威明为公司独立董事；

第五届监事会成员为：杨家峰、钱晓健、韩巍、陈燕平、吴建桦，其中：陈燕平、吴建桦为公司职工大会选举产生的职工监事；

在 2005 年 6 月 30 日召开的公司第五届董事会第一次会议上，郑暑平被选举为公司董事长，廖晓明被选举为副董事长；同时公司董事会决定聘任廖晓明为公司总经理，聘任张穗南、蒋明、罗晓、黄宇文为公司副总经理，聘任黄宇文为公司董事会秘书，聘任王勇基为公司财务总监。

在同日召开的公司第五届监事会第一次会议上，杨家峰被选举为公司监事长。

五、管理层讨论与分析

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

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%。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司主营业务为房地产开发、销售及物业出租。报告期内，实现商品房销售收入 6,417.62 万元，物业出租收入 768.88 万元。

(2) 主营业务分产品情况表

单位: 元

分产品	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 (%)
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	

(3) 公司上半年主营业务收入都在广州实现。

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
广州侨兴房产开发有限公司	房地产开发	1,713 万美元	16,456.87	-2.00
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万元	2,668.83	4.13
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6,000 万元	17,739.65	
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2,000 万元	5,619.73	17.87

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目投资情况

(1) 公司证券投资情况：

公司实际投入资金 27,526,113.60 元，其中：股票投资 21,526,113.60 元，基金投资 6,000,000.00 元。截至 2005 年 6 月 30 日，公司股票和基金帐户市值 21,732,319.88 元（股票市值 16,693,919.88 元，基金市值 5,038,400.00 元），本期计提跌价准备 2,824,000.76 元；

(2) 报告期内支付金盛项目工程进度款 1,684.39 万元。

(四) 报告期实际经营成果与计划对比

公司对报告期经营目标和盈利预测没有作公开的信息披露。

(五) 第三季度经营成果预告

公司预测本年初至下一报告期末的净利润较上年同期相比不会发生大幅变动。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和有关法律、法规的要求，对《公司章程》、《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》进行了修改和完善，制定并实施了《累积投票制度实施细则》，从制度上保证了公司的规范运作，使公司治理结构得到进一步完善。目前公司治理的实际状况基本符合中国证监会有关文件的要求。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内无以前年度利润分配方案执行的情况

(三) 中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2005 年中期公司不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

(四) 重大诉讼仲裁事项

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。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内，公司无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

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 67,497,492.50 元。

关联债权债务形成原因：(1) 对瑞士中星投资有限公司（以下简称“瑞士中星”）的应收款，为瑞士中星在本公司 2003 年关联交易中，承接海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南置业”）对本公司债务 3,000 万元和承接广州捷星房地产开发有限公司（以下简称“捷星公司”）对本公司债务 1,400 万元，该应收款并以瑞士中星拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押，由于侨兴公司合作期将满，预计清算后可收回货币资金或相关优良资产 4,400 万元；(2) 对海南珠江国际置业有限公司应收款，为公司在 2003 年债权债务重组中由投资款转往来款形成；(3) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司应收款，为财务公司未向本公司偿付的逾期定期存款，上年末为 100 万元，报告期无借贷发生额；(4) 对广州珠江实业集团有限公司（以下简称“集团公司”）应收款，为本公司将持有的广州珠江实业集团财务有限责任公司 10% 股权以 2000 万元平价转让给集团公司形成，集团公司以其从本公司获得的分红（该公司为本公司控股股东，持有本公司 39.62% 股权）来支付股权转让费，从 2005 年开始，五年内付清；(5) 本公司对广州珠江物业管理有限公司应付款，为双方往来款。

关联债权债务清偿情况：报告期内，三亚珠江温泉度假区有限公司偿付本公司往来款 1000 万元。

2、本报告期公司无其它重大关联交易事项。

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

报告期内公司没有发生重大托管其他公司资产或其他公司托管本公司资产事项。。

2、承包情况

报告期内公司没有发生重大承包其他公司资产或其他公司承包本公司资产事项。。

3、租赁情况

报告期内公司没有发生重大租赁其他公司资产或其他公司租赁本公司资产事项。。

4、担保情况

至报告期末，公司无任何担保事项。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司继续聘任深圳大华天诚会计师事务所为公司 2005 年度审计机构。

(十) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会、其他行政管理部门、司法机关等稽查、处罚、采取司法强制性措施等情况。

(十一) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
公司 2004 年度业绩快报	《上海证券报》24 版	2005-02-19	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2004 年年度报告摘要	《上海证券报》C29 版	2005-03-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第四届董事会 2005 年第一次会议决议公告	《上海证券报》C29 版	2005-03-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第四届监事会 2005 年第一次会议决议公告	《上海证券报》C29 版	2005-03-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第四届董事会 2005 年第二次临时会议决议公告	《上海证券报》C8 版	2005-05-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第四届监事会 2005 年第二次(临时)会议决议公告	《上海证券报》C8 版	2005-05-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2004 年度股东大会会议通知	《上海证券报》C8 版	2005-05-31	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
职工监事公告	《上海证券报》28 版	2005-06-18	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司 2004 年度股东大会决议公告	《上海证券报》C9 版	2005-07-01	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第五届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》C9 版	2005-07-01	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司第四届监事会第一次会议公告	《上海证券报》C9 版	2005-07-01	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
公司重大诉讼公告	《上海证券报》C29 版	2005-08-09	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务报告

本财务报告未经审计

(一) 会计报表(见后)

资产负债表

2005 年 6 月 30 日

单位：人民币元

项 目	注释	合 并		母 公 司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：					
货币资金	1	101,766,209.45	74,475,298.05	41,653,645.83	19,370,563.32
短期投资	2	21,732,319.88	24,675,743.60	21,732,319.88	24,675,743.60
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款					
其他应收款	3	199,613,244.44	160,111,827.39	171,891,881.21	110,463,645.59
预付账款	4	1,000,000.00	1,030,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
应收补贴款					
存货	5	563,591,067.19	563,314,227.32	513,759,414.49	533,974,827.28
待摊费用		30,497.50	30,497.50	30,497.50	30,497.50
一年内到期的长期债券投资					
其他流动资产					
流动资产合计		887,733,338.46	823,637,593.86	750,067,758.91	689,515,277.29
长期投资：					
长期股权投资	6	58,611,707.35	58,578,662.08	246,005,608.03	245,810,110.16
长期债权投资	6	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
长期投资合计		59,111,707.35	59,078,662.08	246,505,608.03	246,310,110.16
其中：合并价差					
其中：股权投资差额					
固定资产：					
固定资产原价	7	16,516,898.83	15,589,544.63	12,852,968.87	12,700,404.67
减：累计折旧	7	8,549,987.74	7,979,233.81	6,246,289.53	5,728,699.53
固定资产净值	7	7,966,911.09	7,610,310.82	6,606,679.34	6,971,705.14
减：固定资产减值准备					
固定资产净额		7,966,911.09	7,610,310.82	6,606,679.34	6,971,705.14
工程物资					
在建工程					
固定资产清理					
固定资产合计		7,966,911.09	7,610,310.82	6,606,679.34	6,971,705.14
无形资产及其他资产：					
无形资产	8	1,232,870.24	950,787.50	1,232,870.24	950,787.50
长期待摊费用	9	8,364,531.36	5,903,828.13	1,937,023.86	2,194,976.98

其他长期资产					
无形资产及其他资产合计		9,597,401.60	6,854,615.63	3,169,894.10	3,145,764.48
递延税款借项					
资产总计		964,409,358.50	897,181,182.39	1,006,349,940.38	945,942,857.07
流动负债:					
短期借款	10	105,000,000.00	87,500,000.00	57,000,000.00	87,500,000.00
应付票据			-		-
应付账款	11	165,417.83	165,417.83	155,417.83	155,417.83
预收账款	12	30,000.00	1,266,322.12	30,000.00	53,000.00
应付工资			-7,788.75		
应付福利费		433,675.92	407,713.44	265,483.59	192,974.57
应付股利	14	645,171.85	645,171.85	645,171.85	645,171.85
应交税金	15	3,472,768.11	5,693,433.06	3,533,924.96	5,842,081.23
其他应付款	16	5,072,161.90	3,800,405.71	5,072,161.90	3,800,339.92
其他应付款	13	20,591,808.04	24,936,089.97	177,149,604.80	121,483,401.31
预提费用	17	4,730,151.21	6,743,068.90	2,555,652.16	4,568,569.85
预计负债					
一年内到期的长期负债					
其他流动负债					
流动负债合计		140,141,154.86	131,149,834.13	246,407,417.09	224,240,956.56
长期负债:					
长期借款	18	149,186,076.09	96,180,000.00	129,186,076.09	96,180,000.00
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		149,186,076.09	96,180,000.00	129,186,076.09	96,180,000.00
递延税项:					
递延税款贷项					
负债合计		289,327,230.95	227,329,834.13	375,593,493.18	320,420,956.56
少数股东权益:					
少数股东权益		44,325,680.35	44,329,447.75		
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	359,777,825.03	359,777,825.03	359,777,825.03	359,777,825.03
盈余公积	21	48,626,545.77	48,626,545.77	48,626,545.77	48,626,545.77
其中:公益金		21,875,475.71	21,875,475.71	21,875,475.71	21,875,475.71
未分配利润	22	35,312,689.20	30,078,142.51	35,312,689.20	30,078,142.51
已宣告现金股利					
外币折算差额					
累积未弥补子公司亏损					

股东权益合计		630,756,447.20	625,521,900.51	630,756,447.20	625,521,900.51
负债及股东权益总计		964,409,358.50	897,181,182.39	1,006,349,940.38	945,942,857.07

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

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

补充材料：

项 目	本期数	上年同期数
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：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

现金流量表

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

项 目	注释	合 并	母 公 司
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		68,889,949.23	68,548,714.43
收到的税费返还			
收到的其它与经营活动有关的现金	30	14,852,321.45	78,185,976.39
现金流入小计		83,742,270.68	146,734,690.82
购买商品、接受劳务支付的现金		87,631,105.88	21,838,546.15
支付给职工以及为职工支付的现金		2,502,078.32	1,721,575.81
支付的各项税费		10,626,215.38	10,486,730.57
支付的其它与经营活动有关的现金	30	22,478,328.83	90,117,744.91
现金流出小计		123,237,728.41	124,164,597.44
经营活动产生的现金流量净额		-39,495,457.73	22,570,093.38
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		119,422.96	119,422.96
其中：出售子公司所支付的现金			
取得投资收益所收到的现金		1,649,193.17	1,649,193.17
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		650.00	400.00
收到的其它与投资活动有关的现金			
现金流入小计		1,769,266.13	1,769,016.13
购建固定资产、无形资产和其它长期资产所支付的现金		1,113,969.18	289,179.18
投资所支付的现金			
支付的其它与投资活动有关的现金			
现金流出小计		1,113,969.18	289,179.18
投资活动产生的现金流量净额		655,296.95	1,479,836.95
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		130,000,000.00	62,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		130,000,000.00	62,000,000.00
偿还债务所支付的现金		59,493,923.91	59,493,923.91
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		4,375,003.91	4,272,923.91
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		63,868,927.82	63,766,847.82
筹资活动产生的现金流量净额		66,131,072.18	-1,766,847.82
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加：		27,290,911.40	22,283,082.51

现金流量表（续）

2005 年 1-6 月

单位：人民币元

补充资料	注释	合并	母公司
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		5,234,546.69	5,234,546.69
加：少数股东损益		-3,767.40	
计提的资产减值准备		-2,216,914.58	-2,216,914.58
固定资产折旧		540,491.69	442,327.76
无形资产摊销		17,257.26	17,257.26
长期待摊费用摊销		500,018.12	340,475.32
待摊费用减少			
预提费用增加		-2,012,917.69	-2,012,917.69
处置固定资产、无形资产和其它长期资产的损失		-371.74	-371.74
固定资产报废损失		4,750.00	
财务费用		4,274,517.11	4,217,362.16
投资损失		1,141,762.32	979,309.72
递延税款贷项			
存货的减少		-276,839.87	20,215,412.79
经营性应收项目的减少		-87,295,360.93	-61,428,235.62
经营性应付项目的增加		41,753,051.33	55,104,247.25
其他		-1,155,680.04	1,677,594.06
经营活动产生的现金流量净额		-39,495,457.73	22,570,093.38
三、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		101,766,209.45	41,653,645.83
减：现金的期初余额		74,475,298.05	19,370,563.32
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		27,290,911.40	22,283,082.51

公司法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：王勇基

会计机构负责人：伍洁华

（二）会计报表附注

广州珠江实业开发股份有限公司 会计报表附注 2005 年 1-6 月

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。经中国证券监督管理委员会以证监发审字[1993]50 号文批准，1993 年 9 月首次公开发行社会公众股 2250 万股，并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。本公司领取 4401011104119 号企业法人营业执照，注册资本为 18,703.94 万元。

本公司属房地产开发行业，主要的经营业务包括：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：

(1) 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：债务人死亡，以其遗产清偿后仍然无法收回；凡因债务人破产，以其破产财产清偿后仍然无法收回；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。

(2) 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，以个别认定法结合账龄分析法计提坏账准备计入当期损益。账龄分析法是按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和在剔除以下项目之后根据账龄分析提取坏账准备，剔除项目包括：本公司应收关联公司的款项；本公司应收内部职工的款项；其他不涉及资金回收的挂账。账龄在一年以内提取 3%；账龄在一年以上三年以内提取 5%；账龄在三年以上五年以内提取 15%；账龄在五年以上七年以内提取 80%，账龄在七年以上提取 100%。

9、存货：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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：

(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账。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。

（3）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：

（1）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。

（2）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，专利权、非专利技术、商标权、著作权等的摊销期限为 5 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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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、房产税、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%。

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 万元	物业管理	80%
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6000 万	实业投资 房地产开发经营	98.5%
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2000 万元	投资、批发和零售贸易	98.75%

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
广州珠江物业管理有限公司	80%	2,668.83	85.12	654.04	4.13

注：广州珠江物业管理有限公司资产总额占合并报表资产总额的 2.77%，净资产占合并报表净资产的 0.13%，净利润占合并报表净利润的 0.79%，未予合并对公司的财务状况及经营成果无重大影响。

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	40,477.66	1.00	40,477.66	97,109.64
	港币	19,067.99	1.0641	20,290.13	30,078.90
	美元	100.00	8.2765	827.65	827.65
小计				61,595.44	128,016.19
银行存款	人民币	100,338,507.62	1.00	100,338,507.62	73,333,170.83
	港币	315,832.41	1.0641	336,077.27	336,089.03
	美元	43,366.06	8.2765	358,919.20	358,920.69
小计				101,033,504.09	74,028,180.55
其他货币资金					
	人民币	671,109.92	1.00	671,109.92	319,101.31
小计				671,109.92	319,101.31
合计				101,766,209.45	74,475,298.05

注释 2、短期投资

(1) 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	22,722,337.42	6,028,417.54	22,841,760.38	3,845,416.78
基金投资	6,000,000.00	961,600.00	6,000,000.00	320,600.00
合 计	28,722,337.42	6,990,017.54	28,841,760.38	4,166,016.78

(2) 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 A 股	22,722,337.42	16,693,919.88	6,028,417.54	22,841,760.38	18,996,343.60	3,845,416.78
基金	6,000,000.00	5,038,400.00	961,600.00	6,000,000.00	5,679,400.00	320,600.00
小 计	28,722,337.42	21,732,319.88	6,990,017.54	28,841,760.38	24,675,743.60	4,166,016.78

(3) 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	3,845,416.78	2,183,000.76	----	6,028,417.54
基金	320,600.00	641,000.00	----	961,600.00
合 计	4,166,016.78	2,824,000.76	----	6,990,017.54

本公司认为不存在投资变现的重大限制。

注释 3、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	122,608,481.60	55.84%		83,694,517.42	46.48%	
一至二年	52,392,952.07	23.86%		52,110,769.97	28.94%	
二至三年	4,328,260.91	1.97%		5,044,056.95	2.80%	
三至五年	4,076,116.94	1.86%		3,959,352.02	2.20%	
五至七年	8,922,577.09	4.06%		8,018,275.20	4.45%	
七年以上	27,246,246.72	12.41%	19,961,390.89	27,246,246.72	15.13%	19,961,390.89
合计	219,574,635.33	100.00%	19,961,390.89	180,073,218.28	100.00%	19,961,390.89

(1) 占其他应收款总额 10% 以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金 额	内 容
瑞士中星投资有限公司	46,000,000.00	关联交易及往来
广隆公司	25,709,774.96	代垫的拆迁费
长沙市开福区非税收入管理局	40,000,000.00	地价款
长沙市开福区征地拆迁事务所	26,859,935.77	拆迁款
合 计	138,569,710.73	占其他应收款 63.11%

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

欠款单位	金 额	内 容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
小计	20,000,000.00	

(3) 其他应收款中前五名的合计为 158,569,710.73 元，占其他应收款总额的比例为 72.22%。

(4) 其他应收款期末数较期初数增加 39,501,417.05 元，增加了 21.94%，主要系湖南

珠江实业投资有限公司付长沙市开福区非税收入管理局 4000 万元地价款。

(5)广隆公司应收款的相关情况详见附注 9. (1)。

(6)瑞士中星投资有限公司应收款项 4,600 万元，其中包括承接了公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

(7)对广州珠江实业集团有限公司应收款的相关情况详见附注 9. (2)。

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	108,389,258.46	56.51%	---	47,697,318.37	36.58%	---
一至二年	48,513,502.82	25.29%	---	47,782,478.06	36.64%	---
二至三年	1,170,078.80	0.61%	---	2,185,874.84	1.68%	---
三至五年	927,232.82	0.48%	---	810,467.90	0.62%	---
五至七年	6,531,008.69	3.40%	---	5,626,706.80	4.32%	---
七年以上	26,290,102.51	13.71%	19,929,302.89	26,290,102.51	20.16%	19,929,302.89
合计	191,821,184.10	100%	19,929,302.89	130,392,948.48	100.00%	19,929,302.89

(1)占其他应收款总额 10%以上项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	内容
瑞士中星投资有限公司	44,000,000.00	关联交易
广隆公司	25,709,774.96	代垫的拆迁费
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
湖南珠江实业投资有限公司	82,100,000.00	往来款
合计	171,809,774.96	

(2)持本公司 5%以上(含 5%)股份的股东欠款。

欠款单位	金额	内容
广州珠江实业集团有限公司	20,000,000.00	投资转让款
合计	20,000,000.00	

(3)其他应收款中前五名的合计为 179,124,890.81 元，占其他应收款总额的比例为 93.38%。

(4)对广隆公司应收款的相关情况详见附注 9. (1)。

(5)瑞士中星投资有限公司应收款项 4,400 万元，其中包括承接了本公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

(6)其他应收款期末数较期初数增加 61,428,235.62 元，增加了 47.11%，主要原因系对湖南珠江实业投资有限公司应收款增加 6910 万元。

(7)对广州珠江实业集团有限公司应收款的相关情况详见附注 9. (2)。

注释 4、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	1,000,000.00	100.00%	1,030,000.00	100.00%
三年以上	---	---	---	---
合 计	1,000,000.00	100.00%	1,030,000.00	100.00%

(1) 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；

(2) 期末数为预付三亚珠江温泉度假区有限公司购房款 1,000,000.00 元。

注释 5、存货及存货跌价准备

(1) 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	339,222,244.24	339,222,244.24	318,160,158.81	318,160,158.81
开发产品	186,996,106.86	178,059,077.58	212,622,988.31	198,645,043.69
出租开发产品	46,022,096.88	42,719,398.88	47,645,292.77	44,342,594.77
周转房	3,537,893.12	3,537,893.12	2,073,204.60	2,073,204.60
低值易耗品	52,453.37	52,453.37	93,225.45	93,225.45
合 计	575,830,794.47	563,591,067.19	580,594,869.94	563,314,227.32

(2) 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
赤岗项目	---	---	---	111,828,495.65	111,523,631.22
珠江新城	---	---	---	191,073,956.59	191,013,956.59
新世纪新城	---	---	---	36,319,792.00	15,622,571.00
合 计	---	---	---	339,222,244.24	318,160,158.81

赤岗项目已进入前期开发阶段，预计 2005 年 11 月开工；珠江新城开发仍在可行性研究中；新世纪新城项目预计 2005 年 9 月开工。

(3) 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	2002.02	52,819,779.74	2,239,483.87	6,428,381.43	48,630,882.18
金山阁	2000.05	36,031,786.47	1,437,623.72	4,872,699.18	32,596,711.01
金威大厦	2000.05	16,672,643.47	----	5,380,094.67	11,292,548.80
金昌大厦	1999.05	25,258,029.20	-7,416.00	4,833,129.41	20,417,483.79
金盛大厦	---	75,453,098.65	16,843,854.37	24,498,196.48	67,798,756.54
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	304,311.55	----	304,311.55	----
又一居	---	4,157,513.74	----	----	4,157,513.74
百事佳花园	---	1,772,501.25	6,400.00	----	1,778,901.25
百事西二街	---	----	169,985.31	----	169,985.31
合 计	---	212,622,988.31	20,689,931.27	46,316,812.72	186,996,106.86

(4) 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	7,015,906.60	---	74,280.98	6,941,625.62
文昌南	13,243,728.70	---	162,721.68	13,081,007.02
淘金小区	7,728,065.65	---	1,204,472.66	6,523,592.99
松柏东街	820,194.25	---	8,915.10	811,279.15
华乐路	2,934,790.99	---	38,958.60	2,895,832.39
华乐大厦	1,423,531.66	---	17,618.04	1,405,913.62
昌岗中路	142,377.28	---	2,287.26	140,090.02
西区红旗中珠花园	312,397.21	---	3,337.74	309,059.47
中珠大厦 10 楼 1006 房	761,525.43	---	8,023.86	753,501.57
天河区永泰路 7、8 号楼地下车场	12,385,500.00	---	138,000.00	12,247,500.00
解放中路淘街马王庙	877,275.00	40,006.43	4,586.40	912,695.03
合 计	47,645,292.77	40,006.43	1,663,202.32	46,022,096.88

(5) 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	13,401.02	---	167.40	13,233.62
永胜新街 5 号	513,761.78	---	6,378.00	507,383.78
站前小区	1,546,041.80	---	19,473.00	1,526,568.80
西华路拆迁房	---	1,334,869.50	11,124.00	1,323,745.50
百事佳西二街	---	168,081.98	1,120.56	166,961.42
合 计	2,073,204.60	1,502,951.48	38,262.96	3,537,893.12

(6) 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
金盛大厦	3,358,702.80	---	3,358,702.80	0.00
云苑西	15,496.69	---	15,496.69	0.00
金威大厦	3,823,429.03	---	1,407,545.17	2,415,883.86
金山阁	4,780,532.73	---	259,170.68	4,521,362.05
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	17,280,642.62	---	---	12,239,727.28

注：存货跌价准备系根据房地产市场价格对比进行计提。

(7) 用于抵押的存货如下：

A、海珠区广州大道以西 02、03、05 地块已向建行东环支行抵押借款 30,000,000.00 元。

B、东山区文化里 11 号之一首层、之三 2 层，天河区永泰路 50 号 101 房、103 房已向福建兴业银行广州分行营业部抵押借款 27,000,000.00 元。

C、淘金华庭地下 1-3 层车库、地上首、二层商场及淘金北 6, 16 号之一已向农信社松洲分社抵押借款 46, 180, 000. 00 元。

D、昌岗中路 187 号地下停车场, 淘金北路 45 号地下停车场, 东山区文化里 11 号之一负一层负二层车库, 淘金北路 47 号首层商铺, 淘金北路正平一巷 3、5 号首层等, 已向工行银山支行抵押借款 50, 000, 000. 00 元。

E、淘金北正平一巷 2、4、6、8 号首层, 淘金北路 4、16、18、20、22 号首层, 淘金北正平一巷 9 号首层, 淘金北正平一巷 10 号首层, 淘金北路 22 号之二, 已向东亚银行抵押借款 19, 456, 076. 09 元。

F、金盛大厦部分住宅, 已向建行白云支行抵押借款 13, 550, 000. 00 元。

G、华乐路 49 号首层、华乐路 57 号首层、华乐路 53、57 号二楼全层, 已向松洲农信社抵押借款 20, 000, 000. 00 元。

H、湖南长沙新世纪新城 5412009-2、5412009-4 地块, 已向建行华兴支行抵押借款 32, 000, 000. 00 元。

注释 6、长期投资

(1) 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	64, 470, 818. 25	5, 859, 110. 90	58, 611, 707. 35	64, 437, 772. 98	5, 859, 110. 90	58, 578, 662. 08
其中：对子公司投资	688, 449. 25	-----	688, 449. 25	655, 403. 98	-----	655, 403. 98
其他股权投资	63, 782, 369. 00	5, 859, 110. 90	57, 923, 258. 10	63, 782, 369. 00	5, 859, 110. 90	57, 923, 258. 10
长期债权投资	500, 000. 00	-----	500, 000. 00	500, 000. 00	-----	500, 000. 00
合计	64, 970, 818. 25	5, 859, 110. 90	59, 111, 707. 35	64, 937, 772. 98	5, 859, 110. 90	59, 078, 662. 08

(2) 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
广州捷星房地产公司*	25. 95%	26, 660, 000. 00	26, 660, 000. 00	---	---	26, 660, 000. 00
海南珠江国际置业有限公司	7. 50%	15, 000, 000. 00	15, 000, 000. 00	---	---	15, 000, 000. 00
广州市听云轩饮食发展有限公司**	26. 67%	2, 000, 000. 00	4, 000, 000. 00	---	---	4, 000, 000. 00
汕头广联房地产公司	7. 13%	5, 556, 640. 00	5, 556, 640. 00	---	---	5, 556, 640. 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
小 计		58, 073, 140. 00	63, 782, 369. 00	---	---	63, 782, 369. 00

*公司对捷星公司的投资比例超过 20%，因为股权变动的法律手续尚未完善，故未采用权益法核算；

**公司对广州市听云轩饮食发展有限公司的投资比例超过 20%，但不具有控制、共同控制或重大影响，因此未采用权益法核算。

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	追加投资额	本期权益 增减额	分得现金 红利额	累计增减额	期末余额
广州珠江物业管理 有限公司	80.00%	2,000,000.00	----	33,045.27	----	-1,311,550.75	688,449.25
小 计		2,000,000.00	----	33,045.27	----	-1,311,550.75	688,449.25

. 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*	5,428,942.10	---	----	5,428,942.10
海南珠江国际置业有限公司**	430,168.80	---	----	430,168.80
合 计	5,859,110.90	---	----	5,859,110.90

(3) 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：

(1) 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	251,864,718.93	5,859,110.90	246,005,608.03	251,669,221.06	5,859,110.90	245,810,110.16
其中：对子公司投资	191,213,773.93	----	191,213,773.93	191,018,276.06	----	191,018,276.06
其他股权投资	60,650,945.00	5,859,110.90	54,791,834.10	60,650,945.00	5,859,110.90	54,791,834.10
长期债权投资	500,000.00	----	500,000.00	500,000.00	----	500,000.00
合计	252,364,718.93	5,859,110.90	246,505,608.03	252,169,221.06	5,859,110.90	246,310,110.16

(2) 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
广州捷星房地产公司	25.95%	26,660,000.00	26,660,000.00	----	----	26,660,000.00
广州市听云轩饮食发展 有限公司	26.67%	2,000,000.00	4,000,000.00	----	----	4,000,000.00
汕头广联房地产公司	7.13%	5,556,640.00	5,556,640.00	----	----	5,556,640.00
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
海南珠江国际置业有限 公司	7.50%	15,000,000.00	15,000,000.00	----	----	15,000,000.00
小 计	----	55,884,340.00	60,650,945.00	----	----	60,650,945.00

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	本年新增投资	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	655,403.98	33,045.27	-----	-1,311,550.75	688,449.25
广州侨兴房产开发有限公司	70.00%	64,559,544.00	111,494,857.36	-14,002.35	-----	46,921,311.01	111,480,855.01
广州珠江投资发展有限公司	98.75%	19,750,000.00	19,768,014.72	176,454.95	-----	194,469.67	19,944,469.67
湖南珠江实业投资有限公司	98.50%	59,100,000.00	59,100,000.00	-----	-----	-----	59,100,000.00
小 计		145,409,544.00	191,018,276.06	195,497.87	-----	45,809,229.93	191,213,773.93

. 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*	5,428,942.10	---	----	5,428,942.10
海南珠江国际置业有限公司**	430,168.80	---	----	430,168.80
合 计	5,859,110.90	---	----	5,859,110.90

(3) 长期债权投资

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 7、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	6,931,414.07	-----	-----	6,931,414.07
运输设备	5,504,292.33	759,245.00	50,000.00	6,213,537.33
其他设备	3,153,838.23	230,379.40	12,270.20	3,371,947.43
合 计	15,589,544.63	989,624.40	62,270.20	16,516,898.83
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	2,123,976.41	111,138.90	-----	2,235,115.31
运输设备	3,796,769.51	342,054.74	45,000.00	4,093,824.25
其他设备	2,058,487.89	174,802.23	12,241.94	2,221,048.18
合 计	7,979,233.81	627,995.87	57,241.94	8,549,987.74
净 值	7,610,310.82	361,628.53	5,028.26	7,966,911.09

注释 8、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	950,787.50	---	---	12,268.26	288,303.76	938,519.24	38.25
软件	购置	299,340.00	----	299,340.00	---	4,989.00	4,989.00	294,351.00	4.92
合计		1,526,163.00	950,787.50	299,340.00	---	17,257.26	293,292.76	1,232,870.24	

注释 9、长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加	本期减少	累计减少	期末余额
租入固定资产改良支出	4,011,952.18	2,028,576.46	----	465,012.34	2,448,388.06	1,563,564.12
物业经营分公司办公室装修	147,110.00	90,938.27	----	14,710.98	70,882.71	76,227.29
出租房费用	321,294.80	51,339.49	----	12,597.60	282,552.91	38,741.89
属下机构办公场地装修	278,324.48	139,918.86	113,064.78	20,294.80	45,635.64	232,688.84
出租公寓费用	179,449.70	156,308.34	----	17,944.98	41,086.34	138,363.36
开办费	6,314,945.86	3,436,746.71	2,878,199.15	----	----	6,314,945.86
合计	11,253,077.02	5,903,828.13	2,991,263.93	530,560.70	2,888,545.66	8,364,531.36

本期增加数主要为湖南珠江实业投资有限公司的开办费及办公室装修费用，装修费用按受益期 3-5 年摊销。

注释 10、短期借款

项目	期初数	期末数	起止日期	年利率	贷款用途
建行东环支行	36,000,000.00	30,000,000.00	04.8.20-05.8.19	5.58%	流动资金
福建兴业银行广州分行	33,000,000.00	27,000,000.00	05.5.31-06.5.30	5.58%	流动资金
工行银山支行	18,500,000.00	-----	04.8.28-05.6.28	6.04%	流动资金
建行华兴支行	-----	32,000,000.00	05.6.29-06.6.29	7.25%	流动资金
福建兴业银行广州分行	-----	16,000,000.00	05.6.03-06.6.03	5.02%	流动资金
合计	87,500,000.00	105,000,000.00			

注：上述借款均未逾期，具体抵押情况详见附注 5. 注释 5. (7)。

注释 11、应付账款

期末余额 165,417.83 元, 为本公司应付淘金华庭、金昌大厦等楼盘的装修、装饰、水电安装、消防等工程尾款 155,417.83 元, 及广州侨兴房产开发有限公司应付园林公司款项 10,000.00 元, 其中无欠持有本公司 5%以上(含 5%)股份的股东款项。

注释 12、预收账款

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间
淘金华庭	30,000.00	53,000.00	2002.2
华侨乐园	----	1,213,322.12	1995.12
合计	30,000.00	1,266,322.12	

注释 13、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	6,781,337.90	32.93%	12,962,622.14	51.98%
一至二年	2,944,211.69	14.30%	1,739,889.84	6.98%
二至三年	809,031.74	3.93%	348,714.70	1.40%
三年以上	10,057,226.71	48.84%	9,884,863.29	39.64%
合计	20,591,808.04	100.00%	24,936,089.97	100.00%

(1) 无欠持有本公司 5% (含 5%以上) 表决权股东的款项；

(2) 占其他应付款总额 10%以上项目的具体内容如下：

欠 款 单 位	金 额	内 容
物业押金	4,013,265.33	押金
东风路 S2 地块	2,851,056.81	场地使用费
产权费用	2,375,293.62	产权费用
合 计	9,239,615.76	

(3) 其他应付款期末数较期初数减少 4,344,281.93 元，减少了 17.42%，主要系偿还了广州珠江工程建设监理公司往来款 8,000,000.00 元。

注释 14、应付股利

投资者名称	期末余额	欠款原因
国家股利	645,171.85	尚未支付
合 计	645,171.85	

注释 15、应交税金

项 目	期末数	期初数
营业税	997,424.82	3,466,579.42
城建税	71,894.31	249,275.75
企业所得税	2,318,079.69	1,740,520.31
房产税	68,712.72	114,810.03
个人所得税	65,605.47	122,247.55
土地增值税	-91,715.86	---
土地使用税	42,766.96	---
合 计	3,472,768.11	5,693,433.06

注释 16、其他应交款

项 目	期末余额	性质	计缴标准
教育费附加	31,160.13	附加费	营业税额的3%
住房公积金	5,041,001.77		
合 计	5,072,161.90		

注释 17、预提费用

项 目	期末数	期初数	结存原因
配套工程款	3,638,958.81	3,700,480.81	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	----	206,407.90	尚未分配
2004 年董事会经费	71,011.40	647,147.19	尚未使用
2004 年年终奖	31,148.00	1,200,000.00	尚未分配
合 计	4,730,151.21	6,743,068.90	

注释 18、长期借款

项目内容	期末余额	起止日期	年利率	贷款用途
农信社松洲分社	46,180,000.00	04.1.02-08.11.21	6.336%	流动资金借款
工行银山支行	50,000,000.00	04.09.20-07.09.20	6.336%	金盛项目贷款
东亚银行广州分行	19,456,076.09	2005.2.18-2014.2.18	6.732%	流动资金借款
建行白云支行	13,550,000.00	2005.5.26-2007.5.25	5.76%	金盛项目贷款
农信社松洲分社	20,000,000.00	2005.5.23-2007.5.20	6.336%	流动资金借款
合 计	149,186,076.09			

注释 19、股本

项 目	期初数	本期变动增(减)						期末数
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一、尚未流通股份								
1、发起人股份	87,004,377.20							87,004,377.20
其中：国家持有股份	12,903,437.00							12,903,437.00
国有法人持有股份	74,100,940.20							74,100,940.20
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、非发起人股份								
其中：国家持有股份								
国有法人持有股份								
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
内部职工股								
转配股								
基金配售股份								
战略投资人配售股份								
一般法人配售股份								

未上市个人股份							
其他							
3、优先股							
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、股份总计	187,039,387.20						187,039,387.20

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
关联交易差价	1,619,311.92	----	----	1,619,311.92
合 计	359,777,825.03	----	----	359,777,825.03

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	34,766,056.85	----	---	34,766,056.85
其中：法定公积金	12,890,581.14	----	---	12,890,581.14
法定公益金	21,875,475.71	----	---	21,875,475.71
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	48,626,545.77	---	---	48,626,545.77

注释 22、未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
30,078,142.51	5,234,546.69	----	35,312,689.20

*本年度增加：本年利润 5,234,546.69 元转入。

注释 23、主营业务收入与成本

主营业务项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	64,176,168.25	44,986,943.22	36,753,755.20	17,366,644.73
物业出租	7,688,780.87	2,160,012.24	8,770,590.17	2,270,242.93
代理服务	300,000.00	---	---	---
合 计	72,164,949.12	47,146,955.46	45,524,345.37	19,636,887.66

*本公司前五名客户销售收入总额为 15,854,616.00 元，占全部房地产销售收入的比例为 21.97%。

**本期营业收入较上年同期增加 26,640,603.75 元，增加比率为 58.52%，主要原因是本期金盛大厦开盘实现销售收入 29,443,024.00 元。

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		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	62,962,846.13	44,986,943.22	34,703,755.20	17,177,266.89
物业出租	7,688,780.87	2,160,012.24	8,770,590.17	2,270,242.93
合计	70,651,627.00	47,146,955.46	43,474,345.37	19,447,509.82

注释 24、主营业务税金及附加

税 种	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	3,541,540.13	2,219,337.73	5%
城市维护建设税	52,577.32	152,160.21	流转税额的7%
教育费附加	108,247.42	65,211.52	流转税额的3%
合 计	,902,364.87	2,436,709.46	

注释 25、其他业务利润

其他业务类别	本期数	上年同期数
华侨乐园车场	24,240.18	519,209.98
临时出租场地	25,205.37	
其他	48,800.72	
淘金华庭会所	-60,872.57	
合 计	37,373.70	519,209.98

注释 26、管理费用

管理费用本期数 7,185,973.74 元，较上年同期数 10,663,439.68 元减少 3,477,465.94 元，减少 32.61%，主要是因为金盛大厦原计提存货跌价准备 3,358,702.80 元本期全部转回。

注释 27、财务费用

税 种	本期数	上年同期数
利息支出	4,375,003.91	3,352,034.78
减：利息收入	123,567.38	323,879.44
汇兑损失	----	23,160.00
减：汇兑收益	----	---
其他	23,080.58	17,296.28
合 计	4,274,517.11	3,068,611.62

注：财务费用本期较上年同期增加 1,205,905.49 元，增加 39.30%，主要是本期增加银行借款的利息支出所致。

注释 28、投资收益

类 别	本期数	上年同期数
股票投资收益	-38,584.83	2,871,032.95
项目投资收益	1,687,778.00	---
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	33,045.27	22,988.67
股权投资转让收益	----	1,168,972.66
冲回和计提的短期投资跌价准备净额	-2,824,000.76	-1,452,002.79
合 计	-1,141,762.32	2,610,991.49

投资收益母公司数明细如下：

类 别	本期数	上年同期数
股票投资收益	-38,584.83	2,871,032.95
项目投资收益	1,687,778.00	---
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	195,497.87	211,078.56
股权投资转让收益	----	1,168,972.66
冲回和计提的短期投资跌价准备净额	-2,824,000.76	-1,452,002.79
合 计	-979,309.72	2,799,081.38

注释 29、营业外收支

(1) 营业外收入

收入项目	本期数	上年同期数
固定资产处理净收益	371.74	2,448.94
其他	---	----
物业其他收入	---	----
合 计	371.74	2,448.94

(2) 营业外支出

支出项目	本期数	上年同期数
固定资产处理净损失	4,750.00	7,713.80
捐赠支出	----	5,000.00
其它	0.32	47,220.00
合 计	4,750.32	59,933.80

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、三亚珠江温泉度假区有限公司	10,000,000.00
2、保证金	2,435,600.00
3、押金	539,673.00
4、产权费	897,577.00
5、广州百胜房产有限公司	300,000.00
6、其他	679,471.45
合 计	14,852,321.45
支付的其它与经营活动有关的现金	
1、广州珠江工程建设监理公司	8,000,000.00
2、保证金	2,395,600.00
3、管理费用	5,346,354.54
4、产权费用	1,118,025.78
5、押金	548,122.42
6、营业费用	725,721.07
7、其他	4,344,505.02
合 计	22,478,328.83

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
瑞士中星投资有限公司	受同一母公司控制的子公司
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
广州珠江工程建设监理公司	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	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	周克琨	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	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				
	瑞士中星投资有限公司*	承接债务款	44,000,000.00	44,000,000.00
	瑞士中星投资有限公司	往来款	2,000,000.00	2,000,000.00
	广州珠江实业集团有限公司**	投资转让款	20,000,000.00	20,000,000.00
	海南珠江国际置业有限公司	投资款转往来款	497,492.50	497,492.50
	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
	三亚珠江温泉度假区有限公司	往来款	-----	10,000,000.00
其他应付款				
	广州珠江物业管理有限公司	往来款	759,325.81	704,690.72
	广州珠江工程建设监理公司	往来款	-----	8,000,000.00

* 瑞士中星投资有限公司应收款项 4,600 万元，其中包括承接了公司对海南珠江国际置业有限公司 3,000 万元的债权转让和对广州捷星房地产开发有限公司 1,400 万元的债权转让，瑞士中星投资有限公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司的权益作质押。

* * 对广州珠江实业集团有限公司应付款的相关情况详见附注 9. (2)

附注 7. 或有事项

(1) 长达五年之久的又一居项目仲裁案（事项详情见公司 2000 年度报告及 2004 年 10 月 19 日重大仲裁公告），经仲裁委判决，公司需向广州合富房地产发展有限公司（简称“合富发展”）支付“又一居”项目工程建设资金 5000 万元及赔偿因占用资金给合富发展造成的经济损失。如执行该裁决结果，将对公司主营业务的正常开展带来一定负面影响，公司认为仲裁庭认定事实不清，裁决明显不公，已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两次开庭审理，目前尚未作出判决。同时，公司就该案中与合富发展、广州合富辉煌销售中心相关三方之间的 6600 万元债务纠纷问题依法向广州市中级人民法院提起诉讼，广州市中级人民法院于 2005 年 1 月 14 日正式受理，该案于 3 月 1 日开庭进行了证据交换，目前正在审理中。

(2) 广州市越秀区蔬菜食品公司（简称蔬菜食品公司）诉本公司大北市场拆迁、回迁纠纷一案，涉及标的 931.9 万元。该案由广州市越秀区人民法院于 2005 年 1 月 16 日作出民事判决，判决公司向蔬菜食品公司支付从 2000 年 1 月 28 日至本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）。公司不服该判决，已向广州市中级人民法院提出上诉，广州市中级人民法院已立案受理，该案目前仍在审理中。目前双方积极进行沟通，同意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) 公司无其他需披露的重大或有事项。

附注 8 承诺事项

公司承诺无向控股股东或其他关联方提供担保。

附注 9、其他重要事项

(1) 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。合作双方已达成一致意见聘请会计师事务所对广隆公司进行清算审计。广州市粤国房地产评估有限公司于 2004 年 10 月 26 日已对东风路 S2 地块出具了评估报告，其他相关清算审计工作仍在进行中。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。

(2) 对广州珠江实业集团财务有限责任公司（以下简称“财务公司”）的股权转让，公司 2004 年 8 月 3 日与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）签订了《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》的补充协议》，同意维持双方于 1999 年 9 月 1 日签订的《关于转让广州珠江实业集团财务有限责任公司部分股份问题的协议书》达成的条款，本公司将持有的财务公司 10% 股权以 2,000

万元价格平价转让给珠实集团，珠实集团以其从本公司获得的分红（该公司为本公司控股股东，持有本公司 39.62%股权）来支付股权转让费，从 2005 年开始，五年内付清。

附注 10、非经常性损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注
营业外收入	371.74	249.06	33%
营业外支出	-4,750.32	-3,182.71	33%
存货跌价准备的冲回	5,040,915.34	3,377,413.21	33%
短期投资计提的跌价准备	-2,824,000.76	-1,892,080.51	33%
短期投资收益	-38,584.83	-25,851.84	33%
合计	2,173,951.17	1,456,547.28	33%

附注 11、净资产收益率和每股收益

报告期利润	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	3.35	3.36	0.11	0.11
营业利润	1.42	1.43	0.05	0.05
净利润	0.83	0.83	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的净利润	0.60	0.60	0.02	0.02

八、备查文件目录

- (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。

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