



**广州珠江实业开发股份有限公司**  
**2003 年度股东大会会议资料**

**二 四年五月二十八日**

# 广州珠江实业开发股份有限公司

## 2003 年度股东大会议程

时间：2004 年 5 月 28 日（星期五）上午 9 时

地点：广州市淘金北路 75-79 号（麓湖阁）大院北塔首层（广州珠江实业集团有限公司职工活动中心）会议室。

主持人：郑暑平董事长

议程：

8:30 股东及股东代表签到

9:00 会议开始

一、主持人致辞并宣布到会情况。

二、主持人请大会推荐两名股东代表和一名监事担任监票人。

三、审议报告或议案

1、《公司 2003 年度董事会工作报告》；

2、《公司 2003 年度监事会工作报告》；

3、《公司 2003 年度财务决算报告》；

4、《公司 2003 年度利润分配方案》；

5、《关于设立董事会各专门委员会的议案》；

6、《关于修改公司章程部分条款的议案》；

7、《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》。

四、公司董事、监事、高级管理人员接受股东就以上议案的相关提问。

五、大会对上述议案进行逐项表决。

六、监票员计票。

七、主持人公布表决结果。

九、律师对本次大会的召集、召开、出席人员资格、表决程序等出具法律意见。

十、主持人宣布大会结束。

# 目 录

一、公司 2003 年度董事会工作报告-----	3
二、公司 2003 年度监事会工作报告-----	7
三、公司 2003 年度财务决算报告-----	9
四、公司 2003 年度利润分配预案-----	10
五、关于设立董事会各专门委员会的议案-----	11
六、关于修改公司章程部分条款的议案-----	12
七、关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案-----	14

## 公司 2003 年度董事会工作报告

(董事长：郑暑平)

各位股东：

现在我谨代表董事会作 2003 年度董事会工作报告，对公司 2003 年度工作进行回顾，并对 2004 年度工作进行展望。请大会审议。

2003 年，董事会认真履行公司章程赋予的职责，积极开展工作，年内共组织召开 1 次股东大会，9 次董事会会议，在公司经营、改革、发展等方面作出决策。公司围绕“增创效益”和“促进发展”两大中心，一方面继续销售经营好现有项目和物业、规划筹建好新建项目，克服“非典”、楼盘销售后期和市场竞争激烈等不利因素，努力提高主营业务收入，确保完成全年经济目标；另一方面围绕发展的主题，强化公司治理，推进内部改革，加快清理历史遗留问题、加强对现有资源和跨地域发展的研究，寻找论证有价值的项目和市场，为发展奠定坚实的管理基础、为发展创造良好的条件、为发展提供科学的决策指导。2003 年度各项经济指标较往年有所提高，圆满完成经营目标。

### 一、2003 年度的工作回顾

#### (一) 2003 年度公司经营情况

2003 年公司实现营业收入 11,955.17 万元，同比 2002 年下降 26.02%；净利润 1,609.12 万元，同比 2002 年增长 6.94%；每股收益 0.09 元，同比 2002 年增长 12.5%；经营活动产生的现金流量净额 4,850.17 万元，现金净流量 216.7 万元，资产负债率 19.75%。

由上述数据可看出，2003 年公司经营效益有所提高，现金流状况较好，资产质量进一步改善。公司营业收入出现减少，主要原因在于“淘金华庭”项目已进入销售后期，下半年销售速度放缓，而新开工项目未进入销售阶段，导致主营收入大幅减少，但公司通过采取多项促销措施，在市场及区域竞争加大、广州整体销售情况平缓以及项目销售进入后期等不利情况下，保持了该项目销售价格上

升的趋势，提高了利润率。

此外，公司还积极培育利润增长点，全面启动金盛项目，长沙市场的开拓有实质性的进展，赤岗、珠江新城等项目的前期准备工作也都顺利进行。

## （二）2003 年度公司管理水平稳步提高

2003 年度，公司继续完善内部管理制度，规范内部管理，进一步提高企业管理水平。

- 1、继续推进信息化管理，充分实现信息网络共享，有效提高工作效率；
- 2、逐步推广项目部（公司）的运作模式，通过实施机构调整，达到了整合企业资源、优化部门设置和人员配备的目标，为公司发展提供了组织保证；
- 3、建立健全公司内部审计制度，使公司的内审工作进入规范化管理的轨道，发挥内部审计的有效监督作用；
- 4、加强与政府有关部门的沟通和联系，提高了公司规划报建、综合验收、用地管理、产权管理等开发事务工作效率，对公司商品房销售、资金回笼等经营活动和降低经营成本和经营风险提供了强有力的支持；
- 5、在项目预结算管理方面，坚持“把握核减额度、规范工作流程、保证工作质量、规避结算风险”的工作原则，改进工作方法，建立健全业务工作制度，有效实现了成本控制。

## （三）2003 年度公司治理进一步得到完善

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。

- 1、本年度召开的股东大会通过了公司债权债务重组方案，解决了公司与控股股东、各关联方之间形成的历史遗留问题，进一步降低了公司的负债比例，优化了财务结构，理顺了各方债权、债务关系。以进一步规范和减少关联交易，最大限度维护本公司的利益；
- 2、增补了 2 名独立董事，独立董事人数达到 4 名，超过董事会成员 1/3 的比例，为保护投资者及中小股东利益提供了保障。2004 年公司将设立董事会各专门委员会，进一步发挥独立董事专业水平作用，提高董事会的决策水平；
- 3、认真落实监管机构的各项监管规定，对公司对外担保、关联方资金往来

进行认真自查，制定了相应的管理制度和防范措施，为进一步规避经营风险奠定基础；

4、积极主动地做好信息披露和投资者关系管理工作，不断提高公司透明度；

5、实施了高管人员、骨干（技术）激励方案，既加强了对公司高管人员的激励，充分体现责任、效率和公平相统一的原则，也实现高管人员与广大投资者在公司发展目标上的一致性，有利于增强股东信心，改善公司股票的市场形象。

## 二、公司 2004 年度工作展望

2004 年是公司实现持续发展的关键一年，公司将继续按照“以发展为主题，以效益为中心，贯彻“创新为动力”的整体工作思路，围绕“增创效益”和“促进发展”两大中心，重点盘活现有土地资源，积极实施跨地域发展的战略部署，努力形成广州和长沙两极互动、协调发展的战略格局。要充分利用公司目前低负债率的有利条件和利用财务杠杆的作用，抓住市场机会和发展机遇，积极扩大资产规模和调整优化资产结构；同时要牢牢抓住效益这一中心目标，实现有效益的扩张，真正做大做强房地产业。坚持开发和经营并重的经营特色，继续提高物业经营的管理水平和盈利能力，为企业发展提供稳定的基础。2004 年重点要做好以下几方面的工作：

1、全面推进机制创新，增强发展动力。一要不断完善项目部（公司）的管理模式，进一步理顺职能关系、明确职责任务、提高工作效率，真正发挥项目管理的优势；二要建立项目内部财务独立核算及费用预算制度，实行业绩与效益挂钩的考核机制；三要改革薪酬体系，建立良好的激励机制，增强全员的成本及效益意识，合理体现个人价值；

2、重点抓好新项目的启动工作，积极培育新的利润增长点。一要做好金盛项目开工后的工程管理，保证工期和质量，控制好成本，争取效益最大化；二要做好赤岗项目开工前各项准备工作，确保年内顺利动工；三要继续做好珠江新城项目前期策划及土地手续等工作，为项目的启动做好充分的准备；四要在去年工作的基础上进一步论证和策划好长沙项目，注册成立长沙公司，争取尽早成功开发并使之成为未来公司重要的利润增长点；五要把握好机遇，继续关注 and 论证短、平、快的烂尾项目，对具备开发价值的项目要创造条件积极收购，做大做强；

3、继续做好淘金华庭等楼盘剩余单元的销售工作和淘金华庭服务式公寓的

市场推广，争取实现利润最大化；

4、坚持物业经营品牌化与规模化发展的方向，注重培育和提升公司物业经营的品牌价值和竞争能力。在对公司物业盘点和清理的基础上深入研究分析公司物业的资产结构和市场价值，继续加强市场推广和策划，创新经营模式，争取进一步提升物业的附加值，提高租金水平，努力实现公司资产价值最大化；

5、在现有成果的基础上，继续组织公司内部力量并结合外部专业资源，精心组织、科学筹划，完成制订《公司 2004 年至 2008 年战略发展规划》。

2003 年的经营业绩得益于全体员工的辛勤劳动，以及公司全体股东和社会各界的支持。2004 年在机遇和挑战并存的行业经营环境下，我们将进一步完善公司治理结构，谨慎科学地决策，克服困难，再创佳绩，希望全体股东继续给予支持和帮助。

谢谢大家！

## 公司 2003 年度监事会工作报告

( 监事长：杨秀云 )

各位股东：

我代表公司监事会向大会作 2003 年度监事会工作报告，请予审议。

### 一、监事会会议情况

2003 年度，公司监事会召开了四次会议，具体情况如下：

1、第四届监事会 2003 年第一次会议于 2003 年 3 月 26 日在公司会议室召开，会议审议并通过了《公司 2002 年度监事会工作报告》、《公司 2002 年年度报告及年度报告摘要》、《公司 2002 年度财务决算报告》、《公司 2002 年度利润分配预案》、《关于公司债权债务重组关联交易的议案》、《关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案》和《关于受让广州珠江实业集团有限公司对广州捷星房地产开发有限公司出资关联交易的议案》。本次会议决议公告刊登于 2003 年 3 月 29 日《上海证券报》。

2、第四届监事会 2003 第二次会议于 2003 年 4 月 18 日召开，会议审议通过《公司 2003 年第一季度报告》。

3、第四届监事会 2003 年第三次会议于 2003 年 7 月 31 日召开，会议审议通过了《公司 2003 年半年度报告及摘要》。

4、第四届监事会 2003 年第四次会议于 2003 年 10 月 28 日召开，会议审议通过了《公司 2003 年第三季度报告》。

### 二、监事会独立意见

2003 年度，公司监事会认真履行了《公司法》和《公司章程》赋予的职权，参加了股东大会，列席了董事会会议，对公司依法规范运作、执行股东大会决议、经营决策、董事、经理经营行为、关联交易等情况进行了监督和检查。

监事会认为：

1、在董事会领导下，公司能够按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的规定依法运作，各项决策程序合法，财务内控制度进一步完善，未发现董事、总经理及高级管理人员在履行职务过程中有违反法律、法规和损害公司利益的行为。

2、深圳大华天诚会计师事务所出具“深华（2004）股审字第 008 号”的无保留意见的 2003 年度审计报告是客观公正的，真实、客观、准确地反映了公司的财务状况和经营成果；

3、公司与控股股东及关联方之间的关联交易决策程序符合《公司章程》的规定，价格是客观公允的，有利于提升公司业绩，没有损害公司及全体股东特别是中小股东的利益；

各位股东，在新的一年里，公司监事会将一如既往，为维护全体股东和公司的利益，维护广大员工的利益，更好地促进公司持续稳定健康发展，行使好监事会的监督职能，认真学习有关法律、法规，提高自身业务水平，使监事会的工作更加制度化、规范化、民主化。

谢谢大家！

## 公司 2003 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2003 年度财务决算，业经深圳大华天诚会计师事务所审核，并出具深华（2004）股审字第 008 号无保留意见的审计报告。现将财务主要指标完成情况报告如下：

1、总资产：2003 年公司总资产合计 813,983,884.52 元，其中：流动资产占总资产的 88.71%，固定资产占总资产的 0.91%，长期投资占总资产的 9.86%，无形资产及其他资产占总资产的 0.52%。资产负债率为 19.75%。

2、营业收入：2003 年主营业务收入 119,551,675.74 元，比上年同期减少 26.02%。其中：淘金华庭项目销售收入 89,535,509.00 元，金山阁项目销售收入 5,913,749.00 元，金昌大厦项目销售收入 1,278,766.00 元，金威大厦项目销售收入 2,262,955.00 元，云苑西项目销售收入 863,812.53 元，零星旧项目销售收入 827,740.20 元，物业经营业务收入 18,869,144.01 元。

3、净利润：2003 年实现的净利润为 16,091,159.18 元，比上年同期增加 1,044,955.78 元。其中：主营业务利润为 44,279,127.42 元，主要是淘金华庭等项目销售及物业经营产生的利润；其他业务利润为 3,268,404.98 元，主要是华侨乐园车位销售经营收入；投资收益 1,083,735.86 元，主要是短期证券投资产生的收益（其中已冲减本期计提的长期投资减值准备 1,000,000 元）。

4、股东权益：2003 年股东权益合计 609,160,062.59 元，比上年度增加了 8,178,154.49 元。

5、2003 年度可供分配利润为 18,737,549.32 元，可供股东分配的利润为 16,323,875.44 元。

该报告，请股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年 5 月 28 日

## 公司 2003 年度利润分配预案

各位股东：

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2003 年度实现净利润 16,091,159.18 元。依据《公司章程》规定，提取 10%的法定盈余公积金 1,609,115.92 元，提取 5%的法定公益金 804,557.96 元，共计 2,413,673.88 元，加上年初未分配利润 2,646,390.14 元，年末可供投资者分配的利润累计为 16,323,875.44 元。

根据公司财务和经营情况，结合长远发展的需要，本年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。

该议案，请股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年 5 月 28 日

## 关于设立董事会各专门委员会的议案

各位股东：

为进一步规范公司运作，完善公司法人治理结构，强化董事会的各项职能，使董事会决策科学化、高效化，根据《上市公司治理准则》和《公司章程》的有关规定，结合公司实际，成立董事会下属 4 个专门委员会，即战略、审计、提名、薪酬与考核委员会。各专门委员会成员全部由董事组成，其中审计、提名、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任主任委员，审计委员会中至少有一名独立董事是会计专业人士。

一、设立董事会战略委员会，主要职责：对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

二、设立董事会审计委员会，主要职责：(1) 提议聘请或更换外部审计机构；(2) 监督公司的内部审计制度及其实施；(3) 负责内部审计与外部审计之间的沟通；(4) 审核公司的财务信息及其披露；(5) 审查公司的内控制度。

三、设立董事会提名委员会，主要职责：(1) 研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；(2) 广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；(3) 对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议。

四、设立董事会薪酬与考核委员会，主要职责：(1) 研究董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；(2) 研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案。

董事会各专门委员会对董事会负责，各专门委员会的提案提交董事会审查决定。

各专门委员会委员人选将由董事会根据各专门委员会实施细则充分酝酿后提出。

该议案，请股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年 5 月 28 日

## 关于修改公司章程部分条款的议案

各位股东：

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）要求，上市公司《公司章程》应当对对外担保的审批程序、被担保对象的资信标准明确作出规定，公司拟对《公司章程》部分条款修改如下：

一、修改《公司章程》第一百三十一条第四款

《公司章程》第一百三十一条第四款现为：

董事长行使下列职权：

（四）行使额度为最近一期经审计的净资产的 6% 的投资、收购与出售资产、担保、资产抵押决策权；

拟修改为：

（四）行使额度为最近一期经审计的净资产的 6% 的投资、收购与出售资产、资产抵押决策权；

二、修改《公司章程》第一百九十六条第三款

《公司章程》第一百九十六条第三款现为：

总经理对董事会负责，行使下列职权：

（三）决定资产抵押及担保事项，仅限于对公司下属全资或控股子公司经营业务活动有关的抵押或担保，其涉及的金额或连续 12 个月累计额少于占公司最近经审计的净资产总额的百分之三；

拟修改为：

（三）行使额度为最近一期经审计的净资产的 3% 的投资、收购与出售资产、资产抵押决策权；

三、增加第八章第四节

增加内容：

## 第八章 财务会计制度、利润分配和审计

### 第四节 对外担保

第二百五十二条 公司不得为控股股东和公司持股 50% 以下的其他关联方、任何非法人单位和个人提供担保。

第二百五十三条 公司不得直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供债务担保。

第二百五十四条 公司董事会可以行使最近一期经审计净资产 10% 以内的对外担保决策权，但需得到董事会全体成员三分之二以上的同意；对于超过最近一期经审计净资产 10% 的对外担保，需报股东大会批准。

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年 5 月 28 日

## 关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案

各位股东：

公司拟续聘深圳大华天诚会计师事务所为 2004 年度审计机构，为公司进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的服务，聘期一年。财务审计费为人民币贰拾伍万元整(小写 ¥ 250,000.00 元)。

该议案，请股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2004 年 5 月 28 日