



**广州珠江实业开发股份有限公司
2006 年度股东大会会议资料**

二〇〇七年五月十八日

广州珠江实业开发股份有限公司

2006 年度股东大会议程

会议时间：2007 年 5 月 18 日（星期五）上午 9：00

会议地点：广州市淘金北路 75-79 号（麓湖阁）大院北塔首层会议室

主 持 人：郑晷平董事长

会议议程：

- 一、主持人致辞并宣布股东到会情况；
- 二、主持人宣布大会工作人员（监票人、计票人）名单；
- 三、宣读审议议题
 - 1、《公司 2006 年度董事会工作报告》；
 - 2、《公司 2006 年度监事会工作报告》；
 - 3、《公司 2006 年年度报告及其摘要》；
 - 4、《公司 2006 年度财务决算报告》；
 - 5、《公司 2006 年度利润分配预案》；
 - 6、《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》；
 - 7、《关于终止实施原高管人员（技术、业务骨干）激励机制的议案》。
- 四、股东提问及公司相关人员回答。
- 五、股东审议上述议题并进行投票表决。
- 六、监票人、计票人统计投票结果，会议休会（15 分钟）。
- 七、主持人根据投票结果宣读股东大会决议。
- 八、律师对本次股东大会的召集、召开程序、出席会议人员资格、表决程序等进行见证。
- 九、主持人宣布大会结束。

目 录

一、公司 2006 年度董事会工作报告-----	3
二、公司 2006 年度监事会工作报告-----	12
三、公司 2006 年年度报告及其摘要-----	14
四、公司 2006 年度财务决算报告-----	15
五、公司 2006 年度利润分配预案-----	16
六、关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案-----	17
七、关于终止实施原高管人员（技术、业务骨干）激励机制的议案 -----	18

公司 2006 年度董事会工作报告

(董事长：郑暑平)

各位股东：

我谨代表董事会向大会作 2006 年度董事会工作报告。请予以审议。

一、管理层讨论与分析

(一) 2006 年公司经营情况的回顾

1、2006 年总体经营情况

2006 年，经过全体员工的共同努力，圆满完成了董事会制定的各项经营计划，公司的经营业绩、管理水平和可持续发展的能力得到进一步提升，一批重点项目和重点工作取得重大进展。其中，长沙珠江花城项目首期顺利开盘销售形势理想，珠江新城项目用地问题成功解决，金盛项目住宅和裙楼全部售罄，赤岗项目实现开工并进展顺利，股权分置改革圆满完成，证券投资收益显著，关联方资金占用问题得到妥善解决，基本完成侨兴公司清算工作，其他历史遗留问题也取得重要突破。

2006 年，公司实现主营业务收入 23,235 万元，比上年同期增加 4.83%；主营业务利润 6,863 万元，比上年同期增加 12.07%；净利润 2,053 万元，比上年同期增加 12.80%；净资产收益率为 3.15 %；资产负债率为 37.49%；公司整体经营状况继续保持稳定发展的良好态势。

2006 年，公司重点项目的开发和销售进展顺利。① 长沙珠江花城项目开发正常进行，确保了年度利润目标的完成。销售方面：项目一期第一组团 9 月正式开盘，至 2006 年底成交金额近 1.35 亿元，销售均价达到 3,570 元/m²，净利润超过 1,800 万元，为公司 2006 年的主营收入和净利润做出了重要贡献。工程方面：一期第一组团工程主体与环境已通过验收，即将全面精装修；一期第二组团已于 11 月底正式开工。资金方面：取得 1.6 亿元的项目贷款额度，确保了项目的资金需要。② 赤岗项目按照计划正常开发建设。赤岗项目已于 2006 年 7 月 5 日开工

并投入建设，目前施工正按计划正常进行。③ 珠江新城项目用地手续的办理取得实质性进展。2006年11月10日，公司与广州宏瀚房地产开发有限公司、广州市土地开发中心签定了《广州市国有土地使用权出让补充合同》，公司独家受让珠江新城L3-1、L3-3地块。我司已按该补充合同的约定支付了地价余款3,446万元及相关土地契税。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减 (%)
房地产销售	216,822,340.6	145,505,034.73	32.89	5.78	1.89	8.44
物业出租	15,529,678.54	5,651,987.44	63.61	-4.62	6.07	-5.44
合计	232,352,019.14	151,157,022.17	34.94	4.83	2.04	5.34

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
广州	102,184,467.14	-53.90
长沙	130,167,552.00	

(3) 主要供应商、客户情况

本公司以房地产开发为核心业务，2006年向前5名设备供应商及建筑承包商支付7,495.27万元，占全部开发成本的比例为31.40%；本公司房地产开发以商品房为主，其主力客户群一般为个人购房者，主要客户的销售额占全年销售额的比例较低，经统计前5名客户销售收入总额为1,418.44万元，占全部房地产销售收入的比例为6.54%。

4、2006年公司财务状况及经营成果

主要会计科目增减变动情况及变动原因

指标名称(元)	2006年	2005年	对比差异
总资产	1,043,908,122.01	955,361,053.85	88,547,068.16
股东权益	652,337,088.09	643,839,235.45	8,497,852.64
主营业务利润	68,629,613.28	61,239,457.89	7,390,155.39
净利润	20,526,676.30	18,196,600.94	2,330,075.36
现金及现金等价物净增加额	72,710,423.64	36,502,876.66	36,207,546.98

变动原因:

① 总资产比上年年末增加 88,547,068.16 元,主要是由于本期货币资金增加 72,710,423.64 元。

② 股东权益比上年末增加 8,497,852.64 元,是由于本期净利润增加 20,526,676.30 元,本期股改费用减少资本公积 2,676,828.32 元,本期现金分红减少未分配利润 9,351,995.34 元。

③ 主营业务利润比上年同期增加 7,390,155.39 元,是由于本期主营业务收入比上年同期增加 10,705,943.94 元。

④ 现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 36,207,546.98 元,主要原因是银行借款增加。

4、主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元

公司名称	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	人民币 6,000 万元	29,596.95	1,838.01
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	人民币 2,000 万元	4,420.72	-12.71
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	人民币 250 万元	2,694.72	6.98

(二) 公司未来发展的展望

1、行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局

为稳定房价、调整供给结构、遏制市场投机,国家从 2003 年以来陆续出台了系列宏观调控政策,尤其是去年上半年,“国六条”及“九部委意见”相继出台,宏观调控从土地供应、规划、税收、信贷等方面逐步细化和完善,经过三年来的政策调控,房地产投资增幅放缓,房地产信贷日趋规范,土地供应流程日趋理顺,税收征管也日趋严密,对购房者和房地产开发企业也产生了较大影响,主要包括:购房者降价预期有所提高,持币待购现象增多,新房成交量萎缩;加息

使购房成本和融资成本进一步上升，投资性需求和投机性需求受到抑制；强制性调整住宅产品供应结构，建筑面积 90 平方米以下的户型供给量将增加，超过 90 平方米以上的大户型供给将逐渐减少等等。

管理层认为，国家一系列调控政策的出台必将对行业产生深远的影响，但同时调控措施并没有削弱人民币升值、经济持续发展和城市化进程等决定房地产市场景气度的根本性、长期性因素。因此，房地产行业仍将是发展前景看好的行业。

2、公司发展面临的机遇和挑战

管理层认为，当前公司面临难得的发展机遇：1、广州：以举办 2010 年亚运会为契机，以实现城市建设管理“到 2010 年一大变”为目标，城市发展模式加快转型，经济结构优化升级，城市空间布局更趋合理，综合实力位居全国同类城市前列。2006 年广州生产总值超过 6,000 亿元，增速达 14.4%，07 年预计增长 12%，发展势头继续良好。06 年、07 年广州市投入城建资金分别高达 256 亿元和 239 亿元，建设中的一大批重大城市基础设施项目将进一步优化和提升城市的投资环境和生活环境。广州以“中调”战略统筹中心城区协调发展，继续推进珠江新城中央金融区的建设，城市房价整体上稳中有升。广州良好的宏观经济环境、投资环境和强劲的消费需求，将为公司开发经营好本地的房地产项目创造难得的市场机遇。2、长沙：房地产市场持续健康发展，项目所在地的周边市政配套越来越完善，地价大幅增值，珠江花城首期开发取得成功，大盘形象已经树立，为持续开发打下了良好的基础。3、资本市场迎来新的发展期，股权分置改革顺利完成，股东利益趋向一致，同时资本市场融资、收购兼并等功能的发挥，为上市公司依托资本市场加速发展提供了战略机遇。

公司当前面临的挑战：国家对房地产行业的调控力度加大，房地产市场面临政策风险；公司目前的资本规模较小，公司的品牌和管理资源还未能充分发挥作用，规模效益不能充分体现；公司净资产回报率偏低，盈利能力还不强；在建及储备项目的绝对数量仍然不多，资金实力不足，投资能力和可持续发展能力尚待提高；业务迅速扩大与人才储备方面存在矛盾，激励制度需进一步完善；本地企业的迅速发展和外地大企业的进入，使市场竞争更加激烈。

管理层认为，总体而言，机遇和挑战并存，机遇大于挑战。要谋求企业跨越式发展，就必须抓住机遇，并采取有效措施积极应对挑战。

3、公司新年度经营计划

2007 年公司将努力抓好以下几方面工作

(1) 重点确保长沙项目顺利开发和销售

公司要继续加强对长沙项目工作督导，完善项目控制体系，同时整合各方资源，全力支持和重点保障长沙项目。具体工作包括：A、落实项目二期 471 亩用地的储备计划；B、进一步提高设计管理能力，完善、细化业务流程，按时、优质完成二期的规划设计；C、加快工程进度，确保项目一期第一组团 6 月验收并交楼、第二组团投入销售。

(2) 落实和推进广州地区重大项目的开发和筹备工作

① 赤岗项目：2007 年要重点确保工期进度和营销工作，确保三季度实现销售。在保证质量、保证安全、控制成本的前提下，加快施工进度，确保主体结构年内封顶。同时，在项目原有定位的基础上继续完善产品设计、推广策略和销售计划等各项准备工作。

② 珠江新城项目：2007 年在项目开发方面要取得实质性进展。一方面继续深化项目策划、细化项目设计，争取上半年完成设计方案；另一方面尽快完善用地手续并在下半年完成整个报建手续，确保年底开工。

③ 广隆项目：与香港汇鹏发展公司签订合作合同补充协议书，并严格按照约定，建立相关机构，共同努力推动合作开发广隆项目，完善有关土地手续，完成有关报批报建工作，尽快开工。

(3) 加强内部管理、规避法律风险，统筹资金安排

① 2007 年，公司将严格实施修订完善后的规章制度，进一步理顺和规范管理流程；继续加强法律意识，完善合同管理制度，健全相应的岗位责任制，防范法律风险；加强成本控制和费用管理；继续搞好企业文化建设，保持企业内部和谐稳定。

② 继续加强融资工作，保证企业的投资能力，07 年要确保长沙珠江花城和珠江新城项目的资金需求，并要不断探索企业筹资、融资方式，积极拓展筹资渠道，保证企业生产经营的资金需要。

4、资金需求、使用计划和来源情况

随着公司珠江新城项目的开工，以及启动长沙珠江花城项目二期用地的储备计划，公司对资金的需求压力进一步增大。公司将通过三条途径：一是加快现有项目的开发进度，加大营销力度，有效控制成本和费用等措施加速资金回笼；二是将开展多渠道、多种形式的融资工作，以满足项目开发的需要。

5、经营中面临的主要风险和对策

(1) 主要风险有：一是宏观政策风险。2006 年是国家宏观调控重拳出击的一年，2007 年宏观调控影响将继续显现，而房地产业是受宏观调控政策影响较大的行业，因此，公司面临一定的宏观政策风险。二是经营风险。房地产行业受规模、资金、品牌影响较大，周期长，在市场竞争加剧的形势下，公司将面临一定的经营风险。三是财务风险。房地产行业开发周期较长的特点注定了资金的高度依赖性，随着公司在房地产项目上投入的不断加大，土地储备的不断增长，公司对资金的需求将持续增加，也将面临财务风险。四是市场单一风险。目前公司房地产开发业务和产品主要在广州和长沙，使公司高度依赖于两地房地产市场的表现，而两地房地产市场的变化将严重影响公司的盈利水平。

除了上述风险外，其他的经营风险还可能有：宏观经济的可能性波动、房地产行业发生重大变化、重大天气变化对项目工期产生影响等因素。

(2) 公司拟采取的对策和措施。针对以上可能存在的风险因素，公司将采取以下措施：一是实行稳健的发展战略，与国家宏观调控的方向相适应，继续开发以普通住宅为主的产品策略，以市场为导向，紧跟市场需求；二是根据公司的资金周转和销售资金回笼的预测情况进行项目的整体规划和开发；三是努力缩短项目的开发周期，保持较高的销售资金回笼速度，提高存货周转率；四是加强资金的流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀，发挥公司资产负债率低的优势，合理使用财务杠杆进行融资，保障资金需要。五是降低成本，提高竞争力。

(3) 《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》对公司以前年度及未来财务状况、经营成果和现金流量的影响。

国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187 号)，进一步明确了土地增值税的清算规则和方法，该通知的执行，有利于加强土地增值税征收管理。

公司以前年度开发销售的项目，基本上为普通民用住宅，根据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定进行土地增值税测算，该通知的执行，对公司以前年度财务状况、经营成果和现金流量影响较小。

根据该通知的相关规定，自 2007 年 2 月 1 日起，税务机关无需待房地产项目全部转让完毕才进行土地增值税的清算，严格了土地增值税的清算条件。因此，该通知的执行，对公司未来财务状况、现金流量和经营成果有一定影响。

6、执行新会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公

司的财务状况和经营成果的影响情况

(1)关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新准则股东权益的差异分析:

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》的规定,公司应于 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则。公司目前依据财政部新会计准则规定,已经辨别认定的 2007 年 1 月 1 日首次执行日现行会计准则与新会计准则的差异情况如下:

① 所得税

公司其他应收款计提的坏账准备的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 6,291,521.66 元,公司长期投资减值准备帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 2,381,819.02 元,公司存货跌价准备的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 2,011,196.88 元,公司预收帐款帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 84,310.23 元,公司可抵扣应纳税所得额亏损形成递延所得税资产 3,560,030.45 元。公司控股子公司开办费摊销的帐面价值和计税基础之间形成的递延所得税资产 469,696.03 元,该几项合计形成递延所得税资产 14,798,574.27 元,相应增加留存收益 14,798,574.27 元。其中归属母公司的所有者权益增加 14,798,574.27 元。

② 少数股东权益

公司 2007 年 1 月 1 日按新会计准则编制的合并报表中子公司少数股东享有的权益为 192,303.89 元(此金额为按原准则相关合并报表编制要求,未纳入合并范围的本公司持有其 80%股权的控股子公司广州珠江物业管理有限公司少数股东享有的权益 192,303.89 元),新会计准则下计入股东权益,由此增加 2007 年 1 月 1 日股东权益 192,303.89 元。上述新旧会计准则少数股东权益差异调节金额说明中,未包括本年度按原准则编制的合并报表中所载的少数股东权益金额 204,396.91 元(此金额为按原准则相关合并报表编制要求,已纳入合并范围的本公司直接和间接持有其 100%股权的控股子公司湖南珠江实业投资有限公司的少数股东权益 193,026.82 元及广州珠江投资发展有限公司的少数股东权益 11,370.09 元)。随着 2007 年 1 月 1 日公司执行新会计准则,公司同时改变以往吸收合并方法,对湖南珠江实业投资有限公司和广州珠江投资发展有限公司由本公司 100%吸收投资收益,自此对此两公司不存在少数股东权益。

(2)根据公司的战略目标和下年度的经营计划,执行新会计准则后可能发

生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响有：

① 根据新企业会计准则第 3 号投资性房产的规定，公司将现行政策下对投资性房产的核算从出租开发产品转到投资性房产核算，将部分出租经营的固定资产转到投资性房产核算，公司采用成本模式对投资性房产进行核算，本事项不影响公司的利润和股东权益。

② 根据新企业会计准则第 6 号长期投资的规定，公司将现行政策下对纳入合并范围内的子公司采用权益法核算变更为采用成本法核算，子公司经营盈亏对母公司当期投资收益有影响，本事项对公司合并报表没有影响。

③ 根据企业会计准则第 18 号所得税的规定，公司将现行采用的应付税款法的所得税核算方法，变更为资产负债表债务法，将会影响公司的当期所得税费用，从而影响公司的净利润和股东权益。

④ 根据新企业会计准则第 33 号合并财务报表的规定，公司将现行政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，本事项将会影响公司的股东权益。

⑤ 根据新企业会计准则第 33 号合并财务报表的规定，母公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。公司将现行政策下根据重要性原则可不纳入合并范围的子公司广州珠江物业管理有限公司，变更为纳入合并范围，本事项对公司的资产、负债影响不大。

二、公司投资情况

（一）募集资金项目情况

2006 年，公司没有募集资金或以前募集资金的使用延期到本年度的情况。

（二）非募集资金项目情况

1、报告期内公司继续利用自有资金投资证券市场，2006 年初投入 2,960.18 万元，其中：股票投资 2,360.18 万元，基金投资 600 万元；至 2006 年 10 月底，公司账户内股票清仓，除余额 1,718 万元用于风险较低的新股申购外，其余资金已调回。

2、金盛项目完成工程投资 1,849 万元；赤岗项目完成工程投资 2,292 万元；珠江新城项目投入地价尾款等 4,294 万元；湖南公司珠江花城项目完成工程投资 8,000 万元。

三、公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响
2006年，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

四、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况及决议内容

1、公司第五届董事会 2006 年第一次（临时）会议于 2006 年 3 月 8 日以通讯表决的方式召开，董事会决议公告刊登在 2006 年 3 月 9 日《上海证券报》。

2、公司第五届董事会 2006 年第二次会议于 2006 年 4 月 20 日在公司会议室召开，董事会决议公告刊登在 2006 年 4 月 22 日《上海证券报》。

3、公司第五届董事会 2006 年第三次（临时）会议于 2006 年 5 月 30 日以通讯表决召开，董事会决议公告刊登在 2006 年 5 月 31 日《上海证券报》。

4、公司第五届董事会 2006 年第四次会议于 2006 年 8 月 24 日在公司会议室召开，会议审议通过了《公司 2006 年中期报告及其摘要》。

5、公司第五届董事会 2006 年第五次（临时）会议于 2006 年 10 月 30 日以通讯表决的方式召开，会议审议通过了《公司 2006 年第三季度报告》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

2006 年，董事会严格执行了股东大会审议通过的各项决议。

2006 年 6 月 30 日，公司召开了 2005 年度股东大会，会议审议通过了公司 2005 年度利润分配预案；公司于 2006 年 8 月 8 日在《上海证券报》刊登了《2005 年度分红派息实施公告》，确定了股权登记日为 2006 年 8 月 11 日，除息日为 2006 年 8 月 14 日，红利发放日为 2006 年 8 月 18 日。报告期内，该利润分配方案已执行完毕。

该报告业已经公司第五届董事会 2007 年第二次会议审议通过，现提交股东大会审议。

二〇〇七年五月十八日

公司 2006 年度监事会工作报告

(监事会主席：杨家峰)

各位股东：

我谨代表公司监事会向大会作 2006 年度监事会工作报告，请予审议。

一、监事会会议情况

2006 年，公司监事会召开了三次会议，并对全部定期报告出具了审核意见，具体情况如下：

1、2006 年 4 月 20 日召开了第五届监事会 2006 年第一次会议，审议通过了《公司 2005 年度监事会工作报告》及《公司 2005 年年度报告及摘要》；

2、2006 年 5 月 30 日召开了第五届监事会 2006 年第二次（临时）会议，审议通过了《公司监事会议事规则》；

3、2006 年 8 月 24 日召开了第五届监事会 2006 年第三次会议，审议通过了《公司 2006 年中期报告及其摘要》。

二、监事会独立意见

2006 年，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、公司能够按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律法规规范运作，各项决策程序合法，建立了完善的内部控制制度，公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和广大投资者利益的行为，公司在报告期内无违法违规事件发生；

2、公司 2006 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，深圳大华天诚会计师事务所出具的“深华（2007）股审字第 020 号”无保留意见的 2006 年度审计报告是客观公正的；

3、2006年，公司无重大收购出售资产行为发生；

4、公司利润实现额与董事会经营计划之间不存在较大差异，利润计划的制定客观、合理。

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，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 2006 年年度报告及其摘要

各位股东：

本公司按照中国证券监督管理委员会的要求编制了 2006 年年度报告及摘要，业已经公司第五届董事会 2007 年第二次会议审议通过，其内容已刊载于 2007 年 3 月 30 日《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>），请各位股东予以审议。

二〇〇七年五月十八日

公司 2006 年度财务决算报告

公司 2006 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（2007）股审字第 020 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：2006 年末公司总资产合计 1,043,908,122.01 元，其中：流动资产占总资产的 93.38%，固定资产占总资产的 0.97%，长期投资占总资产的 5.54%，无形资产及其他资产占总资产的 0.11%。资产负债率为 37.49%。

2、营业收入：2006 年主营业务收入 232,352,019.14 元，比上年同期增加 4.83%。其中：湖南长沙珠江花城项目销售收入 130,167,552.00 元，金盛大厦项目销售收入 50,440,903.80 元，淘金华庭项目销售收入 3,248,932.00 元，金山阁项目销售收入 560,000.00 元，金昌大厦项目销售收入 625,674.00 元，金威大厦项目销售收入 667,238.00 元，零星旧项目销售收入 888,641.80 元，侨兴公司清算处置华侨乐园剩余物业及珠海物业销售收入 30,223,399.00 元，物业经营业务收入 15,529,678.54 元。

3、净利润：2006 年实现净利润 20,526,676.30 元，比上年同期增加 2,330,075.36 元。其中：主营业务利润为 68,629,613.28 元，主要是湖南长沙珠江花城项目、金盛大厦等项目销售及物业经营产生的利润；其他业务利润为 5,753,213.34 元，主要是湖南长沙广大环球家具公司退出长沙项目支付的补偿款收入，以及淘金华庭会所和华侨乐园车场及临时出租场地经营收入；投资收益 6,948,722.55 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短期投资跌价准备 5,164,156.52 元）。

4、股东权益：2006 年股东权益合计 652,337,088.09 元，比上年度增加了 8,497,852.64 元。

5、2006 年度可供分配利润为 54,667,266.64 元，可供股东分配的利润为 54,667,266.64 元。

该报告，业已经公司第五届董事会 2007 年第二次会议审议通过，现提交股东大会审议。

二〇〇七年五月十八日

公司 2006 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 2006 年度实现净利润 20,526,676.30 元。依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 2,052,667.63 元，加上年初未分配利润 45,545,253.31 元，减去本年度分配的 2005 年度现金股利 9,351,995.34 元，年末可供投资者分配的利润累计为 54,667,266.64 元。

根据公司新项目的资金需求情况，结合公司长远发展的需要，本年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。

该议案业已经公司第五届董事会 2007 年第二次会议审议通过，现提交股东大会审议。

二〇〇七年五月十八日

关于续聘会计师事务所及确定 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 2007 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，业已经公司第五届董事会 2007 年第二次会议审议通过，现提交股东大会审议。

二〇〇七年五月十八日

关于终止实施原高管人员（技术、业务骨干） 激励机制的议案

各位股东：

公司目前实施的高管人员（技术、业务骨干）激励方案，经公司 2001 年度股东大会批准后，并按照《公司高管人员（技术、业务骨干）激励机制实施细则》规定实施了 5 个年度，参与激励的高管人员持有了一定数量的公司股份，体现了责任、效率和公平相统一的原则，实现了高管人员与广大投资者在公司发展目标上的一致，该激励方案也得到了机构投资者及广大中小股东的认同。

2006 年 12 月 6 日，国务院国资委正式公布了《国有控股上市公司(境内)实施股权激励试行办法》（以下简称“试行办法”），规定了股权激励计划应包括股权激励方式、激励对象、激励条件、授予数量、授予价格及其确定的方式、行权时间限制或解锁期限等主要内容，并在治理结构、内控制度建设、绩效考核体系建设等方面提出了严格的要求。

考虑到公司目前在治理结构等方面尚不完全具备试行办法规定的条件，故建议终止实施原高管人员（技术、业务骨干）激励机制，待时机成熟时另行制定新的股权激励方案。

该议案，业已经公司第五届董事会 2007 年第三次（临时）会议审议通过，现提交股东大会审议。

二〇〇七年五月十八日