



广州珠江实业开发股份有限公司
2008 年度股东大会会议资料

二〇〇九年六月十二日

广州珠江实业开发股份有限公司

2008 年度股东大会议程

会议时间：2009 年 6 月 12 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：郑暑平董事长

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、《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度董事会工作报告》；

2、《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度监事会工作报告》；

3、《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年年度报告及其摘要》；

4、《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度财务决算报告》；

5、《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度利润分配方案》；

6、《关于聘请 2009 年度审计机构及确定其报酬的议案》；

7、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》。

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。

广州珠江实业开发股份有限公司

2008 年度股东大会须知

为维护公司投资者的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，根据《公司章程》和《股东大会议事规则》的有关规定，特制订股东大会须知如下，望出席股东大会的全体人员遵照执行。

一、公司行政人事部负责大会的程序安排和会务工作，出席会议人员应当听从公司工作人员的安排，共同维护好大会秩序；

二、为保证股东大会的正常秩序和严肃性，切实维护与会股东的合法权益，除出席会议的股东（或受托人），公司董事、监事、高管人员、公司聘任律师及公司董事会邀请的人员外，公司有权依法拒绝其他人进入会场。对于干扰股东大会秩序和侵犯其他股东合法权益的行为，工作人员有权予以制止，并及时报告有关部门查处；

三、出席大会的股东或股东代表应当持身份证、股票帐户卡、授权委托书等证件办理签到手续，在大会主持人宣布现场出席会议的股东和股东代表人数及持有表决权股份总数之后，会议终止登记，未签到登记的股东不得参加本次股东大会；

四、出席大会的股东，依法享有发言权、质询权、表决权等权利；

审议提案时，只有股东或受托人有发言权，其他与会人员不得提问或发言。每位股东或受托人发言原则上不超过 5 分钟。股东事先准备发言的，应当先向会务组登记，股东临时要求发言的，应当先向会务申请，经大会主持人许可，方可发言。股东准备现场提问的，应当就问题提纲先向会务组登记。股东大会在进行表决时，股东或受托人不得进行大会发言或提问；

五、大会采用现场记名方式投票表决，请与会股东按照表决票上的提示认真填写，在表决票中每项议案后的“同意”、“反对”、“弃权”表决栏内任选一项，并划“√”表示选择，多选或者不选视为废票；

六、本次会议由国信联合律师事务所律师对股东大会全部过程及表决结果进行现场见证。

目 录

一、公司 2008 年度董事会工作报告-----	4
二、公司 2008 年度监事会工作报告-----	13
三、公司 2008 年年度报告及其摘要-----	15
四、公司 2008 年度财务决算报告-----	16
五、公司 2008 年度利润分配方案-----	18
六、关于聘请 2009 年度审计机构及确定其报酬的议案-----	19
七、关于修改《公司章程》部分条款的议案-----	20

广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度董事会工作报告

(董事长：郑暑平)

各位股东、股东代表：

《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度董事会工作报告》已经公司第六届董事会 2009 年第一次会议审议通过。根据《公司章程》规定，提交公司 2008 年度股东大会审议批准。

一、管理层讨论与分析

(一) 2008 年公司经营情况的回顾

1、2008 年总体经营情况

(1) 2008 年公司所处的行业市场环境

2008 年，国内国际经济环境发生了重大而深刻的变化，受国家宏观经济政策、特别是行业调控政策以及全球金融危机等因素的影响，房地产市场进入深度调整。这一年，房地产市场出现了两个拐点：第一个拐点是市场的拐点，之前一直被过热所困扰中国的房地产市场终于降温，而且幅度之大超出很多人的预计，成交大幅减少，楼价普遍下跌。根据国家统计局公布数据显示：2008 年 1-12 月，全国商品住宅销售面积同比下降 20.3%，销售额同比下降 20.1%。第二个拐点是政策的拐点，在连续几年的“防止楼市过热，抑制楼价过快上涨”之后，从 2008 年下半年开始政府根据经济全局的需要开始转变思路出台系列“鼓励合理住房消费”的救市政策，“维护楼市稳定，防止楼价过度下跌”的提法开始出现，并且渐渐成为各个地方政府新的工作指导方针。

（2）2008 年公司总体经营情况

2008 年，面对难以预料、历史罕见和错综复杂的重大挑战和严峻考验，公司采取各种积极措施，通过全员共同努力，有效避免了利润大幅滑坡的现象。

2008 年，公司实现营业收入 25,604.76 万元，比上年同期减少 24.82%；实现营业利润 3,612.83 万元，比上年减少 14.87%；实现归属于母公司净利润 2,446.04 万元，比上年同期减少 26.14%。截至 2008 年 12 月 31 日，公司资产总额 139,893.14 万元，比上年末增长 17.07%；归属于母公司的净资产 72,494.39 万元，比上年末增长 3.49%；资产负债率为 48.13%，净资产收益率为 3.37%。

主要项目情况：

① 珠江新岸公寓项目。广州市全年预售住宅成交量环比下跌超 3 成，观望气氛十分浓厚，投资型产品成为“重灾区”。在市场降价声四起，部分楼盘降价 30%促销的严峻市场环境下，珠江新岸项目全年现场成交均价还是保持在 18,200 元/平方米以上，不以拼价格为营销手段，保持了项目良好的高品质市场形象。项目全年销售 57 套，实现销售收入 4,981.82 万元；累计销售 216 套，累计销售面积 10,483.44 平方米。

② 珠江花城项目。A、项目 2008 年共成交 110 套，销售面积 15,000 平方米，成交均价 4,650 元/平方米，实现销售收入 8,021.13 万元，与上年相比减少 63.03%；B、首期 390 亩土地容积率从 1.8 调整为 2.4 的工作已基本落实；C、积极盘活融资渠道，确保项目开发顺利并进行积极筹措资金，取得了工行 1.5 亿元的二期项目贷款额度。

③ 广隆项目。2008 年，广隆项目进入正式运作阶段，前期准备工作取得了较大的突破，为以后的开发建设和经营打下了良好的基础，具体如下：A、理顺了与合作方香港隆丰国际发展有限公司前期历史遗留的各项问题；B、完成了项目公司的组建，制定了系统的项目公司管理制度；C、促使合作方香港隆丰国际发展有限公司向有关部门交齐了项目综合配套费、土地闲置罚款、超拆迁工期及超建设工期罚款等全部土地款项；D、制定了全面的项目经营开发计划。

④ 珠江新城项目。该项目 2008 年处于开发报建和产品设计阶段，L3-2 绿地已完成规划公示工作，公示资料已呈送规划局，并根据规划要求调整可行性论证报告，通过了规委会审批并获市政府批准；办理完成了 L3-2 地块地下车库土地出让手续的立案工作；编制了南区情景洋房规划报建总控计划，启动情景洋房分期报建的前期工作。

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	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减(%)
房地产销售	218,135,578.10	132,734,217.49	39.15	-28.99	-36.57	增加 7.28 个百分点
物业收入	37,561,932.57	23,331,026.89	37.89	13.02	8.90	增加 2.35 个百分点

注：物业收入含物业出租收入和物业管理收入。详见财务报表附注 6 注释 24。

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
广州	175,836,229.56	-42.20
长沙	80,211,325.76	-63.03

3、资产构成与费用构成发生重大变动的说明

(1) 资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2008 年	2007 年	对比差异	增减比率
货币资金	212,364,778.12	237,235,210.55	-24,870,432.43	-10.48%
预付款项	2,252,811.70	735,849.95	1,516,961.75	206.15%
其他应收款	60,794,259.10	63,857,344.65	-3,063,085.55	-4.80%
存货	997,788,798.09	750,797,546.21	246,991,251.88	32.90%
股东权益	725,540,345.93	701,076,434.83	24,463,911.10	3.49%

货币资金减少的原因：2008 年房屋销售收入减少；

预付款项大幅增加的原因：原因是珠江花城首期二组团精装修费用；

其他应收款减少的原因是应收款项的回收。

(2) 费用构成发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项 目	2008 年	2007 年	对比差异	增减比率
财务费用	4,997,389.63	8,496,487.01	-3,499,097.38	-41.18%
销售费用	10,325,132.77	8,990,184.32	1,334,948.45	14.85%
管理费用	31,023,269.22	30,083,632.64	939,636.58	3.12%
期间费用合计	46,345,791.62	47,570,303.97	-1,224,512.35	-2.57%

公司财务费用减少的原因：部分银行借款利息资本化，计入相关成本。

4、现金流量情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	2008 年	2007 年	对比差异	增减比率
经营活动产生现金流量				
现金流入	242,027,831.29	432,504,901.58	-190,477,070.29	-44.04%
现金流出	449,845,476.98	391,924,337.52	57,921,139.46	14.78%
经营活动产生现金流量净额	-207,817,645.69	40,580,564.06	-248,398,209.75	-612.11%
投资活动产生现金流量				
现金流入	3,169,799.82	8,455,685.36	-5,285,885.54	-62.51%
现金流出	191,156.00	1,928,556.30	-1,737,400.30	-90.09%
投资活动产生现金流量净额	2,978,643.82	6,527,192.06	-3,548,548.24	-54.37%
筹资活动产生现金流量				
现金流入	390,000,000.00	148,000,000.00	242,000,000.00	163.51%
现金流出	210,031,430.56	159,519,859.02	50,511,571.54	31.66%
筹资活动产生现金流量净额	179,968,569.44	-11,519,859.02	191,488,428.46	1662.25%

经营活动产生现金流量净额减少的原因：2008 年房屋销售收入的减少；

投资活动产生现金流量净额减少的原因：取得投资收益所收到的现金减少；

筹资活动产生现金流量净额增加的原因：公司银行借款金额增加所致。

5、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
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资	12,500	39,811.90	841.15
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	4,131.59	26.46
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2,819.84	1.76

(二) 对公司未来发展的展望

1、所处行业发展趋势及公司面临的市场格局

在度过了较为困难的 2008 年后,2009 年的中国经济依然面临着巨大的挑战,由美国次贷危机引发的世界性金融危机对中国实体经济的影响有多广、有多深将逐步显现出来,并且成为包括房地产在内的各行各业的发展风向标。

在实行“积极的财政政策和适度宽松的货币政策”之后,政府连续重拳出击的救市政策为保持中国经济的稳定增长提供了积极的动力,但是国内外的经济形势依然错综复杂,经济发展面临很大的压力。同样的,虽然 2008 年下半年密集出台的惠及和针对楼市的利好政策对防止房地产市场“大落”有正面的作用,但

是由于供大于求的市场格局的形成以及购房者信心的欠缺，2009 年房地产市场也难言快速走出低谷，“紧贴经济脉搏，低位盘整等待回暖时机”将会是 2009 房地产市场的典型概括。

此外，房地产行业走势会更多地受到宏观经济形势的制约：如果政府的救市政策奏效，国民经济保持良好增长，消费者的购房热情就会被重新激发，带动房地产市场稳定发展；如果金融危机对经济的影响加深，市场的不乐观预期增加，购房意愿就会继续降低，房地产市场调整难言结束。萎缩的市场下企业竞争加剧，优胜劣汰的行业洗牌不可避免，兼并、重组、退出等洗牌景象将会在行业内大量出现，从而形成全新的竞争格局。

公司主营业务所在地的广州和长沙地区，聚集了全国大多数有较强实力的房地产企业，本地企业的迅速发展和外地大企业的进入，使得市场竞争更加激烈，已呈现资金、规模、品牌、品质等方面综合性的竞争局面。公司目前竞争力还不够强，面对激烈的市场竞争，将以品牌优势为契机，充分利用珠江新城项目启动的机会，在专业化和规模化上下功夫，开发高品质物业，迅速提高公司的综合实力，使公司在资产规模、资产质量、市场占有率和竞争力等方面出现质的提高。

2、未来公司发展的机遇和挑战

金融危机、经济危机加政策调控同时发力，使得中国房地产市场结束了近十年的高速度增长，从 2008 年开始步入调整期，市场以令人不知所措的速度步入下行通道。此次调整横向看前所未见，纵向看深不可测，国内一些大开发商特别是前一两年超常规激进发展的企业，在目前房价下降、地价下滑的情况下，面临着巨额的经营压力，疲于应付。公司在前几年没有透支盲目购买土地，而是一手抓存量资产的盘活并且实现了巨大增值，一手未雨绸缪在加快资金回笼、扩展融资渠道、降低管理成本等方面作出积极的努力，公司目前的资金储备是历史较高位，呈现出“外冷内热”的局面，相比行业中其他企业具备更为充分的“过冬”储备，企业的发展显得游刃有余。

同时我们也应看到，虽然公司自身在稳步发展，但是和行业内的其它企业相比较，还有比较大的差距，规模小、开发周期长、资产回报率低等问题比较突出。

本次行业调整对公司是挑战，更是机遇。首先，利用市场衰退和竞争对手无暇顾及的时机，公司可以将管理改革的成本降至最低，全面提高自身竞争力。另一方面将积极向行业中标杆企业学习，建立健全更加规范的主营业务流程管理体制

制、绩效考核管理体制和企业风险内部控制体系。我们要苦练内功，增强自身实力。在复杂的经济环境和行业调整中“生与死”的考验面前，我们要充分发挥比较优势，抓住低成本扩张的机遇，寻找市场机会，寻找房地产市场的“拐点”和“底部区域”，在土地拍卖、项目收购、企业兼并等方面有所作为，实现资产规模和开发规模的新突破。

3、公司新年度经营计划

从目前国内总体经济形势看，房地产市场回暖还有待时日。2009 年，公司将面临更大的考验，任务艰巨，全年工作总体目标任务包括：①继续推进珠江新岸公寓销售，保证如期顺利交楼；②确保珠江新城项目南区开工，力争 09 年底实现销售；③全力推动珠江花城项目“扶水岸”销售，确保资金回笼，为下阶段开发打好基础；④搞好资产摸底调查，对零散物业、增值潜力小、经营效益不佳的物业要尽快出售；⑤做好 S8 项目前期准备工作，如果出现市场机会则有条件开工；⑥做好新项目获取和增加土地储备的准备工作；⑦继续完善公司治理结构。搞好内控制度建设，完善房地产开发流程管理体系及绩效管理体系；⑧保证物业经营与管理平稳运行，利润持续增加；⑨搞好发展战略研究。

4、资金需求、使用计划和来源情况

2009 年，随着公司珠江新城项目的开工建设，公司对资金的需求将进一步增大。公司将通过销售回款、银行借款等方式继续增加现金流，以满足公司发展需要。

5、经营中面临的主要风险分析

公司目前在经营中主要面临的风险有：①行业政策风险。房地产业是受宏观调控政策影响较大的行业，这在 2008 年得到充分体现，像税收、土地供应、住房结构、信贷等政策都对行业产生了重大影响；②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，土地储备的不断增加，公司对资金的需求将持续增加，财务风险相应放大；③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，而两地房地产市场格局及政策的变化将直接影响公司的盈利水平。

公司应对策略：①实行稳健的发展战略，与国家宏观调控的方向相适应，以市场需求为导向，开发符合市场需求的产品；②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；③加强资金的流向控制，提高资金使用效率，避免资金沉淀，利用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。

二、公司投资情况

（一）募集资金使用情况

2008 年，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

（二）非募集资金项目情况

1、2008 年，公司继续利用自有资金用于新股申购，额度不超过 6,500 万元，取得投资收益 316.74 万元；

2、2008 年，珠江新岸公寓项目完成工程投资 12,581 万元；长沙珠江花城项目完成工程投资 13,674 万元；珠江新城项目支付地价款及前期费用 517 万元；

3、2008 年，公司以 15,583 万元的价格收购广州市东建实业总公司、中拓地产有限公司合作开发的 S8 地块项目，已支付首期费用 9,300 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

2008 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

1、董事会会议情况及决议内容

2008 年，公司共召开了 10 次董事会会议，董事会决议公告都及时、完整、准确地披露。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2008 年，公司召开了年度股东大会和 2008 年第一次临时股东大会。董事会严格按照股东大会授权的范围内进行决策，认真执行和落实了股东大会审议通过的各项决议。

（三）董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

公司第六届董事会审计委员会成员由 3 名独立董事和 2 名内部董事组成，2008 年 6 月董事会换届选举后，审计委员会组成人员做了相应的调整，主任委员为曾炳权，其他委员还有廖晓明、朱劲松、蔡穗声、林兵。审计委员会负责监督公司财务报告的质量和程序，监督评估公司内部监控制度的是否健全与有效，对年度审计师聘任及对其工作效率和工作质量进行评价，审阅内部审计工作小组报告并责成经理层对这些报告进行整改和反馈。推动公司内部控制体系的建设和

完善。审计委员会履职情况如下：

1、确定总体审计计划

在会计师事务所正式进场前，审计委员会与会计师事务所经协商，确定了公司 2008 年度财务报告审计工作计划，并通过电子邮件向各位独立董事提交。

2、审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见

2009 年 1 月 17 日，审计委员会召开了 2009 年第一次会议，审阅了公司编制的 2008 年度财务会计报表，形成了书面意见，认为公司及公司子公司会计政策选用适当，会计估计使用合理，纳税及时完整，未发现大股东占用上市公司资金等情况，关联交易手续完整、合法，关联交易价格遵循市场化的原则，未发现违规担保行为，公司未经年度审计师审计前的会计报表真实、完整。

3、再次审阅财务会计报表，形成书面意见

根据审计工作计划，审计委员会对经审计机构初审后提交的 2008 年度财务会计报表于 2009 年 4 月 8 日进行了再次审阅，形成了书面意见，认为公司 2008 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司的财务状况和经营成果，并同意一次初审意见为基础制作 2008 年年度报告，同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2008 年年度报告。

4、审计委员会对审计机构的总体评价

审计委员会认为广东大华德律会计师事务所在担任公司审计机构期间，能够遵循独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的年度审计业务，为公司出具的 2008 年度审计报告真实、准确地反映了公司 2008 年度的财务状况和经营成果，审计结果客观、公正。

5、召开年审会议

2009 年 4 月 13 日，审计委员会召开了 2009 年第三次会议，全票审议通过：① 审计委员会年报工作规程；② 公司 2008 年财务会计报告；③ 公司 2008 年财务报告审计工作总结报告；④ 对聘请年度会计师事务所发表意见。

（四）董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会薪酬委员会审核了公司董事、监事和高级管理人员所披露的薪酬情况，认为独立董事、职工代表监事和高级管理人员都在公司领取报酬或津贴，其他董事、监事均不在本公司领取薪酬，公司董事、监事和高级管理人员所披露

的薪酬与实际情况相符，薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务并参照本公司工资制度确定。

该报告，请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日

广州珠江实业开发股份有限公司

2008 年度监事会工作报告

(监事会主席：杨家峰)

各位股东、股东代表：

《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度监事会工作报告》已经公司第六届监事会 2009 年第一次会议审议通过。根据《公司章程》规定，提交公司 2008 年度股东大会审议批准。此项议案内容敬请参见《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年年度报告》第七部分（印刷版年报第 14 页）。

一、监事会的工作情况

2008 年度，公司监事会召开了四次会议，并对全部定期报告出具了审核意见。

公司监事会依法出席、列席了股东大会和董事会，审查了董事会决议的签署情况，对公司决策的程序性和合法性、董事会对股东大会决议的执行情况以及高级管理人员履职情况进行了监督。报告期内，公司董事及经营班子履职情况良好，未发现股东大会决议和董事会决议未能得到落实的情形。

二、监事会独立意见

（一）监事会对公司依法运作情况的独立意见

2008 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律、法规进行经营决策，依法规范运作，不断完善内部控制制度，公司治理水平进一步提升。公司董事、高级管理人员均能从维护股东及公司利益的角度出发，勤勉尽责。监事会未发现董事及高级管理人员存在滥用职权损害公司和股东权益的行为。公司董事及高级管理人员没有发生违反中国证监会、上海证券交易所等法律法规而受到处罚等情形。

（二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

广东大华德律会计师事务所对本公司 2008 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告，经审阅，监事会认为，该报告真实反映了公司的财务状况和经营成果，客观公正地反映了对有关财务事项的评价。

（三）监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

2008 年，公司收购资产价格合理，没有发现内幕交易，也无损害股东的权益或造成公司资产流失的情况。

（四）监事会对公司关联交易情况的独立意见

2008 年 10 月 16 日，公司董事会审议了《关于收购 S8 地块项目暨关联交易的议案》。根据上市规则，上述交易属关联交易。监事会对其进行审查后，认为董事会对此项交易的审议和表决程序合法有效，未发现损害公司和股东利益的情形。

该报告，请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日

广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年年度报告及其摘要

各位股东、股东代表：

本公司按照中国证券监督管理委员会《关于做好上市公司 2008 年年度报告工作的通知》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>2007 年修订》的要求编制了 2008 年年度报告及其摘要，经公司第六届董事会 2009 年第一次会议审议通过，已于 2009 年 4 月 25 日分别在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和《上海证券报》、《证券时报》上刊载披露，年报印刷版本已发到各位股东手中，请各位股东、股东代表予以审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日

广州珠江实业开发股份有限公司

2008 年度财务决算报告

广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度财务决算，已经广东大华德律会计师事务所审核，并出具华德（2009）股审字第 020 号标准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：2008 年末公司总资产合计 1,398,931,433.82 元，其中：流动资产占总资产的 91.02%，固定资产占总资产的 0.60%，长期投资占总资产的 4.04%，投资性房地产占总资产的 3.75%，无形资产及其他资产占总资产的 0.59%。资产负债率为 48.14%。

2、营业收入：2008 年营业收入 256,047,555.32 元，比上年同期减少 24.82%。其中：长沙珠江花城项目销售收入 80,031,255.00 元；珠江新岸公寓项目销售收入 96,139,432.00 元；金盛大厦项目销售收入 95,338.00 元；淘金华庭项目销售收入 13,951,480.00 元，其中车位销售 13,281,480.00 元；金山阁项目销售收入 8,313,916.00 元，其中车位销售 7,816,035.00 元；华侨乐园车位销售收入 16,986,400.00 元；淘金小区车位销售 2,871,600.00 元；零星旧项目销售收入 -253,842.90 元；物业经营业务收入 19,785,302.71 元；物业管理费收入 17,776,629.86 元；其他业务收入 350,044.65 元。

3、净利润：2008 年实现的净利润为 24,460,399.51 元，比上年同期减少 8,656,948.70 元，其中：营业利润为 36,128,258.59 元，主要是长沙珠江花城项目、珠江新岸公寓项目、淘金华庭、华侨乐园、金山阁等项目销售、车位销售及物业经营、物业管理产生的利润，其中投资收益 3,167,407.82 元，主要是申购新股产生的收益。

4、股东权益：2008 年末股东权益合计 725,540,345.93 元，比上年度增加了 24,463,911.10 元。

5、2008 年度可供分配利润为 119,989,908.09 元，可供股东分配的利润为 119,989,908.09 元。

该报告，已经公司第六届董事会 2009 年第一次会议审议通过，现提交股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日

广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度利润分配预案

各位股东、股东代表：

经广东大华德律会计师事务所审计，公司 2008 年度实现净利润 24,460,399.51 元。根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 2,444,635.32 元，加上年初未分配利润 97,974,143.90 元，年末可供投资者分配的利润累计为 119,989,908.09 元。

由于公司 2009 年将启动珠江新城项目开发，所需资金还存在较大的缺口。根据公司经营情况和持续健康稳定发展的需要，并从符合公司和全体股东的长期利益角度考虑，2008 年度利润不分配，也不实施资本公积金转增股本。

该议案已经公司第六届董事会 2009 年第一次会议审议通过，现提交股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日

关于聘请 2009 年度审计机构及确定其报酬的议案

各位股东、股东代表：

公司董事会审计委员会已审议通过了公司 2008 年度审计工作总结报告，审计委员会认为，广东大华德律会计师事务所在为公司提供 2008 年度审计服务的工作中，能够认真负责、勤勉尽责，审计工作符合各项规范，审计进度符合计划要求，并同意将广东大华德律会计师事务所作为 2009 年度审计机构候选人提交董事会、股东大会审议批准。公司拟续聘广东大华德律会计师事务所为 2009 年度审计机构，财务审计费确定为人民币贰拾捌万元整(小写¥280,000.00 元)。

该议案已经公司第六届董事会 2009 年第一次会议审议通过，现提交股东大会审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日

关于修改《公司章程》部分条款的议案

各位股东、股东代表：

按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（2008 年 10 月 9 日施行）规定，上市公司必须要在公司章程中明确现金分红政策。同时，上海证券交易所也颁布了新的股票上市规则，现公司根据该要求对《公司章程》的有关条款进行修改，具体内容如下：

一、第四十二条原条款为：

第四十二条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

（一）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30%以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（四）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

现修改为：

第四十二条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过。

（一）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；

（二）按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，达到或超过公司最近一期经审计总资产 30%的担保；

（三）按照担保金额连续十二个月内累计计算原则，达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且绝对金额超过 5000 万元以上；

- (四) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；
- (五) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10% 的担保；
- (六) 对股东、实际控制人及其关联人提供的担保。
- (七) 上海证券交易所规定的其他需经股东大会审议通过的担保。

二、第七十九条原条款为：

第七十九条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

- (一) 公司增加或者减少注册资本；
- (二) 公司的分立、合并、解散和清算；
- (三) 本章程的修改；
- (四) 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；
- (五) 股权激励计划；
- (六) 法律、行政法规或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

现修改为：

第七十九条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

- (一) 公司增加或者减少注册资本；
- (二) 公司的分立、合并、解散和清算；
- (三) 本章程的修改；
- (四) 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30% 的；
- (五) 担保金额按照连续十二个月内累计计算原则，超过公司最近一期经审计总资产 30% 的担保；
- (六) 股权激励计划；
- (七) 法律、行政法规或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

三、第一百五十七条原条款为：

第一百五十七条 公司利润分配政策为：采取现金或者股票方式分配股利。公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （一）弥补上一年度的亏损；
- （二）提取法定公积金百分之十；
- （三）提取任意公积金；
- （四）支付股东股利。

现修改为：

第一百五十七条 公司利润分配政策为：采取现金或者股票方式分配股利，其中最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之十。

公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- （一）弥补上一年度的亏损；
- （二）提取法定公积金百分之十；
- （三）提取任意公积金；
- （四）支付股东股利。

该议案，已经公司第六届董事会 2009 年第一次会议审议通过，现提交股东大会审议，各项修改条款将逐项表决。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇〇九年六月十二日