



**广州珠江实业开发股份有限公司**  
**2009 年度股东大会会议资料**

**二〇一〇年五月二十八日**

# 广州珠江实业开发股份有限公司

## 2009 年度股东大会议程

会议时间：2010 年 5 月 28 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（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、《广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度董事会工作报告》；

2、《广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度监事会工作报告》；

3、《广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年年度报告及其摘要》；

4、《广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度财务决算报告》；

5、《广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度利润分配方案》；

6、《关于聘请 2010 年度审计机构及确定其报酬的议案》；

7、《关于设立风险管理委员会的议案》；

8、《关于出售公司存量公房的议案》。

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

## 2009 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 2009 年度董事会工作报告-----	4
二、公司 2009 年度监事会工作报告-----	14
三、公司 2009 年年度报告及其摘要-----	16
四、公司 2009 年度财务决算报告-----	17
五、公司 2009 年度利润分配方案-----	19
六、关于聘请 2010 年度审计机构及确定其报酬的议案-----	20
七、《关于设立风险管理委员会的议案》-----	21
八、《关于出售公司存量公房的议案》-----	22

# 广州珠江实业开发股份有限公司

## 2009 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 2009 年度董事会工作报告》已经由公司第六届董事会 2010 年第二次会议审议通过。根据《公司章程》规定，提交公司 2009 年度股东大会审议批准。

### 一、管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司经营情况的回顾

##### (1) 2009 年公司所处行业的市场环境分析

2008 年末，为应对国际金融危机对我国经济的冲击，中央政府果断决策，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，迅速推出了扩大内需、促进经济平稳较快发展的一揽子计划，通过扩大投资的战略措施，推动经济建设，促进结构调整和发展方式的转变。通过一系列成效显著的宏观经济调控，2009 年国家经济呈现企稳回升的良好态势。

2009 年国家继续对房地产行业实行税收优惠、首付比例下降和房贷利率优惠等扶持政策，仅在四季度微调了免征二手房营业税年份的政策。在经济企稳和宽松货币政策下，2009 年房地产行业经历了冰火两重天。09 年初房屋和土地市场承接 2008 年末的不景气，成交清淡、房价下跌，房地产投资意愿低迷。随着中央 4 万亿投资等一系列强有力的宏观经济政策逐渐发挥作用，积累已久的刚性需求随着楼市政策的放开和系列优惠政策的执行集中入市，成交量急速攀升，价格止跌回稳，房地产市场在深度调整之后呈现反转，全国大部分城市商品房销售

量价齐升。进入下半年，随着成交量的放大，部分地区房价出现快速较快上涨。

## (2) 2009 年公司总体经营情况

报告期内，公司实现营业总收入 53,066.78 万元，比上年同期增加 107.25%；实现营业利润 8,302.88 万元，比上年同期增加 129.82%；实现归属于母公司净利润 6,232.85 万元，比上年同期增加 155.21%。截至报告期末，公司资产总额 180,150.41 万元，比上年末增长 28.78%；归属于母公司所有者权益 78,723.49 万元，比上年末增长 8.6%；资产负债率为 56.27%；实现每股收益 0.33 元；净资产收益率为 7.92%。

### 主要项目情况：

① 珠江新岸公寓项目。一季度实现顺利交楼，从 7 月起提出了“先跑起来，少量分批，小步快跑和平衡出货”的战术方针，梯次提升销售价格，取得显著成效。全年共销售 326 套，合同金额 2.75 亿元，总面积 15861.5 m<sup>2</sup>，成交均价 17,350 元/平方米。

② 珠江花城项目。湖南珠江实业投资有限公司抓住长沙市房地产市场回暖的有利时机，对珠江花城第二组团“扶水岸”加大推广力度，取得了较好的销售成绩。全年销售住宅 473 套、车位 18 个，合同金额 2.93 亿元，销售面积 65,797.25 m<sup>2</sup>。

③ 珠江新城项目。该项目南区于 09 年 8 月顺利开工，克服了设计图纸修改、施工临电工程没有按计划完成等因素影响，相关进度基本上按照计划进行。2010 年 1 月 29 日，项目顺利封顶。项目北区目前还处于开发报建阶段，力争在 2010 年亚运开幕前完成基坑施工。

④ 广隆项目。由于历史遗留的拆迁问题的处理时间大大延误（至 2009 年 10 月才完成），导致各项工作计划都相应向后推迟。原计划在 1 季度完成项目土地使用证的办理工作，实际推迟到 4 季度才完成，而原定 09 年开工的目标也相应顺延。目前已经完成了项目单体方案的审批，现正开展各项专业报建工作。

⑤ S8 项目。由于涉及到中拓公司境外企业的法律地位问题，办理《国有土地使用证》进展较为缓慢。经多次沟通，于 2009 年 5 月中旬取得了东建、中拓两家公司名下的《国有土地使用证》，目前相关资料已经入案，该土地使用证办至公司名下的工作正抓紧进行。另外，该项目的前期市场研究及项目分析已经完

成。

(3) 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

分行业	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(%)
房地产业	530,091,435.82	336,630,421.76	36.50	107.31	115.70	减少 2.46 个百分点
合计	530,091,435.82	336,630,421.76	36.50	107.31	115.70	减少 2.46 个百分点
分产品						
开发产品	487,538,554.20	309,450,999.15	36.53	142.01	148.72	减少 1.71 个百分点
投资性房地产	3,733,772.00	1,788,999.66	52.09	-77.62	-78.49	增加 1.93 个百分点
周转房	498,411.00	144,228.22	71.06			
物业出租及管理	38,320,698.62	25,246,194.73	34.12	2.02	8.21	减少 3.77 个百分点

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	265,298,161.82	50.88
长沙	264,793,274.00	230.12

(4) 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	2009年	2008年	对比差异	增减比率(%)
货币资金	545,875,038.35	212,364,778.12	333,510,260.23	157.05
预付款项	844,113.25	2,252,811.70	-1,408,698.45	-62.53
其他应收款	39,766,531.06	60,794,259.10	-21,027,728.04	-34.59
存货	1,091,920,151.32	997,788,798.09	94,131,353.23	9.43
预收款项	78,152,982.40	1,109,754.06	77,043,228.34	6942.37
应交税费	15,578,215.03	519,734.57	15,058,480.46	2897.34
股东权益	787,824,689.10	725,493,427.93	62,331,261.17	8.59

A、货币资金：报告期末较年初数增长 157.05%，主要系房地产项目销售资金回笼和银行借款大幅增加所致；

B、预付款项：报告期末较年初数减少 62.53%，主要系湖南珠江实业投资有限公司预付款项转入开发成本所致；

C、其他应收款：报告期末较年初数减少 34.59%，主要系回收代垫的广隆项目拆迁款所致；

D、预收款项：报告期末较年初数增长 6,942.37%，主要系房地产项目销售资金回笼增加所致；

E、应交税费：报告期末较年初数增长 2897.34%，主要系预提税费增加所致。

② 费用构成发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项 目	2009 年	2008 年	对比差异	增减比率 (%)
财务费用	15,949,471.61	4,997,389.63	10,952,081.98	219.16
销售费用	14,729,803.54	10,325,132.77	4,404,670.77	42.66
管理费用	33,551,127.84	31,023,269.22	2,527,858.62	8.15
期间费用合计	64,230,402.99	46,345,791.62	17,884,611.37	38.59

财务费用：报告期较上年同期增长 219.16%，主要系银行借款大幅增加所致；

销售费用：报告期较上年同期增加 42.66%，主要系房地产项目销售增加所致；

期间费用：报告期较上年同期增长 38.59%，主要系营业收入增加所致。

(5) 现金流量情况分析

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年	2008 年	对比差异	增减比率 (%)
经营活动产生现金流量				
现金流入	659,660,646.68	242,027,831.29	417,632,815.39	172.56
现金流出	502,014,983.53	449,845,476.98	52,169,506.55	11.60
经营活动产生现金流量净额	157,645,663.15	-207,817,645.69	365,463,308.84	175.86
投资活动产生现金流量				
现金流入	3,836,930.27	3,169,799.82	667,130.45	21.05
现金流出	2,914,004.80	191,156.00	2,722,848.80	1424.41
投资活动产生现金流量净额	922,925.47	2,978,643.82	-2,055,718.35	-69.02
筹资活动产生现金流量				
现金流入	796,000,000.00	390,000,000.00	406,000,000.00	104.10
现金流出	621,058,328.39	210,031,430.56	411,026,897.83	195.70
筹资活动产生现金流量净额	174,941,671.61	179,968,569.44	-5,026,897.83	-2.79

经营活动产生的现金流量净额增加 175.86%，主要系报告期房地产项目销售资金回笼增加所致；

投资活动产生的现金流量净额减少 69.02%，主要系报告期申购新股收益减少所致。

#### (6) 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	54,743.83	4,021.01
广州珠江投资发展有限公司	投资、贸易	2,000	1,865.61	-311.46
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	250	2,952.11	1.37

## 2、对公司未来发展的展望

### (1) 所处行业发展趋势

经历了 2009 年“量增价升”的强力反弹之后，多数地区的楼价已经普遍超过 2007 年的峰值水平。受此影响，从 2009 年下半年开始，刚性需求追涨的热情有所降低，出现了对高楼价的警惕、观望心理，成交量也出现一定幅度的下降。

自 2009 年 12 月份以来，针对房地产行业的调控政策及相关信息频繁出现。2009 年 12 月 14 日，温家宝总理主持国务院常务会议，就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措。会议同时明确，将“遏制房价过快上涨”。在此之后，有关部门相继宣布了土地出让金首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%、营业税减免年限从 2 年恢复至 5 年等规定。与此同时，有关严格执行二次房贷政策的呼声也越来越高。宏观调控政策的密集出台，充分表明了政府 2010 年遏制房价过快上涨、抑制楼市投资投机成分的决心，这一态度势必对 2010 年楼市产生重大影响。房地产行业短期波动不可避免，但从中长期角度来看依然能从中国经济强劲增长和城市化进程中获得发展。

展望 2010 年的房地产行业，宏观经济的走向和楼市政策的变化将会是决定楼市发展趋势的最关键因素。

### (2) 公司的优势、经营风险及应对策略

#### ① 公司在行业中的定位

报告期末，公司总市值 24.69 亿元，房地产销售收入 5.3 亿元，从规模上看

是一家小型的房地产开发企业，公司资产负债率 56.27%，每股经营性现金流净额 0.84 元，加权平均净资产收益率 7.92%，反映了公司负债结构、现金流状况、盈利能力位于行业平均水平。公司目标定位于以住宅开发和物业经营为主、稳健发展的区域性房地产开发企业。

## ② 公司的竞争优势

公司主营业务所在地的广州和长沙地区，市场竞争更加激烈，但需求旺盛。公司将利用珠江新城项目和长沙珠江花城项目，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、区域市场占有率和竞争力等方面出现质的提高。同时，公司具有较强的风险应对能力和融资能力，即使在行业遭遇调控时也能主动拓宽融资渠道，从不高价拿地，理性定价销售、加快资金回笼，促进公司持续发展。

## ③ 公司经营中主要面临的风险

A、行业政策风险。2010 年的房地产政策、税收、土地供应、住房结构、信贷等都会给公司发展产生重大影响；

B、财务风险。随着公司在珠江新城项目和长沙珠江花城项目投入的不断加大，土地储备的不断增加，公司对资金的需求、财务费用都将持续增加，财务风险相应放大；

C、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。

## ④ 公司应对策略

2009 年，公司继续贯彻了稳健经营的策略，加快可售项目的销售速度，推动项目的开发建设，完成了公司既定经营目标。同时，在相对宽松的货币政策条件下，充分利用公司项目条件，积极拓宽融资渠道，获得了公司发展所需要的较充沛的资金，有效地支持了公司项目的发展。

2010 年，公司将密切关注宏观调控形势，加快相关项目的开工建设，做好在售项目的销售工作，进一步健全内部控制，努力拓展融资渠道，保证公司的积极发展。

## 3、公司新年度经营计划

为实现 2010 年的工作计划，公司将积极做好以下工作：

① 珠江新城项目：项目南区争取 9 月完成竣工验收。北区计划在亚运前完成基坑工作，2011 年实现预售。

② 长沙珠江花城项目：争取完成扶水岸剩余存量的销售，在年内开始第三组团的销售。

③ 广隆项目：亚运会之前完成地下室基坑支护工程，争取完成桩基础工程，亚运会之后开展土方和地下室工程。

④ S8 项目：A、完成地块受让的相关手续，以公司名义取得《国有土地使用证》完成地块交接手续；B、完成项目策划、产品定位等营销工作；C、待条件具备后，亚运后开工建设。

⑤ 珠江新岸公寓经营：全力以赴，开拓市场，加大营销力度，把握 2010 年亚运会的良好契机，打造珠江新岸公寓的市场品牌，寻求优质的大客户入住，提升开房率。

⑥ 积极拓展新项目，增加土地储备，为未来发展培育新的利润增长点。

⑦ 继续推进内部控制体系实施、平衡计分卡绩效考核体系试运行和主营业务流程评估及优化的工作，完善薪酬与福利体系，根据公司 5 年战略规划制定人力资源战略规划。

#### 4、资金需求、使用计划和来源情况

2010 年，随着公司珠江新城项目、长沙珠江花城项目第三组团的开工建设，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。

### (二) 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、非募集资金项目情况

(1) 报告期内公司继续利用自有资金用于新股申购，取得投资收益 58 万元；

(2) 报告期内珠江新岸公寓项目完成工程投资 8,344.76 万元；长沙珠江花城项目完成工程投资 29,705 万元；珠江新城项目完成工程投资 2,229.99 万元。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

#### (四) 董事会日常工作情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会2009年第一次会议	2009年4月23日		《上海证券报》 《证券时报》	2009年4月25日
公司第六届董事会第二次(临时)会议	2009年8月12日		《上海证券报》 《证券时报》	2009年8月15日
公司第六届董事会2009年第三次会议	2009年8月26日	审议并通过了《公司2009年半年度报告及其摘要》。	《上海证券报》 《证券时报》	
公司第六届董事会2009年第四次(临时)会议	2009年10月30日	审议并通过了《公司2009年第三季度报告》。	《上海证券报》 《证券时报》	
公司第六届董事会2009年第五次(临时)会议	2009年12月18日		《上海证券报》 《证券时报》	2009年12月19日

##### 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了年度股东大会。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。

##### 3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

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，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2009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

2010年1月18日，审计委员会召开了2009年第一次会议，审阅了公司编制的2009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2009年度财务会计报表于2010年2月2日进行了再次审阅，形成了书面意见，认为公司2009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，并同意以初审意见为基础制作2009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2009年年度报告。

(4) 审计委员会对审计机构的总体评价

审计委员会认为立信大华会计师事务所有限公司(由原审计机构广东大华德律会计师事务所与北京立信会计师事务所合并而成)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2009年度审计报告真实、准确地反映了公司2009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

2010年2月5日，审计委员会召开了2010年第三次会议，全票审议通过：  
①公司2009年财务会计报告；②公司2009年财务报告审计工作总结报告；③对聘请年度会计师事务所发表意见。

#### 4、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

二〇一〇年五月二十八日

## 广州珠江实业开发股份有限公司 2009 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 2009 年度监事会工作报告》已经由公司第六届监事会 2010 年第一次会议审议通过。根据《公司章程》规定，提交公司 2009 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 2009 年年度报告》第九部分（印刷版年报第 19 页）。

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 4 月 23 日召开了第六届监事会 2009 年第一次会议	《公司 2008 年度监事会工作报告》、《公司 2008 年年度报告及摘要》、《公司 2009 年第一季度报告》
2009 年 8 月 26 日召开了第六届监事会 2009 年第二次会议	《公司 2009 年半年度报告及摘要》
2009 年 10 月 30 日召开了第六届监事会 2009 年第三次（临时）会议	《公司 2009 年第三季度报告》

公司报告期内共召开 3 次监事会会议，全体监事均出席会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，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。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告，监事会认为，立信大华会计师事务所有限公司对本公司 2009 年度财务报告出具的审计意见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。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司最近一次募集资金的实际投入与承诺投入一致，规范、合理地使用了全部募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无重大收购资产、出售资产的行为发生。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易均按市场公平交易的原则进行，无损害公司利益和股东利益的行为发生。

广州珠江实业开发股份有限公司

二〇一〇年五月二十八日

## 广州珠江实业开发股份有限公司 2009 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 2009 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 2009 年年度报告及其摘要，经公司第六届董事会 2010 年第一次会议审议通过，已于 2010 年 2 月 12 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

二〇一〇年五月二十八日

## 广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度财务决算报告

广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度财务决算，业经立信大华会计师事务所有限公司审核，并出具立信大华审字（2010）第 675 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：2009 年末公司总资产合计 1,801,504,114.85 元，其中：流动资产占总资产的 93.17%，固定资产占总资产的 0.37%，长期投资占总资产的 3.14%，投资性房地产占总资产的 2.74%，无形资产及其他资产占总资产的 0.58%。资产负债率为 56.27%。

2、营业收入：2009 年营业收入 530,667,758.71 元，比上年同期增加 107.25%。其中：长沙珠江花城项目销售收入 264,793,274.00 元；珠江新岸公寓项目销售收入 211,241,445.60 元；金盛大厦项目销售收入 1,213,526.20 元；淘金华庭项目车位销售收入 4,575,420.00 元；金山阁项目车位销售收入 2,008,915.00 元；华侨乐园车位销售收入 2,457,000.00 元；淘金小区车位销售 294,000.00 元；金昌大厦销售收入 2,682,031.00 元；松柏岗等旧有物业销售收入 2,505,125.40 元；物业经营业务收入 18,116,361.22 元；物业管理费收入 19,616,876.10 元；投资公司经营收入 587,461.30 元；其他业务收入 576,322.89。

3、净利润：2009 年实现的净利润为 62,328,526.56 元，比上年同期增加 37,905,661.45 元，其中：营业利润为 83,028,755.00 元，主要是长沙珠江花城项目、珠江新岸公寓项目、车位销售及物业经营、物业管理产生的利润，其中投资收益 580,010.27 元，主要是申购新股产生的收益。

4、股东权益：2009 年末股东权益合计 787,824,689.10 元，比上年度增加了 62,331,261.17 元。

5、2009 年度可供分配利润为 175,736,590.91 元，可供股东分配的利润为 175,736,590.91 元。

该报告，已经公司第六届董事会 2010 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

二〇一〇年五月二十八日

## 广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年度利润分配预案

各位股东、股东代表：

经立信大华会计师事务所有限公司审计，公司 2009 年度实现净利润 62,328,526.56 元。根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 6,232,852.66 元，加上年初未分配利润 119,989,908.09 元，年末可供投资者分配的利润累计为 176,085,581.99 元。

根据《公司章程》中关于现金分红的规定，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，最近三年实现的可分配利润总额为 117,623,117.87 元，则本年度分配利润不少于 1,176.23 万元。

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）第三条规定，《上市公司证券发行管理办法》第八条第（五）项“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三十”，这是满足再融资资格在现金分红方面的财务要求。如达到此条件，则本年度以现金方式分配的利润不能少于 3,528.7 万元。

本公司 2009 年度分红预案为：以 2009 年末总股本 187,039,387 股为基数，向全体股东每 10 股派 2 元现金（含税）。剩余未分配利润结转到下一年度。本年度不进行公积金转增股本。

该议案已经公司第六届董事会 2010 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

二〇一〇年五月二十八日

## 关于聘请 2010 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 2009 年度审计工作总结报告，审计委员会认为，立信大华会计师事务所有限公司在为公司提供 2009 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，并同意将立信大华会计师事务所有限公司作为 2010 年度审计机构候选人提交董事会审议。公司拟续聘立信大华会计师事务所有限公司为 2010 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 2010 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

二〇一〇年五月二十八日

## 关于设立风险管理委员会的议案

各位股东、股东代表：

为进一步规范公司运作，及时识别、评估公司经营活动及运作过程中的重大风险，提高公司控制风险的能力，完善公司法人治理结构，根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及其他有关规定，并结合公司实际，拟成立董事会风险管理委员会。

一、风险管理委员会的主要职责：

- （一）对公司风险状况进行评估并提出建议；
- （二）对公司的风险管理情况进行评估并提出建议；
- （三）研究并提出完善公司风险管理和内部控制的建议；
- （四）制定公司重大风险预警机制和突发事件处理机制；
- （五）对公司重大投融资和其他经营管理中的重大事项的风险及其控制进行研究并向董事会提出建议；
- （六）董事会授权的其他事宜。

二、风险管理委员会由三至五名董事组成。委员由董事长、二分之一以上独立董事或者全体董事的三分之一以上提名，并由董事会选举产生。

风险管理委员会设主任委员一名，由风险管理委员会选举，并报请董事会批准产生。

上述所称“风险”是指企业未来的不确定性对企业实现经营目标的影响。一般可分为战略风险、财务风险、市场风险、运营风险、法律风险等。

该议案，已经公司第六届董事会 2010 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

二〇一〇年五月二十八日

## 关于出售公司存量公房的议案

各位股东、股东代表：

根据公司的业务发展需要，为盘活公司资产，优化公司资产结构，公司决定出售位于白云区平安路云西一街 4 号 101、104、202、701、801、802、803、804 共计八套房屋。上述物业是公司使用法定公益金购买，应归属为集体福利，属于产权清晰的存量公房。根据【穗房改办[2002]11 号】文规定，凡产权清晰的存量公房须经过出资人同意后方可出售。

上述物业是中天衡评字【2009】第 43 号资产评估报告书所列 56 套物业其中八套，评估报告书的评估基准日是 2009 年 5 月 31 日，使用有效期自评估基准日起一年（2009 年 5 月 31 日至 2010 年 5 月 30 日）。

上述物业均已办理《房地产权证》，权属人均为广州珠江实业开发股份有限公司。该等房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为住宅用地，取得方式为出让，土地使用年限 70 年，自 1995 年 12 月 31 日起。房屋所在楼宇均为钢筋混凝土结构 9 层的建筑物，无电梯上落。装修情况为：外墙水刷石，内墙及顶棚缮灰；地面铺陶瓷砖，安装铝合金窗和木门，建筑物建成于约 1997 年，建筑、设备等保养情况一般。

公司将以不低于评估价出售上述八套房屋。

中天衡评字【2009】第 43 号资产评估报告书对上述八套房屋评估明细如下：

序 号	权证 编号	建筑物 名称	建成 年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	帐面价值 原值	净值	评估单价 评估现值	(元/m <sup>2</sup> )	备注
41	穗房地证字第 0466208 号	白云区平安路云西一街四号 101 住宅		94.89	-		482,600	5,086	
42	穗房地证字第 0466211 号	白云区平安路云西一街四号 104 住宅		94.89	-		487,500	5,138	
43	穗房地证字第 0466213 号	白云区平安路云西一街四号 202 住宅		89.12	-		457,900	5,138	
44	穗房地证字第 0466232 号	白云区平安路云西一街四号 701 住宅		95.88	-		497,600	5,190	

45	穗房地证字第 0466236号	白云区平安路云西一街四号 801 住宅		95.88	-		482,700	5,034	
46	穗房地证字第 0466237号	白云区平安路云西一街四号 802 住宅		90.06	-		458,000	5,086	
47	穗房地证字第 0466238号	白云区平安路云西一街四号 803 住宅		90.06	-		458,000	5,086	
48	穗房地证字第 0466239号	白云区平安路云西一街四号 804 住宅		95.88	-		482,700	5,034	
总计				746.66			3,807,000		

附件为中天衡评字【2009】第 43 号资产评估报告书全文。

该议案，已经公司第六届董事会 2010 年第四次（临时）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

二〇一〇年五月二十八日

委托方

广州珠江实业开发股份有限公司

广州珠江实业开发股份有限公司

拟转让房地产评估项目

## 资产评估报告书

中天衡评字[2009]第 043 号

签字评估师

梁东升、陈扬

评估作业日期

2009 年 5 月 25 日至 2009 年 7 月 30 日

广州中天衡资产评估有限公司

# 目 录

---

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告书（正文） .....	3
一、 委托方 .....	3
二、 评估目的 .....	3
三、 评估基准日 .....	3
四、 评估对象 .....	4
五、 价值定义 .....	11
六、 评估假设与限制条件.....	11
七、 评估依据 .....	13
八、 评估方法 .....	13
九、 评估程序 .....	15
十、 评估结论及说明 .....	15
十一、 特别事项说明 .....	16
十二、 评估报告使用限制说明 .....	16
资产评估报告附件.....	19

## 声 明

1. 本《资产评估报告》是注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的、由其所在评估机构出具的书面专业意见。

2. 恪守独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 评估报告使用者应认真阅读本《资产评估报告》全文，评估报告使用者应充分关注评估报告特别事项说明和使用限制。

5. 评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。

6. 注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。

## 资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

- 【委托方】 广州珠江实业开发股份有限公司
- 【评估目的】 广州珠江实业开发股份有限公司拟转让部分资产
- 【评估对象】 本项目评估对象为位于广州市越秀区、海珠区、白云区、番禺区、荔湾区的部分房地产共 56 宗，建筑面积共 18339.45m<sup>2</sup>
- 【价值类型】 市场价值
- 【评估基准日】 2009 年 5 月 31 日
- 【评估方法】 市场比较法、收益法
- 【评估结论】 市场价值为人民币 8926.44 万元。
- 【使用有效期】 自评估基准日起一年(2009 年 5 月 31 日至 2010 年 5 月 30 日)

### 【特别事项说明】

1. 已办理《房地产权证》的房地产的建筑面积根据《房地产权证》登记的面积确定，只办理《广州市房地产权属证明书》的房地产之建筑面积由委托方提供，该数据如与房地产管理部门测绘结果有差异，则以房地产管理部门测绘结果为准，评估结果也应作调整。

2. 根据委托方提供的《资产评估有关事项说明》，评估对象中部分房地产(25 套住宅共 2086.46 平方米)现由委托方企业员工租住，部分房地产(8 套住宅共 397.81 平方米)作为拆迁安置房由拆迁户按广州市民用公房租金标准或免租租住，该等房地产均未专门另行签定租赁合同，评估时假设委托方提供的该等房地产租赁现状是真实的，并已考虑了该等租赁现状对评估结论的影响。

## 资产评估报告书（正文）

广州中天衡资产评估有限公司接受广州珠江实业开发股份有限公司委托，对其拟转让部分资产市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于 2009 年 5 月 31 日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方

本项目委托方和资产占有方均为广州珠江实业开发股份有限公司，法定代表人为郑暑平，住所为广州市越秀区环市路 362-366 号好世界广场 3001-3005 房，注册资本为人民币壹亿捌仟柒佰零叁万玖仟元。该企业为股份有限（上市）公司。主要经营范围为：土地开发、承建、销售、租赁商品房、实业投资、物业管理等。

### 二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其部分资产，需了解委估资产在评估基准日的市场价值。本资产评估报告是作为该经济行为当事方确定转让价之参考依据。

### 三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为 2009 年 5 月 31 日。

#### 四、评估对象

本项目评估对象为位于广州市越秀区、海珠区、白云区、番禺区、荔湾区的部分房地产共 56 宗，建筑面积共 18339.45m<sup>2</sup>

##### (一) 评估对象 A、B、C、D

评估对象 A 为位于为越秀区解放路马王庙 4 号的住宅，建筑面积为 245.40m<sup>2</sup>。

评估对象 B 为位于天河（现越秀）区淘金东路 41—47 号的 19 套住宅，建筑面积共为 1308.00m<sup>2</sup>。

评估对象 C 为位于越秀区文化里 11 号之 1 首层、11 号之 3 二层商铺，建筑面积共为 2696.94m<sup>2</sup>。

评估对象 D 为位于东山（现越秀）区东华西路永胜街 51 号（东盛大厦）504、505 房住宅，建筑面积为 129.77m<sup>2</sup>。

评估对象 A、B、C、D 均位于越秀区，越秀区东起广州大道，与天河区接壤；南临珠江，与海珠区隔江相望；西至人民路，与荔湾区毗邻；北面到白云山山脚，与白云区、天河区相邻，是广州市的老中心城区。辖内多条各具特色的商业街先后形成。目前，北京路、中山五路一带已成为广州市最繁华的一个商贸中心和古城文化旅游区；环市东国际中央商务区内写字楼云集，人流、物流、资金流和信息流高度密集，形成具有特色的“总部经济”，成为华南地区对外开放的重要窗口；流花区域、海印商业区也成为广州市新的商业繁华地带。

越秀区是老城区之一，各项基础配套设施完善，商服较繁华度较高。区内教育优势彰显，有执信中学、培正中学、省实验中学、中山医科大学等。区内有地铁一、二号线，交通较为方便。由于地处老城区，其商铺银行、幼儿园、小学、中学、医院等基础配套设施完善。

评估对象 A 已办理《房地产权证》，(证号见房地产评估明细表)，权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为住宅用地，取得方式为出让，土地使用年限为 70 年，自 2002 年 12 月 10 日起。至评估基准日，评估对象出租作住宅。

评估对象为钢筋混凝土结构 3 层的建筑，为南北朝向，通风采光差。装修情况为：外墙为清水墙，内墙及顶棚缮灰；安装木门、防盗门、铝合金窗，地面铺陶瓷砖。该建筑物为多年的旧建筑，建筑物保养情况一般。

评估对象 B 未办理《房地产权证》，仅办理《广州市房地产权属证明书》(证号见房地产评估明细表)，权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为综合用地，取得方式为出让，土地使用年限为 70 年，自 2005 年 1 月 27 日起。至评估基准日，评估对象中有 11 套共 910.19 平方米由职工租住，其余 8 套共 397.81 为拆迁户安置房，由拆迁安置户按广州市民用公房租金标准或免租租住。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 9 层的建筑物。装修情况为：外墙水刷石，内部为毛坯房，安装木门、钢窗，建筑物建成于约 1995 年，建筑、设备等保养情况一般。

评估对象 C 已办理《房地产权证》，(证号见房地产评估明细表)，权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为综合用地，取得方式为出让，土地使用年限为 40 年，自 1995 年 8 月 25 日起。至评估基准日，评估对象出租作商铺，评估对象已抵押给广州市农村信用合作联社西城信用社。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 28 层的建筑物，评估对象位于一、二层。装修情况为：外墙为马赛克，内部由租户自行装修，安装铝合金窗、玻璃门，该建筑约建成于 1997 年，建筑物保养情况一般。

评估对象 D 已办理《房地产权证》，(证号见房地产评估明细表)，权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为住宅用地，取得方式为出让，土地使用年限为 70 年，自 1996 年 12 月 31 日起。至评估基准日，评估对象出租给职工工作住宅。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 20 层的建筑物，有 2 台电梯上落，评估对象位于第五层。装修情况为：外墙贴条形砖，内部由租户装修；安装木门、铝合金窗，建筑物建成于 1998 年，建筑、设备等保养情况较好。

## (二) 评估对象 E、F、G

评估对象 E 为位于海珠区昌岗中路 150 号之一 104 房商铺，建筑面积为 23.57m<sup>2</sup>。

评估对象 F 为位于海珠区昌岗中路 183、185 号的 4 套住宅，建筑面积共 347.20m<sup>2</sup>。

评估对象 G 为位于海珠区昌岗中路 249 号之一 101 单元商铺商铺，建筑面积为 78.21m<sup>2</sup>。

评估对象 E、F、G 均位于海珠区昌岗中路，昌岗中路属江南繁华地段，位于南北西东交通要塞。50 多路公交线路途经门前，地铁二号线美院站近在咫尺，昌岗路地铁站正在建设中，交通非常便利。附近有信和广场、好又多、广百百货等购物中心，配套设施齐全，有学校（昌岗中小学、广州美院）、南丰商场、海珠购物中心、江南港澳中心、河南医院等。

评估对象 E 已办理《房地产权证》，(证号见房地产评估明细表)，权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为商住用地，取得方式为出让，土地使用年限为 40 年，自 2003 年 8 月 29 日起。至评估基准日，评估对象出租作商铺。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 7 层的建筑物,评估对象位于内街首层。装修情况为:外墙水刷石,内墙及顶棚缮灰;地面铺陶瓷砖,安装木门、钢窗。建筑物建成于约 1995 年,建筑、设备等保养情况一般。

评估对象 F 尚未办理《房地产权证》,但已办理《广州市房地产权属证明书》(证号证号见房地产评估明细表),权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地,土地用途为住宅用地,取得方式为出让,土地使用年限为 70 年,自 1996 年 12 月 3 日起。至评估基准日,无抵押、出租等其他他项权利状况。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 24、25 层的建筑,有 2 台电梯上落,装修情况为:外墙贴条形砖,单元内墙及天棚缮灰,地面铺木地板,安装铝合金窗和木门,评估对象空置,建筑物建成于 1995 年,建筑、设备等保养情况一般。

评估对象 G 尚未办理《房地产权证》,但已办理《广州市房地产权属证明书》(证号见房地产评估明细表),权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地,土地用途为商住用地,取得方式为出让,土地使用年限为 70 年,自 2004 年 1 月 23 日起。至评估基准日,无抵押、出租等其他他项权利状况。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 23 层的建筑,评估对象位于首层背面的角落。装修情况为:外墙贴条形砖,内部为毛坯房,安装铝合金窗和木门,评估对象空置,建筑物建成于 2006 年,建筑、设备等保养情况一般。

### (三)评估对象 H、I、J

评估对象 H 为位于白云区机场西路又一居小区 3 个商铺和 5 套住宅,建筑面积共 529.27m<sup>2</sup>。

评估对象 I 为位于白云区广园中路松柏东街 107#、128#商铺,建筑面积共 318.29m<sup>2</sup>。

评估对象 J 为位于白云区平安路云西一街四号的 8 套住宅，建筑面积共 746.66m<sup>2</sup>。

评估对象 H、I、J 均位于白云区机场西路一带，机场西路为南北走向的主干道，北直通机场高速公路，南与解放北路相接，西与岗贝路和远景路相交，直通三元里大道，交通网络四通八达，且有多条公交线路经过（如 58 路、87 路、251 路、244 路等）。评估对象所在的小区为又一居，小区较大，且居住环境较好，附近有多个楼盘，如万方园、腾龙阁、康盈阁、中意花苑等。附近基础配套设施齐全，有市场、超市、银行等。评估对象与旧白云机场仅一路之隔，随着旧白云机场的搬迁，将在原来地块规划建设成一个“白云新城”，成为白云区的商住中心，白云新城规划利好因素的影响，将带动周边房地产的发展，带来较大的升值潜力。

评估对象 H 均已办理《房地产权证》，（证号见房地产评估明细表），权属人均广州珠江实业开发股份有限公司。该等房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为商住用地，取得方式为出让，土地使用年限为商业 40 年、住宅 70 年，自 1997 年 6 月 20 日起。至评估基准日，评估对象出租作商铺。

评估对象所在楼宇均为钢筋混凝土结构 9 层的建筑物，无电梯上落，商铺均为小区首层商铺，住宅均位于第 9 层。商铺装修情况为：外墙为涂乳胶漆，内墙及顶棚缮灰；地面铺陶瓷砖，安装卷闸门、铝合金窗。住宅装修情况为：外墙贴条形砖，单元内墙缮灰，地面水泥砂浆找平，安装铝合金窗和木门，为毛坯房，建筑物建成于约 1999 年，建筑、设备等保养情况一般。

评估对象 I 松柏东街 107# 尚未办理《房地产权证》，但已办理《广州市房地产权属证明书》（证号见房地产评估明细表），松柏东街 128 号已办理《房地产权证》（证号见房地产评估明细表），权属人均为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为商业用地，取得方式为出让，土地使用年限为 40 年，自 1993 年 9 月 10 日起。至评估基准日，评估对象出租作商铺。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 9 层的建筑，评估对象均位于首层。装修情况为：外墙水刷石，内墙及顶棚缮灰；地面铺陶瓷砖，安装卷闸门、钢窗。建筑物建成于约 1995 年，建筑、设备等保养情况一般。

评估对象 J 均已办理《房地产权证》（证号见房地产评估明细表），权属人均为广州珠江实业开发股份有限公司。该等房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为住宅用地，取得方式为出让，土地使用年限 70 年，自 1995 年 12 月 31 日起。至评估基准日，评估对象均空置，无抵押、出租等其他他项权利状况。

评估对象所在楼宇均为钢筋混凝土结构 9 层的建筑物，无电梯上落。装修情况为：外墙水刷石，内墙及顶棚缮灰；地面铺陶瓷砖，安装铝合金窗和木门，建筑物建成于约 1997 年，建筑、设备等保养情况一般。

#### （四）评估对象 K

评估对象 K 为位于广州市番禺大石镇沿沙东路百事佳花园住宅 5 套，建筑面积共 688.30 m<sup>2</sup>。

评估对象 K 所在的百事佳花园属于于番禺洛溪板块，毗邻丽江花园。烂尾多年的百事佳花园于 1994 年开盘，首期建成 4 幢 28 层高层洋房，带地下停车场，1 至 3 层为裙楼商业部分，4 至 28 层为商品房，尚未开发土地因后续开发资金不足，而无法继续后期的开发。目前丽江花园发展商已收购了该盘商业裙楼和未开发土地。评估对象所在区域交通便利，有洛溪大桥和华南

快速干线通往广州市区，随着地铁 3 号线的开通和 2 号线延长的建设，交通更加便利。且附近有多个大型的楼盘，如丽江花园、海龙湾和南浦海滨花园等，各项基础配套设施较齐全，不远的洛溪新城有百佳、华润、中心商业街和个大住宅小区内的社区超市等。

评估对象 K 均已办理《房地产权证》，权属人均为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为商住用地，取得方式为出让，土地使用年限至 2062 年 5 月 25 日止。至评估基准日，评估对象均空置，无抵押、出租等其他他项权利状况。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 28 层的建筑，有 2 台电梯上落，装修情况为：外墙贴马赛克，内墙及天棚缮灰，地面铺耐磨地砖，安装铝合金窗和木门。建筑物建成于 1994 年，由于评估对象一直空置，保养情况较差。

#### (五) 评估对象 L

评估对象 L 为位于广州市荔湾区文昌南路 48 号 101、201、301 车库，建筑面积共 9869.53m<sup>2</sup>。

评估对象 M 为位于广州市荔湾区西华路 63 号二、三层商铺，建筑面积共 1358.31m<sup>2</sup>。

评估对象 L、M 均位于荔湾区，荔湾区地处广州中心城区西部，辖区总面积 59.1 平方公里，户籍人口 71 万人，常住人口 103 万。荔湾区是广州市的老城区之一，市政基础设施及生活配套均较齐备。东至越秀区，北接广州火车站、白云机场；南有人民桥、珠江隧道贯通珠江两岸；西有珠江大桥连接佛山、南海；西南有京广铁路广州货运南站及广州港新风作业码头；广州地铁一号线及内环高架路纵贯全区。

文昌南路离上下九步行街较近，西华路靠近人民路，附近住宅小区多及商铺，人流量较大，商服繁华程度较高。

评估对象 L 尚未办理《房地产权证》，但已办理《广州市房地产权属证明书》(证号见房地产评估明细表)，权属人为广州珠江实业开发股份有限公司。该房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为车库用地，取得方式为出让，土地使用年限为 40 年，自 2002 年 4 月 24 日起。至评估基准日，评估对象出租作商铺。

评估对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 8 层的建筑，评估对象位于首、二、三层。装修情况为：外墙水刷石，内墙及顶棚缮灰；水泥沙浆地面，安装卷闸门、钢窗。建筑物建成于约 1995 年，建筑、设备等保养情况一般。

评估对象 M 均已办理《房地产权证》(证号见房地产评估明细表)，权属人均广州珠江实业开发股份有限公司。该等房地产土地所有权性质为国有土地，土地用途为综合用地，取得方式为出让，房屋使用性质为商场、车位，土地使用年限为商业 40 年、车位 50 年，自 1999 年 5 月 17 日起。至评估基准日，评估对象出租作宾馆并已抵押给广州市黄石农村信用合作社。

评估对象所在楼宇均为钢筋混凝土结构 9 层的建筑物，评估对象位于二、三层。装修情况为：外墙贴外墙砖，内部由租户自行装修，安装卷闸门、铝合金窗。建筑物建成于约 1998 年，建筑、设备等保养情况一般。

根据委托方提供的《资产评估有关事项说明》，由委托方企业员工租住或作为拆迁安置房由拆迁户按广州市民用公房租金标准或免租租的房屋，该等房地产均未专门另行签定租赁合同。

## 五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

## 六、评估假设与限制条件

### (一) 一般性假设

1. 假设评估对象是在公开市场上进行交易的,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后,评估对象将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

### (二)评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制,假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障,该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质,该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### (三)评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件等评估相关资料,其真实性由委托方负责,我们不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象界址进行测量,该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供,其真实性由委托方负责。

3. 我们对评估对象只对其可见实体外表进行视察,未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

4. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

## 七、评估依据

### (一) 行为依据

资产评估业务约定书。

### (二) 法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号) 和《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号);
3. 《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号);
4. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会 中评协[2007]189 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
6. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
7. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999)。

### (三) 产权依据

委托方提供的《房地产权证》、《广州市房地产权属证明书》等产权证明文件及其他有关文件。

## 八、评估方法

### (一) 住宅

由于评估对象所在地同类型的房地产交易实例较多,故采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算评估对象的市场价值。本项目采用以下市场比较法计算模型：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$

其中：  $V$  = 待估房地产评估价值；  
 $V_0$  = 比较实例房地产价格；  
 $A$  = 待估房地产交易情况指数；  
 $A_0$  = 比较实例房地产交易情况指数；  
 $B$  = 待估房地产评估基准日房地产价格指数；  
 $B_0$  = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；  
 $C$  = 待估房地产区域因素条件指数；  
 $C_0$  = 比较实例房地产区域因素条件指数；  
 $D$  = 待估房地产个别因素条件指数；  
 $D_0$  = 比较实例房地产个别因素条件指数。

## (二) 商铺、车位

由于评估对象已出租或可出租，可通过出租带来稳定的租金收益，故采用收益法进行评估房地产的市场价值。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点，将其累加后得出估价对象的公开市场价值。

收益法计算公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：  $V$  = 待估房地产价值；  
 $A_i$  = 待估房地产未来第  $i$  年的净收益；  
 $R$  = 资本化率；  
 $n$  = 待估房地产未来可获收益的年限。

以上为收益法的基本公式，本次评估时考虑到随着当地经济的发展，评估对象净收益有一个递增的过程，故采用了净收益按一定比率递增的公式：

$$V = \frac{A}{R-r} \left[ 1 - \left( \frac{1+r}{1+R} \right)^n \right]$$

- 其中：
- $V$  = 待估房地产价值；
  - $A_i$  = 待估房地产未来第 1 年的净收益；
  - $R$  = 资本化率；
  - $r$  = 收益期内年净收入递增率；
  - $n$  = 待估房地产未来可获收益的年限。

## 九、评估程序

整个评估项目工作时间从 2009 年 5 月 25 日至 2009 年 7 月 30 日，评估人员实施了以下评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于 2008 年 5 月 25 日进行了资产调查，到资产所在地进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验；
5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

## 十、评估结论及说明

### (一) 评估结论

(二) 经过实施必要的评估程序, 在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下, 委估 56 宗房地产于 2009 年 5 月 31 日的市场价值合计为人民币捌仟玖佰贰拾陆万肆仟肆佰元(RMB8926.44 万元)。

详见房地产评估明细表。

### (三) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支;
2. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”;
3. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《房地产清查评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用, 评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

1. 已办理《房地产权证》的房地产的建筑面积根据《房地产权证》登记的面积确定, 只办理《广州市房地产权属证明书》的房地产之建筑面积由委托方提供, 该数据如与房地产管理部门测绘结果有差异, 则以房地产管理部门测绘结果为准, 评估结果也应作调整。

2. 根据委托方提供的《资产评估有关事项说明》, 评估对象中部分房地产(25 套住宅共 2086.46 平方米)现由委托方企业员工租住, 部分房地产(8 套住宅共 397.81 平方米)作为拆迁安置房由拆迁户按广州市民用公房租金标准或免租租住, 该等房地产均未专门另行签定租赁合同, 评估时假设委托方提供的该等房地产租赁现状是真实的, 并已考虑了该等租赁现状对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结果使用有效期

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定评估结果的使用有效期。

一般情况下，评估结果使用有效期建议自评估基准日起一年。

(接下页)

(本页无正文)

评估机构: 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人: 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2009 年 7 月 30 日

## 资产评估报告附件

	<u>页数</u>
1. 资产评估明细表	3
2. 评估对象涉及企业营业执照复印件	1
3. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件	1
4. 广州中天衡资产评估有限公司从事证券期货业务评估 资格证书复印件	1
5. 签字注册资产评估师资格证书复印件	2
6. 资产评估业务约定书复印件	3
7. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件	63
8. 评估对象涉及资产部分图片资料	7

## 参加本评估项目人员名单

项目经理： 罗晓云 注册资产评估师

项目助理： 胡绍红

房地产评估师：

胡绍红

郑国伟 房地产估价师

报告复核人：

陈扬 注册资产评估师