广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
董事	李善民	因公出差，委托吴张董事代为出席会议并行使表决权。

1.3 广东大华德律会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人郑署平、主管会计工作负责人朱渝梅及会计机构负责人（会计主管人员）张逸波声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	珠江实业
股票代码	600684
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼 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.gzzjsy.com
电子信箱	gzzjsy@gzzjsy.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓　名	陈燕平	杨斌
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电　话	020-83752828-808	020-83752439
传　真	020-83752663	0202-83752663
电子信箱	chenyanping@gzzjsy.com	yangb28@163.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008年	2007年	本年比上年增减（%）	2006年
营业收入	256,047,555.32	340,597,758.33	-24.82	252,478,608.94
利润总额	36,824,884.98	42,880,167.60	-14.12	32,559,699.18
归属于上市公司股东的净利润	24,460,399.51	33,117,348.21	-26.14	22,329,803.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,560,793.05	27,626,441.16	-21.96	18,251,830.54
经营活动产生的现金流量净额	-207,817,645.69	40,580,564.06	-612.11	-28,784,864.81
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减（%）	2006年末
总资产	1,398,931,433.82	1,194,947,970.11	17.07	1,084,324,952.49
所有者权益（或股东权益）	724,943,946.09	700,483,546.58	3.49	667,366,198.37

3.2 主要财务指标

	2008年	2007年	本年比上年增减（%）	2006年
基本每股收益（元/股）	0.13	0.18	-27.78	0.12
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.18	-27.78	0.12
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.12	0.15	-20.00	0.10
全面摊薄净资产收益率（%）	3.37	4.72	减少 1.35 个百分点	3.34
加权平均净资产收益率（%）	3.37	4.72	减少 1.35 个百分点	3.34
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	2.97	3.94	减少 0.97 个百分点	2.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.97	3.94	减少 0.97 个百分点	2.73
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.11	0.22	-604.55	-0.15
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减（%）	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.88	3.75	3.47	3.57

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	2,392.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	45,000.00
委托他人投资或管理资产的损益	3,167,407.82
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	649,234.39
少数股东权益影响额	2,107.73
所得税影响额	-966,535.48
合计	2,899,606.46

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

□适用 √不适用

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	34,927					
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	25.95	48,541,232	0	48,541,232	0
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	4.52	8,452,642	0	8,452,642	0
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	其他	1.77	3,299,921	1,074,785		未知
中国银行-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.65	1,200,000	1,200,000		未知
中国农业银行-华夏复兴股票型证券投资基金	其他	0.43	799,956	799,956		未知
叶晶	其他	0.40	733,772	733,772		未知
天津润富金属贸易有限公司	其他	0.38	700,000	301,629		未知
卢伟浩	其他	0.28	518,789	0		未知
范正军	其他	0.26	488,019	488,019		未知
黄佩玲	其他	0.24	434,800	434,800		未知

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	3,299,921	人民币普通股
中国银行-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	1,200,000	人民币普通股
中国农业银行-华夏复兴股票型证券投资基金	799,956	人民币普通股
叶晶	733,772	人民币普通股
天津润富金属贸易有限公司	700,000	人民币普通股
卢伟浩	518,789	人民币普通股
范正军	488,019	人民币普通股
黄佩玲	434,800	人民币普通股
逄方	430,000	人民币普通股
王丽芳	406,207	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司前十大无限售条件股东除前三大股东同属华夏基金管理公司管辖的基金外，未知其余股东是否存在关联关系或一致行动人情况。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位：万元 币种：人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
广州珠江实业集团有限公司	郑署平	10,414	1983年9月9日	境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
郑署平	董事长	男	44	2008年6月26日~2011年6月25日	134,095	134,095			否		是
廖晓明	副董事长	男	45	2008年6月26日~2011年6月25日	16,000	16,000			是	44.55	否
梁宇行	董事	男	46	2008年6月26日~2011年6月25日		30,000	30,000	二级市场购买	否		是
许庆群	董事	男	54	2008年6月26日~2011年6月25日					否		是
朱劲松	董事、总经理	男	44	2008年6月26日~2011年6月25日					是	3.36	是
吴张	董事	男	51	2008年6月26日~2011年6月25日					是	7.47	否
李善民	董事	男	45	2008年6月26日~2011年6月25日					是	7.47	否
蔡穗声	独立董事	男	57	2008年6月26日~2011年6月25日					是	3.2	否
曾炳权	独立董事	男	58	2008年6月26日~2011年6月25日					是	3.2	否
张晋红	独立董事	女	49	2008年6月26日~2011年6月25日					是	3.2	否
林兵	独立董事	男	40	2008年6月26日~2011年6月25日					否		否
杨家峰	监事会主席	男	54	2008年6月26日~2011年6月25日					否		是
韩巍	监事	男	35	2008年6月26日~2011年6月25日					否		是
张纲	监事	男	38	2008年6月26日~2011年6月25日					否		是
吴建桦	监事	男	54	2008年6月26日~2011年6月25日	4,200	4,200			是	20.3	否
谢蔷	监事	女	35	2008年6月26日~2011年6月25日					是	14.2	否
张穗南	副总经理	男	53	2008年6月26日~2011年6月25日	45,430	45,430			是	39.38	否
刘华俊	副总经理	男	44	2008年6月26日~2011年6月25日					是	31.94	否
郭佑雄	副总经理	男	40	2008年6月26日~2011年6月25日					是	29.78	否
陈燕平	副总经理、董事会秘书	女	48	2008年11月16日~2011年6月25日					是	1.19	否
林东华	副总经理	男	48	2008年11月16日~2011年6月25日					否		否
朱渝梅	财务总监	女	41	2008年6月26日~2011年6月25日					是	31.93	否
周克琨	离任董事	男	60	2005年6月30日~2008年6月26日					否		否
刘昌伟	离任董事	男	60	2005年6月30日~2008年6月26日	8,775	8,775			否		否
靳海涛	离任独立董事	男	54	2005年6月30日~2008年6月26日					是	3.2	否
何威明	离任独立董事	男	45	2005年6月30日~2008年6月26日					是	3.2	否
钱晓健	离任监事	女	55	2005年6月30日~2008年6月26日	33,730	33,730			否		否
罗晓	离任副总经理	男	42	2005年6月30日~2008年1月29日	43,190	43,190			否		是
黄宇文	离任副总经理、董事会秘书	男	43	2008年6月26日~2008年11月18日	44,809	33,809	-11,000	正常比例减持	是	32.92	是
张逸波	离任监事	男	38	2007年4月4日~2008年6月26日					是	17.78	否

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

（1）报告期内总体经营情况

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下降温，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。

报告期内，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%。截至报告期末，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

2、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、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，我们要充分发挥相比较优势，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"快水岸"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对资金的高度依赖性，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。

与公允价值计量相关的项目

□适用 √不适用

持有外币金融资产、金融负债情况

□适用 √不适用

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用 √不适用

变更项目情况

□适用 √不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

（1）报告期内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）报告期内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）报告期内，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。

6.6 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

√适用 □不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
由于 2009 年公司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，不宜提出现金分红预案。	珠江新城项目的启动。

§7 重要事项

7.1 收购资产

□适用 √不适用

7.2 出售资产

√适用 □不适用

报告期内，公司加强了对经营性物业结构的优化工作，对经营回报率不高、形态分散的部分物业采取了出售的策略，共出售车位 209 个，减少投资性房地产原值 863.03 万元，实现销售收入 4,095 万元。

7.3 重大担保

√适用 □不适用

本公司于 2006 年为全资子公司湖南珠江实业投资有限公司向工行长沙市德雅路支行申请的 6,000 万元借款提供信用担保，担保期限两年，报告期内担保责任解除，报告期末公司无担保事项。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

（1）经公司 2008 年第一次临时股东大会批准，公司以 15,583 万元的价格收购关联方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。

（2）2007 年 2 月，广州珠江实业集团有限公司通过公开投标方式承接了本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城首期第二组团的总承包工程，总承包合同价款为 22,586.88 万元，以固定中标总价并计算新增或变更工程价款方式确定。报告期内该交易继续履行。

（3）2006 年 12 月，广州珠江装修工程公司通过公开投标方式承接了本公司全资子公司湖南珠江实业投资有限公司珠江花城首期第二组团的装修工程，总合同价款为 1,711.20 万元。报告期内该交易继续履行。

（4）2007 年 1 月，广州珠江装修工程公司通过公开投标方式承接了珠江新岸项目室内装修工程，合同总价款为 7,584.23 万元（含主要设备材料的采购）。报告期内该交易继续履行。

（5）2006 年 11 月，广州市住宅建设发展有限公司（简称"住建公司"）通过公开投标方式承接了珠江新岸项目土建施工与总承包工程，合同总价款为 6,955.21 万元，报告期内住建公司被划归本公司控股股东广州珠江实业集团有限公司托管，故按有关规定该交易属于关联交易。

单位名称	与上市公司的关联关系	交易内容	2008年 1-12 月交易金额（万元）
广州珠江实业集团有限公司	控股股东	建设工程	6968.42
广州珠江装修工程公司	同受控股股东控制	装修工程	2573.15
广州珠江工程建设监理公司	同受控股股东控制	工程监理	76.72
广州珠江外资建筑设计院	同受控股股东控制	勘察设计费	115.90
广州市住宅建设发展有限公司	同受控股股东控制	建设工程	2331.97
合　计			12066.16

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

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	广州珠江实业集团有限公司	投资转让款	17,572,938.39	17,572,938.39
合　计			17,572,938.39	17,572,938.39

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2008 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司大股东广州珠江实业集团有限公司、广州市人民政府国有资产监督管理委员会在股权分置改革中承诺：持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。	截至报告期末，承诺仍处于正常履行中。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明：

□适用 √不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用?? √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

□适用 √不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□适用 √不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□适用 √不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

√适用 □不适用

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 316.74 元。

7.9 公司是否披露履行社会责任的报告：否

§8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

8.1 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。

8.2 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，客观公正的反映了对有关财务事项的评价。

8.3 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。

8.4 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。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	□未经审计	√审计
审计意见	√标准无保留意见	□非标意见

审计意见全文

审计报告

华德股审字［2009］20 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司及其子公司（以下简称"贵公司"）的财务报表 2008 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及合并和公司股东权益变动表，包括 2008 年度的合并和公司利润表，2008 年度的合并和公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况及 2008 年的经营成果和 2008 年的现金流量。

广东大华德律会计师事务所

中国注册会计师：袭小燕、张锦坤

深圳福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

2009 年 4 月 23 日

9.2 财务报表

合并资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	附注 6 注释 1	212,364,778.12	237,235,210.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	附注 6 注释 2	76,335.00	
应收票据			
应收账款			
预付款项	附注 6 注释 3	2,252,811.70	735,849.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	附注 6 注释 4	60,794,259.10	63,857,344.65
买入返售金融资产			
存货	附注 6 注释 5	997,788,798.09	750,797,546.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,273,276,982.01	1,052,625,951.36
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	附注 6 注释 6	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	附注 6 注释 7	52,394,244.13	62,135,251.53
固定资产	附注 6 注释 8	8,338,215.54	9,645,917.53
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	附注 6 注释 9	1,150,997.81	1,133,532.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	附注 6 注释 10	7,206,258.72	12,842,581.80
其他非流动资产			
非流动资产合计		125,654,451.81	142,322,018.75
资产总计		1,398,931,433.82	1,194,947,970.11
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	附注 6 注释 11	5,093,017.39	9,892,786.49
预收款项	附注 6 注释 12	1,109,754.06	40,890,889.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	附注 6 注释 13	9,424,757.03	7,893,320.04
应交税费	附注 6 注释 14	472,816.57	5,455,048.61
应付利息			
应付股利	附注 6 注释 15	1,067,803.95	1,067,803.95
其他应付款	附注 6 注释 16	75,862,951.66	74,371,686.20
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	附注 6 注释 17	382,552,000.00	106,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		475,583,100.66	245,871,535.28
非流动负债：			
长期借款	附注 6 注释 18	195,800,000.00	248,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	附注 6 注释 19	2,007,987.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计		197,807,987.23	248,000,000.00
负债合计		673,391,087.89	493,871,535.28
股东权益：			
股本	附注 6 注释 20	187,039,387.20	187,039,387.20
资本公积	附注 6 注释 21	357,221,730.71	357,221,730.71
减：库存股			
盈余公积	附注 6 注释 22	60,692,920.09	58,248,284.77
一般风险准备			
未分配利润	附注 6 注释 23	119,989,908.09	97,974,143.90
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		724,943,946.09	700,483,546.58
少数股东权益		596,399.84	592,888.25
股东权益合计		725,540,345.93	701,076,434.83
负债和股东权益合计		1,398,931,433.82	1,194,947,970.11

公司法定代表人：郑署平　　主管会计工作负责人：朱渝梅　　会计机构负责人：张逸波

（下转 B63 版）

股票代码：600684　　股票简称：珠江实业　　编号：临 2009-004

广州珠江实业开发股份有限公司第六届监事会 2009 年第一次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容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。

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称"公司"）第六届监事会 2009 年第一次会议通知于 2009 年 4 月 13 日以送达方式发出，并于 2009 年 4 月 23 日上午在好世界广场 30 楼公司会议室召开。应到监事 5 人，实到监事 5 人，符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由监事会主席杨家峰主持，以书面表决方式通过了如下决议：

一、会议审议通过了《公司 2008 年度监事会工作报告》；

表决结果：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票；

二、会议审议通过了《公司 2008 年年度报告及摘要》；

表决结果：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票；

三、会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告》；

表决结果：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票；

四、监事会对公司 2008 年度有关事项的独立意见

（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

报告期内，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。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司
监事会
二〇〇九年四月二十五日

股票代码：600684　　股票简称：珠江实业　　编号：临 2009-003

广州珠江实业开发股份有限公司第六届董事会 2009 年第一次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称"公司"）第六届董事会 2009 年第一次会议通知于 2009 年 4 月 13 日以送达或传真方式发出，并于 2009 年 4 月 23 日上午在好世界广场 30 楼公司会议室召开，应到董事 11 人，实到董事 10 人。李善民董事因公出差，委托吴张董事代为出席会议并行使表决权，全体公司监事和高级管理人员列席了本次会议，符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由郑署平董事长主持，形成了如下决议：

一、审议通过《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度总经理工作报告》；

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

二、审议通过《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度董事会工作报告》；

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

三、审议通过《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年年度报告及摘要》；

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

四、审议通过《广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年第一季度报告》；

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

五、审议通过《广州珠江实业开发股份有限公司 2008 年度财务决算报告》；

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

六、审议通过《公司 2008 年度利润分配预案》；

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 年度利润拟不分配，也不实施资本公积金转增股本。

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

七、审议通过《关于核销资产减值准备的议案》；

公司 2008 年度核销资产减值准备 4,265,809.22 元。

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

八、审议通过《关于聘请 2009 年度审计机构及确定其报酬的议案》；

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，年度审计费为人民币贰拾捌万元整（小写¥280,000.00 元）。

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

九、审议通过《关于修改<公司章程>部分条款的议案》；

根据相关要求，公司拟对《公司章程》的有关条款作出进一步修改，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。

1、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；

2、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；

3、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

4、单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

5、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。

1、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；

2、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；

3、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；

4、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

5、单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；

6、对股东、实际控制人及其关联人提供的担保。

7、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：

1、公司增加或者减少注册资本；

2、公司的分立、合并、解散和清算；

3、本章程的修改；

4、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；

5、股权激励计划；

6、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：

1、公司增加或者减少注册资本；

2、公司的分立、合并、解散和清算；

3、本章程的修改；

4、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；

5、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；

6、股权激励计划；

7、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：

1、弥补上一年度的亏损；

2、提取法定公积金百分之十；

3、提取任意公积金；

4、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：

1、弥补上一年度的亏损；

2、提取法定公积金百分之十；

3、提取任意公积金；

4、支付股东股利。

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

十、审议通过了《关于调整董事会专门委员会组成人员的议案》；

决定对董事会薪酬与考核委员会组成人员进行调整，新的薪酬与考核委员会由蔡穗声、李善民、曾炳权、张晋红、林兵组成，主任委员蔡穗声。

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

十一、审议通过了《广州珠江实业开发股份有限公司董事会审计委员会年报工作规程》，详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn；

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

十二、审议通过了《关于召开公司 2008 年度股东大会的议案》；

公司 2008 年度股东大会召开事宜另行公告。董事会授权经营班子确定年度股东大会具体的召开时间及发出通知，并在公司指定的网站报纸上公告。

表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票；

以上议案之二、三、五、六、八、九尚需提交公司 2008 年度股东大会审议。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司
董事会
二〇〇九年四月二十五日

广州珠江实业开发股份有限公司 2009 年第一季度报告

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员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。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
董事	李善民	因公出差，委托吴张董事代为出席会议并行使表决权。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4 公司负责人郑署平、主管会计工作负责人朱渝梅及会计机构负责人（会计主管人员）张逸波声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

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增减（%）
总资产（元）	1,482,341,123.30	1,398,931,433.82	5.96
所有者权益（或股东权益）（元）	726,019,296.35	725,540,345.93	0.07
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	3.88	3.88	0
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额（元）	-23,796,939.48		44.10
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.13		43.48
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,075,350.26	1,075,350.26	-83.78
基本每股收益（元）	0.01	0.01	-75.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	0.01	0.01	-75.00
稀释每股收益（元）	0.01	0.01	-75.00
全面摊薄净资产收益率（%）	0.15	0.15	减少 0.79 个百分点
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.14	0.14	减少 0.65 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额（元）
非流动资产处置损益	1,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,981.94
少数股东权益影响额	-638.62
所得税影响额	-11,835.83
合计	35,507.49

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	31,845	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种　类
中国银行-嘉实主题精选混合型证券投资基金	4,499,827	人民币普通股
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,375,569	人民币普通股
交通银行-海富通精选证券投资基金	4,000,848	人民币普通股
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金	2,546,004	人民币普通股
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	1,500,000	人民币普通股
章涛	1,493,766	人民币普通股
中山市润业发展有限公司	1,474,240	人民币普通股
中国工商银行-国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	1,424,100	人民币普通股
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	1,200,000	人民币普通股
中诚信托投资有限责任公司-2007 年中诚信托字 FT 第 107 号	899,957	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

报告期内，公司实现归属于母公司净利润为 107.54 万元，与上年同期相比下降 83.78%，主要原因：毛利率较高的珠江新岸公寓项目本期成交量锐减，仅实现销售收入 349.77 万元，而上年同期该项目实现销售收入 3525.77 万元，减少幅度达 90.08%；此外，上年同期申购新股实现投资收益 115.85 万元，报告期内投资收益为 0 元，也直接影响当期损益。

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

公司大股东广州珠江实业集团有限公司、广州市人民政府国有资产监督管理委员会在股权分置改革中承诺：持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，在 3 年内不上市交易或者转让；在禁售期满后两年内，不以低于 5.00 元/股（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜对该价格进行除权处理）的价格通过上海证券交易所挂牌交易出售股票。截至报告期末，承诺仍处于正常履行中。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

在公司第六届董事会 2009 年第一次会议上，公司审议通过了"关于修改《公司章程》部分条款的议案"，明确了现金分红政策，即：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。该现金分红政策尚需经公司 2008 年度股东大会审议批准。

广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人：郑署平
2009 年 4 月 25 日