

广州珠江实业开发股份有限公司
2020 年年度股东大会
会议资料

2021 年 5 月 10 日

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 2020 年年度股东大会议程..... | 1 |
| 2020 年年度股东大会须知..... | 2 |
| 议案一：2020 年年度报告全文及摘要..... | 3 |
| 议案二：2020 年度董事会工作报告..... | 4 |
| 议案三：2020 年度监事会工作报告..... | 30 |
| 议案四：2020 年度财务决算报告..... | 34 |
| 议案五：2020 年度利润分配预案..... | 36 |
| 议案六：2021 年度财务预算报告..... | 37 |
| 议案七：2021 年度对外担保授权额度的议案..... | 38 |
| 报告：2020 年度独立董事述职报告..... | 44 |

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年年度股东大会议程

会议时间：2021 年 5 月 10 日（星期一）下午 14:30

会议地点：广州市东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室

会议主持人：张研董事长

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、会议内容：

议案一：《2020 年年度报告全文及摘要》

议案二：《2020 年度董事会工作报告》

议案三：《2020 年度监事会工作报告》

议案四：《2020 年度财务决算报告》

议案五：《2020 年度利润分配预案》

议案六：《2021 年度财务预算报告》

议案七：《关于 2021 年度对外担保授权额度的议案》

报告：《2020 年度独立董事述职报告》

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现场投票表决。

六、监票人、计票人统计现场投票结果。

七、等待网络投票结果，会议休会（15 分钟）。

八、主持人根据投票结果宣读股东大会决议。

九、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。

十、主持人宣布大会结束。

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年年度股东大会须知

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，请出席股东大会的全体人员遵照执行。

一、公司董事会办公室负责会议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股东代表，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、出席会议的股东或股东代表应当持身份证原件及复印件、股票账户卡、授权委托书等证件办理签到手续，在会议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、出席会议的股东，依法享有发言权、质询权、表决权等权利。

审议议案时，只有股东或股东代表有发言权，其他与会人员不得发言或提问。每位股东或股东代表发言原则上不超过 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，应当先向会务组申请，经会议主持人许可，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，股东或股东代表不得进行大会发言或提问。

五、本次会议采用现场记名方式与网络投票方式进行表决，请与会股东按照表决票上的提示认真填写，多选或者不选视为无效票。

六、公司聘请律师事务所执业律师参与本次股东大会，律师对股东大会全部过程及表决结果进行现场见证，并出具法律意见。

议案一

广州珠江实业开发股份有限公司
2020 年年度报告全文及摘要

各位股东、股东代表：

《广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年年度报告》及《广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年年度报告摘要》于 2021 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），以及指定媒体《上海证券报》和《证券时报》上刊登。

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

2021 年 5 月 10 日

议案二

广州珠江实业开发股份有限公司
2020 年度董事会工作报告

各位股东、股东代表：

本公司董事会在法定职权和股东大会授权范围内勤勉尽责，有效维护了公司和股东的利益，并出具《2020 年度董事会工作报告》。

本报告已经公司第十届董事会 2021 年第五次会议审议通过。

请各位股东、股东代表审议。

附件：《广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年度董事会工作报告》

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年 5 月 10 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年度董事会工作报告

2020 年，中央继续坚持“房住不炒”调控总基调不变，因城施策和促进房地产市场平稳健康发展依然是调控的核心手段和动态目标。在此背景下，公司大力发展房地产开发主营业务，瞄准市场有效需求，着力打造精品地产项目，实现主营业务的创新和升级；同时积极探索“房地产+”领域，努力培育壮大新增长点，坚定不移做强做优做大国有资本和国有企业，积极维护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

一、公司经营情况

（一）主要经营情况概况

1. 公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 24.75 亿元，同比减少 16.04%；实现归属于母公司净利润-5.91 亿元，同比减少 369.45%；实现每股收益-0.69 元，同比减少 365.38%；实现加权平均净资产收益率-23.33%，减少 30.19 个百分点。

截至 2020 年末，公司资产总额 303.06 亿元，同比增长 27.82%，归属于母公司所有者权益 21.09 亿元，同比减少 34.40%，公司资产负债率为 89.61%。

2. 房地产开发情况

报告期内，房地产开发业务全年实现营业收入 21.83 亿元，同比减少 13.13%。截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广东、湖南、安徽等区域。详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“经营情况讨论与分析”之“二、报告期内主要经营情况”之“（四）行业经营性信息分析”。

3. 物业经营与物业管理情况

公司积极承担国企社会责任，落实疫情期间租金减免工作，有序稳妥开展物业经营与物业管理工作。为进一步提升公司物业的经营效益及物业自身价值，公司已委托珠江实业集团全资子公司广州珠江商业经营管理有限公司经营管理部分物业。具体内容详见《关于委托广州珠江商业经营管理有限公司管理经营物业

暨关联交易的公告》(编号: 2020-084)。报告期内, 公司物业经营及管理实现收入 1.73 亿元, 同比下降 3.79%, 其中物业经营收入约 1 亿元, 物业管理收入 5,242.91 万元, 旅游酒店收入 2,026.06 万元。

4. 工程结算及服务业务

报告期内, 工程结算及服务业务实现收入 475.86 万元, 主要包括工程设计管理实施、环境保护等业务。报告期内, 公司与中科鼎实环境工程有限公司合资成立了广州珠江实业环境保护有限公司, 布局以土壤修复为切入点的工程业务, 积极参与土地一级整理、拓展环境治理业务, 逐步形成与公司主营开发业务的联动效应。环保公司完成了当年设立、当年实现营收、当年升格二级资质的快速成长目标。

(二) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|------------------|------------------|----------|
| 营业收入 | 2,475,053,554.71 | 2,947,846,259.19 | -16.04 |
| 营业成本 | 1,608,755,317.30 | 2,005,092,929.31 | -19.77 |
| 销售费用 | 118,608,343.57 | 70,530,301.31 | 68.17 |
| 管理费用 | 165,275,331.74 | 125,601,232.51 | 31.59 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 417,421,919.84 | 389,068,009.79 | 7.29 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 702,647,171.18 | -122,667,814.25 | 不适用 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,745,100,150.19 | 1,631,037,570.41 | 6.99 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -179,739,020.11 | -964,322,536.28 | 不适用 |

2. 收入和成本分析

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|------------|------------------|------------------|------------|----------------------|---------------------------|-----------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上 年增减 (%) | 营业成本 比上 年增 减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产业 | 2,183,195,088.69 | 1,347,491,830.62 | 38.28 | -13.13 | -22.58 | 增加 7.53 个百分点 |
| 物业出租及管理 | 173,009,945.44 | 200,951,805.20 | -16.15 | -3.79 | 38.63 | 减少 35.54 个百分点 |
| 工程结算及服务 | 4,758,551.20 | 3,768,838.05 | 20.80 | -81.07 | -43.48 | 减少 52.67 个百分点 |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上 年增减 (%) | 营业成本 比上 年增 减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 珠江璟园 | 97,471,757.23 | 38,508,825.10 | 60.49 | 974.17 | 1,208.00 | 减少 7.07 个百分点 |
| 珠江嘉园 | 235,962,201.91 | 89,922,474.43 | 61.89 | -54.91 | -56.66 | 增加 1.53 个百分点 |
| 御东雅轩 | 22,095,238.09 | 3,137,883.52 | 85.80 | 297.18 | 58.13 | 增加 21.47 个百分点 |
| 翰林国际公馆 | 10,594,627.16 | 10,385,165.38 | 1.98 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 旧有物业销售 | 15,854,987.27 | 385,366.37 | 97.57 | -77.19 | -97.03 | 增加 16.27 个百分点 |
| 开平天玺湾 | | | | -100.00 | -100.00 | 不适用 |
| 长沙珠江花城 | 462,857.14 | 485,539.67 | -4.90 | -87.92 | -87.75 | 减少 1.43 个百分点 |
| 长沙珠江郦城 | 24,469,301.89 | 11,556,556.58 | 52.77 | 192.95 | 71.42 | 增加 33.49 个百分点 |
| 长沙新地东方明珠 | 288,589,081.37 | 165,316,117.27 | 42.72 | -32.69 | -32.84 | 增加 0.13 个百分点 |
| 长沙珠江悦界商业中心 | 1,085,524,060.59 | 755,028,131.76 | 30.45 | 398.29 | 409.44 | 减少 1.52 个百分点 |

| 长沙柏悦湾 | 164,645,210.98 | 118,235,042.17 | 28.19 | -85.22 | -87.46 | 增加 12.82 个百分点 |
|-----------|------------------|------------------|------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 合肥中侨中心 | 128,363,139.35 | 65,647,586.33 | 48.86 | 8.50 | -29.40 | 增加 27.46 个百分点 |
| 珠江新岸公寓 | 109,162,625.71 | 24,672,096.18 | 77.40 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 物业出租及管理 | 173,009,945.44 | 200,951,805.20 | -16.15 | -3.79 | 38.63 | 减少 35.54 个百分点 |
| 工程结算及服务 | 4,758,551.20 | 3,768,838.05 | 20.80 | -81.07 | -43.48 | 减少 52.67 个百分点 |
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年 增减 (%) | 营业成本 比上年增 减 (%) | 毛利率比上年 增减 (%) |
| 广东广州地区 | 576,965,038.92 | 249,514,826.83 | 56.75 | -22.99 | -34.09 | 增加 7.28 个百分点 |
| 广东江门地区 | | | | -100.00 | -100.00 | 不适用 |
| 湖南地区 | 1,638,220,645.36 | 1,170,048,532.18 | 28.58 | -10.68 | -16.18 | 增加 4.69 个百分点 |
| 安徽地区 | 145,777,901.05 | 132,649,114.86 | 9.01 | 20.70 | 22.48 | 减少 1.32 个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

①分行业说明：

房地产业务收入较上年同期减少 13.13%，主要为珠江嘉园、长沙新地东方明珠及长沙柏悦湾项目收入较上年减少所致。

因 2020 年疫情原因，物业出租及管理收入较去年同期减少，疫情期间，公司响应政府号召，减免租户部分租金，而物业经营与管理业务相应的成本仍固定发生，因此毛利率较上年大幅度降低。

长沙固业工程有限公司本期受疫情等影响，个性化改造工程和其他工程滞后，结算的外部项目较少，故工程结算及服务收入较去年同期大幅度降低。

②分产品说明：

主营业务分产品情况表中，各项目营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

2020 年度主营业务收入主要来自于房地产业，其中长沙珠江悦界商业中心、长沙新地东方明珠、珠江嘉园及长沙柏悦湾为 2020 年度主营业务收入的主要来源。

(2) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

| 分行业情况 | | | | | | | |
|----------|--------|------------------|--------------|------------------|----------------|-------------------|------|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明 |
| 房地产业 | | 1,347,491,830.62 | 83.76 | 1,740,454,501.27 | 86.80 | -22.58 | |
| 物业出租及管理 | | 200,951,805.20 | 12.49 | 144,958,032.36 | 7.23 | 38.63 | |
| 工程结算及服务 | | 3,768,838.05 | 0.23 | 6,668,327.54 | 0.33 | -43.48 | |
| 分产品情况 | | | | | | | |
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明 |
| 珠江璟园 | | 38,508,825.10 | 2.39 | 2,944,090.83 | 0.15 | 1,208.00 | |
| 珠江嘉园 | | 89,922,474.43 | 5.59 | 207,477,648.64 | 10.35 | -56.66 | |
| 御东雅轩 | | 3,137,883.52 | 0.20 | 1,984,312.30 | 0.10 | 58.13 | |
| 翰林国际公馆 | | 10,385,165.38 | 0.65 | - | - | 不适用 | |
| 旧有物业销售 | | 385,366.37 | 0.02 | 12,996,872.93 | 0.65 | -97.03 | |
| 开平天玺湾 | | - | - | 8,917,250.00 | 0.44 | -100.00 | |
| 长沙珠江花城 | | 485,539.67 | 0.03 | 3,964,331.79 | 0.20 | -87.75 | |
| 长沙珠江郦城 | | 11,556,556.58 | 0.72 | 6,741,798.19 | 0.34 | 71.42 | |
| 长沙新地东方明珠 | | 165,316,117.27 | 10.28 | 246,145,356.35 | 12.28 | -32.84 | |
| 长沙珠江悦界 | | 755,028,131.76 | 46.93 | 148,208,658.02 | 7.39 | 409.44 | |

| | | | | | | | |
|---------|--|----------------|-------|----------------|-------|--------|--|
| 商业中心 | | | | | | | |
| 长沙柏悦湾 | | 118,235,042.17 | 7.35 | 942,832,017.81 | 47.02 | -87.46 | |
| 合肥中侨中心 | | 65,647,586.33 | 4.08 | 92,991,108.01 | 4.64 | -29.40 | |
| 珠江新岸公寓 | | 24,672,096.18 | 1.53 | - | - | 不适用 | |
| 物业出租及管理 | | 200,951,805.20 | 12.49 | 144,958,032.36 | 7.23 | 38.63 | |
| 工程结算及服务 | | 3,768,838.05 | 0.23 | 6,668,327.54 | 0.33 | -43.48 | |

成本分析其他情况说明

主营业务分产品情况表中，各开发产品营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

(3) 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 15,574.50 万元，占年度销售总额 6.29%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 299,397.13 万元，占年度采购总额 78.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 130,023.19 万元，占年度采购总额 33.87%。

3. 费用

报告期内，公司销售费用 11,860.83 万元，同比增加 68.17%，主要是由于本期珠江云上花园、珠江花屿苑等项目开盘，广告宣传费用以及项目营销中心装修费摊销较上年同期增加所致。

报告期内，公司管理费用 16,527.53 万元，同比增加 31.59%，主要原因为员工薪酬调整，嘉福酒店项目改造发生前期费用支出，以及本期诉讼及中介费增加所致。

报告期内，公司财务费用 41,742.19 万元，同比增加 7.29%，主要为本期利息支出增加。

3. 现金流

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 82,531.50 万元，主要原因是本年多个项目销售，销售回款增加，且去年同期缴纳了珠江璟园土地增值税清算款 5.24 亿元，而本期无项目进行土增税清算，支付的税费较上

年同期减少；

与上年相比，投资活动产生的现金流量净额同比增加 11,406.26 万元，主要是公司本期购买理财产品支付的现金较上年同期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 78,458.35 万元，主要是本期收到关联方借款所致。

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) | 情况说明 |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|------|
| 货币资金 | 4,263,492,118.56 | 14.07 | 1,999,308,144.83 | 8.43 | 113.25 | |
| 交易性金融资产 | 70,587,292.58 | 0.23 | 1,011,012,245.01 | 4.26 | -93.02 | |
| 应收账款 | 33,584,277.01 | 0.11 | 17,856,842.56 | 0.08 | 88.08 | |
| 预付款项 | 230,138,784.11 | 0.76 | 131,157,629.91 | 0.55 | 75.47 | |
| 其他应收款 | 1,304,053,628.56 | 4.30 | 1,902,579,693.99 | 8.02 | -31.46 | |
| 存货 | 19,787,793,503.91 | 65.29 | 13,527,751,611.03 | 57.05 | 46.28 | |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,264,260,000.00 | 4.17 | 791,000,000.00 | 3.34 | 59.83 | |
| 其他流动资产 | 426,789,763.78 | 1.41 | 294,372,068.64 | 1.24 | 44.98 | |
| 债权投资 | - | - | 1,113,260,000.00 | 4.70 | -100.00 | |
| 其他非流动金融资产 | 4,000,000.00 | 0.01 | - | - | 不适用 | |
| 长期待摊费用 | 24,974,032.23 | 0.08 | 2,412,813.35 | 0.01 | 935.06 | |

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) | 情况说明 |
|-------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------|
| 递延所得税资产 | 393,941,999.19 | 1.30 | 270,061,877.87 | 1.14 | 45.87 | |
| 应付账款 | 976,303,265.05 | 3.22 | 374,396,960.95 | 1.58 | 160.77 | |
| 预收款项 | - | - | 290,383,911.09 | 1.22 | -100.00 | |
| 合同负债 | 5,195,529,712.42 | 17.14 | - | - | 不适用 | |
| 应付职工薪酬 | 25,303,207.41 | 0.08 | 9,041,293.92 | 0.04 | 179.86 | |
| 应交税费 | 1,091,232,696.82 | 3.60 | 778,138,307.44 | 3.28 | 40.24 | |
| 其他应付款 | 10,655,496,651.63 | 35.16 | 8,302,148,770.82 | 35.02 | 28.35 | |
| 一年内到期的非流动负债 | 2,553,834,171.55 | 8.43 | 960,202,000.00 | 4.05 | 165.97 | |
| 其他流动负债 | 259,640,150.75 | 0.86 | - | - | 不适用 | |
| 应付债券 | 3,445,626,208.38 | 11.37 | 4,962,735,999.97 | 20.93 | -30.57 | |
| 其他非流动负债 | 137,247,321.99 | 0.45 | - | - | 不适用 | |

其他说明

货币资金：增长的原因主要为销售回笼资金，收回天晨公司、东迅公司债权投资本金；

交易性金融资产：减少的原因主要为本期赎回结构性存款，处置部分股票；

应收账款：增长的原因主要是应收房款、物业经营款项及项目代建费增加；

预付款项：增加的原因主要为本期预付的工程款增加；

其他应收款：减少的原因主要为本期收回天晨公司债权投资款，另外对东湛公司及亿华公司的债权投资款计提减值准备；

存货：增长主要有三方面原因，一是新收入准则下，公司存货结转时点调整为交付时点，部分于旧收入准则下结转的成本重新确认为存货，详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“第十一节财务报告、五（三十六）”；二是本期在建项目持续加大投入，广州珠江云上花园、珠江花珺苑、长沙珠江四方雅苑，长沙柏悦湾项目等房地产项目持续建设，开发成本增加；三是业务拓展，土地储备增加，本年分别通过公开市场拍得塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块，通过项目收购取得南沙湾 2020NJY-14 地块；

一年内到期的非流动资产：增长的原因主要是亿华公司债权投资 11.13 亿元于一年内到期并重分类至本项目，增加科目余额 11.13 亿元；另外，将预付的安徽中侨公司股权款 3.5 亿元重分类至其他应收款，2020 年收回东迅公司 2.9 亿元债权投资款，减少科目余额 6.4 亿元；

其他流动资产：增长的原因主要有两方面，一是新收入准则下，项目收入及相应税费的结转时点调整至交付时点，部分于旧收入准则下已结转的预缴税费重新确认为其他流动资产，详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“第十一节财务报告、五（三十六）”；二是在本期新增项目签约及旧有项目结转的共同作用下，报表项目余额较期初余额减少；

债权投资：减少的原因为重分类至一年内到期的非流动资产；

其他非流动金融资产：期末余额为对开平恒祥公司的投资款 400 万元；

长期待摊费用：增长的原因主要为项目营销中心装修费；

递延所得税资产：增长的原因主要为品实公司、璟逸公司、璟润公司、金海公司、隼峰公司等未达到收入确认时点，期间费用形成未来可抵扣亏损，从而增加递延所得税资产；

应付账款：增长的原因主要为本期项目建设，应付工程款增加；

预收款项：减少的原因因为实行新收入准则，重分类至合同负债、其他流动负债；

合同负债：影响的原因主要有三方面，一是新收入准则下，原预收账款的不含税价款部分重分类至本科目；二是公司销售收入结转时点调整为交付时点，部分于旧收入准则下已结转的预收房款重新确认为合同负债，详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“第十一节财务报告、五（三十六）”；三是本期珠江云上花园、珠江花屿苑、珠江四方雅苑等项目开盘，收到颐德大厦转让款，预收销售款大幅增加；

应付职工薪酬：增长的原因主要为本期应付职工工资、奖金增加；

应交税费：增长的原因主要有两方面，一是新收入准则下，公司销售收入结转时点调整为交付时点，部分于旧收入准则下已确认的应交税费冲回，详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“第十一节财务报告、五（三十六）”；二是本期随着收入结转，增加确认未达清算时点项目的应交土地增值税，应交所得税等，报表项目期末余额较期初余额增加；

其他应付款：增长的原因主要为本期扩大土地储备规模，向非金融机构借款增加；

一年内到期的非流动负债：增长的原因因为本期末 10 亿元长期借款、15 亿元应付债券于一年内到期的，重分类至本报表项目，另本期归还到期借款 9.6 亿元；

其他流动负债、其他非流动负债：新收入准则下，房地产项目收入确认的时点调整为交付时点，已结转的预收房款确认为合同负债，预收房款中的增值税销项款确认至本报表项目，其中计划一年内交付的项目相关金额确认为其他流动负债，计划交付时间超过本期报表日一年的项目相关金额确认为其他非流动负债，详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“第十一节财务报告、五（三十六）”；

应付债券：减少的原因主要为本期有 15 亿元应付债券于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债。

（四）行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|----|----------------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
| 1 | 广州(南沙湾 2020NJY-14 项目) | 167,593.00 | | 104,743.00 | 是 | 104,743.00 | 50 |
| 2 | 广州(塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块项目) | 245,785.54 | | 170,854.88 | 否 | | |
| | 合计 | 413,378.54 | | 275,597.88 | | | |

其他说明：

(1) 持有待开发土地的面积为己获得土地但未拿到施工许可证的项目土地面积，取政府下发的规划设计条件中的建筑面积；规划计容建筑面积为规划建筑用地面积与计算容积率的乘积。

(2) 报告期内，长沙珠江四方雅苑（即四方公馆项目），广州珠江云上花园（即白云湖项目）、珠江花巧苑（即塔岗村项目）动工开发，故上表不再列示。

(3) 报告期内，公司积极获取房地产项目，补充土地储备，提高公司持续经营能力。公司新增持有待开发土地的面积 413,378.54 平方米，规划计容建筑面积 275,597.88 平方米。南沙湾 2020NJY-14 项目为公司与广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）合作开发项目，公司在合作开发项目的权益占比为 50%。塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块系公司 2020 年通过竞拍获得。

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/ 新开工项目 /竣工项目 | 项目用地面积 (平方米) | 项目规划计容 建筑面积(平方 米) | 总建筑面积(平 方米) | 在建建筑面 积(平方米) | 已竣工面积(平 方米) | 总投资额 | 报告期实际 投资额 |
|----|------------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|
| 1 | 广州市 天河区 | 珠江璟园 | 住宅、 商业 | 竣工 | 26,080.00 | 88,237.00 | 131,797.00 | | 131,797.00 | 213,201.27 | 59.63 |
| 2 | 广州市 黄埔区 | 珠江嘉园 | 住宅、 商业 | 竣工 | 98,781.00 | 246,935.60 | 333,523.00 | | 333,523.00 | 213,804.33 | 1,770.67 |
| 3 | 广州市 越秀区 | 珠江颐德 大厦 | 商业 | 竣工 | 7,445.00 | 40,666.00 | 58,745.00 | | 58,745.00 | 96,457.00 | 1,246.63 |
| 4 | 广州市 越秀区 | 御东雅轩 | 住宅、 商业 | 竣工 | 8,840.00 | 33,310.00 | 49,673.00 | | 49,673.00 | 74,161.00 | 621.41 |
| 5 | 开平市 新港路 | 开平天玺 湾 | 住宅、 商业 | 竣工 | 38,385.70 | 151,249.93 | 151,249.93 | | 151,249.93 | 60,254.31 | 888.50 |
| 6 | 广州市 从化区 | 翰林国际 公馆 | 商业、 住宅 | 竣工 | 15,110.00 | 37,491.30 | 42,363.99 | | 42,363.99 | 8,061.00 | 1,301.94 |
| 7 | 广州市 白云区 | 珠江云上 花园 | 商业、 住宅 | 在建 | 222,886.00 | 521,230.00 | 738,930.00 | 394,627.60 | | 1,523,456.80 | 100,017.26 |
| 8 | 广州市 增城区 | 珠江花巧 苑 | 商业、 住宅 | 在建 | 43,959.05 | 131,877.00 | 189,974.97 | 189,974.97 | | 271,910.03 | 98,489.19 |
| 9 | 广州市 增城区 | 时光雅苑 | 商业、 住宅 | 在建 | 53,392.15 | 170,854.88 | 245,785.54 | 2,271.75 | | 331,381.11 | 84,529.25 |
| 10 | 广州市 南沙区 | 南沙湾 2020NJY- 14 项目 | 商业、 住宅 | 待建 | 42,897.00 | 104,783.00 | 167,593.00 | | | 326,090.00 | 95,235.00 |

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/ 新开工项目 /竣工项目 | 项目用地面积 (平方米) | 项目规划计容 建筑面积(平方 米) | 总建筑面积(平 方米) | 在建建筑面 积(平方米) | 已竣工面积(平 方米) | 总投资额 | 报告期实际 投资额 |
|----|-----------|------------|-------|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|--------------|
| 11 | 长沙市开福区 | 长沙珠江花城 | 住宅、商业 | 竣工 | 217,325.53 | 465,982.18 | 556,973.76 | | 556,973.76 | 229,190.28 | 9.00 |
| 12 | 长沙市开福区 | 长沙珠江酃城 | 住宅、商业 | 竣工 | 164,914.88 | 429,701.25 | 550,687.06 | | 550,687.06 | 325,142.68 | 3,193.75 |
| 13 | 长沙市开福区 | 长沙珠江悦界商业中心 | 住宅、商业 | 在建 | 61,255.21 | 230,462.91 | 339,076.45 | 197,854.33 | 141,222.12 | 269,922.84 | 25,874.87 |
| 14 | 长沙湘江新区 | 长沙柏悦湾 | 住宅、商业 | 在建 | 74,072.00 | 188,464.82 | 237,123.97 | 80,800.24 | 103,940.58 | 314,934.31 | 29,345.54 |
| 15 | 长沙市望城区 | 长沙新地东方明珠 | 住宅、商业 | 在建 | 121,377.90 | 184,514.39 | 235,275.17 | | 131,163.60 | 106,023.24 | 3,778.24 |
| 16 | 长沙市开福区 | 长沙珠江四方雅苑 | 住宅、商业 | 在建 | 21,109.98 | 77,500.92 | 97,638.71 | 97,638.71 | | 98,819.53 | 4,418.65 |
| 17 | 合肥市政务文化新区 | 合肥中侨中心 | 商业 | 竣工 | 42,423.11 | 164,944.92 | 243,613.89 | | 243,613.89 | 195,740.00 | 6,394.55 |
| 合计 | | | | | 1,260,254.51 | 3,268,206.10 | 4,370,024.44 | 963,167.60 | 2,494,952.93 | 4,658,549.73 | 457,174.08 |

备注：（1）上表项目名称按标准地名列示，珠江云上花园即白云湖项目（营销名：品实·云湖花城），珠江花屿苑即塔岗村项目（营销名：珠江花屿花城），时光雅苑即塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块项目（营销名：未定），长沙珠江四方雅苑即长沙四方公馆项目（营销名：珠江四方印）。

（2）公司第十届董事会 2020 年第六次会议、2020 年第五次临时股东大会审议通过《关于非公开协议转让颐德大厦暨关联交易的议案》，同意通过非公开协议转让的方式向控股股东广州珠江实业集团有限公司转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 结转面积(平方米) | 结转收入金额 | 报告期末待结转面积(平方米) |
|----|-----------|------------|-------|--------------|-----------------|------------|------------|----------------|
| 1 | 广州市天河区 | 珠江璟园 | 住宅、商业 | 97,582.61 | 521.00 | 886.62 | 9,747.18 | |
| 2 | 广州市黄埔区 | 珠江嘉园 | 住宅、商业 | 273,071.40 | 7,294.00 | 12,859.29 | 23,596.22 | 540.28 |
| 3 | 广州市越秀区 | 珠江颐德大厦 | 商业 | 43,556.58 | | | | |
| 4 | 广州市越秀区 | 御东雅轩 | 住宅、商业 | 35,770.21 | 241.42 | 241.42 | 2,209.52 | |
| 5 | 开平市新港路 | 开平天玺湾 | 住宅、商业 | 132,396.15 | | | | |
| 6 | 广州市从化区 | 翰林国际公馆 | 商业、住宅 | 43,123.94 | | 1,647.67 | 1,059.46 | 4,866.20 |
| 7 | 广州市白云区 | 珠江云上花园 | 商业、住宅 | 425,115.60 | 36,402.81 | | | 36,402.81 |
| 8 | 广州市增城区 | 珠江花珺苑 | 商业、住宅 | 127,179.00 | 15,765.81 | | | 15,765.81 |
| 9 | 长沙市开福区 | 长沙珠江花城 | 住宅、商业 | 450,712.20 | 75.00 | 157.56 | 46.29 | 50.00 |
| 10 | 长沙市开福区 | 长沙珠江郦城 | 住宅、商业 | 451,468.93 | 569.68 | 7,496.24 | 2,446.93 | 325.00 |
| 11 | 长沙市开福区 | 长沙珠江悦界商业中心 | 住宅、商业 | 234,469.22 | 7,159.50 | 93,393.80 | 108,552.41 | 775.81 |
| 12 | 长沙市湘江新区 | 长沙柏悦湾 | 住宅、商业 | 185,124.55 | 55,725.72 | 8,497.55 | 16,464.52 | 11,765.83 |
| 13 | 长沙市望城区 | 长沙新地东方明珠 | 住宅、商业 | 828,982.83 | 9,973.69 | 35,428.16 | 28,858.91 | 1,339.26 |
| 14 | 长沙市开福区 | 长沙珠江四方雅苑 | 住宅、商业 | 97,638.71 | | | | |
| 15 | 合肥市政务文化新区 | 合肥中侨中心 | 商业 | 184,984.67 | 7,900.80 | 8,866.12 | 12,836.31 | 260.27 |
| | 总计 | | | 3,611,176.60 | 141,629.43 | 169,474.43 | 205,817.75 | 72,091.27 |

备注：(1)报告期内，上述各项目（不含旧有物业、珠江新岸公寓）共计实现合约销售金额 321,420.12 万元，销售面积 141,629.43 平方米，实现结转收入金额 205,817.75 万元，结转面积 169,474.43 平方米，报告期末待结转面积 72,091.27 平方米。(2)上表中的“可供出售面积”指各项目可供出售的总面积；“已售面积”为报告期内销售签约备案面积。

（五）投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资实际金额 28,161.61 万元，相比上年对外股权投资总额 112,959.64 万元减少 84,798.03 万元，降幅为 75.07%。

（1）报告期内，公司主要股权投资情况

| 序号 | 被投资公司名称 | 主要业务 | 本期投资占被投资公司股权份额 | 期末持股比例 | 资金来源 | 合作方 | 投资期限 | 是否涉诉 |
|----|----------------|-----------|----------------|--------|------|--------------------------------------|-------|------|
| 1 | 广州市品实房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 51% | 51% | 自筹 | 广州地铁集团有限公司 | 无固定期限 | 否 |
| 2 | 广州璟润房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 100% | 100% | 自筹 | 无 | 无固定期限 | 否 |
| 3 | 广州隼峰房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 50% | 50% | 自筹 | 广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙） | 无固定期限 | 否 |
| 4 | 广东金海投资有限公司 | 房地产经营管理策划 | 45% | 100% | 自筹 | 无 | 无固定期限 | 否 |

①向品实公司增资

公司第九届董事会 2020 年第六次会议审议通过了《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 51%向控股子公司品实公司增资人民币 16,974.33 万元。具体内容详见《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2020-031）。

截至报告期末，公司已全额支付增资款 16,974.33 万元。

②投资设立璟润公司

2019 年 12 月 27 日，公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过了《关于授权经营班子 2020 年度土拍类房地产投资额度的议案》，同意公司提请股东大会授权公司经营班子决策并具体开展投资总额不超过 50 亿元人民币的土地招拍挂类房地产投资项目。2020 年 1 月 15 日，公司 2020 年第一次临时股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式，审议通过了《关于授权经营班子

2020 年度土拍类房地产投资额度的议案》。同意授权公司经营班子决策并具体开展投资总额不超过 50 亿元人民币的土地招拍挂类房地产投资项目，有效期为自公司股东大会审议通过之日起一年内有效。

2020 年 9 月，公司以人民币 166,100 万元的报价成功竞得增城区永宁街塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块，当月公司出资设立广州璟润房地产开发有限公司作为项目公司开发该地块。具体内容详见《关于竞拍获得土地使用权的公告》（编号：2020-054）。

③控股隼峰公司

广州市南沙区南沙湾 2020NJY-14 地块由广州隼峰房地产开发有限公司于 2020 年 10 月 12 日竞得。2020 年 12 月公司受让隼峰公司 50% 股权成为其控股股东，其余股东分别为广州城建开发南沙房地产有限公司（持股 45%）和广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）（持股 5%）。报告期内公司对隼峰公司实际投资额 2,500 万元。

④收购金海公司少数股权

公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过《关于收购广东金海投资有限公司 45% 股权暨关联交易的议案》，同意公司以 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45% 股权。详见 2019 年 12 月 31 日《关于收购广东金海投资有限公司 45% 股权暨关联交易的公告》（编号：2019-082）。2020 年 1 月，公司与廖东旗签订股权转让协议、支付转让价款并完成工商变更。

（2）以公允价值计量的金融资产

单位：元 币种：人民币

| 资产类别 | 初始投资成本 | 资金来源 | 报告期内购入金额 | 报告期内出售金额 | 报告期内投资收益 | 报告期内公允价值变动 |
|-----------|-----------|------|-----------|------------|----------|------------|
| A 股股票 | 20,000.00 | 自有资金 | | 2,789.88 | 834.32 | 365.94 |
| 非交易性权益工具 | 3,712.24 | 自有资金 | | | | -730.08 |
| 理财产品 | 71,000.00 | 自有资金 | 52,477.00 | 104,096.24 | 2,089.74 | 0.69 |
| 其他非流动金融资产 | 11,574.00 | 自有资金 | | | | -11,174.00 |

注：

①报告期出售金额为出售资产的投资成本金额；

②本期公司处置所持冠昊生物股票。

（六）重大资产和股权出售

1.天晨公司股权出售

公司第十届董事会 2020 年第六次会议审议通过《关于拟公开挂牌转让广州天晨房地产开发有限公司股权的议案》，同意公司以人民币 21,300 万元作为挂牌底价在产权交易所公开挂牌转让公司持有广州天晨房地产开发有限公司 49%的股权，具体内容详见《关于拟公开挂牌转让广州天晨房地产开发有限公司股权的公告》（编号：2020-058）。公司 2020 年第五次临时股东大会审议通过了上述议案，具体内容详见《2020 年第五次临时股东大会决议公告》（编号：2020-062）。

2020 年 11 月 13 日至 2020 年 12 月 10 日，本次股权转让事项在广州产权交易所公开挂牌。港中旅（青岛）海泉湾有限公司以人民币 21,300 万元摘牌受让天晨公司 49%股权。公司于 2020 年 12 月 16 日与港中旅（青岛）海泉湾有限公司签署《产权交易合同》，详见《关于公开挂牌转让广州天晨房地产开发有限公司股权的进展公告》（编号：2020-081）。

截至报告期末，公司已全额收到港中旅（青岛）海泉湾有限公司支付的 21,300 万元股权转让款。

2.颐德大厦资产出售

参见详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年年度报告》“十四、重大关联交易”之“（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易”。

（七）主要控股参股公司分析

截止到 2020 年末，公司共拥有 16 家二级子公司，如下表所示：

公司子公司情况表

单位:万元 币种:人民币

| 公司名称 | 经营范围 | 本公司合计持股比 (%) | 注册资本 | 2020 年期末 | | 2020 年 |
|------|------|-----------------|--------|----------|----------|--------|
| | | | | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
| 珠江物管 | 物业管理 | 80 | 300.00 | 5,104.20 | 1,382.94 | 250.04 |

| 公司名称 | 经营范围 | 本公司合计持股比 (%) | 注册资本 | 2020 年期末 | | 2020 年 净利润 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------|--------------|------------|---------------|
| | | | | 总资产 | 净资产 | |
| 投资公司 | 自有资金投资、 物业管理 | 100 | 2,000.00 | 12,322.88 | 10,676.65 | 458.17 |
| 湖南公司 | 房地产开发 | 100 | 40,000.00 | 562,845.17 | 136,193.29 | 21,958.30 |
| 嘉德丰公司 | 房地产开发 | 100 | 8,636.00 | 141,273.09 | 89,171.24 | 3,970.56 |
| 广隆公司 | 房地产开发 | 100 | 16,217.30 | 32,879.31 | 18,267.14 | 606.85 |
| 珠实健康 | 健康管理咨询服 务 | 100 | 200.00 | 98.57 | 81.41 | -173.00 |
| 安徽中侨 | 房地产开发 | 50.71 | 20,288.00 | 150,951.30 | 96,808.65 | -4,715.40 |
| 金海公司 | 房地产经营管理 策划 | 100 | 2,222.00 | 45,241.18 | -10,192.76 | -2,050.14 |
| 海南绿岛 | 房地产项目投资 | 100 | 10,000.00 | 9,412.18 | 9,408.65 | -133.98 |
| 盛唐公司 | 房地产开发 | 51 | 3,061.22 | 20,595.98 | -5,725.05 | -2,735.61 |
| 品实公司 | 房地产开发 | 51 | 40,075.00 | 1,131,285.73 | 118,812.37 | -3,723.91 |
| 璟逸公司 | 房地产开发 | 100 | 5,000.00 | 210,187.43 | 54,505.83 | -996.95 |
| 深圳灏泽公司 | 项目投资、物业 管理 | 100 | 300.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 环保公司 | 工程环保、土壤 修复 | 60 | 1,000.00 | 568.68 | 422.14 | -77.86 |
| 璟润公司 | 房地产开发 | 100 | 1,000.00 | 84,477.09 | -178.05 | -1,178.05 |
| 隽峰公司 | 房地产开发 | 50 | 5,000.00 | 191,043.63 | 5,000.00 | -273.92 |

2. 截止到 2020 年末，公司共拥有 10 家参股公司，具体如下：

单位:万元 币种:人民币

| 公司名称 | 投资成本 | 累计损失 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | | (减值准备金额) | | |
| 广州捷星房地产开发有限公司 | 13,937.65 | | 25.95 | 25.95 |
| 海南珠江国际置业有限公司 | 1,500.00 | 625.81 | 7.5 | 7.5 |
| 广州市听云轩饮食发展有限公司 | 400.00 | 400.00 | 26.67 | 26.67 |
| 中房集团汕头广联实业股份有限公司 | 555.66 | 555.66 | 7.13 | 7.13 |
| 珠海中珠集团股份有限公司 | 1,256.57 | 193.79 | 2.66 | 2.66 |
| 广州市穗芳鸿华科技发展有限公司 | 43,435.00 | | 49 | 49 |
| 广东亿华房地产开发有限公司 | 4,674.00 | 4,674.00 | 41 | 41 |
| 广州东湛房地产开发有限公司 | 6,500.00 | 6,500.00 | 30.23 | 30.23 |
| 开平恒祥房地产开发有限公司 | 400.00 | | 40 | 40 |
| 广州珠实正势城市更新投资有限公司 | 40.00 | | 20 | 20 |
| 合计 | 72,698.88 | 12,949.26 | | |

二、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和趋势

1.2020 年是“十三五”的全面收官和“十四五”谋篇布局之年，针对房地产行业，国家多次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，主张通过租购并举、因城施策，促进房地产平稳健康发展，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

2.对比发达国家城镇化发展水平，我国房地产行业仍有较大空间，尽管中长期住房售价将持续受到抑制，但是依托强大国内市场，市场成交量及土地供应量将维持在一定水平。其中，房地产行业存量业务与政策支持类业务市场前景较好，发展机会较多。

3.公司将聚焦房地产开发主责主业，同时结合企业自身特点，积极探索“房地产+”业务，适当布局多元化业务，培育公司业务新的增长点和盈利点，进而形成具备自身发展特色和富有活力的产业协同效应。

(二) 公司发展战略

新形势下，公司积极把握宏观经济形势，以风险管控为前提，对内强化公司治理，优化组织管控；对外积极开拓市场、拓宽融资渠道，最终实现高质量自主开发，重点包括以下几个方面：

1. 提升公司治理水平

进一步完善现代化的公司治理结构，确保重大事项决策科学，切实提升信息披露质量，积极维护投资者关系，提升公司品牌形象，促进股权精细管理，产权管理权责清晰，将“敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏投资者”贯彻落实到上市公司治理过程中。同时不断加强上市公司平台功能，助推产融互动协同发展，努力提升股东回报水平，利用资本市场推动企业做大做强做优。

2. 清晰战略发展规划

报告期内，公司深入开展“十四五”规划编制工作，以上市公司高质量发展为主线进行谋篇布局。公司将紧抓粤港澳大湾区建设的重大历史性机遇，深耕细作、科学布局，并以此作为“十四五”发展的“主战场”。同时公司将依托控股股东和国有上市公司平台的资源优势，积极参与土地市场竞争，加强与实力企业的战略合作，提升公司可持续发展能力。

3. 优化管理平台建设

优化组织管理体系，打造高效协同的系统性平台。继续强化营销管理、财务管理、运营管理、成本管理、设计管理、工程管理六大平台的建设，搭建动态货值管理体系，并以运营管理平台、产品标准化开发平台、营销策划管理平台三大平台为基石，构建“横向指挥、纵向一体”的高质量主营业务平台。

4. 推动业务协同创新

公司长期坚持专业化、精品化的发展道路，深耕房地产主业，夯实“房地产+”业务，通过聚焦产品设计与研发，提升项目运营管控能力，用心打造精品地产项目。同时，公司将积极“房地产+”领域，多渠道拓展项目来源，为房地产二级开发创造有利条件。

5. 健全激励考核机制

建立现代高效考评激励机制，强化薪酬福利管理及房地产开发项目激励考核，落实工作考核评价与结果应用，激发公司创新活力，实现“资源配置与公司目标”和“员工收入与业绩贡献”两个匹配，为公司发展提供人才支撑。

（三）经营计划

根据公司经营情况及项目开发计划，公司 2021 年计划新开工项目 4 个，分别为南沙湾 2020NJY-14 项目、云湖花城项目三期、长沙柏悦湾项目三期、长沙新地东方明珠项目二期，计划新开工面积 335,497 平方米；2021 年计划竣工项目 2 个，分别为云湖花城项目一期、长沙柏悦湾一期，计划新竣工面积 284,803 平方米。同时，公司还将深化自主开发，强化与优质国有企业及标杆民营企业的战略合作，孵化新的优质房地产项目。

2021 年是“十四五”战略规划的开局之年，公司一方面要加快妥善解决历史遗留问题，缓解资金压力；另一方面要全面提升经营质量，提高开发运营效率，部门以项目为中心、项目以营销为中心、营销以现金流为中心，追求有现金流的销售、有利润的现金流。做好房地产主业的同时，放开视角，寻找新的业务增长极，进一步促进上市公司高质量发展。

具体措施概括为：

1.全面推进深化组织改革，整合板块资源，激发人才效用，提高费用效率，达成公司全年业绩。

2.清晰战略布局，贯彻落实“精准投资、精准定位、精准合作、精准测算”的经营理念，不盲目追求规模，努力挖掘存量，主动拓展潜力区域，退出低效市场。

3.稳妥推进历史风险项目处置，助力企业减负前行。

4.强化资本运作，拓宽融资渠道，全力解决上市平台融资问题，确保资金安全。

5.提升成本管控水平，合理进行成本筹划，推进项目降本增效。

6.深耕标准化建设，打造匠心产品。

7.扩大产业企业“朋友圈”，依托大学城产业园、嘉福酒店改造等项目，以打造产业园区全市范本为目标，加大招商力度，打造产业联盟，逐步建立和完善产业体系。

（四）可能面对的风险

1.政策风险

房地产调整政策更加注重长效机制的建设和调控的常态化、精细化；“一城一策”也使地方政府更加自主性、灵活性，区域调控政策差异化愈发显著，对房地产企业战略定力、机遇把握、风险控制以及经营管理等多方面提出了更高更严的要求。公司将对行业调控政策进行深度研判，及时调整发展策略，有效规避政策调控风险，降低政策调控对项目销售带来的不利影响，推动房地产开发与经营健康可持续发展。

2.行业风险

房地产行业集中度继续提升、行业内部持续竞争加剧。同时，“三条红线”、“涉房贷”集中管理等制度相继出台，从融资需求、供给两端限制房地产企业融资规模，房地产企业发展难度进一步提高。为此，公司将充分发挥国有控股上市公司的品牌和融资优势，依托控股股东优质资源，加强国企间的战略合作，增强公司持续发展能力和抗风险能力。

3.经营风险

在日益激烈的市场竞争压力下，公司坚持以管理促发展，向管理要效益，全面提升投资能力、产品设计能力、成本控制能力、营销推广能力、开发运营效率等房地产企业的核心能力。同时，公司将立足新发展阶段，贯彻新发展理念，积极参与构建新发展格局，充分发挥国企的优势，响应政策号召，加强统筹谋划，在积极探索“房地产+”业务模块上持续精准发力，全力打好“十四五”开年之战。

特此报告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2021 年 5 月 10 日

议案三

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年度监事会工作报告

各位股东、股东代表：

本公司监事会在法定职权和股东大会授权范围内勤勉尽责，忠实履行职务，依据相关法律、法规的要求，充分发挥监督职能，有效维护了公司和股东利益，并出具《2020 年度监事会工作报告》。

本报告已经公司第十届监事会 2021 年第二次会议审议通过。

请各位股东、股东代表审议。

附件：《广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年度监事会工作报告》

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年 5 月 10 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年度监事会工作报告

作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）的监事，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，我们监事会共五位监事严格遵守相关规定，本着对全体股东负责的态度，积极有效地开展工作，对公司依法运作情况和公司董事、高级管理人员履职情况进行监督，为企业规范运作和发展起到了积极作用。

一、监事会工作情况

报告期内，监事会共召开 8 次会议，情况如下：

（一）2020 年 4 月 7 日，公司第九届监事会召开了 2020 年第一次会议，审议通过了《2019 年年度报告全文及摘要》、《2019 年度监事会工作报告》、《2019 年度财务决算报告》、《2019 年度利润分配预案》和《2019 年度内部控制评价报告》。

（二）2020 年 4 月 28 日，公司第九届监事会召开了 2020 年第二次会议，审议通过了《2020 年第一季度报告全文及正文》、《关于会计政策变更的议案》。

（三）2020 年 5 月 19 日，公司第九届监事会召开了 2020 年第三次会议，审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》。

（四）2020 年 6 月 10 日，公司第九届监事会召开了 2020 年第四次会议，审议通过了《关于监事会换届选举的议案》。同意选举陆伟华女士、廖裕平先生、耿富华女士为第十届监事会股东代表监事，与公司职工代表大会选举产生的职工监事卢梅英女士、金沅武女士，共同组成公司第十届监事会，任期与第十届监事会任期一致。

（五）2020 年 7 月 7 日，公司第十届监事会召开了 2020 年第一次会议，审议通过了《关于选举第十届监事会主席的议案》。选举陆伟华女士为第十届监事会主席，

（六）2020 年 8 月 25 日，公司第十届监事会召开了 2020 年第二次会议，审议通过了《2020 年半年度报告全文及摘要》。

（七）2020 年 10 月 27 日，公司第十届监事会召开了 2020 年第三次会议，

审议通过《2020 年第三季度报告全文及正文》。

(八) 2020 年 12 月 8 日, 公司第十届监事会召开了 2020 年第四次会议, 审议通过《关于修订〈监事会议事规则〉部分条款的议案》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

(一) 公司依法运作情况

公司监事列席董事会、出席股东大会, 对公司决策过程、制度建设及执行能够全面参与和监督。监事会认为, 本年度公司决策程序合法有效, 股东大会、董事会决议能够得到很好的落实, 公司内部控制制度逐步健全完善, 形成了较为完善的经营机构、决策机构、监督机构之间的制衡机制。本年度内未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时有违反法律法规、公司章程或损坏公司利益的行为。

(二) 检查公司财务情况

公司监事会通过听取公司管理人员的汇报、审议公司定期报告、审查会计师事务所出具的审计报告等方式, 对公司财务情况进行检查、监督。报告期内, 公司财务报告的编制和审议程序符合有关法律法规要求, 能够真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果。

(三) 公司购买、出售资产情况

1. 购买资产情况: 报告期内, 公司通过广州公共资源交易中心, 竞得增城区永宁街塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块; 同时, 公司取得了广州市隽峰房地产开发有限公司 50% 股权, 新增南沙湾 2020NJY-14 项目。

2. 出售资产情况: 报告期内, 公司通过广州产权交易所公开挂牌的方式转让公司持有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权; 通过非公开协议转让的方式向控股股东广州珠江实业集团有限公司转让公司所持有的颐德大厦所有权。

公司购买和出售资产定价方式公平, 不存在损害公司和股东, 尤其是中小股东利益的情形, 决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定。

(四) 关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易均按照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监事会

2021 年 5 月 10 日

议案四

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年度财务决算报告

各位股东、股东代表：

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“公司”)2020 年度财务报告进行了审计。根据审计结果,公司 2020 年度财务决算情况如下:

一、**总资产**:截至 2020 年 12 月 31 日,公司总资产合计 30,305,559,301.10 元,其中:流动资产占总资产的 90.35%,长期股权投资占总资产的 1.57%,固定资产占总资产的 2.46%,投资性房地产占总资产的 4.14%,无形资产及其他资产占总资产的 1.48%。资产负债率为 89.61%。

二、**营业收入**:2020 年营业收入为 2,475,053,554.71 元,比上年同期减少 16.04%,分板块的营业收入明细表详见表 1。

表 1:分板块营业收入表(单位:元)

| 分板块 | 2019 年 | 2020 年 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|
| 房地产板块 | 2,513,251,183.55 | 2,183,195,088.69 |
| 珠江璟园 | 9,074,109.58 | 97,471,757.23 |
| 长沙珠江花城、酃城 | 12,183,815.38 | 24,932,159.03 |
| 长沙新地东方明珠 | 428,751,461.17 | 288,589,081.37 |
| 长沙珠江悦界商业中心 | 217,850,346.61 | 1,085,524,060.59 |
| 长沙柏悦湾 | 1,114,037,020.22 | 164,645,210.98 |
| 珠江嘉园 | 523,350,978.09 | 235,962,201.91 |
| 合肥中侨中心 | 118,306,312.66 | 128,363,139.35 |
| 御东雅轩 | 5,563,045.71 | 22,095,238.09 |
| 开平天玺湾 | 14,631,875.24 | |
| 翰林国际公馆 | | 10,594,627.16 |

| 分版块 | 2019 年 | 2020 年 |
|-----------|------------------|------------------|
| 旧有物业销售 | 69,502,218.89 | 15,854,987.27 |
| 珠江新岸公寓 | | 109,162,625.71 |
| 物业出租及管理 | 179,833,317.43 | 173,009,945.44 |
| 健康管理咨询 | 410,028.15 | |
| 工程结算及服务收入 | 25,138,586.35 | 4,758,551.20 |
| 其他业务收入 | 229,213,143.71 | 114,089,969.38 |
| 合计 | 2,947,846,259.19 | 2,475,053,554.71 |

三、利润总额及净利润：2020 年实现利润总额为-562,162,595.70 元，比上年同期减少 240.24%，产生亏损的主要原因是公司根据项目进展情况，对广州东湛房地产开发有限公司、广东亿华房地产开发有限公司的投资款计提减值准备及确认公允价值变动损失合计 592,888,604.75 元。2020 年实现归属于母公司股东的净利润为-590,819,652.65 元，比上年同期减少-369.45%。

四、股东权益：截至 2020 年 12 月 31 日，归属于母公司股东的权益合计 2,108,774,708.18 元。

五、未分配利润：截至 2020 年 12 月 31 日，公司未分配利润为 1,018,168,098.11 元，可供股东分配的利润为 1,018,168,098.11 元。

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

2021 年 5 月 10 日

议案五

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年度利润分配预案

各位股东、股东代表：

大信会计师事务所(特殊普通合伙)对广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“公司”)2020 年度财务报告进行了审计,公司 2020 年度实现归属于上市公司股东净利润为-590,819,652.65 元。

现根据审计结果,2020 年公司出现亏损,结合公司的实际情况,为保障公司正常经营和可持续发展,建议 2020 年度不进行利润分配。

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

2021 年 5 月 10 日

议案六

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年度财务预算报告

各位股东、股东代表：

一、预算编制说明

2021 年财务预算方案是根据公司 2020 年的实际经营情况和结果，结合市场环境、经营目标、各项目实际情况，本着实事求是的态度进行编制；本财务预算报告以持续经营为基础，根据《企业会计准则》的要求进行编制。

二、2021 年财务预算

2021 年公司将继续以住宅、商业地产开发为主，同时积极拓展房地产项目和土地储备，提升企业发展规模与盈利能力。2021 年财务预算的主要指标为：营业收入超 30 亿元，归母净利润扭亏为盈。

三、提别提示

上述财务预算指标为公司 2021 年度经营计划的内部管理控制考核指标，不代表公司 2021 年度的盈利预测，能否实现取决于宏观经济环境、市场需求状况等多种因素，具有不确定性，请投资者特别注意。

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

2021 年 5 月 10 日

议案七

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年度对外担保授权额度的议案

各位股东、股东代表：

一、担保情况概述

为提高公司决策效率及满足公司全资子公司、控股子公司的经营发展需要，公司拟为全资子公司、控股子公司 2021 年度向金融机构申请融资提供担保，担保总额不超过约人民币 50 亿元，授权期限自股东大会审议通过之日起一年。

具体担保额度明细如下：

| 担保人 | 被担保人 | 担保人与被担保人的关系 | 持股比例 | 担保额度 (亿元) | 担保项目 |
|----------------|----------------|-------------|--------|--------------|----------------|
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 湖南新地置业发展有限公司 | 系担保人控股子公司 | 90.00 | 2.00 | 新地东方明珠项目二期开发贷款 |
| 湖南珠江实业投资有限公司 | 湖南新地置业发展有限公司 | 系担保人控股子公司 | 72.00 | 5.00 | 新地东方明珠项目二期按揭贷款 |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 湖南武高科房地产开发有限公司 | 系担保人控股子公司 | 90.00 | 3.00 | 新地东方明珠项目四期开发贷款 |
| 湖南珠江实业投资有限公司 | 湖南武高科房地产开发有限公司 | 系担保人控股子公司 | 72.00 | 7.00 | 新地东方明珠项目四期按揭贷款 |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 广东金海投资有限公司 | 系担保人全资子公司 | 100.00 | 5.50 | 嘉福酒店贷款 |

| 担保人 | 被担保人 | 担保人与被担保人的关系 | 持股比率 | 担保额度 (亿元) | 担保项目 |
|----------------|----------------|-------------|--------|--------------|---------------|
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 广州璟润房地产开发有限公司 | 系担保人全资子公司 | 100.00 | 12.00 | 塔岗村、公安村项目开发贷款 |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 广州市品实房地产开发有限公司 | 系担保人控股子公司 | 51.00 | 8.50 | 云湖花城项目开发贷款 |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 广州隽浩房地产开发有限公司 | 系担保人控股子公司 | 50.00 | 7.00 | 南沙湾项目开发贷款 |
| 合计 | | | | 50.00 | |

在 2021 年度新增担保金额未超过授权总额的情况下，可在内部适度调整公司与各个全资子公司之间、各个控股子公司之间（包括新设立、收购等方式取得的具有控制权的全资和控股子公司）的担保额度。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》规定，本次担保事项尚需提请股东大会审议。为提高公司决策效率，提请公司股东大会同意公司董事会在获得股东大会授权后，在法律、法规范围内全权办理授权担保额度范围内的担保事项有关的一切事宜，包括签署、更改相关协议，或办理其他有关手续。超出授权范围外的其他事项，公司将另行履行决策程序。以上担保事项授权期限自本议案相关股东大会审议通过之日起至一年内。

二、被担保人基本情况

（一）湖南新地置业发展有限公司

- 1.企业性质：其他有限责任公司
- 2.注册地址：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号
- 3.法定代表人：张铁军
- 4.注册资本：人民币 800 万元
- 5.经营范围：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、

发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）

6.与担保人的关系：为本公司控股子公司

7.被担保人的财务情况：2019 年未经审计的资产总额为 358,224,272.67 元，资产净额为 155,191,946.19 元，2019 年度营业收入为 421,878,314.24 元，净利润为 95,913,597.08 元；2020 年 9 月 30 日未经审计的资产总额为 231,990,842.86 元，资产净额为 13,283,502.74 元，2020 年 1-9 月的营业收入为 259,412,115.86 元，净利润为 59,927,573.12 元。

（二）湖南武高科房地产开发有限公司

1.企业性质：其他有限责任公司

2.注册地址：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

3.法定代表人：张铁军

4.注册资本：人民币 4,200 万元

5.经营范围：房地产开发(凭资质证经营)；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

6.与本公司的关系：为本公司控股子公司

7.被担保人的财务情况：2019 年未经审计的资产总额为 187,734,435.38 元，资产净额为 70,856,847.02 元，2019 年度营业收入为 7,899,091.93 元，净利润为 70,900.12 元，2020 年 9 月 30 日未经审计的资产总额为 164,194,245.96 元，资产净额为 58,041,254.11 元，2020 年 1-9 月的营业收入为 4,977,101.78 元，净利润为 -5,944,202.32 元。

（三）广东金海投资有限公司

1.企业性质：有限责任公司（法人独资）

2.注册地址：广州市越秀区环市东路 418 号

3.法定代表人：胡波

4.注册资本：人民币 2,222 万元

5.经营范围：项目投资；企业经营管理策划，投资策划、咨询（不含期货和

证券)；企业收购合并、重组及股份改造的咨询；公寓出售

6.与本公司的关系：为本公司全资子公司

7.被担保人的财务情况：2019 年未经审计的资产总额为 212,326,292.10 元，资产净额为-264,145,451.56 元，2019 年度营业收入为 1,235,853.30 元，净利润为-36,094,590.82 元；2020 年 9 月 30 日未经审计的资产总额为 216,796,912.35 元，资产净额为-298,686,730.78 元，2020 年 1-9 月的营业收入为 1,601.58 元，净利润为-34,572,280.22 元。

(四) 广州璟润房地产开发有限公司

1.企业性质：有限责任公司(法人独资)

2.注册地址：广州市增城区永宁街碧堤四街 9 号 101 房

3.法定代表人：林绰浩

4.注册资本：人民币 1,000 万元

5.成立日期：2020 年 9 月 22 日

6.经营范围：房地产开发经营

7.与本公司的关系：为本公司全资子公司

(五) 广州市品实房地产开发有限公司

1.企业性质：其他有限责任公司

2.注册地址：广州市白云区石门街石沙路 286 号 3 楼 306

3.法定代表人：谷林涛

4.注册资本：人民币 40,075 万元

5.经营范围：房地产开发经营;房地产中介服务;物业管理

6.与本公司的关系：为本公司控股子公司

7.被担保人的财务情况：2019 年未经审计的资产总额为 8,178,680,537.47 元，资产净额为 391,761,254.48 元，2019 年度营业收入为 0 元，净利润为-9,020,475.77 元；2020 年 9 月 30 日未经审计的资产总额为 8,950,694,015.72 元，资产净额为 456,192,266.43 元，2020 年 1-9 月的营业收入为 0 元，净利润为-19,196,075.98 元。

(六) 广州隽浩房地产开发有限公司

- 1.企业性质：有限责任公司(法人独资)
- 2.注册地址：广州市南沙区环市大道西海韵路 18 号 402 房自编 20 号（仅限办公）
- 3.法定代表人：王彦
- 4.注册资本：人民币 5,000 万元
- 5.成立日期：2020 年 11 月 03 日
- 6.经营范围：非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；住宅室内装饰装修；房地产开发经营
- 7.与本公司的关系：为本公司控股子公司

三、担保协议的主要内容

截至目前，公司尚未签订相关担保协议，上述担保额度仅为预计最高担保额度，该额度需公司股东大会审议通过后，授权董事会在法律规范范围内审议并执行授权担保额度范围内的担保事项有关事宜，超出授权范围外的其他事项，公司将另行履行决策程序。以上担保事项授权期限自股东大会审议通过之日起一年内。有关担保事项尚需银行和/或相关金融机构审核同意，具体担保金额和期限以及签约时间以实际签署的合同为准。

四、董事会意见

公司于 2021 年 4 月 13 日召开第十届董事会 2021 年第五次会议，以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过《关于 2021 年度授权对外担保额度的议案》。

本次公司为全资子公司、控股子公司的融资事宜提供担保，董事会结合上述公司的经营情况、资信状况以及对其的控制情况，认为担保风险可控，担保对象具有足够偿还债务的能力，不存在资源转移或利益输送情况，不会损害上市公司及公司股东的利益。因此同意对上述公司进行担保，董事会同意提请股东大会对 2021 年度公司的全资子公司、控股子公司向金融机构申请融资等事项提供担保进行授权，授权担保总额不超过人民币 50 亿元，授权期限自股东大会审议通过之日起一年。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

除本次担保事项外，公司对外担保余额为 51.27 亿元，其中，对公司控股股东广州珠江实业集团有限公司的反担保余额为 34.30 亿元；对公司全资子公司或控股子公司的担保余额为 16.97 亿元。公司对外担保余额、对全资子公司或控股子公司的担保余额分别占公司经审计的 2020 年末合并报表归属于母公司所有者权益的 243.13%和 80.47%，无逾期担保。

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年 5 月 10 日

报告

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年度独立董事述职报告

各位股东、股东代表：

作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规，以及《公司章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等有关规定，我们勤勉尽责地履行职责和义务，维护公司及全体股东特别是中小股东的合法权益。现将 2020 年度的履职情况报告如下：

一、独立董事年度履职情况

（一）报告期内，出席会议情况

2020 年，公司董事会召开了 17 次会议，独立董事参加公司会议情况如下：

| 独立董事姓名 | 本年应参加 董事会次数 | 亲自出 席次数 | 以通讯方式 参加次数 | 委托出 席次数 | 缺席 次数 | 是否连续两次未 亲自参加会议 |
|--------|----------------|------------|---------------|------------|----------|-------------------|
| 徐 勇 | 17 | 17 | 12 | 0 | 0 | 否 |
| 杨大飞 | 10 | 10 | 7 | 0 | 0 | 否 |
| 邢良文 | 10 | 10 | 7 | 0 | 0 | 否 |

（二）议案审议情况

公司通过电子邮件的形式，报送公司及行业相关的重要信息，使我们及时了解和掌握公司日常生产经营动态。按照规范要求，我们在董事会召开前认真阅读会议材料，通过结合书面材料与会议现场听取公司管理层对于经营状况和规范运作方面的汇报，了解公司在行业中的发展。

报告期内，我们根据上海证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及《独立董事年报工作制度》等规章制度，针对各项需要独立

董事审查的重要事项，均认真审查并发表独立意见。2020 年度，我们对提交公司董事会表决的所有议案均投了赞成票。在讨论过程中，我们对部分议案或者重大事项发表了我们的意见，提出了我们的建议和修改要求，这些建议和要求得到了公司采纳。

二、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

报告期内，公司发生的日常关联交易均按照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。

（二）对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保事项的决策程序符合《公司章程》的有关规定，没有违法违规提供对外担保的情况。

根据公司 2020 年度财务审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州珠江实业开发股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况审核报告》（大信专审字[2021]第 22-10002 号），截至 2020 年末，存在公司对控股股东下属的瑞士中星投资有限公司其他应收款年末占用余额 155.87 万元，系由于公司代垫广州侨兴房产开发有限公司注销清算过程中缴纳的税款所致。

2021 年 4 月 16 日，公司收到广州珠江实业集团有限公司代瑞士中星投资有限公司归还的上述款项。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司不存在股份发行募集资金的使用情况，公司审议通过非公开发行公司债券事项，募集资金用于偿还公司债务或相关法律法规允许的其他用途，不存在损害公司和股东利益的行为。

（四）高级管理人员提名以及薪酬情况

报告期内，公司第十届董事会聘任了答恒诚先生担任总经理，汪能平先生、马彦翔先生、任明霞女士担任副总经理，覃宪姬女士担任财务总监和董事会秘书。我们就上述高级管理人员的聘任发表了独立意见，我们认为上述人员的提名、聘

任程序符合国家法律、法规和《公司章程》的相关规定。

我们还对高级管理人员的薪酬情况进行了认真的审核，认为 2020 年度公司对高级管理人员支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策及考核标准。

（五）聘任或者更换会计师事务所情况

2020 年 5 月 14 日，公司第九届董事会审计委员会 2020 年第四次会议审议通过《关于聘任会计师事务所的提案》，公司拟聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2020 年度财务与内部控制审计服务的工作。

我们就此聘任会计事务所事项发表了独立意见，认为大信会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，具备为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够满足上市公司聘任会计师事务所的法定条件；同时，我们认为公司变更会计师事务所的理由正当，议案审核、表决程序均符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司 2019 年年度股东大会审议通过了《2019 年度利润分配预案》：以 2019 年末总股本 853,460,723 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），共计派发红利 25,603,821.69 元，剩余利润作为未分配利润留存。

我们认为公司 2019 年度利润分配预案体现了公司重视对投资者的合理回报，充分考虑了全体股东的利益，不存在损害其他股东尤其中小股东利益的情形。预案符合公司的实际情况，制定及审议程序符合相关规定。

（七）公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司及股东所有承诺均按约定有效履行，未出现公司及股东违反同业竞争、关联交易等承诺事项的情况。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，公司完成了 2019 年年度报告、2020 年第一季度报告、2020 年半年度报告、2020 年第三季度报告的编制及披露工作；同时完成各类临时公告 84 项。我们对公司 2020 年的信息披露情况进行了监督，我们认为公司信息披露工作均符合《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《信息披露管理制

度》等相关规定，履行了必要的审批、报送程序，信息披露真实、准确、完整。

（九）内部控制的执行情况

报告期内，公司披露了《2019 年度内部控制评价报告》和《2019 年度内部控制审计报告》，公司内部控制规范体系逐步完善。

（十）董事会专门委员会运作情况

1. 战略委员会年度工作情况

战略委员会主要负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。公司大力发展房地产开发主营业务，瞄准市场有效需求，着力打造精品地产项目，实现主营业务的创新和升级；同时积极探索旧村改造业务及产业地产、存量资产管理、环境保护等“房地产+”领域，大力发展新业态、新产业、新模式，努力培育壮大新增长点，助力公司高质量发展，坚定不移做强做优做大国有资本和国有企业，积极维护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

2. 提名委员会年度工作情况

提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。2020 年 6 月 5 日，公司第九届董事会提名委员会 2020 年第一次会议审议同意提名张研先生、答恒诚先生、汪能平先生、伍松涛先生、郭宏伟先生、刘爱明先生、徐勇先生、杨大飞先生和邢良文先生为董事候选人，并将审议通过的提名提交董事会审议批准。

3. 薪酬与考核委员会年度工作情况

薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案。

4. 审计委员会年度工作情况

2020 年度，公司审计委员会共召开了 11 次会议，全体委员亲自出席了全部会议，并对相关会议决议进行了签字确认。历次会议的主要内容如下：

（1）公司第九届董事会审计委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 4 月 2 日召开，同意大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2019 年年度审计

报告》和《2019 年度内部控制审计报告》；同意公司编制的《2019 年年度报告全文及摘要》、《2019 年度内部控制评价报告》。

(2) 公司第九届董事会审计委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 4 月 20 日召开，同意公司《关于 2020 年内部审计计划的议案》报送董事会审议。

(3) 公司第九届董事会审计委员会 2020 年第三次会议于 2020 年 4 月 23 日召开，同意公司编制的《2020 年第一季度报告全文及正文》；同意公司《关于向控股股东借款暨关联交易的提案》报送董事会审议。

(4) 公司第九届董事会审计委员会 2020 年第四次会议于 2020 年 5 月 14 日召开，同意公司《关于聘任会计师事务所的提案》报送董事会审议。

(5) 公司第九届董事会审计委员会 2020 年第五次会议于 2020 年 6 月 10 日召开，同意公司《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》、《关于向安徽中侨置业投资有限公司提供借款暨关联交易的议案》报送董事会审议。

(6) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 8 月 20 日召开，同意公司编制的《2020 年半年度报告全文及摘要》。

(7) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 9 月 9 日召开，同意公司《关于向控股股东借款暨关联交易提案》报送董事会审议。

(8) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第三次会议于 2020 年 9 月 17 日召开，同意公司《关于非公开协议转让颐德大厦暨关联交易提案》报送董事会审议。

(9) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第四次会议于 2020 年 10 月 27 日召开，同意公司编制的《2020 年第三季度报告全文及正文》；同意公司《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的提案》报送董事会审议。

(10) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第五次会议于 2020 年 12 月 3 日召开，同意公司《关于补充预计公司 2020-2021 年度日常关联交易的提案》报送董事会审议。

(11) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第六次会议于 2020 年 12 月 24 日召开，同意公司《关于委托广州珠江商业经营管理有限公司管理经营物业

暨关联交易的提案》报送董事会审议。

5. 风险管理委员会年度工作情况

风险管理委员会主要负责对公司重大投资、融资决策进行研究并提出建议，提出公司风险管理的策略，对公司经营方面需经董事会审议批准的重大事项进行研究并提出建议。2020年度，我们对公司各重大投资事项风险状况进行评估并提出建议，努力研究并提出完善公司风险管理和内部控制的建议。

三、总体评价和建议

作为公司独立董事，我们严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规，以及《公司章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等有关规定，本着客观、公正、独立的原则，切实履行职责，参与公司重大事项的决策，勤勉尽责，充分发挥独立董事的作用，维护了公司的整体利益和全体股东尤其是中小股东的合法权益。

2021年度，我们将严格按照相关法律法规对独立董事的规定和要求，继续担负起作为公司独立董事应有的重任，忠实、勤勉、尽责地履行独立董事职责，深入了解公司的经营和运作情况，加强同公司董事会、监事会、经营管理层之间的沟通，增强董事会的决策能力和领导水平，提高公司业务水平和经营绩效，维护全体股东利益。

特此报告。

第十届董事会独立董事：徐勇、杨大飞、邢良文

2021年5月10日