

# 广州珠江实业开发股份有限公司 关于回复上海证券交易所对公司 2019 年 年度报告的信息披露监管问询函的 补充公告

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”）于 2020 年 5 月 8 日收到上海证券交易所《关于对珠江实业开发股份有限公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函[2020]0457 号，以下简称《问询函》），于 2020 年 5 月 25 日披露《关于回复上海证券交易所对公司 2019 年年度报告的信息披露监管问询函的公告》（编号：2020-024），现就《问询函》相关问题补充公告如下：

## 一、公司对外资金拆借方面

为及时妥善化解对外拆借资金风险，公司全力加大对拆借资金的使用监控和对外资金拆借款项的收回力度，并紧盯问题本质，从项目开发、组织协商、促成合作等多角度着力，力求从根源上解决问题，维护资金安全。2019 年，公司积极促成广州天晨房地产开发有限公司（以下简称“天晨公司”）充分利用自身条件开展自主融资，解决项目开发资金需求，减少公司债权投资额度。2019 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日，公司从天晨公司收回资金占用费 1.87 亿元、收回债权投资本金 15.72 亿元。截至 2020 年 3 月末，公司从广州捷星房地产开发有限公司、天晨公司、广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）、广州市穗芳鸿华科技发展有限公司（以下简称“穗芳鸿华公司”）、广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）和广州市东迅房地产发展有限公司等 6 家公司累计收回资金占用费 6.55 亿元、债权投资本金 18.92 亿元，公司对外债权投资余额降低至 31.36 亿元，比 2018 年末减少 12.56 亿元。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司根据借款合同计算的应收未收资金占用费为

47,881.66 万元，账面应收未收资金占用费 8,709.69 万元，涉及东湛公司、穗芳鸿华公司和亿华公司，具体详见公司于 2020 年 4 月 25 日披露的《关于资金拆借的进展公告》（编号：2020-012）。鉴于各项债权的抵押物价值能够覆盖账面上的债权本息，公司判断现阶段不存在债权本息不可收回的风险。公司将密切关注项目后续进展，加强抵押物管理，加大对逾期资金占用费的催收力度，同时，公司将严格按照信息披露相关要求对资金拆借进展进行持续披露，充分保护投资者特别是中小投资者的利益和知情权。

公司对亿华公司、东湛公司的债权投资将于 2021 年到期，同时，依据借款合同相关约定，公司有权宣布债权提前到期。对于东湛公司，公司在合同到期收回投资本金后，将不再对其进行投资。对于亿华公司，公司将按照合同约定依法向其追收债权。同时，亿华公司投资的景豪坊项目位于广州市北京路核心商圈，具备良好的获益前景，公司正积极寻求大型商业综合体运营合作机会，充分利用公司较强的开发建设能力，推动项目建设取得阶段性进展。根据项目的推进情况，公司将研究参与景豪坊项目后续建设与运营的投资模式。

## 二、公司对外投资项目方面

2019 年，为有效回笼资金，确保国有资产投资及收益安全，集中优势资源进一步提升核心竞争力和整体经济效益，公司以最大化保障公司利益和股东权益为目标，完成对海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权和海南锦绣实业有限公司 51%股权的转让，从而顺利退出这两家项目公司，实现投资收益 29,372.22 万元，具体详见公司分别于 2019 年 2 月 28 日和 2019 年 11 月 28 日披露的《关于公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的进展暨关联交易公告》（编号：2019-010）和《关于公开挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的进展公告》（编号：2019-079）。另一方面，为获得金海公司的完整控制权，加快嘉福酒店项目开发经营、实现回款，公司完成了金海公司 45%股权的收购，以 7,347.28 万元、相当于 16,161 元/平方米的价格，获得位于广州市越秀区商业旺地的嘉福酒店完整的所有权和使用权，具体详见公司于 2019 年 12 月 31 日披露的《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，公司将按照对外投资项目合作合同的约定退出 1 至 2 个对外投资合作项目，将继续强化并购类投资项目风险管控，协调公司内外部资源解决制约各项目的问题，提高运营效率，重点推进亿华公司景豪坊项目、东湛公司颐和盛世项目开发建设及销售工作：

亿华公司景豪坊项目位于广州市北京路核心商圈，属于大型商业综合体。项目因拆迁安置、规划调整、方案设计等问题未能如期推进，项目开发销售受到一定影响。公司将积极协调相关部门，组织开展深入研究，推动解决景豪坊项目面临的问题，以实现项目顺利开发销售。为确保债权投资款的安全性、保障投资回报，公司对亿华公司的债权投资采取了风控措施，包括资产抵押、项目公司股权质押，以及合作方及其自然人股东提供不可撤销连带责任担保。公司对亿华公司债权投资的抵押担保情况如下表所示：

单位：万元

抵押物	所在地	抵押物权属人	抵押权人	抵押物评估值	第一顺位外部债权金额	2019 年末	
						账面债权本息	抵押物覆盖率(注)
土地使用权 1 宗	广州市越秀区	亿华公司	第一顺位：广州市农村信用合作社番禺信用社	186,496.05	1,914.10	202,137.12	120.40%
在建工程			第二三顺位：珠江实业				
已建成物业(商业/住宅/公寓/车位)			第一二顺位：珠江实业	25,523.29	-		
			第一顺位：珠江实业(部分车位)	686.66	-		
		第一顺位：广州农村商业银行股份有限公司华夏支行	138,113.64	105,531.50			
		第二顺位：珠江实业					
合计				350,819.64	107,445.60		

注：抵押物覆盖率=（抵押物评估值-第一顺位外部债权金额）÷账面债权本息

公司对亿华公司债权投资的抵押物评估价值为 350,819.64 万元，截至 2019 年末，公司对亿华公司的债权投资本金及账面应收资金占用费为 202,137.12 万元，剔除第一顺位外部债权后的抵押物覆盖率为 120.40%，抵押物价值能够完全覆盖债权本息。

东湛公司颐和盛世项目位于广州市花都区，项目分期开发。公司已于 2018 年 12 月 29 日发布《关于广州东湛房地产开发有限公司不再纳入公司合并报表范围的公告》（公告编号：2018-063），公司仅持有东湛公司 30.23%的股权，东湛公司为公司的参股公司。公司在入股后主要参与东湛公司资金的管控，项目的现场运营及建设管理主要由合作方股东禾盛财务投资有限公司实际控制。东湛公司前期销售房款体外循环，未按合同约定返回项目公司造成了目前项目开发建设停滞、项目公司资金状况紧张。在未能按期收回债权利息的情况下，2019 年以来，公司加强对东湛公司的资金支付审核，严控资金流向；更换销售团队，确保颐和

盛世项目销售款及时入账；加强对东湛公司抵押物管理，降低公司投入资金的风险敞口；积极推动项目交楼及后续工程建设，通过盘活项目存量资产解决存在的问题。

### 三、公司持续经营能力方面

2019 年，公司董事会提出深耕细作、科学布局，紧抓粤港澳大湾区建设的重大历史性机遇，重点布局粤港澳大湾区和具有开发优势的长沙地区。公司经营层在董事会的战略部署下，从源头上思考企业发展问题，及时调整战略发展方向，确定了自主开发高质量发展的经营模式。公司积极参与公开土地市场竞拍、充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会拓展项目，截至 2019 年 12 月 31 日，公司持有待开发土地面积 811,635.38 平方米，规划计容建筑面积为 617,515.30 平方米，实现土地及货值储备显著增加。

2020 年，公司计划开工 5 个项目，分别为广州白云湖项目二期、长沙珠江悦界商业中心商业项目、长沙新地东方明珠二期、长沙四方公馆项目和广州增城塔岗项目，计划新开工面积 622,949.14 平方米；2020 年计划竣工 2 个项目，分别为长沙柏悦湾项目一期和长沙珠江悦界商业中心住宅项目，计划竣工项目面积 246,767.58 平方米。同时，公司将积极参与土地市场竞争，依托控股股东和国有上市公司平台的资源优势，加强与各大广州市属国有企业的战略合作，并挖掘湖南、安徽等区域的战略布局潜力，实现自主开发项目规模增长，提高公司持续经营能力。

### 四、公司对外融资方面

公司于 2016 年成功发行两期私募债合计 15 亿元，2018 年成功发行小公募债 14 亿元，2019 年成功发行两期私募债合计 14.3 亿元。公司 2019 年发行的两期私募债票面利率分别为 5.70%和 5.59%，均属于同期同等信用评级房地产开发企业私募债发行的较低利率水平。公司通过保险资产管理业协会成功发行中英益利-珠江实业债权投资计划，在保险资金领域募集资金 20 亿元。多渠道筹措资金满足了公司经营发展需求，公司已形成直接融资、间接融资相结合的多元化融资体系，融资种类涵盖房地产开发贷、并购贷、流动资金贷款、私募债、公募债和保险资金债权投资计划等。融资成本方面，相较同等规模、同等评级的房地产上市公司，公司对外融资综合成本处于较低水平。通过拓宽融资渠道，创新融资模式，较大程度上满足了公司在积极获取优质土地项目过程中的资金需求，保障了公司发展稳中有进、稳中向好。

结合《问询函》相关问题，公司将进一步完善以董事会为核心的内部治理结构，不断提高信息披露质量，充分保护投资者的知情权，充分发挥自身优势，抢抓机遇，担当实干，积极融入和参与粤港澳大湾区建设，坚持以房地产为主业，努力实现公司转型升级与持续健康发展，努力提升股东回报水平，充分保护投资者特别是中小投资者的利益。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2020年6月11日