

广州珠江实业开发股份有限公司

关于资金拆借的进展暨风险提示性公告

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。

重要风险提示：

- 截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外资金拆借投资余额 253,997.75 万元，其中对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”）的债权投资余额为 15,043.40 万元，对广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）的债权投资余额为 33,500.00 万元，对广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）的债权投资余额为 194,454.35 万元，对广州市东迅房地产发展有限公司（以下简称“东迅公司”）债权投资余额 11,000 万元。
- 穗芳鸿华公司 4,100 万元委托贷款于 2020 年 12 月 1 日到期未清偿。
- 东湛公司以颐和盛世项目物业向公司提供抵押担保，截至 2020 年 12 月 31 日，共有 18 宗涉及债权抵押物的商品房纠纷案。经公司初步核查，目前有 127 处债权抵押物存在办理抵押登记前已签署认购合同但未办理网签的情况，估值约 22,933.18 万元。
- 亿华公司 111,326 万元委托贷款即将于 2021 年 1 月 18 日到期，存在不能按期清偿的风险。
- 公司正在对关于穗芳鸿华公司、东湛公司、亿华公司的债权进行减值测试，如果出现减值情况，公司将及时履行相应审议程序和披露义务。

一、资金拆借总体情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对外资金拆借投资余额 253,997.75 万元，已收资金占用费 31,665.20 万元，其中，2020 年第四季度收到东湛公司资金占用费 53.80 万元、穗芳

鸿华公司资金占用费 378.86 万元、东迅公司资金占用费 535.00 万元。截至 2020 年 12 月 31 日应收未收回资金占用费 77,573.52 万元，其中：穗芳鸿华公司应收未收资金占用费 1,052.87 万元，东湛公司应收未收资金占用费 9,663.07 万元，亿华公司应收未收资金占用费 66,857.58 万元。资金拆借具体情况如下表：

单位：万元 币种：人民币

企业名称	资金拆借性质	报表列示科目	投资余额	投资到期年限	年利率	累计应收资金占用费	已收资金占用费	应收未收回资金占用费	账面应收未收资金占用费
广州东湛房地产开发有限公司	非委托贷款	其他应收款	33,500.00	2021年	12%	11,270.60	1,607.52	9,663.07	368.98
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	委托贷款	一年内到期的非流动资产	4,100.00	2020年	12%	1,406.10	1,376.24	29.86	--
	非委托贷款	其他应收款	10,943.40	不适用	12%	3,631.17	2,608.16	1,023.01	--
广东亿华房地产开发有限公司	委托贷款	一年内到期的非流动资产	111,326.00	2021年	12%	45,093.27	8,380.95	36,712.32	7,682.77
	非委托贷款	其他应收款	83,128.35	2021年	12%	30,584.15	438.89	30,145.26	
广州市东迅房地产发展有限公司	委托贷款	一年内到期的非流动资产	11,000.00	2021年	15%	17,253.44	17,253.44	--	--
合计			253,997.75	----	----	109,238.73	31,665.20	77,573.52	8,051.75

二、债权清偿及担保措施风险情况

（一）天晨公司

2020年12月30日，公司收到天晨公司支付债权本金及利息共计51,524.28万元（其中债权本金50,000.00万元），债权本息已清偿完毕。2020年12月31日，天晨公司办结工商变更手续，公司不再持有天晨公司股份。

（二）东湛公司

截至2020年12月31日，公司对东湛公司的债权投资余额为33,500.00万元，累计应收资金占用费11,270.60万元，已收资金占用费1,607.52万元（其中10月1日以来收取资金占用费53.80万元），应收未收回资金占用费9,663.07万元（其中账面应收未收资金占用费368.98万元）。东湛公司于2018年第四季度开始出现资金占用费逾期支付的情况。2020年6月8日，公司依法向法院对东湛公司等四被告提起诉讼，涉案金额486,940,947.14元，详见公司2020年6月10日披露的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-026），该案尚处于审理阶段。

公司在对东湛公司进行债权投资时，东湛公司以颐和盛世项目物业向公司提供抵押担保，其中部分物业在办理抵押登记前存在已签署认购合同但未办理网签的情况，截至2020年12月31日共有18宗诉讼涉及公司债权抵押物，其中：经法院一审判决驳回购房人涂销诉求的1宗；经调解已结案并办理抵押涂销的1宗；原告一审撤诉的3宗；目前处在诉前联调尚未正式立案3宗；法院判决东湛公司一审败诉9宗（已办理抵押涂销1宗、一审判决生效尚未办理抵押涂销的2宗、一审败诉已上诉6宗），再审阶段1宗（已办理抵押涂销）。以上18宗案件涉及抵押物价值约2,510.02万元，其中已办理涂销的三处抵押物价值约918.17万元，生效判决对应的两处抵押物价值约154.99万元。经公司初步核查，目前仍有127处债权抵押物存在办理抵押登记前已签署认购合同但未办理网签的情况，估值约22,933.18万元。

公司对东湛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	抵押物所在地	抵押物权属人	估值	2020 年末 第一顺位外 部债权本金	2020 年末账 面债权本息
别墅/会所/商铺/ 商业/住宅/住宅 (在建工程)	广州花都颐和盛世 花园	东湛公司	76,576.71	21,851.35	33,868.98
商业	广州白云区同和镇	颐和地产	2,663.77		
工业仓库	广州开发区东江大 道 310 号	广州保税区远洋仓 储贸易有限公司	1,621.80		
总计			80,862.28		

(三) 穗芳鸿华公司

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对穗芳鸿华公司的债权投资余额为 15,043.40 万元，其中 4,100 万元委托贷款债权于 2020 年 12 月 1 日到期未清偿。2020 年 11 月 16 日，公司就穗芳鸿华公司的股权处置和债权清偿事宜与穗芳鸿华公司及合作方股东广州中侨置业投资控股集团有限公司签订备忘录，对后续股权处置和债权清偿事项初步达成一致，公司对穗芳鸿华投入的债权将于股权处置前（股权工商变更登记前）收回。穗芳鸿华公司就公司投放的债权提供了足额不动产抵押担保，后续公司将进一步落实穗芳鸿华公司股权处置和债权清偿的具体方案，并及时履行审议和信息披露程序，维护公司和股东的利益。

公司对穗芳鸿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	抵押物所在地	抵押物权属人	估值	2020 年末 账面债权本息
商铺及车位	东莞市东城区	穗芳鸿华公司	67,839.81	15,043.40

(四) 亿华公司

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对亿华公司的债权本金余额 194,454.35 万元，应收未收资金占用费 66,857.58 万元（其中账面应收未收资金占用费 7,682.77 万元）。亿华公司于 2018 年第三季度开始出现资金占用费逾期支付的情况。亿华公司 111,326 万元委托贷款即将于 2021 年 1 月 18 日到期，存在不能按期清偿的风险。

公司于2018年向亿华公司发放11.1326亿元委托贷款和8.4亿元借款。鉴于亿华公司未按期偿还利息，其余各担保方未履行担保责任已构成违约，为维护公司权益，公司依法向广东省广州市中级人民法院提起对亿华公司（被告一）、广州市景兴房地产开发有限公司（被告二）、广州市熊光投资策划有限公司（被告三）、广州市景点商业城经营管理有限公司（被告四）、景治君（被告五）、李巧珍（被告六）、景艺杰（被告七）、苏洁贞（被告八）、景艺晖（被告九）等九名被告关于831,283,477.63元借款和1,113,260,000元委托贷款的诉讼，并于2020年12月15日收到法院出具的《受理案件通知书》。详见公司2020年12月17日披露的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-080）。

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	抵押物所在地	抵押物权属人	抵押权人	估值	第一顺位外部债权金额	2020年末账面债权本息
土地使用权1宗	广州市越秀区	亿华公司	第一顺位：广州资产管理有限公司	203,255.04	2,222.58	202,137.12
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）		景兴公司	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：广州资产管理有限公司	138,113.64	125,088.98		
		第二顺位：珠江实业				
合计				367,578.63	127,311.56	202,137.12

（五）东迅公司

公司于2020年10月收到东迅公司偿还债权本金9,000万元，2020年共收回本金29,000万元。截至2020年12月31日，公司对东迅公司债权本金余额11,000.00万元，累计应收资金占用费17,253.44万元，已收资金占用费17,253.44万元，不存在应收未收资金占用费。

三、对公司的影响

公司正在对相关债权担保措施面临的风险进行评估，对关于穗芳鸿华公司、东湛公司、亿华公司的债权进行减值测试，如果出现减值情况，公司将及时履行相应审议程序和披露

义务。公司将继续加强对抵押物的管理，密切关注抵押物状态，对部分抵押物的价值开展新一轮评估工作（前述抵押物估值仅反映目前抵押物价值咨询结果，具体以后续中介机构出具的正式报告为准）。敬请广大投资者注意投资风险。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2021年1月12日