

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年年度股东大会

会议资料

2020 年 4 月 29 日

目 录

2019 年年度股东大会议程.....	1
2019 年年度股东大会须知.....	3
议案一：《2019 年度董事会工作报告》	4
议案二：《2019 年度监事会工作报告》	24
议案三：《2019 年年度报告全文及摘要》	27
议案四：《2019 年度财务决算报告》	28
议案五：《2019 年度利润分配预案》	30
议案六：《2020 年财务预算报告》	33
议案七：《关于 2020 年度授权对外担保额度的议案》	34
报 告：《2019 年度独立董事述职报告》	40

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年年度股东大会议程

会议时间：2020 年 4 月 29 日（星期三）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：郑洪伟董事长

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：《2019 年度董事会工作报告》
 - 议案二：《2019 年度监事会工作报告》
 - 议案三：《2019 年年度报告全文及摘要》
 - 议案四：《2019 年度财务决算报告》
 - 议案五：《2019 年度利润分配预案》
 - 议案六：《2020 年财务预算报告》
 - 议案七：《关于 2020 年度授权对外担保额度的议案》
- 报 告：《2019 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

2019 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

2019 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《2019 年度董事会工作报告》。

本报告已经公司第九届董事会 2020 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 2019 年度董事会工作报告》

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年 4 月 29 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年度董事会工作报告

2019 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂，公司坚持以提高发展质量和经营效益为重心，调整了发展思路和步伐，企稳经营局面，以自主开发模式为主，以市场为导向，打造企业多层次产品线，不断提高市场竞争力。

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 294,784.63 万元，同比减少 13.41%；实现归属于母公司净利润 21,926.67 万元，同比减少 10.67%；实现每股收益 0.26 元，同比减少 10.34%；实现加权平均净资产收益率 6.86%，同比减少 1.31 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 2,371,022.40 万元，同比增长 41.58%，归属于母公司所有者权益 321,447.58 万元，同比增长 3.67%，公司资产负债率为 81.91%。

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 251,325.12 万元，同比减少 8.96%。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。项目具体信息详见公司于 2020 年 4 月 9 日披露的《2019 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

公司的物业经营与物业管理工作规范有序，增长稳定。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 17,983.32 万元，同比增长 14.02%，其中物业经营收入 9,564.55 万元，物业管理收入 5,850.25 万元，旅游酒店收入 2,568.52 万元。

4. 健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务基于社区的健康管理中心，围绕社区客户提供一系列综合性健康服务。报告期内，健康管理业务实现收入 41.00 万元。

(二) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动表

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	2,947,846,259.19	3,404,521,939.57	-13.41
营业成本	2,005,092,929.31	2,094,744,763.42	-4.28
销售费用	70,530,301.31	95,799,727.86	-26.38
管理费用	125,601,232.51	133,815,403.26	-6.14
研发费用			
财务费用	389,068,009.79	129,775,779.87	199.80
经营活动产生的现金流量净额	-122,667,814.25	467,239,303.12	-126.25
投资活动产生的现金流量净额	1,631,037,570.41	-3,224,476,282.65	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-964,322,536.28	1,910,900,850.82	-150.46

1.收入 and 成本分析

公司实现营业收入 294,784.63 万元，同比下降 13.41%。

(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	2,513,251,183.55	1,740,454,501.27	30.75	-8.96	-1.65	减少 5.14 个百分点
物业出租及管理	179,833,317.43	144,958,032.36	19.39	14.02	2.46	增加 9.09 个百分点
健康管理咨询	410,028.15	5,000.00	98.78	-47.20	-98.18	增加 34.10 个百分点
工程结算及服务收入	25,138,586.35	6,668,327.54	73.47	不适用	不适用	不适用
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	9,074,109.58	2,944,090.83	67.56	-95.21	-90.41	减少 16.23 个百分点
珠江嘉园	523,350,978.09	207,477,648.64	60.36	-15.08	-26.40	增加 6.10 个百分点
御东雅轩	5,563,045.71	1,984,312.30	64.33	1,003.64	860.88	增加 5.30 个百分点
翰林国际公馆				-100.00	-100.00	不适用
旧有物业销售	69,502,218.89	12,996,872.93	81.30	不适用	不适用	不适用
开平天玺湾	14,631,875.24	8,917,250.00	39.06	-77.67	-80.38	增加 8.44 个百分点
长沙珠江花城	3,831,226.63	3,964,331.79	-3.47	-60.36	-60.58	增加 0.57 个百分点
长沙珠江郦城	8,352,588.75	6,741,798.19	19.28	-75.42	-71.47	减少 11.19 个百分点

长沙新地东方明珠	428,751,461.17	246,145,356.35	42.59	57.44	63.36	减少 2.08 个百分点
长沙珠江悦界商业中心	217,850,346.61	148,208,658.02	31.97	-74.40	-75.28	增加 2.44 个百分点
长沙柏悦湾	1,114,037,020.22	942,832,017.81	15.37	不适用	不适用	不适用
合肥中侨中心	118,306,312.66	92,991,108.01	21.40	15.31	52.56	减少 19.19 个百分点
三亚金水湾				-100.00	-100.00	不适用
物业出租及管理	179,833,317.43	144,958,032.36	19.39	14.02	2.46	增加 9.09 个百分点
健康管理咨询	410,028.15	5,000.00	98.78	-47.20	-98.18	增加 34.10 个百分点
工程结算及服务收入	25,138,586.35	6,668,327.54	73.47	不适用	不适用	不适用
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	749,199,750.24	378,563,343.62	49.47	-28.03	-38.44	增加 8.54 个百分点
广东江门地区	14,631,875.24	9,281,787.18	36.56	-77.67	-80.50	增加 9.19 个百分点
湖南地区	1,834,025,137.02	1,395,936,884.38	23.89	52.10	60.94	减少 4.18 个百分点
安徽地区	120,776,352.98	108,303,845.99	10.33	16.94	45.43	减少 17.57 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

①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。

②房地产营业收入同比减少 8.96%，主要是由于不同项目所处的不同销售环节。其中，珠江璟园、长沙珠江花城、长沙珠江郦城均处于销售的尾货阶段，受制于当地限购限售限价等政策及周边市场价格影响，项目去化压力较大；长沙珠江悦界商业中心处于开盘销售的次年，由于开盘销售当年去化较快，收入与成本基数较高，本期收入与成本同比下降较大，未来存在销售持续承压的风险。

③翰林国际公馆项目本年度未开盘，无销售收入。长沙柏悦湾项目 2019 年开盘，实现收入 11.14 亿元。

④本年度，公司董事会先后审议通过《关于 2019 年存量物业销售方案的议案》、《关于调整存量物业销售方案的议案》，同意公司将持有的部分存量物业（车位、商铺、住宅等）进行出售，详情见《关于调整存量物业销售方案的公告》（编号：2019-084）。2019 年度，公司实现存量物业销售收入 6,950.22 万元。

⑤公司本年度通过股权转让方式从海南美豪利退出，不再将其纳入合并报表范围，故三亚金水湾项目无销售收入。

⑥本年度，湖南长沙公司出资设立长沙固业工程有限公司（以下简称“长沙

固业公司”)，提供工程设计管理实施等业务，当期实现工程结算及服务收入 2,513.86 万元。

(2) 成本分析表

单位：元

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		1,740,454,501.27	86.80	1,769,714,114.27	84.48	-1.65	
物业出租及管理		144,958,032.36	7.23	141,479,537.89	6.75	2.46	
健康管理咨询		5,000.00	0.00	274,293.72	0.01	-98.18	销售收入减少所致
工程结算及服务收入		6,668,327.54	0.33	/	/	不适用	
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		2,944,090.83	0.15	30,700,459.01	1.47	-90.41	销售收入减少所致
珠江嘉园		207,477,648.64	10.35	281,914,427.15	13.46	-26.40	销售收入减少所致
御东雅轩		1,984,312.30	0.10	206,510.61	0.01	860.88	销售收入增加所致
翰林国际公馆				86,123,982.99	4.11	-100.00	本期未开售
旧有物业销售		12,996,872.93	0.65			不适用	
开平天玺湾		8,917,250.00	0.44	45,458,072.00	2.17	-80.38	销售收入减少所致
长沙珠江花城		3,964,331.79	0.20	10,056,875.98	0.48	-60.58	销售收入减少所致
长沙珠江酃城		6,741,798.19	0.34	23,632,918.82	1.13	-71.47	销售收入减少所致
长沙新地东方明珠		246,145,356.35	12.28	150,674,313.55	7.19	63.36	销售收入增加所致
长沙珠江悦界商业中心		148,208,658.02	7.39	599,643,717.63	28.63	-75.28	销售收入减少所致
长沙柏悦湾		942,832,017.81	47.02			不适用	
合肥中侨中心		92,991,108.01	4.64	60,954,832.29	2.91	52.56	销售收入增加所致
三亚金水湾				306,177,994.98	14.62	-100.00	本年不纳入合并范围内所致
物业出租及管理		144,958,032.36	7.23	141,479,537.89	6.75	2.46	销售收入增加所致
健康管理咨询		5,000.00	0.00	274,293.72	0.01	-98.18	销售收入减少所致
工程结算及服务收入		6,668,327.54	0.33			不适用	

成本分析其他情况说明：

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 7,235.60 万元，占年度销售总额 2.88%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 4,183.74 万元，占年度销售总额 1.66%。

前五名供应商采购额 38,322.96 万元，占年度采购总额 36.63%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 32,589.69 万元，占年度采购总额 31.15%。

2.费用分析

报告期内，公司销售费用 7,053.03 万元，同比下降 26.38%，主要是房地产销售收入下降，佣金结算及宣传推广费用减少所致；管理费用 12,560.12 万元，同比下降 6.14%；财务费用 38,906.80 万元，同比增加 199.80%，主要是发债增加利息支出以及本期资本化利息减少所致。

3.现金流分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额同比减少 126.25%，主要原因是本年新增房地产项目导致的拍地以及工程支出增加所致；相较上期，投资活动产生的现金流量净额同比增加 4,855,513,853.06 元，主要是公司 2019 年处置海南锦绣和收回部分债权本金所致；筹资活动产生的现金流量净额同比减少 150.46%，主要是偿还银行借款增加和取得借款减少所致。

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	本期期初数	本期期初数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,999,308,144.83	8.43	1,462,499,415.06	8.73	36.70	
应收账款	17,856,842.56	0.08	12,381,238.05	0.07	44.23	
预付款项	131,157,629.91	0.55	28,946,242.25	0.17	353.11	
其他应收款	1,902,579,693.99	8.02	3,551,125,378.67	21.21	-46.42	
存货	13,527,751,611.03	57.05	5,340,623,334.24	31.89	153.30	
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	3.34	0.00	0.00	不适用	

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	本期期初数	本期期初数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
其他流动资产	294,372,068.64	1.24	691,559,778.12	4.13	-57.43	
其他权益工具投资	26,670,553.55	0.11	53,330,553.55	0.32	-49.99	
长期待摊费用	2,412,813.35	0.01	1,365,801.25	0.01	76.66	
其他非流动资产	0.00	0.00	350,000,000.00	2.09	-100.00	
预收款项	290,383,911.09	1.22	188,529,119.26	1.13	54.03	
应交税费	778,138,307.44	3.28	595,401,991.58	3.56	30.69	
其他应付款	8,302,148,770.82	35.02	1,503,746,136.09	8.98	452.10	
一年内到期的非流动负债	960,202,000.00	4.05	1,744,658,203.04	10.42	-44.96	
长期借款	3,242,488,000.00	13.68	5,420,378,381.93	32.37	-40.18	
应付债券	4,962,735,999.97	20.93	2,407,421,423.26	14.38	106.14	
资本公积	11,050,656.00	0.05	85,921,100.11	0.51	-87.14	

货币资金：主要是销售回笼资金所致；

应收账款：主要是应收物业经营费及新增长沙固业公司应收工程款所致；

预付款项：长沙柏悦湾项目预付工程款增加和 2019 年下半年启动白云湖项目导致预付的工程款项增加所致；

其他应收款：主要是本期收回债权投资款所致；

存货：主要是本期加大房地产开发投入，土地储备等房地产存货增加，新增白云湖、塔岗村、四方公馆、长沙柏悦湾等房地产项目开发成本所致；

一年内到期的非流动资产：从其他非流动资产以及债权投资重分类至本科目；

其他流动资产：2019 年末房地产项目土增清算导致的预缴土增税较 2018 年末大幅下降所致；

其他权益工具投资：公司首次执行新金融工具准则，可供出售金融资产年初数重分类至其他权益工具投资，重分类后其他权益工具投资比年初减少 49.99%，主要是落实对广州捷星房地产开发有限公司（以下简称“捷星公司”）的实际出资，并将其调整至长期股权投资按权益法核算所致；

长期待摊费用：主要原因为发生酒店的改造成本所致；

其他非流动资产：重分类至一年内到期的非流动资产；

预收款项：珠江璟园、旧有物业、长沙柏悦湾预收房款同比上升所致；

应交税费：本期应交土地增值税同比上升所致；

其他应付款：因收购广州市品实房地产开发有限公司（以下简称“品实公司”）等事项，公司 2019 年末应付往来款同比上升所致；

一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券：公司视业务需要和金融市场环境合理安排融资计划，2019 年加大债券发行力度，适当减少长期借款比重；

资本公积：收购品实公司构成同一控制下企业合并，收购价差冲减资本公积。

（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	长沙 (四方公馆项目)	90,297.38		77,578.00	否		
2	广州 (白云湖项目)	537,470.00		408,060.30	是	408,060.30	51
3	广州 (塔岗村项目)	183,868.00		131,877	否		
	合计	811,635.38		617,515.30			

其他说明：

（1）持有待开发土地的面积 of 已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）本年度内，公司转让海南锦绣股权，天晨公司、JY-8 等项目动工开发，故上表不再列示海南锦绣、天晨公司、JY-8 等项目地块。

（3）报告期内，公司积极获取房地产项目，补充土地储备，提高持续经营能力。公司新增持有待开发土地面积为 811,635.38 平方米，规划计容建筑面积为 617,515.30 平方米，其中四方公馆项目和塔岗村项目为土地市场竞拍获得的独立开发项目，白云湖项目为公司与广州地铁集团有限公司合作开发项目，公司在合作开发项目的权益占比为 51%。

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	竣工项目	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	237.43
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工项目	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	4,729.00
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工项目	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	3,280.17
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	竣工项目	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	386.17
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	竣工项目	38,385.70	151,249.93	151,249.93	-	151,249.93	60,254.31	3,086.00
6	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	竣工项目	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	1,670.58
7	广州市白云区	白云湖项目	住宅、商业	在建项目	222,886.00	521,230.00	738,930.00	201,459.80	-	1,469,962.00	47,517.00
8	广州市增城区	塔岗村项目	住宅、商业	在建项目	43,959.05	131,877.00	183,868.00	-	-	271,910.00	72,531.61
9	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工项目	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	-
10	长沙市开福区	长沙珠江酃城	住宅、商业	竣工项目	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	5,178.19

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	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建项目	61,255.21	230,462.91	338,428.39	140,574.06	-	269,922.84	28,795.30
12	长沙市大河西先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建项目	74,072.00	185,177.35	235,803.95	183,420.76	-	314,314.96	28,614.00
13	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建项目	121,377.90	181,987.95	225,114.97	-	131,163.60	117,735.77	14,426.58
14	长沙市开福区	长沙四方公馆项目	住宅、商业	在建项目	21,109.98	77,578.00	90,297.38	-	-	98,819.53	43,292.12
15	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	竣工项目	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	10,702.28
合计					1,163,965.36	2,986,831.39	3,931,069.32	525,454.62	2,249,790.23	3,958,676.97	264,446.43

3.报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	491.98
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	24,624.81
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	39,112.47	-
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	35,770.21	125.00
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	945.32
6	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	43,123.94	-
7	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	450,068.39	261.50
8	长沙市开福区	长沙珠江酃城	住宅、商业	446,254.85	3,106.10
9	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	234,469.22	228.37
10	长沙市大河西 先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	185,124.55	65,983.21
11	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	828,982.83	55,450.28
12	合肥市政务文 化新区	合肥中侨中心	商业	184,984.67	7,624.91
合 计				2,947,104.93	158,841.48

备注：“可供出售面积”指各项目可供出售的总面积，“已预售面积”指各项目在报告期内的销售签约备案面积。

4.报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
907,269.00	6.45	19,316.22

报告期内，公司房地产业务融资目的为项目建设，主要融资方式为银行贷款、信托贷款、发行公司债券等。截至报告期末，公司融资总额为 907,269.00 万元，整体平均融资成本为 6.45%。其中，最低项目融资成本为 4.75%，最高项目融资成本为 7.50%。2020 年融资安排为预计新增借款 630,000.00 万元（含 630,000.00 万元、包括借新还旧）。

（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 112,959.64 万元，相比上年对外股权投资总额 45,999 万元增加 66,960.64 万元，增幅为 145.57%。

（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	广州捷星房地产开发有限公司	房地产开发	25.952%	25.952%	自筹	瑞士中星投资有限公司、广州珠江实业集团有限公司	无固定期限	否
3	广州璟逸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

①收购品实公司 51%股权

第九届董事会 2019 年第十五次会议审议通过了《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的议案》，同意公司以 335,367,775.64 元股权对价款收购广州珠江实业集团有限公司持有的品实公司 51%股权。具体内容详见《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-069）。公司 2019 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《2019 年第五次临时股东大会决议公告》（编号：2019-076）。

②向捷星公司增资

公司第九届董事会 2019 年第一次会议审议通过了《关于向广州捷星房地产

开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 25.952%向参股子公司捷星公司补缴出资款人民币 5,514.40 万元，并对其增资人民币 2,641.64 万元。具体内容详见《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的公告》（编号：2019-005）。

公司第九届董事会 2019 年第十六次会议审议通过了《关于向广州捷星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 25.952%向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司增资人民币 3,693.05 万元。具体内容详见《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2019-074）。

③投资设立璟逸公司

公司第九届董事会 2019 年第十二次会议审议通过了《关于拟参与增城区永宁街塔岗村地块竞拍的议案》，同意公司竞拍增城区永宁街塔岗村地块。2019 年 9 月，公司以人民币 145,000 万元的报价成功竞得增城区永宁街塔岗村地块，并出资设立广州璟逸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：2019-060）。

④其他情况说明

2019 年 12 月，公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过了《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 万元股权对价款收购廖东旗持有的广东金海投资有限公司 45%股权，收购完成后，金海公司将成为公司的全资子公司。具体内容详见《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）。

2019 年 5 月，公司向法院起诉金海公司。2020 年 1 月 21 日，金海公司完成工商变更登记。2020 年 3 月 19 日，公司已支付收购价款的 50%以上，金海公司自此成为本公司的全资子公司，本公司向法院申请撤诉并获得准予撤诉裁定。具体内容详见《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）。

（2）以公允价值计量的金融资产

单位：万元 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			6.72	1,134.96

非交易性权益工具	3,712.24	自有资金				
理财产品	71,000.00	自有资金	401,000.00	380,160.00	2,230.18	

（六）重大资产和股权出售

1.海南锦绣股权出售

公司第九届董事会 2019 年第十二次会议审议通过了《关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的议案》，同意以不低于人民币 64,572 万元作为挂牌底价在产权交易所公开挂牌转让公司持有的海南锦绣 51%的股权，具体内容详见《关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的公告》（编号：2019-058）。公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案，具体内容详见《2019 年第四次临时股东大会决议公告》（编号：2019-062）。

2019 年 10 月 22 日至 2019 年 11 月 18 日，本次股权转让事项在广州市产权交易所公开挂牌。洪启旭以 64,572 万元的价格摘牌受让海南锦绣 51%的股权。公司于 2019 年 11 月 26 日与洪启旭签署《产权交易合同》，详见《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）。本次交易的股权转让价款为 64,572 万元，公司实现投资收益 29,160.80 万元，占公司 2019 年度利润总额的 72.75%。本次交易不属于公司经常性事项，所产生的收益计入非经常性损益。

本次出售股权符合公司整体战略发展规划，有效回笼资金，确保国有资产投资及收益安全。

2.存量物业处置

为完善存量物业资产管理，优化和盘活公司存量资产，公司拟将部分存量物业（车位、住宅、商铺等）出售，详见《关于拟出售部分存量物业的公告》（编号：2019-048）、《关于调整存量物业销售方案的公告》（编号：2019-084）。报告期内，公司实现存量物业销售收入 6,950.22 万元，销售成本 1,299.69 万元。目前该工作在继续推进过程中。

3.交易性金融资产处置

为了优化资产结构，提高公司资产流动性及使用效率，公司拟通过二级市场择机处置所持有的中国平安、冠昊生物、*ST 瑞德及尔康制药等股票类金融资产，详见《关于择机处置股票类交易性金融资产的公告》（编号：2019-044）。2019

年度内，公司暂无实际卖出上述股票，上述股票本年度公允价值变动损益 1,134.96 万元。后续，公司将按照资产管理需要择机处置该资产。

（七）主要控股参股公司分析

1.截止到报告期末，公司共拥有 14 家二级子公司，具体如下：

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要业务	本公司持股比例 (%)	注册资本	2019 年末		2019 年
				总资产	净资产	净利润
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300	4,924.72	1,132.90	226.63
广州珠江投资发展有限公司	自有资金投资、物业管理	100	2,000.00	11,803.16	10,218.48	491.10
湖南珠江实业投资有限公司	房地产开发	100	40,000.00	436,996.33	186,783.17	21,506.74
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	100	8,636.00	139,875.48	94,044.09	13,653.97
广州市广隆房地产有限公司	房地产开发	100	16,217.30	40,562.62	20,190.47	-27.62
广州珠江实业健康管理咨询有限公司	健康管理咨询服务	100	200	293.38	254.40	-30.31
安徽中侨置业投资有限公司	房地产开发	50.71	20,288.00	173,072.94	105,038.39	-4,879.01
广东金海投资有限公司	房地产经营管理策划	55	2,222.00	46,401.36	-8,142.62	-4,223.90
开平恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	40	800	13,716.93	2,957.97	-654.82
海南珠江绿岛投资有限公司	房地产项目投资	100	10,000.00	9,547.61	9,542.63	-224.66
广州市盛唐房地产开发有限公司	房地产开发	51	3,061.22	20,628.47	-3,054.32	-2,233.65
广州市品实房地产开发有限公司	房地产开发	51	40,075.00	884,637.59	89,253.28	-899.63
广州璟逸房地产开发有限公司	房地产开发	100	1,000.00	128,008.39	55,502.77	2.77
深圳珠江灏泽投资有限公司	项目投资、物业管理	100	300.00	0.00	0.00	-10.00

2.截止到报告期末，公司共拥有 9 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(减值准备金额)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
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	89.52	7.5	7.5

公司名称	投资成本	累计损失(减值准备金额)	持股比例(%)	表决权比例(%)
广州市听云轩饮食发展有限公司	400	400	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		2.66	2.66
广州天晨房地产开发有限公司	490		49	49
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		41	41
广州东湛房地产开发有限公司	6,500.00		30.23	30.23
合计	72,748.88	1,045.18		

二、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.“房住不炒”的政策定位不变，因城施策促进市场平稳发展。全国“两会”明确提出要防止房市大起大落，确保房地产调控政策趋稳。中央政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，同时要落实好一城一策、因城施策，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效管理调控机制。

2.基本面承压态势不改，城市分化持续加剧。调控政策逐步落实落地，房地产金融严监管态势延续，银保监会表态严格执行授信集中度等监管规则，受信贷收紧等政策影响，房地产开发投资额度增速放缓。存量市场格局加剧城市分化，在一城一策、因城施策等政策影响下，核心一二线城市受益于区域政策利好、产业经济支撑、公共配套健全等因素，整体发展良好。三四线城市受制于去库存政策持续退出、当地购买力相对有限等因素，房市或继续承压。

3.业务创新持续深化，“房地产+”助推转型升级。面对房地产市场的严峻挑战，房地产企业纷纷探索“房地产+”业务模式，从单一的房地产开发向物业经营与管理、环境保护、健康服务等其他相关业务拓展延伸，叠加城镇老旧小区改造、养老产业及城市更新等业务的兴起，房地产企业通过积极创新业务模式，进而实现公司的转型升级。

（二）公司发展战略

新形势下，我国经济正处于从旧动能向新动能，从高速增长向高质量发展转型的关键期。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，

坚持推进高质量发展，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期成为当前市场的主基调。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. 加强公司治理

进一步完善以董事会为核心的内部治理结构，确保三会运作高效规范，重大事项决策科学，不断提高信息披露质量，维护投资者关系，巩固公司良好品牌形象，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、敬畏风险”贯彻落实到上市公司治理过程中。同时公司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，逐步解决与控股股东的同业竞争问题，利用资本市场推动企业做大做强做优。

2. 清晰战略布局

报告期内，公司启动“十四五”规划编制工作，以高质量自主开发为主线进行谋篇布局，形成战略引领的新活力。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”。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，同时挖掘湖南、安徽等区域的战略布局潜力，实现自主开发项目规模增长，提升公司可持续发展能力。

3. 优化管理平台

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“储-建-供-销-存-结”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. 健全激励机制

建立现代高效考评激励机制，激发公司创新活力，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，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，为公司发展提供有力支撑。

5. 实现业务创新

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，将打造精品地产项目和物业管理服务作为提升公司核心竞争力的关键要素。公司将积极探索城市更新领域，布局以土壤修复为切入点的工程业务，通过参与土地一级整理，多渠道拓展项目来源，为房地产二级开发创造有利条件。同时，激活存量，培养以月子中心、医护康养为主的都市健康产业，力争在“十四五”建设时期形成一定规模。

（三）经营计划

1.2020 年度计划开发的项目

根据公司经营情况及项目开发计划，公司 2020 年计划开工项目 5 个，分别为白云湖项目二期、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塔岗村项目，计划新开工面积 622,949.14 平方米；2020 年计划竣工项目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，2020 年计划竣工项目面积 246,767.58 平方米。同时，公司还将通过自主开发和国企合作等方式，孵化新的优质房地产项目。

2.2020 年经营计划

公司将充分发挥自身优势，抢抓机遇，担当实干，积极融入和参与粤港澳大湾区建设，坚持以市场为引领，深入研判市场形势，谋划发展开拓思路，落实“控风险、稳增长、调结构、树新风”的工作主线和思路，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。

具体措施概括为：

（1）聚焦房地产主业，加大在粤港澳大湾区内的土地和新项目储备力度，实现自主开发项目规模增长；

（2）提升房地产项目运营管控能力和水平，梳理和优化关键流程，全力推进项目建设提速增效，打造以现金流、财务指标为主线的房地产主业管控平台；

（3）强化并购类投资项目的风险管控，稳步推进对外投资合作项目工作进展，及时化解风险；

（4）积极开拓新的融资渠道，加强资金管控，建立公司资金管控体系，提高资金利用效率；

(5) 全面提升行政管理效能，推行精细化管理，实施“效率倍增”计划，锻造创新驱动能力；

(6) 进一步优化人力资源管理体系及制度，完善人才梯队建设，制定重点任务落实的激励保障措施。

(四) 可能面对的风险

1.政策风险

房地产调控政策持续加码，政策管控幅度与深度再度加大。房地产调控限制政策从紧从严执行且逐渐向三四线城市加速下沉，限购限售限价等政策可能会对房地产市场造成更大的冲击。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.疫情风险

2020 年春节前后，新冠疫情突然爆发并急速蔓延，房地产行业遭受了巨大的不利冲击。受疫情防控政策影响，房地产项目施工和建设被迫延期，项目开发和回款周期拖长，流动性压力增大。同时，由于疫情防控的需要，居民大量减少外出时间，房地产项目线下销售渠道暂时关闭，商品房销售遇冷。公司已安全有序推进复产复工，在保证项目质量的同时压缩开发周期，大力提速增效，千方百计把疫情影响降至最低限度。

3.行业风险

房地产行业整体融资环境依旧偏紧，盈利空间进一步受到挤压，行业集中度提升、行业内部竞争加剧，房地产企业生存压力加大。公司将充分发挥国有控股上市公司品牌和融资优势，依托控股股东资源和实力，加强国企间的战略合作，沿着多元化精品方向，全方位开展房地产开发、物业运营与管理等业务，提高企业运营效率，持续增强抗风险能力。

4.经营风险

公司坚持高质量自主开发模式，在日益激烈的市场竞争压力下，公司对决策效率质量、运营管理能力及风险防范水平等多项工作提出了更高的要求。公司将搭建房地产组织管控平台，优化组织管理体系，提升管理水平，强化货值管理体

系, 丰富宣传营销手段, 加快项目周转效率, 强化激励考核手段, 持续赋能组织, 为公司把握发展机遇实现规模增长提供有力支撑。

特此报告。

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年 4 月 29 日

议案二

**广州珠江实业开发股份有限公司
2019 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《2019 年度监事会工作报告》。

本报告已经公司第九届监事会 2020 年第一次会议审议通过。

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 2019 年度监事会工作报告》

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年 4 月 29 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 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，我们监事会共四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 7 次会议，情况如下：

（一）2019 年 4 月 11 日，公司第九届监事会召开了 2019 年第一次会议，审议通过了《2018 年年度报告全文及摘要》、《2018 年度监事会工作报告》、《2018 年度财务决算报告》、《2018 年度利润分配预案》、《2018 年度内部控制评价报告》、《关于聘请 2019 年度财务与内部控制审计机构的议案》、《关于会计政策变更的议案》及《关于修订<监事会议事规则>部分条款的议案》。

（二）2019 年 4 月 24 日，公司第九届监事会召开了 2019 年第二次会议，审议通过了《2019 年第一季度报告全文及正文》。

（三）2019 年 6 月 24 日，公司第九届监事会召开了 2019 年第三次会议，审议通过了《关于 2018 年半年报、三季度会计差错更正及追溯重述的议案》。

（四）2019 年 8 月 21 日，公司第九届监事会召开了 2019 年第四次会议，审议通过了《2019 年半年度报告全文及摘要》。

（五）2019 年 9 月 29 日，公司第九届监事会召开了 2019 年第五次会议，审议通过了《公司关于会计政策变更的议案》。

（六）2019 年 10 月 22 日，公司第九届监事会 2019 年第六次会议，审议通过了《2019 年第三季度报告全文及正文》。

（七）2019 年 12 月 27 日，公司第九届监事会 2019 年第七次会议，审议通过《关于改聘 2019 年度财务与内部控制审计机构的议案》。

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）公司收购、出售资产情况

报告期内，公司取得了广州市品实房地产开发有限公司 51%股权、广东金海投资有限公司剩余 45%股权。同时，公司通过广州公共资源交易中心，竞得广州市增城区永宁街塔岗村地块；通过长沙公共资源交易中心，竞得长沙市开福区陡岭路两厢棚改收回项目。

公司通过广州产权交易所公开挂牌的方式转让海南锦绣实业有限公司 51%的股权。

上述交易定价方式公平，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

2020 年 4 月 29 日

议案三

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 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 2019 年年度报告》及《广州珠江实业开发股份有限公司 2019 年年度报告摘要》已经第九届董事会 2020 年第二次会议和第九届监事会 2020 年第一次会议审议通过，并于 2020 年 4 月 9 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

2020 年 4 月 29 日

议案四

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年度财务决算报告

各位股东、股东代表：

公司 2019 年度财务决算，业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审核，并出具大华审字[2020]002721 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：

一、总资产：2019 年末公司总资产合计 23,710,224,031.44 元，其中：流动资产占总资产的 82.98%，长期股权投资占总资产的 2.62%，固定资产占总资产的 3.40%，投资性房地产占总资产的 5.03%，无形资产及其他资产占总资产的 5.97%。资产负债率为 81.91%。

二、营业收入：2019 年营业收入 2,947,846,259.19 元，比上年同期减少 13.41%，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	2018 年
房地产板块	2,513,251,183.55	2,760,557,220.06
珠江璟园	9,074,109.58	189,438,254.02
长沙珠江花城	3,831,226.63	9,666,264.63
长沙珠江郦城	8,352,588.75	33,987,442.52
长沙新地东方明珠	428,751,461.17	272,332,610.43
长沙珠江悦界商业中心	217,850,346.61	850,896,379.09
长沙柏悦湾	1,114,037,020.22	—
珠江嘉园	523,350,978.09	616,293,074.29
合肥中侨中心	118,306,312.66	102,598,314.39
御东雅轩	5,563,045.71	504,061.90
开平天玺湾	14,631,875.24	65,524,903.81
三亚金水湾	—	503,382,804.74
翰林国际公馆	—	115,933,110.24
旧有物业销售	69,502,218.89	—
物业出租及管理	179,833,317.43	157,720,867.57
健康管理咨询	410,028.15	776,529.56
工程结算及服务收入	25,138,586.35	—
其他业务收入	229,213,143.71	485,467,322.38
合计	2,947,846,259.19	3,404,521,939.57

三、净利润：2019 年实现营业利润为 413,170,708.00 元，主要是处置五源河项目、旧有物业销售、长沙珠江悦界商业中心项目、长沙柏悦湾项目、广州珠江嘉园项目、广州珠江璟园项目、物业管理、工程服务产生的利润；实现归属于母公司净利润为 219,266,683.61 元，比上年同期减少 10.67%。

四、股东权益：2019 年末归属于母公司的股东权益合计 3,214,475,779.91 元，比上年末增长 3.67%。

五、未分配利润：截至 2019 年 12 月 31 日，未分配利润为 2,116,568,390.26 元，可供股东分配的利润为 2,116,568,390.26 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

2020 年 4 月 29 日

议案五

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年度利润分配预案

各位股东、股东代表：

一、利润分配方案内容

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2019 年 12 月 31 日，广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）归属于上市公司股东净利润 219,266,683.61 元，根据《公司章程》的规定提取法定盈余公积金 3,539,699.51 元，同时根据 2018 年利润分配方案，以 2018 年末总股本 853,460,723.00 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.36 元（含税），共计派发 30,724,586.03 元后，加上年初未分配利润 1,931,565,992.19 元，截止报告期末可供股东分配的利润为 2,116,568,390.26 元。

经董事会决议，公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。2019 年度利润分配方案如下：公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税）。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总股本 853,460,723 股，以此计算合计拟派发现金红利人民币 25,603,821.69 元（含税），占 2019 年度归属于上市公司股东的净利润比例为 11.68%。

本次利润分配方案已经公司第九届董事会 2020 年第二次会议审议通过。

二、本年度现金分红比例低于 30%的情况说明

报告期内，归属于上市公司股东净利润 219,266,683.61 元，母公司累计未分配利润为 2,116,568,390.26 元，公司拟分配的现金红利总额为 25,603,821.69 元，占 2019 年度归属于上市公司股东的净利润比例为 11.68%，低于 30%，具体原因分项说明如下：

（一）企业所处行业情况及特点

2020 年春节前后，新冠疫情突然爆发并急速蔓延，房地产行业遭受了巨大的不利冲击。房地产项目施工和建设被迫延期，线下销售渠道暂时关闭，项目开发和回款周期拖长，资金流动性压力增大。且公司主要从事房地产开发经营、物业管理、房屋租赁、工程技术咨询服务等业务，所在行业是典型的资金密集型行

业，存在开发周期长、投资回报期长等行业特点。

（二）公司发展阶段和自身经营模式

当前，公司坚持高质量自主开发模式，积极获取房地产项目，补充土地储备。截至 2019 年末，公司持有待开发土地的面积为 811,635.38 平方米，规划计容建筑面积为 617,515.30 平方米，其中四方公馆项目和塔岗村项目为土地市场竞拍获得的独立开发项目，白云湖项目为公司与广州地铁集团有限公司合作开发项目，公司在合作开发项目的权益占比为 51%。长期来看有利于提高公司的持续发展能力，但短期内加大了公司的资金压力。

（三）公司留存未分配利润的确切用途以及预计收益情况

本次利润分配方案实施后的留存未分配利润将用于补充公司流动资金及项目投资，预计公司仍将保持良好收益水平。

三、公司履行的决策程序

（一）董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于 2020 年 4 月 7 日召开第九届董事会 2020 年第二次会议，审议通过了《2019 年度利润分配预案》，会议应参加董事 11 人，实际参加董事 11 人。同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（二）独立董事意见

该利润分配方案综合考虑了目前行业特点、企业发展阶段、经营管理和中长期发展等因素，符合有关法律、法规和公司章程的规定，不存在损害公司股东特别是中小股东的利益，有利于公司的持续稳定发展。我们一致同意《2019 年度利润分配预案》。

（三）监事会意见

公司于 2020 年 4 月 7 日召开第九届监事会 2020 年第一次会议，审议通过了《2019 年度利润分配预案》，会议应参加监事 4 人，实际参加董事 4 人。同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票。认为该利润分配方案符合公司及全体股东的长远利益，符合公司现行的利润分配政策及相关法律法规的规定，同意将该方案提交股东大会审议。

四、相关风险提示

本次利润分配方案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素，不会对公司经营现金流产生重大影响，不会影响公司正常经营和长期发展。请广大投资者注意投资风险。

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

2020 年 4 月 29 日

议案六

广州珠江实业开发有限公司

2020 年财务预算报告

各位股东、股东代表：

公司第九届董事会 2020 年第二次会议审议通过了《2020 年财务预算报告》，具体情况如下：

一、预算编制说明

2020 年财务预算方案是根据公司 2019 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、2020 年财务预算

2020 年公司将继续以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，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。2020 年财务预算的主要指标为：营业收入 21.85 亿元；归母净利润 1.50 亿元。

三、提别提示

上述财务预算指标为公司 2020 年度经营计划的内部管理控制考核指标，不代表公司 2020 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

2020 年 4 月 29 日

议案七

广州珠江实业开发股份有限公司

关于 2020 年度授权对外担保额度的议案

各位股东、股东代表：

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，促进公司未来发展，经广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会 2020 年第二次会议审议通过《关于 2020 年度授权对外担保额度的议案》。

一、担保情况概述

公司拟为全资子公司、控股子公司 2020 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 46 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	湖南珠江实业投资有限公司	系担保人 全资子公司	100%	9.00	珠江好世界商业项目开发贷款
广州珠江实业开发股份有限公司	湖南珠江实业投资有限公司	系担保人 全资子公司	100%	6.00	珠江四方公馆项目开发贷款
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%	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%	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	安徽中侨置业投资有限公司	系担保人 控股子公司	50.71%	3.00	安徽中侨项目贷款

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%	6.00	嘉福项目贷款
广州珠江实业开发股份有限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	系担保人全资子公司	100%	15.00	塔岗村项目开发贷款
合计				46.00	

在 2020 年度新增担保金额未超过授权总额的情况下,公司可在内部适度调整公司与各个全资、控股子公司（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,提请公司董事会同意在获得股东大会授权后,授权公司董事会在法律、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）湖南珠江实业投资有限公司

- 1.企业性质：其他有限责任公司
- 2.注册地址：长沙市开福区福元西路 99 号珠江花城第三组团 16 栋（长沙珠江花园酒店）19-22 楼
- 3.法定代表人：答恒诚
- 4.注册资本：人民币肆亿元整
- 5.经营范围：以自有资金开展房地产开发经营、建筑装饰、室内装饰及设计项目的投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；提供房屋租赁及房地产信息咨询服务；工程技术开发；建筑材料、金属材料的销售；酒店管理及经营（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
- 6.与担保人的关系：系担保人全资子公司

7.被担保人的财务情况：2018 年度经审计的资产总额为 4,764,973,604.18 元，资产净额为 1,461,746,461.43 元，营业收入为 1,211,215,745.16 元，净利润为 191,659,808.22 元。2019 年 9 月 30 日未经审计的资产总额为 4,159,065,779.75 元，资产净额为 1,810,128,361.84 元。2019 年 1-9 月的营业收入为 1,255,234,769.87 元，净利润为 157,364,024.63 元。

（二）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。

6.与担保人的关系：系担保人控股子公司

7.被担保人的财务情况：2018 年度经审计的资产总额 615,814,452.01 元,资产净额 195,971,215.25 元；营业收入为 262,085,117.63 元,净利润为 32,070,355.52 元。2019 年 9 月份未经审计的资产总额 625,273,196.30 元，资产净额 204,705,910.47 元；2019 年 1-9 月营业收入为 320,054,046.16 元,净利润为 74,641,614.46 元。

（三）安徽中侨置业投资有限公司

1.企业性质：其他有限责任公司

2.注册地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 3 栋 510 室

3.法定代表人：庄泽勇

4.注册资本：人民币 20,288 万元

5.经营范围：房地产投资、开发、销售；实业投资；企业管理；物业管理；房屋租赁及房地产信息咨询服务；酒店管理；餐饮管理；娱乐管理；建材、工程设备销售

6.与本公司的关系：系担保人控股子公司

7.被担保人的财务情况：2018 年度经具有从事证券、期货业务资格的大华会计

师事务所（特殊普通合伙）审计的资产总额为 1,449,911,166.53 元，净资产为 873,655,909.80 元，营业收入为 103,981,229.42 元，净利润为 2,641,782.89 元。截至 2019 年 9 月 30 日未经审计的资产总额为 1,441,975,607.83 元，净资产为 857,529,775.56 元。2019 年 1-9 月的营业收入为 92,346,580.82 元，净利润为 -16,141,135.58 元。

（四）广东金海投资有限公司

1.企业性质：有限责任公司

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：系担保人全资子公司

7.被担保人的财务情况：2018 年度经中农信（广东）会计师事务所有限公司审计的资产总额为 226,448,794.35 元，资产净额为-227,618,860.74 元，营业收入为 1,477,699.79 元，净利润为-30,837,121.65 元。2019 年 9 月未经审计的资产总额为 222,345,573.79 元，资产净额为-243,320,881.62 元，2019 年 1-9 月的营业收入为 1,085,721.83 元，净利润为-15,270,020.88 元。

（五）广州璟逸房地产开发有限公司

1.企业性质：有限责任公司

2.注册地址：广州市增城区永宁街叠翠三街 2 号

3.法定代表人：答恒诚

4.注册资本：人民币 1,000 万元

5.经营范围：场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；物业管理；停车场经营；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；工程技术咨询服务。

6.与本公司的关系：系担保人全资子公司

7.被担保人的财务情况：2019 年 9 月未经审计的资产总额为 844,997,705.62 元，资产净额为 554,997,661.62 元，2019 年 1-9 月的营业收入为 0 元，净利润为-2,338.38 元。

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，授权董事会在法律法规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 2020 年 4 月 7 日召开第九届董事会 2020 年第二次会议，以 11 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过《关于 2020 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 2020 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 46 亿元，授权期限自股东大会审议通过之日起一年。

独立董事发表独立意见如下：

1.公司严格遵守《公司法》、《担保法》和《公司章程》等有关法律法规的规定，控制和降低对外担保风险，保证了公司资产的安全；

2.此次关于 2020 年度总担保额度的授权，是为了提高公司决策效率及满足公司的全资子公司、控股子公司的经营发展需要，作为独立董事，同意此次担保事项。此次担保事项的决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定。我们一致同意《关于 2020 年度授权对外担保额度的议案》。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，除本次担保事项外，公司对外担保余额为 55.33 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 12.50 亿元；对公司参股公司广州天晨房地产开发有限公司担保余额为 8.53 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 2019 年末合并报表归属于母公司所有者权益的

172.15%和 38.89%，无逾期担保。

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

2020 年 4 月 29 日

报告

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年度独立董事述职报告

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 2019 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

2019 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
顾乃康	17	17	9	0	0	否
朱列玉	17	16	9	1	0	否
胡志勇	17	17	9	0	0	否
徐勇	17	17	9	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。2019 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。

报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方占用资金的情况。

（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。公司非公开发行 2019 年公司债券已完成发行，募集资金用于偿还公司债务，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

2019 年 3 月 28 日，公司第九届董事会 2019 年第四次会议审议通过了《关于选举郑洪伟先生担任公司董事的议案》、《关于选举汪能平先生担任公司董事的议案》、《关于聘任覃宪姬女士担任公司董事会秘书的议案》，并经 2019 年 4 月 16 日召开的 2019 年第三次临时股东大会审议，同意选举郑洪伟先生、汪能平先生为第九届董事会董事。2019 年 4 月 17 日，公司第九届董事会 2019 年第六次会议审议通过了《关于选举郑洪伟先生担任公司董事长的议案》。以上董事选举均自股东大会通过之日起至本届董事会届满止，以上董事长选举、董事会秘书聘任均自董事会通过之日起至本届董事会届满止。

我们对高级管理人员的薪酬情况进行了认真的审核，认为 2019 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

2019 年 4 月 11 日，公司第九届董事会 2019 年第五次会议，2019 年 5 月 22 日，公司 2018 年年度股东大会，审议通过《关于聘请 2019 年度财务与内部审计机构的议案》，公司拟聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2019 年度财务与内部控制审计服务的工作。后由于大信所内业务安排的原因，无法配合公司的工作时间计划完成财务报表审计和内部控制审计，2019 年 12 月 27 日，公司第九届董

事会 2019 年第十七次会议，2020 年 1 月 15 日，公司 2020 年第一次临时股东大会，审议通过《关于改聘 2019 年度财务与内部审计机构的议案》，重新聘请公司前任财务与内部审计机构，大华会计师事务所（特殊普通合伙）华为公司提供 2019 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，认为公司相关聘任程序符合国家法律、法规和《公司章程》的相关规定。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司 2018 年年度股东大会审议通过了《2018 年度利润分配预案》：以 2018 年末总股本 853,460,723.00 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.36 元（含税），共计派发红利 30,724,586.03 元，剩余利润作为未分配利润留存。

我们认为公司 2018 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，公司及股东不存在承诺的情况。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，公司完成了 2018 年年度报告、2019 年第一季度报告、2019 年半年度报告、2019 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 87 项。我们对公司 2019 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》及《公司章程》、《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《2018 年度内部控制评价报告》和《2018 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。当前，公司坚持以房地产为主业，持续深耕，精准布局，大力拓展房地产开发、物业经营及物业管理等业务，聚焦市场需求，打造精品项目，积极探索主营业务的

创新和升级。公司坚持高质量自主开发模式，一方面，坚持市场导向，积极参与土地市场竞争；另一方面，充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会，做强做大做优房地产主业，不断提高市场竞争力，实现国有资产保值增值。

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。2019 年 3 月 22 日，公司第九届董事会提名委员会 2019 年第一次会议审议同意提名郑洪伟先生为董事候选人，同意提名汪能平先生为董事候选人，同意提名覃宪姬女士为董事会秘书候选人，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

2019 年度，公司审计委员会共召开了 7 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 2019 年第一次会议于 2019 年 1 月 4 日召开，同意《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的提案》报送董事会审议。

（2）公司第九届董事会审计委员会 2019 年第二次会议于 2019 年 4 月 1 日召开，同意大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2018 年年度审计报告》和《2018 年度内部控制审计报告》；同意公司编制的《2018 年年度报告全文及摘要》；同意公司编制的《2018 年度内部控制评价报告》；同意公司聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2019 年度财务和内部控制审计机构；同意公司《关于预计 2019-2021 年度日常关联交易的提案》报送董事会审议。

（3）公司第九届董事会审计委员会 2019 年第三次会议于 2019 年 4 月 19 日召开，同意公司编制的《2019 年第一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。

（4）公司第九届董事会审计委员会 2019 年第四次会议于 2019 年 8 月 16 日召开，同意公司编制的《2019 年半年度报告全文及摘要》；同意《关于为广州天晨房

地产开发有限公司提供担保暨关联交易的提案》报送董事会审议。

(5) 公司第九届董事会审计委员会 2019 年第五次会议于 2019 年 9 月 26 日召开，同意《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的议案》报送董事会审议。

(6) 公司第九届董事会审计委员会 2019 年第六次会议于 2019 年 10 月 17 日召开，同意公司编制的《2019 年第三季度报告全文及正文》；同意公司《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的提案》报送董事会审议。

(7) 公司第九届董事会审计委员会 2019 年第七次会议于 2019 年 12 月 20 日召开，同意公司《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的提案》；同意公司《关于受广州市住宅建设发展有限公司委托开发管理珠江金悦项目暨关联交易的提案》；同意公司《关于改聘 2019 年度财务与内部审计机构的提案》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。2019 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》和《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。

2020 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。

第九届董事会独立董事：顾乃康 朱列玉 胡志勇 徐勇

2020 年 4 月 29 日