

广州珠江实业开发股份有限公司
2020 年第二次临时股东大会
会议资料

2020 年 6 月 4 日

目 录

2020 年第二次临时股东大会议程.....	1
2020 年第二次临时股东大会须知.....	2
议案一：《关于聘任会计师事务所的议案》	3
议案二：《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》	8

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年第二次临时股东大会议程

会议时间：2020 年 6 月 4 日（星期四）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：《关于聘任会计师事务所的议案》

议案二：《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》

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 年第二次临时股东大会须知

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

关于聘任会计师事务所的议案

各位股东、股东代表：

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）聘请的 2019 年度财务报表审计和内部控制审计机构为大华会计师事务所（特殊普通合伙）。鉴于该事务所为公司提供财务报表审计和内部控制审计服务多年，为继续保持公司财务报表审计工作和内部控制审计工作的独立性、客观性和公允性，同时更好的适应公司未来业务的发展需要，公司拟聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信会计师事务所”）为本公司提供 2020 年度财务与内部控制审计服务的工作。

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1. 基本信息

大信会计师事务所成立于 1985 年，2012 年 3 月改制为特殊普通合伙制事务所，注册地址为北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 1504 室。大信会计师事务所在全国设有 29 家分支机构，并在香港设立了分所，于 2017 年发起设立了大信国际会计网络。大信会计师事务所拥有财政部颁发的会计师事务所执业证书，是我国最早从事证券业务的会计师事务所之一，以及首批获得 H 股企业审计资格的事务所，具有近 30 年的证券业务从业经验。

2. 人员信息

大信会计师事务所首席合伙人为胡咏华先生。截至 2019 年 12 月 31 日，大信会计师事务所从业人员总数 4134 人，其中合伙人 112 人，注册会计师 1178 人，注册会计师较上年增加 74 人，其中超过 700 人从事过证券服务业务。

3. 业务规模

大信会计师事务所 2018 年度业务收入为 13.01 亿元，其中审计业务收入 11.34 亿元，证券业务收入 4.42 亿元。截至 2018 年 12 月 31 日，净资产 8,629

万元。2018 年度，大信会计师事务所为 148 家上市公司（含 H 股）提供了年报审计服务，共收费 1.76 亿元，上市公司主要分布于制造业、信息传输及软件和信息技术服务行业，资产均值 99.44 亿元。大信会计师事务所具有公司所在行业的审计业务经验。

4. 投资者保护能力

大信会计师事务所职业保险累计赔偿限额和计提的职业风险基金之和为 2 亿元，能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

5. 独立性和诚信记录

大信会计师事务所不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。2017 年度-2019 年度，未因上市公司审计业务受到过刑事处罚和行政处罚，也未受到过行业自律处分；因上市公司审计业务受到中国证券监督管理委员会及其派出机构 6 次行政监管措施。

（二）项目成员信息

1. 项目组人员

拟签字项目合伙人：夏玲

拥有注册会计师、注册税务师执业资质，具有证券业务服务经验，承办过广州白云山医药集团股份有限公司、中国电信股份有限公司、山东墨龙石油机械股份有限公司等上市公司以及证券业务的审计工作。未在其他单位兼职。

拟签字注册会计师：温靖

拥有注册会计师执业资质，具有证券业务服务经验，承办过广州白云山医药集团股份有限公司、参与绿地控股集团股份有限公司等上市公司的审计工作。未在其他单位兼职。

2. 质量控制复核人员

拟安排合伙人宋治忠担任项目质量复核人员，该复核人员拥有注册会计师资质，具有证券业务质量复核经验，未在其他单位兼职。

3. 独立性和诚信情况

拟签字项目合伙人、签字注册会计师及质量复核人员未持有和买卖公司股票，也不存在影响独立性的其他经济利益，定期轮换符合规定。最近三年，上述人员未受到过刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律处分。

（三）审计收费

本期审计费用为人民币陆拾万元整（小写¥600,000.00 元），其中财务报表审计费用肆拾万元整（小写¥400,000.00 元），内部控制审计费用贰拾万元整（小写¥200,000.00 元），审计费用系根据公司业务规模及分布情况协商确定。2020 年审计费用较 2019 年增加 10 万元，增幅为 20%，增加的主要原因是公司合并范围增加导致的业务量增加。

二、拟变更会计师事务所的情况说明

（一）原聘任会计师事务所的基本情况

公司原聘任的大华会计师事务所（特殊普通合伙）：

1. 成立日期：2012 年 2 月 9 日成立（由大华会计师事务所有限公司转制为特殊普通合伙企业）

2. 注册地址：中国北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101 室

3. 执业资质：1992 年首批获得国家财政部、中国证券监督管理委员会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，2006 年经 PCAOB 认可获得美国上市公司审计业务执业资格，2010 年首批获得 H 股上市公司审计业务资质。

4. 连续服务年限：20 年。其中，韩军民签字注册会计师连续服务年限为 3 年，范荣签字注册会计师连续服务年限为 2 年。

（二）拟变更会计师事务所的具体原因

本公司聘请的 2019 年度财务报表审计和内部控制审计机构为大华会计师事务所（特殊普通合伙）。鉴于该事务所为公司提供财务报表审计和内部控制审计服务多年，为继续保持公司财务报表审计工作和内部控制审计工作的独立性、客观性和公允性，同时更好的适应公司未来业务的发展需要，公司拟聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供 2020 年度财务与内部控制审计服务的工作。

公司对大信会计师事务所（特殊普通合伙）的执业情况及审计团队的独立性 & 专业胜任能力进行充分考察，并对 2020 年审计业务安排进行了充分沟通，认为该所能够胜任公司 2020 年度财务报告及内部控制审计报告的审计工作。拟聘任其为上市公司 2020 年度财务报表审计机构及内部控制审计机构。

（三）前后任会计师沟通情况说明

公司与前任会计师、后任会计师沟通过程中不存在异议，前后任会计师就公司以下事项进行了充分沟通，情况如下：

1. 管理层正直和诚信情况、管理层在重大会计、审计等问题上存在的意见分歧、管理层存在的重大舞弊、违反法规行为以及重大内部控制缺陷、变更会计师事务所的原因等，不存在重大问题。

2. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）对是否承接本次审计业务进行风险评估，经风控委表决通过，同意承接本次审计业务，事务所及本期签字注册会计师将按照《中国注册会计师审计准则》执行审计业务并出具审计报告。

（四）前任会计师事务所大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次变更会计师事务所事项无异议。

三、聘任会计师事务所履行的程序

（一）公司董事会审计委员会履职情况及审查意见

公司董事会审计委员会对大信会计师事务所（特殊普通合伙）的执业情况进行了充分的了解，在查阅了大信会计师事务所（特殊普通合伙）有关资格证照、相关信息和诚信纪录后，一致认可大信会计师事务所（特殊普通合伙）的独立性、诚信情况、专业胜任能力和投资者保护能力。

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，以同意 4 票，反对 0 票，弃权 0 票，审议通过《关于聘任会计师事务所的提案》，审计委员会就关于聘任会计师事务所的事项形成了书面审核意见：大信会计师事务所（特殊普通合伙）满足为公司提供审计服务的资质要求，具备审计的专业能力、投资者保护能力，不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，具备良好的诚信状况，同意聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供 2020 年度财务与内部控制审计服务的工作。

（二）公司独立董事对本次聘任会计师事务所进行了审核并发表了事前认可意见和同意的独立意见

独立董事的事前认可意见：经核查，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和能力，能够满足公司审计业务的工作要求，能够独立对公司财务状况和内部控制进行审计；同时，公司变更会计师事务所的理由正当。因此，我们一致同意将《关

于聘任会计师事务所的议案》提交董事会审议。

独立董事的独立意见：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，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，董事会决议合法有效，不存在损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情形。因此，我们一致同意《关于聘任会计师事务所的议案》。

（三）2020年5月19日，公司第九届董事会2020年第五次会议审议通过《关于聘任会计师事务所的议案》。表决结果：同意11票，反对0票，弃权0票。同意聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供2020年度财务与内部控制审计服务的工作。

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6月4日

议案二

广州珠江实业开发股份有限公司

关于向控股股东借款暨关联交易的议案

各位股东、股东代表：

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟向控股股东广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）或其指定的全资下属公司借款，借款额度不超过人民币 10 亿元。借款可在上述额度内滚动使用，单笔借款期限不超过六个月，借款利率不超过 6%，借款额度有效期自股东大会审议通过之日起，至 2022 年 4 月 15 日止。

珠实集团持有本公司 31.10% 股权，为公司的控股股东，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易已经公司第九届董事会 2020 年第四次会议审议通过，关联董事郑洪伟、朱渝梅、汪能平回避表决，现提交公司股东大会审议，关联股东回避表决。

一、关联交易概述

（一）为满足公司短期资金周转的需要，根据业务发展的实际需要，公司拟向控股股东珠实集团或其指定的全资下属公司借款，借款额度不超过人民币 10 亿元。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，单笔借款期限不超过六个月，借款利率不超过 6%，借款额度有效期自股东大会审议通过之日起，至 2022 年 4 月 15 日止。

（二）本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。珠实集团持有本公司 31.10% 股权，为公司的控股股东，本次交易构成关联交易。

（三）此次关联交易已经公司第九届董事会审计委员会 2020 年第三次会议、第九届董事会 2020 年第四次会议审议通过，关联董事郑洪伟、朱渝梅、汪能平回避表决。公司独立董事对此关联交易进行了事前认可，并发表了同意的独立意见。现提交公司股东大会审议，关联股东回避表决。

二、关联方介绍

(一) 关联方基本情况

1. 广州珠江实业集团有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼

法定代表人：高东旺

注册资本：72,065.9294 万元人民币

经营范围：房地产开发经营；企业自有资金投资；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。

财务情况：2018 年全年营业收入为 1,833,055.61 万元、净利润为 161,277.96 万元，截至 2018 年末，总资产为 8,546,745.43 万元、净资产为 2,138,734.82 万元。（以上数据已经审计）2019 年 1-9 月营业收入为 1,424,351.62 万元，净利润为 99,789.23 万元，2019 年 9 月末总资产为 9,293,020.172 万元，净资产为 2,284,513.29 万元。（以上数据未经审计）

2. 广州好世界综合大厦有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号

法定代表人：黄青琴

注册资本：1200 万美元

经营范围：自有房地产经营活动；房地产咨询服务；房地产中介服务；物业管理；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；专业停车场服务。

财务情况：2018 年全年营业收入为 4,455.60 万元、净利润为 1,406.26 万元，截至 2018 年末，总资产为 56,421.46 万元、净资产为 53,529.75 万元。（以上数据已经审计）2019 年 1-9 月营业收入为 3,419.12 万元，净利润为 1,116.19 万元，总资产为 56,824.37 万元、净资产为 53,380.41 万元。（以上数据未经审计）

3. 广州世界贸易中心大厦有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 371—375 号（友谊商店南侧）

法定代表人：黄青琴

注册资本：2000 万美元

经营范围：自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；房地产咨询服务；房地产中介服务；场地租赁（不含仓储）；会议及展览服务；服装零售；鞋零售；帽零售；日用杂品综合零售；商品信息咨询服务；专业停车场服务；小型综合商店、小卖部。

财务情况：2018 年全年营业收入为 10,326.82 万元、净利润为 5,156.55 万元，截至 2018 年末，总资产为 49,807.20 万元、净资产为 42,767.27 万元。（以上数据已经审计）2019 年 1-9 月营业收入为 8,010.37 万元，净利润为 4,405.22 万元，总资产为 50,929.29 万元、净资产为 42,531.59 万元。（以上数据未经审计）

4. 中星地产投资（广州）有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 28 楼 2826

法定代表人：梁宇行

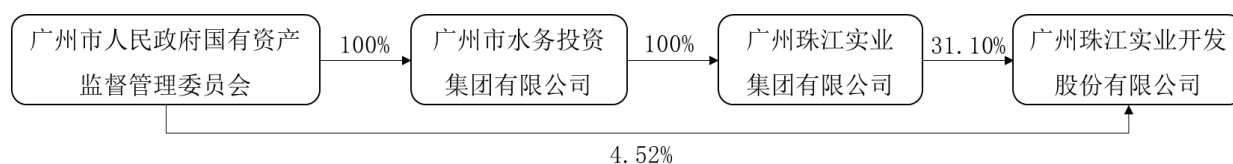
注册资本：9620 万人民币

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；专业停车场服务。

财务情况：2019 年全年营业收入为 345.38 万元、净利润为 332.85 万元，截至 2019 年末，总资产为 25,908.40 万元、净资产为 25,839.51 万元。（以上数据已经审计）

（二）构成何种具体关联关系的说明

珠实集团持有本公司 31.10% 股份，为公司的控股股东，是公司关联人；珠实集团指定的全资下属公司，为公司控股股东直接或者间接控制的除上市公司及其控股全资以外的法人，是公司的关联人。因此，公司向珠实集团或其指定全资下属公司的借款行为构成关联交易。



三、关联交易的主要内容和定价政策

(一) 借款金额：不超过人民币 10 亿元。

(二) 借款期限：单笔借款期限不超过半年。

(三) 借款利率：年利率不超过 6%。

(四) 借款额度有效期：自股东大会审议通过之日起，至 2022 年 4 月 15 日止。

(五) 定价政策：借款利率根据珠实集团融资成本确定，年利率不超过 6%。借款利率经双方充分协商确定，结合资金市场情况定价，符合市场原则。

四、关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易是为满足公司短期资金周转的需要，保障公司发展需求；同时对拓宽融资渠道，提高融资能力及对公司发展有积极作用。本次关联交易遵循客观、公平、公允的原则进行，维护了各方的利益。本次关联交易不构成对公司独立性的影响，没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。

请各位股东、股东代表审议，关联股东回避表决。

广州珠江实业开发股份有限公司

2020年6月4日