

广州珠江实业开发股份有限公司
2020年第四次临时股东大会
会议资料

2020年7月9日

目 录

2020 年第四次临时股东大会议程.....	1
2020 年第四次临时股东大会须知.....	2
议案一：《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的议案》.....	3
议案二：《关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨关联交易的议案》.....	7

广州珠江实业开发股份有限公司

2020年第四次临时股东大会议程

会议时间：2020年7月9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：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：《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的议案》

议案二：《关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨关联交易的议案》

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年第四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
关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨
关联交易的议案

各位股东、股东代表：

为满足广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）参股公司广州天晨房地产开发有限公司（以下简称“天晨公司”）项目开发建设等资金需要，确保天晨公司现金流安全，公司拟向天晨公司提供本金累计余额不超过5亿元的债权投资展期。

一、关联交易概述

（一）交易内容

2017年7月14日，公司第九届董事会2017年第二次会议审议通过了《关于拟参与广州市昌岗中路地块竞拍的议案》，同意公司对天晨公司进行投资，总投资额不超过25.1亿元，其中股权投资不超过2.059亿元，剩余部分作为债权投资。截至目前，公司实际向天晨公司提供股权投资490万元，持有天晨公司49%股份。2018年9月20日，公司与天晨公司签订了《最高额债权投资合同》（以下简称“《主合同》”），对天晨公司债权投资额度贷款本金累计余额不超过25亿元，年利率为12%，以“广州市海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地段”地块的土地使用权作为抵押物，投资期限截止日为2020年7月13日。截至2020年6月18日，公司已累计向天晨公司提供债权投资21.972亿元，其中已偿还18.272亿元。

现公司拟与天晨公司签订《最高额债权投资合同补充协议》（以下简称“《补充协议》”），将债权投资期限展期至2021年12月31日，债权投资额度本金累计余额不超过5亿元，年利率为12%。为确保公司本次债权投资风险可控，天晨公司提供“广州市海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地段”地块的土地使用权作为抵押物，抵押面积为11,622.094 m²，按照2019年评估总地价23.19亿元计算，在扣除第一顺位抵押权人金额后，剩余价值5.78亿元能够覆盖本次债权投资本

息，为公司 5 亿元债权投资本息提供保障。

(二) 天晨公司为公司的参股公司，公司财务总监、董事会秘书覃宪姬女士担任天晨公司董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条规定，天晨公司为公司的关联方，公司为其提供债权投资展期构成关联交易，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。

(三) 过去 12 个月，公司与天晨公司累计发生 1 次关联交易，经公司第九届 2019 年第十一次会议审议通过，公司向天晨公司提供担保，担保金额不超过 9.8 亿元，具体内容详见《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公告》(编号：2019-055)。公司与其他关联方未发生债权投资展期的关联交易。

(四) 董事会审议决策情况

1. 2020 年 6 月 18 日，公司第九届董事会审计委员会 2020 年第六次会议同意《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的提案》报送董事会审议。

2. 2020 年 6 月 23 日，公司第九届董事会 2020 年第七次会议审议通过《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的议案》，表决结果：同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票。

3. 公司独立董事对此事项发表同意的事前认可意见及独立意见，具体内容披露于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)。

二、关联方基本情况

(一) 关联方名称：广州天晨房地产开发有限公司

(二) 企业性质：其他有限责任公司

(三) 注册地址：广州市海珠区昌岗中路 33 号自编 701-704 房(仅限办公用途)

(四) 法定代表人：林敏仪

(五) 注册资本：人民币 1,000 万元

(六) 经营范围：房地产开发经营;房屋租赁;房地产中介服务;房地产咨询服务;物业管理;工程技术咨询服务。

(七) 股东情况：广州珠江实业开发股份有限公司持股 49%，广州稳晋房地

产开发有限公司持股 26%，广州名懋房地产开发有限公司持股 25%。（其中广州稳晋房地产开发有限公司、广州名懋房地产开发有限公司为一致行动人）

（八）财务情况：

截至 2019 年 12 月 31 日，天晨公司资产总额为 1,957,790,508.49 元，净资产为 3,196,418.54 元，营业收入为 0 元，净利润为-3,965,032.51 元。（以上数据已经审计）

截至 2020 年 5 月 31 日，天晨公司资产总额为 2,032,184,133.50 元，净资产为 2,373,743.38 元。2020 年 1-5 月的营业收入为 0 元，净利润为-755,888.23 元。（以上数据未经审计）

（九）权属状况：

天晨公司股权清晰，已办理土地抵押，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

三、协议主要内容

公司拟与天晨公司签订《最高额债权投资合同补充协议》，主要内容如下：

甲方：广州天晨房地产开发有限公司

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司

因甲方开发建设资金需要，依据《主合同》第三条“如需延展债权投资期限，由双方另行协商签署补充协议约定”，现甲乙双方经协商一致，达成补充协议如下：

1. 债权投资期限自 2020 年 7 月 13 日延长至 2021 年 12 月 31 日。根据乙方对其所持有的甲方股权的处置安排，乙方有权单方宣布本补充协议项下的债权投资本息提前到期，并应提前 20 天以书面形式通知甲方。

2. 双方确认，截至 2020 年 6 月 18 日，乙方已累计向甲方提供债权投资金额为 219,720 万元，其中已偿还金额 182,720 万元，未清偿金额 37,000 万元，双方同意展期后债权投资额度本金累计余额不超过 50,000 万元。

3. 甲方同意仍以主合同约定的担保方式及抵押物为展期后的债权本息继续提供抵押担保。

4. 除本补充协议约定的条款外，主合同其他条款保持不变。本补充协议与主协议约定不一致的，以本补充协议的约定为准。

5. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

6. 本合同在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成的，可向乙方住所地人民法院起诉。

7. 本合同自甲、乙双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字并加盖公章后成立生效。

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天晨公司项目开发建设等资金需求，有利于确保开发进度，保障项目开发周期稳定，同时公司取得了足额的抵押担保，风险可控。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。

五、提请审议事项

现提请股东大会同意公司向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期至2021年12月31日，债权投资额度本金累计余额不超过5亿元，年利率为12%，并提请股东大会授权公司经营班子根据上述条件签订相关文件。

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7月9日

议案二

广州珠江实业开发股份有限公司
关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨
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”）控股子公司安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“安徽中侨公司”）拟向建信信托有限责任公司申请贷款 3 亿元，公司拟为安徽中侨公司提供不超过 3 亿元连带责任保证担保。

一、担保情况概述

（一）交易内容

公司控股子公司安徽中侨公司拟向建信信托有限责任公司申请贷款 3 亿元，公司拟为其提供不超过 3 亿元连带责任保证担保，安徽中侨公司提供 49.29%股权质押反担保措施。

此次担保是为满足安徽中侨公司开发建设资金需要，被担保方为公司控股子公司，由被担保方提供了反担保的保障措施，能够进一步降低公司担保的风险，公司可以及时掌控其资信状况，对其担保的风险是可控的，不会损害上市公司及公司股东的利益。

（二）融资条件

1. 债权人：建信信托有限责任公司
2. 融资规模：不超过 3 亿元
3. 期限：3 年
4. 融资成本：9.85%
5. 用途：用于归还金融机构借款及项目开发。
6. 抵押物：安徽中侨公司以其项目 2 号楼及 3 号楼部分物业作为抵押物。
7. 担保条件：由公司提供不超过 3 亿元连带责任保证担保。

（三）广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）持有安徽中侨公司 49.29%股权，为持有公司重要子公司安徽中侨公司 10%以上股份的

法人股东，根据《上市公司关联交易实施指引》，广州中侨为公司的关联方，公司向与其共同投资的安徽中侨公司提供超股比担保构成关联交易。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。

（四）本事项已经公司第九届董事会 2020 年第七次会议审议通过。

二、关联方基本情况

（一）关联关系介绍

公司持有安徽中侨公司 50.71% 股权，广州中侨持有安徽中侨公司 49.29% 股权，安徽中侨公司系对上市公司具有重要影响的非全资控股子公司，广州中侨系持有安徽中侨公司 10% 以上股份的法人股东，构成公司关联方。公司向与广州中侨共同投资的安徽中侨公司提供超股比担保构成关联交易。

（二）基本情况介绍

1. 关联方名称：广州中侨置业投资控股集团有限公司

2. 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

3. 注册地址：广州市天河区黄埔大道西 668-28 号广州马会家居 1886 铺

4. 法定代表人：庄泽勇

5. 注册资本：人民币 10000 万元

6. 经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业总部管理；房地产开发经营；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；物业管理；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务；投资管理服务；酒店管理；企业自有资金投资。

7. 2019 年度未经审计的资产总额为 1,307,877,560.79 元，净资产为 726,813,412.44 元，营业收入为 238,312,938.53 元，净利润为 74,139,350.44 元。2020 年 3 月 31 日未经审计的资产总额为 1,325,251,949.47 元，净资产为 733,256,260.04 元。2020 年 1-3 月的营业收入为 86,033,166.67 元，净利润为 64,076,669.05 元。（以上数据未经审计）

三、被担保人基本情况

（一）企业名称：安徽中侨置业投资有限公司

（二）企业性质：其他有限责任公司

（三）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

(四) 法定代表人：庄泽勇

(五) 注册资本：人民币 20,288 万元

(六) 经营范围：房地产投资、开发、销售；餐饮管理、娱乐管理；建材、工程设备销售。

(七) 与本公司的关系：为本公司控股子公司

(八) 被担保人的财务情况：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 2019 年度资产总额为 1,444,979,755.72 元，净资产为 835,396,511.34 元，营业收入为 122,625,114.45 元，净利润为 -38,259,398.46 元。截至 2020 年 3 月 31 日未经审计的资产总额为 1,438,532,483.51 元，净资产为 826,145,828.64 元。2020 年 1-3 月的营业收入为 6,135,016.49 元，净利润为 -9,250,682.70 元。

四、担保协议的主要内容

(一) 担保人：广州珠江实业开发股份有限公司

债权人：建信信托有限责任公司

(二) 担保方式

担保方式为提供连带责任保证担保。

(三) 担保范围

担保范围为主合同项下全部债务，包括但不限于主债权贷款本金、利息、维持费、溢价款、资金占用费、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、债权人为实现债权而发生的所有费用等。

(四) 担保期限

担保期间为主合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止。债务提前到期的，担保期间为债务提前到期日后两年止。

五、董事会意见

(一) 2020 年 6 月 18 日，公司第九届董事会审计委员会 2020 年第六次会议同意《关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨关联交易的提案》报送董事会审议。

(二) 2020 年 6 月 23 日，公司第九届董事会 2020 年第七次会议审议通过《关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨关联交易的议案》，表决结果：

同意 11 票，反对 0 票，弃权 0 票。

（三）公司独立董事对此事项发表同意的事前认可意见及独立意见，具体内容披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司对安徽中侨公司的担保余额为 0 元。除本次担保事项外，公司对外担保余额为 50.33 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 7.50 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 156.60%和 23.34%，无逾期担保。

七、提请审议事项

现提请股东大会同意公司为控股子公司安徽中侨置业投资有限公司拟向建信信托有限责任公司申请的 3 亿元贷款，提供不超过 3 亿元连带责任保证担保，并提请股东大会授权公司经营班子根据上述条件签订相关文件。

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 7 月 9 日