证券代码:600684 证券简称:珠江实业 编号:2019-041

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2018年年度报告的事后审核问询函的公告

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。

风险提示

● 经核查,公司对非金融企业资金拆借投资到期期限为2019年-2021年。截至2018年12月31日,未收回资金占用费14,111.48万元。其中,广州天晨房地产开发有限公司未收回资金占用费4,595.93万元已于2019年1月份收回,剩余资金占用费9,515.55万元于本公告披露之日尚未收回。

● 经核查,除广州捷星房地产开发有限公司外,公司对其他非金融企业资金拆借的本金占股东借款的比例高于公司的持股比例。

● 经公司与会计师事务所沟通,广州捷星房地产开发有限公司的资金拆借是用于项目日常经营需要,会计师事务所就前期出具的《控股股东和其他关联方资金占用情况专项说明》部分项目列示进行了更正。

● 经核查,公司对广州市东迅房地产发展有限公司提供4亿元委托贷款没有履行临时公告披露的义务。

● 公司2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于2017年度房地产项目投资计划授权额度的议案》,公司对广州天晨房地产开发有限公司的股权+债权投资金额合计251,000万元属于2017年度房地产项目投资计划授权范围内的投资,故履行了董事会审议程序,但其中关于债权投资金额230,410万元并未单独履行审议程序。

● 广州东湛房地产开发有限公司存在前期销售房款体外循环,销售款未按合同约定返回项目公司的情况。但自2018年11月起,公司已加强对广州东湛房地产开发有限公司销售签约及资金流向的管控,后续未再发生资金无法控制及体外销售的情况。

● 受房地产行业调控政策从紧执行影响,公司长沙区域及合肥区域的项目存在去化较慢的情况,但公司将持续研究行业政策及市场风向,及时调整市场策略,加快推进项目预售审批及销售回款工作,以确保房地产开发与经营可持续发展。

● 受近年土地价格逐年走高和经营业绩增长的压力,公司主要着眼于对在售在建项目的投资并购,未充分做好企业土地储备和自主项目组织,公司房地产土地储备较少,目前公司正积极与地方国企合作,加强资源整合,预计可实现2019年度土地储备拓展目标。

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年4月30日收到上海证券交易所《关于对广州珠江实业开发股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2019】0563号,以下简称《问询函》),公司就《问询函》相关问题回复如下:

问题一、关于对外拆借资金情况

2018年公司对外拆借资金量较大且增长较快。其中其他应收款余额35.51亿元,同比增长89.99%;委托贷款余额15.54亿元,同比增长434.02%。请公司补充披露如下内容。

1.2018年公司对非金融企业收取的资金占用费为2.29亿元,同比增长241.79%;对外委托贷款取得的损益为1.67亿元,同比增长496.43%;两者合计3.96亿元,扣除上述资金收益后,公司归母净利润将亏损1.51亿元。请公司补充披露:(1)逐笔列示非金融企业对公司资金占用的期限、利率、交易背景是否具备商业实质,说明是否存在向控股股东拆借资金的情形;(2)上述已确认的利息是否已及时、按期收回;(3)说明拆借对象及其股东是否与公司存在关联关系;(4)详细说明相关资金拆借是否有抵押、担保等保证回款的增信措施;(5)请结合拆借对象的经营和资产负债情况,评估资金本息是否存在回收风险。

公司回复:

公司对非金融企业的资金拆借期限、利率、抵押担保及关联关系的情况明细列示如表1所示:

表1:资金拆借情况表

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	截至2018年12月31日投资余额	投资到期年限	年利率	截至2018年12月31日累计应收资金占用费	已收资金占用费	截至2018年12月31日未收回资金占用费	拆借对象是否与公司存在关联关系	是否存在向控股股东及其关联方拆借资金	是否有抵押措施	抵押率%	是否有其他担保措施	担保措施	交易背景是否具备商业实质
广州天晨房地产开发有限公司	非委托贷款	其他应收款	151,520.00	2020年	12%	22,986.49	18,390.56	4,595.93	是(公司的合营企业)	否	是	65.33	是	项目公司股权质押担保	公司对非金融企业资金拆解基于并购项目交易条件,交易背景具备商业实质(详见公告问题二第7点的回复)
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%	1,976.50	960.33	1,016.17	是(公司的合营企业)	否	是	47.93	是	项目公司股权质押担保	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	委托贷款	其他非流动资产	4,100.00	2020年	12%	497.47	497.47		是(公司的合营企业)	否	是	15.00	是	项目公司股权质押担保	
	非委托贷款	其他应收款	10,943.40	2020年	12%	1,276.71	1,276.71								
广东亿华房地产开发有限公司	委托贷款	其他非流动资产	111,326.00	2021年	12%	11,757.70	8,380.81	3,376.89	是(公司的合营企业)	否	是	80.40	是	项目公司股权质押担保合作方及其自然人股东提供不可撤销连带责任担保	
	非委托贷款	其他应收款	83,577.83	2021年	12%	4,643.91	159.13	4,484.78							
广州捷星房地产开发有限公司	非委托贷款	其他应收款	4,267.02	2019年-2020年	6.2%	637.71		637.71	是(公司控股股东的子公司)	是	否		否		
广州市东迅房地产发展有限公司	委托贷款	其他非流动资产	40,000.00	2020年-2021年	15%	6,051.15	6,051.15		否	否	是	36.04	否		
合计			439,234.25			49,827.64	35,716.16	14,111.48							

截至2018年12月31日,未收回资金占用费共计14,111.48万元。其中,广州天晨房地产开发有限公司未收回资金占用费为4,595.93万元,已于2019年1月份收回,剩余资金占用费9,515.55万元于本公告披露之日尚未收回。除广州捷星房地产开发有限公司外,公司对其他非金融企业资金拆借的本金占股东借款的比例高于公司的持股比例。

广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)未收回资金占用费为637.71万元,捷星公司系公司控股股东广州珠江实业集团有限公司的子公司,同时系公司参股子公司及公司的关联方,公司向捷星公司的资金拆借是用于项目日常经营需要,并没有相关抵押或担保措施,现因捷星公司正在进行增资手续,暂未支付利息,待增资手续完成后,捷星公司将按期归还公司资金拆借的本金及资金占用费。

公司于2019年4月15日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明》。经事后复核,发现公司对2018年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表中部分项目列示有误,现更正如下:

原在汇总表 “非经营性资金占用” 项中列示的公司对捷星公司的其他应收款项 (截至2018年年末余额为4,904.73万元)应列示为“其它关联资金往来”。捷星公司的成立主要是开发JY-8地块项目,其成立及运作均属于正常经营行为。捷星公司目前暂未取得项目的开发贷款,其股东(包括公司)均有向其提供资金借款,用于项目的前期开发。因此,公司提供至捷星公司的款项不属于大股东及其附属企业占用上市公司资金的情形,而应归属于其它关联方资金往来项目。具体详见与本公告同日披露的《关于2018年度控股股东和其他关联方资金占用情况专项说明的更正公告》(编号:2019-042)。

其他项目的利息逾期时间均小于半年,且相关资金拆借已取得足额抵押物及担保支持,上述企业仍处在正常运营阶段,其所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期并未发生对企业及其资产产生不利影响的重大变化。

会计师核查意见:

我们认为,除公司上述已披露的非金融企业资金占用的情况外,未发现其他企业对公司资金占用的情况,交易背景均具有商业实质。除捷星公司外,未发现向控股股东及其附属企业拆借资金的情形;除捷星公司需待增资手续完成后支付利息外,其他项目未发现利息长时间逾期的情况;除广州市东迅房地产发展有限公司(以下简称“东迅公司”)外,拆借对象及其股东与公司均存在关联关系;除捷星公司外,未发现其他项目无抵押、担保等保证回款的增信措施。公司已就上述未收回的资金占用费确认收入,符合企业会计准则相关规定。

2.年报显示,截至2018年末,公司向广州市东迅房地产发展有限公司提供的委托贷款合计4亿元,其中2017年10月提供2.5亿元,2018年3月和2018年5月分别提供1.45亿元和0.05亿元。上述委托贷款在12个月内累计金额占公司2017年归母净资产的13.80%。请公司说明相关委托贷款事宜是否按规定履行了相应的临时公告义务。

公司回复:

公司于2017年9月19日召开的第九届董事会2017年第五次会议上审议通过了《关于签署对外投资框架协议的议案》,同意并授权公司经营班子与东迅房地产发展有限公司(以下简称“东迅公司”)及东迅公司的子公司广州市东迅房地产发展有限公司(以下简称“广州东迅”)签订合作框架协议,共同合作开发广州市海珠半岛花园项目,具体情况如下:与东迅公司共同开发建设广州东迅持有广州市海珠区滨江东路543-549号土地,共同经营销售广州市海珠区滨江东路7号(C栋)、广州市海珠区滨江东路9号(B栋),并通过委托贷款等形式向广州东迅提供债权投资人民币4亿元,年利率15%。

2017年9月29日,公司与东迅公司及广州东迅签订了《广东省广州市海珠半岛花园项目合作框架协议》,后续公司向广州东迅提供的委托贷款合计4亿元 (其中2017年10月提供2.5亿元,2018年3月和2018年5月分别提供1.45亿元和0.05亿元),以上委托贷款事项均在《2017年年度报告》、《2018年年度报告》进行了披露,但公司没有履行临时公告披露的义务。

3.年报显示,公司2018年新开展多笔委托贷款、资金拆借业务,导致公司货币资金大幅下降,由23.25亿元降至14.62亿元,同比下降37.22%。同时,公司于2019年6月和2019年9月即将有合计15亿元的公司债到期回售。请公司结合资金拆借对象的经营情况、资金还款约定以及资金回款情况,说明是否存在公司债兑付风险。

公司回复:

公司资金拆借对象的相关情况详见本公告问题一及问题二第7点的回复。截至2019年3月31日,公司的货币资金及理财资金余额共计28.54亿元,其中货币资金余额13.01亿元,理财资金余额15.53亿元,可以覆盖2019年6月及9月即将到期回售的15亿元公司债。同时公司第九届董事会2019年第三次会议及2019年第二次临时股东大会审议通过了关于非公开发行公司债券的事项,公司正在按计划推进非公开发行公司债券的注册及发行工作,发行规模不超过人民币20亿元(含20亿元),该债券募集资金主要用于兑付上述即将到期回售的公司债,目前该债券发行事项暂未取得相关监管机构审批文件。与此同时,公司抓紧推进在建项目的销售,加快资金回笼。因此,公司不存在公司债兑付风险。

4.年报显示,截至2018年末,公司其他应收款合计35.51亿元,同比增长89.99%,但是坏账准备计提金额为3291.56万元,计提比例仅0.93%。其中,账龄1-2年合计10.30亿元的其他应收款、账龄三年以上的2.55亿元其他应收款皆未计提坏账准备,并且公司未在年报中披露相关坏账准备的计提标准。请公司进一步说明:(1)单项金额重大并单项计提坏账准备的各笔其他应收款的交易背景,以及无法收回的原因;(2)其他应收款的坏账准备计提是否充分;(3)公司确定坏账准备计提方式的会计处理依据;(4)核实其他应收款等资金拆借事项有无履行相应审议程序和信息披露义务。

公司回复:

公司其他应收款同比增长89.99%,主要是2018年新增对非金融企业的资金拆借本金及其应收资金占用费共计18.42亿元造成。

(1)截至2018年12月31日,公司单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项主要是公司在并购项目时,根据清产核资梳理的已存在于原项目公司且债务已无法核实的其他应收款。公司在并购时作坏账准备计提处理,明细如下:

表2:单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位:万元 币种:人民币

债务人单位名称	其他应收款金额	坏账准备金额	无法收回原因
双利陶瓷实业公司	1,000.04	1,000.04	债务无法核实
广东经贸拍卖中心有限公司	105.43	105.43	债务人已吊销营业执照
淮北聚原投资管理公司	368.00	368.00	债务人已吊销营业执照
东莞凤岗雁田嘉力时灯光设备厂	135.58	135.58	债务人已吊销营业执照
招商银行	349.82	349.82	债务无法核实
东莞市茶山进永五金经营部	250.00	250.00	债务人已吊销营业执照
广州京港物业发展有限公司	200.00	200.00	债务人已吊销营业执照
李永庆	268.44	268.44	债务无法核实
广州市天河区天平新墩建材	204.60	204.60	债务无法核实
龙门县君和财务服务公司	133.00	133.00	债务无法核实
合计	3,014.91	3,014.91	

(2)公司披露占比89.44%的前五名其他应收款情况,并分析未计提坏账准备的原因如下:

表3-1:前五名其他应收款

单位:万元 币种:人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额的比例(%)	未计提坏账准备原因分析
广州天晨房地产开发有限公司	156,209.97	43.59	公司经营项目位于广州市海珠区,项目地块成本较低,目前处于开发阶段,未出现减值迹象。
广州亿华房地产开发有限公司	91,540.36	25.54	公司经营项目位于广州市越秀区北京路商圈核心位置,目前处于开发阶段,未出现减值迹象。
广州东湛房地产开发有限公司	34,516.17	9.63	公司经营项目位于广州市花都区,目前处于在售阶段,项目为盈利状态,未出现减值迹象。
海南陆侨集团有限公司	25,500.00	7.12	该资金为项目公司根据项目合作合同约定向合作股东关联方拆借的资金,公司将于实际利润分配时收回,故不需计提坏账准备。
深圳市新泽投资有限公司	12,806.24	3.57	款项为支付新地项目原股东的利润分配保证金,将于实际利润分配时收回,故不需计提坏账准备。
合计	320,572.74	89.44	

公司分析账龄3年以上的其他应收款情况,并分析未计提坏账准备的原因如下:

表3-2:账龄3年以上的其他应收款

单位:万元 币种:人民币

单位名称	期末余额	未计提坏账准备原因分析
海南陆侨集团有限公司	20,600.00	该资金为项目公司根据项目合作合同约定向合作股东关联方拆借的资金,公司将于实际利润分配时收回,故不需计提坏账准备
广州捷星房地产开发有限公司	2,969.46	详见问题1答复
客户物业维修基金	1,241.00	物业维修基金将于交楼前向客户收取,不需计提坏账准备
广州市骏合展览策划有限公司	419.78	对方公司财务状况良好,并于年度往来款询证函中有确认回复,预计款项可以收回
其他单项金额不重大且账龄超过3年的其他应收款	223.48	单项金额较小,目前预计不需计提坏账准备
合计	25,453.72	

结合上表所述,占比较大或账龄较长的其他应收款项均未出现减值迹象,考虑到其他债务人经营所处的经济、技术或法律等环境以及其资产所处的市场在当期或将在近期并未发生对公司产生不利影响的重大变化,公司认为其他应收款的坏账准备已充分计提。

(3)公司坏账准备的计提方式是由公司依据会计准则制定并经董事会审议通过的,按照个别认定法,对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提。公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项,均结合实际情况和经验进行减值测试,确定减值损失,相应计提坏账准备。在信息披露方面,公司为了充分披露且方便投资人使用和内部管理的需要,对公司的账龄情况进行了分析,并于合并财务报表项目注释(五)中进行了披露。

公司依据董事会审议通过的会计政策一贯执行,符合会计准则中一贯性的基本原则。

(4)公司对广州东迅4亿元委托贷款事项在《2017年年度报告》、《2018年年度报告》进行了披露,但公司没有履行临时公告披露的义务。

公司2016年12月16日召开的第八届董事会2016年第十六次会议及2017年1月6日召开的2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于2017年度房地产项目投资计划授权额度的议案》,股东大会同意授权公司董事会具体决策并执行2017年度投资计划,2017年公司计划以现金方式进行房地产直接投资总额不超过50亿元,包括上市公司及下属各级控股子公司用于取得土地、房地产项目投资(包括但不限于设立、增资、收购及转让)等房地产投资业务,授权期限自2017年1月6日至2017年12月31日,前述授权不含关联交易,亦不包含构成重大资产重组的情形。超出上述授权范围的其他事项,公司将根据相关规定另行履行决策程序。

公司2018年6月7日召开的第九届董事会2018年第八次会议及2018年6月26日召开的2018年第二次临时股东大会审议通过了《关于2018年度房地产项目投资计划授权额度的议案》,股东大会同意授权公司董事会具体决策并执行2018年度投资计划,2018年公司计划以现金方式进行房地产直接投资总额不超过50亿元,包括上市公司及下属各级控股子公司用于取得土地、房地产项目投资(包括但不限于设立、增资、收购及转让)等房地产投资业务,授权期限自2018年6月26日至2018年12月31日,前述授权不含关联交易,亦不包含构成重大资产重组的情形。超出上述授权范围的其他事项,公司将根据相关规定另行履行决策程序。

截至2018年末,依据上述公司房地产项目投资计划年度授权,公司关于其他应收款及其他非流动资产项目相关审议及披露程序情况见下表:

关于其他应收款及其他非流动资产项目的审议及披露程序情况表

单位:万元 币种:人民币

列示科目	公司名称	截至2018年12月31日投资余额	已履行的审议程序	公告/决议名称	备注
其他非流动资产	广州市东迅房地产发展有限公司	40,000.00	2017年9月19日第九届董事会2017年第五次会议	1、第九届董事会2017年第五次会议决议 2、2017-030 第九届董事会2017年第五次会议决议公告	属于2017年度房地产项目投资计划授权范围内的投资。 公司向广州市东迅房地产发展有限公司提供了委托贷款合计4亿元,并在《2017年年度报告》、《2018年年度报告》进行了披露,但未对此事进行临时公告,没有履行临时公告披露的义务。
其他非流动资产	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	4,100.00	2017年9月19日第九届董事会2017年第五次会议 2017年10月10日2017年第二次临时股东大会	3、2017-030 第九届董事会2017年第五次会议决议公告 4、2017-031 关于投资广州市穗芳鸿华科技发展有限公司暨关联交易的公告 5、2017-033 2017年第二次临时股东大会决议公告	因本事项属于关联交易,不属于2017年度房地产项目投资计划授权范围内的投资,故履行了董事会及股东大会审议的程序。
其他非流动资产	广东亿华房地产开发有限公司	111,326.00	2018年1月16日第九届董事会2018年第二次会议	6、2018-001 第九届董事会2018年第二次会议决议公告 7、2018-002 对外投资公告	本事项未在2017年度或2018年度房地产项目投资计划授权范围期限内,但因该投资金额未达股东大会审议标准,故履行了董事会审议程序及披露的义务。
其他应收款	广州天晨房地产开发有限公司	151,520.00	2017年3月3日第八届董事会2017年第一次会议 2017年7月14日第九届董事会2017年第二次会议	8、第八届董事会2017年第一次会议决议(报备交易所) 9、第九届董事会2017年第二次会议决议 10、2017-024 关于子公司竞拍获得土地使用权的公告	公司2017年3月3日的第八届董事会2017年第一次会议审议通过了《关于合资设立广州天晨房地产开发有限公司的议案》,公司出资490万元与合作方合资设立广州天晨房地产开发有限公司(以下简称“天晨公司”),公司持有天晨公司49%的股份。 后续公司在2017年7月14日的第九届董事会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,总投资额不超过人民币251,000万元,其中股权投资款不超过人民币20,590万元(含前期成立天晨公司的股权出资款490万元),剩余部分作为债权投资。并同意以天晨公司为主体通过竞价的形式去摘取昌岗中路地块。因本事项属于2017年度房地产项目投资计划授权范围内的投资,故履行了董事会审议程序,但其中关于债权投资金额230,410万元并未单独履行审议程序。且由于该事项属于公司商业秘密,公司在董事会审议后履行了暂缓披露的程序,并未对外披露公告。 2017年7月28日,天晨公司通过广州公共资源交易中心,以人民币127,600万元的报价成功竞得海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块(即昌岗中路地块)。公司对外披露了《关于子公司竞拍获得土地使用权的公告》。公告中对上述董事会审议的相关内容进行了阐述,详见公告编号:2017-024。
其他应收款	广州捷星房地产开发有限公司	4,267.02	2015年11月25日第八届董事会2015年第十三次会议 2017年8月22日第九届董事会2017年第四次会议 2018年1月16日第九届董事会2018年第二会议	11、2015-035 第八届董事会2015年第十三次会议公告 12、2015-036 关联交易公告 13、2017-026 第九届董事会2017年第四次会议公告 14、2018-001 第九届董事会2018年第二会议 15、2018-003 关于向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司提供借款暨关联交易的公告	本事项属于关联交易,公司按照相关规则履行了董事会审议程序及披露义务。
其他应收款	广州东湛房地产开发有限公司	33,500.00	2018年6月7日第九届董事会2018年第八次会议	16、2018-035 第九届董事会2018年第八次会议决议公告 17、2018-037 对外投资公告	本事项未在2018年度房地产项目投资计划授权范围期限内,但因该投资金额未达股东大会审议标准,故履行了董事会审议程序及披露的义务。
其他应收款	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	10,943.40	2017年9月19日第九届董事会2017年第五次会议 2017年10月10日2017年第二次临时股东大会	18、2017-030 第九届董事会2017年第五次会议决议公告 19、2017-031 关于投资广州市穗芳鸿华科技发展有限公司暨关联交易的公告 20、2017-033 2017年第二次临时股东大会决议公告	因本事项属于关联交易,不属于2017年度房地产项目投资计划授权范围内的投资,故履行了董事会及股东大会审议的程序。
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	83,577.83	2018年1月16日第九届董事会2018年第二次会议 2018年3月6日2018年第一次临时股东大会	21、2018-007 第九届董事会2018年第四次会议决议公告 22、2018-009 关于向广东亿华房地产开发有限公司提供8.4亿元债权投资的公告 23、2018-012 2018年第一次临时股东大会决议公告	本事项未在2017年度或2018年度房地产项目投资计划授权范围期限内,但根据《股票上市规则》相关规定,按照连续十二个月累计计算原则,本事项投资额与公司第九届董事会2018年第二次会议审议通过的《关于投资广东亿华房地产开发有限公司的议案》中,投资广东亿华房地产开发有限公司的投资总额为111,326.00万元合计达到股东大会审议标准,故提请董事会审议通过后提请股东大会审议,并履行了披露义务。
小计		439,234.25			

会计师核查意见:

我们认为,单项金额重大并单项计提坏账准备其他应收款交易背景的披露,可收回性的相关判断及估计是合理的;结合2018年度前5大客户的回款情况的分析,公司的其他应收款坏账准备计提是充分的、符合审慎性原则;公司坏账准备的计提方式是由公司依据会计准则制定并经董事会审议通过的,符合会计政策合理性及会计准则相关规定。

问题二、关于房地产开发业务

公司房地产业务分布相对集中,广州和长沙地区房地产业务所实现的营业收入占公司总营收的65.99%。请公司补充披露如下内容。

5.年报显示,公司2018年存货53.41亿元,而2018年预收账款仅1.89亿元,房地产销售的去化压力较大。请公司补充披露:(1)结合在售项目所在地区的限购政策及周边房地产市场价格等情况,说明公司是否充分计提了存货跌价准备;(2)请分地区说明公司的存货和去化情况;(3)结合区域房地产政策和销售情况,说明公司以后年度经营业绩是否会持续下滑,并充分提示风险。

公司回复:

公司房地产在售项目基本情况、区域限购政策及周边竞品情况详见下表:

表5:在售项目基本情况、区域限购政策及周边竞品情况表

单位:亿元,平方米 币种:人民币

区域	在售项目名称	限购跟限价限售限贷政策	周边竞拍情况	截止2018年12月31日存货成本	预计货值	截至2018年12月31日尚余未销售面积	去化率(截至2019年4月30日,金盘累计认购面积/项目总规划可售面积)
广东	珠江璟园 珠江嘉园 御东雅轩	本地户口,家庭2套,单身1套,外地户口,五年社保可1套	珠江璟园周边无一手同类竞品项目,仅二手项目,二手价格区间:80,048元/m2-238,241元/m2; 珠江嘉园周边竞品售价区间19,000元/m2-26,000元/m2。	9.64	20.5	162,863.74	珠江璟园96%; 珠江嘉园77%; 御东雅轩92%
	开平天玺湾	不限购	周边竞品售价区间7,154元/m2-9,800元/m2。				91%
	翰林国际公馆	广州户口在从化购房不限购,非广州户口不要求社保可购一套。	周边在售价格区间15,000元/m2-16,000元/m2。				未开售
长沙	长沙珠江花城 长沙珠江郦城	本地户口家庭2套,单身1套,外地户口稳定就业+24个月社保可购买1套。	——	24.28	72.05	543,365.56	86%
	长沙珠江悦界商业中心		周边在售公寓毛坯价格区间:12,000元/m2-16,000元/m2,精装价格24,000元/m2左右。				53%
	长沙柏悦湾		周边竞品价格区间17,000元/m2-19,500元/m2。				未开售
	长沙新地东方明珠		周边竞品售价区间:8,500元/m2-8,900元/m2左右。				19%
安徽	合肥中侨中心	商业不限购	竞品包括华地金融中心、置地广场和百利中心,价格13,000元/m2-17,000元/m2。	13.93	17.15	137,905.67	39%
海南	海口五源河三亚金水湾	海口五源河项目属于土地储备,暂无销售收入;三亚美豪利项目已退出,2019年无销售收入		5.56			
合计				53.41	109.70	844,134.97	

截至2018年12月31日,账上存货53.41亿元主要构成为:土地储备5.56亿元,未售项目18.16亿元,在售项目29.69亿元。

公司的预收账款较低,与公司执行的销售收入确认的会计政策有关,公司的收入确认政策为:①房产主体工程完工并已封顶;②取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证;③签订了销售合同;④销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认;⑤收到房款或取得了买方付款证明。同时达到以上条件时,公司以实际收到的金额确认销售收入的实现。因此账上预收账款1.89亿元,主要为公司已收取的尚未符合收入确认原则的房款。目前公司各地区各项目正按既定目标和计划顺利推进,结合在售项目所在地限购政策及周边竞品情况,各项目定价符合市场情况,不需要计提存货跌价准备。公司各项目销售正常推进,2019年度经营业绩不存在持续下滑的风险。

6.年报显示,公司报告期内仅持有三块待开发土地和六个在建房地产项目,项目储备较少;同时公司持有的待开发土地皆为合作开发项目。请公司结合2019年新增土地储备情况,说明公司房地产开发业务是否具有可持续性,并充分提示风险。

公司回复:

公司第九届董事会2019年第四次会议及2019年第三次临时股东大会审议通过了《关于2019年度授权房地产项目投资额度的议案》,公司根据发展规划和2019年经营计划,制定了公司2019年度房地产项目投资计划。2019年公司计划以现金方式进行房地产直接投资总额不超过50亿元,包括上市公司及下属各级控股子公司用于取得土地、房地产项目投资(包括但不限于设立、增资、收购及转让)等房地产投资业务。

2019年截至目前,公司无新增房地产项目。根据公司2019年新增土地投资计划,2019年度公司土地储备拓展目标跟公司发展战略吻合。按公司年度工作计划安排,公司积极参与粤港澳大湾区的土地市场竞拍活动,根据粤港澳大湾区地产行业发展现状和公司目前各拓展项目的推进情况,公司房地产开发业务具有可持续性,预计可实现2019年度土地储备拓展目标。

7.年报显示,公司2018年的五个权益法核算的合作投资项目,是公司房地产业务的主要组成部分,公司2018年对其的长期股权投资亏损3,206.66万元;同时公司对其的委托贷款和其他应收款大幅上升,但未收到上述公司支付的任何现金。请公司结合对广州东湛房地产开发有限公司无法控制及体外销售的情况,全面核实公司所投项目公司的资产质量、债权和股权投资回报的风险、对相关项目公司的管理方式、是否存在并购不当等相关风险。

公司回复:

权益类投资项目主要有广州天晨房地产开发有限公司珠江天晨项目、广州东湛房地产开发有限公司颐和盛世项目、广州市穗芳鸿华科技发展有限公司东莞星玺广场项目、广东亿华房地产开发有限公司景豪坊项目和海南美豪利投资有限公司三亚金水湾项目。其中,公司已于2019年1月完全退出海南美豪利投资有限公司;广东亿华房地产开发有限公司景豪坊项目和广州天晨房地产开发有限公司珠江天晨项目属在建项目,目前处于正常项目开发建设阶段,项目地价较低,未来获利空间大;广州东湛房地产开发有限公司颐和盛世项目和广州市穗芳鸿华科技发展有限公司东莞星玺广场项目属于“股+债”模式的投资项目,相关合作合同明确约定固定+浮动的回报方式,并有足额资产抵押担保,目前未发现存在无法收回投资的风险。

公司通过债权投资的形式已取得各项目资产的抵押权,各项目的资产基本处于公司的控制之下,具体情况请见“问题一”的回复。

(1)项目资产情况如下:

①广东亿华房地产开发有限公司景豪坊项目,位于北京路核心商圈,目前正在推进项目规划调整,按项目规划及建设体量,有望打造成北京路商圈的标志性项目;

②广州天晨房地产开发有限公司珠江天晨项目位于广州市海珠区昌岗中路,属于居住繁华区域地铁上盖,周边人口密集、教育资源丰富、配套设施齐备。而项目楼面地仅为1.6万元/平方米,预计项目销售均价6万元/平方米以上,未来获利空间巨大;

③广州市穗芳鸿华科技发展有限公司东莞星玺广场项目和广州东湛房地产开发有限公司颐和盛世项目属粤港澳大湾区项目,资产升值潜力巨大。

(2)管理方式

公司已经派驻管理团队进入各项目公司,保障项目公司资产安全,风险可控。具体情况如下:

①广州天晨房地产开发有限公司设董事会,成员5名,公司委派3名,合作方委派2名。公司委派总经理和财务总监。

②广州东湛房地产开发有限公司设董事会,成员5名,公司委派3名,合作方委派2名。合作方委派项目公司总经理,总经理为法定代表人;公司委派项目公司董事长、常务副总经理、财务总监和成本负责人。

③广州市穗芳鸿华科技发展有限公司设董事会,成员5名,公司委派3名,合作方委派2名。合作方委派总经理和财务经理;公司委派常务副总经理和财务总监。

④广东亿华房地产开发有限公司设董事会,成员5名,公司委派3名,合作方委派2名。合作方委派项目公司总经理;公司委派项目公司常务副总经理和财务总监。

(3)关于广州东湛房地产开发有限公司无法控制及体外销售的情况

公司持有广州东湛房地产开发有限公司(以下简称“东湛公司”)30.23%股份,东湛公司的另一股东禾盛财务投资有限公司(以下简称“禾盛投资”)持股69.77%,公司与禾盛投资双方签订了《一致行动人协议书》,约定“禾盛投资同意在《广州花都颐和盛世项目合作合同》(以下简称“《合作合同》”)生效后,在东湛公司行使股东权利时与公司保持一致(分红权、转让权等自益权除外);禾盛投资无条件同意并配合公司采取使之成为东湛公司实际控制人的任何行动。”在公司与禾盛投资合作前,东湛公司的售房款由禾盛投资的关联公司代收,根据《合作合同》约定,公司在入股东湛公司后,禾盛投资及其关联方、实际控制人应依据合同将原由关联公司代收的售房款全额转回东湛公司账户,转回期限截止至2018年8月31日,并且东湛公司的后续售房款不得再由其关联方代为收取,而应直接缴纳至东湛公司账户。

此后,禾盛投资及其关联方、实际控制人陆续将此前的代收房款转回东湛公司,但至合同约定的截止时间,仍有部分房款未能转回。其后,公司多次发函敦促对方,同时派出营销团队入场管控,但至今仍有部份款项未能转回。

鉴于目前公司对东湛公司的资金和经营未能按《合作合同》的相关约定实现完全控制,公司决定不再将东湛公司纳入 2018 年度合并报表范围,具体内容见《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》(编号:2018-063)。

公司其他项目未发现有以上类似缺乏控制力度或项目利益受损的情形。

问题三、其他事项

8.年报显示,公司非经常性损益项目中,金融资产的公允价值变动损益为-7440.07万元。请公司具体列示所持金融资产明细、取得时间和收益情况。

公司回复:

截至2018年12月31日,公司所持金融资产明细、取得时间和收益情况如下:

表6:金融资产情况表

单位:万元 币种:人民币

金融资产名称	截至2018年12月31日公允价值	取得时间	2018年收益情况
一、二级市场			
奥瑞德	294.09	2016年	-1,394.76
尔康制药	1,818.91	2016年	-1,352.40
中国平安	43.29	2016年	-10.71
冠昊生物	1,044.49	2017年	-1,566.73
益佰制药	4,794.65	2017年	-4,082.40
天天发1	124.12	2017年	1.78
二、理财产品			
理财产品	71,000.00	2018年	965.13
合计	79,119.55		-7,440.07

9.年报显示,公司诉讼及中介费用合计1163.89万元。请公司补充披露所涉诉讼的具体信息,并说明是否按规定履行了信息披露义务,相关诉讼对公司生产和经营业绩的具体影响。

公司回复:

经核查,公司及其下属企业2018年发生诉讼及中介费用总计11,638,890.85元,大部分是企业正常经营支出的中介费用(含法律尽职调查、代理、审计、评估、咨询等费用)共计9,813,983.31元,其中诉讼费仅为1,824,907.54元,涉及诉讼/仲裁案件约44起,涉及的诉讼/仲裁案件类型主要包括商品房买卖合同纠纷、劳动合同纠纷、买卖合同纠纷、房屋拆迁安置补偿纠纷、建设工程合同纠纷、租赁合同纠纷,累计涉案金额未超过公司2017年度经审计净资产10%(2.9亿元),可能导致的损益未超过公司2017年度经审计净利润10%(3,598万元),未对公司生产和经营业绩产生影响。未达披露标准,无需披露。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019年5月24日

证券代码:600684 证券简称:珠江实业 编号:2019-042

广州珠江实业开发股份有限公司关于2018年度控股股东和其他关联方资金占用情况专项说明的更正公告

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2019年4月15日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露了《控股股东及其关联方资金占用情况的专项说明》。经事后复核,发现公司对2018年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表中部分项