

关于广州珠江实业开发股份有限公司

年报问询函的专项说明

大华核字[2020]004936号



MOORE
大华国际

大華會計師事務所

关于广州珠江实业开发股份有限公司
年报问询函的专项说明

	目 录	页 次
一、	关于广州珠江实业开发股份有限公司年报问 询函的专项说明	1-20

关于广州珠江实业开发股份有限公司 年报问询函的专项说明

大华核字[2020]004936号

上海证券交易所上市公司监管一部：

贵部《上证公函【2020】第0457号》已收悉，本所（以下简称“我们”）作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“珠江实业”或“公司”）年报会计师，根据贵部要求，我们对贵部在问询函中提出涉及的会计与审计问题进行了认真核查，现对有关事项答复如下：

“问题 1、对外拆借方面。公司 2019 年末对广州天晨房地产开发有限公司（以下简称天晨公司）、广州市穗芳鸿华科技发展有限公司（以下简称穗芳鸿华）、广东亿华房地产开发有限公司（以下简称亿华公司）、广州东湛房地产开发有限公司（以下简称东湛公司）的对外拆借资金余额合计 15.04 亿元；同时对东迅公司、穗芳鸿华和亿华公司有合计 15.53 亿元的委托贷款。请公司补充说明：（1）公司对天晨公司的 2.28 亿元拆借资金将于 2020 年 7 月到期，请结合天晨公司 2019 年末账面现金 687.96 万元，以及其经营和资产负债情况，评估资金本息是否存在回收风险；（2）公司关于资金拆借业务的临时公告显示，截至 2019 年 12 月 31 日，有 3.91 亿元资金占用费未收回；上述应收未收资金占用费至 2020 年 3 月 31 日上升到 4.79 亿元，请结合各公司的经营和资产负债情况，评估资金本息是否存在回收风险，减值准备计提是否充分，公司在资金回收方面的相关安排；（3）公司多笔其他应收款和委托贷款到期日的前后信息披露存在差异，例如应收穗芳鸿华 10.94 亿元款项，临时公告到期日为 2020 年，但 2019 年年报关方

资金拆借部分到期日期为“不适用”；对东迅公司 4 亿元委托贷款，定期报告财务报表附注部分到期日为 2020 年 10 月 25 日，而委托贷款部分到期日为 2020-2021 年间多个时点。请公司进一步核实对外拆借相关信息披露的准确性并予以更正”

公司回复：

(1) 公司对天晨公司的 2.28 亿元拆借资金将于 2020 年 7 月到期，请结合天晨公司 2019 年末账面现金 687.96 万元，以及其经营和资产负债情况，评估资金本息是否存在回收风险；(2) 公司关于资金拆借业务的临时公告显示，截至 2019 年 12 月 31 日，有 3.91 亿元资金占用费未收回；上述应收未收资金占用费至 2020 年 3 月 31 日上升到 4.79 亿元，请结合各公司的经营和资产负债情况，评估资金本息是否存在回收风险，减值准备计提是否充分，公司在资金回收方面的相关安排；

公司对天晨公司、东湛公司、穗芳鸿华公司、亿华公司和东迅公司的资金拆借情况明细列示如下：

企业名称	资金拆借性质	报表列示科目	截至2019年12月31日						截至2020年3月31日						是否有抵押措施	其他担保措施	
			投资金额	投资到期限	年利率	累计应收资金占用费	已收资金占用费	未收回资金占用费	账面应收未收资金占用费	投资余额	累计应收资金占用费	已收资金占用费	未收回资金占用费	账面应收未收资金占用费			
天晨公司	非委托贷款	其他应收款	22,820.00	2020年	12%	36,387.97	36,387.97										
东湛公司	非委托贷款	其他应收款	33,500.00	2021年	12%	6,367.92	1,377.34	4,990.58									项目公司股权质押担保
穗芳 鸿华公司	委托贷款	一年内到期的非流动资产	4,100.00	2020年	12%	996.3	996.3										项目公司股权质押担保
	非委托贷款	其他应收款	10,943.40	不适用	12%	2,608.16	2,608.16										项目公司股权质押担保
亿华公司	委托贷款	债权投资	111,326.00	2021年	12%	26,917.71	8,380.95	18,536.76									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	83,128.35	2021年	12%	15,981.90	438.89	15,543.01									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

①对外资金拆借总体情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司根据借款合同计算的应收未收资金占用费为 39,070.35 万元。其中，东湛公司应收未收回资金占用费 4,990.58 万元；亿华公司应收未收回资金占用费 34,079.77 万元。公司基于谨慎性考虑，从 2019 年第二季度开始暂停计提东湛公司和亿华公司的账面资金占用费收入，同时于 2019 年年度审计时，根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华会计师事务所”）的审计调整意见冲回了 2019 年第一季度确认的东湛公司和亿华公司账面资金占用费收入。截至 2019 年 12 月 31 日，公司账面应收未收资金占用费合计为 8,281.93 万元，其中，东湛公司账面应收未收回资金占用费 599.16 万元；亿华公司账面应收未收回资金占用费 7,682.77 万元。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司根据借款合同计算的应收未收资金占用费上升为 47,881.66 万元，增加的部分主要是东湛公司、亿华公司和穗芳鸿华公司按借款合同计算的 2020 年一季度资金占用费收入。但公司实际上自 2019 年 1 月 1 日起已于账面上暂停计提东湛公司和亿华公司的账面资金占用费收入，故截至 2020 年 3 月 31 日，公司账面应收未收资金占用费合计为 8,709.69 万元，仅比 2019 年 12 月 31 日账面应收未收资金占用费 8,281.93 万元增加了 427.76 万元，增加的部分为穗芳鸿华公司按借款合同计算的 2020 年一季度资金占用费收入。

②关于天晨公司、东湛公司、穗芳鸿华公司、亿华公司和东迅公司的资金拆借具体分析

天晨公司系公司的合营公司，开发珠江天晨项目，项目地块位于广州市海珠区昌岗东路，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。目前天晨项目处于正常开发阶段，项目楼面地价仅 1.6 万元/平方米，预计项目销售均价 6 万元/平方米以上。公司拆借给天晨公司的资金是用于项目日常经营需要，并办理了相关抵押或担保措施。截至 2019 年 12 月 31 日，公司对天晨公司的债权本息抵押率为 39.45%，抵押物价值完全能够覆盖债权本息。在还款方面，天晨公



司目前不存在资金占用费逾期的情况，故公司判断现阶段不存在资金本息不可收回的风险，无需计提减值准备。

东湛公司系公司的合营公司，投资开发颐和盛世项目，公司以“股权+债权”的形式对东湛公司进行投资，以债权投资为主，公司持有东湛公司股权期间，可分配获得利润以“固定利润”为主。公司在入股后主要参与东湛公司资金的管控，项目的现场运营及建设管理主要由合作方股东禾盛财务投资有限公司实际控制。东湛公司前期销售房款体外循环，未按合同约定返回项目公司造成了目前项目开发建设停滞、项目公司资金状况紧张。公司在未能按期收回资金占用费的情况下，已加强了对销售款的监控。鉴于上述情况，公司已于2019年1月1日起暂停计提东湛公司的资金占用费收入，并且在公司积极开展资金占用费催收和资金监控工作的情况下，2019年全年东湛公司陆续分笔归还资金占用费合计417.01万元。2020年初至本公告披露之日，东湛公司再归还资金占用费130.56万元，后续我司将继续加大对资金占用费的催收力度，做好本金回收工作。公司对东湛公司的资金拆借办理了相关抵押或担保措施，截至2019年12月31日，公司对东湛公司的债权本息抵押率为59.07%，抵押物价值能够覆盖账面上的债权本息，故公司判断现阶段公司账面上的债权本金和逾期资金占用费不存在不可收回的风险，无需计提减值准备。

亿华公司系公司的合营公司，开发北京路景豪坊项目，该项目有望打造成北京路商圈的标志性项目，目前项目存在拆迁安置、规划调整等问题，对项目开发销售进度造成一定影响，公司正在积极推动解决。由于景豪坊项目开发进度缓慢，导致亿华公司资金紧张，出现应付公司资金占用费逾期未支付的情况。公司已于2019年1月1日起暂停计提亿华公司的资金占用费收入，截至2020年3月31日止，公司账面上有7,682.77万元应收未收资金占用费，公司对亿华公司的资金拆借办理了相关抵押或担保措施，截至2019年12月31日，公司对亿华公司的债权本息抵押率为83.77%，目前抵押物价值能够覆盖账面上的债权本息，故公司判断现阶段公司账面上的债权本金和逾期资金占用费不存在不可收回的风险，无需计提减值准备。

穗芳鸿华公司系公司的合营公司，开发东莞星玺广场项目，目前，受经济环境变化以及该项目周边商业物业较多的影响，东莞星玺广场项目除少量临街商铺出租以外大部分物业暂时处于空置状态，公司将积极推动东莞星玺广场项目招商工作。截至 2020 年 3 月 31 日，公司账面上有 455.24 万元应收未收资金占用费。公司对穗芳鸿华公司的资金拆借办理了相关抵押或担保措施，截至 2019 年 12 月 31 日，公司对穗芳鸿华公司的债权本息抵押率为 15%，抵押物价值完全能够覆盖债权本息。除此之外，鉴于项目资金占用费逾期时间较短（目前逾期资金占用费仅为 2020 年一季度的资金占用费），且穗芳鸿华公司在以前年度的付息日基本都能够按时足额支付当期的资金占用费，不存在资金占用费逾期的情况，且目前公司也正与合作方协商，就合作合同后续履行问题进行谈判，公司判断现阶段该项目债权不存在资金本息不可收回的风险，无需计提减值准备。

公司于 2017 年通过委托贷款形式向东迅公司提供债权投资人民币 4 亿元，年利率 15%，公司对上述委托贷款办理了相关抵押措施。截至 2019 年 12 月 31 日，公司对东迅公司的债权本息抵押率为 36.04%，目前抵押物价值完全能够覆盖债权本息。除此之外，东迅公司在 2019 年末和 2020 年一季度末的付息日均能够按时足额支付当期的资金占用费，不存在资金占用费逾期的情况，故公司判断现阶段不存在资金本息不可收回的风险，无需计提减值准备。

对以上公司的经营及偿债情况，公司将密切关注后续进展，同时将继续加强抵押物管理，加大对逾期资金占用费的催收力度。如有重大进展或情况变化，公司将及时履行相应审议程序和披露义务。

(3) 公司多笔其他应收款和委托贷款到期日的前后信息披露存在差异，例如应收穗芳鸿华 10.94 亿元款项，临时公告到期日为 2020 年，但 2019 年年报关联方资金拆借部分到期日期为“不适用”；对东迅公司 4 亿元委托贷款，定期报告财务报表附注部分到期日为 2020 年 10 月 25 日，而委托贷款部分到期日为 2020-2021 年间多个时点。请公司进一步核实对外拆借相关信息披露的准确性并予以更正。

公司对定期报告和临时公告披露的对外资金拆借到期日情况进行了认真核查，现做出以下修订：

① 关于穗芳鸿华公司债权到期日

公司于《2019年年度报告》“第十一节 财务报告”之“十二、关联方及关联交易”之（五）、“5.关联方资金拆借情况”部分披露了应收穗芳鸿华公司的两笔债权，合计金额 1.094 亿元。该资金拆借到期日为“不适用”，依据为公司 2017 年 11 月与穗芳鸿华公司签订的《广东省东莞市星玺广场项目合作合同》第 2.1.5 条“……本金偿还时间由甲乙双方及项目公司另行协商约定。”由于公司目前尚未与穗芳鸿华公司约定本金偿还时间，故到期日应为“不适用”。公司于 2019 年 5 月 24 日披露的《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》（编号：2019-041）以及 2019 年 9 月 4 日、2020 年 2 月 4 日和 2020 年 4 月 25 日分别披露的三份《关于资金拆借的进展公告》（编号：2019-061、2020-002、2020-012）对上述 1.094 亿元资金拆借款到期时间披露为“2020 年”有误，公司将在后续披露资金拆借进展公告时对该处进行更正。

公司于《2019 年年度报告》“第五节 重要事项”之“十五、重大合同及其履行情况”之（三）、“2.委托贷款情况”、“（2）单项委托贷款情况”部分披露了公司对穗芳鸿华公司的委托贷款 4,100 万元到期日为 2020 年 12 月 21 日，依据为公司 2017 年 12 月 1 日与穗芳鸿华公司签订的《委托贷款合同》第一条“……期限：36 个月（贷款实际起止日期具体以借款借据记载的为准）”。由于贷款实际支付日期（即委托贷款起始日期）为 2017 年 12 月 22 日，故按照 36 个月的期限，其到期日应为 2020 年 12 月 21 日。现经检查，发现按照实际的借款借据到期日应为 2020 年 12 月 1 日，公司于《2019 年年度报告》上述位置披露的到期日有误，应予以更正。

②关于东迅公司债权到期日

公司于《2019 年年度报告》“第五节 重要事项”之“十五、重大合同及其履行情况”之（三）、“2.委托贷款情况”部分，以及年报“第十一节 财务报告”之“七、



合并财务报表项目注释”之（七）一年内到期的非流动资产、（九）债权投资等部分，对东迅公司委托贷款的到期时间披露存在不一致情况，原因是：公司与东迅公司签订的委托贷款合同中约定，贷款期限“……以贷款实际发放之日起，期限为三年”，因此《2019年年度报告》“第五节 重要事项”部分披露的东迅公司委托贷款合计金额为4亿元，到期日为2020年-2021年间的多个时点，其中两笔合计金额1.5亿元委托贷款的到期时间在2021年。但公司在编制2019年年度财务报表时，根据当时与东迅公司的实际合作进度和具体谈判情况，认为东迅公司的4亿元委托贷款可以在2020年10月25日前全部收回，故公司于《2019年年度报告》“第十一节 财务报告”部分披露的到期日为2020年10月25日，现经过事后检查发现该认定缺少有效依据。经核查确认，公司对东迅公司2.5亿元委托贷款的起始日期为2017年10月25日，终止日期为2020年10月25日，其余两笔共1.5亿元委托贷款的终止日期为2021年3月30日，公司于《2019年年度报告》“第五节 重要事项”之“2.委托贷款情况”部分披露的起始日和终止日有误，应予以更正。

上述事项仅影响1.5亿元委托贷款在公司2019年末、2020年初的流动资产和非流动资产之间的分类以及个别财务指标，即2019年末、2020年初合并资产负债表中的流动资产应减少1.5亿元，非流动资产应增加1.5亿元，影响金额占总资产比例为0.63%，总资产金额不变；公司2019年末流动比率和速动比率分别下降0.02（即1.82）和0.01（即0.56）；上述事项不影响公司2019年度合并利润表。另外，公司经核查确认该1.5亿元委托贷款的到期日应为2021年3月30日，故公司在编制2020年第一季度资产负债表时，仍应将该1.5亿元计入流动资产。鉴于上述事项对公司已经披露的2019年度和2020年第一季度的财务报表的影响较小，且对后续期间的财务报表不造成影响，公司将不对2019年度和2020年第一季度的财务报表及相关附注进行更正。

③关于亿华公司债权到期日

公司于《2019年年度报告》“第五节 重要事项”之“十五、重大合同及其履行

情况”之(三)、“2.委托贷款情况”、“(2) 单项委托贷款情况”部分披露了对亿华公司的委托贷款合计 111,326.00 万元, 该笔资金拆借到期日为 2021 年内的四个时点, 系依据公司与合作方签订的《广州市景豪坊项目合作合同(珠江-景兴)》第 2.5 条“甲方债权投资时间三年……”, 并结合上述委托贷款起始日期为 2018 年内的四个时点来确定。现经核查发现根据公司与亿华公司签订的《一般委托贷款借款合同》第四条约定“本项委托贷款的期限为 36 个月, 自 2018 年 1 月 19 日至 2021 年 1 月 18 日止”, 上述 111,326.00 万元委托贷款的终止日期均为 2021 年 1 月 18 日, 公司于《2019 年年度报告》上述位置披露的到期日有误, 应予以更正。

现对《2019 年年度报告》“第五节 重要事项”之十五、(三)、2. (2) 单项委托贷款情况作如下更正:

更正前:

单位: 万元 币种: 人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金投向	年化收益率
交通银行广州中环支行	委托贷款	25,000.00	2017-10-1	2020-9-30	东迅公司	15%
招商银行广州分行	委托贷款	4,100.00	2017-12-22	2020-12-21	穗芳鸿华公司	12%
交通银行广州中环支行	委托贷款	14,500.00	2018-3-30	2021-3-30	东迅公司	15%
交通银行广州中环支行	委托贷款	500.00	2018-5-7	2021-5-7	东迅公司	15%
工商银行广州北京路支行	委托贷款	91,326.00	2018-1-31	2021-1-31	亿华公司	12%
工商银行广州北京路支行	委托贷款	6,500.00	2018-2-12	2021-2-12	亿华公司	12%
工商银行广州北京路支行	委托贷款	3,000.00	2018-3-20	2021-3-20	亿华公司	12%
工商银行广州北京路支行	委托贷款	10,500.00	2018-3-26	2021-3-26	亿华公司	12%

更正后:

单位: 万元 币种: 人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金投向	年化收益率
交通银行广州中环支行	委托贷款	25,000.00	2017-10-25	2020-10-25	东迅公司	15%
交通银行广州中环支行	委托贷款	14,500.00	2018-3-30	2021-3-30	东迅公司	15%
交通银行广州中环支行	委托贷款	500.00	2018-5-7	2021-3-30	东迅公司	15%

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金投向	年化收益率
工商银行广州北京路支行	委托贷款	111,326.00	2018-1-19	2021-1-18	亿华公司	12%
招商银行广州分行	委托贷款	4,100.00	2017-12-22	2020-12-1	穗芳鸿华公司	12%

公司对上述更正给投资者带来的不便致以诚挚的歉意，今后公司将进一步加强定期报告编制审核工作，不断提高信息披露质量，敬请广大投资者谅解。

年审会计师意见：

我们认为：

(1) 结合天晨公司上述经营和资产负债情况，其拆借资金具有抵押、担保等保证回款的增信措施，珠江实业与天晨公司签订了抵押合同，抵押物已经办理了抵押手续。抵押物为广州市海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地段，产权证编号为粤(2018)广州市不动产第 00251803 号。根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司 2019 年 4 月 4 日出具的(深)国众联(2019)(估)字第 G-400003 号评估报告，公司对天晨公司的债权本息抵押率为 39.45%，截至 2019 年 12 月 31 日抵押物价值完全能够覆盖债权本息。除此之外，天晨公司在 2019 年度的付息日均能够按时足额支付当期的资金占用费，不存在利息逾期的情况，故判断现阶段不存在资金本息不可收回的风险，无需计提减值准备。

(2) 结合上述各公司的经营和资产负债情况，东湛公司、亿华公司于 2019 年出现利息逾期的情形。我们基于《企业会计准则应用指南-会计科目及账务处理》要求：“企业委托银行或其他金融机构向其他单位贷出的款项，可将‘贷款’科目改为‘委托贷款’科目”，因此非金融机构向对借款或委托贷款可参考金融企业有关“贷款”的核算要求进行相关核算，从而依据《财政部关于缩短金融企业应收利息核算期限的通知》(财金[2002]5 号)规定，冲回公司原账面计提的 2019 年第一季度资金占用费，但由于目前抵押物价值完全能够覆盖账面上的债权本息，资金本息暂时不存在回收风险；穗芳鸿华公司、东迅公司于 2019 年度的付息日能够按时足额支付当期的资金占用费，不存在资金占用费逾期的情况，且其抵押物价值完全能够覆盖债权本息，故不存在资金本息不可收回的风险。公司的其他应收款、委托贷款减值准

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。

(3) 公司偶尔存在少量委托贷款的信息到期日差异，仅影响资产的重分类，不影响净利润和净资产，因此不具有重要性，不对 2019 年度的财务报表及相关附注进行更正。

我们通过检查相关委托贷款合同及借款借据，复核银行回函记录，确认公司披露的上述更正内容准确。

“问题 3、融资成本方面。公司财务费用由 2018 年的 1.30 亿元增长至 2019 年的 3.90 亿元，增幅为 199.8%，占归母净利润的 178.08%。请公司进一步解释：(1) 公司营收和净利润下降的同时，财务费用大幅上升的合理性；(2) 2019 年间公司债务结构有较大幅度调整，长期借款余额由 54.20 亿元降至 32.42 亿元（其中仅 7.15 亿元调整至一年内到期的非流动负债）；同时应付债券余额由 24.07 亿元增至 49.63 亿元，请公司说明发行债券的具体种类和规模，分别列示发行债券和偿还长期借款的利率，说明公司提前偿还长期借款的原因和必要性；(3) 公司年度融资利率处于 4.75%与 7.5%之间，而公司应付控股股东广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠实集团）的借款年利率处于 7%-7.5%的较高区间，请公司说明上述融资安排的合理性。”

公司回复：

(1) 公司营收和净利润下降的同时，财务费用大幅上升的合理性；

公司财务费用的 2019 年和 2018 年明细对比表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年	2018 年	差额	增幅
利息支出	382,088,737.68	135,453,211.19	246,635,526.49	182.08%
减:利息收入	23,235,046.91	23,992,693.32	757,646.41	-3.16%
银行手续费	526,278.02	848,852.80	-322,574.78	-38.00%
其他	29,688,041.00	17,466,409.20	12,221,631.80	69.97%
合计	389,068,009.79	129,775,779.87	259,292,229.92	199.80%

根据上表所示，公司财务费用从 2018 年 12,977.58 万上升为 2019 年 38,906.80 万，增加比例为 199.80%，主要原因是 2019 年利息支出同比上升幅度较大，增加比例为 182.08%。

利息支出同比上升幅度较大的原因主要有二：

①应付债券的利息同比上升较大，主要是 2018 年 12 月新增发行的中英益利-珠江实业债权投资计划的利息较大。2018 年 8 月 21 日，公司第九届董事会 2018 年第十次会议审议通过《关于申请中英益利保债计划的议案》，详见公司《第九届董事会 2018 年第十次会议决议公告》（编号：2018-043）。2018 年 12 月，公司新增发行中英益利-珠江实业债权投资计划并发生提款 9 亿元，后于 2019 年 1 月，公司又提款 11 亿元，两笔提款对应增加的利息约 1.39 亿元。

②部分对外债权投资资金成本核算方式调整导致财务费用增加。公司此前大力扩张“股+债”项目，债权投资资金占用费收入作为公司的“其他业务收入”进行核算，因此公司根据合同于每季度末计提资金占用费收入计入“其他业务收入”，同时将其占用的资金成本计入“其他业务成本”。

2019 年，由于对东湛公司和亿华公司的资金占用费收入长期无法收到，且在后期预计该资金占用费收入难以按原合同实现，出于谨慎性的考虑，公司自 2019 年 1 月 1 日起不再确认东湛公司和亿华公司的资金占用费收入，同时将对应的资金占用成本从“其他业务成本”调回“财务费用-利息支出”，为此增加财务费用 1.49 亿元。

如剔除上述①中英益利-珠江实业债权投资计划的利息支出 1.39 亿及②因部分对外债权投资资金成本核算方式调整导致的财务费用增加 1.49 亿元的影响，公司 2019 年的财务费用为 10,108.99 万元，同比减少 2,868.59 万元，财务费用降幅为 22.10%。

(2) 请公司说明发行债券的具体种类和规模，分别列示发行债券和偿还长期借款的利率，说明公司提前偿还长期借款的原因和必要性

截至 2019 年末，公司的应付债券和长期借款具体情况详见下表：

应付债券明细表

单位：亿元 币种：人民币

种类	名称	发行时间	发行金额	利率	2019年末余额
应付债券—公司债券	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（备注）	2016.06	7.20	5.80%	0.40
	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	2016.09	7.80	5.19%	0.00
	广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）	2018.04	14.00	6.93%	14.00
	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	2019.07	6.50	5.70%	6.50
	广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	2019.11	7.80	5.59%	7.80
应付债券—其他（保险债权计划融资）	中英益利-珠江实业债权投资计划	2018.12	9.00	7.20%	9.00
	中英益利-珠江实业债权投资计划	2019.01	11.00	7.20%	11.00

备注：

2019年6月22日（因遇节假日，顺延至2019年6月24日），本公司对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）进行回售，经最终确认，本期债券注销数量为680,000手，回售金额680,000,000元，剩余40,000手的（对应金额40,000,000元）投资者选择继续持有且利率从5.8%调为4.50%。

长期借款明细表

单位：万元 币种：人民币

借款银行	2019年末	2018年末	差额	说明
华夏银行		13,500.00	-13,500.00	2019年末，按照借款到期日重分类到一年内到期的非流动负债。
中国银行		14,700.00	-14,700.00	①本借款为金海公司嘉福酒店项目并购贷款，利率为4.75%，2024年7月到期，以永泰路50号103房等公司存量物业作为抵押物，2018年末余额为1.47亿元；按照合同约定，自首笔提款之日起，每半年归还贷款金额的7.5%，未结清贷款前不得对抵押物进行解押。 ②公司于2019年启动存量物业销售工作，需对本借款的抵押物办理解押，按合同约定提前还款。公司2019年度归还1.47亿元。
交银融资租赁		31,758.41	-31,758.41	金海公司于2017年向交银金融租赁借款6亿元，利率4.75%。2019年因金海公司未执行合同约定，交银金融租赁要求提前还款，公司于2019年5月、7月代金海公司提前偿还了该笔借款。详见公司2019年5月17日披露的《关于为控股子公司广东金海投资有限公司提前偿还融资租赁的公告》(编号：2019-038)。
大业信托		175,000.00	-175,000.00	①2016年9月，公司向大业信托有限责任公司借款25亿元，利率为6%，抵押物为长沙珠江悦界商业中心及长沙柏悦湾项目的土地，公司提供连带责任担保，2018年末借款余额为17.5亿元。 ②公司为推进项目开发销售需对部分抵押物解押，按合同约定提前还款，于2019年归还10亿元，剩余借款本金7.5亿元于2019年末重分类到一年内到期的非流动负债科目。
长沙银行	18,669.00	39,000.00	-20,331.00	①2018年7月，公司向长沙银行贷款4亿元，利率为6.41%，抵押物为长沙柏悦湾项目一期土地及在建工程。2018年末借款余额为3.9亿元。合同约定该借款1年内还款不低于1.2亿元，2年内还款不低于2.7亿元，到期全部还清。 ②公司为推进长沙柏悦湾项目开发销售需对部分抵押物解押，按合同约定提前还款。公司于2019年度归还2.03亿元。
交通银行	163,799.80	150,800.00	12,999.80	
招商银行	3,780.00	6,300.00	-2,520.00	按照合同约定，每半年等额还款一次，一次还款额1260万元。
中信信托	50,000.00	50,000.00		
长沙农商行	48,000.00	60,734.67	-12,734.67	按照合同约定的还款计划金额进行还款。
建设银行	40,000.00		40,000.00	
合计	324,248.80	541,793.08	-217,544.28	

由上表可知，公司 2019 年提前偿还的长期借款涉及中国银行 1.47 亿元、交银融资租赁公司 3.18 亿元、大业信托 10 亿元和长沙银行 2.03 亿元。除交银融资租赁公司借款外，公司对其余借款的提前还款均由于旧有物业销售以及相关房地产项目开发销售，需对抵押物进行解押所致。

(3) 公司年度融资利率处于 4.75%与 7.5%之间，而公司应付控股股东广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠实集团）的借款年利率处于 7%-7.5%的较高区间，请公司说明上述融资安排的合理性

在间接融资方面，公司的融资途径主要包括房地产项目建设开发贷款、收购项目对应的并购贷款以及物业经营性贷款等，都有对应的贷款用途及抵押物。在直接融资方面，公司于 2016 年成功发行了私募债 15 亿元，2018 年成功发行了小公募债 14 亿元，2019 年成功发行了私募债 14.3 亿元，并通过保险资产管理业协会成功发行中英益利-珠江实业债权投资计划，在保险资金领域募集资金 20 亿元，募集资金是用于核准（约定）的用途。而公司向珠实集团借款属于信用借款，不需提供抵押物，同时珠实集团借款的用途比较灵活，可直接用于投资。如按同等条件对比，珠实集团给公司提供的借款利率远低于市场水平。另一方面，珠实集团向公司提供的借款为超股比借款，根据国资的管理要求，借款利率与其资金成本至少要保持盈亏平衡，因此借款利率是根据珠实集团当期融资成本加合理的税费及成本确定的。

珠实集团为公司提供借款，对拓宽公司融资渠道，提高公司融资能力以及推动公司发展有积极作用。交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司和全体股东，尤其是中小股东的利益的情形，不影响公司独立性。

年审会计师意见：

我们认为：

(1) 除上述两类利息支出大额增长外，未发现其他大额变化，公司对财务费用的确认和计量是合理的，符合会计政策合理性及会计准则相关规定。

(2) 根据上述原因，公司提前偿还长期借款的原因是合理、必要的。

(3) 公司应付控股股东珠实集团的借款年利率虽处于 7%-7.5%的较高区间，

未发现其定价不符合市场原则的情况，未发现该融资安排不符合公司经营需要的情况。

“问题 5、子公司财务准确性方面。报告期初和期末，公司合营公司广东金海投资有限公司（以下简称金海公司）的总资产分别是 4.86 亿元和 4.64 亿元；而 2019 年 12 月公司收购金海公司 45% 股权的临时公告显示，金海公司 2018 年末和 2019 年 8 月底的资产总额分别为 2.26 亿元和 2.21 亿元。请公司核实相关财务数据的准确性，并予以更正。”

公司回复：

2016 年 10 月 12 日，公司第八届董事会 2016 年第十三次会议审议通过《关于投资广东金海投资有限公司的议案》，同意公司通过注册资本增资、委托贷款的形式向金海公司投资人民币 35,000 万元，成为广东金海公司控股股东，公司对金海公司增资扩股后，公司和金海公司原唯一股东廖东旗在金海公司的股权比例为 55%:45%，具体内容详见《第八届董事会 2016 年第十三次会议决议公告》（编号：2016-043）、《对外投资公告》（编号：2016-044）。2017 年 3 月 6 日，金海公司完成了工商变更登记，自此金海公司成为公司的非全资控股子公司。2019 年末，公司又收购了金海公司剩余 45% 的少数股东股权，2020 年 1 月，金海公司完成了工商变更登记，正式成为公司的全资子公司。

由于公司是通过非同一控制下的企业合并方式收购金海公司的股权，故在编制企业合并报表时，应当根据母公司在购买日该子公司有关可辨认资产、负债的公允价值，对子公司的个别财务报表进行调整，使子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债等在本期资产负债表日应有的金额，2017 年公司在收购金海公司时根据收购对价计算出资产的公允价值增值额为 2.64 亿（税前），2019 年报告期末，金海公司个别财务报表的总资产为 2.12 亿，在考虑了企业合并层面因收购金海公司的上述调整后，金海公司于合并层面以公允价值计量的总资产为 4.64 亿。公司于《2019 年年度报告》“第十一节 财务报告”之九、（一）“3. 重要非全资子公司的主要财务信息”部分按公允价值列示金海公司的各项财务数据，且公司从 2017 年将金海公司纳入合并范围后均用此方式在该处披露金海公司的各项财务数据，具备一贯性。

2019年12月31日，公司披露《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》，其中所涉及的金海公司的各项财务数据均为金海公司个别财务报表的财务数据（包括未经审计数据或审计数据），其口径与《2019年年度报告》“第十一节 财务报告”当中披露的有关财务数据口径不同，故此产生差异。

年审会计师意见：

我们认为，金海公司总资产不一致为披露的口径不同所导致的，公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债已按照公允价值计量，在后续报告年份均按照初始投资时确认的公允价值进行后续披露，符合企业会计准则的相关规定。

“问题 7、年审机构方面。公司于 2019 年 4 月将前任年审会计师事务所由大华会计师事务所改聘为大信会计师事务所；后因所内业务安排原因，于 2019 年 12 月将大信会计师事务所再次改聘为大华会计师事务所。请公司结合实际审计情况，补充说明两次改聘交接过程中会计师事务所的具体沟通情况，前后任会计师沟通是否充分。”

公司回复：

2019年4月11日，公司第九届董事会2020年第五次会议审议通过《关于聘请2019年度财务与内部控制审计机构的议案》，鉴于大华会计师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，公司2019年度财务报告的主审会计师事务所拟由大华会计师事务所更换为大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信会计师事务所”）。公司于2019年4月15日披露《关于聘请2019年度财务与内部审计机构的公告》（编号：2019-022）。

大信会计师事务所在2019年之前就已作为公司控股股东珠实集团的主审会计师事务所执行了2017年、2018年的财务决算年度审计，本公司作为母公司合并财务报表的组成部分，大信会计师事务所对公司的经营情况、财务状况等已有较为充分的了解，且在公司董事会审议通过并披露临时公告前，双方就2019年公司年度审计业务承接也进行了正式的沟通，沟通中未与公司产生重大分歧。

2019年11月，大信会计师事务所在预审前的沟通会议上提出由于所内业务安排的原因，无法入场进行公司2019年年度审计工作，考虑到年审工作的繁重性、严肃紧迫性和大华会计师事务所对公司业务的熟悉程度，公司临时改聘回大华会计师事务所（即公司2018年的主审会计师事务所）作为公司2019年主审会计师事务所。具体内容详见公司于2019年12月31日披露的《关于改聘2019年度财务与内部审计机构的公告》（编号：2019-086）。

虽然大信会计师事务所跟公司就2019年年度审计业务进行过前期业务沟通，但是并未与公司签订正式的业务约定书或其他相关的审计业务合同，相当于并未正式接受委托，加之后期由于所内业务安排的原因无法承接公司2019年年度审计业务，故公司并未收到大信会计师事务所发出的希望与前任会计师事务所沟通的意愿，除此之外，大信会计师事务所实际上也并未入场审计，未执行任何相关的审计程序和出具任何审计报告。根据《中国注册会计师审计准则第1152号——前后任注册会计师的沟通》第一章第三条对于前任注册会计师的定义，“本准则所称前任注册会计师，是指代表会计师事务所对最近期间财务报表出具了审计报告或接受委托但未完成审计工作，已经或可能与委托人解除业务约定的注册会计师。”，公司认为虽然公司存在2019年主审会计师事务所的改聘调整，但是大信会计师事务所和大华会计师事务所在2019年度并不构成前后任会计师的关系，故不适用《中国注册会计师审计准则第1152号——前后任注册会计师的沟通》中前后任注册会计师的沟通相关规定。

年审会计师意见：

我们认为，根据《中国注册会计师审计准则第1152号——前后任注册会计师的沟通》第一章第三条对于前任注册会计师的定义，“本准则所称前任注册会计师，是指代表会计师事务所对最近期间财务报表出具了审计报告或接受委托但未完成审计工作，已经或可能与委托人解除业务约定的注册会计师。”，虽然公司存在公告2019年主审会计师事务所的改聘调整，但是大信会计师事务所未与公司签订业务委托承接合同、也未参与2019年度的审计工作。因此大信会计师事务所与本所不构成前后任会计师的关系，故不适用《中国注册会计师审计准则第1152号——前后任注册会计师的沟通》中前后任注册会计师的沟通相关规定。

(本页无正文, 为大华核字[2020]004936号关于广州珠江实业开发股份有限公司年报问询函的专项说明签字页)

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

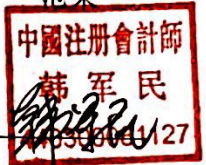


中国注册会计师:



范荣

中国注册会计师:



韩军民

二〇二〇年五月二十二日



营业执照

(副本) (7-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码

91110108590676050Q



名称 大华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 杨雄、梁

经营范围

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2020年01月16日

证书序号: 0000093

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效

会计师事务所



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日



发证机关: 北京市财政局
二〇一七年十一月七日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000398

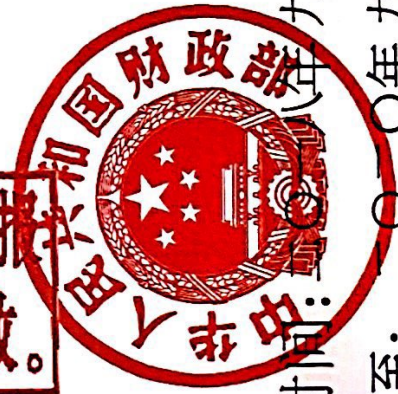
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会核准

委员会审查，批准
证券、期货相关业务。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：梁春

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书号: 01 发证时间: 二〇二〇年九月十日
证书有效期至: 二〇二〇年九月十日



此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

年度检验
Annual Renewal

本证书经检验
This certificate is valid for another year after
this renewal



原证440100110005, 已通过广东省注册会计师协会2019
年年检检验合格, 通过日期: 2019/04/15.



姓名 Full name 范荣
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1963-04-
 工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
 身份证号码 Identity card No. 342601196304300632



证书编号: 440100110005
No. of Certificate

批准注册协会: 广东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019年01月01日
Date of Issuance

2019年4月颁发



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年12月08日
4A 09B

年 月 日



姓 名 韩军民
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1974-12-12
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
Working unit
身份证号码 420203197412122195
Identity card No.



证书编号: 440300081127

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002年08月12日
Date of Issuance

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

韩军民(440300081127), 已通过广东省注册会计师协会2017年度年检合格。通过文号: 粤注协(2017) 54号。

2017年 月 日

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

韩军民(440300081127), 已通过广东省注册会计师协会2018年度年检合格。通过文号: 粤注协(2018) 58号。

2018年 月 日

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

韩军民(440300081127), 已通过广东省注册会计师协会2019年度年检合格。通过文号: 粤注协(2019) 94号。

2019年 月 日