

广东明珠集团股份有限公司  
2019 年年度股东大会会议资料



二〇二〇年五月八日

# 广东明珠集团股份有限公司

## 2019 年年度股东大会会议程

### 网络投票:

网络投票系统: 上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间: 自 2020 年 5 月 8 日

至 2020 年 5 月 8 日

采用上海证券交易所网络投票系统,通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段,即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00; 通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

### 现场会议:

时间: 2020 年 5 月 8 日 14 点 00 分

地点: 公司技术中心大楼二楼会议室

### 议程:

一、与会人员签到,领取会议资料;股东及股东代理人同时递交身份证明材料(授权委托书、营业执照复印件、身份证复印件等)并领取《表决票》;

二、董事长宣布会议开始;

三、董事会秘书宣布股东登记情况及出席本次股东大会的股东及代理人持股情况;宣读表决办法;

四、董事长提请股东审议下列事项:

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	关于 2019 年《年度报告》及《年度报告摘要》的议案	√
2	关于 2019 年度《董事会工作报告》的议案	√
3	关于 2019 年度《监事会工作报告》的议案	√
4	关于 2019 年度《财务决算报告》的议案	√
5	关于公司 2019 年度利润分配预案的议案	√
6	关于变更会计师事务所的议案	√
7	关于《独立董事 2019 年度述职报告》的议案	√

五、就上述提案进行表决，主持人提请由股东推荐 2 名股东代表和 1 名监事作为计票、监票人；

六、现场投票；

七、统计现场投票表决结果后上传上市公司信息服务平台；

八、主持人宣布休会；

九、下载上市公司信息服务平台汇总的网络与现场投票结果；

十、由监票人代表宣布表决统计结果；

十一、公司律师宣读法律意见书；

十二、主持人宣布会议结束。

# 广东明珠集团股份有限公司

## 2019 年年度股东大会议案

### 议案 1

#### 关于 2019 年《年度报告》及《年度报告摘要》的议案

各位股东：

公司 2019 年《年度报告》及《年度报告摘要》于 2020 年 4 月 18 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），敬请股东查阅。此议案已经 2020 年 4 月 16 日召开的公司第九届董事会第六次会议审议通过。

现提交本次股东大会审议。

广东明珠集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年五月八日

### 议案 2

#### 关于 2019 年度《董事会工作报告》的议案

各位股东：

现将 2019 年度董事会的工作情况汇报如下，请审议。

##### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司继续致力于战略调整工作。面对复杂的宏观经济环境和各种内外部挑战，公司经营层在董事会的正确领导下，本着对公司利益和股东利益负责任的态度，发扬同心同德，团结合作精神，秉承“致力实业投资，做优做强广东明珠”的经营理念，以“稳健经营”、“风险控制”为核心，强化内部管理，不断提升经营业绩和管理水平，努力完成公司的经营目标。

报告期内公司实现营业收入 1,186,105,451.13 元，比上年同期增长 65.08%；实现营业利润 799,929,898.21 元，比上年同期增长 38.90%；实现利润总额 797,609,430.44 元，比上年同期增长 38.15%；实现净利润 600,814,549.42 元，比上年同期增长 37.68%；实现归属于母公司所有者的净利润 371,003,912.38 元，比上年同期减少 4.42%；实现扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的净利润 373,628,125.07 元，比上年同期增长 21.05%。

报告期内主要经营情况：

1、报告期内，公司继续发挥“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 模式合作优势，通过进一步集中资源致力于兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项

续增加资金投入力度，实现项目建设进度稳步推进。

截至 2019 年 12 月 31 日，项目公司累计已投入约 377,376.80 万元，其中，征地拆迁方面已投入约 170,966.81 万元，建设成本方面（含安置房、基础设施（道路、桥梁、管网等）、公共设施（三所学校、四馆一场））已投入约 206,409.99 万元；截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计已取得土地一级开发业务相关收入之投资弥补专项资金 77,245.86 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，南部新城项目稳步推进中，其中：

1) 征地拆迁工作方面：南部新城首期一级开发范围内已经省人民政府批准农转用及征收手续用地面积 8,152.556 亩（含安置房、公共设施建设项目等用地），正在实施征地拆迁范围面积约 6,884 亩。至目前已完成征地拆迁范围面积约 1,943.53 亩（含安置房、生活留用地、公共设施建设项目等用地）。

2) 设施建设方面：

三所实验学校工程：幼儿园工程已竣工验收合格并移交，小学工程、中学工程已全部移交，正在办理验收结算手续。

迎宾大道（兴宁大道）工程：路面工程中具备施工条件的部分已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

道路、桥梁工程：兴旺大桥全桥整体工程量包含附属工程、部分人行天桥全桥主体工程均已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

兴宁市民广场（四馆一场）工程：图书档案馆具备施工条件的部分已完成了首层框架结构钢筋混凝土施工，已完成首层至三层框架结构及屋面附属结构钢筋混凝土施工，并已完成所有内外脚手架及高支模钢管架的搭设。

安置房工程：福兴安置区三期具备施工条件的部分已完成桩基工程，部分楼宇正在进行筏板基础等工作，部分楼宇已完成垫层浇筑，部分楼宇已封顶。

亲水公园工程：已完成项目三通一平、已完成新建河堤挡墙基础土方开挖、打桩、基础施工及土方回填工作；已完成新建河堤挡墙墙身施工、河道清理工作。

3) 土地出让方面：

截至 2019 年 12 月 31 日，土地出让情况如下表：

序号	拍卖宗地编号	位置	面积（亩）	备注
1	GP2017-29	兴福路西侧、锦绣大道北侧	19.1808	兴宁市土地储备和征地服务中心向公司支付的南部新城首期土地一级开发范围内出让地块 GP2017-29 号的出让收入扣除计提相关基金税费后的款项 71,541,291.00 元已在 2017 年度确认收益。上述出让地块 GP2017-29 号的出让收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入（¥101,492,531.00 元）扣除的“相关基金及税费”款项（¥29,951,240.00 元）中属于兴宁市本级收入的部分应“以扶持资金的形式”全额支付给公司。2019 年 3 月 14 日，公司已全额收到该款项 23,855,786.22 元。
2	PM-B19053	宁江河南侧、东环大道西侧	63.4689	地块 PM-B19051、PM-B19053 合计 137.3943 亩，扣除相关基金和税费后的土地出让价款共 34,166.18 万元，相关基金及税费中属于兴宁市本级收入的款项共
3	PM-B19051	宁江河南侧、东	73.9254	

		环大道西侧		10,652.26 万元，合计 44,818.44 万元。2019 年 8 月 16 日，项目公司已全额收到该款项 44,818.44 万元。
--	--	-------	--	---

2019 年 11 月 28 日上午，公司收到兴宁市人民政府《关于 2019 年度兴宁市南部新城首期土地一级开发项目第四批土地征拆和拟出让计划的通知》，其主要内容如下：为加快推进南部新城项目顺利完成，更好地促进我市经济社会持续健康发展，落实《兴宁市南部新城首期范围土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》及相关协议，根据市政府《2019 年度兴宁市南部新城首期土地一级开发项目土地征拆和出让工作计划的通知》，我市近期拟出让的 2019 年度第四批商住用地合计 974.5812 亩（详见公告临 2019-057）。

2020 年 1 月 22 日，兴宁市人民政府及兴宁市土地储备和征地服务中心、公司、旺朋集团、城镇运营公司签署了《关于南部新城首期土地一级开发项目之备忘录之四》，其主要内容如下：1、鉴于土地招拍挂市场的情况变化以及南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设尚不完善，现阶段南部新城首期范围内土地的出让价格将难以体现其潜在价值，各方同意 2019 年度及之前每一单独年度内，南部新城首期范围内通过招拍挂出让的住宅和商业用地按照已经出让的土地面积予以确认。2、兴宁市人民政府将进一步加快南部新城首期范围内的征地拆迁工作，同时对未启动土地房屋征收程序的地块依法启动相关征收程序，加大土地收储力度；进一步加快完成南部新城首期范围内较为成熟地块的征地拆迁及整理工作，完善基础设施及配套公共设施，加大招商引资力度，加快推出土地市场供应；进一步加快南部新城首期范围内未报批土地的报批工作（详见公告临 2020-009）。

根据《合作协议》及其备忘录的约定，兴宁市政府承诺南部新城首期范围内可通过招拍挂出让的住宅和商业用地面积不少于 6,000 亩，并将在开发周期内以招拍挂出让的形式全部出让完毕，如果应出让土地中的任何一部分土地未能或没有确定为住宅或商业用地或未能或没有以招拍挂出让的形式进行出让，公司有权要求兴宁市政府给予补偿。

公司将按照《合作协议》和其他相关协议约定与兴宁市政府部门积极协商，加快推进南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设，并督促兴宁市政府加快南部新城项目土地出让进度。

2、公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）投资人民币 5.90 亿元参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目的合作投资；公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）投资人民币 5.60 亿元参与广东富兴贸易有限公司的“经典名城”房地产开发项目的合作投资；置地公司共投资人民币 6.00 亿元参与梅州佳旺房地产有限公司的“怡景花园”房地产开发项目的合作投资；广州阀门公司投资人民币 2.10 亿元参与肇庆星越房地产开发有限公司的“泰宁华府”房地产开发项目的合作投资；置地公司投资人民币 6.00 亿元参与兴宁市祺盛实业有限公司的“联康城（六、七期）”房地产开发项目的合作投资；置地公司投资人民币 1.68 亿元参与兴宁市正和房地产开发有限公司的“弘和帝璟”房地产开发项目的合作投资。截至本报告期末，公司之全资子公司及控股子公司进行共同合作投资的金额为 266,948.05 万元，报告期内实现共同合作投资业务收益 44,089.85 万元。

3、在原有金融机构的融资业务基础上，公司继续平稳开展贸易业务，充分发挥熟悉本地客户需求的优势，在了解下游客户需求的基础上，及时组织在全国范围内开展产品采购工作，以产品质优价优为公司选择供应商的首要标准。本报告期内实现贸易业务收入 9,432.40

万元。

4、报告期内，公司继续加强与参、控股公司的沟通、管理工作。截至本报告期末，公司母公司共收到投资收益 23,455.29 元。

5、通过加强内控规范，严格审查各项支出，减少费用开支；不断完善各项规章制度，提升内部控制管理水平，各部门通力合作保证公司日常业务管理工作顺利开展；加强岗位培训，推进人才引进工作，不断提升公司的人才竞争优势；通过多种渠道依法依规传递公司重大信息，保证与投资者的及时沟通，增强投资者对公司的了解与信心。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 1,186,105,451.13 元，比上年同期增长 65.08%；实现营业利润 799,929,898.21 元，比上年同期增长 38.90%；实现利润总额 797,609,430.44 元，比上年同期增长 38.15%；实现净利润 600,814,549.42 元，比上年同期增长 37.68%；实现归属于母公司所有者的净利润 371,003,912.38 元，比上年同期减少 4.42%；实现扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的净利润 373,628,125.07 元，比上年同期增长 21.06%。

### （一）主营业务分析

#### 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

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	1,186,105,451.13	718,506,577.57	65.08
营业成本	265,113,912.87	100,597,898.25	163.54
管理费用	20,396,183.63	16,367,989.10	24.61
财务费用	26,105,113.34	33,264,114.99	-21.52
其中：利息收入	274,245.91	1,347,487.15	-79.65
信用减值损失（损失以“-”填列）	-81,449,939.61		100.00
资产减值损失（损失以“-”填列）		-1,543,308.64	-100.00
营业外收入	12,631,432.23	1,421,009.31	788.91
所得税费用	196,794,881.02	140,958,055.38	39.61
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48	110.04
投资活动产生的现金流量净额	-250,876,394.09	-73,547,077.65	-241.11
筹资活动产生的现金流量净额	-75,089,830.26	-203,129,839.18	63.03

### 2、收入和成本分析

报告期内公司实现贸易类业务收入 94,323,989.47 元，比上年同期减少 8.22%，贸易类

业务成本 88,293,823.21 元，比上年同期减少 8.30%，毛利率比上年同期增加 0.08 个百分点。

报告期内公司实现一级土地开发业务收入 441,681,782.94 元，比上年同期增加 1,584.34%，一级土地开发业务成本为 172,610,749.00 元，比上年同期增加 100.00%，毛利率比上年同期减少 39.08 个百分点。

### (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 (%)
贸易类	94,323,989.47	88,293,823.21	6.39	-8.22	-8.30	增加 0.08 个百分点
一级土地开发业务	441,681,782.94	172,610,749.00	60.92	1,584.34	100.00	减少 39.08 个百分点
合计	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点
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 (%)
建材、五金配件	94,323,989.47	88,293,823.21	6.39	-8.22	-8.30	增加 0.08 个百分点
一级土地开发业务	441,681,782.94	172,610,749.00	60.92	1,584.34	100.00	减少 39.08 个百分点
合计	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点
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 (%)
华南地区	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点
合计	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点

### (2). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

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
贸易类	商品采购成本	88,293,823.21	33.84	96,287,027.54	100.00	-8.30	
一级土地开发业务	一级土地开发业务	172,610,749.00	66.16	-		100.00	
合计		260,904,572.21	100.00	96,287,027.54	100.00	170.97	



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
建材、五金配件	商品采购成本	88,293,823.21	33.84	96,287,027.54	100.00	-8.30	
一级土地开发业务	一级土地开发业务	172,610,749.00	66.16	-		100.00	
合计		260,904,572.21	100.00	96,287,027.54	100.00	170.97	

### (3). 主要销售客户及主要供应商情况

前五名客户销售额 8,992.51 万元，占年度销售总额 95.34%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 6,935.28 万元，占年度采购总额 78.55%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

前 5 名客户及销售额

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售额	占年度销售总额比例	是否存在关联关系
第一名	38,185,592.46	40.49%	否
第二名	18,827,939.18	19.96%	否
第三名	15,686,118.87	16.63%	否
第四名	10,649,678.29	11.29%	否
第五名	6,575,801.94	6.97%	否
合计	89,925,130.74	95.34%	

前 5 名供应商及采购额

单位：元 币种：人民币

供应商名称	采购额	占年度采购总额比例	是否存在关联关系
第一名	29,012,037.15	32.86%	否
第二名	13,913,618.72	15.76%	否
第三名	9,816,844.11	11.12%	否
第四名	9,557,522.16	10.82%	否
第五名	7,052,800.21	7.99%	否
合计	69,352,822.35	78.55%	

## 2、费用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
管理费用	20,396,183.63	16,367,989.10	24.61	主要是本报告期公司支付的职

				工薪酬及中介机构费用增加所致。
财务费用	26,105,113.34	33,264,114.99	-21.52	主要是本报告期公司支付的融资费用减少及收到的存款利息减少所致。
其中：利息收入	274,245.91	1,347,487.15	-79.65	主要是本报告期公司收到的存款利息减少所致。
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-81,449,939.61		100.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则将计提的信用损失列入本科目核算所致。
资产减值损失 (损失以“-”填列)		-1,543,308.64	-100.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则将计提的信用损失转出至信用减值损失科目核算所致。
营业外收入	12,631,432.23	1,421,009.31	788.91	主要是本报告期公司按照合同约定收取的违约滞纳金增加所致。
所得税费用	196,794,881.02	140,958,055.38	39.61	主要是本报告期公司利润增加，相应计提的所得税费用增加所致。

### 3、现金流

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48	110.04	主要是本报告期公司收到的共同合作利润款项增加及支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发项目款项较上年同期减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-250,876,394.09	-73,547,077.65	-241.11	主要是上年同期公司现金管理业务收回到期理财投资资金，而本报告期未有该项业务所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-75,089,830.26	-203,129,839.18	63.03	主要是本报告期公司按合同约定向金融机构借款增加及归还借款较上年同期减少所致。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

报告期内公司实现其他业务收入 650,099,678.72 元，占本期营业收入的 54.81%，比上年同期增加 10.28%。

单位：元 币种：人民币

项目	本期收入	上期收入	本期收入占当年营业收入的	上期收入占上年营业收入的	本期收入与上年同期收入变动比例	原因说明

			比例 (%)	比例 (%)	(%)	
一级土地开发相关业务	203,136,000.00	203,136,000.00	17.13	28.27	-	
共同合作业务	440,898,483.62	270,650,080.38	37.17	37.67	62.90	主要是本报告期公司共同合作投资项目投资额增加所致。
财务资助业务		109,687,618.26	0.00	15.27	-100.00	主要是本报告期公司已无对外财务资助业务所致。
出租物业等	6,065,195.10	5,981,639.85	0.51	0.83	1.40	
委托贷款业务		60,121.86	0.00	0.01	-100.00	主要是本报告期公司已无委托贷款业务所致。
合计	650,099,678.72	589,515,460.35	54.81	82.05	10.28	

### (三) 资产、负债情况分析

#### 1. 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 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	101,519,469.09	1.30	39,281,971.02	0.56	158.44	主要是本报告期公司收到了兴宁市政府支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的土地拍卖收入所致。
应收票据	65,098,395.15	0.84	46,478,358.78	0.67	40.06	主要是本报告期公司贸易业务收到商业承兑汇票增加所致。
应收账款	38,232,127.16	0.49	68,464,759.96	0.98	-44.16	主要是本报告期公司按合同约定收回贸易业务货款及 2017 年度拍卖土地收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入扣除的“相关基金及税费”款项中属于兴宁市本级收入的部分所致

预付款项	17,510,733.26	0.22	2,070,266.82	0.03	745.82	主要是本报告期公司按照贸易合同约定预付的采购货款增加所致。
其他应收款	5,190,351.40	0.07	24,806,944.73	0.36	-79.08	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的共同合作利润收入转至其他流动资产列示所致。
其中：应收利息	-	-	24,385,613.00	0.35	-100.00	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的共同合作利润收入转至其他流动资产列示所致。
一年内到期的非流动资产	-	-	12,800,000.00	0.18	-100.00	主要是本报告期没有委托贷款业务所致。
其他流动资产	3,604,068,532.98	46.27	3,251,046,012.10	46.75	10.86	主要是本报告期公司按科目重分类将应收利息转入所致。
可供出售金融资产	-	-	970,477,682.73	13.96	-100.00	主要是本报告期公司根据新金融工具准则将可供出售金融资产转至其他权益工具投资列示所致。
其他权益工具投资	1,220,100,224.34	15.67	-		100.00	主要是本报告期公司根据新金融工具准则将可供出售金融资产转入所致。
投资性房地产	58,634,976.05	0.75	43,412,881.37	0.62	35.06	主要是本报告期公司根据房屋租赁合同将部分固定资产转入所致。
固定资产	40,094,253.74	0.51	62,866,867.72	0.90	-36.22	主要是本报告期公司根据房屋租赁合同将部分固定资产转出至投资性房地产所致。
递延所得税资产	27,233,253.08	0.35	5,491,843.50	0.08	395.89	主要是本报告期公司按新金融工具准则计提的递延所得税资产增加所致。
其他非流动资产	2,589,060,000	33.24	2,408,570,500.00	34.63	7.49	主要是本报告期公司共同合作项目投资额增加所致。

短期借款	380,539,591.88	4.89	281,300,000.00	4.04	35.28	主要是本报告期公司收到银行借款增加所致。
预收款项	6,460,217.67	0.08	299,566.22	0.01	2,056.52	主要是本报告期公司按贸易合同约定收到贸易货款（商业承兑汇票）增加所致。
应付职工薪酬	2,424,981.63	0.03	996,904.63	0.01	143.25	主要是本报告期公司按薪酬制度计提的应付职工薪酬增加所致。
其他应付款	3,240,912.98	0.04	6,755,837.10	0.10	-52.03	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转至其他流动负债列示所致。
应付利息	-	-	1,591,992.86	0.02	-100.00	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转至其他流动负债列示所致。
一年内到期的非流动负债	270,000,000.00	3.47	96,282,549.73	1.38	180.42	主要是本报告期公司按合同约定将一年内到期的长期借款转入所致。
其他流动负债	819,333.34	0.01	-	-	100.00	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转入所致。
长期借款	270,000,000.00	3.47	540,000,000.00	7.76	-50.00	主要是本报告期公司将一年内到期的长期借款转出所致。
递延所得税负债	63,752,035.40	0.82	-	-	100.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则计提的递延所得税负债增加所致。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
存货	8,409,526.89	为本公司银行借款设置抵押担保
投资性房地产	17,157,258.53	为本公司银行借款设置抵押担保
其他权益工具投资	576,300,584.34	为本公司银行借款设置质押担保
合计	601,867,369.76	/

其他说明：

注：除上述受限资产外，根据 2016 年 9 月 28 日与各银行签订的《兴宁市南部新城首期第一批项目应收账款质押合同》，本公司及本公司之子公司广东明珠集团城镇运营开发有限公司将与南部新城项目相关的全部权益和收益为公司长期借款提供质押担保。

#### （四）行业经营性信息分析

##### 1、报告期内公司从事的主要业务和经营模式

报告期内，公司开展的业务包括：参与 PPP 模式项目合作，致力于土地一级开发；参与共同合作投资房地产开发项目；经营贸易业务；参与实业投资；对公司现有物业对外出租等。

其中，报告期内公司所从事的主要业务的经营模式为：

##### （1）贸易业务

以钢材、五金配件等为交易标的的贸易业务是公司多年来持续经营的主业之一。公司充分发挥上市公司的品牌、资金、资源、信誉等优势，按客户需求及时组织业务人员开展贸易物资产品的采购工作，严格按照内部控制要求做好风险控制，坚持货比多家并以产品最优性价比为选择标的的首要标准，选择信誉良好的客户作为长期合作伙伴。报告期内，公司与上游供应商、下游客户均能按照合同权利与义务履行贸易业务，各方保持了良好的合作关系。

##### （2）共同合作投资房地产开发项目

自 2016 年 12 月起，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司、公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司通过共同合作投资的方式参与了房地产开发项目，具体情况如下：

##### ① “鸿贵园”房地产开发项目

公司于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.90 亿元参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司（以下简称“鸿源房地产”）的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目（以下简称“鸿贵园开发项目”）的合作投资。鸿贵园开发项目位于广东省兴宁市宁新大岭村，该项目 I 区和 II 区总建筑面积约 58.66 万平方米。其中，项目 I 区（1#至 25#楼）规划总用地面积约 4.47 万平方米，总建筑面积约 23.89 万平方米；项目 II 区（1#至 32#楼）规划总用地面积约 6.05 万平方米，总建筑面积约 34.77 万平方米。

2016 年 12 月 5 日，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）与鸿源房地产签订了关于鸿贵园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1），约定双方合作期限为 48 个月，合作期内由置地公司分期向鸿源房地产出资 5.90 亿元的项目资金，用于鸿源房地产支付鸿贵园开发项目的建筑工程款。合作期内，鸿源房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，鸿源房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：

MZHZHD-HYFDC2016.12.05-1) 之补充协议》，约定如果发生鸿源房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，鸿源房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及鸿源房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还鸿源房地产欠置地公司的款项；鸿源房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付鸿源房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHZHD-HYFDC2016.12.05—1）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，鸿源房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；鸿源房地产应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及鸿源房地产向置地公司支付全部欠付款前，鸿源房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

## ② “经典名城”房地产开发项目

公司于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.60 亿元，参与广东富兴贸易有限公司（以下简称“富兴贸易”）的“经典名城”房地产开发项目（以下简称“经典名城开发项目”）的合作投资。经典名城开发项目位于广东省梅州兴宁纺织路，该项目规划用地面积 62,886.26 平方米，总建筑面积 303,633.98 平方米。其中，项目一期规划用地面积 17,209.02 平方米，建筑面积 80,160.76 平方米；项目二期规划用地面积 45,677.24 平方米，建筑面积 223,473.22 平方米。

2016 年 12 月 19 日，公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）与富兴贸易签订了关于经典名城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由广州阀门公司分期向富兴贸易出资 5.60 亿元的项目资金，用于富兴贸易支付经典名城开发项目的建筑工程款。合作期内，富兴贸易承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，富兴贸易可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1）之补充协议》，约定如果发生富兴贸易未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，富兴贸易无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及富兴贸易股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还富兴贸易欠广州阀门公司的款项；富兴贸易应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付富兴贸易欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，富兴贸易还

应完全按照广州阀门公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证广州阀门公司全额收回出资及产生的相关利润；富兴贸易应当在 2021 年 11 月 15 日前向广州阀门公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及富兴贸易向广州阀门公司支付全部欠付款前，富兴贸易应按照原合同规定的年分配率向广州阀门公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

### ③ “怡景花园”房地产开发项目

公司于 2017 年 1 月 12 日召开第八届董事会 2017 年第一次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 3.00 亿元参与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）的“怡景花园”房地产开发项目（以下简称“怡景花园开发项目”）的合作投资。怡景花园开发项目位于广东省梅州市梅江区三角镇官前村，该项目占地面积约为 48,394 平方米，总建筑面积约为 198,861 平方米。

2017 年 1 月 16 日，置地公司与佳旺房地产签订了关于怡景花园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZHJHD-MZHJWFDC2017.01.16—1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由置地公司分期向鸿源房地产出资 3.00 亿元的项目资金，用于佳旺房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，佳旺房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，佳旺房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2018 年 7 月 3 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同》之补充合同 1 号（编号：MZHJHD-MZHJWFDC2018.07.03-补 1），约定置地公司增加对怡景花园开发项目共同合作投资款项额度人民币 3.00 亿元，增加投资后置地公司向怡景花园开发项目共同合作投资款项总额度为人民币 6.00 亿元。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHJHD-MZHJWFDC2017.01.16-1）之补充协议 2 号》，约定如果发生佳旺房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，佳旺房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及佳旺房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还佳旺房地产欠置地公司的款项；佳旺房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付佳旺房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHJHD-MZHJWFDC2017.01.16—1）之补充协议 3 号》，约定除原合同和补充协议规定外，佳旺房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；佳旺房地产应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及佳旺房地产向置地公司支付全部欠付款前，佳旺房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

### ④ “泰宁华府”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 3 日召开第八届董事会 2018 年第六次临时会议，同意广州阀门公司



投资人民币 2.10 亿元参与肇庆星越房地产开发有限公司（以下简称“星越房地产”）的“泰宁华府”房地产开发项目（以下简称“泰宁华府开发项目”）的合作投资。泰宁华府开发项目位于广东省肇庆市 110 区端州一路西侧，该项目占地面积约为 15,072.00 平方米，总建筑面积约为 50,417.47 平方米。

2018 年 7 月 3 日，广州阀门公司与星越房地产签订了关于泰宁华府开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01），约定双方合作期限为 24 个月，合作期内由广州阀门公司分期向星越房地产出资 2.10 亿元的项目资金，用于星越房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，星越房地产承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，星越房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01）之补充协议》，约定如果发生星越房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，星越房地产无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及星越房地产股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还星越房地产欠广州阀门公司的款项；星越房地产应当在 2020 年 6 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付星越房地产欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，星越房地产还应完全按照广州阀门公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证广州阀门公司全额收回出资及产生的相关利润；星越房地产应当在 2021 年 6 月 30 日前向广州阀门公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 6 月 30 日前及星越房地产向广州阀门公司支付全部欠付款前，星越房地产应按照原合同规定的年分配率向广州阀门公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

#### ⑤ “联康城”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 26 日召开第八届董事会 2018 年第九次临时会议，同意置地公司投资人民币 6.00 亿元参与兴宁市祺盛实业有限公司（以下简称“祺盛实业”）的“联康城（六、七期）”房地产开发项目（以下简称“联康城开发项目”）的合作投资。联康城开发项目位于广东省兴宁市兴城兴宁大道西侧，该项目占地面积约 88,665.37 平方米，总建筑面积约 434,661.48 平方米。

2018 年 7 月 26 日，置地公司与祺盛实业签订了关于联康城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZHHD-QSHSHY2018.07.26-01），约定双方合作期限为 60 个月，合作期内由置地公司分期向祺盛实业出资 6.00 亿元的项目资金，用于祺盛实业支付开发项目的建筑工程款。合作期内，祺盛实业承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，祺盛实业可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司

参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01）之补充协议》，约定如果发生祺盛实业未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，祺盛实业无条件按照置地公司的要求处置开发项目及祺盛实业股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还祺盛实业欠置地公司的款项；祺盛实业应当在 2020 年 12 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付祺盛实业欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，祺盛实业还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；祺盛实业应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及祺盛实业向置地公司支付全部欠付款前，祺盛实业应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

#### ⑥ “弘和帝璟” 房地产开发项目

公司于 2018 年 12 月 11 日召开第九届董事会 2018 年第一次临时会议，同意置地公司投资人民币 1.68 亿元参与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和房地产”）的“弘和帝璟”房地产开发项目（以下简称“弘和帝璟开发项目”）的合作投资。弘和帝璟开发项目位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧，该项目占地面积约 17,244.81 平方米，总建筑面积约 82,796.52 平方米。

2018 年 12 月 11 日，置地公司与正和房地产签订了关于弘和帝璟开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211-01），约定双方合作期限为 18 个月，合作期内由置地公司分期向正和房地产出资 1.68 亿元的项目资金，用于正和房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，正和房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，正和房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211-01）之补充协议》，约定如果发生正和房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，正和房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及正和房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还正和房地产欠置地公司的款项；正和房地产应当在 2020 年 3 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付正和房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同（编号：

MZHZHD-ZHHFDC20181211—01)之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，正和房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；正和房地产应当在 2021 年 3 月 30 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 3 月 30 日前及正和房地产向置地公司支付全部欠付款前，正和房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

### （3）兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项

2014 年 11 月 3 日，公司召开第七届董事会 2014 年第七次临时会议审议通过了《关于参与“兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项”投资暨签订的议案》（详见公告临 2014-037）。2014 年 11 月 20 日，公司与政府方、恩平市二建集团有限公司（该公司于 2017 年 8 月 4 日更名为“广东旺朋建设集团有限公司”，以下简称“恩平二建”或“旺朋集团”）签订《兴宁市南部新城首期范围土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》（以下简称“《合作协议》”）等，该等协议的签订已经兴宁市第十四届人大常委会第 28 次会议审议通过。

兴宁市人民政府、兴宁市土地储备和征地服务中心（以下合称“政府方”）指定兴宁市城市投资发展有限公司与公司、恩平二建共同成立广东明珠集团城镇运营开发有限公司（以下简称“项目公司”），政府方授权项目公司作为兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项（以下简称“南部新城项目”）的唯一开发主体。项目公司开发取得的收益按股权比例分别向政府方和社会资本方进行分配。

项目公司的主要义务：

- ① 为南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作提供资金；
- ② 完成南部新城项目的土地平整、道路管网、安置房建设、公共设施建设工作并提供资金，建成后归政府方所有；
- ③ 项目公司为上述（1）和（2）提供的资金不超过 75.379 亿元。

政府方的主要义务：

- ① 完成南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作；
- ② 南部新城项目直接成本超过 75.379 亿元后，由政府方筹集和提供相关资金；
- ③ 通过招拍挂方式出让南部新城项目范围内不少于 6,000 亩的商住用地且每亩出让价格不低于 191 万元/亩，并将相关土地出让收入扣除基金和税费后支付给项目公司；
- ④ 向项目公司支付贷款利息专项资金和亏损弥补专项资金；
- ⑤ 根据公司和恩平二建缴纳的项目公司注册资金，按照 7.36% 的年利率，每月向公司和恩平二建支付投资弥补专项资金。

## 2、报告期内行业情况说明

（1）贸易业务：2019 年，国内贸易总体保持平稳较快发展，规模稳步扩大，结构持续优化，为促进经济平稳增长、推动高质量发展、保障和改善民生提供了有力的支撑。在国家继续强化“脱虚向实”发展理念的背景下，兴宁地区的钢材、五金配件等市场需求存续，为公司贸易业务提供了较为稳定的基础。贸易业务一般具有“高周转、低毛利”的经营特点，报告期内，公司继续发挥上市公司的品牌、资金、信誉等优势，以满足当地企业需求为导向，在控制风险的前提下，较好实现了公司贸易业务的平稳发展。

（2）实业投资：多年来，公司秉承实业投资的发展方向，针对不同投资对象，分别采

用股权投资或共同合作方式实现投资：股权投资方面，坚持“价值投资”理念，投资涉足酒业、铁矿、金融、汽车制造等行业，预计可实现公司的预期投资收益；在“房住不炒”的定位之下，合理住房需求将得到保障和支持，受益于住房消费升级、城镇化水平持续提升及城市更新改造需求增加，2019 年广东省商品房市场需求仍有一定支撑，借势该等客观积极因素，公司参控股子公司继续通过共同合作投资模式参与房地产开发项目。

(3) 参与 PPP 模式项目：土地一级开发是资金密集型行业，在一级开发过程中，征地补偿、房屋拆迁、土地平整、基础设施配套等都需要投入大量资金，引进社会资本进行土地一级开发的 PPP 模式是当前土地一级开发的创新举措和未来的发展趋势。国务院指出：发展 PPP 模式有利于使广大人民群众享受到优质高效的公共服务、利于培育经济增长新动力，促进打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务“双引擎”。公司自 2014 年 11 月通过 PPP 模式参与兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目以来，在兴宁市城镇化建设加速发展及兴宁市土地市场前景日益看好的背景下，充分发挥上市公司的融资竞争优势，促使公司获得集中资金致力于土地一级开发项目，有利于推进该项目的实施进程，实现公司预期收益。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

单位：元 币种：人民币

对外投资项目	报告期末余额	报告期初余额	增加比例 (%)	主要原因
股权投资	1,220,100,224.34	1,140,311,140.33	7.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则调整公允价值变动所致。
非股权投资	2,589,060,000.00	2,408,570,500.00	7.49	主要是本报告期公司共同合作投资项目投资额增加所致。

#### (1) 重大的非股权投资

##### 1) 共同合作投资业务

报告期内，公司共同合作投资项目的相关进展：

单位：元 币种：人民币

合作项目名称	鸿贵园	经典名城	怡景花园
计划投入金额	590,000,000.00	560,000,000.00	600,000,000.00
计划投入时间	合作期内分期投入		
年初至报告期末投入的金额	-	79,810,000.00	-3,900,000.00
年初至报告期末取得的收益（不含税）	101,321,934.31	87,672,256.23	100,648,207.89
截至报告期末累计已投入的金额	588,500,000.00	551,980,500.00	588,140,000.00
截至报告期末累计取得的收益（不含税）	308,831,437.72	244,006,291.54	203,481,444.84
预计资金回收时间	2021 年 11 月 15 日前	2021 年 11 月 15 日前	2021 年 11 月 15 日前

单位：元 币种：人民币

合作项目名称	泰宁华府	联康城	弘和帝璟
计划投入金额	210,000,000.00	600,000,000.00	168,000,000.00
计划投入时间	合作期内分期投入		
年初至报告期末投入的金额	-4,000,000.00	213,000,000.00	-24,000,000.00
年初至报告期末取得的收益（不含税）	35,829,245.18	89,610,094.63	25,816,745.38
截至报告期末累计已投入的金额	206,000,000.00	599,360,000.00	135,500,000.00
截至报告期末累计取得的收益（不含税）	53,072,830.08	106,407,684.29	26,820,518.96
预计资金回收时间	2021年6月30日前	2021年11月15日前	2021年3月30日前

注：截至本报告期末公司共同合作投资业务累计已投入金额 2,669,480,500.00 元，本报告期计提减值准备 80,420,500.00 元，本报告期期末余额 2,589,060,000.00 元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对外投资的六个合作项目工程进度如下：

鸿贵园开发项目 I 区 1-25 栋全部完成并已交楼，其中 1-13 栋已完成全面施工、各项验收及综合验收。14-25 栋完成所有施工项目及各项验收，已提交资料等待综合验收；鸿贵园 II 区 1-32 栋已全部完成报建手续；1-8 栋、11-16 栋及 23-24 栋已达预售状态，其中 1-11 栋内外装饰基本完工；2-7 栋电梯已安装，主门框、公共防火门框，铝合金窗框已安装；8-11 栋主门、公共防火门框、铝合金窗框已安装；12、13、14 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内抹灰已完成、外墙贴料已完成；15、16 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内抹灰已完成、外墙贴料已完成 9-11 层；17、18 栋主体框架已封顶，砌体、内抹灰、外墙贴料已完成；19、20 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内外墙抹灰已完成，外墙贴料已完成 2 至天面层；21、22 栋主体框架完成，砌体已完成；23、24 栋主体框架已完成，砌体已完成，外墙粗底已完成 1-14 层；25、26、27 栋地下室框架已完成，25、26 栋主体浇捣完成至 15 层，27 栋主体浇捣至完成 16 层；28 栋主体框架完成至 12 层梁板，29 栋主体框架完成至 11 层梁板，30 栋主体框架完成至 9 层梁板，31 栋主体框架完成至首层；32 栋已完成桩基础工程。

经典名城开发项目一期 B1、B2、B3、C1、C2 外墙饰面砖完成 99%，室内公共部分装修完成 98%，A1、A2、D 栋外墙装饰面砖已完成 96%，外架拆除已完成 85%，室内公共部分装修完成 95%，B1、B2、B3 窗扇安装已完成 95%，C1、C2 窗扇安装已全部完成，A1、A2、D 栋窗扇安装已完成 75%，B 栋南边室外管网已全部完成，BC 栋周边回填已完成 90%；二期项目报建正在办理中，目前拆迁完成 90%（只剩办公楼、售楼部及南边 2 户拆迁户待拆迁及搬离），支护桩管桩施工完成 90%，搅拌桩完成 85%。

怡景花园开发项目一期 1-7 栋均已完成内、外墙装修并已拆架，门坪正在施工中；二期砼冠梁已完成，基坑周边边坡锚杆和喷锚已完成，土方工作完成 130,000 立方米；8 栋、9 栋、10 栋、16 栋底板垫层已完成 60%。

泰宁华府开发项目 1-4#楼已完成封顶，其中 1#楼已完成 8 至 3 层玻璃、栏杆及百叶安装，9 层至 3 层外墙脚手架已拆除，商铺 1-2 层石材干挂施工已完成；2#楼已完成 15 层至 9 层外墙砖黏贴，23 层至 20 层栏杆及百叶安装已完成，23 层至 20 层外墙脚手架已拆除；3#楼已完成 18 层至 5 层玻璃、栏杆及百叶安装，23 层至 5 层外墙脚手架已拆除，商铺 1-2 层石材干挂施工已完成；4#楼已完成配电房施工及通电，地下消防、排水等安装施工工程。

联康城开发项目正在进行前期准备工作，项目施工场内“三通一平”工作已完成 98%，施工临时用水、用电、电信网络已经安装可以使用，临时围墙已完成施工，场内临时道路路基已完成 95%，场内临时排水系统已完成施工。联康城开发项目（六期）《项目总体规划方案》正在调整阶段，正在办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，六期地质勘察已完成 95%；联康城开发项目（七期）《项目总体规划方案》已完成设计，进入规划审批阶段，正在办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，七期地质勘察已完成 90%。

弘和帝璟开发项目一至八栋已完成封顶，砖墙及批灰已全部完成，喷漆已全部完成，并完成拆架；铝合金门窗工程全小区已完成窗框安装，已基本完成玻璃安装。

## （2）以公允价值计量的金融资产

单位：元 币种：人民币

项 目	投资成本	期初公允价值	期初公允价值变动	期末公允价值	期末公允价值变动	本期公允价值变动
广东大顶矿业股份有限公司	286,770,366.27	387,354,800.00	100,584,433.73	416,356,700.00	129,586,333.73	29,001,900.00
龙江银行股份有限公司	71,077,188.02	118,702,200.33	47,625,012.31	159,943,884.34	88,866,696.32	41,241,684.01
广东明珠集团深圳投资有限公司	345,000,000.00	344,343,300.00	-656,700.00	355,632,300.00	10,632,300.00	11,289,000.00
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	125,320,000.00	132,557,040.00	7,237,040.00	132,557,040.00	7,237,040.00	-
广东云山汽车有限公司	42,000,000.00	42,414,100.00	414,100.00	36,614,400.00	-5,385,600.00	-5,799,700.00
广东明珠珍珠红酒业有限公司	100,310,128.44	114,939,700.00	14,629,571.56	118,995,900.00	18,685,771.56	4,056,200.00
合计	970,477,682.73	1,140,311,140.33	169,833,457.60	1,220,100,224.34	249,622,541.61	79,789,084.01

## （六）主要控股参股公司分析

### 1、控股子公司

#### （1）广东明珠集团广州阀门有限公司

##### ① 基本情况

单位：元 币种：人民币

名称	广东明珠集团广州阀门有限公司
注册资本	380,000,000.00
本公司持股比例	90.00%
经营范围	阀门系列产品的制造、销售；销售：钢材，建筑材料，电器机械，五金，交电，化工产品（不含危险化学品），水暖器材，百货，针、纺织品，棉纱；货物、技术进出口（法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目需取得许可后方可经营）。（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。）

## ② 报告期内主要财务数据

单位：元 币种：人民币

指标	2019年12月31日
资产总额	951,942,123.11
净资产	573,037,258.42
营业收入	123,501,501.41
营业利润	55,756,005.16
净利润	41,855,098.51

注：本报告期广东明珠集团广州阀门有限公司净利润占公司归属于上市公司股东的净利润比例为11.28%。

## (2) 广东明珠集团置地有限公司

## ① 基本情况

单位：元 币种：人民币

名称	广东明珠集团置地有限公司
注册资本	1,500,000,000.00
本公司持股比例	100.00%
经营范围	房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。（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。）

## ② 报告期内主要财务数据

单位：元 币种：人民币

指标	2019年12月31日
资产总额	1,912,011,967.12
净资产	1,738,432,244.41
营业收入	317,396,982.21
营业利润	266,951,652.83
净利润	209,052,358.24

注：1、本报告期广东明珠集团置地有限公司净利润占公司归属于上市公司股东的净利润比例为56.35%。

2、根据公司于2018年10月25日召开的第八届董事会第十三次会议决议精神，公司对置地公司以每1出资额1.00元的价格实施增资扩股，由公司向置地公司增资人民币60,000.00万元。2018年11月1日，置地公司完成工商变更登记手续，注册资本由人民币90,000.00万元增至人民币150,000.00万元。截至2019年6月30日，公司已向置地公司完成全部增资额人民币60,000.00万元。

## (3) 广东明珠集团城镇运营开发有限公司

## ① 基本情况

单位：元 币种：人民币

名称	广东明珠集团城镇运营开发有限公司
注册资本	3,000,000,000.00
本公司持股比例	92.00%
经营范围	土地一级开发；城市基础设施、公共设施、市政公用设施开发建设；城市基

	基础设施、公共设施、市政公用设施经营管理；拆迁安置相关服务；能源及交通行业投资及管理；教育产业投资及管理；文化传媒投资及管理；投资管理咨询服务。（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。）
--	---

② 报告期内主要财务数据

单位：元 币种：人民币

指标	2019 年 12 月 31 日
资产总额	3,944,350,327.16
净资产	330,561,248.49
营业收入	475,322,051.39
营业利润	300,876,014.38
净利润	225,625,127.19

注：1、本报告期广东明珠集团城镇运营开发有限公司净利润占公司归属于上市公司股东的净利润比例为60.81%。

2、本报告期广东明珠集团城镇运营开发有限公司实现的净利润均属于归属于少数股东的损益。

2、参股公司

(1) 主要参股公司

①广东大顶矿业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

名称	广东大顶矿业股份有限公司
注册资本	660,000,000.00
本公司持股比例	19.90%
经营范围	许可经营项目：露天开采铁矿。一般经营项目：加工、销售：铁矿、有色金属、黑色金属材料、非金属矿产品及原材料；电子、机械、建材产品的加工、销售；货物进出口、技术进出口；实业开发投资。（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。）

②广东明珠集团深圳投资有限公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	广东明珠集团深圳投资有限公司
注册资本	2,300,000,000.00
本公司持股比例	15.00%
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）。

注：公司直接持有广东明珠集团深圳投资有限公司出资比例为15.00%，公司还通过参股公司（广东大顶矿业股份有限公司）间接持有广东明珠集团深圳投资有限公司出资比例为6.57%，合计持有出资比例21.57%。

③广东明珠珍珠红酒业有限公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	广东明珠珍珠红酒业有限公司
------	---------------



注册资本	1,473,190,000.00
本公司持股比例	7.78%
经营范围	制造、销售:白酒、黄酒、其他酒(配制酒);采购酿酒原辅材料;回收旧酒瓶。(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。)

## (2) 其他参股公司

单位:元 币种:人民币

参股公司名称	本公司持股比例
广东云山汽车有限公司	15.00%
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	9.78%
龙江银行股份有限公司	1.08%

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

公司是以实业投资、贸易业务及通过 PPP 模式合作项目致力于土地一级开发为主的上市公司。公司通过集中资源、资金优势参与实体企业的投资扩展,积极参与国家倡导的城镇运营开发建设,行业发展前景广阔。当前国家宏观政策、行业竞争格局预计将有利于促进公司经营方向的良性发展。随着经济发展程度的不断提高,预计未来实业投资发展及城镇运营开发建设推进的趋势会不断扩展。

### (二) 公司发展战略

公司坚持以实业投资发展及城镇运营开发建设,全力做好 PPP 模式合作项目为主的经营思路,紧跟国家宏观政策规划方向,不断寻求促进公司发展、有利于实现公司稳定盈利的投资项目,在实现有效控制风险的前提下实施投资,致力于将企业做好、做优、做强、做大,为社会做出更大贡献,为市场提供优质服务,为员工创造美好生活,为股东创造更大价值,将“广东明珠”建成具有生命力的企业。

### (三) 经营计划

#### 1、经营目标

2020 年在以实业投资发展及城镇运营开发建设,全力做好 PPP 模式合作项目为主的经营思路基础上,加强与共同合作投资方的沟通,跟进共同合作投资房地产开发项目,实现预期收益;按照公司与兴宁市政府签订的合作协议,进一步做好兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目的投入工作;做好公司现有土地资源的开发利用等工作;公司力争最大程度降低新冠肺炎疫情导致的 2020 年度经济损失,最大程度降低新冠肺炎疫情带来的不利影响。

#### 2、工作思路

继续贯彻落实科学发展观,紧跟国家宏观政策规划方向,秉承依法依规经营的宗旨,倡导“真、正、纯”理念,以市场需求为导向,继续全面梳理公司各项业务,及时发现不足并深化整改,继续致力于各投资项目的风险节点排查,规避投资风险,进一步加强内部控制,全力实现公司平稳、健康、可持续发展,努力把“广东明珠”建设成具有生命力的企业。

### 3、工作安排

(1) 积极配合做好每次董事会、股东大会的召开工作；持续制定人才吸收，实现人才的梯队建设；继续加强企业文化和人员素质培养，从而提高员工的整体素质，增强企业竞争力。

近年来，在精简化、年轻化经营层团队的带领下，公司各项业务均充满活力，实现了长足进展。长期以来，公司始终坚持“一次性把工作做好”的企业成本观，有效地提升了公司的管理效率，调动了全体员工的积极性。为保持公司业务的持续扩展，公司各岗位人员需不断加强和补充，2020 年度，在人力资源和经营管理方面，进一步加强人力资源建设，建立和完善人才招聘、培养和使用科学化管理体系；进一步优化组织架构，提高管理效率。报告期内，公司根据现状，进一步优化工作流程，清晰经营、管理主体权责，提升公司管理水平和运营效率，为实现公司发展目标提供有力的组织保障。

(2) 积极协调各部门配合公司董事会办公室做好：信息披露管理、投资者关系管理、与监管层及交易所等证券监管机构的沟通协调管理工作等。

结合国内证券市场规范化从严监管的要求，在公司信息披露管理方面，公司将秉承严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等的要求，加强应披露信息的管理和披露工作，切实做到真实、准确、完整、及时地披露信息，努力提高信息披露质量，依法依规增强信息披露透明度。通过不断完善与外界的沟通机制，有效地维护公司和广大投资者的合法权益，创建和谐的投资氛围。当出现可能对公司产生重大影响的事项时，公司将快速采取应对措施，及时加强与投资者、监管部门、交易所等部门的联系、沟通和协调等工作，争取获得理解与支持，积极维护公司形象及发展，防止公司出现异常情况从而给股东带来损失。在重大事项决策前，通过多种渠道充分展示公司的经营思路及发展方向，为股东创造更大价值。

(3) 依法依规经营，持续推进 PPP 项目投入力度和项目建设力度，加快将项目开发地块推向市场步伐，实现项目收益稳步发展。公司将持续加强以下工作：落实 PPP 项目资金使用计划，继续扩展项目融资渠道满足项目后续资金需求，跟踪合同中约定的权利和义务，以及政府对开发地块的挂牌出让计划，落实对挂牌出让地块的资金回笼工作等。

(4) 持续加强对各共同合作投资项目的建设进程跟踪以及对项目建成房产的销售进度跟踪，及时关注被投资方的行业发展变化及其财务状况、经营情况等，确保公司应获取利润及投资成本的安全回收，努力实现 2020 年度预期收益；持续加强对公司及控股公司法人治理及各项经营业务的规范和检查，积极关注参股公司和合作投资项目的经营情况，及时防范投资风险。

(5) 积极开拓符合公司预期的投资项目，充分利用公司资源优势扩展投资规模；继续扩展贸易业务规模，努力增加贸易收入和利润；加强公司出租物业的管理，确保出租物业的安全和租金收入及时回收，从而促进公司整体经济效益的健康、持续、平稳发展。

(6) 坚守上市公司法人治理及内部控制规范化的要求，始终坚持以“让执行制度成为习惯”的企业经营宗旨，提高各项工作规范化、制度化水平，业务流程做到“事前调研审查，事中跟踪落实，事后稽核检查”。及时做好经营风险排查，排除风险隐患，切实维护公司利益。

#### (四) 可能面对的风险

(1) PPP 模式合作项目公司关于兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目的开发过程中可能出现合作相关方未能严格履行的风险；(2) 共同合作投资项目未来可能受到产业政策、市场竞争、内部经营管理等因素影响，在项目实施过程中存在一定的

不确定性，可能存在经营情况未达预期的投资风险；（3）贸易业务开展过程中下游客户未能及时回款的风险；（4）参股公司经营受产业政策等因素影响而对公司投资预期产生的不确定性。（5）因新冠肺炎疫情的影响，公司 PPP 模式合作项目可能存在征地拆迁进度缓慢、土地出让无法按计划实施等情况；公司共同合作投资项目可能存在各合作项目开发进度滞后，房产销售收入减少等情况。

针对上述可能面对的风险，公司在 2020 年度将继续作为重点工作安排进行风险排查，进一步完善 PPP 项目公司对兴宁市南部新城首期土地一级开发项目实施过程中的相关内部控制制度，及时跟踪签约各方责、权、利的执行情况，严格按照相关协议的约定开展兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设等工作；对共同合作投资的各项目严格依照合同约定做好项目建设的跟踪检查，公司将与合作对方积极沟通，采取适当的策略、管理措施加强风险管控，力争获得良好的投资回报；对贸易业务采取加强客户信用评价及合同评审、合同管理跟踪等工作，切实做好贸易业务中新合同签订、物资验收及流转、货款回笼等的跟踪工作，全面防止贸易风险的发生；加强对参股公司及公司共同合作投资项目的经营状况跟踪了解、分析、调研，及时防范、降低因对方公司经营风险可能导致公司的投资损失，加强对投资行业管理的风险控制。针对新冠肺炎疫情，公司处在非严重疫区，疫情对目前公司业务经营产生的影响处于相对可控状态，公司将持续密切关注新冠肺炎疫情发展情况，积极应对其对公司财务状况、经营业务、经营成果等方面的影响。

以上报告，请各位股东审议。

广东明珠集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年五月八日

### 议案 3

## 关于 2019 年度《监事会工作报告》的议案

各位股东：

现将公司 2019 年度监事会工作情况报告如下，请予以审议。

2019 年度，广东明珠集团股份有限公司（以下简称“公司”）监事会按照《公司法》、《证券法》等相关法律、行政法规以及《公司章程》和《公司监事会议事规则》等的规定，本着对全体股东负责的态度，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，认真、谨慎、诚实地履行了自己的职责，为企业规范运作和发展起到了积极作用。

#### 一、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开 9 次会议，其中：定期会议 4 次，临时会议 5 次。公司监事列席了历次董事会现场会议、股东大会，对董事会所有通讯表决事项知情。报告期内，监事会会议情况如下：

序号	监事会会议情况	监事会会议议题
01	于 2019 年 1 月 7 日召开第九届监事会 2019 年第一次临时会议	<p>一、关于向银行及其他金融机构申请综合授信的议案。</p> <p>二、关于控股股东及实际控制人为公司融资授信提供担保的议案。</p>
02	于 2019 年 1 月 16 日召开第九届监事会 2019 年第二次临时会议	<p>一、关于补充确认公司与鸿源地产、富兴贸易和佳旺地产共同合作投资事项的议案。</p> <p>二、关于与鸿源地产、富兴贸易和佳旺地产就共同合作投资事项签署补充协议的议案。</p>
03	于 2019 年 1 月 23 日召开第九届监事会 2019 年第三次临时会议	《关于确认公司现场检查整改报告的议案》
04	于 2019 年 3 月 26 日召开第九届监事会第二次会议	<p>一、关于 2018 年度《监事会工作报告》的议案。</p> <p>二、关于 2018 年《年度报告》及《年度报告摘要》的议案。</p> <p>三、关于 2018 年度《财务决算报告》的议案。</p> <p>四、关于制订《广东明珠集团股份有限公司三年（2018-2020 年）股东回报规划》的议案。</p> <p>五、关于公司 2018 年度利润分配预案的议案。</p> <p>六、关于续聘审计机构的议案。</p> <p>七、关于《2018 年度内部控制评价报告》的议案。</p> <p>八、关于《2018 年度内部控制审计报告》的议案。</p> <p>九、关于《公司募集资金 2018 年存放和使用情况的专项报告》的议案。</p> <p>十、关于会计政策变更的议案。</p> <p>十一、关于修订公司章程的议案。</p> <p>十二、关于补充确认公司与星越地产、祺盛实业和正和地产共同合作投资事项的议案。</p> <p>十三、关于与星越地产、祺盛实业和正和地产就共同合作投资事项签署补充协议的议案。</p>
05	于 2019 年 4 月 25 日召开第九届监事会第三	一、关于公司 2019 年《第一季度报告》及《第一季

	次会议	度报告正文》的议案。 二、关于会计政策变更的议案。
06	于 2019 年 7 月 31 日召开第九届监事会 2019 年第四次临时会议	一、关于公司 2019 年度扶贫预算的议案； 二、关于变更公司经营范围并修订《公司章程》的议案。
07	于 2019 年 8 月 6 日召开第九届监事会第四次会议	一、关于 2019 年《半年度报告》及《半年度报告摘要》的议案。 二、关于《公司募集资金 2019 年半年度存放与使用情况的专项报告》的议案。
08	于 2019 年 8 月 28 日召开第九届监事会 2019 年第五次临时会议	《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》
09	于 2019 年 10 月 24 日召开第九届监事会第五次会议	《关于公司 2019 年〈第三季度报告〉及〈第三季度报告正文〉的议案》

## 二、监事会对公司 2019 年度有关事项的独立意见

2019 年度，公司监事会依法履行监督职责，并对本年度有关事项发表以下独立意见：

### （一）公司依法运作情况

报告期内，公司依照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法律、法规的规定运作，法人治理结构完善，股东大会、董事会的召开、决策程序合法、合规。公司建立了比较完善的内部控制体系，能够根据实际情况及时制定和修改相关内部控制制度。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时行为符合法律、法规和《公司章程》的规定，未发生损害公司利益的行为。

### （二）检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司的财务情况进行了认真的核查，并审阅了广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2019 年度审计报告。监事会认为：公司财务制度健全、内控机制健全、财务状况良好。2019 年度财务报告真实、客观地反映了公司 2019 年度的财务状况和经营成果。

### （三）公司募集资金使用情况

报告期内，监事会对公司非公开发行股票募集资金的使用情况进行了认真审查并发表以下意见：

1、第九届监事会第二次会议审议通过了《关于《公司募集资金 2018 年存放和使用情况的专项报告》的议案。

监事会认为：《公司募集资金 2018 年度存放和使用情况的专项报告》能够真实、准确、完整地反映公司募集资金 2018 年度存放与使用的情况，公司募集资金的存放与使用符合相关法律法规的规定，不存在违规使用募集资金的情形。

2、第九届监事会第四次审议通过了关于《公司募集资金 2019 年半年度存放与使用情况的专项报告》的议案。

监事会审议后认为：公司募集资金 2019 年半年度存放与使用情况符合有关法律法规的要求，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况。

#### **（四）公司转让、投资和出售资产交易情况**

报告期内，公司转让、投资和出售资产项目符合公司实际经营战略，有利于公司健康稳定发展，无内幕交易，无损害股东权益的现象或造成公司资产流失的情况发生。

**发表了以下意见：**

#### **1、第九届监事会 2019 年第二次临时会议审议并通过了如下事项：**

##### **（1）关于补充确认公司与鸿源地产、富兴贸易和佳旺地产共同合作投资事项的议案。**

由于公司在“鸿贵园”、“经典名城”、“怡景花园”开发项目中不承担投资风险且每月向相关合作对象收取固定回报，约定年化投资回报率为 18%，广东证监局在《行政监管措施决定书》（【2018】114 号）中认为上述约定在实质上构成借贷关系，故认定该项业务属于财务资助。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.1 条、第 9.3 条之要求，上述事项应履行股东大会审议程序，监事会同意将该事项及相关协议提交公司股东大会进行审议并补充确认。

监事会认为鸿贵园开发项目、经典名城开发项目、怡景花园开发项目的前景较为乐观，投资风险可控。公司参与上述共同合作投资对公司财务及经营状况产生积极影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

##### **（2）关于与鸿源地产、富兴贸易和佳旺地产就共同合作投资事项签署补充协议的议案。**

由于公司已采取的担保措施并不能覆盖相关投资风险，为采取纠正措施调整合同有关条款、防控有关风险，监事会同意与鸿源地产、富兴贸易、佳旺地产就共同合作投资事宜分别签署补充协议。

监事会认为公司与鸿源地产、富兴贸易、佳旺地产分别签署补充协议，不会对公司正常经营产生影响，有利于保障公司在共同合作投资合同项下的资金安全，顺利开展日常经营活动，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

#### **2、第九届监事会第二次会议审议并通过了如下事项：**

##### **（1）关于补充确认公司与星越地产、祺盛实业和正和地产共同合作投资事项的议案。**

根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.1 条、第 9.3 条之要求，公司与星越房地产、

祺盛实业和正和房地产共同合作投资事项应履行股东大会审议程序，监事会同意将上述事项及相关协议提交公司股东大会进行审议并补充确认。

监事会认为：公司参与共同合作投资的“泰宁华府”、“联康城”和“弘和帝璟”开发项目，有利于进一步优化公司的战略布局，为公司培育新的利润增长点，提升公司的综合竞争力。目前，泰宁华府开发项目、联康城开发项目、弘和帝璟开发项目的盈利前景较为乐观，对公司投资风险的可控性带来有利保障，有利于推进各开发项目的开发进度，继续保持对各合作项目的投资有利于维持公司投资规模持续增长态势，实现公司未来持续稳定盈利。公司参与上述共同合作投资对公司财务及经营状况产生积极影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

### **(2) 关于与星越地产、祺盛实业和正和地产就共同合作投资事项签署补充协议的议案。**

为调整合同有关条款、防控有关风险，监事会同意公司与星越地产、祺盛实业、正和地产就共同合作投资事宜分别签署补充协议。

监事会认为：公司与星越地产、祺盛实业、正和地产分别签署补充协议，不会对公司正常经营产生影响，有利于保障公司在共同合作投资合同项下的资金安全，顺利开展日常经营活动，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

### **3、第九届监事会 2019 年第五次临时会议审议并通过了《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》。**

广东明珠集团股份有限公司（以下简称“公司”）之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“明珠置地”）拟开展“明珠城”项目的统一规划、联合报建、统一开发事宜，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及《广东明珠集团股份有限公司章程（2019 年 8 月修订）》、《广东明珠集团股份有限公司关联交易管理制度》等规定，该项目涉及关联交易事项。本次关联交易金额将不超过公司最近一期经审计归属于母公司净资产绝对值的 20%。本次关联交易不构成上市公司重大资产重组，但尚须经股东大会审议通过。

监事会认为：本次项目中涉及关联交易部分是为了优化土地资源安排，有效整合了公司及子公司的土地资源，促进了公司土地资源的利用，同时有助于填补兴宁市商业空白，助力兴宁市发展，系积极履行企业的社会责任的体现，展示公司良好的公众形象。本项目将盘活公司存量资产，为公司增加新的赢利点，对公司的经营和业绩有促进作用。

本次涉及的收购兴宁市众益福贸易有限公司的全部股权或其于明珠城项目中的全部项目权益、购买广东明珠集团深圳投资有限公司在明珠城项目中的全部项目权益，最终定价将会依据审计/评估价值作为基础，不会损害公司及全体股东的利益，有利于公司的持续稳健发展。收购股权有利于公司提高运营效率，降低管理成本，提高整体资源配置效率。

本议案的审议决策程序符合《公司法》等法律法规和《公司章程》的有关规定，我们同意将该议案提交公司股东大会审议。

#### **（五）公司对外担保情况**

报告期内公司未发现违规担保，也不存在应披露而未披露的担保事项。

#### **（六）监事会对公司关联交易情况的独立意见**

报告期内，公司发生的关联交易均按公平交易的原则进行，定价公允，程序合规，不存在损害公司和关联股东利益的行为。公司董事会和股东大会在审议过程中，关联董事和关联股东已经依法履行了回避表决的义务，董事会和股东大会的决策程序符合我国现行法律法规、规范性文件和公司章程的规定。

#### **（七）公司内部控制自我评价报告的审阅及意见**

报告期，公司监事会认真审阅了公司编制的内部控制自我评价报告，对公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为公司已建立了较为完善的内部控制制度并能得到有效的执行，公司关于 2019 年度内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况，符合公司内部控制需要，对内部控制的总体评价客观、准确。

公司 2019 年度内部控制审计报告经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的财务报告内部控制审计报告。监事会同意广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）所出具的内部控制审计报告。

#### **（八）监事会对公司建立和实施内幕知情人管理制度的情况的核查意见**

报告期内，公司按照中国证监会的要求，对内幕信息严格规范信息传递流程，控制内幕信息知情人员范围，监事会认为：公司已建立了较为完善的内幕信息知情人管理制度，在定期报告、重大事项披露等敏感时期，努力做好信息保密工作，并严格做好内幕信息知情人登记工作，有效地防止了内幕交易的发生，维护了广大投资者的合法权益。报告期内，未发现相关人员从事内幕交易的情况。

#### **（九）监事会对公司 2019 年年度报告全文和摘要的审核意见**

1、公司 2019 年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度各项规定；

2、公司 2019 年年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的相关规定，所包含的信息从各个方面真实地反映出公司本年度的经营管理和财务状况等事项；

3、公司监事会在提出本意见前，未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

2020 年公司监事会将严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》和国家有关法规政策的规定，以财务监管和内部控制为核心，继续对公司董事、高级管理人员履职情



况，公司股东大会、董事会运行情况及公司日常经营等方面进行监督，督促公司进一步完善管理结构，通过参加监管机构、上市公司协会、公司内部各类培训学习，进一步提高法治规范意识、提升职业操守和职业能力，促进公司治理水平持续提升。通过召开监事会、列席董事会和股东大会等方式，及时掌握公司重大决策事项，确保决策程序的合法性和合规性，努力维护公司及全体股东的合法权益。

以上报告，请各位股东审议。

广东明珠集团股份有限公司

监 事 会

二〇二〇年五月八日

## 议案 4

### 关于 2019 年度《财务决算报告》的议案

各位股东：

公司财务决算报告包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表、2019 年度的利润及利润分配表、2019 年度的现金流量表。广东正中珠江会计师事务所有限公司已对其审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

#### 一、2019 年度会计数据和业务数据摘要

##### 1、公司 2019 年度及前三年主要财务指标

单位：元

项 目	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	19 年比 18 年增减%
营业收入	1,186,105,451.13	718,506,577.57	640,902,275.29	239,564,934.23	65.08
营业利润	799,929,898.21	575,921,974.44	524,044,764.30	207,618,791.67	38.90
利润总额	797,609,430.44	577,342,983.75	524,436,622.79	209,195,682.24	38.15
净利润	600,814,549.42	436,384,928.37	399,224,427.33	178,406,563.89	37.68
归属于母公司的净利润	371,003,912.38	388,142,365.08	332,112,310.24	177,202,706.00	-4.42
扣除非经常性损益的净利润	373,628,125.07	308,642,314.17	285,685,363.24	145,795,253.47	21.06
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48	-632,620,833.79	-669,823,731.02	110.04
现金及现金等价物净增加额	67,439,373.07	-89,374,800.35	-12,983,884.05	98,385,483.13	175.46

##### 2、公司财务状况及财务指标

单位：元

指标名称	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	19 年比 18 年增减%
总资产	7,788,548,910.82	6,954,318,268.58	6,677,762,230.17	5,792,674,245.79	12.00
负债总额	1,160,223,704.46	1,079,001,459.28	1,216,221,483.27	714,228,633.58	7.53

广东明珠集团股份有限公司 2019 年年度股东大会会议资料

股东权益	6,628,325,206.36	5,875,316,809.30	5,461,540,746.90	5,078,445,612.21	12.82
归属于母公司股东权益	6,000,413,839.33	5,470,541,582.71	5,098,738,083.60	4,782,964,639.33	9.69
资产负债率(%)	14.90	15.52	18.21	12.33	-4.02
流动比率(%)	464.80	640.70	899.63	685.74	27.45
速动比率(%)	463.61	639.14	897.99	684.09	27.46
应收账款周转天数	417	304	253	331	37.17
存货周转天数	38	32	41	41	18.75
营业收入增长率(%)	65.08	12.11	167.53	10.04	437.41

二、公司主要控股、参股公司本年经营业绩

单位:元

控股公司名称	经营范围	营业收入	营业利润	净利润
1、广东明珠集团 广州阀门有限公司	阀门系列产品的制造、销售；销售：钢材，建筑材料，电器机械，五金，交电，化工产品（不含危险化学品），水暖器材，百货，针、纺织品，棉纱；货物、技术进出口（法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目需取得许可后方可经营）。（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。）	123,501,501.41	55,756,005.16	41,855,098.51
2、广东明珠集团 置地有限公司	房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。（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。）	317,396,982.21	266,951,652.83	209,052,358.24
3、广东明珠集团 城镇运营开发有限公司	土地一级开发：城市基础设施、公共设施、市政公用设施开发建设；城市基础设施、公共设施、市政公用设施经营管理；拆迁安置相关服务；能源及交通行业投资及管理；教育产业投资及管理；文化传媒投资及管理；投资管理咨询服务。（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。）	475,322,051.39	300,876,014.38	225,625,127.19

以上报告，请各位股东审议。

广东明珠集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年五月八日

## 议案 5

### 关于公司 2019 年度利润分配预案的议案

各位股东：

公司是以实业投资、贸易业务及参与 PPP 模式合作项目致力于土地一级开发等为主的上市公司，长期以来，公司历年均进行了实业发展的持续性投入，对企业的自有资金需求量有较高要求。公司自上市以来一直重视对投资者的合理回报，致力于保持利润分配的连续性和稳定性，每年均进行现金分红；公司 2018 年、2019 年加权平均净资产收益率分别为 7.35%、6.40%，保证了留存收益的高效回报。目前公司正处于高速成长期且有重大资金支出阶段，通过参与 PPP 项目致力于土地一级开发等，为保证项目开发的顺利实施，实现公司的持续发展，公司需留存充足收益用于持续投入。

经综合考虑，结合公司行业特点和发展现状，拟定 2019 年度利润分配预案为：

经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，按照《公司章程》规定，母公司 2019 年实现净利润 353,786,314.88 元，本年度计提法定公积金（盈余公积）35,378,631.49 元，2019 年母公司可供分配的利润 318,407,683.39 元，提议按 2019 年末股本 606,872,165 股为基数，每 10 股派 0.6 元现金红利（含税），共派现金 36,412,329.90 元（含税），占母公司当年可供分配利润的 11.44%。派送现金红利后母公司累计剩余未分配利润为 2,689,714,776.69 元，结转 2020 年度，同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 182,061,650 股，转增后公司总股本增加至 788,933,815 股。该利润分配预案待 2019 年年度股东大会通过后实施。

现提交本次股东大会审议。

广东明珠集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年五月八日

## 议案 6

### 关于变更会计师事务所的议案

各位股东：

鉴于广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“正中珠江”）已经连续多年为公司提供审计服务，为保证审计工作的独立性，同时根据公司未来业务发展的需要，经综合考虑，提议改聘任华兴会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“华兴”）为公司 2020 年度的审计机构。公司已就更换会计师事务所事项与原审计机构正中珠江进行了事先沟通，征得了其理解和支持，正中珠江知悉本事项并确认无异议。

## 一、提议聘任会计师事务所的基本情况

### （一）机构信息

#### 1、基本信息

华兴前身系福建华兴会计师事务所，创立于 1981 年，隶属福建省财政厅。1998 年 12 月与原主管单位福建省财政厅脱钩，改制为福建华兴有限责任会计师事务所，2009 年 1 月 1 日起更名为福建华兴会计师事务所有限公司，2013 年 12 月 9 日，转制为福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)。2019 年 7 月，更名为华兴会计师事务所(特殊普通合伙)。

华兴注册地址为福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼。

华兴已取得证券期货从业资格、银行间市场交易商协会会员资格和军工涉密业务咨询服务安全保密资质，是中国首批获得证券期货相关业务资格的会计师事务所之一。华兴过去二十多年一直从事证券服务业务。

#### 2、人员信息

截至 2019 年 12 月 31 日，华兴拥有合伙人 33 名、注册会计师 252 名（较上年增加 35 名）、从业人员总数 500 余名，首席合伙人为林宝明先生，从事过证券服务业务的注册会计师 200 余人。

#### 3、业务规模

华兴 2018 年度业务收入 1.73 亿元，净资产金额 1,000 万元，为 36 家上市公司提供年报审计服务，收费总额 3,341 万元。上市公司主要行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、文化、体育和娱乐业、房地产业和电力、热力、燃气及水生产和供应业，资产均值约 39 亿元。

#### 4、投资者保护能力

截至 2019 年 12 月 31 日，华兴会计师事务所(特殊普通合伙)已购买累计赔偿限额为 8000 万元的职业保险，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

华兴不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。最近三年未受到刑事处罚、行政处罚及自律监管措施。2019 年 11 月收到厦门证监局文号“中国证券监督管理委员会厦门监管局行政监管措施决定书（2019）18 号”的行政监管措施决定书一份。

### （二）项目成员信息

#### 1、人员信息

项目合伙人：张腾，注册会计师，2001 年起从事注册会计师业务，从事证券服务业务超过 18 年，至今为多家上市公司提供过 IPO 申报审计、上市公司年报审计和重大资产重组

审计等证券服务，具备相应专业胜任能力。

签字注册会计师以及项目质量控制复核人尚未确定具体人员。

## 2. 上述相关人员的独立性和诚信记录情况：

项目合伙人张腾，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，最近三年均未受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施。

### （三）审计收费

#### 1、审计费用定价原则

主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度，综合考虑参与工作人员的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。

#### 2、审计费用同比变化情况

收费	2019 年	2020 年	增减
财务报表审计（万元）	70	由股东大会授权公司经理层按市场行情及服务 质量确定相关费用。	-
内部控制审计（万元）	30		
合计	100		

## 二、提议变更会计师事务所的情况说明

### （一）公司原聘任会计师事务所的基本情况

公司原聘任的正中珠江前身是由成立于 1981 年的广州会计师事务所与成立于 1985 年的珠江会计师事务所合并设立的会计师事务所，于 2013 年 10 月改制为特殊普通合伙。注册地址为广东省广州市越秀区东风东路 555 号粤海集团大厦 10 楼。

正中珠江在 2002 年度获得首批证券期货相关业务资格，并具有金融相关审计业务资格、代理记账许可证，同时还具有国有企业经济鉴证（A 类）资格、会计电算化验收公证和咨询业务资格、中国银行间市场交易商协会会员、广东证券期货业协会会员、广州市股权交易中心会员资格、军工涉密业务咨询服务单位资格、高新技术企业认定专项审计资质等多种业务资质。正中珠江过去多年，一直从事证券服务业务。

正中珠江至 2019 年止已连续为公司提供审计服务 21 年，公司 2017 年签字注册会计师是熊永忠、张腾；2018 年签字注册会计师为王旭彬、潘小泉，2019 年度审计事项签字项目合伙人为王旭彬，签字注册会计师为王旭彬、潘小泉。

### （二）前后任会计师沟通情况说明

经公司同意，华兴按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师与后任注册会计师的沟通》的规定，就公司拟聘华兴执行 2020 年度审计业务与正中珠江进行了充分沟通，情况如下：

公司管理层正直和诚信；管理层在重大会计、审计等问题上不存在意见分歧；不存在与治理层沟通的管理层舞弊、违反法规行为以及值得关注的内部控制缺陷；不存在其他变更会

计师事务所的原因及其他特殊事项。

### （三）公司不存在以下特殊事项

- 1、公司与前任会计师、前后任会计师沟通过程中存在异议；
- 2、原聘任会计师事务所系主动辞去已承接的审计业务，或已接受委托但未完成审计工作即被上市公司解聘；
- 3、变更会计师事务所时间距离年度报告披露日较近，审计进度较往年延迟较多，甚至可能影响审计质量和年报按期披露；
- 4、公司上一年度财务报告或内部控制被出具非标准审计意见；
- 5、公司上一年度触及风险警示或暂停上市等情形。

现提交本次股东大会审议。

广东明珠集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年五月八日

## 议案 7

### 关于《独立董事 2019 年度述职报告》的议案

各位股东：

在 2019 年的工作中，作为广东明珠集团股份有限公司（下称“公司”）的独立董事，我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》及《公司独立董事工作制度》等有关规定履行职责，充分发表独立意见，依法进行表决，有效促进了公司的规范运作。现将我们履行独立董事职责的情况报告如下：

#### 一、独立董事基本情况

##### （一）独立董事任职情况

公司董事会现由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，占董事总人数的三分之一，董事人数和人员构成符合相关法律法规的要求。2019 年度，公司第九届董事会独立董事基本情况如下：

王志伟：男，1956 年出生，中共党员，高级经济师、经济学硕士。历任广东发展银行总行副行长、广发证券股份有限公司党委书记董事长、广发基金管理有限公司董事长等职。广东省第十届政协委员，中南财经政法大学、江西财经大学客座教授，曾任上海证券交易所理事、中国证券投资基金业协会公司治理专业委员会委员、广东省政府决策咨询顾问委员会企业家委员、中山大学顾问董事会委员等社会职务，现任广东明珠集团股份有限公司第九届董

事会独立董事。

吴美霖：女，1973 年出生，高级会计师，本科学历，中山大学会计学专业。1994 年 7 月至 2002 年 8 月任职广东三茂铁路实业发展有限公司事业部财务主管/经理；2002 年 9 月至 2006 年 5 月任职广州市天誉房地产开发有限公司财务管理部经理；2006 年 5 月-2012 年 6 月任职广物集团—物通实业投资有限公司总会计师；2015 年 3 月至今任职广州臻圆融资租赁有限公司副总经理，现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。

胡轶：男，1972 年出生，中共党员，毕业于华中科技大学，知识产权法学士，民商法硕士，研究生学历，中国执业律师。1995 年至 2000 年在广东省科技评估中心从事科技评估工作，2000 年至 2005 年任国信联合律师事务所专职律师，2005 年至 2008 年任广东中信协诚律师事务所专职律师、合伙人，2008 年至 2012 年任国信联合律师事务所专职律师、合伙人，2012 年至 2013 年任国信信扬律师事务所专职律师、合伙人，2013 年至 2017 年任国信信扬（南沙）律师事务所专职律师、合伙人，2017 年至 2018 年任国信信扬律师事务所专职律师、合伙人，2018 年至 2020 年 3 月任北京市康达（广州）律师事务所专职律师、合伙人，2020 年 3 月至今任北京大成（广州）律师事务所专职律师，曾任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。

公司独立董事胡轶先生因个人工作变动原因，于 2019 年 11 月 27 日向公司董事会提出辞职申请，申请辞去公司第九届董事会独立董事职务，并同时辞去董事会提名委员会主任委员、董事会审计委员会委员及董事会战略委员会委员职务。公司于 2020 年 1 月 20 日召开了 2020 年第一次临时股东大会，会议通过了《关于补选公司第九届董事会独立董事的议案》，同意任命李华式先生作为公司第九届董事会独立董事，并同意李华式先生接任胡轶先生担任的公司董事会提名委员会主任委员、董事会审计委员会委员及董事会战略委员会委员的职务。

新任公司第九届董事会独立董事基本情况如下：

李华式：男，1971 年出生，中共党员，毕业于中山大学法律系，经济法学士，中国执业律师。1993 年 7 月至 2000 年 3 月在中国工商银行广东省分行工作，先后在办公室、法律处任专职法务人员，副主任科员，经济师；2000 年 3 月至 2003 年 9 月在中国华融资产管理公司广州办事处工作，历任综合部、资产管理部高级副经理（副处级）、法律评估部负责人（副处主管工作）；任办事处工会副主席、资产处置审查委员会委员、资产评估审查委员会委员；2004 年 3 月至今，任广东安华理达律师事务所合伙人，党支部书记。现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。

我们作为公司独立董事，未在公司担任除独立董事以外的任何职务，也未在公司股东单位担任职务，不存在影响独立性的情况。

## 二、独立董事年度履职情况

### （一）参加会议情况

2019 年度，公司共召开了 9 次董事会会议和 3 次股东大会。我们认真履行了应尽的职责，出席会议情况如下：

独立董事姓名	参加董事会情况						参加股东大会情况
	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	出席股东大会的次数
王志伟	9	8	8	1	0	否	2
吴美霖	9	9	8	0	0	否	2
胡轶	9	9	8	0	0	否	2

2019 年度，王志伟出席了公司 8 次董事会会议，委托胡轶出席公司 1 次董事会会议；吴美霖出席了公司 9 次董事会会议；胡轶出席了公司 9 次董事会会议。在与公司充分沟通的基础上，我们对董事会各项议案均投赞成票。

## （二）在各专业委员会中履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等专业委员会，按照《上市公司治理准则》的相关要求，根据各位独立董事各自的专业特长，王志伟担任了第九届董事会薪酬与考核委员会的主任委员、第九届董事会审计委员会委员、第九届董事会战略委员会委员、第九届董事会提名委员会委员；吴美霖担任了第九届董事会审计委员会的主任委员、第九届董事会薪酬与考核委员会委员；胡轶担任了第九届董事会提名委员会的主任委员、第九届董事会审计委员会委员、第九届董事会战略委员会委员（胡轶任期期限至 2020 年 1 月 20 日，2020 年 1 月 20 日后由李华武接任胡轶担任的公司董事会提名委员会主任委员、董事会审计委员会委员及董事会战略委员会委员的职务。）；

2019 年度，我们作为公司专业委员会委员，根据董事会各专业委员会的工作细则，积极参加各专业委员会专项会议，对相关事项进行了认真审议并提交董事会，保证决策的科学性。

## 三、公司配合独立董事工作情况

公司董事长、总裁、董事会秘书等高级管理人员与我们保持了定期的沟通，使我们能及时了解公司经营动态，并获取了大量作出独立判断的资料。同时，召开董事会及相关会议前，公司精心组织准备会议材料，并及时准确传递，为独立董事工作提供了便利条件，积极有效地配合了我们的工作。

## 四、独立董事年度履职重点关注事项及发表独立意见情况

作为公司的独立董事，我们在召开董事会前主动了解并获取作出决策前所需要的情况和资料，详细了解公司整个运营情况，为董事会的决策做了充分的准备工作。在董事会会议召开前就会议议案和公司经营管理的事项进行充分的沟通和交流。会议上，我们认真审议每个议案，积极参与讨论并提出合理化建议，为公司董事会作出科学决策起到了一定的作用。

### （一）2019 年度，独立董事发表独立意见的情况如下：

1、2019 年 3 月 26 日，公司召开第九届董事会第二次会议，独立董事对公司 2018 年年



报及相关事宜发表意见如下：

### **(1)、关于对公司报告期内对外担保情况的专项说明**

根据中国证券监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）等有关规定的要求，我们作为公司独立董事，本着对全体股东负责任的态度，对公司 2018 年度对外担保进行了认真核查，情况如下：

2016 年度，控股子公司广东明珠集团城镇运营开发有限公司向中国农业银行股份有限公司兴宁市支行等金融机构申请融资授信额度不超过人民币壹拾伍亿元整，期限不超过伍年，公司提供上述融资授信额度内的保证担保。报告期内公司已为广东明珠集团城镇运营开发有限公司提供的担保额度为人民币 135,000.00 万元。除此之外，报告期内，公司未发生其他提供担保事项。

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联人、任何非法人单位或个人提供担保的情况，不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情况。

### **(2)、关于控股股东及其他关联方占用公司资金情况**

根据广东明珠健康养生有限公司（以下简称“健康养生公司”）与公司全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“明珠置地”）签订的《财务资助协议》（编号：2017.08.22-01），由明珠置地向健康养生公司按年利率 18%提供财务资助，期限自 2017 年 8 月 22 日起至 2018 年 7 月 21 日止。截至 2018 年 11 月 14 日，明珠置地已全额收回健康养生公司财务资助款 10,000.00 万元及财务资助回报款 540.8650 万元。

根据健康养生公司与公司控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州公司”）签订的《财务资助协议》（编号：2017.10.10-01），由广州公司向健康养生公司按年利率 18%提供财务资助，期限自 2017 年 10 月 10 日起至 2018 年 7 月 21 日止。截至 2018 年 11 月 14 日，广州公司已全额收回健康养生公司财务资助款 10,000.00 万元及财务资助回报款 572.1225 万元。

鉴于公司本次放弃增资健康养生公司导致健康养生公司不再并入公司合并报表范围，故健康养生公司与广州公司、健康养生公司与明珠置地的上述财务资助款项余额转变为健康养生公司对广州公司和明珠置地的关联往来欠款，该等资金往来不构成非经营性资金占用。

报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情况。

### **(3)、关于 2019 年度日常关联交易**

公司于 2019 年 3 月 26 日召开第九届董事会第二次会议，截至该会议召开日，公司没有收到关于预计 2019 年度日常关联交易的议案。

### **(4)、关于制订《广东明珠集团股份有限公司三年（2018-2020 年）股东回报规划》的议案**

我们认为董事会拟定的公司 3 年股东回报规划符合中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43号）、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》以及《公司章程》等文件的有关规定，相关规划综合考虑了公司所处行业特点、

发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素；在重视对股东的合理投资回报的同时兼顾了公司实际经营情况及公司的元气站军旅发展目标，切实可行。我们同意该股东回报规划，并同意将该股东回报规划提交公司 2018 年年度股东大会审议。

#### **(5)、关于对公司 2018 年度利润分配预案**

经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并按照《公司章程》规定，法定盈余公积累计额超过母公司注册资本 50% 以上的部分不再计提，母公司 2018 年实现净利润 299,039,644.42 元，本年度计提法定公积金（盈余公积）28,140,893.82 元，2018 年母公司可供分配的利润 270,898,750.60 元，提议按 2018 年末股本 466,824,742 股为基数，每 10 股派 0.60 元现金红利（含税），共派现金 28,009,484.52 元（含税），占母公司当年可供分配利润的 10.34%。派送现金红利后母公司累计剩余未分配利润为 2,407,301,404.61 元，结转 2019 年度，同时以资本公积向全体股东每 10 股转 3 股，共计转增 140,047,423 股，转增后公司总股本增加至 606,872,165 股。

我们认为，董事会提出的 2018 年年度利润分配预案中现金分红水平是合理的，符合公司实际和公司制定的现金分红政策规定，符合《公司章程》等的有关规定，体现了公司长期持续分红的政策，有利于促进公司长远发展利益，能够保障股东的稳定回报并有利于公司的健康、稳定、可持续发展。我们同意该利润分配预案，并同意将该项预案提交公司 2018 年年度股东大会会审议。

#### **(6)、关于公司续聘 2019 年度审计机构**

根据《上海证券交易所上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《广东明珠集团股份有限公司独立董事工作制度》等相关规章制度的有关规定，作为公司的独立董事，现就公司续聘 2019 年度审计机构发表如下意见：

经核查，广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2018 年度审计报告》真实、准确的反映了公司 2018 年度的财务状况和经营成果。在担任公司审计机构期间遵循了《中国注册会计师独立审计准则》，勤勉尽责，坚持独立、客观、公正的执业准则，公允合理地发表了独立审计意见，较好地履行了双方签订的《业务约定书》所规定的责任和义务，完成了公司委托的财务报告及内部控制审计工作。因此我们认为公司继续聘请广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年的年报审计机构及内部控制审计机构，同时授权公司经营层按市场及服务质量确定相关费用符合公司及股东的利益。我们同意经董事会审议通过后将其提交公司股东大会审议。

#### **(7)、关于 2018 年度公司内部控制评价报告**

公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及配套指引等相关规定的要求，对截至 2018 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行自我评价并形成了《广东明珠集团股份有限公司 2018 年度内部控制评价报告》。作为公司独立董事，我们对公司 2018 年度内部控制情况发表独立意见如下：

1、公司对照中国证监会、上海证券交易所关于内部控制的有关规定，已建立较为完善的内部控制体系，各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的有关要求，具有合法性、合理性和有效性，也适应公司目前生产经营情况的需要。

2、公司内部控制的自我评价基本上反映了公司 2018 年度的内部控制情况，达到了公司内部控制目标，符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范的要求，未发现财务报告和财务报告相关内部控制存在重大缺陷和重要缺陷。

3、我们同意公司作出的 2018 年度内部控制的评价报告。

#### **(8)、关于公司董事、高级管理人员 2018 年度薪酬**

2018 年度，公司董事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好的完成了其工作目标。经审核，年度内公司对董事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，同意公司在年度报告中披露对其支付的薪酬。经审核公司董事和高级管理人员薪酬的考核与领取符合公司相关规定。

#### **(9)、关于公司募集资金使用情况的专项说明**

公司于 2016 年 11 月 21 日完成了非公开发行 A 股股份 125,078,142 股，募集资金总额为 1,999,999,490.58 元，扣除股票发行费用 19,999,994.91 元，公司实际募集资金净额为 1,979,999,495.67 元。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司 2018 年度使用金额情况为：

项 目	金额（人民币元）
2017 年 12 月 31 日募集资金净额	80,517,818.95
2018 年 12 月 31 日募集资金专户余额	426,390.76

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 修订）》（上证公字[2013]13 号）、《广东明珠集团股份有限公司募集资金管理办法》及相关格式指引的规定，公司出具了《关于募集资金 2018 年度存放与使用情况的专项说明》。我们认为，公司对募集资金的使用均符合募集资金投资计划，符合《募集资金管理办法》及《广东明珠集团股份有限公司募集资金管理办法》等的有关规定，募集资金的存放与使用情况均合理、有效。

#### **(10)、关于会计政策变更**

公司执行财政部 2018 年新修订的相关会计准则，对相关会计政策作相应变更调整，不涉及重要会计估计变更或重大会计差错更正，符合国家关于企业会计准则的规定。公司会计政策变更仅对报表项目金额产生影响，对公司 2017 年度、2018 年度的总资产、净资产及净利润未产生影响。

**2、2019 年 4 月 25 日，公司召开第九届董事会第三次会议，独立董事对《关于会计政策变更的议案》发表意见如下：**

公司根据财政部 2017 年度颁布的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（以下统称“新金融工具准则”），公司按照规定自 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融工具准则，将持有 20%以下的权益类投资，原计入“可供出售金融资产”，现计入“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”，公司按成本计量，变动不影响权益，不影响损益。

根据财政部 2018 年 6 月发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）列示为“其他权益工具投资”，公司对企业财务报表格式进行相应调整。

本次会计政策变更是根据财政部修订及发布的最新会计准则和通知进行的合理变更，符合相关规定。对公司当期财务报告不产生其他重大影响，格式列报更加合理，不存在损害公司利益及股东合法权益的情形，能够更客观反映公司情况，未对公司经营业绩和财务报告产生重大影响。

我们同意公司此次《会计政策变更》。

### 3、2019 年 8 月 6 日，公司召开第九届董事会第四次会议，独立董事对关于公司募集资金

#### 2019 年半年度存放和使用情况的独立意见发表如下：

公司于 2016 年 11 月 21 日完成了非公开发行 A 股股份 125,078,142 股，募集资金总额为 1,999,999,490.58 元，扣除股票发行费用 19,999,994.91 元，公司实际募集资金净额为 1,979,999,495.67 元。

截至 2019 年 06 月 30 日，公司 2019 年半年度使用金额情况为：

项目	金额
2018 年 12 月 31 日募集资金专户余额	426,390.76
减：募集项目本期使用	78,249,510.55
加：在农行专户存款利息收入减银行手续费	2,649.66
加：归还闲置募集资金临时补充流动资金款项	80,300,000.00
2019 年 6 月 30 日募集资金专户余额	2,479,529.87

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 修订）》（上证公字[2013]13 号）、《广东明珠集团股份有限公司募集资金管理办法》及相关格式指引的规定，公司出具了《关于募集资金 2019 年半年度存放与使用情况的专项报告》。我们认为，公司对募集资金的使用均符合募集资金投资计划，符合《募集资金管理办法》及《广东明珠集团股份有限公司募集资金管理办法》等的有关规定，募集资金的存放与使用情况均合理、有效。

### 4、2019 年 8 月 28 日，公司召开第九届董事会 2019 年第五次临时会议决议，独立董事对《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》发表意见如下：

根据《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则（2019 年修订）》等法律、法规以及《广东明珠集团股份有限公司章程》等制度的有关规定，我们作为公司独立董事，在认真审阅公司董事会提供的相关议案和资料，并听取管理层的说明后，基于独立、客观、公正的立场，对公司于 2019 年 8 月 28 日召开的第九届董事会 2019 年第五次临时会议审议的《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》，发表独立意见如下：

本次项目中涉及关联交易部分是为了优化土地资源安排，有效整合了公司及子公司的土地资源，促进了公司土地资源的利用，同时有助于填补兴宁市商业空白，助力兴宁市发展，系积极履行企业的社会责任的体现，展示公司良好的公众形象。本项目将盘活公司存量资产，

为公司增加新的赢利点，对公司的经营和业绩有促进作用。

本次涉及的收购兴宁市众益福贸易有限公司的全部股权或其于明珠城项目中的全部项目权益、购买广东明珠集团深圳投资有限公司在明珠城项目中的全部项目权益，最终定价将会依据审计/评估价值作为基础，不会损害公司及全体股东的利益，有利于公司的持续稳健发展。收购股权有利于公司提高运营效率，降低管理成本，提高整体资源配置效率。

公司董事会在审议该项议案时关联董事回避表决，本次董事会相关审议和决策程序符合相关法律法规和规范性文件的规定。

因此，我们同意公司本次联合开发明珠城项目并涉及关联交易的事项。

鉴于董事会审议通过的该议案中涉及关联交易的具体实施方式及金额尚未确定，未达到召开股东大会的必要条件，2019年8月31日公司董事会决定取消原定于2019年9月16日召开的2019年第三次临时股东大会，待该项目实际工作进展达到召开股东大会审议条件之时将再行召开股东大会审议。

## （二）关联交易情况

我们严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司关联交易实施指引》等相关法律法规的规定及公司《关联交易管理制度》的要求，对公司日常生产经营过程中所发生的关联交易根据相关规定对其必要性、客观性以及定价是否公允合理、是否损害公司及股东利益等方面做出判断，并依照相关程序进行了审核。我们认为，公司与关联方之间发生的关联交易为公司正常经营业务往来，属正当的商业行为，遵循市场化原则进行，本着公平交易的原则，以合同的方式明确各方的权利和义务，交易内容符合商业惯例，遵循了公平、公正、公开的原则，交易定价公允合理，不存在损害公司及其他股东合法利益的情形，符合《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司关联交易实施指引》等相关法律法规的规定。

## （三）对外担保及资金占用情况

根据中国证券监督管理委员会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）以及上海证券交易所《关于做好上市公司2019年年度报告披露工作的通知》等有关规定及要求，我们作为公司独立董事，对公司2019年度对外担保及资金占用情况进行了认真核查，情况如下：

2016年度，控股子公司广东明珠集团城镇运营开发有限公司向中国农业银行股份有限公司兴宁市支行等金融机构申请融资授信额度不超过人民币壹拾伍亿元整，期限不超过伍年，公司提供上述融资授信额度内的保证担保。报告期内公司已为广东明珠集团城镇运营开发有限公司提供的担保额度为人民币135,000万元。除此之外，报告期内，公司未发生其他担保事项。

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其关联人、任何非法人单位或个人提供担保的情况，不存在控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情况。

## （四）募集资金的使用情况

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》等法律法规的有关规定，我们对公司2019年度募集资金存放与实际使用情况进行了认真核实，认为：公司对

募集资金的使用均符合募集资金投资计划，符合《募集资金管理办法》及《广东明珠集团股份有限公司募集资金管理办法》等的有关规定，募集资金的存放与使用情况均合理、有效。

#### **（五）高级管理人员的提名及薪酬情况**

公司高级管理人员具备《公司法》及《公司章程》等相关法律法规规定的任职资格，提名程序符合《公司章程》及相关法律法规的规定，聘任程序合法、合规。公司相关薪酬发放程序符合有关法律法规及公司相关制度规定。

#### **（六）业绩预告及业绩快报情况**

报告期内，公司不存在为业绩预告及业绩快报情况。

#### **（七）聘任或者更换会计师事务所情况**

详见本报告第四节（一）-1-（6）。

2019 年，公司未发生更换会计师事务所的情况。

#### **（八）现金分红及其他投资者回报情况**

公司于 2019 年 4 月 18 日召开 2018 年度股东大会，审议通过了《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，按 2018 年末股本 466,824,742 股为基数，每 10 股派 0.60 元现金红利（含税），共派现金 28,009,484.52 元（含税），占母公司当年可供分配利润的 10.34%。派送现金红利后母公司累计剩余未分配利润为 2,407,301,404.61 元，结转 2019 年度，同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 140,047,423 股，转增后公司总股本增加至 606,872,165 股。该利润分配方案于 2019 年 6 月 12 日实施完毕。

#### **（九）公司及股东承诺履行情况**

2019 年度公司及公司股东严格遵守相关法律、法规，未出现违反相关承诺的情形。公司及股东的承诺及履行情况已在定期报告中披露。

#### **（十）信息披露执行情况**

2019 年，公司信息披露遵守了“公开、公平、公正”的三公原则，公司相关信息披露人员能够按照法律、法规的要求做好信息披露工作。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《公司章程》及《信息披露事务管理制度》的规定，并履行了必要的审批、报送程序，信息披露真实、准确、完整、及时，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### **（十一）内部控制的执行情况**

2019 年，我们严格按照公司《内部控制手册》的要求，督促公司内控工作机构，全面开展内部控制的建设、执行与评价工作，推进企业内部控制规范体系稳步实施。目前公司暂未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

#### **（十二）董事会以及下属专门委员会的运作情况**

公司各位董事能够依据相关制度，认真出席董事会会议。公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，并分别规范了专门委员会议事规则，在专门委员会的组成、议事程序和决策程序上进行规范的约束，各专门委员会的作用得到了真正的发挥和进一步的加强。各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学

决策提供强有力的支持。

### **（十三）保护社会公众股东合法权益方面所做的工作**

2019 年，公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及公司《信息披露事务管理制度》的规定，加强公司及控股子公司的信息披露制度化，依法履行信息披露义务。在信息披露工作方面，公司始终秉持公平、公正的原则，保障中小股东知情权，充分维护投资者利益，落实信息披露工作中的真实性、准确性、及时性和完整性的要求，使所有股东有平等的机会获得信息。

### **（十四）其他工作**

2019 年度独立董事未对本年度的董事会议案提出异议；独立董事无提议召开董事会情况发生；独立董事无独立聘请外部审计机构和咨询机构的情况发生。

## **五、总体评价和建议**

2019 年，我们在履行独立董事的职责过程中，公司董事会、高级管理人员和相关工作人员给予了积极有效的配合和支持，在此表示感谢。作为公司独立董事，我们严格按照《公司法》、《证券法》和《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》等规定，本着客观、公正、独立的原则，忠实、诚信、勤勉地履行职责，参与公司重大事项的决策，参与公司治理，充分发挥独立董事的职能，维护公司的整体利益和股东尤其是中小股东的合法权益。

2020 年度，我们将进一步加强与公司董事、监事及管理层的沟通，加强学习，提高专业水平和决策能力，关注公司治理结构的改善、现金分红政策的执行、关联交易、对外担保、内部控制以及信息披露等事项，秉承谨慎、勤勉、忠实的原则以及对公司和全体股东负责的精神，在维护广大投资者特别是中小股东的合法权益的同时，为公司的可持续发展提供合理化建议。

现提交本次股东大会审议。

广东明珠集团股份有限公司

独立董事：王志伟、李华式、吴美霖

原独立董事：胡轶

二〇二〇年五月八日