

广州珠江实业开发股份有限公司
2017 年年度股东大会
会议资料

2018 年 5 月 30 日

目 录

2017 年年度股东大会议程.....	1
2017 年年度股东大会须知.....	3
议案一：《2017 年年度报告全文及摘要》	4
议案二：《2017 年度董事会工作报告》	5
议案三：《2017 年度监事会工作报告》	28
议案四：《2017 年度财务决算报告》	32
议案五：《2017 年度利润分配预案》	34
议案六：《关于续聘 2018 年度财务与内部控制审计机构的议案》	36
议案七：《关于修订<公司章程>的议案》	37
议案八：《关于修订<董事会议事规则>的议案》	41
议案九：《关于修订<股东大会议事规则>的议案》	42
议案十：《关于选举董事的议案》	43
议案十一：《关于选举监事的议案》	45
报告：《2017 年度独立董事述职报告》	47

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年年度股东大会议程

会议时间：2018 年 5 月 30 日（星期三）下午 14:30 时

会议地点：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 17 楼会议室

会议主持人：罗晓董事长

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：

非累积投票议案			
序号	议案名称	页码	议案编号
1	《2017 年年度报告全文及摘要》	4	议案一
2	《2017 年度董事会工作报告》	5	议案二
3	《2017 年度监事会工作报告》	28	议案三
4	《2017 年度财务决算报告》	32	议案四
5	《2017 年度利润分配预案》	34	议案五
6	《关于续聘 2018 年度财务与内部控制审计机构的议案》	36	议案六
7	《关于修订〈公司章程〉的议案》	37	议案七
8	《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》	41	议案八
9	《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》	42	议案九
累积投票议案			
序号	议案名称	页码	议案编号
10	《关于选举董事的议案》	43	议案十
11	《关于选举监事的议案》	45	议案十一
报告事项			
12	《2017 年独立董事述职报告》	47	——

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

2017 年年度股东大会须知

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、本次会议由北京德恒（广州）律师事务所律师对股东大会全部过程及表决结果进行现场见证。

议案一

广州珠江实业开发股份有限公司
2017 年年度报告全文及摘要

各位股东、股东代表：

《广州珠江实业开发股份有限公司 2017 年年度报告》及《广州珠江实业开发股份有限公司 2017 年年度报告摘要》已经第九届董事会 2018 年第五次会议和第九届监事会 2018 年第一次会议审议通过，并于 2018 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），以及指定媒体《上海证券报》和《证券时报》上刊登。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司
2018 年 5 月 30 日

议案二

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度董事会工作报告

各位股东、股东代表：

本公司董事会在法定职权和股东大会授权范围内勤勉尽责，有效维护了公司和股东的利益，并出具《2017 年度董事会工作报告》。

本报告已经公司第九届董事会 2018 年第五次会议审议通过。

请各位股东、股东代表审议。

附件：《广州珠江实业开发股份有限公司 2017 年度董事会工作报告》

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度董事会工作报告

2017 年，面对复杂多变的市场环境，公司坚持“做专主营业务，做强组织管控，做优人才建设”的发展理念，紧扣经营重点，抢抓发展机遇，在主业经营、投资并购、融资筹资、管理创新及团队建设等方面取得良好发展成果，经营规模与业绩得以显著提升，为企业未来发展奠定良好基础。

公司准确把握了市场变化中的机会，积极适应经济新常态，以“品质生活缔造者”，及“产品力+金融”为规划定位，按照“一抓落实拓展项目，迅速提升整体规模和资产回报率”；“二推进产品力提升与精品设计的打造”；“三强化数据业务化与业务数据化，精细化管理贯彻到岗”的“一二三步走”为目标实践方向，抓准自身优势机遇，完成全年既定目标任务，保持良好的发展态势，实现了经营业绩与项目数量的新增长与新突破。

一、公司经营情况

（一）主要经营情况概况

1. 公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 423,985.41 万元，同比增长 3.39%；实现归属于母公司净利润 35,978.32 万元，同比增长 7.99%；实现每股收益 0.42 元，同比增长 7.69%；实现加权平均净资产收益率 13.16%，同比减少 0.55 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 1,364,367.77 万元，同比增长 8.67%，归属于母公司所有者权益 289,802.68 万元，同比增长 12.42%，公司资产负债率为 71.64%。

2. 房地产开发情况

报告期内，公司房地产开发业务发展稳步提升，项目拓展精准定位，业务区域合理布局，核心区域深耕发展，项目管控巩固加强，房地产开发业绩得以提速增效。房地产开发业务全年实现营业收入 399,168.40 万元，同比增长 0.33%。

截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广州、湖南、安徽、海南等区域，待建、在建、在售共 12 个项目。各项目具体信息详见本报告第一点第（四）项：行业经营性信息分析中的《报告期内房地产储备情况》、《报告期内房地产开发投资情况》、《报告期内房地产销售情况》。

公司本年度通过股权加债权的形式向开平市恒祥房地产开发公司（以下简称“项目公司一”）投资人民币 30,400 万元，成为项目公司一的股东，其中：以增资扩股形式投入不超过 400 万元人民币，占项目公司一的 40%股权。公司与合作方开平住宅建筑工程集团有限公司共同合作开发江门开平市天玺湾项目，并发挥双方优势，共同合作开发其他房地产项目。公司通过股权加债权的方式，对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司（以下简称“项目公司二”）进行投资，总投资额为 70,000 万元，包括注册资本增资款 9,607.85 万元，资本公积金 33,827.15 万元，债权投资款 26,565 万元。交易完成后，公司持

有项目公司二的 49%股权。

3. 物业经营与物业管理情况

公司的物业经营与物业管理工作规范有序，增长稳定。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 12,637.04 万元，其中物业经营收入 4,757.90 万元，物业管理收入 5,081.91 万元，旅游酒店收入 2,797.23 万元。

4. 健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务有序发展，创新探索打造医养结合升值服务模式，借力项目的品牌亮点和影响力，将不断升级和完善的健康管理产品充分融入到房地产业务中。准确地以基础医疗管理、社区医疗上门服务及全科家庭医生等健康管理服务为切入点，依托广州珠江璟园、长沙珠江花城等大型成熟社区，逐步复制、推广至公司其他项目，一方面提升项目附加值，另一方面为“优质住宅产品+创新延伸服务”的需求模式升级抢占差异化优势。报告期内，健康管理业务实业收入 200.10 万元。

（二）主营业务分析

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	4,239,854,137.34	4,101,031,344.85	3.39
营业成本	2,659,094,654.16	3,041,310,979.32	-12.57
销售费用	146,323,241.82	116,499,205.15	25.60
管理费用	103,212,169.35	82,234,403.71	25.51
财务费用	57,785,388.82	44,236,086.52	30.63
经营活动产生的现金流量净额	775,844,642.85	1,127,401,930.91	-31.18
投资活动产生的现金流量净额	-1,508,836,412.81	-1,296,553,189.57	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	778,971,525.33	1,120,345,189.07	-30.47

1. 收入和成本分析

报告期内实现营业收入为 423,985.41 万元，比上年同期增加 3.39%。

(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 (%)
房地产业	3,991,684,032.56	2,501,613,838.19	37.33	0.33	-14.99	增加 11.29 个百分点
物业出租及管理	126,370,356.49	110,907,123.75	12.24	7.99	13.05	减少 3.93 个百分点
健康管理咨询	2,000,966.24	82,766.04	95.86	-34.13	-41.67	增加 0.54 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 (%)
珠江璟园	92,906,405.87	16,974,445.48	81.73	-64.87	-80.91	增加 15.35 个百分点
珠江花城	74,610,636.05	19,562,962.02	73.78	145.24	-31.41	增加 67.53 个百分点
珠江邨城	222,174,298.52	195,128,844.90	12.17	-83.98	-79.46	减少 19.35 个百分点
珠江嘉园	1,161,859,755.23	561,221,113.45	51.70	60.20	12.91	增加 20.23 个百分点
御东雅轩	500,704.76	204,659.19	59.13	-99.86	-99.86	增加 0.35 个百分点
丽江国际花园	117,938,485.66	113,270,645.62	3.96	-84.65	-83.63	减少 5.94 个百分点
中侨中心	227,587,456.63	135,100,429.41	40.64	17.83	46.71	减少 11.68 个百分点
三亚金水湾	1,776,700,249.84	957,962,917.14	46.08	576.89	404.58	增加 18.41 个百分点
开平天玺湾	317,406,040.00	269,323,754.00	15.15			
物业出租及管理	126,370,356.49	110,907,123.75	12.24	7.99	13.05	减少 3.93 个百分点

健康管理咨询	2,000,966.24	82,766.04	95.86	-34.13	-41.67	增加 0.54 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(%)
广州地区	1,465,276,377.41	906,948,790.53	38.10	-33.10	-46.87	增加 16.04 个百分点
长沙地区	333,085,231.41	258,182,852.38	22.49	-77.07	-74.68	减少 7.33 个百分点
合肥地区	227,587,456.63	165,238,081.15	27.40	17.83	45.73	减少 13.90 个百分点
三亚地区	1,776,700,249.84	1,001,825,110.57	43.61	576.89	398.22	增加 20.22 个百分点
江门地区	317,406,040.00	280,408,893.35	11.66			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明：

房地产业的营业收入比上年同期增长 0.33%，营业成本比上年同期减少 14.99%，主要是由于房地产市场向好，珠江嘉园、三亚金水湾项目毛利率提高所致。

其他说明：各开发产品营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

(2) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业	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
房地产业	2,501,613,838.19	94.08	2,942,695,024.84	96.76	-14.99	收入增加及销售单价提升所致
物业出租及管理	110,907,123.75	4.17	98,102,575.27	3.23	13.05	
健康管理咨询	82,766.04	0.00	141,900.55	0.00	-41.67	收入减少所致
分产品情况						
分产品	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
珠江璟园	16,974,445.48	0.64	88,911,412.10	2.92	-80.91	收入减少所致
珠江花城	19,562,962.02	0.74	28,521,038.44	0.94	-31.41	收入减少所致

珠江郈城	195,128,844.90	7.34	949,953,680.59	31.24	-79.46	收入减少所致
珠江嘉园	561,221,113.45	21.11	497,069,320.68	16.34	12.91	收入增加及销售单价提升所致
御东雅苑	204,659.19	0.01	143,221,963.14	4.71	-99.86	收入减少所致
丽江国际花园	113,270,645.62	4.26	692,107,129.87	22.76	-83.63	收入减少所致
中侨中心	135,100,429.41	5.08	92,087,317.65	3.03	46.71	收入增加所致
三亚金水湾	957,962,917.14	36.03	189,854,429.29	6.24	404.58	收入增加所致
金盛大厦			16,202.83	0.00	-100.00	
开平天玺湾	269,323,754.00	10.13				
物业出租及管理	110,907,123.75	4.17	98,102,575.27	3.23	13.05	
健康管理咨询	82,766.04	0.00	141,900.55	0.00	-41.67	收入减少所致

成本分析其他情况说明：

其他说明：各开发产品营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

2. 费用

报告期内公司销售费用 14,632.32 万元，同比增加 25.60%，主要是由于本年合并范围增加以及嘉园项目销售服务费及其他营销费用增加所致；管理费用 10,321.22 万元，同比增加 25.51%；财务费用 5,778.54 万元，同比增加 30.63%，主要是由于本期珠江嘉园、颐德大厦停止资本化所致。

3. 现金流

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额同比减少 31.18%，主要原因是本期销售回笼资金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额同比减少 30.47%，主要原因是本期银行借款、发行债券减少及支付利息增加所致。

（三）资产、负债情况分析

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（%）
应收账款	9,422,487.45	0.07	672,224.87	0.01	1,301.69
预付账款	173,771,314.97	1.27	112,690,817.93	0.90	54.20
其他应收款	1,869,183,268.05	13.70	671,221,106.59	5.35	178.48
存货	4,901,027,362.28	35.92	7,628,435,725.97	60.76	-35.75
其他流动资产	630,206,797.08	4.62	231,010,398.79	1.84	172.80
可供出售金融资产	56,564,735.61	0.41	248,564,735.61	1.98	-77.24
投资性房地产	1,206,962,654.80	8.85	325,171,703.35	2.59	271.18
固定资产	841,107,430.91	6.16	346,543,963.81	2.76	142.71
长期待摊费用	1,356,294.83	0.01	4,555,239.28	0.04	-70.23
递延所得税资产	281,023,134.65	2.06	6,645,467.05	0.05	4,128.79
其他非流动资产	641,000,000.00	4.70	441,751,401.98	3.52	45.10
短期借款			350,000,000.00	2.79	-100.00
应付账款	382,221,915.67	2.80	112,999,946.57	0.90	238.25
预收账款	189,281,324.95	1.39	974,060,847.55	7.76	-80.57
应交税费	716,279,371.67	5.25	211,677,469.00	1.69	238.38
一年内到期的非流动负债	443,440,000.00	3.25	1,043,000,000.00	8.31	-57.48
长期借款	4,852,436,808.70	35.57	2,875,929,600.00	22.91	68.73

其他说明

应收账款：合并范围增加所致

预付账款：本期预付工程款增加所致

其他应收款：往来款项增加期末尚未收回及合并范围增加所致

存货：本期部分存货转入固定资产、投资性房地产所致

其他流动资产：购买理财产品增加所致

可供出售金融资产：赎回理财产品投资所致

投资性房地产：经营性物业从存货调整至投资性房地产核算所致

固定资产：合并范围增加及部分存货转入固定资产所致

长期待摊费用：本期处置创基公司所致

递延所得税资产：本期根据汇算清缴中预提土地增值税及当期交易性金融资产公允价值对损益影响的时间性差异调整所致

其他非流动资产：本期收回委托贷款及预付中侨置业股权转让款增加所致

短期借款：归还华夏银行短期借款 1.5 亿元及广发银行短期借款 2 亿元所致

应付账款：应付未付工程款增加所致

预收账款：未达到收入确认条件的房款在本期确认了收入所致

应交税费：合并范围增加，应交所得税及土增税增加所致

一年内到期的非流动负债：本期一年内到期的长期借款减少所致

长期借款：本期长期借款增加所致

（四）行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整理面积 (平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及 合作开发 项目	合作开发项目涉及的面 积(平方米)	合作开发项目 的权益占比 (%)
1	海口市秀英区 五源河休闲度假 区	493,322.00	-	391,878.00	是	391,878.00	51
2	珠江天晨项目	14,542.00		98,280	是	98,280	49
3	JY-8 地块	10,028.00		23,709	是	35,690.40	25.953
合计		517,892.00		513,867.00		525,848.40	

备注：

1. 五源河休闲度假区目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定。
2. 珠江天晨项目规划计容建筑面积、合作开发项目涉及的面积含地块内现已建成的 18,552.34 平方米回迁楼的建筑面积。
3. JY-8 地块位于广州市中山四路以南、德政中路以东。

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	广州市 天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	22,986.30
2	广州市 黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	18,847.63
3	广州市 越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	98,889.81	6,598.83
4	广州市 越秀区	御东雅苑	商业、住宅	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	1,821.55
5	广州市 增城区 荔城街	创基丽江国际花园	住宅、商业	在建	118,444.00	306,420.00	433,972.00	44,686.02	176,782.98	352,094.00	3,685.59
6	开平市 新港路	开平天玺湾	住宅、商业	竣工	38,385.70	151,249.93	151,249.93	107,463.55	43,786.38	68,298.00	159.99
7	长沙市 开福区	珠江花城	住宅、商业	竣工	238,448.90	464,604.63	552,748.02	-	552,748.02	229,190.28	241.04
8	长沙市 开福区	珠江酃城	住宅、商业	竣工	281,995.04	446,519.30	550,686.86	-	550,686.86	325,142.68	24,079.75
9	长沙市 开福区	华英项目	住宅、商业	在建	65,492.04	234,469.22	335,636.22	140,574.06	-	247,369.93	15,113.00
10	长沙市 大河西 先导区	洋湖垸 珠江璟园	住宅、商业	在建	74,070.93	185,177.33	238,707.21	103,940.58	-	272,183.77	23,088.77
11	海口市 秀英区	五源河休闲 度假区	住宅、商业	前期策划和 规划报建	492,760.00	394,208.00	394,208.00	-	-	324,849.00	2,773.51

12	三亚市 解放四 路	金水湾项目	住宅	在建	41,930.11	117,765.40	156,884.34	156,884.34	98,195.82	200,000.00	24,379.99
13	合肥市 政务文 化新区	中侨中心	商业	在建	42,423.00	165,443.95	243,613.89	124,173.16	119,440.73	178,012.00	18,562.39
合计	-	-	-	-	1,535,095.72	2,875,006.36	3,631,444.47	677,721.71	2,115,378.79	2,797,196.07	162,178.35

备注：“已竣工面积”为截至报告期末，各项目累计已竣工面积。

3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售面积 (平方米)
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	399.14
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	73,631.62
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	39,112.47	
4	广州市越秀区	御东雅苑	商业、住宅	35,770.21	12.46
5	长沙市开福区	珠江花城	住宅、商业	450,068.39	2,755.95
6	长沙市开福区	珠江郦城	住宅、商业	446,254.85	29,181.22
7	长沙市开福区	华英项目	住宅、商业	234,469.22	
8	长沙市大河西先导区	洋湖垸珠江璟园	住宅、商业	185,124.55	
9	海口市秀英区	五源河休闲度假区	住宅、商业		
10	三亚市解放四路	金水湾项目	住宅	115,879.84	40,307.74
11	合肥市政务文化新区	中侨中心	商业	184,984.67	15,405.15
12	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	77,962.00
合计				2,190,878.00	239,655.28

备注：

1. “可供出售面积”指各项目可供出售的总面积。
2. “已预售面积”指各项目在报告期内的销售结转面积。

4. 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
679,587.68	5.56	23,845.37

报告期内，公司房地产业务融资目的为项目建设、补充营运资金，主要融资方式为银行贷款、信托贷款、非公开发行人公司债。截止报告期末，公司融资总额为 679,587.68 万元，整体平均融资成本为 5.56%。其中最低项目融资率为 4.75%，最高项目融资率为 8.00%。2018 年融资安排为预计新增借款 540,000.00 万元，其中包含银行融资约 400,000.00 万元，面向合格投资者公开发行公司债 140,000.00 万元。

（五）投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资实际金额 47,547 万元，相比上年对外股权投资总额 8,900 万元增加 38,647 万元，增幅为 434.24%。报告期内处置创基公司股权 38,000 万元。

（1）重大的股权投资

①安徽中侨置业投资有限公司

公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过《关于受让广州中侨公司持有的安徽中侨公司股权暨关联交易进展的议案》，同意公司与广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）签署正式《股权转让合同》，受让其持有的安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“安徽中侨公司”）49.29%股权，交易价格为人民币 5 亿元（包含公司前期已支付的合作诚意金 5,000 万元），具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告：《2017 年第一次临时股东大会决议公告》（编号：2017-001）。

报告期内，公司尚未受让广州中侨集团持有的安徽中侨公司的股权。

②开平市恒祥房地产开发公司

公司第九届董事会 2017 年第八次会议审议通过《关于投资开平市恒祥房地产开发公司的议案》。同意公司以“股权+债权”的形式对开平市恒祥房地产开发公司（以下简称“开平恒祥公司”）进行投资，投资额度不超过 30,400 万元，其中：以增资扩股形式投资 400 万元

人民币，成为开平恒祥公司股东，占其股比 40%；在实现足额抵押的前提下，以债权投资的形式向开平恒祥公司提供 3 亿元人民币借款，年利率 15%，开平恒祥公司原股东开平住宅建筑工程集团有限公司提供非开平恒祥公司资产为公司的债权投资提供抵押担保。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告：《对外投资公告》（编号：2017-037）。

2017 年 12 月 11 日，开平市恒祥房地产开发公司已完成工商变更登记。截止报告期末，开平市恒祥房地产开发公司实现净利润 1,662.18 万元。

③ 广州市穗芳鸿华科技发展有限公司

公司第九届董事会 2017 年第五次会议、2017 年第二次临时股东大会审议通过了《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议案》。同意通过股权加债权的方式，对广州市穗芳鸿华科技发展有限公司（以下简称“项目公司”）进行投资，总投资额为 70,000 万元，包括注册资本增资款 9,607.85 万元，资本公积金 33,827.15 万元，债权投资款 26,565 万元。交易完成后，公司持有项目公司 49% 股权。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告：《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》（编号：2017-031）。

2017 年 11 月 30 日，公司已支付股权投资款 43,435 万元。

④ 广州天晨房地产开发有限公司

经公司第九届董事会 2017 年第二次会议审议批准公司的子公司

广州天晨房地产开发有限公司（以下简称“天晨公司”）通过竞价的形式竞拍广州市昌岗中路项目地块。同时，为满足项目开发需要，根据公司 2017 年第一次临时股东大会的授权，公司董事会同意对天晨公司以股权加债权的方式进行投资，总投资额不超过人民币 251,000 万元，其中股权投资不超过人民币 20,590 万元，剩余部分作为债权投资。

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。2017 年 7 月 12 日，公司已支付股权投资款 490 万元。

（六）重大资产和股权出售

公司第八届董事会 2017 年第四次会议，审议通过《关于拟公开挂牌转让广州创基公司股权的议案》，同意公司以不低于评估价值 43,882.45 万元的挂牌底价在产权交易所公开挂牌转让持有的广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“广州创基公司”）57.3257%的股权。2017 年 8 月 21 日，公司与广州威德投资咨询有限公司（以下简称“广州威德”）签订《广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权交易合同》，广州威德以 46,888.69 万元的价格摘牌受让公司持有的广州创基公司 57.3257%的股权。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的《关于拟公开挂牌转让广州创基公司股权的公告》（编号：2017-010）、《关于公开挂牌转让广州创基公司股权的进展公告》（编号：2017-025）。

2017 年 8 月 29 日，公司已收到全部股权转让款 46,888.69 万元。

（七）主要控股参股公司分析

1. 截止到报告期末，公司共拥有 11 家子公司。

公司子公司情况表

单位:万元 币种:人民币

公司名称	经营范围	本公司合计 持股比例 (%)	注册资本	2017 年期末		2017 年 净利润
				总资产	净资产	
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300.00	5,699.26	709.48	175.00
广州珠江投资发展有限公司	利用自有资金投资； 批发和零售贸易；物 业管理；停车场经营； 场地出租。	100	2,000.00	10,194.80	9,436.38	1,197.77
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资；在本公司 房地产开发资质允许 的范围内从事房地产 开发；提供房屋租赁， 销售材料及政策允许 的金属材料；酒店管 理。	100	40,000.00	409,899.85	119,833.40	4,501.26
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	100	8,636.00	120,530.18	64,167.78	16,419.57
海南锦绣实业有限公司	度假酒店开发、高尔 夫开发经营、农业开 发	51	10,000.00	81,148.93	70,330.20	-120.23
广州市广隆房地产有限公司	房地产开发	100	16,217.30	67,446.07	51,427.30	-243.00
广州珠江实业健康管理有限公司	护理机构服务；保健 按摩；软件批发；企 业管理服务（涉及许 可经营项目的除外）； 物业管理；企业形象 策划服务等。	100	200.00	353.25	333.33	71.43
安徽中侨置业投资有限公司	房地产开发	50.71	20,288.00	178,219.07	110,652.09	1,044.48
广州市创基房地产投资有限公司	房地产开发	57.3257	17,575.00			-2,146.41
海南美豪利投资有限公司	房地产开发	40.3226	7,440.00	58,690.49	20,071.74	28,771.78
广东金海投资有限公司	房地产经营管理策划	55	1,222.00	61,936.18	-290.29	-2,512.11

开平恒祥房地产开发有限公司	房地产开发；物业管理；商品房、铺位销售及出租。	40	800.00	21,928.88	2,842.18	1,662.18
---------------	-------------------------	----	--------	-----------	----------	----------

备注：2017年8月，公司通过公开挂牌转让持有的广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“广州创基公司”）57.3257%的股权。广州威德以46,888.69万元的价格摘牌受让公司持有的广州创基公司57.3257%的股权。2017年9月13日，广州创基公司已完成办理工商变更登记。

其中，广东嘉德丰投资发展有限公司在报告期内，营业收入为118,776.53万元，营业利润为20,790.69万元，净利润为16,419.57万元，占合并净利润31.22%。海南美豪利投资有限公司，营业收入为177,670.02万元，营业利润为37,348.66万元，净利润为28,771.78万元，占合并净利润54.71%。

2. 截止到报告期末，公司共拥有7家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	减值准备金额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州捷星房地产开发有限公司	2,666.00		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	1,500.00	89.52	7.50	7.50
广州市听云轩饮食发展有限公司	400.00	76.58	26.67	26.67
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57		4.36	4.36
广州天晨房地产开发有限公司	490.00		49	49
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	43,435.00		49	49
合计	50,303.23	721.76		

二、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和趋势

1. 行业利润率普遍下降。随着金融、土地、财税、投资、立法等领域多项政策和制度推进，房地产市场将逐步形成“租购并举、多主体供给、多渠道保障”的新格局。同时，经营环境日趋复杂，土地、人工、财务、施工等多方面成本快速上升，导致利润率明显下降。行

业企业纷纷提出以创新驱动发展，运用转型、升级创造新的利润增长点，降低利润率下降带来的风险。

2. 行业集中度加速提升。房地产行业是资金密集型的完全竞争市场，在政策调控背景下，处于优势地位的房企不断挤占中小型房企的市场份额，部分企业面临生存压力。行业集中度持续提升已经体现出来并是大势所趋。

3. 兼并收购将成为企业规模快速提升的主要途径。随着土地成本不断上涨，在国家鼓励和培育住房租赁市场的大背景下，多家房企倾向多元化发展或共谋战略合作，兼并收购方式为具有资金优势的企业提供了发展机遇，有效快速提升企业规模。

4. 区域分化还将持续。在国家提出因城施策去库存的调控背景下，各线城市相继出台紧缩调控措施，政策力度落地性强，一、二线城市调控力度不断升级加码，三四线城市有所跟进。预计在保持房地产调控政策的连续性和稳定性方向下，未来房地产市场的区域分化仍将持续。

5. 产品力与企业生存力互为支撑。未来产品多元化与差异化成为企业生存的关键点，租赁市场、产城融合的加入成为驱动城市发展的承载，智能化、绿色化的概念将被广泛关注，并作为探索出路的切入点。

（二）公司发展战略

党的十九大报告指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关

期。公司将紧紧围绕战略思想和发展目标，优化战略布局，加大改革创新力度，强化金融资本运作，创新业务收入结构，提升组织管理成熟度，巩固核心优势，抢抓发展机遇，实现公司未来持续、健康、稳定发展。具体将重点关注以下几个方面：

1. 公司治理

进一步完善公司治理结构，提高信息披露质量，不断加强上市公司平台的资本运作能力，巩固公司在资本市场的品牌形象，努力提升股东回报水平，争取有效解决历史遗留的同业竞争，为公司进一步运用资本做强做大提供新路径。

2. 战略布局

进一步完善公司战略布局，继续深耕核心区域，依托国有上市公司平台和资源，收购存在历史遗留或待解决的优质资源，巩固核心区域优势。同时借助粤港澳大湾区的国家战略发展机遇，对广州周边进行合理布局和辐射；从两翼布局向其他一线城市、国家级中心城市、区域中心城市的三级核心区域扩张，扩大公司发展版图，增强可持续发展能力。

3. 管理创新

着力打造组织成熟度，不断完善营销管理、财务信息、设计管理、成本管理、费用管理五大平台的建设。通过定量（即全过程预算和项目投资开发计划）和定性（人才梯队建设和 OKR-J 体系）两条线，将精细化管理进一步延伸，以管理促发展，向管理要效益。

4. 机制创新

完善长效激励机制，树立结果导向的企业价值观，落实工作考核评价与结果应用，实现“资源配置与公司目标”和“员工收入与业绩贡献”两个匹配。力争在未来三年实现激励机制的创建、试用、稳定应用的过程，成为公司发展的内生动力。

5. 业务创新

创领产品力的提升，丰富“房地产+”的内涵，推进“房地产+健康”、“房地产+时尚商业”、“房地产+文体”、“房地产+金融”的落地。通过大力提升产品设计和研发，打造出超市场平均收益水平、有竞争力的房地产产品和服务。将优秀的房地产产品力作为提升公司房地产项目的核心竞争力。

（三）经营计划

1. 2018 年度计划开发的项目

根据公司经营情况及项目开发计划，公司 2018 年计划开工项目 2 个，华英项目、洋湖垸项目。2018 年计划新开工面积 329,828.79 平方米，相对 2017 年实际开工面积新增 85,314.15 平方米；2018 年计划竣工项目安徽中侨项目，2018 年计划竣工项目面积 231,636.71 平方米，相比 2017 年竣工面积减少 429,042.84 平方米。同时，公司还将通过兼并收购方式，积极获取其他房地产项目。

2. 2018 年经营计划

公司将坚持以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极探索发展“房地产+”体系下的延伸业务，推进公司业绩持续发展。

具体措施概括为：

（1）紧抓市场动态变化，以销售量确定开发面积，保持合理的存货量；

（2）积极拓宽融资渠道，适度扩大融资规模，保证现金流充裕有度；

（3）加速寻找目标区域优质项目，充分调研分析，确保新项目落地，实现可持续发展和稳定扩张；

（4）优化公司资产结构，提高资产利用效率和效益；

（5）提升健康产业的经营水平，创新与主业协同发展的经营模式；

（6）推进产品设计的迭代升级工作，实现产品品质的提升；

（7）规范业务流程，运用信息管理手段，提高工作效率；

（8）推动人才梯队体系建设，完善公司权责体系，以合理的激励机制推动组织的健康发展。

（四）可能面对的风险

1. 政策风险

国家和地方政府适时出台调控政策，主要表现在对开发商的融资政策方面和购房者的贷款、购房条件等方面，对房地产行业影响较大，客观上对企业业绩造成一定程度的波动。尤其对于在行业内不具有规模优势的企业，影响可能更明显。公司需要对国家政策及趋势进行深入研究，及时识别政策风险、快速响应，确保公司房地产开发与经营业务紧跟市场风向，降低政策风险带来的不利影响。

2. 行业风险

房地产行业的平均利润水平相比过去十年出现显著下降，行业正经历着剧烈的洗牌运动，行业集中度大大提高，龙头企业优势突出。公司在规模方面存在一定局限性，需要在核心地域精耕细作，发挥公司作为老牌国有控股上市公司房地产开发企业的品牌优势，通过将房地产开发进行模式创新、产品创新、机制创新，同时保持经营性物业及管理服务的持续发展，增强企业抗风险能力，应对行业变革带来的新挑战。

3. 经营风险

公司面临规模扩张和业务创新升级的迫切需求，同时也面临土地、建造、人工、融资等方面的成本上升。公司将积极优化经营模式、提高管理能力、升级传统业务、丰富营销手段、加快存量周转。同时，大力招募和培养复合型优秀人才，为企业高效扩张、持续增长提供源源不断的动力，保持公司可持续发展能力。

特此报告。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

议案三

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度监事会工作报告

各位股东、股东代表：

本公司监事会在法定职权和股东大会授权范围内勤勉尽责，忠实履行职务，依据相关法律、法规的要求，充分发挥监督职能，有效维护了公司和股东利益，并出具《2017 年度监事会工作报告》。

本报告已经公司第九届监事会 2018 年第一次会议审议通过。

请各位股东、股东代表审议。

附件：《广州珠江实业开发股份有限公司 2017 年度监事会工作报告》

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度监事会工作报告

作为广州珠江实业开发股份有限公司的监事，根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，我们监事会共五位监事严格遵守相关规定，本着对全体股东负责的态度，积极有效地开展工作，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，为企业规范运作和发展起到了积极作用。

一、监事会工作情况

报告期内，监事会共召开 6 次会议，情况如下：

（一）2017 年 3 月 29 日，公司第八届监事会召开了 2017 年第一次会议，审议通过了《2016 年年度报告全文及摘要》、《2016 年度监事会工作报告》、《2016 年度财务决算报告》、《2016 年度利润分配预案》、《2016 年度内部控制评价报告》及《关于续聘 2017 年度财务与内部控制审计机构的议案》等议案。

（二）2017 年 4 月 21 日，公司第八届监事会召开了 2017 年第二次会议，审议通过了《2017 年第一季度报告全文及正文》。

（三）2017 年 6 月 8 日，公司第八届监事会召开了 2017 年第三次会议，审议通过了《关于监事会换届选举的议案》

（四）2017 年 6 月 29 日，公司第九届监事会召开了 2017 年第一次会议，审议通过了《关于选举第九届监事会主席的议案》。

（五）2017 年 8 月 22 日，公司第九届监事会召开了 2017 年第二次会议，审议通过了《2017 年半年度报告全文及摘要》。

（六）2017年10月20日，公司第九届监事会召开了2017年第三次会议，审议通过了《2017年第三季度报告全文及正文》。

二、监事会对公司有关事项的独立意见

（一）公司依法运作情况

公司监事列席董事会、出席股东大会，对公司决策过程、制度建设及执行能够全面参与和监督。监事会认为，本年度公司决策程序合法有效，股东大会、董事会决议能够得到很好的落实，公司内部控制制度逐步健全完善，形成了较为完善的经营机构、决策机构、监督机构之间的制衡机制。本年度内未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时有违反法律法规、公司章程或损坏公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

公司监事会通过听取公司管理人员的汇报、审议公司定期报告、审查会计师事务所出具的审计报告等方式，对公司财务情况进行检查、监督。报告期内，公司财务报告的编制和审议程序符合有关法律法规要求，能够真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果。

（三）公司收购、出售资产情况

报告期内，公司取得了开平市恒祥房地产开发公司、广州市穗芳鸿华科技发展有限公司的部分股权，公司的子公司广州天晨房地产开发有限公司，通过广州公共资源交易中心，成功竞得海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块。定价方式公平，不存在损害公司和股东，尤其是中小股东利益的情形，决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定。

（四）关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易均按照市场公平交易的原则进行，无损害公司利益和股东利益的行为发生。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

议案四

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度财务决算报告

各位股东、股东代表：

公司 2017 年度财务决算，业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审核，并出具大华审字[2018]003511 号标准无保留意见的审计报告。现将财务主要指标完成情况报告如下：

一、总资产：2017 年末公司总资产合计 13,643,677,677.51 元，其中：流动资产占总资产的 74.56%，长期股权投资占总资产的 3.22%，固定资产占总资产的 6.16%，投资性房地产占总资产的 8.85%，无形资产及其他资产占总资产的 7.21%。资产负债率为 71.64%。

二、营业收入：2017 年营业收入 4,239,854,137.34 元，比上年同期增长 3.39%。其中：三亚金水湾项目销售收入 1,776,700,249.84 元，广州珠江嘉园项目销售收入 1,161,859,755.23 元，开平天玺湾项目销售收入 317,406,040.00 元，长沙珠江花城及珠江酃城项目销售收入 296,784,934.57 元，安徽中侨项目销售收入 227,587,456.63 元，广州丽江国际项目销售收入 117,938,485.66 元，广州珠江璟园项目销售收入 92,906,405.87 元；广州御东雅轩项目销售收入 500,704.76 元；物业经营及管理收入 126,370,356.49 元，健康管理咨询收入 2,000,966.24 元；其他业务收入 119,798,782.05 元。

三、净利润：2017 年实现营业利润为 693,736,813.26 元，主要是三亚金水湾项目、广州珠江嘉园项目、长沙珠江花城及珠江酃城项目、

广州珠江璟园项目、安徽中侨项目及物业经营、物业管理产生的利润，其中投资收益 115,335,420.15 元，主要是银行理财产品的投资收益及处置创基公司收益；实现归属于母公司净利润为 359,783,218.34 元，比上年同期增长 7.99%。

四、股东权益：2017 年末归属于母公司的股东权益合计 2,898,026,770.11 元，比上年末增长 12.42%。

五、未分配利润：截止 2017 年 12 月 31 日，未分配利润为 1,764,896,572.94 元，可供股东分配的利润为 1,764,896,572.94 元。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

议案五

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度利润分配预案

各位股东、股东代表：

经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2017 年度实现归属于上市公司股东净利润为 359,783,218.34 元。根据《公司章程》的规定提取法定盈余公积金 7,102,881.24 元，同时根据 2016 年利润分配方案送红股 142,243,454 股，派发红利 35,560,863.45 元，以及支付应付普通股股利 4,036,678.91 元后，加上年初未分配利润 1,594,057,232.20 元，截止报告期末可供股东分配的利润为 1,764,896,572.94 元。

2017 年利润分配预案为：以 2017 年末总股本 853,460,723.00 股为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发红利 42,673,036.15 元，剩余利润作为未分配利润留存。

2017 年度，公司现金分红总额占当年归属于上市公司股东净利润的比例为 11.86%，公司 2015-2017 年度累计现金分红数量达到最近三年实现的年均可分配利润的 30%，符合《公司章程》利润分配政策的相关要求，但低于《上海证券交易所上市公司现金分红指引》鼓励的现金分红总额占当年归属于上市公司股东净利润的 30%，主要是考虑到房地产行业是资金密集型行业，需要充足的资金保证公司的持续发展及财务安全。本次利润分配方案实施后的留存未分配利润将用于补充公司流动资金及项目投资，预计公司仍将保持良好收益水平。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

议案六

广州珠江实业开发股份有限公司

关于续聘 2018 年度财务与内部控制审计机构的议案

各位股东、股东代表：

大华会计师事务所(特殊普通合伙)在为公司提供 2017 年度审计服务的工作中，能够认真负责、勤勉尽责，审计工作符合各项规范，审计进度符合计划要求，公司拟续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)为 2018 年度财务与内部控制审计机构，财务审计费确定为人民币贰拾捌万元整(小写 ¥280,000.00 元)，内部控制审计费确定为人民币壹拾伍万元整(小写 ¥150,000.00 元)，合计人民币肆拾叁万元整(小写 ¥430,000.00 元)。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

议案七

广州珠江实业开发股份有限公司

关于修订《公司章程》的议案

各位股东、股东代表：

为健全党组织参与重大决策机制，强化党组织对企业领导人员依法行权履职的监督，确保企业决策部署及其执行过程符合党和国家方针政策、法律法规，切实把加强党的领导和完善公司治理统一起来，结合企业实际情况，公司拟对《公司章程》进行相应修订。具体修订内容如下：

本次《公司章程》修订的具体内容如下：

一、新增：在原章程第七章后新增第八章“党建工作”

第一百五十一条 公司党组织按管理权限由上级党组织批准设立。公司党组织在公司发挥领导核心和政治核心作用，承担从严管党治党责任。落实党风廉政建设主体责任，负责保证监督党和国家的方针政策在本企业的贯彻执行，前置研究讨论企业重大问题，落实党管干部和党管人才原则，坚持和完善双向进入、交叉任职的领导体制，加强对公司领导人员的监督，领导公司思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群众组织。公司设纪检监察工作机构，落实党风廉政建设监督责任，履行党的纪律审查和纪律监督职责。公司党组织和公司纪检监察机构的有关负责人的职数按上级党组织批复设置，并按照《党章》等有关规定选举或任命产生。

第一百五十二条 公司党组织实行集体领导制度，工作应当遵循以下原则：

（一）坚持党的领导，保证党的理论和路线方针政策贯彻落实；

（二）坚持全面从严治党，依据党章和其他党内法规开展工作，落实党组织管党治党责任；

（三）坚持民主集中制，确保党组织的活力和党的团结统一；

（四）坚持党组织发挥领导核心和政治核心作用与董事会、经理层依法依章程行使职权相统一，把党的主张通过法定、民主程序转化为董事会、经理层的决定。

第一百五十三条 公司党组织讨论并决定以下事项：

（一）学习党的路线方针政策和国家的法律法规，上级党组织和政府重要会议、文件、决定、决议和指示精神，研究贯彻落实措施；

（二）研究决定加强和改进党的思想、组织、作风、反腐倡廉和制度建设等有关工作；

（三）落实党管干部原则和党管人才原则，完善适应现代企业制度要求和市场需要的选人用人机制、确定标准、规范程序、参与考察、推荐人员，建设高素质经营管理者队伍和人才队伍；

（四）研究决定以党组织名义部署的重要工作、重要文件、重要请示，审定下属企业党组织提请议定的重要事项等；

（五）研究决定党组织的年度工作思路、工作计划、基层党组织和党员队伍建设方面的重要事项；

（六）研究决定党风廉洁建设和反腐败工作，落实党风廉洁建设主体责任；

（七）研究决定公司职工队伍建设、精神文明建设、企业文化建设、维护和谐稳定等方面的重大问题；

（八）需党组织研究决定的其他事项。

第一百五十四条 公司党组织前置研究讨论以下事项：

- （一）公司发展战略、中长期发展规划；
- （二）公司生产经营方针；
- （三）公司重大投融资、贷款担保、资产重组、产权变动、重大资产处置、资本运作等重大决策中原则性方向性问题；
- （四）公司重要改革制度的制定、修改；
- （五）公司的合并、分立、变更、解散以及内部管理机构设置和调整，下属企业的设立和撤销；
- （六）公司的章程草案和章程修改方案；
- （七）公司中高层经营管理人员的选聘、考核、薪酬、管理和监督；
- （八）提交职工代表大会讨论的涉及职工切身利益的重大事项；
- （九）公司在安全生产、维护稳定等涉及企业政治责任和社会责任方面采取的重要措施；
- （十）董事会、经理层认为应提请党组织讨论的其他“三重一大”问题。

第一百五十五条 坚持“先党内、后提交”的程序。对关系公司改革发展稳定的“三重一大”问题，董事会、经理层拟决策前应交公司党组织进行讨论研究，党组织召开会议讨论研究后提出意见建议，再按程序提交董事会、经理层进行决策。

公司党组织制定专门的议事规则及相关配套工作制度，确保决策科学、运作高效、全面履行职责。

二、修订：

条款	修订前	修订后
第六十九条	股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由副董事长主持，副董事长不能履行职务或者不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。	股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。

第一百零八条	董事会由 11 名董事组成，设董事长 1 名，副董事长 1 名。	董事会由 11 名董事组成，设董事长 1 名。
第一百一十三条	董事会设董事长 1 名，设副董事长 1 名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。	董事会设董事长 1 名，由董事会以全体董事的过半数选举产生。
第一百一十五条	公司副董事长协助董事长工作，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长履行职务；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举 1 名董事履行职务。	董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举 1 名董事履行职务。

《公司章程》作上述修改后，序号相应顺延。具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

除上述修订条款外，《公司章程》其他条款内容不变。公司董事会提请股东大会授权公司董事长或董事长授权的相关人员办理相关工商变更等手续。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

议案八

广州珠江实业开发股份有限公司 关于修订《董事会议事规则》的议案

各位股东、股东代表：

为了提高公司经营行为的决策效率，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2014年修订）及新修订的《公司章程》，对《董事会议事规则》相关条款进行修订。具体修订内容如下：

条款	修订前	修订后
第二条	董事会构成 公司董事会由十一名董事组成，设董事长一名，副董事长一名，其中独立董事四名。	董事会构成 公司董事会由十一名董事组成，设董事长一名，其中独立董事四名。
第十一条	会议的召集和主持 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由副董事长召集和主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。	会议的召集和主持 董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

《董事会议事规则》全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018年5月30日

议案九

广州珠江实业开发股份有限公司 关于修订《股东大会议事规则》的议案

各位股东、股东代表：

为了提高公司经营行为的决策效率，结合企业实际情况，公司拟对《股东大会议事规则》进行相应修订。具体修订内容如下：

条款	修订前	修订后
第三十三条	股东大会由董事长主持。 董事长不能履行职务或不履行职务时，由副董事长主持； 副董事长不能履行职务或者不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。	股东大会由董事长主持。 董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。

《股东大会议事规则》全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

请各位股东、股东代表审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2018年5月30日

议案十

广州珠江实业开发股份有限公司

关于选举董事的议案

各位股东、股东代表：

因工作调动，郑暑平先生、廖晓明先生及梁宇行先生不再担任公司董事会、董事会专门委员会相关职务，以及公司其他任何职务。公司不再设置副董事长职位。现拟提名邓今强先生、朱渝梅女士、黄静女士为公司第九届董事会董事候选人，任期自股东大会通过之日起至本届董事会届满止。

此议案已经公司第九届董事会 2018 年第五次会议审议通过。

请各位股东、股东代表审议。

附件：董事候选人简历

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

附件

董事候选人简历：

邓今强：男，1970年10月生，北京市人，汉族，1995年7月参加工作，1997年10月加入中国共产党，暨南大学计划统计专业毕业，大学本科学历，高级工商管理硕士学位，高级人力资源管理师、经济师，现任广州珠江实业集团有限公司总经理助理、董事会秘书。截止目前，不存在受到中国证券监督管理委员会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒的情形。

朱渝梅：女，1967年10月生，重庆合川人，汉族，1992年7月参加工作，1987年5月加入中国共产党，西南农业大学农业经济与管理专业毕业，研究生学历，农学硕士学位，高级会计师，注册会计师、注册税务师、国际注册内部审计师，现任广州珠江实业集团有限公司财务部总经理。截止目前，不存在受到中国证券监督管理委员会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒的情形。

黄静：女，1969年8月出生，湖南长沙人，汉族，中共党员，大学学历，文学学士，高级政工师，经济师。历任广州珠江实业开发股份有限公司办公室副主任、资本运营部副经理、证券事务代表、办公室主任、工会副主席、物业经营分公司总经理、广州珠江投资发展有限公司董事总经理、珠江新岸酒店总经理，广州珠江实业开发股份有限公司董事会秘书、副总经理、纪委书记。现任广州珠江实业开发股份有限公司党总支书记、董事会秘书、副总经理。截止目前，不存在受到中国证券监督管理委员会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒的情形。

议案十一

广州珠江实业开发股份有限公司

关于选举监事的议案

各位股东、股东代表：

公司现拟提名陆伟华女士为公司第九届监事会股东代表监事候选人，任期自股东大会通过之日起至本届监事会届满止。

此议案已经公司第九届监事会 2018 年第二次会议审议通过。

请各位股东、股东代表审议。

附件：股东代表监事候选人简历

广州珠江实业开发股份有限公司

2018 年 5 月 30 日

附件

股东代表监事候选人简历：

陆伟华：女，1973 年 8 月出生，本科学历，法律硕士学位，房地产经济师、律师。曾任广州珠江实业集团有限公司房地产部职员，物业经营部/广州世界贸易中心大厦有限公司部门经理、高级专业经理，广州珠江实业集团有限公司资产运营部（法律事务部）高级专业经理，开发拓展部高级专业经理、部门副总经理。现任广州珠江实业集团有限公司资产运营部（法律事务部）副总经理。截止目前，不存在受到中国证券监督管理委员会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒的情形。

报告

广州珠江实业开发股份有限公司

2017 年度独立董事述职报告

作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《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》、《独立董事年报工作制度》等有关规定，我们勤勉尽责地履行职责和义务，维护公司及全体股东特别是中小股东的合法权益。现将 2017 年度的履职情况报告如下：

一、独立董事年度履职情况

（一）报告期内，出席会议情况

2017 年，公司董事会召开了 14 次会议，独立董事参加公司会议情况如下：

独立董事姓名	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
顾乃康	14	14	4	0	0	否
朱列玉	14	14	4	0	0	否
胡志勇	14	14	4	0	0	否
徐勇	9	9	2	0	0	否

（二）议案审议情况

公司通过电子邮件的形式，报送公司及行业相关的重要信息，使我们及时了解和掌握公司日常生产经营动态。按照规范要求，我们在董事会召开前认真阅读会议材料，通过结合书面材料与会议现场听取

公司管理层对于经营状况和规范运作方面的汇报，了解公司在行业中的发展。

报告期内，我们根据上海证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及《独立董事年报工作制度》等规章制度，针对各项需要独立董事审查的重要事项，均认真审查并发表独立意见。2017 年度，我们对提交公司董事会表决的所有议案均投了赞成票。在讨论过程中，我们对部分议案或者重大事项发表了我们的意见，提出了我们的建议和修改要求，这些建议和要求得到了公司采纳。

二、独立董事年度履职重点关注事项的情况

（一）关联交易情况

报告期内，公司发生的日常关联交易均按照市场公平交易的原则进行，无损害公司利益和股东利益的行为发生。

（二）对外担保及资金占用情况

报告期内，公司对外担保事项的决策程序符合《公司章程》的有关规定，没有违法违规提供对外担保的情况。

报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方占用资金的情况。

（三）募集资金使用情况

报告期内，公司不存在股份发行募集资金的使用情况。公司非公开发行公司债券已完成发行，募集资金用于补充公司营运资金和偿还公司债务及适用的法律法规允许的其他用途，不存在损害公司和股东利益的行为。

（四）高级管理人员提名以及薪酬情况

2017年6月8日，公司第八届董事会2017年第五次会议审议通过了《关于董事会换届选举的议案》，并经2017年6月29日召开的2016年年度股东大会审议，同意选举郑暑平、廖晓明、梁宇行、张纲、罗晓、吴张、蔡穗声、顾乃康、朱列玉、胡志勇、徐勇为第九届董事会董事，其中顾乃康、朱列玉、胡志勇、徐勇为第九届董事会独立董事。

2017年12月6日，公司第九届董事会2017年第九次会议审议通过了《关于续聘罗晓先生担任公司总经理的议案》、《关于续聘黄静女士担任公司副总经理的议案》、《关于续聘黄静女士担任公司董事会秘书的议案》、《关于续聘甘耀华先生担任公司副总经理的议案》、《关于续聘潘晓军先生担任公司副总经理的议案》、《关于聘任李亭先生担任公司副总经理的议案》、《关于续聘罗彬女士担任公司财务总监的议案》，同意续聘罗晓先生担任公司总经理，续聘黄静女士担任公司副总经理、董事会秘书，续聘甘耀华先生担任公司副总经理，续聘潘晓军先生担任公司副总经理，聘任李亭先生担任公司副总经理，续聘罗彬女士担任公司财务总监，以上高级管理人员任期均自董事会通过之日起至本届董事会届满止。

我们对高级管理人员的薪酬情况进行了认真的审核，认为2017年度公司对高级管理人员支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策及考核标准。

（五）聘任或者更换会计师事务所情况

报告期内，公司未更换会计师事务所，大华会计师事务所（特殊普通合伙）为 2017 年度财务与内部控制审计机构。我们就此聘任会计事务所事项发表了独立意见，认为公司相关聘任程序符合国家法律、法规和《公司章程》的相关规定。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司 2016 年年度股东大会审议通过了《2016 年度利润分配预案》：以 2016 年末总股本 711,217,269 股为基数向全体股东每 10 股送 2 股，同时向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计送红股 142,243,454 股，派发红利 35,560,863.45 元，送股后公司总股本增加至 853,460,723 股，剩余利润作为未分配利润留存。

我们认为公司 2016 年度利润分配预案体现了公司重视对投资者的合理回报，充分考虑了全体股东的利益，不存在损害其他股东尤其中小股东利益的情形。预案符合公司的实际情况，制定及审议程序符合相关规定。

（七）公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司控股股东广州珠江实业集团有限公司及其一致行动人广州市人民政府国有资产监督管理委员会完成了增持计划，并严格履行了“在法定期限内不减持所持有的公司股份。”的承诺。详细内容请参见公司于 2017 年 1 月 26 日披露的《关于控股股东增持计划实施完成的公告》。

（八）信息披露的执行情况

报告期内，公司完成了 2016 年年度报告、2017 年第一季度报告、2017 年半年度报告、2017 年第三季度报告的编制及披露工作；同时完成各类临时公告 40 项。我们对公司 2017 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《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》、《信息披露管理制度》等相关规定，履行了必要的审批、报送程序，信息披露真实、准确、完整。

（九）内部控制的执行情况

报告期内，公司披露了《2016 年度内部控制评价报告》和《2016 年度内部控制审计报告》，公司内部控制规范体系逐步完善。

（十）董事会专门委员会运作情况

1、战略委员会年度工作情况

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。当前，公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极拓展对外股权投资，提升企业发展规模与盈利能力。未来，将坚持以住宅、商业地产开发为主的同时，加大对金融地产模式的探索，重点推进“股权融资+债权融资”发展模式，加大股权投资力度，积极研究与推进健康、旅游等多元地产的战略，深耕广州、发展湖南、布局海南、进军安徽，多措并举抢抓发展机遇，实现企业规模和经营业绩稳定增长。

2、提名委员会年度工作情况

提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。

2017 年 12 月 1 日公司第九届董事会提名委员会 2017 年第一次会议审议了《关于提名公司高级管理人员候选人的提案》，并将审议通过的提名提交董事会审议批准。

3、薪酬与考核委员会年度工作情况

薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案。2017 年 3 月 10 日，公司审议了《关于发放公司高管 2016 年度浮动收入的议案》。

4、审计委员会年度工作情况

2017 年度，公司审计委员会共召开了 6 次会议和 1 次专项沟通会，全体委员亲自出席了全部会议，并对相关会议决议进行了签字确认。历次会议的主要内容如下：

（1）2017 年 1 月 13 日，召开了第八届董事会审计委员会 2017 年第一次会议，审阅了公司提交的 2016 年度财务报表，并同意以该财务报表为基础开展 2016 年度的财务审计工作。

（2）2017 年 3 月 9 日，召开了 2016 年度财务审计工作专项沟通会，会议主要就年审会计师出具初步审计意见后，沟通审计过程中重点关注的问题。

（3）2017 年 3 月 24 日，召开了第八届董事会审计委员会 2017 年第二次会议，审阅了会计师事务所提交的《2016 年年度审计报告》和《2016 年度内部控制审计报告》，以及公司编制的《2016 年年度报告全文及摘要》、《2016 年度内部控制评价报告》、《关于续聘

2017 年度财务与内部控制审计机构的议案》。

(4) 2017 年 4 月 20 日，召开了第八届董事会审计委员会 2017 年第三次会议，审议通过了《2017 年第一季度报告全文及正文》。

(5) 2017 年 8 月 11 日，召开了第九届董事会审计委员会 2017 年第一次会议，审议通过了《2017 年半年度报告全文及摘要》。

(6) 2017 年 9 月 15 日，召开了第九届董事会审计委员会 2017 年第二次会议，审议通过了《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议案》。

(7) 2017 年 10 月 16 日，召开了第九届董事会审计委员会 2017 年第三次会议，审议通过了《2017 年第三季度报告全文及正文》。

5、风险管理委员会年度工作情况

风险管理委员会主要负责对公司重大投资、融资决策进行研究并提出建议，提出公司风险管理的策略，对公司经营方面需经董事会审议批准的重大事项进行研究并提出建议。2017 年度，我们对公司各重大投资事项风险状况进行评估并提出建议，努力研究并提出完善公司风险管理和内部控制的建议。

三、总体评价和建议

作为公司独立董事，我们严格按照《公司法》、《证券法》和《上市公司治理准则》、《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》、《独立董事年报工作制度》等有关规定，本着客观、公正、独立的原则，切实履行职责，参与公司重大事项的决策，勤勉尽责，充分发挥独立董事

的作用，维护了公司的整体利益和全体股东尤其是中小股东的合法权益。

2018 年度，我们将严格按照相关法律法规对独立董事的规定和要求，继续担负起作为公司独立董事应有的重任，忠实、勤勉、尽责地履行独立董事职责，深入了解公司的经营和运作情况，加强同公司董事会、监事会、经营管理层之间的沟通，增强董事会的决策能力和领导水平，提高公司业务水平和经营绩效，维护全体股东利益。

特此报告。

第九届董事会独立董事：顾乃康 朱列玉 胡志勇 徐勇

2018 年 5 月 30 日