

广州粤泰集团股份有限公司关于全资子公司香港粤泰置业投资有限公司收购关联方柬埔寨资产关联交易的补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2016年12月9日，公司在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》披露了《广州粤泰集团股份有限公司关于全资子公司香港粤泰置业投资有限公司收购关联方柬埔寨资产的关联交易公告》【临2016-118号】（以下简称“本次公告”）。同时披露了具有从事证券、期货业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司以2016年8月31日为基准日出具的《香港粤泰置业发展有限公司拟收购金边天鹅湾房地产开发有限公司股权项目评估报告》（以下简称“评估报告”）。现在上述事项补充说明如下：

1、在本次公告中公司拟收购的关联方资产其中之一为柬埔寨的金边天鹅湾置业发展有限公司（英文名称“Phnom Penh Swan Bay Property Development Co., Ltd.”，以下简称“金边天鹅湾公司”）的股权和收益权。在评估报告中，北京中企华资产评估有限责任公司将之称为“金边天鹅湾房地产开发有限公司”。经公司与北京中企华资产评估有限责任公司沟通，金边天鹅湾置业发展有限公司与金边天鹅湾房地产开发有限公司实为同一家公司，英文名称均为“Phnom Penh Swan Bay Property Development Co., Ltd.”。由于翻译的差异，导致该公司的中文名称出现不一致之处。北京中企华资产评估有限责任公司已就上述差异重新出具了《香港粤泰置业发展有限公司拟收购金边天鹅湾置业发展有限公司股权项目评估报告》。

2、本次关联交易事项中标的公司的收益权是指：转让人的任何或全部该些股份或其任何部份或代表该些股份的其他财产的一切现有及未来股息、利息及其他应收款项所产生的权利、产权及利益。本收益权不承担公司未来经营面临的风险所导致的损失。

3、由于本次收购完成后，金边天鹅湾公司及寰宇国际进出口有限公司（以

下简称“寰宇国际公司”) 在柬埔寨当地公司登记管理部门按以上股权及收益权比例完成变更及公司章程修改, 同时在修改后的公司章程中杨树坪先生及杨硕先生放弃公司董事的委任权及公司实际经营权, 即公司的全部董事全部由香港粤泰置业投资有限公司(以下简称“粤泰置业”) 提名的人员委任、公司实际经营权由粤泰置业拥有。因此, 金边天鹅湾公司及寰宇国际公司将纳入公司合并报表范围。

4、本次交易标的公司净资产评估价值较账面值溢价率较高的原因:

具有从事证券、期货业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司以 2016 年 8 月 31 日为基准日为本次交易标的公司出具了评估报告。报告显示, 金边天鹅湾房地产开发有限公司所有者权益账面值为 66.59 万美元, 评估值为 2,252.57 万美元, 增值额为 2,185.98 万美元, 增值率为 3,282.75%。寰宇国际进出口有限公司所有者权益账面值为 345.20 万美元, 评估值为 3,061.05 万美元, 增值额为 2,715.85 万美元, 增值率为 786.75%。主要是因为评估报告将房地产开发企业的主要资产-开发成本采用动态假设开发法(收益途径)的模型进行评估, 体现房地产项目投入产出的时间价值。导致本次评估标的公司的净资产较账面值有较大溢价。其中:

(1) 金边天鹅湾公司开发成本核算内容主要为 EAST ONE 项目, 账面价值 9,406,129.75 美元。评估值为 33,415,048.91 美元。

EAST ONE 项目位于柬埔寨金边市当盘(DAUN PENH)区泵冉(BOEUNG RAING)分区第 2 村 51 街角 214 街。项目占地面积 1,271.00 平方米, 项目规划建设 1 栋 22 层高的住宅楼, 规划总建筑面积 23,653.79 平方米, 预计建筑总面积 23,404.70 平方米, 规划物业类型为住宅及底层商铺。规划可售建筑面积 20,809.27 平方米(套内面积 18,410.74 平方米), 规划容积率 17.34。该项目于 2015 年 3 月开工建设, 预计于 2017 年 3 月全部竣工, 金边天鹅湾公司取得土地的成本较低。截至评估基准日, 该项目已部分进行了预售, 预计可售套内面积为 18,410.74 平方米(其中高层精装公寓 17,859.21 平方米、底层商业 551.53 平方米), 已预售套内面积为 10,626.29 平方米(其中高层精装公寓 10,352.89 平方米, 销售均价 2,356.46 美元; 底层商业 273.40 平方米, 销售均价 4,941.30 美元;), 未销售套内面积为 7,784.45 平方米。截至评估基准日, 该项目尚未结转销售收入。

(2) 寰宇国际公司开发成本核算内容主要为正在开发建设的 EAST VIEW 项目, 账面价值 20,964,838.20 美元。评估值为 48,561,093.04 美元。

该项目位于柬埔寨王国金边市桑园区洞里百萨分区第 10 村罗诺顿大道 41 街。项目占地面积 4,897.00 平方米，规划总建筑面积 111,468.46 平方米，预计建筑总面积 109,506.46 平方米，规划物业类型为住宅、办公、商铺、停车库等。

项目规划建设 4 栋 38 层高的住宅楼和一栋 38 层高的办公楼共计 5 栋建筑，建筑物地下一层为摩托车库及设备用房，首层及二层外立面侧均为商铺，机动车停车库设置在地面以上 2 层-6 层。

该项目于 2015 年 6 月开工建设，预计于 2018 年 11 月全部竣工，寰宇国际公司取得土地的成本较低。截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，预计可售套内面积为 73,298.58 平方米(其中高层精装住宅 55,554.56 平方米、高层写字楼 15,849.05 平方米、底层商业 1,894.97 平方米)，已预售套内面积为 2,863.69 平方米(其中高层精装住宅 32.78 平方米，销售均价 2,552 美元，高层写字楼 2,336.95 平方米，销售均价 1991 美元，底层商业 493.96 平方米，销售均价 3929 美元。)，未销售套内面积为 70,434.89 平方米。

由于 EAST ONE 和 EAST VIEW 项目所处金边市，为柬埔寨王国的首都。柬埔寨王国正处于快速发展的时期，每年的经济以 7% 极速增长。自 2012 年以来，柬埔寨房地产业逐步复苏，尤其金边市开发量和房屋价格逐年攀升，几乎每年都有 10~20% 的成长，部分地区房价表现甚至更高，且近年仍持续维持这样的涨幅。

《全球房地产指南》指出，柬埔寨首都金边近年来房地产市场持续稳健增长，2013 年平均房屋总价水平约 7 万美元，平均涨幅高达 15%，租金投资回报率约为 8%，被评为“相当值得投资”的国家。柬埔寨拥有发达的旅游业，这也刺激一些核心区的物业拥有长远的投资潜力。目前金边市黄金地段的公寓平均价格为 1500 美元/平方米到 3800 美元/平方米不等，2016 年第一季度国际开发者驱动土地价格评估数据表明柬埔寨金边平均高档公寓价格 3,200 美元/平方米、甲级写字楼平均价格达到 3,475 美元/平方米。

综上所述，本次评估增值原因为：存货账面价值只包括 EAST ONE 和 EAST VIEW 项目成本，而评估价值是市场公允价值，对已投入成本应体现的合理的开发利润进行体现，故形成评估增值。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司

2016 年 12 月 10 日