

广州粤泰集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会会议资料

（召开时间：2016 年 12 月 26 日）

资料目录

- 1、会议议程；
- 2、《关于公司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议案》。

广州粤泰集团股份有限公司 2016 年第三次临时股东大会 会议议程

主持人：杨树坪董事长

签到时间：二〇一六年十二月二十六日（星期一）下午 14:30—15:30

会议地点：广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼公司会议室。

会议时间：下午 14:30—15:30

会议议程：

一、介绍本次股东大会到会股东情况，并宣布大会开幕；

二、介绍本次股东大会议案：

- 1、《关于公司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议案》。

三、股东审议议案；

四、指定律师和推荐监事会一名成员为监票人；

五、宣读投票表决事项；

六、现场点票与统计；

七、宣读现场表决结果；

八、律师宣读现场表决结果；

九、宣布现场会议结束。

广州粤泰集团股份有限公司

二〇一六年十二月二十六日

议案一

关于公司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议案

各位股东：

一、关联交易概述

2016 年 12 月 7 日，经公司第八届董事会第四十七次会议以通讯方式审议通过，公司董事会同意广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）在香港的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“粤泰置业”）收购关联人杨树坪、杨硕所持有的位于柬埔寨的金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾公司”）45%的股权及另外 53%的收益权，以及关联人杨树坪、杨硕所持有的位于柬埔寨的寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际公司”）19%的股权及另外 49%的收益权。具体收购明细为：

收购标的	交易对象	收购的对价(美元)
金边天鹅湾公司 45%股权	杨树坪	10,136,565
金边天鹅湾公司 45%收益权	杨树坪	10,136,565
金边天鹅湾公司 8%收益权	杨硕	1,802,056
寰宇国际公司 19%股权	杨树坪	5,815,995
寰宇国际公司 32%收益权	杨树坪	9,795,360
寰宇国际公司 17%收益权	杨硕	5,203,785
合计		42,890,326

完成收购后金边天鹅湾公司股权和收益权结构变更具体如下：

股东	本次收购前		本次收购后	
	股权(%)	收益权(%)	股权(%)	收益权(%)
杨树坪	90	90	45	0
杨硕	10	10	10	2
粤泰置业	0	0	45	98

合计	100	100	100	100
----	-----	-----	-----	-----

完成收购后寰宇国际公司股权和收益权结构变更具体如下：

股东	本次收购前		本次收购后	
	股权 (%)	收益权 (%)	股权 (%)	收益权 (%)
杨树坪	51	51	32	0
杨硕	19	19	19	2
DAC 投资公司	30	30	30	30
粤泰置业	0	0	19	68
合计	100	100	100	100

以上股权及收益权对价由粤泰置业在本协议生效后的三个月内向杨树坪先生及杨硕先生支付。

金边天鹅湾公司及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。

关联交易合同在完成香港粤泰置业投资有限公司的全资控股母公司——广州粤泰集团股份有限公司所必须的审批程序后生效。

上述关联交易合计金额为 42,890,326 美元。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

杨树坪先生为本公司的实际控制人，杨树坪与杨硕先生为父子关系，因此本次交易构成了杨树坪、杨硕与上市公司之间的关联交易。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与杨树坪先生及其控制下的粤泰控股之间的关联交易已经达到 3,000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上。

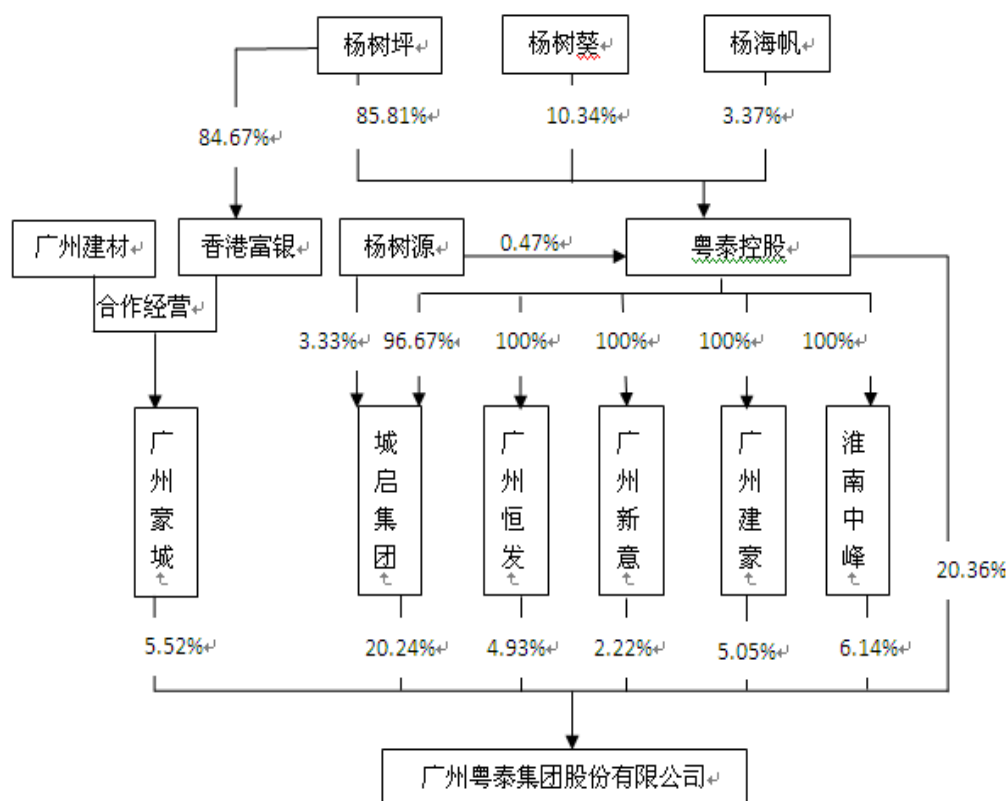
二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

杨树坪先生为本公司控股股东粤泰控股的实际控制人，粤泰控股持有上市公司 258,249,370 股，占上市公司总股本的 20.36%，为本公司第一大股东；其一致行动人广州城启集团有限公司持有本公司股份 256,688,000 股，占公司发行股本总数的 20.24%；其一致行动人淮南市中峰房地产投资管理有限公司持有本公司股份

77,802,553 股，占公司发行股本总数的 6.14%；其一致行动人广州豪城房产开发有限公司持有本公司股份 69,965,964 股，占公司发行股本总数的 5.52%；其一致行动人广州建豪房地产开发有限公司持有本公司股份 64,055,660 股，占公司发行股本总数的 5.05%；其一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有本公司股份 62,507,125 股，占公司发行股本总数的 4.93%；其一致行动人广州新意实业发展有限公司持有本公司股份 28,214,857 股，占公司发行股本总数的 2.22%；上述一致行动人合计持有本公司 817,483,529 股，占公司发行股本总数的 64.46%。杨树坪先生为本公司的实际控制人，杨树坪与杨硕为父子关系。

具体关联关系如下图：



（二）关联人基本情况

1、杨树坪

性别：男

国籍：中国（香港）

住所：中国广州

最近三年的职业和职务：历任本公司第四、五、六、七届董事会董事长。广州

粤泰控股集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团董事长、总裁，本公司第八届董事会董事长、总裁。

杨树坪其控制的核心企业（粤泰控股）主要业务的基本情况。

广州粤泰控股集团有限公司，成立于 1994 年 8 月 1 日。法定代表人为杨树坪，注册资本 49,334 万元人民币，住所为广州市越秀区寺右新马路 111-115 号 15、17、19 室，经营范围：批发和零售贸易；物业管理服务；利用自有资金进行对外投资，投资管理，企业管理咨询。目前杨树坪先生持有粤泰控股 85.51%的股权。

2、杨硕

性别：男

国籍：柬埔寨/加拿大

住所：金边市西哈努克大道奔巾帕 1 区努克大道 182 号。

最近三年的职业和职务：金边天鹅湾公司执行董事兼 CEO，寰宇国际进出口有限公司执行董事兼 CEO，柬城泰集团有限公司执行董事兼 CEO，鑫源矿业有限公司执行董事兼 CEO，鸿鑫矿业有限公司执行董事兼 CEO。

三、关联交易标的基本情况

（一）金边天鹅湾置业发展有限公司和寰宇国际进出口有限公司基本情况：

1、金边天鹅湾置业发展有限公司（Phnom Penh Swan Bay Property Development Co., Ltd.）成立于 2012 年 5 月 21 日，注册资本：1,000 万美元，法定代表人：杨树坪，企业类型：有限责任公司，主营业务：房地产开发及销售；成立时间 2012 年 05 月 21 日；注册地点：金边市西哈努克大道奔巾帕 1 区努克大道 182 号。原股东杨树坪占 90%股份；原股东杨硕占 10%股份。

金边天鹅湾房地产开发有限公司是一家房地产开发公司，主营房地产开发项目为“EAST ONE”项目，该项目主体已完工，正在进行内外部精装装修，目前正在对外销售。

EAST ONE 项目位于柬埔寨金边市当盘(DAUN PENH)区泵冉(BOEUNG RAIN)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。

项目规划经济指标如下表：

单位：平方米

项目规划指标	EAST ONE	备注
总占地面积	1,271.00	
建筑用地面积	925.24	
道路用地面积	0.00	
绿化用地面积	0.00	
总建筑面积	23,404.70	
计算容积率建筑面积	22,111.16	
容积率	17.34	
不计算容积率建筑面积	1,293.54	
配套设施的建筑面积	1,301.89	
规划可售的建筑面积	20,809.27	套内面积 18,410.74
住宅	20,177.30	
公寓	20,177.30	套内面积 17,859.21
底层商业(临街商业)	631.97	套内面积 551.53
计算容积率不可售建筑面积	1,301.89	
公共交通空间	295.85	
公共厕所	60.55	
架空设备层	532.78	
物业用房	92.99	
其他配套用房	319.72	
规划不计容积率的建筑面积	1,293.54	
地下车库(人防)	0.00	
地下车库(非人防)	1,077.70	
架空层	148.60	
半地下车库	0.00	
其他 1(屋顶楼梯机房)	67.24	

该项目取得的资格许可文件情况如下：

不动产权权证编号	12020402-0062
建筑许可证(开工证)号	338
建筑动工许可证号(施工证)	035/NOT/16
房地产开发许可证号(预售证)	HD-16 085-001

该项目于 2015 年 3 月开工建设，预计于 2017 年 3 月全部竣工，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、底层商业 273.40 平方米)，未销售套内面积为 7,784.45 平方米。截至 2016 年 8 月 31 日，该项目尚未结转销售收入。

2、寰宇国际进出口有限公司 (Universal Int'l Import & Export Co., Ltd.) 成立于 2012 年 4 月 24 日，注册资本：500 万美元，法定代表人：杨树坪，企业类型：有限责任公司，DAC 投资有限公司占 30%股份；主营业务：房地产开发及销售；成立时间 2012 年 04 月 24 日；注册地点：金边市西哈努克大道奔巾幡 1 区努克大道 182 号；原股东杨树坪占 51%股份；杨硕占 19%股份；DAC 投资公司占 30%股份。

寰宇国际进出口有限公司是一家房地产开发公司，主营房地产开发项目为“EAST VIEW”项目，目前该项目正在建设并已对外销售。

EAST VIEW 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。

规划可售建筑面积 91,775.17 平方米(套内面积 73,298.58 平方米)，规划容积率 22.30。

项目规划经济指标如下表：

单位：平方米

项目规划指标	EAST ONE	备注
总占地面积	4,897.00	

项目规划指标	EAST ONE	备注
建筑用地面积	4,897.00	
总建筑面积	109,506.46	
计算容积率建筑面积	103,983.59	
容积率	22.30	
不计算容积率建筑面积	5,522.87	
配套设施的建筑面积	141.45	
规划可售的建筑面积	91,775.17	套内建筑面积
住宅	67,766.52	
高层精装住宅	67,766.52	套内建筑面积
高层写字楼	22,104.77	套内建筑面积
底层商业(临街商业)	1,903.88	套内建筑面积
规划计容积率的不可售建筑面积	12,208.42	
物业管理用房	108.12	
车位	12,066.97	387 个
其他配套用房	33.33	
规划不计容积率的建筑面积	5,522.87	
地下车库(人防)	0.00	
地下车库(非人防)	1,787.05	
架空层	844.85	
半地下车库	0.00	
避难层	1,038.66	
天面梯电梯间	391.68	
设备及其他功能	1,460.63	

该项目取得的资格许可文件情况如下：

不动产所有权证编号	12010110—0724
建筑许可证(开工证)号	008/LMUPC/GDLMUP
建筑动工许可证号(施工证)	305
房地产开发许可证号(预售证)	HD-16 105-001

该项目于 2015 年 6 月开工建设，预计于 2018 年 11 月全部竣工，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、高层写字楼 2,336.95 平方米、底层商业 493.96 平方米)，未销售套内面积为 70,434.89 平方米。截至 2016 年 8 月 31 日，该项目尚未结转销售收入。

(二) 交易标的主要财务指标如下：

	金边天鹅湾公司		寰宇国际公司	
	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
总资产(美元)	12,903,989.75	21,097,700.32	16,758,095.86	21,493,780.68
净资产(美元)	-1,014,959.11	665,946.34	-979,672.99	3,452,011.94
营业收入(美元)	0	0	0	0
净利润(美元)	-953,520.13	-619,094.55	-971,947.57	-568,315.07
是否经审计	是	是	是	是

具有从事证券、期货业务资格的立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司本次交易出具了金边天鹅湾公司及寰宇国际公司的专项审计报告。同时，北京中企华资产评估有限责任公司以 2016 年 8 月 31 日为基准日出具的评估报告显示金边天鹅湾公司净资产评估价值为 2252.57 万美元；北京中企华资产评估有限责任公司以 2016 年 8 月 31 日为基准日出具的评估报告显示寰宇国际公司净资产评估价值为 3061.05 万美元。

(三) 有优先受让权的其他股东是否放弃优先受让权情况：无。

(四) 上述交易标的产权清晰，并未存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，也并未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

(五) 公司不存在为标的公司担保、委托标的公司理财的情况，标的公司也不存在占用上市公司资金等方面的情况。

(三) 关联交易价格确定的一般原则和方法

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 日为基准日出具的评估报告显示截至评估基准日，金边天鹅湾房地产开发有限

公司资产账面值为 2,109.77 万美元,评估值为 4,295.75 万美元,增值额为 2,185.98 万美元,增值率为 103.61%; 负债账面值为 2,043.18 万美元,评估值为 2,043.18 万美元,评估无增减值; 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%。北京中企华资产评估有限责任公司以 2016 年 8 月 31 日为基准日出具的评估报告显示截至评估基准日,寰宇国际进出口有限公司资产账面值为 2,149.38 万美元,评估值为 4,865.23 万美元,增值额为 2,715.85 万美元,增值率为 126.36%; 负债账面值为 1,804.18 万美元,评估值为 1,804.18 万美元,无增减值; 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%。

北京中企华资产评估有限责任公司在评估报告中采用的评估方法为: 资产基础法。

本次关联交易的股权以及收益权资产交易价格均以上述评估报告中金边天鹅湾公司和寰宇国际公司的净资产评估价值为依据确定。

收购标的	交易对象	收购的对价(美元)
金边天鹅湾公司 45%股权	杨树坪	10,136,565
金边天鹅湾公司 45%收益权	杨树坪	10,136,565
金边天鹅湾公司 8%收益权	杨硕	1,802,056
寰宇国际公司 19%股权	杨树坪	5,815,995
寰宇国际公司 32%收益权	杨树坪	9,795,360
寰宇国际公司 17%收益权	杨硕	5,203,785
合计		42,890,326

四、关联交易的主要内容和履约安排

(一) 收益转让合同主要条款:

合同签署各方:

转让人: 杨树坪、杨硕

受让人: 香港粤泰置业投资有限公司

1、定义及解释

“公司”指(1) 金边天鹅湾置业发展有限公司,一家于柬埔寨注册成立的公司(公司编号 1312KH/2012)(“公司一”)及(2) 寰宇国际进出口有限公司,一家于柬埔寨

注册成立的公司(公司编号 1085E/2012) (“公司二”);

“生效日期”指受让人的母公司及唯一股东即广州粤泰集团股份有限公司批准本转让合同之日期;

“收益”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;

“股份”指(i)由第一名转让人及第二名转让人各自持有公司一已发行缴足股款,股份 450 股及 80 股[每股 10,000 美元],明细列于附表一第一部份,及(ii)由第一名转让人及第二名转让人各自持有公司二已发行缴足股款,股份 320 股及 170 股[每股 5,000 美元],明细列于附表一第二部份(股份明细)。

2、受让人将于生效日起计 3 个月内分别向第一及第二转让人共计支付 26,937,766 美元,其中向第一转让人支付 19,931,925 美元(其中 10,136,565 美元为第一转让人在公司一持有 450 股所产生的收益的代价及其中 9,795,360 美元为第一转让人在公司二持有 320 股所产生的收益的代价),向第二转让人支付 7,005,841 美元(其中 1,802,056 美元为第二转让人在公司一持有 80 股所产生的收益的代价及其中 5,203,785 美元为第二转让人在公司二持有 170 股所产生的收益的代价),转让人在此绝对及无条件地向受让人转让一切收益所产生(现有及未来)的利益及产权。

3、在未获得受让人的书面同意的前提下,转让人不得将该股权转让给任意第三方,也不可向任何银行、金融机构或任何第三方质押该股权。

4、转让人保证任何及所有给转让人的现金股息及/或分派或任何部份将直接存入受转人指定的账户,惟转让人于一切时刻在款项存入受让人所指定的账户前以信托代受让人持有该些款项。转让人不得将股份及/或收益转让、出售、质押、抵押或设置第三方利益或其他留置权。

5、受让人可以其认为可取的方式、条款及条件,收取、出售或以其他方式处置收益或任何部份,而无须通知转让人(除非适用法律另有规定),亦可自行或代为收取、及支付与收取、变现、出售或领取收益款项相关的合理费用(包括法律意见及服务费用)。

6、受让人毋须为未能收取、变现、出售任何收益或任何部份的或收取款项而负上责任,亦没有责任为收取、变现、收取款项或为保存受让人、转让人或任何其他人士、商号或企业的权利提起诉讼。为免产生误会,受让人毋须为收益及/或股份承

担任何亏损。

7、一切转让人所领取、收取有关收益的款项是转让人以受托人身份代受让人收取及须立即向受让人支付。

8、受转人有全权及有权(i)委任该些公司董事会的所有董事及转让人须促使所有被提名人士被委任为该些公司的董事，及(ii)有权经营该些公司而其他人不得享有，除非受让人事前以书面同意。该些股份的表决权归属于受让方。

9、受让人对收益有下述权利：

①绝对拥有人具有一切权力及权利。

②有权作出受让人认为(i)行使收益相关权利（包括但不限于变现全部或任何部份收益），或(ii)带来收益所形成的任何资产所必要的行动(包括但不限于以转让人的名义提起诉讼或抗辩)。

③有关法律所赋予的权利。

10、受让人对收益有下述附加权利：

①接管

有权立刻接管、领取所有任何部份收益，包括但不限于所有股息、利息及其他收益所产生的应收的款项。

②诉讼及申索

有权以转让人的名义或以受让人自己的名义为一切或任何部份收益提起诉讼、抗辩及放弃申请、申索、争议、行动、诉讼，及提交仲裁、进行谈判、和解及解决任何相关申请、申索、争议、行动、诉讼。

③处理收益

有权以其认为合适的方式及条款出售、转让及/或处置全部或任何部份收益(在上述每一情形可以有代价或无代价)。

④以转让人的名义行使权利

有权代表及以转让人的名义(尽管转让人破产)或以受让人本身的名义行使任何上述权力。

11、生效

①在受让方的控股母公司所召开的董事会审议通过该合同后，出让及受让双方共同启动公司一及公司二在柬埔寨当地主管部门收益权变更登记事宜。

②在受让方的控股母公司所召开的股东大会审议通过该合同后，本合同正式生效。

③如受让方的控股母公司所召开的股东大会审议未能通过该合同，本合同无效，同时终止本次收益权交易相关的全部事宜，由此产生的费用及损失全部由出让方承担。

12、管辖法律

此合同受香港特别行政区法律所管辖。

13、司法管辖权

①按照第 19.2 条的规定，香港法院有非专属司法管辖权解决此合同所产生的任何争议，包括此合同的存续、有效性或终止或若无效的后果（“争议”）。

②各方同意香港所有法院是解决任何争议最合适及便利的法院。

③此合同的条款及条件构成各方完整的协议及取代有关此合同标的的任何通讯或先前的协议。除在此合同列明外，没有其他直接或间接，书面或口头的有关此合同的意向。除非经各方以书面作出及签署，此合同不得修改。

（二）股权转让协议主要条款：

合同签署各方：

卖方：杨树坪

买方：香港粤泰置业投资有限公司

1、释义

除本协议内容需另作解释外，本协议(包括前述序文、附件及附表)内以下词语将具以下的涵义：

「工作天」：指香港银行公开营业的一天(星期六、星期日及公共公众假期除外)；

「标的公司」：指(1) 金边天鹅湾置业发展有限公司，一家于柬埔寨注册成立的公司(公司编号 1312KH/2012)（“公司一”）及(2) 寰宇国际进出口有限公司，一家于柬埔寨注册成立的公司(公司编号 1085E/2012)（“公司二”）；

「完成买卖」：指根据本协议的第 3 条款及条件完成买卖出售股份；

「完成买卖日期」：指本协议生效日后的 5 个工作天或其它买方及卖方以书面同意的较后日期；

「出售股份」：指卖方愿意出售公司一的 45%股份及公司二的 19%股份于买方；

「股份」：指普通股股份，每股 40,000,000 里尔；

「有关保证」：指于附件二中所刊载的陈述、保证及承诺及任何其它由卖方于本协议项下所作出的陈述、保证及承诺；

「美元」：指美国法定货币。

2、买卖出售股份

①根据本协议的条款和条件，卖方将出售无任何权利负担（已向买方披露的除外）的公司一 45%股份及公司二 19%股份给买方。出售股份的代价为美元 15,952,560 元正（其中 10,136,565 美元为卖方出售公司一 45%股权的代价及 5,815,995 美元为卖方出售公司二 19%股权的代价）。

3、完成买卖

①在完成买卖前先要取得买方的母公司，广州粤泰集团股份有限公司的同意。

②在符合本协议 3.1 条的前提下，完成买卖将于完成买卖日期在买卖双方同意的其它地点完成。届时，刊载于以下条款的所有行动及要求应予以作出及遵守。

买方须：

根据买卖双方同意的方式于本协议生效后 3 个月内，由买方向卖方支付合共美元 15,952,560 元正；

为完成买卖所需给予卖方有关转让出售股份的所有文件及作出有关行为；

卖方须：

送呈有关出售股份之股票正本；

卖方须促使标的公司的董事会举行会议通过批准将有关的出售权益由出售方转让予买方及为完成买卖所需给予买方有关转让出售股份的所有文件及作出有关行为。

4、有关保证

卖方在此向买方声明及保证，有关附件二中所刊载的保证直至本协议日期为止，有关保证在重大事实均属真实及正确；在完成买卖（包括完成买卖之时）前亦会继续如是。

5、部分无效

如在任何时间根据任何有关具司法管辖权地区的法律，本协议任何一项或以上

的条款在任何方面是属于或变得无效、不合法、不能强制执行或无法执行，本协议其余条款的有效性、合法性、可强制执行性不应在任何方面受到影响或损害。

6、修订

除非以书面文据作出并经由本协议各方签署，本协议不得被修订、补充或更改。

7、生效

①在受让方的控股母公司所召开的董事会审议通过该合同后，出让及受让双方共同启动公司一及公司二在柬埔寨当地主管部门收益权变更登记事宜。

②在受让方的控股母公司所召开的股东大会审议通过该合同后，本合同正式生效。

③如受让方的控股母公司所召开的股东大会审议未能通过该合同，本合同无效，同时终止本次收益权交易相关的全部事宜，由此产生的费用及损失全部由出让方承担。

8、管辖法律及司法管辖权

本协议受[柬埔寨]法律管辖，并须按[柬埔寨]法律解释。本协议各方于此同意服从于[柬埔寨]法院非专属性司法管辖。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

公司目前主营业务为房地产开发，本次对外投资将增加公司房地产项目的储备，增大公司的盈利空间，提高公司的主营业务收入；同时本次收购为本公司配合国家一带一路政策，初涉境外房地产开发的起步项目。完成收购后公司香港全资子公司粤泰置业将持有金边天鹅湾公司股权 45%股权和该公司 98%收益权、持有寰宇国际公司 19%股权和该公司 68%收益权。

六、溢价购买资产的情况说明

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 日为基准日出具的评估报告显示截至评估基准日，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%。

本次关联交易的股权以及收益权资产交易价格均以上述评估报告中金边天鹅湾

公司和寰宇国际公司的净资产评估价值为基准确定。评估报告中基于金边天鹅湾房地产开发有限公司和寰宇国际进出口有限公司开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。因此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。

具有从事证券、期货业务资格的立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司本次交易出具了金边天鹅湾公司及寰宇国际公司的备考盈利预测审核报告。预计金边天鹅湾公司 2016 年度净利润为美元 16,021,451.38 元;2017 年度净利润为美元 7,699,721.12 元。预计寰宇国际公司 2016 年度净利润为美元 681,435.70 元;2017 年度净利润为美元 24,003,357.86 元。

请各位股东审议。

广州粤泰集团股份有限公司

2016 年 12 月 26 日