

# 广州珠江实业开发股份有限公司 关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股 权的公告

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。

## 重要内容提示：

- 交易简要内容：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过广州产权交易所公开挂牌转让公司持有的海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”或“项目公司”）51%的股权，挂牌底价不低于 64,572 万元。
- 本次股权转让尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组；交易实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经公司第九届董事会 2019 年第十二次会议审议通过，该事项尚需提交公司股东大会审议。通过公司股东大会审议后需履行产权交易所公开挂牌程序。
- 本次公开挂牌结果存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。

## 一、交易概述

### （一）交易基本情况

公司第七届董事会 2013 年第四次会议审议通过了《关于投资海南锦绣实业有限公司的议案》，第七届董事会 2013 年第九次会议审议通过了《关于投资海南锦绣实业有限公司相关事项调整的议案》。现因海南锦绣五源河项目所处市场环境、行业政策不稳定，项目规划指标已发生重大变化，项目开发的方向和合作

基础也已发生重大变化，项目具体的规划指标和建设条件至今仍未明朗。为确保国有资产投资及收益安全，优化资产结构，确保实现投资收益，在合作各方互不追究责任的前提下，公司拟通过广州产权交易所（广东联合产权交易中心国有资产交易业务子平台）公开挂牌转让公司持有的海南锦绣 51%的股权（以下简称“标的股权”），挂牌底价不低于人民币 64,572 万元，该标的股权成本 35,900 万元，评估价值 51,835 万元，鉴于相关国有资产管理规定，股权挂牌转让价格不低于股权评估价值。本次交易尚需履行产权交易所的公开挂牌程序。

（二）在标的股权办理过户登记手续完成之日前，项目公司的公司治理及管理方式维持原状不变。

（三）本次股权转让尚无确定交易对象，尚无法确定是否构成关联交易；本次交易未构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍。

（四）董事会审议决策情况

1. 2019 年 8 月 29 日，公司以现场方式召开第九届董事会 2019 年第十二次会议，审议通过了《关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的议案》。同意以不低于人民币 64,572 万元作为挂牌底价在产权交易所公开挂牌转让公司持有海南锦绣 51%的股权；授权公司经营班子具体办理上述股权公开挂牌转让事宜，包括但不限于确定挂牌价格及挂牌条件、签署相关协议、办理产权过户手续等。

2. 独立董事对此事项发表如下独立意见：

公司聘请了中介机构对项目公司进行了清产核资专项审计和资产评估，其出具的审计报告和评估报告符合实际情况。本次股权转让价格是参照海南锦绣实业有限公司审计报告和评估报告确定的，定价方式公平，不存在损害公司及其他中小股东利益情形；董事会在审议本次交易事项时，表决程序合法有效，符合相关法律法规和《公司章程》的有关规定。我们一致同意《关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的议案》。

3. 本次交易需提交股东大会审议，尚需履行产权交易所公开挂牌程序。

## 二、交易各方当事人基本情况

本次交易为公开挂牌转让资产，尚无确定的受让方；转让方是广州珠江实业开发股份有限公司。

## 三、转让标的基本情况

### （一）转让标的简介

本次拟转让标的为公司持有海南锦绣51%的股权。

1. 企业名称：海南锦绣实业有限公司

2. 成立日期：2006年4月3日

3. 类型：其他有限责任公司

4. 注册资本：10,000万元

5. 法定代表人：答恒诚

6. 住所：海南省海口市海盛路海口钢材交易市场办公楼2楼

7. 经营范围：房地产开发、度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

8. 经营期限：2006年4月3日至2056年4月3日

9. 统一社会信用代码：91460000786600533L

10. 股权结构：

序号	股东名称	持股比例（%）
1	广州珠江实业开发股份有限公司	51.00
2	海南陆侨集团有限公司	39.00
3	李龙标	7.00
4	洪钢强	3.00
合计	——	100

11. 最近一年又一期的主要财务指标：经具有从事证券、期货业务资格的大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2018年12月31日的资产总额为44,023.71万元，资产净额为42,257.98万元，2018年年度营业收入为0元，净利润为-67.02万元。

截至2019年6月30日，经具有从事证券、期货业务资格的致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产总额为44,124.25万元，资产净额为44,070.61万元，2019年1-6月营业收入0元，净利润为-27.53万元。

海南陆侨集团有限公司、李龙标、洪钢强不放弃优先受让权，但仍需通过产权交易所参与竞购。

海南锦绣最近12个月内不存在进行增资、减资或改制等情况。

本次交易完成后，公司不持有海南锦绣股权。

## （二）权属状况说明

公司在此次拟转让资产拥有清晰完整的权属，拟转让资产不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

## 四、账务清理、资产清查情况

公司委托具有从事证券、期货业务资格的致同会计师事务所(特殊普通合伙)对海南锦绣进行了清产核资调查并出具了《清产核资专项审计报告》，基准日2019年6月30日海南锦绣在资产清查后的资产总额为人民币44,124.25万元，负债为人民币53.65万元，资产净额为人民币44,070.61万元。

公司委托具有从事证券、期货业务资格的国众联资产评估土地房地产估价有限公司对海南锦绣进行了资产评估并出具了《广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的海南锦绣实业有限公司 51%股权所涉及的海南锦绣实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，评估方法为资产基础法，海南锦绣股东全部权益价值在评估基准日2019年6月30日的评估值为人民币101,638.23万元，较经审计后的账面值44,070.61万元增值57,567.62万元，增值率为130.63%。主要原因为评估对象（土地使用权）取得日期较早，取得成本较低，近年土地市场价格的上涨从而导致土地使用权评估增值。

## 五、交易合同主要内容

本次出售股权拟采取挂牌转让方式进行，挂牌底价不低于人民币64,572万元。最终交易对象和交易价格尚未确认。公司将在挂牌交易程序结束后，根据挂牌成交结果另行公告本次转让具体情况。

## 六、交易对公司的影响

本次出售股权符合公司整体战略发展规划，有效回笼资金，确保国有资产投

资及收益安全。有利于公司资源的有效配置，集中优势资源进一步提升公司核心竞争力和整体经济效益，促进公司更加长远和稳健的发展。

本次交易完成后，公司将不再持有海南锦绣股权。

公司不存在为海南锦绣提供担保、委托海南锦绣理财、与海南锦绣相关的债权债务转移，以及不存在海南锦绣占用公司资金等方面的情况。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019年8月31日