

广州珠江实业开发股份有限公司

关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告

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：

- 广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”或“珠实股份”）拟与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）、瑞士中星投资有限公司（以下简称“中星公司”）三方股东按股权比例对广州捷星房地产开发有限公司（以下简称“捷星公司”）增加股权投资款，其中，公司按照 25.952%持股比例增资人民币 36,930,499.03 元。
- 过去 12 个月内，公司与关联人捷星公司共进行了 1 次关联交易，累计审议金额 8,156.04 万元，未发生向其他关联人增资的关联交易。
- 本事项无需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

（一）因公司参股子公司捷星公司业务发展需要，公司拟与珠实集团、中星公司三方按照股权比例向捷星公司增加股权投资款，其中公司增资人民币 36,930,499.03 元。捷星公司完成增资后，资本金结构为：

单位：人民币 元

股东	股权比例	已出资额	增资金额	增资后出资情况
中星公司	37.914%	149,664,030.00	53,952,795.17	203,616,825.17
珠实集团	36.134%	142,640,528.39	51,419,800.08	194,060,328.47
珠实股份	25.952%	102,446,047.33	36,930,499.03	139,376,546.36

合计	100%	394,750,605.72	142,303,094.28	537,053,700.00
----	------	----------------	----------------	----------------

完成上述增资后，捷星公司注册资本上调至人民币 537,053,700 元。因捷星公司注册币种为港币，此次上调将按照增资当日汇率折合港币调整工商注册资本。

（二）此次关联交易事项已经公司第九届董事会 2019 年第十六次会议审议通过，关联董事郑洪伟、朱渝梅、汪能平、答恒诚回避表决。本事项无需提交股东大会审议。公司独立董事予以了事前认可，并发表独立意见如下：

1. 本次关联交易主要是为保障参股子公司的日常经营发展需要，交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司和全体股东，尤其是中小股东利益的情形，不影响公司独立性。

2. 董事会在审议本次关联交易事项时，关联董事进行了回避表决，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《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》。

（三）捷星公司为公司参股子公司，公司持有其股份 25.952%，珠实集团持有其股份 36.134%，中星公司持有其股份 37.914%，公司董事、总经理答恒诚担任捷星公司的董事，本次交易构成关联交易，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。

（四）截至本公告日，过去 12 个月内，公司与关联人捷星公司累计进行了 1 次关联交易，累计审议金额 8156.04 万元，未发生向其他关联人增资的关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

公司持有捷星公司 25.952%的股份，公司控股股东珠实集团持有其 36.134%的股份，珠实集团全资子公司中星公司持有其 37.914%的股份，公司董事、总经理答恒诚担任捷星公司的董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上市公司关联交易实施指引》等相关规定，珠实集团、中星公司及捷星公司为公司关

联法人。

（二）关联人基本情况

1、广州珠江实业集团有限公司

统一社会信用代码：91440101190445878B

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼

注册资本：72,065.9294 万元人民币

成立时间：1983 年 9 月 9 日

经营范围：企业自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。

截至 2018 年 12 月 31 日，珠实集团资产总额为 8,546,745.43 万元，净资产为 2,138,734.82 万元。2018 年度营业收入为 1,833,055.61 万元，净利润为 161,277.96 万元（以上数据已经审计）。

2、瑞士中星投资有限公司

中星公司是珠实集团下属全资境外（香港）子公司，成立于 1985 年 5 月 31 日，商业登记证号 09786354-000-05-15-1。经济性质为国有。经营范围为房地产开发、投资。注册地址为 FLAT/RM 04-6 16/F, ICBC TOWER, NO.3 GARDEN ROAD, CENTRAL, HK（香港花园 3 号中国工商银行大厦 1604-6 室）。营业地址为香港夏慤道 18 号海富中心第一座 904 室。

截至 2018 年 12 月 31 日，中星公司资产总额为 163,500.15 万元，净资产为 145,921.20 万元。2018 年度营业收入为 15,444.74 万元，净利润为 5,328.97 万元（以上数据已经审计）。

3、广州捷星房地产开发有限公司

（1）基本情况

统一社会信用代码：914401016184114777

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合作）

公司注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼

公司法定代表人：陈智

注册资本：港币 29,000.00 万元

成立时间：1993 年 10 月 8 日

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理

（2）董事会及人员安排

捷星公司董事会设董事长 1 名，由珠实集团委派；董事 4 名，其中珠实集团委派 2 名，中星公司和珠实股份各委派 1 名。具体如下：

董事长：陈智

董事：答恒诚、谢博名、朱渝梅、吕铭晓

（3）权属状况说明

捷星公司股权清晰，已办理土地抵押给建设银行白云支行，用以申请项目开发贷款，建设银行白云支行已经批准 4.17 亿元贷款额度。捷星公司不涉及诉讼、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。

（4）捷星公司近三年发展状况

2016 年 3 月捷星公司取得《不动产权证》；2017 年 8 月领取《建设工程施工许可证》，并于当月正式开工。

项目定位及经营方向确定为综合性商业经营物业，已经完成各项专项报建。

目前项目正在进行基坑支护及土方开挖施工，已完成地铁风亭改造及全部地连墙和止水帷幕的施工。计划 2020 年 9 月完成土方开挖施工，2022 年 8 月正式开业。

（5）最近一年又一期财务数据

截至 2018 年 12 月 31 日，捷星公司资产总额为 47,438.61 万元，净资产为 24,829.29 万元，2018 年度的营业收入为 0 万元，净利润为-279.48 万元（以上数据已经审计）。

截至 2019 年 9 月 30 日，捷星公司的资产总额为 49,596.40 万元，净资产为 38,112.41 万元。2019 年 1-9 月的营业收入为 0 元，净利润为-185.06 万元（以

上数据未经审计)

三、协议主要内容

公司拟签订《增资协议》，主要内容如下：

甲方：广州珠江实业集团有限公司

乙方：瑞士中星投资有限公司

丙方：广州珠江实业开发股份有限公司

丁方：广州捷星房地产开发有限公司

(一) 同比例向丁方增资人民币合计 142,303,094.28 元。增资后，丁方注册资本调增为人民币 537,053,700.00 元，因丁方注册币种为港币，此人民币注册资本按照注资当日汇率折合为港币调整工商注册资本。

(二) 甲、乙、丙各方应在协议签订之日起 90 日内按照协议约定完成增资义务。

(三) 甲、乙、丙各方未按照协议的约定及时、足额履行增资义务的，每逾期一日，违约方应当按照未出资金额的千分之三向其他各方支付违约金。

(四) 协议在履行过程中发生争议，可以通过协商解决，协商不成，向甲方所在地人民法院进行起诉。在诉讼期间，本协议不涉及争议部分的条款仍须履行。

(五) 协议自各方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章后生效，即对各方产生法律效力。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

此次增资事项是为满足捷星公司日常经营发展需要，及时补充项目资金缺口以确保开发进度，对其生产经营的稳定发挥了积极作用，对公司亦有一定积极影响。本次关联交易遵循客观、公平、公允的原则进行，维护了各方的利益。本次关联交易不构成对公司独立性的影响，没有损害公司及股东、特别是中小股东的利益。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019 年 10 月 24 日