

广州珠江实业开发股份有限公司

关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨 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”）拟以股权价格 7,347.28 万元收购廖东旗持有的广东金海投资有限公司（以下简称“金海公司”）45% 股权。
- 过去 12 个月，公司与关联自然人廖东旗未发生关联交易；公司与关联法人广州珠江实业集团有限公司发生过收购股权的关联交易，交易金额为 335,367,775.64 元。
- 本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。
- 本次交易已经公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

一、 交易概述

（一）交易基本情况

公司拟以股权价格 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45%股权。公司和廖东旗在金海公司的股权比例为 55%:45%，收购完成后，公司将持有金海公司 100%股权，金海公司将成为公司的全资子公司。

（二）根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》第十条第五项的规定，根据实质重于形式原则，廖东旗为持有对上市公司具有重要影响的控股子公司金海公司 10%以上的股份，为公司的关联自然人。因此，上述交易构成关联

交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（三）过去 12 个月内，公司与关联自然人廖东旗未发生关联交易；公司与关联法人广州珠江实业集团有限公司发生过收购股权的相关关联交易，交易金额为 335,367,775.64 元，具体详见公司于 2019 年 10 月 12 日披露的《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-069）。

（四）董事会审议决策情况

1. 公司于 2019 年 12 月 20 日第九届董事会审计委员会 2019 年第七次会议审议通过《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的提案》，同意该议案提交董事会审议。

2. 公司于 2019 年 12 月 20 日以书面送达和电子邮件方式发出通知和会议材料，全体董事认真讨论，深入研究。公司于 2019 年 12 月 27 日以现场方式召开第九届董事会 2019 年第十七次会议，审议通过《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的议案》。

3. 公司独立董事对此事项发表同意的事前认可意见及独立意见，具体内容披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

二、交易对方暨关联方介绍

廖东旗，男，中国，44010619xxxxxxxxxx，广州市天河区华阳街。本次交易完成后，廖东旗不再持有金海公司股权。

三、交易标的介绍

（一）标的公司基本情况

公司名称：广东金海投资有限公司

公司性质：其他责任有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 418 号

注册资本：人民币 2,222 万元

成立日期：2005 年 10 月 11 日

经营范围：项目投资；企业经营管理策划、投资策划、咨询（不含期货和证券）；企业收购合并、重组及股份改造的咨询；公寓出售。

最近一年又一期财务数据：截至 2018 年 12 月 31 日，经中职信（广东）会计师事务所有限公司审计的资产总额 226,448,794.35 元，资产净额

-227,618,860.74 元；营业收入为 1,477,699.79 元，净利润为-30,837,121.65 元。

截止 2019 年 9 月 30 日，未经审计的资产总额 222,345,573.79 元，资产净额-273,094,051.08 元；营业收入为 1,078,787.02 元，净利润为-44,958,574.54 元。

（二）标的公司项目情况

金海公司名下主要资产为嘉福酒店项目。嘉福酒店位于广州市越秀区环市东路 418 号，用地性质为商业金融业用地，用地面积为 3,617 m²，可建设用地面积 3,352 m²，总建筑面积 33,713 m²，容积率 9.3，计容建筑面积 31,232 m²，地上三十层，地下二层，合计三十二层，共具 32 套《不动产权证》。公司以股权价格 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45%股权后，折合每平方米成本 1.62 万元。

（三）标的公司三项调查情况

1. 法律尽职调查情况

公司委托广东四端律师事务所以 2019 年 8 月 31 日为基准日出具了《关于广东金海投资有限公司的法律尽职调查报告》，主要内容如下：

（1）经合理核查，金海公司的主体资格符合《中华人民共和国公司法》的相关规定，其合法有效存续。

（2）经合理核查，金海公司工商登记的股东及持股比例为：公司持股 55%，廖东旗持股 45%；廖东旗持有的金海公司 45%股权均不存在质押情况，也不存在被人民法院采取司法冻结、查封等财产保全或执行措施的情况。

（3）金海公司名下位于越秀区环市东路 418 房 32 套房产均已取得不动产权证，该 32 套房产已在公司诉金海公司追偿权纠纷一案中被广州市越秀区人民法院司法查封。

（4）金海公司持有的湖南武高科房地产开发有限公司 18%股权，持有湖南新地置业发展有限公司 18%股权均已在公司诉金海公司追偿权纠纷一案中被广州越秀区人民法院司法查封。

（5）金海公司与广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称“嘉福公司”）签订的《房屋（商铺）租赁合同》和《租赁补充协议》于 2017 年 3 月 6 日公司

入股金海公司后作废。但截止至 2019 年 8 月 31 日，越秀区环市东路 418 号 32 套房产仍由嘉福公司作酒店经营使用，并按人民币 150 万元/年标准支付租金。

2. 清产核资情况

公司委托具有从事证券业务资格的中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对金海公司进行了清产核资调查并出具了《广东金海投资有限公司清产核资审计报告审计报告》（勤信专字【2019】第 0644 号）。金海公司截止基准日 2019 年 8 月 31 日的资产、负债及净资产情况如表 1 所示：

表 1：金海公司资产负债情况表

项目	账面数（元）	审核数（元）	审核变动数（元）
资产总额	222,739,578.04	221,247,672.25	-1,491,905.79
负债总额	495,782,675.28	495,895,497.17	112,821.89
净资产总额	-273,043,097.24	-274,647,824.92	-1,604,727.68

3. 资产评估情况

公司委托具有从事证券业务资格的中联国际评估咨询有限公司对金海公司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股权收购涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中联国际评字【2019】第 VYMQR0713 号），评估方法为资产基础法和收益法，并采用资产基础法评估结果作为评估对象最终评估结果。在评估基准日 2019 年 8 月 31 日，金海公司资产总额账面值为 22,124.77 万元，评估值为 67,899.51 万元，增值率 206.89%；负债总额账面值为 49,589.55 万元，评估值为 49,589.55 万元，评估无增减；所有者权益（净资产）账面值为-27,464.78 万元，评估值为 18,309.96 万元，增值率 166.67%。本次估值结果增值的主要原因广东金海投资有限公司的位于越秀区环市东路 418 号的投资性房地产增值带来的，该房地产建成于 1986 年，由于近年来广州市商业物业市场价值不断上涨，造成物业增值。

（四）交易标的定价方法

股权价格以资产评估报告确定的廖东旗持有的金海公司 45%股权评估价 8,239.48 万元为依据，经双方友好协商及谈判，确定最终股权转让价格为 7,347.28 万元。

四、交易合同或协议的主要内容

基于公司持有金海公司 55%股权，廖东旗持有金海公司 45%股权，公司拟收购廖东旗持有的金海公司 45%股权，公司与廖东旗拟签订相关股权转让合同，主要合作条款如下：

甲方（转让方）：廖东旗

乙方（受让方）：广州珠江实业开发股份有限公司

（一）股权转让价格与付款方式

1. 甲方同意将持有目标公司 45%的股权共人民币 1000 万元（大写：壹仟万元整）出资额（工商登记注册的出资额），以人民币 73472835.53 元（大写：柒仟叁佰肆拾柒万贰仟捌佰叁拾伍元伍角叁分）转让给乙方，乙方同意按此价格购买上述股权。

2. 乙方按照如下约定的四个节点向甲方支付股权转让款：

（1）自甲方向乙方签署完毕的用于办理标的股权工商变更登记并满足登记机关受理要求的全部资料、目标公司与广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称“嘉福公司”）签署的关于广州市越秀区环市东路 418 号的《移交协议》、经乙方书面签名确认的《广州市越秀区环市东路 418 号房屋移交方案》（以下称“《移交方案》”）、经甲方提供的嘉福公司与其它租户签订的租赁合同和解除协议（如无法提供，则甲方需提供嘉福公司与甲方共同出具《保证书》，《保证书》须明确写明嘉福公司已完成与所有租户解除租赁关系，且保证若交付房屋存在任何纠纷及遗留问题则由嘉福公司承担所有的法律责任及经济责任，甲方为此承担连带担保责任），且本协议生效之日起 5 个工作日内，乙方向甲方支付全部股权转让款的 20%作为定金，即人民币 14694567.11 元（根据税法规定，该笔股权转让款应由乙方代扣代缴的税款金额为 2538913.42 元，最终以在税局申报金额为准，如有差额，在支付尾款时作调整）。

（2）在乙方按照本协议及《移交方案》约定的时间和方式组建接管小组正式进场启动接收工作且甲方协助乙方办妥股权变更登记（目标公司收到工商登记部门核发的核准通知书、营业执照为办妥时点），乙方必须在办妥当日通知甲方工商登记变更已完成，乙方向甲方支付全部股权转让款的 30%，即人民币 22041850.66 元（根据税法规定，该笔股权转让款应由乙方代扣代缴的税款金额为 3808370.13 元，最终以在税局申报金额为准，如有差额，在支付尾款时作调

整)。

该笔股权转让款必须用于支付甲方按照本协议及《移交方案》的要求履行相应义务需要承担的费用，具体收款账户为目标公司与乙方、银行设立的三方共管账户（本协议生效之日起五个工作日内须完成开通），乙方将 30%股权转让款存入共管账户视为乙方已履行向甲方支付 30%股权转让款的支付义务，共管资金须经乙方核实用途并经甲乙双方一致同意后方可支出，共管账户具体信息由各方另行约定。甲乙双方同意，该笔 30%股权转让款支付完甲方履行移交方案所列相应义务需要承担的费用后，其他余款（无息）必须 3 个工作日内支付至甲方账户，否则乙方违约。

（3）自甲方按照本协议及《移交方案》的具体要求完成环市东路 418 号房屋交付之日起 5 个工作日内，乙方向甲方支付全部股权转让款的 45%，即人民币 33062775.99 元（根据税法规定，该笔股权转让款应由乙方代扣代缴的税款金额为 5712555.2 元，最终以在税局申报金额为准，如有差额，在支付尾款时作调整）。

（4）自甲方按照本协议及《移交方案》的具体要求完成环市东路 418 号房屋交付之日起届满 180 天时，乙方应向甲方支付剩余未付股权转让款，即人民币 3673641.77 元（根据税法规定，该笔股权转让款应由乙方代扣代缴的税款金额为 634728.35 元，最终以在税局申报金额为准。如有差额，本笔连同前述三笔税费差额统一作调整，多退少补。）

除本款第 2 项所约定的股权转让款需支付至共管账户外，本款第 1、3、4 项所约定的股权转让款，乙方通过银行转账方式直接支付给甲方。第 2 项所约定的 30%股权转让款支付完甲方履行移交方案所列相应义务需要承担的费用后，也由共管账户支付至甲方个人账户。

（二）保证

1. 甲方保证所转让给乙方的股权是甲方在目标公司的真实、合法出资，甲方已完全履行了出资义务，甲方是该转让股权唯一所有权人，对其拥有完全的处分权。

2. 如乙方未将标的股权设置任何抵押、质押、担保及其他第三方权益，甲方保证所转让的股权完整，未设置任何抵押、质押、担保及其他第三方权益。否则，由此引起的所有责任，由甲方承担。

3. 甲方保证其主体资格合法，有出让股权的权利能力与行为能力。

4. 本协议约定的股权转让完成前，若甲方或乙方，在另一方不知情的情况下（即未按照目标公司章程规定及《广东嘉福国际大酒店项目合作合同》约定进行相应的审批及用印流程，为不知情），以目标公司名义签署任何文件给目标公司带来或有负债，由该方承担一切责任。

（三）双方权利义务

1. 甲方权利义务

（1）甲方保证按照本协议约定及《移交方案》的具体要求完成环市东路 418 号房屋的交付，在乙方接管小组进场后，甲方应协调嘉福公司配合乙方接管小组的接管工作。

（2）甲方保证自收到乙方支付定金之日起 10 个工作日内协助乙方办妥标的股权的股权变更登记手续（目标公司收到工商登记部门核发的核准通知书、营业执照为办妥时点）。若因甲方原因（即甲方未按本协议约定签署乙方提供的股权变更登记所需文件）未如期办妥相关手续，每逾期 1 日，甲方须向乙方支付全部股权转让款的 0.05% 的违约金，如因甲方违约给乙方造成损失，甲方支付的违约金金额低于实际损失的，甲方必须另予以补偿。若逾期 5 日依然未办妥股权变更登记手续的，甲方须向乙方一次性支付违约金 1000 万元。

（3）甲方保证于收到乙方支付定金的同时协调嘉福公司启动环市东路 418 号房屋及附属设备等资产（包括但不限于电梯、消防设备等房屋附属资产）以现状无偿向目标公司进行交付的工作，且保证于收到乙方支付共管资金之日起 10 日内协调嘉福公司完成上述交付工作，且保证若交付房屋存在与租户的任何纠纷及遗留问题，则由嘉福公司承担所有的法律责任及经济责任，甲方为此承担连带担保责任，交付形式按照《移交方案》的要求履行，完成交付所需全部费用由甲方承担。

若甲方未按照本协议及《移交方案》的具体要求履行相应义务，则乙方有权不再向甲方支付剩余未付的股权转让款并向甲方追回已付的全部转让款，同时甲方须向乙方双倍返还定金，且无权要求乙方将标的股权重新办理至甲方名下，甲方对此充分知情，并保证日后不会以任何理由（包括但不限于重大误解、显失公平等）就上述约定向乙方主张异议（包括但不限于要求撤销/解除本协议、提起

诉讼、拒绝退还股权转让款或支付双倍定金等)。

(4) 甲方确认嘉福公司与目标公司已全部解除关于环市东路 418 号房屋的租赁关系, 保证协调嘉福公司与目标公司在甲乙双方签署本协议的同时签署《移交协议》并按《移交方案》完成移交, 并保证若因甲方或嘉福公司在移交前的行为导致环市东路 418 号房屋存在任何法律纠纷或使目标公司被第三人追诉的情形(如乙方和目标公司参与的行为则不列入其中), 由此给目标公司、乙方造成的不利影响或损失, 由嘉福公司按照《移交协议》的约定承担违约责任, 甲方对嘉福公司根据《移交协议》应当履行的义务及应承担的责任提供连带责任担保, 乙方有权直接在未付的股权转让款中扣减及向嘉福公司与甲方追偿。

2. 乙方权利义务

(1) 乙方保证按本协议所约定的付款时间向甲方支付股权转让款, 若乙方未按照本协议约定支付股权转让款, 每逾期 1 日, 应向甲方支付逾期部分转让款的 0.05% 的违约金。如因乙方违约给甲方造成损失, 乙方支付的违约金金额低于实际损失的, 乙方必须另予以补偿。若逾期超过 5 日, 则乙方须将标的股权重新办理至甲方名下, 且甲方有权按照乙方已支付的定金双倍为标准, 扣罚乙方已支付的股权转让款, 扣罚后的剩余股权转让款由甲方无息返还给乙方。乙方对此充分知情, 并保证日后不会以任何理由(包括但不限于重大误解、显失公平等)就上述约定向甲方主张异议。

(2) 自甲方根据本协议约定履行全部义务之日起 3 日内, 如一审法院尚未作出判决, 则乙方向越秀区人民法院申请撤回对甲方的所有起诉并保证不再另案起诉, 同时甲方须向法院申请撤回对乙方的所有反诉并保证不再另案起诉。双方一致确认撤回所有起诉/反诉及财产诉讼保全, 则视为双方对 2016 年 10 月 12 日签署的《广东嘉福国际大酒店项目合作合同》的履行无任何异议。

(四) 费用负担

本次股权转让有关费用, 由甲乙双方依法各自承担。

(五) 保密条款

1. 除非本协议另有约定, 双方应尽最大努力, 对其因履行本协议而取得的所有有关对方的各种形式的下列事项承担保密的义务:

范围包括商业信息、资料、文件、合同。具体包括: 本协议的各项条款; 协

议的谈判；协议的标的；各方的商业秘密；以及任何商业信息、资料及/或文件内容等保密，包括本协议的任何内容及各方可能有的其他合作事项等。

2. 上述限制不适用于：

- (1) 在披露时已成为公众一般可取的资料和信息；
- (2) 并非因接收方的过错在披露后已成为公众一般可取的资料和信息；
- (3) 接收方可以证明在披露前其已经掌握，并且不是从其他方直接或间接取得的资料；

(4) 任何一方依照法律要求，有义务向有关政府部门披露，或任何一方因其正常经营所需，向其直接法律顾问和财务顾问披露上述保密信息；

3. 该条款所述的保密义务于本协议终止后应继续有效，双方律师可参与合同审阅。

(六) 合同的变更与解除

发生下列情况之一时，可变更或解除合同，但双方需签订变更或解除合同：

- 1. 由于不可抗力或由于一方当事人虽无过失但无法防止的外因，致使本合同无法履行。
- 2. 由于一方违约，严重影响了守约方的经济利益，使合同履行成为不必要。
- 3. 因情况发生变化，经过双方协商同意变更或解除合同。

(七) 争议的解决

因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成，可向乙方所在地人民法院提起诉讼。

(八) 其他

- 1. 本协议经各方签字或签章并加盖公章且经乙方董事会审议通过之日起生效。
- 2. 本协议正本一式伍份，甲、乙双方各执贰份，报工商行政管理机关壹份，均具有同等法律效力。

五、对上市公司的影响

鉴于廖东旗及嘉福公司长期占用嘉福酒店不移交并欠付租金，金海公司开发进程停滞，无法实现经营收入回款，无力向公司偿还股东借款。若以诉讼途径拍卖金海公司资产，诉讼成本高且诉讼周期长；若收购廖东旗持有的金海公司 45%

的股权，则公司能在较短时间内获得金海公司的完整控制权，实现项目开发经营、实现回款，保障上市公司的权益。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2019 年 12 月 31 日