

## 广州粤泰集团股份有限公司关于 以现金方式收购碧海银湖公司股权的对外投资暨关联交易公告

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：经广州粤泰集团股份有限公司（以下简称：“粤泰股份”或“公司”或“本公司”）第八届董事会第八十九次会议审议通过，同意公司拟以人民币 65,492.2911 万元收购江门市乐活企业策划有限公司（以下简称“江门乐活”）所持有的江门市碧海银湖房地产有限公司（以下简称“碧海银湖”或“标的公司”）17.1429%的股权、拟以人民币 54,576.7183 万元收购西藏粤丰源企业管理服务有限公司（以下简称“粤丰源”）所持有标的公司 14.2857%的股权、拟以人民币 54,576.7183 万元收购西藏众汇盈实业有限公司（以下简称“众汇盈”）所持有标的公司 14.2857%的股权、拟以人民币 54,576.7183 万元收购广州市誉坤投资有限公司（以下简称“誉坤投资”）所持有标的公司 14.2857%的股权。公司合计以人民币 229,222.446 万元收购标的公司 60%股权（以下简称“本次交易”）。

●由于江门乐活为上市公司实际控制人杨树坪先生与自然人胡伟军合作投资的企业，受杨树坪先生的实际控制，因此本次交易当中公司以人民币 65,492.2911 万元收购江门乐活持有标的公司 17.1429%的股权的事项构成关联交易。

●本次交易未达到《重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准。具备证券从业资格的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“鹏信资产”）对于标的公司截至 2018 年 4 月 30 日的股东全部权益价值进行评估并出具资产评估报告（鹏信资评报字[2018]第 S052 号）（以下简称“评估报告”），根据评估报告显示，标的公司截至 2018 年 4 月 30 日全部股权价值为人民币 382,037.41 万元。本次交易以此为依据确定本次交易价格为人民币 229,222.446 万元。

●标的公司目前以其持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证、江门乐活以其所持标的公司股权共同为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款分别提供土地抵押和股权质押担保。鉴于广州粤泰控股集团有限公司的上述借款实际用于投入标的公司的后续建设开发，因此，在本次交易协议签署并生效后，标的公司拟继续以其

持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款提供土地抵押。根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中审众环”）出具的（2018）012592 号审计报告，截至 2018 年 4 月 30 日项目公司仍有对广州粤泰控股集团有限公司及其关联方的“其他应付款”余额合计人民币 8.015 亿元，广州粤泰控股集团有限公司以其及其关联方对项目公司的应收款债权提供反担保，不足部分广州粤泰控股集团有限公司以现金补足。

●本次交易尚需提交公司股东大会审议通过。

●过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易的累计次数及其金额

1、2017 年 9 月 25 日，经公司第八届董事会第七十一次会议以通讯方式审议通过，公司董事会同意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“香港粤泰”）下属金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）与关联方柬埔寨集团有限公司（以下简称“柬埔寨”）签订《柬埔寨集团有限公司之柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权转让协议》，金边天鹅湾根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《评估报告》（鹏信资评报字：【2017】第 S074 号）为定价基础，以 6,000 万美元收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权。

截至本报告披露日，公司 2017 年第四次临时股东大会审议通过了上述关联交易事项。

2、2018 年 4 月 25 日，经公司第八届董事会第八十五次会议审议通过，同意公司向公司关联方广州粤城泰矿业投资有限公司出售公司所持有的湖南茶陵县明大矿业投资有限责任公司 65% 股权，交易价格为人民币 2,087.39 万元。

截至本报告披露日，湖南茶陵县明大矿业投资有限责任公司的股权过户手续尚在办理中。

## 一、本次交易情况概述

### 1、本次交易的基本情况

2018 年 6 月 4 日，经公司第八届董事会第八十九次会议审议通过，公司拟以人民币 65,492.2911 万元收购江门乐活所持有的标的公司 17.1429% 的股权、拟以人民币 54,576.7183 万元收购粤丰源所持有标的公司 14.2857% 的股权、拟以人民币 54,576.7183 万元收购众汇盈所持有标的公司 14.2857% 的股权、拟以人民币 54,576.7183 万元收购誉坤投资所持有标的公司 14.2857% 的股权。公司合计以人民币 229,222.446 万元收购标的公司 60% 股权。其中江门乐活为上市公司实际控制人杨树坪先生与自然人胡伟军合作投资的企业，受杨树坪先生的实际控制，因此本次交易当中公司以人民币 65,492.2911 万元收购江门乐活持有标的公司 17.1429% 的股权的事项构成关联交易。

公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本次交易标的公司的审计机构，聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司为本次交易标的公司的评估机构。根据鹏信资产对于标的公司股东全部权益价值的资产评估报告（鹏信资评报字[2018]第 S052 号）显示，标的公司截至 2018 年 4 月 30 日全部股权价值为人民币 382,037.41 万元。

由于标的公司目前以其持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证、江门乐活以其所持标的公司股权共同为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款分别提供土地抵押和股权质押担保。鉴于广州粤泰控股集团有限公司的上述借款实际用于投入标的公司的后续建设开发，因此，在本次交易协议签署并生效后，标的公司拟继续以其持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款提供土地抵押。根据中审众环出具的（2018）012592 号审计报告，截至 2018 年 4 月 30 日项目公司仍有对广州粤泰控股集团有限公司及其关联方的“其他应付款”余额合计人民币 8.015 亿元，广州粤泰控股集团有限公司以其及其关联方对项目公司的应收款债权提供反担保，不足部分广州粤泰控股集团有限公司以现金补足。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与同一关联人或与不同关联人之间交易类别相关的关联交易达到 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。

## **2、公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况**

本次关联交易已经 2018 年 6 月 4 日召开的公司第八届董事会第八十九次会议以通讯方式审议，关联董事杨树坪、杨树葵、陈湘云、范志强回避表决后，本议案以 5 票同意，0 票反对、0 票弃权获得通过。独立董事李新春、吴向能、王朋对本次关联交易议案的投了赞成票。本次收购事项尚需提交公司临时股东大会审议。

## **3、交易生效尚需履行的审批及其他程序**

公司与标的公司、各交易对方与 2018 年 6 月 4 日在广州签署《股权收购协议》，本次交易尚需提交公司临时股东大会审议通过。

## **二、交易对方情况介绍**

### **1、江门市乐活企业策划有限公司**

#### **（1）基本情况**

企业名称	江门市乐活企业策划有限公司
企业性质	有限责任公司（台港澳法人独资）
注册地址	江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会办公楼副楼首层
办公地点	江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会办公楼副楼首层
法定代表人	程先明
成立日期	2006年12月08日
注册资本	70,000.00万人民币
统一社会信用代码	91440700796239067K
经营范围	房屋租赁、自有资金投资、房地产项目投资。房地产策划、酒店经营管理、咨询服务。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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。）

## （2）股权控制关系

江门乐活控股股东为香港乐活中国投资公司，出资额为 70,000.00 万元，出资比例为 100%；江门乐活的实际控制人为杨树坪先生。

## （3）最近三年主营业务发展状况

除持有标的公司股权外，江门乐活最近三年未开展实际业务。

## （4）主要财务数据

江门乐活最近一年的主要财务数据为：

单位：元

资产负债项目	2017年12月31日
总资产	120,008,327.31
总负债	108,021,000.00
所有者权益合计	11,987,327.31
损益项目	2017年度
营业收入	-
营业利润	-42,440.38

利润总额	-42,440.38
净利润	-42,440.38

注：江门乐活 2017 年财务数据业经江门北斗会计师事务所有限公司审计，并出具江北外审字（2018）第 014C 号《审计报告》。

(5) 关联方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明。

江门乐活与本公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

## 2、广州市誉坤投资有限公司

### (1) 基本情况

企业名称	广州市誉坤投资有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	广州市天河区林和中路 8 号 3203
主要办公地点	广州市天河区林和中路 8 号 3203
法定代表人	文小兵
成立日期	2017 年 10 月 27 日
注册资本	5,000.00 万元
统一社会信用代码	91440101MA5AKLK415
经营范围	项目投资(不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营);酒店管理;餐饮管理;企业管理服务(涉及许可经营项目的除外);房地产估价;土地评估;工商咨询服务;贸易咨询服务;企业管理咨询服务;公共关系服务;养老产业投资、开发;房地产投资(不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营);融资租赁服务;(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)

### (2) 股权控制关系

誉坤投资控股股东为广州市天誉控股集团有限公司，出资额为 5,000.00 万元，出资比例为 100%；誉坤投资实际控制人为余斌。

余斌，男，1965 年出生，医学学士，经济师。曾任职于广东省国际信托投资公司。1997 年 7 月，创办广州市天誉房地产开发有限公司。现任广州市丰嘉企业发展有限公司董事长、香港联交所主板上市公司天誉置业（控股）有限公司董事局主席、行政总裁。

### （3）最近三年主营业务发展状况

誉坤投资成立于 2017 年 10 月，自成立以来尚未开展实际业务。

### （4）主要财务数据

誉坤投资成立于 2017 年 10 月，成立之日起至本公告披露日未满一个完整的会计年度，誉坤投资控股股东广州市天誉控股集团有限公司最近一年的主要财务数据为：

单位：元

资产负债项目	2017 年 12 月 31 日
总资产	343,013,626.91
总负债	323,371,687.83
所有者权益合计	19,641,939.08
损益项目	2017 年度
营业收入	-
营业利润	-23,197,172.82
利润总额	-40,566,610.15
净利润	-40,566,610.15

注：广州市天誉控股集团有限公司 2017 年财务数据业经广州永晟会计师事务所有限公司审计，并出具穗永晟审字（2018）第 050 号《审计报告》。

## 3、西藏粤丰源企业管理服务有限公司

### （1）基本情况

企业名称	西藏粤丰源企业管理服务有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区世邦欧郡 7 栋 1 单元 1104 号
主要办公地点	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区世邦欧郡 7 栋 1 单元 1104 号
法定代表人	胡宽胜

成立日期	2018年1月30日
注册资本	1000.00万元
统一社会信用代码	91540125MA6T51XP9K
经营范围	企业管理服务、市场营销策划、企业形象策划、市场调查分析。（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）

## （2）股权控制关系

粤丰源控股股东为汉富（北京）资本管理有限公司，出资额为 1000.00 万元，出资比例为 100%；粤丰源实际控制人为韩学渊。

韩学渊，男，毕业于北京大学，研究生学历。通讯地址：北京市朝阳区向军北里 28 号院 1 号楼瀚海文化大厦东侧，2004 年 5 月至今担任现任汉富控股有限公司董事长。

## （3）最近三年主营业务发展状况

粤丰源成立于 2018 年 1 月，自成立以来尚未开展实际业务。

## （4）主要财务数据

鉴于，粤丰源成立于 2018 年 1 月，成立之日至本公告披露日未满一个完整的会计年度，交易对方控股股东汉富（北京）资本管理有限公司最近一年的主要财务数据为：

单位：元

资产负债项目	2017年12月31日
总资产	2,847,367,521.09
总负债	1,759,562,096.47
所有者权益合计	1,087,805,424.62
损益项目	2017年度
营业收入	98,479,190.12
营业利润	18,201,695.51
利润总额	18,201,695.51
净利润	13,651,271.63

注：汉富（北京）资本管理有限公司 2017 年财务数据业经北京一诺会计师事务所有限公司审计，并出具一诺会审字（2018）第 015 号《审计报告》。

#### 4、西藏众汇盈实业有限公司

##### (1) 基本情况

企业名称	西藏众汇盈实业有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区世邦欧郡7栋1单元1104号
主要办公地点	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区世邦欧郡7栋1单元1104号
法定代表人	赵秋虎
成立日期	2018年1月30日
注册资本	2000.00万元
统一社会信用代码	91540125MA6T51XE9A
经营范围	机电设备、电信、移动的通讯器材、电子产品、日用百货、办公用品的销售；电子、通信与自动控制技术研究、开发；新能源技术研究、开发；企业管理服务,物业管理,酒店管理；园林绿化,工程服务,室内装饰工程,水电安装,机电设备安装。【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】

##### (2) 股权控制关系

众汇盈控股股东及实际控制人为梁明忠，其持有众汇盈80%的股权。

梁明忠，男，国籍：中国，1989年至今担任广州华盛工贸有限公司董事长。

##### (3) 最近三年主营业务发展状况

众汇盈成立于2018年1月，自成立以来尚未开展实际业务。

##### (4) 主要财务数据

众汇盈成立于2018年1月，成立之日至本公告披露日未满一个完整的会计年度，梁明忠为众汇盈的控股股东及实际控制人，为自然人，无需披露其财务资料。

### 三、交易标的情况介绍

#### 1、本次交易标的公司的基本情况



企业名称	江门市碧海银湖房地产有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	江门市新会区崖门镇银湖湾中兴路 19 号 1 座 204 室
法定代表人	程先明
成立日期	2007 年 2 月 2 日
注册资本	122,500.00 万人民币
统一社会信用代码	9144070579777562X3
经营范围	旅游项目投资；酒店项目投资；房地产及其配套开发；物业管理和相关业务。(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)

## 2、股权控制关系

截至本公告披露日，碧海银湖的控股股东为江门乐活，实际控制人为杨树坪。

## 3、最近 12 个月内评估、增资、减资或改制情况

2018 年 1 月 4 日，碧海银湖股东会审议决定，同意江门乐活以货币资金出资方式对碧海银湖增资 58,000 万元，注册资本从 12,000 万元增加至 70,000 万元。2018 年 1 月 4 日，碧海银湖办理完毕注册资本变更登记手续。

增资完成后，碧海银湖股东出资额及比例如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
1	江门市乐活企业策划有限公司	70,000.00	100.00
总计		70,000.00	100.00

2018 年 4 月 17 日，碧海银湖股东会审议决定，同意粤丰源、众汇盈、誉坤投资以货币资金出资方式分别各对碧海银湖增资 50,000.00 万元，其中 17,500.00 万元计入注册资本，32,500.00 万元计入资本公积，注册资本从 70,000 万元增加至 122,500 万元。2018 年 4 月 17 日，碧海银湖办理完毕注册资本变更登记手续。

增资完成后，碧海银湖股东出资额及比例如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	比例（%）
1	江门市乐活企业策划有限公司	70,000.00	57.1429
2	西藏粤丰源企业管理服务有限公司	17,500.00	14.2857

3	西藏众汇盈实业有限公司	17,500.00	14.2857
4	广州市誉坤投资有限公司	17,500.00	14.2857
合计		122,500.00	100.00

#### 4、权属状况说明

①截至本公告披露日，碧海银湖存在股权质押的情况，具体如下：

借款合同编号	借款人	出质人	质权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	质押情况
浙金信（贷）字 ZJT20172044 号	粤泰控股	江门乐活	浙商金汇信托股份有限公司	2017.8.24-2018.7.21	82,000.00	江门乐活持有碧海银湖股权

注：截至 2017 年 8 月 24 日办理股权出质登记手续时，江门乐活持有碧海银湖 12,000 万元出资额；2018 年 1 月 4 日，江门乐活对碧海银湖进行增资，注册资本从 12,000 万元增加至 70,000 万元。

②截至本公告披露日，碧海银湖资产抵押情况如下：

序号	借款合同编号	借款人	抵押权人	借款期限	合同约定的借款金额（万元）	抵押情况
1	浙金信（贷）字 ZJT20172044 号	粤泰控股	浙商金汇信托股份有限公司	2017.8.24-2018.7.21	82,000.00	粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号

③中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司（下称“信达”）与广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司于 2018 年 4 月签署《债务重组协议》，信达受让广州证券股份有限公司持有的广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司债权并与广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司进行重组。自信达向广州证券股份有限公司支付收购价款日起，广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司欠信达人民币 20.6888802966 亿元。同时目标公司与信达签订编号为【信粤-A-2018-008-05】的《保证合同》，为广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司对信达的债务提供连带责任保证担保。债务存续期间，信达共管江门市乐活企业策划有限公司、江门市碧海银湖房地产有限公司的公章、财务专用章、法定代表人印鉴章、不动产权证原件（如有）、营业执照正副本等重要资料。未经信达同意，江门市碧海银湖房地产有限公司在为信达提供保证期间，不得新增对外负债（开发贷除外），不得对外提供担保（为购房者按揭银行提供阶段性保证担保除外）。

④就上述存在的权属受限制情况，由于广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款实际用于投入标的公司的后续建设开发，因此，在本次交易协议签署并生效后，标的公司继续以其持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款提供土地抵押。根据中审众环出具的（2018）012592 号审计报告，截至 2018 年 4 月 30 日项目公司仍有对广州粤泰控股集团有限公司及其关联方的“其他应付款”余额合计人民币 8.015 亿元，广州粤泰控股集团有限公司以其及其关联方对项目公司的应收款债权提供反担保，不足部分广州粤泰控股集团有限公司以现金补足。除此以外，交易各方同意，在标的公司股权交割日前，目标公司及标的的项目必须解除本条第①点所述此次江门乐活所转让的 17.1429%股权质押事项、第③点所述的影响标的公司股权过户的抵押、对外担保、存在共管等权利限制情况。

截至本公告披露日，除前述情况外，碧海银湖不存在其他涉及诉讼、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。

#### 5、有优先受让权的其他股东是否放弃优先受让权

本次交易其他股东均放弃股权优先受让权。

#### 6、标的公司最近一年一期的主要财务指标

单位：元

项目	2018 年 4 月 30 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	3,282,716,673.53	3,258,807,023.89
负债总额	1,099,676,399.45	3,155,025,241.20
归属于母公司所有者权益	2,183,040,274.08	103,781,782.69
项目	2018 年 1-4 月	2017 年度
营业收入	-	-
营业利润	-967,943.37	-1,089,575.65
利润总额	-967,943.37	-1,095,248.28
净利润	-741,508.61	-830,229.54

#### 7、标的公司的评估情况

具备证券从业资格的深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对于标的公司截至 2018 年 4 月 30 日的股东全部权益价值进行评估并出具资产评估报告（鹏信资评报字[2018]第 S052 号），

根据评估报告显示，标的公司截至 2018 年 4 月 30 日全部股权价值为人民币 382,037.41 万元。

## 8、标的公司定价情况

本次交易以评估报告为依据确定本次收购标的公司 60%股权的交易价格为人民币 229,222.446 万元。

## 9、标的公司拥有的房地产开发项目情况

标的公司目前持有位于江门市新会区银湖湾湿地公园新洲围（土名）的《不动产证》为“粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号”的面积为 1,333,333 平方米（“2000 亩”）的国有土地使用权，标的公司同时租赁 1500 亩用途为水道、景观湖区及配套设施的非建设用地。根据政府部门的批复，标的公司规划设计范围总用地面积合计为 3500 亩（以下简称“项目用地”）。标的公司目前在项目用地上开发银湖湾游艇休闲度假区项目。

上述开发项目东与珠海市斗门区隔海相望，西与台山市都斛镇相连，北接崖门镇。项目立足江门珠海，位于粤港澳大湾区，辐射全中国，定位于大湾区“独具特色的高端滨海度假小镇”，是集温泉、养生、度假、居住为一体的大型度假综合示范区，满足老少中青不同人群需求。项目总用地 233 万 $m^2$ ，其中建设用地 133 万 $m^2$ ，非建设用地 100 万 $m^2$ （水面），计容积率建筑面积 70 万 $m^2$ ，拟建中式低密度住宅、法式低密度住宅、商业低密度住宅等中式、法式风格特色建筑，五星级酒店及其他配套设施。

项目拟定分六期开发，建设周期由 2018 年至 2026 年。建设用地原为近海滩涂，目前正处于围垦填土阶段，预计于 2018 年完成剩余土地围垦工作，全面具备建设条件。

2018 年 5 月 28 日，国土局新会分局向项目公司出具《关于对〈关于明确碧海银湖项目动工开发情况的申请〉的复函》，载明根据《补充合同》约定，XH2006-23 地块已实施围堤建设及加固、大规模填土或换土、土体压顶、防洪排水、防填土沉降等前期工程，完成处理 1000 亩，因此该地块按合同约定已开工建设。

## 四、交易合同或协议的主要内容及履约安排

甲方：广州粤泰集团股份有限公司

乙方 1：江门市乐活企业策划有限公司

乙方 2：西藏粤丰源企业管理服务有限公司

乙方 3: 西藏众汇盈实业有限公司

乙方 4: 广州市誉坤投资有限公司

丙方: 江门市碧海银湖房地产有限公司

## 1、定义与释义

定义	含义
甲方/粤泰股份/受让方	指广州粤泰集团股份有限公司
乙方/转让方	指江门市乐活企业策划有限公司、西藏粤丰源企业管理服务有限公司、西藏众汇盈实业有限公司以及广州市誉坤投资有限公司
本协议	指各方共同签署的《广州粤泰集团股份有限公司与江门市乐活企业策划有限公司、西藏粤丰源企业管理服务有限公司、西藏众汇盈实业有限公司、广州市誉坤投资有限公司关于江门市碧海银湖房地产有限公司之股权收购协议》及对该协议的有效修改或补充
丙方/目标公司/碧海银湖	指江门市碧海银湖房地产有限公司
本次交易/本项目	指甲方拟以支付现金的方式收购江门市乐活企业策划有限公司、西藏粤丰源企业管理服务有限公司、西藏众汇盈实业有限公司、广州市誉坤投资有限公司分别所持有的碧海银湖 17.1429%、14.2857%、14.2857%、14.2857%股权，合计股权比例为 60%
交易价款	指甲方为取得乙方持有的标的资产，需向乙方支付的现金对价，标的资产对应的交易价款为人民币 229,222.446 万元
标的资产/目标股权	指本次交易中乙方合计转让予甲方的目标公司 60%股权
项目用地	指目标公司持有的位于江门市新会区银湖湾湿地公园新洲围的用地面积为 1,333,333 平方米(即 2000 亩)土地用途为混合住宅用地的国有土地使用权;项目公司与江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会签署《银湖湾游艇休闲度假区项目合同》以租赁方式取得 1500 亩非建设用地,用途为水道、景观湖区及配套设施;根据政府部门的批复,目标公司规划设计范围总用地面积合计为 3500 亩。
目标项目	指目标公司在项目用地之上开发建设的银湖湾游艇休闲度假区项目
审计基准日	指本次交易的审计基准日,即 2018 年 4 月 30 日
评估基准日	指本次交易的评估基准日,即 2018 年 4 月 30 日
标的资产的交割	指本协议各方,就标的资产转让给甲方之事项在工商登记机关办理股东工商变更登记
标的资产交割日	指工商登记机关就标的资产转让给甲方之事项完成股东工商变更登记之日
过渡期	指自本协议签署之日起至标的资产交割日(含交割日当日)期间
不可抗力	指地震、洪水等自然灾害性事件,战争、骚乱、罢工、恐怖袭击等社会事件,其他任何不可归责于任何一方的,且在签署本协议时各方或一方无法预见、无法避免、无法控制、无法克服的意外事件
证券服务专业机构	指本协议各方聘请的对本次交易事项提供专业服务的审计机构、评估机构
《评估报告》	指深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司关于目标公司的《资产评估报告书》
《审计报告》	指中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的目标公司的《审计报告》
国土局新会分局	指江门市国土资源局新会分局
管委会	指江门市新会区银湖湾湿地公园管理委员会

适用法律	指在本项目交易文件签署和履行过程中，中华人民共和国（为本协议目的，不含港澳台地区）任何立法机构、政府部门依法颁布的，适用于本次交易相关事宜的法律、行政法规、地方法规、部委规章、地方政府规章、规范性文件及其有效的修改、更新或补充。
工作日	指中国除法定节假日和公休日（星期六、星期日）之外的法定工作日
元、万元	指人民币元、万元

## 2、本次交易价款及定价依据

①根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具关于标的资产的《评估报告》，截至评估基准日，采用资产基础法评估的目标公司 100%股权的评估值为 382,037.41 万元。各方对上述评估值予以确认，并同意以评估值作为标的资产交易价格的定价依据。

②各方一致同意目标公司 100%股权的价值按照 382,037.41 万元计算，本次交易乙方合计转让的目标公司 60%股权所对应的交易价款为 229,222.446 万元，即为取得目标公司 60%的股权，甲方需向乙方共计支付现金 229,222.446 万元。

标的资产的作价情况如下：

交易对方	转让目标公司股权比例（%）	现金对价（万元）
江门市乐活企业策划有限公司	17.1429%	65,492.2911
西藏粤丰源企业管理服务有限公司	14.2857%	54,576.7183
西藏众汇盈实业有限公司	14.2857%	54,576.7183
广州市誉坤投资有限公司	14.2857%	54,576.7183
合计	60%	229,222.446

## 3、本次交易价款的支付安排

### 支付方式概述

甲方以支付现金的方式向乙方支付本次交易价款。

### 具体支付安排

①自甲方股东大会对此次收购事项审议批准且本合同签订后的一个月内，甲方应向乙方 1、乙方 2、乙方 3、乙方 4 分别支付对应交易价款的 50%，即人民币 32,746.1456 万元、27,288.35915 万元、27,288.35915 万元、27,288.35915 万元至乙方 1、乙方 2、乙方 3、乙方 4 指定账户。

②自乙方 1 将持有的目标公司 17.1429%股权过户至甲方名下的工商登记手续完成之日起，并协议 3.2.4 第（1）款（本公告“三、交易标的情况介绍”之“4、权属状况说明”之“①”）所涉及的本次所转让的 17.1429%股权质押已解除之日起及第（2）款（本公告“三、交易标的情况介绍”之“4、权属状况说明”之“③”）所述的事项已解除之日起的一个月内，甲方应向乙方 1 支付剩余交易价款的 50%，即人民币 32,746.1455 万元至乙方 1 指定账户。

③自乙方 2、乙方 3、乙方 4 分别将持有的目标公司 14.2857%、14.2857%、14.2857%股权过户至甲方名下的工商登记手续完成之日起的一个月内，甲方应向乙方 2、乙方 3、乙方 4 支付剩余交易价款的 50%，即分别为人民币 27,288.35915 万元、27,288.35915 万元、27,288.35915 万元至乙方 2、乙方 3、乙方 4 指定账户。

#### 4、债权债务安排

目标公司以其持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证、乙方 1 以其所持目标公司股权共同为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款分别提供土地抵押和股权质押担保，协议生效后目标公司继续以其持有的粤（2016）江门市不动产权第 2014626 号不动产权证为广州粤泰控股集团有限公司向浙商金汇信托股份有限公司本金为 8.2 亿元借款提供土地抵押。根据中审众环出具的（2018）012592 号审计报告，截至 2018 年 4 月 30 日项目公司仍有对广州粤泰控股集团有限公司及其关联方的“其他应付款”余额合计人民币 8.015 亿元，广州粤泰控股集团有限公司以其及其关联方对项目公司的应收款债权提供反担保，不足部分广州粤泰控股集团有限公司以现金补足。

#### 5、标的资产交割

①各方同意，标的资产交割日为本次交易的标的资产全部过户至甲方名下的股权转让工商变更登记完成之日。除本协议约定的转让方应继续履行的义务之外，自标的资产交割日起，受让方成为目标公司的股东，享有与标的资产相关的一切权利、权益和利益，承担标的资产的债务及其相关的责任和义务。

②各方收到甲方按本协议支付的 50%交易价款后，开始办理标的资产过户至甲方名下的工商登记变更手续，并最迟于一个月内完成。如有特殊情况，经各方书面同意，可以适当予以延长。

③转让方应在办理标的资产交割时向受让方交付与标的资产及目标项目相关的一切权利凭证和资料文件。

④标的资产的过户手续主要由目标公司负责协调办理，甲方和乙方应就前述手续办理事宜积极配合目标公司共同办理，对办理事宜提供必要协助。

⑤在各方标的资产交割日前，目标公司必须解除协议第 3.2.4 条第（1）款（本公告“三、交易标的情况介绍”之“4、权属状况说明”之“①”）涉及此次乙方 1 所转让的 17.1429%股权质押事项及第（2）款（本公告“三、交易标的情况介绍”之“4、权属状况说明”之“③”）所述的影响目标公司股权过户，目标公司所存在的抵押、对外担保、存在共管等权利限制情况。

## 五、收购资产的目的和对公司的影响

本次交易拟注入资产为碧海银湖 60%股权，碧海银湖拥有碧海银湖项目，该项目立足江门，拥有丰富的土地资源，具有良好的市场前景。通过本次交易，可补充上市公司的土地储备，可扩张公司业务规模。

本次交易完成后，公司将持有标的公司 60%股权，关联方江门乐活持有标的公司 40%股权。标的公司成为上市公司的控股子公司，将导致上市公司合并报表范围变更，上市公司不存在为标的公司提供担保、委托理财的情况，也不存在标的公司占用上市公司资金的情况。

## 六、本次交易履行的审议程序

1、本次交易已经 2018 年 6 月 4 日召开的公司第八届董事会第八十九次会议以通讯方式审议，关联董事杨树坪、杨树葵、陈湘云、范志强回避表决后，本议案以 5 票同意，0 票反对、0 票弃权获得通过。独立董事李新春、吴向能、王朋对本次对外投资暨关联交易议案的投了赞成票。本次收购事项尚需提交公司临时股东大会审议。

2、本公司独立董事李新春、吴向能、王朋事前已审议了本议案相关资料，同意提交本次董事会讨论。独立董事就本次对外投资暨关联交易表决程序及关联交易对上市公司及全体股东是否公平出具了书面意见，主要内容为：

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》以及《公司章程》的有关规定，作为广州粤泰集团股份有限公司的独立董事，现就公司关于收购股权的对外投资暨关联交易事项发表以下意见：



①此次交易是公司拟收购碧海银湖公司 60%股权，碧海银湖拥有碧海银湖项目，该项目立足江门，拥有丰富的土地资源，具有良好的市场前景。通过本次交易，可补充上市公司的土地储备，可扩张公司业务规模。通过本次交易上市公司的房地产开发业务实力将进一步提高，且在产业链上的布局更加完善，为消费者提供居住服务的能力进一步增强，同时也为公司开拓了更为广阔的增长空间，有利于提升公司在房地产开发领域的竞争力。

②目前公司董事会成员由 9 人组成，其中关联董事 4 人，非关联董事 5 人，在此议案表决时，关联董事已按照有关规定回避表决，审议程序合法；本次关联交易议案的同意率为 100%，审议结果有效；关联交易方式公允，符合市场经济规则，体现了公平、公正、诚信的原则。

③本次交易的金额为 229,222.446 万元人民币，其中关联交易为 65,492.2911 万元人民币。关联交易金额超过公司最近一期经审计净资产的百分之五。至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与杨树坪及其控制下的粤泰控股及其关联方之间的关联交易额已经达到 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。因此此次关联交易事项需提交公司临时股东大会审议。

④综上所述，经充分讨论，我们认为并未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，同意董事会的决议。

3、本公司董事会关联交易控制委员会对该上述关联交易进行了认真审核，并出具意见如下：

根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》以及《公司章程》的有关规定，经认真审核有关公司本次对外投资暨关联交易事项。我们认为本次交易目的是公司为了补充土地储备，扩张公司业务规模，提高公司的房地产开发业务实力，完善公司在产业链上的布局，增强为消费者提供居住服务的能力，同时也为公司开拓了更为广阔的增长空间，有利于提升公司在房地产开发领域的竞争力。

本次交易并未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，因此我们同意上述议案。此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

4、此次对外投资暨关联交易的金额为 229,222.446 万元人民币，其中关联交易金额为 65,492.2911 万元人民币，关联交易金额超过公司最近一期经审计净资产的百分之五。至本次关联交易为止，过去 12 个月内上市公司与杨树坪及其控制下的粤泰控股及其关联方之间的关联交易额

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。因此本次关联交易事项需提交公司临时股东大会审议。与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2018 年 6 月 5 日