

广州珠江实业开发股份有限公司

2002 年度股东大会会议资料



二零零三年六月

广州珠江实业开发股份有限公司

2002 年度股东大会议程

时间：2003 年 6 月 26 日（星期四）上午 9 时

地点：广州市淘金北路 75-79 号（麓湖阁）大院北塔首层（广州珠江实业集团有限公司职工活动中心）会议室。

议程：

8:30 股东及股东代表签到

9:00 会议开始

一、主持人致辞并宣布到会情况。

二、主持人请大会推荐两名股东代表和一名监事担任监票人。

三、审议议案

1、审议《公司 2002 年度董事会工作报告》；

2、审议《公司 2002 年度监事会工作报告》；

3、审议《公司 2002 年年度报告》；

4、审议《公司 2002 年度财务决算报告》；

5、审议《公司 2002 年度利润分配预案》；

6、审议《关于核销资产减值准备的议案》；

7、审议《关于计提资产减值准备的议案》；

8、审议《关于修改公司章程部分条款的议案》；

9、审议《关于公司债权债务重组关联交易的议案》；

10、审议《关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案》；

11、审议《关于受让广州珠江实业集团有限公司对广州捷星房地产开发有限公司出资关联交易的议案》；

12、审议《关于冯劲先生辞去公司董事职务的议案》；

13、审议《关于增补公司董事、独立董事的议案》；

14、审议《关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案》。

四、公司董事、监事、高级管理人员接受股东就以上议案的相关提问。

五、大会对上述议案进行逐项表决。

六、由大会指定的监票员计票。

七、股东或股东代表发言。

八、主持人公布表决结果及本次股东大会决议。

九、律师对本次大会的召集、召开、出席人员资格、表决程序等出具法律意见。

十、主持人宣布大会结束。

目 录

一、公司 2002 年度董事会工作报告-----	3
二、公司 2002 年度监事会工作报告-----	7
三、关于审议公司 2002 年年度报告的议案-----	8
四、公司 2002 年度财务决算报告-----	9
五、公司 2002 年度利润分配预案-----	10
六、关于核销资产减值准备的议案-----	11
七、关于计提资产减值准备的议案-----	12
八、关于修改公司章程部分条款的议案-----	14
九、关于公司债权债务重组关联交易的议案-----	15
关联交易附件：债务转移及债权债务抵消协议-----	19
债务转移协议 1-----	22
债务转移协议 2-----	25
股权质押合同-----	28
十、关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案-----	35
关联交易附件：增资扩股协议书-----	37
十一、关于受让广州珠江实业集团有限公司对广州捷星房地产开发有限公司出 资关联交易的议案-----	43
关联交易附件：股东转让出资合同书-----	45
关联交易独立财务顾问报告-----	49
关联交易法律意见书-----	56
十二、关于冯劲先生辞去公司董事职务的议案-----	71
十三、关于增补公司董事、独立董事的议案-----	72
十四、关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案-----	73

公司 2002 年度董事会工作报告

(董事长：周孟尝)

各位股东、股东代表：

首先请允许我代表广州珠江实业开发股份有限公司，向参加本次年度股东大会的各位股东表示热烈的欢迎和衷心的感谢。下面我受董事会委托向股东大会作董事会工作报告，本公司 2002 年年度报告已于 3 月 29 日正式公布，印刷版也已发到各位股东手中，年报中涉及董事会报告部分在此不再赘述。下面我主要从经营和治理方面对公司 2002 年度工作进行回顾，并对 2003 年度工作进行展望。请大会审议。

一、2002 年公司主要业绩回顾

(一) 从公司经营方面看，各项经营指标明显改善，主营业务收入逐步回升，利润逐年增长。

2002 年是本公司实现持续发展的关键一年。董事会严格按照法律、法规和公司章程的规定履行职责，以“各项工作要上新台阶，经济效益要有较大幅度增长，公司质量要有明显改善”为工作目标；以盘活存量、提高效益、谋求可持续发展为工作主线；以建设和经营好现有项目（特别是淘金华庭项目），提高主营业务利润工作重点。通过全体员工的共同努力，在广州房地产供大于求的矛盾越趋突出，市场竞争越趋激烈的经营环境下，取得了较好的经营业绩。全年实现营业收入 16,159.08 万元，净利润 1,504.62 万元，净利润比去年增长 19.49%。

公司业务发展情况：

1、“淘金华庭”项目销售状况良好，营销策划能力进一步提高；全年共计销售 210 套，累计销售 330 多套，接近可销售面积的 70%，价格从 2001 年 10 月开盘的 5,350 元/平方米，上升到目前的 5,800 元/平方米，并获广州市最佳都市楼盘奖。对“金山阁”、“金昌大厦”、“金威大厦”项目，采取积极、灵活的经营策略，通过组建销售队伍自主销售、抵工程款等办法，降低了销售费用，增加了公司主营业务收入。

2、公司工程管理的组织管理水平、质量和成本控制能力上了一个新台阶。淘金华庭项目被评为优良工程，被市建筑业联合会推荐为 2003 年度市样板工程，获省环保局环保示范工程奖。

3、物业经营收入稳定增长，超额完成全年利润指标。物业经营通过规范管理，优化岗位、与绩效考核挂钩等措施，降低了成本，提升了市场经营策划能力。

2002 年实现物业经营收入 1,823.1 万元，利润 1,213.7 万元，同比增长 5.04%。

4、物业管理贯彻服务为本的企业理念，以提高管理水平和服务质量为核心，切实提高管理服务水平，重塑珠实品牌。同时做好开源节流工作，严格控制各项成本支出，并实行目标管理责任制考核，使经济效益有明显改善，全年实现经营收入 1,091.19 万元，物业管理平均收费率为 89%，比去年同期上升 4.24%。

5、历史遗留问题的解决取得了实质性进展。多年来一直困扰着公司的“华侨乐园”代理佣金发票问题得到彻底解决，大幅减少在其他应收款和其他应付款挂账不涉及资金回收的款项 2.17 亿元，公司的资产负债率也从年初的 40.27%降至 26.15%，使公司的资产状况更加真实，同时有效地释放了税务和经营风险，进一步拓展了公司的融资空间。

6、全面清理和梳理了若干关联交易的历史文件和以往的解决方案，以海南珠江国际置业有限公司债权债务重组为契机，在控股股东的支持下，形成了全面、整体解决公司关联交易历史遗留问题的方案，并提交本次股东大会审议。

7、加强了公司发展战略的研究，积极寻求发展机会。一年来除对公司现有土地资源的市场调研和开发论证外，还积极开展对全国房地产市场和跨地域房地产开发的研究，对北京、上海、重庆、长沙、海南等房地产市场和项目进行了考察、调研，对全国房地产市场的发展状况有了初步的了解，提高了公司对房地产项目的研究和判断能力，一些具体项目也已进入可研阶段。

（二）从公司治理角度看，董事会运作规范、实现有效管理。

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的规定，结合自身运作的实际要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。

1、依照有关法律、法规，修改了《公司章程》，建立了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《总经理工作细则》和《信息披露管理制度》等相关规范性文件，丰富了各项制度建设的内容。

2、建立了独立董事制度，聘任了 2 名独立董事。两位独立董事尽职尽责，积极出席各次董事会会议，认真审议会议的各项议案，积极发表意见，参与公司决策，为董事会规范运作和科学决策起到了积极作用。同时对照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，公司董事会拟增加 2 名独立董事，现已将独立董事候选人提交本次大会审议，以使公司独立董事的比例达到董事会成员的 1/3 比例要求。

3、完善了股东大会对董事会、董事会对董事长和总经理的授权制度，确保董事会、经营班子分别在各自的权限范围内履行职责，实现公司投资决策、生产经营和监督管理的制度化和规范化。

4、初步推行了高管人员、骨干（技术）激励制度，充分调动公司骨干人员

积极性，实现公司长远利益和个人利益的有机结合。

5、严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息。

此外，公司董事会日常工作正常开展，2002 年召开了 6 次董事会会议，针对公司经营中的重大问题及时予以审议决策。

二、公司 2003 年度工作展望

（一）公司 2003 年度经营工作发展方向

2003 年是公司上市 10 周年，对公司发展有深远的意义。公司将以此为契机，制订中长期发展规划，改善经营业绩，提升核心竞争力，以发展为主题，以效益为中心，以创新为动力，争取用 3 年的时间，使公司总资产翻一翻，达到 18 亿左右，净资产收益率达到 6% - 10%。2003 年重点抓好以下几方面的工作：

1、组织制订公司中长期发展规划，完善发展目标的实施步骤，在 2002 年工作的基础上，抓好新项目的实施工作。

2、探索、建立适应公司未来发展的组织架构和运作机制，调整公司本部的组织架构，适应未来的管理模式。

3、大力促进“淘金华庭”项目楼盘的销售，积极盘活“三金”存量，要把握广州房地产市场的变化趋势，深入探讨、分析、计算销售与出租经营的收益，谋求经营效益的最大化。

4、完善关联交易历史问题的解决方案，根据关联交易的历史状况，严格按照法律程序拟定法律文件，按规范程序处理有关的重组方案。

（二）进一步完善公司治理结构，实现董事会高效、科学地管理。

1、建立战略决策、提名、审计、薪酬与考核委员会等董事会专门委员会，提高董事会决策效率。

2、加强投资者关系管理研究，进一步增强与投资者的沟通与联系，提高公司透明度。

3、对照《上市公司治理准则》，查找公司治理存在的差异和不足，改进和完善公司治理。

2002 年的辛勤劳动使我们的企业形象有一个整体的改观，经济效益有一定幅度的增长。但我们看到，公司发展还远未满足股东的要求，当前公司主营业务规模小、经营业绩一般、净资产收益率较低，对此，我们有清醒的认识，在企业发展上，董事会和经营班子还需要增强责任感、紧迫感，树立有所作为的思想；要深化改革，增强企业的活力；要追求效益最大化，严格按照市场经济规律和公司法运作、经营和管理公司，为公司谋发展、为股东谋利益，为股东负责。我们对公司未来发展充满信心，公司董事会和全体员工将以积极的态度克服前进中面

临的困难，在全体股东的大力支持下，共同奋斗，为股东创造更大的价值。最后，我代表董事会感谢股东及社会各界对本公司的关心和支持，感谢全体员工的辛勤努力。

谢谢大家！

公司 2002 年度监事会工作报告

(监事长：杨秀云)

各位股东、股东代表：

我受公司监事会委托，现就 2002 年监事会所做工作向大会做一汇报，请予审议。

2002 年度，公司监事会共召开了 4 次会议，审议通过《公司 2001 年度监事会工作报告》《公司 2001 年年度报告及年度报告摘要》《公司 2001 年度财务决算报告》《公司监事会议事规则》《关于公司监事会换届选举的议案》《关于选举公司第四届监事会监事长的议案》《公司 2002 年第一季度报告》《公司 2002 年半年度报告及摘要》《公司 2002 年第三季度报告》。公司监事会按照《公司法》及《公司章程》赋予的职责，认真履行监督职能，列席公司历次董事会会议并出席了股东大会。

公司监事会认为：

1、公司能够依法运作，建立健全法人治理结构，各项决策程序合法，建立了完善的内部控制制度，董事、总经理及高级管理人员在履行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益和广大投资者利益的行为。

2、监事会认真细致地检查和审核了公司的财务状况，认为公司坏帐损失准备的计提过程和程序标准，合理、合法，无弄虚作假；公司 2002 年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，深圳大华天诚会计师事务所出具“深华（2003）股审字第 023 号”无保留意见的 2002 年度审计报告是客观公正的；

3、公司与控股股东之间无关联交易；

4、监事会出席了股东大会，对公司董事会提交股东大会审议的各项议案和提案内容，公司监事会并无异议。公司监事会对股东大会的决议执行情况进行了监督，认为公司董事会能够认真履行股东大会的有关决议。

各位股东，2003 年是公司奋力拼搏、再上台阶的一年，公司监事会将一如既往，依据《公司法》和《公司章程》的规定，履行监督职责、结合公司实际，探索监事会的工作途径与方法，贯彻股东大会决议，维护全体股东的利益，为进一步规范公司运作而努力工作。

谢谢大家！

关于审议公司 2002 年年度报告的议案

各位股东：

本公司按照中国证券监督管理委员会的要求编制了 2002 年年度报告及摘要，业经公司第四届董事会 2003 年第二次会议审议通过，其内容已刊载于 2003 年 3 月 29 日《上海证券报》及上海证券交易所网站，印刷本也已发到各位股东手中，请各位股东予以审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

公司 2002 年度财务决算报告

各位股东：

广州珠江实业开发股份有限公司 2002 年度财务决算，业经深圳大华天诚会计师事务所审核，并出具深华（2003）股审字第 023 号无保留意见的审计报告。现将财务主要指标完成情况报告如下：

1、总资产：2002 年公司总资产合计 873,423,695.71 元，其中：流动资产占总资产的 89.50%，固定资产占总资产的 0.82%，长期投资占总资产的 9.21%，无形资产及其他资产占总资产的 0.47 %。资产负债率为 26.15%。

2、营业收入：2002 年主营业务收入 161,590,774.11 元，比上年同期减少 4.97%。其中：淘金华庭项目销售收入 106,603,764.00 元，金山阁项目销售收入 14,284,055.00 元，金昌大厦项目销售收入 3,394,822.06 元，华侨乐园项目销售收入 6,189,797.79 元，昌岗综合楼项目销售收入 4,885,309.00 元，金威大厦项目销售收入 5,723,030.71 元，零星旧项目销售收入 1,505,903.12 元，物业经营业务收入 19,004,092.43 元。

3、净利润：2002 年实现的净利润为 15,046,203.40 元，比上年同期增加 2,454,110.76 元。其中：主营业务利润为 49,960,454.39 元，主要是淘金华庭、金山阁、金昌大厦等项目的主体楼盘的销售及物业经营产生的利润；其他业务利润为 693,808.40 元，主要是华侨乐园项目车库的经营收入；投资收益 -4,546,232.16 元，主要是计提了短期投资和长期投资减值准备。

4、股东权益：2002 年股东权益合计 600,981,908.10 元，比上年度增加 15,046,203.40 元。

5、2002 年度可分配利润为 14,115,717.06 元，可供股东分配的利润为 11,998,359.50 元。

该报告，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

公司 2002 年度利润分配预案

各位股东：

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司 2002 年度实现净利润 15,046,203.40 元，依据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 1,411,571.71 元，提取 5% 的法定公益金 705,785.85 元，共计 2,117,357.56 元，加上年初未分配利润-930,486.34 元，年末可供股东分配的利润累计为 11,998,359.50 元。根据公司财务和经营情况，结合长远发展的需要，本年度拟以 2002 年末总股本 187,039,387.2 股为基数，向全体股东按每 10 股派现金红利 0.5 元（含税），不进行资本公积金转增。

该议案，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

关于核销资产减值准备的议案

各位股东：

根据企业会计制度及证监会[1999]138号“关于上市公司做好各项资产减值准备等有关事项的通知”，并根据公司制定的“各项资产减值准备和损失处理的内部控制制度”的要求，依据“会计政策一致性”及“配比和谨慎”的原则，本着实事求是的态度，公司在2002年度核销八项资产减值准备11,476,464.55元。其中，核销其他应收款坏账准备4,550,054.62元，核销存货跌价准备6,926,409.93元。

一、关于“坏账准备”的核销

根据公司的会计政策，其他应收款按账龄分析法计提坏账准备，2002年度收回并核销的坏账准备4,550,054.62元，其中：应收中珠公司4,548,743.82元，已于2002年收回，按100%核销已计提的坏账准备金额为4,548,743.82元；应收其它1,310.80元，已于2002年核销，按100%核销已计提的坏账准备金额为1,310.80元。

二、关于“存货跌价准备”的核销

公司的存货由土地、在建房屋、商品房、经营房、周转房项目构成。存货跌价准备采用存货成本与市价孰低的办法分项计提和核销。由于2002年度销售金威大厦1,355.32 m²，销售金山阁2,749.53 m²，共核销存货跌价准备金额6,926,409.93元。

该议案，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003年6月26日

关于计提资产减值准备的议案

各位股东：

根据企业会计制度及证监会[1999]138号“关于上市公司做好各项资产减值准备等有关事项的通知”，并根据公司制定的“各项资产减值准备和损失处理的内部控制制度”的要求，依据“会计政策一致性”及“配比和谨慎”的原则，本着实事求是的态度，公司在2002年度期末计提八项资产减值准备8,025,914.87元。其中，计提短期投资减值准备3,223,216.87元，计提存货跌价准备3,302,698.00元，计提长期投资减值准备1,500,000.00元。

一、关于“坏帐准备”的计提

公司其他应收款和应收帐款在本期没有发生减值的情形，故不计提坏帐准备。

二、关于“存货跌价准备”的计提

公司的存货由土地、在建房屋、商品房、经营房、周转房项目构成。因2002年收回的中珠公司用于抵债的房屋出现减值，从而计提存货跌价准备3,302,698.00元。

三、关于“短期投资减值准备”的计提

公司2002年投资证券市场，由于宏观环境影响，导致2002年末部分股票投资成本低于市价，出现浮动亏损。为此，按照企业会计制度的要求，计提短期投资减值准备3,223,216.87元。

四、关于“长期投资减值准备”的计提

对汕头广联房地产公司的长期投资账面价值为5,556,640.00元，因其财务状况不佳，按账面价值的27%计提减值准备150万元。

五、关于“委托贷款减值准备”的计提

公司没有委托贷款，无须计提委托贷款减值准备。

六、关于“在建工程减值准备”的计提

公司没有自建的在建工程，无须计提在建工程减值准备。

七、关于“无形资产减值准备”的计提

公司无形资产的市价在当期没有大幅度下跌，没有发生减值的情形，故不计提无形资产减值准备。

八、关于“固定资产减值准备”的计提

公司固定资产可收回金额没有低于账面价值的情形，故不计提固定资产减值准备。

该议案，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003年6月26日

关于修改公司章程部分条款的议案

各位股东：

根据中国证监会颁布的《上市公司章程指引》有关规定和公司实际情况，拟对《公司章程》作两处修改，具体修改意见如下：

一、修改《公司章程》第五条

根据需要，公司已将办公场所迁至广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼。为对公司注册地址作相应变更，需对《公司章程》第五条作如下修改：

《公司章程》第五条现为：

公司住所：广州市华乐路 49 号华乐大厦二楼

邮政编码：510060

修改为：

公司住所：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

邮政编码：510060

二、修改《公司章程》第一百二十五条

中国证监会《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》要求，在 2003 年 6 月 30 日前，上市公司应当至少包括三分之一的独立董事。为此，需要增补独立董事，董事会组成人数相应会发生变化，对该条款作如下修改：

《公司章程》第一百二十五条现为：

董事会由 9 名董事组成，设董事长一人，副董事长一人，独立董事二名。

拟修改为：

董事会由 11 名董事组成，设董事长一人，副董事长一人，独立董事四名。

以上议案，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

关于公司债权债务重组关联交易的议案

一、关联交易概述

1. 广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“本公司”）历年应收海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南国际”）债权金额数为 6,549.74925 万元；本公司将应收海南国际债权中的 ¥2,000 万元转由广州珠江实业集团有限公司（以下简称“集团公司”）承担并与欠集团公司 ¥2,000 万元债务抵销；就上述交易 2003 年 3 月 24 日本公司、海南国际与集团公司签署了《债务转移及债权债务抵销协议》。

2. 因本公司发展主营业务需要以及地域业务管理的方便，本公司将应收海南国际债权中的 ¥3,000 万元转移由瑞士中星投资有限公司（以下简称“中星公司”）承担；就上述交易 2003 年 3 月 24 日本公司、海南国际与中星公司签署了《债务转移协议》。

3. 本公司将应收广州捷星房地产开发有限公司（以下简称“捷星公司”）债权 ¥3,366 万元，其中 ¥1,400 万元部份转移由中星公司承担；就上述交易 2003 年 3 月 24 日本公司、捷星公司与中星公司签署了《债务转移协议》。

4. 由上述 2、3 项发生的本公司应收中星公司债权帐面价值 ¥4,400 万元，系中星公司以其拥有的广州侨兴房产开发有限公司（以下简称“侨兴公司”）之股东权益作质押担保；就上述交易本公司与中星公司于 2003 年 3 月 24 日签署了《股权质押合同》。

二、关联方介绍

1、广州珠江实业开发股份有限公司

公司由集团公司等公司共同发起，于 1992 年 12 月 23 日正式成立，是经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准，由全民所有制企业改组的股份公司。1993 年 9 月 22 日经中国证监会“证监发审字[1993]50 号文”批准首次公开发行 2,250 万公众股，1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市，股票代码为 600684，股票简称“珠江实业”，经 1993 年度 10 送 5 股、1994 年 10 月公司法人股红股向社会公众股持有人每 10 股转让 5 股、1994 年 5 月 600 万内部职工股上市、1995 年 8 月 10 配 2 股及 1997 年 11 月 10 配 3 股后，现注册资本为人民币壹亿捌仟柒佰零叁万玖仟元，股本 18,703.93 万元，其中国家股 1,290.34 万股，法人股 7,410.09 万股，社会公众 A 股（流通股）10,003.50 万股。

公司的企业法人营业执照号为 4401011104119 号，住所为广东省广州市环市东路 362—366 号好世界广场 3001—3010 室，法定代表人为周孟尝。

2、广州珠江实业集团有限公司

集团公司原名为广州珠江实业总公司，成立于 1983 年 9 月 9 日，后于 1997 年 3 月 12 日经广州市机构编制建设委员会“穗建企复[1996]267 号文批准改组为国有独资企业，工商企业法人营业执照注册编号为 4401011101604，公司法定代表人为周孟尝，注册资金人民币 10,144 万元，经营范围为境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营；承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计；建筑材料和装饰材料的生产、经营及配套供应；酒店、物业投资和经营管理；引用新技术、新材料、新设备；接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理；在海外举办各类非贸易性企业；承包工程所需要的设备、材料进出口；向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。住所为广州市环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼。

3、海南珠江国际置业有限公司

海南国际是经海南省经济合作厅以琼经合[1992]2660 号文批准成立的外商投资企业，于 1992 年 11 月 9 日取得外经贸琼合资字[1992]433 号《中华人民共和国批准证书》，并于 1993 年 2 月 19 日取得注册号企合琼亚总字第 000661 号《企业法人营业执照》，注册资本为 300 万美元，公司注册住所为海南省三亚市大东海珠江花园酒店，经营期限 50 年，至现在公司投资者及其出资额为：广州珠江实业集团有限公司出资 210 万美元，股权比例 70%；瑞士中星投资有限公司出资 90 万美元，股权比例 30%；公司法定代表人为周孟尝，经营范围为：房地产开发经营、旅游服务、宾馆、酒楼、康乐中心；兼营：装修装饰、物业管理。国际置业拥有独立核算的非法人资格的分支机构一家—三亚珠江花园酒店，该酒店已被国家旅游局评定为四星级旅游涉外酒店。

4、广州捷星房地产开发有限公司

捷星公司是广州珠江实业集团有限公司下属控股公司，经广州市对外经济贸易委员会穗外经贸业[1993]667 号文批复同意，于 1993 年 10 月 8 日经广州珠江实业集团有限公司及其下属境外公司瑞士中星投资有限公司与广州地下铁路总公司投资成立的中外合作经营企业（港资）公司（其中广州地下铁路总公司以土地作为合作条件），其中集团公司、中星公司出资比例分别为 40%、60%（根据市场状况，本公司与集团公司、中星公司于 1998 年 5 月 20 日签订了“广州捷星房地产开发有限公司股权转让和出资确认合同”及 2000 年 3 月 28 日签订了“补充合同”。合作各方投资比例调整为：本公司占 10%，集团公司占 30%，中星公司占 60%。有关报批手续尚未完善）；经广州市工商行政管理局注册成立，拥有工商注册编号为企作粤穗总字第 001316 号的企业法人营业执照。注册资本为港

币 29,000.00 万元，截止至 2002 年 12 月 31 日实际已缴实收资本港币 9,237.50 万元；经济性质：中外合作（港资）；公司法定代表人：董明训；经营范围：在经市规划局（91）城规地字 0131 号文同意使用的中山四路以南、德政中路以东地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼宇及配套设施；公司注册住所：广州环市东路 371-375 号、28-29 号。

5、瑞士中星投资有限公司

中星公司是广州珠江实业集团有限公司下属全资境外（香港）子公司，于 1985 年 5 月 31 日在香港商业登记部门登记，取得号码为 09786354-000-05-02-4 的商业登记证，于 1987 年 8 月 18 日取得穗外经贸际[1987]310 号批复同意。营运资金：港币 1.96 亿元。经济性质为国有。法定代表人是周孟尝。经营范围为房地产开发、投资。住所为香港夏慤道 18 号海富中心 2204 室。营业地址：香港夏慤道 18 号海富中心 904 室。

6、广州侨兴房产开发有限公司

侨兴公司是广州珠江实业开发股份有限公司下属控股公司，经广州市对外经济贸易委员会穗外经贸业（1991）137 号文批准，由广州珠江实业开发股份有限公司与瑞士中星投资有限公司共同出资成立的中外合资经营企业，合资公司注册资本为 1713 万美元，中外出资者分别占有 70%、30%出资比例。并于 1991 年 6 月 28 日登记注册，取得广州市工商行政管理局企合粤穗总副字第 004124 号企业法人营业执照。合资公司的经营期限至 2006 年 6 月 28 日。截止 2002 年 12 月 31 日，经深圳大华天诚会计师事务所有限责任公司审计的侨兴公司资产总额 ¥16,813.33 万元、所有者权益总额 ¥15,556.53 万元。

三、关联交易标的基本情况

标的 1：本公司应收海南国际债权金额 ¥6,549 万元，集团公司提供担保；

标的 2：本公司欠集团公司的帐面债务 ¥2,000 万元；

标的 3：本公司应收捷星公司债权 ¥4,066 万元；

标的 4：侨兴公司，详细资料见本议案二、6。

四、关联交易的主要内容和定价政策

1、主要内容：

将本公司应收海南国际债权 ¥6,549 万元人民币中的 ¥2,000 万元人民币抵偿本公司欠集团公司的帐面债务 ¥2,000 万元人民币；将应收海南国际债权中的 ¥3,000 万元人民币转移由中星公司承担，将应收捷星公司债权 ¥3,366 万元人民币中 ¥1,400 万元转移由中星公司承担，中星公司以所拥有的侨兴公司之股东权益作担保，待侨兴公司清算后以此权益清偿。

2、定价政策：

该交易定价以 2002 年 12 月 31 日实际发生额的帐面值为基准。

3、关联交易的生效条件：

上述协议经各关联方法定代表人（或授权代表）签字加盖公章且经本次股东大会批准后生效。

五、关联交易的目的及对本公司的影响

1、对财务状况的影响

通过以抵债、债务转移等方式，交易按帐面余额确定，从根本上解决了公司与海南国际长期大额欠款所形成的历史遗留问题；通过减少对海南国际及捷星公司的应收债权，增加对中星公司的应收债权（以中星公司对侨兴公司的权益作担保）从而间接拥有侨兴公司的权益，由于侨兴公司合作期即将到期，预计清算后可收回货币资金或相关资产¥4,400万元；通过海南国际与集团公司抵债，从而降低了公司的负债比例，优化财务结构，理顺各方债权、债务关系。

2、对公司盈利能力的影响

公司通过以债权资产对集团公司¥2,000万元债务的抵偿，减少了利息支出。

本次关联交易各协议附后，请各位股东仔细阅读。

该议案业经公司第四届董事会2003年第二次会议审议通过，现提交股东大会，请各位股东审议。

广州珠江实业开发有限公司

2003年6月26日

债务转移及债权债务抵销协议

本协议签署人承诺，在签署本协议前已经认真阅读了本协议的全部条款，并充分了解本协议的全部含义。

本协议由下列各方于 2003 年 3 月 24 日，在广州签署：

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司，一家依照中国法律注册，并在上海证券交易所挂牌上市的公众股份有限公司，其法定住所为：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼；

乙方：广州珠江实业集团有限公司，一家依照中国法律注册的有限责任公司，其法定住所为：广州市东山区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼；

丙方：海南珠江国际置业有限公司，一家依照中国法律注册的中外合资经营企业，其法定住所为：海南省三亚市大东海珠江花园酒店。

鉴于：

- 1、甲方系乙方的控股子公司，乙方持有甲方 39.6%的股权；
- 2、乙方系丙方的中方合营者，乙方持有丙方 70%的股权；
- 3、丙方至本协议签订之日，尚欠甲方人民币 6549.74925 万元；
- 4、甲方至本协议签订之日，尚欠乙方人民币 2000 万元；

经甲、乙、丙三方自愿协商，丙方同意将所欠甲方 6549.74925 万元债务中的 2000 万元债务转移给乙方，乙方同意承担该 2000 万元债务，甲方亦同意乙、丙双方对该 2000 万元债务的转移；

5、上述 2000 万元债务由丙方转移至乙方后，甲方与乙方相互享有债权及负有债务人民币 2000 万元，甲、乙双方自愿同意该两笔 2000 万元债权、债务相互抵销。

为此，甲、乙、丙三方为解决前述债务转移及债权债务抵销事宜，根据中华人民共和国《民法通则》、《公司法》、《合同法》以及《证券法》等法律、法规的规定，本着诚实信用、平等互利的原则，经自愿友好协商，订立如下协议：

一、甲、丙双方确认并承诺，至本协议签订之日，甲方对丙方享有人民币 6549.74925 万元债权，丙方对甲方负有人民币 6549.74925 万元债务。

二、甲、丙双方确认并承诺，前述丙方所欠甲方的人民币 6549.74925 万元债务为合法有效之债务。甲方的该笔人民币 6549.74925 万元债权在本协议签订之日，完整地归属甲方所有。

三、甲、乙、丙三方一致同意，丙方将前述所欠甲方人民币 6549.74925 万元债务中的部分债务，即人民币 2000 万元之债务，转移给乙方。乙方自愿承受该人民币 2000 万元之债务，甲方由此享有对乙方人民币 2000 万元的债权。至本协议签订之日，该笔人民币 2000 万元债务的数额予以固定，不再发生增减方面之变动。

四、如果由于乙、丙双方或其中某一方的原因，导致甲方无法实现根据本协议所获得的针对乙方的人民币 2000 万元之债权，无论该原因是发生在本协议生效之前或之后，甲方均有权终止本协议，因此产生的履行迟延的后果，由乙、丙双方共同承担连带责任。但本协议第九、十条约定的情况除外。

五、甲、乙双方确认并承诺，至本协议签订之日，乙方对甲方享有人民币 2000 万元债权，甲方对乙方负有人民币 2000 万元债务。

六、甲、乙双方确认并承诺，前述甲方所欠乙方的人民币 2000 万元债务为合法有效之债务。乙方的该笔人民币 2000 万元债权在本协议签订之日，完整地归属乙方所有。至本协议签订之日，该笔人民币 2000 万元债务的数额予以固定，不再发生增减方面之变动。

七、甲、乙双方一致同意，自本协议生效之日起，甲、乙双方因本协议所产生及确认的下列债权债务相互抵销，并产生以下法律后果：

1、根据本协议第三条之约定，乙方所自愿承受的，由丙方转移至乙方的原丙方所欠甲方的人民币 2000 万元之债务；与本协议第五、六条确认的，甲方所欠乙方的人民币 2000 万元之债务，作为甲、乙双方互负的等额、同种类、同品质的债务，相互予以抵销；

2、丙方原欠甲方，并依照本协议转移至乙方的人民币 2000 万元之债务归于消灭，甲方与乙、丙双方针对该人民币 2000 万元之债权、债务关系终止；

3、甲方欠乙方的人民币 2000 万元之债务归于消灭，甲、乙双方之间针对该人民币 2000 万元之债权、债务关系终止。

八、根据本协议的约定，自本协议生效之日起，丙方原欠甲方的人民币 6549.74925 万元债务中，其部分债务即人民币 2000 万元之债务消灭。丙方仍对甲方负有人民币 4549.74925 万元的债务，丙方须继续偿还甲方该人民币 4549.74925 万元之债务。

九、由于乙方为丙方人民币 2000 万元债务的承受者，在本协议生效之后，如果丙方针对该 2000 万元债务事项，存在向甲方提出抗辩的事由，则丙方承诺乙方对此事由享有同等抗辩权。在此情形之下，乙方有权自行或委托丙方对甲方采取抗辩措施。如果该抗辩事由依法成立，则乙方有权解除本协议。

十、如果由于甲、乙、丙三方中任何一方的原因，导致本协议出现因约定之相关债权、债务事项违法，或者依法被禁止转移或抵销等事由，从而使得本协议

不能依法按约履行，协议方不能依法实现协议权利之时，导致该等事由发生的一方，应当赔偿其他协议方由此遭受之所有经济损失。

十一、 在本协议签订及履行过程中发生之争议，甲、乙、丙三方应当协商解决。协商不成时，任何一方均可以向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、 本协议自甲、乙、丙三方签署之日起成立，非经三方之合法授权代表书面为之，并经三方协商同意，任何对本协议的修改均不发生法律效力。

十三、 因甲方属于公众上市公司，丙方具备中外合资经营企业性质，甲、乙、丙三方之间具备关联企业关系，因此本协议依法应当经甲、乙、丙三方的公司股东会、董事会决议批准。由此，本协议自甲、乙、丙三方公司股东会、董事会决议批准之日起生效。

十四、 上述甲、乙、丙三方公司股东会、董事会对本协议批准生效之文件，作为本协议之附件，与本协议具备同等法律效力。

十五、 本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各持两份。

甲方（盖章）：广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

乙方（盖章）：广州珠江实业集团有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

丙方（盖章）：海南珠江国际置业有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

债务转移协议

本协议签署人承诺，在签署本协议前已经认真阅读了本协议的全部条款，并充分了解本协议的全部含义。

本协议由下列各方于 2003 年 3 月 24 日，在 广州 签署：

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司，一家依照中国法律注册，并在上海证券交易所挂牌上市的公众股份有限公司，其法定住所为：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼；

乙方：海南珠江置业有限公司，一家依照中国法律注册的中外合资经营企业，其法定住所为：海南省三亚大东海珠江花园酒店。

丙方：瑞士中星投资有限公司，一家依照香港法律注册的有限责任公司，其法定住所为：香港夏慤道 18 号海富中心第一座 904 室；

鉴于：

- 1、丙方系乙方的港方合营者，丙方持有乙方 30%的股权；
- 2、乙方至本协议签订之日，尚欠甲方人民币 3000 万元；
- 3、经甲、乙、丙三方自愿协商，乙方同意将所欠甲方 3000 万元的债务转移给丙方，丙方同意承担该 3000 万元债务，甲方亦同意乙、丙双方对该 3000 万元债务的转移。

为此，甲、乙、丙三方为解决前述债务转移事宜，根据中华人民共和国《民法通则》、《公司法》、《合同法》以及《证券法》等法律、法规的规定，本着诚实信用、平等互利的原则，经自愿友好协商，订立如下协议：

一、甲、乙双方确认并承诺，至本协议签订之日，甲方对乙方享有人民币 3000 万元债权，乙方对甲方负有人民币 3000 万元债务。

二、甲、乙双方确认并承诺，前述乙方所欠甲方的人民币 3000 万元债务为合法有效之债务。甲方的该笔人民币 3000 万元债权在本协议签订之日，完整地归属甲方所有。

三、甲、乙、丙三方一致同意，乙方将前述所欠甲方人民币 3000 万元之债务转移给丙方。丙方自愿承受该人民币 3000 万元之债务，甲方由此享有对丙方人民币 3000 万元的债权。本协议签订之日，该笔人民币 3000 万元债务的数额予

以固定,不再发生增减方面之变动。丙方清偿该笔债务的期限为 两年,即从 2003 年 3 月 24 日起至 2005 年 3 月 24 日止。

四、甲、乙、丙三方一致同意,丙方自愿承受乙方所欠甲方人民币 3000 万元债务的原因,是根据甲方、乙方与广州珠江实业集团有限公司于 1999 年 12 月 28 日签订的《债权债务担保协议》的约定,广州珠江实业集团有限公司作为担保方,为乙方所欠甲方的人民币 6549.74925 万元之债务担保了担保。为此,自本协议生效之日起,甲方同意广州珠江实业集团有限公司在其承担的 6549.74925 万元担保责任中,免除对其中人民币 3000 万元债务担保责任的承担。

五、如果由于乙、丙双方或其中某一方的原因,导致甲方无法实现本协议所获得的针对丙方的人民币 3000 万元之债权,无论该原因是发生在本协议生效之前或之后,甲方均有权终止本协议,因此产生的履行迟延的后果,由乙、丙双方共同承担连带责任。但本协议第七、八条约定的情况除外。

六、自本协议生效之日起,乙方原欠甲方的人民币 3000 万元债务归于消灭,甲、乙双方之间的该人民币 3000 万元的债权、债务关系终止;同时,丙方成为甲方人民币 3000 万元债务之新的债务人,甲、丙双方之间形成新的债权债务关系。

七、由于丙方为乙方人民币 3000 万元债务的承受者,在本协议生效之后,如果乙方针对该 3000 万元债务事项,存在向甲方提出抗辩的事由,则乙方承诺丙方对此事由享有同等抗辩权。在此情形之下,丙方有权自行或委托乙方对甲方采取抗辩措施。如果该抗辩事由依法成立,则丙方有权解除本协议。

八、如果由于甲、乙、丙三方中任何一方的原因,导致本协议出现因约定之相关债权、债务事项违法,或者依法被禁止转移等事由,从而使得本协议不能依法按约履行,协议方不能依法实现协议权利之时,导致该等事由发生的一方,应当赔偿其他协议方由此遭受之所有经济损失。

九、在本协议签订及履行过程中发生之争议,甲、乙、丙三方应当协商解决。协商不成时,任何一方均可以向有管辖权的中华人民共和国人民法院提起诉讼。

十、本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决,均适用中华人民共和国法律。

十一、本协议自甲、乙、丙三方签字盖章之日起成立,非经三方之合法授权代表书面为之,并经三方协商同意,任何对本协议的修改均不发生法律效力。

十二、因甲方属于公众上市公司,乙方具备中外合资经营企业性质,甲、乙、丙三方之间具备关联企业关系,因此本协议依法应当经甲、乙、丙三方的公司股东会、董事会决议批准。由此,本协议自甲、乙、丙三方公司股东会、董事会决议批准之日起生效。

十三、上述甲、乙、丙三方公司股东会、董事会对本协议批准生效之文件,

作为本协议之附件，与本协议具备同等法律效力。

十四、针对本协议约定之债务转移事项，丙方同意以其所持有的广州侨兴房地产开发有限公司的股权，作为对丙方所欠甲方人民币 3000 万元之债务履行的质押担保，该质押担保合同由甲方、丙方同相关当事方另行协商签订。

十五、本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各持两份。

甲方（盖章）：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人（或授权代表）（签名）：

乙方（盖章）：海南珠江置业有限公司

法定代表人（或授权代表）（签名）：

丙方（盖章）：瑞士中星投资有限公司

法定代表人（或授权代表）（签名）：

债务转移协议

本协议签署人承诺，在签署本协议前已经认真阅读了本协议的全部条款，并充分了解本协议的全部含义。

本协议由下列各方于 2003 年 3 月 24 日，在广州签署：

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司，一家依照中国法律注册，并在上海证券交易所挂牌上市的公众股份有限公司，其法定住所为：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼；

乙方：广州捷星房地产开发有限公司，一家依照中国法律注册的中外合作经营企业，其法定住所为：广州市环市东路 371-375 号、28-29 号。

丙方：瑞士中星投资有限公司，一家依照香港法律注册的有限责任公司，其法定住所为：香港夏慤道 18 号海富中心第一座 904 室。

鉴于：

- 1、丙方系乙方的港方合作者，丙方持有乙方公司注册资本的 60%；
- 2、乙方至本协议签订之日，尚欠甲方人民币 3366 万元；
- 4、甲、乙、丙三方自愿协商，乙方同意将所欠甲方 3366 万元债务中的部分债务，即人民币 1400 万元的债务转移给丙方，丙方同意承担该 1400 万元债务，甲方亦同意乙、丙双方对该 1400 万元债务的转移。

为此，甲、乙、丙三方为解决前述债务转移事宜，根据中华人民共和国《民法通则》、《公司法》、《合同法》以及《证券法》等法律、法规的规定，本着诚实信用、平等互利的原则，经自愿友好协商，订立如下协议：

一、甲、乙双方确认并承诺，至本协议签订之日，甲方对乙方享有人民币 3366 万元债权，乙方对甲方负有人民币 3366 万元债务。

二、甲、乙双方确认并承诺，前述乙方所欠甲方的人民币 3366 万元债务为合法有效之债务。甲方的该笔人民币 3366 万元债权在本协议签订之日，完整地归属甲方所有。

三、甲、乙、丙三方一致同意，乙方将前述所欠甲方人民币 3366 万元之债务中的部分债务，即人民币 1400 万元转移给丙方。丙方自愿承受该人民币 1400 万元之债务，甲方由此享有对丙方人民币 1400 万元的债权。至本协议签订之日，该笔人民币 1400 万元债务的数额予以固定，不再发生增减方面之变动。丙方清

偿该笔债务的期限为两年，即从 2003 年 3 月 24 日起至 2005 年 3 月 24 日止。

四、如果由于乙、丙双方或其中某一方的原因，导致甲方无法实现本协议所获得的针对丙方的人民币 1400 万元之债权，无论该原因是发生在本协议生效之前或之后，甲方均有权终止本协议，因此产生的履行迟延的后果，由乙、丙双方共同承担连带责任。但本协议第六、七条约定的情况除外。

五、自本协议生效之日起，乙方原欠甲方的人民币 3366 万元债务中，其部分债务即 1400 万元之债务消灭。乙方仍对甲方负有人民币 1966 万元的债务，乙方须继续偿还甲方该人民币 1966 万元之债务。同时，丙方成为甲方人民币 1400 万元债务之新的债务人，甲、丙双方之间形成新的债权债务关系。

六、由于丙方为乙方人民币 1400 万元债务的承受者，在本协议生效之后，如果乙方针对该 1400 万元债务事项，存在向甲方提出抗辩的事由，则乙方承诺丙方对此事由享有同等抗辩权。在此情形之下，丙方有权自行或委托乙方对甲方采取抗辩措施。如果该抗辩事由依法成立，则丙方有权解除本协议。

七、如果由于甲、乙、丙三方中任何一方的原因，导致本协议出现因约定之相关债权、债务事项违法，或者依法被禁止转移等事由，从而使得本协议不能依法按约履行，协议方不能依法实现协议权利之时，导致该等事由发生的一方，应当赔偿其他协议方由此遭受之所有经济损失。

八、在本协议签订及履行过程中发生之争议，甲、乙、丙三方应当协商解决。协商不成时，任何一方均可以向有管辖权的中华人民共和国人民法院提起诉讼。

九、本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

十、本协议自甲、乙、丙三签字盖章之日起成立，非经三方之合法授权代表书面为之，并经三方协商同意，任何对本协议的修改均不发生法律效力。

十一、因甲方属于公众上市公司，乙方具备中外合作经营企业性质，甲、乙、丙三方之间具备关联企业关系，因此本协议依法应当经甲、乙、丙三方的公司股东会、董事会决议批准。由此，本协议自甲、乙、丙三方公司股东会、董事会决议批准之日起生效。

十二、上述甲、乙、丙三方公司股东会、董事会对本协议批准生效之文件，作为本协议之附件，与本协议具备同等法律效力。

十三、针对本协议约定之债务转移事项，丙方同意以其所持有的广州侨兴房地产开发有限公司的股权，作为对丙方所欠甲方人民币 1400 万元之债务履行的质押担保，该质押担保合同由甲方、丙方同相关当事方另行协商签订。

十四、本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各持两份。

甲方（盖章）：广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人(授权代表)（签名）：

乙方（盖章）：广州捷星房地产开发有限公司
法定代表人(授权代表)（签名）：

丙方（盖章）：瑞士中星投资有限公司
法定代表人(授权代表)（签名）：

股权质押合同

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司，一家依照中国法律注册，并在上海证券交易所挂牌上市的公众股份有限公司

其法定住所为：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼；

出质人：瑞士中星投资有限公司，一家依照香港法律注册的有限责任公司

其法定住所为：香港夏慤道 18 号海富中心第一座 904 室；

鉴于出质人对质权人负有债务。为保证债务的按时归还，经出质人和质权人充分协商，由出质人提供其拥有所有权的股份作为出质人履行债务的质物，为确定双方的权利义务，现根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国担保法》以及《中外合资经营企业法》等有关法律、法规之规定订立本合同：

一、担保债权

本合同担保的债权为出质人、质权人和海南珠江国际置业有限公司于 2003 年 3 月 24 日签订的债务金额为人民币 3000 万元的《债务转移合同》，以及出质人、质权人和广州捷星房地产开发有限公司于 2003 年 3 月 24 日签订的债务金额为人民币 1400 万元的《债务转移合同》（下称债务合同）项下质权人对出质人享有的债权。该项债权的本金总额为人民币 4400 万元。

二、担保范围

本合同所担保的范围为本合同第一条所列明的担保债权，其数额固定为人民币 4400 万元。

三、担保期限

本合同担保期限暂定为 24 个月，自 2003 年 3 月 24 日至 2005 年 3 月 24 日。但是前述期限到期并不影响质押权的存在，即在出质人尚未清偿债务合同项下之债务之前，本合同一直有效，质押权一直存在，直至质押登记注销。如果本合同担保期限在出质人尚未清偿债务合同项下之债务之前届满，则在该担保期限届满之日前 30 日之内，出质人必须与质权人续签本合同。

四、质押物

出质人自愿以自己拥有的广州侨兴房地产开发有限公司（以下简称侨兴公司）之 30% 的股份（下称股份）（见附件一“股份详情”）作为质押物。

五、质押权

质权人根据本合同对股份享有以下多项权利：

(1) 质权人对股份享有第一质押权。在本合同签订前，股份上不存在任何质押和担保。在本合同的有效期间，未经质权人书面同意，出质人不得在股份上设定担保，更不得转让和处分股份。

(2) 质权人对股份享有了解检查权。出质人应按照质权人的要求向质权人提供股份所在公司的经营和财务资料，并按质权人的要求提供股份的受益情况。

(3) 质权人对股份权利行使的限制权。在本合同的有效期间，出质人作为股份所有权人行使股东权利时，应事先告知质权人。当发生出质人违约时，未经质权人书面同意，出质人不得行使股东权利。

(4) 质权人对股份享有收益权。在本合同的有效期间，对于股份产生的一切收益，应办理提存或其他质权人同意的手续，未经质权人同意，不得动用。当出质人违约时，则质权人有权直接取得股份所产生的一切收益用以偿还出质人对质权人的债务。

(5) 质权人对股份享有依法处分权。即在出质人违约时，质权人有权依照法律的规定从股份的折价或者拍卖、变卖的价款中优先受偿。

(6) 法律法规规定的质权人应该和可以享有的其他权利。

六、质押物价值及质押率

经出质人和质权人协商，质押物的价值确定方式为：截止至 2002 年 12 月 31 日止，侨兴公司财务报表中所列明的出质人持有之侨兴公司 30% 股权的帐面价值，其数额确定为人民币 4400 万元（见附件二“侨兴公司财务报表”），质押率为 100%

七、出质人须提交之文件

出质人在本合同正式签署前，须向质权人提交下列文件：

- (1) 出质人注册登记及年检证明；
- (2) 出质人最近期的资产负债表等财务报表；
- (3) 出质人公司章程；
- (4) 出质人董事会或其最高权力机构同意质押的决议；
- (5) 出质人的法定代表人的身份证明；
- (6) 出质人的法定代表人的授权书；
- (7) 代理人的身份证明及其签字样本；
- (8) 出质人股份（股权）证明；
- (9) 股份在近三年的收益表；
- (10) 因出质人是以其拥有的侨兴公司 30% 之股权作为质押标的，为此出质人应进一步提供以下文件：

- (a) 侨兴公司的依法有效的营业执照（已经年检）；
- (b) 侨兴公司的章程；
- (c) 侨兴公司中外合营方名册；
- (d) 侨兴公司注册资金验证报告；
- (e) 侨兴公司经审计的近三年的利润分配表；
- (f) 出质人对侨兴公司董事会有关质押的通知文件；
- (g) 侨兴公司董事会及中外合营方关于同意出质人将其股权质押的决议；
- (11) 其他质权人合理要求出质人提供的文件。

八、股份权利行使

在质押期间，由出质人根据本合同的规定行使股份权利。出质人不得放弃其股份权利和其产生的一切收益。

九、质押文件保管

(1) 出质人应在本合同签署之时，将其持有的与质押物有关的文件证书及有关证明交由质权人保管。并将经确认后加盖出质人公章的其他文件复印件交给质权人。

(2) 在出质人还清债务合同项下债务及履行债务合同项下的所有责任、义务后，质权人应将其执管的文件交还给出质人。

(3) 质权人对自己保管的有关质押物的文件，应专项登记，不得随意动用。如因质权人过错造成有关文件毁坏、遗失的，由质权人承担相关责任。

十、出质人陈述保证

出质人向质权人作出如下陈述和保证，并对该陈述和保证承担一切法律责任：

- (1) 出质人及侨兴公司是经依法注册成立的公司，能对外承担法律责任；
- (2) 具有充分的权利和义务签订本合同，其内部已完成签订本合同所需要的一切手续，代表出质人签订本合同的人经过出质人的授权，其对本合同的签署对出质人具有约束力；
- (3) 本合同的条款是出质人的真实意思表示；
- (4) 出质人之股份系合法拥有，在股份上不存在任何形式的担保；
- (5) 向质权人和有关机构提供的材料和文件没有任何形式的虚假和重大遗漏；
- (6) 在任何法院、仲裁机构或政府部门没有针对出质人或股份的未了结或将要进行的诉讼、仲裁或行政决定；
- (7) 签订和履行本合同不会抵触或违反任何适用于出质人的法律、法规、规章、协议或合同，也不会与任何适用于出质人的法院、仲裁或行政机构作出的生效的判决、裁决相抵触；

- (8) 已提供了签订本合同所需的真实的书面材料、副本材料和其他文件；
- (9) 保证不予签订或作出质权人认为有损质权人权益的任何协议、决议或行为；
- (10) 保证其股份质押不受法律限制；
- (11) 未经质权人书面同意，出质人不得处分股份或转让股份；
- (12) 股份所在的侨兴公司和出质人发生清算、解散、破产、被诉讼等情况时，出质人应在上述情况实际发生之日起三日内书面告知质权人；
- (13) 未经质权人书面同意，不得在股份上设立或允许设立任何保证、质押或其他担保；
- (14) 出质人同意补偿质权人因出质人不履行合同造成的任何损失；
- (15) 出质人同意按质权人的要求提供股份所在的侨兴公司的财务和经营状况的报表和资料。

十一、出质人违约

出质人有下列情况之一的，即构成对质权人的违约：

- 1、出质人未能根据债务合同的规定清偿债务合同项下债务的；
- 2、出质人违反本合同陈述与保证中的任何条款，影响本合同履行的；
- 3、出质人或侨兴公司被宣告解散或破产，或经营期限届满，或提前终止公司经营，并依法进入清算程序；
- 4、股份被国家司法机关或其他有权机构施以强制措施的；
- 5、出质人有其他违反本合同的行为或损及质权人正当利益足以妨碍本合同正常履行的行为。

十二、质押权行使

1、当出现本合同第十一条规定的情况时，质权人有权选择下列方式，行使质押权，直至实现全部债权。

(1) 行使收益权

股份所得红利等全部收益均进入质权人指定的银行帐户，由质权人直接扣除用以偿还出质人对质权人的债务。

(2) 行使限制股东权

由出质人出具不可撤销的书面授权予质权人，并由质权人作为股份的股东代表，根据侨兴公司章程规定行使股东权利，以股份的相应收益来清偿出质人对质权人的债务。

(3) 行使股份抵偿债务权

质权人有权将股份抵偿给质权人，用于清偿出质人对质权人的债务。

(4) 行使取得股份价款的优先权

质权人直接依法折价拍卖或变卖股份，以转让股份所得款项优先清偿出质人

对质权人的债务。

变卖、拍卖股份时，股份所在之侨兴公司的股东及出质人在同等条件下有优先购买权。

2、如果侨兴公司在其合营期限内，依照侨兴公司合同第五十条、章程第三十六条、第三十七条之规定，提前终止合营，或者侨兴公司合营期限届满，而依法进入公司清算程序时，出质人因持有本合同约定之质押股权，而享有的在侨兴公司清算过程中的所有股东权益，均直接折抵出质人所欠质权人之债务。此种情形发生时，质权人将取代出质人在侨兴公司中拥有之股东身份，而直接参予侨兴公司清算程序，并直接享有侨兴公司清算后应当属于出质人的全部股东权益。

3、当质权人行使质押权时，质权人应将处分方式和出质人应履行的事项书面通知出质人。

4、当质权人行使质押权时，出质人须帮助质权人协调其与侨兴公司的股东及其高级管理人员的关系。质权人或其他人根据股份所取得的相应股东权益不低于或不少于其股份所在之侨兴公司内其他股东根据股份所拥有的权益。

5、质权人行使质押权，无论采取上述任何方式进行，均无须向出质人上交任何款项，也无须支付行使质押权过程中需交纳的任何税、费。其间产生的一切费用均从依法处置质押物所取得的款项中支出，出质人亦无须对此另行支付费用。

6、质权人行使质押权的期限，视还款需要而定，一旦彻底清偿了债务人对质权人的债务时，质权人应解除对股份的占有和放弃对股份收益的控制。

7、质权人在对股份行使质押权后，无论质权人在行使质押权之时该股份的实际价值同 2002 年 12 月 31 日相比是否发生增减的变动，即视作出质人已全部清偿所欠质权人的人民币 4400 万元之债务，丁方无需再承担连带责任，双方之间因本合同第一条约定之担保债权所形成的债权债务关系归于消灭。

十三、股份继承

在本合同有效期间，当出质人的合法继承人依法继承股份时，本合同项下出质人的各项责任、义务均不受影响。质权人根据本合同对股份拥有的质押权不受上述继承情形的任何影响。

十四、股份转让

1、质押期间，经过质权人书面同意并提供质权人认可的担保，出质人可以将股份转让给他人。

2、出质人经质权人同意转让股份而不能提供担保的，必须向质权人提前清偿债务或转让股份所得款项进行提存，以保证出质人偿还债务，否则，出质人不得将股份转让给他人。

十五、质押权转让

本合同签订以后，质权人在转让其全部或部分债权时，质权人有权转让本合同项下全部或部分质押权。受让人承受本合同项下质权人的权利和义务，出质人应协助办理相应手续，并继续履行本合同项下的义务和责任。

十六、合同变更解除

1、合同双方发生变更的，变更一方应在变更之日起 15 日内通知对方，变更后的当事人享有本合同规定的权利和义务。

2、本合同的内容发生变更的，须经双方当事人达成书面协议，未达成书面协议的，仍按本合同约定的条款执行。

3、任何适用本合同的法律出现变更或新的规定以及政府有关机构的规定，使之签订和履行本合同全部或部分成为违法，质权人可要求（但不是义务）出质人提前解除本合同和归还债务。

十七、放弃和同意

1、质权人延期行使或部分行使本合同项下权利，除非有质权人书面同意，否则，不表示质权人放弃了行使该项权利。

2、即使出质人提供了其他人对债务合同项下的债务的担保，未经质权人书面同意，也不能解除本合同项下出质人的义务。

3、在本合同的签订和履行过程中，质权人对出质人的有关请求的任何同意或豁免，或者对出质人还款期限的任何延长、变更、提前和还款金额的增加或减少，均不意味着解除出质人在本合同项下的义务。

十八、通知

本合同规定的一方发往另一方的通知，均应发往本合同签署页列明的地址，直到另一方书面通知更改该地址为止。只要按上述地址发送，则视作在下列日期送达：如果是信函，则挂号寄发后的第五个工作日；如果是专程送达，则为收件人签收之日；如果为传真，则为传真发送之日。

十九、质押审批及登记

（一）质押审批

1、因出质人持有股份的侨兴公司为中外合资经营企业性质，为此，质权人与出质人签订本合同之后，应当将下列文件报送批准设立侨兴公司的审批机关审查：

（1）侨兴公司董事会及其他中外合营方关于同意出质人将其股权质押的决议；

（2）本股权质押合同；

（3）出质人的出资证明书；

（4）由中国注册会计师事务所为侨兴公司出具的验资报告。

2、质权人应当将本股权质押合同提交公司股东会、董事会审查批准。

（二）质押登记

本合同签订后，出质人、质权人与侨兴公司应当至侨兴公司原工商登记机关办理股份质押登记备案手续。

二十、质押费用

因签订和履行本合同发生的任何费用，包括律师、查档、通讯、谈判、文件、登记等发生的费用均从依法处置质押物所取得的款项中支出，出质人无须对此另行支付费用。

二十一、司法管辖及法律适用

在本合同签订和履行过程中发生之争议，应协商解决，协商不成，提交质权人所在地的人民法院解决。本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

二十二、合同独立性

本合同的效力独立于债务合同，债务合同无效，本合同不随之无效。

二十三、合同生效

本合同自双方签署之日起成立，在出质人满足质权人提出的办理质押所涉的全部条件，质押登记办妥，该股份出质记载于侨兴公司股东名册之日起生效。

二十四、合同终止

本合同在出质人归还债务合同项下的全部债务，并经质权人出具同意解除本合同之书面文件和注销登记后终止。

二十五、合同文本

本合同文本一式陆份，具备同等法律效力，分别由出质人、质权人各持两份、侨兴公司原审批机关和原登记机关各持有一份。

质权人：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

地址：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼

传真：83752663

邮编：510060

收件人：

出质人：瑞士中星投资有限公司

法定代表人（或授权代表）：

地址：香港夏悫道 18 号海富中心第一座 904 室

传真：

邮编：

收件人：

本合同于 2003 年 3 月 24 日在 广州 签订

关于参股海南珠江国际置业有限公司关联交易的议案

一、关联交易概述

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“本公司”）与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“集团公司”）、瑞士中星投资有限公司（以下简称“中星公司”）、海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南国际”）2003 年 3 月 24 日签定了《海南珠江国际置业有限公司增资扩股协议》，海南国际增资扩股，注册资本由原来的 300 万美元增至 ¥20,000 万元，公司认缴 ¥1,500 万元的增资额，占 7.5% 的股权；本公司由于认缴增资额的行为所形成对海南国际的 ¥1,500 万元债务与海南国际对本公司的 ¥1,500 万元债务相抵消。

二、关联方介绍

- 1、广州珠江实业开发股份有限公司
- 2、广州珠江实业集团有限公司
- 3、海南珠江国际置业有限公司
- 4、瑞士中星投资有限公司

以上关联方资料详见本次股东大会议案九。

三、关联交易标的基本情况

标的 1：本公司应收海南国际部分债权金额 ¥1,500 万元；

标的 2：海南国际。

四、关联交易的主要内容和定价政策

1、主要内容：

海南国际增资扩股，注册资本由原来的 300 万美元增至 ¥20,000 万元；本公司认缴人民币 1,500 万元 ¥ 的增资额，占 7.5% 的股权；本公司由于投资行为所形成对海南国际的 ¥1,500 万元债务与海南国际对公司的 ¥1,500 万元债务相抵消。海南国际经本次增资扩股后，其各股东的股权比例为：集团公司占 88.3%、本公司占 7.5%、中星公司占 4.2%。

2、定价原则：

该交易定价以上海立信长江会计师事务所有限责任公司关于 2002 年 7 月 31 日海南国际审计报告以及海南中洲会计师事务所有限公司关于 2002 年 7 月 31 日海南国际资产评估报告，评估确定的资产价值为根据。

3、资金来源：

本公司应收海南国际债权 ¥1,500 万元。

4、关联交易的生效条件：

上述协议经各关联方法定代表人（或授权代表）签字加盖公章，且经本次股东大会及相关政府部门批准后生效。

五、关联交易的目的及对本公司的影响

基于对海南旅游业的良好预期，通过参股海南国际，为本公司提供新的利润增长点，增强发展后劲；本公司对海南国际帐面债权¥1,500 万元(人民币)转作股权，降低了海南国际的资产负债比例，可增强海南国际的盈利能力。

本次关联交易协议附后，请各位股东仔细阅读。

该议案业经公司第四届董事会 2003 年第二次会议审议通过，现提交股东大会，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

增资扩股协议书

本协议由下列各方于 2003 年 3 月 24 日在 广州 签署：

甲方：海南珠江国际置业有限公司，一家依照中国法律注册的中外合资经营企业，其法定住所为：海南省三亚市大东海珠江花园酒店；

乙方：广州珠江实业集团有限公司，一家依照中国法律注册的有限责任公司，其法定住所为：广州市东山区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼；

丙方：瑞士中星投资有限公司，一家依照香港法律注册的有限责任公司，其法定住所为：香港夏慤道 18 号海富中心第一座 904 室；

丁方：广州珠江实业开发股份有限公司，一家依照中国法律注册，并在上海证券交易所挂牌上市的公众股份有限公司，其法定住所为：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼。

鉴于：

1、甲方是于 1992 年 11 月 4 日经海南省经济合作厅批准，并于 1993 年 2 月 19 日在海南省三亚市工商行政管理局登记注册成立的一家中外合资经营企业，其注册资本为美元 300 万元，其中乙方出资 210 万美元，占注册资本的 70%；丙方出资 90 万美元，占注册资本的 30%；

2、根据甲方现公司章程第八条、第十二条第 8 款之规定，经甲方公司董事会决议批准，并经甲方公司原审批机关审批，根据甲方公司业务发展的需要，甲方可以增加公司注册资本；

3、甲方现有中外合营方为减轻甲方公司负债压力及增强甲方公司盈利能力，促进甲方公司业务发展，均希望增加甲方公司注册资本以扩大经营规模，增资扩股后注册资本总额为人民币 200,000,000 元；

4、甲方现有中外合营方，即乙方及丙方同意增加丁方为合营方，由丁方出资人民币 15,000,000 元，占增资扩股后甲方公司注册资本总额的 7.5%。同时丁方亦同意按照本协议书的条款和条件出资人民币 15,000,000 元，并取得甲方公司增资扩股后注册资本总额的 7.5%的股权；

5、在甲方此次增资后的人民币 200,000,000 元注册资本额中，除丁方作为新股东向甲方认缴人民币 15,000,000 万元之增资额以外，甲方原中方合营方乙方在原持有之股本基础之上，认缴其余部分的增资款 157,425,960 元。由此，甲方公司增资扩股后，甲方公司中外合营方的出资额及所占甲方公司注册资本的比

例分别为：乙方占 88.3%，计 176,595,960 元；丙方占 4.2%，计 8,404,040 元；丁方占 7.5%，计 15,000,000 元。

6、甲、乙、丙、丁四方一致同意甲方公司增资扩股后，将由乙、丙、丁三方按照甲方新公司章程及规定的比例，来占有甲方公司注册资本及享有相应之股权。

7、本协议书仅对丁方认缴甲方公司增加之注册资本事项予以约定，甲方公司中其它注册资本的增加及相关公司对增加之注册资本的认缴事项，由该相关公司另行签订协议约定。

为此，甲、乙、丙、丁四方根据中华人民共和国《中外合资经营企业法》及其《实施细则》、《公司法》以及《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》等法律、法规的规定，本着诚实信用、平等互利的原则，经自愿友好协商，针对甲方增资扩股事宜，一致同意订立如下协议：

一、定义：

除本协议书及其附件另有要求，下列术语的含义是指：

1.“甲方现公司章程及章程”是指本协议书签署之日前，甲方公司持有之现行有效的合同及章程；

2.“成交日”是指满足了本协议第二.1 条项下全部前提条件，甲方及甲方增资扩股后的全部股东，针对甲方公司本次增资扩股事项，而向甲方原审批机关正式提出审批申请之日。该成交日从本协议书签订之日起，不当超过 90 天。

3.“本协议书”是指甲、乙、丙、丁四方于 2003 年 3 月 24 日签订的增资扩股协议书；

4.“甲方新公司章程及章程”是指针对本次甲方增资扩股事项，由增资扩股后甲方全部新股东签订的，取代甲方现公司章程及章程的甲方新公司章程及章程；

5.“甲方现有中外合营方”是指乙、丙两方；

6.“各方”是指本协议书甲、乙、丙、丁四方；

7.“保证”是指甲方公司和甲方现有中外合营方就甲方公司本增资扩股项目在本协议书中所做出的陈述、保证、承担义务的部分。

二.协议生效条件：

二.1 下列全部前提条件实现作为本协议书生效条件之一：

(1) 截止到成交日(包括成交日)，甲方公司没有改变其经营性质并继续持有相关业务的经营许可；

(2) 截止到成交日(包括成交日)，相关中介机构依法对甲方公司现有资产的评估及财务审计报告的结果，能够使甲方公司的资产达到将甲方公司注册资本

增加至人民币 200,000,000 元之目标；

(3) 截止到成交日(包括成交日),甲方公司没有出售、转让、出租或以其他方式处置其全部的或大部分的资产；

(4) 截止到成交日(包括成交日),甲方公司没有承担正常业务往来之外的任何责任；如果上述任何前提条件在成交日没有满足,则本协议书将自动失效,任何一方将无权根据本协议书向他方提出权利主张。

二.2 甲方现有中外合营方在此承诺确保满足第二.1 条中所规定的全部前提条件。

二.3 丁方将依照本协议书第五条之约定,向甲方公司投入其认缴之 15,000,000 元之注册资本。

三. 甲方现有中外合营方同意丁方的出资

三.1 根据本协议书的条款和条件,甲方现有中外合营方同意丁方向甲方公司投资人民币 15,000,000 元,占增资扩股后注册资本总额的 7.5%,并且同意丁方依赖于甲方公司和甲方现有中外合营方所做的陈述、保证和承担的义务,按照本协议书第五条的规定完成其对甲方公司的出资。

三.2 甲方公司增加的资本和现有的注册资本同等份额的股份代表同等的权利。

三.3 甲方现有中外合营方兹放弃他们各自按现甲方公司合同及章程优先购买本协议书中由丁方认缴的甲方公司增加的注册资本的权利。

四. 丁方的出资

四.1 在成交日前,甲方公司应向丁方提供下列证明文件：

(1) 第二.1 项下的前提条件已全部满足的证明；

(2) 下列证明文件：

(a) 甲方公司将注册资本增加到人民币 200,000,000 元的董事会决议；

(b) 甲方公司允许丁方出资人民币 15,000,000 元,并占增资后注册资本总额的 7.5%的董事会决议；

(c) 甲方公司同意修订甲方现公司合同及章程的董事会决议。

四.2 在丁方收到其满意的符合第四.1 条的证明文件后的七个工作日内,丁方将依照本协议书第五条的约定,履行其向甲方公司的出资义务。

四.3 如果上述第四.1 条规定的文件截止到成交日还没有完成,则本协议将被取消,任何一方不能依据本协议对他方提出权利要求。

五. 丁方出资方式

五.1 至本协议书签署之日,甲方尚欠丁方到期债务人民币 15,000,000 元(该债务是甲方、丁方于 1999 年 12 月 28 日签订的《债权债务金额确认书》所确认的甲方欠丁方的 6549.74925 万元人民币债务中的一部分)。基于丁方对本协议书

的签署及履行，丁方将产生对甲方公司人民币 15,000,000 元之应缴出资款之协议债务。

五.2 甲、丁双方确认并同意，自本协议书生效之日起，甲方尚欠丁方之到期债务人民币 15,000,000 元，与丁方所欠甲方的应缴出资款人民币 15,000,000 元之债务相互抵销。

五.3 在本协议书四.2 条约定的七个工作日内，在丁方收到符合四.1 条约定的证明文件的同时，甲方应当向丁方出具证明文件，证明已收到丁方人民币 15,000,000 元之出资款。至此，甲、丁双方之间的人民币 15,000,000 元之债权、债务归于消灭。

五.4 乙、丙双方同意并确认本条约定之甲、丁双方债权、债务抵销事项，以及丁方出资方式方面之安排。

六. 保证

六.1 各方在此向他方做出如下声明和保证：

(1) 他完全有权签订和履行本协议书，并且根据本协议书规定的条件，本协议书构成有效的对其有约束力的义务；以及

(2) 对本协议书的签署和履行将不会：

(a) 违反其公司章程的任何规定；或

(b) 违反任何以其为一方或对其有约束力的判决或政府机关法令的任何规定。

六.2 甲方及乙、丙双方在此承认丁方依据甲、乙、丙三方所作的保证而签署了本协议。

六.3 甲、乙、丙三方承诺和保证：

(1) 其所做出的保证将在成交日兑现，并将一直是真实的和正确的；

(2) 如果在本协议书签署后至成交日之前发生任何导致该保证不能实现、不真实、有误导或不正确的事件，他将立即书面通知丁方。

六.4 所有在成交日还未能履行的保证和本协议书的其它规定将不受成交影响，在成交之后将继续有效。

六.5 在成交日之前，如果发现保证没有实现或没有达到丁方的要求，或者是不真实的或不正确的，丁方有权书面通知甲、乙、丙三方终止本协议。

六.6 甲方公司将负责就注册资本变更之事宜，向公司原审批机关办理审查批准手续以及向原登记机关办理工商营业执照变更登记变更手续。

甲方公司将尽力确保上述变更登记手续尽早完成。在取得新的营业执照后，甲方公司应立即通知各方，并提供有关文件的正本以作验证。

七. 赔偿

任何一方将因违反本协议的任何规定而应对守约方承担赔偿责任。

八. 利润的分配

甲、乙、丙三方同意在丁方按照本协议第二.3 条的规定履行其义务之后，丁方可以从 2003 年 6 月 30 日起享有甲方公司 7.5% 的利润，除非丁方违反本协议或终止本协议。

九. 免责

本协议下任何一方因违约而对他方产生的责任可由他方自主决定全部或部分免除，但如此免责并不影响其他违约方对守约方应承担的责任，无论是连带或其他形式的责任。

十. 继承者和受让人

本协议将对各方的继承者和受让人都有约束力并确保他们的利益。

十一. 进一步保证

在本协议书签署之后，甲方公司和乙、丙双方将尽最大努力促使必要的第三方按照丁方的合理要求签署文件或采取行动以给予丁方在本协议项下的所有利益。

十二. 特别事项

十二.1、因甲方将公司注册资本增加至人民币 2 亿元，除本协议之外，相关增资扩股公司尚须另行签订其他增资扩股协议。则该等另行签订之增资扩股协议同本协议应当相互吻合、连贯，不应出现相互矛盾、冲突之情形。

十二.2、甲方因本次增资扩股事项所签订的全部增资扩股协议，应当作为一个整体，共同及同时办理验资、甲方原审批机关审批、甲方原登记机关变更登记等法定手续。

十二.3、甲方因本次增资扩股所引致的甲方公司新股东持股比例的变化，将可能使甲方公司原中外合资经营企业的性质依法发生变化。则甲方与甲方增资扩股后的全部新股东，应当遵循及服从由此所产生的相关法律后果。

十二.4、甲方与甲方增资扩股后的全部新股东应当依法办理本次增资扩股事项过程中所涉及的外汇管理、税务管理，国有资产管理等方面之相关行政审批手续，以及验资，评估等法定事项。

十三. 适用法律和管辖

本协议受中华人民共和国法律管辖，并依照中华人民共和国法律解释。

十四. 仲裁

因履行本协议发生的任何争议将由各方通过友好协商解决，如果协商未能解决，任何一方可以将争议提交在深圳的中国国际经济贸易仲裁委员会按照该会的仲裁程序规则进行仲裁，仲裁庭由三位仲裁员组成，仲裁裁决是终局的，对各方都有约束力。

十五. 对外担保

甲方公司在成交日之前对外所提供的任何担保将完全由乙、丙双方承担责任,如甲方公司因该担保而产生任何债务或责任,则乙、丙双方将保证向甲方公司补偿。

十六.最终审计及评估

丁方有权进入甲方公司进行的最终审计及资产评估,甲方公司应提供必要的配合。

十七.协议的生效

1、因甲方属于中外合资经营企业,丁方属于公众上市公司,甲、乙、丙、丁四方之间具备关联企业关系,因此本协议书的签订依法应当经甲、乙、丙、丁四方的公司股东会、董事会决议批准。

2、本协议书履行的结果,将导致甲方公司股权发生变动,以及甲方现公司章程出现修改,由此须取得甲方原审批机关的批准。据此,本协议书自甲方原审批机关审批文件发出之日起生效。

十八.附件

前述甲、乙、丙、丁四方公司股东会、董事会对协议书批准之文件,作为本协议书附件,与本协议书具备同等法律效力。

十九.文本

本协议书一式十份,甲、乙、丙、丁各执两份,以及甲方原审批机关、原工商登记机关各持一份。

协议签署:

甲方(盖章):海南珠江国际置业有限公司

法定代表人(或授权代表)(签字):

乙方(盖章):广州珠江实业集团有限公司

法定代表人(或授权代表)(签字):

丙方(盖章):瑞士中星投资有限公司

法定代表人(或授权代表)(签字):

丁方(盖章):广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人(或授权代表)(签字):

关于受让广州珠江实业集团有限公司对广州捷星房地产开发有限公司出资关联交易的议案

一、关联交易概述

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“本公司”)与广州珠江实业集团有限公司(以下简称“集团公司”)、瑞士中星投资有限公司(以下简称“中星公司”)、广州捷星房地产开发有限公司(以下简称“捷星公司”)于 2003 年 3 月 24 日签定了《股东转让出资合同书》，本公司以 1,966 万元的价格受让集团公司对捷星公司的 1,966 万元的出资额；本公司将以应收捷星公司债权账面金额 ¥1,966 万元转由集团公司承担，集团公司则向本公司转让持有捷星公司 ¥1,966 万元的出资额。同时确认本公司与集团公司、中星公司 1998 年 5 月 20 日已签订的股权转让协议受让 ¥700 万元出资款，由此，本公司对捷星公司的出资总额为 ¥2,666 万元。

二、关联方介绍

- 1、广州珠江实业开发股份有限公司
- 2、广州珠江实业集团有限公司
- 3、瑞士中星投资有限公司
- 4、广州捷星房地产开发有限公司

以上关联方资料详见本次股东大会议案九。

三、关联交易标的基本情况

标的：捷星公司股权。

四、关联交易的主要内容和定价政策

1、主要内容：

本公司将以应收捷星公司债权账面金额 ¥1,966 万元转由集团公司承担，集团公司则向本公司转让持有捷星公司 ¥1,966 万元的出资额。同时确认本公司与集团公司、中星公司 1998 年 5 月 20 日已签订的股权转让协议受让 ¥700 万元出资款，由此，本公司对捷星公司的出资总额为 ¥2,666 万元。根据捷星公司股东各方实际出资情况调整股权比例，即集团公司占 36.135%、中星公司占 37.913%、

本公司占 25.952%。

2、资金来源：

本公司应收捷星公司债权账面金额 ¥ 1,966 万元。

3、定价政策：

该交易定价以协议签署之日实际发生额的帐面值为基准。

4、生效条件：

上述协议经各关联方法定代表人（或授权代表）签字加盖公章且经本次股东大会批准后生效。

五、关联交易目的及对本公司的影响

为尽快启动捷星项目（地铁上盖物业），增大本公司在广州房地产主业发展后劲，增强对外融资能力，改善其财务状况。

本次关联交易协议附后，请各位股东仔细阅读。

该议案业经公司第四届董事会 2003 年第二次会议审议通过，现提交股东大会，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

股东转让出资合同书

甲方：广州珠江实业集团有限公司，一家依照中国法律注册的有限责任公司，其法定住所为：广州市东山区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼；

乙方：广州珠江实业开发股份有限公司，一家依照中国法律注册，并在上海证券交易所挂牌上市的公众股份有限公司，其法定住所为：广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼；

丙方：广州捷星房地产开发有限公司，一家依照中国法律注册的中外合作经营企业，其法定住所为：广州市环市东路 371-375 号、28-29 号。

丁方：瑞士中星投资有限公司，一家依照香港法律注册的有限责任公司，其法定住所为：香港夏慤道 18 号海富中心第一座 904 室；

根据《中华人民共和国公司法》第三十五条、《中外合作经营企业法》第十条的规定，以及丙方公司《合同》第十一条及《章程》第十八条之规定，现就甲方向乙方转让甲方在丙方公司持有之出资事宜订立如下条款：

一、根据丙方公司章程，丙方的注册资本为 2.9 亿港元，其中，甲方出资相当于 11600 万港元的等值人民币，占注册资本的 40%，丁方出资 17400 万港元，占注册资本的 60%。根据 1995 年 7 月 3 日珠江会计师事务所出具的验资报告(编号为珠会字(95)第 557 号)，甲方实际出资 63,779,992.29 元人民币，丁方实际出资 38,947,750.00 元。

现甲方将其在丙方持有的实际出资额 63,779,992.29 元人民币中的 19,660,000 元人民币转让给乙方，转让金为 19,660,000 元人民币。

二、乙方应依照本合同第十一条之约定，将股权转让款支付给甲方。

三、至 2002 年 12 月 31 日止，丙方公司债权债务已核算清楚，无隐瞒，甲乙双方均已认可。从本合同书生效之日起，乙方取得本合同第一条约定的由 1966 万元出资额所形成的丙方公司之股权。

四、1998 年 5 月 20 日及 2000 年 3 月 28 日，甲方、乙方与丁方分别签订了《广州捷星房地产开发有限公司股权转让和出资确认合同》以及《补充合同》，约定甲方向乙方转让甲方持有的丙方公司 10%的股权，其股权转让款当时确定为港币 6,254,721.28 元（见附件 1、2）。

五、现甲、乙、丙三方确认：

1、本合同书第四条所指的股权转让款港币 6,254,721.28 元，已由乙方交给丙方，乙方并由此完成向甲方支付股权转让款的义务；

2、考虑到利息、汇率以及期限方面的因素，甲、乙、丙三方确认：至本合同书签订之日，前述乙方向丙方交纳的港币 6,254,721.28 元，由三方协商变更并

固定为人民币 700 万元整，即乙方已向丙方缴付出资额人民币 700 万元；

3、本合同书第四条确认的股权转让事项，至目前为止尚未依法办理丙方公司合作各方同意、原审批机关审批以及原登记管理机关变更登记手续。因此该股权转让合同尚未产生法律效力；

4、因对于本合同书第四条确认的股权转让事项，甲、乙、丙三方已分别通过实际缴付款项、列入公司财务报表、对外公告等方式予以事实履行，因此甲、乙、丙三方同意继续对该股权转让合同中的“甲方将其在丙方的实际出资额中的 700 万元出资转让给乙方”进行实际履行。同时，同意将该 700 万元出资转让事项列入本合同书范围之内，与本合同书约定之 1966 万元出资转让事项，一并办理法定出资转让手续。

六、根据本合同书第一、四、五条的约定，至本合同书生效之日止，甲方向乙方转让的甲方持有丙方公司出资的总额，合计为人民币 2666 万元。本合同书生效后，丙方实际出资情况发生变更如下：

丙方的股东名称	出资额为（万元人民币）	占实际出资额的比例
广州珠江实业集团有限公司	3,711.9992	36.135 %
广州珠江实业开发股份有限公司	2,666.00	25.953%
瑞士中星投资有限公司	3,894.775	37.912%
合计	10,272.774229	100%

七、根据实际出资情况调整丙方的股权结构，把甲方、乙方、丁方的出资额占总出资额的比例调整为他们对戊方的持股比例，即丙方的股权结构调整为：甲方占戊方的 36.135%股权，乙方占 25.952%，丁方占 37.913%。

丙方的股东名称	出资额为（万元人民币）	占实际出资额的比例	丙方的股权结构
广州珠江实业集团有限公司	3,711.9992	36.135 %	36.135 %
广州珠江实业开发股份有限公司	2,666.00	25.953%	25.953%
瑞士中星投资有限公司	3,894.775	37.912%	37.912%
合计	10,272.774229	100%	100%

八、丙方公司红利的收益按本合同签订之日计算，甲方享有转让前的红利，乙方享有转让后的红利。

九、至本合同签订之日，丙方对乙方负有下列债务：

1、乙、丙双方确认并承诺，至本合同签订之日，乙方对丙方享有人民币 1966 万元债权，丙方对乙方负有人民币 1966 万元债务；

2、乙、丙双方确认并承诺，前述丙方所欠乙方的人民币 1966 万元债务为合法有效之债务。乙方的该笔人民币 1966 万元债权在本合同签订之日，完整地归属乙方所有。

十、甲、乙、丙三方一致同意，丙方将前述所欠乙方人民币 1966 万元全部债务，转移给甲方。甲方自愿承受该人民币 1966 万元之债务，乙方由此享有对甲方人民币 1966 万元的债权。至本合同签订之日，该笔人民币 1966 万元债务的数额予以固定，不再发生增减方面之变动。

十一、甲、乙、丙三方一致同意，自本合同生效之日起，甲、乙、丙三方因本合同所产生及确认的下列债权债务相互抵销，并产生以下法律后果：

1、根据本合同第十条之约定，甲方所自愿承受的，由丙方转移至甲方的原丙方所欠乙方的人民币 1966 万元之债务；与本合同第一条确认的，乙方所应向甲方交付的人民币 1966 万元之股权转让款，作为甲、乙双方互负的等额、同种类、同品质的债务，相互予以抵销；

2、丙方原欠乙方，并依照本合同转移至甲方的人民币 1966 万元之债务归于消灭，乙方与丙方针对该人民币 1966 万元之债权、债务关系终止；

3、甲方因本合同约定之债务转移而欠乙方的人民币 1966 万元之债务，依照本合同与乙方欠甲方股权转让款 1966 万元人民币之债务，相互抵销而归于消灭，甲、乙双方之间针对该人民币 1966 元之债权、债务关系终止；

4、乙方依照本合同应当向甲方交付之 2666 万元股权转让款，至前述债权债务抵销之日，视为已向甲方交付，乙方由此完成本合同约定之交付股权转让款之合同义务。

十二、甲、丙、丁三方承诺并保证，本合同约定之相关事项将能够获致丙方公司中方合作者广州市地下铁道总公司以及丙方公司董事会的同意，并应当在本合同签订之日前，负责向乙方提交该等同意性文件。

十三、甲、乙、丙、丁四方于签订本合同之后，应当针对本合同所涉及的转让股权数额的缴付事项，根据丙方原审批机关及工商登记机关的要求，办理会计师事务所的验资手续，以及对丙方原公司合作合同及章程相关条款的修改事宜。

十四、本合同如发生纠纷，甲、乙、丙、丁四方应协商解决，协商不成时向有管辖权之人民法院起诉。

十五、本合同自甲、乙、丙、丁四方签字之日起成立，自丙方公司原审批机关审查批准之日起生效。

十六、本合同签订及生效之后，甲、乙、丙、丁四方应当尽快依法办妥丙方公司股权及注册资本变更之工商注册变更登记手续。

十七、本合同一式十二份，交丙方原审批机关及丙方公司登记机关各一份，股东各持两份，丙方公司存档两份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：广州珠江实业集团有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

乙方（盖章）：广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

丙方（盖章）：广州捷星房地产开发有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

丁方（盖章）：瑞士中星投资有限公司
法定代表人（或授权代表）（签名）：

2003 年 3 月 24 日于广州

廣東康元會計師事務所

GUANGDONG KANGYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS, LTD

关于广州珠江实业开发股份有限公司关联交易的

独立财务顾问报告

一、释义

除非另有说明，下列简称在本独立财务顾问报告中的含义如下：

集团公司：指广州珠江实业集团有限公司；

珠江实业：指广州珠江实业开发股份有限公司；

海南国际：指海南珠江国际置业有限公司；

中星公司：指瑞士中星投资有限公司；

捷星公司：指广州捷星房地产开发有限公司；

侨兴公司：指广州侨兴房产开发有限公司；

上 交 所：指上海证券交易所。

元：指人民币元。

本 公 司：指广东康元会计师事务所有限责任公司。

本次关联交易包括：包含关联交易一、关联交易二和关联交易三。

关联交易一：珠江实业将应收海南国际及捷星公司债权分别抵偿应付集团公司欠款及转移中星公司承担，即关于珠江实业债权债务重组的关联交易。

关联交易二：珠江实业将应收海南国际部分债权与应缴纳海南国际增资出资款相互抵销，即关于珠江实业参股海南国际的关联交易。

关联交易三：珠江实业将应收捷星公司部分债权转移由集团公司承担，并与应付受让集团公司持有捷星公司出资额的转让款相互抵销，即关于珠江实业受让集团公司对捷星公司出资的关联交易。

二、绪言

本公司受珠江实业的委托，担任本次关联交易的独立财务顾问。依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》（2001 年修订本）等相关法律、法规的规定，在审阅了有关各方所提供的文件和资料的基础上，制作本报告。

本公司为发表独立财务顾问意见已经进行了必要的调查和审阅。本次关联交易有关各方承诺对提供的文件、资料的真实性、准确性、完整性负责。本报告还依据上海立信长江会计师事务所有限责任公司出具的海南国际 2002 年 7 月 31 日审计报告、海南中洲会计师事务所有限公司出具的海南国际 2002 年 7 月 31

日为基准日资产评估报告、深圳大华天诚会计师事务所有限责任公司 2002 年 12 月 31 日审计报告以及广东立得律师事务所关于广州珠江实业开发股份有限公司与相关关联公司进行债权债务调整之关联交易的法律意见书的结论。

本公司本着勤勉尽职和维护全体股东利益的原则,按照行业公认的业务准则和道德规范,发表独立财务顾问意见,旨在就本次关联交易发表独立、客观、公正和合理的评价。

本公司提醒投资者注意,本报告不构成对珠江实业的任何投资建议;对投资者根据本报告作出的任何投资决策可能产生的风险,本公司不承担任何责任。

三、主要假设

本报告的有关分析以下述主要假设为基础:

1. 本次关联交易按协议顺利实施,不存在任何障碍,不会因为特殊情况而使交易发生重大变化;
2. 国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化;
3. 本报告所依据的资料内容真实、准确、合法、完整和及时;
4. 本次关联交易的有关各方所在地区的社会、政治和经济环境无重大变化;
5. 本次关联交易各方主要高级管理人员无重大变化;
6. 珠江实业决策不出现重大失误;
7. 本次关联交易有关中介出具的报告所依据的假设前提成立;
8. 无其他人为不可预测和不可抗拒因素造成的重大不利影响(如自然灾害、战争、社会动乱等)。

四、本次关联交易各方的基本情况及其关系

(一) 基本情况

1. 广州珠江实业集团有限公司

集团公司成立于 1983 年 9 月 9 日,原名为广州珠江实业总公司,后于 1997 年 3 月 12 日经广州市机构编制建设委员会“穗建企复[1996]267 号”文批准改组为国有独资企业,工商企业法人营业执照注册编号为 4401011101604,公司法人代表为周孟尝,注册资金人民币 10,144 万元,经营范围为境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营;承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计;建筑材料和装饰材料的生产、经营及配套供应;酒店、物业投资和经营管理;引用新技术、新材料、新设备;接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理;在海外举办各类非贸易性企业;承包工程所需要的设备、材料进出口;向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。住所为广州市环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼。

2. 广州珠江实业开发股份有限公司

珠江实业由集团公司等公司共同发起,于 1992 年 12 月 23 日正式成立,是

经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准，由全民所有制企业改组的股份公司。1993 年 9 月经中国证监会“证监发审字[1993]50 号”文批准首次公开发行 2250 万公众股，1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市，股票代码为 600684，股票简称“珠江实业”，经 1993 年度 10 送 5 股、1994 年 10 月公司法人股红股向社会公众股持有人每 10 股转让 5 股、1994 年 5 月 600 万内部职工股上市、1995 年 8 月 10 配 2 股及 1997 年 11 月 10 配 3 股后，现注册资本为人民币壹亿捌仟柒佰零叁万玖仟元，股本 18,703.93 万元，其中国家股 1,290.34 万股，法人股 7,410.09 万股，社会公众 A 股（流通股）10,003.50 万股。珠江实业的企业法人营业执照号为 4401011104119 号，住所为广东省广州市环市东路 362—366 号好世界广场 3001—3010 室，法定代表人为周孟尝。

3. 海南珠江国际置业有限公司

海南国际是集团公司下属公司，经海南省经济合作厅以琼经合[1992]2660 号文批准成立的外商投资企业，于 1992 年 11 月 9 日取得外经贸琼合资字[1992]433 号《中华人民共和国批准证书》，并于 1993 年 2 月 19 日取得注册号企合琼亚总字第 000661 号《企业法人营业执照》，注册资本为 300 万美元，公司注册住所为海南省三亚市大东海珠江花园酒店，经营期限 50 年，至现在公司投资者及其出资额为：集团公司出资 210 万美元，股权比例 70%；中星公司出资 90 万美元，股权比例 30%；公司法定代表人为周孟尝，经营范围为：房地产开发经营、旅游服务、宾馆、酒楼、康乐中心；兼营：装修装饰、物业管理。海南国际拥有独立核算的非法人资格的分支机构一家—三亚珠江花园酒店，该酒店已被国家旅游局评定为四星级旅游涉外酒店。

4. 广州捷星房地产开发有限公司

捷星公司是集团公司下属控股公司，经广州市对外经济贸易委员会穗外经贸业[1993]667 号文批复同意，于 1993 年 10 月 8 日经集团公司及中星公司与广州地下铁路总公司投资成立的中外合作经营企业（港资）公司（其中广州地下铁路总公司以土地作为合作条件），其中集团公司、中星公司出资比例分别为 40%、60%；经广州市工商行政管理局注册成立，拥有工商注册编号为企作粤穗总字第 001316 号的企业法人营业执照。注册资本为港币 29,000.00 万元，截止至 2002 年 12 月 31 日实际已缴实收资本港币 9,237.50 万元；经济性质为中外合作（港资）；公司法定代表人为董明训；经营范围为在经市规划局（91）城规地字 0131 号文同意使用的中山四路以南、德政中路以东地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼宇及配套设施；公司注册住所是广州环市东路 371-375 号 28-29 楼。

5. 瑞士中星投资有限公司

中星公司是集团公司下属全资境外（香港）子公司，于 1985 年 5 月 31 日在香港商业登记部门登记，取得号码为 09786354-000-05-02-4 的商业登记证，于

1987年8月18日取得穗外经贸际[1987]310号批复同意。营运资金为港币1.96亿元。经济性质为国有。法定代表人是周孟尝。经营范围为房地产开发、投资。住所为香港夏悫道18号海富中心2204室。营业地址为香港夏悫道18号海富中心904室。

6. 广州侨兴房产开发有限公司

侨兴公司是珠江实业下属控股公司,经广州市对外经济贸易委员会穗外经贸业(1991)137号文批准,由珠江实业与中星公司共同出资成立的中外合资经营企业,合资公司注册资本为1713万美元,中外出资者分别占有70%、30%出资比例。并于1991年6月28日登记注册,取得广州市工商行政管理局企合粤穗总副字第004124号企业法人营业执照。合资公司的经营期限至2006年6月28日。

截止2002年12月31日,经深圳大华天诚会计师事务所有限责任公司审计的侨兴公司资产总额16,813.33万元、所有者权益总额15,556.53万元。

(二) 关联交易方之关系

珠江实业系集团公司的控股子公司,集团公司持有其39.6%的股权;

中星公司系集团公司的全资直属香港子公司;

捷星公司系由集团公司、中星公司双方共同投资,股权分别为40%、60%;

海南国际系由集团公司、中星公司双方共同投资,股权分别为70%、30%;

侨兴公司系由珠江实业、中星公司双方共同投资,股权分别为70%、30%;

因此,珠江实业与集团公司、中星公司、捷星公司、海南国际、侨兴公司为关联公司,相互之间发生的交易为关联交易。

五、本次关联交易的原则

1. 遵循“公平、公开、公正”的原则;
2. 遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定原则;
3. 不损害珠江实业中小股东利益并利于珠江实业长远利益的原则;
4. 有利于珠江实业未来的发展。

六、本次关联交易的基本动因

本次关联交易主要是为了理顺珠江实业与关联方集团公司、海南国际、捷星公司、中星公司的关系,解决历史遗留问题,理顺各关联方债权、债务关系,改善珠江实业的财务状况和经营成果,进一步优化珠江实业的总资产质量,有利于珠江实业的未来发展。

七、本次关联交易的主要内容、交易标的简况和定价政策

(一) 关联交易一

1. 珠江实业历年应收海南国际债权金额数为¥6,549.74925万元;珠江实业将应收海南国际债权中的¥2,000万元转由集团公司承担并与欠集团公司¥2,000万元债务抵销;就上述交易2003年3月24日珠江实业、海南国际与集

团公司签署了《债务转移及债权债务抵销协议》，该交易定价以协议签署之日实际发生额的帐面值为基准。

2. 因珠江实业发展主营业务需要以及地域业务管理的方便，珠江实业将应收海南国际债权中的¥3,000万元转移由中星公司承担；就上述交易2003年3月24日珠江实业、海南国际与中星公司签署了《债务转移协议》，该交易定价以协议签署之日实际发生额的帐面值为基准。

3. 珠江实业将应收捷星公司债权¥3,366万元，其中¥1,400万元部份转移由中星公司承担；就上述交易2003年3月24日珠江实业、捷星公司与中星公司签署了《债务转移协议》，该交易定价以协议签署之日实际发生额的帐面值为基准。

4. 由上述2、3项发生的珠江实业应收中星公司债权帐面价值¥4,400万元，系中星公司以其拥有的侨兴公司之股东权益作质押担保；就上述交易珠江实业与中星公司于2003年3月24日签署了《股权质押合同》。

（二）关联交易二

为减轻海南国际负债压力增强其盈利能力，基于上述目的，集团公司、中星公司、珠江实业、海南国际四方于2003年3月24日签订了《增资扩股协议书》，该交易定价以上海立信长江会计师事务所有限责任公司关于2002年7月31日海南国际审计报告以及海南中洲会计师事务所有限公司关于2002年7月31日海南国际资产评估报告，评估确定的资产价值为根据的，珠江实业将应收海南国际债权6,549.74925万元中的¥1,500万元部分与珠江实业欠缴海南国际增资出资款¥1,500万元债务抵销，海南国际经本次增资扩股后，其各股东的股权比例为：集团公司占88.3%、珠江实业占7.5%、中星公司占4.2%。

（三）关联交易三

为尽快启动捷星项目（地铁上盖物业），增大珠江实业在广州房地产主业发展后劲，增强其对外融资能力，改善其财务状况，基于上述目的，集团公司、中星公司、珠江实业各方于2003年3月24日签订《股东转让出资合同书》，该交易定价以协议签署之日实际发生额的帐面值为基准。珠江实业将以应收捷星公司债权账面金额¥1,966万元转由集团公司承担，集团公司则向珠江实业转让持有捷星公司¥1,966万元的出资额。同时确认珠江实业与集团公司、中星公司1998年5月20日已签订的股权转让协议受让¥700万元出资款，由此，珠江实业对捷星公司的出资总额为¥2,666万元。根据捷星公司股东各方实际出资情况调整股权比例，即集团公司占36.135%、中星公司占37.913%、珠江实业占25.952%。

八、本次关联交易对珠江实业的影响

（一）对财务状况的影响

通过以抵债、债务转移等方式，交易按帐面值确定，从根本上解决了珠江实

业与海南国际长期大额欠款所形成的历史遗留问题 ;通过减少对海南国际及捷星公司的应收债权,增加对中星公司的应收债权(以中星公司对侨兴公司的权益作质押担保)从而间接拥有侨兴公司的权益,由于侨兴公司合作期即满,预计清算后可收回货币资金或相关资产¥4,400万元;通过海南国际与集团公司抵债,从而降低了珠江实业的负债比例,优化财务结构,理顺各方债权、债务关系。

(二)对珠江实业盈利能力的影响

珠江实业通过以债权资产对集团公司¥2,000万元债务的抵偿,减少了利息支出;以及珠江实业债权债务整合后对海南国际帐面债权¥1,500万元转作股权,从而又降低了海南国际的资产负债比例,增加其盈利能力。

(三)对珠江实业主营业务的影响

本次捷星公司债转股实施后,有利于珠江实业房地产主营业务发展后劲。

九、本次关联交易的合法性

(一)本次关联交易的各方已签署了以下协议:

1. 2003年3月24日珠江实业、海南国际与集团公司签署了《债务转移及债权债务抵销协议》;
2. 2003年3月24日珠江实业、海南国际与中星公司签署了《债务转移协议》;
3. 2003年3月24日珠江实业、捷星公司与中星公司签署了《债务转移协议》;
4. 2003年3月24日珠江实业与中星公司签署了《股权质押合同》;
5. 2003年3月24日集团公司、中星公司、珠江实业、海南国际签订了《增资扩股协议书》;
6. 2003年3月24日集团公司、中星公司、珠江实业签订了《股东转让出资合同书》。

(二)2003年3月26日珠江实业第四届董事会2003年第二次会议决议。

(三)广东立得律师事务所关于广州珠江实业开发股份有限公司与相关关联公司进行债权债务调整之关联交易的法律意见书。

(四)本次关联交易有待珠江实业股东会审议通过。

(五)本次关联交易符合有关法律和法规的规定。

十、独立财务顾问意见

我们认真阅读了本次关联交易所涉及的法律文件、中介机构相关报告和有关资料,并在本独立财务顾问报告的假设前提下,我们认为:

1. 本次关联交易除有待珠江实业股东会审议通过外,符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》(2001年修订本),体现了公平、公开、公正的原则;

2. 本次关联交易对全体股东公平、合理，没有损害其他股东的利益的行为，有利于珠江实业的长远发展；

3. 本次关联交易不会对珠江实业在资产完整、人员独立和财务独立的状况产生负面影响。未发现本次关联交易存在对某一特定股东利益损害的行为。

十一、提请投资者关注的事项

本次关联交易对珠江实业有较大影响，作为本次关联交易的独立财务顾问报告出具者，我们提请投资者关注以下事项：

1. 因房地产开发市场竞争激烈，珠江实业未来发展面临一定的经营风险，投资者应关注珠江实业今后的发展计划和投资方向；

2. 股票市场价格不仅受公司盈利水平和发展前景的影响，而且受到宏观经济形势、金融政策、投资者心理预期等因素的影响，投资者对此应有充分的认识；

3. 本报告不构成对珠江实业的任何投资建议，投资者根据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本公司不承担任何责任。

十二、备查文件

1. 2003 年 3 月 24 日珠江实业、海南国际与集团公司签署了《债务转移及债权债务抵销协议》；

2. 2003 年 3 月 24 日珠江实业、海南国际与中星公司签署了《债务转移协议》；

3. 2003 年 3 月 24 日珠江实业、捷星公司与中星公司签署了《债务转移协议》；

4. 2003 年 3 月 24 日珠江实业与中星公司签署了《股权质押合同》；

5. 2003 年 3 月 24 日集团公司、中星公司、珠江实业、海南国际签订了《增资扩股协议书》；

6. 2003 年 3 月 24 日集团公司、中星公司、珠江实业签订了《股东转让出资合同书》。

7. 2003 年 3 月 26 日珠江实业第四届董事会 2003 年第二次会议决议；

8. 上海立信长江会计师事务所有限责任公司信长会师报字（2002）第 21478 号审计报告；

9. 海南中洲会计师事务所有限公司海南中洲评字（2002）第 136 号资产评估报告；

10. 深圳大华天诚会计师事务所有限责任公司深华（2003）审字第 2008 号审计报告。

11. 广东立得律师事务所关于广州珠江实业开发股份有限公司与相关关联公司进行债权债务调整之关联交易的法律意见书。

广东康元会计师事务所有限责任公司 二〇〇三年三月二十八日

广东立得律师事务所

关于广州珠江实业开发股份有限公司与相关关联公司 进行债权债务调整之交易的法律意见书

致：广州珠江实业开发股份有限公司

根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）、《中华人民共和国民法通则》（以下简称“《民法通则》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”），以及中外合资经营企业、中外合作经营企业、外商投资企业投资者股权变更等方面之相关法律、法规的规定，广东立得律师事务所汪洪生律师、吴畏律师（以下简称“本所律师”）作为广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“珠江股份”）的常年法律顾问，并接受珠江股份的专项委托，就珠江股份与相关关联公司进行债权债务调整之交易（以下简称“本次交易”）事宜，出具本法律意见书。

根据珠江股份的委托，本所律师出具本法律意见书的范围及内容，包括下列事项：

1、本次交易各方的主体资格

本次交易各方分别为：

- （1）广州珠江实业集团有限公司，以下简称“珠江集团”；
- （2）广州珠江实业股份有限公司，以下简称为“珠江股份”；
- （3）海南珠江国际置业有限公司，以下简称“国际置业”；
- （4）瑞士中星投资有限公司，以下简称“瑞士中星”；
- （5）广州捷星房地产开发有限公司，以下简称“广州捷星”；
- （6）广州侨兴房地产开发有限公司，以下简称“广州侨兴”；

2、本次交易各方之间的关联关系；

3、本次交易实施之前交易各方之间原先存在的，并被列入本次交易调整范围之内的债权债务事项（以下简称“原债权债务事项”）的法律属性；

4、本次交易所包含的，对原债权债务事项进行调整的相关方案（以下简称“本次交易方案”）交易的法律属性；

5、实施本次交易方案的法定程序；

6、因实施本次交易方案所拟签署的合同、协议的相关法律事项。

为出具本法律意见书之目的，本所律师依照我国现行法律、法规的要求，对

珠江股份提供的与本次交易相关的文件、资料的原件或影印件进行了核查和验证（有关文件、资料清单详列于本法律意见书附件一），并听取了交易各方对有关事实的陈述和说明。在此收集、核查、验证的过程中，珠江股份已向本所作出书面保证及承诺（本法律意见书附件二），即保证和承诺由珠江股份提供的文件、资料，以及由交易各方所作的陈述和说明是完整、真实、准确、有效的，并且一切足以影响本法律意见的文件、资料及事实均已向本所披露，无任何遗漏、隐瞒；提交给本所律师审查的文件、资料中的签字与印章属实，副本或者影印件与原件一致。

鉴于本法律意见书所涉本次交易事项历时较长，交易各方对原债权债务事项较多采用协商、确认的方式作出确定等因素，珠江股份对相关原始文件、资料、凭据等的提供存在一定的缺陷。针对此种情形，对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的相关事实，本所律师以该等事项发生之时所适用的法律、法规为依据，依赖珠江股份与交易各方自愿签订、签署的相关协议、合同、确认文件，相关政府部门、交易各方及其他相关机构出具的证明文件出具本法律意见。

在本法律意见书中，本所律师仅根据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布实施的法律、法规和规范性文件，并基于对有关事实的了解和对法律的理解发表法律意见。

本所律师仅就与本次交易有关的法律问题发表法律意见，而不对有关会计、审计、资产评估等专业事项进行评论和发表意见。本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、资产评估报告及公告性文件中某些数据和结论的引述，不表明本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或暗示的确认及保证。对本次交易所涉及的财务数据、评估方法等专业事项，本所未被授权、亦无权发表任何评论。

根据我国现行法律、法规之规定，在珠江股份实施本次交易方案以及对相关事项进行行政审批的过程中，本法律意见书并不作为必须随同提交的必备法定文件。为此，本法律意见书仅供珠江股份分析、了解本次交易所涉法律问题，指导珠江股份依法办理相关法定手续之目的而使用，不得用作任何其他用途。

基于上述情况，本所律师根据我国相关法律、法规的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，现出具法律意见如下：

一、本次交易各方的主体资格

（一）珠江集团的主体资格

1、珠江集团于 1996 年 12 月 28 日经广州市建设委员会批复同意组建，于 1997 年 8 月 5 日经广州市国有资产管理局批复其公司章程；

2、根据珠江集团公司章程的规定，珠江集团经广州市人民政府授权，拥有授权范围内的法人财产权，并统一营运和管理授权范围内的国有资产。其公司注册资本为人民币壹亿零肆佰壹拾肆万元，公司性质为国有独资有限责任公司，股东代表为广州市国有资产管理委员会；

3、珠江集团已取得由广州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，其注册号为 4401011101604。其目前持有的营业执照有效文本为 2002 年 10 月 17 日颁发；

4、珠江集团的公司章程及《企业法人营业执照》中，并未列明其公司经营期限；

5、综上，珠江集团已获得依法所需的批准及登记，是依照中国法律正式组建，合法成立及有效存续的国有独资有限责任公司，具备中国企业法人资格；

6、根据《公司法》及珠江集团公司章程的规定，珠江集团依法享有民事权利、承担民事责任，可依法从事其经登记的经营范围内的经营活动，包括实施本次交易。同时，由于其具备之国有独资公司的性质，珠江集团在实施本次交易过程中，应当依法遵循其国家授权投资机构的授权范围以及公司股东、董事会等组织机构权限方面之相关规定。

（二）珠江股份的主体资格

1、珠江股份于 1992 年 11 月 7 日经广州市经济体制改革委员会批复同意设立，于 1992 年 12 月 22 日经广州市经济体制改革委员会批复实施其公司章程，于 1992 年 12 月 23 日正式成立；

2、根据珠江股份公司章程的规定，珠江股份经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1992]10 号文批准改组为股份制企业，以社会募集方式设立。珠江股份公司于 1993 年 9 月，经中国证券监督管理委员会“证监发审字[1993]”50 号文批准，首次向社会公众发行人民币普通股 2250 万股。并于 1993 年 10 月 28 日在上海证券交易所上市。经过内部职工股 600 万股批准上市；1993 年度股东红利分配中每 10 股转 5 股；1994 年 10 月公司法人股红股向社会公众股持有人转让每 10 股转 5 股；1995 年 8 月公司向全体股东配股，每 10 股配 2 股；1997 年 11 月向全体股东配股，每 10 股配 3 股后，公司现有社会公众股 10.003.50 万股，总股本 18703.94 万股。其公司注册资本现为人民币壹亿捌仟柒佰零叁万玖仟元，公司性质为股份有限公司（上市）；

3、珠江股份已取得由广州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，其注册号 4401011104119。其目前持有的营业执照文本为 2002 年 12 月 3 日颁发；

4、珠江股份的公司章程中规定其公司的经营期限为永久存续的股份有限公司；

5、综上，珠江股份已获得依法所需的批准及登记，是依照中国法律正式设

立，合法成立及有效存续的股份有限公司公众和上市公司，具备中国法人资格；

6、根据《公司法》及珠江股份公司章程的规定，珠江股份依法享有民事权利、承担民事责任，可依法从事其经登记的经营范围内的经营活动，包括实施本次交易。同时，由于其具备之股份有限公司和上市公司的性质，珠江股份在实施本次交易过程中，应当依法遵循其股份有限公司股东大会、董事会等组织机构权限方面之相关规定。

（三）国际置业的主体资格

1、国际置业于 1992 年 11 月 4 日，经海南省经济合作厅批复同意成立，于 1992 年 11 月 9 日，取得《中华人民共和国港澳侨投资企业批准证书》，于 1993 年 2 月 19 日正式成立；

2、根据国际置业公司章程的规定，公司的性质为中外合资经营企业有限责任公司（港资），公司的注册资本为 300 万元美元，其中合营方广州珠江实业集团有限公司出资 210 万美元，占 70%，合营方瑞士中星投资有限公司出资 90 万元美元，占 30%；

3、国际置业已取得由海南省三亚工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，其注册号为企合琼亚总字第 000661 号。其目前持有的营业执照有效文本为 2002 年 2 月 1 日颁发；

4、国际置业的公司章程及《企业法人营业执照》中，规定的其公司的合营期限为五十年，自 1993 年 2 月 19 日至 2043 年 2 月 18 日；

5、综上，国际置业已获得依法所需的批准及登记，是依照中国法律成立及有效存续的有限责任公司，具备中国企业法人资格；

6、根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》、《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》及国际置业公司章程的规定，国际置业依法享有民事权利、承担民事责任，可依法从事其经登记的经营范围内的经营活动，包括实施本次交易。同时，由于其具有中外合资经营企业的性质，国际置业在实施本次交易过程中，应当依法遵循其公司董事会等组织机构权限方面之相关规定。

（四）瑞士中星的主体资格

1、瑞士中星于 1985 年 5 月 31 日在香港依据公司条例注册成为有限公司，并于同时取得公司注册证书，编号为：NO.152227；

2、瑞士中星是珠江集团下属全资境外子公司；

3、综上，瑞士中星已获得依香港法律所需的批准及登记，是依照香港法律合法成立及有效存续的有限公司。

（五）广州捷星的主体资格

1、广州捷星于 1993 年 9 月 1 日经广州市对外经济贸易委员会批复同意成立，于 1993 年 10 月 8 日正式成立；

2、根据广州捷星公司章程的规定，其公司的性质为中外合作经营企业（港资），其组织形式为有限责任公司，其公司的注册资本为 29000 万港元，实缴为 9237.5 万港元，所有出资由广州珠江实业总公司（系珠江集团改组前的名称）和瑞士中星负责。珠江集团和瑞士中星的出资比例为 40：60，广州地下铁路总公司以土地为合作条件。广州捷星是珠江集团的下属控股公司；

3、广州捷星已取得由广州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，其注册号为企粤穗总字第 001316 号。其目前持有的营业执照文本为 2001 年 5 月 8 日颁发；

4、广州捷星的公司章程及《企业法人营业执照》中，规定其公司的合作经营期限为壹拾伍年，自 1993 年 10 月 8 日至 2008 年 10 月 8 日；

5、综上，广州捷星已获得依法所需的批准及登记，是依照中国法律合法成立，及有效存续的中外合作经营企业，具备中国企业法人资格；

6、根据《中华人民共和国中外合作经营企业法》、《中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则》及广州捷星公司章程的规定，广州捷星依法享有民事权利、承担民事责任，可依法从事其经登记的经营范围内的经营活动，包括实施本次交易。同时，由于其具有中外合作经营企业性质，广州捷星在实施本次交易过程中，应当依法遵循其公司董事会等组织机构权限方面之相关规定。

（六）广州侨兴的主体资格

1、广州侨兴于 1991 年 6 月 17 日，经广州市对外经济贸易委员会批复同意设立，于 1991 年 6 月 28 日正式成立；

2、根据广州侨兴章程的规定，其公司的性质为中外合资经营企业（港资）；其组织形式为有限责任公司，其公司的注册资本为 1713 万美元，珠江股份与瑞士中星的出资比例为 70：30。广州侨兴是珠江股份的下属控股公司；

3、广州侨兴已取得由广州市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，其注册号为企粤穗总字第 004124 号。其目前持有的营业执照文本为 2001 年 7 月 13 日颁发；

4、广州侨兴的公司章程及《企业法人营业执照》中，规定的其公司的合资经营期限为十五年，自 1991 年 6 月 28 日至 2006 年 6 月 28 日；

5、综上，广州侨兴已获得依法所需的批准及登记，是依照中国法律合法成立，及有效存续的中外合资经营企业，具备中国企业法人资格；

6、根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》及其实施条例，以及广州侨兴公司章程的规定，广州侨兴依法享有民事权利承担民事责任，可依法从事其经登记的经营范围内的经营活动，包括实施本次交易。同时，由于其具有中外合资经营企业性质，广州侨兴在实施本次交易过程中，应当依法遵循公司董事会等组织机构权限方面之相关规定。

二、本次交易各方之间的关联关系

(一) 根据本次交易各方现行有效之公司工商注册登记文件的记载, 各方公司合同、章程的内容, 以及由珠江股份提交本所律师审查的《关联交易方案》、《关联交易协议书》等文件的内容, 在本次交易各方之间存在以下关联关系因素:

1、珠江股份为珠江集团的控股子公司, 珠江集团为珠江股份的控股股东, 并持有珠江股份 39.62%的股权;

2、珠江集团与瑞士中星分别为国际置业的中外合营方, 珠江集团、瑞士中星对国际置业的持股比例分别为 70%、30%;

3、瑞士中星为珠江集团在香港设立的全资直属子公司, 珠江集团持有瑞士中星 100%的股权;

4、珠江集团与瑞士中星分别为广州捷星的中外合作方, 并且是广州捷星全部公司注册资本的出资者。珠江集团、瑞士中星对广州捷星占有的注册资本的比例分别为 40%、60%;

5、珠江股份、瑞士中星分别为广州侨兴的中外合营方, 珠江股份、瑞士中星对广州侨兴的持股比例分别为 70%、30%。

(二) 除前列本次交易各方之间的关联法人关系之外, 在各方的公司组织机构中, 还存在互相担任公司法定代表人、董事等情形, 由此各方之间事实上存在关联自然人因素。由于珠江股份对此方面的文件、资料并未向本所提交, 由此, 本所律师对各方之间现存的关联自然人关系不作具体分析及列明。

(三) 本所律师已充分注意到本次交易过程存在的上列关联关系因素, 由此, 交易各方在进行本次交易过程中, 必须依法遵循对公司有利、对公司股东及投资者有利的原则, 并不得损害公司及股东的合法权益。

三、原债权、债务事项的法律属性

(一) 原债权、债务事项的范围及内容

根据珠江股份提供审查之《关联交易方案》、《关联交易协议书》的内容, 被本次交易各方列入本次交易范围之内的原债权、债务事项包括:

1、截止 2002 年 12 月 31 日, 国际置业欠珠江股份人民币 6549 万元之债务;

2、针对上列人民币 6549 万元之债务款项, 珠江集团为国际置业偿还债务款项提供担保;

3、因代为偿还借贷款项, 珠江股份欠珠江集团人民币 2000 万元之债务;

4、因准备向广州捷星投入注册资金而缴纳出资款, 珠江股份对广州捷星由此支付人民币 3366 万元。由于该注资事项未依法办理法定手续及生效, 广州捷星欠珠江股份人民币 3366 万元之债务;

5、因珠江集团向珠江股份转让所持有广州捷星人民币 700 万元的出资款, 珠江股份向广州捷星支付人民币 700 万元。在本次交易中, 相关各方同意继续确

认该股权转让事项，并依法办理及完善股权转让手续。

(二) 关于国际置业欠珠江股份人民币 6549 万元债务的法律属性

根据珠江股份提交本所律师审查之相关文件、资料，本所律师认为：

1、该笔债务的产生，最初来源于珠江股份同海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司，分别于 1994 年 4 月、1996 年以及 1996 年 3 月 5 日签订的《投资上海“珠江玫瑰花园”协议》、《补充协议书（一）》、《补充协议书（二）》。根据该三份协议的内容，珠江股份应向上海“珠江玫瑰花园”项目作出投资；项目由海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司负责全部经营活动，自负盈亏；珠江股份对该项目不参加共同经营，不承担项目亏损及风险，而是按期收回本金及固定回报；

2、根据《民法通则》第四节、《最高人民法院关于审理联营合同纠纷案件若干问题的解答》第四条等当时有效适用之法律、法规的规定，珠江股份对上海“珠江玫瑰花园”的上列投资约定，依法构成名为合作投资，实为借贷的性质。该种性质依法将导致合同无效的结果。不过，在此情形之下，珠江股份投入项目中的本金款项依法可以要求返还；

3、1996 年 6 月 28 日，前述协议双方签订《借款合同》，约定将珠江股份对项目的投资款，改为海南珠江实业股份有限公司上海房地产公司的借款；1999 年 10 月，包括珠江股份、国际置业、海南珠江实业股份有限公司及其上海分公司在内的相关各方，曾经签订过一份《关于海南珠江实业股份有限公司与广州珠江实业集团有限公司及其关联公司之间债权债务调整的协议》，该协议对本条所涉的珠江股份对上海“珠江玫瑰花园”项目已交付的投资款作出了相关约定，其数额被确认为人民币 65497492.5 元，债务关系由相关各方调整为国际置业对珠江股份的债务；至 1999 年 12 月 28 日，珠江股份与国际置业签订《债权债务金额确认书》，进一步明确由国际置业自愿承担该项债务，其数额被确定为人民币 6549.74925 万元；

4、针对上列事实，并依照《民法通则》第九十一条、《合同法》第五章的规定，本所律师认为：

(1) 仅从相关各方自愿签订相关协议、合同、确认书的行为及该等文件的内容来看，该人民币 6549.74925 万元的债务事项真实存在；

(2) 相关各方以自愿协商的方式，将该笔资金的性质由投资款改变为借款，该行为与该事项的实质性法律性质相吻合，应为合法有效；

(3) 该笔合同债务的承担主体，经协商调整、抵销，自愿转移承受，并经过债权人珠江股份的同意，最终变更为国际置业，此等相关行为、协议文件及法律后果，符合法律规定之基本原则；

(4) 对于该笔债务的数额，虽然相关各方协商确认，但由于珠江股份并未

向本所律师提交付款及收款凭据、结算凭据、银行转帐凭据等资料供审查，因此我们对该事项不出具法律意见；

（5）从法律程序角度出发，由于该债权债务相关主体之间存在关联关系；珠江股份具备上市公司性质；珠江股份对债务数额的最后确认存在利息放弃等因素，可能会对珠江股份的公司利益产生影响，则根据《证券法》第六十二条第（三）款、《公司法》第一百二十三条等相关法律、法规的规定，该债权债务事项已构成重大公司交易性质。为此，珠江股份对此事项应当遵循公开、公正和诚实信用原则，保障国有资产不受侵犯，保证公司资产安全，维护股东合法权益；依法对此事项作出股东大会及董事会决议；依法将相关情况向国务院证券监督管理机构和证券交易所提交报告，并予公告，说明相关事项的实质；

（6）珠江股份提交本所律师审查的本次交易方案文件及相关协议、合同中，包括了应当依法对该笔人民币 6459 万元债务事项进行各方再次确认以及股东大会、董事会审查批准的内容，这些法定程序的实施应当依法进行。

（三）关于珠江集团针对前列人民币 6549 万元债务提供担保事项的法律属性

根据珠江股份提交本所律师审查的文件、资料的内容，本所律师认为：

1、在前引 1996 年 3 月 5 日签订的《投资上海“珠江玫瑰花园”协议补充协议（二）》，珠江集团、珠江股份与国际置业于 1999 年 12 月 28 日签订的《债权债务担保协议》，以及珠江集团于 2000 年 3 月 17 日向珠江股份出具的承诺函中，珠江集团均作为担保人，就国际置业偿还人民币 6549 万元债务事项，向珠江股份提供担保；

2、依照《中华人民共和国担保法》的规定，该担保协议约定之担保方式为保证担保，担保期间至该笔债务清偿完为止；

3、该担保是由相关各方自愿协商设立，担保协议的内容符合法律规定，应为合法、有效。

（四）关于珠江股份欠珠江集团人民币 2000 万元债务的法律属性

1、根据珠江股份提交审查之文件、资料的内容，以及珠江股份对该笔债务的相关陈述，该笔 2000 万元债务是因珠江股份对外借款，而由珠江集团代为清偿，从而形成珠江股份所欠珠江集团的债务；

2、珠江股份与珠江集团均确认该笔债务的存在，由此，从双方相关确认文件的表面内容来看，该笔债务真实、合法、有效；

3、针对该笔债务的实际数额、具体形成过程等事项，因珠江股份并未向本所律师提供相关凭据、银行转帐凭证、借款协议等文件供审查，因此本所律师对此事项不出具法律意见。

（五）关于广州捷星欠珠江股份人民币 3366 万元债务的法律属性

根据珠江股份提交本所律师审查之文件、资料的内容，本所律师认为：

1、1995 年 1 月 30 日，广州珠江实业总公司（系珠江集团改组前的名称）珠江股份与瑞士中星签订《合作开发及经营广州地铁一号线沿线 JY-8 地块物业协议书》；1998 年 5 月 20 日及 2000 年 3 月 28 日，珠江集团、珠江股份与瑞士中星三方分别签订《广州捷星房地产开发有限公司股权转让和出资确认合同》以及《补充合同》。根据该三份协议、合同的约定及确认，因合同三方合作开发项目，珠江股份以缴纳注资额的方式，向捷星公司交付资金 300 万美元及 1300 万港元，折合为港币 36082143.04 元；约定珠江集团将持有捷星公司的 10%之股权转让给珠江股份，转让价款为 6254721.28 港元；捷星公司目前经会计师事务所验证的实收注册资本中，包含了由珠江股份缴付的港币 36082143.04 元，但由于对前述股权转让事项未依法办理法定生效手续，因此在捷星公司目前持有的有效审批文件及工商登记备案文件中，出资方并不包括珠江股份；

2、至目前为止，前引三方签订的合作开发协议未能全面实际履行，三方签订的股权转让合同及补充合同尚不具备法律效力。由此，在本次交易方案实施过程中，三方拟将珠江股份对广州捷星的实际支付的资金，调整为广州捷星欠珠江股份人民币 3366 万元债务，以及珠江集团向珠江股份转让所持有广州捷星人民币 700 万元出资额两个部分；

3、根据前列事实，本所律师认为：从前列三方签订的协议、合同的内容来看，珠江股份因向广州捷星投资及准备受让出资，而实际向广州捷星交付了相关资金。因合作开发项目未进行，珠江股份退出合作，从而将已向广州捷星支付的部分投资款，转为广州捷星应向珠江股份返还的债务款，此种安排符合法律规定；

4、该笔债务的数额，被合同三方协商确定为人民币 3366 万元。对于该数额的确定，以及该笔债务的实际数额等事项，由于珠江股份未向本所律师提交财务、结算及银行转帐凭据等相关证明文件，因此对此事项本所律师不发表意见；

5、根据《合同法》的规定，合同当事方依法有权自愿协商变更、终止合同，对合同债权、债务事项自愿协商确定，因此，前列合同三方有权依法对该笔债务事项作出调整。鉴于广州珠江上市公司的性质，对债权数额的确定可能产生的对公司权益的影响，以及三方之间关联公司等因素，对该笔债务事项的确认须依法履行珠江股份股东大会、董事会的审批程序，以及公告披露程序，方为合法、有效。

（六）关于珠江集团向珠江股份转让所持有广州捷星 700 万元出资款事项的法律属性

1、根据对前款债务事项的相关陈述，从相关文件表面内容来看，珠江股份已向广州捷星支付该笔资金；

2、珠江集团、珠江股份与瑞士中星对该 700 万元出资款的股权转让事项虽

已签订合同，但该合同目前尚未生效；

3、因广州捷星具备中外合作经营企业性质，对广州捷星注册资金的转让，必须依法办理原审批机关审查批准以及工商登记机关变更登记手续，该转让事项才能依法生效。

四、本次交易方案所列事项的法律属性

根据珠江股份提交本所律师审查的《关联交易方案》以及《关联交易协议书》的内容，本次交易各方为调整原债权债务事项而拟定及实施的本次交易方案中，包括采取以下几种法律形式：

（一）债务转移

1、根据《民法通则》第九十一条、《合同法》第八十四条至第八十七条的规定，合同债务人可以将合同的义务全部或者部分转移给第三人；

2、合同债务人将合同义务转移给第三人的，应当经债权人同意；

3、债务人转移义务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩；

4、法律、行政法规规定转移合同义务应当办理批准、登记等手续的，依照其规定；

5、综上所述，本次交易方案中对相关债务转移事项的安排，从表面内容看均属于债务人转移合同义务的性质。因此，该等安排具备合法依据。

（二）债务抵销

1、根据《合同法》第九十一条第（三）款、第九十九条、第一百条的规定：合同权利义务因债务相互抵销而终止；

2、当事人互负到期债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的债务抵销，但依照法律规定或者按照合同性质不得抵销的除外；

3、当事人主张抵销的，应当通知对方。通知自到达对方时生效。抵销不得附条件或者附期限；

4、当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经协商一致，也可以抵销；

5、综上所述，在本次交易方案中，从表面内容看，交易各方之间进行抵销的债务均为到期债务，并且均为资金债务。各方以自愿协商签订书面协议、合同的方式抵销债务，由此具备合法依据。

（三）债务质押担保

1、根据《担保法》第七十五条第（二）款、第七十八条第（三）款，《公司法》第三十五条、第三十六条的规定，依法可以转让的股份作为权利，可以质押；

2、以有限责任公司的股份出质的，适用公司法股份转让的有关规定，质押合同自股份出质记载于股东名册之日起生效；

3、在本次交易方案中，瑞士中星以其持有的广州侨兴的股份向珠江股份提供质押担保。因广州侨兴具备中外合资经营企业性质，因此该股份质押事项尚须符合下列法律规定：

对外贸易经济合作部、国家工商行政管理局发布的[1997]外经贸法发第 267 号《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》第二条第（四）款、第六条、第十二条、第十三条的规定，其要点为：

（1）因质权人依法按约取得出质股权而引致外商投资企业投资者股权变更，为法定股权变更事项；

（2）投资者不得质押未缴付出资部分的股权；

（3）企业投资者与质权人签订股权质押合同后，应将相关法定文件报送批准设立该企业的审批机关审查；

（4）审批机关审批同意股权质押后，应持有关批复文件向企业原工商登记机关办理备案。未依法办理审批和备案的质押行为无效；

4、综上所述，本次交易方案所确定的股权质押形式具备合法依据。

（四）公司股权转让

本次交易方案中，包括广州捷星公司股权转让事项。因广州捷星具备中外合作经营企业性质，则该股权转让事项应符合下列法律规定：

1、《中外合作经营企业法》第十条、《中外合作经营企业法实施细则》第二十三条之规定，其要点为：中外合作者的一方向他方以外的他人转让属于其在合作企业合同中全部或者部分权利的，须经合作他方书面同意，并报审查批准机关批准；

2、《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》第二条第（二）款、第三条、第五条、第八条、第九条的规定，其要点为：

（1）企业投资者经其他各方投资者同意，可以依法向其关联企业或其他受让人转让股权；

（2）因转让股权导致企业股权变更的，应当依法经企业原审批机关批准和登记机关变更登记。未经审批机关批准的股权变更无效；

（3）除非外方投资者向中国投资者转让其全部股权，企业投资者的股权变更不得导致外方投资者的投资比例低于企业注册资本的 25%；

（4）以国有资产投资的中方投资者股权变更时，必须经有关国有资产评估机构对需变更的股权进行价值评估，并经国有资产管理部门确认。经确认的评估结果应作为变更股权的作价依据；

（5）因股权转让原因而变更股权的，企业应当将相关法定文件报送原审批机关审批；

（6）股权转让各方应当依法签订股权转让协议；

(7) 股权转让协议和修改企业原合同、章程协议自核发变更外商投资企业批准证书之日起生效。协议生效后,企业投资者按照修改后的企业合同、章程规定享有有关权利并承担有关义务;

(8) 综上所述,本次交易方案所确定的股权转让形式具备合法依据。

(五) 增资扩股

本次交易方案中,包括对国际置业的增资扩股事项。国际置业作为中外合资经营企业,其增资扩股事项具备下列法律属性:

1、根据《中外合资经营企业法实施条例》第二十一条的规定:合营企业注册资本的增加、减少,应当由董事会会议通过,并报审批机构批准,向登记管理机构办理变更登记手续;

2、根据《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》第二条第(三)款、第七条第二款、第十一条的规定,除应当遵循本法律意见书第四条第(四)款所列明的,企业投资者股权变更方面之相关法律、法规规定之外,还应当符合:

(1) 企业投资者可以依法协议调整企业注册资本;

(2) 企业因增加注册资本而使投资者股权发生变化,并且导致其投资总额已超过原审批机关的审批权限的,则企业投资者的股权变更应按照审批权限和有关规定报上级审批机关审批;

(3) 企业因增加注册资本需要变更股权的,应符合外经贸部和国家工商行政管理局的有关专项规定,并应当向审批机关报送法定文件。

3、综上所述,根据前列相关法律、法规的规定,本次交易方案所包含的增加公司注册资本事项,该种形式本身为法律所允许,并具备合法依据。但针对珠江股份提交的《关联交易协议书》中对该增资扩股事项所作出之具体安排,本所律师认为:

(1) 国际置业增加注册资本的同时,增加了新的中方合营者。此种安排 in 相关法律、法规中无直接规定;

(2) 国际置业增资扩股的增加资金部分,并非来自中外合营方的直接出资,而是以国际置业所欠相关增资方的债务款项,抵销增资方应当向国际置业缴纳的出资款。此种增资方式在法律、法规中同样没有直接规定。为此,国际置业应当对国际置业现有资产进行针对性评估、审计,具体核算公司原中外合营方的实际股权价值以及国际置业财产价值,不应出现违反国际置业合同、章程的分配原则,从而侵犯国际置业公司权益等情形;

(3) 因增资扩股导致国际置业公司股权变更后,原外方合营者瑞士中星所持有的股权比例为国际置业注册资本的 4.2%,该结果使得国际置业已达不到《中外合资经营企业法》第四条第二款规定的“在合营企业注册资本中,外国合营者的投资比例一般不低于 25%。”这一法定条件,从而会导致国际置业不再具备中

外合资经营企业性质；同时，该结果同前引《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》第五条的规定存在冲突因素；

（4）鉴于以上相关情形的存在，国际置业就增资扩股事项向原审批机关申请审查批准的过程中，可能会因存在法律障碍因素而无法获得批准。此种情形出现时，相关各方应当依照国际置业原审批机关的要求，对该方案依法作出调整及变更。

五、因实施关联交易方案拟签订的相关合同、协议的法律属性

珠江股份目前已针对本次交易方案而拟定了相关的合同、协议，并提交本所律师审查。在本法律意见书前文部分相关陈述的基础上，本所律师对此出具以下法律意见：

（一）合同内容

本次交易各方拟定的相关合同、协议的内容，包括本法律意见书第四条所列明的债务转移、债务转移及债权债务抵销、股权质押、债务抵销、股东转让出资，以及增资扩股几个方面的事项。从该等合同、协议的表面条款内容来看，除前文所述的增资扩股事项，在方案具体安排方面存在一定的法律冲突因素之外，其它合同协议的条款均由相关各方自愿协商拟定；相关各方权利、义务及责任明确；合同条款符合相关法律、法规对合同主要条款方面的规定。因此，从合同条款表面内容来看合同内容具备合法依据。

（二）合同形式

本次交易的相关合同、协议，均采用合同书的书面形式。合同条款由相关各方依法自愿协商拟定。由此，符合《合同法》对合同形式方面的法律规定。

（三）合同的成立及生效

1、根据《合同法》第 32 条的规定，本次交易相关合同、协议，采用合同书形式订立，均依法自各方当事人签字、盖章时合同成立；

2、本次交易的相关协议中，针对珠江股份的上市公司性质，交易各方之间存在的关联关系因素，相关合同方具备的中外合资、中外合作经营企业的性质，以及本次交易方案约定事项，对相关各方的公司权益所存在的较大影响，因此，在各相关合同、协议中，均约定该相关协议、合同需经过公司董事会、股东会及或中外合营方、合作方的决议批准。据此，对于依法不需要办理批准、登记等手续生效的合同、协议，均自获得董事会、股东会及或中外合营方、合作方决议批准之日起生效。该等协议、合同包括：债务转移协议，债务转移及债权债务抵销协议、债务抵销协议；

3、根据《合同法》第 44 条第二款、《公司法》《中外合资经营企业法》《中外合作经营企业法》以及《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》等相关法律法规的规定，对相关会导致外商投资企业股权发生变更的本次交易所拟定的协

议、合同均约定，自该外商投资企业获得原审批机关批准之日起生效，该等协议、合同包括：股东转让出资合同书、增资扩股协议书。另外，股权质押合同自出资公司原审批机关批准，该股份出质记载于出质公司股东名册之日起生效；

4、上述对相关合同、协议成立及生效条件方面的安排具备合法依据。

（四）相关法定程序及审批手续

1、在实施本次交易方案过程中，交易各方应当遵循本法律意见书第四条所列明的各项法律、法规规定；

2、根据本法律意见书前文的陈述，由于本次交易所具有的关联交易的，本次交易各方在对相关合同、协议，作出股东会、董事会、中外合营、合作方审批决议的过程中，应当遵循公开、公正和诚实信用原则，保障国有资产不受侵犯，保证公司的资产安全，维护公司及股东的合法权益，贯彻对公司、股东有利的原则，珠江股份作为上市公司还应当真实、准确、及时、完整地依法履行信息披露义务；

3、珠江集团作为国有独资公司，应当严格遵守国家授权投资机构决策权限方面的规定，依法履行应当存在的国有资产管理部门的审批程序，切实维护国有资产安全；

4、珠江股份作为上市公司，应当针对本次交易各相关合同、协议所可能对公司产生的影响程度，履行向国务院证券监督管理机构和证券交易所报告的义务；

5、因本次交易所涉事项相当复杂，对某些具体方案的安排缺乏针对性及明确的法律、法规规定。为此，在对相关合同、协议依法进行行政审批的过程中，相关行政审批机关可能会提出对某些合同、协议进行分拆、增减、修改、补充等方面的要求。为此，本次交易各方应依照行政审批机关的要求，依法作出相应的调整及变更；

6、在本次交易方案的实施过程中，交易各方应依法委托会计、审计，评估等相关中介机构，对方案所涉及的债权、债务数额、公司注册资本验证、股东权益价值以及公司财产状况、财务报表内容等事项依法作出认定；

7、对本次交易方案实施过程中，所涉及的税务，外汇管理等相关行政管理事项，交易各方均应当依法予以办理。

（五）对本次交易方案合理性、有利性、公平性的说明

针对珠江股份而言，由于本次交易方案中，存在将依法应当固定回收的债务转为具有风险性质的公司股权投资；对部分债权数额予以固定、放弃债务利息等方面的情形，从表面看，该等安排可能会对珠江股份及公司股东带来不利影响。为此，珠江股份应当针对该等安排的实际情况，从公平、合理、有利性角度出发，向公司股东及相关行政管理机关作出真实、充分的说明，并依法予以充公

披露。

六、结论意见

综合以上陈述，本所律师认为：本次交易方案具备法律可行性；交易各方应当依法实施各交易事项；在法定程序方面，依法履行相关审查批准手续。

本法律意见书正本一式三份，交珠江股份一份，本律师所持有两份。

出具人：广东立得律师事务所

律 师：汪洪生 吴畏
二〇〇三年三月二十七日

关于冯劲先生辞去公司董事职务的议案

各位股东：

本公司第四届董事会董事冯劲先生因工作变动,不再担任广州珠江实业集团有限公司总经理职务,冯劲先生提出辞去本公司董事职务的请求,并提交了书面辞职报告。

该议案,业经公司第四届董事会 2003 年第一次会议审议通过,现请各位股东审议表决。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

关于增补公司董事、独立董事的议案

各位股东：

根据公司第四届董事会 2003 年第一次会议决议，增补司徒国敏先生为本公司董事。（简历附后）

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》要求，在 2003 年 6 月 30 日前，上市公司应当至少包括三分之一的独立董事，其中至少有一名会计专业人士。为使公司独立董事的专业知识结构更趋全面、合理，拟增补两位专家或有会计背景的专业人士。经第四届董事会 2003 年第一次临时会议审议，公司董事会提名李善民先生、何威明先生为第四届董事会独立董事候选人。（简历附后）

该议案，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日

附件 司徒国敏、李善民、何威明简历

司徒国敏：男，49 岁，大专毕业，经济师，曾任广州市建筑总公司生产综合处副处长、处长，广州市建委建筑业管理处处长、建委主任助理，现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。

李善民：男，40 岁，博士研究生毕业，管理学教授。曾任中山大学管理学院副院长。现任中山大学管理学院教授，中山大学珠江三角洲经济管理与发展研究中心常务副主任，中山大学本科教学指导委员会委员；广东省经济体制改革研究会副会长，广东经济学会常务理事、副秘书长，广东中青年经济研究会常务理事、副秘书长，广东省跨国公司研究中心常务理事，广东商业经济学会常务理事，华南经济发展研究会常务理事，广东国际经济研究会常务理事等职务。

兼职：广州市东方宾馆股份有限公司独立董事。

何威明：男，39 岁，经济学硕士，高级会计师、注册评估师、注册会计师、注册税务师。曾任广州会计师事务所、广东正中会计师事务所主任会计师、法人代表，现任广东康元会计师事务所董事副总经理、中山大学会计学专业客座副教授。

关于续聘会计师事务所及决定其报酬的议案

各位股东：

公司拟续聘深圳大华天诚会计师事务所为 2003 年度审计机构，为公司进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的服务，聘期一年。财务审计费为人民币贰拾伍万元整(小写 ¥ 250,000.00 元)。

该议案，请各位股东审议。

广州珠江实业开发股份有限公司

2003 年 6 月 26 日