

广州珠江实业开发股份有限公司

对外投资公告

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：

- 投资标的名称：广州东湛房地产开发有限公司
- 投资金额：不超过人民币40,000万元
- 风险提示：项目公司后续运营情况受到宏观经济、行业政策及经营管理等因素影响，请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

（一）广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟以“股权+债权”的形式，向广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）进行投资，投资额度不超过人民币 40,000 万元，其中：以增资扩股形式投入股权本金人民币 6,500 万元，成为项目公司股东，增资完成后占项目公司股比 30.23%；剩余款项作为债权投资款，年利率 12%，借款期限三年。

（二）公司第九届董事会 2018 年第八次会议审议通过了《关于投资广州东湛房地产开发有限公司的议案》。独立董事对此事项发表明确意见如下：

“1、公司聘请了中介机构对广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“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。对项目公司的投资以清产核资专项审计报告及资产评估报告为定价依据，定价方式公平，不存在损害公司和中小股东利益的行为；

2、本次交易将进一步放大公司品牌价值，开创盈利空间，提高公司业务收入，增强公司在广州市场的影响力；

3、本次交易不构成关联交易和重大资产重组；

4、本次交易的决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定。
我们一致同意本次投资广州东湛房地产开发有限公司的事项。”

（三）本次交易不属于关联交易，不构成重大资产重组。

（四）此次交易无须提交股东大会审议。

二、交易对方介绍

（一）公司董事会已对交易对方的基本情况及其交易履约能力进行了必要的尽职调查。

（二）交易对方情况介绍

禾盛财务投资有限公司是一家在香港设立的公司，享有项目公司100%的权益。

1、名称：禾盛财务投资有限公司；英文名称：HOSTON FINANCE INVESTMENT LIMITED

2、注册编号：0472406

3、登记证：18548488-000-03-18-6

4、注册地址：香港干诺道西188号香港商业中心41楼4102室

5、公司类别：私人股份有限公司

6、成立日期：1994年3月29日

公司与禾盛财务投资有限公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

三、交易标的基本情况

（一）名称：广州东湛房地产开发有限公司

（二）类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

（三）住所：广州市花都区颐和盛世五街9-12号110房

（四）法定代表人：何建信

（五）注册资本：15,000万元

（六）成立日期：1993年03月20日

（七）统一社会信用代码：91440101618755886F

（八）经营范围：房地产开发经营；物业管理

（九）股权结构：禾盛财务投资有限公司（持股100%）

本次交易完成后，项目公司的股权结构如下：

禾盛财务投资有限公司（持股69.77%）

广州珠江实业开发股份有限公司（持股30.23%）

（十）最近一年主要财务指标：2017年度经审计的资产总额1,698,486,862.76元，资产净额123,691,323.06元；营业收入为53,093,280.14元，净利润为-12,253,412.71元。2018年1-4月份未经审计的资产总额1,362,807,779.76元，资产净额115,977,974.49元；营业收入为0元，净利润为-2,965,336.28元。

公司与项目公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系。

具有从事证券业务资格的天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所对项目公司进行了清产核资调查并出具了《清产核资专项审计报告》。项目公司截止基准日2018年4月30日清查后的资产总额为1,797,486,118.67元，负债为1,686,829,296.70元，净资产为110,656,821.97元。

公司通过具有从事证券业务资格的银信资产评估有限公司对项目公司进行了资产评估并出具了《资产评估报告》，采用资产基础法、收益法进行评估，并采用资产基础法评估结果作为评估对象最终评估结果。项目公司股东全部权益在评估基准日2018年4月30日的市场价值评估值为15,550万元，较审计后账面净资产11,065.68万元增值4,484万元，增值率为40.52%。

项目基本情况

颐和盛世项目位于广州市花都区炭步镇文二村，项目占地405,922.63平方米，总建筑面积566,904平方米，已建总建筑面积449,327平方米，剩余可建建筑面积117,577平方米。

四、交易合同的主要内容

（一）合作主体

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

乙方：禾盛财务投资有限公司

丙方：广州东湛房地产开发有限公司

（二）合作模式

甲方以“股权+债权”的形式对项目公司进行投资，成为项目公司股东。

甲方向项目公司增资投入人民币6,500万元，项目公司注册资本金变更为人民币21,500万元，甲方持有项目公司30.23%的股权，乙方持有项目公司69.77%的股权。

乙方以其在项目公司的全部股权质押给甲方，确保甲方为该等股权质押的第一顺位质押权人。

除向项目公司增资外，甲方对项目公司进行债权投资，以满足项目公司投资开发花都颐和盛世项目的资金需求。甲方可通过直接借款、委托贷款等方式向项目公司提供不超过人民币33,500万元的债权投资款，在满足合同约定各项条件，且禾盛公司及项目公司以甲方认可的足额资产提供担保并办妥抵押登记手续后，甲方提供相应债权投资款。甲方债权投资年利率12%，按季度付息，如有逾期付息情况发生即按复利计算。

（三）公司治理

1、公司设董事会，成员5名，甲方委派3名，乙方委派2名，甲方委派董事为董事长。

2、公司设监事2人，甲方委派1人，乙方委派1人。

3、乙方委派项目公司总经理，项目公司总经理为法定代表人。甲方委派项目公司常务副总经理、财务总监和成本部负责人。

4、自合作合同签订之日起，项目公司全部印章印鉴、证照、账户等由甲方与乙方共管，双签使用。

（四）利润分配

甲乙双方一致确认，甲、乙方根据本合同约定进行项目公司利润分配。甲方持有项目公司股权期间，项目公司分配给甲方的项目公司利润包括“固定利润”和“浮动利润”，在项目公司支付完甲方的应得利润后，余下的收益为分配给乙方的利润。

（五）违约责任及生效时间

1、如因合同约定情形被行政机关处罚的，或因此发生民事争议导致项目公司对外承担民事责任的，由乙方承担全部责任。

2、合同签订之日起成立，自甲方相应权力机关审批通过之日起生效。

五、本次交易对公司的影响

合作标的物位于广州市花都区，成功投资此项目可以扩大公司业务规模，增强公司在广州市影响力，对公司未来的可持续发展有积极的意义。

公司不存在为项目公司提供担保、委托项目公司理财以及项目公司占用公司资金等方面的情况。

六、本次交易的风险分析

此次对外投资风险和机遇并存，公司将密切关注、研究国家宏观经济和房地产行业走势，结合实际情况，及时进行风险评估，及时调整风险应对策略，努力实现公司健康可持续发展。项目公司后续运营情况受到宏观经济、行业政策及经营管理等因素影响，请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2018年6月9日