

广州粤泰集团股份有限公司关于 拟以现金方式收购碧海银湖公司股权的关联交易公告

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：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”）拟终止筹划发行股份购买资产并拟以现金购买江门市乐活企业策划有限公司（以下简称“江门乐活”）、西藏粤丰源企业管理服务有限公司（以下简称“粤丰源”）、西藏众汇盈实业有限公司（以下简称“众汇盈”）、广州市誉坤投资有限公司（以下简称“誉坤投资”）分别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”）17.13%、14.29%、14.29%、14.29%股权。（以下简称“本次交易”）。

●本次交易构成关联交易。

●根据目前确定的交易方案，经公司初步估算，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，本次交易的交易对价将根据具备证券从业资格的评估机构出具的评估结果为依据由交易双方协商确定。本公司正在组织中介机构对标的公司截至2018年4月30日的财务数据和资产价值进行审计和评估，本次交易将以中介机构本次审计和评估结果为依据进行。

●交易实施尚需履行的审批及其他相关程序：本次交易尚需标的公司董事会及股东会同意，公司董事会及股东大会审议通过。

一、本次交易情况概述

1、本次交易的基本情况

2018年5月22日，经公司第八届董事会第八十七次会议审议通过，公司拟以现金收购的方式收购江门乐活、粤丰源企业、众汇盈、誉坤投资分别所持有的碧海银湖的17.13%、14.29%、14.29%、14.29%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，因此本次交易构成关联交易。

公司已聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为碧海银湖的审计机构，聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司为碧海银湖的评估机构，相关审计及评估工作正在进行中，由于目前审计及评估结果尚未确定，交易价格将以评估结果为依据，目前尚未确定，相关收购协议尚未签署。

2、公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

由于本次交易的评估、审计和尽职调查工作正在进行，本次交易的交易价格尚未确定，交易细节正在与交易对方协商，因此，本次交易在正式实施前尚需提交公司董事会及股东大会的审议。本公司将在具体交易方案拟定后及时提交董事会和股东大会审议并对及时进行信息披露。

3、交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易尚在与交易对方协商阶段，双方尚未签署任何协议。本次交易尚需碧海银湖董事会及股东会同意，公司董事会及股东大会审议通过。

（二）交易对方情况介绍

董事会正在对交易对方的基本情况及其交易履约能力进行必要的尽职调查。根据初步尽职调查结果，交易各方的基本情况如下：

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、本次交易标的资产的基本情况

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 17,500.00 万元，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	57.14
2	西藏粤丰源企业管理服务有限公司	17,500.00	14.29
3	西藏众汇盈实业有限公司	17,500.00	14.29
4	广州市誉坤投资有限公司	17,500.00	14.29
	合计	122,500.00	100.00

4、权属状况说明

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。

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

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

本次交易尚需碧海银湖董事会及股东会同意，交易对方届时将签署《放弃股权转让优先受让权声明》。

6、标的公司最近一年一期的主要财务指标（未经审计）

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

截至本公告日，标的资产的审计工作正在进行。

7、标的资产的评估情况

截至本公告日，标的资产的评估工作正在进行。本次交易采用资产基础法和收益法对标的资产进行评估，并将选取资产基础法的评估结果作为最终评估结果。同时，评估机构对标的公司的价值评估是依据标的公司现有的国有土地使用证、现行控规及标的公司依此所作的开发经营计划做出的。

8、标的资产定价情况

标的资产的最终交易价格将由交易各方根据具备证券从业资格的评估机构出具的评估结果协商确定。

（四）交易合同或协议的主要内容及履约安排

交易各方尚未就本次交易签署任何协议。

（五）涉及收购、出售资产的其他安排

根据目前安排，本次交易暂不涉及其他安排。

（六）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。同时，随着粤港澳大湾区规划后续的推出，标的公司价值将会得到巨大提升，使公司在粤港澳大湾区的市场发展中具有先发优势。

而且，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。

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。

（七）本次交易不构成重大资产重组

根据目前确定的交易方案，经公司初步估算，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。

本公司正在组织中介机构对标的公司截至 2018 年 4 月 30 日的财务数据和资产价值进行审计和评估，本次交易将以中介机构本次审计和评估结果为依据进行。

本公司将组织中介机构积极推进本次交易的各项工作，并将及时公告本次交易的重大进展情况。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2018 年 5 月 23 日