

# B078 Disclosure 信息披露

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 编号:临2021-005号

## 广州粤泰集团股份有限公司第九届董 事会第三十二次会议决议公告

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。

广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“粤泰股份”或“公司”)第九届董事会第三十二次会议(以下简称“会议”或“本次会议”)的通知于2021年1月26日以通讯方式向各董事发出，会议于2021年2月5日以通讯方式召开，本次会议应参与表决董事7名，实际参与表决董事7名。会议的召集、召开、表决符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，会议审议并通过了如下议案：

一、审议通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易议案》。

董事会同意公司全资下属公司海南粤泰投资有限公司(以下简称“海南粤泰投资”)以25,878.22万元受让公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司(以下简称“粤泰控股”)的关联方海南亿城房地产开发有限公司(以下简称“海南亿城”)所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司(以下简称“海南瀚城”或“标的公司”)15.40%的股权。

鉴于粤泰控股的关联方广州泰瑞贸易有限公司(以下简称“广州泰瑞”)持有海南亿城65%股权，截止2020年12月31日，粤泰控股及其关联方占公司的资金余额为16,820.84万元，因此本次交易的总价款25,878.22万元中的16,820.84万元以资抵债方式抵消关联方占公司的资金。剩余9,057.38万元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股权。

公司聘请中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)为本次交易标的公司的审计机构，聘请广东联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。根据广东联信对标的公司股东全部权益价值的资产评估报告(联信(证)评报字[2021]第A0068号)显示，以2020年09月30日为基准日，标的公司净资产账面值为185,706.82万元，股东全部权益评估值为168,021.44万元，减幅9.52%。

表决结果：同意票【4】票，反对票【0】票，弃权票【0】票。关联董事杨树坪、杨树葵、范志强对该议案进行了回避表决。

该议案尚需提交临时股东大会审议。

二、《关于修改公司章程的议案》；

按照有关法律法规的规定，结合公司实际情况，公司拟对《公司章程》提出修改如下：

序号	原《公司章程》条款	修改后《公司章程》条款
1	现修改为：第一百二十八条董事会由九名董事组成(其中独立董事三至四人)，设董事长一人，副董事长一至两人。公司董事会成员中需包括两名来自金融机构的人士。	现修改为：第一百二十八条董事会由九名董事组成(其中独立董事三至四人)，设董事长一人，副董事长一至两人。

本议案尚需提交公司2021年度第一次临时股东大会审议，并作为特别决议进行表决。

表决结果：同意票【7】票，反对票【0】票，弃权票【0】票。

三、审议通过《关于召开2021年第一次临时股东大会的议案》。

公司定于2021年2月22日以现场和网络投票相结合的方式召开公司2021年第一次临时股东大会，会议审议如下议案：

1、《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易议案》；

2、《关于修改公司章程的议案》。

表决结果：同意票【7】票，反对票【0】票，弃权票【0】票。

关于本次临时股东大会通知详见公司于2021年2月6日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》公告的《广州粤泰集团股份有限公司关于召开2021年第一次临时股东大会的通知》。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二一年二月六日

证券代码:600393 证券简称:粤泰股份 编号:临2021-006号

## 广州粤泰集团股份有限公司关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易公告

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：

●近期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”)自查，发现公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司(以下简称“粤泰控股”)及其关联方存在非经营性资金占用的情况。截止2020年12月31日，资金占用余额合计为16,820.84万元。为解决上述资金占用问题，同时鉴于粤泰控股目前的资产、资金和融资方面的实际情况，公司初步拟以全资下属公司海南粤泰投资有限公司(以下简称“海南粤泰投资”)受让粤泰控股的关联方海南亿城房地产开发有限公司(以下简称“海南亿城”)所持有的海南瀚城房地产开发有限责任公司(以下简称“海南瀚城”或“标的公司”)15.4%的股权。

海南亿城成立于2011年7月，为海南兰馨花园房地产开发项目原开发商，由于该公司成立时间较早，存在众多历史遗留问题，经公司尽调后发现不宜对其股权进行收购。而海南瀚城成立于2020年4月，为海南兰馨花园房地产开发项目原开发商，且目前仅有兰馨花园一个项目，不存在历史遗留问题，资产结构简单清晰。因此公司拟决定通过收购海南瀚城15.4%的股权而拥有兰馨花园15.4%的开发权益。

●经公司第九届董事会第三十二次会议审议通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易议案》，董事会同意公司全资下属公司海南粤泰投资以25,878.22万元受让公司控股股东粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城15.40%的股权。

鉴于粤泰控股的关联方广州泰瑞贸易有限公司(以下简称“广州泰瑞”)持有海南亿城65%股权，截止2020年12月31日，粤泰控股及其关联方占公司的资金余额为16,820.84万元，因此本次交易的总价款25,878.22万元中的16,820.84万元以资抵债方式抵消关联方占公司的资金。剩余9,057.38万元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股权。

●经公司第九届董事会第三十二次会议审议通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易议案》，董事会同意公司全资下属公司海南粤泰投资以25,878.22万元受让公司控股股东粤泰控股的关联方海南亿城所持有的海南瀚城15.40%的股权。

●上述交易金额未达到《重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准。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之间的关联交易达到3,000万元以上，未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发〔2003〕56号)，上市公司关联方以资抵债方案须经股东大会审议批准，因此本次交易尚需提交公司临时股东大会审议，关联方股东回避投票。

●具备证券从业资格的广东联信资产评估土地房地产估价有限公司对标的公司截至2020年09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(联信(证)评报字[2021]第A0068号)。本次评估的主要方法为：资产基础法、收益法，最终选用资产基础法作为本次资产评估的最终结论。通过清查及评估测算，评估基准日2020年09月30日时，海南瀚城净资产账面值为185,706.82万元，股东全部权益评估值为167,839.18万元(大写：人民币拾亿柒仟捌佰叁拾玖万捌仟捌佰元整)，减幅9.52%。其中对海南瀚城的主要资产兰馨花园房地产开发项目的住宅评估平均售价为16,080元/平方米，该项目后续预计投入成本为45亿元。

●业绩承诺：在上述交易中，海南亿城确保海南粤泰投资可分配的项目销售净利润率为9%，即利润额=标的项目含税销售额×9%×股权比例，如有不足则由粤泰控股及海南亿城在项目中股东可分配的利润补足给海南粤泰投资。如粤泰控股及海南亿城可分配利润不足以补足海南粤泰投资可分配利润，则海南亿城需要额外进行补偿。公司实际控制人杨树坪先生同时向公司出具保证函，为海南亿城依据股权转让协议向海南粤泰投资履行的全部义务、责任、陈述与保证及承担连带责任，保证责任期限至股权转让协议下对应的权利义务履行期限届满之日起三年内。

●截至本公告披露日，交易各方尚未完成签署关于本次交易的《股权转让协议》，同时尚未取得海口泓烨企业管理有限责任公司对上述交易放弃优先购买权的相关法律文件。经公司尽调后，初步拟以全资下属公司海南粤泰投资拟向海南粤泰投资履行的全部义务、责任、陈述与保证及承担连带责任，保证责任期限至股权转让协议下对应的权利义务履行期限届满之日起三年内。

●经公司自查，发现公司控股股东粤泰控股及其关联方存在非经营性资金占用的情况。截止2020年12月31日，资金占用余额合计为16,820.84万元(关于上述资金占用的情况详见公司于2021年1月23日在上海证券交易所网站及指定信息披露媒体上披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于自查发现关联方资金占用事项的公告》，公告编号：临2021-002号)。为解决上述资金占用问题，同时鉴于粤泰控股目前的资产、资金和融资方面的实际情况，经公司尽调后，初步拟以全资下属公司海南粤泰投资拟向粤泰控股的关联方海南亿城持有的海南瀚城15.40%的股权。由于海南瀚城拥有海南兰馨花园房地产开发项目，本次收购完成后公司实际拥有兰馨花园15.4%的开发权益。

海南亿城成立于2011年7月，为海南兰馨花园房地产开发项目原开发商，由于该公司成立时间较早，存在众多历史遗留问题，经公司尽调后发现不宜对其股权进行收购。而海南瀚城成立于2020年4月，为海南兰馨花园房地产开发项目原开发商，且目前仅有兰馨花园一个项目，不存在历史遗留问题，资产结构简单清晰。因此公司拟决定通过收购海南瀚城15.4%的股权而拥有兰馨花园15.4%的开发权益。

海南瀚城成立于2011年7月，为海南兰馨花园房地产开发项目原开发商，由于该公司成立时间较早，存在众多历史遗留问题，经公司尽调后发现不宜对其股权进行收购。而海南瀚城成立于2020年4月，为海南兰馨花园房地产开发项目原开发商，且目前仅有兰馨花园一个项目，不存在历史遗留问题，资产结构简单清晰。因此公司拟决定通过收购海南瀚城15.4%的股权而拥有兰馨花园15.4%的开发权益。

鉴于粤泰控股的关联方广州泰瑞持有海南亿城65%股权，截止2020年12月31日，粤泰控股及其关联方占公司的资金余额为16,820.84万元。因此本次交易的总价款25,878.22万元中的16,820.84万元以资抵债方式抵消关联方占公司的资金。剩余9,057.38万元公司或公司指定方将以现金方式支付海南亿城其余35%股权。

上述交易完成后，海南瀚城的股权将变更为何海南亿城持有34.6%，海口泓烨企业管理有限责任公司(非关联企业)持有50%，海南粤泰投资持有15.4%。

海南粤泰投资为公司全资下属公司，自然人赵秋虎持有广州泰瑞55%的股份，为广州泰瑞法定代表人，执行董事兼总经理；自然人曾雪凤持有广州泰瑞45%的股份，为广州泰瑞监事，上述自然人均为公司控股股东粤泰控股的员工。按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，广州泰瑞贸易有限公司为本公司的关联方。由于广州泰瑞持有海南亿城65%的股权，因此上述交易事项构成关联交易。

公司聘请中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)为本次交易标的公司的审计机构，聘请广东联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。

至本次交易为止，过去12个月内上市公司与同一关联人之间的关联交易达到3,000万元以

上，未占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上。

截至本公告披露日，《海南瀚城房地产开发有限责任公司之股权转让协议》尚未完成签署。协议主要条款如下：

甲方(转让方)：海南亿城房地产开发有限公司

甲方2：广州粤泰控股集团有限公司

乙方(受让方)：海南粤泰投资有限公司

标的公司：海南瀚城房地产开发有限公司

1.转让方式

甲方1应在本协议签署之日起15天内将标的股权工商过户至乙方名下。

2.标的公司股权的定价依据

(1)甲乙双方同意，本次交易标的公司的股权的定价依据为广东联信资产评估土地房地

估有限公司对标的公司以2020年09月30日为评估基准日的股东全部权益价值进行整

体评估的结果。具体情况如下：

根据广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信(证)评报字[2021]第A0068号《广州粤泰集团股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及海南瀚城房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，以2020年09月30日为基准日，标的公司净资产账面值为185,706.82万元，股东全部权益评估值为168,021.44万元(大写：人民币拾陆亿零贰拾壹万肆仟肆佰肆拾肆元整)，减幅9.52%。

(2)本协议约定的标的股权转让，需达到以下交易先决条件：

①甲方1向乙方提供其股东会决议，同意本协议约定的交易方案，同意转让标的公司股权，及确认和同意根据本协议的约定履行；

②标的公司向乙方提供股东会决议或议或标的公司另一股东海南泓烨公司出具承诺函，同意本协议约定的标的股权转让，并放弃对标的股权转让的优先购买权；

③乙方的上属公司广州粤泰集团股份有限公司的董事会或股东大会形成同意本协议约定交易方案的决议。

(3)在满足本协议第(2)约定的交易先决条件后3日内，甲方将标的股权转让给乙方并办理完毕工商变更登记手续。因本协议约定的标的股权转让产生的相关税费等，由交易各方各付各税。

(4)各方确认除上述乙方承担的交易对价款之外，乙方不再因受让标的公司股权而须向甲方及标的公司支付其他任何款项。

3.债权债务承担及清理

除本协议另有约定，对于交接日前发生或存在的，或虽发生于交接日后但系因交接日前已经存在的原因或事实而导致的，有关标的公司、标的地块的债务(包括或有债务、代付、责任、义务，以下统称或有负债)，已经包含在乙方根据本协议支付的合作对价中，甲方不得要求乙方额外承担或额外支付价款，如发生上述事项则甲方应在30天内负责解决及承担。若甲方未在前述期间内予以解决及承担，因此给乙方或标的公司造成损失的，甲方应负赔偿责任。

4.利润分配

(1)在本协议项下各方合作开发过程中，根据有关财务管理规定及本协议约定列支合作项目开发经营成本、费用后，对项目经营所产生的利润，各方同意分配原则如下：

甲方1确保乙方可分配的项目销售净利润率为9%，即乙方利润额=标的项目含税销售额×9%×乙方股权比例，如有不足则由甲方在项目中股东可分配的利润补足给乙方，满足乙方可分配销售净利润率达到9%后，盈余超出部分归甲方享有。如甲方可分配利润不足以补足乙方可分配利润，则甲方1需要额外进行补偿。

(2)各方依上述条款从标的公司获取的利润额项所产生的所有税费届时均由各方自行承担。

(3)各方同意，各方根据上述约定分配利润时，一方有权根据本协议约定有权向另一方收取的利息、违约金、赔偿金等，标的公司有权从另一方分得的利润中直接将相应金额分配给对方。

5.违约责任

(1)如甲方违反本协议，或不履行本协议项下义务，或履行本协议项下义务不符合约定的，或明确表示或以其行为表明将不履行本协议项下义务，或违反任一承诺或陈述保证事项，均属于违约行为，每延迟履行一项义务，甲方应按乙方已付款项总额的万分之三向乙方支付违约金，直至该项责任义务履行完毕之日止。如逾期超过90日仍未履行或未妥善解决的，乙方有权解除本协议，协议解除后，甲方应立即返还乙方已付全部款项，并按本协议约定支付违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应赔偿乙方全部损失。

(2)若因法律法规或政策限制，或因政府部门及/或证券交易所监管机构未能批准或核准本协议任何一方不能控制的原因，导致标的公司/标的项目不能按本协议的约定转让及/或过户的，不视为任何一方违约，期间双方发生的费用，由双方自行承担。除不可抗力或上述批准或核准未通过的情况，因一方原因导致未能在本协议的期限内完成标的公司交割的，守约方有权追究违约方的违约责任。

6.协议生效

(1)本协议经各方签字/盖章后，且经乙方董事会或股东大会审议通过后生效。本协议一式柒份，由甲方1、甲方2及乙方各贰份，余下壹份交标的公司留存，每份具有同等法律效力。

(2)本协议的订立、效力、解释及履行均适用中国大陆法律。

五、收购资产的目的和影响

1.若上述交易完成后，将有助于公司进一步提升公司盈利能力，增强公司整体实力，提升公司市场竞争力，从而提升公司整体价值。

2.若上述交易完成后，海南粤泰投资将最终持有海南瀚城15.4%股权，海南瀚城拥有兰馨花园项目，该项目立足海南，拥有丰富的房地产开发项目资源，具有良好的市场前景。

3.上述交易完成后，公司将最终持有标的公司15.4%股权，不并入上市公司合并报表范围，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

1.2021年2月5日，公司第九届董事会第三十二次会议以通讯方式召开。关联董事杨树坪、杨树葵、范志强回避表决后，董事会有4票同意,0票反对,0票弃权，表决通过《关于控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易议案》，独立董事李非、张晓峰、胡志勇对上述议案投了赞成票。

2.本公司独立董事李非、张晓峰、胡志勇事前已审议了有关公司控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易的相关资料，同意提交本次董事会讨论。独立董事就上述议案的表决程序及关联交易对上市公司及全体股东是否公平公开提出书面意见，主要内容为：

根据《关于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，现就公司控股股东以资抵债化解资金占用问题暨拟以现金方式收购关联方资产的关联交易发表以下意见：

①本次关联交易涉及优质资产抵偿债务是为解决控股股东及其关联方资金占用问题，有助于维护公司的健康发展，切实维护公司及全体股东特别是中小股东的利益。

②鉴于