

广州市天建房地产开发有限公司 关于控股股东出售子公司股权的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员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相应的法律责任。

广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“发行人”或“本公司”）直接控股股东广州合景控股集团有限公司（以下简称“广州合景”）相关子公司与嘉兴平安安住壹号股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“嘉兴壹号”）、平安创赢资本管理有限公司（以下简称“平安创赢资本”）就上海兆景房地产开发有限公司（以下简称“上海兆景”）、上海锦怡置业有限公司（以下简称“锦怡置业”）股权出售事项签订了协议，具体情况如下：

一、交易背景

2023 年 5 月 12 日，广州合景子公司上海合景房地产开发有限公司（以下简称“上海合景”）与嘉兴壹号、平安创赢资本及上海兆景签订股权出售协议。根据协议，上海合景有条件以 3.24 亿元人民币的总代价将上海兆景 100% 股权出售予嘉兴壹号、平安创赢资本。

2023 年 5 月 12 日，广州合景子公司苏州市合景房地产开发有限公司（以下简称“苏州合景”）、上海德裕房地产开发有限公司（以下简称“上海德裕”）与嘉兴壹号、平安创赢资本及锦怡置业签订股权出售协议。根据协议，苏州合景及上海德裕有条件以 4.26 亿元人民币的总代价将二者合计持有的锦怡置业 100% 股权出售予嘉兴壹号、平安创赢资本。

二、交易各方情况

（一）上海兆景股权出售事项

1、卖方：上海合景为广州合景全资子公司，主要从事物业开发。

2、买方：嘉兴壹号为有限合伙公司，主要从事股权投资；平安创赢资本主要从事资产及投资管理业务。

（二）锦怡置业股权出售事项

1、卖方：苏州合景为广州合景全资子公司，主要从事物业开发；上海德裕为广州合景子公司（持股 51.00%），主要从事物业开发。

2、买方：嘉兴壹号为有限合伙公司，主要从事股权投资；平安创赢资本主要从事资产及投资管理业务。

三、交易标的基本情况

（一）上海兆景

上海兆景为一家境内有限公司，截至本公告出具日，上海兆景为广州合景全资子公司，由上海合景持有其 100% 股权。

上海兆景 2021 年度及 2022 年度经审核合并财务资料概要如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度
税前利润/（亏损）	1,139.2	-501.7
税后利润/（亏损）	3,903.9	-504.1

截至 2022 年末，上海兆景经审核资产净值约为 4.63 亿元人民币。

出售事项完成后，广州合景将不拥有上海兆景任何权益，而上海兆景的财务业绩将不再于广州合景的财务报表合并入账。

截至本公告出具日，上海兆景已于三幅地块上开发三个项目，详情如下：

（1）位于上海马陆的一幅地块（总土地使用面积为 27,288 平方米）上的项目，建筑面积约 46,157.98 平方米，以及地下停车位及配套设施（以下简称“上海兆景一期物业”）；

（2）位于上海马陆的另一幅地块（总土地使用面积为 32,072.4 平方米）上的项目，建筑面积约 65,666.44 平方米，以及地下停车位及配套设施（以下简称“上海兆景二期物业”，连同一期物业统称为“上海兆景一期及二期物业”）；
及

（3）位于上海嘉定工业区的一幅地块（总土地使用面积为 29,054.1 平方米）（以下简称“上海兆景目标地块”）上的项目，建筑面积约 49,032.41 平方米，以及地下停车位及配套设施（以下简称“上海兆景目标物业”）。

（二）锦怡置业

锦怡置业为一家境内有限公司，截至本公告出具日，广州合景通过苏州合景、

上海德裕分别持有锦怡置业 70%股权和 30%股权。

锦怡置业 2021 年度及 2022 年度经审核合并财务资料概要如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度
税前利润/（亏损）	1,023.1	771.8
税后利润/（亏损）	722.0	592.6

截至 2022 年末，锦怡置业经审核资产净值约为 3.15 亿元人民币。

出售事项完成后，广州合景将不拥有锦怡置业任何权益，而锦怡置业的财务业绩将不再于广州合景的财务报表合并入账。

截至本公告出具日，锦怡置业已在位于上海嘉定工业区的一幅地块（总土地使用面积为 53,829.2 平方米，以下简称“锦怡置业目标地块”）上开发三个项目，详情如下：

（1）建筑面积约 74,193.34 平方米的项目，以及地下停车位及配套设施（以下简称“锦怡置业一期物业”）；

（2）建筑面积约 72,970.3 平方米的项目，以及地下停车位及配套设施（以下简称“锦怡置业二期物业”）；及

（3）建筑面积约 65,032.8 平方米的项目，以及地下停车位，包括已售物业（以下简称“锦怡置业已售三期物业”）及余下未售物业（以下简称“锦怡置业目标物业”）。

四、交易安排

（一）上海兆景股权出售事项

1、标的事项

根据协议的条款及条件，上海合景有条件同意出售而嘉兴壹号、平安创赢资本有条件同意收购销售股权，总代价为人民币 324,065,140.12 元。其中，（1）平安创赢资本有条件同意按人民币 10,000 元收购相当于上海兆景缴足注册资本人民币 10,000 元对应的上海兆景股权；及（2）嘉兴壹号有条件同意按人民币 324,055,140.12 元收购扣除平安创赢资本收购后上海兆景余下股权。

2、交易代价

代价乃由上海合景与嘉兴壹号、平安创赢资本公平磋商后厘定，可根据以下公式予以调整，并有待审核：

$$\text{代价}=\text{A}+\text{B}+\text{C}$$

其中：

A=上海兆景目标物业资产价值人民币 5.64 亿元，包括建筑面积不少于 35,232.97 平方米的酒店、租赁住房及商铺；以及上海兆景目标物业中不少于 320 个停车位，如未能达到上述建筑面积或停车位数目，则根据该协议的条款可按机制下调。

B=根据协议的条款，有关上海兆景于上海兆景转让日期的资产及负债的调整金额。

C=有关上海兆景目标物业的未付金额。

为免歧义，上述调整机制只会涉及代价的下调。

3、付款

经协定，签署该协议后 10 个工作日内，嘉兴壹号及上海合景须以嘉兴壹号的名义开立一个由嘉兴壹号及上海合景共同管理的银行账户（以下简称“上海兆景指定银行账户”）。

代价须按以下方式支付：

（1）所有条件获达成（或获豁免，如适用）后 13 个工作日内，嘉兴壹号须向上海兆景指定银行账户支付代价的第一期付款人民币 169.29 百万元（相当于上文 A 项下资产价值的 30%，以下简称“上海兆景第一期付款”）；

（2）完成转让及该协议规定的其他交付程序后 3 个工作日内，嘉兴壹号须促使自上海兆景指定银行账户向上海合景发放上海兆景第一期付款；

（3）完成有关转让的税务登记程序及该协议规定的其他交付程序后 13 个工作日内，嘉兴壹号、平安创赢资本须向上海合景支付按以下公式计算的代价的第二期付款（以下简称“上海兆景第二期付款”）：

上海兆景第二期付款=最终代价 - 上海兆景第一期付款 - 余额(定义见下文)

其中，上海兆景第二期付款中的人民币 10,000 元由平安创赢资本支付，而上海兆景第二期付款的余额须由嘉兴壹号支付；及

（4）转让日期后 12 个月及完成解除质押及协议规定的其他交付程序后 13 个工作日内，嘉兴壹号须向上海合景支付代价的余额（相当于上文 A 项下资产价值之 5%，以下简称“余额”）。

此外，倘于转让日期起计 12 个月届满后，支付余额的若干条件未能根据该协议达成，则订约方须根据该协议以书面形式协议自余额中可扣减的总金额（以下简称“可扣减金额”），且于 13 个工作日内，嘉兴壹号、平安创赢资本须向上海合景支付扣除该可扣减金额后的余额。

4、条件

出售事项须待（其中包括）以下条件获达成（或获豁免，如适用）后，方告完成：

- （1）上海合景已取得所有必要内部批准；
- （2）广州合景已根据适用法律、规则及法规（包括但不限于上市规则）取得所有必要同意及批准（包括但不限于广州合景取得股东批准（如必要））；
- （3）已就该协议及其项下拟进行的交易从上海市嘉定区规划和自然资源局取得所有必要批准；
- （4）上海兆景已根据中国相关法律及法规完成有关目标物业的竣工验收程序；
- （5）上海兆景目标物业已达到该协议规定的交付状态；
- （6）上海合景已根据该协议的条款完成出售一期及二期物业；
- （7）上海兆景已偿还部分超过本金额人民币 2.26 亿元的贷款，并根据该协议的条款从银行取得同意；
- （8）广州合景已签立担保函并取得其股东批准；及
- （9）嘉兴壹号、平安创赢资本已完成对上海合景、上海兆景及上海兆景目标物业的尽职审查，且订约方已就任何未解决事宜以书面形式协议补救建议（以下简称“建议”）。

所有条件（上文条件（9）除外）须于 2023 年 6 月 30 日或之前（或嘉兴壹号、平安创赢资本同意的其他延长日期）获达成（或获豁免，如适用），否则嘉兴壹号、平安创赢资本有权根据该协议的条款终止该协议。此外，倘订约方未能于 2023 年 10 月 31 日或之前达成条件（9）所载建议，嘉兴壹号、平安创赢资本可能有权根据该协议的条款终止该协议。

5、转让

待所有条件获达成及豁免（如有）后，上海兆景须完成转让销售股权的登记

手续，并取得相关机关发出之新营业执照。

(二) 锦怡置业股权出售事项

1、标的事项

根据协议的条款及条件，苏州合景、上海德裕有条件同意出售而嘉兴壹号、平安创赢资本有条件同意收购销售股权，总代价为人民币 426,074,460.22 元。其中，（1）平安创赢资本有条件同意按人民币 10,000 元向苏州合景、上海德裕收购相当于锦怡置业缴足注册资本人民币 10,000 元对应的锦怡置业股权；及（2）嘉兴壹号有条件同意按人民币 426,064,460.22 元向苏州合景、上海德裕收购相当于扣除平安创赢资本收购后锦怡置业余下股权。代价将按苏州合景、上海德裕各自持有锦怡置业的股权比例以下文所述方式支付给苏州合景、上海德裕。

2、交易代价

代价乃由苏州合景、上海德裕与嘉兴壹号、平安创赢资本公平磋商后厘定，可根据以下公式予以调整，并有待审核：

$$\text{代价}=\text{D}+\text{E}$$

其中：

D=锦怡置业目标物业的资产价值人民币 7.32 亿元，包括建筑面积不少于 48,161.65 平方米的租赁住房及商业楼宇；以及目标物业中不少于 370 个停车位，倘未能达到上述建筑面积或停车位数目，则根据该协议的条款可按机制下调。

E=根据协议的条款，有关锦怡置业的资产及负债的调整金额，该金额将根据嘉兴壹号、平安创赢资本所委聘会计师事务所的审核结果厘定，当中以转让（定义见下文）日期为基准日期。

3、付款

经协议，签署该协议后 10 个工作日内，嘉兴壹号及上海德裕须以嘉兴壹号的名义开立一个由嘉兴壹号及上海德裕共同管理的银行账户（以下简称“锦怡置业指定银行账户”）。

代价须按以下方式支付：

（1）所有条件获达成（或获豁免，如适用）后 13 个工作日内，嘉兴壹号须向锦怡置业指定银行账户支付代价的第一期付款人民币 3.30 亿元（相当于上文 D 项下资产价值（经扣除上文 D 项下目标公司负债之部分调整金额）的 85%，即

人民币 2.93 亿元，以下简称“锦怡置业第一期付款”）；

(2) 完成转让及该协议规定的其他交付程序后 3 个工作日内，嘉兴壹号须促使锦怡置业第一期付款由锦怡置业指定银行账户发放至苏州合景、上海德裕各自的指定银行账户）。锦怡置业第一期付款将按苏州合景、上海德裕各自持有锦怡置业的股权比例支付予苏州合景、上海德裕；

(3) 完成有关转让的税务登记程序及该协议规定的其他交付程序后 13 个工作日内，嘉兴壹号、平安创赢资本须向苏州合景、上海德裕支付按以下公式计算的代价的第二期付款（以下简称“锦怡置业第二期付款”）：

锦怡置业第二期付款=最终代价 - 锦怡置业第一期付款 - 余额(定义见下文)

其中，锦怡置业第二期付款中的人民币 10,000 元由平安创赢资本支付，而锦怡置业第二期付款的余额须由嘉兴壹号按苏州合景及上海德裕各自持有锦怡置业的股权比例支付予苏州合景、上海德裕；及

(4) 转让日期后 12 个月及完成解除质押及协议规定的其他交付程序后 13 个工作日内，嘉兴壹号须向苏州合景、上海德裕支付代价的余额（相当于上文 D 项下资产价值的 5%，以下简称“余额”）。

此外，倘于转让日期起计 12 个月届满后，支付余额的若干条件未能根据协议达成，则订约方须根据协议以书面形式协议自余额中可扣减的总金额（以下简称“可扣减金额”），且于 13 个工作日内，嘉兴壹号、平安创赢资本须向苏州合景、上海德裕支付扣除该可扣减金额后的余额。

4、条件

出售事项须待（其中包括）以下条件获达成（或获豁免，如适用）后，方告完成：

(1) 苏州合景、上海德裕已取得所有必要内部批准；

(2) 广州合景已根据适用法律、规则及法规（包括但不限于上市规则）取得所有必要同意及批准（包括但不限于广州合景取得股东批准（如必要））；

(3) 已就协议及其项下拟进行的交易从上海市嘉定区规划和自然资源局取得所有必要批准；

(4) 锦怡置业已根据中国相关法律及法规完成有关目标物业的竣工验收程序；

(5) 目标物业已达到该协议规定的交付状态；

(6) 苏州合景、上海德裕已根据协议的条款完成有关出售锦怡置业一期物业、锦怡置业二期物业及锦怡置业已售三期物业的所有必要程序；

(7) 锦怡置业已偿还部分超过本金额人民币 2.93 亿元的贷款，并根据该协议的条款从银行取得同意；

(8) 广州合景已签立担保函并取得其股东批准；及

(9) 嘉兴壹号、平安创赢资本已完成对苏州合景、上海德裕、锦怡置业及锦怡置业目标物业的尽职审查，且订约方已就任何未解决事宜以书面形式协议补救建议（以下简称“建议”）。

所有条件（上文条件（9）除外）须于 2023 年 12 月 31 日或之前（或嘉兴壹号、平安创赢资本同意的其他延长日期）获达成（或获豁免，如适用），否则嘉兴壹号、平安创赢资本有权根据协议的条款终止协议。此外，倘订约方未能于 2024 年 3 月 31 日或之前达成条件（9）所载建议，嘉兴壹号、平安创赢资本可能有权根据协议的条款终止协议。

5、转让

待所有条件获达成及豁免（如有）后，锦怡置业须完成转让销售股权的登记手续，并取得相关机关发出之新营业执照。

五、影响分析

根据广州合景控股股东合景泰富集团控股有限公司（以下简称“合景泰富集团”）截至 2022 年报所披露，合景泰富集团亏损净额为人民币 98.42 亿元，而于 2022 年 12 月 31 日，合景泰富集团付息银行及其他借贷即期部分为人民币 222.45 亿元，而其现金及现金等价物为人民币 33.56 亿元。为改善其流动资金以满足财务需要，合景泰富集团一直积极就其资产物色潜在买家。

经审阅上海兆景、锦怡置业的业务及营运状况，尤其是其持续下滑的业绩，截至 2022 年 12 月 31 日止年度录得除税前亏损，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度则录得纯利，合景泰富集团董事会认为进行出售事项以变现其于上海兆景、锦怡置业的投资价值为合适选择。预期上述出售事项的所得款项将由合景泰富集团用作偿还债务及用作合景泰富集团的一般营运资金。

估计广州合景将自上海兆景出售事项录得亏损约人民币 1.39 亿元，自锦怡

置业出售事项录得收益约人民币 1.12 亿元。有关亏损乃按代价与上海兆景、锦怡置业 2022 年 12 月 31 日的资产净值间的差额计算。将录得的实际亏损有待审核，可能与估计金额有所出入，原因为实际亏损将取决于所产生的实际交易成本及于转让日期计算的代价而定。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州市天建房地产开发有限公司关于控股股东出售子公司股权的公告》之盖章页）



广州市天建房地产开发有限公司

2023年5月16日