

**广州珠江实业开发股份有限公司**  
**关联交易备查**

# 目 录

一、广东康元会计师事务所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-----	2
二、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----	11

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，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，该酒店于 1993 年 12 月 15 日经广东省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 日经广东省工商行政管理局核准，由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（法人），其中广州地下铁路总公司以土地作为合作条件），其中集团公司和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，注册号为穗工商穗总字第 001316 号的企业法人营业执照。注册资本港币 1000 万元，实收资本港币 1000 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：根据广州市规划局（91）城规地字 0131 号文同意使用的中山四路以南、德政中路以北、建设、销售、出租和管理商品楼宇及配套设施；公司注册住所为广州市天河区珠江新城 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 1987 年 7 月 31 日在香港商业登记部门登记，取得号码为 09786354 的香港商业登记证，于 1987 年 8 月 18 日取得穗外经贸际[1987]310 号批复，注册资本为 1.96 亿元。经济性质为国有。法定代表人是周孟尝。经营范围：投资、管理、经营、开发、建造、销售、出租和管理商品楼宇及配套设施。住所为香港夏愨道 18 号海富中心 2204 室。营业地址为香港德辅道中 111 号海富中心 904 室。

#### 6.广州侨兴房产开发有限公司

3A8B4FAB1Ec <4FAD035<C8DBT4E.5 0 TD /F4 2> D12 93

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的原则；
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

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）

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，从而形成为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

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 均； 啣 牌

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 & 酖鞞带 穎K 骗资進

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。此种安排在相关法律、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 三年三月二十七日