股票代码:600325　　股票简称:华发股份　　公告编号:2021-045

# 珠海华发实业股份有限公司 第十届董事局第二次会议决议公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）第十届董事局第二次会议通知于2021年5月20日以电子邮件方式发出。会议于2021年5月25日以通讯方式召开。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。经与会董事以通讯方式表决，一致通过以下决议：

一、以八票赞成，零票反对，零票弃权审议通过了《关于子公司开展商业保理融资暨关联交易的议案》。本项议案涉及关联交易，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决。关联交易内容详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号:2021-046）。

并同意提呈公司股东大会审议。

二、以八票赞成，零票反对，零票弃权审议通过了《关于向海川公司增资暨关联交易的议案》。本项议案涉及关联交易，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决。关联交易内容详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号:2021-047）。

并同意提呈公司股东大会审议。

三、以八票赞成，零票反对，零票弃权审议通过了《关于子公司出售商品房暨关联交易的议案》。本项议案涉及关联交易，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决。关联交易内容详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号:2021-048）。

并同意提呈公司股东大会审议。

四、以八票赞成，零票反对，零票弃权审议通过了《关于子公司出售基金份额暨关联交易的议案》。本项议案涉及关联交易，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决。关联交易内容详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号:2021-049）。

并同意提呈公司股东大会审议。

五、以十四票赞成，零票反对，零票弃权审议通过了《关于公司提供反担保的议案》。具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号:2021-050）。

并同意提呈公司股东大会审议。

六、以十四票赞成，零票反对，零票弃权，审议通过了《关于召开2021年第四次临时股东大会的议案》。股东大会通知详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》披露的公告（公告编号:2021-051）。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司
董事局
二〇二一年五月二十六日

股票代码:600325　　股票简称:华发股份　　公告编号:2021-047

# 珠海华发实业股份有限公司 关于对珠海市海川地产有限公司增资暨关联交易公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

●公司拟与关联方按持股比例向公司控股子公司珠海市海川地产有限公司（以下简称“海川公司”）进行增资，增资后海川公司的注册资本为人民币50,374.83万元。上述增资均以现金方式进行。本次增资构成与关联方共同投资的关联交易。

●本次交易不构成本公司《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

●本次交易已经公司第十届董事局第二次会议审议通过，尚需经公司股东大会审议。

一、关联交易概述

为增强公司市场竞争力，积极把握战略发展机遇，推进公司战略布局，满足公司房地产项目拓展需要，经公司第九届董事局第八十三次会议及2020年第九次临时股东大会审议通过，控股子公司海川公司各股东按持股比例对海川公司合计增资995,025.00万元，增资后各股东持股比例保持不变。上述增资完成后，可充分利用各股东方资金及品牌优势，将海川公司打造成为公司在全国各区域进行项目拓展的平台公司。具体内容详见公司于2020年12月10日在上海证券交易所网站及《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》上披露的公告（公告编号:2020-094）。

为进一步满足公司房地产项目拓展需要，海川公司各股东拟再次按照持股比例对海川公司增资合计995,025.00万元，具体如下：

目前，公司持有海川公司49.75%股权，珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“华发城运”）持股49.75%股权，珠海城市建设集团有限公司（以下简称“城建集团”）持股0.5%股权。

本次增资价格按照海川公司2021年3月31日经审计账面净资产值为基础确定。依据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“致同审字（2021）第442C015968号”审计报告，2021年3月31日海川公司经审计净资产余额为1,037,602.60万元，注册资本为25,714.97万元，折合每一元注册资本对应价值40.35元，本次增资即按此价格以40.35元对应1元注册资本作价增资。

本次合计增资995,025.00万元，各股东均按持股比例以现金方式进行增资：公司出资49.5025亿元，其中认缴新增注册资本12,268.28万元，482,756.72万元计入资本公积；华发城运出资49.5025亿元，其中认缴新增注册资本12,268.28万元，482,756.72万元计入资本公积；城建集团出资0.4975亿元，其中认缴新增注册资本123.30万元，4,851.70万元计入资本公积。

本次增资前后海川公司股权结构如下：

单位:万元

| 股东名称 | 增资前 | | 本次投资 | | 增资后 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 注册资本 | 占比 | 金额 | 新增注册资本 | 注册资本 | 占比 |
| 华发股份 | 12,793.20 | 49.75% | 495,025.00 | 12,268.28 | 25,061.48 | 49.75% |
| 华发城运 | 12,793.20 | 49.75% | 495,025.00 | 12,268.28 | 25,061.48 | 49.75% |
| 城建集团 | 128.57 | 0.50% | 4,975.00 | 123.30 | 251.87 | 0.50% |
| 合计 | 25,714.97 | 100.00% | 995,025.00 | 24,659.86 | 50,374.83 | 100.00% |

珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）为本公司的控股股东，华发城运及城建集团为华发集团的子公司，本次增资构成与关联方共同投资的关联交易。上述增资事宜已经公司于2021年5月25日召开的第十届董事局第二次会议审议通过（表决结果:8票赞成、0票反对、0票弃权，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决）。同时为进一步提升海川公司在后续项目拓展及开发方面的经营决策效率，公司董事局提请股东大会授权经营班子在前述两次增资额度内，依照同股同权及对等投入原则，具体决定海川公司相关项目拓展及后续开发建设等事宜，包括但不限于海川公司下设各区域公司及参股项目公司以公开招拍挂、收并购等方式进行项目投资拓展，以及项目获取后对等投入开发建设资金等事宜。

本次公司增资金额超过公司最近一期经审计的净资产的5%，本次交易需提交公司股东大会审议。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

（一）珠海华发城市运营投资控股有限公司

1、成立日期:2011年10月27日

2、注册资本:人民币65,398.5507万元

3、企业性质:有限责任公司

4、法定代表人:张宏勇

5、企业住所:珠海市拱北联安路9号401室

6、经营范围:项目投资;停车场建设（凭资质证经营）。

7、实际控制人:珠海华发集团有限公司

8、最近一年主要财务指标（经审计）:截至2020年12月31日，华发城运合并口径总资产686.87亿元，总负债407.01亿元，所有者权益279.86亿元，2020年度华发城运实现营业收入22.26亿元，净利润-1.18亿元。

（二）珠海城市建设集团有限公司

1、成立日期:2001年1月15日

2、注册资本:人民币370,443万元

3、企业性质:有限责任公司

4、法定代表人:郭凌勇

5、企业住所:珠海市香洲区人民西路635号18楼

6、经营范围:城市基础设施及市政公用项目投资、融资、建设、运营、管理任务;资产经营和资本运作;实施项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营。

7、控股股东:珠海华发集团有限公司。

8、最近一年主要财务指标（经审计）:截至2020年12月31日，城建集团合并口径总资产67.64亿元，总负债16.34亿元，所有者权益51.30亿元，2020年度城建集团实现营业收入1.91亿元，净利润-2.28亿元。

三、增资标的基本情况

（一）珠海市海川地产有限公司基本情况

1、成立日期:2008年1月

2、注册资本:人民币25,714.97万元

3、企业性质:其他有限责任公司

4、法定代表人:刘鹏

5、企业住所:珠海市香洲梅华东路491号6楼

6、经营范围:房地产开发经营;市政工程、园林绿化;会展服务。

7、最近一年又一期财务数据（经审计）:

截至2020年12月31日，海川公司资产总额为66.91亿元，净资产为63.71亿元;2020年度营业收入为-46.5617万元，净利润为-204.4810万元。

截止2021年3月31日，海川公司资产总额为106.67亿元，净资产为103.76亿元;2021年第一季度营业收入为0万元，净利润为2,497.5836万元。

注:海川公司先前开发的房地产项目已基本售罄交付。

（二）标的增资前后股权结构

单位:万元

| 股东名称 | 增资前 | | 增资后 | |
|---|---|---|---|---|
| | 注册资本 | 占比 | 注册资本 | 占比 |
| 华发股份 | 12,793.20 | 49.75% | 25,061.48 | 49.75% |
| 华发城运 | 12,793.20 | 49.75% | 25,061.48 | 49.75% |
| 城建集团 | 128.57 | 0.50% | 251.87 | 0.50% |
| 合计 | 25,714.97 | 100.00% | 50,374.83 | 100.00% |

注:本次增资前后各股东股权比例不变。

四、增资协议的主要内容

（一）协议各方

甲方:珠海市海川地产有限公司

乙方:珠海华发实业股份有限公司

丙方:珠海华发城市运营投资控股有限公司

丁方:珠海城市建设集团有限公司

（二）增资金额及增资后股权结构

甲方本次拟新增注册资本24,659.86万元，即甲方注册资本由25,714.97万元增加至50,374.83万元，增资完成后，乙方、丙方、丁方持股比例保持不变，即:乙方持股比例为49.75%，认缴甲方新增注册资本12,268.28万元;丙方持股比例为49.75%，认缴甲方新增注册资本12,268.28万元;丁方持股比例为0.5%，认缴甲方新增注册资本123.30万元。

乙方本次增资的增资价款为495,025.00万元，丙方本次增资的增资价款为495,025.00万元，丁方本次增资的增资价款为4,975.00万元，增资价款超出各方认缴的新增注册资本部分计入甲方资本公积。

（三）出资方式及资金使用

乙、丙、丁方以货币出资方式对甲方进行增资。

（四）增资价款的支付

乙方、丁方、丙方增资总价款的100%，合计995,025.00万元，协议签订后，乙方、丁方、丙方应根据甲方资金使用需求分批缴付出资，甲方向乙方、丁方、丙方发出出资通知之日起10个工作日内，乙方、丁方、丙方应将相应比例出资款支付至甲方账户。

（五）盈余资金

各方一致同意，若甲方有盈余资金的，在合法合规、不影响甲方正常运营的前提下，各股东可调用盈余资金。盈余资金调用规模、方式、频率于发生时据实确定，利率遵循发生时市场价格原则，具体由各方协商确定，并经甲方股东会一致通过。

为免疑义，各股东按照本条约定从甲方提取盈余资金后，若甲方出现资金缺口，应自收到甲方返还资金的书面通知之日起10个工作日内优先通过归还其从甲方提取的相应资金补足该等资金缺口。

（六）违约责任

本合同任何一方不履行或不完全履行本合同所规定的义务，或在本合同或与本合同有关的文件中向其他方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导，即构成违约。任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利:

1、要求违约方实际履行;

2、暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行;守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务;

3、要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失(包括为避免损失而支出的合理费用);

4、违约方因违反本合同所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方;

5、法律法规或本合同规定的其他救济方式。

五、本次增资对公司的影响

作为公司与关联方的房地产项目拓展平台公司，本次增资进一步增强了海川公司在全国各区域进行房地产项目拓展的实力，有利于公司充分利用目标公司拥有的资源和优势达到产业经营和资本经营的良性互补，积极拓展房地产项目资源，持续增加公司土地储备，是公司积极推进战略布局，持续获取有竞争力优势项目的重要举措，符合公司总体发展战略。

六、独立董事意见

本公司独立董事对该项关联交易进行了事前认可，并对该交易发表独立意见如下:

本次增资主要为满足公司房地产项目拓展需要，有利于公司充分利用目标公司拥有的资源和优势达到产业经营和资本经营的良性互补，推进公司战略布局，符合公司发展战略。本次增资为各方股东以现金方式进行等比例增资，符合相关法律法规及《公司章程》和本公司《关联交易管理制度》的规定，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

本次增资过程中遵循公平、公开和公正的原则，定价依据与交易价格公允，不存在损害公司及其他股东利益之情形。本次关联交易事项表决过程中关联董事均回避表决，决策程序符合相关法律、法规的要求，符合《公司章程》和本公司《关联交易管理制度》的规定。

七、备查文件

1、第十届董事局第二次会议决议;

2、独立董事关于本次关联交易的事前认可意见及独立意见;

3、增资协议。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司
董事局
二〇二一年五月二十六日

股票代码:600325　　股票简称:华发股份　　公告编号:2021-048

# 珠海华发实业股份有限公司 关于子公司向关联方出售商品房暨关联交易的公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示:

●为加快商业房产去化力度，盘活库存，公司全资子公司广州华枫投资有限公司（以下简称“广州华枫”）拟将其持有的位于白云区观云街广州华发四季名苑项目项下共计13套商铺（以下简称“商业资产”）出售给公司关联方上海华锵股权投资有限公司（以下简称“上海华锵”）的子公司铧金商业运营管理（珠海）有限公司（以下简称“铧金商业”）。交易标的总建筑面积约1,738.93平方米，交易作价人民币114,769,380元。

●本次交易的实施不构成重大资产重组，不存在重大法律障碍。

●本次交易构成关联交易。

●本次交易经公司第十届董事局第二次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

为加快商业房产去化力度，盘活库存，公司全资子公司广州华枫拟将其持有的位于白云区观云街广州华发四季名苑项目项下共计13套商铺出售给公司关联方上海华锵的子公司铧金商业，并签署相关协议。

本次交易由具有执行证券、期货相关业务资格的广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对上述商业资产进行了估价，并出具了书面评估意见。经评估计算，商业资产市场价值于评估基准日2020年11月30日的评估值为114,504,319.00元。在参考上述估价的基础上，经双方友好协商一致后确定本次交易作价为人民币114,769,380元，交易总对价为含增值税价。

二、关联关系及关联方基本情况

（一）关联关系

广州华枫为公司全资子公司，公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）通过珠海华发投资控股集团有限公司（以下简称“珠海投控集团”）间接持有上海华锵100%的股份。本公司董事局主席李光宁先生担任珠海投控集团董事长，本公司董事谢伟先生担任珠海投控集团董事、总经理。因此，上海华锵与本公司属于同一实际控制人下的关联方，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（二）关联方基本情况

1、上海华锵股权投资有限公司

成立日期:2014年8月

注册资本:人民币10,000万元

企业性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:叶宁

住所:上海市闸北区江场三路76、78号507室

经营范围:股权投资，实业投资，股权投资管理，资产管理，投资管理，投资咨询。

股东信息及持股比例:珠海投控集团间接持有上海华锵100%的股权

最近一年财务状况（经审计）:截至2020年12月31日，上海华锵总资产184,456万元，净资产13,196万元;2020年度实现营业收入（含投资收益）9,590万元，净利润1,068万元。

2、铧金商业运营管理（珠海）有限公司

成立日期:2021年1月

注册资本:人民币4,000万元

企业性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:罗衔。

住所:珠海市横琴新区荣澳道83号5幢（横琴金融产业服务基地13号楼）A区1-B

经营范围:许可项目:住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准，文件或许可证件为准）一般项目:商业综合体管理服务;企业管理咨询;企业管理;物业管理;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;企业形象策划;以自有资金从事投资活动;住房租赁;非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东信息及持股比例:上海华锵持有铧金商业100%的股权

控股股东最近一年财务状况（经审计）见上。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的基本情况

交易标的为位于广州市白云区观云街广州华发四季名苑项目项下的商铺，共计13套，证载用途均为商业，总建筑物面积合计1,738.93平方米。

2、交易标的权属状况

该交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，及妨碍权属转移的其他情况。

（二）交易标的估价情况

本次交易由具有执行证券、期货相关业务资格的广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对上述商业资产进行了估价，评估基准日为2020年11月30日，并出具了专项资产评估报告书（财兴资评字（2020）第376号）:

鉴于在目前一线城市的房地产市场中，房价增长率与租金增长率不匹配，采用房地产租金收益的测算结果不能真实、准确地反映评估对象市场价值;且由于市场法是依据评估基准日房地产市场状况，选取有代替性的比较实例，结合评估对象自身的特点进行各项修正，得到的评估结果，该测算结果与评估对象的客观市场价值最为贴近。经评估确认，以市场法求取的市场价值为最终评估价值。因此，商业资产市场价值于评估基准日的评估值为114,504,319.00元。

| 序号 | 权属人 | 地址 | 数量（套） | 证载面积（㎡） | 账面价值（元） | 评估价值（元） | 增减值（元） | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 广州华枫投资有限公司 | 广州市白云区华发四季名苑 | 13 | 1,738.93 | 80,805,011.36 | 114,504,319.00 | 33,699,307.64 | 41.70 |

（三）关联交易的定价政策和定价依据

在参考上述估价的基础上，经双方友好协商一致后确定本次交易作价为人民币114,769,380元，交易总对价为含增值税价。

（四）转让协议主要条款

1、交易各方

甲方:广州华枫投资有限公司

乙方:铧金商业运营管理（珠海）有限公司

丙方:上海华锵股权投资有限公司

2、交易价款及付款安排

（1）交易总价款

标的物业的购买总价为人民币114,769,380元（下称“标的物业总价”）。

（2）付款安排

① 下列交易先决条件全部满足或被乙方以书面方式豁免后10个工作日内，由乙方支付至标的物业总价的95%即109,030,911元，且乙方向甲方支付其先行垫付的物业专项维修资金181,543.19元:

甲方内部有权决策机构均已做出并向乙方出具了关于同意甲方按本协议约定进行标的物业转让及同意甲方签署本协议及相关附件、补充协议等的相关内部决议，并已依法依规完成了相关的上市公司关联交易审批和披露程序;

协议已经各方合法有效签署并生效;

甲方没有违反其在本协议项下的各项陈述和保证及其他义务;

标的物业的权属清晰、无争议，不存在任何形式的第三方权利负担，且符合双方约定的交付标准;

甲方没有出现其他可能危及标的物业安全交付的重大不利情形;

标的物业的租赁面积、租户和相关租赁条件（如租金、租期等）未发生重大缩减（指租金、租期低于或少于《物业租赁情况表》的10%的情形）;

甲方协调完成其与租户、乙方三方按本协议附件的内容签署将出租人变更为乙方的补充协议。

② 下列条件全部得到满足或被乙方以书面方式豁免后10个工作日内，由乙方支付标的物业总价的剩余5%即5,738,469元:

甲方没有违反其在本协议项下的各项陈述和保证及其他义务;

甲方已就本次交易的物业与乙方签署相关销售法律文件并办理网签手续;

甲方已按本协议约定将标的物业全部完成过户并交付予乙方，交付以签署《交付确认书》为准;

甲方已协调标的物业所在小区的物业管理单位与乙方签署了新的物业管理协议;

甲方完成租户押金及保证金等款项金额的结算，并将所有款项移交至乙方。

3、标的物业的转让进度

（1）各方最迟不晚于本协议签署并甲方收到乙方支付标的物业总价的95%款项之日起15个工作日内签署全部标的物业对应的《商品房买卖合同》并办理网签手续;甲方最迟不晚于标的物业办理完毕网签手续后15个工作日内将符合约定标准的标的物业按约定的交付标准交付给乙方，双方于交付之日签署《交付确认书》;乙方委托甲方办理房屋所有权转移登记。

（2）乙方按照本协议约定支付相关价款后，即视为乙方已经履行完毕本次交易项下的全部付款义务，乙方无须再按照销售法律文件另外履行相应付款义务。

4、交付

标的物业的交付标准为按现状交付。甲方应确保标的物业按如下先决条件在本协议的交付最晚期限前全部成就:

（1）甲方已经获得本协议项下全部标的物业的不动产权证书;

（2）甲方已经取得为按交付标准向乙方交付标的物业按照适用法律应当取得的所有其他批准、许可、登记和证照，且标的物业符合交付标准;

（3）甲方已与乙方、标的物业租户按本协议的内容签署将出租人变更为乙方的补充协议，并向乙方交付其已向租户收取的保证金、押金和租赁法律文件及管理台账等相关资料。

交付完成以交付确认书签署为准，签署之前应满足全部交付条件。

甲方应当按照本协议约定的关于交付的最晚期限前，向乙方履行并完成标的物业的交付义务。

5、风险之转移

（1）标的物业的风险责任(包括但不限于运营风险、灭失风险、物业责任等)自交付之日起由甲方转移至乙方。但标的物业在交付日之前因规划用途、土地出让限制、土地出让金缴纳/补缴、民事纠纷等责任原因产生的各项额外费用支出及处罚成本仍应由甲方承担。

（2）甲方对标的物业已办理财产一切险，保险期截止至2021年10月26日，甲方应在乙方支付本次交易项下95%的价款之日起20个工作日内办理以乙方为第一受益人的保险权益转让手续。本协议签署后，未经乙方书面同意，甲方不得修改或变更保险单的任何条款或对保险单作任何改变，不得终止或取消该等保险，或任凭及允许该等保险被取消、终止、过期失效或撤销。

6、终止及违约责任

（1）如乙方未能依据协议约定付款，甲方应给予乙方十个工作日的宽限期，若超出宽限期乙方仍未支付的，宽限期届满后乙方应向甲方支付逾期违约金，计算方法为:宽限期届满后的迟延天数*迟延支付的交易价款*万分之四。虽有前述约定，如各方协商一致同意顺延前述宽限期的，宽限期可相应顺延。

（2）如因甲方原因导致的未按照约定的期限内完成协议项下各项义务的，乙方应给予甲方十个工作日的宽限期，宽限期满后每逾期一天，应按照乙方已支付款项的万分之四向乙方支付违约金。虽有前述约定，如各方协商一致同意顺延前述宽限期的，宽限期可相应顺延。

7、生效

本协议经各方签署盖章后即生效。

四、交易目的及对本公司的影响

本次关联交易有利于盘活公司存量资产，优化资产结构，加强资金回笼，提高资产运营效率，增加资产的流动性，属于公司的正常销售行为，符合公司的发展战略以及全体股东的利益。本次交易对公司本年度及未来年度的财务状况和经营成果均会有积极影响，但不构成重大影响。该交易对公司独立性没有影响，公司的主营业务不会因此交易而对关联人形成依赖。

五、审议程序

2021年5月25日，公司召开了第十届董事局第二次会议，会议审议通过了《关于子公司出售商品房暨关联交易的议案》（表决结果:8票赞成、0票反对、0票弃权，其中关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决），并授权经营班子全权办理本次出售商品房相关事宜，包括但不限于与上海华锵、铧金商业具体签订相关协议及文件等有关事宜。

公司关联交易累计金额超过公司最近一期经审计净资产的5%，因此本项议案需提交公司股东大会审议。

独立董事发表了同意的事前认可意见，并发表独立意见如下:

1、本次交易属于公司正常销售行为，符合公司的发展战略及全体股东利益。本次交易对公司本年度及未来年度的财务状况和经营成果均会有积极影响，但不构成重大影响。公司主营业务不会因本次交易对关联人形成依赖。此次关联交易定价参考房地产开发、建设行业的市场价格水平，价格公允;此次关联交易公开、公正、公平，未损害公司利益，也未损害股东特别是中小股东的权益，符合公司及全体股东的利益。

2、本次关联交易公开、公正、公平，决策程序符合相关法律、法规的要求，符合《公司章程》和本公司《关联交易管理制度》的规定，关联董事均回避表决，表决程序合法有效。

六、备查文件目录

1、第十届董事局第二次会议决议;

2、独立董事关于本次关联交易的事前认可意见及独立意见;

3、专项资产评估报告书;

4、商业资产收购协议。

珠海华发实业股份有限公司
董事局
二〇二一年五月二十六日

股票代码:600325　　股票简称:华发股份　　公告编号:2021-049

# 珠海华发实业股份有限公司关于子公司转让基金份额暨关联交易的公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示:

●为进一步优化公司业务结构，盘活存量资产，集中资源发展公司房地产业务的专业化经营优势，公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称“华发华宜”）拟将其作为有限合伙人/基金份额持有人所持有的4家合伙企业的合伙份额及1项契约型基金份额协议转让给珠海华实智远资产管理有限公司（以下简称“华实资管”），转让总价款合计为人民币200,850.45万元。

●本次交易的实施不构成重大资产重组，不存在重大法律障碍。

●本次交易构成关联交易。

●本次交易经公司第十届董事局第二次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

一、关联交易概述

为进一步优化公司业务结构，盘活存量资产，集中资源发展公司房地产业务的专业化经营优势，公司全资子公司华发华宜拟将其作为有限合伙人/基金份额持有人所持有的4家合伙企业的合伙份额及1项契约型基金份额协议转让给华实资管，转让总价款合计为人民币200,850.45万元。

本次交易已经公司于2021年5月25日召开的第十届董事局第二次会议审议通过（表决结果:8票赞成、0票反对、0票弃权，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决）。本次交易金额超过公司最近一期经审计净资产的5%，本次交易尚需提交公司股东大会审议。

二、关联关系及关联方基本情况

（一）关联关系

华实资管为珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称“华实控股”）全资子公司，华实控股为珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）的全资子公司，华发集团为本公司的控股股东，因此华实资管与本公司属于同一实际控制人下的关联方，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（三）关联方基本情况

名称:珠海华实智远资产管理有限公司

成立日期:2021年4月

注册资本:人民币1,000万元

企业性质:有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人:谢浩

住所:珠海市横琴新区环岛东路1889号17栋201室-1246号

经营范围:一般项目:自有资金投资的资产管理服务

股东信息及持股比例:华实控股持有其100%的股权

控股股东华实控股最近一年财务状况（经审计）:截至2020年12月31日，华实控股合并口径总资产1,320,614.36万元，总负债431,734.49万元，所有者权益888,879.87万元，2020年度华实控股实现营业收入72,276.49万元，净利润3,722.00万元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易标的名称

本次交易的标的资产为华发华宜作为有限合伙人所合法持有的下述4家合伙企业（合称“标的企业”）的合伙份额及1项契约型基金（下称“标的基金”）的基金份额（以下统称“标的资产”）:

| 序号 | 项目名称 | 类型 | 设立日期 | 认缴出资比例 | 实缴出资比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 有限合伙基金 | 2018/2/8 | 99.80% | 99.80% |
| 2 | 和谐并购安华私募投资基金 | 契约型基金 | 2016/7/14 | 150,000,000份 | |
| 3 | 珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙） | 有限合伙基金 | 2019/8/1 | 91.36% | 91.36% |
| 4 | 珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙） | 有限合伙基金 | 2017/1/9 | 16.83% | 15.66% |
| 5 | 珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 有限合伙基金 | 2018/3/5 | 1.67% | 1.83% |

2.交易标的权属状况

该交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，及妨碍权属转移的其他情况。

（二）交易标的估价情况

本次交易由具有执行证券、期货相关业务资格的北京华亚正信资产评估有限公司对标的资产进行了估价，根据其出具的华亚正信评报字【2021】第A02-0010号《资产评估报告》，标的资产在基准日的评估结果如下:

评估基准日为2020年12月31日，价值类型为市场价值。

在持续经营前提下，截止评估基准日，华发华宜所持有的拟转让非流动金融资产账面价值129,340.25万元，评估值为143,350.45万元，评估增值14,010.20万元，增值率为10.83%。具体如下:

单位:万元

| 序号 | 项目名称 | 设立日期 | 认缴出资比例 | 实缴出资比例 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 2018-2-8 | 99.80% | 99.80% | 47,538.06 | 54,312.45 | 6,774.40 | 14.25 |
| 2 | 和谐并购安华私募投资基金 | 2016-7-14 | 150000000份 | | 20,486.63 | 22,020.00 | 1,569.37 | 7.67 |
| 3 | 珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙） | 2019-8-1 | 91.36% | 91.36% | 10,272.23 | 10,265.00 | -7.23 | -0.07 |
| 4 | 珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙） | 2017-1-9 | 16.83% | 15.66% | 48,000.00 | 53,423.98 | 5,423.98 | 11.30 |
| 5 | 珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 2018-3-5 | 1.67% | 1.83% | 3,079.34 | 3,329.02 | 249.68 | 8.11 |
| | 合计 | | | | 129,340.25 | 143,350.45 | 14,010.20 | 10.83 |

（三）关联交易的定价政策和定价依据

本次交易由具有执行证券、期货相关业务资格的北京华亚正信资产评估有限公司对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，并出具了《资产评估报告》。双方一致同意，在参考前述评估值及甲方在评估基准日后对标的资产新增实缴出资57,500.00万元的基础上，华实资管受让标的资产的转让总价款合计为200,850.45万元人民币。

四、资产转让协议主要条款

（一）交易主体

甲方:珠海华发华宜投资控股有限公司

乙方:珠海华实智远资产管理有限公司

（二）本次交易

本次交易的整体方案为:甲方将其作为有限合伙人/基金份额持有人所合法持有的4家合伙企业的合伙份额及1项契约型基金份额转让给乙方。

本次交易完成后，乙方将取代甲方持有所转让的合伙份额及基金份额，甲方不再持有该等合伙份额及基金份额。

（三）标的资产

1、甲、乙双方一致确认，本次交易的标的资产为甲方作为有限合伙人所合法持有的4家合伙企业的合伙份额及1项契约型基金的基金份额。（具体详见前述“三 关联交易标的基本情况）

2、截至本协议签订之日，甲方转让的标的资产包括该标的资产项下所有的其他附带权益及权利义务，且上述标的合伙份额及基金份额未设定任何（包括但不限于）担保权益及其他第三者权益或主张。

（四）本次交易的转让价格

1、双方一致同意，本次交易的评估基准日为2020年12月31日（以下简称“基准日”），根据北京华亚正信资产评估有限公司（以下简称“华亚正信”）出具的华亚正信评报字【2021】第A02-0010号《资产评估报告》，标的资产在基准日的评估值合计为143,350.45万元。

2、双方一致同意，在参考前述评估值及甲方在评估基准日后对标的资产新增实缴出资57,500.00万元的基础上，乙方受让标的资产的转让总价款合计为200,850.45万元人民币（以下简称“转让总价款”），其中，每一标的资产的转让价款明细如下:

（1）珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）99.80%合伙份额的转让价款为评估值54,312.45万元人民币;

（2）和谐并购安华私募投资基金150,000,000份合伙份额转让价款为评估值22,020.00万元人民币;

（3）珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）91.36%合伙份额转让价款为评估值10,265.00万元人民币加2021年5月11日甲方新增实缴出资44,000万元人民币，合计54,265.00万元人民币;

（4）珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）16.83%合伙份额的转让价款为评估值53,423.98万元人民币加2021年1月6日甲方新增实缴出资12,000万人民币，合计65,423.98万元人民币;

（5）珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）1.67%合伙份额转让价款为评估值3,329.02万元人民币加2021年4月30日甲方新增实缴出资1,500万元人民币，合计4,829.02万元人民币。

对于过渡期内标的资产发生分红、资金分配等事项且款项已分配到甲方账户上的，应当在交易转让价款中相应扣除，最终转让价款由甲、乙双方另行以确认函形式进行确认。

（五）转让价款的支付方式

双方协商一致同意，乙方以现金方式按照本协议的约定向甲方支付全部转让总价款。本次交易的转让总价款200,850.45万元，在本协议生效之日起20个工作日内，由乙方一次性支付至甲方指定银行账户。

（六）标的资产的交割

双方确认并同意，在乙方支付完毕本协议项下转让价款之日，即视为标的资产的转让完成，乙方即取代甲方持有标的资产，并享有和承担基于标的资产而产生全部收益与责任。

在乙方款项支付完毕后，甲方应当协助乙方办理所有标的资产的转让交割手续，将标的资产过户至乙方名下，包括但不限于协助乙方到标的企业处办理合伙份额持有人名册变更登记手续及相关标的企业出具相应的出资证明、变更后合伙份额持有人名册，向工商行政主管部门办理完毕标的企业合伙人变更登记手续，办理基金份额持有人名册变更及相关份额转让变更登记手续等。

双方均确认并同意，上述变更登记手续的办理不影响标的资产及其权益的归属。标的资产中相应合伙份额根据本协议转让完成后，甲方在《合伙协议》项下标的合伙份额对应的权利义务将一并转让给乙方，乙方承继甲方在标的企业《合伙协议》项下标的合伙份额对应的一切权利与义务;相应基金份额根据本协议转让完成后，甲方在《基金合同》项下的权利与义务亦一并转让给乙方并由乙方承继。

（七）过渡期间损益安排

本次交易的过渡期间为评估基准日2020年12月31日至标的资产转让完成之日的期间。双方同意，标的企业在过渡期间产生的盈利或亏损均由乙方按受让合伙份额/基金份额比例享有或承担。

（八）违约责任

1、本协议任何一方未履行或未适当履行其在本协议项下承担的任何义务，或违反其在合同项下作出的任何陈述和/或保证，均视为违约，该方（以下简称“违约方”）应在未违约的本协议另一方（以下简称“守约方”）向其送达要求纠正的通知之日起30日内（或守约方书面通知的更长期限，以下简称“纠正期限”）纠正其违约行为;如纠正期限届满后，违约方仍未纠正其违约行为，则守约方有权要求违约方承担责任，并赔偿由此给守约方造成的损失。

2、本协议项下约定的交易事宜根据约定因协议生效的先决条件未能在约定的期限内满足而终止协议的，均不构成任何一方的违约，双方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用，甲、乙双方互不追究对方的法律责任。

3、任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本协议的义务将不视为违约，但应在条件允许下采取一切必要的救济措施，减少因不可抗力造成的损失。遇有不可抗力的一方，应尽快将事件的情况以书面形式通知对方，并在事件发生后15日