

股票代码:600325 股票简称:华发股份 公告编号:2025-064

## 珠海华发实业股份有限公司第十届董事局第五十八次会议决议公告

本公司董事局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法律责任。

珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）第十届董事局第五十八次会议通知于2025年7月27日以电子邮件方式发出，会议于2025年7月28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，形成如下决议：

一、以十四票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于以政府收储方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》。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《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

并同意提呈公司股东大会议案。

二、以十四票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于取消监事会并修订公司〈章程〉及其附件的议案》，并同意提呈公司股东大会议案。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《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-066），修订后的《章程》及其附件《珠海华发实业股份有限公司股东大会议事规则》全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

三、以十四票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于修订、制定及废止公司部分管理制度的议案》，并同意提呈《对外担保制度》《独立董事津贴标准及年度业绩考核办法》《董事及高级管理人员薪酬管理办法》《对外捐赠管理制度》《分红管理制度》的修订事宜提呈公司股东大会议案。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《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-066）。

四、以十四票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于召开2025年第五次临时股东大会的议案》。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《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-067）。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司  
董事局  
二〇二五年七月二十九日

证券代码:600325 证券简称:华发股份 公告编号:2025-065

## 珠海华发实业股份有限公司关于以政府收储方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的公告

本公司董事局、全体董事及相关股东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法律责任。

重要内容提示：

● 珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）拟按深圳市土地储备中心（以下简称“深圳土储中心”）收储回购的形式处置持有的7块商业用地，土地面积共计70,468万平方米，价格为440.05亿元人民币。

● 本次交易不构成关联交易。

● 本次交易不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第十届董事局第五十八次会议审议通过，尚需经公司股东大会审议。

● 本次事项尚需与相关政府主管部门进一步磋商确认土地收储回购工作的相关细节，同时还需要经公司股东大会审议，存在不确定性。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

公司子公司融华置地收到深圳土储中心发来的《市土地储备中心关于协商收回收购前海冰雪世界项目7块商业用地有关事宜的函》（深土储函（2025）102号），深圳土储中心拟以44.05亿元人民币（含政府本次收储回购补偿的契税）收储回购融华置地持有的前海冰雪世界项目7块商业用地（以下简称“标的地块”）。

经公司第十届董事局第五十八次会议审议通过，拟按深圳土储中心收储回购的形式处置持有的7块商业用地，土地面积共计70,468万平方米，价格为440.05亿元人民币，并提请股东大会授权经营班子具体办理后续的签约、过户等程序。

本次交易是为加快推进公司盘活土地盘活工作，降低资产流动性风险，规避持续开发存在的市场风险，盘活沉淀资产，回笼资金。

经综合测算，预计本次交易产生的亏损超过公司2024年经审计净利润的50%，本次交易需提交公司股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	V出售/赠与优先受让权/放弃优先认购权 其他，具列其项：
交易的类型（可多选）	□股权转让/非股权转让
交易标的名称	深圳市宝安区沙井街道城镇路和沙福路交汇处西北侧、显从路东侧的A301-0600宗地和A301-0609宗地部分地块共70,468万平方米土地（前海冰雪世界项目7块商业用地）
是否涉及跨国交易	□是/否
交易价格	V已确定，具体金额（万元）:440,500 □尚未确定
交易的币种	500亿,100,20亿元
交易价格与账面价值的差额/溢价	-2450%
支付方式	□议尚未正式签署，待后期协商确定
是否涉及竞业限制条款	□是/否

（二）公司董事局审议本次交易相关议案的表决情况

公司于2025年7月28日召开的第十届董事局第五十八次会议审议通过了《关于以政府收储方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》。表决结果为：同意14票，反对0票，弃权0票，公司董事局同意以440.05亿元人民币的价格由深圳土储中心收储回购上述标的地块，并提请股东大会授权经营班子具体办理后续的签约、过户等程序。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易尚需提交公司股东大会审议，需完成政府公示等程序。

二、交易对方情况介绍

本次交易对方为深圳土储中心。深圳土储中心与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，亦未被列为失信被执行人。交易对方为政府部门，具有良好的履约能力。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

交易标的为公司全资子公司融华置地持有的前海冰雪世界项目7块商业用地，即位于深圳市前海合作区会展新城片区沙井街道城镇路和沙福路交汇处西北侧，显从路东侧的A301-0600宗地和A301-0609宗地部分地块共70,468万平方米，计容积率建筑面积460,959.00平方米，其中办公419,691.13平方米，地上商业32,867.87平方米，地下商业3,500.00平方米，公共配套设施4,900.00平方米。标的地块均为国有建设用地，土地用途为商业用地。

2、交易标的的权属情况

标的地块均属于融华置地，公司持有其100%股权。其中A301-0600宗地不存在抵押、质押；A301-0609宗地部分地块处于抵押状态，公司将在交易前完成解抵押手续。不存在涉及标的资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在其他妨碍权属转移的其他情形。上述整理储备面积最终以专业机构实际测量结果为准。

3、相关资产的过户情况

截至目前，标的地块均处于未建状态。

（二）交易标的的主要财务信息

标的资产最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位:万元

标的资产名称	深圳市宝安区沙井街道城镇路和沙福路交汇处西北侧、显从路东侧的A301-0600宗地和A301-0609宗地部分地块共70,468万平方米土地（前海冰雪世界项目7块商业用地）
标的资产类型	非国有土地

标的资产的具体类型

□其他，具列其项：

项目

2024年12月31日

2025年3月31日

账面价值

500亿,100,20亿元

已计提的折旧、摊销

-

减值准备

-

账面净值

500亿,100,20亿元

以上数据是否经审计

□是/否

四、交易标的的评估情况和交易价格

根据深圳市国土资源和房产市场评估咨询有限公司出具的《深圳融华置地投资有限公司拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七块商业用地合计70,468.23平方米土地使用权市场价值资产评估报告》（深房国资评字【2025】第010413022001号）：

在评估基准日，采用剩余法评估的土地市场价值为448,352.89万元，较账面价值减

135,752.81万元，减幅率为23.24%，采用宗地地价系数修正法评估的土地市场价值为448,567.69万元，账面价值减幅为15.38万元，减幅率为22.30%，两种评估方法结果相近，均能反映评估对象土地市场价值。基于本次评估是为委托方了解其拥有的国有土地市场价值，本次评估以宗地地价系数修正法评估的结果为最终评估结果。经深圳融华置地有限公司评估师评估的于2025年6月30日的账面价值为504,105.70万元，评估价值为448,567.69万元。

政府收储回购价格与评估值基本持平，符合当前市场行情。

标的资产的具体评估情况如下：

标的资产的评估价值情况详见《深圳融华置地投资有限公司拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七块商业用地合计70,468.23平方米土地使用权市场价值资产评估报告》（深房国资评字【2025】第010413022001号）。

（二）价格合理性分析

标的资产在委托书中未作具体指示的，委托人有权按自己的意愿进行表决。

本次交易价格与评估值基本持平，符合当前市场价格。

五、本次交易对公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响

1、有效盘活沉淀资产，规避持续开发存在的市场风险。若继续持有上述标的地块，可能面临长期资产沉淀，占用大量资金，持有成本增加等相关风险，未来存在较大不确定性；通过政府收回回购方式盘活，可以消除继续开发的不确定性，实现风险对冲。商办项目开发周期长、资金占用大、变现周期长，可能制约公司其他业务（如住宅开发、现金流周转）的拓展。

2、增强公司流动性，进一步优化公司现金流状况。通过政府收回回购方式预计回笼资金超40亿元，将增强公司流动性，进一步优化公司现金流状况，增强公司的投资能力和抗风险能力。

3、优化资源配置，助力公司长效高质量发展。公司在收到本次交易资金后，可根据市场情况在全国范围内购置其他优质项目，释放资源聚焦核心，有效消化存量、优化增量，进一步优化资源配置，提升运营效率，增强经营韧性，助力公司长效高质量发展。

4、本次土地收回回购事项不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，也不存在违反法律法规的情形。

5、预计本次交易收回回购交易产生的亏损超过公司2024年经审计净利润的50%，本次交易实际结果以后续签订的协议和会计处理为准。

六、本次交易涉及的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况

本次土地收回回购不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

七、本次交易完成后是否可能产生关联交易的说明

本次交易完成后不会产生关联交易。

八、本次交易涉及的法律意见

本次交易涉及的法律意见详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

九、本次交易涉及的资产评估报告

本次交易涉及的资产评估报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十、本次交易涉及的审计报告

本次交易涉及的审计报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十一、本次交易涉及的法律意见

本次交易涉及的法律意见详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十二、本次交易涉及的资产评估报告

本次交易涉及的资产评估报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十三、本次交易涉及的审计报告

本次交易涉及的审计报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十四、本次交易涉及的法律意见

本次交易涉及的法律意见详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十五、本次交易涉及的资产评估报告

本次交易涉及的资产评估报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十六、本次交易涉及的审计报告

本次交易涉及的审计报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十七、本次交易涉及的法律意见

本次交易涉及的法律意见详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十八、本次交易涉及的资产评估报告

本次交易涉及的资产评估报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

十九、本次交易涉及的审计报告

本次交易涉及的审计报告详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》《中国证券报》《证券时报》《证券日报》披露的公告（公告编号:2025-065）。

二十、本次交易涉及的法律意见

本次交易涉及的法律意见详见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《