

珠海华发实业股份有限公司

关于签订《华发城建国际海岸花园项目托管协议》及附属协议暨 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:

●为避免同业竞争,根据珠海华发集团有限公司(以下简称“华发集团”)出具的承诺函,珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)全资子公司珠海华发房地产开发有限公司(以下简称“华发房产”)拟与“华发城建国际海岸花园项目”(暂定名,以下简称“华发城建海岸项目”)的项目公司—珠海市海润房地产开发有限公司(以下简称“海润公司”)签订《华发城建国际海岸花园项目托管协议》及附属的《营销代理合同》、《项目工程委托管理合同》,同时公司就项目的商标使用与海润公司另行签署《商标使用许可合同》。

●本次交易构成关联交易。

●本次交易已经公司第八届董事局第九十四次会议审议通过。本次交易尚需提交公司股东大会审议。

一、关联交易概述

为避免同业竞争,根据华发集团出具的承诺函,公司全资子公司华发房产拟与“华发城建海岸项目”的项目公司—海润公司签订《项目托管协议》及附属的《营销代理合同》、《项目工程委托管理合同》,同时公司就项目的商标使用与海润公司另行签署《商标使用许可合同》,海润公司将华发城建海岸项目的建设、开发、销售等工作委托并授权给华发房产行使,并向华发房产支付托管费,向本公司支付商标使用费。

海润公司为华发集团的全资子公司—珠海十字门城建有限公司的控股子公司,华发集团为本公司的控股股东,本次交易构成关联交易。

本次交易已经公司第八届董事局第九十四次会议审议通过，关联董事李光宁、刘亚非、谢伟、许继莉回避表决。本次交易金额预计超过公司最近一期经审计的净资产的 5%，本次交易尚需提交公司股东大会审议。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

海润公司为华发集团的全资子公司—珠海十字门城建有限公司的控股子公司，华发集团为本公司的控股股东。

（二）关联方基本情况

- 1、名称：珠海市海润房地产开发有限公司
- 2、成立日期：2007 年 12 月
- 3、法定代表人：肖涛
- 4、注册资本：10,000 万元
- 5、住所地：广东省珠海市横琴新区横琴金融产业服务基地 18 号楼 1-I
- 6、经营范围：房地产开发经营（具体按珠建房[2007]103 号）；物业管理（取得资质证后方可经营）。
- 7、股权结构：华发集团全资子公司珠海十字门城建有限公司持有其 55%股权，珠海城市建设集团有限公司持有其 45%股权。
- 8、海润公司最近一年财务状况：截止 2015 年 12 月 31 日，海润公司总资产为 2,279,975,739.15 元，净资产为 2,279,871,765.38 元；2015 年度营业收入为 0 元，净利润为 190,810.77 元。上述财务数据已经审计。

三、协议主要内容

（一）项目托管协议：

1、合同双方

甲方：珠海市海润房地产开发有限公司

乙方：珠海华发房地产开发有限公司

2、托管范围：主要包括华发城建海岸项目的开发、建设及项目涉及的商品房销售等相关事宜。

3、托管形式：

(1) 在协议约定的托管期内，甲方华发城建海岸项目的建设、开发、销售等工作将委托并授权给乙方行使，但乙方基于托管范围所涉及的重大事项，在实施前应当事先征得甲方的审核同意。

(2) 乙方利用其丰富的房地产开发经验为华发城建海岸项目提供项目定位、项目统筹管理、工程管理、销售管理、财务咨询以及项目开发、建设等工作，并按本协议自行承担或由其指定的下属子公司自行承担与华发城建海岸项目相关的工程管理、销售管理有关的乙方内部管理成本。华发城建海岸项目的开发建设、推广、销售所需的资金、成本、税费等由甲方承担和支付。

4、托管费用：双方同意，就华发城建海岸项目的托管，参考房地产开发、建设行业的市场价格水平，甲方同意按照华发城建海岸项目住宅部分销售金额的5.5%向乙方或本公司支付托管费用。

(二) 项目商标使用许可合同

1、合同双方

甲方：珠海华发实业股份有限公司

乙方：珠海市海润房地产开发有限公司

2、授权范围：主要包括华发城建海岸项目中使用本公司已注册登记的“华发”商标及与其相关的标识、标志等知识产权（以下简称“商标”）的相关事宜。

3、许可使用期限：“华发”商标使用的期限为本项目的存续期间，自《商标使用许可合同》签订之日起。

4、商标使用费：甲乙双方一致确认，乙方应按照国家发城建海岸项目住宅部分实际销售金额的1%向甲方支付商标使用费。

5、支付方式：华发城建海岸项目住宅部分完成销售及结算后，甲方按照项目实际销售回款金额和约定的费率计算收取商标使用费。

(三) 项目工程委托管理合同

1、合同双方

甲方：珠海市海润房地产开发有限公司

乙方：珠海华发房地产开发有限公司

2、合作范围：主要包括华发城建海岸项目的市场定位、设计、成本、招投标、报建、现场施工管理、竣工验收、备案、存档等相关事宜。

3、合作方式：

(1) 甲方负责提供项目的建设资金，乙方提供房地产开发专业工程及相关专业管理。在合作期内，乙方基于合作范围所涉及的项目工程重大事项，在实施前应当事先获得甲方的审核同意，重大事项包括：项目的定位、设计方案、成本、招投标、项目工程建设预算、工程进度里程碑节点计划等事项。乙方基于履行本合同项下的合作内容而需要甲方配合的，甲方应当予以提供一切必要的配合。

(2) 乙方利用其丰富的房地产开发经验为项目提供工程管理（包括但不限于项目开发、建设过程中的顾问咨询工作），并自行承担与华发城建海岸项目相关的工程管理有关的乙方内部管理成本。项目的开发建设所需的资金、成本、税费等由甲方承担和支付。

(3) 甲方在合作期内对项目享有所有权，项目的开发经营所产生的收益由甲方享有，甲方应当根据本合同的约定向乙方支付相关费用。

4、合作期限：项目工程及相关专业管理期限自《项目工程委托管理合同》签订之日起，至项目竣工验收及结算完成为止。

5、合作费用：甲方就乙方所提供的工程及相关专业管理服务支付工程管理费，收费标准为华发城建海岸项目住宅部分实际销售或预售回款金额的 3%。

6、支付方式：

(1) 合作管理费用在本合同签订的下月起，每月 5 日前按 100 万元/月支付当月管理费至项目竣工验收完成。剩余款项由甲、乙双方于每个年度 12 月 15 日前，协商确定乙方实际工作量后，由甲方分批或者一次性向乙方支付合作费用。

(2) 项目完成销售及结算后，乙方按华发城建海岸项目实际销售回款金额和本协议约定的费率计算收取工程管理费。前述结算款项与乙方依据约定已收取的费用如有出入，经甲、乙双方核实确认后，按照多退少补的原则予以清退或补足。

（四）项目营销代理合同

1、合同双方

甲方：珠海市海润房地产开发有限公司

乙方：珠海华发房地产开发有限公司

2、销售代理方式和范围：甲方指定乙方为“华发城建海岸项目”物业的销售总代理，工作内容包括：市场研究、策划、宣传、聘请广告代理公司、销售、签约、收款、协助办证等。代理销售的物业是“华发城建海岸项目”全部可售住宅单位（含车位），若涉及写字楼及商业等其他物业的销售，甲、乙双方将根据具体情况另行签署补充协议商定。

3、代理期限：本合同签订之日起至项目物业销售完毕且完成结算并支付销售管理费为止。

4、销售管理费：甲方按华发城建海岸项目住宅部分实际销售（预售）回款金额的 1.5% 计算销售管理费。

5、支付方式：

（1）为“华发城建海岸项目”前期代理销售工作的顺利开展，甲方同意预支人民币 3,000,000 元给乙方作为项目的前期代理销售启动费用。甲方将分三期将该启动费用支付给乙方，具体为：自本合同签订之日起 15 个工作日内支付第一笔壹佰万元，合同签订之日起半年内支付第二笔壹佰万元，项目开盘前两个月支付剩余的第三笔壹佰万元（该启动费用含在乙方的销售管理费内，并于项目物业总体销售面积达 7 成时在之后未结的销售管理费中扣除）。

（2）“华发城建海岸项目”物业正式销售后，甲方每季度末按实际销售或预售回款金额结算一次销售佣金。

（3）华发城建海岸项目完成物业销售及结算后，乙方按华发城建海岸项目住宅部分实际销售或预售回款金额的 1.5% 计算销售管理费。最终结算款项与乙方依据约定已收取的费用如有出入，经甲、乙双方核实确认后，按照多退少补的原则予以清退或补足。

（4）甲乙双方各自承担其按照本合同所取得的收益应缴纳的税款。

四、关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响

根据华发集团就同业竞争向公司出具的承诺函，华发集团将与本公司形成同业竞争的项目托管给本公司全资子公司，既解决了同业竞争问题，亦为本公司带来合理的收益。

五、独立董事意见

根据中国证监会有关规定，本公司独立董事张学兵、陈世敏、江华、谭劲松对上述关联交易进行了事前认可，并发表意见如下：

1、为避免与公司发生同业竞争，根据华发集团就同业竞争向公司所出具的《承诺函》，公司及全资子公司与华发集团下属子公司签订《华发城建国际海岸花园项目托管协议》及相关附属协议；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、第八届董事局第九十四次会议决议；
- 2、经独立董事签字确认的事前意见及独立意见；
- 3、《华发城建国际海岸花园项目托管协议》及附属的《营销代理合同》、《项目工程委托管理合同》、《商标使用许可合同》。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司
董事局

二〇一六年四月二十日