

珠海华发实业股份有限公司
关于合作开发南京 NO.2017G29、NO.2017G32、NO.2017G35
地块暨签署《投资合作框架协议书》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:

●公司全资子公司威海华发房地产开发有限公司（以下简称“威海华发”）、大连华藤房地产开发有限公司（以下简称“大连华藤”）、上海铎福创盛置业有限公司（以下简称“上海铎福”）分别与华润置地有限公司（以下简称“华润置地”）全资子公司上海泓喆房地产开发有限公司（以下简称“上海泓喆”）、华润置地（苏州）发展有限公司（以下简称“华润置地（苏州）”）签署了《南京 NO. 2017G29 项目投资合作框架协议书》（以下简称“《G29 项目合作框架协议》”）、《南京 NO. 2017G35 项目投资合作框架协议书》（以下简称“《G35 项目合作框架协议》”）、《南京 NO. 2017G32 项目投资合作框架协议书》（以下简称“《G32 项目合作框架协议》”），约定合作开发南京 NO. 2017G29、NO. 2017G35、NO. 2017G32 等三宗地块。

●上述合作事项未构成关联交易，亦未构成重大资产重组。

●上述合作不存在重大法律障碍。

一、合作开发概述

2017 年 7 月 7 日，公司全资子公司威海华发房地产开发有限公司（以下简称“威海华发”）公开竞得南京市栖霞区经五路二期东侧地块国有建设用地使用权（地块编号：NO. 2017G29）。具体内容详见公司于 2017 年 7 月 8 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》披露的公告（公告编号：2017-089）。

2017 年 7 月 7 日，华润置地（苏州）发展有限公司公开竞得南京市栖霞区经五路纬一路交叉口西北角地块国有建设用地使用权（地块编号：NO. 2017G32）。

2017 年 7 月 12 日，公司全资子公司大连华藤房地产开发有限公司（以下简称“大连华藤”）公开竞得南京市江宁区麒麟街道东麒路以东、宁杭公路以南 B 地块国有建设用地使用权（地块编号：NO.2017G35）。具体内容详见公司于 2017 年 7 月 13 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》披露的公告（公告编号：2017-090）。

为进一步开拓南京市场，扩大公司品牌影响力，充分发挥合作双方的优势，降低项目经营风险，经友好协商，公司全资子公司威海华发、大连华藤、上海铎福分别与上海泓喆、华润置地（苏州）合作设立了三家项目公司作为上述三宗地块的开发主体，同时就合作开发事宜签署了《G29 项目合作框架协议》、《G35 项目合作框架协议》、《G32 项目合作框架协议》。

本次合作事项属于公司 2016 年度股东大会授权范围内，并已履行内部决策程序。本次合作事项未构成关联交易，亦未构成重大资产重组。

二、合作项目情况及合作对方情况介绍

（一）NO. 2017G29 地块

1、地块基本情况：

地块出让面积为地上 129,503.16 m²、地下 11,038.91 m²，综合容积率约为 4.26，规划用地性质为商业、办公及二类居住用地。

2、项目公司情况

名称：南京华铎房地产开发有限公司

成立日期：2017 年 7 月

注册资本：人民币 2,000 万元

法定代表人：向宇

住所：南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地寅春路 18 号-zs0027

经营范围：在依法受让的编号为 No. 2017G29 地块从事房地产开发、经营（须取得许可或批准后方可经营）；商品房销售、租赁；物业管理；停车场管理。

股权结构：威海华发持有 51%股权，上海泓喆持有 49%股权。

3、合作对方基本情况

名称：上海泓喆房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91310104MA1FR5R641

成立日期：2016 年 10 月

注册资本：300,000 万元

法定代表人：迟峰

住所：上海市徐汇区岳阳路 77 弄 20 号二层 2539 室

经营范围：房地产开发、经营，物业管理，企业管理咨询，商务咨询，市场营销策划，建筑装饰装饰建设工程专业设计。

股权结构：华润置地全资子公司。

上海泓喆成立时间不足一年，其实际控制人华润置地最近一年财务状况如下：截止 2016 年 12 月 31 日，华润置地总资产为 42,704,475.40 万港元，归属于母公司净资产为 11,643,750.40 万港元，2016 年度营业收入为 10,932,752.70 万港元，归属于母公司净利润 1,950,088.00 万港元。

（二）NO.2017G32 地块

1、地块基本情况

地块出让面积为 48,077.41 m²，综合容积率约为 5.34，规划用地性质为商住混合、商办混合用地。

2、项目公司基本情况

名称：南京华崧房地产开发有限公司

成立日期：2017 年 7 月

注册资本：人民币 2000 万元

法定代表人：唐勇

住所：南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地寅春路 18 号-ZS0026

经营范围：房地产开发、经营（须取得许可或批准后方可经营）；物业管理；房地产信息咨询；停车场管理。

股权结构：上海铎福创盛置业有限公司（本公司全资子公司）持有 49%股权，华润置地（苏州）发展有限公司持有（华润置地全资子公司）持有 51%股权。

3、交易对方基本情况

名称：华润置地（苏州）发展有限公司

统一社会信用代码：91320500552536655F

成立日期：2010 年 5 月

注册资本：9,996 万美元

法定代表人：迟峰

住所：苏州市相城区嘉元路 959 号 5 楼

经营范围：从事商铺、普通写字楼及普通住宅等房地产的开发、建设、销售、租赁、物业管理及相关咨询服务（国家限制、禁止项目除外）。

股权结构：华润置地全资子公司。

最近一年财务数据：截止 2016 年 12 月 31 日，华润置地（苏州）总资产 1,231,860,457.24 元，净资产 951,236,248.48 元；2016 年度营业收入 1,402,920,076.15 元，净利润 204,148,493.59 元。

（三）NO.2017G35 地块

1、地块基本情况

地块出让面积为 36,553.67 m²，容积率 >1.0 且 ≤2.6，规划用地性质为 R2 二类居住用地。

2、项目公司基本情况

名称：南京华曜钜盛房地产开发有限公司

成立日期：2017 年 7 月

注册资本：人民币 1,000 万元

法定代表人：向宇

住所：南京市麒麟科技创新园智汇路 300 号

经营范围：房地产开发与经营。

股权结构：大连华藤持有 51% 股权，上海泓喆持有 49% 股权。

3、合作对方基本情况

该地块合作对方为上海泓喆，有关上海泓喆基本情况详见 NO.2017G29 地块合作对方基本情况。

三、合作框架协议主要内容

（一）《G29 项目合作框架协议》

1、合同双方

甲方：威海华发房地产开发有限公司（以下简称“华发方”）

乙方：上海泓喆房地产开发有限公司（以下简称“华润方”）

2、合作内容

双方按照持股比例享有对项目公司名下项目地块的土地使用权及对目标项目的开发建设、经营权及其附带和相关的一切权利和权益。

3、增资

双方同意应于 2017 年 11 月 6 日前根据项目公司资金需要完成相关增资手续，增资金额为 308,000 万元。在增资完成后，项目公司的注册资本由 2,000 万元变更为 310,000 万元。增资完成后，双方的持股比例均为 50%。

4、资金安排

双方于 2017 年 8 月 7 日前按照初始持股比例（即华发方 51%、华润方 49%）共向项目公司提供股东初始借款总计 360,000 万元以支付项目地块首期土地出让金，其中华发方提供 183,600 万元、华润方提供 176,400 万元。

双方在向项目公司实际提供双方初始股东借款同日根据双方初始持股比例同步再向项目公司提供第二笔共计 5,000 万元股东借款，其中华发方提供 2,550 万元，华润方提供 2,450 万元，由项目公司用于支付各类税费及项目公司日常运营所需费用。

项目公司增资后，由股东双方按照增资后持股比例向项目公司提供合计 71,600 万元的股东借款以支付后续土地出让金及相关税费，其中华发方提供 35,800 万元，华润方提供 35,800 万元。

若项目公司因开发建设需要额外资金投入，各方同意以届时持股比例继续向项目公司提供股东借款。

双方向项目公司提供的股东借款，应当自项目公司实际收到股东该借款之日起至项目公司实际偿还股东借款之日止，按照中国人民银行同期 1 年期贷款基准利率计算利息，每季度最后一个月的 20 日由项目公司向双方予以支付。

5、公司治理

项目公司董事会由 5 名董事组成，其中华发方有权提名 3 名董事（其中 1 名董事担任董事长兼法定代表人），华润方有权提名 2 名董事，由股东会选举产生。公司设立章程中董事会职权事项应经全体董事一致同意方可生效。项目公司设监事 2 名，双方均有权各提名 1 名监事。

项目公司增资完成后，董事会和股东会的各项事宜及公司治理安排由双方另行商议调整并据此重述章程。

6、双方按照其在项目公司届时实缴出资比例分配利润。利润分配程序应当符合法律法规的相关规定。

（二）《G32 项目合作框架协议》

1、合同双方

甲方：华润置地（苏州）发展有限公司（以下简称“华润方”）

乙方：上海铎福创盛置业有限公司（以下简称“华发方”）

2、合作内容

双方按照持股比例享有对项目公司名下项目地块的土地使用权及对目标项目的开发建设、经营权及其附带和相关的一切权利和权益。

3、增资

双方同意应于 2017 年 11 月 6 日前根据项目公司资金需要完成相关增资手续，增资完成后华发方持股比例为 50%，华润方持股比例为 50%。

4、资金安排

股东双方将于 2017 年 8 月 7 日按照双方初始持股比例（即华润方 51%、华发方 49%）向项目公司提供股东初始借款总计 100,000 万元以支付项目地块首期土地出让金，即华润方提供 51,000 万元、华发方提供 49,000 万元。

股东双方将在向项目公司实际提供双方初始股东借款同日根据双方初始持股比例同步再向项目公司提供第二笔共计 2,000 万元股东借款，其中华润方提供 1,020 万元，华发方提供 980 万元，由项目公司用于支付各类税费及项目公司日常运营所需费用。

项目公司增资后，注册资本金和项目地块第二笔土地出让金，由股东双方按照增资后持股比例实缴和提供股东借款予以支付。

项目地块需缴纳契税 6,000 万元，股东双方将于 2017 年 11 月 15 日前分别按照双方增资后持股比例以向项目公司提供的股东借款（即华润方提供 3,000 万元，华发方提供 3,000 万元）予以支付。

若项目公司因开发建设需要额外资金投入，各方同意以届时持股比例继续向项目公司提供股东借款。

双方向项目公司提供的股东借款，应当自项目公司实际收到股东该借款之日起至项目公司实际偿还股东借款之日止，按照中国人民银行同期 1 年期贷款基准利率计算利息，每季度最后一个月的 20 日由项目公司向双方予以支付。

5、公司治理

项目公司设立时，董事会由 5 名董事组成，其中华润方有权提名 3 名董事（其中 1 名董事担任董事长兼法定代表人），华发方有权提名 2 名董事，由股东会选举产生。

项目公司设监事 2 名，双方均有权各提名 1 名监事。

项目公司增资完成后，董事会是项目公司的最高权力机构，决定项目公司的一切重大事宜。有关董事会的各项事宜及公司治理安排由双方另行商议调整并据此重述章程。

6、利润分配

双方按照其在项目公司届时实缴出资比例分配利润。利润分配程序应当符合法律法规的相关规定。

（三）《G35 项目合作框架协议》

1、合同双方

甲方：大连华藤房地产开发有限公司（以下简称“华发方”）

乙方：上海泓喆房地产开发有限公司（以下简称“华润方”）

2、合作内容

双方按照持股比例享有对项目公司名下项目地块的土地使用权及对目标项目的开发建设、经营权及其附带和相关的一切权利和权益。

3、增资

双方同意应于项目公司向南京国土管理部门缴纳土地出让金后，办理项目公司增资相关手续，增资完成后华发方持股比例为 50%，华润方持股比例为 50%。

4、资金安排

项目地块的土地出让金总额为人民币 170,000 万元，项目公司应于 2017 年 8 月 11 日前一次性全额支付。

股东双方将于 2017 年 8 月 9 日前按照双方初始持股比例（即华发方 51%、华润方 49%）向项目公司提供股东初始借款总计 170,000 万元以支付项目地块土地出让金，即华发方提供 86,700 万元、华润方提供 83,300 万元。

股东双方将在向项目公司实际提供双方初始股东借款同日根据双方初始持股比例同步再向项目公司提供第二笔共计 2,000 万元股东借款（即华发方提供

1,020 万元，华润方提供 980 万元），由项目公司用于支付各类税费及项目公司日常运营所需费用。

项目地块需缴纳契税 5,100 万元，由双方分别按照双方增资后的持股比例向项目公司提供股东借款予以支付。

若项目公司因开发建设需要额外资金投入，各方同意以届时持股比例继续向项目公司提供股东借款。

双方向项目公司提供的股东借款，应当自项目公司实际收到股东该借款之日起至项目公司实际偿还股东借款之日止，按照中国人民银行同期 1 年期贷款基准利率计算利息，每季度最后一个月的 20 日由项目公司向双方予以支付。

5、公司治理

项目公司设立时，董事会由 5 名董事组成，其中华发方有权提名 3 名董事（其中 1 名董事担任董事长兼法定代表人），华润方有权提名 2 名董事，由股东会选举产生。公司设立章程中董事会职权事项应经全体董事一致同意方可生效。

项目公司设监事 2 名，双方均有权各提名 1 名监事。

项目公司增资完成后，董事会和股东会的各项事宜及公司治理安排由双方另行商议调整并据此重述章程。

6、利润分配

双方按照其在项目公司届时实缴出资比例分配利润。利润分配程序应当符合法律法规的相关规定。

四、合作开发对公司的影响

此次合作能够充分发挥合作双方的优势，实现优势互补，分散经营风险，提高项目收益率，有利于公司进一步开拓南京市场，扩大公司品牌影响力，符合公司的发展战略。

五、后续相关事宜

目前公司与华润置地就合作开发上述三宗地块的相关细节进一步协商中，公司将根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定及时披露相关进展情况。

六、备查文件

《南京 NO. 2017G29 项目投资合作框架协议书》

《南京 NO. 2017G32 项目投资合作框架协议书》

《南京 NO. 2017G35 项目投资合作框架协议书》

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇一七年八月九日