

珠海华发实业股份有限公司

关于开展购房尾款收益权融资业务暨关联交易的公告

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:

●为优化资产负债结构,创新融资模式,拓宽融资渠道,提高资金使用效率,珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)子公司广州华昊房地产开发有限公司、中山市华晟房地产开发有限公司、珠海奥华企业管理咨询有限公司、珠海横琴华发房地产投资有限公司(以下合称“项目公司”)拟将其名下项目销售过程中形成的购房尾款收益权,通过在广东金融资产交易中心有限公司(以下简称“广金中心”)发行收益权产品的形式进行融资。

●本次融资方案的实施不构成重大资产重组,不存在重大法律障碍。

●本次融资方案的开展构成关联交易。

●本次交易已经公司第九届董事局第三十四次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

一、关联交易基本情况

(一) 交易结构

1、项目公司与珠海铨金商业保理有限公司(以下简称“铨金保理”)签署代理服务协议,由铨金保理为项目公司本次融资提供产品方案设计、基础资产核查等服务。

2、项目公司与珠海金控股权投资基金管理有限公司(以下简称“金控投资”)

签订相关收益权转让及回购协议，将上述购房尾款收益权转让给金控投资，并承诺到期回购。

3、项目公司通过广金中心发行购房尾款收益权产品，金控投资作为投资人认购上述收益权产品，认购款项专项用于支付受让上述购房尾款收益权的对价。

（二）保理融资业务基本情况

1、基础资产：项目公司名下项目销售过程中形成的约 30 亿元购房尾款收益权。

2、代理机构：珠海铎金商业保理有限公司。

3、融资金额：不超过 21 亿元(含本数)。

4、综合融资成本：不超过 8.5%/年（含本数）。

5、融资期限：1 年。

6、增信措施：项目公司远期回购上述转让给金控投资的购房尾款收益权；同时公司承担差额补足义务。

二、关联关系及关联方基本情况

（一）关联关系

公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）通过下属控股子公司珠海金融投资控股集团有限公司（以下简称“珠海金控”）的全资子公司珠海铎创投资管理有限公司间接持有珠海华金融资担保有限公司（以下简称“华金担保”）100%的股份，华金担保持有铎金保理 100%的股份；华发集团通过珠海金控间接持有金控投资 100%的股份。华发集团为铎金保理、金控投资的实际控制人。本公司董事局主席李光宁先生担任珠海金控董事长，本公司董事谢伟先生担任珠海金控总经理、董事。因此珠海金控、金控投资、铎金保理与公司属于同一实际控制人下的关联方。

（二）关联方基本情况

1、珠海铎金商业保理有限公司

统一信用代码：91440400MA51QEYY1K

注册资本： 5,000 万人民币

企业性质：有限责任公司(法人独资)

住 所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-49724（集中办公区）

法定代表人：江勇

成立日期：2018 年 05 月 24 日

经营范围：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；与本公司业务相关的非商业性坏账担保（不含融资性担保）；客户资信调查与评估；与商业保理相关的咨询服务；信用风险管理平台开发；法律法规准予从事的其他业务。（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）。

股东信息及持股比例：华金担保持有铨金保理 100%的股权。

股东最近一年财务状况（经审计）：截至 2017 年 12 月 31 日，华金担保总资产为 342,350,420.03 元，净资产为 319,370,607.10 元；2017 年度实现营业收入 15,387,709.17 元，净利润 14,720,419.62 元。

2、珠海金控股权投资基金管理有限公司

统一信用代码：91440400055368662B

注册资本：500 万人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

住 所：珠海市横琴金融产业服务基地 5 号楼 2-D

法定代表人：邓华进

成立日期：2012 年 10 月 12 日

经营范围：受托管理股权投资基金企业，从事投资管理及相关咨询服务。

股东信息及持股比例：珠海金控持有金控投资 100%的股权。

最近一年财务状况（经审计）：截至 2017 年 12 月 31 日，金控投资总资产为 1,217,408,955.23 元，净资产为 1,119,133,235.14 元；2017 年度实现营业收入 1,462,264.11 元，净利润 1,438,426.24 元。

三、交易的定价政策及定价依据

公司本次办理购房尾款融资业务过程的相关定价充分参照了行业的平均收费水平，相关定价遵循了公平、公正、公开的原则。

四、关联交易目的及对公司的影响

本次融资业务有利于优化公司资产负债结构，创新融资模式，拓宽公司融资渠道，提高公司资产的流动性，提高公司资金使用效率，符合公司和全体股东的

利益，不会对公司正常经营活动及财务状况产生重大影响。

五、审议程序

2018年6月26日，公司召开了第九届董事局第三十四次会议，会议审议通过了《关于公司开展购房尾款融资业务暨关联交易的议案》（表决结果：10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、许继莉回避表决），并授权经营班子具体办理本次融资过程中的相关事宜。

鉴于本次融资业务过程中，项目公司向铨金保理、金控投资支付相关服务费、融资费用，以及向金控投资转让及回购上述购房尾款收益权事宜均涉及关联交易，且关联交易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、本次开展购房尾款收益权融资业务有利益优化资产负债结构，创新融资模式，拓宽融资渠道，提高公司资金使用效率。

2、本次关联交易定价在充分参考行业平均水平后由交易双方协商确定，上述定价原则符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，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。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2018年1月1日至今，除本次交易外，公司与铨金保理的关联交易金额为5000万元，与金控投资的关联交易金额为0元。

七、备查文件

- 1、珠海华发实业股份有限公司第九届董事局第三十四次会议决议；
- 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。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇一八年六月二十七日