

泛海控股股份有限公司 关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2014年12月5日、2014年12月22日，泛海控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）分别召开第八届董事会第二十三次临时会议、2014年第十二次临时股东大会，同意公司控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火公司”）、原公司控股子公司北京泛海东风置业有限公司（以下简称“东风公司”）继续委托公司关联方泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”）负责北京泛海国际居住区项目1-4#地块、产业用地及配套用地拆迁安置等工程（以下简称“标的”）。根据上述工程进展情况，2018年初，经公司第九届董事会第十四次临时会议、2018年第一次临时股东大会审议通过，星火公司、东风公司分别与泛海集团签订了《<项目工程合作合同>补充协议（二）》、《<项目工程合同>补充协议（二）》，即在2014年12月所签协议基础上对项目工期重新进行约定，暂定于2020年12月31日之前完成项目全部代征绿地的拆迁及绿化工作，其他内容不变。

2019年1月20日，公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司

（以下简称“武汉公司”）与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创房地产”）签署了《协议书》，武汉公司向融创房地产转让其持有的泛海建设控股有限公司剥离以下资产后的100%股权：（1）泛海建设控股有限公司持有的浙江泛海建设投资有限公司100%股权、上海御中投资管理有限公司100%股权；（2）泛海建设全资子公司东风公司持有的北京泛海国际居住区2#、3#地块的相关资产和负债。上述股权转让已办理完毕，东风公司以及其持有的北京泛海国际居住区1#地块已转让给融创房地产，根据公司与融创房地产约定，剩余代征地块拆迁及绿化工程继续由公司承担。

上述内容详见公司披露于2014年12月6日、2014年12月23日、2018年1月9日、2019年1月22日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

本公司、星火公司、武汉公司拟就上述拆迁事项分别与泛海集团签署《<项目工程合作合同>补充协议（三）》、《<项目工程合同>补充协议（三）》，现就具体情况公告如下：

一、关联交易概述

（一）关联交易的主要内容

本次拟就拆迁签约主体、拆迁工期进行重新明确，具体如下：

1. 变更前拆迁委托情况

（1）委托人及协议签署情况

公司控股子公司星火公司、东风公司分别与关联方泛海集团签订《项目工程合作合同》、《项目工程合同》及一系列补充协议，委托

泛海集团完成公司所属北京泛海国际居住区部分项目(包括 1-4#地块、产业用地及配套用地)的拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等工程。

(2) 工程期限约定为：暂定于 2020 年 12 月 31 日之前完成项目全部代征绿地的拆迁及绿化工作。

2. 拟变更后拆迁委托情况

(1) 委托人及协议签署情况

本公司、公司控股子公司星火公司与关联方泛海集团将签署《<项目工程合作合同>补充协议(三)》，本公司、星火公司将委托泛海集团完成北京泛海国际居住区部分项目(包括 4#地块、产业用地及配套用地)的拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等；本公司、公司控股子公司武汉公司与关联方泛海集团将签署《<项目工程合作合同>补充协议(三)》，本公司、武汉公司将委托泛海集团完成北京泛海国际居住区部分项目(1-3#地块)拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等。

(2) 工程期限约定为：暂定于 2023 年 12 月 31 日前完成项目全部代征绿地的拆迁和绿化工作等。

(3) 拆迁范围、拆迁费用标准、“七通一平”及绿化工程等内容均按照《<项目工程合作合同>补充协议(二)》、《<项目工程合作合同>补充协议(二)》约定执行。

(二) 关联关系

中国泛海控股集团有限公司(以下简称“中国泛海”)为公司控

股股东，泛海集团为中国泛海控股股东，公司与泛海集团受同一实际控制人控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，泛海集团为公司关联法人，本次交易构成关联交易。

（三）董事会表决情况

本事项已经 2020 年 8 月 25 日召开的公司第十届董事会第七次临时会议审议通过（同意：3 票，反对：0 票，弃权：0 票）。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，公司董事宋宏谋、张喜芳、张博、冯鹤年、臧炜、舒高勇等 6 人因在中国泛海及其关联单位任职，或其任职由中国泛海推荐，成为本次交易的关联董事。董事会审议该议案时，上述关联董事回避表决，由非关联董事胡坚、余玉苗、陈飞翔（均系公司独立董事）等 3 人参与表决，非关联董事一致同意本议案。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》、《公司关联交易管理办法》等有关规定，本次关联交易尚需提交公司股东大会审议，在该股东大会上对本次关联交易议案回避表决的关联股东为中国泛海、泛海能源控股股份有限公司、卢志强、李明海、赵英伟、张博、张喜芳、宋宏谋、舒高勇等股东（具体关联股东情况以本次股东大会确定的股权登记日登记信息为准）。

（四）本次关联交易事项不构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

(一) 公司名称：泛海集团有限公司

(二) 成立时间：1991年7月12日

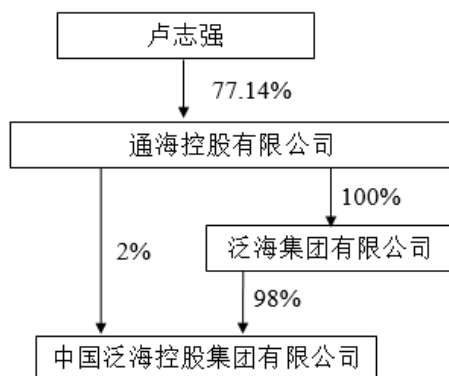
(三) 注册地址：山东省潍坊市潍城区和平路198号

(四) 法定代表人：卢志强

(五) 注册资本：10亿元人民币

(六) 经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；房屋拆迁；绿化工程；电子、机械、通讯、建筑装饰材料及设备销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询及中介服务业务。

(七) 股权结构：



(八) 实际控制人：卢志强

(九) 财务状况

单位：人民币元

项目	截至2020年3月31日/2020年1-3月 (未经审计)	截至2019年12月31日/2019年年度 (未经审计)
资产总额	295,554,485,318.63	294,594,362,000.34
负债总额	251,287,751,524.19	251,568,229,745.75
净资产	44,266,733,794.44	43,026,132,254.59

项目	截至 2020 年 3 月 31 日/2020 年 1-3 月 (未经审计)	截至 2019 年 12 月 31 日/2019 年年度 (未经审计)
营业收入	3,713,163,724.07	18,970,426,818.09
利润总额	183,642,855.46	1,428,679,548.70
净利润	207,180,583.86	1,520,685,813.73

(十) 经查询，泛海集团不属于“失信被执行人”。

三、关联交易标的基本情况

本次交易标的系公司所属北京泛海国际居住区项目1-4#地块、产业用地及配套用地拆迁安置等工程。北京泛海国际居住区项目位于北京东四环朝阳公园桥东，毗邻CBD、丽都商圈、燕莎商圈及第三使馆区，占地约185公顷。北京泛海国际居住区1-4#地块、产业用地及配套用地总拆迁户数为3,019户，宅基地面积48.87万平米，目前已拆迁户数2,885户，完成拆迁面积46.37万平方米，剩余134户农民院落。其中，1#地块建设用地已出售给融创房地产，1#地块建设用地拆迁任务已经完成，根据与融创房地产的约定，剩余代征地块拆迁及绿化工程由公司承担，拆迁委托主体实质上已由东风公司转移至其母公司武汉公司，委托泛海集团继续承担剩余地块拆迁义务。

上述交易标的不存在资金占用、重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在被查封、冻结等司法措施的情形。

四、交易的定价政策及定价依据

本次签订项目工程补充协议，仅对项目工期、项目委托主体重新进行约定，拆迁及建设费用不变，继续按照 2014 年 12 月协议的约定执行（费用预估为 25,000 元/平方米（4#地块、产业用地及配套用地）

或 27,000 元/平方米（1-3#地块），项目工程完工后，经第三方机构审计确认后据实结算项目价款）。

五、交易协议的主要内容

（一）《项目工程合作合同》补充协议（三）

甲方：北京星火房地产开发有限责任公司

乙方：泛海集团有限公司

丙方：泛海控股股份有限公司

协议主要内容：

1. 甲乙双方同意将工期修改为：暂定于 2023 年 12 月 31 日前完成项目全部代征绿地的拆迁和绿化工作等，丙方对此不持异议。丙方认可甲乙双方就本项目签署的《项目工程合作合同》及其补充协议。

2. 丙方发挥自身优势，提供包括但不限于如下工作：利用自身的资源优势，及时向甲方和乙方提供各类与项目相关的报告，使甲方和乙方熟悉市场的优势和劣势、方式和策略；为甲方和乙方提供有关项目的财务实施方案，协助甲方和乙方有效控制项目财务成本和财务风险；向甲方和乙方提供项目实施和推进的可行性报告，以及政治、经济、地理、人文、环境等分析；为甲方和乙方提供因项目推进所需的其他合作伙伴（如需）的联系、协调和推动。

3. 各方在项目实施过程中如有资金往来，应开具法律规定的相关财务凭证，任何一方逾期支付应付未付款项，逾期一日按照应付未付款项的万分之三支付违约金。

4. 除上述约定外，其他条款内容不变。

5. 本补充协议自各方签字盖章后生效。

(二) 《项目工程合同》补充协议 (三)

甲方：武汉中央商务区股份有限公司

乙方：泛海集团有限公司

丙方：泛海控股股份有限公司

协议主要内容：

1. 甲乙双方同意将工期修改为：暂定于 2023 年 12 月 31 日前完成项目全部代征绿地的拆迁和绿化工作等，丙方对此不持异议。甲乙丙各方认可本项目签署的《项目工程合同》及其补充协议；

2. 丙方发挥自身优势，提供包括但不限于如下工作：利用自身的资源优势，及时向甲方和乙方提供各类与项目相关的报告，使甲方和乙方熟悉市场的优势和劣势、方式和策略；为甲方和乙方提供有关项目的财务实施方案，协助甲方和乙方有效控制项目财务成本和财务风险；向甲方和乙方提供项目实施和推进的可行性报告，以及政治、经济、地理、人文、环境等分析；为甲方和乙方提供因项目推进所需的其他合作伙伴（如需）的联系、协调和推动。

3. 各方在项目实施过程中如有资金往来，应开具法律规定的相关财务凭证，任何一方逾期支付应付未付款项，逾期一日按照应付未付款项的万分之三支付违约金。

4. 除上述约定外，其他条款内容不变。

5. 本补充协议自各方签字盖章后生效。

六、涉及关联交易的其他安排

本次关联交易事宜不涉及债权债务转移、人员安置、土地租赁等情况。

七、交易目的、对上市公司的影响

根据公司经营发展需要和项目实际情况，公司控股子公司星火公司、公司原控股子公司东风公司已分别将北京泛海国际居住区部分项目拆迁安置等工程委托给关联方泛海集团承担。

鉴于：

（一）拆迁项目的委托主体之一东风公司已于2019年转让给融创房地产，出售的资产还包括其所属北京泛海国际居住区1#地块建设用地。根据与融创房地产的约定，剩余地块拆迁及绿化工程由公司承担；

（二）受拆迁政策调整、市场情况变化等因素影响，目前，仍有剩余拆迁工作正在推进中，且预计无法在2020年12月31日（即补充协议（二）到期日）前完成全部工作；

（三）后续拆迁工作的复杂性、困难程度逐步增大，为加快项目工程建设进度，推动拆迁安置工作顺利开展，依托公司的资源协调能力及影响力，加大对项目拆迁工作综合协调支持力度，继续加快完成后续拆迁及市政绿化工程。

为此，本次签约增加了本公司为合同主体，将北京泛海国际居住区1-3#地块拆迁委托主体由东风公司变更为武汉公司，同时就项目工期进行延长，其他内容不变。此举旨在保证该项目拆迁安置等工作的顺利开展，推进项目开发进度，从而有利于公司的长远发展。

八、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

年初至本公告披露日，公司及公司控股子公司与泛海集团累计已发生的各类关联交易的总金额约为 93,237.70 万元。

九、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事关于本次关联交易的事前认可意见

作为公司的独立董事，我们审阅了公司拟提交第十届董事会第七次临时会议审议的《关于公司、公司控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司与关联方签署《<项目工程合作合同>补充协议（三）》的议案》和《关于公司、公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司与关联方签署《<项目工程合作合同>补充协议（三）》的议案》，发表如下意见：

公司、公司控股子公司星火公司、武汉公司拟分别与关联方泛海集团签订项目工程补充协议，对拆迁工期、拆迁签约主体等进行重新约定，旨在保障公司重点项目北京泛海国际居住区拆迁安置等工作的顺利进行，进而加快项目开发建设和销售进度，符合公司发展战略。

因此，我们同意将本事项提交公司第十届董事会第七次临时会议审议。

我们特此声明：我们出具本事前认可意见，不表明我们有义务在董事会会议上对上述议案投赞成票。

（二）独立董事关于本次关联交易的独立意见

作为公司的独立董事，我们根据《公司章程》、《公司独立董事工作制度》、《公司关联交易管理办法》等有关规定，本着对公司及

全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，对公司提交第十届董事会第七次临时会议审议的《关于公司、公司控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司与关联方签署《<项目工程合作合同>补充协议（三）》的议案》和《关于公司、公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司与关联方签署《<项目工程合作合同>补充协议（三）》的议案》涉及内容进行了认真的检查和落实，发表如下独立意见：

1. 本次星火公司、武汉公司与关联方泛海集团就北京泛海国际居住区部分工程工期事宜、拆迁委托主体等进行重新约定，并增加本公司为协议主体，符合项目实际情况，内容合法合规。

2. 本次交易的定价原则为按市场价格定价，公允、合理，没有损害公司股东特别是中小股东的利益。

3. 议案表决时，公司关联董事均回避了表决，交易及决策程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《公司关联交易管理办法》等规定。

因此，我们同意上述关联交易事项。

十、备查文件

- （一）公司第十届董事会第七次临时会议决议；
- （二）公司独立董事关于本次关联交易的事前认可意见；
- （三）公司独立董事关于本次关联交易的独立意见；
- （四）《<项目工程合作合同>补充协议（三）》、《<项目工程合作合同>补充协议（三）》。

特此公告。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇二〇年八月二十七日