

关于置业公司调整开发代建项目关联服务条款的公告

本公司及董事局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。

一、关联交易概述

根据珠海港股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 7 月 26 日召开的第九届董事局第二十二次会议决议，公司全资子公司珠海港置业开发有限公司（以下简称“置业公司”）投标参与公司控股股东珠海港控股集团有限公司（以下简称“珠海港集团”）唐家湾生活配套项目的开发代建服务，成功中标并与珠海港集团的全资子公司珠海港恒建设开发有限公司（下称“港恒公司”）签订项目委托合同，约定项目开发建设的委托管理费用按项目实际投资总成本的 10%确定，按照项目投资估算预计项目开发建设的委托管理费用约为 4,937 万元，实际委托管理费用按项目最终实际投资额进行结算。具体内容详见刊登于 2016 年 7 月 27 日、2016 年 8 月 11 日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网的 2016-064 及 2016-072 公告。

现实际开发建设过程中，因土地费用发生变化、工程设计变更、销售延期导致财务费用增加及相关税金增加，该项目总投资预计增加至 94,500 万元。由于总投资大幅增加，但置业公司的代建管理服务没有发生大的变化，经港恒公司与置业公司友好协商，参照行业水平，双方拟签订补充合同，重新约定项目的委托代建管理费用按项目实际投资总成

本的 8%计收，委托代建管理费预计为 7,560 万元，实际按项目最终投资额进行结算，其余合同条款约定不变。

因港恒公司为公司控股股东珠海港集团的全资子公司，公司董事局主席欧辉生先生任珠海港集团董事长，董事周娟女士任珠海港集团董事，本次交易构成关联交易。

上述事项已经公司于 2020 年 12 月 22 日召开第九届董事局第一百一十七次会议审议通过，参与该项议案表决的董事 6 人，同意 6 人，反对 0 人，弃权 0 人，关联董事欧辉生先生、周娟女士已回避表决。本次关联交易经公司独立董事事前认可，并发表独立意见。保荐机构发表了明确同意意见。

上述事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组；无需政府有关部门批准；无需提交公司股东大会审议。

二、关联方基本情况

- 1、公司名称：珠海港恒建设开发有限公司
- 2、统一社会信用代码：91440400MA4UP93NXR
- 3、成立时间：2016 年 05 月 05 日
- 4、注册地址：珠海市高栏港经济区榕树湾 8 号 2401 办公-7 区
- 5、法定代表人：黄文峰
- 6、注册资本：人民币 6,000 万元
- 7、公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 8、经营范围：房地产开发经营、商品房销售、自有物业经营及物业管理。

9、业务发展情况及主要财务数据：

港恒公司业务发展稳健，经营状况正常。截至 2019 年 12 月 31 日，港恒公司经审计的资产总额 894,661,320.78 元，净资产 60,000,000 元，营业收入 0 元，净利润 0 元。截至 2020 年 9 月 30 日，港恒公司未经审计的资产总额 1,021,980,552.66 元，净资产 60,000,000 元，营业收入 0 元，净利润 0 元。

10、主要股东：珠海港集团持有其 100% 股权。

11、关联关系：因其为公司控股股东珠海港集团的全资子公司构成关联关系。

12、信用情况：经通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）等途径核查，港恒公司不属于失信责任主体。

三、关联交易的定价政策及定价依据

上述交易双方将按照公平、公正、公开原则及参照市场定价，协商并签订合同，按合同约定的方式结算。

四、关联交易协议的主要内容

甲方：珠海港恒建设开发有限公司

乙方：珠海港置业开发有限公司

为了促进项目的开发建设，进一步明确甲乙双方的权利义务，经过甲、乙双方友好协商，现就项目委托管理费用签订补充合同如下：

1、双方同意甲方向乙方支付项目的开发建设的委托管理费用，按项目实际投资的总成本的 8% 比例确定，按现项目投资估算预计本项目开发建设的委托管理费用约为 7,560 万元，实际委托管理费用按项目最终

实际投资额进行结算。

2、本补充合同生效后，即成为委托合同不可分割的组成部分，与委托合同具有同等的法律效力。本补充合同与委托合同不一致的，以本补充合同为准。

3、本补充合同壹式肆份，双方各执贰份，自甲乙双方签字盖章后生效。

五、本年年初至 11 月末与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

截止 2020 年 11 月末，置业公司与港恒公司及其控股股东珠海港集团控制的其他关联人累计已发生的关联交易总金额为 3,610,884.15 元。

六、交易的目的和对公司的影响

本次代建项目有助于提升置业公司工程项目建设管理水平和经验，进一步夯实公司港城建设业务的发展基础，同时，基于项目投资总额变动及行业水平，调整开发建设委托管理费用计收比例，提升了项目整体收益。本次交易遵循了平等自愿、互惠互利的原则，协议、交易条件公平合理，符合公司及公司全体股东的整体利益，不会损害中小股东的利益。

七、独立董事及保荐机构的意见

（一）独立董事事前认可和独立意见

该事项在提交董事局会议审议时，经过我们事前认可。该事项符合国家法律、法规和《公司章程》的规定，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。公司董事局审议

本项关联交易议案时，相关关联董事回避表决。关联交易表决程序合法有效，符合《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定。

（二）保荐机构意见

经核查，保荐机构中国银河证券股份有限公司认为：珠海港全资子公司置业公司调整关联交易开发代建项目关联服务条款事项已经公司董事局审议通过，独立董事也对该事项发表了明确同意意见，符合《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》等文件的要求。综上，保荐机构对珠海港全资子公司置业公司调整关联交易开发代建项目关联服务条款事项无异议。

八、备查文件

- 1、珠海港股份有限公司第九届董事局第一百一十七次会议决议；
- 2、独立董事事前认可该事项的书面文件、独立董事意见；
- 3、中国银河证券股份有限公司关于珠海港股份有限公司全资子公司珠海港置业开发有限公司调整关联交易开发代建项目关联服务条款之核查意见。

特此公告

珠海港股份有限公司董事局

2020年12月23日