

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

保荐机构



（住所：北京市西城区金融大街 35 号 2-6 层）

2020 年 12 月

**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**

中国银河证券股份有限公司（以下简称“中国银河证券”、“保荐机构”）作为珠海港股份有限公司（以下简称“珠海港”或“公司”）非公开发行股票保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《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》等有关规定，经审慎核查，就珠海港全资子公司珠海港置业开发有限公司（以下简称“置业公司”）调整关联交易开发代建项目关联服务条款发表核查意见如下：

**一、 关联交易概述**

根据珠海港于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。

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](http://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、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。

## **六、履行的决策程序**

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已经珠海港第九届董事局第一百一十七次会议审议通过，独立董事发表了同意的独立意见。

## **七、保荐机构的核查意见**

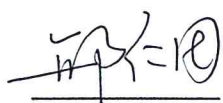
经核查，保荐机构认为：

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。

此页无正文，为《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》之签字盖章页。

保荐代表人：



邢仁田



张 龙

