

国金证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司 持续开展存量商品房交易暨关联交易及调整与华发集团代 建类关联交易的核查意见

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”、“保荐机构”）作为珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”、“公司”）持续督导工作的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号—持续督导》等有关规定，对华发股份持续开展存量商品房交易暨关联交易事项及调整与华发集团代建类关联交易事项进行了核查，具体情况如下：

一、关联交易概述

（一）持续开展存量商品房交易暨关联交易事项

为积极响应党的二十届三中全会关于“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”的工作部署，助力珠海市加快建立租购并举的住房制度，完善“市场+保障”住房供应体系，同时盘活公司存量资产，进一步促进销售，稳定现金流，公司拟与珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）或其子公司开展存量商品房及配套车位交易业务（含达到预售条件的房源，以下合称“存量商品房”）开展存量商品房交易业务，具体如下：

- （1）收购主体：华发集团或其子公司；
- （2）交易金额：不超过人民币120亿元；
- （3）交易方式：包括但不限于直接出售商品房、出售房地产项目公司股权；
- （4）价格确定方式：根据具有相应资质的资产评估公司出具的资产评估报告，确定最终交易价格并签订正式合同；
- （5）用途：助力珠海加快住房租赁供给侧结构性改革，盘活存量房屋，有

效增加保障性、人才安居和商业租赁住房供给，构建租购并举的住房新格局。

为高效、有序地完成相关工作，公司董事局拟提请公司股东大会在前述120亿元的额度内授权公司经营班子具体决定并处理与华发集团上述存量商品房交易业务，包括但不限于合同条款设置、签署及具体执行、确认签约主体、根据股东大会授权的定价方式确定具体交易价格等事宜，授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开2024年年度股东大会之日止。

本次关联交易已经公司独立董事专门会议事前审议并取得全体独立董事一致同意，并经公司于2024年8月9日召开的第十届董事局第四十二次会议审议通过。本次交易尚需提交公司股东大会审议，关联股东将在股东大会上回避表决。

（二）调整与华发集团代建类关联交易事项

为避免同业竞争，根据华发集团出具的承诺函，华发集团及其下属子公司将房地产项目托管给公司，托管内容为工程全流程管理、营销管理、注册商标许可使用等，公司第十届董事局第三十八次会议和2023年年度股东大会审议通过了上述托管事项。

经协商，拟调整托管费用及托管内容，调整后的模式如下：

商标使用费收费费率为实际销售回款金额的0.4%-1%；工程全流程管理费费率为项目实际建设总投资的5%-7%；营销管理费费率为实际销售回款金额的1.8%-3%（不含渠道费）。此外将营销渠道中的全民营销业务委托给公司，如经全民营销成交的物业，公司收取全民营销服务费，费率为实际使用全民营销成交物业的销售回款额的1.0%-2.0%。

根据市场、项目情况，并经各方协商，可以在托管期间设置考核机制：

1、工程考核机制，视情况给予公司一定奖励，奖励金额合计不超过工程全流程管理费的10%。因公司原因导致委托项目每逾期一个里程碑节点或发生重大不良影响的，分别按照不超过工程全流程管理费总额的2%付违约金。

2、营销考核机制，根据营销考核结果进行营销管理费（全民营销服务费不适用本考核条款）支付。目标综合完成率>90%，全额收取当年度营销管理费；80%≤目标综合完成率<90%，按95%收取当年度营销管理费；目标综合完成率<80%，按90%收取当年度营销管理费。

上述托管费率适用于已托管项目（尾盘除外）及未来新增托管项目。公司董事局拟提请股东大会审议前述托管事项，并授权公司经营班子在前述托管内容及费率范围内根据市场、项目具体情况决定、调整各托管项目的具体条款及后续执行，有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2024 年年度股东大会之日止。

本次关联交易已经公司独立董事专门会议事前审议并取得全体独立董事一致同意，并经公司于 2024 年 8 月 9 日召开的第十届董事局第四十二次会议审议通过。本次交易尚需提交公司股东大会审议，关联股东将在股东大会上回避表决。

二、关联关系及关联方基本情况

（一）关联关系

华发集团为公司控股股东，为公司关联方，本次交易构成关联交易。

（二）关联方基本情况

1、关联方名称：珠海华发集团有限公司

2、统一社会信用代码：91440400190363258N

3、法定代表人：李光宁

4、成立日期：1986 年 05 月 14 日

5、注册资本：人民币 1,691,978.971564 万元

6、住所：珠海市拱北联安路 9 号

7、经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

8、最近一年又一期主要财务数据：

截至 2023 年 12 月 31 日（经审计），总资产为 72,964,895.62 万元，负债总额为 55,440,072.86 万元，净资产为 17,524,822.77 万元；2023 年度实现营业收入 17,568,687.87 万元，净利润 524,445.31 万元。

截至 2024 年 3 月 31 日（未经审计），总资产为 75,283,406.48 万元，负债总额为 57,708,103.52 万元，净资产为 17,575,302.96 万元；2024 年 1-3 月实现营业收入 3,603,732.21 万元，净利润 137,936.00 万元。

9、股东信息及持股比例：珠海市国有资产监督管理委员会持有华发集团 93.51%股权，广东省财政厅持有华发集团 6.49%股权。

10、截至公告披露日，华发集团资信状况正常，未被列为失信被执行人。

三、持续开展存量商品房交易标的基本情况

（一）交易标的

公司及子公司持有的存量商品房。

（二）关联交易的定价政策和定价依据

根据具有相应资质的资产评估公司出具的资产评估报告，确定最终交易价格并签订正式合同。

四、本次交易的目的和对公司的影响

持续开展存量商品房交易暨关联交易事项是公司为了积极响应党的二十届三中全会关于“加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式”的工作部署，助力珠海市加快住房租赁供给侧结构性改革，构建租购并举的住房新格局。本次交易对公司存量资产盘活、销售和现金流增长具有积极影响，符合公司的发展战略以及全体股东的利益。

调整与华发集团代建类关联交易事项系根据华发集团就同业竞争向公司出具的承诺函，华发集团将与公司形成同业竞争的项目托管给公司，交易的定价遵循公平合理的原则，以市场同类服务为定价原则，关联交易价格公允。

五、审议程序

公司于2024年8月9日召开了第十届董事局独立董事专门会议2024年第五次会议审议通过了《关于与华发集团持续开展存量商品房交易暨关联交易的议案》及《关于调整与华发集团代建类关联交易的议案》，公司独立董事一致同意将该议案提交公司第十届董事局第四十二次会议审议。

公司于2024年8月9日召开的第十届董事局第四十二次会议审议通过了《关于与华发集团持续开展存量商品房交易暨关联交易的议案》及《关于调整与华发集团代建类关联交易的议案》，上述关联交易事项尚需提交公司股东大会审议。

六、保荐机构核查意见

经核查，国金证券认为：持续开展存量商品房交易对公司存量资产盘活、销售和现金流增长具有积极影响，符合公司的发展战略以及全体股东的利益。

根据华发集团就同业竞争向公司出具的承诺函，华发集团将与公司形成同业竞争的项目托管给公司，交易的定价遵循公平合理的原则，以市场同类服务为定价原则，关联交易价格公允。

本次关联交易事项已经公司独立董事专门会议及董事局会议审议批准，尚需提交公司股东大会审议通过后实施，符合《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定的要求。

综上，保荐机构国金证券对华发股份持续开展存量商品房交易暨关联交易事项及调整与华发集团代建类关联事项无异议。

（以下无正文）

(本页无正文,为《国金证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司持续开展存量商品房交易暨关联交易及调整与华发集团代建类关联交易的核查意见》之签署页)

保荐代表人签名: 朱 垚 鹏
朱垚鹏

解 明
解 明

国金证券股份有限公司
2024年8月9日

