

## 珠海华发实业股份有限公司澄清说明公告

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。

近日,公司关注到有媒体针对公司关联交易、关联融资成本、受托管理关联方项目等内容进行了报道。公司关注到上述报道后进行了认真核实,现就上述报道说明如下:

### 一、关于公司日常关联交易情况的说明

#### (一) 日常关联交易总体情况

2017年至2019年第三季度,公司营业收入分别为199.17亿元、236.99亿元、194.38亿元,日常关联交易总金额分别为6.58亿元、4.75亿元、3.31亿元,日常关联交易总金额占营业收入的比例分别为3.30%、2.00%、1.70%。

#### (二) 关于日常关联交易收入的说明

公司2018年度日常关联交易收入总额为1.61亿元,占营业收入总额的比例为0.68%;2019年度预计日常关联交易收入总额为1.91亿元,2019年前3季度实际日常关联交易收入为1.12亿元,占同期营业收入的比例为0.58%。

公司是以房产开发销售为主的房地产开发企业,辅以设计、文化传播、装饰装修、商业等房地产上下游配套产业,故公司收入的客户结构多为购房的自然人客户,日常关联交易收入主要来自于配套产业,因此关联交易收入金额及占比均不高。

#### (三) 关于日常关联交易支出的说明

2018年度日常关联交易支出总额为3.14亿元,2019年度预计日常关联交易支出总额为4.03亿元,2019年前3季度实际日常关联支出总额为2.19亿元。

日常关联交易支出中金额较大的是物业管理费及营销推广费,2018年、2019年上述两类费用占当期日常关联交易支出的比例在60%-70%。其他关联交易支出

包括融资承销和担保等金融服务、教育服务和其他咨询服务等。2019 年度日常关联交易支出增加的主要原因是公司销售和业务规模增长，在建在售项目增加，对应的劳务和服务采购相应增加。

公司控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）为综合性企业集团，业务覆盖城市运营、房地产开发（以华发股份为主体）、金融产业、产业投资、商贸服务、现代服务等领域，具备丰富的产业链及资源，且在珠海区域具备较强的专业优势和品牌优势，能够与公司主业形成良好的协同效应。因此在交易定价符合市场化水平的前提下，经审慎研究考察对比后，公司选择向华发集团采购物业管理、营销推广、融资承销担保、教育服务等相关服务。

2019 年公司前三季度累计采购支付现金 114.61 亿元，预计 2019 年度关联交易支出占公司总体采购总额的 3.52%，比例较低。同时，根据华发集团公开披露的财务报告测算，华发集团非房地产业务板块向公司提供劳务及服务的收入占华发集团总体营业收入的比重较小。如 2018 年度，公司关联交易支出总金额 3.14 亿元，占华发集团非房地产业务板块营业收入的比例仅为 1.02%。

## 二、关于公司关联融资成本的说明

截止 2019 年 9 月 30 日，公司向非关联方融资的利率区间为 4.35%-9.50%，公司向华发集团融资的平均利率为 6.83%，处于上述利率区间。公司与华发集团之间的关联融资利率公允，并未损害上市公司利益；上述关联融资与其他融资方式相比，对增信措施要求较低，额度更有保障，资金审批及发放效率较快，使用灵活，更能有效支持公司资金需求，对公司现金流有着积极正面的稳定作用，亦体现了控股股东对上市公司的支持。

## 三、关于公司受托管理关联方项目的说明

华发集团名下项目主要为一级土地开发项目的配套开发用地以及由政府划拨或直接作为出资资产用以促进区域建设发展的政策性用地。上述项目主要为公司不具备参与资格、不符合公司战略区域布局或不符合公司投资收益标准的项目。华发集团为积极履行避免同业竞争的承诺，将上述项目的开发建设及销售托管给公司，并支付一定的托管费用，该托管费率是在参考房地产开发委托经营管理业

务的市场价格水平基础上确定，价格公允。

根据公司与华发集团签署的《托管协议》，华发集团承担项目开发建设、推广、销售所需的资金、成本、税费等，而公司仅承担与项目工程管理、营销管理有关的内部管理成本。公司仅作为服务输出方，无需代垫资金，不存在资金风险；且公司以销售额作为收费基数，服务收益不受项目公司盈亏影响，风险较小，这与公司独立开发房地产项目不同，后者需投入大量资金、人力及运营管理成本，并承担项目投资亏损风险。

#### 四、关于公司负债率情况的说明

2015年至2018年度，公司总资产由916.36亿元增长至1,822.09亿元，增长了98.84%；营业收入由83.42亿元增长至236.99亿元，增长了184.09%；归属于上市公司股东的净利润由7.08亿元增长至22.84亿元，增长了222.60%；销售金额由133亿元增长至582亿元，增长了337.59%。与公司规模和业绩快速增长相对应的是负债阶段性的增长。

截至2019年9月30日，公司资产负债率83.09%。公司目前的负债率水平是与公司的发展战略和发展阶段相匹配的，且风险可控。后续公司将通过不断提升精细化管理水平，加快项目周转速度，提高项目去化率，加快资金回笼速度，创新融资方式，进一步优化公司资产负债结构。

本公司郑重提醒广大投资者：本公司发布的信息以公告为准，请广大投资者理性投资，注意风险。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇一九年十二月二十日