

珠海华发实业股份有限公司
关于确认 2024 年度日常关联交易情况及
预计 2025 年度日常关联交易的公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

- 本次日常关联交易事项尚需提交公司股东大会审议。
- 日常关联交易对上市公司的影响：珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）与控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）及其子公司日常关联交易系公司正常经营所需，交易遵循公平、公正的市场原则，不会对公司的独立性带来影响，也不会对公司财务状况和经营成果产生不利影响。

一、2024 年度日常关联交易执行情况

（一）主要日常关联交易执行情况

公司 2024 年度主要日常关联交易预算金额为 1,635,000,000 元，实际发生金额为 1,243,501,825 元，实际发生额未超出 2024 年预计金额。具体如下：

单位：元

关联交易类别	关联人	2024 年预计金额	2024 年实际发生额
向关联人出售资产、商品	华发集团及其子公司	21,955,000	18,914,093
向关联人提供劳务、服务		407,719,000	317,327,538
向关联人收取租金		63,811,000	70,336,721
向关联人购买资产、商品		301,215,000	229,304,778
接受关联人提供的劳务、服务		659,434,000	506,832,701
向关联人支付租金		180,866,000	100,785,994
合计		1,635,000,000	1,243,501,825

（二）与维业建设集团股份有限公司工程类日常关联交易

公司 2024 年度与维业建设集团股份有限公司（原“深圳市维业装饰集团股份有限公司”，包括其全资、控股子公司，以下简称“维业股份”）的工程类日常

关联交易预算金额为 100 亿元，实际发生金额为 37.28 亿元，实际发生额未超出 2024 年预计金额。

（三）与珠海华发集团财务有限公司金融类日常关联交易

公司 2024 年度预计日最高存款限额为不超过 250 亿元，申请贷款及授信额度为人民币 260 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日，存款余额 66.69 亿元，贷款余额 50.83 亿元。

（四）与其他关联方金融类日常关联交易

公司 2024 年度预计向珠海华发投资控股集团有限公司（以下简称“华发投控”）及其控股的下属公司申请保函额度、融资额度不超过 150 亿元（含本数，下同），截至 2024 年 12 月 31 日，保函余额 10.23 亿元，累计担保费 0.06 亿元，向华发投控及其下属公司拆入资金余额为人民币 69.70 亿元，累计利息 1.81 亿元；预计与由关联自然人担任董事、高管的金融机构开展金融类日常关联交易，包括存款、贷款、申请融资授信额度等，日最高存款限额为不超过 20 亿元，申请贷款及融资授信额度人民币 40 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日存款余额 0.22 亿元，融资余额 9.29 亿元，累计融资利息 0.43 亿元。

（五）与华发集团代建类日常关联交易

为避免同业竞争，根据华发集团就避免同业竞争而出具的承诺函，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。2024 年，公司为华发集团代建费用合计为 4.45 亿元

（六）与华发集团存量商品房交易类日常关联交易

公司与华发集团或其子公司开展存量商品房及配套车位（含达到预售条件的房源，以下合称“存量商品房”）交易业务，具体情况详见公司于 2024 年 8 月 10 日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：2024-040）。2024 年，交易金额合计为 35.05 亿元。

二、2025 年度日常关联交易预计情况

（一）主要日常关联交易

公司预计 2025 年度可能与华发集团及其子公司发生的主要日常关联交易金额为 1,389,324,687 元。具体如下：

单位：元

关联交易类别	关联方	2025年预计金额	占同类业务比例(%)	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	2024年实际发生额	占同类业务比例(%)
向关联人出售资产、商品	华发集团及其子公司	62,341,178	0.11	159,545	18,914,093	0.03
向关联人提供劳务、服务		371,474,620	10.66	35,984,855	317,327,538	9.10
向关联人收取租金		107,993,679	13.70	3,385,555	70,336,721	8.92
向关联人购买资产、商品		247,501,303	0.98	701,365	229,304,778	0.91
接受关联人提供的劳务、服务		499,786,141	13.66	20,516,467	506,832,701	13.85
向关联人支付租金		100,227,765	59.49	1,861,580	100,785,994	59.82
合计		1,389,324,687		62,609,368	1,243,501,825	

(二) 工程类日常关联交易

为提高公司经营效率，确保公司房地产项目开发建设进度，结合公司 2025 年度房地产投资计划、项目开发建设情况，公司预计 2025 年度通过包括但不限于招投标等形式与维业股份新产生合同总额约为 50 亿元的建筑工程总承包及建筑装饰装修类业务。对于通过招投标程序产生的业务其额度预计基于 100%中标率假设，由于招标人在每项具体工程招标时需按照中国国家相关招投标法律法规进行，并依据招标文件确定的评标标准和方法确定中标人，因此维业股份虽然可以参与投标，但并不能保证一定中标。上述业务可能涉及工程总承包项目，相比较其他业务，其单笔合同金额较大；且由于建筑工程总承包及建筑装饰装修业务建设周期一般较长，因此上述合同的签订与当期会计处理存在一定的时间差异。

公司董事局提请公司股东大会在前述 50 亿元的额度内授权公司经营班子依据招标结果及相关法律法规和公司管理制度等规定，具体决定并处理与维业股份上述业务合同条款设置、签署及具体执行等事宜，授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2025 年年度股东大会之日止。

(三) 与财务公司日常关联交易

公司拟与珠海华发集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）开展金融类日常关联交易，包括存款、贷款、申请授信额度等。具体如下：

1、进行存款业务，日最高存款限额为不超过 250 亿元，存款利率为 0.35%~3.5%；

2、向财务公司申请贷款及授信额度人民币 260 亿元，贷款利率为 4.5%~6%。

上述存款、贷款及授信额度可以循环使用。

公司董事局提请股东大会审议前述存款、贷款及授信事项，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔存款、贷款及授信的具体事项，授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2025 年年度股东大会之日止。

（四）与华发集团代建类日常关联交易

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。

商标使用费收费费率为实际销售回款金额的 0.4%-0.5%；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%-2.5%（含营销涉及的第三方费用，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金额的 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 $\geq 90\%$ ，全额收取当年度营销管理费； $80\% \leq$ 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。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 2025 年年度股东大会之日止。

（五）与其他关联方金融类日常关联交易

1、向华发投控申请保函额度、融资额度合计不超过 150 亿元。

2、与由关联自然人担任董事、高管的金融机构开展金融类日常关联交易，包括存款、贷款、申请融资授信额度等。日最高存款限额为不超过 20 亿元；申请贷款及融资授信额度人民币 60 亿元。

上述存贷款、保函费率、融资利率参照市场价格确定，相关额度可循环使用。拟提请股东大会审议前述关联交易事项，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔存贷款、保函、融资的具体事项。上述关联交易事项以及相关授权事项的有效期为股东大会审议通过之日起至召开 2025 年年度股东大会之日止。

（六）与华发集团存量商品房交易类日常关联交易

公司与华发集团及其子公司开展存量商品房交易，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，交易总金额不超过人民币 60 亿元。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。

公司董事局拟提请股东大会在前述 60 亿元的额度内授权公司经营班子具体决定并处理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 2025 年年度股东大会之日止。

华发集团为本公司的控股股东，财务公司、维业股份、华发投控为华发集团的子公司，公司与上述公司属于同一实际控制人下的关联方；公司部分董事在上述金融机构担任董事职务。上述交易构成关联交易。

上述关联交易金额超过公司最近一期经审计净资产的 5%，尚需提交股东大会审议。

三、关联方介绍

（一）珠海华发集团有限公司

1、统一社会信用代码：91440400190363258N

2、法定代表人：李光宁

3、成立日期：1986年05月14日

4、注册资本：人民币1,691,978.971564万元

5、住所：珠海市拱北联安路9号

6、经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；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）

7、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9月30日（未经审计），总资产为73,838,878.59万元，负债总额为55,799,654.75万元，净资产为18,039,223.84万元；2024年1-9月实现营业收入11,004,550.44万元，净利润294,777.47万元。

（二）珠海华发集团财务有限公司

1、统一社会信用代码：9144040007788756XY

2、法定代表人：许继莉

3、成立日期：2013年9月

4、注册资本：人民币50亿元

5、住所：珠海市横琴新区十字门中央商务区横琴国际金融中心大厦第26层

6、经营范围：许可项目：企业集团财务公司服务。（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）

7、股东信息及持股比例：华发集团为控股股东，直接持有30%股权。

8、最近一年主要财务数据：

截至 2024 年 12 月 31 日止，总资产为 4,383,256.18 万元，负债总额为 3,705,738.34 万元，净资产为 677,517.84 万元；2024 年实现营业收入 94,540.59 万元，净利润 76,193.47 万元。

（三）维业建设集团股份有限公司

1、统一社会信用代码：91440300192287527J

2、法定代表人：张巍

3、成立日期：1994 年 10 月 18 日

4、注册资本：人民币 20,805.67 万元

5、注册地址：深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101

6、经营范围：建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。

7、股东信息及持股比例：华发集团间接持有维业股份 29.99%的股权。

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 1,312,649.31 万元，负债总额为 1,230,478.78 万元，净资产为 82,170.53 万元；2023 年度实现营业收入 1,552,896.46 万元，净利润 2,037.35 万元。

截至 2024 年 9 月 30 日（未经审计），总资产为 1,436,322.33 万元，负债总额为 1,347,156.95 万元，净资产为 89,165.38 万元；2024 年三季度实现营业收入 953,866.96 万元，净利润 1,331.28 万元。

（四）珠海华发投资控股集团有限公司

1、统一社会信用代码：91440400052401412R

2、法定代表人：谢伟

3、成立日期：2012 年 7 月 31 日

4、注册资本：2,000,000 万人民币

5、住所：珠海市横琴新区华金街 58 号横琴国际金融中心大厦 3001

6、经营范围：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；企业管理咨询；企业总部管理。

7、股东信息及持股比例：华发集团、珠海华发综合发展有限公司分别持有华发投控 57.74%、42.26%的股权。

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 8,144,996.81 万元，负债总额为 3,295,234.00 万元，净资产为 4,849,762.81 万元；2023 年度实现营业收入 241,824.31 万元，净利润 182,594.06 万元。

截至 2024 年 9 月 30 日（未经审计），总资产为 8,502,485.15 万元，负债总额为 3,316,611.76 万元，净资产为 5,185,873.38 万元；2024 年 1-9 月实现营业收入 186,205.26 万元，净利润 111,692.35 万元。

（五）珠海华润银行股份有限公司

1、统一社会信用代码：9144040019260094XE

2、法定代表人：宗少俊

3、成立日期：1996 年 12 月 27 日

4、注册资本：853,326.9667 万人民币

5、住所：广东省珠海市吉大九洲大道东 1346 号

6、经营范围：许可项目：银行业务；外汇业务；结汇、售汇业务；公募证券投资基金销售。（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）。

7、股东信息及持股比例：华润股份有限公司持有 49.777%股权，为控股股东。

8、最近一年又一期财务状况：

截至 2023 年 12 月 31 日（经审计），总资产为 38,888,059.15 万元，负债总额为 35,662,421.79 万元，净资产为 3,225,637.36 万元；2023 年度实现营业收入 680,042.79 万元，净利润 140,165.24 万元。

截至 2024 年 9 月 30 日（未经审计），总资产为 42,785,250.59 万元，负债总额为 39,540,216.16 万元，净资产为 3,245,034.43 万元；2024 年 1-9 月实现营业收入 502,289.06 万元，净利润 33,234.77 万元。

（六）横琴人寿保险有限公司

1、统一社会信用代码：91440400MA4W4A803M

2、法定代表人：钱仲华

3、成立日期：2016年12月28日

4、注册资本：313,725.4902元人民币

5、注册地址：珠海市横琴新区华金街58号39层

6、经营范围：许可项目：保险业务。（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）

7、股东信息及持股比例：珠海铎创投资管理有限公司持有横琴人寿49%的股权，为第一大股东。

8、最近一年又一期财务状况：

截至2023年12月31日（经审计），总资产为3,995,236.61万元，负债总额为4,046,905.85万元，净资产为-51,669.24万元；2023年度实现营业收入999,761.13万元，净利润-77,197.72万元。

截至2024年9月30日（未经审计），总资产为4,202,735.62万元，负债总额为4,112,967.39万元，净资产为89,768.23万元；2024年1-9月实现营业收入829,734.60万元，净利润-37,583.18万元。

四、关联交易的主要内容和定价政策

上述关联交易的主要内容为采购与销售资产或商品、接受与提供劳务、收取和支付租金、代建以及各类金融服务等，交易的定价遵循公平合理的原则，均以市场同类产品或服务为定价原则，关联交易价格公允。

五、关联交易的目的以及上述关联交易对上市公司的影响

本公司及子公司与上述关联方之间的日常关联交易，能充分利用关联方拥有的资源和优势，满足公司及下属子公司日常生产经营的业务及资金需求，发挥协同效应，促进公司业务发展。日常关联交易属于正常生产经营往来，不会影响本公司独立性，亦不会对关联方产生依赖性，对本公司正常经营活动及财务状况无重大影响。

六、关联交易履行的程序

公司于2025年3月14日召开第十届董事局独立董事专门会议2025年第一次会议，审议通过了《关于确认公司2024年度日常关联交易执行情况及预计2025年度日常关联交易的议案》，一致同意将该议案提交公司第十届董事局第五十一次会议审议。

公司召开的第十届董事局第五十一次会议审议通过了《关于确认公司 2024 年度日常关联交易执行情况及预计 2025 年度日常关联交易的议案》（表决结果：8 票赞成、0 票反对、0 票弃权，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避了表决），并授权公司经营班子具体办理相关事宜。上述日常关联交易事项尚需提交公司股东大会审议，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇二五年三月十五日