

## 珠海华金资本股份有限公司

### 关于智汇湾创新中心项目续签委托运营合同暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、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

1、2021年10月19日，本公司召开的第十届董事会第八次会议对《关于签订智汇湾创新中心项目委托运营合同暨关联交易的议案》进行了审议表决，同意由下属子公司珠海华金智汇湾创业投资有限公司（以下简称“智汇湾公司”或“甲方”）与珠海华发产业园运营管理有限公司（以下简称“产业园公司”或“乙方”）签订《委托运营管理合同》（以下简称“合同”），委托其为项目开展一系列预招商和运营管理事务，借助专业团队，快速聚拢人气，以促进园区顺利开园并有序高效运作。委托金额总计不超过5,783,210元，委托期限为2021年10月12日至2021年12月31日。2021年度，经双方结算，智汇湾公司与产业园公司实际发生的合同金额为4,116,703.85元。

鉴于前次委托已到期，根据项目的运营需要，经友好协商，拟继续与产业园公司签订《委托运营管理合同》，本次拟签合同为三年，即自合同签订生效之日起至2024年12月31日止，总计金额合计为不超过49,695,345元。

2、智汇湾公司为本公司的全资子公司，本公司控股股东为珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称“华实控股”），产业园公司为华实控股的全资子公司。华实控股为珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）的全资子公司。本公司董事长郭瑾女士兼任华实控股董事长，本公司副董事长及总裁谢浩先生兼任华实控股董事，本公司董事李光宁先生兼任华发集团总经理，本公司董事邹超勇先生兼任华发集团董事。按照深圳证券交易所《股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易，关联董事郭瑾、谢浩、李光宁、邹超勇回避表决。

3、2022年3月22日，本公司召开的第十届董事会第十一次会议对《关于智汇湾创新中心项目续签委托运营合同暨关联交易的议案》进行了审议表决，表决结果：7票同意，0票反对，0票弃权，议案审议通过。本次关联交易尚需经公司股东大会审

议通过，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需经过其他有关部门批准。

## 二、关联交易方的基本情况

公司名称：珠海华发产业园运营管理有限公司

统一信用代码：91440400MA53NM987G

注册资本：1,000 万元

企业性质：有限责任公司

注册地址：珠海市横琴新区金融产业发展基地 9 号楼二层 2-12

法定代表人：石小星

成立日期：2019 年 8 月 29 日

经营范围：产业园区和孵化器的运营管理，科技平台的运营管理，高新技术企业的孵化与服务；投资咨询，企业管理咨询、商务咨询（法律、知识产权）；产业项目的招商运营，产业研究、招商策划、招商培训、招商活动的策划组织；物业租售，企业营销策划，企业事务代理；科学技术的交流与服务，会务服务，展览展示服务；公关活动组织策划，文化艺术交流策划，企业培训、媒体代理、文化传媒。

股东信息及持股比例：珠海华发实体产业投资控股有限公司 100%

主要财务数据：截至 2021 年 12 月 31 日，总资产 3,068 万元，净资产 605 万元；2021 年度实现营业收入 2,117 万元，净利润 300 万元。

截至 2021 年 9 月 30 日，总资产 343 万元，净资产-400 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 4.7 万元，净利润-705 万元。

经查询本次交易对手方产业园公司不属于失信被执行人。

## 三、交易的定价政策

本次交易的委托服务价格采用市场化定价原则，在平等、自愿、协商一致的基础上确定价格。运营管理费依据年度预算，包含乙方在开展下述相关专业服务工作中所产生的相关费用，具体包括但不限于客户拓展、产业服务机构和招商渠道拓展、产业招商、物业管理咨询、智慧园区平台运营、孵化加速服务、产业增值服务、购买其他第三方专业服务所产生的相关费用、项目日常运营开支以及乙方服务酬金等。上述定价公允合理，不存在损害公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情形。

## 四、协议的主要内容

### 1. 委托管理职责及内容

乙方在委托范围内对标的资产进行运营管理，负责日常运营维护、招商拓客、宣传推广、物业租售、智慧园区运营、产业增值服务等，充分发挥乙方的专业优势，确保标的资产的安全运营并实现标的资产的保值增值，按照年度经营计划完成相关任务指标及协助甲方履行与政府签订的项目投资协议、项目监管协议内的各项责任与义务，最大限度地维护甲方合法权益。

2. 委托期限：自合同签订生效之日起至 2024 年 12 月 31 日。

### 3. 甲方的权利义务

委托期限内，甲方对乙方经营管理标的资产享有监督权，有权对乙方实施的经营管理行为提出意见、建议；甲方有权要求乙方定期或不定期向甲方报告标的资产经营管理情况，乙方应当予以配合；甲方应按时、足额向乙方支付委托运营费用，直接支付项目水、电费用；甲方根据乙方需求，免费为乙方提供办公场地和设施设备，满足拎包入驻条件；甲方全力支持乙方的招商运营工作，协助开展交通、产业配套完善、资质申报、政策扶持、平台引进、活动举办等工作；甲方应当为乙方经营管理标的资产提供必要的协助；甲方对于乙方在委托管理期间对工程建设、工程设备改造、环境提升、客户服务、费用支付等事项提出的书面意见、请示及资金、用印申请等，为确保快速响应企业的入驻需求和入驻企业的服务诉求，提高客户满意度，避免客户流失，甲方应当在收到书面意见、申请后 5 个工作日内给予答复，逾期未答复的，视为甲方同意乙方的建议、要求、申请等；甲方应保证及时向乙方提供与本项目招商运营有关的规划设计方案、施工图纸、装修方案、测绘报告、产权证等各种资料，向乙方提供有关本项目物业运营管理过程中所必须具备的法律文件及政府批文等相关文件。

### 4. 乙方的权利义务

(1) 乙方抽调精干的项目运营管理服务团队为甲方服务，乙方须配备专业的招商团队和运营团队。

(2) 乙方负责项目的资产管理及日常维护，并根据协商约定的授权范围和已经审批的权限，自主、高效、有序地开展项目运营管理工作，包括但不限于以下内容：产业规划、园区招商、产业运营服务、宣传推广、品牌建设、园区物业咨询等与项目运营相关的其他工作。未经由甲方审批同意的，乙方无权实施；乙方对项目园区仅享有在本合同约定的范围内的经营管理权，而无任何处置权，处置包括但不限于：抵押、

转让、赠与等可能导致权利主体发生变化或权利行使受到制约的行为。

(3) 乙方应无条件配合向甲方定期提供项目园区相关的资料、数据；应于每月第7个工作日前向甲方报送前一个月项目园区资料，包括但不限于销售情况、租赁情况、回款情况、近期重大经营计划、重大经营事项、预算外资金使用计划等方面的工作以及出现的问题等。如有必要，还应当提供资料：1) 新签订的租售合同明细表（应包括合同的名称、当事方、标的、金额、支付比例、当月付款、累计付款、期限、签订日期、事项以及履行进展状况）；2) 招商及其变更、经济签证及工程洽商等经济类函件台账。

(4) 为确保甲方履行监管职责之目的，乙方应于每次向甲方申请运营费用时，向甲方提供后续资金使用计划，内容应包括运营相关费用、销售费用、管理费用和税金支付等用款事项及额度支付安排。

(5) 乙方在发起有关项目园区的销售合同、租赁合同、保险合同、物业管理合同、装修改造维修工程施工合同等的用印申请前，必须先完成乙方的内部审核流程，并提供乙方内部审批单复印件。

(6) 项目园区在经营管理过程中遇到重大潜在风险，已经或可能对甲方合法权益产生影响时，乙方应及时向甲方报告，并采取必要措施防止不利影响的扩大。

(7) 委托期限内，乙方不得实施任何损坏项目园区的行为。未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围改变项目园区主体结构的，须在甲方规定的时间内恢复项目园区原状并赔偿给甲方造成的损失。

(8) 本合同终止后，乙方应当将其在委托期限内取得的与项目园区的全部文件资料移交给甲方，包括但不限于租赁合同、销售合同、物业管理合同、装修、改造、维修工程施工合同、保险合同及其他影响项目园区权益的文件、证件及附属资料。

(9) 负责编制每年度工作方案（方案包括工作目标、经营计划和预算），以此作为履行本合同、取得运营费用等事项的基础。工作目标、经营计划和预算经甲方确定后执行。

(10) 依据获得的授权范围和已经批准的权限，负责自主选定招商对象，拟定并组织乙方各相关部门审查销售合同、租赁协议等相关法律文件，催缴租金、履约保证金，追缴买受人及承租人的违约金，办理销售类特殊事项具体包括但不限于退房、换房、更名、加减名、变更付款方式及退租结算等手续，并将租金及相关费用归缴给甲

方指定账户。

(11) 选定第三方服务机构和供应商，签订并执行相关合同；负责项目园区的安全生产、消防管理等工作，接受甲方及有关部门的监督和检查，并对其提出的要求进行整改。

#### 5. 经营管理收益及其支付

(1) 委托期限内项目园区产生的所有收益均归甲方所有。

(2) 为确保委托运营合法合规，提高运营服务效率，保障客户体验满意度，委托期限内，与资产相关的租赁、销售行为产生的收入，由客户遵本合同甲乙双方的约定支付到甲方账户。

#### 6. 费用约定和支付方式

(1) 乙方在本协议项下的服务费用为运营管理费（含税）。本合同金额总计不超过 49,695,345 元，其中，2022 年度金额总结算不超过 15,616,364 元，2023 年度金额总结算不超过 19,599,838 元，2024 年度金额总结算不超过 14,479,143 元，具体金额以年度结算为准。

运营管理费中的不同费用类别，按以下方式进行支付：

对于 2022 年“开办费”：在合同生效之日起的 1 个月内，甲方予以支付。

对于 2022-2024 年“运营服务费”：于当年 6 月底，甲方按照“1.5 元/m<sup>2</sup>/月\*项目计容面积\*已实际运营月份数”向乙方支付相关费用，剩余部分待乙方向甲方提交上一年年度决算报告并经甲方确认后的 15 个工作日内予以支付。

对于 2022-2024 年“运营成本”：于当年 6 月底，甲方向乙方支付该费用的 30%，剩余部分需待乙方向甲方提交上一年年度决算报告并经甲方确认后的 15 个工作日内，甲方再予以据实支付。

对于 2023 年“分包方服务费”：于当年 6 月底，甲方向乙方支付该费用的 50%，剩余部分需待乙方向甲方提交上一年年度决算报告并经甲方确认后的 15 个工作日内，甲方再予以支付。

对于 2022-2024 年“需业主补贴的物业费”：在当年前三个季度，需于每季度的最后一个月月底，乙方向甲方提交本季度的物业费收入及成本支出明细和物业管理成果报告，甲方在确认上述文件后的 15 个工作日内据实支付需差额补贴的费用；第四季度的该笔费用需乙方提交上一年年度决算报告并经甲方确认后的 15 个工作日内，

甲方再予以据实支付。

乙方以书面形式向甲方申请支付前述约定的费用前，需同时向甲方提供当期应支付的相应金额的发票。

#### **五、关联交易的目的及对公司的影响**

本次与产业园公司续签合同，有利于公司借助产业园公司的专业团队的力量，推进智汇湾项目的顺利运营，在产融结合的大背景下吸引更多有实力的产业落地，聚集创新能力，孵化有潜力的企业，打造优质产业园品牌。

#### **六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额**

2022年1月1日至今，除本次会议审议的关联交易外，本公司及公司控股子公司与公司关联方华发集团及关联方发生关联交易金额累计约140万元。

#### **七、独立董事事前认可和独立意见**

本公司独立董事黄燕飞、王怀兵、窦欢、安寿辉事前同意本次关联交易，并发表如下独立意见：

经核查，我们认为，本次续签委托运营合同系公司经营发展所需，具有必要性和合理性，有利于公司借助委托运营方的综合优势，实现对相关产业的招商与落地，符合公司利益与长远发展目标。本次关联交易事项公开、公正、公平，定价公允，不存在损害公司和中小股东利益的行为。本次关联交易事项决策程序符合相关法律、法规的要求，关联董事均回避表决，表决程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及公司章程的规定。我们同意该议案。

#### **八、备查文件**

- 1、公司第十届董事会第十一次会议决议；
- 2、独立董事关于本次关联交易事项的事前认可及独立意见；
- 3、委托运营管理合同。

特此公告。

珠海华金资本股份有限公司董事会

2022年3月24日