

## 珠海华发实业股份有限公司

### 关于合作开发珠海大道北 17199 地块、金湾区西湖片区启动区 17191 地块、金湾区三灶 17196 及 17197 地块的公告

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。

#### 一、合作开发概述

2017 年 11 月 3 日,鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司(以下简称“鹤山碧桂园”)通过公开竞买方式取得位于珠海市香洲区珠海大道北地块(挂牌序号为 17199 号,以下简称“17199 地块”)以及珠海市金湾区西湖片区启动区省道 S272 西侧、山湖海路南侧地块(挂牌序号为 17191 号,以下简称“17191 地块”)的国有土地使用权。

2017 年 11 月 8 日,鹤山碧桂园通过公开竞买方式取得珠海市金湾区三灶镇丹凤四路东侧两宗地块的国有土地使用权(挂牌序号分别为 17196 号、17197 号,以下分别简称“17196 地块”、“17197 地块”)。

为进一步深耕珠海市场,扩大公司土地储备,充分发挥合作双方的优势,降低项目经营风险,经友好协商,公司全资子公司珠海华发房地产开发有限公司(以下简称“珠海华发”)、珠海华郡房产开发有限公司(以下简称“珠海华郡”)就合作开发 17199 地块、17191 地块分别与鹤山碧桂园签署了《关于珠海市香洲区珠海大道北 17199 地块合作开发协议》(以下简称“《17199 地块合作协议》”)及《补充协议一》、《关于珠海市金湾区西湖片区启动区 17191 地块合作开发协议》(以下简称“《17191 地块合作协议》”)及《补充协议一》;同时就合作开发 17196 地块、17197 地块事宜,珠海华郡分别与鹤山碧桂园及湖北清能投资发展集团有限公司(以下简称“湖北清能”)分别签署了《关于珠海市金湾区三灶 17196 地块合作开发协议》(以下简称“《17196 地块合作协议》”)及《关于珠海市金湾区三灶 17197 地块合作开发协议》(以下简称“《17197 地块合作协议》”)。

本次合作事项属于公司 2016 年度股东大会授权范围内，并已履行内部决策程序。本次合作事项未构成关联交易，亦未构成重大资产重组。本次合作不存在重大法律障碍。

## 二、合作项目情况及合作对方情况介绍

### (一) 17199 地块

#### 1、地块基本情况

地块位于珠海市香洲区珠海大道北、珠海大桥东侧，占地：81,545.39 平方米，容积率： $1.0 < R \leq 2.2$ ，最大计容面积 179,399.86 m<sup>2</sup>，建筑密度：一级建筑覆盖率 $\leq 28\%$ ；二级建筑覆盖率 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高：100 米（沿河建筑限高控制在 40 米以下，沿用地南边市政规划道路建筑限高控制在 100 米以下，其余建筑控制在 60 米以下），用地性质：二类居住用地。

#### 2、项目公司情况

名称：珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440400MA511HBY7X

成立日期：2017 年 11 月

注册资本：人民币 200 万元

法定代表人：杨文杰

住所：珠海市香洲区九洲大道西 2021 号 B 座 13 层 02 室之一

股权结构：鹤山碧桂园持股 100%。

#### 3、合作对方基本情况

公司名称：鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司

统一社会信用代码：9144078406516943XR

成立日期：2013 年 4 月

注册资本：26,000 万元

法定代表人：杨文杰

住所：鹤山市共和镇鸡笼岗

经营范围：房地产开发、商品房销售。

股权结构：佛山市顺德区碧桂园地产有限公司持股 100%。

最近一年财务数据：截止 2016 年 12 月 31 日，总资产为 7,331,731,277.19 元，净资产为 245,549,707.69 元；2016 年度营业收入为 375,478,563.92 元，净利润为 1,613,437.64 元。

## （二）17191 地块基本情况

### 1、地块基本情况

地块位于珠海市金湾区西湖片区启动区省道 S272 西侧、山湖海路南侧，占地：84,345.52 平方米，容积率： $1.0 < R \leq 2.5$ ，最大计容面积 210,863.8 m<sup>2</sup>，建筑密度：一级建筑覆盖率 $\leq 28\%$ ；二级建筑覆盖率 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高：60 米、局部 80-100 米（该部分建筑单元不得超过总建筑单元数的 40%，其中 100 米不得超过总建筑单元数的 15%），用地性质：二类居住用地；需配建 21,703.79 m<sup>2</sup>的人才住房和公共租赁住房。

### 2、项目公司基本情况

名称：珠海市碧湖房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440400MA5111WRXR

成立日期：2017 年 11 月

注册资本：500 万元

法定代表人：杨文杰

住所：珠海市金湾区航空新城规划展览馆三楼 312-88 房

股权结构：鹤山碧桂园持股 100%。

3、合作对方基本情况：鹤山碧桂园，其基本情况详见 17199 地块合作对方基本情况。

## （三）17196 地块

### 1、地块基本情况

地块位于珠海市金湾区三灶镇丹凤四路东侧，占地：36,588.16 平方米，容积率： $1.0 < R \leq 1.8$ ，最大计容面积 65,858.69 m<sup>2</sup>，建筑密度：一级建筑覆盖率 $\leq 28\%$ ；二级建筑覆盖率 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高：60 米，用地性质：二类住宅用地；需按住宅建筑面积中的 10%配建人才住房和公共租赁住房。

### 2、项目公司基本情况

名称：珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440400MA511K6D1U

成立日期：2017 年 11 月

注册资本：200 万元

法定代表人：杨文杰

住所：珠海市金湾区三灶镇金海工业区金桥大厦第二层 205 室 B 区

股权结构：鹤山碧桂园持股 100%。

### 3、合作对方基本情况

合作对方 1：

鹤山碧桂园，其基本情况详见珠海大道北 17199 地块合作对方基本情况。

合作对方 2：

名称：湖北清能投资发展集团有限公司

统一社会信用代码：914200006703775874

成立日期：2008 年 2 月

注册资本：294,042.91 万元

法定代表人：朱万奎

住所：湖北省武汉市武昌区中华路 57 号

经营范围：能源投资；酒店、物业投资；房地产开发投资；旅游产业投资；环保工程投资；电力、机电、机械产品生产、销售相关的经营实体投资；从事酒店、物业经营和管理；工程咨询及建设；自有资产的收购、管理和处置；物业出租。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

股权结构：湖北省人民政府国有资产监督管理委员会持股 52.93%，中国长江电力股份有限公司持股 43.20%，国电资本控股有限公司持股 3.87%。

最近一年财务状况：截止 2016 年 12 月 31 日，总资产 10,504,067,419.05 元，净资产 3,783,361,844.86 元；2016 年度营业收入 3,053,533,450.65 元，净利润 338,888,427.62 元。

#### （四）17197 地块

##### 1、地块基本情况

地块位于珠海市金湾区三灶镇丹凤四路东侧，占地：28,752.54 平方米，容积率： $1.0 < R \leq 1.8$ ，最大计容面积 51,754.57  $m^2$ ，建筑密度：一级建筑覆盖率  $\leq 28\%$ ；二级建筑覆盖率  $\leq 20\%$ ，绿地率  $\geq 35\%$ ，建筑限高：60 米，用地性质：二类住宅用地；需按住宅建筑面积中的 10%配建人才住房和公共租赁住房。

##### 2、项目公司基本情况

名称：珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440400MA511KMC5C

成立日期：2017 年 11 月

注册资本：200 万元

法定代表人：杨文杰

住所：珠海市金湾区三灶镇金海工业区金桥大厦第二层 205 室 C 区

股权结构：鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司持股 100%。

3、合作对方同 17196 地块合作对方一致。

### 三、合作开发协议主要内容

（一）《17199 地块合作开发协议》及《补充协议一》

#### 1、合同各方

甲方：鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司

乙方：珠海华发房地产开发有限公司

目标公司：珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司

#### 2、目标地块的地价款及税、费支付

甲乙双方一致确认，目标地块总地价款（含相关利息）及相关税费由甲乙双方按照本协议约定持有的目标公司股权比例承担，通过向目标公司投入注册资本金及股东借款进行支付。

如乙方未按上述约定投入目标地块地价款（含地价款利息）及相关税费的，除应按年利率 20% 的标准向甲方支付应投未投部分款项的利息外，并向甲方支付应投未投部分款项 10% 的违约金，且乙方须提供同等占用时长资金供甲方使用或从目标公司应分配给乙方的任何资金中将同等占用时长资金直接调剂给甲方使用；违约超过 5 日的，视为乙方放弃合作，本合同解除。

#### 3、增资

甲乙双方一致同意以货币向目标公司增资，其中甲方增资 4.98 亿元，乙方增资 5 亿元；增资完成后，目标公司的注册资本变更为人民币 10 亿元，甲方持股 50%，乙方持股 50%。

#### 4、目标激励售价

甲乙双方一致确认，若目标地块所开发建设商品住宅（不含商铺、车位）按可售计容建筑面积计算的带装修含税销售均价超出双方约定的目标激励售价的，则销售均价超出部分的 5% 将作为销售溢价奖励分配给甲方，销售均价超出

部分的 2.5%将作为销售溢价奖励分配给乙方，上述目标激励售价由甲方提出并经目标公司董事会一致通过后最终确定。

## 5、公司治理

(1) 目标公司设股东会，股东会是目标公司的最高权力机构。由甲乙双方共同组成并按照股东的实际出资比例行使表决权。

(2) 目标公司设董事会。增资后乙方向目标公司选派 2 名董事，甲方选派 1 名董事，最终目标公司董事会由 3 人组成，董事长兼法定代表人由甲方选派人员担任。董事会决议经公司全体董事二分之一以上(含二分之一)同意方可通过。

(3) 目标公司不设监事会，由甲乙双方各指派一名监事。监事列席董事会会议，但无表决权。

## 6、资金管理

目标公司应支付的目标地块成交价款、税、费等款项按本协议约定由甲乙双方按股权比例投入，双方投入的资金可由目标公司通过前端融资所得资金进行偿还（按股权比例分配），为此乙方同意目标公司成立后即可由甲方开展前端融资工作，并在增资扩股时对目标公司的前端融资情况（包括融资金额及融资成本）予以认可且配合目标公司办理相关融资手续。

甲方前期所缴纳的目标地块的地价款（含竞买保证金），乙方按本协议约定的股权比例计算应承担的部分，根据同等资金同等时间占用的原则，由乙方提供同等时长占用资金或由目标公司从前端融资所得资金中优先无息出借给甲方使用，若系目标公司从前端融资所得资金中出借资金给甲方使用的，上述目标公司出借资金期间届满后，甲方应及时将资金归还给目标公司，目标公司在此期间过程中为融得出借给甲方资金的融资成本由乙方承担。

若协议一方同意其投入的土地成交价款无需目标公司从前端融资所得资金中进行偿还的（不使用前端融资资金的），则前端融资所得资金由协议另一方使用，但对应的融资成本由该资金使用方承担，且若该部分融资所得需股东提供担保的，由该资金使用方提供。

任一方股东未经其他股东同意，不得挪用目标公司的资金；但在目标公司账面存在闲置资金时，在满足该项目开发未来三个月资金使用的前提下，各股东可以按照股权比例调用闲置资金，如任一股东未能对等投入或未按本协议约定对目标公司融资对等提供担保的，在超额投入方优先调用超额投入部分及利息后，曾

存在过未对等投入资金行为的股东方可调用的目标公司闲置资金以其投入的股东借款及其利息为限,即目标公司偿还完其全部股东借款及其利息后,未对等投入方不得调用目标公司资金,此时对于目标公司仍有闲置资金的由超额投入或足额提供担保的股东方按其实际投入比例或其对目标公司融资金额实际提供担保比例(两者取较高者)调用。

#### 7、违约责任

本协议约定的目标公司增资扩股完成后,未经另一方书面同意,任意一方不得对外转让目标公司股权(但为实施激励计划,需向各方股东团队跟投合伙企业、各方股东关联公司转让股权的除外)或质押目标公司股权或提前退出目标公司,否则视为违约,违约方应向守约方一次性支付人民币 2000 万元的违约金。

甲乙双方未按照本协议第四条约定向目标公司支付增资款的,每逾期一天,应向守约方支付逾期应付款项万分之二的违约金;但最迟不得逾期 1 个月,否则,视为延迟付款方退出本协议的合作,且延迟付款方还应向守约方支付人民币 2000 万元的违约金。

甲乙双方任何一方未能在本协议第四条约定期限内,配合各方前往工商行政主管部门办理工商变更登记手续(含未提供有效的增资所需工商资料)的,每逾期一天,应分别向守约方支付 10 万元的违约金;逾期达 3 天的,守约方有权解除本协议,且违约方应按目标地块土地价款的 10%向守约方支付违约金。

乙方未能按本协议约定配合甲方办理前端融资手续的,则视为乙方违约,甲方有权要求乙方按年利率 20%的标准向甲方支付资金占用期间的利息,该利息可由甲方从目标公司应支付给乙方的任何款项中扣除,且甲方同时有权要求乙方一次性向甲方支付占用资金 10%的违约金。

前端融资资金按本协议所述的最终资金使用方,在目标地块具备办理“开发贷”的融资条件(以取得银行同意贷款批复为准)或目标地块具备销售条件(以两者孰先为准)时,并收到目标公司发出的书面通知后 15 个工作日内,未能按时通过包括但不限于以自有资金偿清前端融资、以自身或自身实际控制人提供抵押及/或担保等手段解除目标地块的阶段性抵押(如有),导致目标项目无法顺利办理“开发贷”及/或销售的,则视为该资金使用方违约。违约方除继续承担实际使用前端融资的融资成本外,守约方有权要求该违约方按年利率 20%的标准支付超期使用前端融资资金的利息,同时守约方可要求违约方一次性支付其使用资金总额 10%的违约金,上述利息和违约金由守约方从目标公司应支付给该违约方

的任何款项中扣除。

(二) 《17191 地块合作开发协议》及《补充协议一》

1、合同各方

甲方：鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司

乙方：珠海华郡房产开发有限公司

目标公司：珠海市碧湖房地产开发有限公司

2、目标地块的地价款及税、费支付

甲乙双方一致确认，目标地块总地价款（含相关利息）及相关税费由甲乙双方按照本协议约定持有的目标公司股权比例承担，通过向目标公司投入注册资本金及股东借款进行支付。

如乙方未按上述约定投入目标地块地价款（含地价款利息）及相关税费的，除应按年利率 20%的标准向甲方支付应投未投部分款项的利息外，并向甲方支付应投未投部分款项 10%的违约金，且乙方须提供同等占用时长资金供甲方使用或从目标公司应分配给乙方的任何资金中将同等占用时长资金直接调剂给甲方使用；违约超过 5 日的，视为乙方放弃合作，本合同解除。

3、增资

甲乙双方一致同意以货币向目标公司增资，其中甲方增资 4.95 亿元，乙方增资 5 亿元；增资完成后，目标公司的注册资本变更为人民币 10 亿元，甲方持股 50%，乙方持股 50%。

4、目标激励售价

甲乙双方一致确认，若目标地块所开发建设商品住宅（不含商铺、车位）按可售计容建筑面积计算的带装修含税销售均价超出双方约定的目标激励售价的，则销售均价超出部分的 5%将作为销售溢价奖励分配给甲方，销售均价超出部分的 2.5%将作为销售溢价奖励分配给乙方，上述目标激励售价由甲方提出并经目标公司董事会一致通过后最终确定。

5、目标公司的治理结构、资金管理及违约责任等相关约定同《17199 地块合作开发协议》约定的一致。

(三) 《17196 地块合作开发协议》

1、合作各方

甲方：鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司



乙方：珠海华郡房产开发有限公司

丙方：湖北清能投资发展集团有限公司

目标公司：珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司

## 2、目标地块的地价款及税、费支付

甲乙丙三方一致确认，上述目标地块总地价款（含相关利息）及相关税费合计由协议各方按照本协议约定持有的目标公司股权比例承担，通过向目标公司投入注册资本金及股东借款进行支付。

如乙丙中任一方未按上述约定投入目标地块地价款（含地价款利息）及相关税费的（下称“违约方”），协议其它方有权直接代该违约方支付（协议其它方均同意代为支付的，按股权比例分摊代为支付款项），违约方须提供同等占用时长资金供代为支付方使用或从目标公司应分配给违约方的任何资金中将同等占用时长资金直接调剂给代为支付方使用，代为支付方并可按年利率 20%的标准要求该违约方支付资金占用利息，同时代为支付方可要求违约方一次性支付代为支付金额 10%的违约金；违约超过 3 日的，视为该违约方放弃合作，其所占有的目标公司股权归守约方按实际投入资金比例分配。

## 3、增资

甲乙丙三方一致同意以货币向目标公司增资，其中甲方增资额为 71,400,000 元，乙方增资额为 73,400,000 元、丙方增资额为 53,200,000 元；增资完成后，目标公司的注册资本变更为人民币 200,000,000 元，股东及其持股比例变更为：甲方持股 36.70%，乙方持股 36.70%，丙方持股 26.60%。

## 4、目标激励售价

协议各方一致确认，若目标地块所开发建设的商品住宅（不含商铺，车位）按可售计容建筑面积计算的带装修含税销售均价超出各方约定的目标激励售价的，则销售均价超出部分的 10%将全部作为销售溢价奖励分配给各股东方，其中的 50%分配给甲方，剩余的 50%由乙丙两方按股权比例分配。上述目标激励售价由甲方提出并经目标公司董事会一致通过后最终确定。

## 5、目标公司的经营管理

（1）目标公司设股东会，股东会是目标公司的最高权力机构，由甲乙丙三方共同组成并按照股东实际出资比例行使表决权。

（2）目标公司设董事会。增资后乙方向目标公司选派 3 名董事，协议其它各方各选派 1 名董事，最终目标公司董事会由 5 人组成，董事长兼法定代表人由甲方选派人员担任。董事会决议经公司全体董事二分之一以上（含二分之一）同

意方可通过。

(3) 目标公司设监事会，公司的监事会由三方各委派一名监事组成。

## 6、目标公司资金管理

目标公司应支付的目标地块成交价款、税、费等费用按本协议约定由协议各方按股权比例投入，各方投入的资金可由目标公司通过前端融资进行偿还（按股权比例分配），为此各方一致同意目标公司成立后即可由甲方开展前端融资工作，并在增资扩股时对目标公司的前端融资情况（包括融资金额及融资成本）予以认可且配合目标公司办理相关融资手续。

甲方前期所缴纳的目标地块的地价款（含竞买保证金）中，乙丙两方按本协议约定的股权比例计算分别应承担的部分，根据资金同等时间占用的原则由乙丙两方提供同等时长占用资金或由目标公司从前端融资所得资金中优先无息出借给甲方使用，若系目标公司从前端融资所得资金中出借资金给甲方使用的，上述目标公司出借资金期间届满后，甲方应及时将资金归还给目标公司，目标公司在此期间过程中为融得出借给甲方资金的融资成本由未提供同等时长占用资金的股东方承担。

若协议一方同意其投入的土地成交价款无需目标公司从前端融资所得资金中进行偿还的（不使用前端融资资金的），或目标公司前端融资所得资金归还协议各方投入的目标地块款后尚有剩余的，则前端融资所得资金的富余部分可由协议其它方按股权比例分配使用，但资金使用方需按其实际使用比例承担富余部分资金的融资成本，且若该部分融资所得需股东提供担保的，由资金使用方提供。

目标公司经营过程中所需资金（不包含本协议第三条的目标地块成交价款、税、费及第四条的增资款）在项目满足银行开发贷款条件的情况下优先由目标公司通过“开发贷”融资解决，如融资不足或无法融资的，则通过甲乙丙三方按本协议约定的股权比例投入注册资本或股东借款的方式解决，若任一股东未按目标公司通知的付款时间足额向目标公司提供股东借款且逾期超过 10 日的，则其它方有权就该部分资金按持有的股权比例直接向目标公司提供股东借款，未能对等提供股东借款方应按超额投入金额向超额投入方支付资金占用费（标准按同期中国人民银行颁布的一年期（含一年）基准贷款利率），且未能对等提供股东借款方应将其所持目标公司股权质押给超额投入方，并应就其应投未投部分按每年 20%的标准向超额投入方支付违约金，该违约金计算至未足额提供资金股东向目标公司补足资金之日止。该违约金可在未对等提供股东借款方应分配税后利润中直接调减，在目标公司进行利润分配时，按违约金金额相应调减违约方应分

配利润，同时调增超额投入方应分配利润。

任一方股东未经其他股东同意，不得挪用目标公司的资金；但在目标公司账面存在闲置资金时，在满足该项目开发未来三个月资金使用的前提下，各股东可以按照股权比例调用闲置资金，如任一股东未能对等投入或未按本协议约定对目标公司融资对等提供担保的，在超额投入方优先调用超额投入部分及利息后，曾存在过未对等投入资金行为的股东方可调用的目标公司闲置资金以其投入的股东借款及其利息为限，即目标公司偿还完其全部股东借款及其利息后，未对等投入方不得调用目标公司资金，此时对于目标公司仍有闲置资金的由超额投入或足额提供担保的股东方按其实际投入比例或其对目标公司融资金额实际提供担保比例（两者取较高者）调用。

## 7、违约责任

本协议第四条约定的目标公司增资扩股完成后，未经其余各方书面同意，任意一方不得对外转让目标公司股权（但为实施激励计划，需向各方股东团队跟投合伙企业、操盘方集团公司转让股权的除外）或质押目标公司股权或提前退出任一目标公司，否则视为违约，违约方应分别向守约方一次性支付人民币 2000 万元的违约金。

甲乙丙三方未按照本协议第四条约定向目标公司支付增资款的，每逾期一天，应分别向守约方支付逾期应付款项万分之二的违约金；但最迟不得逾期 1 个月，否则，视为延迟付款方退出本协议的合作，则延迟付款方的股权归守约方股东按股权比例享有，延迟付款方还应分别向守约方股东支付人民币 2000 万元的违约金。

甲乙丙三方任何一方未能在本协议第四条约定期限内，配合各方前往工商行政主管部门办理工商变更登记手续（含未提供有效的增资所需工商资料）的，每逾期一天，应分别向守约方支付 10 万元的违约金；逾期达 3 日的，视为该违约方放弃合作，该违约方的股权归守约方股东按股权比例享有，且违约方应按目标地块土地价款的 10% 向守约方支付违约金，该违约金由守约方股东按股权比例分配。

乙丙两方任何一方未能按本协议约定配合甲方办理前端融资手续的，则视为该方违约，甲方有权要求该违约方按年利率 20% 的标准向甲方支付资金占用期间的利息，该利息可由甲方从目标公司应支付给该违约方的任何款项中扣除，且甲方同时有权要求该违约方一次性向甲方支付占用资金 10% 的违约金。

前端融资资金按本协议所述的最终资金使用方，在目标地块具备办理“开发

贷”的融资条件（以取得银行同意贷款批复为准）或目标地块具备销售条件（以两者孰先为准）时，并收到目标公司发出的书面通知后 15 个工作日内，未能按时通过包括但不限于以自有资金偿清前端融资、以自身或自身实际控制人提供抵押及/或担保等手段解除目标地块的阶段性抵押（如有），导致目标项目无法顺利办理“开发贷”及/或销售的，则视为该资金使用方违约。违约方除继续承担实际使用前端融资的融资成本外，守约方有权要求该违约方按年利率 20% 的标准向守约方支付超期使用前端融资资金的利息，同时守约方可要求违约方一次性支付其使用资金总额 10% 的违约金，上述利息和违约金由守约方按股权比例享有，且可由守约方从目标公司应支付给该违约方的任何款项中扣除。

#### （四）《17197 地块合作协议》

##### 1、合作各方

甲方：鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司

乙方：珠海华郡房产开发有限公司

丙方：湖北清能投资发展集团有限公司

目标公司：珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司

##### 2、目标地块的地价款及税、费支付

甲乙丙三方一致确认，上述目标地块总地价款（含相关利息）及相关税费由协议各方按照本协议约定持有的目标公司股权比例承担，通过向目标公司投入注册资本金及股东借款进行支付。

如乙丙中任一方未按上述约定投入目标地块地价款（含地价款利息）及相关税费的（下称“违约方”），协议其它方有权直接代该违约方支付（协议其它方均同意代为支付的，按股权比例分摊代为支付款项），违约方须提供同等占用时长资金供代为支付方使用或从目标公司应分配给违约方的任何资金中将同等占用时长资金直接调剂给代为支付方使用，代为支付方并可按年利率 20% 的标准要求该违约方支付资金占用利息，同时代为支付方可要求违约方一次性支付代为支付金额 10% 的违约金；违约超过 3 日的，视为该违约方放弃合作，其所占有的目标公司股权归守约方按实际投入资金比例分配。

##### 3、增资

甲乙丙三方一致同意以货币向目标公司增资，其中甲方增资额为 53,050,000 元，乙方增资额为 55,050,000 元、丙方增资额为 39,900,000 元；增资完成后，目标公司的注册资本变更为人民币 150,000,000 元，股东及其持股比例变更为：甲方持股 36.70%，乙方持股 36.70%，丙方持股 26.60%。

#### 4、目标激励售价

协议各方一致确认，若目标地块所开发建设商品住宅（不含商铺，车位）按可售计容建筑面积计算的带装修含税销售均价超出各方约定的目标激励售价的，则销售均价超出部分的 10%将全部作为销售溢价奖励分配给各股东方，其中的 50%分配给甲方，剩余的 50%由乙丙两方按股权比例分配。上述目标激励售价由甲方提出并经目标公司董事会一致通过后最终确定。

5、目标公司的治理结构、资金管理及违约责任等相关约定同《17196 地块合作开发协议》约定的内容一致。

#### 四、合作开发对公司的影响

上述合作有利于充分发挥合作双方的优势，实现优势互补，分散经营风险，提高项目收益率，进一步扩大公司在珠海市场的土地储备，符合公司的发展战略。

#### 五、备查文件

1、《关于珠海市香洲区珠海大道北 17199 地块合作开发协议》及《补充协议一》；

2、《关于珠海市金湾区西湖片区启动区 17191 地块合作开发协议》及《补充协议一》；

3、《关于珠海市金湾区三灶 17196 地块合作开发协议》；

4、《关于珠海市金湾区三灶 17197 地块合作开发协议》。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司  
董事局

二〇一七年十二月十五日