

珠海华发实业股份有限公司
关于与华金证券有限责任公司签署《租赁合同》暨关联交易
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。

重要内容提示:

●公司下属子公司上海铨鹏置业发展有限公司（以下简称“上海铨鹏”）通过珠海产权交易中心以首年租金 5,242,239.50 元的竞拍价格成功竞得上海市普陀区曹杨路 430 号（以下简称“标的物业”）的租赁权。依据上述中标结果，上海铨鹏拟与标的物业权属人华金证券有限责任公司（以下简称“华金证券”）签署《租赁合同》，合同期限为 20 年。

●本次交易构成关联交易，交易总金额预计为人民币 10,840 万元。

●本次交易已经公司第八届董事局第五十九次会议授权。本次交易无需提交公司股东大会审议。

●除日常关联交易及本次关联交易外，过去 12 个月内公司与华金证券并无其他关联交易。

●本次关联交易对本公司持续经营能力无不良影响，不会对本公司未来财务状况造成不良影响。

一、关联交易概述

公司下属子公司上海铨鹏通过珠海产权交易中心以首年租金 5,242,239.50 元的竞拍价格成功竞得上海市普陀区曹杨路 430 号的租赁权。依据上述中标结果，上海铨鹏拟与标的物业权属人华金证券签署《租赁合同》，合同期限为 20 年。经过初步静态测算，《租赁合同》涉及的关联交易总金额预计为人民币 10,840 万元。

珠海金融投资控股有限公司（以下简称“珠海金控”）为华金证券的实际控制人，珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）为珠海金控的控股股东，华发集团亦为本公司的控股股东，本次交易构成关联交易。

公司第八届董事局第五十九次会议以八票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于竞拍上海市普陀区曹杨路 430 号办公楼租赁权暨关联交易的议案》，授权公司下属子公司上海铨鹏参与标的物业租赁权的竞拍；如竞拍成功，授权上海铨鹏依据竞拍结果与标的物业权属人签订《租赁合同》并具体办理相关事宜。本次交易构成关联交易，关联董事李光宁、刘亚非、谢伟回避表决。本次关联交易金额未超过公司最近一期经审计净资产的 5%，本次交易无需提交公司股东大会审议。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

珠海金控为华金证券的实际控制人，华发集团为珠海金控的控股股东，华发集团亦为本公司的控股股东。

（二）关联方基本情况

- 1、名称：华金证券有限责任公司
- 2、成立日期：2000 年 9 月
- 3、法定代表人：宋卫东
- 4、注册资本：人民币 128,000 万
- 5、住所地：上海市浦东新区杨高南路 759 号 30 层
- 6、经营范围：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销，代销金融产品，证券资产管理，融资融券。（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）。

7、主要股东或实际控制人：珠海金控为华金证券的实际控制人。

8、华金证券最近一年财务状况：截止 2014 年 12 月 31 日，华金证券总资产为 2,276,570,551.17 元，净资产为 1,249,045,378.17 元；2014 年度营业收入为 98,345,251.37 元，净利润为 5,007,908.43 元。

三、关联交易标的基本情况

- 1、本次关联交易类别为租入资产。

2、标的物业基本情况：标的物业坐落于上海市普陀区曹杨路 430 号（内环线以内），用地面积 1,626.00 m²；用地性质为办公楼；权属人为华金证券；土地使用权类型为出让；地上建筑物包含一栋主楼六层、副楼五层的 L 型写字楼和一栋单层锅炉房，本次出租建筑面积共 7,181.15 m²，主楼 6 层、副楼 5 层，首层层高 5.4 米，标准层层高 3 米，标准层建筑面积约 1,250 m²/层。

3、权属说明：标的物业权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、协议主要内容

（一）租赁标的基本概况

- 1、租赁标的：上海市普陀区曹杨路 430 号办公楼
- 2、租赁标的的面积：租赁标的建筑面积为 7,181.15 m²

（二）租赁标的使用、整改及维修

1、本合同项下租赁标的仅作办公楼用途，未经甲方（华金证券）同意不得随意更改。

2、乙方（上海铨鹏）应按工商管理部门核发的营业执照登记的经营范围内使用租赁标的，不得改作它用。所产生的振动、噪音、气味、烟雾或者其他污染，须符合我国及本地相关法律、法规。

3、租赁标的交付后，经甲方同意乙方可以按实际情况要求对租赁标的进行整改及装修。甲方给予乙方九个月的装修免租期（从实际交付之日起计算之日起计算），整改装修费用由乙方承担。

4、乙方可将租赁标的对外部分分租，对外分租必须征得甲方书面同意，分租项目不得超出甲方规定的经营范围，分租期不能超过本合同约定的出租期限，乙方签订分租合同后须送壹份给甲方备案。

（三）租赁期限

租赁期共 20 年，自双方办理交接手续次日起算。

（四）租赁标的租金、履约保证金、其他费用的计算及支付办法

1、租金：

- （1）租金底价为 2.0 元/m²/天，即免租期届满后的首年租金为：7,181.15

平方米×2.0元/ m²/天×365天=5,242,239.50元。

(2) 租金每五年递增5%。

2、租金交纳的起始时间：租金自双方办理交接手续次日开始计收。

3、履约保证金的支付办法：本合同签订之日起10日内，乙方应当缴纳壹佰贰拾玖万贰仟陆佰零柒元整（¥1,292,607.00）作为租赁合同履行的履约保证金。

(五) 权利义务

1、乙方不按本合同约定交付租金，甲方有权收取滞纳金（每逾付一日，乙方应向甲方支付其应付而未付租金千分之一的滞纳金，直至履行完毕之日止，逾期一个月未交纳租金，并经甲方催告一次后5日内仍未交纳，甲方有权解除本合同）。

2、经甲方书面同意，乙方可以将本合同项下标的物业转租，但如承租人转租物业的租金标准超过前5年租金两倍（即4.0元/ m²/天），则超过部分的租金由承租人与出租方按50%：50%的比例分配。

(六) 违约责任

1、任何一方未能履行本合同项下的义务均视为违约，应承担相应的违约责任。如出现重大违约给对方造成严重损失时，违约方应对受损害方给予相应赔偿。

2、因甲方违约致使本合同于期满前解除的，甲方须对乙方做出如下赔偿：

(1) 甲方须退还已收的尚未履行期间的租金。

(2) 甲方须退还乙方所交履约保证金，并对乙方因此遭受的损失予以赔偿。

3、因乙方的违约致使本合同于期满前解除的，乙方应在3日内结算应付租金及相关费用，搬离并交还租赁标的，并须对甲方做出如下赔偿：

(1) 乙方所交履约保证金不予退回；

(2) 乙方须赔偿甲方因此而遭受的损失。

五、关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响

公司承租后将对该物业进行重新装修改造投资，之后进行转租经营，自负盈亏。本次关联交易有利于充分发挥公司房地产专业化经营的优势，拓展公司在上海的业务范围和利润来源。本次关联交易对本公司持续经营能力无不良影响，不会对本公司未来财务状况造成不良影响。

六、独立董事意见

根据中国证监会有关规定，本公司独立董事张学兵、王全洲、陈世敏、江华对上述关联交易发表意见如下：

1、本次关联交易事项有利于充分发挥公司房地产专业化经营的优势，拓展公司在上海的业务范围和利润来源；该事项公开、公正、公平，定价公允，未损害股东特别是中小股东的权益。

2、本次关联交易事项表决过程中关联董事均回避表决，决策程序符合相关法律、法规的要求，符合《公司章程》和本公司《关联交易管理制度》的规定。

七、备查文件目录

- 1、第八届董事局第五十九次会议决议；
- 2、经独立董事签字确认的独立意见；
- 3、《租赁合同》。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司
董事局
二〇一五年七月八日