1
证券代码：000507 证券简称：珠海港 公告编号：2013-070

珠海港股份有限公司关于珠海港置业开发有限公司承接
神华粤电珠海港生活配套区项目代理开发建设业务
的关联交易公告

本公司及其董事局全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚
假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述
为促进珠海港口经济的发展，推动港城一体化进程，珠海港控股
集团有限公司（以下简称“珠海港集团”）的全资子公司珠海港华开
发建设有限公司（以下简称“港华公司”）拟为神华粤电珠海港煤炭
码头有限责任公司（以下简称“神华公司”）定向开发神华粤电珠海
港生活配套区项目（以下简称“神华项目”）。
基于对珠海港股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司珠
海港置业开发有限公司（以下简称“置业公司”）在工程项目建设、
管理能力和经验方面的充分信任，经双方协商一致，港华公司拟与置
业公司签订《神华粤电珠海港生活配套区项目委托合同》（以下简称
“委托合同”），委托置业公司全面负责神华项目开发建设的代建管理
及项目楼盘销售工作，并向置业公司支付委托管理费用 1000 万元，
另提取项目净利润的 10%作为置业公司的酬金。
因港华公司系公司大股东珠海港集团的全资企业，公司董事局主
席欧辉生先生同时兼任珠海港集团董事长，董事鲁涛先生同时兼任珠
海港集团董事，公司与港华公司存在关联关系。本次交易构成公司的

2
关联交易。
本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的
重大资产重组。无需政府有关部门批准。根据公司对神华项目未来盈
利的初步测算，本次关联交易涉及的金额未达到深圳证券交易所《股
票上市规则》和《公司章程》规定的需提交股东大会审议的金额标准，
因此本次事项无需公司股东大会批准。未来如果触及相关标准，公司
将按照规定提交股东大会审议。
上述事项已经 2013 年 8 月 14 日召开的公司第八届董事局第二十
八次会议审议通过，参与该项议案表决的董事 7 人，同意 7 人。关联董
事欧辉生先生、鲁涛先生回避表决。
二、关联方基本情况
珠海港华开发建设有限公司。企业性质：有限责任公司（法人独
资），成立于 2013 年 7 月，注册资本人民币 200 万元，注册地址及主
要办公地址：珠海市高栏港经济区榕树湾 8 号 2401 办公室-6 区，法
定代表人：黄文峰，经营范围：房地产开发经营、商品房销售、自有
物业租赁及物业管理。地税登记证号： 440401075065693。
港华公司是公司第一大股东珠海港集团的全资子公司，与公司存
在关联关系。
三、关联交易标的基本情况
本次港华公司拟委托置业公司全面负责神华项目开发建设的代
建管理及项目楼盘销售工作，项目具体情况如下：
项目名称：神华粤电珠海港生活配套区项目；
项目位置：珠海市平沙镇升平大道南侧；
项目用地面积：2.5 万平方米；

3
项目建设规模：地上建筑面积约为 5 万平方米（具体以政府批准
的规划设计方案为准）；
规划土地用途：住宅、商业；
项目拟建物业类型：住宅、商业等；
项目建设周期：约 31 个月。
根据双方拟签订的委托合同，港华公司委托置业公司全面负责神
华项目的开发建设，并将项目的部分住宅定向销售给神华公司的员
工，其余部分物业由置业公司协助向公开市场销售。委托时间自委托
合同签订之日起，至项目通过竣工验收，完成确权、移交，且缺陷责
任期满之日止。港华公司将向置业公司支付委托管理费用 1000 万元，
另提取项目净利润的 10%作为置业公司的酬金。
四、交易的定价政策及定价依据
鉴于神华项目具有定向开发、部分定向销售的特殊性，不能完全
参照一般商业性房地产项目代建管理及代理销售的市场收费标准，因
此港华公司与置业公司本着公平、公正、合理的原则进行协商后，结
合行业惯例和项目实际情况，商定了置业公司的报酬由委托管理费用
和酬金两部分组成。其中，根据项目开发进度计划及置业公司所需投
入人力等资源，双方商定委托管理费用为 1000 万元；同时，为激励
置业公司在项目开发过程中更有效控制成本，双方商定提取项目净利
润的 10%作为置业公司的酬金，未来项目净利润的核算将遵循公开、
公平、合理的原则。
五、交易协议的主要内容
双方拟签署委托合同，由港华公司（甲方）委托置业公司（乙方）
全面负责神华项目开发建设的代建管理及项目楼盘销售工作。
（一）甲方委托乙方全面负责珠海市平沙镇升平大道南侧房地产

4
项目的开发建设，并将项目的部分住宅定向销售给神华粤电珠海港煤
炭码头有限责任公司的员工，其余部分物业乙方协助甲方进行销售。
委托工作包括项目前期策划、规划设计、工程建设和项目营销等环节
的房地产项目全过程开发管理。
（二）甲方作为开发建设主体，负责项目开发建设资金的筹措和
投资。项目开发建设和销售中涉及的各项事务均以甲方名义办理，相
关文件以甲方名义出具，相关合同/协议以甲方名义签署及履行。
（三）委托时间自本合同签订之日起，至项目通过竣工验收，完
成确权、移交，且缺陷责任期满之日止。
（四）甲方向乙方支付本项目开发建设的委托管理费用总额：
￥1000.00 万元（大写：壹仟万元整），双方同意委托管理费用分四期
支付。
（五）甲方另提取项目净利润的 10%作为乙方的酬金。在项目销
售面积达到总建筑面积的 90%后，双方进行项目利润的核算。甲方在
双方核定利润后十五个工作日内支付上述酬金。
（六）乙方发生额外工作的，如因甲方通过书面协议另外增加工
作内容的；或因甲方、政府或不可抗力原因造成委托内容增加、项目
完工时间延长的，则双方协商确定额外支付给乙方费用。如因市场环
境或甲方的营销策略、目标发生重大变化，客观需要延长销售周期或
加大营销推广费用，甲方应同意增加营销费用，因此引致乙方的额外
工作，甲方应按实际情况给予乙方补偿。
六、交易目的和对上市公司的影响
置业公司在工程项目开发管理方面拥有专业的技术力量和丰富

5
的管理经验，本次受托负责神华项目的开发建设，可以获得良好收益，
并进一步提升工程项目建设管理水平和经验，树立置业公司在港城一
体化配套建设中的优质品牌。同时，有利于为公司切实参与珠海港城
一体化发展进程迈出重要一步，奠定公司在港口配套项目开发建设业
务的良好基础。
鉴于神华项目的投资开发主体为港华公司，项目开发建设和销售
中涉及的各项事务均以港华公司名义办理，因此置业公司承接神华项
目代理业务的管理责任风险和法律风险均属于可控。
七、本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
本年年初至披露日未与上述关联人发生关联交易。
八、独立董事的事前认可和独立意见
该事项经独立董事事前认可后提交董事局会议审议。独立董事认
为：该关联交易事项符合国家法律法规和《公司章程》的规定，协议
内容公允，定价遵循了公平、公开、公正原则，符合公司的利益。关
联交易表决程序合法有效，符合《公司章程》、《深圳证券交易所股票
上市规则》的有关规定。
九、保荐机构对该关联交易事项的意见
上述关联交易履行了合法有效的决策程序，符合《深圳证券交易
所股票上市规则》、珠海港《公司章程》及《关联交易管理制度》等
有关规定，协议内容与交易定价公允，符合公司利益。华林证券对公
司上述关联交易事项无异议。
十、备查文件
1、经与会董事签字生效的董事局决议；

6
2、华林证券有限责任公司关于珠海港股份有限公司关联交易的
专项核查意见；
3、神华粤电珠海港生活配套区项目委托合同。

珠海港股份有限公司董事局
2013年8月15日