

## 深圳市皇庭国际企业股份有限公司

### 关于签署《工程委托管理合同》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、关联交易概述

##### （一）、交易的基本情况

为了落实公司战略转型，拓展不动产管理服务业务，公司下属公司深圳市皇庭房产建设管理有限公司（以下简称“皇庭房产建设公司”）拟与钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“钦州房地产公司”）、惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称“惠州房地产公司”）、深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产开发”）分别签署《工程委托管理合同》，为皇庭天麓湖项目、皇庭波西塔诺项目、皇庭国际公馆项目提供工程管理服务。合同涉及总金额为 4800 万元。

同时，皇庭房产建设公司拟与惠州房地产公司签署《营销委托管理合同》，为皇庭波西塔诺项目提供营销管理服务，收取营销管理服务费用。

##### （二）、关联关系说明

钦州房地产公司、惠州房地产公司、皇庭房地产开发均系本公司实际控制人郑康豪先生控制的企业，故上述公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

##### （三）、表决情况

2017 年 8 月 25 日，本公司第八届董事会以现场结合通讯表决方式召开二〇一七年第十三次临时会议，关联董事郑康豪先生、唐若民先生回避表决，其余 7 名非关联董事一致审议通过《关于签署〈工程委托管理合同〉暨关联交易的议案》。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

（四）、经测算，上述事项未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，上述交易无需报中国证监会审核。

本次关联交易事项尚需提交股东大会审议，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

## 二、关联方基本情况

### (一)、关联方一：

1、关联方名称：钦州市皇庭房地产开发有限公司

住所：钦州市永福东大街南面、蓬莱大道西侧皇庭御珑湾 A-7、A-11 号楼二楼商铺

统一社会信用代码：91450700791345362P

企业性质：其他有限责任公司

注册地：钦州市

法定代表人：郑康雄

注册资本：16,666 万元人民币

主要股东：深圳市智造一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股 20%，深圳市智造二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股 20%，深圳市皇庭集团有限公司持股 60%。

实际控制人：郑康豪

经营范围：房地产开发与经营、基础工程、市政工程（取得相应资质证后，方可在其核定的范围内开展经营活动）。

历史沿革：钦州房地产公司成立于 2006 年 9 月 19 日，企业名称为广西泽源房地产开发有限公司，初始注册资本为 1,000 万元，股东为郑康雄出资 300 万元（持股 30%）、郑世进出资 700 万元（持股 70%）。

2013 年 10 月 24 日，股东变更为深圳市皇庭集团有限公司出资 10,000 万元（持股 60%）、深圳市智造二号股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 3,333 万元（持股 20%）、深圳市智造一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 3,333 万元（持股 20%）。

主要业务：房地产开发与经营等。

2、钦州房地产公司一年又一期的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

科目	2016 年 12 月 31 日/2016 年 1-12 月（未经审计）	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月（未经审计）
资产总额	892,507,696.75	1,027,646,018.18

净资产	446,991,341.73	439,749,015.96
营业收入	3,114,125.72	1,680,449.82
净利润	-26,937,663.71	-6,547,444.83

3、关联关系：因钦州房地产公司系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

(二) 关联人二：

1、关联方名称：惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司

住所：惠州大亚湾澳头南山国际大厦 A 座 11 层 13 室

统一社会信用代码：91441300787990596B

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地：惠州市

法定代表人：郑康雄

注册资本：4,500 万元人民币

主要股东：深圳市皇庭集团有限公司持股 99%，深圳市皇庭投资管理有限公司持股 1%。

实际控制人：郑康豪

经营范围：房地产开发经营（凭资质证书）；酒店管理服务。（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）

历史沿革：惠州房地产公司成立于 2006 年 5 月 16 日，初始注册资本为 500 万元，股东为张庆杰出资 450 万元（持股 90%）、张庆忠出资 50 万元（持股 10%）。

2016 年 2 月 1 日，注册资本由 5,000 万元变更为 4,500 万元，股东变更为深圳市皇庭集团有限公司出资 4,455 万元（持股 99%）、深圳市皇庭投资管理有限公司出资 45 万元（持股 1%）。

主要业务：房地产开发与经营、酒店管理服务。

2、惠州房地产公司一年又一期的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

科目	2016 年 12 月 31 日/2016 年 1-12 月（经审计）	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月（未经审计）
资产总额	635,427,988.11	742,339,122.29
净资产	66,754,704.46	37,606,260.43
营业收入	506,649,196.79	0.00
净利润	71,720,698.70	-35,728,495.67

3、关联关系：因惠州房地产公司系本公司实际控制人郑康豪先生控制的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

(三) 关联人三：

1、关联方名称：深圳市皇庭房地产开发有限公司

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 58 楼 08 单元

统一社会信用代码：91440300764989728U

企业性质：有限责任公司

注册地：深圳

法定代表人：郑康豪

注册资本：62,300 万元

主要股东：华建国际实业（深圳）有限公司持股 67.1%，深圳市皇庭天祥投资有限公司持股 32.5%，自然人郑小燕持股 0.4%。

实际控制人：郑康豪

经营范围：在合法取得的土地上从事房地产开发经营。投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业出租；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；各类经济信息咨询（不含限制项目）。（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。

历史沿革：皇庭房地产成立于 2004 年 08 月 09 日，初始注册资本 5,000 万元，股东为深圳市天方房地产有限公司出资 2,400 万元（持股 48%）、深圳市恒浩投资发展有限公司出资 2,350 万元（持股 47%）、郑康豪出资 250 万元（持股 5%）。

2015 年 6 月 25 日，股东变更为华建国际实业（深圳）有限公司出资 41,800 万元（持股 67.0950%）、深圳市皇庭天祥投资有限公司出资 20,250 万元（持股 32.5040%）、郑小燕出资 250 万元（持股 0.4010%）。

主要业务：房地产开发经营、物业出租等。

2、皇庭房地产一年又一期的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

科目	2016 年 12 月 31 日/2016 年 1-12 月（未经审计）	2017 年 6 月 30 日/2017 年 1-6 月（未经审计）
资产总额	8,764,874,564.74	9,837,131,303.89
净资产	2,396,680,642.01	3,074,121,166.39

营业收入	4,754,667.42	2,957,478.10
净利润	-280,096,862.50	-63,606,826.86

3、关联关系：因皇庭房地产系本公司实际控制人郑康豪先生控股的公司，故该公司为本公司的关联法人，此项交易构成关联交易。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）、皇庭天麓湖项目

根据皇庭房产建设公司与钦州房地产公司签署的《“皇庭天麓湖”项目工程委托管理合同》，皇庭房产建设公司为皇庭天麓湖项目提供工程管理服务。该项目地块位于广西钦州市蓬莱大道东侧，宗地面积：211,771.98 m<sup>2</sup>，土地用途：商住、教育用地。

#### （二）、皇庭波西塔诺项目

根据皇庭房产建设公司与惠州房地产公司签署的《“皇庭波西塔诺”项目工程委托管理合同》及《“皇庭波西塔诺”项目营销委托管理合同》，皇庭房产建设公司为皇庭波西塔诺项目提供工程管理服务及营销管理服务。该项目地块位于惠州大亚湾中心南区澳头镇进港路，宗地面积：309,290 m<sup>2</sup>，土地用途：住宅、商业用地。

#### （三）、皇庭国际公馆项目

根据皇庭房产建设公司与皇庭房地产开发签署的《“皇庭国际公馆”项目工程委托管理合同》，皇庭房产建设公司为皇庭国际公馆项目提供工程管理服务。该项目地块位于深圳市福田区梅丽路与梅华路交汇处，建设用地面积：12,263 m<sup>2</sup>，土地用途：住宅、商业用地。

### 四、交易的定价政策及定价依据

皇庭房产建设公司与关联方交易的定价依据是经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为。

### 五、交易协议的主要内容

#### （一）、皇庭天麓湖项目

委托人：钦州市皇庭房地产开发有限公司（以下简称甲方）

乙方（受托方）：深圳市皇庭房产建设管理有限公司钦州分公司（以下简称乙方）

1、经甲、乙双方友好协商，甲方愿意将皇庭天麓湖项目的工程管理工作按照约定的条件和职权，委托给乙方管理。乙方愿意在甲方的监督下，承接本项目的工程管理工作。

2、委托管理的期限为：2017年9月1日至2018年8月31日。

3、就本合同所述之委托管理事项，甲方需向乙方支付委托管理费。甲方应向乙方支付的委托管理费的取费标准和具体支付方式如下：自2017年9月1日起至2018年8月31日，委托管理费按月结算，甲方每月固定向乙方支付委托管理费人民币100万元，支付时间为每月10日前支付当月费用。

具体约定以双方签署的《“皇庭天麓湖”项目工程委托管理合同》的内容为准。

## （二）、皇庭波西塔诺项目

### 1、“皇庭波西塔诺”项目工程委托管理合同

**委托人：惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称甲方）**

**乙方（受托方）：深圳市皇庭房产建设管理有限公司（以下简称乙方）**

（1）、经甲、乙双方友好协商，甲方愿意将皇庭波西塔诺项目的工程管理工作按照约定的条件和职权，委托给乙方管理。乙方愿意在甲方的监督下，承接本项目的工程管理工作。

（2）、委托管理的期限为：2017年9月1日至2018年8月31日。

（3）、就本合同所述之委托管理事项，甲方需向乙方支付委托管理费。甲方应向乙方支付的委托管理费的取费标准和具体支付方式如下：自2017年9月1日起至2018年8月31日，委托管理费按月结算，甲方每月固定向乙方支付委托管理费人民币100万元，支付时间为每月10日前支付当月费用。

具体约定以双方签署的《“皇庭波西塔诺”项目工程委托管理合同》的内容为准。

### 2、“皇庭波西塔诺”项目营销委托管理合同

**委托人：惠州大亚湾皇庭房地产开发有限公司（以下简称甲方）**

**乙方（受托方）：深圳市皇庭房产建设管理有限公司（以下简称乙方）**

（1）、经甲、乙双方友好协商，甲方愿意将皇庭波西塔诺项目拟建物业的营销管理工作，委托给乙方管理。乙方愿意在甲方的监督下，承接本项目的营销管

理工作。

(2)、委托管理的期限为：2017年9月1日至项目销售完毕之日止。

(3)、就本合同所述之委托管理事项，甲方需向乙方支付委托管理费。甲方应向乙方支付的委托管理费的取费标准为：按照销售金额1.5%计取的销售提成。

(三)、皇庭国际公馆项目

**委托人：深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称甲方）**

**受托人：深圳市皇庭房产建设管理有限公司（以下简称乙方）**

1、经甲、乙双方友好协商，甲方愿意将皇庭国际公馆项目的工程管理工作按照约定的条件和职权，委托给乙方管理。乙方愿意在甲方的监督下，承接本项目的工程管理工作。

2、委托管理的期限为：2017年9月1日至2018年8月31日。

3、就本合同所述之委托管理事项，甲方需向乙方支付委托管理费。甲方应向乙方支付的委托管理费的取费标准和具体支付方式如下：自2017年9月1日起至2018年8月31日，委托管理费按月结算，甲方每月固定向乙方支付委托管理费人民币200万元，支付时间为每月10日前支付当月费用。

具体约定以双方签署的《“皇庭国际公馆”项目工程委托管理合同》的内容为准。

## **六、涉及关联交易的其他安排**

本次关联交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。本次交易完成后，不会对公司人员、资产、财务方面的独立性造成影响。

## **七、交易目的和对上市公司的影响**

本次关联交易有利于本公司拓展不动产管理服务业务，预计会增加公司营业收入。上述关联交易价格按市场价格确定，交易价格公允，不存在损害公司和股东利益的行为。本次交易是基于本公司自身经营发展的需要，有利于公司长期发展。

## **八、当年年初至董事会审议日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额**

2017年年初至今，本公司与实际控制人郑康豪先生及其控股的企业累计已

发生的各类关联交易的总金额为 24,329 万元（不含本次交易金额）。

## 九、独立董事意见

公司独立董事就该事项进行了事前认可，同意提交董事会审议。同时就该事项发表了独立意见：

（一）、本次关联交易有利于落实公司战略转型，拓展不动产管理服务业务。我们认为本次关联交易客观真实，程序合法有效，交易价格经双方协商确定，定价公允，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

（二）、公司本次关联交易不影响公司的正常生产经营活动，履行了必要的审批程序，关联董事在董事会上回避表决，表决程序符合法律规定，符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司法》、《证券法》等法律规定。同意上述关联交易事项。

## 十、备查文件

- 1、公司第八届董事会二〇一七年第十三次临时会议决议；
- 2、公司独立董事事前认可及独立意见。

特此公告。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司

董事会

2017年8月29日