

珠海华发实业股份有限公司

关于以政府回收收购方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的公告

本公司董事局、全体董事及相关股东保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）拟按深圳市土地储备中心（以下简称“深圳土储中心”）回收收购的形式处置持有的7块商业用地，面积共计7.0468万平方米，价格为44.05亿元人民币。

● 本次交易不构成关联交易。

● 本次交易不构成重大资产重组。

● 本次交易已经公司第十届董事局第五十八次会议审议通过，尚需经公司股东大会审议。

● 本次事项尚需与相关政府主管部门进一步磋商确认土地回收收购工作的相关细节，同时还需要经公司股东大会审议，存在不确定性。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1、本次交易概况

公司子公司融华置地收到深圳土储中心发来的《市土地储备中心关于协商收回收购前海冰雪世界项目 7 块商业用地有关事宜的函》（深土储函〔2025〕102 号），深圳土储中心拟以 44.05 亿元人民币（含政府本次收回收购承担的契税）收回收购融华置地持有的前海冰雪世界项目 7 块商业用地（以下简称“标的地块”）。

经公司第十届董事局第五十八次会议审议通过，拟按深圳土储中心收回收购的形式处置上述标的地块，价格为 44.05 亿元人民币，并提请股东大会授权经营班子具体办理后续的签约、过户等程序。

本次交易是为加快推进公司滞重地块盘活工作，降低资产流动性风险，规避持续开发存在的市场风险，盘活沉淀资产，回笼资金。

经综合测算，预计本次交易产生的亏损超过公司 2024 年经审计净利润的 50%，本次交易需提交公司股东大会审议。

本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

2、本次交易的交易要素

交易事项（可多选）	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型（可多选）	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	深圳市宝安区沙井街道展城路和沙福路交汇处西北侧、景从路东侧的 A301-0600 宗地和 A301-0599 宗地部分地块共 7.0468 万平方米土地（即前海冰雪世界项目 7 块商业用地）
是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>440,500</u>

	☐ 尚未确定
账面成本	584,105.70 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	-24.59%
支付安排	议尚未正式签署，待后期协商确定
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）公司董事局审议本次交易相关议案的表决情况

公司于2025年7月28日召开的第十届董事局第五十八次会议审议通过了《关于以政府收储方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的议案》（表决结果为：同意14票，反对0票，弃权0票），公司董事局同意按44.05亿元人民币的价格由深圳土储中心回收收购上述标的地块，并提请股东大会授权经营班子具体办理后续的签约、过户等程序。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易尚需提交公司股东大会审议，尚需完成政府公示等程序。

二、交易对方情况介绍

本次交易对方为深圳土储中心。深圳土储中心与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系，亦未被列为失信被执行人。交易对方为政府部门，具有良好的履约能力。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、交易标的基本情况

交易标的为公司全资子公司融华置地持有的前海冰雪世界项目 7 块商业用地，即位于深圳市前海合作区会展新城片区沙井街道展城路和沙福路交汇处西北侧、景从路东侧的 A301-0600 宗地和 A301-0599 宗地部分地块共 7.0468 万平方米，计容积率建筑面积 460,959.00 平方米，其中办公 419,691.13 平方米，地上商业 32,867.87 平方米，地下商业 3,500.00 平方米，公共配套设施 4,900.00 平方米。标的地块均为国有建设用地，土地用途为商业用地，

2、交易标的的权属情况

标的地块均属于融华置地，公司持有其 100%股权。其中 A301-0600 宗地不存在抵押、质押；A301-0599 宗地部分地块处于抵押状态，公司将在交易前完成解抵押手续。不存在涉及标的资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，不存在其他妨碍权属转移的其他情形。上述整理储备面积最终以专业机构实际测量结果为准。

3、相关资产的运营情况

截至目前，标的地块均处于未建状态。

（二）交易标的主要财务信息

标的资产一最近一年又一期财务报表的账面价值情况如下：

单位：万元

标的资产名称	深圳市宝安区沙井街道展城路和沙福路交汇处西北侧、景从路东侧的 A301-0600 宗地和 A301-0599 宗地部分地块共 7.0468 万平方米土地（即前海冰雪世界项目 7 块商业用地）	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
账面原值	584,105.70	584,105.70

已计提的折旧、摊销	-	-
减值准备	-	-
账面净值	584,105.70	584,105.70
以上数据是否经审计	☐ 是 ☒ 否	

四、交易标的评估情况和交易价格

（一）评估情况和交易价格

根据深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司出具的《深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七块商业用地合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值资产评估报告》（深国房资评字【2025】第 010413022001 号）：

在评估基准日，采用剩余法评估的土地市场价值为 448,352.89 万元，较账面值减值 135,752.81 万元，减值率为 23.24%；采用标定地价系数修正法评估的土地市场价值为 448,567.69 万元，较账面值减值 135,538.01 万元，减值率为 23.20%。两种评估方法结果接近，均能真实反映评估对象土地市场价值。基于本次评估是为委托方了解其拥有的国有资产土地市场价值，本次评估以标定地价系数修正法测算的结果作为最终评估结果。即深圳融华置地投资有限公司委托评估的土地于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账面价值为 584,105.70 万元，评估价值为 448,567.69 万元。

政府回收收购价格与评估值基本持平，符合当前市场行情。

标的资产的具体评估情况如下：

标的资产名称	深圳市宝安区沙井街道展城路和沙福路交汇处西北侧、景从路东侧的 A301-0600 宗地和 A301-0599 宗地部分地块共 7.0468 万平方米土地（即前海冰雪世界项目 7 块商业用
--------	---

	地)
定价方法	☒ 协商定价 ☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☐ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>440,500</u> ☐ 尚未确定
评估/估值基准日	2025/06/30
采用评估/估值结果 (单选)	☐ 资产基础法 ☐ 收益法 ☐ 市场法 ☒ 其他，具体为： 标定地价系数修正法
最终评估/估值结论	评估/估值价值： <u>448,567.69</u> （万元） 评估/估值增值率： <u>-23.20</u> %
评估/估值机构名称	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

评估情况详见《深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七块商业用地合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值资产评估报告》（深国房资评字【2025】第 010413022001 号）。

（二）价格合理性分析

本次交易价格与评估值基本持平，符合当前市场行情。

五、本次交易对公司的影响

（一）交易对上市公司未来财务状况和经营成果的影响

1、有效盘活沉淀资产，规避持续开发存在的市场风险。若继续持有上述标的地块，可能面临长期资产沉淀，占用大量资金，持有成本增加等相关风险，未来存在较大不确定性；通过政府收回收购方式盘活，可以消除继续开发的不确定

性，实现风险对冲。商办项目开发周期长、资金占用大、变现周期长，可能制约公司其他业务（如住宅开发、现金流周转）的拓展。

2、增强公司流动性，进一步优化公司现金流状况。通过政府收回收购方式预计回笼资金超 40 亿元，将增强公司流动性，进一步优化公司现金流状况，增强公司的投资能力和抗风险能力。

3、优化资源配置，助力公司长效高质量发展。公司在收到本次交易资金后，可根据市场情况在全国范围内购置其他优质项目，释放资源聚焦核心，有效消化存量、优化增量，进一步优化资源配置，提升运营效率，增强经营韧性，助力公司长效高质量发展。

4、本次土地收回收购事项不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。

5、预计本次土地收回收购交易产生的亏损超过公司 2024 年经审计净利润的 50%，本次交易实际结果以后续签订的协议和会计处理为准。

（二）交易所涉及标的的管理层变动、人员安置、土地租赁等情况

本次土地收回收购不涉及管理层变动、人员安置、土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能产生关联交易的说明

本次土地收回收购完成后不会产生关联交易。

（四）本次交易是否会产生同业竞争的说明以及解决措施

本次土地收回收购不会产生同业竞争。

（五）本次土地收回收购不涉及导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的情形。

六、风险提示

本次土地收回收购事项尚需与相关政府主管部门进一步磋商确认土地收回收购工作的相关细节（包括但不限于签署相关协议），同时还需要经公司股东大会

会审议，存在不确定性。

公司将按照相关规定，对本次土地收回收购的后续进展情况履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

2025 年 7 月 29 日