

珠海华发实业股份有限公司 关于对子公司增资的公告

本公司董事会及全体董事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：

- 增资标的名称：深圳前海冰雪场馆管理有限公司（以下简称“冰雪管理”）
- 增资金额：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“深圳融华”）将名下深圳前海冰雪世界项目雪场（含暖区商业）资产通过作价增资方式注入其全资子公司冰雪管理。根据北京中和谊资产评估有限公司出具的评估报告，本次拟出资资产评估价值为329,808.30万元，即本次实物资产增资金额为329,808.30万元。

- 交易实施尚需履行的审批及其他相关程序

本次增资属于公司2025年年度股东会授权范围，并已履行公司内部决策程序。

一、对外投资概述

1、本次交易概况

深圳前海冰雪世界项目是公司深耕粤港澳大湾区、布局文旅商业综合体领域的战略性项目。为优化项目资产架构，同时构建更灵活、高效的管理架构，公司全资子公司深圳融华拟将名下项目雪场（含暖区商业）资产通过作价增资方式注入其全资子公司冰雪管理。根据北京中和谊资产评估有限公司出具的评估报告，

本次拟出资资产评估价值为 329,808.30 万元，即本次实物资产增资金额为 329,808.30 万元。

2、本次交易的交易要素

投资类型	☐ 新设公司 ☒ 增资现有公司（ ☐ 同比例 ☐ 非同比例） --增资前标的公司类型： ☒ 全资子公司 ☐ 控股子公司 ☐ 参股公司 ☐ 未持股公司 ☐ 投资新项目 ☐ 其他：_____
投资标的名称	深圳前海冰雪场馆管理有限公司
投资金额	☒ 已确定，具体金额（万元）： <u>329,808.30</u> ☐ 尚未确定
出资方式	☐ 现金 ☐ 自有资金 ☐ 募集资金 ☐ 银行贷款 ☐ 其他：_____ ☒ 实物资产或无形资产 ☐ 股权 ☐ 其他：_____
是否跨境	☐ 是 ☒ 否

本次增资属于公司 2025 年年度股东会授权范围，并已履行公司内部决策程序。本次交易不构成重大资产重组，不构成关联交易。

二、投资标的基本情况

（一）投资标的概况

投资标的为深圳前海冰雪场馆管理有限公司，系深圳融华为优化深圳前海冰雪世界项目管理成立的全资子公司。

（二）投资标的的信息

1.增资标的基本情况

投资类型	☒ 增资现有公司（ ☐ 同比例 ☐ 非同比例）
标的公司类型（增资前）	全资子公司
法人/组织全称	深圳前海冰雪场馆管理有限公司
统一社会信用代码	☒ __91440300MAKKE15F57_____ ☐ 不适用
法定代表人	尤号
成立日期	2026/08/18
注册资本	10 万元
实缴资本	10 万元
注册地址	深圳市宝安区沙井街道和一社区滨江大道 666 号超雪中心 B1-1003（前海合作区）
主要办公地址	深圳市宝安区沙井街道和一社区滨江大道 666 号超雪中心 B1-1003（前海合作区）
控股股东/实际控制人	深圳融华置地投资有限公司
主营业务	非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；商业综合体管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）
所属行业	K70 房地产业

2.增资标的最近一年又一期财务数据

增资标的冰雪管理的成立时间不足一年，其股东深圳融华的财务数据如下：

单位：万元

科目	2025 年 12 月 31 日 (经审计)	2026 年 6 月 30 日 (未经审计)
资产总额	1,608,489.08	1,569,761.52
负债总额	957,372.25	912,320.92
所有者权益总额	651,116.83	657,440.60
资产负债率	59.52%	58.12%
营业收入	629,761.10	22,513.85
净利润	-62,519.74	6,323.77

3.增资前后股权结构

单位：万元

序号	股东名称	增资前		增资后	
		出资金额	占比(%)	出资金额	占比(%)
1	深圳融华置地投资有限公司（上市公司全资子公司）	10 万元	100%	329,818.30 万元	100%
合计		10 万元	-	329,818.30 万元	-

（三）出资方式及相关情况

公司子公司深圳融华拟以名下雪场（不动产权证号粤（2026）深圳市不动产权第 0347379 号，建筑面积 71,779.88 m²）和暖区商业（不动产权证号粤（2026）深圳市不动产权第 0347523 号，建筑面积 23,105.28 m²）等资产向其全资子公司冰雪管理增资。北京中和谊资产评估有限公司以 2026 年 7 月 31 日为评估基准日，出具了《深圳融华置地投资有限公司拟以实物资产对其全资子公司增资涉及其持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产价值资产评估报告》（中和谊评报字[2026]01106 号，以下简称“评估报告”）。根据评估报告，深圳融华置地投资有限公司持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产，在评估基准日 2026 年 7 月 31 日，账面价值 274,707.36 万元，评估价值为 329,808.30 万元，增值 55,100.94 万元，增值率 20.06%。

目前雪场及暖区商业资产已对外租赁运营；现均抵押在中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行、江苏银行股份有限公司深圳分行和华夏银行股份有限公司深圳分行名下。

三、 增资协议主要内容

1、协议主体

甲方：深圳融华置地投资有限公司

乙方：深圳前海冰雪场馆管理有限公司

2、增资标的与作价依据

2.1 出资标的：

甲方名下不动产粤（2026）深圳市不动产权第 0347379 号，坐落于前海合作区沙福路与滨江大道交汇处东北侧前海冰雪世界中心 1 栋 B01，土地用途为商业用地/游乐设施用地/公园绿地/道路用地；房屋用途为游乐设施；建筑面积 71779.88 平方米，使用期限 40 年，2020 年 12 月 03 日起 2060 年 12 月 02 日止。

甲方名下不动产粤（2026）深圳市不动产权第 0347523 号，坐落于前海合作区沙福路与滨江大道交汇处东北侧前海冰雪世界中心 2 栋 B01，土地用途为商业用地/游乐设施用地/公园绿地/道路用地；房屋用途为游乐设施；建筑面积 23105.28 平方米，使用期限 40 年，2020 年 12 月 03 日起 2060 年 12 月 02 日止。

2.2 作价依据：甲乙双方共同委托具备资质的资产评估机构北京中和谊资产评估有限公司以 2026 年 7 月 31 日为评估基准日出具《资产评估报告》（编号：中和谊评报字[2026]01106 号），不动产评估价值为人民币 329,808.30 万元。

双方确认，本次增资以该评估报告公允评估值作为作价基础。

2.3 本次增资总对价：人民币 329,808.30 万元。全部计入乙方新增注册资本。

3、增资后注册资本及股权结构

3.1 增资前乙方注册资本：人民币 10 万元；

3.2 本次新增注册资本：人民币 329,808.30 万元；

3.3 增资完成后乙方注册资本变更为人民币 329,818.30 万元；

3.4 增资完成后，甲方继续持有乙方 100% 股权。

四、对外投资对上市公司的影响

本次增资不会导致公司合并报表范围变化，不会对当期损益产生直接影响。本次交易有利于优化项目资产架构，提升资产运营效率，不会对公司的持续经营、整体发展产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情况。

五、对外投资的风险提示

本次增资对象冰雪管理为公司的全资子公司，公司可对其经营管理实施有效控制，整体风险可控。公司将加强对冰雪管理的经营管理，做好风险的管理和控制。敬请广大投资者谨慎决策，注意防范投资风险。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司董事会

2026年8月31日