证券代码:600325 证券简称:华发股份

珠海华发实业股份有限公司

华发股份 Huafa Properties

向特定对象发行可转换公司债券预案

二〇二四年十二月

声 明

珠海华发实业股份有限公司及董事局全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次向特定对象发行可转换公司债券完成后，公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次向特定对象发行可转换公司债券引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是本公司董事局对本次向特定对象发行可转换公司债券的说明，任何与之不一致的声明均属不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

上海证券交易所、中国证券监督管理委员会以及地政府部门对本次向特定对象发行可转换公司债券所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本预案所述本次向特定对象发行可转换债券相关事项的生效和完成尚待国资有权监管单位批准、公司股东大会审议通过、上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册。

特别提示

一、本次发行的相关事项已经公司第十届董事局第四十八次会议审议通过。根据有关法律法规的规定，本次发行可转换公司债券方案尚需国资有权监管单位批准、公司股东大会审议通过及上海证券交易所审核通过并报中国证券监督管理委员会同意注册后方可实施，且最终以中国证监会注册的方案为准。

二、本次向特定对象发行可转换公司债券的具体发行方式将由公司董事局及其授权人士在股东大会授权范围内与保荐机构(主承销商)根据法律、法规的相关规定协商确定。本次可转债的发行对象为包括华发集团在内的不超过 35 名(含 35 名)符合中国证监会及上交所规定条件的特定对象。其中，华发集团拟以现金方式认购本次可转债金额不低于本次向特定对象发行可转换公司债券实际发行数量的 29.64%，且不超过人民币 275,000.00 万元(含本数)。

除华发集团以外的其他发行对象范围为符合中国证监会及上交所规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人或其他合格机构投资者。其中，证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的两只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购(若发行时法律、法规或规范性文件对发行对象另有规定的，从其规定)。

除华发集团以外的其他发行对象将在本次发行经上交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由公司董事局及其授权人士在股东大会的授权范围内，与保荐机构(主承销商)根据相关法律、法规和规范性文件的规定以竞价方式确定。

本次可转换的发行对象均以现金方式并以相同价格与相同利率认购本次发行的可转债。

三、本次向特定对象发行可转换公司债券的发行对象中包含华发集团，华发集团为公司控股股东，因此华发集团为公司的关联方，其参与本次发行的认购构成关联交易。公司独立董事专门会议已审议通过本次向特定对象发行可转换公司债券涉及的关联交易事项。公司董事局在审议本次向特定对象发行可转换公司债券事项时，关联董事对相关议案回避表决。公司股东大会在审议本次向特定对象发行可转换公司债券事项时，关联股东将对相关议案回避表决。公司将严格遵照法律法规以及公司内部规定履行关联交易的审批及披露程序。

截至本预案公告日，除华发集团外，公司本次向特定对象发行可转换公司债券尚无其他确定的发行对象，因而无法确定除华发集团外的其他发行对象与公司的关系。除华发集团外的其他发行对象与公司之间的关系将在本次向特定对象发行可转换公司债券发行完成后公告的《发行情况报告书》中予以披露。

四、本次发行的可转换债券预计募集资金总额为 100 元，按面值发行。

五、本次向特定对象发行可转换公司债券的发行总额不超过 550,000.00 万元(含本数)，发行数量不超过 5,500 万张。具体发行规模将由公司股东大会授权公司董事局(或由董事局授权的人士)在上述额度范围内，与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。

其中，华发集团拟以现金方式认购本次可转债金额不低于本次向特定对象发行可转换公司债券实际发行数量的 29.64%，且不超过人民币 275,000.00 万元(含本数)。同时承诺若本次可转债发行完成并转换为股票后，华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本的比例未超过 30%，则华发集团在本次发行结束之日起 18 个月内不转让其认购本次可转债所转股票；若本次可转债发行完成并转为股票后，华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本的比例超过 30%，则华发集团在本次发行结束之日起 36 个月内不转让其认购本次可转债所转股票，以符合《上市公司收购管理办法》的相关规定。

六、本次可转换的票面利率采用竞价方式确定，具体票面利率确定方式提请公司股东大会授权公司董事局(或由董事局授权的人士)在发行前根据国家政策、市场状况和公司具体情况与保荐机构(主承销商)协商确定。

华发集团不参与本次发行的竞价过程，但承诺接受其他发行对象中购竞价结果，并与其他发行对象以相同价格与相同利率认购公司本次发行的可转换公司债券。

七、本次发行的募集资金总额不超过 550,000.00 万元(含本数)，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资	拟募集资金投资
1	上海华发海上都荟	1,240,000.00	280,000.00
2	无锡华发中央首府	950,027.00	110,000.00
3	珠海华发金湾府	713,800.00	90,000.00
4	补充流动资金	70,000.00	70,000.00
-	总计	2,973,827.00	550,000.00

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足，在不改变拟投资项目的前提下，董事局可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

八、本次向特定对象发行可转换公司债券方案的实施不会导致公司股权分布不具备上市条件，也不会导致公司的控股股东和实际控制人发生变化。

九、本次向特定对象发行可转换公司债券的决议有效期为公司股东大会审议通过本次向特定对象发行可转换公司债券方案之日起 12 个月内。若国家法律、法规对向特定对象发行可转换公司债券有新的规定，公司将按新的规定进行相应调整。

十、根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红(2023 年修订)》的要求，公司章程对公司的利润分配政策进行了明确规定。关于公司利润分配政策及执行情况，请参见本预案“第六节 公司利润分配政策及执行情况”。

十一、本次发行尚需经国资有权监管单位批准、公司股东大会审议通过、上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后方可实施，审核周期及结果存在不确定性，提醒投资者注意相关风险。

释 义

在本预案中，除非另行所指，下列词语具有如下含义：

公司、华发股份、发行人	指	珠海华发实业股份有限公司
预案/本预案	指	珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券的预案
公司董程	指	珠海华发实业股份有限公司董程
华发集团	指	珠海华发集团有限公司,发行人控股股东
本次发行/本次向特定对象发行	指	珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券的行为
募集说明书	指	《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集说明书》
董事局	指	珠海华发实业股份有限公司董事局
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《公司章程》	指	《珠海华发实业股份有限公司章程》
报告期	指	2021年、2022年、2023年及2024年1-9月
上交所	指	上海证券交易所
亿元、万元、元	指	人民币亿元、人民币万元、人民币元

本预案主要数值保留两位小数，由于四舍五入原因，总数与各分项数据之和可能出现尾数不符的情况。

第一节 本次发行方案概要

一、发行人基本情况

公司名称	珠海华发实业股份有限公司
英文名称	Zhuhai Huafa Properties Co.,Ltd
法定代表人	李光宁
注册资本	人民币2,752,152,116元
实收资本	人民币2,752,152,116元
成立日期	1992年8月18日
注册地址	广东省珠海市吉盛路155号
办公地址	广东省珠海市吉盛路155号
股票上市地	上海证券交易所
股票简称及代码	华发股份,600325
上市日期	2004年2月25日
邮政编码	519030
电话	0756-8282111
传真	0756-8283000
互联网址	www.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com

二、本次向特定对象发行可转换公司债券的背景和目的

(一)本次发行的背景

1.政府持续推进一揽子增量政策，促进房地产市场止跌回稳

2024年9月底以来，金融三部委、国家发改委、财政部接连召开新闻发布会，介绍“一揽子”增量政策具体举措，包括降低存量房贷利率和首付比例，加大保障性住房再贷款支持力度，支持收购存量商品房土地等。2024年9月26日，政治局会议首提要促进房地产市场止跌回稳，各地政府因城施策出台响应，相继取消限购政策、首付比例、购房等方面进行调整。国家各部委对于供需端的聚焦有助于具体措施的制定，从而提振市场信心，有利于房地产行业平稳健康发展。

2.积极响应“保交楼、保民生”的国家号召，更好服务稳定宏观经济大盘

房地产市场平稳发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局，优质房企有责任充分贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极响应“保交楼、保民生”的国家号召，加大权益补充力度，发挥资本市场股权融资功能，实施发债资产负债表计划，促进房地产市场盘活购存量风险，更好服务稳定宏观经济大盘。

3.持续快速的新型城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场社会需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，国家统计局数据显示，2023年末，我国常住人口城镇化率为66.16%，与发达国家平均70%-80%的水平仍然存在一定差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。根据国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，国家将会持续优化城镇化空间布局和形态，促进大中小城市和小城镇协调发展，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局；加快推进新型城市建设，坚持人民城市人民建、人民城市为人民，建设宜居、韧性、创新、智慧、绿色、人文城市，其中包括加强住房供应保障，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

4.发行人业务立足珠海，同时进行全国化布局

发行人是国内较早从事房地产开发的企业，累积了丰富的房地产开发运营经验，已成为珠海市房地产开发行业的龙头企业，多个楼盘成为当地市场的年度销售第一，区域竞争实力很强。近些年，发行人在立足珠海的基础上，构建了科学的发展战略，公司紧紧围绕“立足珠海、面向全国”的发展思路，聚焦粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带，已经形成了珠海大区、华东大区、华南大区及北方区域的“3+1”全国性战略布局。

(二)本次发行的目的

1.执行“保交楼，保民生”政策，服务宏观经济大盘

优质房企有责任充分贯彻落实党中央、国务院决策部署，更好服务稳定宏观经济大盘。本次募集资金投资的项目地块整体位于宜居宜商，全功能复合型的城市区域，周边通达便捷，生活设施配套齐全。项目类型为普通商品住宅，目标客群以刚需或改善型为主。

2.改善公司财务结构，适应公司长期发展需要

2021-2023年末及2024年9月30日，本公司资产负债率合并口径分别为73.15%、72.95%、70.84%和70.15%，公司资产负债率逐年降低。在债券存续期内，随着本次可转债逐渐转换为公司股份，公司长期权益资本得到有效补充，改善财务结构，减少偿债风险，为后续债务融资提供空间和保障，也为公司的健康、稳定发展奠定坚实的基础。

3.增强公司资金实力，拓展公司经营规模

房地产开发企业属于资金密集型企业，充足的现金流对企业的发展至关重要。近年来，随着公司业务的发展与规模的扩张，公司面临较大的资金需求。同时，公司拥有丰富的土地储备，大量后续项目的开发需要强有力的资金支持，通过本次向特定对象发行可转债募集资金，可以增加公司货币资金流入，增强公司资金实力，拓展公司经营规模。

三、发行对象及其与公司的关系

(一)发行对象

本次发行的发行对象为包括华发集团在内的不超过三十五名符合中国证监会规定的特定投资者，包括证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人或其他合格机构投资者。其中，证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的两只以上产品认购的，视为一个发行对象；信托公司作为发行对象的，只能以自有资金认购(若发行时法律、法规或规范性文件对发行对象另有规定的，从其规定)。除华发集团以外的其他发行对象将在本次发行经上交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由公司董事局及其授权人士在股东大会的授权范围内，与保荐机构(主承销商)根据相关法律、法规和规范性文件的规定以竞价方式确定。

(二)发行对象与公司的关系

本次发行对象之一华发集团为公司控股股东，截至本预案签署日直接及间接控制本公司29.64%的股份。由于其他对象尚不能确定，因而无法确定其他发行对象与公司的关系。发行对象与公司之间的关系将在本次向特定对象发行可转换公司债券发行完成后公告的《发行情况报告书》中披露。

四、本次向特定对象发行可转换债券方案概要

(一)本次发行证券的种类

本次发行证券的种类为可转换为公司股票的公司债券。

(二)发行数量

本次可转债拟发行数量为不超过5,500.00万张(含本数)。

(三)发行规模

本次可转债发行总额不超过550,000.00万元(含本数)，具体发行规模由公司股东大会授权公司董事局(或由董事局授权的人士)在上述额度范围内确定。

(四)票面金额和发行价格

本次可转债面值为每张100元人民币，按面值发行。

(五)债券期限

本次可转债发行总额不超过550,000.00万元(含本数)，具体发行规模由公司股东大会授权公司董事局(或由董事局授权的人士)在上述额度范围内确定。

(六)债券利率

本次可转债的票面利率采用竞价方式确定，具体票面利率确定方式提请公司股东大会授权公司董事局(或由董事局授权的人士)在发行前根据国家政策、市场状况和公司具体情况与保荐机构(主承销商)协商确定。

华发集团不参与本次发行的竞价过程，但承诺接受其他发行对象中购竞价结果，并与其他发行对象以相同价格与相同利率认购公司本次发行的可转换公司债券。

七、本次发行的募集资金总额不超过550,000.00万元(含本数)，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位:万元

序号	项目名称	项目总投资	拟募集资金投资
1	上海华发海上都荟	1,240,000.00	280,000.00
2	无锡华发中央首府	950,027.00	110,000.00
3	珠海华发金湾府	713,800.00	90,000.00
4	补充流动资金	70,000.00	70,000.00
-	总计	2,973,827.00	550,000.00

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足，在不改变拟投资项目的前提下，董事局可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

(十八)募集资金存管

公司已经制定募集资金使用管理制度。本次发行的募集资金将存放于公司董事局或其授权人士决定的专项账户中，具体开户事宜在发行前由公司董事局或其授权人士确定。

(十九)债券持有人会议相关事项

公司将在募集说明书中约定保护债券持有人权利的办法，以及债券持有人会议的权限、程序和决议生效条件。

1.债券持有人的权利

(1)根据募集说明书约定的条件将所持有的本次可转债转为公司股票；

(2)根据募集说明书约定的条件行使回售权；

(3)依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的本次可转债；

(4)依照法律、公司章程的规定获得有关信息；

(5)按募集说明书约定的期限和方式要求公司偿付本次可转债本息；

(6)依照法律、行政法规等相关规定参与或委托代理人参与债券持有人会议并行使表决权；

(7)法律、行政法规、部门规章、规范性文件及公司章程所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

2.债券持有人的义务

(1)遵守公司所发行本次可转债条款的相关规定；

(2)依其所认购的本次可转债数额缴纳认购资金；

(3)遵守债券持有人会议形成的有效决议；

(4)除法律、法规规定及募集说明书约定之外，不得要求公司提前偿付本次可转债的本金和利息；

(5)法律、行政法规、部门规章、规范性文件及公司章程规定应当由本次可转债持有人承担的其他义务。

3.债券持有人会议的召集

在本次可转债存续期间内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

(1)拟变更募集说明书的约定；

(2)公司未能按期支付当期应付的本次可转债本息；

(3)公司发生减资(因实施员工持股计划、股权激励或履行业绩承诺导致股份回购的减资，以及为维护公司价值及股东权益所必需回购股份导致的减资除外)、合并等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或者授权采取相应措施；

(4)公司分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序；

(5)拟修改债券持有人会议规则；

(6)公司拟变更、解聘本次可转债债券受托管理人或变更受托管理协议的主要内容；

(7)公司提出债务重组方案；

(8)公司管理层不能正常履行职责，导致公司债务清偿能力面临严重不确定性；

(9)保证人(如有)、担保物(如有)或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(10)公司、单独或者合计持有本次可转债未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人书面提议召开；

(11)募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(12)发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项；

(13)根据法律、法规、中国证监会、上交所及本次可转债债券持有人会议规则的规定，应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

4.债券持有人会议的召集人

下列机构或人士可以书面提议召开债券持有人会议：

(1)公司董事局；

(2)债券受托管理人；

(3)单独或合计持有本次可转债未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人；

(4)法律法规、中国证监会、上海证券交易所规定的其他机构或人士。

(二十)担保事项

本次可转债不提供担保。

(二十一)评级事项

资信评级机构将为本次可转债出具资信评级报告。

(二十二)本次发行决议的有效期

本次发行的决议有效期为公司股东大会审议通过本次向特定对象发行可转换公司债券方案之日起12个月内。若国家法律、法规对向特定对象发行可转换公司债券有新的规定，公司将按新的规定进行相应调整。

五、本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额(含发行费用)不超过550,000.00万元(含本数)，扣除募集资金投入以下项目后，剩余募集资金将用于补充流动资金：

公司本次发行可转换公司债券募集资金总额(含发行费用)不超过550,000.00万元(含本数)，扣除募集资金投入