

珠海华发实业股份有限公司

2020 年第六次临时股东大会会议文件



二〇二〇年九月二十一日

目 录

| | |
|--|----|
| 珠海华发实业股份有限公司 2020 年第六次临时股东大会须知 | 2 |
| 关于公司开展外汇套期保值业务的议案 | 3 |
| 关于公司符合发行住房租赁专项公司债券条件的议案 | 4 |
| 关于公司公开发行住房租赁专项公司债券方案的议案 | 5 |
| 关于提请股东大会授权董事局办理本次公开发行住房租赁专项公司 债券具体事宜的议案 | 6 |
| 关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案 | 7 |
| 关于为合营公司提供担保的议案 | 8 |
| 关于公司提供反担保的议案 | 9 |
| 关于向十字门城建增资暨关联交易的议案 | 10 |
| 附件一：华发股份公开发行住房租赁专项公司债券方案 | 11 |
| 附件二：公开发行住房租赁专项公司债券相关授权事项 | 13 |

珠海华发实业股份有限公司 2020 年第六次临时股东大会须知

根据中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》和《公司章程》的有关规定，为确保公司股东大会顺利召开，特制定大会须知如下，望出席股东大会的全体人员遵守执行：

一、股东参加股东大会，应当认真履行其法定义务，不得侵犯其他股东权益；

二、股东大会期间，全体出席人员应以维护股东的合法利益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责；

三、会议开始前登记并准时出席股东大会的股东依法享有发言权、咨询权、表决权等各项权利，但须由公司统一安排发言和解答；

四、任何人不得扰乱大会的正常秩序和会议程序，会议期间请关闭手机或将其调至振动状态。

关于公司开展外汇套期保值业务的议案

各位股东：

经公司 2019 年 9 月 4 日召开的第九届董事局第五十八次会议及 2019 年 9 月 20 日召开的 2019 年第八次临时股东大会审议通过，授权公司及下属子公司在累计不超过 10 亿美元额度内开展外汇套期保值业务，合约期限均在三年以内，授权期限为股东大会审议通过之日起一年。

由于授权期限即将到期，公司拟继续授权经营班子在不超过 10 亿美元的额度内（含本数，下同）开展外汇套期保值业务以对冲风险。具体情况详见公司于 2020 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（2020-062）。

现提请公司股东大会授权经营班子根据目前汇利率市场情况，依据前述交易方案具体办理外汇套期保值业务，包括但不限于保证金缴纳、签署相关法律文件等。授权期限为股东大会审议通过之日起一年。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于公司符合发行住房租赁专项公司债券条件的议案

各位股东：

为了支持租赁住房产业发展、改善公司资本结构、满足公司资金需求，公司拟通过公开方式发行住房租赁专项公司债券。根据《公司法》、《证券法》以及中国证券监督管理委员会《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司董事局将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，董事局认为本公司符合现行公开发行公司债券政策和发行条件的各项规定，具备公开发行公司债券的资格。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于公司公开发行住房租赁专项公司债券方案的议案

各位股东：

为进一步拓宽公司融资渠道，改善公司债务结构，公司拟定了住房租赁专项公司债券的发行方案，具体内容详见附件一。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于提请股东大会授权董事局 办理本次公开发行住房租赁专项公司债券具体事宜的议案

各位股东：

根据公司本次公开发行公司债券的工作安排，为高效、有序地完成相关工作，依照《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及《公司章程》的相关规定，拟提请公司股东大会授权董事局全权负责本次住房租赁专项公司债券发行的研究与组织工作，并由董事局根据进展情况授权董事局主席具体办理本次住房租赁专项公司债券发行的有关事宜，并全权处理与本次住房租赁专项公司债券发行有关的一切事宜，具体授权内容详见附件二。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案

各位股东：

2017 年 3 月，公司实施了限制性股票激励计划，向 160 名激励对象授予了 779.5 万股限制性股票。

鉴于目前激励对象梁贤赵、庄佳武等 2 人因个人原因离职，根据公司《限制性股票激励计划（草案修订稿）》的相关规定，公司拟对上述 2 人所持有的尚未解锁的限制性股票进行回购注销处理。具体情况详见公司于 2020 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（2020-064）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于为合营公司提供担保的议案

各位股东：

为推进项目开发建设，公司合营公司珠海琴发实业有限公司（以下简称“琴发实业”，我司持有其 60%股权，珠海大横琴集团有限公司持有其 40%股权）拟向太平洋资产管理有限责任公司申请本金不超过人民币 40 亿元的融资贷款。公司与珠海大横琴集团有限公司拟按持股比例为琴发实业本次融资贷款提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。公司担保的主债权本金金额为不超过人民币 24 亿元。具体情况详见公司于 2020 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（2020-065）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于公司提供反担保的议案

各位股东：

为推动合作项目开发建设，公司合营公司深圳融祺投资发展有限公司（以下简称“深圳融祺”，公司全资子公司深圳市华发房地产开发有限公司及金融街（深圳）投资有限公司分别持有其 50%的股权）拟以合作供应商享有的应收账款债权作为专项计划的基础资产，发起设立供应链资产专项计划（以下简称“专项计划”），金额不超过人民币 5 亿元。

根据“同股同权”的合作原则，公司拟出具《关于加入债务分担的承诺函》，承诺按照对深圳融祺持股比例实质分担专项计划中金融街控股在《流动性支持承诺函》项下的加入债务，公司承担担保责任的金额以各期专项计划中项目公司出具的《付款确认书》中的项目公司应付账款金额的 50%为限，即担保金额不超过人民币 2.5 亿元。具体情况详见公司于 2020 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（2020-065）。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

关于向十字门城建增资暨关联交易的议案

各位股东：

为进一步解决同业竞争问题，提高项目开发的归属于上市公司利润水平，公司全资子公司珠海华亿投资控股有限公司（以下简称“珠海华亿”）拟对控股子公司珠海十字门城建有限公司（以下简称“十字门城建”）进行增资并签订《增资协议》。本次增资价款为 707,068.81 万元。本次增资以现金方式进行。增资完成后，十字门城建注册资本由 2,000 万元增加至 4,000 万元，珠海华亿的持股比例变更为 75%，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持股比例变更为 25%。具体情况详见公司于 2020 年 9 月 5 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告（2020-066）。

本项议案涉及关联交易，关联股东需回避表决。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇二〇年九月二十一日

附件一：

华发股份公开发行住房租赁专项公司债券方案

一、发行规模

本次发行的债券本金总额不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）。具体发行规模将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况和发行时市场情况在上述范围内确定。

二、债券期限

本次发行的公司债券期限为不超过 7 年（含 7 年），可以为单一年限品种，也可以为多期限的混合品种，具体期限构成和各期限品种的发行规模将提请公司股东大会授权董事局根据法律法规的规定和发行时市场情况确定。

三、债券利率和确定方式

本次发行的公司债券所涉利率将提请公司股东大会授权董事局根据发行时的市场情况由公司和主承销商按照法律法规的规定协商一致后确定。

四、发行方式

本次公司债券以向专业投资者公开发行的方式发行，在本次公司债券获准发行后，可选择一次发行或分期发行。具体分期方式将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。

五、发行对象

本次公司债券面向符合规定的专业投资者（法律、法规禁止购买

者除外) 公开发行。

六、募集资金用途

本次公司债券的募集资金用于住房租赁项目建设(含配建项目)、补充流动资金和偿还有息债务等符合国家法律法规规定的用途。具体募集资金用途将提请公司股东大会授权董事局根据公司资金需求情况在上述范围内确定。

七、偿债保障措施

公司提请股东大会授权董事局在本次发行的公司债券出现预计不能按时偿付债券本息或到期未能按时偿付债券本息时,作出如下决议并采取相应措施:

- 1、不向股东分配利润;
- 2、暂停重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;
- 4、与发行本次公司债券相关的公司主要负责人不得调离。

八、上市安排

在满足上市条件的前提下,本次公开发行公司债券申请在上海证券交易所上市交易。

九、决议的有效期

本次公开发行公司债券决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

本次公司债券的发行及上市交易方案需以最终获得相关主管部门审批通过或备案的方案为准。

附件二：

公开发行住房租赁专项公司债券相关授权事项

根据公司本次公开发行公司债券的工作安排，为高效、有序地完成相关工作，依照《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规及《公司章程》的相关规定，拟提请公司股东大会授权董事局全权负责本次住房租赁专项公司债券发行的研究与组织工作，并由董事局根据进展情况授权董事局主席具体办理本次住房租赁专项公司债券发行的有关事宜，并全权处理与本次住房租赁专项公司债券发行有关的一切事宜，包括但不限于：

1、依据法律法规和市场情况制定、修订和调整本次公开发行住房租赁专项公司债券具体方案以及发行条款，包括但不限于具体发行数量、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行方式、一次或分期发行额度、发行时间、增信措施、评级安排、承销方式、还本付息期限和安排、债券上市、筹集资金安排等与发行条款有关的一切事宜；

2、决定并聘请中介机构，协助公司办理本次公开发行住房租赁专项公司债券申报、发行和信息披露等相关事宜；为本次发行选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定或修改债券持有人会议规则等事宜；

3、办理本次公开发行住房租赁专项公司债券回售、转售等相关事项；

4、制定、批准、签署、执行、修改、公告与本次公开发行住房租赁专项公司债券有关的各项法律文件；

5、如监管部门对发行住房租赁专项公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，根据监管部门的意见对本次公开发行住房租赁专项公司债券的具体方案相关事项进行相应的调整；

6、办理本次公开发行住房租赁专项公司债券的相关其他事项，包括但不限于投资者保护、持有人会议、存续期管理等；

7、本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事局提请股东大会同意董事局授权董事局主席李光宁为本次债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事局的授权，代表公司在本次债券发行过程中处理与本次债券发行有关的上述事宜。