

珠海华发实业股份有限公司

2018 年第二次临时股东大会会议文件



二〇一八年三月十六日

目 录

2018 年第二次临时股东大会须知.....	2
关于提请股东大会授权公司及下属子公司进行融资的议案.....	3
关于公司 2018 年度担保计划的议案.....	4
关于公司向集团财务公司申请贷款及综合授信的议案.....	5
关于提请股东大会授权公司经营班子开展对外投资的议案.....	6
关于提请股东大会授权公司经营班子开展土地购置的议案.....	7
关于修订《金融服务协议》暨关联交易的议案.....	8
附件一：2018 年度担保计划.....	9
附件二：《金融服务协议》具体修订内容.....	13

珠海华发实业股份有限公司

2018 年第二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。

关于提请股东大会授权公司及下属子公司 进行融资的议案

各位股东：

根据公司 2018 年度经营计划，2018 年度公司、各级子公司、联营公司及合营公司计划融资不超过人民币 650 亿元（不包括向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度）。现提请公司股东大会在上述 650 亿元额度范围内授权公司经营班子具体决定单笔不超过人民币 50 亿元（或等值外币）的融资事项。上述融资事项包括但不限于贷款、信托融资、股权融资、公司及各级子公司按照持股比例向联营公司、合营公司提供资金支持等。

上述融资事项的授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2018 年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年三月十六日

关于公司 2018 年度担保计划的议案

各位股东：

为顺利推动 2018 年度公司经营过程中的融资计划，公司拟为全资子公司、控股子公司、联营公司、合营公司的融资提供如下担保：

1、公司与全资或控股子公司相互间提供单笔担保额度为不超过人民币 40 亿元。

2、公司对联营公司、合营公司可按股权比例对等提供单笔不超过人民币 20 亿元的担保。

3、在 2018 年度股东大会召开前，公司为全资子公司、控股子公司、联营公司、合营公司的融资提供担保额度合计为人民币 1,005.47 亿元。前述担保额度包含：公司为全资及控股子公司提供担保；全资及控股子公司为本公司提供担保；全资及控股子公司之间相互提供担保；公司、全资及控股子公司按持股比例为联营公司、合营公司提供担保。具体子公司、联营公司、合营公司的担保额度详见附件一。

4、在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子具体决定每一笔担保的具体事项。

5、在股东大会批准上述担保计划的前提下，授权公司经营班子根据实际经营需要，具体调整全资子公司之间、控股子公司之间的担保额度（含授权期限内新设及新增的全资子公司、控股子公司）。

上述担保计划的授权有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开2018年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年三月十六日

关于公司向集团财务公司申请贷款 及综合授信的议案

各位股东：

根据公司 2018 年度经营计划，为满足公司日常经营需要，2018 年度公司、各级子公司及联营公司、合营公司拟向珠海华发集团财务有限公司申请贷款及授信额度为人民币 150 亿元，上述授信额度可以循环使用。现提请股东大会审议前述贷款及授信事项，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔贷款及授信的具体事项。

上述贷款及授信事项以及相关授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2018 年度股东大会之日止。

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

二〇一八年三月十六日

关于提请股东大会授权公司经营班子 开展对外投资的议案

各位股东：

根据公司 2018 年度经营计划，现提请公司股东大会授权公司经营班子在总额不超过人民币 300 亿的额度内决定并具体开展对外投资事项。上述对外投资事项包括但不限于股权收购及转让、设立公司、增资、签署合作协议、委托贷款等，同时授权董事局根据市场变化和公司项目拓展需要，在不超过前述投资总额 20% 的范围内调整总投资额。

上述授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2018 年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年三月十六日

关于提请股东大会授权公司经营班子 开展土地购置的议案

各位股东：

根据公司 2018 年度经营计划，现提请公司股东大会授权公司经营班子在总额不超过人民币 300 亿元的额度范围内决定并具体开展土地购置工作。上述土地购置包括但不限于公开竞拍、收并购、项目合作等方式。

上述授权事项的有效期为公司股东大会审议通过之日起至召开 2018 年度股东大会之日止。

以上议案，请各位股东审议。

珠海华发实业股份有限公司

二〇一八年三月十六日

关于修订《金融服务协议》暨关联交易的议案

各位股东：

经公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过, 公司与珠海华发集团财务有限公司(以下简称“财务公司”)签订了《金融服务协议》(以下简称“原协议”)。现经双方友好协商, 双方拟对原协议中的条款进行修订并重新签署《金融服务协议》。具体修订内容详见附件二。

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

二〇一八年三月十六日

附件一：

2018 年度担保计划

单位：万元

序号	名称	子公司类别	担保金额
1	珠海华发房地产开发有限公司	全资子公司	70,000
2	珠海华发投资发展有限公司	全资子公司	10,000
3	珠海铎创经贸发展有限公司	全资子公司	100,000
4	珠海华纳投资发展有限公司	全资子公司	1,000
5	珠海华福商贸发展有限公司	全资子公司	270,000
6	珠海华耀商贸发展有限公司	全资子公司	293,000
7	珠海市永宏基商贸有限公司	全资子公司	1,000
8	珠海华亿投资有限公司	全资子公司	1,000
9	珠海横琴华发房地产投资有限公司	全资子公司	558,900
10	珠海华浩置业发展有限公司	全资子公司	1,000
11	珠海华迎投资有限公司	全资子公司	1,000
12	珠海华以建设有限公司	全资子公司	1,000
13	珠海华嘉房产开发有限公司	全资子公司	1,000
14	珠海华和建设有限公司	全资子公司	1,000
15	珠海华郡房产开发有限公司	全资子公司	784,000
16	珠海市浩丰贸易有限公司	全资子公司	190,000
17	珠海华海置业有限公司	全资子公司	50,000
18	珠海华熠房产开发有限公司	全资子公司	1,000
19	珠海华发西区商业有限公司	全资子公司	120,000
20	中山市华发生态园房地产开发有限公司	全资子公司	110,000
21	中山市紫悦山苑房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
22	中山市华屹房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
23	中山市华晟房地产开发有限公司	全资子公司	218,000
24	广州华枫投资有限公司	全资子公司	50,000
25	广州华荣房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
26	广州华昊房地产开发有限公司	全资子公司	95,000
27	广州华晟房地产开发有限公司	全资子公司	1,000

28	广州华宁房地产开发有限公司	全资子公司	420,000
29	广州华创房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
30	佛山华枫房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
31	广西华诚房地产投资有限公司	全资子公司	40,000
32	广西华明投资有限公司	全资子公司	1,000
33	武汉华发置业有限公司	全资子公司	120,000
34	武汉华发中城房地产开发有限公司	全资子公司	117,000
35	武汉华耀房地产开发有限公司	全资子公司	127,000
36	武汉华铄房地产开发有限公司	全资子公司	120,000
37	武汉华璟房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
38	上海铎发创盛置业有限公司	全资子公司	83,000
39	上海铎鹏置业发展有限公司	全资子公司	70,000
40	上海铎福创盛置业有限公司	全资子公司	150,000
41	上海铎璟置业有限公司	全资子公司	1,000
42	上海铎昭置业有限公司	全资子公司	1,000
43	上海铎曦房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
44	苏州铎福创盛置业有限公司	全资子公司	1,000
45	苏州铎顺置业有限公司	全资子公司	158,000
46	苏州铎利置业有限公司	全资子公司	1,000
47	无锡华郡房地产开发有限公司	全资子公司	200,000
48	南京铎顺房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
49	杭州铎泓置业有限公司	全资子公司	1,000
50	威海华发房地产开发有限公司	全资子公司	216,000
51	荣成华发房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
52	大连华藤房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
53	大连华枫房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
54	沈阳华纳置业有限公司	全资子公司	1,000
55	沈阳华耀置业有限公司	全资子公司	1,000
56	沈阳华荣置业有限公司	全资子公司	1,000
57	沈阳华远置业有限公司	全资子公司	1,000
58	沈阳华博置业有限公司	全资子公司	1,000
59	沈阳华灏置业有限公司	全资子公司	1,000
60	沈阳华壤置业有限公司	全资子公司	1,000
61	沈阳华畅置业有限公司	全资子公司	1,000

62	沈阳华地商业投资有限公司	全资子公司	1,000
63	包头市名流置业有限责任公司	全资子公司	1,000
64	珠海华发装饰工程有限公司	全资子公司	600,000
65	珠海华发园林工程有限公司	全资子公司	200,000
66	珠海华发商都商业经营有限公司	全资子公司	1,000
67	武汉华发商业经营管理有限公司	全资子公司	1,000
68	珠海华发西部置业有限公司	全资子公司	1,000
69	珠海铎国商贸有限公司	全资子公司	160,000
70	珠海华发建筑设计咨询有限公司	全资子公司	1,000
71	珠海华发华宜投资控股有限公司	全资子公司	1,000
72	珠海华翰投资有限公司	全资子公司	2,000
73	华发实业（香港）有限公司	全资子公司	57,000
74	武汉华禾置业有限公司	全资子公司	1,000
75	杭州泰禾锦岚置业有限公司	全资子公司	1,000
76	杭州泰禾锦轩置业有限公司	全资子公司	1,000
77	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	全资子公司	1,000
78	珠海华融投资发展有限公司	控股子公司	1,000
79	珠海奥华企业管理咨询有限公司	控股子公司	320,000
80	珠海市中泰投资有限公司	控股子公司	1,000
81	珠海华发运达房地产开发有限公司	控股子公司	1,000
82	中山市华发房地产开发有限公司	控股子公司	80,000
83	武汉中央商务区投资开发有限公司	控股子公司	290,800
84	武汉华发鸿瑞房地产开发有限公司	控股子公司	50,000
85	武汉华茂长盛房地产开发有限公司	控股子公司	1,000
86	武汉华发长茂房地产开发有限公司	控股子公司	140,000
87	武汉华发长盛房地产开发有限公司	控股子公司	80,000
88	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	控股子公司	100,000
89	上海铎宝置业有限公司	控股子公司	1,000
90	苏州禾发房地产开发有限公司	控股子公司	50,000
91	嘉兴新锦置业有限公司	控股子公司	50,000
92	南京华铎房地产开发有限公司	控股子公司	300,000
93	大连华坤房地产开发有限公司	控股子公司	1,000
94	珠海华发景龙建设有限公司	控股子公司	100,000
95	南京华懋钜盛房地产开发有限公司	控股子公司	100,000

96	太仓禾发房地产开发有限公司	控股子公司	110,000
97	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	控股子公司	1,000
98	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	控股子公司	1,000
99	武汉临江兴城房地产开发有限公司	控股子公司	1,000
100	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	合营企业	300,000
101	珠海市碧湖房地产开发有限公司	合营企业	300,000
102	珠海琴发投资有限公司	合营企业	10,000
103	珠海华秀房产开发有限公司	合营企业	200,000
104	珠海正汉置业有限公司	合营企业	200,000
105	珠海琴发实业有限公司	合营企业	500,000
106	南京荟合置业有限公司	合营企业	200,000
107	南京华崧房地产开发有限公司	合营企业	300,000
108	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	联营企业	60,000
109	广东华发中新科技投资控股有限公司	联营企业	50,000
110	珠海华发实业股份有限公司	母公司	350,000
	合计		10,054,700

附件二：

《金融服务协议》具体修订内容

一、原协议第三条第一款“(一) 存款服务：乙方吸收甲方及其子公司存款的利率，应不低于中国人民银行就该种类存款规定的同期基准利率，除符合前述外，乙方吸收甲方及其子公司存款的利率，也应不低于同期乙方吸收任何第三方同种类存款所确定的利率。”

修改为：

“(一) 存款服务：乙方吸收甲方及其子公司的活期及定期存款的利率，由甲乙双方经参考一般商业银行就类似存款提供的利率，公平协商厘定，但应不低于中国人民银行就该种类存款规定的同期基准利率，除符合前述外，乙方吸收甲方及其子公司活期及定期存款的利率，也应不低于同期乙方吸收任何第三方同种类存款所确定的利率。”

二、原协议第三条第二款“(二) 贷款服务：乙方向甲方及其子公司发放贷款的利率，应不高于中国人民银行发布的同档期贷款基准利率以及乙方向任何同信用级别第三方发放同种类贷款所确定的利率。”

修改为：

“(二) 乙方向甲方及其子公司发放贷款的利率，由甲乙双方协商确定，但应不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率。”

三、原协议第四条中的 “甲、乙双方出于财务控制和交易合理性方面的考虑，对于甲方及其子公司与乙方之间进行的存款服务交易金额做出相应限制，乙

方应协助甲方监控实施该限制，本协议有效期内，甲方及其子公司向乙方存入最高存款结余（包括应计利息）不应连续 3 个工作日超过人民币 80 亿元。由于结算等原因导致甲方在乙方存款超出最高存款限额的，乙方应在 3 个工作日内将导致存款超限的款项划转至甲方及子公司的银行账户。”

修改为：

“甲、乙双方出于财务控制和交易合理性方面的考虑，对于甲方及其子公司与乙方之间进行的存款服务交易金额做出相应限制，本协议有效期内，甲方及其子公司向乙方存入最高存款结余（包括应计利息）不应连续 3 个工作日超过人民币 80 亿元，该存款限额由甲方实施监控，必要时乙方应向甲方提供数据以协助监控。如出现由于结算等原因导致甲方在乙方存款超出最高存款限额的，乙方应在 3 个工作日内通知甲方将导致存款超限的款项划转至甲方及子公司的银行账户。”

除上述内容修订外，原协议其他条款保持不变。