国泰海通证券股份有限公司

关于珠海华发实业股份有限公司

向控股股东进行永续债权融资暨关联交易的核查意见

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“国泰海通”或“保荐机构”）作为珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”或“公司”）承接持续督导的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 11 号——持续督导》等法律法规、部门规章及交易所自律监管规则，对华发股份向控股股东进行永续债权融资暨关联交易的事项进行了核查，核查情况与意见如下：

一、华发股份向控股股东进行永续债权融资暨关联交易概述

为满足公司生产经营发展的需要，华发股份拟向控股股东珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）进行永续债权融资，金额为 110 亿元。就上述永续债权融资事宜，华发股份拟与华发集团签订《永续债权投资协议》。华发股份将提请股东会审议前述关联交易事项，并提请股东会授权公司经营班子在股东会审议通过的交易方案范围内办理本次永续债权融资的协议签署及债权转换手续。

二、关联方基本情况及关联关系说明

（一）关联方基本情况

1．企业名称：珠海华发集团有限公司

2．统一社会信用代码：91440400190363258N

3．法定代表人：郭瑾

4．成立日期：1986 年 5 月 14 日

5．注册资本：人民币 1,884,972.263283 万元

6．住所：珠海市拱北联安路 9 号

7．经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主要财务指标：

单位：亿元

项目	2026 年 9 月 30 日（未经审计）	2025 年 12 月 31 日（经审计）
总资产	7,229.64	7,504.02
总负债	5,447.94	5,641.23
净资产	1,781.70	1,862.79
项目	**2026 年 1-9 月（未经审计）**	**2025 年度（经审计）**
营业总收入	1,026.93	1,865.28
净利润	-99.49	-168.60

（二）关联关系说明

截至本核查意见出具之日，华发集团为华发股份的控股股东，上述交易构成关联交易。

三、关联交易协议的主要内容和履约安排

华发股份拟与华发集团签订的《永续债权投资协议》主要内容如下：

甲方（债权人）：珠海华发集团有限公司

乙方（债务人）：珠海华发实业股份有限公司

1.投资标的

双方同意，将甲方对乙方享有的存量直接借款本金人民币 110 亿元，按照本协议约定转换为永续债权（以下简称“转换债权”或“永续债权”）。

自转换日起，原借款合同中涉及转换债权的本金偿还期限、计息及付息、清偿顺序、违约及退出等权利义务，均由《永续债权投资协议》替代。

2.投资期限

本协议项下永续债权无固定到期日。每笔永续债权自其投资起算日（含当日）起至满 3 年之日（不含当日）为初始存续周期，此后每 3 年为一个后续存续周期，续期后的总期限为 3+3×N 年（N 为续期次数，不受限制）。转换债权的投资起算日及起息日为本协议确定的实际转换日。乙方享有单方续期选择权，无需甲方同意。

3.资金用途

本次融资用于乙方及其下属全资、控股子公司置换有息负债、补充流动资金，以及法律法规允许的其他用途。本次转换不发生资金实际划转。

4.无担保及清偿顺序：本协议项下转换债权的本金、利息及其他相关款项均不设置抵押、质押、保证或其他担保措施，乙方及第三人均无须提供担保。原借款如附担保，应按本协议及附件一在转换前依法解除。乙方进入破产、清算、和解、重整程序时，在法律允许的范围内，本协议项下转换债权对应的本金、利息、递延利息及其他相关款项的清偿顺序劣后于乙方现有及未来发行的普通债券和其他债务，但优先于乙方股东基于股东身份享有的剩余财产分配权，且不劣后于乙方其他记入权益的金融工具（当本协议项下转换债权与乙方其他计入权益的金融工具处于同一清偿顺序的，则按各自本金及应付未付利息的金额比例受偿）。

5.利率

年化利率为 5 年期 LPR+40BP，初始 LPR 以 2026 年 10 月公布数据为准，LPR 在每个付息期初进行调整，在永续债权存续期间内不进行利率跳升，不因递延付息另行上调。

6.利息支付

除发生协议约定的强制付息事件外，乙方有权自主选择将当期利息及以往累计未付的递延利息全部递延至下一个付息日支付，且递延次数不受限制，不需要甲方同意。乙方每次自主决定支付利息前，均须经董事会及股东会审议通过。相关决议未获通过的，相应利息自动递延，不构成违约。审议上述付息事

项时，关联董事及关联股东应回避表决。递延利息不计复利。

7.强制付息事件

本协议项下唯一强制付息事件为：乙方依法发生清算。甲方不得发起、主导或控制乙方清算以触发强制付息。

8.投资退出

自每笔永续债权投资起算日起满 36 个月之后，乙方有权单方面决定提前全部或部分偿还相应本金，亦可依协议选择在相应存续周期届满日偿还。乙方每次自主赎回前，均须经董事会及股东会审议通过，关联董事及关联股东应回避表决。乙方依法进入清算程序的，甲方可依法申报其权利，并依协议约定的劣后顺位及适用法律参与清偿，不得据此要求在法定程序之外优先或提前清偿。除前述自主赎回及依法清算外，不设其他退出方式。

9.还款顺序

本协议项下的永续债权在乙方依法进入破产、清算、和解、重整程序时的清偿顺序劣后于乙方现有及未来发行的普通债券和其他债务，但优先于乙方股东基于股东身份享有的剩余财产分配权，且不劣后于乙方其他记入权益的金融工具（当本协议项下借款与乙方其他计入权益的金融工具处于同一清偿顺序的，则按各自本金及应付未付利息的金额比例受偿）。

10.违约责任

如乙方未按期足额支付依本协议自主决定赎回且已届赎回日的款项，按实际逾期金额及逾期天数，以每日万分之一的标准计付违约金。

11.本协议生效条件

本协议自双方法定代表人或授权代表签字或盖章，并加盖双方公章之日起成立。本协议自以下条件全部成就之日起生效：a.本协议成立；b.本次交易依法及双方依各自章程、适用的内外部国资管理制度和上市公司相关规则必须在生效前完成的内部决策以及国资管理审批程序均已完成。

四、关联交易的必要性以及对公司的影响

本次交易有利于进一步优化华发股份资产负债结构，有效改善华发股份财务状况，增加抗风险能力。本次关联交易定价系经双方协商确定。

五、关联交易的审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况及意见

华发股份于 2026 年 11 月 23 日召开第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第七次会议，审议通过了《关于向控股股东华发集团进行永续债权融资的议案》，华发股份独立董事一致认为：“公司本次向控股股东华发集团进行永续债权融资，可优化公司资产负债结构，有效改善财务状况，增强抗风险能力，有助于促进公司可持续发展。本次关联交易价格系参考市场价格，经双方协商确定，关联交易价格公允、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情况。公司独立董事一致同意将该议案提交公司第十一届董事会第十七次会议审议”。

（二）审计委员会审议情况

华发股份于 2026 年 11 月 23 日召开第十一届董事会审计委员会 2026 年第十二次会议，审议通过了《关于向控股股东华发集团进行永续债权融资的议案》（表决结果：2 票赞成、0 票反对、0 票弃权，关联委员颜俊已回避表决），同意华发股份向控股股东进行永续债权融资。

（三）董事会审议情况

华发股份于 2026 年 11 月 23 日召开第十一届董事会第十七次会议，审议通过了《关于向控股股东华发集团进行永续债权融资的议案》（表决结果：6 票赞成、0 票反对、0 票弃权，关联董事郭凌勇、李伟杰、颜俊均回避表决）。

本事项尚需提交公司股东会审议，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东会上对该议案的投票权。本事项尚需国资有权监管单位批准。

六、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

华发股份向控股股东进行永续债权融资暨关联交易的事项已经公司董事会审议通过，关联董事回避了表决，独立董事已召开专门会议审议本次关联交易事项并出具了同意的意见，尚需提交股东会审议，尚需国资有权监管单位批准。

相关审议程序符合《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 11 号——持续督导》等法律法规、部门规章及交易所自律监管规则。

综上，保荐机构对华发股份本次向控股股东进行永续债权融资暨关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司向控股股东进行永续债权融资暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

赵汉青　　梁霞

国泰海通证券股份有限公司

2026年1月24日