

珠海华发实业股份有限公司

关于开展租赁住房资产支持专项计划的公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示:

●为优化资产负债结构,创新融资模式,拓宽融资渠道,提高资金使用效率,珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)拟以拥有的租赁住房作为目标资产,聘请前海开源资产管理有限公司(以下简称“前海开源”)作为计划管理人,发起设立“中联前海开源-华发租赁住房一号资产支持专项计划”(以下简称“专项计划”,本次专项计划的具体名称最终以专项计划说明书确定的名称为准),并通过专项计划发行资产支持证券进行融资(以下简称:“本次发行”)。

●本次专项计划的实施不构成重大资产重组,不存在重大法律障碍。

●本次交易已经公司第九届董事局第三十五次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

一、交易结构

1、前海开源作为计划管理人,发起设立专项计划,认购人通过与前海开源签订《认购协议》,将认购资金以专项资产管理的形式委托前海开源管理。

2、中联基金作为基金管理人,发起设立“中联-华发租赁住房一号私募投资基金”(以下简称“私募基金”,具体名称最终以基金合同确定的名称为准)。公司作为原始权益人持有私募基金全部份额,并认缴初始基金份额。

3、公司为住房租赁资产支持专项计划设立项目公司。公司将持有的符合专项计划合格资产标准的物业资产通过资产重组的方式装入项目公司,并向私募基

金转让项目公司股权。

4、公司向专项计划转让基金份额，同时专项计划向公司支付对价。专项计划自取得私募基金份额之日起成为基金份额持有人，享有私募基金投资收益。

5、私募基金全部实缴到位后，受让项目公司 100%股权并支付股权对价款及增值款（如有），同时私募基金管理人与项目公司签订贷款合同，并向项目公司发放股东贷款。

6、公司作为优先收购承诺人，享有对项目公司股权、债权以及底层租赁住房资产的优先收购权。

7、专项计划设计优先（AAA 级）/次级（不评级）分层机制。优先级资产支持证券面向合格机构投资者发行，次级资产支持证券由公司认购。优先级资产支持证券和次级资产支持证券的规模、期限等项目相关要素可能因监管机构要求或市场需求进行调整。

二、专项计划基本情况

1、原始权益人及资产服务机构：珠海华发实业股份有限公司；

2、专项计划管理人：前海开源资产管理有限公司；

3、私募基金管理人：中联前源不动产基金管理有限公司；

4、整租方：公司所属资产运营公司或其他子公司；

5、目标资产：公司持有的位于珠海、武汉、南宁、苏州等一二线城市的租赁住房；

6、基础资产：公司依据《基金合同》享有的基金份额所有权和其他附属权益及衍生收益；

7、发行规模：总融资额 50 亿元，其中发行优先级资产支持证券 45 亿元，次级资产支持证券 5 亿元（最终的发行额度将以上海证券交易所审批为准）；

8、融资期限：拟定为 18 年。其中优先级拟定为 3×6 年，每 3 年设票面利率调整权和投资者退出选择，每 3 年公司也可以选择提前终止专项计划；次级拟

定为 18 年，随优先级证券结束而结束；

9、发行方式：本次发行优先级资产支持证券面向境内外合格机构投资者发行，次级资产支持证券由公司认购；

10、发行利率：本次发行票面金额按面值平价发行，具体票面利率水平及确定方式提请公司股东大会授权董事局及董事局获授权人士在发行前根据市场情况和公司资金需求情况协商确定；

11、发行场所：上海证券交易所；

12、监管/托管银行：浙商银行股份有限公司。

三、本次专项计划对上市公司的影响

本次专项计划有利于开拓融资渠道，提高公司资产的流动性，增强公司现金流的稳定性。本专项计划的实施，能够提高公司资金使用效率，优化资产结构。

四、开展本次专项计划的相关授权事项

公司董事局提请公司股东大会授权董事局全权办理本次专项计划设立、发行及存续期间的一切相关事宜，并同意董事局授权公司董事局主席为本次专项计划的董事局获授权人士，全权办理本次专项计划设立及发行相关事宜，包括但不限于：

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司内部决议，根据公司和市场的实际情况，制定本次专项计划的具体发行方案以及修订、调整本次专项计划的具体条款。

2、根据本次设立及发行专项计划的实际需要，选聘相关的中介机构，包括但不限于计划管理人、基金管理人、监管银行、评级机构、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等，办理专项计划相关设立及发行事宜，谈判、签署及修订相关合同或协议，以及签署与每次发行相关的所有必要法律文件。

3、办理本次专项计划的交易流通事宜，包括但不限于：制定、授权、签署、执行、修改、完成与本次专项计划交易和转让相关的所有必要的法律文件、合同及协议等；根据法律法规、规范性文件的要求进行相关的信息披露；编制及向监管机构报送有关申报文件，并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充调整；

在本次专项计划发行完成后，全权负责办理交易、转让、申请提前终止（如有）及作为资产服务机构履行的相关事宜。

4、如监管部门对本次拟设立及发行的专项计划的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门的意见（包括但不限于口头及书面意见）对本次专项计划的具体方案等相关事项进行相应调整或根据实际情况决定是否继续开展本次专项计划的设立及发行工作。

5、办理与本次专项计划发行和存续期间有关的其他事项。

本授权自公司股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

五、备查文件

珠海华发实业股份有限公司第九届董事局第三十五次会议决议。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇一八年八月二十三日