

股票代码:600325 股票简称:华发股份 公告编号:2007-046

珠海华发实业股份有限公司 第六届董事局第四次会议决议公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容真实、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。

珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事局第四次会议通知于二〇〇七年八月八日以传真及电子邮件方式送达全体董事。会议于二〇〇七年八月十三日在珠海拱北丽景花园会三楼三会议室召开,由董事局主席袁小波先生主持,公司董事局成员11名,实际出席董事10名,刘亚非董事因公出差在外,授权李光宁董事代为出席并行使表决权,公司监事及高级管理人员列席了会议,会议符合《公司法》和公司章程的有关规定,经与会董事记名投票表决一致通过以下决议:

一、关于公司配股摊薄每股收益的议案;

为实现公司的可持续发展,公司拟向股东增资配股。根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,公司董事局将就公司的实际情况对上述有关法律、法规和规范性文件的适用性逐项对照,认为本公司符合申请配股条件的各项规定,具备配股资格。

二、关于公司配股方案的议案;

为了实现公司的可持续发展,公司拟向股东增资配股,具体发行条款列示如下:

(一)本次配股发行股票种类、面值

本次配股发行的股票种类为境内上市的人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

(二)本次配股基数、配股比例及配股数量

以刊登招股说明书及发行公告前一交易日收市后的总股本为基数,按照每10股配3股的比例向全体股东配股。

(三)本次配股的价格

以刊登招股说明书及发行公告前二十个交易日公司股票收盘价的算术平均数为基数,采用一定的折扣系数确定配股发行价格,授权董事局根据市场情况与保荐机构协商确定折扣系数。

如果前述二十个交易日内在存在送股或转增股本除权的,则该二十个交易日的股票收盘价均以除权价计算。

2.定价依据原则如下:

(1)配股价格不低于公司最近一期经审计后的每股净资产值;

(2)本次配股募集资金数额原则上不超过股东大会批准的拟投资项目资金需求额。

(3)考虑公司一级市场价格、盈利前景及股票市场的市盈率状况;

(4)配股价格协商一致。

(四)配股发行方式

配股说明书及发行公告规定的股权登记日收市后在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记在册的本公司全体股东。

(五)本次配股募集资金的用途

本次配股募集资金计划拟用于项目30亿元,拟全部投入华发世纪城二期、三期和四期项目,具体情况如下:

序号 项目名称 项目投资总额(万元) 利用募集资金投资额(万元) 项目内容

1 华发世纪城二期项目 146,249 90,000 住宅

2 华发世纪城三期项目 59,769 40,000 住宅、商业

3 华发世纪城四期项目 243,823 170,000 住宅

合计 449,840 300,000 -

注:如实际募集资金高于或低于300,000万元,在不改变拟投资项目前提下,经股东大会授权后,董事局可对上述单个或多个投资项目拟投入募集资金金额进行调整。

注:2.本次配股募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,待募集资金到位之后予以偿还。

(六)发行方式

对无限售条件的股东采取网上定价发行方式,对有限售条件的股东采取网下定价发行方式。

(七)承销方式

本次配股承销协议的有效期。

自股东大会审议通过本次配股募集资金计划投资项目可行性的议案后。

三、关于公司本次配股募集资金计划投资项目可行性的议案;

本次拟通过配售股份募集资金30亿元人民币,投人华发世纪城二期、三期、四期三个项目。华发世纪城是公司拟投资开发的大型居住社区,位于珠海南昌路376号,东临山河,南眺澳门,西望将军山,竹仙洞公园,北临港澳口岸,具有优美的景观资源。该项目地理位置优越,靠近港澳口岸,澳门,毗邻港澳大桥出口和广珠轻轨终点站,地处珠海“两带一路”重点规划区域,且是市区通往横琴岛的必经之路。

1.项目概况

华发世纪城二期位于世纪城项目用地的东侧及南侧,北临山河,坐享优越的河景资源,南靠近昌盛路,享有美丽的景观。本项目分为二期北区及南区,占地面积共107,028平方米,总建筑面积320,000平方米其中住宅面积250,000平方米,总建筑面积70,000平方米);华发世纪城二期为纯住宅项目,本项目于2007年第2季度初开工,预计2009年第1季度末竣工,开发期共2年。项目将于2008年第1季度开始销售,计划2009年第4季度完成销售。

本项目由公司自主进行开发。

2.预计投资:

项目 总额(万元)

1 预计总投资 146,249

其中:土地费用 31,167

建造成本 87,696

期间费用 13,011

营业税及附加、土地增值税 14,376

拟投入配股募集资金 90,000

3.收益预测:

项目 总额(万元)

1 销售收入 180,318

2 毛利润 57,421

3 毛利率 31.84%

4 税前利润 34,070

5 税后利润 28,960

6 税后投资利润率(不含营业税及附加、土地增值税) 21.96%

7 税后净利润率 16.06%

(八)华发世纪城三期项目

华发世纪城二期位于世纪城项目用地的东南角,临山河,坐享优越的河景资源,包括了住宅、特色商业街和大型超市。本项目占地面积48,291.70平方米,总建筑面积111,272.42平方米其中:住宅61,307.74平方米,商业20,963.88平方米,地下面积28,967.84平方米)。本项目拟于2007年第四季度初开工,于2009年第三季度末竣工,开发期为两年。项目将于2008年第四季度初开始销售,计划2009年第二季度末销售完毕。

本项目由公司自主进行开发。

2.预计投资:

项目 总额(万元)

1 预计总投资 59,769

其中:土地费用 14,063

建造成本 34,418

期间费用 5,400

营业税及附加、土地增值税 5,888

拟投入配股募集资金 40,000

3.收益预测:

项目 总额(万元)

1 销售收入 73,695

2 毛利润 23,479

3 毛利率 31.86%

4 税前利润 13,926

5 税后利润 11,837

6 税后投资利润率(不含营业税及附加、土地增值税) 21.97%

7 税后净利润率 16.06%

(九)华发世纪城四期项目

华发世纪城一期位于世纪城项目用地的中部及西部,南有南屏围后山,北有规划中学,西侧南湾大道,望将山和竹仙洞水库,属于南屏区域连接拱北,澳门的桥头堡位置,地理位置优越,交通十分便利。本项目占地面积168,090.03平方米,总建筑面积489,866.99平方米其中:住宅101,016.99平方米,地下面积108,880平方米)。本项目拟于2008年第三季度初开工,于2010年第一季度末竣工,开发期为两年。项目将于2009年第二季度初开始销售,计划2010年第一季度末销售完毕。

本项目由公司自主进行开发。

2.预计投资:

项目 总额(万元)

1 预计总投资 243,823

其中:土地费用 46,298

建造成本 143,217

期间费用 32,029

营业税及附加、土地增值税 22,279

拟投入配股募集资金 170,000

3.收益预测:

序号	项目	总额(万元)
1	销售收入	296,369
2	毛利润	96,145
3	毛利率	32.44%
4	税前利润	52,536
5	税后利润	44,656
6	税后投资利润率(不含营业税及附加、土地增值税)	20.16%
7	税后净利润率	15.07%

注:1.上述各项项目的规划指标存在根据政府有关部门审批及规划设计情况作出调整的可能。

2.上述各项项目的动工时间及开发进度根据市场变化及资金到位情况存在调整的可能。

四、关于本次募集资金使用的专项说明:(以下简称为“议案”)

议案:关于公司本次配股募集资金使用情况的专项说明及《健华证中(北京)会计师事务所有限公司出具的〈珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事局第四次会议决议公告于二〇〇七年八月八日以传真及电子邮件方式送达全体董事,会议于二〇〇七年八月十三日在珠海拱北丽景花园会三楼三会议室召开,由董事局主席袁小波先生主持,公司董事局成员11名,实际出席董事10名,刘亚非董事因公出差在外,授权李光宁董事代为出席并行使表决权,公司监事及高级管理人员列席了会议,会议符合《公司法》和公司章程的有关规定,经与会董事记名投票表决一致通过以下决议:

一、关于公司配股摊薄每股收益的议案;

为实现公司的可持续发展,公司拟向股东增资配股。根据《公司法》、《证券法》以及中国证监会《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定,公司董事局将就公司的实际情况对上述有关法律、法规和规范性文件的适用性逐项对照,认为本公司符合申请配股条件的各项规定,具备配股资格。

二、关于公司配股方案的议案;

为了实现公司的可持续发展,公司拟向股东增资配股,具体发行条款列示如下:

(一)本次配股发行股票种类、面值

本次配股发行的股票种类为境内上市的人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

(二)本次配股基数、配股比例及配股数量

以刊登招股说明书及发行公告前一交易日收市后的总股本为基数,按照每10股配3股的比例向全体股东配股。

(三)本次配股的价格

根据公司配股说明书及发行公告前二十个交易日公司股票收盘价的算术平均数为基数,采用一定的折扣系数确定配股发行价格,授权董事局根据市场情况与保荐机构协商确定折扣系数。

如果前述二十个交易日内在存在送股或转增股本除权的,则该二十个交易日的股票收盘价均以除权价计算。

2.定价依据原则如下:

(1)配股价格不低于公司最近一期经审计后的每股净资产值;

(2)本次配股募集资金数额原则上不超过股东大会批准的拟投资项目资金需求额。

(3)考虑公司一级市场价格、盈利前景及股票市场的市盈率状况;

(4)配股价格协商一致。

(四)配股发行方式

配股说明书及发行公告规定的股权登记日收市后在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记在册的本公司全体股东。

(五)本次配股募集资金的用途

本次配股募集资金计划拟用于项目30亿元,拟全部投入华发世纪城二期、三期和四期项目,具体情况如下:

序号 项目名称 项目内容

1 华发世纪城二期项目 住宅

2 华发世纪城三期项目 住宅、商业

3 华发世纪城四期项目 住宅

合计 - -

注:1.如实际募集资金高于或低于300,000万元,在不改变拟投资项目前提下,经股东大会授权后,董事局可对上述单个或多个投资项目拟投入募集资金金额进行调整。

注:2.本次配股募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,待募集资金到位之后予以偿还。

(六)发行方式

对无限售条件的股东采取网上定价发行方式,对有限售条件的股东采取网下定价发行方式。

(七)承销方式

本次配股承销协议的有效期。

自股东大会审议通过本次配股募集资金计划投资项目可行性的议案后。

三、关于公司本次配股募集资金计划投资项目可行性的议案;