

(上接 S7 页)

公司于以下假设条件就本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响进行分析,本次发行方案和发行完成对

间最终以经上交所审核并获中国证监会注册后发行的实际情况为准。具体假设如下:

- 假设宏观经济环境、产业政策、行业发展状况、产品市场情况及公司经营环境等方面没有发生重大变化;
- 假设公司于 2026 年 7 月底完成本次发行(该时间仅用于计算本次发行对即期回报的影响,最终以中国证监会核准本次发行后的实际完成时间为准);
- 假设发行公司以预案公告日扣除发行费用后的总股本 2,683,410,816 股为基础,测算本次向特定对象发行股份的上限数量,仅考虑本次向特定对象发行股份的影响,不考虑其他因素导致股本发生的变化;
- 假设发行募集资金总额为 300,000.00 万元,暂不考虑发行费用,本次向特定对象发行股票数量上限为 808,023,244 股,上述募集资金总额、发行股份数量均为估计值,仅用于计算本次向特定对象发行股票摊薄即期回报对主要财务指标的影响,不代表最终募集资金总额、发行股票数量,本次向特定对象发行股票实际数量将根据监管部门批准、发行认购情况和发行费用等情况最终确定;

5. 根据公司于 2026 年 1 月 31 日披露的《珠海华发实业股份有限公司 2025 年度业绩预告》,公司预计 2025 年度实现归属于上市公司股东的净利润-90 亿元到-70 亿元,归属于上市公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-70 亿元到-60 亿元。假设 2025 年度实现的归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润与业绩预告区间的平均值(此假设仅用于测算本次发行对公司每股收益的影响,不代表公司对 2025 年盈利的预测或判断)。

6. 假设公司 2026 年度按照以下情形进行推定:
(1)假设公司 2026 年度减少亏损,公司 2026 年度归属于上市公司所有者的净利润和归属于上市公司所有者的扣除非经常性损益的净利润按照 2025 年度减少 50%;

(2)假设公司 2026 年度盈亏平衡,公司 2026 年度归属于上市公司所有者的净利润和归属于上市公司所有者的扣除非经常性损益的净利润均为 0;

(3)假设公司 2026 年度扭亏为盈,公司 2026 年度归属于上市公司所有者的净利润和归属于上市公司所有者的扣除非经常性损益的净利润与 2024 年度一致;

6. 假设不考虑公司未来利润分配情况的影响;

7. 未考虑本次发行募集资金到账后,对公司经营、财务状况(如财务费用、投资收益)等的影响。

(二)对主要财务指标的影响
基于上述假设的前提下,本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响测算如下(注:基本每股收益系按照《公

开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)规定计算):

项目	2025年1-12月(2025年末预计)	2026年发行前	2026年发行后
期末总股本	2,683,410,816	2,683,410,816	3,501,439,060
归属于母公司非前日归属于上市公司所有者的净利润较 2025 年同期减少 50%	-	-	-
归属于母公司股东净利润(万元)	-8,000,000,000.00	-4,000,000,000.00	-4,000,000,000.00
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润(万元)	-6,000,000,000.00	-3,000,000,000.00	-3,000,000,000.00
基本每股收益(元/股)	-2.97	-1.49	-1.12
稀释每股收益(元/股)	-2.97	-1.49	-1.32
扣除非经常性损益后基本每股收益(元/股)	-2.23	-1.11	-0.99
扣除非经常性损益后稀释每股收益(元/股)	-2.23	-1.11	-0.99
情形 2:2026 年扣非前日归属于上市公司所有者的净利润为 0(盈亏平衡)	-	-	-
归属于母公司股东净利润(万元)	-8,000,000,000.00	0.00	0.00
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润(万元)	-6,000,000,000.00	0.00	0.00
基本每股收益(元/股)	-2.97	0.00	0.00
稀释每股收益(元/股)	-2.97	0.00	0.00
扣除非经常性损益后基本每股收益(元/股)	-2.23	0.00	0.00
扣除非经常性损益后稀释每股收益(元/股)	-2.23	0.00	0.00
情形 3:2026 年扣非前日归属于上市公司所有者的净利润等于 2024 年度(扭亏为盈)	-	-	-
归属于母公司股东净利润(万元)	-8,000,000,000.00	951,304,049.12	951,304,049.12
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润(万元)	-6,000,000,000.00	680,833,566.36	680,833,566.36
基本每股收益(元/股)	-2.97	0.36	0.31
稀释每股收益(元/股)	-2.97	0.36	0.31
扣除非经常性损益后基本每股收益(元/股)	-2.23	0.26	0.22
扣除非经常性损益后稀释每股收益(元/股)	-2.23	0.26	0.22

由上表可见,若公司扭亏为盈后未来净利润增长幅度低于净资产和总股本的增长幅度,每股收益等财务指标将出现一定幅度的下降,导致即期回报存在被摊薄的风险。

公司于 2026 年度净利润的假设仅为方便计算相关财务指标,不代表公司对 2026 年度的盈利预测和业绩承诺,投资者

不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,公司不承担赔偿责任。

二、关于本次向特定对象发行摊薄即期回报的特别风险提示
本次发行完成后,公司股本规模及净资产规模将会相应增加,但由于房地产项目开发周期长,募集资金使用效益可能

需要一定时间才能得以体现,本次募集资金到位后公司即期回报存在被摊薄的风险,特此提醒投资者关注本次向特定对象发行摊薄即期回报的风险。

三、本次发行的必要性和合理性
本次发行的募投项目符合相关政策和法律法规,符合公司的实际情况和战略需求,具有实施的必要性。募投项目具有

良好的市场前景,同时作为资金密集型房地产行业,随着业务的发展,资金需求也将持续增多,募集资金的使用将有利

于增强公司的盈利能力,提升公司核心竞争力,符合公司和全体股东的利益,有利于实现和维护股东的长远利益。

此外,本次向特定对象发行募集资金将进一步增强公司资金实力,拓展公司经营规模,同时改善公司财务结构,提升

抗风险能力,有利于公司未来持续稳健发展。

关于本次募集资金投资项目的必要性和合理性详见同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的《珠海

华发实业股份有限公司关于 2026 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金投向的可行性分析报告》。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系
本次发行募集资金投资项目与公司现有业务的关系

本次发行募集资金投资项目符合公司经营发展战略,依托项目所在城市不断向好的经济环境、国家顶层规划的政策倾斜、

城市产业的持续升级,发展前景良好,有利于扩大公司的业务规模,提升市场竞争力。本次向特定对象发行募集资金投资

项目建成后,可有效提高公司主营业务能力,进一步提升公司的核心竞争力和可持续发展能力,有利于实现和维护股东的

长远利益。

本次发行募集资金到位后,为尽快实现募投项目效益,公司将积极调配资源,提前实施募投项目的前期准备工作;本

公司募集资金到位后,公司将加快推进募投项目建设,争取早日完成项目建设,增加以后年度的股东回报,弥补本次发

行导致公司即期回报摊薄的影响。

(二)保证募集资金合理使用
根据公司《募集资金管理制度》,在募集资金到账后与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金专户存储 3

三方监管协议,开立募集资金专用账户,监督募集资金使用,公司使用募集资金必须严格按照程序申请审批使用。

(三)严格执行专户管理制度,给予投资者合理回报
根据《珠海华发实业股份有限公司未来三年(2026-2028 年)股东回报规划》,公司将保持利润分配政策的连续性与

稳定性,在本次发行完成后,公司将严格执行现行分红政策,在符合利润分配条件的情况下,积极推动对股东的利润分配,

努力提升股东的回报。

(四)积极开拓市场,推动产品及主业升级,提高经营管理水平,增强盈利水平
本次发行募集资金到位后,公司将立足珠海的基础上,构建了科学的发展战略,“国际化经营+立足珠海、面向全国”的发展思路,重点

拓展一线城市一线城市城市,现已形成珠海、沪、苏、深、广、厦、蓉、北京和杭州等区的“1+4+2”区域深耕发展格局,全

国化战略持续推进发展。

华发集团秉承长期主义,始终坚守“品质中国·匠心筑家”的品牌理念,凭借成熟的产品开发经验,布局发展国内近

50 座重要城市,打造了超 200 万人原精品,服务业超百万人,品牌口碑与市场认可持续提升。

紧跟行业高质量发展趋势,2024 年以来,公司全面落实“双引擎”建设要求,以“数字化、智能化、绿色化、产业化

四化”技术支撑,实现“从没有”到“好”的品质改善,全面提升产品力、品牌力、营销力、好房子、好社区、好

服务,成为“好房子、好小区、好社区、好城”建设与服务提供商,以品质产品力助力房地产市场持续健康发展。

在经营管理层,公司将进一步提升精细化管理水平,通过优化管理体系,严格落实目标成本管控,推进人才梯队建设

与数字化赋能,强化全面风险管理等多重举措,不断提升经营管理水平,推动管理降本增效,有效创造企业发展内生动

力,为高质量发展提供管理保障。

(五)不断完善公司治理,为公司发展提供制度保障
公司将严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性

文件的要求,不断完善公司治理结构,确保股东能够充分行使权利,确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行

使职权,做出科学、合理和谨慎的决策,确保独立董事能够认真履行职责,维护公司整体利益,尤其是中小股东的合法

权益,确保审计委员会能够独立有效地履行对董事、总裁和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权,为公司发展提

供保障。

六、相关主体对公司填补回报措施能够得到切实履行所作出的承诺
(一)公司董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报的承诺
公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定,对公司填补回报措施能够得到切实履行作出如下承诺:

“本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益;

2.本人承诺对本人的职务消费行为进行约束;

3.本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动;

4.本人承诺由董事会或薪酬考核委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩;

5.若公司后续推出股权激励政策,承诺公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂

钩;

6.本人承诺自上市或上市公司向特定对象发行股票实施完毕后,若国家证券监管部门作出关于填补回报措施

的其他监管规定的,且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定时,本人承诺届时将按照国家证券监管部门的最新

规定出具补充承诺;

7.本人承诺如履行公司规定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报的承诺,若本人违反

前述承诺并给公司或者投资者造成损失的,本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。

作为填补回报措施相关责任主体之一,若违反上述承诺或不履行上述承诺,本人愿意接受中国证监会、上海证券交

易交易所等监管机构按照其制定或发布的有关规定,履行对本人的相关责任追偿义务。”

(二)公司控股股东关于公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺
为保证公司本次向特定对象发行股票涉及的摊薄即期回报填补措施能够得到切实履行,公司控股股东华发集团作出

如下承诺:

“本企业承诺依照相关法律、法规及公司章程的有关规定行使股东权利,承诺不越权干预公司经营管理活动,不侵

占公司利益,督促履行上市公司填补回报措施的相关规定,切实履行公司填补回报措施的相关承诺。”

2.自承诺出具日至上市公司本次向特定对象发行股票实施完毕前,若国家证券监管部门作出关于填补即期回

报措施的其他监管规定,且上述承诺不能满足国家证券监管部门该等规定的,本企业承诺届时将按照国家证券监管部

门的最新规定出具补充承诺。

七、关于本次发行摊薄即期回报的填补措施及承诺事项的审议程序
本次向特定对象发行股票摊薄即期回报的分析及填补回报措施,相关承诺主体的承诺事项已经公司第十一届

董事会审计委员会 2026 年第一次会议、第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第一次会议、第十一届董事会第

二次会议审议通过,尚需提交股东大会审议。

特此公告。
珠海华发实业股份有限公司
董 事 会
二〇二六年二月四日

珠海华发实业股份有限公司 第十一届董事会第二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准

确性和完整性承担法律责任。

珠海华发实业股份有限公司(以下简称“公司”)第十一届董事会第二次会议于 2026 年 2 月 2 日以电子邮件方

式召开会议,于 2026 年 2 月 3 日以通讯方式召开。根据《公司章程》和《公司董事会议事规则》的相关规定,经全体董

事一致同意,将本次会议审议通过的事项,会议符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定,经董事

9 位董事过半数同意表决,形成如下决议:

一、以九票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》,并同意

呈请中国证监会审核;本项议案已经公司第十一届董事会审计委员会 2026 年第一次会议审议通过。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》以及中国证监会《上市公司证券发行注册管理办法》

(以下简称“注册管理办法”)等有关法律、法规和规范性文件的规定,公司董事会将对公司的实际情况对上述

有关法律、法规和规范性文件的规定逐项说明,认为公司符合向特定对象发行 A 股股票的条件。

二、以六票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于公司向特定对象发行 A 股股票的议案》,并同意提

呈中国证监会审核;本项议案已经公司第十一届董事会审计委员会 2026 年第一次会议、第十一届董事会独立董事

专门会议 2026 年第一次会议审议通过,全体独立董事同意将该议案提交公司第十一届董事会第二次会议审议,本项议案及

关联交易,关联董事回避,李伟杰、靳俊臣回避表决。具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)

上披露的公告(公告编号:2026-008)。

三、关于本次发行募集资金用途
本次向特定对象发行股票为人民币普通股(A 股),每股面值为人民币 1.00 元。

2.发行方式及发行对象
本次发行拟采取向特定对象发行的方式,在获得上海证券交易所审核通过及中国证监会同意注册有效期内择机向特定

对象发行。

3.发行对象及认购方式
本次向特定对象发行股票为珠海华发集团有限公司(以下简称“华发集团”),发行对象拟以现金方式认购本次向其发

行的 A 股股票。

4.定价基准日、发行价格和定价原则
本次发行的定价基准日为定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票均价(计算结果向上取整至小数点后两位)。

定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个

交易日股票交易总量。

在上述定价原则下,本次发行的发行价格为人民币 4.21 元/股。

根据本次发行定价原则,若公司股票发行失败,募集资金全部退还认购人,本次发行的发行价格不作调整,具体

调整方式如下:

(1)分红派息:P1>P=0

(2)资本公积转增股本或派发股票股利:P1=P0*(1+N)

(3)期间派息:P1=(P0-D)/(1+D)

其中,P0为调整前发行价格,每股分红息金额为 D,每股资本公积转增股本或派发股利为 N,调整后发行价格为 P1。

5.发行数量
本次向特定对象发行股票数量合计不超过 712,589,073 股(含 712,589,073 股),不超过公司发行前总股本

的 30%,华发集团认购金额不超过 300,000.00 万元,认购认购金额为拟认购 A 股股票发行价格的相应股份数量,认

购股份数量累计至个股数量,小数点位数四舍五入,不足一股的部分对应的认购人自行承担公司成本。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等融资事项,除发行、本次

向特定对象发行股票的数量作相应调整。

如本次向特定对象发行 A 股股票拟募集资金总额或发行股份总数因监管政策变化或审核注册文件的要求等情形予

以调整的,认购金额、发行数量将按照有关部门的要求相应调整。

6.限售期
若本次发行完成后,华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本(发行后)的比例未超过 30%,则华发集

团在本次发行结束之日起 18 个月内不转让其认购的本次发行股票。若华发集团直接及间接持有的公司股份数量占

公司总股本(发行后)的比例超过 30%,则华发集团将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行完成后 36 个月

内不转让其认购的本次发行股份,以满足免于以要约方式收购的要求。同时,华发集团及其一致行动人承诺,自其本次

发行行为结束之日起十八个月内不转让其发行前已持有的公司股份,但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不

受前述十八个月限制。

自本次向特定对象发行发行结束之日起至上述股份解禁之日止,如派红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股

份,亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符,将根据证券监管机构的最新监管

意见作相应调整。上述限售期限届满之日,将按照证券监管机构的相关规定执行。

7.募集资金总额及使用
本次向特定对象发行 A 股股票募集资金总额预计不超过 300,000.00 万元(含本数),扣除发行费用后的募集资金

净额全部用于以下项目:

序号	项目名称	项目总投资	拟募集资金投资
1	珠海华发城项目-珠海二期项目	704,109.00	80,000.00
2	广佛金融城二期项目	1,969,380.00	70,000.00
3	德郡天玥项目	710,427.72	55,000.00
4	杭州湾新城项目	222,220.00	25,000.00
5	成都锦江区-锦江区项目	319,236.23	25,000.00
6	成都锦江区-锦江区项目	242,357.63	15,000.00
7	成都锦江区-一期华发项目	210,000.00	10,000.00
8	成都锦江区-二期华发项目	135,549.98	10,000.00
9	珠海华发锦湾花园二期项目	96,000.00	10,000.00
	合计	4,544,287.36	300,000.00

本次向特定对象发行股票的募集资金到位之前,公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投

入,并在募集资金到位后按照相关规定的程序予以置换。实际募集资金净额(扣除发行费用后)少于上述项目总投资金

额的部分,公司将利用其他方式予以补充。

如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足,在不改变投资项目的前提下,董事会将对上述单

个或多个投资项目按照投入募集资金金额重新排序,或者通过自筹资金弥补不足部分。

8.上市地点
本次向特定对象发行股票限售期届满后,将在上海证券交易所上市交易。

9.本次发行前滚存未分配利润的安排
本次向特定对象发行股票完成后,公司将将前滚存的未分配利润将归公司新老股东按照发行后的股份比例共同享

有。

10.本次发行的决议有效期
本次向特定对象发行股票的决议有效期为公司股东大会审议通过之日起十二个月。

三、以六票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于公司 2026 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案》,并同

意提交公司董事会审议,本项议案已经公司第十一届董事会审计委员会 2026 年第一次会议、第十一届董事会独立董

事专门会议 2026 年第一次会议审议通过,全体独立董事同意将该议案提交公司第十一届董事会第二次会议审议,本项议案

涉及关联交易,关联董事回避,李伟杰、靳俊臣回避表决。具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站(www.sse.com

cn)披露的《珠海华发实业股份有限公司 2026 年度向特定对象发行 A 股股票的预案》。

四、以六票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于公司 2026 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析

报告的议案》,并同意提交公司董事会审议,本项议案涉及关联交易,关联董事回避,李伟杰、靳俊臣回避表决。本项议案

已经公司第十一届董事会审计委员会 2026 年第一次会议、第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第一次会议审

议通过,全体独立董事同意将该议案提交公司第十一届董事会第二次会议审议,本项议案涉及关联交易,关联董事回

避,李伟杰、靳俊臣回避表决。具体内容详见公司同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《珠海华发实业股份有限公司关于向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告》。

五、以九票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于确定公司未来三年(2026-2028 年)股东回报规划的议案》,

并同意提交公司董事会审议,本项议案已经公司第十一届董事会审计委员会 2026 年第一次会议审议通过,具体内容详

见公司同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《珠海华发实业股份有限公司未来三年(2026-2028 年)股

东回报规划》。

六、以九票赞成、零票反对、零票弃权审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行 A 股

股票事宜的议案》,并同意提交公司董事会审议,本项议案已经公司第十一届董事会审计委员会 2026 年第一次会议审

议通过。

根据公司本次向特定对象发行股票及上市的安排,为高效、有序地完成相关工作,依照《中华人民共和国公司法》

(《中华人民共和国证券法》)(《上市公司证券发行注册管理办法》)等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规

定,拟提请股东大会授权董事会全权办理与本次向特定对象发行 A 股股票有关的全部事宜,具体包括:

1.授权董事会根据具体情况制定和实施本次向特定对象发行 A 股股票的具体方案,确定包括发行范围、发行价格、发

行对象、发行时机、发行起止日期及与本次发行方案有关的其他一切事项;

2.授权董事会符合有关法律、法规、规范性文件等相关证券监管部门的要求而修改方案(但有相关法律法规及公司章

程规定须经股东大会重新审议的事项除外),根据证券监管部门的具体要求对本次发行方案作出调整;

3.授权董事会根据有关部门对具体项目的审核,相关条件变化,募集资金项目实施条件变化等因素综合判断并

在本次发行前调整本次募集资金项目;

4.授权董事会或董事长聘请保荐人等中介机构并签署本次发行相关文件、合同和协议,包括但不限于承销及保荐协

议,与募集资金投资项目相关的投融资资金项目实施过程中的重大合同等,由中介机构办理本次向特定对象发行

股票的申报及发行事宜,根据证券监管部门的要求办理、修改、报送本次申报材料,回复证券监管部门的反馈意见,并

按照监管要求处理与本次发行有关的信息披露事项;

5.授权公司董事会签署、修改、补充、变更、汇报、执行与本次向特定对象发行 A 股股票有关的一切协议和请

文件,并履行与本次向特定对象发行 A 股股票相关的一切必要或适当的申请、报批、登记备案手续等;

6.授权公司董事会决定本次实际发行的具体,修改《公司章程》相应条款及办理工商变更登记的具体事宜;

7.授权董事会在本次实际募集资金净额少于募集资金投资项目拟投入募集资金金额时,在对本次发行的单个或多个

具体项目的投入募集资金金额进行调剂,根据有关主管部门要求对募集资金的实际情况,可在股东大会授权范围内将募

集资金投资项目、具体投入和实际募集资金的使用,在募集资金项目实际使用资金数额少于实际募集资金净额时,可

将节约的募集资金用于补充流动资金;

8.授权董事会根据有关部门对募集资金投资项目的审核,相关市场条件或实施条件变化、项目实施进度及实际资金

需求等因素,调整或决定募集资金投资项目实际募集资金使用的具体安排,将募集资金投资项目实际实施进度及资金需

求,在