

# 珠海华发实业股份有限公司



## 向特定对象发行可转换公司债券 募集资金运用的可行性分析报告 (二次修订稿)

二〇二五年四月

## 一、本次募集资金投资项目概述

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额（含发行费用）不超过480,000.00万元（含本数），拟用募集资金投入以下项目：

单位：万元

| 序号 | 项目名称     | 项目总投资        | 拟募集资金投资    |
|----|----------|--------------|------------|
| 1  | 上海华发海上都荟 | 1,240,000.00 | 280,000.00 |
| 2  | 无锡华发中央首府 | 950,027.00   | 110,000.00 |
| 3  | 珠海华发金湾府  | 713,800.00   | 90,000.00  |
| -  | 总计       | 2,903,827.00 | 480,000.00 |

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

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，在不改变拟投资项目的前提下，董事局可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

## 二、募集资金投资项目可行性分析

### （一）上海华发海上都荟

#### 1、项目基本情况

项目名称：上海华发海上都荟

项目总投资：1,240,000.00万元

占地面积：130,113.20平方米

总建筑面积：443,577.64平方米

项目经营主体：上海泾钺房地产开发有限公司

#### 2、项目资格文件取得情况

| 文件名称        | 文件编号                   |
|-------------|------------------------|
| 国有土地使用权出让合同 | 沪松国有建设用地使用合同（2023）36号、 |

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
|           | 沪松国有建设用地使用合同补（2023）82号、<br>沪松国有建设用地使用合同补（2023）172号                        |
| 土地使用权证    | 沪（2023）松字不动产权第035207号、<br>沪（2023）松字不动产权第035208号、<br>沪（2023）松字不动产权第035212号 |
| 建设用地规划许可证 | 沪松地(2023)EA310117202300736                                                |
| 建设工程规划许可证 | 沪松建(2023)FA310117202301083、<br>沪松建(2024)FA310117202400175                 |
| 建筑工程施工许可证 | 310117202310270501、310117202309070401、<br>310117202411270301              |
| 立项备案      | 2307-310117-04-01-917184                                                  |
| 环评备案      | 无需办理                                                                      |
| 预售证       | 松江房管（2024）预字0000030号、<br>松江房管（2024）预字000092号、<br>松江房管（2024）预字0000242号     |

注：根据中华人民共和国生态环境部于2020年11月30日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（生态环境部令第16号），自2021年1月1日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

### 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为1,240,000.00万元，公司计划募集资金投入280,000.00万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

| 序号 | 项目       | 小计           |
|----|----------|--------------|
| 1  | 销售收入（万元） | 1,312,074.37 |
| 2  | 净利润（万元）  | 54,694.77    |
| 3  | 投资净利率    | 4.41%        |
| 4  | 销售净利率    | 4.17%        |

### 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块位于松江区洞泾镇，紧邻上海地铁9号线洞泾站，距离在建地铁12号线西延400米，板块内交通便捷、教育资源优质、商业配套丰富，为松江区

成熟居住区域。

本项目为普通商品住宅，整体定位为品质型刚需、自住社区，面向首置首改为主、中端改善为辅的客户群体。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证。

## 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 280,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### （二）无锡华发中央首府

#### 1、项目基本情况

项目名称：无锡华发中央首府

项目总投资：950,027.00万元

占地面积：138,059.50平方米

总建筑面积：415,275.90平方米

项目经营主体：无锡铨博置业有限公司

#### 2、项目资格文件取得情况

| 文件名称        | 文件编号                                                                                                                                    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国有土地使用权出让合同 | 3202022020CR0021                                                                                                                        |
| 土地使用权证      | 苏（2021）无锡市不动产权第0058308号、<br>苏（2021）无锡市不动产权第0058309号、<br>苏（2021）无锡市不动产权第0058311号                                                         |
| 建设用地规划许可证   | 地字第320211202050004号                                                                                                                     |
| 建设工程规划许可证   | 建字第320200202100022号、建字第320200202100065号、<br>建字第 320200202100020 号、建字第 320200202100008 号、<br>建字第 320200202100066 号、建字第 320200202100067 号 |
| 建筑工程施工许可证   | 320211202201140101、320211202112100101、<br>320211202106180101、320211202106110101、<br>320211202104300101                                  |
| 立项备案        | 2020-320200-70-02-374788                                                                                                                |
| 环评备案        | 202032029200000324                                                                                                                      |

|     |                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 预售证 | (2021)预销准字第 127 号、(2021)预销准字第 147 号、<br>(2021)预销准字第 173 号、(2022)预销准字第 015 号、<br>(2022)预销准字第 050 号、(2023)预销准字第 033 号、<br>(2024)预销准字第 008 号、(2024)预销准字第 031 号、<br>(2024)预销准字第 061 号、(2024)预销准字第 062 号 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为950,027.00万元，公司计划募集资金投入110,000.00万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

| 序号 | 项目       | 小计           |
|----|----------|--------------|
| 1  | 销售收入（万元） | 1,010,841.60 |
| 2  | 净利润（万元）  | 45,610.95    |
| 3  | 投资净利率    | 4.80%        |
| 4  | 销售净利率    | 4.51%        |

### 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块位于无锡市经开区贡湖大道与震泽路交叉口，东北侧临近太湖新城、无锡市政府，板块内交通便捷、教育资源优质、商业配套丰富，是无锡市经济、文化中心。

本项目为普通商品住宅，面向首改为主、中端改善为辅的客户群体。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证。

### 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 110,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## （三）珠海华发金湾府

### 1、项目基本情况

项目名称：珠海华发金湾府

项目总投资：713,800.00万元

占地面积：106,975.65平方米

总建筑面积：337,534.04平方米

项目经营主体：珠海华枫房地产开发有限公司

## 2、项目资格文件取得情况

| 文件名称          | 文件编号                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国有建设用地使用权出让合同 | 440401-2021-000028                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 土地使用权证        | 粤（2022）珠海市不动产权第0063098号、<br>粤（2022）珠海市不动产权第0063099号、<br>粤（2022）珠海市不动产权第0063063号、<br>粤（2022）珠海市不动产权第0063062号、<br>粤（2022）珠海市不动产权第0063033号、<br>粤（2022）珠海市不动产权第0063060号、<br>粤（2022）珠海市不动产权第0062968号                                                                                     |
| 建设用地规划许可证     | 地字第440404202200022号、<br>地字第440404202200020号、<br>地字第440404202200021号                                                                                                                                                                                                                 |
| 建设工程规划许可证     | 建字第4404042023GG0018317号、<br>建字第4404042023GG0100317号、<br>建字第4404042023GG0067326号、<br>建字第4404042023GG0099380号、<br>建字第（金湾）2022-097号、<br>建字第（金湾）2022-109号                                                                                                                               |
| 建筑工程施工许可证     | 440404202312040101、440404202211180101、<br>440404202305120101、440404202311170101、<br>440404202304280301                                                                                                                                                                              |
| 立项备案          | 2112-440404-04-01-853970                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 环评备案          | 无需办理                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 预售证           | 001-440404-2023-00027-2、<br>001-440404-2023-00024-8、<br>001-440404-2023-00023-X、<br>001-440404-2023-00026-4、<br>001-440404-2023-00025-6、<br>001-440404-2024-00012-7、<br>001-440404-2024-00014-3、<br>001-440404-2024-00006-3、<br>001-440404-2024-00016-X、<br>001-440404-2024-00017-8 |

注1：根据中华人民共和国生态环境部于2020年11月30日颁布的《建设项目环境影响评

价分类管理名录（2021年版）》（生态环境部令第16号），自2021年1月1日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

### 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为713,800.00万元，公司计划募集资金投入90,000.00万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

### 4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

| 序号 | 项目       | 小计         |
|----|----------|------------|
| 1  | 销售收入（万元） | 738,434.08 |
| 2  | 净利润（万元）  | 23,313.78  |
| 3  | 投资净利率    | 3.27%      |
| 4  | 销售净利率    | 3.16%      |

### 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块位于珠海市金湾区，南侧紧临金湖东路，西侧邻近双湖路，北侧临近珠海大道。项目沿珠海大道可方便通往中心城区，沿双湖路可便捷通往金湾三灶及斗门井岸片区，经洪鹤大桥可快速达到横琴、保税区。目标客群为地缘性刚改客户，市区及外地自住客户。

本项目为普通商品住宅，整体定位为品质型刚需、自住社区。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证。

### 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 90,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## 三、本次募集资金运用公司经营管理、财务状况等的影响

### （一）对公司经营管理的影响

本次向特定对象发行可转换公司债券的募集资金运用围绕公司现有主营业

务展开，符合国家相关的产业政策与公司整体战略发展规划。本次募集资金投资项目具有良好的市场发展前景与经济效益，将进一步提升公司在房地产行业的竞争力，符合公司及全体股东的利益。

## **（二）对公司财务状况的影响**

本次发行完成后，公司的资产总额与负债总额将同时增加，由于可转换公司债券兼具股权与债权两种性质，债券持有人可选择是否将所持有的债券进行转股。假设其他财务数据不变的情况下，在债券持有人完成转股后，公司的净资产将有所增加，资产负债率将有所下降，公司的资本实力将进一步提升，偿债风险也随之降低，有利于增加公司的稳健经营能力和整体实力。

## **（三）对公司盈利能力的影响**

由于本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金的经营效益需要一定的时间才能体现，预计公司基本每股收益、稀释每股收益及净资产收益率等指标在此期间将可能出现一定程度的下降，即期回报将会出现一定程度摊薄。但此次募集资金投资项目的盈利能力较好，随着项目的实施和经济利益的实现，有利于提高公司的盈利水平，增强公司风险防范能力和整体竞争力。

## **（四）对公司现金流量的影响**

本次向特定对象发行可转换公司债券完成后，公司筹资活动现金流量将大幅增加。在募集资金投入使用后，公司经营活动现金流出也将增加。随着项目的实施，其带来的投资收益、经营活动现金流入量将逐年提升，公司现金流状况和经营情况将得到改善；项目实现预售或完工后，募集资金投资项目带来的现金流量逐年体现，公司经营活动产生的现金流入将显著提升。本次发行能改善公司现金流状况，降低公司的融资风险。

## **四、结论**

公司本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金使用计划符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有较好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，有利于促进公司房地产业务平稳、健康发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平。本次募集资金的运用合理、可行，符合公



司及全体股东的利益。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇二五年四月十六日