

证券代码：600325

证券简称：华发股份

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 募集资金使用的可行性分析报告 (修订稿)

二〇二六年七月

一、本次募集资金概况

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金总额预计不超过 265,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟募集资金投资
1	珠海华发城建国际海岸花园二期项目	704,109.00	80,000.00
2	绍兴金融活力城项目	1,909,367.00	70,000.00
3	成都阅天府项目	710,427.72	55,000.00
4	成都锦宸院三期观著园项目	319,236.33	25,000.00
5	成都锦宸院一期流霞里项目	242,357.53	15,000.00
6	成都锦宸院二期天华里项目	210,000.00	10,000.00
7	成都锦宸院一期月华里项目	130,549.98	10,000.00
总计		4,226,047.56	265,000.00

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解决。

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，董事会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）珠海华发城建国际海岸花园二期

1、项目基本情况

项目名称	珠海华发城建国际海岸花园二期
项目总投资（万元）	704,109.00
项目经营主体	珠海市海润房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	93,079.00
总建筑面积（平方米）	511,222.00
预计销售额（万元）	741,470.25

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	置换调整用地协议书 NO.2015-030 号
土地使用权证	粤（2016）珠海市不动产权第 0006278 号、 粤（2016）珠海市不动产权第 0006282 号、 粤（2016）珠海市不动产权第 0006288 号
建设用地规划许可证	地字第（香洲）2015-049 号、 地字第（香洲）2015-050 号、 地字第（香洲）2015-053 号
建设工程规划许可证	建字第珠横新拓规土（建）[2020]040 号、 建字第珠横新拓规土（建）[2020]041 号、 建字第珠横新拓规土（建）[2021]055 号、 建字第珠横新拓规土（建）[2021]056 号、 建字第珠横规划资源（建）[2021]065 号
建筑工程施工许可证	440401201703290201、 440405202009070101、 440405201909170101、 440405202101220101、 440405202101200101、 440405202409120101
立项备案	2112-440402-04-01-961691、 2019-440402-70-03-007520、 2019-440402-70-03-007524
环评验收	珠香环建表[2017]9 号
预售证	001-440401-2022-00014-2、 001-440401-2022-00025-7、 001-440401-2022-00027-3、 001-440401-2022-00042-5、 001-440401-2021-00111-9、 001-440401-2022-00044-0、 001-440401-2022-00026-5、 001-440401-2022-00033-7、 001-440401-2022-00034-5、 001-440401-2021-00110-1、 001-440401-2021-00109-8、 001-440401-2022-00065-2、 001-440401-2022-00043-3、 001-440401-2022-00039-6、

文件名称	文件证号/编号
	001-440401-2022-00066-1、 001-440401-2022-00057-2

3、项目市场前景

项目位于珠海市十字门中央商务区，板块定位为富有国际竞争力的商务会展中心和高端社区住宅，景观及城市界面良好；公共交通距城轨十字门站约 700m，较近有横琴口岸距离 1.6km、湾仔口岸 3.1km，珠海高铁站及金湾机场通达时间约 30 分钟；周边配套 3km 内有学校、购物商场、医疗等核心配套。

本项目属于在建项目，部分已取得预售证。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	741,470.25
2	总投资（万元）	704,109.00
3	净利润（万元）	69,941.63
4	项目投资净利率（%）	9.93
5	项目销售净利率（%）	9.43

5、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 80,000.00 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）绍兴金融活力城项目

1、项目基本情况

项目名称	绍兴金融活力城项目
项目总投资（万元）	1,909,367.00
项目经营主体	绍兴铎越置业有限公司
规划用地面积（平方米）	390,594.00
总建筑面积（平方米）	1,811,981.00
预计销售额（万元）	1,975,203.52

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	3306022019A21419、3306022019A21421
土地使用权证	浙（2020）绍兴市不动产权第 0025468 号、浙（2020）绍兴市不动产权第 0018971 号
建设用地规划许可证	地字第 330602202000025 号、地字第 330602202000026 号
建设工程规划许可证	建字第 330654202002961 号、 建字第 330654202101816 号、 建字第 330654202101815 号、 建字第 330602202000099 号、 建字第 330654202203203 号、 建字第 330654202101793 号、 建字第 330602202000104 号、 建字第 3306022025GG0033562 号、 建字第 330654202001331 号
建筑工程施工许可证	330654202102050101、330654202008040101、330654202008250101、 330654202007130101、330654202205090101、330654202011090101、 330654202101220101、330654202007030201、330654202309110201、 330654202601120101、330654202009100101、330654202008140101、 330654202009010101
立项备案	2020-330692-70-03-106572、 2020-330692-70-03-106570
环评验收	202033060200000527、 202033060200000427
预售证	越城房预许字（2023）第 00197 号、绍市售许字（2022）第 ZJ00052 号、绍市售许字（2022）第 ZJ00110 号、绍市售许字（2020）第 00337 号、绍市售许字（2020）第 00383 号、越城房现备字（2024）第 00006 号、绍市售许字（2022）第 ZJ00219 号、越城房预许字(2023)第 00112 号、绍市售许字（2020）第 00469 号、绍市售许字（2020）第 00304 号、越城房现备字(2024)第 00009 号、绍市售许字(2021)第 ZJ00337 号、越城房现备字(2023)第 00015 号、绍市售许字(2021)第 ZJ00052 号、绍市售许字(2021)第 ZJ00117 号、绍市售许字(2021)第 ZJ00140 号、绍市售许字（2021）第 ZJ00278 号、越城房现备字（2025）第 00027 号

3、项目市场前景

项目位于绍兴市镜湖新区湖东片区，与绍兴高铁站相距 5.7km，区位优势出众。

项目周边交通便利，路网发达，多条高速公路、铁路客运专线环绕。周边配套小学、初中、三甲医院及大型商业综合体，配套十分齐全。项目地块整体位于宜居宜商、全功能复合型的城市区域，周边通达便捷，生活设施配套齐全。

项目类型为普通商品住宅，目标客群以刚需或改善型为主。

本项目属于在建项目，部分地块已取得预售，部分地块已交付。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	1,975,203.52
2	总投资（万元）	1,909,367.00
3	净利润（万元）	49,377.39
4	项目投资净利率（%）	2.59
5	项目销售净利率（%）	2.50

5、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 70,000.00 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）成都阅天府项目

1、项目基本情况

项目名称	成都阅天府项目
项目总投资（万元）	710,427.72
项目经营主体	成都华睿联弘房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	95,336.74
总建筑面积（平方米）	343,876.33
预计销售额（万元）	753,716.92

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2023-B-005（天府）
土地使用权证	川（2023）成天不动产权第 0071334 号、 川（2023）成天不动产权第 0071338 号、 川（2023）成天不动产权第 0071339 号、 川（2023）成天不动产权第 0071340 号、 川（2023）成天不动产权第 0071343 号、 川（2023）成天不动产权第 0071348 号
建设用地规划许可证	地字第 51019920231755 号
建设工程规划许可证	建字第 510199202330932 号、 建字第 510199202430667 号
建筑工程施工许可证	510110202309200301-1、 510110202309200401-1、 510110202402080201、 510110202309200201-1、 510110202407160501、 510110202407160401、 510110202411270601、 510110202411280501
立项备案	川投资备【2307-510164-04-01-626137】FGQB-0158 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510110202371313 号、 蓉预售字第 510110202471832 号、 蓉预售字第 510110202472326 号、 蓉预售字第 510110202472568 号、 蓉预售字第 510110202472836 号、 蓉预售字第 510110202473220 号、 蓉预售字第 510110202474017 号、 蓉预售字第 510110202474755 号、 蓉预售字第 510110202475457 号、 蓉预售字第 510110202575848 号、 蓉预售字第 510110202576962 号、 蓉预售字第 510110202577816 号、 蓉预售字第 510110202580132 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、项目市场前景

项目位于成都市天府新区秦皇寺板块，为天府新区 CBD 板块，规划配套完善、交通通达，享成都“南拓”规划利好，为楼市热度、价格认可的双热门板块。地块位

于天府公园西南侧，周边路网发达、可快速接驳益州大道、天府大道等城市主干道，交通便利。地块周边多轨道站点覆盖，距离轨道 6 号线“秦皇寺站”约 500m，距离轨道 1 号线“广州路站”仅 900m。项目临近天府商务西区、西博城，周边高新产业聚集，2km 范围内有天府公园、鹿溪河生态区、天府国际保税商业中心，宜居属性高。

项目类型为普通商品住宅，项目主要客户定位为城南改善客户，有意向更大面积产品作为改善目的。同时作为成都南拓的稀缺核心地段，本项目也将吸附主城、金融城、城南以及主城其他区域的改善客群，具备较好的市场前景。

本项目属于在建项目，已取得预售证。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	753,716.92
2	总投资（万元）	710,427.72
3	净利润（万元）	43,289.20
4	项目投资净利率（%）	6.09
5	项目销售净利率（%）	5.74

5、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 55,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

（四）成都锦宸院三期观著园项目

1、项目基本情况

项目名称	成都锦宸院三期观著园项目
项目总投资（万元）	319,236.33
项目经营主体	成都华锦焱弘实业有限公司
规划用地面积（平方米）	37,786.63
总建筑面积（平方米）	116,188.00
预计销售额（万元）	336,874.37

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2025-B-009（锦）
土地使用权证	川 2025 成都市不动产权第 0335928 号
建设用地规划许可证	地字第 5101042025YG0034584 号
建设工程规划许可证	建字第 5101042025GG0035596 号
建筑工程施工许可证	510104202510140901
立项备案	川投资备【2504-510104-04-01-328906】FGQB-0114 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202682611 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、项目市场前景

项目位于成都市锦江区三圣乡板块，周边配套规划完善，教育资源丰富，医疗、商业配套齐全，华西妇幼院、伊藤、沃尔玛、欧尚大型超市等均在片区内落地，居住配套齐全。

项目主要成交客户以改善型客户为主，主要以城东、城南高净值改善型客户为主，客户多数均为多次置业，经济实力强，对产品品质要求较高，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售证。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	336,874.37
2	总投资（万元）	319,236.33
3	净利润（万元）	14,992.33
4	项目投资净利率（%）	4.70

序号	内容	指标
5	项目销售净利率（%）	4.45

5、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 25,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

（五）成都锦宸院一期流霞里项目

1、项目基本情况

项目名称	成都锦宸院一期流霞里项目
项目总投资（万元）	242,357.53
项目经营主体	成都弘锦天诚建设有限公司
规划用地面积（平方米）	33,452.63
总建筑面积（平方米）	89,915.22
预计销售额（万元）	262,750.05

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-007（锦）
土地使用权证	川 2024 成都市不动产权第 0379332 号
建设用地规划许可证	地字第 510104202421716 号
建设工程规划许可证	建字第 510104202431021 号
建筑工程施工许可证	510104202411081501、510104202411081601
立项备案	川投资备【2407-510104-04-01-275491】FGQB-0149 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202576520 号、 蓉预售字第 510104202577777 号、 蓉预售字第 510104202578326 号、 蓉预售字第 510104202576976 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、项目市场前景

项目位于成都市锦江区三圣乡板块，周边配套规划完善，教育资源丰富，医疗、商业配套齐全，华西妇幼院、伊藤、沃尔玛、欧尚大型超市等均在片区内落地，居住配套齐全。

项目主要成交客户以改善型客户为主，主要以成都城东、城南高净值改善型客户为主，客户多数均为多次置业，经济实力强，对产品品质要求高需求，具备较好的市场前景。

本项目属于在建项目，已取得预售证。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	262,750.05
2	总投资（万元）	242,357.53
3	净利润（万元）	17,333.64
4	项目投资净利率（%）	7.15
5	项目销售净利率（%）	6.60

5、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 15,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

（六）成都锦宸院二期天华里项目

1、项目基本情况

项目名称	成都锦宸院二期天华里项目
项目总投资（万元）	210,000.00
项目经营主体	成都华锦誉弘房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	31,788.60
总建筑面积（平方米）	90,810.38

预计销售额（万元）	224,537.69
-----------	------------

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-017（锦）
土地使用权证	川 2025 成都市不动产权第 0098987 号
建设用地规划许可证	地字第 5101042025YG0026541 号
建设工程规划许可证	建字第 5101042025GG0031590 号
建筑工程施工许可证	510104202506100601-1（基坑）、 510104202506100601-2（主体）
立项备案	川投资备【2501-510104-04-01-451018】FGQB-0002 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202580960 号、 蓉预售字第 510104202681736 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、项目市场前景

项目位于成都市锦江区三圣乡板块，周边配套规划完善，教育资源丰富，医疗、商业配套齐全，华西妇幼院、伊藤、沃尔玛、欧尚大型超市等均在片区内落地，居住配套齐全。

项目主要成交客户以改善型客户为主，主要以成都城东、城南高净值改善型客户为主，客户多数均为多次置业，经济实力强，对产品品质要求高需求，具备较好的市场前景。

本项目属于在建项目，部分已取得预售证。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	224,537.69
2	总投资（万元）	210,000.00
3	净利润（万元）	10,903.27
4	项目投资净利率（%）	5.19
5	项目销售净利率（%）	4.86

5、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 10,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

（七）成都锦宸院一期月华里项目

1、项目基本情况

项目名称	成都锦宸院一期月华里项目
项目总投资（万元）	130,549.98
项目经营主体	成都弘锦启盛建设有限公司
规划用地面积（平方米）	18,706.25
总建筑面积（平方米）	50,059.67
预计销售额（万元）	140,490.38

2、资格文件取得情况

公司以招拍挂的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-010(锦)
土地使用权证	川 2024 成都市不动产权第 0367538 号
建设用地规划许可证	地字第 510104202421698 号
建设工程规划许可证	建字第 510104202430989 号
建筑工程施工许可证	510104202410280801
立项备案	川投资备【2407-510104-04-01-659155】FGQB-0148 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202576990 号、 蓉预售字第 510104202576519 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、项目市场前景

项目位于成都市锦江区三圣乡板块，周边配套规划完善，教育资源丰富，医疗、商业配套齐全，华西妇幼院、伊藤、沃尔玛、欧尚大型超市等均在片区内落地，居住配套齐全。

项目主要成交客户以改善型客户为主，主要以成都城东、城南高净值改善型客户为主，客户多数均为多次置业，经济实力强，对产品品质要求高需求，具备较好的市场前景。

本项目属于在建项目，已取得预售证。

4、项目效益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	140,490.38
2	总投资（万元）	130,549.99
3	净利润（万元）	7,455.29
4	项目投资净利率（%）	5.71
5	项目销售净利率（%）	5.31

5、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 10,000.00 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、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

(一) 对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行完成后，公司总资产和净资产均有所增加，资本实力增强，有利于增加公司的稳健经营能力和整体实力。

(二) 对公司盈利能力的影响

由于本次向特定对象发行募集资金的经营效益需要一定的时间才能体现，不排除发行后短期内由于总股本增加使得公司每股收益下降的可能。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和持续盈利能力。

(三) 对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行，特定对象以现金认购，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，公司投资活动现金流出也将大幅增加。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

本次募集资金投资项目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，本次募集资金的使用合理、可行，符合本公司及全体股东的利益。

珠海华发实业股份有限公司

董事会

二〇二六年七月六日