

# 珠海华发实业股份有限公司

## 董事局关于本次募集资金运用的可行性分析（修订稿）

中国房地产行业是国家经济的重要支柱产业，从2022年11月开始，央行牵头，联合银保监会、证监会、交易所，发布多重政策推动房地产企业健康平稳发展，房地产行业的发展迎来了新的机遇。

本次向特定对象发行是在允许上市房企以向特定对象方式再融资，引导募集资金用于政策支持的地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等的基础上，顺应资本市场发展形势及进一步提升公司竞争力所采取的积极措施。经公司董事局成员集体商榷，对本次募集资金运用的可行性分析如下：

### 一、本次募集资金投资项目概述

本次向特定对象发行预计发行数量不超过63,500万股（含63,500万股），本次募集资金总额（含发行费用）不超过600,000.00万元，拟用募集资金投入金额为600,000.00万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟募集资金投资
1	郑州华发峰景花园项目	356,485.00	90,000.00
2	南京燕子矶 G82 项目	485,630.95	135,000.00
3	湛江华发新城市南（北）花园项目	1,500,000.00	75,000.00
4	绍兴金融活力城项目	1,909,367.00	150,000.00
5	补充流动资金	150,000.00	150,000.00
-	总计	4,401,482.95	600,000.00

本次向特定对象发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分，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）郑州华发峰景花园项目

#### 1、项目基本情况

项目名称：华发峰景花园项目

项目总投资：356,485.00万元

占地面积：77,167.61平方米

总建筑面积：258,482.00平方米

项目经营主体：郑州华瀚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	郑自然资出让-JK-2019080
土地使用权证	豫（2020）郑州市不动产权第0049738号
建设用地规划许可证	郑规地字第[410100202029012]号
建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第410100202029061号
建筑工程施工许可证	410171202207220101号、410171202207220201号
立项备案	2020-410171-70-03-006196
环评备案	20204101000200000480
预售证	（2022）郑房预字第J210741号、（2022）郑房预字第J210518号、（2022）郑房预字第J210519号、（2022）郑房预字第J210295号、（2022）郑房预字第J200903号、（2022）郑房预字第J210089号、（2022）郑房预字第J200904号

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

#### 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为356,485.00万元，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）	370,234.85
2	净利润（万元）	10,709.12
3	投资净利率	3.00%
4	销售净利率	2.89%

## 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块位于郑州市经开区滨河国际新城板块，片区两条地铁线交汇，一条连接高铁站到机场的轻轨已建成通车，片区内路网密集，临近机场高速，可便捷通达主城各区。周边配套小学、初中、医院及大型商业综合体，配套齐全。

本项目类型为普通商品住宅，整体定位为向着宜居宜商、全功能的复合型城市的方向发展，建筑类型为高层、小高层住宅，目标客群刚需为主，首改为辅。

本项目属公司在建项目，规划住宅总套数为1,620套，部分已取得预售许可证，截至2022年11月30日，本项目已销售住宅450套，项目计划于2023年12月交付。

### （二）南京燕子矶 G82 项目

#### 1、项目基本情况

项目名称：NO.2021G82项目

项目总投资：485,630.95万元

占地面积：49,865.63平方米

总建筑面积：195,128.00平方米

项目经营主体：南京铎福置业有限公司

#### 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	3201012021CR0073
土地使用权证	苏（2022）宁栖不动产权第0001552号
建设用地规划许可证	地字第320113202010169号
建设工程规划许可证	建字第320113202100649号
建筑工程施工许可证	320113202201181101

立项备案	栖行审备（2021）296号
环评备案	已获取专家论证的环评报告
预售证	2022100033、2022100053、2022100076、 2022100102、2022100119、2022100140、2022100185

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

### 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为485,630.95万元，公司计划募集资金投入135,000.00万元，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）	515,005.17
2	净利润（万元）	29,374.22
3	投资净利率	6.05%
4	销售净利率	5.70%

### 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块位于南京市栖霞区燕子矶街道，位于怡园路以东、松花江路以南地块。距离地铁六号线燕江新城站约0.8公里。周边2公里内配套幼儿园、小学、初中、三甲医院及大型商业综合体，配套十分齐全。

本项目为普通商品住宅，整体定位为燕子矶片区刚需、刚改的项目，建筑类型为高层住宅，目标客群为燕子矶、迈皋桥等大城北地缘客户为主，新街口以北工作人群为辅。

本项目属公司在建项目，规划住宅总套数为1,212套，部分已取得预售许可证，截至2022年11月30日，本项目已销售住宅509套，项目计划于2024年10月交付。

## （三）湛江华发新城市南（北）花园项目

### 1、项目基本情况

项目名称：华发新城市南（北）花园

备案总投资额：1,500,000.00万元

占地面积：625,459.80平方米

总建筑面积：约180万平方米

项目经营主体：广东湛蓝房地产发展有限公司

## 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	440804-2018-000008、440804-2018-000010、 440804-2014-000009、440804-2017-000003、 440804-2017-000002
土地使用权证	粤（2019）湛江市不动产权第0041981号、粤（2019）湛江市不动产权第0042171号、粤（2019）湛江市不动产权第0066331号、粤（2019）湛江市不动产权第0041338号
建设用地规划许可证	地字第4408012019G0024号、地字第4408012019G0025号、 地字第440800202100028号、地字第440800202100027号
建设工程规划许可证	1、华发新城市南花园： 建字第4408012019J0246号、建字第4408012019J0247号、建字第4408012020J0142号、建字第4408012020J0143号、建字第4408012020J0144号、建字第4408012019J0248号、建字第4408012019J0249号、建字第4408012019J0250号、建字第4408012020J0145号、建字第4408012020J0146号、建字第4408012020J0247号-0253号、建字第4408012019J0251号 2、北花园一期（590C）： 建字第4408012021J0315号-0321号、建字第4408012022J0079号-0084号 3、北花园二期(488K)： 建字第4408012021J0483号-0489号、4408012022J0139号-0141号 4、北花园三期： 建字第4408012022J0355号-0357号
建筑工程施工许可证	440804202107160101、440804202111080101、 440804201911280101、440804202004080101、 4408042020060150101、440804202203250101、 440804202204280101、440804202209290101
立项备案	2019-440804-70-03-049361
环评备案	201944080400000113
预售证	湛房预许第0420200010号、湛房预许第0420200011号、 湛房预许第0420200012号、湛房预许第0420200013号、 湛房预许第0420200031号、湛房预许第0420200032号、湛房预许第0420200047号、湛房预许第0420200040号、湛房预许第0420200036号、湛房预许第0420200049号、湛

	房预许第 0420200048 号、湛房预许第 0420200044 号、湛房预许 0420200045 号、湛房预许第 0120210058 号、湛房预许第 0120210059 号、湛房预许第 0120210069 号、001-440804-2021-00009-8 、 001-440804-2021-00010-1 、 001-440801-2022-00001-7 、 001-440804-2021-00012-7 、 001-440804-2021-00011-9 、 001-440801-2022-00002-5 、 001-440801-2022-00003-3、001-440801-2022-00017-2
--	---

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

### 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为1,500,000.00万元，公司计划募集资金投入75,000.00万元，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）	1,562,789.92
2	净利润（万元）	72,131.47
3	投资净利率	4.81%
4	销售净利率	4.62%

### 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块位于湛江市坡头区海盛路288号，海川快线两侧，距离坡头区政府、奥体中心3公里内，经海川快线、海湾大桥等可便捷通达市政府等。地块通过海东快线接驳入广东省高速网络，出行便利。

本项目类型为普通商品住宅，整体定位为向着宜居宜商、全功能的复合型城市的方向发展，建筑类型为普通住宅，目标客群以海东新区刚需客户为主。

本项目属公司在建项目，规划住宅总套数为5,684套，部分已取得预售许可证，截至2022年11月30日，本项目已销售住宅2,359套，项目南花园地块于2022年7月陆续交付，项目北花园地块计划2023年11月陆续交付。

#### （四）绍兴金融活力城项目

##### 1、项目基本情况

项目名称：绍兴市镜湖新区湖东1/2号地块

项目总投资：1,909,367.00万元

占地面积：390,594.00平方米

总建筑面积：1,811,981.00平方米

项目经营主体：绍兴铎越置业有限公司

## 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	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330654202001353号、建字第330654202001214号、 建字第330602202000099号、建字第330602202000104号、 建字第330654202001331号、建字第330654202002961号、 建字第330654202100241号、建字第330654202001768号、 建字第330654202100243号
建筑工程施工许可证	330654202102050101、330654202008040101、 330654202007130101、330654202205090101、 330654202011090101、330654202101220101、 330654202007030201、330654202008250101、 330654202008140101、330654202009010101、 330654202009100101
立项备案	2020-330692-70-03-106572、2020-330692-70-03-106570
环评备案	202033060200000527、202033060200000427
预售证	绍市售许字（2020）第 00304 号、绍市售许字（2020） 第 00469 号、绍市售许字（2020）第 00337 号、绍市售 许字（2020）第 00383 号、绍市售许字（2022）第 ZJ00052 号、绍市售许字（2022）第 ZJ00110 号、绍市售许字（2022） 第 ZJ00219 号、绍市售许字（2021）第 ZJ00337 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

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

## 3、项目投资估算

本项目总投资额预计为1,909,367.00万元，公司计划募集资金投入150,000.00万元，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）	2,073,315.46
2	净利润（万元）	175,055.57
3	投资净利率	9.17%
4	销售净利率	8.44%

## 5、项目市场前景及销售情况

本项目地块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。

本项目属公司在建项目，规划住宅总套数为6,199套，部分已取得预售许可证，截至2022年11月30日，本项目已销售住宅3,487套，项目计划于2026年12月交付。

### （五）补充流动资金

#### 1、补充流动资金基本情况

公司拟将本次募集资金中的 150,000.00 万元用于补充流动资金，满足公司资金需求，降低公司的财务风险、增强公司持续盈利能力。

#### 2、补充流动资金规模的合理性

报告期各期末，公司货币资金分别为 2,608,041.66 万元、4,364,175.95 万元、4,999,394.62 万元和 4,029,962.97 万元，整体呈上升趋势；公司合并口径资产负债率分别为 81.51%、80.32%、72.99%和 73.10%，虽呈现稳步下降的趋势，但仍处于较高的负债水平。报告期内，公司营业收入分别为 3,314,868.31 万元、5,100,630.15 万元、5,124,067.92 万元和 3,280,799.48 万元，同比分别增长 53.87%、0.46%和 14.44%。

根据公司近年来收入增长水平及在建项目未来建设进度，假设公司 2022、2023 年营业收入增长率均为 10%，则营运资金需求增加额为 1,380,663.07 万元，



具体情况如下：

单位：万元

项目	2021 年		2022 年 E	2023 年 E
	金额	占比		
营业收入	5,124,067.92	100.00%	5,636,474.71	6,200,122.18
经营性流动资产	22,142,617.36	432.13%	24,356,879.10	26,792,567.01
其中：应收票据及应收账款	32,841.57	0.64%	36,125.73	39,738.30
预付款项	371,981.19	7.26%	409,179.31	450,097.24
存货	21,737,794.60	424.23%	23,911,574.06	26,302,731.47
经营性流动负债	9,591,134.95	187.18%	10,550,248.45	11,605,273.30
其中：应付票据及应付账款	3,260,419.66	63.63%	3,586,461.63	3,945,107.79
预收款项	47,338.89	0.92%	52,072.78	57,280.06
合同负债	6,283,376.40	122.62%	6,911,714.04	7,602,885.44
营运资金需求	12,551,482.41	244.95%	13,806,630.65	15,187,293.72
营运资金增加额	-	-	-	1,380,663.07

注 1：由于募集资金预计于 2023 年到账，此处营运资金增加额不考虑 2022 年度营运资金增加需求；

注 2：上述关于 2022 年-2023 年营业收入的预测仅为测算本次向特定对象发行流动资金缺口所用，不代表公司对未来年度经营情况及财务状况的判断，亦不构成盈利预测。公司收益的实现取决于国家宏观经济政策、行业发展状况、市场竞争情况和公司业务状况等诸多因素，存在较大不确定性。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。

根据上表计算，预计 2023 年，公司营运资金需求增长额为 1,380,663.07 万元，高于本次募集资金用于补充流动资金的规划金额，本次以 150,000.00 万元募集资金用于补充流动资金具有合理性。

3、补充流动资金规模符合《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》（以下简称《适用意见第 18 号》）

根据《适用意见第 18 号》中关于募集资金用于补流还贷如何适用第四十条“主要投向主业”的理解与适用：

“（一）通过配股、发行优先股或者董事会确定发行对象的向特定对象发行股票方式募集资金的，可以将募集资金全部用于补充流动资金和偿还债务。通过

其他方式募集资金的，用于补充流动资金和偿还债务的比例不得超过募集资金总额的百分之三十。”

公司本次向特定对象发行股票拟募集资金 600,000.00 万元，其中 450,000.00 万元用于项目建设，150,000.00 万元用于补充流动资金，补充流动资金占拟募集资金总额的比例未超过 30%，符合相关规定的要求。

### 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，

本次募集资金的运用合理、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

董事局

二〇二三年二月二十二日