

珠海华发实业股份有限公司  
前次募集资金使用情况专项报告

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。

一、前次募集资金的募集及存放情况

（一）向特定对象发行股票

经中国证券监督管理委员会《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕2084号）予以同意注册，并经上海证券交易所同意，本公司由主承销商国金证券股份有限公司于2023年10月17日向特定对象发行普通股（A股）股票63,500.00万股，每股面值1元，每股发行价人民币8.07元。本次发行股票，共募集股款人民币5,124,450,000.00元，扣除与发行有关的费用（不含增值税）人民币82,077,181.99元，实际可使用募集资金人民币5,042,372,818.01元。国金证券股份有限公司已于2023年10月24日将扣除尚需支付承销保荐费（不含增值税）人民币72,893,160.38元后的余款人民币5,051,556,839.62元汇入本公司募集资金专户。

截至2023年10月24日，本公司上述发行募集的资金已全部到位，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2023年10月25日出具“大华验字[2023]000618号”验资报告验证。

截至2025年11月30日，本公司前次募集资金在银行账户的存放情况如下：

单位：元

银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额
兴业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行	399050100100070360	1,200,000,000.00	240,707,784.90
中国建设银行股份有限公司珠海海滨支行	44050164863500002428	800,000,000.00	102,106.27
中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	44350201040039141	800,000,000.00	93,441.72
中信银行股份有限公司珠海莲花路支行	8110901011801660295	700,000,000.00	581,735.70
交通银行股份有限公司珠海	444000922013001210708	600,000,000.00	31,479.26

银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额
粤海路支行			
中国银行股份有限公司珠海湾仔支行	741945819777	550,000,000.00	89,691.62
中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市拱北支行	944004010004323881	401,556,839.62	323,349.59
中国银行股份有限公司珠海湾仔支行	741942662998		6,854,950.77
中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市新街口支行	932006010183076682		791,517.31
上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	85010078801600001281 <sup>注</sup>		
上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	85010078801300001584		0.00
中国邮政储蓄银行股份有限公司湛江市南桥支行	944008010004323879		0.00
合计	—	5,051,556,839.62	249,576,057.14

注：上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行（账号为：85010078801600001281）已于 2025 年 7 月 9 日注销。

## （二）向特定对象发行可转换公司债券

根据中国证券监督管理委员会出具的《关于同意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注册的批复》（证监许可〔2025〕1644 号），公司本次向特定对象发行可转换公司债券 4,800 万张，每张面值为 100 元人民币，募集资金总额为人民币 4,800,000,000.00 元，扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用(不含增值税)人民币 76,856,716.87 元后，实际募集资金净额为人民币 4,723,143,283.13 元。可转债联席主承销商国金证券股份有限公司已于 2025 年 9 月 29 日将扣除部分承销保荐费用 31,933,962.26 元后的募集资金 4,768,066,037.74 元汇入本公司募集资金专项存储账户。上述募集资金到位情况，业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并于 2025 年 9 月 30 日出具“众环验字（2025）0500014 号”验资报告验证。

截至 2025 年 11 月 30 日，本公司前次募集资金在银行账户的存放情况如下：

单位：元			
银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额
渤海银行股份有限公司珠海分行	2000707405002485	700,000,000.00	999,216.05
珠海华润银行香洲支行	2009366010500002	700,000,000.00	70,351,241.69
华夏银行股份有限公司珠海分行	16150000000498703	668,066,037.74	1,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行营业部	19610078801800003504	600,000,000.00	4,615.08

银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额
兴业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行	399050100100117366	600,000,000.00	200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海海滨支行	44050164863500003196	600,000,000.00	800.00
交通银行股份有限公司珠海分行香洲支行	444000092015003114591	300,000,000.00	1,000.00
中国银行股份有限公司珠海湾仔支行	714680768902	300,000,000.00	975.00
中信银行股份有限公司珠海分行	8110901013201917408	300,000,000.00	800.00
招商银行股份有限公司上海分行营业部	121950276110000		18,810,764.86
平安银行股份有限公司无锡分行	15916806027789		13,253,724.57
中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市拱北支行	944041013000767863		901,527.38
合计	—	4,768,066,037.74	304,325,664.63

## 二、前次募集资金使用情况

### （一）向特定对象发行股票

截至 2025 年 11 月 30 日，公司累计使用前次募集资金 4,098,787,912.67 元，其中，1、使用募集资金人民币 1,177,089,206.15 元置换先期投入募集资金项目的自有资金；2、前次募集资金到账后至 2025 年 11 月 30 日期间使用 1,421,698,706.52 元募集资金投入募投项目；3、使用募集资金永久补充流动资金人民币 1,500,000,000.00 元。详见本报告末附表 1—向特定对象发行股票的前次募集资金使用情况对照表。

### （二）向特定对象发行可转换公司债券

截至 2025 年 11 月 30 日，公司对募集资金项目累计投入人民币 818,814,706.13 元，包括公司于募集资金到位之前利用自有资金先期投入募集资金项目人民币 576,709,611.46 元。详见本报告末附表 1—向特定对象发行可转换公司债券的前次募集资金使用情况对照表。

前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金投资项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金投资项目尚未完工所致。

## 三、前次募集资金变更情况

### （一）向特定对象发行股票

鉴于 2022 年向特定对象发行股票实际募集资金净额少于原计划投入募投项

目金额，公司于 2023 年 11 月 3 日召开的第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司根据募集资金情况、募投项目进展及资金需求情况，对本次募集资金投资项目拟投入募集资金金额进行调整。具体调整情况如下：

单位：元

投资项目	项目总投资	调整前拟投入金额	调整后拟投入金额
郑州华发峰景花园项目	3,564,850,000.00	900,000,000.00	900,000,000.00
南京燕子矶 G82 项目	4,856,309,500.00	1,350,000,000.00	1,142,372,818.01
湛江华发新城市南(北)花园项目	1,500,000,000.00	750,000,000.00	
绍兴金融活力城项目	19,093,670,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
补充流动资金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	<b>30,514,829,500.00</b>	<b>6,000,000,000.00</b>	<b>5,042,372,818.01</b>

前次募集资金项目的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明：

单位：元

投资项目	承诺投资总额	实际投资总额	差额	备注
郑州华发峰景花园项目	900,000,000.00	541,878,065.55	-358,121,934.45	注 1
南京燕子矶 G82 项目	1,142,372,818.01	556,862,121.40	-585,510,696.61	注 1
绍兴金融活力城项目	1,500,000,000.00	1,500,047,725.72	47,725.72	注 2
补充流动资金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		
合计	<b>5,042,372,818.01</b>	<b>4,098,787,912.67</b>	<b>-943,584,905.34</b>	

注 1：前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金项目尚未完工所致。

注 2：绍兴金融活力城项目实际投资总额超过承诺投资的总额部分为前次募集资金收到的利息收入投入。

#### （二）向特定对象发行可转换公司债券

鉴于公司向特定对象发行可转换公司债券实际募集资金净额少于原计划投入募投项目金额，公司于 2025 年 10 月 15 日召开第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议、第十届董事局第六十次会议审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司根据募集资金情况、募投项目进展及资金需求情况，对本次募集资金投资项目拟投入募集资金金额进行调整。

调整后的情况具体如下：

单位：元

投资项目	项目总投资	调整前拟投入金额	调整后拟投入金额
上海华发海上都荟	12,400,000,000.00	2,800,000,000.00	2,800,000,000.00
无锡华发中央首府	9,500,270,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
珠海华发金湾府	7,138,000,000.00	900,000,000.00	823,143,283.13
合计	<b>29,038,270,000.00</b>	<b>4,800,000,000.00</b>	<b>4,723,143,283.13</b>

前次募集资金项目的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明：

单位：元

投资项目	承诺投资总额	实际投资总额	差额	备注
上海华发海上都荟	2,800,000,000.00	393,727,499.71	-2,406,272,500.29	注 3
无锡华发中央首府	1,100,000,000.00	227,786,563.01	-872,213,436.99	注 3
珠海华发金湾府	823,143,283.13	197,300,643.41	-625,842,639.72	注 3
合计	<b>4,723,143,283.13</b>	<b>818,814,706.13</b>	<b>-3,904,328,577.00</b>	

注 3：前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金项目尚未完工所致。

#### 四、前次募集资金投资先期投入项目转让及置换情况

##### （一）向特定对象发行股票

2023 年 11 月 3 日，公司召开第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换自筹资金预先投入募集资金投资项目人民币 1,177,089,206.15 元、以及自筹资金预先支付的发行费用人民币 4,701,415.09 元，两者合计人民币 1,181,790,621.24 元。该事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。大华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述事项进行了专项审核，并出具了《珠海华发实业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及预先支付发行费用的鉴证报告》（大华核字[2023]0016252 号）。

##### （二）向特定对象发行可转换公司债券

2025 年 10 月 15 日，公司召开第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议、第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换自筹资金预先投入募集资金投资项目人民币 576,709,611.46 元、以及自筹资金预先支付的发行费用人民币 6,729,358.37 元，两者合计人民币 583,438,969.83 元。该事

项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述事项进行了专项审核，并出具了《珠海华发实业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况的鉴证报告》（众环专字（2025）0500428号）。

除上述事项外，截至2025年11月30日，本公司不存在其他对外转让或置换的前次募集资金投资项目。

## **五、前次募集资金投资项目最近三年实现效益情况**

### **1、前次募集资金投资项目实现效益情况对照表**

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表详见本报告附表2，该效益情况表中涉及的2025年1-11月销售净利率未经审计。对照表中实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

### **2、前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明**

向特定对象发行股票所募集资金投资项目中包含有人民币1,500,000,000.00元为永久补充流动资金，不单独核算效益。

### **3、前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺效益的情况说明**

公司前次募集资金投资项目均为房地产开发项目，项目开发周期较长，截至2025年11月30日，“郑州华发峰景花园项目”、“南京燕子矶G82项目”、“绍兴金融活力城”、“上海华发海上都荟”、“无锡华发中央首府”、“珠海华发金湾府”项目尚未全部交付并结转收入，目前实现的效益仅反映已交付并结转收入的部分，故累计实现效益低于承诺收益。

## **六、前次发行涉及以资产认购股份的相关资产运行情况**

截至2025年11月30日，公司前次发行不涉及以资产认购的情况。

## **七、闲置募集资金使用情况**

### **（一）向特定对象发行股票**

1、2023年11月3日，公司召开第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币15.80亿元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过12个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

2024 年 11 月 1 日，本公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金人民币 15.80 亿元全部归还至募集资金专用账户。

2、2024 年 11 月 4 日，公司召开第十届董事局第四十六次会议和第十届监事会第二十五次会议，同意公司使用闲置募集资金人民币 13.30 亿元临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过 12 个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

2025 年 10 月 11 日，本公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金 13.3 亿元全部归还至募集资金专用账户。

3、2025 年 10 月 15 日，公司召开了第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议和第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于使用向特定对象发行股票闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用闲置募集资金 7 亿元临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过 12 个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。

截至 2025 年 11 月 30 日，本公司使用向特定对象发行股票闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币 7 亿元。

## （二）向特定对象发行可转换公司债券

2025 年 10 月 15 日，公司召开第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议、第十届董事局第六十次会议，审议通过了《关于使用可转换公司债券闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 36 亿元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过 12 个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东会审议。

截至 2025 年 11 月 30 日，本公司使用向特定对象发行可转换公司债券闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币 36 亿元。

## 八、前次募集资金结余及节余募集资金使用情况

### （一）向特定对象发行股票

公司向特定对象发行股票募集资金总额 5,124,450,000.00 元，扣除发行费用后募集资金净额为 5,042,372,818.01 元。截至 2025 年 11 月 30 日，公司前次募集

资金尚未使用完毕，未使用金额 949,576,057.14 元（含尚未归还的临时补流资金 7 亿元），占前次募集资金净额的比例为 18.83%。前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金投资项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金投资项目尚未完工所致。

#### （二）向特定对象发行可转换公司债券

公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额 4,800,000,000.00 元，扣除发行费用后募集资金净额为 4,723,143,283.13 元。截至 2025 年 11 月 30 日，公司前次募集资金尚未使用完毕，未使用金额 3,904,325,664.63 元（含尚未归还的临时补流资金 36 亿元），占前次募集资金净额的比例为 82.66%。前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金投资项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金投资项目尚未完工所致。

公司剩余资金将存放于募集资金专户，严格按照《募集资金管理办法》和承诺投资项目实际需求，在满足付款条件时及时支付，确保专款专用。

#### 九、前次募集资金使用的其他情况

截至 2025 年 11 月 30 日，公司不存在募集资金使用的其他情况。

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



附表 1—向特定对象发行股票

前次募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			504,237.28			已累计使用募集资金总额：			409,878.79	
						各年度使用募集资金总额：			409,878.79	
变更用途的募集资金总额：			75,000.00			2022 年度：		——		
变更用途的募集资金总额比例：				12.50%		2023 年度：		267,708.92		
						2024 年度：		108,578.20		
						2025 年 1-11 月：		33,591.67		
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投 资金额	募集后承诺投 资金额	实际投资金额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺投资金 额	实际投资金额	实际投资金额与募集后 承诺投资金额的差额	态日期（或截止日项目完 工程度）
1	郑州华发峰景花园项目	郑州华发峰景花园项目	90,000.00	90,000.00	54,187.81	90,000.00	90,000.00	54,187.81	-35,812.19	2023 年 12 月
2	南京燕子矶 G82 项目	南京燕子矶 G82 项目	135,000.00	114,237.28	55,686.21	135,000.00	114,237.28	55,686.21	-58,551.07	2024 年 10 月
3	绍兴金融活力城项目	绍兴金融活力城项目	150,000.00	150,000.00	150,004.77	150,000.00	150,000.00	150,004.77	4.77	2026 年 12 月
4	补充流动资金	补充流动资金	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	-	不适用
5	湛江华发新城市南（北）花园项目		75,000.00	-	-	75,000.00	-	-	-	不适用

【注 1】公司于 2023 年 11 月 3 日召开的第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司根据募集资金情况、募投项目进展及资金需求情况，对本次募集资金投资项目拟投入募集资金金额进行调整，调减了对湛江华发新城市南（北）花园项目的募投计划。

附表 1—向特定对象发行可转换公司债券

前次募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			472,314.33			已累计使用募集资金总额：			81,881.47	
						各年度使用募集资金总额：			81,881.47	
变更用途的募集资金总额：			——			2022 年度：			——	
变更用途的募集资金总额比例：				——		2023 年度：			——	
						2024 年度：			——	
						2025 年 1-11 月：			81,881.47	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资 金额	募集后承诺投资 金额	实际投资金额	募集前承诺投 资金额	募集后承诺投资金 额	实际投资金额	实际投资金额与募集后 承诺投资金额的差额	日期（或截止日项目完工 程度）
1	上海华发海上都荟	上海华发海上都荟	280,000.00	280,000.00	39,372.75	280,000.00	280,000.00	39,372.75	-240,627.25	2026 年 9 月
2	无锡华发中央首府	无锡华发中央首府	110,000.00	110,000.00	22,778.66	110,000.00	110,000.00	22,778.66	-87,221.34	2023 年 12 月
3	珠海华发金湾府	珠海华发金湾府	90,000.00	82,314.33	19,730.06	90,000.00	82,314.33	19,730.06	-62,584.26	2025 年 1 月

附表 2—向特定对象发行股票

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率	承诺效益	最近三年实际效益				截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称			2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-11 月		
1	郑州华发峰景花园项目	不适用	2.89%	不适用	-24.57%	-193.52%	-36.23%	-29.95%	否
2	南京燕子矶 G82 项目	不适用	5.70%	不适用	——	-2.06%	2.46%	-2.24%	否
3	绍兴金融活力城项目	不适用	8.44%	不适用	17.28%	3.40%	-2.95%	8.12%	否
4	补充流动资金	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	

【注 1】截止日投资项目累计产能利用率不适用本公司所处的房地产行业。

【注 2】根据募集说明书，投资项目承诺效益是指项目销售净利率，2025 年 1-11 月反映实际效益的销售净利率指标未经审计。

【注 3】截止日累计实现效益为从募集资金投入当年年初至截止日累计实现的效益。

【注 4】郑州华发峰景花园项目于 2023 年 12 月开始首批交付，截至 2025 年 11 月 30 日尚未全部实现对外销售并结转收入，累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。

【注 5】南京燕子矶 G82 项目于 2024 年 10 月开始首批交付，截至 2025 年 11 月 30 日尚未全部实现对外销售并结转收入，累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。

【注 6】绍兴金融活力城项目于 2022 年 12 月开始首批交付，截至 2025 年 11 月 30 日，绍兴金融活力城 1、2 号地块尚未全部开发完成，截止日累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。

附表 2—向特定对象发行可转换公司债券

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

实际投资项目		截止日投资项目 累计产能利用率	承诺效益	最近三年实际效益				截止日 累计实现效益	是否达到预 计效益
序号	项目名称			2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-11 月		
1	上海华发海上都荟	不适用	4.17%	不适用	不适用	不适用	——	——	否
2	无锡华发中央首府	不适用	4.51%	不适用	不适用	不适用	-17.99%	-17.99%	否
3	珠海华发金湾府	不适用	3.16%	不适用	不适用	不适用	-1.54%	-1.54%	否

- 【注 1】截止日投资项目累计产能利用率不适用本公司所处的房地产行业。
- 【注 2】根据募集说明书，投资项目承诺效益是指项目销售净利率。2025 年 1-11 月反映实际效益的销售净利率指标未经审计。
- 【注 3】截止日累计实现效益为从募集资金投入当年年初至截止日累计实现的效益。
- 【注 4】上海华发海上都荟项目截至 2025 年 11 月 30 日，尚未实现对外交付并结转收入，累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。
- 【注 5】无锡华发中央首府项目于 2023 年 12 月开始首批交付，募集资金于 2025 年 9 月 29 日到位后补充投入，截至 2025 年 11 月 30 日已完工项目尚未全部交付，累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。
- 【注 6】珠海华发金湾府项目于 2025 年 1 月开始首批交付，截至 2025 年 11 月 30 日尚未全部交付，累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。