

珠海华发实业股份有限公司
截至 2026 年 6 月 30 日止
前次募集资金使用情况报告的鉴证报告



目录

	页次
一、前次募集资金使用情况报告的鉴证报告	1-2
二、前次募集资金使用情况报告	1-10





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

关于珠海华发实业股份有限公司
截至2026年6月30日止
前次募集资金使用情况报告的鉴证报告

信会师报字[2026]第ZM10797号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）截至2026年6月30日止前次募集资金使用情况报告（以下简称“前次募集资金使用情况报告”）执行了合理保证的鉴证业务。

一、管理层的责任

华发股份管理层的责任是按照中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——发行类第7号》的相关规定编制前次募集资金使用情况报告。这种责任包括设计、执行和维护与前次募集资金使用情况报告编制相关的内部控制，确保前次募集资金使用情况报告真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对前次募集资金使用情况报告发表鉴证结论。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以对前次募集资金使用情况报告是否在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——发行类第7号》的相关规定编制，如实反映华发股份公司截至2026年6月30日止前次募集资金使用情况获取合理保证。在执行鉴证工作过程中，我们实施了包括询



问、检查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作作为发表鉴证结论提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，华发股份截至2026年6月30日止前次募集资金使用情况报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——发行类第7号》的相关规定编制，如实反映了华发股份截至2026年6月30日止前次募集资金使用情况。

五、报告使用限制

本报告仅供华发股份申请向特定对象发行股票之用，不适用于任何其他目的。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

姜 干



中国注册会计师：

彭敏琴



中国·上海

二〇二六年九月十日



珠海华发实业股份有限公司 截至2026年6月30日止 前次募集资金使用情况报告

根据中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——发行类第 7 号》的相关规定，本公司将截至 2026 年 6 月 30 日止前次募集资金使用情况报告如下：

一、 前次募集资金的募集及存放情况

（一）2022 年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 2026 年 6 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	39905010010****360	1,200,000,000.00	27,170,794.67
中国建设银行股份有限公司珠海海滨支行	4405016486350****428	800,000,000.00	102,245.04
中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	4435020104****141	800,000,000.00	93,477.18
中信银行股份有限公司珠海莲花路支行	811090101180****295	700,000,000.00	581,956.31



银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额
交通银行股份有限公司珠海粤海路支行	44400092201300****708	600,000,000.00	1,430.07
中国银行股份有限公司珠海湾仔支行	74194****777	550,000,000.00	43,520,224.03
中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市拱北支行	94400401000****881	401,556,839.62	23,254.98
中国银行股份有限公司珠海湾仔支行	74194****998		242,309.67
中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市新街口支行	93200601018****682		1,561,538.33
上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	8501007880160****281 ^注		
上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行	8501007880130****584 ^注		
中国邮政储蓄银行股份有限公司湛江市南桥支行	94400801000****879 ^注		
中国工商银行股份有限公司珠海莲花支行	200202512910****465		0.00
宁波通商银行股份有限公司绍兴越城支行	117003993****014		1,964.98
合计	——	5,051,556,839.62	73,299,195.26

注：上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行（账号为：8501007880160****281）已于 2025 年 7 月 9 日注销；上海浦东发展银行股份有限公司绍兴分行（账号为：8501007880130****584）已于 2026 年 6 月 3 日注销；中国邮政储蓄银行股份有限公司湛江市南桥支行（账号为：94400801000****879）已于 2026 年 5 月 9 日注销。

（二）2025 年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。

截止 2026 年 6 月 30 日，本公司向特定对象发行可转换公司债券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	200070740****485	700,000,000.00	5,765,862.09
珠海华润银行香洲支行	200936601****002	700,000,000.00	30,205.46
华夏银行股份有限公司珠海分行	1615000000****703	668,066,037.74	17,079.20
上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行营业部	1961007880180****504	600,000,000.00	19,059.47
兴业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行	39905010010****366	600,000,000.00	77,569.18
中国建设银行股份有限公司珠海海滨支行	4405016486350****196	600,000,000.00	14,970.50
交通银行股份有限公司珠海分行香洲支行	44400009201500****591	300,000,000.00	2,960.27
中国银行股份有限公司珠海湾仔支行	71468****902	300,000,000.00	7,910.44
中信银行股份有限公司珠海分行	811090101320****408	300,000,000.00	7,885.41
招商银行股份有限公司上海分行营业部	12195027****000		8,649,137.45
平安银行股份有限公司无锡分行	1591680****789		22,548.52
中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市拱北支行	94404101300****863		1,424,171.78
中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	4435020104****013		178.97
合计	——	4,768,066,037.74	16,039,538.74

二、 前次募集资金使用情况

（一）2022 年向特定对象发行股票

截至 2026 年 6 月 30 日，公司累计使用前次募集资金 4,425,122,251.22 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 2026 年 6 月 30 日期间使用 1,748,033,045.07



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—2022 年向特定对象发行股票的前次募集资金使用情况对照表。

（二）2025 年向特定对象发行可转换公司债券

截至 2026 年 6 月 30 日，公司对募集资金项目累计投入人民币 1,678,274,918.85 元，其中，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；2、前次募集资金到账后至 2026 年 6 月 30 日期间使用 1,101,565,307.39 元募集资金投入募投项目。详见本报告末附表 1—2025 年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）2022 年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	30,514,829,500.00	6,000,000,000.00	5,042,372,818.01

公司于 2025 年 12 月 15 日召开的第十届董事局第六十二次会议、第十届董事局审计委员会 2025 年第九次会议审议通过了《关于部分募投项目募集资金变



更至其他募投项目的议案》，同意公司结合募集资金使用进度、募投项目进展及资金需求情况，将部分募投项目募集资金变更至其他募投项目。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	554,148,400.42
南京燕子矶 G82 项目	4,856,309,500.00	1,142,372,818.01	661,862,221.40
绍兴金融活力城项目	19,093,670,000.00	1,500,000,000.00	2,337,721,106.37
补充流动资金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	29,014,829,500.00	5,042,372,818.01	5,053,731,728.19

注：变更后拟投入金额总额与变更前拟投入金额总额的差额系公司募集资金存放在募集资金专户期间产生的利息费用等。

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	554,148,400.42	554,061,551.25	-86,849.17	注 1
南京燕子矶 G82 项目	661,862,221.40	610,330,321.72	-51,531,899.68	注 1
绍兴金融活力城项目	2,337,721,106.37	1,760,730,378.25	-576,990,728.12	注 1
补充流动资金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		
合计	5,053,731,728.19	4,425,122,251.22	-628,609,476.97	

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。

（二）2025 年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	29,038,270,000.00	4,800,000,000.00	4,723,143,283.13

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	886,042,613.82	-1,913,957,386.18	注 2
无锡华发中央首府	1,100,000,000.00	369,182,852.46	-730,817,147.54	注 2
珠海华发金湾府	823,143,283.13	423,049,452.57	-400,093,830.56	注 2
合计	4,723,143,283.13	1,678,274,918.85	-3,044,868,364.28	

注 2：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）2022 年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）2025 年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 2026 年 6 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的情况

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 2026 年 1-6 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 2026 年 6 月 30 日，“郑州华发峰景花园项目”、“南京燕子矶 G82 项目”和“无锡华发中央首府”项目，由于房地产市场环境变动使得实际销售价格不及预期。“上海华发海上都荟”、“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 2026 年 6 月 30 日，公司前次发行不涉及以资产认购的情况。



七、闲置募集资金的使用

（一）2022 年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 2026 年 6 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 549,999,900.00 元。

（二）2025 年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 2026 年 6 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 30.29 亿元。

八、前次募集资金结余及节余募集资金使用情况

（一）2022 年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 2026 年 6 月 30 日，公司前次募集资金尚未使用完毕，未使用金额 623,299,095.26 元（含尚未归还的临时补流资金 549,999,900.00 元），占前次募集资金净额的比例为 12.36%。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）2025 年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 2026 年 6 月 30 日，公司前次募集资金尚未使用完毕，未使用金额 3,045,039,359.77 元（含尚未归还的临时补流资金 30.29 亿元），占前次募集资金净额的比例为 64.47%。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 2026 年 6 月 30 日，公司不存在募集资金使用的其他情况。



十、 报告的批准报出

本报告于 2026 年 9 月 9 日经董事会批准。

珠海华发实业股份有限公司
2026年9月9日



附表 1—2022 年向特定对象发行股票

前次募集资金使用情况对照表

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

募集资金总额：		504,237.28	已累计使用募集资金总额：		442,512.23
变更用途的募集资金总额：		75,000.00	各年度使用募集资金总额：		442,512.23
变更用途的募集资金总额比例：		12.50%	2023 年度：		267,708.92
			2024 年度：		108,578.51
			2025 年度：		34,319.49
			2026 年 1-6 月：		31,905.31

金额单位：人民币万元

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 状态日期
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	
1	郑州华发峰景花园项目	郑州华发峰景花园项目	90,000.00	55,414.84	55,406.16	90,000.00	55,414.84	55,406.16	-8.68	2023 年 12 月
2	南京燕子矶 G82 项目	南京燕子矶 G82 项目	135,000.00	66,186.22	61,033.03	135,000.00	66,186.22	61,033.03	-5,153.19	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	233,772.11	176,073.04	150,000.00	233,772.11	176,073.04	-57,699.07	2029 年 3 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总额进行调整，调减了对湛江华发新城市南（北）花园项目的募投计划。

【注 2】公司于 2026 年 4 月 25 日召开的第十一届董事会第七次会议审议通过了《关于部分募投项目延期的议案》，为保障项目质量与股东权益，将“绍兴金融活力城项目”全部完成交付的时间从原计划的 2026 年 12 月延长至 2029 年 3 月。



附表 1—2025 年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

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

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：		167,827.49	
变更用途的募集资金总额：		——	各年度使用募集资金总额：		167,827.49	
变更用途的募集资金总额比例：		——	2025 年度：		96,414.02	
变更用途的募集资金总额比例：		——	2026 年 1-6 月：		71,413.47	
投资项目		截止日募集资金累计投资额			项目达到预定可使用 状态日期	
序 号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承 诺投资金 额	实际投资 金额		
1	上海华发海上都荟	上海华发海上都荟	280,000.00	88,604.26	-191,395.74	2026 年 9 月
2	无锡华发中央首府	无锡华发中央首府	110,000.00	36,918.29	-73,081.71	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	-40,009.38	2025 年 1 月



附表 2—2022 年向特定对象发行股票
编制单位：珠海华发实业股份有限公司

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

序号	实际投资项目 项目名称	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
				2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月		
1	郑州华发峰景花园项目	不适用	2.89%	-24.57%	-193.52%	-60.09%	-14.34%	-35.29%	否
2	南京燕子矶 G82 项目	不适用	5.70%	/	-2.06%	-4.16%	-4685.80%	-3.25%	否
3	绍兴金融活力城项目	不适用	8.44%	17.28%	3.40%	-6.76%	-75.67%	4.21%	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。

【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，2026 年 1-6 月反映实际效益的销售净利率指标未经审计。

【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 2026 年 6 月 30 日尚未全部交付，因实际销售价格不及预期且未完全销售，累计实现的收益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，因实际销售价格不及预期，累计实现的收益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 2026 年 6 月 30 日，绍兴金融活力城 1、2 号地块尚未全部开发完成，累计实现的收益未达到项目整体预计效益。2026 年 2 月 3 日公司召开第十一届董事会第二次会议以及 2026 年 2 月 26 日召开 2026 年第一次临时股东大会，审议通过了关于公司 2026 年度向特定对象发行 A 股股票的相关议案，其中绍兴金融活力城项目测算的销售净利率为 2.5%。



附表 2—2025 年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

编制单位：珠海华发实业股份有限公司

序号	实际投资项目 项目名称	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
				2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-6 月		
1	上海华发海上都荟	不适用	4.17%	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	-45.76%	-26.53%	-35.76%	否
3	珠海华发金湾府	不适用	3.16%	不适用	不适用	-25.79%	-21.74%	-23.46%	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。

【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，2026 年 1-6 月反映实际效益的销售净利率指标未经审计。

【注 4】上海华发海上都荟项目截至 2026 年 6 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，截至 2026 年 6 月 30 日，由于房地产市场环境变动，实际销售价格不及预期，且未全部实现销售并结转，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，截至至 2026 年 6 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。





营业执照

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018

(副本)

扫描经营主体责任
标识码, 可查
记、备案、体
、经营信息、体
查更多应用服务。



名称 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告;
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本
建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训; 信息系统集成服务; 法律、法规规定的其他
业务。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2026年03月11日



会计师事务所 执业证书

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：310000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会〔2010〕82号）

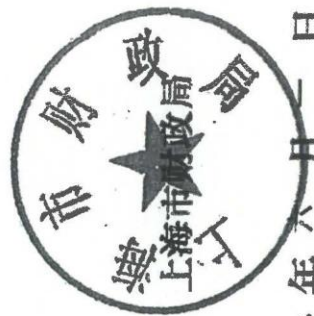
批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）



证书序号：0001247

说明

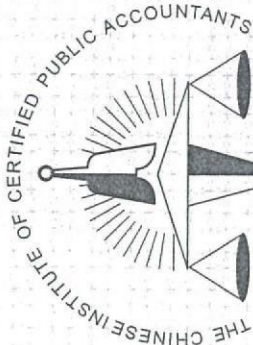
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名	姜干
Sex	男
Date of birth	1977-02-01
Working unit	立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 广东分所
Identity card No.	430502197702012017



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110001540017
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 12 月 11 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 9 月换发



中国注册会计师协会

姓名	彭敏琴
Full name	女
性别	1987-11-23
Sex	立信会计师事务所(特殊普通
出生日期	合伙)珠海分所
Date of birth	430521198711232867
工作单位	
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000060672
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 10 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d
2022 年 7 月换发

年 月 日
/y /m /d