证券代码：600325　　证券简称：华发股份

华发股份 Huafa Properties 珠海华发实业股份有限公司2026年度向特定对象发行A股股票预案

二〇二六年二月

公司声明

珠海华发实业股份有限公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次向特定对象发行A股股票完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次向特定对象发行A股股票引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案是公司董事会对本次向特定对象发行A股股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

上海证券交易所、中国证券监督管理委员会、其他政府部门对本次向特定对象发行股票所做的任何决定或意见，均不表明其对公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。

本预案所述本次向特定对象发行A股股票相关事项的生效和完成尚需国资有权监管单位批准、公司股东会审议通过、上海证券交易所审核通过并取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复。

特别提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次向特定对象发行A股股票方案已经2026年2月3日召开的公司第十一届董事会第二次会议审议通过。根据有关法律法规的规定，本次向特定对象发行A股股票尚需国资有权监管单位批准、公司股东会审议通过、上交所审核通过并报中国证监会注册后方可实施，且最终以中国证监会注册的方案为准。

二、本次向特定对象发行A股股票的发行对象为珠海华发集团有限公司。发行对象以现金方式认购本次发行的全部股票。发行对象已与公司签署了附条件生效的股份认购协议。本次向特定对象发行A股股票构成关联交易，公司将根据相关法规要求履行相应的关联交易审批及披露程序。

三、本次向特定对象发行A股股票的定价基准日为第十一届董事会第二次会议决议公告日。本次向特定对象发行A股股票的价格为定价基准日前20个交易日公司A股股票交易均价，即4.21元/股（计算结果向上取整至小数点后两位）。

定价基准日前20个交易日A股股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司股票交易总金额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总数量。在定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本，本次向特定对象发行A股股票的发行价格将作相应调整。

四、本次向特定对象发行A股股票数量为712,589,073股，不超过本次发行前公司总股本的30%。最终发行数量以中国证监会同意注册发行的股票数量为准。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、资本公积转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行的数量上限作相应调整。如本次向特定对象发行A股股票拟募集资金总额或发行股份总数因监管政策变化或审核注册文件的要求等情况予以调整的，则认购金额、发行数量将按照有关部门的要求做相应调整。

五、本次向特定对象发行A股股票募集资金总额预计不超过300,000.00万元（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	杭州武御林宸院项目	222,220.00	25,000.00
5	成都锦宸院三期观著园项目	319,236.33	25,000.00
6	成都锦宸院一期流霞里项目	242,357.53	15,000.00
7	成都锦宸院二期天华里项目	210,000.00	10,000.00
8	成都锦宸院一期月华里项目	130,549.98	10,000.00
9	珠海华发峰景湾花园二期项目	96,000.00	10,000.00
总计		4,544,267.56	300,000.00

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有资金先行投入，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。

（八）上市地点

本次向特定对象发行的股票限售期届满后，将在上海证券交易所上市交易。

（九）本次发行前滚存未分配利润的安排

本次向特定对象发行股票完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共同享有。

（十）本次发行的决议有效期

本次向特定对象发行股票的决议有效期为公司股东会审议通过之日起十二个月内。

五、本次发行是否构成关联交易

公司本次向特定对象发行A股股票的发行对象为华发集团，华发集团系公司控股股东，其参与本次发行A股股票的认购构成关联交易。

公司将严格遵照法律法规以及公司内部规定履行关联交易的审批程序。公司独立董事已召开独立董事专门会议审议通过本次向特定对象发行涉及的关联交易事项。公司董事会表决通过了本次向特定对象发行股票相关议案。在股东会审议本次向特定对象发行股票相关事项时，关联股东将对相关议案回避表决。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至本预案签署日，华发集团及其一致行动人合计持有华发股份815,845,263股份，持股比例为29.64%，华发集团系公司控股股东，珠海市国资委持有华发集团93.48%股份，系公司实际控制人。

本次向特定对象发行A股股票的发行对象为华发集团，系公司控股股东。本次发行完成后，华发集团仍为公司控股股东、珠海市国资委仍为公司实际控制人，本次向特定对象发行不会导致公司控制权发生变化。

七、本次发行预案的实施是否可能导致股权分布不具备上市条件

本次向特定对象发行股票预案的实施不会导致公司股权分布不具备上市条件。

八、本次发行取得批准的情况及尚需呈报批准的程序

本次发行的相关事项已经公司第十一届董事会第二次会议审议通过。

本次向特定对象发行A股股票相关事项的生效和完成尚需国资有权监管单位批准、公司股东会审议通过、上海证券交易所审核通过并取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复。

第二节　发行对象基本情况

一、基本情况

公司名称：珠海华发集团有限公司

住　所：珠海市拱北联安路9号

法定代表人：谢伟

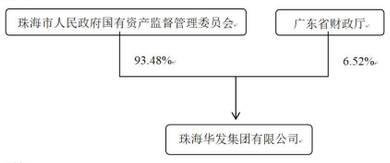
注册资本：1,884,972.26万元人民币

统一社会信用代码：91440400190363258N

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、股权控制关系



三、主营业务情况

华发集团属于综合性企业集团，业务领域涵盖城市运营、房产开发、金融产业、科技产业、商贸服务、现代服务等多个领域。

四、最近一年及一期的简要财务数据

华发集团最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日
资产合计	75,541,583.52	72,928,519.66
负债合计	58,815,268.67	55,631,892.10
归属于母公司所有者权益合计	5,107,398.91	5,279,979.83
项目	2025年1-9月	2024年度
营业收入	14,414,758.92	15,212,329.14
利润总额	183,774.29	343,458.30
净利润	-13,461.74	211,450.48

注：华发集团2025年前三季度数据未经审计。

五、华发集团及其董事、高级管理人员最近五年涉及诉讼等相关情况

截至本预案签署日，华发集团及其董事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、本次发行完成后，华发集团与公司的同业竞争和关联交易情况

华发集团系公司的控股股东，华发集团参与公司本次向特定对象发行构成关联交易，除此情形外，本次发行后，华发集团及其控制的其他企业与上市公司业务不会因本次发行产生新的关联交易和同业竞争的情形。

七、本次发行预案披露前24个月内，华发集团与公司的重大交易情况

本预案披露前24个月内，华发集团与公司之间的交易情况已在定期报告或临时报告中披露，并按照有关规定履行了必要的决策程序，详细情况请参阅公司相关定期报告及临时报告等信息披露文件。

八、认购资金来源

华发集团用于认购本次发行的资金全部来源于自有或自筹资金。

九、关于发行对象免于以要约方式增持公司股份的说明

根据《上市公司收购管理办法》第六十三条规定：“有下列情形之一的，投资者可以免于发出要约；……（三）经上市公司股东会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的30%，投资者承诺3年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东会同意投资者免于发出要约”。

若本次发行完成后，华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本（发行后）的比例未超过30%，则华发集团在本次发行结束日起18个月内不转让其认购的本次发行的股票。若华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本（发行后）的比例超过30%，则华发集团将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起36个月内不转让其认购的本次发行的股票，以满足免于以要约方式收购的要求。同时，华发集团及其一致行动人承诺，其自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有的公司股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。

自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。上述股份限售期届满之后，将按照证券监管机构的有关规定执行。

（七）募集资金总额及用途

本次向特定对象发行A股股票募集资金总额预计不超过300,000.00万元（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	杭州武御林宸院项目	222,220.00	25,000.00
5	成都锦宸院三期观著园项目	319,236.33	25,000.00
6	成都锦宸院一期流霞里项目	242,357.53	15,000.00
7	成都锦宸院二期天华里项目	210,000.00	10,000.00
8	成都锦宸院一期月华里项目	130,549.98	10,000.00
9	珠海华发峰景湾花园二期项目	96,000.00	10,000.00
总计		4,544,267.56	300,000.00

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。

（八）上市地点

本次向特定对象发行的股票限售期届满后，将在上海证券交易所上市交易。

（九）本次发行前滚存未分配利润的安排

本次向特定对象发行股票完成后，公司发行前滚存的未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共同享有。

（十）本次发行的决议有效期

本次向特定对象发行股票的决议有效期为公司股东会审议通过之日起十二个月内。

五、本次发行是否构成关联交易

公司本次向特定对象发行A股股票的发行对象为华发集团，华发集团系公司控股股东，其参与本次发行A股股票的认购构成关联交易。

公司将严格遵照法律法规以及公司内部规定履行关联交易的审批程序。公司独立董事已召开独立董事专门会议审议通过本次向特定对象发行涉及的关联交易事项。公司董事会表决通过了本次向特定对象发行股票相关议案。在股东会审议本次向特定对象发行股票相关事项时，关联股东将对相关议案回避表决。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至本预案签署日，华发集团及其一致行动人合计持有华发股份815,845,263股份，持股比例为29.64%，华发集团系公司控股股东，珠海市国资委持有华发集团93.48%股份，系公司实际控制人。

本次向特定对象发行A股股票的发行对象为华发集团，系公司控股股东。本次发行完成后，华发集团仍为公司控股股东、珠海市国资委仍为公司实际控制人，本次向特定对象发行不会导致公司控制权发生变化。

七、本次发行预案的实施是否可能导致股权分布不具备上市条件

本次向特定对象发行股票预案的实施不会导致公司股权分布不具备上市条件。

八、本次发行取得批准的情况及尚需呈报批准的程序

本次发行的相关事项已经公司第十一届董事会第二次会议审议通过。

本次向特定对象发行A股股票相关事项的生效和完成尚需国资有权监管单位批准、公司股东会审议通过、上海证券交易所审核通过并取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复。

第三节　发行对象基本情况

一、基本情况

公司名称：珠海华发集团有限公司

住　所：珠海市拱北联安路9号

法定代表人：谢伟

注册资本：1,884,972.26万元人民币

统一社会信用代码：91440400190363258N

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、股权控制关系

三、主营业务情况

华发集团属于综合性企业集团，业务领域涵盖城市运营、房产开发、金融产业、科技产业、商贸服务、现代服务等多个领域。

四、最近一年及一期的简要财务数据

华发集团最近一年及一期主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日
资产合计	75,541,583.52	72,928,519.66
负债合计	58,815,268.67	55,631,892.10
归属于母公司所有者权益合计	5,107,398.91	5,279,979.83
项目	2025年1-9月	2024年度
营业收入	14,414,758.92	15,212,329.14
利润总额	183,774.29	343,458.30
净利润	-13,461.74	211,450.48

注：华发集团2025年前三季度数据未经审计。

五、华发集团及其董事、高级管理人员最近五年涉及诉讼等相关情况

截至本预案签署日，华发集团及其董事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、本次发行完成后，华发集团与公司的同业竞争和关联交易情况

华发集团系公司的控股股东，华发集团参与公司本次向特定对象发行构成关联交易，除此情形外，本次发行后，华发集团及其控制的其他企业与上市公司业务不会因本次发行产生新的关联交易和同业竞争的情形。

七、本次发行预案披露前24个月内，华发集团与公司的重大交易情况

本预案披露前24个月内，华发集团与公司之间的交易情况已在定期报告或临时报告中披露，并按照有关规定履行了必要的决策程序，详细情况请参阅公司相关定期报告及临时报告等信息披露文件。

八、认购资金来源

华发集团用于认购本次发行的资金全部来源于自有或自筹资金。

九、关于发行对象免于以要约方式增持公司股份的说明

根据《上市公司收购管理办法》第六十三条规定：“有下列情形之一的，投资者可以免于发出要约；……（三）经上市公司股东会非关联股东批准，投资者取得上市公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的30%，投资者承诺3年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东会同意投资者免于发出要约”。

若本次发行完成后，华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本（发行后）的比例未超过30%，则华发集团在本次发行结束日起18个月内不转让其认购的本次发行的股票。若华发集团直接及间接持有的公司股份数量占公司总股本（发行后）的比例超过30%，则华发集团将根据《上市公司收购管理办法》的规定在本次发行结束日起36个月内不转让其认购的本次发行的股票，以满足免于以要约方式收购的要求。同时，华发集团及其一致行动人承诺，其自本次发行结束之日起十八个月内不转让本次发行前已持有的公司股份，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述十八个月限制。

自本次向特定对象发行结束之日起至上述股份解禁之日止，如因送红股、资本公积转增股本等情形所衍生取得的股份，亦应遵守上述限售期安排。若上述限售期与证券监管机构的最新监管意见不相符，将根据证券监管机构的最新监管意见进行相应调整。上述股份限售期届满之后，将按照证券监管机构的有关规定执行。

（七）募集资金总额及用途

本次向特定对象发行A股股票募集资金总额预计不超过300,000.00万元（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	杭州武御林宸院项目	222,220.00	25,000.00
5	成都锦宸院三期观著园项目	319,236.33	25,000.00
6	成都锦宸院一期流霞里项目	242,357.53	15,000.00
7	成都锦宸院二期天华里项目	210,000.00	10,000.00
8	成都锦宸院一期月华里项目	130,549.98	10,000.00
9	珠海华发峰景湾花园二期项目	96,000.00	10,000.00
总计		4,544,267.56	300,000.00

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项目

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
项目总投资（万元）	704,109.00
项目经营主体	珠海市海洲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）2020J040号、 建字第珠横新拓规土（建）2020J041号、 建字第珠横新拓规土（建）2021J055号、 建字第珠横新拓规土（建）2021J056号、 建字第珠横规划资源（建）2021J065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、 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）	69,941.97
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	绍兴绍越置业有限公司
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330602202000699号、 建字第330654202203203号、 建字第330654202101793号、 建字第330602202000104号、 建字第330602202SGG0033562号、 建字第330654202001331号
建筑工程施工许可证	330654202102050101、330654202008040101、330654202008250101、330654202007130101、330654202205090101、330654202011090101、330654202101220101、330654202009100101、330654202008140101、330654202309110201、330654202601120101、330654202009100101、330654202008140101
立项备案	2020-330692-70-03-106572、 2020-330692-70-03-106570
环评验收	2020330602000000527、 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ZJ00037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，区位条件出众。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510199202331755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【2307-510104-04-01-626137】FGQB-0158号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第5101102023713 13号、蓉预售字第5101102023718 32号、蓉预售字第5101102023722 6号、蓉预售字第5101102023722 8号、蓉预售字第5101102023724 17号、蓉预售字第5101102023724 75号、蓉预售字第5101102023754 57号、蓉预售字第5101102025758 48号、蓉预售字第5101102025769 62号、蓉预售字第5101102025778 16号、蓉预售字第5101102025801 32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）杭州武御林宸院项目

1、项目基本情况

项目名称	杭州武御林宸院项目
项目总投资（万元）	222,220.00
项目经营主体	杭州甬辰置业有限公司
规划用地面积（平方米）	20,276.00
总建筑面积（平方米）	52,820.48
预计销售额（万元）	241,974.08

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	330100202SA21026
土地使用权证	浙（2025）杭州市不动产权第0526629号
建设用地规划许可证	地字第330105202SYG0037512
建设工程规划许可证	建字第330105202SGG0075512
建筑工程施工许可证	330105202510140101
立项备案	2504-330105-04-01-610849
环评验收	无需办理
预售证	正在办理中

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

项目位于杭州市核心区新天地板块，是武林板块的北延伸。距离杭州顶级商业地标武林广场仅3km，步行可达城北体育公园、京杭运河，人文底蕴浓厚，资源配套优越。板块客户及周边泛地缘客户改善需求旺盛，成交火热。主城改善产品供应较少，具备较好的市场前景。

本项目属于在建项目，预售证正在办理中。

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）	241,974.08
2	总投资（万元）	222,220.00
3	净利润（万元）	14,815.56
4	项目投资净利率（%）	6.67
5	项目销售净利率（%）	6.12

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	成都华锦森弘实业有限公司
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510104202SYG0034584号
建设工程规划许可证	建字第510104202SGG0035596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	正在办理中

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，对产品品质要求较高，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）	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
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。

（六）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5101042025765 20号、 蓉预售字第5101042025777 77号、 蓉预售字第5101042025783 26号、 蓉预售字第5101042025769 76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