

深圳华侨城股份有限公司董事会

关于 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（证监会公告[2012]44 号）和深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020 年修订）》《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 21 号：上市公司募集资金年度存放与使用情况的专项报告格式》等有关规定，深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）董事会编制了截至 2020 年 12 月 31 日止的募集资金年度存放与实际使用情况的专项报告。

一、募集资金基本情况

（一）实际募集资金金额、资金到位时间

根据本公司 2015 年 4 月 24 日第一次临时股东大会决议，并经中国证监会证监许可[2015]2880 号文《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司发行股份 851,688,693 股，其中控股股东华侨城集团公司以货币资金方式认购 146,842,878 股，前海人寿保险股份有限公司以货币资金方式认购 587,371,513 股，深圳市钜盛华股份有限公司以货币资金方式认购 117,474,302 股，发行价格为 6.81 元/股。本公司共募集华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司及深圳市钜盛华股份有限公司资金人民币 5,799,999,999.33 元，其中：货币出资人民币 5,799,999,999.33 元，扣除证券承销与保荐费人民币 72,000,000.00 元后，余额人民币 5,727,999,999.33 元，由中国国际金融股份有限公司于 2015 年 12 月 23 日划转至公司在以下银行开立的人民币募集资金账户内，具体明细如下：

序号	开户行	银行帐号	金额
1	国家开发银行股份有限公司深圳市分行	44301560043149140000	2,242,824,099.33
2	上海银行股份有限公司深圳分行	0039290303002763175	1,700,000,000.00
3	平安银行股份有限公司华侨城支行	11014905506000	1,785,175,900.00
合计			5,727,999,999.33

另减除与发行有关的验资费及登记费人民币 815,168.87 元后，

净募集资金共计人民币 5,727,184,830.46 元。2015 年 12 月 23 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）就本公司本次非公开发行募集资金到账事项出具了瑞华验字【2015】44040019 号验资报告。

（二）以前年度已使用金额

本次募集资金于 2015 年 12 月 23 日到账，截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计已使用募集资金 4,940,592,395.71 元，其中包括：（1）收购武汉华侨城 15.15% 股权、上海华侨城 9.87% 股权、收购酒店管理公司 38.78% 股权使用 985,175,900.00 元；（2）偿还华侨城集团借款 800,000,000.00 元；（3）西北片区 2 号地投入 324,841,199.10 元；（4）西北片区 3 号地块投入 385,947,621.28 元；（5）西北片区 4 号地块投入 281,011,163.31 元；（6）天鹅湖 4 号地投入 556,470,801.62 元；（7）重庆华侨城 1 号地块投入 1,216,881,511.71 元；（8）重庆华侨城 2 号地块投入 390,264,198.69 元。

（三）本年度使用金额及当前余额

截至 2020 年 12 月 31 日，公司 2020 年度累计已使用募集资金 314,664,616.12 元，其中包括：（1）西北片区 3 号地块投入 134,794,054.42 元；（2）西北片区 4 号地块投入 43,670,667.56 元；（3）天鹅湖 4 号地投入 120,419,844.96 元；（4）重庆华侨城 2 号地块投入 15,780,049.18 元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金 5,255,257,011.83 元，公司尚未使用的募集资金余额为人民币 471,927,818.63 元。公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》等要求存放于募集资金专户内。上述尚未使用的募集资金余额与募集资金银行专户余额存在差异为 49,663,107.77 元，主要系尚未扣除的验资费及登记费 815,168.87 元，各募集资金专户存储累计利息收入扣除手续费净额为 48,847,938.90 元。

二、募集资金存放和管理情况

结合公司实际情况，2015 年 12 月 21 日召开的第六届董事会第二十二次临时会议审议并通过了修订后的《募集资金管理制度》，对募集资金专户存储、募集资金使用、募集资金用途变更、募集资金管理与监督等进行了详细严格的规定，符合《深圳证券交易所主板上市

公司规范运作指引》¹、《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律、法规、规范性文件的相关要求。

根据《募集资金管理制度》，本公司对募集资金实行专户存储，公司设立了3个募集资金专户，分别在国家开发银行股份有限公司深圳市分行存放重庆华侨城一号地块项目人民币2,242,824,099.33元、上海银行股份有限公司深圳分行存放西北片区2号地项目和西北片区3号地项目人民币1,700,000,000.00元、平安银行股份有限公司华侨城支行存放收购武汉华侨城15.15%股权、上海华侨城9.87%股权、收购酒店管理公司38.78%股权、归还华侨城集团股东借款项目人民币1,785,175,900.00元。

本公司已于2015年12月与保荐机构中国国际金融股份有限公司和国家开发银行股份有限公司深圳市分行、上海银行股份有限公司深圳分行、平安银行股份有限公司深圳分行签订了《募集资金三方监管协议》。2016年2月，本公司、深圳华侨城房地产有限公司（以下简称“华侨城地产”）与保荐机构中国国际金融股份有限公司、中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行（以下简称“农行华侨城支行”）签订了《募集资金四方监管协议》，由华侨城地产在农行华侨城支行开立存放和使用西北片区2、3号地块募集资金的专项账户。2016年2月，本公司、重庆华侨城实业发展有限公司（以下简称“重庆华侨城”）与保荐机构中国国际金融股份有限公司、中国工商银行股份有限公司重庆北部新区支行（以下简称“工行北部新区支行”）签订了《募集资金四方监管协议》，由重庆华侨城在重庆北部新区支行开立存放和使用重庆1号地块募集资金的专项账户。

公司于2017年8月23日召开第七届董事会第三次会议并于2017年12月15日召开2017年第一次临时股东大会，审议通过关于部分变更募集资金用途的相关议案，同意在不影响原有募投项目进度的情况下，将西北片区2号地项目拟投入募集资金变更为32,500.00万元，西北片区3号地项目拟投入募集资金变更为60,000.00万元，重庆华侨城1号地拟投入的募集资金变更为128,982.41万元，其余资金由公司自筹解决，将其余合计180,000.00万元的募集资金投入新的项目。2018年5月16日，公司、保荐机构中国国际金融股份有限公司分别与国家开发银行股份有限公司深圳市分行、上海银行股份有限公司深圳分行签订了《募集资金三方监管协议之补充协议》，公司、华

¹ 已于2020年2月被修改为《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020年修订）》，并于2020年3月1日起施行。

侨城房地产、重庆华侨城、保荐机构中国国际金融股份有限公司分别与农行华侨城支行、工行北部新区支行签订了《募集资金四方监管协议之补充协议》。

上述监管协议主要条款与深圳证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异。

截至2020年12月31日，公司严格执行《深圳证券交易所上市公司规范运作指引（2020年修订）》《募集资金管理制度》以及《募集资金三方监管协议》等，对募集资金的存放和使用进行有效的监督和管理，以确保用于募集资金投资项目。在使用募集资金的时候，公司严格履行相应的申请和审批手续，同时及时知会保荐机构，随时接受保荐机构代表人的监督，未发生违反相关规定及协议的情况。截至2020年12月31日本公司募集资金专户银行余额521,590,926.40元，具体存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	2020年12月31日余额
1	国家开发银行股份有限公司深圳市分行	44301560043149140000	8,516,902.40
2	上海银行股份有限公司深圳分行	0039290303002763175	385,975,857.40
3	平安银行股份有限公司华侨城支行	11014905506000	29,367.00
合计			394,522,126.80

注：2020年12月31日余额中包含尚未扣除的验资费及登记费人民币815,168.87元。

截至2020年12月31日华侨城地产公司募集资金专户银行存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	2020年12月31日余额
1	中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行	41002900040028077	127,068,232.31
合计			127,068,232.31

截至2020年12月31日重庆华侨城募集资金专户银行存放情况如下：

序号	开户行	银行帐号	2020年12月31日余额
1	中国工商银行股份有限公司重庆北部新区支行	3100032019100197260	567.29
合计			567.29

三、本年度募集资金的实际使用情况

（一）募集资金投入项目情况

公司严格按照《募集资金管理制度》使用募集资金。2020年度

募集资金实际使用情况参见“募集资金使用情况对照表”（附表1）。

（二）募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况

截至2020年12月31日，公司无募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况。

（三）募集资金投资项目先期投入及置换情况

为顺利推进募集资金投资项目，在此次募集资金到账前，本公司已以自筹资金预先投入募投项目。截至2015年12月23日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目款项计人民币95,167,970.46元，2015年12月24日，本公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过了《关于用募集资金置换已预先投入募集资金项目的自筹资金的议案》，一致同意公司使用募集资金置换预先投入募集资金项目的自筹资金95,167,970.46元。

本公司独立董事对本次募集资金置换发布如下独立意见：公司本次以募集资金置换已预先投入募投项目的自筹资金履行了相应的审批程序。

本公司第六届监事会第十三次会议2015年12月24日通过了《关于用募集资金置换预先已投入募集资金项目的自筹资金的议案》。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次A股增发募集资金项目截至2015年12月23日止的先期投入情况进行了审核，并出具了瑞华核字【2015】44040061号《关于深圳华侨城股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》。保荐机构中国国际金融股份有限公司也已对公司以募集资金置换预先投入募集资金项目的自筹资金出具意见。

截至2020年12月31日置换已完成。

（四）用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

为了提高募集资金使用的效率，降低公司运营成本，维护公司和股东的利益，在确保不影响募集资金投资建设进度的前提下，根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和公司《募集资金管理制度》等相关规定，经公司2015年12月24日召开的第六届董事会第二十三次临时会议审批后，公司使用人民币2,800,000,000元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为公

司董事会批准该议案之日起不超过 12 个月。

截至 2016 年 12 月 22 日公司已归还人民币 28 亿元用于暂时补充流动资金的闲置募集资金。

（五）节余募集资金使用情况

无节余募集资金使用情况。

（六）超募资金使用情况

无超募资金使用情况。

（七）尚未使用的募集资金用途及去向

截至 2020 年 12 月 31 日，公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》等要求存放于募集资金专户内。

（八）募集资金使用的其他情况

无。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，经公司于 2017 年 8 月 23 日召开的第七届董事会第三次会议及公司于 2017 年 12 月 15 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元，西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元，重庆华侨城 1 号地拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元，其余资金由公司自筹解决，将其余合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。

本次变更后拟投入的新项目为深圳华侨城房地产有限公司所属的“天鹅湖 4 号地项目”、“西北片区 4 号地项目”和重庆华侨城实业发展有限公司的“重庆华侨城 2 号地项目”，合计拟投入金额为 180,000.00 万元。

变更后募集资金使用计划为：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	变更前拟使用 募集资金(万 元)	变更后拟使用募 集资金 (万元)
1	收购武汉华侨城 15.15%股权	59,678.76	59,678.76	59,678.76
2	收购上海华侨城 9.87%股权	9,929.76	9,929.76	9,929.76
3	收购酒店管理公司 38.78%股权	28,909.07	28,909.07	28,909.07
4	西北片区 2 号地项目	174,743.34	70,000.00	32,500.00

序号	项目名称	投资总额 (万元)	变更前拟使用 募集资金(万 元)	变更后拟使用募 集资金 (万元)
5	西北片区3号地项目	220,857.27	100,000.00	60,000.00
6	重庆华侨城1号地项目	368,902.74	231,482.41	128,982.41
7	偿还借款	80,000.00	80,000.00	80,000.00
8	天鹅湖4号地	320,069.22		70,000.00
9	西北片区4号地项目	271,804.83		70,000.00
10	重庆华侨城2号地项目	202,923.00		40,000.00
	合计	1,737,817.98	580,000.00	580,000.00

以上募集资金投资项目变更情况及资金使用情况详见附表2“变更募集资金投资项目情况表”。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

截至2020年12月31日公司及时、真实、准确、完整披露募集资金的存放及实际使用情况，不存在募集资金管理的违规情形。

特此报告。

附件1：募集资金使用情况对照表

附件2：变更募集资金投资项目情况表

深圳华侨城股份有限公司

二〇二一年三月三十日

附表 1:

募集资金使用情况对照表

2020 年度

编制单位: 深圳华侨城股份有限公司

金额单位: 人民币万元

募集资金总额		572,718.48	本年度投入募集资金总额				31,466.46			
报告期内变更用途的募集资金总额			已累计投入募集资金总额				525,525.70			
累计变更用途的募集资金总额		180,000.00								
累计变更用途的募集资金总额比例		31.43%								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、收购公司控股股东华侨城集团持有的武汉华侨城 15.15%股权、上海华侨城 9.87%股权、收购酒店管理公司 38.78%股权	否	98,517.59	98,517.59		98,517.59	100.00%	2016 年 6 月	-	-	否
2、归还华侨城集团股东借款	否	80,000.00	80,000.00		80,000.00	100.00%	2015 年 12 月	-	-	否

3、西北片区 2 号地块	是	70,000.00	32,500.00		32,484.12	99.95%	2016 年 12 月	4,058.70	是	否
4、西北片区 3 号地块	是	100,000.00	60,000.00	13,479.41	52,074.17	86.79%	2017 年 12 月	4,158.71	是	否
5、西北片区 4 号地块	否	-	70,000.00	4,367.07	32,468.18	46.38% ¹	2018 年 11 月	10,184.51	是	否
6、天鹅湖 4 号地	否	-	70,000.00	12,041.98	67,689.06	96.70%	2019 年 9 月	352,543.21	是	否
7、重庆华侨城 1 号地块	是	224,200.89	121,700.89		121,688.15	99.99%	2021 年 12 月	9,175.43	是	否
8、重庆华侨城 2 号地	否	-	40,000.00	1,578.00	40,604.42 ²	101.51%	2019 年 12 月	-961.84 ³	否	否
承诺投资项目小计		572,718.48	572,718.48	31,466.46	525,525.70					
超募资金投向小计	不适用									
合计		572,718.48	572,718.48	31,466.46	525,525.70					
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	<p>“重庆华侨城 2 号地”项目未达到预计收益的主要原因为：</p> <p>1、2018 年 5 月公司完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署前，该项目未直接使用募集资金，产生的效益此前未纳入统计；</p> <p>2、根据公司更新测算，该项目的预计土地增值税金额高于此前的测算金额。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无									
募集资金投资项目实施地点变更情况	无									
募集资金投资项目实施方式调整情况	无									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于深圳华侨城股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（瑞华核字【2015】44040061 号），截至 2015 年 12 月 23 日，公司以自筹资金预先投入募投项目的实际金额为人民币 95,167,970.46 元。经公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司决定使用募集资金人民币 95,167,970.46 元置换预先已投入的自筹资金。截至 2020 年 12 月 31 日，置换已完成。</p>									

用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	经 2015 年 12 月 24 日公司第六届董事会第二十三次临时会议审议通过，公司拟使用不超过人民币 28 亿元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为公司董事会批准该议案之日起不超过 12 个月。截至 2016 年 12 月 22 日，公司已归还人民币 28 亿元闲置募集资金。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2020 年 12 月 31 日，公司尚未使用的募集资金余额为人民币 471,927,818.63 元。公司将尚未使用的募集资金严格按照《募集资金三方监管协议》和《募集资金四方监管协议》要求存放于募集资金专户内。上述尚未使用的募集资金余额与募集资金银行专户余额存在差异 49,663,107.77 元，主要系尚未扣除的验资费及登记费 815,168.87 元，各募集资金专户存储累计利息收入扣除手续费净额为 48,847,938.90 元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注 1：公司于 2017 年 12 月 15 日经股东大会审议通过变更募集资金投资项目事宜，并于 2018 年 5 月完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署。“西北片区 4 号地”在 2018 年 5 月使用募集资金前，公司系使用自有资金投入项目建设，因此该项目截至 2020 年 12 月 31 日的累计募集资金投资金额占预计投资总额的比例较低；

注 2：重庆华侨城 2 号地项目实际累计投入总金额大于拟投入募集资金总额原因系实际累计投入金额中包含了部分利息收入；

注 3：公司各年末根据已结转产品情况对土地增值税预计金额进行调整，预计金额调增导致重庆华侨城 2 号地项目 2020 年度收益为负，最终实际税费以土地增值税清算为准。

附表 2:

变更募集资金投资项目情况表

2020 年度

编制单位：深圳华侨城股份有限公司							金额单位：人民币万元		
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本年度实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
天鹅湖 4 号地	西北片区 2 地块、西北片区 3 号地	70,000.00	12,041.98	67,689.06	96.70%	2019 年 9 月	352,543.21	是	否
西北片区 4 号地		70,000.00	4,367.07	32,468.18	46.38% ¹	2018 年 11 月	10,184.51	是	否
重庆华侨城 2 号地	块及重庆华侨城 1 号地块	40,000.00	1,578.00	40,604.42 ²	101.51%	2019 年 12 月	-961.84 ³	否	否
合计		180,000.00	17,987.05	140,761.66	78.20%				

变更原因、决策程序及信息披露情况说明	<p>为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，经公司于2017年8月23日召开的第七届董事会第三次会议及公司于2017年12月15日召开的2017年第一次临时股东大会审议通过，公司将西北片区2号地项目拟投入募集资金变更为32,500.00万元，西北片区3号地项目拟投入募集资金变更为60,000.00万元，重庆华侨城1号地项目拟投入的募集资金变更为128,982.41万元，其余资金由公司自筹解决，将其余合计180,000.00万元的募集资金投入新的项目。本次变更后拟投入的新项目为深圳华侨城房地产有限公司所属的“天鹅湖4号地”、“西北片区4号地项目”和重庆华侨城实业发展有限公司的“重庆华侨城2号地块项目”，合计拟投入金额为180,000.00万元。详见2017年8月26日刊登在巨潮资讯网的《深圳华侨城股份有限公司董事会关于部分变更募集资金用途的公告》。</p>
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	<p>“重庆华侨城2号地”项目未达到预计收益的主要原因为： 1、2018年5月公司完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署前，该项目未直接使用募集资金，产生的效益此前未纳入统计； 2、根据公司更新测算，该项目的预计土地增值税金额高于此前的测算金额。</p>
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用

注 1：公司于 2017 年 12 月 15 日经股东大会审议通过变更募集资金投资项目事宜，并于 2018 年 5 月完成《募集资金三方监管协议之补充协议》及《募集资金四方监管协议之补充协议》签署。“西北片区 4 号地”在 2018 年 5 月使用募集资金前，公司系使用自有资金投入项目建设，因此该项目截至 2020 年 12 月 31 日的累计募集资金投资金额占预计投资总额的比例较低；

注 2：重庆华侨城 2 号地项目实际累计投入总金额大于拟投入募集资金总额原因系实际累计投入金额中包含了部分利息收入；

注 3：公司各年末根据已结转产品情况对土地增值税预计金额进行调整，预计金额调增导致重庆华侨城 2 号地项目 2020 年度收益为负，最终实际税费以土地增值税清算为准。