



信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于珠海华发实业股份有限公司
2022 年向特定对象发行股票之
法律意见书

地址：中国 深圳 福田区 益田路6001号 太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518038

电话 (Tel.): (86-755) 88265288 传真 (Fax.): (86-755) 88265537

网站 (Website): www.shujin.cn

目 录

目 录.....	1
释 义.....	2
第一节 律师声明事项.....	5
第二节 正文.....	6
一、本次发行的批准和授权.....	6
二、本次发行的主体资格.....	7
三、本次发行的实质条件.....	7
四、发行人的设立.....	9
五、发行人的独立性.....	10
六、发行人的发起人、主要股东（实际控制人）.....	10
七、发行人的股本及其演变.....	11
八、发行人的业务.....	11
九、关联交易及同业竞争.....	12
十、发行人的主要财产.....	20
十一、发行人的重大债权债务.....	25
十二、发行人的重大资产变化及收购兼并.....	25
十三、发行人公司章程的制定与修改.....	26
十四、发行人股东大会、董事局、监事会议事规则及规范运作.....	26
十五、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化.....	27
十六、发行人的税务.....	27
十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准.....	27
十八、发行人募集资金的运用.....	27
十九、发行人业务发展目标.....	28
二十、诉讼、仲裁或行政处罚.....	28
二十一、结论性意见.....	29

释 义

简称	-	全称
发行人/公司/本公司/华发股份	指	珠海华发实业股份有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司，曾用名：珠海经济特区华发集团公司，华发股份控股股东
董事局	指	珠海华发实业股份有限公司董事局
华福商贸	指	珠海华福商贸发展有限公司，发行人子公司
华发设计	指	珠海华发建筑设计咨询有限公司，发行人子公司
大连华藤	指	大连华藤房地产开发有限公司，发行人子公司
华郡房产/世荣房产	指	珠海华郡房产开发有限公司，曾用名：珠海市世荣房产开发有限公司，发行人子公司
广州华枫	指	广州华枫投资有限公司，发行人子公司
威海华发	指	威海华发房地产开发有限公司，发行人子公司
华耀商贸	指	珠海华耀商贸发展有限公司，发行人子公司
中山生态园	指	中山市华发生态园房地产开发有限公司，发行人子公司
广西华诚	指	广西华诚房地产投资有限公司，发行人子公司
景龙建设	指	珠海华发景龙建设有限公司，原发行人子公司，于 2021 年 3 月出售给深圳市维业装饰集团股份有限公司，已完成工商变更
华发城市运营	指	珠海华发城市运营投资控股有限公司，华发集团下属子公司
华发综合发展	指	珠海华发综合发展有限公司，华发集团下属子公司
苏州铎顺	指	苏州铎顺置业有限公司，发行人子公司
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
国金证券/保荐人/保荐机构/主承销商	指	国金证券股份有限公司
信达	指	广东信达律师事务所
信达律师	指	广东信达律师事务所潘登律师、张昊律师
本次发行/本次向特定对象发行	指	公司向特定对象发行股票（在《上市公司证券发行注册管理办法》通过实施前，指公司本次非公开发行股票）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2023 年 2 月修订）》
《律师工作报告》	指	《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之律师工作报告》（信达再工字（2023）第 002 号）
《法律意见书》	指	《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对

简称	-	全称
		《对象发行股票之法律意见书》（信达再意字(2023)第 002 号）
《公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》	指	《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年 1-9 月会计期间

注：本《法律意见书》中部分合计数与各数字直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异系因四舍五入造成的。

广东信达律师事务所
关于珠海华发实业股份有限公司
2022年向特定对象发行股票之
法律意见书

信达再意字(2023)第002号

致：珠海华发实业股份有限公司

广东信达律师事务所受珠海华发实业股份有限公司的委托，担任发行人本次 2022 年向特定对象发行股票的特聘专项法律顾问。信达根据《证券法》《公司法》《注册管理办法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行人本次发行有关事宜出具本《法律意见书》。

第一节 律师声明事项

（一）信达律师是依据《律师工作报告》和本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，并根据《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》的规定以及我国现行法律、法规及中国证监会的有关规定发表法律意见，并不对任何中国司法管辖区域之外的事实和法律发表意见。

（二）信达律师并不对有关会计、审计、验资、资产评估等专业事项发表意见。信达律师在《律师工作报告》或本《法律意见书》中引用有关会计报表、审计报告、验资报告、资产评估报告中的某些数据或结论时，并不意味着信达律师对这些数据或结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

（三）信达律师在进行相关的调查、收集、查阅、查询过程中，已经得到发行人的如下保证：发行人已向信达提供了信达出具《律师工作报告》及本《法律意见书》所必需的和真实的原始书面材料、副本材料、复印材料、书面说明或口头证言等文件；发行人在向信达提供文件时并无隐瞒、遗漏、虚假记载或误导性陈述；发行人所提供的文件上的签名、印章均是真实的；其中，文件材料为副本或者复印件的，所有副本材料或复印件均与原件一致。

（四）信达及信达律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及《律师工作报告》《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证《律师工作报告》和本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

（五）信达同意将《律师工作报告》和本《法律意见书》作为发行人申请本次发行所必备的法律文件，随其他申报材料一同上报，并愿意就《律师工作报告》和本《法律意见书》内容承担相应的法律责任。

（六）信达同意发行人按中国证监会、上交所审核要求引用《律师工作报告》或本《法律意见书》的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

（七）信达出具的《律师工作报告》和本《法律意见书》仅供发行人本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

第二节 正文

一、本次发行的批准和授权

（一）发行人董事局、股东大会已履行的批准程序

发行人分别于 2022 年 12 月 5 日、2022 年 12 月 21 日召开第十届董事局第二十三次会议、2022 年第六次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》《关于公司非公开发行股票<募集资金运用可行性分析报告>的议案》《关于制定<未来三年(2023-2025) 股东回报规划>的议案》《关于提请股东大会授权董事局全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》《关于与华发集团签订<附条件生效的股份认购协议>暨重大关联交易的议案》《关于提请股东大会同意控股股东免于以要约收购方式收购公司股份的议案》《关于公司非公开发行股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施的议案》等与本次向特定对象发行股票相关的事项。

由于《注册管理办法》的通过及全面实行股票发行注册制制度的实施，发行人根据 2022 年第六次临时股东大会关于本次发行股票相关事宜的授权，于 2023 年 2 月 22 日召开第十届董事局第二十四次会议，会议审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行股票预案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行股票<募集资金运用可行性报告（修订稿）>的议案》《关于公司向特定对象发行股票摊薄即期回报与公司拟采取填补措施（修订稿）的议案》《关于修订并重新签署与华发集团之间签订的<附条件生效的股份认购协议>的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告的议案》《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》等与本次向特定对象发行股票相关的事项。

（二）珠海市国资委已批准本次发行

珠海市国资委于 2022 年 12 月 15 日作出《关于珠海华发实业股份有限公司非公开发行股票及珠海华发集团有限公司参与认购的意见》【珠国资（2022）270 号】，同意华发股份以非公开发行股票方式向符合条件的不超过 35 名特定投资者发行不超过 63,500 万股（含 63,500 万股），拟募集资金总额不超过 600,000 万元；同意华发集团参与认购本次华发股份非公开发行股票，认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次非公开发行实际发

行数量的 28.49%。

（三）股东大会尚未批准《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》

根据上海证券交易所《关于做好全面实行股票发行注册制相关申报工作的通知》第三条“主板再融资平移企业在 2023 年 2 月 20 日至 2023 年 3 月 3 日申报的，如发行人关于本次发行方案的论证分析报告尚未履行内部决策程序，可以在受理后完成股东大会批准程序并向本所报送或更新。同时，主板再融资平移企业可以按照在中国证监会审核时的财务数据申报，可暂不更新至上市公司披露的最近一期财务数据”的规定，《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》尚未履行公司股东大会内部决策程序，公司在完成股东大会批准程序后将向上交所报送或更新。

（四）本次发行尚需取得的批准和授权

根据《公司法》《证券法》《注册管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本次发行尚需取得的批准和授权如下：

- 1、《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》尚需公司股东大会批准，在完成股东大会批准程序后将向上交所报送或更新；
- 2、本次向特定对象发行股票尚需上海证券交易所审核并报中国证监会注册后方可实施，能否通过上述审核或注册，以及最终取得同意注册的时间存在不确定性。

二、本次发行的主体资格

截至本《法律意见书》出具日，发行人为依法设立、有效存续、已公开发行人 A 股股票并在上交所主板上市的股份有限公司，不存在根据有关法律或《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

三、本次发行的实质条件

信达律师对照《公司法》《证券法》《注册管理办法》以及其他法律、法规、规章和规范性文件的有关规定，对发行人本次发行依法应满足的基本条件按下列事项逐项进行了审查：

- （一）根据本次发行方案，本次发行股票每股的发行条件相同且发行价格相同，符合《公司法》第一百二十六条的规定。
- （二）发行人将不采用广告、公开劝诱和变相公开方式发行股票，符合《证券法》第九

条第三款的相关规定。

（三）发行对象

根据本次发行方案，本次发行股票的发行对象为包括华发集团在内的不超过三十五名特定对象，包括证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者等符合相关规定条件的法人、自然人或其他合法投资者。华发集团承诺参与认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次向特定对象发行实际发行数量的 28.49%。上述符合《注册管理办法》第五十五条关于发行对象的规定。

（四）发行价格

根据本次发行方案，本次发行的定价基准日为发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 80%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），且不低于发行前公司最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产的价格。具体发行价格将在本次发行获得上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后，按照《注册管理办法》的规定，根据竞价结果由公司董事局与保荐机构协商确定。华发集团不参与本次发行的竞价过程，但接受市场竞价结果并与其他投资者以相同价格认购。若本次向特定对象发行股票出现无申购报价或未有有效报价等情形，则华发集团以本次发行底价认购公司本次向特定对象发行的股票。上述符合《注册管理办法》第五十六条、第五十七条、第五十八条关于发行价格的规定。

（五）限售期

根据本次发行方案，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。其他发行对象认购的股份，自本次向特定对象发行结束之日起 6 个月内不得转让。上述符合《注册管理办法》第五十九条关于限售期的规定。

（六）募集资金使用

根据本次发行方案，本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 600,000.00 万元，扣

除发行费用后的募集资金净额拟用于以下与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，具体情况详见《律师工作报告》第二节之“十八、发行人募集资金的运用”所述，本次向特定对象发行募集资金的数额和使用符合《注册管理办法》第十二条关于募集资金使用的规定。

（七）发行人的控制权不会因本次发行发生变化

根据发行人的《2022年度向特定对象发行股票预案（修订稿）》，截至发行预案公告日，华发集团直接及间接持有华发股份 28.49% 的股份，为公司的控股股东。珠海市国资委控股华发集团，为公司的实际控制人。

假设本次发行的数量为 63,500 万股，华发集团参与认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次发行实际发行数量的 28.49%，其他投资者认购其余部分股权，经测算，本次发行完成后，华发集团直接及间接持有公司的股份占公司股本总额的比例不低于 28.49%，仍为公司第一大股东。因此，本次发行不会导致公司控制权发生变化。

（八）根据上交所的公告文件、现任董事及高级管理人员的调查表、发行人已取得的相关政府部门出具的守法证明、发行人确认并经信达律师核查，发行人不存在《注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的情形。

综上，信达律师认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》等有关法律、法规和规范性文件规定的上市公司向特定对象发行股票的实质条件。

四、发行人的设立

（一）发行人发起设立的程序、发起人资格、发行人设立的条件和方式等符合当时法律、法规和规范性文件的要求，并得到了有权部门的批准。

（二）发行人在设立过程中所签订的发起人协议存在不规范的情况不构成引致发起人设立行为存在潜在纠纷的法律障碍。

（三）发行人已经履行了设立过程中必要的资产评估、验资等程序，符合当时的法律、法规和规范性文件的规定。

（四）发行人召开创立大会的程序及所审议事项，符合当时有关法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的独立性

经核查，信达律师认为，发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

六、发行人的发起人、主要股东（实际控制人）

（一）发行人的发起人

发行人的发起人具有设立时适用的法律、法规和规范性文件规定的担任发起人的资格，发起人符合发行人设立时适用的法律、法规及规范性文件的规定。

（二）持有发行人 5%以上股份的股东

截至 2022 年 9 月 30 日，持有发行人 5%以上股份的股东为华发集团，其具体持股情况如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）	股东类型	国籍
1	华发集团	512,379,083	24.20	持有公司5%以上股份的股东	中国

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人持股 5%以上股东所持有公司股份不存在质押及司法冻结情况。

根据持有发行人 5%以上股份的股东的调查表，经信达律师查验，上述持有发行人 5%以上股份的股东均具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东的资格。

（三）发行人实际控制人

- 1、根据发行人提供的公告文件，发行人的实际控制人在报告期内未发生过变更情况。
- 2、发行人实际控制人情况

截至 2022 年 9 月 30 日，华发集团合计直接及间接控制华发股份 28.49%的股份，为公司的控股股东。华发集团的控股股东为珠海市国资委，因此，珠海市国资委为公司的实际控制人。

根据《2022 年度向特定对象发行股票预案（修订稿）》，本次发行完成后，控股股东华发集团对发行人的持股比例将不低于 28.49%（假设本次发行的数量为 63,500 万股，华发集团参与认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次向特定对象发行实际发行

数量的 28.49%，其他投资者认购其余部分股权），仍处于控制地位。因此，本次发行不会导致公司的控制权发生变化。

七、发行人的股本及其演变

（一）发行人的股本

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人股份总数为 2,117,161,116 股，发行人前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	比例	股份性质
1	华发集团	512,379,083	24.20%	流通 A 股
2	中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	3.06%	流通 A 股
3	招商银行股份有限公司-上证红利交易型开放式指数证券投资基金	51,943,485	2.45%	流通 A 股
4	华发综合发展	48,877,280	2.31%	流通 A 股
5	华金证券-珠海华发综合发展有限公司-华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	42,000,000	1.98%	流通 A 股
6	香港中央结算有限公司	38,613,236	1.82%	流通 A 股
7	汇添富基金管理股份有限公司-社保基金 1103 组合	26,242,641	1.24%	流通 A 股
8	中国工商银行股份有限公司-海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	24,139,354	1.14%	流通 A 股
9	中国农业银行股份有限公司-景顺长城资源垄断混合型证券投资基金(LOF)	22,491,680	1.06%	流通 A 股
10	中信证券股份有限公司	19,122,143	0.90%	流通 A 股
-	合计	850,636,022	40.16%	-

（二）发行人首发上市后的股本演变

经查验，信达律师认为，发行人首发上市后股权变动符合相关法律、法规的规定，真实、合法、有效。

八、发行人的业务

（一）发行人的经营范围和经营方式

1、发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

2、发行人经营主营业务已取得了必要的批准或许可，其业务与公司章程所记载的经营范围相符，发行人生产经营符合法律、法规及规范性文件的规定。

(二) 截至 2022 年 9 月 30 日, 发行人目前在境外设立 56 家下属企业, 境外下属企业主要经营的业务为物业出租、在境外销售公司的境内房产、设计咨询管理、基金管理人、境外融资等。根据发行人的确认, 公司境外所设立的上述企业均为依据当地法律设立存续的公司, 其目前所经营的业务符合当地的相关法律规定。

(三) 发行人报告期内的主营业务未发生过变更。

(四) 发行人报告期内的主营业务突出。

(五) 发行人在持续经营方面不存在法律障碍。

九、关联交易及同业竞争

(一) 关联方

依据《公司法》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》《上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定, 截至 2022 年 9 月 30 日, 发行人存在如下主要关联方:

1、控股股东、实际控制人、持有发行人 5% 以上股份的股东

发行人的控股股东、实际控制人分别为华发集团、珠海市国资委。

截至 2022 年 9 月 30 日, 除控股股东华发集团外, 发行人不存在其他直接持有公司股份超过 5% (含 5%) 的股东。

2、发行人控股或参股的公司

根据年度报告、《审计报告》及发行人确认, 截至 2022 年 9 月 30 日, 发行人拥有 626 家控股并表子公司、77 家参股公司, 均为公司的关联方。其中重要子公司基本情况详见《律师工作报告》之附件一: 《重要子公司的基本情况》。

截至 2022 年 9 月 30 日, 发行人的重要合营或联营公司如下:

序号	合营联营公司名称	关联关系
1	珠海市建设安全科学研究中心有限公司	合营
2	珠海华发新科技投资控股有限公司	合营
3	珠海华发集团财务有限公司	联营
4	北京星泰通府置业有限公司	合营
5	北京中冶名盈房地产开发有限公司	合营

序号	合营联营公司名称	关联关系
6	天津瑞骏商业管理有限公司	联营
7	西安紫海置业有限公司	联营
8	西安紫涛置业有限公司	联营
9	西安紫铎置业有限公司	联营
10	南京裕晟置业有限公司	合营
11	南京荟合置业有限公司	合营
12	南京华铎房地产开发有限公司	合营
13	南京华崧房地产开发有限公司	合营
14	仁恒生态岛投资有限公司	联营
15	南京颐铎居置业有限公司	联营
16	南京铎隅装饰工程有限公司	合营
17	南京铎美装饰工程有限公司	合营
18	宁波招海置业有限公司	联营
19	杭州兆宜企业管理有限公司	联营
20	南通招通置业有限公司	联营
21	太仓商盛商务咨询有限公司	合营
22	上海信浦东岸置业有限公司	合营
23	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	联营
24	上海铎宝置业有限公司	合营
25	上海古铎房地产开发有限公司	联营
26	苏州市盛澜美科房地产有限公司	联营
27	苏州仁发投资有限公司	合营
28	太仓仁铎房地产开发有限公司	合营
29	太仓仁发房地产开发有限公司	合营
30	太仓华恒房地产开发有限公司	合营
31	广州广宏房地产开发有限公司	合营
32	广州市润晔置业有限公司	联营
33	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	联营
34	珠海市海灏实业投资有限公司	合营
35	广州华骐房地产开发有限公司	合营
36	惠州融拓置业有限公司	合营
37	惠州和汇置业有限公司	合营
38	广州华发时代实业有限公司	合营

序号	合营联营公司名称	关联关系
39	深圳市润招房地产有限公司	合营
40	深圳融祺投资发展有限公司	合营
41	深圳融华置地投资有限公司	联营
42	长沙雍景房地产有限公司	联营
43	长沙懿德房地产有限公司	联营
44	湖南梦想滨水湾置业有限公司	合营
45	中山市华希城市更新有限公司	合营
46	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	联营
47	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	联营
48	武汉中央商务区投资开发有限公司	合营
49	湖北联辰房地产开发有限公司	联营
50	湖北疏港投资有限公司	合营
51	鄂州滨湖地产有限责任公司	合营
52	武汉华发中城荟商业管理有限公司	合营
53	珠海华发文化产业投资控股有限公司	联营
54	珠海华方物业运营管理有限公司	合营
55	珠海华邻房地产经纪服务有限公司	联营
56	珠海华发银坑房产开发有限公司	合营
57	珠海华发婆石房产开发有限公司	合营
58	珠海华发桂园房产开发有限公司	合营
59	珠海华发广昌房产开发有限公司	合营
60	珠海正汉置业有限公司	合营
61	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	合营
62	珠海华发新城置业有限公司	合营
63	珠海琴发投资有限公司	合营
64	珠海华发五福房产开发有限公司	合营
65	珠海华发凤凰房产开发有限公司	合营
66	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	合营
67	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	合营
68	珠海市碧湖房地产开发有限公司	合营
69	珠海华发月堂房产开发有限公司	合营
70	珠海华发坭湾房产开发有限公司	合营
71	珠海雍景华越房地产有限公司	合营

序号	合营联营公司名称	关联关系
72	珠海景华房地产有限公司	合营
73	富安商务有限公司	合营
74	珠海市恒华教育投资有限公司	合营
75	Infinity Investment Holding Group	联营
76	HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	合营
77	DREAMY CITY LTD	联营

3、控股股东控制的其他企业

发行人控股股东直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的企业为发行人的关联方。截至 2022 年 9 月 30 日，发行人控股股东直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的主要企业情况如下：

序号	关联方	主营业务	关联关系
1	华发综合发展	服务业	本公司股东且受同一母公司控制，持股 2.31%
2	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	服务业	受同一母公司控制
3	珠海华发投资控股集团有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
4	香港华发投资控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
5	珠海华发集团财务有限公司	金融业	受同一母公司控制
6	珠海华发创新投资控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
7	珠海华发科技产业集团有限公司	投资管理	受同一母公司控制
8	珠海城市建设集团有限公司	物业租赁、代建业务	受同一母公司控制
9	珠海市纺织工业集团公司	物业租赁、代建业务	受同一母公司控制
10	珠海市安居集团有限公司	保障房/人才住房的开发建设及管理	受同一母公司控制
11	珠海华发集团科技研究院有限公司	服务业	受同一母公司控制
12	珠海华发控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
13	珠海华发产业新空间控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制

另外，上述企业的控股下属子公司亦为发行人的关联方。

4、关联自然人

(1) 公司的董事、高级管理人员

公司董事、监事、高级管理人员基本情况详见《律师工作报告》之“十五、发行人董事、

监事和高级管理人员及其变化”。

另外，公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员也属于公司报告期内的关联方。

(2) 公司控股股东的董事、监事及高级管理人员

截至2022年9月30日，公司控股股东董事、监事、高级管理人员情况如下：

序号	姓名	在控股股东处现任职务
1	李光宁	董事、总经理
2	谢伟	董事、常务副总经理
3	叶玉宏	董事
4	黄建斌	董事
5	周优芬	董事、财务总监
6	李伟杰	董事
7	陈艺	董事
8	郭瑾	董事
9	邹超勇	董事
10	范燕鸿	职工监事
11	姜虹	职工监事
12	包晟易	监事
13	杨霏	职工监事
14	谢辉	董事会秘书

注：2022年10月，周优芬辞去华发集团董事、财务总监职务，李伟杰任华发集团董事兼财务总监。

5、其他关联法人

截至2022年9月30日，公司现任董事、监事及高级管理人员在发行人合并报表范围外担任董事、高级管理人员的其他单位为公司关联方，具体情况（不含非营利社会组织）如下：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
李光宁	华发集团	党委副书记、董事、总经理	是
	珠海华金资本股份有限公司	董事	是
	华发物业服务集团有限公司	董事长 (已于2022年11月变更为执行董事)	是
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	董事 (已于2022年11月卸任)	是
	珠海光库科技股份有限公司	董事	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
	华灿光电股份有限公司	董事	是
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事	是
	香港华发投资控股有限公司	副董事长	是
郭凌勇	华发综合发展	董事长	是
	华发城市运营	董事长	是
	珠海琴发实业有限公司	执行董事	是
	珠海城市建设集团有限公司	董事长	是
	珠海华发城市研究院有限公司	执行董事 (已于 2022 年 10 月卸任)	是
谢 伟	华发集团	董事、常务副总经理	是
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事长、总裁	是
	横琴华通金融租赁有限公司	董事长	是
	横琴人寿保险有限公司	董事	是
	珠海铎创投资管理有限公司	董事	是
	华发物业服务集团有限公司	执行董事	是
	珠海华发集团财务有限公司	董事	是
	珠海华发产业新空间控股有限公司	总经理	是
	深圳铎融股权投资基金管理有限公司	董事	是
	华金金融(国际)控股有限公司	董事	是
	香港华发投资控股有限公司	董事	是
	和辉集团有限公司	董事	是
	成发企业有限公司	董事	是
俞卫国	天津瑞骏商业管理有限公司	董事	是
	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	董事	是
	北京星泰通府置业有限公司	董事长、经理	是
郭 瑾	华发集团	董事	是
	珠海华金资本股份有限公司	董事长	是
	珠海发展投资基金管理有限公司	董事长	是
	珠海华发科技产业集团有限公司	董事长、总裁	是
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事	是
	珠海光库科技股份有限公司	董事长	是
	华灿光电股份有限公司	董事长	是
	新方正控股发展有限责任公司	董事	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
	华金证券股份有限公司	董事	是
	珠海市海融资产管理有限公司	董事	是
	华金大道投资有限公司	董事	是
	云南蓝晶科技有限公司	董事	是
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事长	是
	珠海华冠科技股份有限公司	董事	是
	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	董事长	是
	高景太阳能股份有限公司	董事 (已于 2022 年 11 月卸任)	是
	珠海华金领创基金管理有限公司	总经理、董事长 (已于 2022 年 10 月卸任)	是
	珠海市宝佳盛贸易有限责任公司	董事 (已于 2022 年 11 月卸任)	是
	珠海华发鑫根前沿产业投资有限公司	董事长 (已于 2022 年 10 月卸任)	是
许继莉	华发集团	首席资金官	是
	华发综合发展	董事、总经理	是
	珠海华发集团财务有限公司	董事长	是
	珠海华发商贸控股有限公司	董事长	是
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、常务副总裁	是
	北京迪信通商贸股份有限公司	董事长、总裁	是
	珠海华润银行股份有限公司	董事	是
	珠海铎创投资管理有限公司	董事	是
	珠海华发新科技投资控股有限公司	董事	是
	珠海华建联合投资控股有限公司	董事长、总经理	是
张延	珠海市建设安全科学研究院有限公司	董事长	是
	珠海市华实中天混凝土有限公司	董事长	是
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	董事	是
	建泰建设有限公司	董事	是
	景龙建设	董事	是
张学兵	北京市中伦律师事务所	主任	是
	中国南方航空集团有限公司	董事	是
谢刚	北京国枫律师事务所	执行合伙人	是
李伟杰	华发集团	董事、财务总监 (2022 年 10 月起)	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
	珠海科技创业投资有限公司	董事	是
	珠海创业投资引导基金有限公司	董事	是
	珠海公共交通运输集团有限公司	董事、财务总监 (已于 2022 年 10 月卸任)	是
	珠海九洲控股集团有限公司	董事	是
张 驰	珠海世达不动产顾问有限公司	董事	是
刘颖喆	武汉中央商务区投资开发有限公司	董事长	是
	武汉华怡城房地产开发有限公司	执行董事	是
	武汉华启房地产开发有限公司	执行董事	是
	武汉华中投地产开发有限公司	执行董事	是
	太仓华恒房地产开发有限公司	董事长	是

除上述情况外，发行人董事、监事、高级管理人员或其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的，或者前述人员担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织为发行人的关联方。控股股东的董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的，或者前述人员担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织为发行人的关联方。报告期内曾经与发行人存在关联关系的自然人、法人或其他组织为发行人报告期内相应时点的关联方。

（二）关联交易

信达律师认为，《律师工作报告》中披露的关联交易合法有效，已履行相应的内部决策程序；符合《上市规则》的要求。

（三）同业竞争及避免措施

经核查，报告期内，发行人与控股股东之间不存在实质性同业竞争；报告期内，华发集团及其下属其他控股子公司已将与发行人形成同业竞争的项目托管给发行人，因此发行人与控股股东华发集团及其下属其他控股子公司虽存在从事相同、相似业务的情况，但不构成实质性同业竞争，不会对本次发行构成实质性障碍；为避免同业竞争，发行人控股股东作出避免同业竞争的承诺。

（四）根据发行人公告文件，经信达律师查验，发行人对有关关联交易及避免同业竞争的承诺或措施在年度报告和半年度报告中进行了披露，不存在重大遗漏或重大隐瞒的情形。

十、发行人的主要财产

(一) 主要财产

1、土地使用权

根据发行人提供的资料和确认，截至2022年9月30日，发行人及其重要子公司拥有的主要土地使用权具体情况如下：

序号	权利人	产权证号	坐落地	证载用途	取得方式	面积(m ²)	终止日期	他项权利
1	华发股份	粤房地权证珠字第0100049575号	珠海市香洲区寿丰路2号之2新城会所负一层至二层	其他/地下室	出让	339,662.12	2071.05.30	无
2	华发股份	粤房地权证珠字第C0784197号	珠海市拱北水湾路北侧	体育用地	出让	13,949.4	2057.03.06	无
3	华耀商贸	粤2018珠海市不动产权第0015292号	珠海市香洲区迎宾北路1003号37栋	城镇住宅用地/其他	出让	213,913.53	2078.06.15	无
4	中山生态园	粤(2018)中山市不动产权第0182709号	中山市沙溪镇新濠路88号华发生态庄园容闳幼儿园	城镇住宅用地/教育	出让	5,606.60	2068.09.11	无
5	广西华诚	桂(2019)南宁市不动产权第0362352号	南宁市青秀区荔滨大道6-1号华发新城A地块幼儿园	城镇住宅用地/教育	出让	94,421.3	2080.04.30	无

除上述土地使用权外，公司及其重要子公司所持的其他土地使用权主要系为开展“房地产开发与经营”业务而获取。

2、房屋所有权

根据发行人提供的资料和确认，截至2022年9月30日，发行人及其重要子公司拥有的主要房屋所有权具体情况如下：

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积(m ²)	证载用途	他项权利
1	华发股份	粤房地证字第C4717702号	珠海市寿丰路72号101(华发新城)	603.49	办公	无
2	华发股份	粤房地证字第C4717701号	珠海市寿丰路72号201(华发新城)	739.64	办公	无
3	华发股份	粤房地证字第C4720036号	珠海市寿丰路72号301(华发新城)	718.64	集体宿舍	无

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (m ²)	证载用途	他项权利
4	华发股份	粤房地证字第 C4720035 号	珠海市寿丰路 72 号 401 (华发新城)	712.77	集体宿舍	无
5	华发股份	粤房地证字第 C4720032 号	珠海市寿丰路 72 号 502 (华发新城)	276.95	办公	无
6	华发股份	粤房地证字第 C4720034 号	珠海市寿丰路 72 号 402 (华发新城)	236.04	办公	无
7	华发股份	粤房地证字第 C4720031 号	珠海市寿丰路 72 号 601 (华发新城)	825.58	办公	无
8	华发股份	粤房地证字第 C4720033 号	珠海市寿丰路 72 号 501 (华发新城)	712.03	集体宿舍	无
9	华发股份	粤房地证字第 C0406441 号	拱珠海市北联安路 8 号五层	559.04	办公	无
10	华发股份	粤房地权证珠字第 0100049575 号	珠海市香洲区寿丰路 2 号之 2 新城会所负一层至二层	12,246.30	其他、地下室	无
11	华耀商贸	粤 2018 珠海市不动产权第 0018510 号	珠海市香洲区迎宾北路 1003 号 38 栋	4,203.37	教育	无
12	华耀商贸	粤 (2018) 珠海市不动产权第 0015292 号	珠海市香洲区迎宾北路 1003 号 37 栋	6,643.12	其他	无
13	华发设计	粤房地证字第 C6097314 号	珠海市吉大石花东路 58 号华景花园西苑 27 栋 3 层办公楼	666.33	办公	无
14	华发设计	粤房地证字第 C6097313 号	珠海市吉大石花东路 58 号华景花园西苑 27 栋 2 层车库	645.93	车库/车位	无
15	华发设计	粤房地证字第 C6097311 号	珠海市吉大石花东路 58 号华景花园西苑 27 栋底层车库	525.70	车库车位	无
16	广州华枫	粤房地权证穗字第 0120576849 号	广州市天河区海居路 12 号 1001 房	355.71	住宅	无
17	华郡房产	粤房地权证珠字第 0300065620 号	珠峰大道 288 号 1 区 1 栋 2 单元 301 房	204.32	成套住宅	无
18	华郡房产	粤房地权证珠字第 0300065621 号	珠峰大道 288 号 1 区 1 栋 2 单元 401 房	204.32	成套住宅	无
19	华郡房产	粤房地产权证珠字第 0300065622 号	珠海市斗门区井岸镇水郡一路 1 号 211 栋	785.05	其他	无
20	华郡房产	已确权未办证	斗门区井岸镇水郡二路 1 号 (会所)	2,691.94	其他	无
21	华郡房产	粤 (2020) 珠海市不动产权第 0049462 号	珠海市斗门区井岸镇水郡一路 1 号 (A 区运动会所)	694.99	其他	无
22	华郡房产	已确权未办证	斗门区井岸镇龙碧路 242 号	4,995.38	教育	无

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (m ²)	证载用途	他项权利
23	中山生态园	粤(2018)中山市不动产权第0182709	中山市沙溪镇新濠路88号华发生态庄园容闳幼儿园	4,625.38	教育	无
24	广西华诚	桂(2019)南宁市不动产权第0362352号	南宁市青秀区荔滨大道6-1号华发新城A地块幼儿园	8,467.20	教育	无
25	苏州铎顺	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0072559号	湖畔花园12栋2705室	150.75	成套住宅	无
26	苏州铎顺	苏(2016)苏州工业园区不动产权第0072560号	湖畔花园12栋2706室	158.17	成套住宅	无
27	大连华藤	(沙有限)2009600718号	沙河口区会展路115号2单元22层1号	219.34	住宅	无
28	大连华藤	(沙有限)2009600717号	沙河口区会展路115号2单元22层2号	113.71	住宅	无
29	大连华藤	(沙有限)2009600893号	沙河口区会展路115号2单元22层3号	160.88	住宅	无
30	大连华藤	(沙有限)2009600716号	沙河口区会展路115号2单元22层4号	160.88	住宅	无
31	大连华藤	(沙有限)2009600897号	沙河口区会展路115号2单元22层5号	113.71	住宅	无
32	大连华藤	(沙有限)2009600894号	沙河口区会展路115号2单元22层6号	148.35	住宅	无
33	威海华发	鲁(2021)威海市不动产权第0044105号	威海市经济技术开发区滨海大道347号	14,901.44	商业、奥特美体育休闲中心、青少年活动中心	有


上表第33项，该物业作为抵押财产之一，为威海华发与上海国际信托有限公司（代表“珠海华发实业股份有限公司2022年度第一期定向资产支持票据信托”）签署的《债权转让与确认协议》提供担保，标的债权本金为6.3亿元。

除上述房屋外，公司及其重要子公司所持的其他房屋主要系“房地产开发与经营”项目拟出售的房屋。

3、商标

根据发行人提供的资料和确认，截至2022年9月30日，公司及其重要子公司已经取得的与主营业务经营相关的主要商标如下表所示：

序号	申请人	商标名称	申请号	类别	起始日	截止日	取得方式
1	华发股份	华发绿洋湾	64106893	3604	2022/10/21	2032/10/20	原始取得

序号	申请人	商标名称	申请号	类别	起始日	截止日	取得方式
2	华发股份	华发绿洋湾	64119450	4217	2022/10/21	2032/10/20	原始取得
3	华发股份	华发四季半岛	64043422	3604	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
4	华发股份	华发悦府	64050422	4217	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
5	华发股份	华发峰景湾	64041608	3604	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
6	华发股份	华发紫金峰景	64057363	4217	2022/10/14	2032/10/13	原始取得
7	华发股份	华发未来荟	64048764	4217	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
8	华发股份	华发峰景湾	64050856	4217	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
9	华发股份	华发未来荟	64048757	3604	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
10	华发股份	华发四季半岛	64055538	4217	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
11	华发股份	华发紫金峰景	64065369	3604	2022/10/14	2032/10/13	原始取得
12	华发股份	华发峰尚	63938303	3604	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
13	华发股份	华发观山水	63946734	4217	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
14	华发股份	华发观山水	63960012	3604	2022/10/07	2032/10/06	原始取得
15	华发股份		46529644	4217	2021/07/07	2031/07/06	原始取得

序号	申请人	商标名称	申请号	类别	起始日	截止日	取得方式
16	华发股份	 华发·水郡金蝴蝶 HuaFa Water & Gold Butterfly	11423940	3604	2014/03/21	2024/03/20	原始取得
17	华发股份	 华发世纪城	9688280	4217	2022/11/21	2032/11/20	原始取得
18	华发股份	 华发世纪城 HUAFA CENTURY CITY	6215929	4217	2020/08/28	2030/08/27	原始取得
19	华发股份	 华发世纪城	6215926	3604	2020/03/28	2030/03/27	原始取得
20	华发股份		6215927	3604	2020/03/28	2030/03/27	原始取得
21	华发股份		6215928	4209; 4217; 4220	2020/06/21	2030/06/20	原始取得
22	华发股份	 华发租售中心 HUAFA RENTAL & SALES CENTER	5660205	3604	2019/12/28	2029/12/27	原始取得
23	华发股份		3287000	3604	2015/04/21	2025/04/20	原始取得
24	华发股份		747207	3604	2015/05/21	2025/05/20	受让取得
25	华发股份	 华发	747208	3604	2015/05/21	2025/05/20	受让取得
26	华发股份	 華發	747209	3604	2015/05/21	2025/05/20	受让取得
27	华福商贸	 MALL 华发商都	14412127	3503	2016/05/21	2026/05/20	原始取得

注：商标国际分类第35类“广告，实业经营，实业管理，办公事务”、第36类“保险，金融，货币事务，不动产事务”、第42类“科学技术服务和与之相关的研究与设计服务，工业分析与研究，计算机硬件与软件的设计与开发”。

根据发行人的确认，上述商标不存在权利限制情形。

4、发行人的对外投资

根据年度报告、《审计报告》及发行人确认，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人拥有 626 家控股并表子公司、77 家参股公司，其中重要子公司基本情况详见《律师工作报告》附件一：《重要子公司的基本情况》。

(二)截至2022年9月30日，发行人及其重要子公司对上述境内主要财产具有合法的所有权或使用权。

十一、发行人的重大债权债务

(一)经信达律师核查，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人将要履行、正在履行的重大合同（重大合同详见《律师工作报告》正文之“十一、发行人的重大债权债务”）内容和形式均合法有效，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在重大风险。

(二)经信达律师核查，报告期内，发行人及其重要子公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、网络信息安全、人身权等原因产生的影响发行人持续经营的重大侵权之债。

(三)经信达律师核查，报告期内，发行人与关联方之间的重大债权债务关系均因正常的经营活动所致，合法有效。

(四)经信达律师核查，截至 2022 年 9 月 30 日，发行人金额较大的其他应收、其他应付款系因正常的生产经营活动发生，是合法、有效的债权债务。

十二、发行人的重大资产变化及收购兼并

(一)报告期内，发行人不存在合并、分立的行为。

(二)经信达核查，上市后的历次增资、减资情况详见《律师工作报告》正文之“七、发行人的股本及其演变”所述。

(三)发行人出售重大资产

经信达律师核查，报告期内，发行人及其子公司不存在《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，但存在下述出售资产的行为：

1、公司于 2021 年 6 月 24 日召开的第十届董事局第四次会议审议通过了《关于出售子公司 100% 股权暨关联交易的议案》，公司全资子公司珠海华发华宜投资控股有限公司拟将其持有的珠海华宜生态科技有限公司 100% 股权出售给珠海华发实体产业投资控股有限公司。

2、经公司第九届董事局第八十二次会议及第九届董事局第八十四次会议审议通过，公司将持有景龙建设 50% 股权及建泰建设有限公司 40% 股权转让给深圳市维业装饰集团股份有限公司。

经信达律师查验，发行人上述出售重大资产行为的程序和内容符合法律、法规和规范性文件的规定，已经履行了必要的法律手续，合法、有效。

（四）根据发行人 2022 年第六次临时股东大会决议等相关文件，并经信达律师查验，本次发行不涉及重大资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为。

十三、发行人公司章程的制定与修改

（一）发行人现行《公司章程》是根据《公司法》等法律、法规和规范性文件制定的，已经发行人股东大会审议通过。

（二）经信达律师查验，发行人《公司章程》符合《公司法》《上市公司章程指引》等法律、法规和规范性文件的规定，报告期初至今，历次修改的内容和程序合法有效。

十四、发行人股东大会、董事局、监事会议事规则及规范运作

（一）经信达律师查验，发行人的公司治理结构符合有关上市公司治理法律、法规和规范性文件的规定，并规范运作。

（二）经信达律师查验，发行人具有健全的股东大会、董事局、监事会议事规则，该等议事规则符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

（三）经信达律师查验，发行人报告期内历次股东大会、董事局会议、监事会的召集、召开和决议合法、合规、真实、有效。

（四）根据发行人提供的股东大会会议决议、董事局会议决议等相关文件，并经信达律师查验，发行人报告期内股东大会及董事局历次授权或重大决策等行为均履行了《公司法》等法律法规和发行人《公司章程》、公司治理制度所规定的程序，该等授权或重大决策行为合法、合规、真实、有效。

十五、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

(一) 发行人的董事、监事和高级管理人员的任职符合法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，且不存在被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的，或最近三年内受到中国证监会行政处罚、或者最近一年内受到证券交易所公开谴责的，亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见的情形。

(二) 发行人最近三年董事、监事和高级管理人员的任命和变化均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

(三) 发行人独立董事的组成、人数、任职均符合《上市公司独立董事规则》等有关法律、法规和规范性文件的规定，发行人的《公司章程》《独立董事工作制度》等有关文件对独立董事的职权作出了相应的规定，其职权范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

十六、发行人的税务

(一) 发行人及其子公司报告期内执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的规定。

(二) 发行人及其子公司在报告期内未享受重大的税收优惠政策。

(三) 发行人及其子公司报告期内享受的金额较大（200 万元以上）的财政补贴具有相应政策依据，真实、有效。

(四) 发行人及其重要子公司报告期内依法纳税，未发生重大税务处罚。

十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

(一) 经信达律师核查，报告期内，发行人及其重要子公司不存在因违反环境保护方面的法律、法规而受到影响发行人持续经营的重大处罚的情形。

(二) 经信达律师核查，经信达律师核查，发行人及其重要子公司报告期内不存在因违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到影响发行人持续经营的重大处罚的情形。

十八、发行人募集资金的运用

(一) 经信达律师查验，发行人本次募集资金主要投向发行人主营业务，未用于持有财

务性投资，未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

（二）本次募集资金拟投资项目不属于《国家发展改革委办公厅关于明确阶段性降低用电成本政策落实相关事项的函》《关于加强应对气候变化统计工作的意见的通知》《广东省“两高”项目管理目录（2022年版）》等文件规定的高耗能、高排放项目，符合国家产业政策和行业准入条件，不属于落后产能或存在产能过剩情形。

公司的本次募投项目的在售住宅均已取得《商品房预售许可证》，根据发行人的确认，上述项目均符合各地政策规定的“普通住房标准”。因此，本次募投项目募集资金主要运用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，符合中国证监会《证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》的相关规定。

（三）发行人本次发行募集资金投资项目已取得现阶段必要的备案或审批手续；本次发行募集资金投资项目用地已经取得权属证书；本次发行募集资金使用符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律、行政法规规定；本次募集资金未用于持有财务性投资，未直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

（四）就“湛江华发新城市南（北）花园项目”、“绍兴金融活力城项目”两个合作开发项目，发行人能够参与合作项目公司的重大事项经营决策，与合作方不存在关联关系，亦不会导致同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

（五）发行人前次募集资金的使用和管理符合相关监管规定。

十九、发行人业务发展目标

发行人的业务发展目标为“依托房地产开发板块的住宅核心主业，维持并力争提升销售规模排名，推进‘一核两翼’各项业务全面发展”，发行人的业务发展目标与其主营业务相一致，符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

二十、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）根据发行人提供的资料及确认，并经信达律师核查，截至2022年12月26日，发行人及其重要子公司存在3件尚未了结的或可预见的且标的金额在5,000万元以上的诉讼、仲裁案件，上述案件导致的发行人及其重要子公司承担的潜在义务尚不能确认，金额不能准确计量。同时，该等诉讼涉诉金额占发行人截至2022年9月末净资产的比例较小，不会对发

行人及其子公司的财务状况产生重大不利影响。

（二）根据发行人提供的资料及确认，并经信达律师核查，报告期内发行人及其重要子公司受到的行政处罚金额较小、相关重要子公司均已足额缴纳罚款，且相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形。报告期内发行人及其重要子公司不存在对本次发行有实质性影响的、导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣的重大行政处罚。

（三）根据相关主体的确认并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 26 日（即《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年非公开发行股票之律师工作报告》（信达再工字[2022]第 007 号）出具之日），发行人的控股股东不存在尚未了结的或可预见的可能对发行人本次发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（四）根据发行人的董事局主席、总裁的调查表，并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 26 日，发行人董事局主席、总裁不存在尚未了结的或可预见的可能对发行人本次发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

二十一、结论性意见

综上所述，信达律师认为，发行人符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》等法律、法规、规章规定的本次向特定对象发行股票的主体资格，具备本次向特定对象发行股票的法定条件；《关于公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》尚未履行公司股东大会内部决策程序，并将在 2023 年第一次临时股东大会进行审议，公司完成股东大会批准程序后将向上交所报送或更新；本次向特定对象发行股票尚需上海证券交易所审核通过并取得中国证监会同意注册的批复。

本《法律意见书》一式贰份。经信达负责人、信达律师签字及信达盖章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司2022年向特定对象发行股票之法律意见书》的签字、盖章页)

广东信达律师事务所



负责人：

林晓春
林晓春

经办律师：

潘登
潘登

张昊
张昊

2023年2月24日



信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于珠海华发实业股份有限公司
2022 年向特定对象发行股票之
补充法律意见书（一）

地址：中国 深圳 福田区 益田路6001号 太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518038

电话（Tel.）：（86-755） 88265288 传真（Fax.）：（86-755） 88265537

网站（Website）： www.shujin.cn

广东信达律师事务所

关于珠海华发实业股份有限公司

2022 年向特定对象发行股票之

补充法律意见书（一）

信达再意字(2023)第002-01号

致：珠海华发实业股份有限公司

广东信达律师事务所受珠海华发实业股份有限公司的委托，担任发行人本次 2022 年向特定对象发行股票的特聘专项法律顾问。

广东信达律师事务所根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》和《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——〈公开发行证券的法律意见书和律师工作报告〉》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，于 2023 年 2 月出具了《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）和《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）。

鉴于发行人报告期更新为 2020 年度、2021 年度、2022 年度（即财务报表截止日由 2022 年 9 月 30 日变更为 2022 年 12 月 31 日。2022 年 9 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日，以下简称“补充事项期间”），信达律师对因报告期更新涉及的法律事项变化情况进行了核查并出具《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之补充法律意见书（一）》

（以下简称“《补充法律意见书（一）》”）。

信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对《补充法律意见书（一）》中所涉事实进行了核查，并根据对中国现行有效的法律、法规及规范性文件的理解发表补充法律意见，保证《补充法律意见书（一）》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

《补充法律意见书（一）》为信达已出具的《律师工作报告》《法律意见书》的补充，构成《律师工作报告》《法律意见书》不可分割的部分；除《补充法律意见书（一）》特别说明外，《法律意见书》和《律师工作报告》中发表法律意见的前提、声明和假设及释义亦继续适用于《补充法律意见书（一）》。

信达同意将《补充法律意见书（一）》作为发行人申请向特定对象发行股票所必备的法律文件，随其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

目 录

一、本次发行的批准和授权	4
二、本次发行的主体资格	4
三、本次发行的实质条件	4
四、发行人的独立性	4
五、发行人的发起人、主要股东（实际控制人）	5
六、发行人的股本及其演变	5
七、发行人的业务	6
八、关联交易及同业竞争	10
九、发行人的主要财产	31
十、发行人的重大债权债务	32
十一、发行人的重大资产变化及收购兼并	34
十二、发行人公司章程的制定与修改	34
十三、发行人股东大会、董事局、监事会议事规则及规范运作	35
十四、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化	35
十五、发行人的税务	36
十六、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准	37
十七、发行人募集资金的运用	38
十八、发行人业务发展目标	38
十九、诉讼、仲裁或行政处罚	38
二十、结论性意见	40
附件一：《新增重要子公司的基本情况》	42

一、本次发行的批准和授权

经信达律师查验，本次发行已依照法定程序取得发行人董事局、股东大会批准与授权，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，该等批准和授权仍在有效期内。

发行人于 2023 年 3 月 10 日召开 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《公司向特定对象发行股票方案的论证分析报告》，符合上交所《关于做好全面实行股票发行注册制相关申报工作的通知》第三条的规定。

根据《公司法》《证券法》《注册管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，本次向特定对象发行股票尚需上交所审核并报中国证监会注册后方可实施，能否通过上述审核或注册，以及最终取得同意注册批复的时间存在不确定性。

二、本次发行的主体资格

根据发行人的现行有效的《公司章程》《营业执照》和发行人确认，并经信达律师核查，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人为依法设立、有效存续、已公开发行人 A 股股票并在上交所主板上市的股份有限公司，不存在根据有关法律或《公司章程》的规定需要终止的情形，具备本次发行的主体资格。

三、本次发行的实质条件

经核查，补充事项期间，发行人本次发行的实质条件未发生变化。截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人本次发行仍符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》等法律、法规和规范性文件规定的上市公司向特定对象发行股票的实质条件。

四、发行人的独立性

经查验，信达律师认为，补充事项期间，发行人在独立性方面未出现重大

不利变化。截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人业务、资产、人员、机构、财务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

五、发行人的发起人、主要股东（实际控制人）

（一）发行人的发起人

根据发行人确认并经信达律师查验，补充事项期间，发行人的发起人情况未发生变化。

（二）持有发行人 5%以上股份的股东

根据发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的 PROP 综合业务终端查询的《合并普通账户和融资融券信用账户前 200 名明细数据表》，截至 2022 年 12 月 31 日，持有发行人 5%以上股份的股东仍为华发集团。

根据发行人的公告文件、在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的 PROP 综合业务终端查询的《证券质押及司法冻结明细表》，并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人持股 5%以上股东（即华发集团）所持有公司股份不存在质押及司法冻结情况，且持有发行人 5%以上股份股东（即华发集团）的股东资格仍符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（三）发行人实际控制人

经信达律师查验，补充事项期间，发行人的实际控制人未发生变化，珠海市国资委仍能够实际支配发行人，为发行人的实际控制人。

六、发行人的股本及其演变

（一）发行人的股本

经信达律师查验，补充事项期间，发行人股本未发生变化。根据发行人提供的在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的 PROP 综合业务终端查询的《合并普通账户和融资融券信用账户前 200 名明细数据表》等，并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人股份总数为 2,117,161,116 股，发行

人前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	比例	股份性质
1	珠海华发集团有限公司	512,379,083	24.20%	流通 A 股
2	中央汇金资产管理有限责任公司	64,827,120	3.06%	流通 A 股
3	香港中央结算有限公司	50,307,242	2.38%	流通 A 股
4	珠海华发综合发展有限公司	48,877,280	2.31%	流通 A 股
5	华金证券-珠海华发综合发展有限公司-华金证券融汇 314 号单一资产管理计划	42,000,000	1.98%	流通 A 股
6	招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	37,107,950	1.75%	流通 A 股
7	中国工商银行股份有限公司—景顺长城中国回报灵活配置混合型证券投资基金	33,168,829	1.57%	流通 A 股
8	全国社保基金四一三组合	24,096,098	1.14%	流通 A 股
9	中国工商银行股份有限公司—海富通改革驱动灵活配置混合型证券投资基金	22,990,354	1.09%	流通 A 股
10	中国农业银行股份有限公司—景顺长城资源垄断混合型证券投资基金（LOF）	22,491,680	1.06%	流通 A 股
-	合计	858,245,636	40.54%	-

（二）发行人首发上市后的股本演变

经信达律师查验，补充事项期间，发行人的股本未发生变化。

七、发行人的业务

（一）发行人的经营范围和经营方式

1、经信达律师查验，补充事项期间，发行人的经营范围未发生变化。

2、经信达律师查验，截至2022年12月31日，发行人重要子公司合计79家，相较于《法律意见书》所述，发行人本次新增11家重要子公司。根据该11家重要子公司的公司章程并经信达律师查询国家企业信用信息公示系统，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人新增11家重要子公司的经营范围详见

《补充法律意见书（一）》“附件一《新增重要子公司的基本情况》”。为免疑义，“重要子公司”系指截至2020年末、2021年末、2022年末，各年度末该子公司单体收入占发行人合并报表口径总收入的0.5%以上，或者对公司具有重大影响力的子公司。

3、经信达律师查验，补充事项期间，发行人及其重要子公司的房地产开发资质变化如下：

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质	备注
1	华发股份	建开企 [2001]047 号	住房和城乡建设部	2022/7/5	2023/3/18	一级	办理续期
2	华海置业	珠房开证 肆 20200054	珠海市金湾区住房和城乡建设局	2020/4/3	2023/4/3	四级	办理续期
3	大连华藤	210284202 004265953 7	大连市住房和城乡建设局	2023/4/7	2026/4/6	二级	获发新证
4	中山华晟	粤房开证 字贰 1110215	广东省住房和城乡建设厅	2022/12/26	2025/12/26	二级	获发新证
5	中泰投资	粤房开证 字贰 0310221	广东省住房和城乡建设厅	2023/2/28	2026/2/28	二级	获发新证
6	佛山华枫	粤房开证 字贰 1310821	广东省住房和城乡建设厅	2022/12/18	2025/12/28	二级	获发新证
7	荣成华发	000020776	山东省住房和城乡建设厅	2022/9/5	2025/9/4	二级	获发新证
8	成都华锦联弘	510104D1 343413389 Z	四川省住房和城乡建设厅	2020/3/25	2023/3/25	暂定	无待开发项目及新项目的开发计划

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质	备注
9	天津金耀	津建房证 [2018]第 S2724号	天津市住房和 城乡建设 局委员会	2019/8/30	有效期延 长半年至 2023年2 月31日	四级	无待开 发项目 及新项 目的开 发计划
10	上海华璟 枫宸	沪房管 (金山) 第 0000475 号	上海市住房 和城乡建设 管理委员会	2019/9/16	有效期延 长半年至 2023年3 月16日	暂定	无待开 发项目 及新项 目的开 发计划
11	常熟铎顺 科技产业 园投资发 展有限公 司	苏州 KF16479	江苏省住房 和城乡建设 厅	2022/4/1	2025/3/31	二级	-
12	苏州华恒 商用置业 有限公司	苏州 KF16820	江苏省住房 和城乡建设 厅	2022/5/16	2025/5/15	二级	-
13	大连华禄 置业发展 有限公司	210284201 912165928 9	大连市住房 和城乡建设 局	2021/12/15	2024/12/14	二级	-
14	沈阳华耀 置业有限 公司	210130202 205056096 4	沈阳市城乡 建设局	2022/5/5	2025/5/4	二级	-
15	沈阳中东 港商业地 产开发有 限公司	210102202 205056096 1	沈阳市城乡 建设局	2022/5/5	2025/5/4	二级	-
16	武汉华发 长盛房地 产开发有 限公司	武房开 [2022]002 83号	武汉市住房 保障和房屋 管理局	2022/6/7	2025/6/7	二级	-
17	天津瑞辉 房地产开 发有限责 任公司	津滨海建 房证 [2019]第 BH2871 号	天津市滨海 新区行政审 批局	2022/6/10	2025/6/10	二级	-

序号	公司名称	证书编号	发证机关	发证时间	有效期至	资质	备注
18	江门华晟房地产开发有限公司	粤房开证字贰1210428	广东省住房和城乡建设厅	2023/2/6	2026/2/6	二级	-
19	龙景房地产(杭州)有限公司	浙开二0101-2020-2022-0300号	杭州市城乡建设委员会	2022/6/2	2025/6/2	二级	-
20	绍兴铎越置业有限公司	绍越房开字第11002号	绍兴市越城区住房和城乡建设局	2022/12/14	2023/05/18	暂定	-
21	杭州锦瑜置业有限公司	浙开二0101-2019-2022-0759号	杭州市城乡建设委员会	2022/8/9	2026/2/9	二级	-

就上表第 1 项，住房和城乡建设部房地产市场监管司于 2023 年 4 月 13 日出具《证明》，内容为：“华发股份是我部批准的一级资质房地产开发企业。目前，我司正在办理该企业申请一级资质延续的手续”。就上表第 2 项，该子公司目前也正在办理资质延续手续。就上表第 3-7 项，该子公司已完成资质延续手续并获发新证。就上表第 8-10 项，房地产开发资质证书有效期届满的重要子公司无待开发项目及新项目的开发计划，因此，未再向住房和城乡建设主管部门申请核定房地产开发企业资质、等级。就上表第 11-21 项，为本次新增 11 家重要子公司的房地产开发企业资质情况。除上述情况外，补充事项期间，发行人其余重要子公司的房地产开发企业资质未发生变化。

综上，信达律师认为，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人及其重要子公司的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

（二）根据发行人报告期内的年度报告、《审计报告》及发行人确认并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人目前在境外设立 56 家下属企业，境外下属企业主要经营的业务为物业出租、在境外销售公司的境内房产、

设计咨询管理、基金管理人、境外融资等。根据发行人的确认，公司境外所设立的上述企业均为依据当地法律设立存续的公司，其目前所经营的业务符合当地的相关法律规定。

（三）根据发行人提供的工商登记资料、报告期内的《审计报告》及发行人确认并经信达律师核查，发行人在补充事项期间的主营业务未发生过变更。

（四）根据发行人报告期内的年度报告、《审计报告》及发行人确认，报告期各期，发行人主营业务收入占比均为 95%左右，发行人的收入主要来自主营业务。据此，信达律师认为，发行人的主营业务突出。

（五）根据发行人报告期内的年度报告、《审计报告》、报告期内股东大会会议决议等文件资料及发行人确认，并经信达律师查验，报告期内发行人连续盈利，经营状况稳定，未出现需要终止的情形，公司内部治理机构和经营管理机制规范运作，合法拥有与经营有关的资产的所有权或者使用权。据此，信达律师认为，发行人在持续经营方面不存在法律障碍。

八、关联交易及同业竞争

（一）关联方

依据《公司法》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》《上市规则》等相关法律、法规和规范性文件的规定，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要关联方情况如下：

1、控股股东、实际控制人、持有发行人股份5%以上的股东

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人控股股东、实际控制人未发生变化；除控股股东华发集团外，发行人不存在其他直接持有公司股份超过 5%（含 5%）的股东。

2、发行人控股或参股的公司

根据年度报告、《审计报告》及发行人确认，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有 627 家控股并表子公司，均为发行人的关联方。此外，发行人参股公

司亦为发行人的关联方，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人的重要合营或联营公司如下：

序号	合营或联营公司名称	关联关系
1	珠海市建设安全科学研究院有限公司	合营
2	珠海华发数智技术有限公司	合营
3	珠海华发集团财务有限公司	联营
4	北京星泰通府置业有限公司	合营
5	天津瑞骏商业管理有限公司	联营
6	西安紫海置业有限公司	联营
7	西安紫涛置业有限公司	联营
8	西安紫铎置业有限公司	合营
9	南京裕晟置业有限公司	合营
10	南京荟合置业有限公司	合营
11	南京华铎房地产开发有限公司	合营
12	南京华崧房地产开发有限公司	合营
13	南京颐铎居置业有限公司	联营
14	南京铎隅装饰工程有限公司	合营
15	南京铎美装饰工程有限公司	合营
16	宁波招海置业有限公司	联营
17	杭州兆宜企业管理有限公司	合营
18	南通招通置业有限公司	联营
19	太仓商盛商务咨询有限公司	合营
20	上海信浦东岸置业有限公司	合营
21	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	联营
22	上海铎宝置业有限公司	合营
23	上海古铎房地产开发有限公司	联营
24	苏州市盛澜美科房地产有限公司	联营
25	苏州仁发投资有限公司	合营
26	太仓仁铎房地产开发有限公司	合营
27	广州广宏房地产开发有限公司	合营
28	广州市润晔置业有限公司	联营
29	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	联营
30	珠海市海灏实业投资有限公司	合营

序号	合营或联营公司名称	关联关系
31	广州华骁房地产开发有限公司	合营
32	惠州融拓置业有限公司	合营
33	惠州和汇置业有限公司	合营
34	广州华发时代实业有限公司	合营
35	深圳市润招房地产有限公司	合营
36	深圳融华置地投资有限公司	联营
37	长沙雍景房地产有限公司	联营
38	长沙懿德房地产有限公司	联营
39	湖南梦想滨水湾置业有限公司	合营
40	中山市华希城市更新有限公司	合营
41	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	联营
42	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	联营
43	武汉中央商务区投资开发有限公司	合营
44	湖北联辰房地产开发有限公司	联营
45	湖北疏港投资有限公司	合营
46	鄂州滨湖地产有限责任公司	合营
47	武汉华发中城荟商业管理有限公司	合营
48	珠海华发文化产业投资控股有限公司	联营
49	珠海华方物业运营管理有限公司	合营
50	珠海华邻生活服务有限公司	联营
51	珠海华发银坑房产开发有限公司	合营
52	珠海华发婆石房产开发有限公司	合营
53	珠海华发桂园房产开发有限公司	合营
54	珠海华发广昌房产开发有限公司	合营
55	珠海正汉置业有限公司	合营
56	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	合营
57	珠海华发新城置业有限公司	合营
58	珠海琴发投资有限公司	合营
59	珠海华发五福房产开发有限公司	合营
60	珠海华发凤凰房产开发有限公司	合营
61	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	合营
62	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	合营

序号	合营或联营公司名称	关联关系
63	珠海市碧湖房地产开发有限公司	合营
64	珠海华发月堂房产开发有限公司	合营
65	珠海华发坭湾房产开发有限公司	合营
66	珠海雍景华越房地产有限公司	合营
67	珠海景华房地产有限公司	合营
68	富安商务有限公司	合营
69	珠海市恒华教育投资有限公司	合营
70	Infinity Investment Holding Group	联营
71	HUA AO SPORTS GROUP CO LTD	合营
72	DREAMY CITY LTD	联营
73	珠海华发弘业房地产开发有限公司	合营
74	太仓华仁房地产开发有限公司	合营
75	苏州禾发房地产开发有限公司	合营
76	杭州璟慧商贸有限责任公司	合营
77	南京铂隅房地产开发有限公司	合营
78	苏州新铂恒建设发展有限公司	合营
79	广东华发中新科技投资控股有限公司	联营
80	YANLORD ECO ISLAND INVESTMENTS PTE.LTD	联营
81	成都华锦铭弘实业有限公司	联营

3、控股股东控制的其他企业

发行人控股股东直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的企业为发行人的关联方。截至2022年12月31日，发行人控股股东直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的主要企业情况如下：

序号	关联方	主营业务	关联关系
1	华发综合发展	服务业	本公司股东且受同一母公司控制，持股 2.31%
2	珠海华发文教旅游产业发展有限公司	服务业	受同一母公司控制
3	珠海华发投资控股集团有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
4	香港华发投资控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
5	珠海华发集团财务有限公司	金融业	受同一母公司控制

序号	关联方	主营业务	关联关系
6	珠海华发创新投资控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
7	珠海华发科技产业集团有限公司	投资管理	受同一母公司控制
8	珠海城市建设集团有限公司	物业租赁、代建业务	受同一母公司控制
9	珠海市纺织工业集团公司	物业租赁、代建业务	受同一母公司控制
10	珠海市安居集团有限公司	保障房/人才住房的开发建设及管理	受同一母公司控制
11	珠海华发集团科技研究院有限公司	服务业	受同一母公司控制
12	珠海华发控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
13	珠海华发产业新空间控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制

另外，上述企业的控股下属子公司亦为发行人的关联方。

4、关联自然人

（1）发行人的董事、监事及高级管理人员

截至 2022 年 12 月 31 日，公司的董事、监事、高级管理人员具体情况如下：

序号	姓名	职务	任职起止日期
1	李光宁	董事局主席	2021.5.17-2024.5.16
2	陈茵	董事局副局长、总裁	2021.5.17-2024.5.16
3	郭凌勇	董事局副局长、执行副总裁	2021.5.17-2024.5.16
4	汤建军	董事局副局长	2021.5.17-2024.5.16
5	谢伟	董事	2021.5.17-2024.5.16
6	俞卫国	董事、常务执行副总裁	2021.5.17-2024.5.16
7	郭瑾	董事	2021.5.17-2024.5.16
8	许继莉	董事	2021.5.17-2024.5.16
9	张延	董事、执行副总裁	2021.5.17-2024.5.16
10	张学兵	独立董事	2021.5.17-2024.5.16
11	王跃堂	独立董事	2021.5.17-2024.5.16
12	丁煌	独立董事	2021.5.17-2024.5.16
13	高子程	独立董事	2021.5.17-2024.5.16
14	谢刚	独立董事	2021.5.17-2024.5.16
15	张驰	执行副总裁	2021.5.18-2024.5.16
16	刘颖喆	执行副总裁	2021.5.18-2024.5.16
17	戴戈纓	执行副总裁	2021.5.18-2024.5.16

18	向 宇	执行副总裁	2022.9.20-2024.5.16
19	侯贵明	董事局秘书	2021.5.18-2024.5.16
20	罗 彬	财务总监	2021.5.18-2024.5.16
21	李伟杰	监事长	2022.12.12-2024.5.16
22	仝鑫鑫	监事	2021.4.9-2024.5.16
23	陈振环	监事	2021.5.17-2024.5.16

另外，公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员也属于公司报告期内的关联方。

（2）发行人控股股东的董事、监事及高级管理人员

截至 2022 年 12 月 31 日，公司控股股东董事、监事、高级管理人员情况如下：

序号	姓名	在控股股东处所任职务
1	李光宁	董事、总经理
2	叶玉宏	董事
3	谢伟	董事、常务副总经理
4	郭瑾	董事
5	陈艺	董事
6	李伟杰	董事、财务总监
7	邹超勇	董事
8	吴生保	董事
9	裴书华	董事
10	范燕鸿	职工监事
11	姜虹	职工监事
12	包晟易	监事
13	杨霏	职工监事
14	谢辉	董事会秘书

5、其他关联法人

截至 2022 年 12 月 31 日，公司现任董事、监事及高级管理人员在发行人合并报表范围外担任董事、高级管理人员的其他单位为公司关联方，具体情况

（不含非营利社会组织）如下：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
李光宁	华发集团	党委副书记、董事、总经理	是
	珠海华金资本股份有限公司	董事	是
	珠海光库科技股份有限公司	董事	是
	华灿光电股份有限公司	董事	是
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事	是
	香港华发投资控股有限公司	副董事长	是
	高景太阳能股份有限公司	董事	是
	珠海华发产业新空间控股有限公司	执行董事	是
	华发物业服务集团有限公司	执行董事	是
郭凌勇	华发综合发展	董事长	是
	珠海华发城市运营投资控股有限公司	董事长	是
	珠海城市建设集团有限公司	董事长	是
谢伟	华发集团	董事、常务副总经理	是
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事长、总裁	是
	横琴华通金融租赁有限公司	董事长	是
	横琴人寿保险有限公司	董事	是
	珠海铎创投资管理有限公司	董事	是
	华发物业服务集团有限公司	执行董事	是
	珠海华发集团财务有限公司	董事	是
	珠海华发产业新空间控股有限公司	总经理	是
	华金金融(国际)控股有限公司	董事	是
	香港华发投资控股有限公司	董事	是
	和辉集团有限公司	董事	是
	成发企业有限公司	董事	是
俞卫国	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	董事	是
郭瑾	华发集团	董事	是
	珠海华金资本股份有限公司	董事长	是
	珠海发展投资基金管理有限公司	董事长	是
	珠海华发科技产业集团有限公司	董事长、总裁	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事	是
	珠海光库科技股份有限公司	董事长	是
	华灿光电股份有限公司	董事长	是
	新方正控股发展有限责任公司	董事	是
	华金证券股份有限公司	董事	是
	华金大道投资有限公司	董事	是
	云南蓝晶科技有限公司	董事	是
	珠海华实普罗私募基金管理有限责任公司	董事长	是
	珠海华冠科技股份有限公司	董事	是
	深圳华金领旭股权投资基金管理有限公司	董事长	是
	珠海华发产业新空间控股有限公司	副总经理	是
许继莉	华发集团	首席资金官	是
	华发综合发展	董事、总经理	是
	珠海华发集团财务有限公司	董事长	是
	珠海华发商贸控股有限公司	董事长	是
	珠海华发投资控股集团有限公司	董事、常务副总裁	是
	北京迪信通商贸股份有限公司	董事长、总裁	是
	珠海华润银行股份有限公司	董事	是
	珠海铎创投资管理有限公司	董事	是
	珠海华发新科技投资控股有限公司 (现已更名为珠海华发数智技术有限公司)	董事(已于2023年1月 离任)	是
	珠海华建联合投资控股有限公司	董事长、总经理	是
珠海华发产业新空间控股有限公司	副总经理		
张延	珠海市建设安全科学研究院有限公司	董事长	是
	珠海市华实中天混凝土有限公司	董事长	是
	深圳市维业装饰集团股份有限公司	董事	是
	建泰建设有限公司	董事	是
	景龙建设	董事	是
张学兵	北京市中伦律师事务所	主任	是

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任职单位是否关联方
谢刚	北京国枫律师事务所	执行合伙人	是
李伟杰	华发集团	董事、财务总监（2022年10月起）	是
	珠海科技创业投资有限公司	董事	是
	珠海创业投资引导基金有限公司	董事	是
	珠海九洲控股集团有限公司	董事	是
	珠海华金资本股份有限公司	监事长（2023年1月起）	是
张驰	珠海世达不动产顾问有限公司	董事	是
刘颖喆	武汉华怡城房地产开发有限公司	执行董事	是
	武汉华启房地产开发有限公司	执行董事	是
	武汉华中投地产开发有限公司	执行董事	是

注：根据公司说明，截至2022年12月31日，刘颖喆仍任太仓华恒房地产开发有限公司董事长，该公司于2023年2月14日注销。

除上述情况外，发行人董事、监事、高级管理人员或其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的，或者前述人员担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织为发行人的关联方。控股股东的董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的，或者前述人员担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织为发行人的关联方。报告期内曾经与发行人存在关联关系的自然人、法人或其他组织为发行人报告期内相应时点的关联方。

（二）关联交易

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2023]000492号”《审计报告》、发行人提供的2022年度关联交易相关协议并经信达律师核查，2022年度发行人的主要关联交易情况如下：

1、经常性关联交易

（1）销售商品或提供劳务的关联交易

2022 年度，发行人向关联方销售商品或提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度
华发集团及下属公司	设计、广告服务	1,696.76
华发集团及下属公司	销售商品、提供劳务	2,309.62
华发集团及下属公司	其他	5,167.51
合营联营企业	设计、广告服务	9,080.09
合营联营企业	服务费	-
合营联营企业	销售商品、提供劳务	19,002.59
合营联营企业	销售代理及服务	5,933.64
合营联营企业	其他	7.49
合计		43,197.70

(2) 采购商品或接受劳务的关联交易

2022 年度，发行人向关联方采购商品或接受劳务的情况具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度
华发集团及下属公司	购买商品、接受劳务	446,248.61
华发集团及下属公司	广告费	15,878.45
华发集团及下属公司	物业管理费	33,367.27
华发集团及下属公司	债券承销费	1,404.13
华发集团及下属公司	其他	2,713.44
华发集团及下属公司	服务费	1,726.48
合营联营企业	购买商品、接受劳务	-
合营联营企业	商业顾问服务费	374.11
合营联营企业	其他服务费	134.56
合计		501,847.06

(3) 关联租赁情况

① 出租资产给关联方

2022 年度，华发股份及下属子公司出租房屋给关联方，并收取房屋租赁费，构成关联交易的具体情况如下：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度
-------	--------	---------

华发集团及下属公司	房屋建筑物	1,946.21
华发集团及下属公司	其他	37.41
合营联营企业	房屋建筑物	61.09
合计	-	2,044.71

②向关联方承租资产

2022 年度，发行人及其下属公司向关联方承租资产，并向关联方支付房屋租赁费，构成关联交易的具体情况如下：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度
华发集团及下属公司	房屋建筑物	2,675.61
华发集团及下属公司	场地租赁及其他	298.22
合营联营企业	房屋建筑物	626.03
合计		3,599.87

上述销售商品或提供劳务、采购商品或接受劳务、关联租赁均属于发行人的日常关联交易。就上述日常关联交易，发行人已经根据《上市规则》《公司章程》《关联交易管理制度》等规定履行了以下审议程序：

2022 年 4 月 8 日，发行人召开第十届董事局第十四次会议，审议通过了《关于确认公司 2021 年度日常关联交易执行情况及预计 2022 年度日常关联交易的议案》，公司对 2022 年度可能与控股股东华发集团（包括其全资、控股子公司）发生的日常关联交易进行了预计，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延对上述议案回避了表决，公司独立董事发表了事前认可意见和同意的独立意见。2022 年 4 月 29 日，发行人召开 2021 年年度股东大会，审议通过《关于确认公司 2021 年度日常关联交易执行情况及预计 2022 年度日常关联交易的议案》，关联方华发集团、华发综合发展、华金证券—珠海华发综合发展有限公司—华金证券融汇 314 号单一资产管理计划回避表决。

（4）关联金融服务

①华发财务公司存款情况

2022 年度，发行人及下属公司在华发财务公司存款并收取利息的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末
存款余额	1,900,812.33
项目	2022 年度
利息收入	13,784.80

②华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款情况

2022 年度，发行人及其子公司在华发财务公司借款并支付利息的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末
贷款余额	492,280.00
项目	2022 年度
利息支出	26,255.47

上述存款、贷款均系华发财务公司基于与发行人签署的《金融服务协议》提供的存贷款服务，上述协议首次经发行人第九届董事局第四次会议、2017 年第一次临时股东大会审议通过并签署，后经第九届董事局第二十七次会议、2018 年第二次临时股东大会审议通过并进行修订，经第九届董事局第七十二次会议、2020 年第四次临时股东大会审议通过并进行了续签，又经第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会审议通过并进行了修订，目前持续有效。根据《金融服务协议》约定，华发财务公司向发行人及其子公司发放贷款的利率，由双方协商确定，但应不高于商业银行同期同档次执行的贷款利率。

③其他融资情况

2022 年度，发行人向其他关联方融资的具体情况如下：

单位：万元

关联方	性质	2022 年末
香港华发投资控股有限公司	借款（人民币）	50,000.00
	借款（美元）	43,000.00
横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	34,428.57
华金国际商业保理（珠海）有限公司	保理融资	221,000.00
华金资产管理（深圳）有限公司	融资	315,000.00
珠海华发投资控股集团有限公司	融资	-

关联方	性质	2022 年末
珠海华润银行股份有限公司	借款	39,950.00
珠海农村商业银行股份有限公司	借款	69,200.00
GUANG YU GLOBAL FUND LP	借款（美元）	19,781.04
珠海产权交易中心有限责任公司	借款	13,900.00
珠海华发供应链金融服务有限公司	借款	10,500.00
珠海华金小额贷款有限公司	借款	6,500.00
珠海华金融资担保有限公司	借款	6,000.00
横琴国际知识产权交易中心有限公司	借款	5,000.00
珠海华金普惠金融控股有限公司	借款	4,000.00
上海华发盈期实业有限公司	借款	3,000.00
珠海华发拍卖有限公司	借款	1,100.00
天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司	借款	1,000.00
人民币借款期末余额小计		780,578.57
美元借款期末余额小计		62,781.04

上述融资事项中取得的内部决议批准情况如下：

a. 发行人向香港华发投资控股有限公司融资事宜，由第九届董事局第三十六次会议、2018 年第八次临时股东大会、第九届董事局第七十二次会议、2020 年第四次临时股东大会、第十届董事局第三次会议、2021 年第五次临时股东大会等会议审议通过。

b. 发行人向横琴华通金融租赁有限公司融资事宜，由第九届董事局第四十八次会议、2019 年第二次临时股东大会、第十届董事局第十二次会议、2022 年第一次临时股东大会通过。

c. 发行人向华金国际商业保理（珠海）有限公司融资事宜，由第九届董事局第六十五次会议、第九届董事局第七十五次会议、第九届董事局第八十三次会议、2020 年第九次临时股东大会、第九届董事局第八十五次会议、第九届董事局第八十八次会议、第十届董事局第二次会议、2021 年第四次临时股东大会、第十届董事局第三次会议、2021 年第五次临时股东大会、第十届董事局第七次会议、第十届董事局第十一次会议、第十届董事局第十二次会议、2022 年第一次临时股东大会、第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会等会议审议通过。

d. 发行人向华金资产管理（深圳）有限公司融资事宜，由第九届董事局第五十五次会议、2019年第六次临时股东大会、第九届董事局第七十七次会议、2020年第七次临时股东大会第十届董事局第十四次会议、2021年年度股东大会等会议审议通过。

e. 发行人向珠海华发投资控股集团有限公司融资事项，由第十届董事局第三次会议、2020年第七次临时股东大会等会议审议通过。

f. 发行人向珠海华润银行股份有限公司、珠海农村商业银行股份有限公司融资事项，由第九届董事局第六十八次会议、2020年第二次临时股东大会、第九届董事局第八十六次会议、2021年第一次临时股东大会、第十届董事局第十四次会议、2021年年度股东大会等会议审议通过。

g. 发行人向 GUANG YU GLOBAL FUND LP 融资事项，由第九届董事局第四十二次会议及 2018 年第十次临时股东大会等会议审议通过。

h. 发行人向珠海产权交易中心有限责任公司、珠海华发供应链金融服务有限公司、珠海华金小额贷款有限公司、珠海华金融资担保有限公司、横琴国际知识产权交易中心有限公司、珠海华金普惠金融控股有限公司、上海华发盈期实业有限公司、珠海华发拍卖有限公司、天津华金瑞盈股权投资基金管理有限公司融资事项，由第十届董事局第十七次会议审议通过。

（5）商标许可使用

根据发行人提供的商标许可资料和确认，为支持发行人业务发展及满足《证券法》等法律法规对上市公司业务独立性的要求，2001年7月和2002年12月，华发集团将原持有的注册号为747207号、747208号、747209号商标无偿转让给发行人。转让时约定，发行人许可华发集团（包括其全资子公司、控股公司）在原有范围内继续使用该商标。截至2022年末，上述许可使用仍处于持续状态。

（6）关键管理人员报酬

2022年度，发行人董事、监事、高级管理人员从发行人领取薪酬情况具体如下：

单位：万元

项目	2022年度
----	--------

交易金额	6,453.00
------	----------

上述薪酬发放的主要依据为发行人制定的《董事、监事及高级管理人员薪酬管理办法》，该管理办法经第九届董事局第八十次会议、2020年第八次临时股东大会审议通过。

2、偶发性关联交易

（1）关联担保

①公司作为担保方

截至2022年末，发行人作为担保方履行的对外担保情况如下：

单位：万元

项目	2022年末
担保余额	1,277,510.64

截至2022年末，发行人正在履行的对外担保情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	担保余额	与发行人关系
1	广州华骁房地产开发有限公司	246,000.00	合营企业
2	珠海琴发实业有限公司	242,851.49	合营企业之子公司
3	珠海正汉置业有限公司	160,181.78	合营企业
4	武汉中央商务区投资开发有限公司	110,400.00	合营企业
5	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	85,000.00	合营企业之子公司
6	珠海华发新城置业有限公司	68,338.95	合营企业
7	上海古锋房地产开发有限公司	45,717.00	联营企业
8	西安紫晟置业有限公司	40,488.00	联营企业之子公司
9	南京华崧房地产开发有限公司	40,000.00	合营企业
10	武汉华怡城房地产开发有限公司	36,720.00	联营企业
11	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	26,483.83	合营企业
12	长沙懿德房地产有限公司	25,840.68	联营企业
13	武汉华中投地产开发有限公司	22,950.00	合营企业之子公司
14	广州海灏科技产业营运有限公司	22,069.73	合营企业之子公司
15	西安紫海置业有限公司	19,100.00	联营企业
16	珠海景华房地产有限公司	18,584.83	合营企业

序号	公司名称	担保余额	与发行人关系
17	上海信浦东岸置业有限公司	15,315.58	合营企业
18	珠海雍景华越房地产有限公司	14,230.79	合营企业
19	广州市增城区越华房地产开发有限公司	9,339.64	合营企业之子公司
20	广州市润晔置业有限公司	6,618.23	联营企业
21	长沙雍景房地产有限公司	6,616.13	联营企业
22	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	6,043.00	联营企业
23	武汉华启房地产开发有限公司	3,570.00	联营企业
24	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	1,949.43	联营企业
25	珠海市碧湖房地产开发有限公司	1,628.55	合营企业
26	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	1,473.00	联营企业
-	总计	1,277,510.64	-

2022 年度的担保计划、担保议案由第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会等会议审议通过。2022 年度发行人在股东大会授权的范围内对关联公司进行担保，各期担保余额未超过担保额度。

②公司作为被担保方

为支持发行人为开展业务进行融资及其他业务拓展，华发集团等关联方为发行人及其子公司提供担保，构成关联交易。截至 2022 年末，发行人作为被担保方履行的担保情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末
被担保余额	1,227,181.25

发行人接受上述关联担保事宜已经第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会等会议审议通过。

（2）关联方资金往来

①向关联方提供财务资助

截至 2022 年末，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向合营、联营企业提供财务资助情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末
----	---------

提供资金余额	1,177,515.50
--------	--------------

注：上述期末余额含向 Yanlord Eco Island Investments Pte.Ltd.（仁恒生态岛投资有限公司）提供资金 6,000 万美元，按照各期末汇率折算。

截至 2022 年末，发行人向合营、联营企业提供财务资助情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	余额	与发行人关系
1	武汉中央商务区投资开发有限公司	182,423.54	合营企业
2	珠海市香洲区碧珠碧桂园房地产开发有限公司	163,333.32	合营企业
3	北京中冶名盈房地产开发有限公司	128,790.00	合营企业
4	珠海市碧湖房地产开发有限公司	120,683.39	合营企业
5	珠海琴发投资有限公司	114,974.79	合营企业
6	广州华晓房地产开发有限公司	111,543.30	合营企业
7	南京华铎房地产开发有限公司	64,972.33	合营企业
8	Yanlord Eco Island Investments Pte. Ltd. (仁恒生态岛投资有限公司)	41,787.62	联营企业
9	南京颐铎居置业有限公司	31,499.67	联营企业
10	北京星泰通府置业有限公司	30,880.22	合营企业
11	广州市润晔置业有限公司	25,377.32	联营企业
12	广州海灏科技产业营运有限公司	22,942.64	合营企业之子公司
13	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	22,634.95	联营企业之子公司
14	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	22,433.00	联营企业
15	珠海市海灏实业投资有限公司	18,620.00	合营企业
16	湖北联辰房地产开发有限公司	16,745.00	联营企业
17	珠海景华房地产有限公司	11,879.63	合营企业
18	广州市增城区越华房地产开发有限公司	8,065.57	合营企业之子公司
19	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	7,356.30	联营企业
20	惠州融拓置业有限公司	6,250.00	合营企业
21	苏州新铎恒建设发展有限公司	4,539.89	合营企业
22	上海信浦东岸置业有限公司	4,500.00	合营企业
23	珠海市恒华教育投资有限公司	4,056.00	合营企业
24	成都华锦铭弘实业有限公司	3,551.37	联营企业
25	西安紫晟置业有限公司	3,039.99	联营企业之子公司
26	珠海华发广昌房产开发有限公司	2,881.50	合营企业

序号	公司名称	余额	与发行人关系
27	深圳融华置地投资有限公司	1,123.57	联营企业
28	鄂州滨湖地产有限责任公司	600.00	合营企业
29	湖北疏港投资有限公司	30.00	合营企业
30	太仓仁发房地产开发有限公司	0.59	合营企业
-	总计	1,177,515.50	-

②接受关联方财务资助

截至 2022 年末，发行人依据项目合作开发协议，按照各项目的资金情况，从合营、联营企业取得项目盈余资金的具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末
取得资金余额	1,235,935.91

截至 2022 年末，发行人从合营、联营企业取得项目盈余资金余额明细情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	余额	与发行人关系
1	上海古锋房地产开发有限公司	152,777.10	联营企业
2	杭州兆越房地产有限公司	131,204.17	合营企业之子公司
3	太仓仁铎房地产开发有限公司	129,850.00	合营企业
4	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	112,200.00	合营企业之子公司
5	南通招通置业有限公司	95,802.04	联营企业
6	武汉中央商务区投资开发有限公司	80,700.72	合营企业
7	长沙懿德房地产有限公司	74,931.57	联营企业
8	珠海正汉置业有限公司	73,461.38	合营企业
9	深圳市润招房地产有限公司	52,020.00	合营企业
10	上海招盛房地产开发有限公司	51,842.00	合营企业之子公司
11	宁波招海置业有限公司	43,000.00	联营企业
12	上海乔浦房地产开发有限公司	36,284.42	合营企业之子公司
13	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	33,398.46	联营企业
14	南京裕晟置业有限公司	30,000.00	合营企业
15	西安紫海置业有限公司	29,000.00	联营企业
16	南京华崧房地产开发有限公司	26,367.95	合营企业

序号	公司名称	余额	与发行人关系
17	南京荟合置业有限公司	12,670.90	合营企业
18	苏州市盛澜美科房地产有限公司	12,000.00	联营企业
19	南京仁恒江岛置业有限公司	12,000.00	联营企业之子公司
20	天津瑞骏房地产开发有限责任公司	8,168.30	联营企业之子公司
21	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	5,505.00	合营企业
22	珠海华发新城置业有限公司	5,500.00	合营企业
23	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	4,117.74	合营企业
24	西安紫涛置业有限公司	3,985.07	联营企业
25	广州华骐房地产开发有限公司	3,960.00	合营企业
26	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	3,474.53	联营企业
27	珠海雍景华越房地产有限公司	3,208.30	合营企业
28	上海铎曦房地产开发有限公司	2,400.00	合营企业之子公司
29	南京铎美装饰工程有限公司	2,040.00	合营企业
30	深圳融祺投资发展有限公司	1,500.00	合营企业
31	湖北联辰房地产开发有限公司	1,481.55	联营企业
32	太仓商盛商务咨询有限公司	574.72	合营企业
33	珠海华发凤凰房产开发有限公司	510.00	合营企业
-	总计	1,235,935.91	-

经核查，上述 2022 年关联方资金拆借事项，由发行人第十届董事局第十四次会议、2021 年年度股东大会审议通过。

（3）关联托管

为避免潜在同业竞争，华发集团及其子公司将存在潜在同业竞争的房地产开发项目委托至发行人或其下属子公司进行经营管理，2022 年度发行人向华发集团或其子公司收取托管费用的主要情况如下：

单位：万元

序号	委托方/出包方	受托方/承包方	资产类型	起始日	终止日	定价依据	2022 年度
1	珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 1	1,844.82

序号	委托方/出包方	受托方/承包方	资产类型	起始日	终止日	定价依据	2022 年度
2	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/9/19	项目物业销售完毕并完成结算	注 2	20,206.84
3	珠海华勤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2019/12/12	项目物业销售完毕或竣工验收, 并完成结算	注 3	2,247.29
4	广东富源实业集团有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/1/23	项目物业销售完毕或竣工验收, 并完成结算	注 4	1,341.77
5	珠海华瓴建设工程有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/8/21	至项目竣工验收、结算完成及项目集中交付期届满后半年为止	注 5	1,466.97
6	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2020/8/18	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算, 并支付完所有工程全流程管理费为止	注 6	36,346.99
7	珠海华发华毓投资建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/12/5	至项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕及完成结算, 并支付完所有工程全流程管理费和营销管理费为止	注 7	1,704.21
8	珠海华隆投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2022/1/24	项目物业销售完毕并完成结算	注 8	94.34
合计	-	-	-	-	-	-	65,253.23

注 1: 按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费; 按实际销售回款金额收取住宅部分 2-2.5% 的营销管理费、非住宅部分 2-2.5% 的工程顾问及营销管理费。

注 2：按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5% 的工程全流程管理费、2-2.5% 的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2-2.5% 的工程顾问及营销管理费；营销涉及的第三方费用收费标准为所负责销售的物业实际销售回款金额的 0.8%（销售物业不含车位销售部分），且总额不超过人民币 3,800 万元。

注 3：按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5% 的工程全流程管理费、2-2.5% 的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2-2.5% 的工程顾问及营销管理费。

注 4：按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取 2.5% 的工程全流程管理费、2-2.5% 的营销管理费。

注 5：商标使用费为受托销售物业实际销售回款金额的 0.5%；工程全流程管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5% 与不销售物业实际开发成本的 8% 之和；营销管理费为受托销售物业实际销售回款金额的 2.5%。

注 6：按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按实际销售回款金额收取住宅地块 2.5% 的工程全流程管理费、2.5% 的营销管理费；按实际销售回款金额收取公建地块 2.5% 的工程顾问及营销管理费；如被委托方进行货量区装修的，需额外支付货量区装修管理费，收费标准为货量区装修工程结算建安成本的 8%。

注 7：按项目销售物业实际销售回款金额收取 0.4% 的商标使用费；按项目销售物业实际建设总投资的 6% 收取工程全流程管理费、按项目销售物业实际销售回款金额的 2.0% 收取营销管理费。

注 8：按实际销售回款金额收取 0.5% 的商标使用费；按物业实际销售回款金额收取 2% 的工程顾问费、2% 的营销管理费；营销涉及第三方费用，最多不超过物业实际销售回款的 1.1%。

就 2022 年新增关联托管事项，已由发行人第十届董事局第二十次会议、2022 年第四次临时股东大会审议通过。

（4）关联方资产转让、债务重组情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022 年度
珠海华发望海楼酒店有限公司	收购股权	34.76
香港华发投资控股有限公司	收购股权	43,734.97
合计	-	43,769.73

其中，香港华发投资控股有限公司收购股权事宜通过了以下决议程序：经公司 2022 年 11 月 25 日召开的第十届董事局第二十二次会议审议通过，公司全资香港子公司光杰投资有限公司以协议受让方式，收购关联方香港华发投资控股有限公司持有的铎金投资有限公司 100% 股权，交易对价为人民币 43,734.97 万元。

（5）向子公司增资

经公司第十届董事局第十三次会议审议通过，发行人向控股子公司海川地产进行增资，增资 54,412.1629 万元；其中认缴新增注册资本 903.61 万元。增资后海川地产的注册资本为人民币 100,903.61 万元，上述增资均以现金方式进行。就相应的董事局会议议案，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避了表决，公司独立董事发表了事前认可意见和同意的独立意见。

3、综上所述，信达律师认为，上述2022年度关联交易合法有效，已履行相应的内部决策程序；符合《上市规则》的要求。

（三）同业竞争

根据发行人控股股东华发集团出具的说明、发行人确认并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人与发行人控股股东华发集团之间不存在实质性同业竞争。发行人控股股东华发集团作出的关于避免同业竞争的承诺内容合法、有效，且本次发行募投项目不存在新增同业竞争的情况。

九、发行人的主要财产

（一）发行人拥有的主要财产变化情况

根据发行人提供的相关资料、发行人确认，补充事项期间，发行人重要子公司中山华晟、华郡房产存在新增房屋所有权或新取得不动产权证，具体情况如下表所示：

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (m ²)	他项权利
1	中山华晟	粤（2021）中山市不动产权第 0345737 号	中山市三乡镇白石村文华西路 222 号华发观山水花园 2 栋	3,979.96	无
2	华郡房产	粤（2022）珠海市不动产权第 0226940 号	珠海市斗门区井岸镇水郡二路 1 号 212 栋 01 房（会所）	2,691.94	无

注：上述中山华晟房产于 2022 年 9 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日期间由存货转为固定资产，因此目前属于中山华晟自有房产。

除前述外，补充事项期间，发行人及其重要子公司所拥有的主要土地使用权、主要房屋所有权、与主营业务经营相关的主要商标未发生变化。

根据年度报告、《审计报告》及发行人确认，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有 627 家控股并表子公司、81 家重要合营或联营公司。

（二）经信达律师对上述财产的权属凭证、证明材料的查验，并经发行人确认，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其重要子公司对上述境内主要财产具有合法的所有权或使用权。

十、发行人的重大债权债务

（一）重大合同

1、采购合同

根据发行人提供的相关资料及确认并经信达律师核查，补充事项期间，发行人及其子公司新增的将要履行、正在履行的金额在 70,000.00 万元以上的项目施工合同如下：

序号	供应商名称	采购产品内容	合同名称	签订日期
1	中如建设集团有限公司	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块住宅项目总承包工程	《建设工程施工合同》	2022.11.19

2、销售合同

报告期内，发行人及其子公司的主要销售合同为商品房买卖合同，经核查，发行人及其子公司商品房买卖合同主要根据各地商品房销售主管部门的示范文本拟定。

3、融资合同及担保合同

根据发行人提供的相关资料及确认并经信达律师核查，补充事项期间，发行人及其子公司新增的将要履行、正在履行的金额在 150,000.00 万元以上的借款合同如下：

序号	借款人	合同名称	借款金额 (万元)	借款合同 编号	借款期限	担保方式
----	-----	------	--------------	------------	------	------

序号	借款人	合同名称	借款金额 (万元)	借款合同 编号	借款期限	担保方式
1	珠海市海润房地产开发有限公司	《固定资产贷款合同》	260,000.00 (截至2022.12.31已发放171,500.00)	A07220102025	2022.12.08-2026.12.08	①华发股份提供不超过107,250万元主债权本金的最高额保证担保； ②华发集团提供不超过152,750万元主债权本金的最高额保证担保； ③珠海市海润房地产开发有限公司提供“粤（2016）珠海市不动产权第006288号”土地使用权抵押担保。
2	广州华骁房地产开发有限公司	《人民币24.6亿元银团贷款合同》	246,000.00	兴银粤借字（东山）第202211180001号	2022.11.12-2027.11.10	①华发股份提供连带责任保证担保； ②湛江承冻贸易有限公司将其持有广州华骁房地产开发有限公司的340万元注册资本提供质押担保； ③广州华荟房地产开发有限公司将其持有广州华骁房地产开发有限公司的660万元注册资本提供质押担保； ④广州华骁房地产开发有限公司将其持有惠州大亚湾康成房地产开发有限公司的6,090.909万元注册资本提供质押担保；

4、其他重大合同

经信达律师核查，除前述外，补充事项期间，发行人及其子公司不存在需要补充披露的其他新增将要履行、正在履行的其他重大合同情况。

综上，根据发行人确认并经信达律师核查，发行人及其子公司新增的上述重大合同内容和形式均合法有效，在合同当事人均严格履行合同约定的前提下不存在重大风险。

（二）发行人的侵权之债

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2023]000492号”《审计报告》、发行人及其重要子公司主管政府部门出具的证明、发行人

确认，并经信达律师查验，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及其重要子公司不存在基于环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的影响发行人持续经营的重大侵权之债。

（三）发行人与关联方的重大债权债务

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2023]000492 号”《审计报告》、发行人及其子公司征信报告、发行人确认，并经信达律师查验，截至 2022 年 12 月 31 日，除已在《补充法律意见书（一）》“八、关联交易及同业竞争”之“（二）关联交易”部分所述交易外，发行人及其重要子公司与发行人的关联方之间不存在其他重大债权债务关系。

（四）发行人金额较大的其他应收、其他应付款

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2023]000492 号”《审计报告》、发行人确认，并经信达律师核查，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 1,554,916,054.35 元，主要为代业主垫付的维修基金、保证金、押金及备用金等；发行人其他应付款账面价值为 22,987,224,662.44 元，主要系发行人子公司少数股东往来款和根据会计准则计提尚未支付的土地增值税（已结转收入但未完成清算的项目，按权责发生制计提尚未支付的土地增值税准备金）。

经信达律师查验，并经发行人确认，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人金额较大的其他应收、其他应付款系因正常的生产经营活动发生，合法、有效。

十一、发行人的重大资产变化及收购兼并

（一）根据发行人确认并经信达律师查验，补充事项期间，发行人不存在合并、分立、增加或减少注册资本、构成重大资产重组的资产收购或出售行为。

十二、发行人公司章程的制定与修改

经信达律师查验，补充事项期间，发行人未修订公司章程。

十三、发行人股东大会、董事局、监事会议事规则及规范运作

（一）根据发行人确认并经信达律师核查，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人具有健全的组织机构。

（二）根据发行人确认并经信达律师核查，补充事项期间，发行人的股东大会、董事局、监事会议事规则未发生变化，均规范运作。

（三）根据发行人提供的补充事项期间相关会议文件并经信达律师查验，发行人补充事项期间内历次股东大会、董事局、监事会的召集、召开和决议合法、合规、真实、有效。

（四）根据发行人提供的补充事项期间股东大会会议决议、董事局会议决议等相关会议文件，并经信达律师查验，发行人补充事项期间内股东大会及董事局历次授权或重大决策等行为均履行了《公司法》等法律法规和发行人《公司章程》、公司治理制度所规定的程序，该等授权或重大决策行为合法、合规、真实、有效。

十四、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

（一）发行人的董事、监事和高级管理人员及其任职资格

经信达律师查验，2022年12月12日，发行人于2022年12月12日召开2022年第五次临时股东大会审议通过了《关于补选李伟杰先生为公司非职工代表监事的议案》，周优芬女士因工作原因辞去公司监事长及监事职务，选举李伟杰先生为公司第十届监事会非职工代表监事，任期自股东大会审议通过之日起至第十届监事会届满之日止。发行人于2022年12月19日召开第十届监事会第十二次会议，一致审议通过了《关于选举公司监事长的议案》，选举了李伟杰为公司的监事长。除此之外，补充事项期间，发行人的董事、监事、高级管理人员未发生变化。

根据发行人董事、监事和高级管理人员的调查表并经信达律师在中国证监会、证券交易所等网站进行检索，截至2022年12月31日，发行人现任董事、

监事和高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定不得担任董事、监事和高级管理人员的情形，且不存在被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的，或最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者最近一年内受到证券交易所公开谴责的，亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

综上，信达律师认为，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职符合法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定。

（二）发行人的独立董事

经信达律师查验，补充事项期间，发行人的独立董事未发生变化。

根据发行人的公告、独立董事提供的相关资料并经信达律师查验，信达律师认为，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人独立董事的人数、任职资格均符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

十五、发行人的税务

（一）发行人及其子公司执行的主要税种税率

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2023]000492 号”《审计报告》、发行人说明，发行人及其子公司 2022 年度执行的主要税种和税率较 2021 年度不存在变化。

（二）发行人及其子公司享受的税收优惠

根据发行人说明，发行人及其子公司在报告期内未享受重大的税收优惠政策。

（三）发行人及其子公司享受的财政补贴

经信达律师查验，发行人及其子公司 2022 年度享受的金额较大（200 万元以上）的财政补贴如下：

序号	补助对象	补助项目	金额（元）	依据文件
----	------	------	-------	------

1	珠海华阔综合服务有限公司	珠海横琴粤澳深度合作区 2021 年度总部企业奖励	3,110,000.00	关于印发《横琴新区促进总部经济发展办法》的通知（珠横新办[2014]33 号）
---	--------------	---------------------------	--------------	---

信达律师认为，发行人子公司 2022 年度享受的上述财政补贴具有相应政策依据，真实、有效。

（四）发行人及其子公司纳税情况

根据发行人及其重要子公司税务主管部门出具的合规证明、发行人确认并经信达律师网络查询发行人及重要子公司的主管税务机关网站，发行人及其重要子公司补充事项期间未发生重大税务行政处罚。

十六、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

（一）环境保护

1、根据发行人报告期内的《审计报告》及发行人提供的资料并经信达律师核查，发行人主营业务为房地产开发与经营，拥有房地产一级开发资质。根据《企业环境信用评价办法（试行）》（环发〔2013〕150号）的相关规定，发行人不属于重污染企业。

2、根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021版）规定，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店办公用房、标准厂房等房地产项目，除涉及环境敏感区的项目需要编制报告表外，其他各类房地产项目不再需要编制环境影响评价报告书、环境影响报告表和登记表。

3、根据环保主管部门出具的证明、发行人确认并经信达律师查询发行人及其重要子公司所在地的环保主管部门网站的相关信息，补充事项期间，发行人及其重要子公司不存在因违反环境保护方面的法律法规而受到影响发行人持续经营的重大行政处罚情况。

综上所述，信达律师认为，补充事项期间，发行人及其重要子公司不存在因违反环境保护方面的法律、法规而受到影响发行人持续经营的重大处罚的情形。

（二）产品质量、技术标准

根据发行人及其重要子公司所在地市场监督管理局出具的证明、企业信用报告（无违法违规证明版）、发行人确认，发行人及其重要子公司补充事项期间不存在因违反有关产品质量和技术监督方面的法律、法规而受到影响发行人持续经营的重大处罚的情形。

十七、发行人募集资金的运用

根据发行人提供的《商品房预售许可证》，补充事项期间，本次募集资金拟投资项目中的“南京燕子矶 G82 项目”新增一份预售证，具体情况如下：

序号	证件名称	首次发证日期	对应楼栋
1	《商品房预售许可证》	2022.12.15	9#、11#

除前述外，本次募集资金拟投资项目的预售证取得情况未发生其他变化。

根据发行人确认并经信达律师查验，补充事项期间，发行人本次募集资金用途、投资项目的相关备案、环评及项目用地等情况未发生变化。

十八、发行人业务发展目标

经信达律师查验并经发行人确认，补充事项期间，发行人的业务发展目标未发生变化。

十九、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）根据发行人提供的资料，并经信达律师核查，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人及其重要子公司尚未了结的或可预见的且标的金额在 5,000 万元以上的诉讼、仲裁案件进展情况如下：

序号	当事人		标的金额 (元)	诉讼最新进展	是否已 结案
	原告/申请人	被告/被申请人			

序号	当事人		标的金额 (元)	诉讼最新进展	是否已 结案
	原告/申请人	被告/被申请人			
1	山西泽兴房地产开发有限公司	青岛华发投资有限公司	52,049,000.00	一审法院判决被告赔偿原告利息损失 3,634,940.28 元，支付案件受理费 10,547 元。截至《补充法律意见书（一）》出具之日，该判决已生效。	否
2	天津铨景置业有限公司	天津瑞骏商业管理有限公司；南通景瑞置业有限公司；天津瑞浩商业管理有限公司；天津瑞东商业管理有限公司	51,036,353.00	截至《补充法律意见书（一）》出具之日，一审尚未判决。	否
3	惠州华枫置业发展有限公司	惠州昌煌实业有限公司	406,400,000.00	惠州华枫置业发展有限公司于 2022 年 12 月 12 日向广州仲裁委员会提交《撤回仲裁申请书》，广州仲裁委员会于 2022 年 12 月 28 日出具同意撤裁的决定书。	是

该等诉讼涉诉金额占发行人截至2022年12月末净资产的比例较小，不会对发行人及其子公司的财务状况产生重大不利影响。

（二）根据发行人提供的资料及确认，并经信达律师核查，报告期内发行人及其重要子公司受到的行政处罚金额较小、相关重要子公司均已足额缴纳罚款，且相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形。报告期内发行人及其重要子公司不存在对本次发行有实质性影响的、导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣的重大行政处罚。

（三）根据相关主体的确认并经信达律师核查，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人的控股股东不存在尚未了结的或可预见的可能对发行人本次发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

（四）根据发行人的董事局主席、总裁的调查表，并经信达律师核查，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人董事局主席、总裁不存在尚未了结的或可预见的可能对发行人本次发行有实质性影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

二十、结论性意见

综上所述，信达律师认为，截至《补充法律意见书（一）》出具之日，发行人仍具备《公司法》《证券法》《注册管理办法》等法律、法规、规章规定的本次向特定对象发行股票的主体资格，仍具备本次向特定对象发行股票的法定条件；本次向特定对象发行股票尚需上交所审核通过并取得中国证监会同意注册的批复。

本《补充法律意见书（一）》一式贰份，经信达负责人、信达律师签字及信达盖章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司2022年向特定对象发行股票之补充法律意见书（一）》的签字、盖章页）

广东信达律师事务所



负责人：

魏天慧
魏天慧

经办律师：

潘登
潘登

张昊
张昊

2023年4月24日

附件一：《新增重要子公司的基本情况》

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
1	常熟铎顺科技园投资发展有限公司	91320581MA20QHNQ8N	常熟高新技术产业开发区东南大道1号803室	李兆荣	100,000.00	有限责任公司	2020-01-02至无固定期限	科技产业园项目投资;房地产开发经营;房地产租赁服务;物业管理;停车场管理;商业用房、办公楼租售服务。（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）一般项目:智能车载设备制造;智能车载设备销售;智能家庭消费设备制造;智能家庭消费设备销售（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）	苏州铎福创盛置业有限公司 98.9720%; 常熟昆承发展投资有限公司1%; 苏州臻迪智能科技有限公司0.028%	无	无
2	苏州华恒商用置业有限公司	91320505MA216WWE X4	苏州市高新区科创路20号305室	李兆荣	200,000.00	其他有限责任公司	2020-04-09至无固定期限	许可项目:房地产开发经营（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,具体经营项目以审批结果为准）一般项目:停车场服务;市场营销策划;企业管理;广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）;	苏州铎发置业有限公司 38%; 苏州恒泰商用置业有限公司34%; 招商局地产	无	无

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
								广告设计、代理;办公设备租赁服务;非居住房地产租赁;柜台、摊位出租;住房租赁（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）	（苏州）有限公司 28%		
3	大连华禄置业发展有限公司	91210248MA0YQA5P96X	辽宁省大连市旅顺口区开发区兴发路 195-5 号	刘武军	59,000.00	其他有限责任公司	2019-06-13 至 无固定期限	房地产开发经营；住宅房屋建筑；建材销售（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。）	大连华枫房地产开发有限公司 100%	无	无
4	沈阳华耀置业有限公司	91210112696532725E	辽宁省沈阳市浑南区朗日街 21-2 号 7 门二层	孙煜	27,000.00	有限责任公司（自然人投资或控股的	2010-01-04 至 无固定期限	房地产开发,商品房销售（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。）	珠海华发实业股份有限公司 100%	无	无

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
						法人 独资)					
5	沈阳 中东 港商 业地 产开 发有 限公 司	91210 102M A0TU B0907	辽宁省 沈阳市 和平区 靓岛路 19号二 层	孙煜	230,000.00	有限 责任 公司 (自 然人 投资 或控 股)	2017-02- 21 至 2067-02- 20	房地产开发;市场开发;酒店管理; 自营和代理各类商品和技术的进 出口(但国家限定公司经营或禁 止进出口的商品和技术除外); 入境旅游业务、出境旅游业务; 文艺演出;房屋摊位租赁;设计、 制作、发布、代理国内外各类广 告;化妆品、珠宝首饰、手表、 皮具、皮革、服装、鞋帽、眼 镜、针纺织品、玩具、体育用 品、文化用品、日用品、办公用 品、纸张、影视器材、五金交 电、工艺美术品、家居用品、花 卉、家用电器、通讯器材、初级 农产品、计算机软硬件及外辅设 备、建筑材料、装饰材料、预包 装食品、水产品销售;会议及展	吉林省中 东商业投 资有限公 司 51%; 沈阳华翰 置业有限 公司 49%	无	无

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
								览展示服务;餐饮管理;商务代理服务;旅游信息咨询;农副产品收购;室内儿童游艺服务。（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。）			
6	武汉华发长盛房地产开发有限公司	91420102347196831M	武汉市江岸区兰陵村15号	冯俊林	138,587.00	其他有限责任公司	2015-07-14至2035-07-14	房地产开发;对商业项目的投资;装饰工程设计与施工;企业管理咨询服务。（涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营）	珠海华融投资发展有限公司 50.2782%; 武汉华发置业有限公司 49.0003%; 珠海华浩置业发展有限公司 0.7216%	无	无
7	天津瑞辉房地产开	91120116MA06PTXM	天津市滨海新区新城镇津同	黄家健	37,500.00	有限责任公司（法	2019-06-13至无固定期限	房地产开发与经营;房屋租赁;房地产经纪;房地产信息咨询。（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）	天津瑞辉商业管理有限公司 100%	天津瑞辉商业管理有限公司持有天津	无

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
	发有 限责 任公 司	8H	道 300 号社区 文化活 动中心 109 室			人独 资)				瑞辉房地 产开发有 限责任公 司的 100% 股权已出 质给天津 铎景置业 有限公司	
8	龙景 房地 产 (杭 州) 有限 公司	91330 100M A2CD WH67 3	浙江省 杭州市 拱墅区 银泰城 2 幢 701-706 室-150	陈国 邦	1,000.00	有限 责任 公司 (台 港澳 法人 独 资)	2018-08- 23 至 2048-08- 22	在杭政储出【2018】28 号地块 上进行商品住宅（设配套公建） 的开发建设和经营;服务:物业管 理,经济信息咨询。（涉及国家 实施特别管理措施的除外）（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）	Cheerful Age Company Limited 100%	无	无
9	绍兴 铎越 置业 有限	91330 602M A2D8 0BA8	浙江省 绍兴市 越城区 斗门街	邵昶 魁	430,000.00	有限 责任 公司 (自	2020-01- 14 至 2050-01- 13	房地产开发、销售（凭有效资质 经营）;物业管理,房屋租赁;场地 租赁;酒店管理;停车场管理。 （依法须经批准的项目,经相关	杭州铎璟置 业有限公司 100%	无	无

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
	公司	G	道汤公路 19 号 科技楼 二楼 203 室			然人 投资 或控 股的 法人 独 资)		部门批准后方可开展经营活 动)。			
10	杭州 锦瑜 置业 有限 公司	91330 109M A2GN E7Y1 D	浙江省 杭州市 萧山区 经济技 术开发 区启迪 路 198 号 A- B102- 1282 室	严志 昊	120,000.00	有限 责任 公司 (非 自然 人投 资或 控股 的法 人独 资)	2019-07- 01 至无固 定期限	房地产开发经营(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)	杭州璟慧商 贸有限责任 公司 100%	无	无
11	江门 华晟	91440 703M	江门市 蓬江区	林子 栋	49,000.00	有限 责任	2019-09- 02 至无固	房地产开发,房地产租赁经营;房 地产投资,实业投资;经济信息咨	江门华标房 地产开发有	无	无

序号	企业名称	统一社会信用代码	住所	法定代表人	注册资本 (万元)	公司类型	营业期限	经营范围	股权结构	股权质押	股权冻结
	房地产开发有限公司	A53P2WUXD	棠下镇濠畔路12号楼101号商铺（一址多照）			公司（非自然人投资或控股的法人独资）	定期限	询服务,市场调研服务,营销策划服务,会议与展览服务;承接:室内外装饰装修工程;货物或技术进出口（国家禁止或涉及国家行政审批的货物和技术进出口除外）;设计、制作、代理、发布:广告;销售:五金制品。（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）	有限公司 100%		



关于珠海华发实业股份有限公司

2022 年向特定对象发行股票之

补充法律意见书（二）

地址：中国 深圳 福田区 益田路6001号 太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518038

电话 (Tel.) : (86-755) 88265288 传真 (Fax.) : (86-755) 88265537

网站 (Website) : www.shujin.cn

广东信达律师事务所
关于珠海华发实业股份有限公司
2022年向特定对象发行股票之
补充法律意见书（二）

信达再意字(2023)第002-02号

致：珠海华发实业股份有限公司

广东信达律师事务所受珠海华发实业股份有限公司的委托，担任发行人本次 2022 年向特定对象发行股票的特聘专项法律顾问。

广东信达律师事务所根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》和《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，于 2023 年 2 月出具了《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）和《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）。

鉴于上交所于 2023 年 3 月 23 日下发“上证上审（再融资）[2023]135 号”《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》（以下简称“《问询函》”），信达律师对《问询函》中需要发行人律师发表意见的事项进行了核查并出具《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票之补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）。就《问询函》的回复，信达律师作为法律专业人士履行了特别注意义务；就《问询函》所涉财务、会计等非法律事项，信

达律师作为非专业人士履行了一般注意义务，在此前提下，信达律师开展了相关核查工作，并发表意见。

信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对《补充法律意见书（二）》中所涉事实进行了核查，并根据对中国现行有效的法律、法规及规范性文件的理解发表补充法律意见，保证《补充法律意见书（二）》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

《补充法律意见书（二）》为信达已出具的《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书（一）》的补充，构成《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书（一）》不可分割的部分；除《补充法律意见书（二）》特别说明外，《法律意见书》和《律师工作报告》中发表法律意见的前提、声明和假设及释义亦继续适用于《补充法律意见书（二）》。

信达同意将《补充法律意见书（二）》作为发行人申请向特定对象发行股票所必备的法律文件，随其他申报材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

目 录

问题 1 关于认购对象	4
问题 2 关于本次募投项目	9
问题 4 关于募投项目实施主体	46
问题 6.2 关于经营合规与内部控制	60

问题1 关于认购对象

根据申报材料，发行人控股股东华发集团参与本次向特定对象发行认购，参与认购金额不超过人民币 300,000 万元，且认购数量不低于本次向特定对象发行实际发行数量的 28.49%。

请发行人说明：（1）华发集团用于本次认购的资金来源，是否为自有资金；（2）华发集团及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持公司股票的情况或减持计划，如是，该等情形是否违反《证券法》关于短线交易的有关规定，如否，请出具承诺并披露；（3）本次发行完成后，华发集团在公司拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限是否符合上市公司收购等相关规则的监管要求。

请保荐机构及发行人律师核查并发表意见，并就发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条的相关规定发表明确意见。

回复：

一、核查程序

就上述问题回复，信达律师主要进行了以下核查工作：

（一）查阅华发集团关于认购资金来源的相关承诺函、查阅《珠海华发集团有限公司二〇二二年度审计报告》；

（二）核查华发集团及其关联方华发综合发展、华金证券－珠海华发综合发展有限公司－华金证券融汇 314 号单一资产管理计划（以下简称“314 号资产管理计划”）在本次非公开发行股票预案公告日（2022 年 12 月 5 日）前六个月所持公司股份的变动情况；

（三）访谈华发集团、华发综合发展、314 号资产管理计划相关负责人了解持有华发股份的变动情况及减持计划；

（四）审核华发股份相关公告，查阅华发集团章程，核查华发集团的股东及出资情况；

（五）查阅华发集团及其关联方华发综合发展、314号资产管理计划出具的关于本次发行的相关承诺函；

（六）核查华发集团与发行人签署的《附条件生效的股份认购协议》；

（七）查阅发行人关于本次发行的董事局会议和股东大会决议；

（八）查阅《监管规则适用指引——发行类第6号》第9条的相关规定。

二、核查内容

（一）华发集团用于本次认购的资金来源，是否为自有资金

根据华发集团出具的关于本次认购资金来源的《承诺函》，华发集团承诺用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系自有资金，不存在对外募集、代持、结构化安排或直接间接使用华发股份及其关联方资金用于本次认购的情形。

根据《珠海华发集团有限公司二〇二二年度审计报告》（编号：致同审字(2023)第442A017266号），截至2022年12月31日，华发集团合并口径货币资金余额约为686亿元，华发集团具备使用自有资金参与本次非公开发行的资金实力。

（二）华发集团及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内是否存在减持公司股票的情况或减持计划，如是，该等情形是否违反《证券法》关于短线交易的有关规定，如否，请出具承诺并披露

发行人于分别于2022年12月5日、2022年12月21日召开第十届董事局第二十三次会议、2022年第六次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于公司非公开发行股票预案的议案》等与本次发行有关的议案；发行人根据2022年第六次临时股东大会关于本次发行股票相关事宜的授权，于2023年2月22日召开第十届董事局第二十四次会议，会议审议通过了《关于公司符合向

特定对象发行股票条件的议案》《关于公司向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司向特定对象发行股票预案（修订稿）的议案》等与本次向特定对象发行股票有关的议案。本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日。

根据发行人于本次发行的董事局会议决议公告日（2022年12月5日）前六个月之日至本反馈意见回复出具日期间发布的公告、发行人在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的PROP综合业务终端查询的截至2023年4月28日的《合并普通账户和融资融券信用账户前200名明细数据表》，华发集团及其关联方在本次发行的董事局会议决议日前六个月至《补充法律意见书（二）》出具日，未减持其持有的发行人股票，亦不存在已披露或未披露的减持计划。

2023年5月12日，华发集团、华发综合发展及314号资产管理计划分别出具《承诺函》，承诺：“1.自本次向特定对象发行股票董事局会议决议日（2022年12月5日）前六个月至本承诺函出具日，华发集团及控制的关联方不存在减持华发股份股票的情况；2.自本承诺函出具日至本次发行完成后六个月内，华发集团及控制的关联方不减持所持有的华发股份的股票；3.如有违反上述承诺，华发集团及控制的关联方因减持股份所得收益将全部归华发股份所有，并依法承担由此产生的全部法律责任；4.本承诺函内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担相应的法律责任”。前述承诺内容已在《募集说明书》“第二节 本次证券发行概要”之“八、控股股东关于特定期间不减持发行人股份的承诺”进行了披露。

（三）本次发行完成后，华发集团在公司拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限是否符合上市公司收购等相关规则的监管要求

根据华发集团与发行人签署的《附条件生效的股份认购协议》，华发集团参与认购金额不超过人民币300,000万元，且认购数量不低于本次向特定对象发行实际发行数量的28.49%。本次发行前，华发集团直接及间接控制发行人28.49%的股份。根据公司股票于2022年12月30日的收盘价9.06元/股及本次募集资金规模60亿元测算，若华发集团按认购金额上限30亿元参与认购，剩余30亿元由其他投资者足额认购，则本次发行完成后华发集团控制比例将上升

至 33.62%；若华发集团按认购金额上限 30 亿元参与认购，剩余 30 亿元无投资者认购，则本次发行完成后华发集团控制比例将上升至 38.16%。

《上市公司收购管理办法》第六十三条第一款第（三）项规定：经上市公司股东大会非关联股东批准，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，且公司股东大会同意投资者免于发出要约。2022 年 12 月 21 日，华发股份 2022 年第六次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会同意控股股东免于以要约收购方式收购公司股份的议案》。

根据华发集团与发行人签署的《附条件生效的股份认购协议》及华发集团出具的《承诺函》，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；本次发行结束后，华发集团参与本次向特定对象发行所获得的新增股份对应由于公司送红股、转增股本等原因增加的公司 A 股股票，亦应遵守上述限售期安排。

华发集团出具《承诺函》，华发股份向特定对象发行股票发行完成后，华发集团、华发集团下属子公司华发综合发展及其一致行动人 314 号资产管理计划持有华发股份的股份符合《上市公司收购管理办法》等相关规则的监管要求。

综上，本次发行完成后，华发集团、华发集团下属子公司华发综合发展及其一致行动人 314 号资产管理计划在公司拥有权益的股份比例及相关股份锁定期限符合《上市公司收购管理办法》等相关规则的监管要求。

（四）发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条的相关规定

《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 9 条规定：

“一、向特定对象发行股票中董事会决议确定认购对象的，发行人和中介机构在进行信息披露和核查时应当注意下列事项：

发行人应当披露各认购对象的认购资金来源，是否为自有资金，是否存在对外募集、代持、结构化安排或者直接间接使用发行人及其关联方资金用于本次认购的情形，是否存在发行人及其控股股东或实际控制人、主要股东直接或通过其利益相关方向认购对象提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的情形。

认购对象应当承诺不存在以下情形：（一）法律法规规定禁止持股；（二）本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员等违规持股；（三）不当利益输送。

认购对象的股权架构为两层以上且为无实际经营业务的公司的，应当穿透核查至终持有人，说明是否存在违规持股、不当利益输送等情形。

中介机构对认购对象进行核查时，应当关注是否涉及证监会系统离职人员入股的情况，是否存在离职人员不当入股的情形，并出具专项说明。”

经核查，发行人本次发行股票中董事局会议决议确定的认购对象为华发集团，目前华发集团共有两名股东，分别为珠海市国资委及广东省财政厅，其中珠海市国资委持股 93.51%，广东省财政厅持股 6.49%。不涉及证监会系统离职人员入股的情况，不存在离职人员不当入股的情形。国金证券和信达已就前述事项出具专项说明。

华发集团已出具《承诺函》：

“（一）承诺用于认购华发股份向特定对象发行股票的资金来源系自有资金，不存在通过对外募集、代持、结构化安排或直接间接使用华发股份及其关联方资金用于本次认购的情形；

（二）承诺不存在以下情形：

- 1、法律法规规定禁止持股；
- 2、本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员等违规持

股；

3、不当利益输送。”

综上，发行人符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第9条的相关规定。

三、核查结论

经核查，信达律师认为：华发集团用于本次认购的资金为自有资金；华发集团及其关联方从定价基准日前六个月至本次发行完成后六个月内不存在减持公司股票的情况或减持计划，且已出具承诺函并公开披露于上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn/>)；本次发行完成后，华发集团在公司拥有权益的股份比例，相关股份锁定期限符合上市公司收购等相关规则的监管要求；发行人符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第9条的相关规定。

问题2 关于本次募投项目

根据申报材料，（1）发行人目前有多个在建房地产开发项目。本次募集资金投向“郑州华发峰景花园项目”“南京燕子矶 G82 项目”“湛江华发新城市南（北）花园项目”“绍兴金融活力城项目”4个房地产开发项目和补充流动资金；（2）除补充流动资金外，本次募投项目均已办理了备案、环评等程序并取得了部分资格文件，所需其他文件正在陆续办理中；（3）本次募投项目均为已开工建设并部分预售的普通商品住宅、拆迁安置住房建设项目，其中部分已交付，部分计划于2023年11月、12月、2024年10月或2026年12月交付。

请发行人说明：（1）前述4个房地产开发项目的项目类型、销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间，募集资金的具体使用安排，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设；是否包含租赁住房建设，如是，说明其经营模式和盈利模式，是否仅面向普通居民出租，是否用于出售；（2）本次募集资金投向前述4个项目的主要考虑，并结合财务状况、经营情况、现金流

等情况说明本次融资的必要性和合理性；（3）公司是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目，募集资金是否用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目、是否用于政策支持的地产业务；（4）结合相关项目预售资金运行情况等说明是否存在资金挪用等违法违规情形及解决整改措施；（5）本次募投项目是否已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件，后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险；（6）本次募投项目是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险以及发行人的风险应对措施，并进行风险提示。

请保荐机构和发行人律师核查并发表意见。

回复：

一、核查程序

就上述问题回复，信达律师作为法律专业人士履行了特别注意义务；就本问题所涉财务、会计等非法律事项，信达律师作为非专业人士履行了一般注意义务，在此前提下，信达律师主要进行了以下核查工作：

（一）查阅募投项目可行性分析报告；

（二）研读中国证监会《证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》关于“保交楼、保民生”相关的房地产再融资政策，查阅住房和城乡建设部发布的《住房租赁条例》（征求意见稿）；

（三）查阅募投项目销售备案，获取项目平均签约价格；查询房产网站公开数据，获取同区域平均房价；

（四）查阅《国务院办公厅转发建设部等部门<关于做好稳定住房价格工作意见>的通知》《郑州市人民政府办公厅转发市住房保障局、市财政局、市地税局<关于调整我市普通住房标准的意见>的通知》《江苏省人民政府办公厅关于转发省建设厅等部门<关于切实稳定住房价格促进房地产业健康发展意见>的通知》《广东省建设厅关于确定我省普通住房标准的通知》《浙江省人民政府办公厅关于确定普通住房标准问题的通知》《绍兴市人民政府办公室关于确定绍

兴市区普通住房标准问题的通知》；

（五）访谈公司管理层及募投项目实施主体负责人，就本次募投项目的当前建设进展、募集资金使用计划安排、项目公司财务状况、经营情况、现金流情况等有关事项进行沟通；

（六）查阅公司的《募集资金管理办法》《募集资金管理的操作细则》；

（七）查阅募投项目实施主体 2022 年 1-11 月的财务报表、资金流水等，了解募投项目的财务状况、经营情况、现金流情况及预售款使用情况；

（八）查阅本次募投项目所在地商品房预售款的监管规定；

（九）获取募投项目实施主体的预售资金运行情况不存在资金挪用等违法违规情形的说明；

（十）查阅募投项目当地主管部门出具的备案、审批等证明文件和所有资格文件，查阅在线平台项目申报、备案记录以及环境影响分析报告编制机构出具的项目环评备案情况说明；查阅《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境影响登记表备案管理办法》《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》《湛江市豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录（试行）- 2021》等相关法律、法规及规范性文件；

（十一）访谈发行人运营管理人员，了解近年来项目交付进展情况及应对交付困难风险措施；

（十二）查阅发行人关于风险应对措施确认文件；

（十三）与保荐机构的项目负责人沟通，了解本次募投所涉项目公司的财务状况、经营情况、现金流等情况及本次融资的必要性和合理性。

二、核查内容

（一）前述 4 个房地产开发项目的项目类型、销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间，募集资金的具体使用安排，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城

改造拆迁安置住房建设；是否包含租赁住房建设，如是，说明其经营模式和盈利模式，是否仅面向普通居民出租，是否用于出售

1、前述4个房地产开发项目的项目类型、销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间

(1) 郑州华发峰景花园项目

根据发行人确认，郑州华发峰景花园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。

根据发行人确认，本项目已于 2022 年 7 月开工，属公司在建项目，规划住宅总套数为 1,620 套，14 栋住宅已全部取得预售许可证，截至 2023 年 3 月 20 日，本项目已销售住宅 786 套。

目前，本项目已完成主体结构封顶，计划所有楼栋于 2023 年 11 月 30 日完成竣工备案，2023 年 12 月 31 日完成集中交付。

项目建设情况及预计竣工交付时间如下表：

项目	施工进展	预计竣工备案时间	预计交付时间
郑州华发峰景花园项目	所有楼栋已完成主体结构封顶，正在进行装修施工。	2023年11月30日	2023年12月31日

(2) 南京燕子矶G82项目

根据发行人确认，南京燕子矶 G82 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。

根据发行人确认，本项目已于 2022 年 1 月开工，属公司在建项目，规划住宅总套数为 1,212 套，10 栋住宅已全部取得预售许可证，截至 2023 年 3 月 20 日，本项目已销售住宅 830 套。

本项目目前 3 个楼栋（4#、6#、8#）已封顶，7 个楼栋（1#、3#、5#、7#、9#、10#、11#）结构施工。后续 4 个楼栋（1#、4#、6#、8#）推进精装修施工，其他楼栋加快主体及二次结构施工，项目计划于 2024 年 10 月交付。

项目建设情况及预计竣工交付时间如下表：

项目	施工进展	预计竣工备案时间	预计交付时间
南京燕子矶 G82项目	3个楼栋已封顶，7个楼栋结构施工。后续4个楼栋精装修施工，其他楼栋主体及二次结构施工。	2024年9月15日（首批）	2024年10月

(3) 湛江华发新城市南（北）花园项目

根据发行人确认，湛江华发新城市南（北）花园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，建筑类型为高层住宅，目标客群以海东新区刚需客户为主。

根据发行人确认，本项目已于2019年11月开工，属公司在建项目，规划住宅总套数为7,068套，部分已取得预售许可证，截至2023年3月20日，本项目已销售住宅2,503套。

目前，本项目南花园18号地块已交付，后续完成项目结算和后评估。项目北花园590C地块已完成主体验收。首批5个楼栋（1#、2#、3#、6#、9#）计划于2023年8月30日完成竣工备案，2024年3月17日完成交付；第二批5个楼栋（5#、7#、8#、10#、11#）计划于2024年3月28日完成竣工备案，2025年12月25日完成交付。项目北花园488K地块已完成主体验收。全地块计划于2023年9月15日完成竣工备案；首批3个楼栋（1#、2#、3#）计划于2024年7月29日完成交付，第二批4个楼栋（5#、6#、7#、8#）计划于2025年11月30日完成交付。

项目建设情况及预计竣工交付时间如下表：

项目	施工进展	竣工备案时间	交付时间	
湛江华发新城市南（北）花园项目	南花园	18号地块已交付，后续完成项目结算和后评估。	2021年12月28日 2022年6月7日 2022年6月27日	2022年7月
		20号地块未动工。	-	-
	北花园	590C地块已完成主体验收。	2023年8月30日	2024年3月17日
			2024年3月28日	2025年12月25日
		488K地块已完成主体验收。	2023年9月15日	2024年7月29日
			2023年9月15日	2025年11月30日

注：南花园项目18号地块已竣备交付，时间为实际竣备和交付日期；20号地块未开工，

因此暂无预计竣工备案和交付日期。20号地块预计投资额为40.78亿元，因本项目整体尚需投入金额合计约99.51亿元，扣除未动工项目投资额后，尚需投入58.73亿元。本次募投项目拟投入本项目为7.50亿元，已动工项目可以完全覆盖募投拟使用资金，因此本次募投资金不会投入到此未动工地块。

(4) 绍兴金融活力城项目

根据发行人确认，绍兴金融活力城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，建筑类型为高层住宅，目标客群以刚需或改善型为主。

根据发行人确认，本项目已于2020年7月开工，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2023年3月20日，本项目已销售住宅3,509套，项目计划于2026年12月全部完成交付。

目前，本项目1-4地块已交付；2-3地块已竣备，计划2023年4月30日交付；2-6地块整体计划2023年8月30日竣备，2023年10月30日交付；1-2、1-3地块整体计划2023年11月30日竣备，2024年2月28日交付；2-1地块整体计划2023年12月30日竣备，2024年3月30日交付；1-1地块整体计划2024年2月28日竣备，2024年4月30日交付；1-5地块整体计划2024年12月30日竣备，2025年3月30日交付；2-5地块未开工。

项目建设情况及预计竣工交付时间如下表：

项目	施工进展	竣工备案时间	交付时间
绍兴金融活力城项目	1-1地块装修施工。	2024年2月28日	2024年4月30日
	1-2、1-3地块装修施工。	2023年11月30日	2024年2月28日
	1-4地块已交付。	2022年9月30日 2022年10月11日	2022年12月28日
	1-5地块1个楼栋已封顶，9个楼栋主体结构施工。	2024年12月30日	2025年3月30日
	2-1地块主体结构封顶，结构验收已完成。	2023年12月30日	2024年3月30日
	2-3地块已竣备待交付。	2022年12月29日	2023年4月30日
	2-5地块未开工。	2026年9月	2026年12月
	2-6地块精装施工。	2023年8月30日	2023年10月30日

注：1-4号地块已竣备交付，时间为实际竣备和交付日期；2-3地块已竣备待交付，时间为实际竣备和预计交付日期；2-5号地块未开工，预计竣工备案日期为2026年9月和预计交付日期为2026年12月。2-5号地块预计投资额为30.80亿元，因本项目整体尚需投入金额合计约64.12亿元，扣除未动工项目投资额后，尚需投入33.32亿元。本次募投资金拟投入本项目为15.00亿元，已动工项目可以完全覆盖募投拟使用资金，因此本次募投资金不会投入到此未动工地块。

2、募集资金的具体使用安排，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设

(1) 本次募集资金的具体使用安排

根据《珠海华发实业股份有限公司2022年度向特定对象发行股票预案（修订稿）》，本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过600,000.00万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟募集资金投资
1	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

(2) 本次募集资金属于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目

根据发行人的确认，发行人上述募集资金投资项目主要投资方向为与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，该类项目为普通商品房住宅，并且大部分已取得《商品房预售许可证》，处于预售状态；该类项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，符合证监会关于“保交楼、保民生”相关的房地产项目的要求，有利于推动房地产市场平稳健康发展。具体分析如下：

①本次募集资金投资的房地产项目类型均系普通住宅

关于普通住宅和非普通住宅，2005年国办发26号文首次提出的《国务院办

公厅转发建设部等部门<关于做好稳定住房价格工作意见>的通知》中明确对符合标准的普通住宅给予政策优惠，标准为：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。各省、自治区、直辖市可根据实际制定普通住房的具体标准，允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，但向上浮动的比例不得超过上述标准的20%。

募投项目所在地关于普通住房标准的界定如下：

1) 根据《郑州市人民政府办公厅转发市住房保障局、市财政局、市地税局关于调整我市普通住房标准的意见的通知》(郑政办文[2012]23号)，自2012年7月9日起，郑州市执行新的普通住房标准，新标准明确：普通住房应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上；单套建筑面积为144平方米以下；单套住房销售总价不高于上年度144平方米住房平均交易价格（郑东新区单独计算）的1.4倍；

2) 参照《江苏省人民政府办公厅关于转发省建设厅等部门关于切实稳定住房价格促进房地产业健康发展意见的通知》（苏政办发〔2005〕55号，该通知已失效且无相关新标准出台），普通标准住宅应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格在同级别土地住房平均交易价格1.2倍以内；

3) 根据《广东省建设厅关于确定我省普通住房标准的通知》(粤建房字[2005]58号)，广东省享受优惠政策的普通住房标准应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0以上；单套住房套内建筑面积120平方米以下或单套住房建筑面积144平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的1.44倍以下；

4) 参照《浙江省人民政府办公厅关于确定普通住房标准问题的通知》（浙政办发明电[2005]90号，该通知已失效且无相关新标准出台），全省除杭州市区（不包括萧山、余杭区）其他市、县（市、区）普通住房标准为：住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在120平方米以下、实际成交价格低于同

级别土地上住房平均交易价格1.2倍以下。其中单套建筑面积和实际成交价格可在不超过上述标准20%的比例内上浮，具体上浮比例由各市和县（市）人民政府确定。同时参照配套发布的《绍兴市人民政府办公室关于确定绍兴市区普通住房标准问题的通知》（绍政办发[2005]78号，该通知已失效且无相关新标准出台），绍兴市区普通住房标准为住宅小区建筑容积率在1.0以上、单套建筑面积在144平方米以下、实际成交价低于同级别土地上住房平均交易价格的1.44倍以下。

本次募投项目容积率、套均建筑面积、平均单价情况如下：

单位：平方米、万元/平方米、套

项目	郑州华发峰景花园项目	南京燕子矶G82项目	湛江华发新城市南(北)花园项目	绍兴金融活力城项目
住宅容积率	2.49	2.80	2.43	2.57
住宅建筑面积	179,171.72	141,220.23	786,387.35	742,558.11
总套数	1,620	1,212	7,068	6,199
套均建筑面积	110.60	116.52	111.26	119.79
平均签约单价	1.55	3.33	0.91	2.26
同区平均房价	1.64	3.09	0.78	2.69
房价系数	0.95	1.08	1.16	0.84

注 1：容积率是指一个小区的地上建筑总面积与用地面积的比率。容积率直接涉及到居住的舒适度，高层住宅容积率应不超过 5，多层住宅应不超过 3；

注 2：平均签约单价为截至 2023 年 3 月 20 日项目已售房产平均签约单价；同区平均房价参考 2023 年 3 月房产网站公开数据；

注 3：房价系数=项目平均签约单价/同区平均房价

由上表可知，发行人本次募投项目容积率均在2.4以上，显著高于国家及项目所在地普通住宅容积率达到1.0的要求；套均建筑面积均不高于各地现行（如有）或历史普通住宅单套建筑面积标准，项目平均签约单价不高于同区平均房价的1.2倍，符合国家及项目所在地普通住宅标准要求。

②项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求

郑州华发峰景花园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。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，套均建筑面积约为110.60平方米，目标客群刚需为主，首改为辅。

南京燕子矶 G82 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。项目类型为普通商品住宅，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，套均建筑面积为 116.52 平方米，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。

湛江华发新城市南（北）花园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。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，建筑类型为高层住宅，套均建筑面积为 111.26 平方米，目标客群以海东新区刚需客户为主。

绍兴金融活力城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，建筑类型为高层住宅，套均建筑面积为 119.79 平方米，目标客群以刚需或改善型为主。

③本次募集资金投资项目包含旧城改造拆迁安置房建设等政策支持房地产业务

经核查，本次 4 个房地产开发项目中绍兴金融活力城项目包含部分旧城改

造拆迁安置房建设等政策支持的房地产业务，具体情况如下：

项目名称	是否属于经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置房建设等政策支持的房地产业务	项目进展情况	是否获得审批、备案
绍兴金融活力城项目	为保障居民回迁安置需求，本项目 1-4 号地块建设 449 套的政府回购安置房，2-6 号地块建设 442 套的政府回购安置房	1-4 号地块政府回购安置房已竣工，正在办理移交给政府；2-6 号地块政府回购安置房预计 2023 年第三季度竣工	已获得审批、备案，1-4 号地块竣工验收备案表 312000202209301501

3、发行人本次募集资金投资项目不包含租赁住房建设，募投项目用于出售

根据住房和城乡建设部发布的《住房租赁条例》（征求意见稿），对住房租赁企业的定义如下：

“第十八条 住房租赁企业是指开展住房租赁经营业务，将自有房屋或者以合法方式取得的他人房屋提供给承租人居住，并与承租人签订住房租赁合同，向承租人收取租金的企业。”

根据发行人的确认，本次募集资金投资的房地产项目均为已开工建设并用于出售的普通商品住宅（其中，绍兴项目含拆迁安置住房建设），湛江华发新城市南（北）花园项目及绍兴金融活力城项目部分已取得预售许可证，郑州华发峰景花园项目 14 栋住宅、南京燕子矶 G82 项目 10 栋住宅已全部取得预售许可证；湛江华发新城市南（北）花园项目、绍兴项目部分楼栋已交付。本次募投项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，用于出售，不开展住房租赁经营业务，不属于租赁住房建设项目。

（二）本次募集资金投向前述 4 个项目的**主要考虑，并结合财务状况、经营情况、现金流等情况说明本次融资的必要性和合理性**

根据发行人的确认，本次募集资金投资项目选择综合考虑了项目类型符合政策支持房地产业务的情况、项目区位优势或政策利好，同时考虑到其资金需求及效益情况，具体如下：

1、募投项目类型符合政策支持的房地产业务情况

本次募集资金投资的房地产项目类型均系普通住宅，主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具体分析详见本题回复之“（一）之2.募集资金的具体使用安排，是否属于‘保交楼、保民生’相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设”。

2、募投项目所在地区区位优势及房地产政策支持情况

发行人房地产主业聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，其中珠海为公司战略大本营，北京、上海、广州、深圳、武汉、南京、杭州、成都、西安、重庆、苏州、郑州、沈阳、大连等一线城市及重点二线城市为公司战略发展城市。本次房地产开发募投项目地湛江、南京、绍兴位于发行人主业集中的粤港澳、长三角地区；郑州、南京、绍兴属于新一线或二线城市。上述区位项目投资有利于发行人在奠定珠海区域龙头地位的基础上，进一步深化已进入城市市场的认可，优化业务布局，符合发行人“立足珠海、面向全国”的发展思路及发展战略。上述募投项目所在地区区位优势及房地产政策支持情况如下：

①郑州华发峰景花园项目

郑州作为国际航空大都市、国际物流中心、国家中心城市、高质量发展区域增长极、“一带一路”上重要节点的战略定位，郑州都市圈也由原来的“1+4”扩展到“1+8”。未来人口、资本、科技等要素还在进一步向郑州集中，后续发展潜力很大，空间广阔。

房地产业作为郑州市社会经济的主导产业、实体经济，在郑州现代化国家中心城市建设过程中发挥了重要作用，在提高商品住房质量、推动城市建设更新、推进老旧小区改造、扩大市民就业等方面作出了突出贡献，房地产企业创造的地方税收和财政收入，带动的就业和消费，以及在郑州国际化都市建设中都发挥着不可替代的积极作用。2022年3月，郑州市出台了《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》，从五个方面提出了促进郑州市房地产健康平稳发展的十九条措施。

②南京燕子矶G82项目

南京作为中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽，是长三角辐射带动中西部地区发展的重要门户城市，也是东部沿海经济带与长江经济带战略交汇的重要节点城市。

2022年以来，南京市逐渐放松楼市限购政策：2022年4月，非南京户籍居民家庭申请购房条件由3年内在南京累计缴纳2年社保或个税，调整为1年内累计缴纳6个月社保或个税；2022年6月，南京再次松绑限购政策：非南京户籍居民补缴6个月社保即可直接开具购房证明；2022年12月，南京市限购区域进一步放松，限购区（建邺区、秦淮区、玄武区、鼓楼区）内有2套房产的家庭，可在江心洲、秦淮区南部新城、玄武区红山新城、鼓楼区幕府创新城四地范围内购买第3套房。南京市近期房地产政策调整意在激活改善型需求，南京城市能级较高，经济实力较强，发展潜力广阔，随着南京适度放松楼市政策的推出、疫情调控政策转向及经济的逐步好转，市场信心将得以恢复。未来在地方政策的扶持之下，南京楼市回暖的步伐有望加速。

③湛江华发新城市南（北）花园项目

湛江作为承担沿海经济带西翼一极的省域副中心城市，迎来历史发展机遇，可同时受到粤港澳大湾区、海南自贸港、“一带一路”等多项国家战略利好带动。近些年，随着一个个重大交通项目的加快推进，湛江正加快构建以大港口、大路网、大航空为主骨架的陆海空现代化立体交通体系，以往“短板”正成为“新优势”，湛江正从过去三省交界边缘区变身多项国家战略的利好“重叠区”：往东，湛江加快融入粤港澳大湾区，与珠三角各市加强产业链分工协作；往南，深度对接海南自由贸易港，加快推进琼州海峡港航一体化进程；往西，作为唯一地级市，参与西部陆海新通道建设。

2022年以来，湛江市针对性地出台了一系列有利于房地产及相关行业持续健康的措施，及有利于消费者合理住房需求的便民措施，如：下调首套房首付比例，促进房地产市场健康发展和良性循环；简化借款人收入来源、银行流水、收入证明的审核流程，缩短审核周期，提高审核效率；加大对购买二手住房的贷款支持，进一步降低住房贷款利率水平，争取并缩短贷款审批周期，加大二手住房的信贷投放力度；提高住房公积金贷款额度，支持公积金用于首套

房首付款，支持异地缴存公积金申请公积金贷款等。随着近期多项利好政策的陆续出台，加上城市扩容提质、路网建设的越发成熟，预计湛江楼市将持续稳步向好发展。

④绍兴金融活力城项目

绍兴位于杭州湾以南，毗邻宁波、金华、杭州，既是长三角经济区最重要的组成部分之一，又是杭州都市圈整体的副中心。随着长三角一体化的深度发展，绍兴作为枢纽城市的红利正在日益展现：从上海、杭州外溢的信息经济产业，从宁波、台州转移的生物医药产业，从温州等城市吸引来的先进装备制造产业，都将辐射绍兴，推动绍兴的经济产业转型升级，经济发展趋势长期向好。

近年来，绍兴市政府对房地产市场健康发展高度重视，2022年已连续出台了多条扶持政策，如：降低首付比例、松绑限购、松绑限售、提供人才补贴等。此外，政府还启动了两期百日攻坚征迁行动，设立了100亿元的稳保基金，确保绍兴每个楼盘不停工、不烂尾，确保每一套房子都能够顺利交付。通过这些刚性政策、实质举措，绍兴市房地产市场自2022年6月在全省率先见底回暖：2022年1-10月份，绍兴市一手房成交660万平方米，增速全省第四，二手房交易460万平方米，增速全省第二。

3、项目公司财务状况、经营情况、现金流情况

①项目公司资产负债水平分析

根据发行人的确认，截至2022年11月30日（即本次发行首次董事局决议日前一自然月末），本次募投项目各实施主体资产负债水平如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目公司名称	总资产	总负债	资产负债率
1	郑州华发峰景花园项目	郑州华瀚房地产开发有限公司	555,918.16	403,811.50	72.64%
2	南京燕子矶G82项目	南京铎福置业有限公司	444,398.99	421,609.27	94.87%
3	湛江华发新城市南	广东湛蓝房地产发展	736,641.64	200,191.44	27.18%

序号	项目名称	项目公司名称	总资产	总负债	资产负债率
	(北) 花园项目	有限公司			
4	绍兴金融活力城项目	绍兴铎越置业有限公司	1,828,660.24	1,409,597.99	77.08%

由上表，除湛江华发新城市南（北）花园项目实施主体广东湛蓝房地产发展有限公司外，其余公司负债率均在70%以上。考虑到募投项目后续所需大量建设投入，本次融资可以进一步缓解项目公司信贷压力、减少偿债风险，全资子公司如通过发行人增资的形式融入资金可以进一步改善财务结构，降低财务杠杆，维系募投项目及公司稳健运营。广东湛蓝房地产发展有限公司资产负债率不超过30%，资产负债率相对较低主要系股东投入资本远高于其他项目公司，同时因资产结构中存货、其他流动资产占比相对较高，使得其可自由支配资金处于较低水平，难以满足项目后续持续开发建设的短期大量资金需求，本次融资可以一定程度上提高公司整体流动性水平。

②项目公司现金流情况

本次募投项目各实施主体历史经营活动现金流量支出情况如下：

序号	项目名称	项目公司名称	董事会决议日前月均经营现金流量支出（万元）
1	郑州华发峰景花园项目	郑州华瀚房地产开发有限公司	4,182.49
2	南京燕子矶G82项目	南京铎福置业有限公司	94,742.19
3	湛江华发新城市南（北）花园项目	广东湛蓝房地产发展有限公司	24,482.93
4	绍兴金融活力城项目	绍兴铎越置业有限公司	27,246.16

注：董事会决议日前月均经营现金流量支出系2022年1-11月项目公司经营活动现金流量支出平均值。

由上表，除郑州华发峰景花园项目实施主体郑州华瀚房地产开发有限公司外，各项目公司董事会决议日前月均经营现金流量支出均超过2亿元。郑州华发峰景花园项目体量相较其他募投项目偏小且拿地时间相对较早，因此董事会决议日前11个月月均支出低于其他项目公司。南京燕子矶G82项目土地成本金额

较高 (约30亿元) 且拿地时间较晚, 经营现金流量支出主要为土地款支出, 因此其实施主体南京铎福置业有限公司当期现金流出高于其他项目公司。

综上, 本次募投项目经营现金流持续支出, 需求较大, 本次募投资金具有融资合理性和必要性。

本次募投项目均属于已开工项目, 在本次发行的董事局会议召开后仍需要投入大量资金用于建安支出等其他费用, 需要维持一定的可自由支配现金流; 同时, 为了保证日常经营活动的稳定开展, 项目公司需持有一定的货币资金以满足工程建设、营销投入等重要的日常生产经营活动, 而预售资金流入时点具有不确定性。在出现外来重大不利变化时, 需要预留一部分资金作为风险储备, 具备融资的必要性和合理性。

③募投项目预期投资及经营效益情况

本次募投项目系在发行人符合“保交楼、保民生”政策支持的普通住宅的房地产开发项目基础上, 为进一步维护上市公司股东利益, 同时筛选预期投资及经营效益较高的项目综合确定。本次募投项目的实施和完成会在未来期间内为公司带来一定的经营收益, 4个房地产开发募投项目的经济评价情况如下表所示:

单位: 万平方米、万元

序号	项目名称	住宅建筑面积	预计总投资	销售收入	净利润	投资净利率	销售净利率
1	郑州华发峰景花园项目	17.92	356,485.00	370,234.85	10,709.12	3.00%	2.89%
2	南京燕子矶G82项目	14.12	485,630.95	515,005.17	29,374.22	6.05%	5.70%
3	湛江华发新城市南(北)花园项目	78.64	1,500,000.00	1,562,789.92	72,131.47	4.81%	4.62%
4	绍兴金融活力城项目	74.26	1,909,367.00	2,073,315.46	175,055.57	9.17%	8.44%

由上表，本次募集资金拟投资项目销售净利率均为正，处于2%-9%区间范围内，存在融资合理性。经对比，发行人募投项目净利率与其他同行业再融资募投项目净利率相近，属合理区间。

据上表，本次发行4个房地产开发募投项目合计可售住宅建筑面积达184.94万平方米，可实现收入4,521,345.40万元、净利润287,270.38万元。上述房地产项目完成后，公司能够获取较好的收益回报，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竞争力。

综上，本次募投项目类型符合《证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》关于“保交楼、保民生”的要求，项目具有较好的区位优势及政策扶持；同时，本次募投项目资金需求较大，属于发行人预期效益良好的普通住宅类别，本次融资具有合理性及必要性。

（三）公司是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目，募集资金是否用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目、是否用于政策支持房地产业务

1、公司已建立并有效执行《募集资金管理办法》，确保募集资金专项用于本次发行申请文件所承诺的募投项目

发行人为规范自身募集资金的使用与管理，切实保护投资者利益，根据《公司法》《证券法》及中国证监会、上海证券交易所相关法律法规的规定，制定了《募集资金管理办法》，对募集资金专用于募投项目使用的规定如下：

“第六条 公司须按照招股说明书或其他募集文件承诺的募集资金使用计划及进度使用，非经董事局、公司股东大会依法作出决议或经授权，任何人无权改变公司公告的募集资金使用用途。

第十二条 公司使用募集资金应当遵循如下要求：

（一）公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金使用计划使用募集资金；在计划范围内使用募集资金由使用部门或单位提出申请，并按照公司资金使用审批的规定程序进行审批。

（二）募集资金使用情况严格按照相关规定进行信息披露。

（三）出现严重影响募集资金使用计划正常进行的情形时，公司应当及时报告上证所并公告；

（四）募集资金投资项目（以下简称：“募投项目”）出现以下情形的，公司应当对该募投项目的可行性、预计收益等重新进行论证，决定是否继续实施该项目，并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募投项目（如有）：

- 1、募投项目涉及的市场环境发生重大变化的；
- 2、募投项目搁置时间超过一年的；
- 3、超过募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额50%的；
- 4、募投项目出现其他异常情形的。”

除上述使用原则外，发行人同时配套制定了《募集资金管理的操作细则》，对募集资金的储存、使用范围、支付审批原则、专户使用注意事项、监管及信息披露进行补充。报告期内，发行人严格按照中国证监会、上海证券交易所相关规定及《募集资金管理办法》及配套细则的要求存放、使用与管理募集资金，不存在募集资金使用违规的情况。公司不存在变相改变募集资金用途和损害中小股东利益的情形，公司募集资金存放、使用及变更合法合规，相关内部控制制度得到有效执行。

发行人本次向特定对象发行股票募集资金到位后，公司将继续严格执行《募集资金管理办法》及法律法规的要求，单独开立募集资金专项账户，募集资金将存放于董事局决定的专户进行集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其他用途；同时公司将按照信息披露的募集资金投向和股东大会、董事局会议决议及审批程序使用募集资金，确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目。

2、募集资金不存在用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目

本次向特定对象发行股票募集资金投向的“郑州华发峰景花园项目”“南京燕子矶G82项目”“湛江华发新城市南（北）花园项目”“绍兴金融活力城项目”4个房地产开发项目系发行人子公司在建项目，均属于已开工建设并预售的普通商品住宅等建设项目，其中个别项目已部分交付，不存在用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目的情形。

3、募集资金用于政策支持的地产业务

2022年11月28日，证监会发布《证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问》，证监会决定在股权融资方面调整优化五项措施，支持房地产市场平稳健康发展，积极发挥资本市场功能，支持实施改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘。其中第二项措施明确：允许上市房企非公开发行股票方式再融资，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。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

华发股份作为优质房企有责任充分贯彻落实党中央、国务院决策部署，更好服务稳定宏观经济大盘。本次募集资金投资的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。

发行人本次募集资金投资项目主要投资方向为包括与“保交楼、保民生”相关，已开工建设并部分预售的房地产项目，包括普通商品房住宅建设、补充流动资金等，符合证监会关于“保交楼、保民生”会议精神要求，有利于推动房地产市场平稳健康发展，本次募集资金用于政策支持的地产业务。

（四）结合相关项目预售资金运行情况等说明是否存在资金挪用等违法违规情形及解决整改措施

1、募投项目预售资金使用情况

根据发行人的确认，截至 2023 年 3 月 31 日，发行人本次募投项目预售款收入、项目投入资金情况对比如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	累计预售款金额①	累计确认收入金额	自预售开始累计工程项目投入②	预售款项使用金额③	工程投入比例(②/①)	预售款使用比例(③/①)
1	郑州华发峰景花园项目	356,485.00	101,088.38	-	80,733.22	56,305.27	79.86%	55.70%
2	南京燕子矶G82项目	485,630.95	325,107.36	-	39,102.78	218,256.88	12.03%	67.13%
3	湛江华发新城市南(北)花园项目	1,500,000.00	247,025.93	172,039.13	206,725.86	231,714.00	83.69%	93.80%
4	绍兴金融活力城项目	1,909,367.00	861,271.52	312,867.20	596,770.98	802,487.51	69.29%	93.17%
-	合计	4,251,482.95	1,534,493.19	484,906.33	923,332.84	1,308,763.66	60.17%	85.29%

注：累计预售款金额含已结转收入金额。

发行人土地成本主要发生在项目建设初期，预售资金主要投向后续工程款支付及其他间接费用。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人本次募投项目自预售开始累计工程项目合计投入 923,332.84 万元，整体占已售金额的 60%以上；预售款使用金额 1,308,763.66 万元，累计使用比例达 85.29%，资金使用及运行情况良好。其中，南京燕子矶 G82 项目自 2022 年 4 月开始预售，其土地成本占比较高，约 30 亿土地使用费已在预售前通过自筹资金投入，售房款项使用比例较低且远低于预售款使用比例具有合理性。

2、募投项目预售资金运行规范，不存在资金挪用等违法违规情形

2022 年 1 月 26 日，住房和城乡建设部、中国人民银行和中国银行保险监督管理委员会三部委为了保障房地产项目竣工交付，维护购房人合法权益，促

进房地产市场平稳健康发展，联合印发了《关于规范商品房预售资金监管的意见》（以下简称“《意见》”）。其中《意见》中明确，监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度，由市、县住建部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付条件等确定。同时规定，预售款包含购房人缴交的定金、首付款、按揭贷款和其他形式的购房款等，应当全部直接存入监管账户。监管账户内的资金达到监管额度后，超出部分可由房企提取使用。监管额度内的资金必须专款专用，必须用于有关的工程建设，包括项目建设必需的建筑材料、设备和施工进度款等支出。监管额度内的资金，在商品房项目完成房屋所有权首次登记前，银行不得擅自扣划；集团公司不得抽调子公司监管资金。

为规范预售资金监管，各地政府出台的监管办法及募投项目公司执行情况如下：

①郑州华发峰景花园项目

根据《郑州市商品房预售款监管办法》（自2009年12月实施，2022年10月废止），预售人在预售商品房前，与监管银行签订统一格式的《监管协议》。预售人使用商品房预售款，应编制用款计划，使用商品房预售款应当经该项目的工程监理机构对用款计划的真实性出具证明后，向监管银行申请，经监管银行及监管部门核实后予以拨付。商品房预售款在保证整个项目建设竣工的资金条件下，可以允许以其超出部分用于还贷或调用。除此情况外，预售人收取的商品房预售款，只能用于购买该项目建设必需的建筑材料、设备和支付该项目建设的施工进度款及法定税费。

根据《郑州市商品房预售资金监管办法》（自2022年10月实施）新增规定，进入监管账户的商品房预售资金分为重点监管资金和一般监管资金，重点监管资金是指监管账户中确保项目竣工交付所需的资金，由住房保障部门根据项目建设工程造价、交付使用条件、开发企业信用水平和经营状况等因素综合确定，一般监管资金是指监管账户累计入账金额超出重点监管额度部分的资金，开发企业可自主提取使用。重点监管资金按工程建设进度达到预售许可要求、主体结构完成、竣工验收备案和不动产登记完成四个节点按25%、55%、

95%、100%申请使用。

根据发行人的确认，本募投项目的项目公司已按规定要求开立预售资金监管账户并与监管银行签订《郑州市商品房预售款监管协议》，按需进行工程款及法定税费等项目开发支出申请，经监管机构批准后使用，报告期内不存在外溢资金还贷或调用情况。

②南京燕子矶 G82 项目

根据《南京市商品房预售款监管办法》（自 2007 年 10 月实施，2022 年 12 月废止，截至 2022 年 12 月已开立的监管专户均参照该办法执行）及配套《南京市商品房预售款监管操作细则》，房地产开发企业在申请商品房预售许可证前，应当与设立监管账户的银行共同签订商品房预售款监管协议，监管资金的总额度应为监管标的建设资金总额加上建设资金总额度乘 20%的不可预见费支出。开发企业根据建设工程完成的形象进度和建设资金使用计划，向监管银行提出资金使用申请，并由监管银行审核并予以拨付。监管银行在商品房预售款监管过程中，在保证建设工程资金使用的条件下，在监管账户中的商品房预售款超出该监管项目工程预算清册的总额时，可允许开发企业以其超出部分用于还贷或调用。

根据发行人的确认，本募投项目的项目公司已按规定要求开立预售资金监管账户并与监管银行签订《南京市商品房预售款专用账户监管协议书》，就监管资金额度内工程款支付或额度外溢出款拨付事宜，按需向监管银行提交申报材料并获批后使用。

③湛江华发新城市南（北）花园项目

根据《湛江市住房和城乡建设局商品房预售款监督管理暂行办法》（自 2021 年 5 月实施），房地产开发企业应在申请商品房预售许可证前设立预售款专用账户，并在商品房项目所在地的房地产交易监管机构（以下简称监管机构）办理预售款专用账户监管手续。预售款专用账户内的款项，用于购买项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款及法定税费。房地产开发企业取得项目的预售许可证后，预售款专用账户的资金按累计进账总金额

的 10%作为保底资金留存；主体工程完成验收后，按累计进账总金额的 5%作为保底资金留存；办理竣工验收备案后，按累计进账总金额的 2%作为保底资金留存。房地产开发企业申请拨付使用预售款专用账户内的资金，应向监管机构提供相关材料并在取得监管机构的批准后予以拨付。

根据发行人的确认，项目公司已按规定要求开立预售资金监管账户并与监管银行签订《湛江市商品房预售款专用账户监管协议书》，在维系保底资金留存的基础上按需进行工程款及法定税费等项目开发支出申请，经监管机构批准后使用。

④绍兴金融活力城项目

根据《浙江省商品房预售资金监管暂行办法》（自 2010 年 11 月施行），房地产开发企业应当就监管项目的基本情况、监管内容、监管时间、违约责任等内容与开设资金账户的银行机构（下称“监管银行”）、监管项目的工程监理单位共同签订商品房预售资金监管协议。商品房预售资金使用实行封闭式管理。房地产开发企业申请使用监管项目预售资金时，应当向监管银行提出申请，并提交监管项目工程监理单位出具的监管项目分部分项工程施工完成证明或者其他有效资金支付证明材料。商品房预售所得款项必须用于有关的工程建设，其中监管项目工程预算清册总额不低于 130%的预售资金按预售资金监管协议方式监管，按监管协议监管的项目工程预算清册总额的 20%可以用于监管项目相应的前期工程费、管理费、销售费、财务费、不可预见费、税费、同步归还本项目房地产开发贷款及其他费用。

根据《绍兴市商品房预售资金使用上限管理实施细则（试行）》（自 2021 年 6 月施行）新增规定，监管项目的资金使用进度上限由单位工程资金使用进度加权求和计算。按单位工程预售建筑面积占监管项目预售总建筑面积的比例为权重，加权求和监管项目内所有单位工程建设进度系数，依据基础工程完工、封顶前实际施工进度、主体结构封顶、外墙立面完工、室内装修完工、场外工程完工及质检验收递增。

根据发行人的确认，本募投项目的项目公司已按规定要求开立预售资金监

管账户并与监管银行签订《浙江省商品房预售资金监管协议书》或《绍兴市商品房预售资金监管协议》，就监管资金额度内工程款支付、本金还款拨付事宜，经监管机构批准后拨付使用。

综上，发行人募投项目公司自预售开始已投入施工建设金额占预售款（含结转收入款项）比例超过 65%，资金运行情况良好；各募投项目实施主体已按相关办法要求办理预售款专用账户监管手续，在满足专户重点监管或留存资金要求的基础上进行项目建设投入或其他使用事项，履行了相应的审批流程，预售资金使用情况规范，不存在资金挪用等违法违规情形。

（五）本次募投项目是否已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件，后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险

1、本次募投项目现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件情况

公司本次募投项目均履行了必要的备案和审批程序。目前，各募投项目已取得的证明文件及资格文件具体情况如下表：

文件名称	郑州华发峰景花园项目	南京燕子矶 G82 项目	湛江华发新城市南（北）花园项目	绍兴金融活力城项目
	文件编号			
立项备案	2020-410171-70-03-006196	栖行审备（2021）296号 （项目代码：2111-320113-89-01-674848）	2019-440804-70-03-049361	地块一：2020-330692-70-03-106572； 地块二：2020-330692-70-03-106570
环评备案	20204101000200000480	根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定，该项目无需编制环境影响报告表和登记表	南花园：201944080400000113； 北花园：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定，该项目无需编制环境影响报告表和登记表	地块一：202033060200000527； 地块二：202033060200000427
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让-JK-2019080	3201012021CR0073	440804-2018-000008、440804-2018-000010、440804-2014-000009、440804-2017-000003、440804-2017-000002	3306022019A21419、3306022019A21421
土地使用权证	豫（2020）郑州市不动产权第 0049738 号	苏（2022）宁栖不动产权第 0001552 号	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	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	郑规地字第 [410100202029012]号	地字第 320113202010169 号	地字第 4408012019G0024 号、地字第 4408012019G0025 号、地字第 440800202100028 号、地字第 440800202100027 号	地字第 330602202000025 号、地字第 330602202000026 号
建设工程规划许可证	郑规建（建筑）字第 410100202029061 号	建字第 320113202100649 号	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	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

文件名称	郑州华发峰景花园项目	南京燕子矶 G82 项目	湛江华发新城市南 (北) 花园项目	绍兴金融活力城项目
	文件编号			
			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 5、北花园四期: 建字第 4408012023J0019 号、建字第 4408012023J0020 号	330654202100241 号、建字第 330654202001768 号、建字第 330654202100243 号
建筑工程施工许可证	410171202207220101 号、410171202207220201 号	320113202201181101	440804202107160101、440804202111080101、440804201911280101、440804202004080101、440804202006150101、440804202203250101、440804202204280101、440804202209290101	330654202102050101、330654202008040101、330654202007130101、330654202205090101、330654202011090101、330654202101220101、330654202007030201、330654202008250101、330654202008140101、330654202009010101、330654202009100101
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	2022100033、2022100053、2022100076、2022100102、2022100119、2022100140、2022100185、2022100241、2023100017	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 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	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

文件名称	郑州华发峰景花园项目	南京燕子矶 G82 项目	湛江华发新城市南（北）花园项目	绍兴金融活力城项目
文件编号				
	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		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	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

①项目备案情况

1) 郑州华发峰景花园项目

本项目已取得郑州市经济开发区经济发展局出具的《河南省企业投资项目备案证明》，项目代码：2020-410171-70-03-006196，备案日期为2020年3月8日。

2) 南京燕子矶 G82 项目

本项目已取得南京市栖霞区行政审批局出具的《江苏省投资项目备案证》，备案证号：栖行审备（2021）296号（项目代码：2111-320113-89-01-674848），备案日期为2021年11月29日。

3) 湛江华发新城市南（北）花园项目

本项目已取得湛江市坡头区发展和改革局出具的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码：2019-440804-70-03-049361，备案日期为2019年8月20日，更新日期为2022年8月27日。

4) 绍兴金融活力城项目

本项目已取得绍兴市镜湖新区规划建设部出具的《浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表》，其中：地块一项目代码：2020-330692-70-03-106572，地块二项目代码：2020-330692-70-03-106570，备案日期均为2022年3月5日。

综上所述，发行人已完成应当履行的项目备案程序，备案信息真实、有效。

此外，“补充流动资金项目”为发行人综合考虑目前经营情况、财务状况以及未来发展计划等因素，使用募集资金补充日常经营资金需要，不涉及固定资产投资，不属于《企业投资项目核准和备案管理办法》规定的需要核准或备案

的范围。

②项目环境影响评价情况

1) 郑州华发峰景花园项目

本建设项目已完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号：20204101000200000480，备案表填报日期为2020年6月11日。

2) 南京燕子矶 G82 项目

本项目于2021年启动，根据生态环境部2020年11月30日公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（自2021年1月1日起施行），该名录中规定“四十四、房地产业 97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”涉及环境敏感区的需要编制报告表，其余属于环保豁免项目。

本建设项目环境影响分析报告编制机构南京博睿环保科技有限公司出具了《关于南京铎富置业有限公司 NO.2021G82 项目环评备案情况说明》：生态环境部2020年11月30日公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》于2021年1月1日起施行，该名录中规定“四十四、房地产业 97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”涉及环境敏感区的需要编制报告表，其余属于环保豁免项目。南京燕子矶 G82 项目为房地产开发项目，该项目用地不涉及：国家公园、自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别保护区、饮用水水源保护区；永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地环境敏感区。据此，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》规定，该项目无需编制环境影响报告表和登记表。

3) 湛江华发新城市南（北）花园项目

本建设项目分为湛江华发新城市南花园项目和湛江华发新城市北花园项目，其中湛江华发新城市南花园项目已完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号：201944080400000113，备案表填报日期为2019年12月10日。

湛江华发新城市北花园项目于2021年启动，根据生态环境部2020年11月30日公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》于2021年1月1日起施行，该名录中规定“四十四、房地产业 97 房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等”涉及环境敏感区的需要编制报告表，其余属于环保豁免项目。

另根据湛江市生态环境局2021年3月发布的《湛江市豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录（试行）-2021》规定“二十二、房地产 30 房地产开发、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》应填报环境影响登记表的，无需办理环评手续”。

湛江华发新城市北花园项目为房地产开发项目，该项目于2021年7月开工建设，该项目用地不涉及：国家公园、自然保护区、风景名胜区、世界文化和自然遗产地、海洋特别保护区、饮用水水源保护区；永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地环境敏感区。根据生态环境部公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》及湛江市生态环境局发布的《湛江市豁免环境影响评价手续办理的建设项目名录（试行）-2021》规定，该项目无需办理环评手续。

4) 绍兴金融活力城项目

本建设项目已完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号为：202033060200000527（地块一）和202033060200000427（地块二），备案表填报日期分别为2020年5月27日和2020年5月9日。

综上所述，发行人已完成应当履行的环评手续；其中，南京燕子矶 G82 项目与湛江华发新城市北花园项目未办理环评手续符合环境保护部门关于建设项目环境影响评价分类管理的规定。

此外，“补充流动资金项目”为发行人综合考虑目前经营情况、财务状况以及未来发展计划等因素，使用募集资金补充日常经营资金需要，不涉及固定资产投资，无需办理环境影响评价以及备案手续。

2、后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险

发行人本次募投项目符合国家产业政策、环境保护等相关法律、法规的规定，相应募投项目已履行必要的建设项目备案及环评程序。

发行人本次募投项目取得了相应的证明文件及资格文件，后续需根据项目施工进度情况按照有关部门的规定办理建设工程规划许可证、预售许可证，根据竣工情况分批办理竣工验收并取得竣工验收备案表，不存在无法取得所需证明文件或资格文件的风险。

截至 2023 年 3 月 20 日，募投项目预计后续办理相关证件的情况如下：

序号	项目名称	预计后续取得的相关证件
1	郑州华发峰景花园项目	预计新增20#楼预售许可证，分批次获得竣工验收备案表
2	南京燕子矶G82项目	预计新增车位及储藏室预售许可证，分批次获得竣工验收备案表
3	湛江华发新城市南（北）花园项目	预计新增北花园三期的建设工程规划许可证，北花园分批次获得竣工验收备案表（南花园已获得竣工验收备案表）
4	绍兴金融活力城项目	预计新增1-5地块等预售许可证，分批次获得竣工验收备案表

（六）本次募投项目是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险以及发行人的风险应对措施，并进行风险提示

1、本次募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险

项目交付风险主要来源于资金或进度问题。根据发行人的确认，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人本次募投项目建设资金投入进度及预售情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	累计已投金额	累计已投金额占比	累计预售款金额	累计确认收入金额
1	郑州华发峰景花园项目	356,485.00	247,264.20	69.36%	70,844.83	0.00
2	南京燕子矶 G82 项目	485,630.95	354,917.32	73.08%	186,858.84	0.00
3	湛江华发新城市南（北）花园项目	1,500,000.00	516,871.99	34.46%	236,772.22	169,538.54
4	绍兴金融活力城项目	1,909,367.00	1,294,206.77	67.78%	831,997.85	175,513.92
-	合计	4,251,482.95	2,413,260.28	56.76%	1,326,473.74	345,052.46

注：累计预售款金额含已结转收入金额。

由上表可知，除湛江华发新城市南（北）花园项目外，发行人本次募集资金投资项目截至 2022 年 12 月 31 日已累计投入资金规模较大，剩余资金投入比例不大；同时，本次募投项目属于已预售、未交付或部分交付的房地产开发项目。发行人通过本次募集资金结合房款流入及其他自筹资金进行后续项目开发建设，进一步确保上述募投项目的顺利交付。

上述投资项目中，湛江华发新城市南（北）花园项目累计已投入金额占比不高，主要系本项目整体开发周期较长，后续开发建设尚需一定规模的募集资金投入。但该项目实施主体广东湛蓝房地产发展有限公司（以下简称“广东湛蓝”）系华发股份与湛江市国资委下属的湛江市交通投资集团有限公司各持有 50% 股份的国资法人，且湛江市交通投资集团有限公司（以下简称“湛江交投”）已出具《确认函》，湛江交投将按在广东湛蓝的持股比例与发行人向广

东湛蓝投入资金共同开发，并支持发行人按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对广东湛蓝的资金使用进行管理。若采用股东方借款方式向广东湛蓝提供资金的，借款利率可参考同期市场利率。此外，该项目的一些在开发住宅已取得预售证，且已有部分楼盘交付并确认收入，开始形成持续现金流入，因此该项目后续开发建设所需资金能够得到一定程度的保证，项目交付困难或无法交付的不确定性小，不存在相关重大不利风险。

报告期各期，公司全口径销售金额分别为 1,205.00 亿元、1,218.90 亿元和 1,202.41 亿元，销售面积 504.00 万平方米、468.80 万平方米和 400.90 万平方米。公司以提升产品力、服务力和配套力为主，带动交付力和销售力焕新升级。交付力上，公司严格落实客户服务全周期管控，严格做好项目巡检和综合验收，保障项目交付。根据乐居财经房企交付排行榜数据，公司 2022 年度实现品质交付 5.73 万套，公司积极践行企业责任与担当，荣获亿翰智库“2022 中国房企交付力”10 强，以实际行动传递“保交楼、稳民生”的坚定信心。

报告期内，公司除募投项目外主要已预售/已销售房地产项目的交付情况如下：

已交付项目			
序号	项目位置	项目名称	首期竣备年度
1	杭州	杭州九龙仓华发天荟	2022
2	武汉	武汉中城荟二期	2021
3	上海	上海泗水和鸣	2022
4	杭州	杭州锦粼云荟院	2022
5	北京	北京华发中央公园	2022
6	沈阳	沈阳和平首府	2022
7	苏州	苏州浅悦静庭	2022
8	无锡	无锡鑫悦华府	2020
9	珠海	珠海华发水郡花园	2015

10	上海	上海泗水和鸣		2022		
11	成都	成都锦江首府		2021		
12	珠海	珠海绿洋湾花园		2020		
13	上海	上海华发招商依云四季		2021		
14	武汉	华发金茂国际社区		2022		
15	中山	中山华发首府		2022		
16	苏州	苏州姑苏院子		2019		
17	南京	南京华发紫麒府		2021		
18	沈阳	沈阳全运首付		2020		
19	武汉	武汉华发金茂逸墅		2020		
20	大连	大连万科华发观贤别墅		2020		
21	重庆	重庆华发四季半岛		2022		
22	苏州	常熟人工智能产业园		2022		
23	珠海	珠海华发山庄		2016		
24	大连	大连华发山庄		2022		
25	天津	天津华发未来荟		2022		
26	武汉	武汉华发外滩荟		2022		
27	苏州	苏州太仓院子		2020		
28	天津	天津华发景瑞悦天地		2022		
29	上海	上海静安府		2018		
未交付项目						
序号	项目位置	项目名称	首期开工年度	预计交付时间	是否能按期交付	目前建设进展
1	武汉	武汉华发公园首府	2021	北区住宅: 2024/11/30	能	北区住宅已于 2023 年二季度全部封顶, 目前楼栋内户内粉刷、公区精装修施工中; 地下室机电安装、地上园林施工中。
2	广州	广州华发越秀和樾府	2020	103 地块: 2024/6/30 101 地块:	能	101 地块: 已竣备 102 地块: 2 栋楼主体已封顶, 其余楼栋预计 2023 年 10 月 15 日全部封

				2024/8/30 102 地块: 2025/9/30		顶。 103 地块: 已竣备
3	昆明	昆明融创华 发文旅城	2020	A2-2 地块: 2023/10/15 A2-3 地块: 2024/12/30	能	A2-2 地块: 已竣备 A2-3 地块: 除 10#楼外其余楼顶均已封顶, 目前砌体、抹灰、公区精装施工中。
4	上海	上海华发四 季半岛	2020	2023/12/31	能	所有楼栋均已封顶, 楼栋内精装修施工, 地下机电安装、地上园林种植施工中。
5	无锡	无锡中央首 府	2021	B2 地块 1#、 2#、4#楼: 2023/12/30 B2 地块 6#、 8#、9#、 10#、12#楼: 2024/3/30 A、B1 地 块: 2024/6/30 (暂定)	能	A 地块: 所有楼栋均已封顶, 二结构完成, 屋面防水完成; 28#楼外立面完成 70%; 土方回填 20%; B1 地块: 14#楼、19#楼、21#楼、22#楼室内精装修厨卫间防水、机电穿线、吊顶龙骨施工完成 80%, 精装修湿作业开始启动; B2 地块: 所有楼栋室内精装修湿作业完成 95%, 吊顶封板完成 95%; 地库顶板回土完成 90%; 外立面施工完成 90%。
6	南京	南京钟山峰 景	2020	二期: 2023/9/30 三期: 2023/12/30	能	二、三期楼栋内精装修大面施工中, 地上市政园林施工、地下机电安装施工中。
7	武汉	武汉华发都 荟天地	2021	C 地块: 2024/12/24	能	住宅 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、18#楼二次结构收尾, 陆续移交精装中。
8	上海	上海苏河世 纪	2021	2025/6/30	能	1#楼结构验收完成, 室内基层修补; 2#楼结构验收完成, 屋面防水完成; 4#、5#楼内墙粉刷施工, 屋面防水完成; 3#、6#及大地库桩机进场准备已完成, 目前处于待施工状态。

报告期内, 公司除募投项目外主要已预售/已销售房地产项目均已顺利交付

或处于正常推进过程中。上述截至报告期末尚未开始交付的项目均为近三年新建项目且主要集中于一线及新一线城市，预售及预期销售情况良好，公司预计能够对上述项目按期交付，项目最终整体竣工交付不存在实质性困难，预计不会出现无法交付的重大不利风险。同时，经公开信息检索，上述已预售/已销售房地产开发项目不存在与交付相关的重大纠纷、诉讼或仲裁事项。

综上所述，发行人本次募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。报告期内，发行人其他已预售未交付或部分交付的存量项目亦不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。

2、发行人风险应对措施

尽管本次募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险，但发行人仍采取了如下应对措施：

①编制和落实总进度计划，完善工程策划和施工方案的编制工作，提前铺排和预判各类情况，并进行重难点工作梳理和措施安排，避免施工进度滞后风险；

②以项目进度为核心，设计、招采、成本等条线全力配合，各职能中心做好对项目的监督工作，同时做好项目资金计划和现金流铺排，保障项目顺利实施；

③加强质量管控、提高工程质量，针对小业主投诉存在的问题通过及时维修或补偿予以响应和闭合，减小验收风险；

④与项目其他股东方积极沟通，就项目进展情况及预期问题及时、充分讨论并解决，实现资源最大化利用，包括但不限于资金支持、楼盘推广，共同推进项目顺利交付。

3、关于募投项目交付困难或无法交付的风险提示

发行人已在《珠海华发实业股份有限公司 2022 年向特定对象发行股票募集说明书》“募集资金投资项目风险”中补充披露如下风险：

“本次募集资金投资项目系公司已预售未交付或部分交付的存量项目，累计投入资金占总投入的比例较高。发行人通过本次募集资金及自筹资金进行后续项目开发建设，同时采取了相关风险应对措施，交付不确定性较小。但仍存在因未来可能出现的市场下行、销售不及预期、新增融资困难、施工供应链条支付要求趋严或其他不可抗力因素致使募投项目出现交付困难或无法交付的风险。”

三、核查结论

经核查，信达律师认为：

（一）本次募投项目属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目；本次募投项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，用于出售，不开展住房租赁经营业务，不属于租赁住房建设项目；

（二）本次募投项目选择综合考虑了项目类型符合政策支持的地产业务的情况、项目区位优势或政策利好，同时考虑了其资金需求及效益情况，因此，本次融资具有必要性和合理性；

（三）公司已建立并有效执行《募集资金管理办法》，能够确保本次募集资金专项用于本次发行申请文件所承诺的募投项目；本次募集资金不存在用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目，募集资金用于政策支持的地产业务；

（四）本次募投项目公司自预售开始已投入施工建设金额占预售款比例较高，资金运行情况良好；各募投项目实施主体已按相关办法要求办理预售款专用账户监管手续，在满足专户重点监管或留存资金要求的基础上进行项目建设投入或其他使用事项，履行了相应的审批流程，预售资金使用情况规范，不存在资金挪用等违法违规情形。

（五）本次募投项目已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件和所有资格文件，后续所需证明文件或资格文件根据项目施工进度情况，按照有关部门的规定正在陆续办理中，不存在无法取得所需证明文件或资格文件的风险；

（六）本次募投项目及发行人报告期内其他已预售未交付或部分交付的存量项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险；发行人已在募集说明书、尽职调查报告等发行申请文件补充披露“募集资金投资项目风险”的风险提示。

问题4 关于募投项目实施主体

根据申报材料：1）“郑州华发峰景花园项目”和“南京燕子矶 G82 项目”的实施主体均为发行人持有 100% 权益的公司；2）“湛江华发新城市南（北）花园项目”实施主体为广东湛蓝房地产发展有限公司（以下简称广东湛蓝），该募投项目由发行人与湛江交投合作开发，各自持有广东湛蓝 50% 股权；发行人负责项目具体开发运营，并对项目实施主体财务并表；3）“绍兴金融活力城项目”实施主体为绍兴铨越置业有限公司（以下简称绍兴铨越），该募投项目由发行人与招商蛇口合作开发，其中发行人持股 65%，招商蛇口下属主体杭州招雅持股 35%；发行人负责项目具体开发运营，并对项目实施主体财务并表。

请发行人说明：（1）广东湛蓝和绍兴铨越的基本情况，包括股权结构、法人治理结构等，并说明是否为实施募投项目而新设的公司，发行人是否拥有控制权；其他股东是否属于关联方、是否存在其他特殊安排，发行人与其他股东合作的原因；（2）广东湛蓝和绍兴铨越的其他股东是否同比例增资或提供贷款，以及增资价格和借款的主要条款。

请保荐机构及发行人律师对上述事项进行核查，并就是否符合《监管规则

适用指引——发行类第 6 号》第 8 条的相关规定发表明确意见。

回复：

一、核查程序

就上述问题回复，信达律师主要进行了以下核查工作：

（一）查阅广东湛蓝和绍兴铎越的营业执照、公司章程、工商档案、增资及合作协议文件等，查询广东湛蓝和绍兴铎越在国家企业信用信息公示系统和企查查的公示信息，了解广东湛蓝和绍兴铎越的基本情况、股权结构、法人治理结构情况；

（二）访谈发行人的相关负责人，了解项目合作原因和其他相关情况；

（三）查阅湛江交投出具的《确认函》、发行人子公司杭州铎泓置业有限公司（以下简称“杭州铎泓”）与招商局地产（杭州）有限公司（以下简称“杭州招商地产”）、杭州铎璟置业有限公司（下称“杭州铎璟”）、绍兴铎越签署的《绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议》（下称《合作开发协议》）、杭州铎泓与杭州招商地产、杭州招雅企业管理有限公司（下称“杭州招雅”）、杭州铎璟、绍兴铎越签署的《<关于绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议>之补充协议》，了解广东湛蓝和绍兴铎越的股东之间对项目投资的约定；

（四）查阅发行人就发行人与湛江交投除合作湛江华发新城市南（北）花园项目外、与杭州招雅除合作绍兴金融活力城项目外不存在其他特殊安排、向实施主体提供借款的相关确认函；

（五）查阅发行人关于本次向特定对象发行股票的董事局会议决议公告，了解会议召开时间；

（六）查阅《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）》公告，了解本次募投项目情况；

（七）研读《监管规则适用指引——发行类第6号》第8条的相关规定。

二、核查内容

（一）广东湛蓝和绍兴铨越的基本情况，包括股权结构、法人治理结构等，并说明是否为实施募投项目而新设的公司，发行人是否拥有控制权；其他股东是否属于关联方、是否存在其他特殊安排，发行人与其他股东合作的原因

1、广东湛蓝和绍兴铨越的基本情况，包括股权结构、法人治理结构等

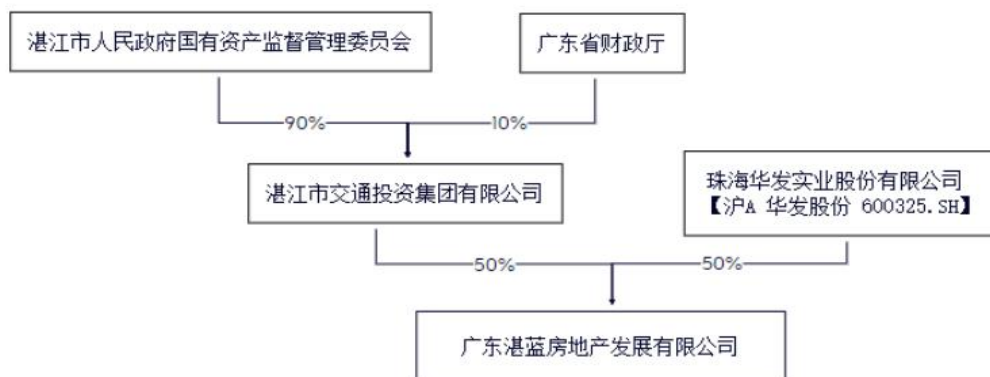
①广东湛蓝的基本情况

经查询发行人提供的广东湛蓝的工商档案和国家企业信用信息公示系统和企查查的公示信息，截至《补充法律意见书（二）》出具日，广东湛蓝的基本情况如下：

企业名称	广东湛蓝房地产发展有限公司
住所	湛江市坡头区南调街道麻西村湛江海湾大桥桥头北侧湛江海湾大桥管理中心办公室4层406房
统一社会信用代码	91440800MA51LYMQ76
法定代表人	陈锦峰
公司类型	有限责任公司
注册资本	2,000万元
经营范围	房地产项目投资；房地产开发经营；自有商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建筑工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（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）
营业期限	2018年5月2日至无固定期限

截至《补充法律意见书（二）》出具日，广东湛蓝为发行人与湛江交投共

同持股的合资公司，其中发行人持股 50%、湛江交投持股 50%。广东湛蓝的股权结构如下图所示：



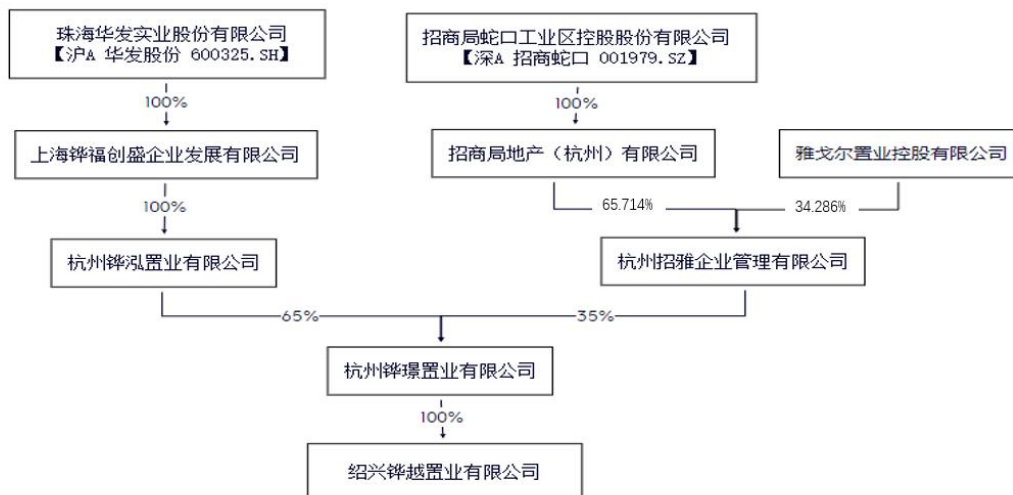
经查询广东湛蓝的公司章程、发行人与湛江交投签署的《增资协议》，截至《补充法律意见书（二）》出具日，广东湛蓝法人治理结构具体情况为：广东湛蓝设置了股东会，股东会决议需经全体股东一致同意方可通过。广东湛蓝设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中发行人委派 3 名董事，湛江交投委派 2 名董事组成董事会，董事会设董事长 1 名，由发行人委派的董事担任，董事会设副董事长 1 名，副董事长由湛江交投委派的董事担任，董事会决议经二分之一以上董事或者全体董事同意方可通过。广东湛蓝不设监事会，设监事 2 名，由各股东方各委派 1 名。广东湛蓝设置总经理 1 名，负责处理属于股东会和董事会职权之外的全部日常经营事务，统筹管理项目公司前期市场定位、规划设计、开发报建、招标采购、成本管理、工程建设管理、项目销售、财务管理、税务筹划、人事档案管理、竣工验收和交付等开发建设事宜，总理由发行人推荐人选担任，设置副总经理 1 名，由湛江交投推荐人选担任。

②绍兴铎越的基本情况

经查询发行人提供的绍兴铎越的工商档案和国家企业信用信息公示系统和企查查的公示信息，截至《补充法律意见书（二）》出具日，绍兴铎越的基本情况如下：

企业名称	绍兴铎越置业有限公司
住所	浙江省绍兴市越城区斗门街道汤公路 19 号科技楼二楼 203 室
统一社会信用代码	91330602MA2D80BA8G
法定代表人	邵昶魁
公司类型	有限责任公司
注册资本	430,000 万元人民币
经营范围	房地产开发、销售（凭有效资质经营）；物业管理，房屋租赁；场地租赁；酒店管理；停车场管理。（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）
营业期限	2020 年 1 月 14 日至 2050 年 1 月 13 日

截至《补充法律意见书（二）》出具日，绍兴铎越由杭州铎璟 100%持股。杭州铎泓持有杭州铎璟 65%的股权、杭州招商地产控制杭州铎璟 35%的股权。绍兴铎越的股权结构如下图所示：



经查询《绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议》《<关于绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议>之补充协议》，截至《补充法律意见书（二）》出具

日，绍兴铎越的法人治理结构具体情况为：绍兴铎越不设股东会，由杭州铎璟股东会行使新公司股东的权利，杭州铎璟股东会决议需经代表 51%表决权股东同意或全体股东一致同意方可通过。绍兴铎越设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中杭州铎泓委派 3 名董事，杭州招商地产委派 2 名董事。董事会设董事长 1 名，由杭州铎泓委派的董事担任，董事会决议经过全体董事一致同意方可实施。绍兴铎越不设监事会，设监事 2 名，监事由杭州铎泓、杭州招商地产各委派一名。绍兴铎越设置总经理 1 名，由杭州铎泓提名。

2、广东湛蓝和绍兴铎越不属于为实施募投项目而新设的公司，发行人对广东湛蓝和绍兴铎越拥有控制权

①广东湛蓝不属于为实施募投项目而新设的公司，发行人对广东湛蓝拥有控制权

本次募投项目中的“湛江华发新城市南（北）花园项目”实施主体为广东湛蓝，广东湛蓝成立于 2018 年 5 月 2 日，发行人关于本次向特定对象发行股票的首次董事局会议（第十届董事局第二十三次会议）的召开时间为 2022 年 12 月 5 日，广东湛蓝的成立时间远早于发行人本次向特定对象发行股票的首次董事局会议的召开时间，因此，广东湛蓝不属于为实施募投项目而新设的公司。

从法人治理结构来看，广东湛蓝股东会决议需经所有股东一致同意方可通过，同时发行人占有广东湛蓝董事会 3/5 董事席位，董事长由发行人推荐的董事担任，董事会决议经二分之一以上董事或者全体董事同意方可通过。

从合作安排来看，发行人负责本项目开发经营管理及项目公司的日常经营运作（包括但不限于本项目的前期市场定位、规划设计、开发报建、招标采购、成本管理、工程建设管理、市政建设、项目销售、财务管理、税务筹划、人事档案管理、竣工验收和交付、后期物业管理等开发建设施工等各项事宜）。

从管理人员配置来看，公司设置总经理 1 名，负责处理属于股东会和董事会职权之外的全部日常经营事务，统筹管理项目公司前期市场定位、规划设计、开发报建、招标采购、成本管理、工程建设管理、项目销售、财务管理、税务筹划、人事档案管理、竣工验收和交付等开发建设事宜，总理由发行人推荐人选担任，设置副总经理 1 名，由湛江交投推荐人选担任。

综上所述，从公司的法人治理结构、合作安排、管理人员配置来看，发行人能够参与广东湛蓝的重大事项经营决策，且能够对公司的开发经营管理、财务等进行有效管控，广东湛蓝属于发行人拥有控制权的子公司。

②绍兴铎越不属于为实施募投项目而新设的公司，发行人对绍兴铎越拥有控制权

本次募投项目中“绍兴金融活力城项目”的实施主体为绍兴铎越，绍兴铎越成立于 2020 年 1 月 14 日，发行人关于本次向特定对象发行股票的首次董事局会议（第十届董事局第二十三次会议）的召开时间为 2022 年 12 月 5 日，绍兴铎越的成立时间远早于发行人本次向特定对象发行股票的首次董事局会议的召开时间，因此，绍兴铎越不属于为实施募投项目而新设的公司。

从股权结构来看，绍兴铎越由杭州铎璟 100%持股；发行人通过杭州铎泓间接控制杭州铎璟 65%的股权、杭州招商地产间接持有杭州铎璟 35%的股权，发行人处于控股地位。

从法人治理结构来看，绍兴铎越不设股东会，由杭州铎璟股东会行使公司股东的权利，杭州铎璟股东会决议需经代表 51%表决权股东同意或全体股东一致同意方可通过。绍兴铎越设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中杭州铎泓委派 3 名董事，杭州招商地产委派 2 名董事。董事会设董事长 1 名，由杭州铎泓委派的董事担任。董事会决议经过全体董事一致同意方可实施。

从管理人员配置来看，绍兴铎越设置总经理 1 名，由杭州铎泓提名。

综上所述，从公司股权结构、法人治理结构、管理人员配置来看，发行人能够参与绍兴铎越的重大事项经营决策，能够对公司的开发经营管理、财务等进行有效管控，绍兴铎越属于发行人拥有控制权的子公司。

3、其他股东不属于发行人关联方，不存在其他特殊安排

①湛江华发新城市南（北）花园项目

广东湛蓝为发行人与湛江交投共同持股的合资公司，其中发行人持股50%、湛江交投持股50%。湛江交投的控股股东为湛江市人民政府国有资产监督管理委员会，湛江交投不属于发行人的关联方。

根据发行人和湛江交投签署的合作文件、发行人的确认，除合作湛江华发新城市南（北）花园项目外，发行人和湛江交投不存在其他特殊安排。

②绍兴金融活力城项目

绍兴金融活力城项目的开发主体为绍兴铎越，绍兴铎越的股东为杭州铎璟，发行人通过杭州铎泓间接控制杭州铎璟65%的股权、杭州招商地产和雅戈尔置业控股有限公司通过杭州招雅间接控制杭州铎璟35%的股权。杭州招商地产的唯一股东为招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”，股票代码：001979.SZ）、雅戈尔置业控股有限公司的唯一股东为雅戈尔集团股份有限公司（股票代码：600177.SH），均不属于发行人的关联方。

根据发行人和杭州招商地产签署的合作文件、发行人的确认，除合作绍兴金融活力城项目外，发行人和杭州招雅不存在其他特殊安排。

4、发行人与其他股东合作的原因

①湛江华发新城市南（北）花园项目

根据发行人与湛江交投的相关合作资料及发行人的确认，广东湛蓝于2018年5月2日在湛江成立，为湛江交投的全资控股子公司。发行人认为此项目具

有潜在的投资空间、有利于增强发行人的区域影响力，于 2018 年 12 月入股广东湛蓝，与湛江交投进行合作开发。

综上所述，本项目合作方湛江交投作为当地国企具有较强的股东实力，拥有土地资源；发行人为全国较有影响力的上市房企，拥有丰富的项目开发和运营经验，具有较高的品牌知名度。因此，发行人与湛江交投的合作具有商业合理性。

②绍兴金融活力城项目

根据发行人与杭州招商地产的相关合作资料及发行人的确认，绍兴铎越于 2020 年 1 月 14 日设立，设立时为发行人的全资控股子公司。由于杭州招商地产有意参与本项目的合作，考虑到杭州招商地产长期深耕江浙沪地区，对于当地房地产市场环境有着丰富的理论和实践经验。另外，杭州招商地产为招商蛇口的全资子公司，招商蛇口系国务院下属招商局集团有限公司控股的上市央企，具有良好的资信能力，能够为项目开发提供支持和保障。综合以上因素，发行人认为与其建立充分的合作关系有助于发挥双方协同优势，进一步深入区域市场，为下一步的区域深耕创造有利条件，且一定程度可分散项目风险，保障发行人项目的顺利运转和投资者的合法权益。

综上所述，本项目合作方杭州招商地产具有较强的股东实力和江浙沪区域项目开发、运营经验，作为上市央企的全资子公司，资信良好；发行人看重杭州招商地产及股东招商蛇口的背景、实力和项目经验。因此，发行人与杭州招商地产的合作具有商业合理性。

（二）广东湛蓝和绍兴铎越的其他股东是否同比例增资或提供借款，以及增资价格和借款的主要条款

根据发行人确认，本次募集资金到位后，发行人将以借款的形式将募集资金投入广东湛蓝和绍兴铎越。

2022年12月23日，湛江交投出具《确认函》，主要条款约定如下：湛江交投将按在广东湛蓝的持股比例与发行人向广东湛蓝投入资金共同开发，并支持发行人按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对广东湛蓝的资金使用进行管理。若采用股东方借款方式向广东湛蓝提供资金的，借款利率可参考同期市场利率。

2020年7月，杭州铎泓、杭州招商地产和杭州铎璟与绍兴铎越签署了《合作开发协议》，约定：如杭州铎璟、绍兴铎越遇有资金需求，无法通过商业银行等融资机构、归还股东已调用剩余富余资金解决的，股东方应按持股比例相应为杭州铎璟提供资金作为股东借款（为免疑义，股东借款均可由指定的关联方支付或投入，且该等投入均视为股东方的投入），或通过委托贷款、合作诚意金等方式直接向杭州铎璟、绍兴铎越提供借款资金（亦应包括股东方各自关联方或经股东方认可的其它相关方向杭州铎璟、绍兴铎越提供的借款资金，以下统称“股东借款”）。杭州铎璟、绍兴铎越应当提前10日书面通知各股东方，告知各股东方资金需求及支付时间，各股东方（或其关联方）按杭州铎璟、绍兴铎越书面通知的资金需求按持股比例提供股东借款，为杭州铎璟、绍兴铎越投入资金以确保其正常经营及目标地块正常开发建设。根据发行人的确认，绍兴铎越曾向发行人和杭州招商地产借款用于日常经营活动，利率为6%，若绍兴铎越将来继续发生借款，借款利率参考《合作开发协议》、历次借款利率和同期市场利率确定。

2021年7月30日，杭州铎泓、杭州招商地产、杭州招雅和杭州铎璟、绍兴铎越签署了《<关于绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议>之补充协议》，约定：《关于绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议》中约定的杭州招商地产的一切权利和义务均由杭州招雅享受和承担。2023年6月3日，杭州铎泓、杭州招雅与杭州铎璟、绍兴铎越签署了《关于绍兴市镜湖新区湖东地块合作开发协议之补充协议四》（以下简称“《补充协议四》”）约定，股东借款按照年

化率 6% 计取资金占用费。根据《合作开发协议》和《补充协议四》，杭州招雅将按照其间接持有的绍兴铎越的股权比例与发行人向绍兴铎越提供借款，股东借款按照年化率 6% 计取资金占用费。

综上所述，湛江交投将按在广东湛蓝的持股比例与发行人向广东湛蓝投入资金共同开发，若采用股东借款方式向广东湛蓝提供资金的，借款利率可参考同期市场利率；杭州招雅在绍兴铎越遇资金需求时无法通过融资机构、归还股东已调用剩余富余资金解决的，股东方将按持股比例相应为杭州铎璟提供资金作为股东借款，或通过委托贷款、合作诚意金等方式直接向绍兴铎越提供借款资金。根据发行人的确认，绍兴铎越曾向发行人和杭州招商地产借款用于日常经营活动，利率为 6%，根据《补充协议四》，股东方向绍兴铎越提供的股东借款按照年化率 6% 计取资金占用费。

（三）募投项目符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 8 条的相关规定

《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 8 条关于募投项目实施方式的具体规定及本次募投项目（湛江华发新城市南（北）花园项目、绍兴金融活力城项目）是否符合相关规定的情况如下表所示：

具体规定	湛江华发新城市南 (北) 花园项目	绍兴金融活力城项目
一、为了保证发行人能够对募投项目实施进行有效控制，原则上要求实施主体为母公司或其拥有控制权的子公司。但是，以下两种情形除外：（一）拟通过参股公司实施募投项目的，需同时满足下列要求： 1. 上市公司基于历史原因一直通过该参股	符合。本项目的实施主体广东湛蓝为发行人拥有控制权的子公司。	符合。本项目的实施主体绍兴铎越为发行人拥有控制权的子公司。

具体规定	湛江华发新城市南 (北) 花园项目	绍兴金融活力城项目
<p>公司开展主营业务；2.上市公司能够对募集资金进行有效监管；3.上市公司能够参与该参股公司的重大事项经营决策；4.该参股公司有切实可行的分红方案。（二）国家法律法规或政策另有规定的。</p>		
<p>二、通过新设非全资控股子公司或参股公司实施募投项目的，保荐机构及发行人律师应当关注与其他股东合作原因、其他股东实力及商业合理性，并就其他股东是否属于关联方、双方出资比例、子公司法人治理结构、设立后发行人是否拥有控制权等进行核查并发表意见。</p>	<p>不适用。广东湛蓝非发行人新设非全资子公司或参股公司。</p>	<p>不适用。绍兴铎越非发行人新设非全资子公司或参股公司。</p>
<p>三、通过非全资控股子公司或参股公司实施募投项目的，应当说明中小股东或其他股东是否同比例增资或提供贷款，同时需明确增资价格和借款的主要条款（贷款利率）。保荐机构及发行人律师应当结合上述情况核查是否存在损害上市公司利益的情形并发表意见。</p>	<p>符合。根据湛江交投出具的《确认函》，湛江交投将按在广东湛蓝的持股比例与发行人向广东湛蓝投入资金共同开发，并支持发行人按照法律法规及中国证监会关于募集资金的管理要求对广东湛蓝的资金使用进行管理，若采用</p>	<p>符合。杭州华泓、杭州招商地产和杭州铎璟与绍兴铎越签署了《合作开发协议》，如绍兴铎越有资金需求，无法通过融资机构、归还股东已调用剩余富余资金解决的，股东方应按持股比例相应为杭州铎璟提供资金作为股东借款，或通过委托贷款、合作</p>

具体规定	湛江华发新城市南 (北) 花园项目	绍兴金融活力城项目
	<p>股东方借款方式向广东湛蓝提供资金的，借款利率可参考同期市场利率。不存在损害上市公司利益的情形。</p>	<p>诚意金等方式直接向杭州铎璟、绍兴铎越提供借款资金。根据发行人的确认，绍兴铎越曾向发行人和杭州招商地产借款用于日常经营活动，利率为 6%，根据《补充协议四》，股东向绍兴铎越提供的股东借款按照年化率 6% 计取资金占用费。不存在损害上市公司利益的情形。</p>
<p>四、发行人通过与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其亲属共同出资设立的公司实施募投项目的，发行人和中介机构应当披露或核查以下事项：（一）发行人应当披露该公司的基本情况，共同设立公司的原因、背景、必要性和合规性、相关利益冲突的防范措施；通过该公司实施募投项目的原因、必要性和合理性；（二）共同投资行为是否履行了关联交易的相关程序及其合法合规性；</p>	<p>不适用。广东湛蓝非与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其亲属共同出资设立的公司。</p>	<p>不适用。绍兴铎越非与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其亲属共同出资设立的公司。</p>

具体规定	湛江华发新城市南 (北) 花园项目	绍兴金融活力城项目
(三) 保荐机构及发行人律师应当核查并对上述事项及公司是否符合《公司法》第一百四十八条的规定、相关防范措施的有效性发表意见。		

由上表可知，发行人前述募投项目的实施符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第8条的相关规定。

三、核查结论

经核查，信达律师认为：

(一) 广东湛蓝和绍兴铎越不属于为实施募投项目而新设的公司，发行人对广东湛蓝和绍兴铎越拥有控制权；广东湛蓝和绍兴铎越的其他股东不属于发行人的关联方，与发行人除合作湛江华发新城市南（北）花园项目、绍兴金融活力城项目外，不存在其他特殊安排；发行人与其他股东的合作具有商业合理性。

(二) 广东湛蓝的其他股东湛江交投将按在广东湛蓝的持股比例与发行人向广东湛蓝投入资金共同开发，若采用股东借款方式向广东湛蓝提供资金的，借款利率可参考同期市场利率；绍兴铎越的其他股东杭州招雅在绍兴铎越遇资金需求时无法通过融资机构、归还股东已调用剩余富余资金解决的，股东方将按持股比例相应为杭州铎璟提供资金作为股东借款，或通过委托贷款、合作诚意金等方式直接向绍兴铎越提供借款资金。根据发行人的确认，绍兴铎越曾向发行人和杭州招商地产借款用于日常经营活动，利率为6%。根据《补充协议四》股东向绍兴铎越提供的股东借款按照年化率6%计取资金占用费。上述情况均不存在损害上市公司利益的情形。

（三）经逐条核查，发行人前述募投项目的实施符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第8条的相关规定。

问题6.2 关于经营合规与内部控制

根据申报材料及公开资料，1) 报告期内，发行人其重要子公司存在2起尚未了结且金额在5,000万元以上的诉讼案件；2) 发行人及其重要子公司存在行政处罚事项；3) 发行人存在部分项目交付被投诉的情况；4) 发行人下属子公司较多，对公司内部控制制度的有效执行要求较高。截至报告期末，发行人股东权益合计为10,541,513.49万元，归属于母公司股东权益为1,929,070.91万元，少数股东权益为8,612,442.59万元。最近一期内，发行人实现净利润269,267.36万元，实现归母净利润211,145.05万元。

请发行人说明：（1）上述案件的进展情况，并说明是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人生产经营、财务状况、未来发展的影响；（2）报告期内所涉行政处罚的具体事由及整改情况，是否构成严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为；（3）发行人是否存在重大舆情，是否会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响，相关事项的信息披露是否真实、准确、完整；（4）发行人合并报表范围变动较大的具体情况及原因，是否符合企业会计准则规定；少数股东权益占股东权益合计的比重较高的情况下，归属于少数股东的净利润占净利润的比重较低的合理性，是否存在子公司经营不善或违法违规的情形；（5）结合发行人及其子公司对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度的设计及执行情况，说明公司内部控制的有效性。

请保荐机构、发行人律师和申报会计师核查并发表意见。

回复：

一、核查程序

就上述问题回复，信达律师作为法律专业人士履行了特别注意义务；就本问题所涉财务、会计等非法律事项，信达律师作为非专业人士履行了一般注意义务，在此前提下，信达律师主要进行了以下核查工作：

（一）查阅报告期内，发行人提供的相关诉讼案件材料、行政处罚决定书以及罚款缴纳凭证等材料；

（二）取得发行人出具的承诺函及相关主管部门出具的证明文件；

（三）查询发行人及重要子公司的中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）、国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.amr.gd.gov.cn>）、信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>）、企查查（<https://www.qcc.com/>）等公开信息；

（四）通过百度资讯搜索、Wind 资讯数据库等方式查询发行人本次发行自受理日至《补充法律意见书（二）》出具日的媒体报道情况；

（五）访谈发行人的业务相关负责人，了解报告期内业务布局情况、子公司的管控措施、以及子公司变动的原因；

（六）取得新增或减少子公司的公司章程及合作协议，通过企查查等公开信息核查工商变更情况；

（七）查阅发行人内部控制文件、规章制度及流程文件；

（八）查阅发行人报告期内的内部控制评价报告和大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华会计师”）出具的内部控制审计报告。

（九）与发行人的财务经理沟通，了解发行人合并报表范围变动较大的具体情况及原因，是否符合企业会计准则规定；了解少数股东权益占股东权益合计的比重较高的情况下，归属于少数股东的净利润占净利润的比重较低的合理

性；了解发行人及其子公司对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度的设计及执行情况和内部控制的有效性。

（十）与保荐机构和申报会计师的项目负责人沟通，了解发行人合并报表范围变动较大的具体情况及原因，是否符合企业会计准则规定；了解少数股东权益占股东权益合计的比重较高的情况下，归属于少数股东的净利润占净利润的比重较低的合理性；了解发行人及其子公司内部控制情况。

二、核查内容

（一）上述案件的进展情况，并说明是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人生产经营、财务状况、未来发展的影响

1、发行人及其重要子公司 5,000 万元以上的诉讼案件进展情况

截至《补充法律意见书（二）》出具日，发行人及其重要子公司 5,000 万元以上的诉讼案件进展情况如下：

序号	当事人		标的金额 (元)	诉讼最新进展	是否已结案
	原告	被告			
1	山西泽兴房地产开发有限公司	青岛华发投资有限公司	52,049,000.00	一审法院判决被告赔偿原告利息损失 3,634,940.28 元，支付案件受理费 10,547 元。 截至《补充法律意见书（二）》出具之日，该判决已生效。2023 年 4 月 27 日，被告已向原告支付了 3,645,487.28 元。	是
2	天津铎景置业有限公司	天津瑞骏商业管理有限公司；南通景瑞置业有限公司；天津瑞浩商业管理有限公司；天津瑞东商业管理有限公司	51,036,353.00	截至《补充法律意见书（二）》出具日，本案件仍在等待一审判决中。	否

上述两个案件主要为发行人正常业务开展过程中所产生的合同纠纷，不属于涉及公司股东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼；截至《补充法律意见书（二）》出具日，上述第1项案件已经结案，且发行人子公司已经履行完毕生效判决确定的义务；上述第2项案件发行人子公司作为原告方，该案件目前仍在等待一审判决中，上述案件是否会导致发行人的重要子公司承担风险尚不能确认，同时，根据发行人2022年《审计报告》（大华审字[2023]000492号），2022年公司经审计净资产为10,944,935.36万元，上述第2项案件涉案金额占发行人2022年公司经审计净资产的比例不足0.05%，即使发行人子公司败诉也不会对发行人生产经营、财务状况、未来发展等产生重大不利影响。

2、发行人不存在应披露未披露的诉讼、仲裁

《上海证券交易所股票上市规则》第7.4.1条规定：“上市公司发生的下列诉讼、仲裁事项应当及时披露：（一）涉案金额超过1,000万元，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上；（二）涉及公司股东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼；（三）证券纠纷代表人诉讼。未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司也应当及时披露。”第7.4.2条规定：“上市公司连续12个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计达到第7.4.1条第一款第（一）项所述标准的，适用该条规定。已经按照第7.4.1条规定履行披露义务的，不再纳入累计计算范围。”

根据发行人出具的确认，发行人提供的相关案件诉讼资料并经查询中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<https://wenshu.court.gov.cn/>）等公开信息平台信息，报告期内，发行人及其子公司不存在单笔及累计诉讼、仲裁涉案金额达到前述上市规则要求的应当及时披露的案件。因此，发行人不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的应

披露未披露的诉讼、仲裁。

3、相关事项对发行人生产经营、财务状况、未来发展的影响

①青岛华发投资有限公司

发行人管理层在考虑了法院一审法院判决后，对该期后事项在 2022 年年度报告中按赔偿标的额（5,204.90 万元）计提利息损失，计提其他应付款为 3,645,487.28 元。

截至本法律意见书出具之日，一审法院判决被告赔偿原告利息损失 3,634,940.28 元，支付案件受理费 10,547 元，该判决已生效。2023 年 4 月 27 日，被告已向原告支付利息损失，除本案外，公司与山西泽兴房地产开发有限公司不存在新增纠纷。公司 2022 年末净资产为 1,974,281.46 万元、2022 年度净利润为 257,781.65 万元，该案所涉金额占公司净资产、净利润的比例较低，仅为 0.02%和 0.14%。因此，该案不会对公司经营、财务状况、未来发展产生重大不利影响。

②天津铎景置业有限公司

截至本法律意见书出具日，发行人子公司天津铎景置业有限公司作为原告，对天津瑞骏商业管理有限公司、南通景瑞置业有限公司、天津瑞浩商业管理有限公司、天津瑞东商业管理有限公司提起诉讼，标的额为 5,103.64 万元，占公司净资产、净利润的比例较低。本案件仍在等待一审判决中，该案尚存在一定的不确定性，根据谨慎性原则，公司未在财务上进行处理。因此，该案不会对公司经营、财务状况、未来发展产生重大不利影响。

综上所述，公司发生的上述诉讼主要为正常业务开展过程中所产生的合同履行等纠纷，涉案金额占公司净资产、净利润比例较小，不会对公司生产经营、财务状况、未来发展等产生重大不利影响。

（二）报告期内所涉行政处罚的具体事由及整改情况，是否构成严重损害

投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为

报告期内，发行人及其重要子公司（截至报告期内各年度或各期末该子公司单体收入占发行人合并报表口径总收入的 0.5%以上，或者对公司具有重大影响力的子公司）受到罚款金额在 10 万元及以上的行政处罚及整改具体情况如下：

序号	子公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚依据	处罚措施 (元)	整改情况	分析过程	分析结果
1	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市城市管理局	未取得建设工程规划许可证进行建设	《重庆市城乡规划条例》第七十三条第一款第一项:进入规划审批程序的下列违法建设由城乡规划主管部门负责查处: (一) 取得选址意见书、附有规划条件的国有建设用地使用权、建设用地规划许可证或者建设工程设计方案通过审查,但未取得建设工程规划许可证进行建设的...	1,032,323.45	已取证、罚款已缴纳	重庆市城市管理综合行政执法总队已出具证明,确认上述行政处罚不属于重大违法行为	政府部门证明不属于重大违法行为
2	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市城市管理局	未取得建设工程规划许可证擅自进行建设	《重庆市城乡规划条例》第七十三条第一款第一项:进入规划审批程序的下列违法建设由城乡规划主管部门负责查处: (一) 取得选址意见书、附有规划条件的国有建设用地使用权、建设用地规划许可证或者建设工程设计方案通过审查,但未取得建设工程规划许可证进行建设的...	169,297.66	已取证、罚款已缴纳	重庆市城市管理综合行政执法总队已出具证明,确认上述行政处罚不属于重大违法行为	政府部门证明不属于重大违法行为
3	重庆华显房地产开发有限公司	重庆市城市管理局	擅自改变建设工程规划许可	《重庆市城乡规划条例》第七十三条第一款第一项:进入规划审批程序的下列违法建设由城乡规划主管部门负责查处:	754,672.50	罚款已缴纳	重庆市城市管理综合行政执法总队已出具证明,确认	政府部门证明不属于重大违

序号	子公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚依据	处罚措施(元)	整改情况	分析过程	分析结果
			证及附件附图建设	(一) 取得选址意见书、附有规划条件的国有建设用地使用权、建设用地规划许可证或者建设工程设计方案通过审查,但未取得建设工程规划许可证进行建设的...			上述行政处罚不属于重大违法行为	法行为
4	杭州锦瑜置业有限公司	杭州市萧山区住房和城乡建设局	未取得建设工程施工许可证擅自建设	《中华人民共和国建筑法》第七条第一款:建筑工程开工前,建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证...;《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款:本办法规定应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的,一律不得开工	1,764,461.10	已取证、罚款已缴纳	杭州萧山区住房和城乡建设局已出具证明,确认该行政处罚属于《浙江省住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准》“一类”,经核查“一类”属于情节较轻,不需要立案查处或者不需要采取强制措施的行为	政府部门证明不属于重大违法行为
5	杭州锦瑜置业有限公司	杭州市萧山区住房和城乡建设局	未取得建设工程施工许可证擅自建设	《中华人民共和国建筑法》第七条第一款:建筑工程开工前,建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证;……《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款:本办法规定应当申请领取施工许可证的建	1,302,448.99	已取证、罚款已缴纳	杭州萧山区住房和城乡建设局已出具证明,确认该行政处罚属于《浙江省住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准》“一	政府部门证明不属于重大违法行为

序号	子公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚依据	处罚措施 (元)	整改情况	分析过程	分析结果
				筑工程未取得施工许可证的, 一律不得开工			类”, 经核查“一类”属于情节较轻, 不需要立案查处或者不需要采取强制措施的行为	
6	上海华泓尚隆房地产开发有限公司	上海市静安区建设和管理委员会	存在施工图设计文件未经审查或者审查不合格, 擅自施工	《建设工程质量管理条例》第十一条第二款: 施工图设计文件未经审查批准的, 不得使用。	200,000.00	已取证、罚款已缴纳	该项罚款金额处于前述处罚依据所规定的罚款金额范围的最低档, 不属于情节严重的情形	相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形
7	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海市松江区和管理委员会	未取得施工许可证擅自施工	《建筑工程施工许可管理办法》第三条第一款: 本办法规定必须申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的, 一律不得开工。	115,000.00	已办理, 罚款已缴纳	该项罚款金额处于前述处罚依据所规定的罚款金额范围的较低档, 不属于情节严重的情形	相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形
8	沈阳中东港商业地产开发有限公司	沈阳市城乡建设局	未办理工程质量监督手续	《建设工程质量管理条例》第十三条: 建设单位在开工前, 应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续, 工程质量监督手续可以与施工许可证或者开工报告合并办理。	200,000.00	已办理, 罚款已缴纳	该项罚款金额处于前述处罚依据所规定的罚款金额范围的较低档, 不属于情节严重的情形	相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形

序号	子公司名称	处罚部门	处罚事由	处罚依据	处罚措施 (元)	整改情况	分析过程	分析结果
9	绍兴铎越置业有限公司	绍兴市市场监督管理局	擅自收集、使用看房客户的人脸生物识别信息	《消费者权益保护法》第二十九条:经营者收集、使用消费者个人信息,应当遵循合法、正当、必要的原则,明示收集、使用信息的目的、方式和范围,并经消费者同意。经营者收集、使用消费者个人信息,应当公开其收集、使用规则,不得违反法律、法规的规定和双方的约定收集、使用信息;《侵害消费者权益行为处罚办法》第十一条:经营者收集、使用消费者个人信息,应当遵循合法、正当、必要的原则,明示收集、使用信息的目的、方式和范围,并经消费者同意。经营者不得有下列行为: (一)未经消费者同意,收集、使用消费者个人信息;	150,000.00	已整改,罚款已缴纳	该项罚款金额处于前述处罚依据所规定的罚款金额范围的较低档,不属于情节严重的情形	相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形

1、上述违法行为的整改情况

上述第 1 项行政处罚事项,对于本项违法行为,重庆华显房地产开发有限公司(以下简称“重庆华显”)已足额缴纳罚款并已取得了编号为“建字第 500108202000063 号”《建设工程规划许可证》,完成整改。

上述第 2 项行政处罚事项,对于本项违法行为,重庆华显已足额缴纳罚款。

上述第 3 项行政处罚事项,对于本项违法行为,杭州锦瑜置业有限公司(以下简称“杭州锦瑜”)已足额缴纳罚款并已取得了编号为

“330109202001090401”《建设工程规划许可证》，完成整改。

上述第4项行政处罚事项，对于本项违法行为，杭州锦瑜已足额缴纳罚款并已取得了编号为“330109202001090301”《建设工程规划许可证》，完成整改。

2、上述违法行为不构成严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为

上述第1-2项行政处罚事项，该项处罚是根据《重庆市城乡规划条例》第八十三条第一款第（一）项“尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正。在限期内改正的，处建设工程造价百分之五罚款；对逾期未改正的，依法采取强制拆除等措施，处建设工程造价百分之十罚款”的规定作出，重庆华显房地产开发有限公司按罚款范围下限（即：建设工程造价百分之五）被处以罚款，因此，上述行政处罚属于程度较轻的行政处罚。重庆市城市管理局于2023年3月27日出具《证明》：重庆华显房地产开发有限公司已履行处罚决定，处罚程序履行完毕，本项行为不构成重大违法行为。因此，上述第1-2项行政处罚事项不构成重大违法行为。

上述第3项行政处罚事项，该项处罚是根据《重庆市城乡规划条例》第八十三条第一项“城乡规划主管部门对本条例第七十三条第一款第一项至第三项所列的违法建设，应当责令停止建设，并按照以下规定进行查处：……（一）尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正。在限期内改正的，处建设工程造价百分之五罚款；对逾期未改正的，依法采取强制拆除等措施，处建设工程造价百分之十罚款……”、第八十七条第（四）项“城乡规划主管部门对建设单位或者个人违反本条例的下列情形，应当按照以下规定给予处罚：……（四）减少建设工程规划许可证所确定的配套设施面积进行建设的，责令整改；无法整改的，对减少面积部分处建设工程造价五倍以上十倍以下罚款……”、第八十三条第二款“违法建设轻微并及时自行纠正，没有造成危害

后果的，不予行政处罚”的规定作出，相关处罚依据未认定重庆华显房地产开发有限公司的行为属于情节严重的情形。重庆市城市管理局于2023年3月27日出具《证明》：重庆华显房地产开发有限公司已履行处罚决定，处罚程序履行完毕，本项行为不构成重大违法行为。因此，本项行为不构成重大违法行为。

上述第4-5项行政处罚事项，该两项处罚是依据《建筑工程施工许可管理办法》第十二条“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1%以上2%以下罚款”、《浙江省住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准（2018版）》-处罚-01040-000“未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工以及为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的处罚，一类：责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1%以上1.5%以下的罚款；二类：情节严重的，责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1.5%以上2%以下的罚款”的规定作出，《行政处罚决定书》中载明，因杭州锦瑜置业有限公司违法行为未造成严重后果，决定以工程合同价款1.3%处以罚款。杭州市萧山区住房和城乡建设局2023年3月31日出具《证明》：本项行政罚款已缴纳完毕，以《浙江省住房和城乡建设系统行政处罚裁量基准（2018版）》“一类”等次予以罚款。根据浙江省住房和城乡建设厅出具的《关于〈浙江省住房城乡建设系统行政处罚裁量基准（2018版）〉解读》，将2015版的“违法情形和后果”一栏修改为“等次”和“等次说明”两栏，将“轻微”、“一般”、“严重”等三类违法情形分类表述修改为“一类”、“二类”、“三类”……等若干等次，便于根据违法情节细分不同裁量基准。因此，本项行政处罚属于情节轻微的行政处罚。因此，本项行为不构成重大违法行为。

上述第6项行政处罚事项，该项处罚是根据《建设工程质量管理条例》第

五十六条第（四）项“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（四）施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工的……”的规定作出，上海华泓尚隆房地产开发有限公司按罚款范围下限（即：20 万元）被处以罚款，因此，上述行政处罚属于程度较轻的行政处罚，本项行为不构成重大违法行为。

上述第 7 项行政处罚事项，该项处罚是根据《建筑工程施工许可管理办法》第十二条“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1%以上 2%以下罚款”的规定作出，上海华泓尚隆房地产开发有限公司按罚款范围下限（即：1%）被处以罚款，因此，上述行政处罚属于程度较轻的行政处罚，本项行为不构成重大违法行为。

上述第 8 项行政处罚事项，该项处罚是根据《建筑工程施工许可管理办法》第五十六条第（六）项“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”的规定作出，沈阳中东港商业地产开发有限公司按罚款范围下限（即：20 万元）被处以罚款，因此，上述行政处罚属于程度较轻的行政处罚，本项行为不构成重大违法行为。

上述第 9 项行政处罚事项，该项处罚是根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十六条第一款第（九）项“经营者有下列情形之一，除承担相应的民事责任外，其他有关法律、法规对处罚机关和处罚方式有规定的，依照法律、法规的规定执行；法律、法规未作规定的，由工商行政管理部门或者其他有关行政部门责令改正，可以根据情节单处或者并处警告、没收违法所得、处以违法所得一倍以上十倍以下的罚款，没有违法所得的，处以五十万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿、吊销营业执照：……（九）侵害消费者人格尊严、侵犯消费者人身自由或者侵害消费者个人信息依法得到保护的权利

的……”的规定作出，绍兴铎越置业有限公司被责令改正，并被罚款 150,000 元，上述行政处罚属于程度较轻的行政处罚。绍兴铎越置业有限公司已履行处罚决定，处罚程序履行完毕，因此，本项行为不构成重大违法行为。

（三）发行人是否存在重大舆情，是否会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响，相关事项的信息披露是否真实、准确、完整

自发行人本次发行申请于 2023 年 2 月 28 日获上交所受理至《补充法律意见书（二）》出具日，发行人持续关注媒体报道，通过查询百度资讯搜索、Wind 资讯等方式对发行人本次发行相关媒体报道情况进行了核查，主要媒体报道及关注事项如下：

序号	日期	媒体名称	文章标题	主要关注问题
1	2023/06/20	房财经	华发股份 4.9 亿元剥离旗下两非核心子公司全部股权予关联方	发行人剥离非核心业务资产
2	2023/05/20	钛媒体	60 亿元定增遭上交所问询，华发股份明志：目的是为“保交楼、保民生”	发行人回复上交所问询函
3	2023/05/17	新浪网	华发股份回复问询函：30 亿定增募资主要投向“保交楼”相关地产项目	发行人回复上交所问询函
4	2023/04/30	头条号-房财经	华发股份一季度增收不增利，归母净利润同比减少 24.48%	发行人盈利能力下降
5	2023/04/27	北京商报	华发股份一季度实现归母净利润 5.4 亿元 同比下降 24.55%	发行人盈利能力下降
6	2023/04/14	中新经纬	华发股份销售额反超美的置业 计提资产减值吞噬利润	财务数据解读
7	2023/03/28	中金在线-产业经济	华发股份利润下滑，深陷“明股实债”，偿债风险尚存	发行人盈利能力下降
8	2023/03/25	《财经》新媒体	保利发展、华发股份定增募资被问询 能否获批仍存悬念	发行人收到上海证券交易所的审核问询函
9	2023/03/25	企鹅号-地产财富会	爬坡吧！房企② 华发的“坡”与“坑”	财务数据解读
10	2023/03/24	长江商报	华发股份增收不增利净利下跌近两成 加速开拓一二线城市盘活存量资产	发行人盈利能力下降
11	2023/03/23	观点地产	华发股份获上交所问询函 涉及向	发行人收到上海证券

序号	日期	媒体名称	文章标题	主要关注问题
			特定对象发行股票等事项	交易所的审核问询函
12	2023/03/23	华夏时报	2022年“增收不增利”，华发股份：毛利下滑是行业大势，未来力争提高利润水平	发行人盈利能力下降
13	2023/03/23	观点地产	华发股份：2022年归母净利下降主要受项目权益比例下降影响	发行人盈利能力下降
14	2023/03/23	中金在线-产业经济	华发股份保住“千亿”规模 少数股东权益与损益严重失衡	财务数据解读
15	2023/03/22	观察者网	华发：力保“千亿”不失，利润下降19%	发行人盈利能力下降。
16	2023/03/22	新浪网-手机财经	华发股份逆势增长！稳坐千亿房企背后：减员、利润下滑近2成	发行人盈利能力下降
17	2023/03/21	网易号-中国证券报	华发股份：2022年净利润同比下降19.31% 拟10派3.7元	发行人盈利能力下降
18	2023/03/21	南方新闻网	华发股份：增收不增利，归母净利润同比下降近两成	发行人盈利能力下降
19	2023/03/21	搜狐号-城市探讨者	净利润下滑两成，珠海国资华发股份今年要继续做“拿地大户”	发行人盈利能力下降
20	2023/03/21	观点地产	华发股份：2022年底向财务公司长期借款增至49.23亿元	财务数据解读
21	2023/03/21	经观网	华发股份的规模与利润之困	发行人盈利能力下降
22	2023/03/21	新浪财经	华发股份曝扩张后遗症，华南毛利率骤降两位数	发行人盈利能力下降
23	2023/03/20	观点地产	华发股份：2022年度计提资产减值准备总额8.4亿元	计提资产减值
24	2023/03/20	挖贝网	华发股份2022年净利25.78亿同比下滑19.31% 总裁陈茵薪酬572.6万	发行人盈利能力下降
25	2023/03/20	观点地产	华发股份2022年营收同比增15.5%至591.9亿元 归母净利下降19.3%	发行人盈利能力下降
26	2023/03/20	北京商报	华发股份2022年归母净利润25.78亿元 同比下降19.31%	发行人盈利能力下降
27	2023/03/20	格隆汇	华发股份(600325.SH)：2022年度净利降19.31%至25.78亿元 拟10派3.7元	发行人盈利能力下降

上述媒体报道主要关注发行人收到审核问询函、盈利能力下降、对外担保、计提资产减值等相关情况。发行人收到审核问询函是近期发生的客观事实；发行人盈利能力下降是基于财务数据的客观解读，也是近年房地产行业的普遍现象；未发现与消费者投诉事项相关的行政处罚。上述媒体报道未引发舆论普遍关注，不属于重大舆情。

具体说明如下：

①发行人盈利能力下降

报告期内，发行人房地产销售收入分别为 510.06 亿元、512.41 亿元和 591.90 亿元，归属于母公司净利润为 29.02 亿元、31.95 亿元和 25.78 亿元，盈利能力有所下降。一方面，随着过去几年国家对于房地产行业的调控加强，报告期内公司房地产业务毛利率分别为 25.19%、25.61%和 20.25%，总体呈下降趋势；2022 年度发行人存货（房产项目）跌价准备余额为 7.58 亿元，使得盈利能力降低；另一方面报告期内，发行人交付结转各项目所处的地区、项目业态和盈利水平存在不同，导致公司归母净利润与营业收入的变动趋势及变动幅度可能有所差异。

②计提资产减值

2022 年度，发行人存货（房产项目）跌价准备余额为 7.58 亿元。主要系发行人近几年的全国性布局，在保障发行人未来发展储备充分土地与开发项目的同时，存货也逐期增长，因此针对部分去化较慢的地区存货计提跌价准备。

③债务偿付风险

报告期内，发行人高度重视，积极响应“三道红线”管控政策，按照“稳增长、调结构、防风险”的工作思路稳健开展经营，2021 年度，发行人已全面实现“三道红线”达标转绿，2022 年度“三道红线”指标较 2021 年度进一步优化，维持绿档。

④发行人回复审核问询函

2023年3月23日，上交所出具《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》，针对公司再融资进行问询，媒体对于地产企业履行“保交楼、保民生”的第三支箭有所关注，目前公司正在有序推进再融资相关事宜。

⑤剥离非核心业务资产

发行人6月20日披露《珠海华发实业股份有限公司关于出售子公司股权暨关联交易的公告》，相关媒体对此进行了报道，发行人已对上述事项履行相关程序，对相关事实的影响进行了披露。

上述媒体报道未引发舆论普遍关注，不属于重大舆情。

综上，自发行人本次发行申请获上交所受理以来，不存在重大舆情，未对发行人信息披露的真实性、准确性、完整性进行质疑，上述媒体报道所涉的相关信息已在相关公告文件和本回复中披露。

该类媒体报道的相关事宜不会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响，不会对本次发行构成实质性障碍。

综上，自发行人本次发行申请获上交所受理至《补充法律意见书（二）》出具日，不存在重大舆情，未对发行人信息披露的真实性、准确性、完整性进行质疑。因此，该类媒体报道不会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响；本次发行申请文件中与媒体报道关注的问题相关的信息披露真实、准确、完整。

（四）发行人合并报表范围变动较大的具体情况及原因，是否符合企业会计准则规定；少数股东权益占股东权益合计的比重较高的情况下，归属于少数股东的净利润占净利润的比重较低的合理性，是否存在子公司经营不善或违法违规的情形

1、发行人合并报表范围变动较大的具体情况及原因，是否符合企业会计准则规定

根据发行人的确认，报告期内合并范围内子公司变动情况如下：

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度
期初子公司数量	406	522	596
本期增加	119	101	54
其中：新设增加	111	92	39
企业合并增加	8	9	15
本期减少	3	27	23
其中：注销清算	2	7	18
处置及其他减少	1	20	5
期末子公司数量	522	596	627

新设增加的主要原因为：近年来，各地土地一级招拍挂市场对报名主体进行评分，要求竞自持、竞配建、摇号中签等，竞买规则层出且多变；房企为了避免非理性竞争，普遍采取联合竞标方式参与招拍挂，因此大多通过新设子公司方式参与土地招拍挂，导致新设子公司数量增加较多；2022 年度土地市场趋冷，发行人参与招拍挂项目减少，相应新设子公司数量也大幅减少。

企业合并增加的主要原因为：部分项目土地由其他房企中标，中标方同意利用发行人的品牌优势联合开发项目，发行人会以增资入股或股权收购等方式取得经营实际控制权，导致部分子公司以企业合并方式增加。

注销清算增加的主要原因为：发行人对无实质经营业务的子公司进行评估，对预计后续不再开展业务的部分子公司进行清理，导致部分子公司予以注销清算。

处置减少的主要原因为：2021 年度为规避同业竞争，发行人将建筑装饰为主业的子公司珠海华发景龙建设有限公司、建泰建设有限公司转让至关联方；同时为进一步优化公司业务结构，集中力量发展房地产业务的专业化经营优

势，发行人将子公司珠海华宜生态科技有限公司出售至关联方。上述股权处置连同其下属公司，共计减少 9 家子公司。

其他减少的主要原因为：根据相关合作协议约定，发行人对部分子公司已丧失控制权，将其变更为合营企业核算。

上述合并报表范围的变化均符合企业会计准则相关规定。

2、少数股东权益占股东权益合计的比重较高的情况下，归属于少数股东的净利润占净利润的比重较低的合理性，是否存在子公司经营不善或违法违规的情形

根据发行人确认，2020-2022 年末，发行人各年股东权益情况见下表：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
股东权益 (亿元)	1,094.49	958.91	633.45
归属于母公司股东权益 (亿元)	197.43	208.19	209.53
少数股东权益 (亿元)	897.06	750.72	423.92

为更有效控制合作项目资金风险，在对单一项目总投资投入（资本金投入+股东借款）或公司享有权益比例不变的情况下，公司对新投资合作项目的股东长期资本金投入提升了管理要求，以加强项目自有资本金对地价的覆盖。同时，随着金融市场监管力度加强，融资方对项目的自有资金比例要求整体提高。为降低项目资产负债率，满足融资要求，公司存量合作项目的股东增加资本金投入的情况也相应增加。公司与合作方股东以“同股同权”方式合作，按持有的股权比例对等投入、分享收益或承担亏损。

2020-2022 年发行人净利润构成及变化情况见下表：

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入 (亿元)	591.90	512.41	510.06
其中：合资项目收入	398.66	192.84	283.19
合资项目收入	67.35%	37.63%	55.52%
净利润 (亿元)	47.26	46.77	45.60

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归母净利润（亿元）	25.78	31.95	29.02
其中：投资收益	15.38	5.75	4.59
少数股东损益（亿）	21.48	14.82	16.58
其中：合资项目贡献	18.52	11.99	16.22
子公司永续债利	2.96	2.83	0.36
少数股东损益占比	45.46%	31.69%	36.36%

2022 年度发行人净利润 47.26 亿元，同比 2021 年增长 1.06%，其中归属于少数股东的净利润 21.48 亿元，同比 2021 年增长 44.94%，其占净利润比例为 45.46%。2021 年度发行人净利润 46.77 亿元，同比 2020 年增长 2.57%，其中归属于少数股东的净利润 14.82 亿元，同比 2020 年减少 10.62%，其占净利润比例为 31.69%。

因房地产项目投资开发周期长达数年，股东资金投入与项目利润结算存在跨年时间性错配是行业常态。与少数股东直接相关的净利润为发行人合作项目收入结转所贡献的利润，独资项目收入结转产生的利润以及未纳入合并报表范围的合资项目产生的投资收益与少数股东无关。如投资的合作项目尚在建设初期并未交付结转，合资项目公司未产生利润，则该项目少数股东损益一般体现为亏损。受合作项目开发进度、工程节点、交付安排、权益占比、所处地区、项目业态和盈利水平等因素的影响，各年合资项目收入占营业总收入的比重存在差异，导致归属于少数股东的净利润占净利润的比重存在结构性差异。

从上表可知，2022 年发行人结转交付的合作项目收入 398.66 亿元，较 2021 年增加 205.82 亿元，相应合作项目少数股东享有的净利润较 2021 年增加 6.53 亿元，同比增幅 54.46%，从而导致 2022 年度少数股东损益占净利润的比重较上年同期增加 13.77 个百分点。2021 年发行人结转交付的合作项目收入较 2020 年下降 90.35 亿元，合作项目少数股东享有的净利润较 2020 年减少 4.23 亿元，同比降幅 26.08%，从而导致 2021 年度少数股东损益占净利润比重较 2020 年度减少 4.67 个百分点。

经核查，发行人下属重要子公司经营正常，不存在重大违法违规情形。

（五）结合发行人及其子公司对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度的设计及执行情况，说明公司内部控制的有效性

1、发行人内部控制健全有效

①发行人已建立法人治理机构及内部组织结构

发行人已按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，设立了股东大会、董事局、监事会等机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事局和监事会的规范运作和依法履行职责，战略、审计、提名、薪酬与考核专门委员会也已经配备相应制度并运作良好。

同时，发行人能够按照自身的业务特点设置内部组织机构，通过施行区域分管、设置中心部门、职能公司，在开发、采购、销售及内部管理等方面对各级子公司形成有效控制，制定相应的管理制度和规范，各部门之间管理分工明确，并能有效协作和进行信息沟通，确保发行人整体经营计划的切实履行。

2、发行人已制定完善的内部控制制度及有效的管控模式

发行人已制定完善的内部控制相关制度，涵盖资金管理、财务管理、信息传递、项目管理、运营管理、内部审计与监督等重点事项。为确保各重点事项有效、高效执行，制定相关控制措施，并定期执行监督与评价、问责与考核，形成内部风险防范与控制有效闭环管理。除各中心部门对下属公司日常管控外，发行人还对子公司法人治理结构及制度体系完善、重大事项事前报告及业务管控标准的建立进行持续指导、监管和控制，确保内部控制制度全面有效执行。

3、发行人内部控制自我评价及审计情况

发行人 2023 年 3 月 20 日第十届董事局第二十五次会议、第十届监事会第十四次会议审议通过《2022 年度内部控制评价报告》，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部重大缺陷且未发现非财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；未发现非财务报告内部控制重大缺陷。与此同时，根据大华会计师出具的《内部控制审计报告》（大华内字[2023]000071 号），公司于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》及相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上，发行人内部控制制度的设计完整、合理，在重大决策、生产经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，内部控制健全有效。

2、资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度设计及执行情况

发行人及其子公司对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等建立了完善的内部控制制度，主要制度如下：

①资金管控

发行人制定了《财务管理制度》《资金管理制度》《货币资金管理办法》《华发股份房产主业分级授权方案（1.0 版）》《华发股份财务管理中心货币资金日常工作操作指引》《资金管理小组工作细则》《财务印章管理办法》《财务人员岗位责任制度》《关于调整公司资金调拨操作流程的通知》等，涵盖了银行账户管理、银行存款及现金收支管理、银企对账程序、现金及票据和履约保函盘点、现金实物资产保管、票据保管及使用登记、印章管理与使用、网银 U 盾管理与使用、资金支付的申请与审批、资金调度及流动性管理、资金

预算的编制、审批与调整、资金调拨与审批、资金预算执行情况分析等关键及重要控制环节，确保了资金管控的效率与效果。

②拿地拍地

发行人主营业务为“房地产项目开发”，即发行人或其全资子公司、控股子公司或实际控制的附属公司以获取国有建设土地使用权用于进行开发经营为目的，通过公开或非公开的方式以直接购买、股权收购等方式取得土地使用权或土地开发权利的活动。

发行人制定了《房地产项目投资操作规程》《对外投资管理制度》《投资管理工作小组工作细则》等，规范了房地产项目拿地拍地的操作程序、投资的组织管理机构、对外投资的审批权限、审批程序、对外投资的监控和管理、投资的信息披露及档案管理，确保公司房地产项目的投资和对外投资符合相关法律法规及公司《章程》的要求。其中：公司对外投资的审批权限为：

(1) 与公司主营业务有关的投资，金额在 3,000 万元以下的由董事局授权董事局主席决定，金额在 3,000 万元以上不超过公司最近一次经审计的净资产总额的 50%，且不超过公司最近一次经审计的资产总额的 30%由董事局审议决定；

(2) 与非公司主营业务有关的对外投资，单笔或累积交易金额在 3,000 万元以下的由董事局授权董事局主席决定，金额在 3,000 万元以上不超过公司净资产总额的 30%的由董事局审议决定。

(3) 超过（1）和（2）比例的投资，须报股东大会审议的项目，报股东大会审议。

报告期内，控股子公司房地产项目拿地拍地均严格按照公司授予的权限进行审批，相关制度有效执行。

③项目开发建设

发行人制定了《项目定位管理制度》《设计咨询管控审批制度》《成本管理制度》《工程质量管理制度》《工程安全文明施工管理制度》《项目开发工期管理制度》《工程结算管理制度》《建设工程项目综合验收管理制度（试行）》《建设项目精装修工程分类验收管理制度（试行）》《建设项目土建工程分类验收管理制度（试行）》《建设项目园林工程分类验收管理制度（试行）》《工程档案管理制度》等，对开发项目开发建设全过程、全流程制定了详细、可行的操作规程与流程，涉及开发项目经营计划的编制与审批，项目定位策划管理等。其中，设计咨询管控审批制度包含了设计任务书（委托书）管控及审批、设计供应商管理及审批、设计咨询合同管控及审批、设计咨询成果管控及审批、工程效果及材料样板管控、设计变更管控、设计咨询进度管控等；成本管理制度包含了成本管理机构及职责、审批权限、成本动态管理、工程结算、成本信息化管理、造价公司管理等；工程质量管理制度包含了工程质量管理的原则、管理依据、质量管理保障体系、施工前的质量管理、施工中的质量管理、工程质量检查、工程质量巡查、质量事故处理、工程质量报告等；工程安全文明施工管理制度包含了安全文明施工保障体系、安全文明施工检查、安全文明施工巡查、安全事故处理、安全文明施工报告等；工程结算管理制度包含了审核权限、结算流程及时限、结算资料、争议处理原则、结算问题处理原则、结算金额超目标成本处理原则、结算呈批流程等。

④项目销售

公司项目销售制度包括《华发实业股份有限公司营销费用管理制度（操盘项目）》《华发实业股份有限公司营销操盘项目案场辨客管理制度》《市场营销类事项审批权责》《华发实业股份有限公司营销条线风险控制管理办法》、《华发股份案场销控管理制度》《关于全国各项目团购业务操作的指导方案》等，涵盖了公司销售业务的各项活动，包括：客户管理、销售方案制定与审

批、销售定价、折扣审批、营销费用管理、销售业务执行、合同签订、销售收款与售后退回监控等，确保了项目销售有章可循。

为了保障上述制度的有效实施，发行人内部稽核室根据《内部审计制度》和《内部控制评价管理办法》的规定实行每年内控审计“全覆盖”、开展“全面体检”式检查、评估全公司内部控制制度执行情况，不定期的对下属重要区域公司负责人实行任期经济责任审计、以及专项审计等方式，督促、考评内控执行情况，确保了发行人内控制度的有效执行。

报告期内，大华会计师出具的内部控制审计报告均表示：公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上，发行人及其子公司对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等制定了完善的内部控制制度，能够确保内部控制有效执行。报告期内，大华会计师均对发行人的内部控制出具了无保留意见的审计报告。

三、核查结论

经核查，信达律师认为：

（一）截至《补充法律意见书（二）》出具日，发行人及其重要子公司5,000万元以上的诉讼案件仍有1件在等待一审判决中，该等诉讼涉诉金额占发行人2022年公司经审计净资产的比例较小，不会对发行人生产经营、财务状况、未来发展等产生重大不利影响；报告期内，发行人不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的应披露未披露的诉讼、仲裁。

（二）《补充法律意见书（二）》披露的对发行人下属子公司的行政处罚事项，不构成严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为，均已积极整改完毕。

（三）自发行人本次发行申请获上交所受理至《补充法律意见书（二）》出具日，不存在重大舆情。该类媒体报道不会对发行人生产经营及财务状况产生重大不利影响；本次发行申请文件中与媒体报道关注的问题相关的信息披露真实、准确、完整。

（四）发行人合并报表范围的变化符合企业会计准则相关规定；发行人与少数股东在合作项目上按持股比例同股同权分享净利，因各年度合作项目结转情况不同，导致归属于少数股东的净利润占净利润的比重会有一定幅度变化，均符合项目实际情况；发行人下属重要子公司经营正常，不存在重大违法违规情形。

（五）发行人及其子公司对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等制定了完善的内部控制制度，能够确保内部控制有效执行。报告期内，大华会计师均对发行人的内部控制出具了无保留意见的审计报告。

本《补充法律意见书（二）》一式贰份，经信达负责人、信达律师签字及信达盖章后生效。

（以下无正文）

（此页无正文，为《广东信达律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司2022年向特定对象发行股票之补充法律意见书（二）》的签字、盖章页）



广东信达律师事务所

负责人：

魏天慧
魏天慧

经办律师：

潘登
潘登

张昊
张昊

2023年8月1日