

珠海华发实业股份有限公司
以自筹资金预先投入募集资金
投资项目及支付发行费用情况的鉴证报告
众环专字(2025)0500428号

目 录

	起始页码
鉴证报告	1
募集资金报告	
以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告	1



关于珠海华发实业股份有限公司以自筹资金预先投入 募集资金投资项目及支付发行费用情况的鉴证报告

众环专字(2025)0500428 号

珠海华发实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）截至 2025 年 10 月 15 日止，以自筹资金预先投入于 2025 年 8 月 18 日签署的《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集说明书（注册稿）》所载募集资金投资项目及支付发行费用情况报告（以下简称“以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告”）执行了鉴证工作。

按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司募集资金监管规则》及上海证券交易所颁布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的有关要求编制以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，以及为我们的鉴证工作提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是华发股份管理层的责任。我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行鉴证工作，以对以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了解、询问、检查、重新计算以及我们认为必要的工作程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表鉴证意见提供了合理的基础。

我们认为，上述以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告已经按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司募集资金监管规则》及上海证券交易所颁布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的有关要求编制，在所有重大方面如实反映了华发股份以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的情况。

本鉴证报告仅供华发股份用于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目及支付发行费用的自筹资金之参考目的，不得用作任何其它目的。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

韩振平



中国注册会计师：

王兵



中国·武汉

2025年10月15日

珠海华发实业股份有限公司

以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用 情况报告

根据中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司募集资金监管规则》及上海证券交易所颁布的《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》的规定，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）编制了以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告。

一、募集资金基本情况

根据中国证券监督管理委员会于2025年8月4日签发的证监许可（2025）1644号文《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券注册的批复》，本公司获准向特定对象发行面值不超过4,800,000,000.00元人民币的可转换公司债券，发行数量共计4,800万张，每张面值为100元人民币，按面值发行，扣除承销费用、保荐费以及其他发行费用（不含增值税）共计人民币76,856,716.87元后，净募集资金共计人民币4,723,143,283.13元；上述资金于2025年9月29日到位，业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）验证并出具众环验字(2025)0500014号验资报告。本公司对募集资金专户存储，专款专用。

二、募集资金投资项目的承诺情况

根据本公司于2025年8月18日签署的《珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集说明书（注册稿）》（以下简称“募集说明书”），本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额（含发行费用）不超过480,000.00万元（含本数），分别用于上海华发海上都荟、无锡华发中央首府、珠海华发金湾府等3个房地产项目。

鉴于公司本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金净额为4,723,143,283.13元，少于募集说明书中原计划投入募投项目金额。公司于2025年10月15日召开第十届董事局审计委员会2025年第七次会议、第十届董事局第六十次会议审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司对募投项目拟投入募集资金金额进行调整。具体调整如下：

单位：人民币元

以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用情况报告

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

根据募集说明书，本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

三、以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况

截至 2025 年 10 月 15 日，本公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目款项计人民币 576,709,611.46 元，具体运用情况如下：

单位：人民币元

序号	项目名称	以自筹资金预先投入 可置换的金额	其中：	
			建设安装工程费	配套设施建设费
1	上海华发海上都荟	240,073,153.09	231,378,940.09	8,694,213.00
2	无锡华发中央首府	180,040,287.58	179,980,503.10	59,784.48
3	珠海华发金湾府	156,596,170.79	150,053,170.79	6,543,000.00
合计		576,709,611.46	561,412,613.98	15,296,997.48

四、以自筹资金预先支付发行费用情况

截至 2025 年 10 月 15 日，本公司以自筹资金预先支付发行费用（不含增值税）共计人民币 6,729,358.37 元，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	项目名称	发行费用总额 (不含税)	以自筹资金预先 支付的发行费用 (不含税)	本次拟置换金额
1	承销保荐费	72,641,509.43	3,962,264.14	3,962,264.14
2	律师费用	2,068,981.03	1,616,150.84	1,616,150.84
3	审计及验资费	1,334,905.66	943,396.23	943,396.23
4	信用评级费	141,509.43	141,509.43	141,509.43
5	信息披露及材料制作费	443,396.23	66,037.73	66,037.73
6	登记托管费等其他	226,415.09		
合计		76,856,716.87	6,729,358.37	6,729,358.37

五、以募集资金置换预先已投入自筹资金的审批情况

本公司以募集资金置换预先投入自筹资金的事项已于 2025 年 10 月 15 日经本公司第十届董事局第六十次会议、第十届董事局审计委员会 2025 年第七次会议审议通过。

本公司董事局认为，本公司已经按照《上市公司募集资金监管规则》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的有关要求编制本报告，所披露的相关信息真实、准确、完整地反映了本公司截至 2025 年 10 月 15 日止以自筹资金预先投入募集资金投资项目及支付发行费用的情况。





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

额 叁仟捌佰捌拾万人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所

湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）

登记机关



2025年1月17日



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至5月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

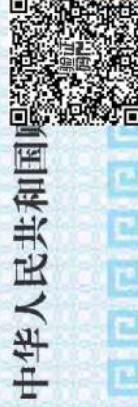
说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



238



姓名	韩振平
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-01-24
Date of birth	
工作单位	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit	
身份证号码	230826197301241011
Identity card No.	



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 230400082089
No. of Certificate

批准注册协会: 黑龙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

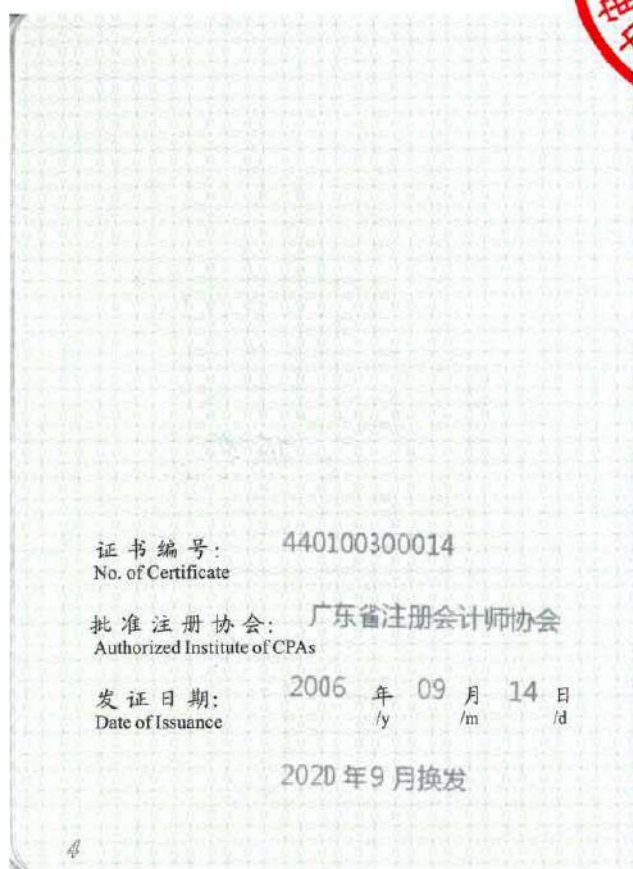
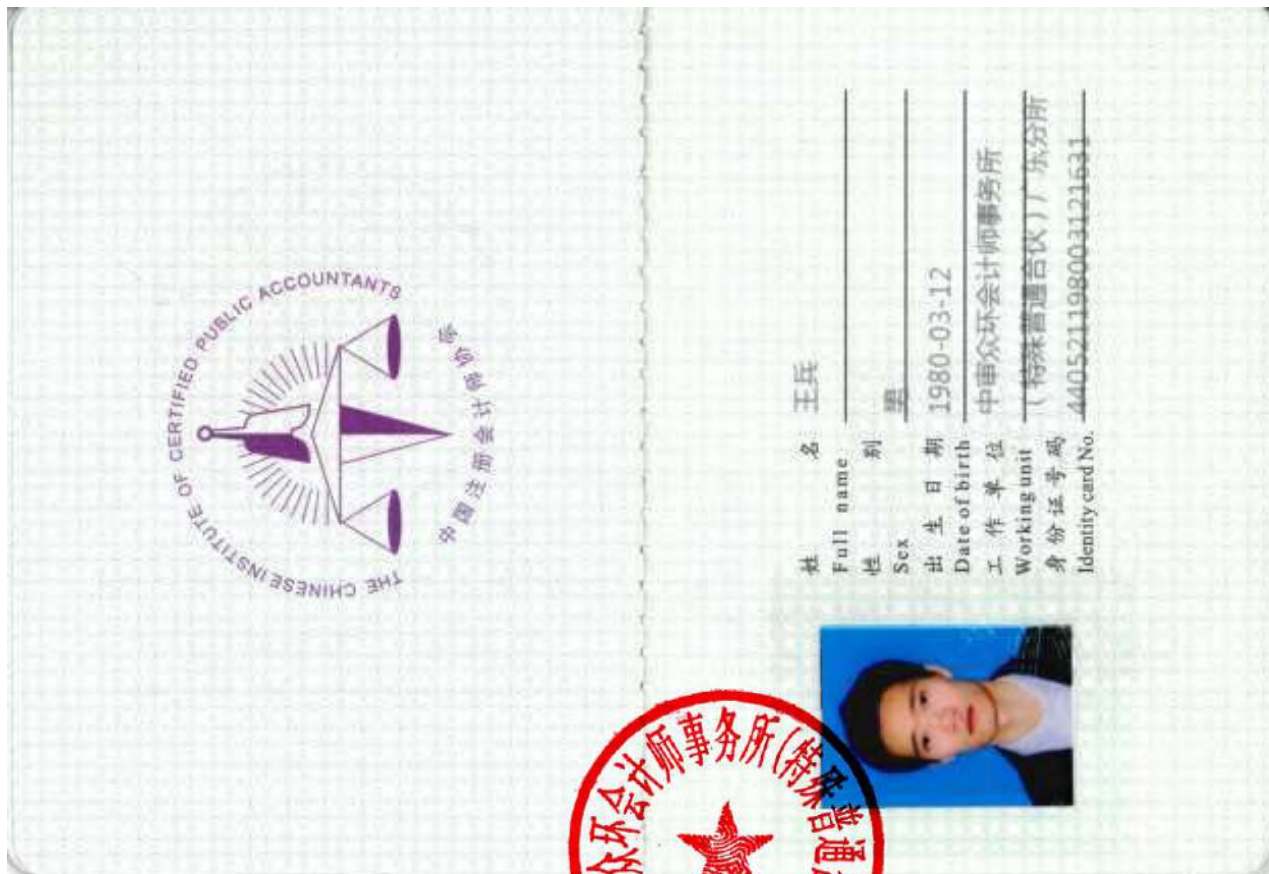
发证日期: 2000 年 12 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

2022 年 8 月换发

韩振平 230400082089

年 月 日
/y /m /d





年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



王兵 440100300014

年 /y 月 /m 日 /d

