

关于珠海华发实业股份有限公司 前次募集资金使用情况的鉴证报告

众环专字（2024）0500444号

目 录

	起始页码
鉴证报告	1
募集资金使用情况的报告	
关于前次募集资金使用情况专项报告	1



关于珠海华发实业股份有限公司 前次募集资金使用情况的鉴证报告

众环专字(2024)0500444号

珠海华发实业股份有限公司全体股东:

我们接受委托,对后附的珠海华发实业股份有限公司(以下简称“贵公司”)截至2024年11月30日止的《关于前次募集资金使用情况专项报告》执行了鉴证工作。

按照中国证券监督管理委员会印发的《监管规则适用指引——发行类第7号》的规定,编制《关于前次募集资金使用情况专项报告》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,是贵公司董事局的责任。我们的责任是在执行鉴证工作的基础上,对《关于前次募集资金使用情况专项报告》提出鉴证结论。

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《关于前次募集资金使用情况专项报告》是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中,我们实施了抽查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信,我们的鉴证工作为提出鉴证结论提供了合理的基础。

我们认为,后附的贵公司截至2024年11月30日止的《关于前次募集资金使用情况专项报告》已经按照《监管规则适用指引——发行类第7号》编制,在所有重大方面如实反映了贵公司截至2024年11月30日止的募集资金使用情况。



本鉴证报告仅供贵公司申请向特定对象发行可转换公司债券时使用,不得用作任何其他用途。我们同意本鉴证报告作为贵公司申请向特定对象发行可转换公司债券的必备文件,随其他申报材料一起上报。



(此页无正文,为《关于珠海华发实业股份有限公司前次募集资金使用情况的鉴证报告》
之签章页)



中国注册会计师: 
韩振平 

中国注册会计师: 
宋锦锋 

中国·武汉

2024年12月9日



珠海华发实业股份有限公司

关于前次募集资金使用情况专项报告

根据中国证券监督管理委员会印发的《监管规则适用指引——发行类第7号》，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），编制了截至2024年11月30日止的前次募集资金使用情况专项报告。

一、前次募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于同意珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕2084号）予以同意注册，并经上海证券交易所同意，本公司由主承销商国金证券股份有限公司于2023年10月17日向特定对象发行普通股（A股）股票63,500.00万股，每股面值1元，每股发行价人民币8.07元。本次发行股票，共募集股款人民币5,124,450,000.00元，扣除与发行有关的费用（不含增值税）人民币82,077,181.99元，实际可使用募集资金人民币5,042,372,818.01元。国金证券股份有限公司已于2023年10月24日将扣除尚需支付承销保荐费（不含增值税）人民币72,893,160.38元后的余款人民币5,051,556,839.62元汇入本公司募集资金专户。

截止2023年10月24日，本公司上述发行募集的资金已全部到位，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）以“大华验字[2023]000618号”验资报告验证确认。

截止2024年11月30日，公司对募集资金项目累计投入人民币3,646,513,841.85元，其中：1、募投项目累计使用募集资金人民币2,146,513,841.85元，包括公司于募集资金到位之前利用自有资金先期投入募集资金项目人民币1,177,089,206.15元；2、使用募集资金永久补充流动资金人民币1,500,000,000.00元。

截止2024年11月30日，本公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币1,330,000,000.00元。除上述支出外，本公司使用闲置募集资金置换公司于募集资金到位之前利用自有资金支付的发行费用人民币4,701,415.09元，收到募集资金专户累计利息收入扣除手续费支出后的净额人民币1,480,336.32元。截止2024年11月30日，募集资金专户余额为人民币71,821,919.00元。

截止2024年11月30日，本公司前次募集资金在银行账户的存放情况如下：



单位：元

银行名称	账号	初始存放金额	截止日余额	存储方式
兴业银行股份有限公司 横琴粤澳深度合作区分 行	399050100100070360	1,200,000,000.00	64,947,727.07	活期
中国建设银行股份有限公司 珠海海滨支行	44050164863500002428	800,000,000.00	99,997.99	活期
中国农业银行股份有限公司 珠海香洲支行	44350201040039141	800,000,000.00	93,719.22	活期
中信银行股份有限公司 珠海莲花路支行	8110901011801660295	700,000,000.00	818,235.80	活期
交通银行股份有限公司 珠海粤海路支行	444000922013001210708	600,000,000.00	1,117,862.18	活期
中国银行股份有限公司 珠海湾仔支行	741945819777	550,000,000.00	803,663.69	活期
中国邮政储蓄银行股份 有限公司珠海市拱北支 行	944004010004323881	401,556,839.62	323,058.28	活期
中国银行股份有限公司 珠海湾仔支行	741942662998		1,220,930.36	活期
中国邮政储蓄银行股份 有限公司南京市新街口 支行	932006010183076682		2,351,462.67	活期
上海浦东发展银行股份 有限公司绍兴分行营业 部	85010078801600001281		45,261.74	活期
中国邮政储蓄银行股份 有限公司湛江市南桥支 行	944008010004323879			活期
合计	——	5,051,556,839.62	71,821,919.00	

二、前次募集资金实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况对照表

前次募集资金实际使用情况对照表详见本报告附件 1。

（二）前次募集资金变更情况

鉴于 2022 年向特定对象发行股票实际募集资金净额少于原计划投入募投项目金额，公司于 2023 年 11 月 3 日召开的第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议审议通过了《关于调整募投项目拟投入募集资金金额的议案》，同意公司根据募集资金情况、募投项目进展及资金需求情况，对本次募集资金投资项目拟投入募集资金金额进行调整。具体调整如下：



单位：元

投资项目	项目总投资	调整前拟投入金额	调整后拟投入金额
郑州华发峰景花园项目	3,564,850,000.00	900,000,000.00	900,000,000.00
南京燕子矶 G82 项目	4,856,309,500.00	1,350,000,000.00	1,142,372,818.01
湛江华发新城市南（北）花园项目	15,000,000,000.00	750,000,000.00	
绍兴金融活力城项目	19,093,670,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
补充流动资金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	44,014,829,500.00	6,000,000,000.00	5,042,372,818.01

(三) 前次募集资金项目的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明

单位：元

投资项目	承诺投资总额	实际投资总额	差额	备注
郑州华发峰景花园项目	900,000,000.00	460,405,759.35	-439,594,240.65	注 1
南京燕子矶 G82 项目	1,142,372,818.01	252,869,486.73	-889,503,331.28	注 1
绍兴金融活力城项目	1,500,000,000.00	1,433,238,595.77	-66,761,404.23	注 1
补充流动资金	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		
合计	5,042,372,818.01	3,646,513,841.85	-1,395,858,976.16	

注 1: 前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金项目尚未完工所致。

(四) 已对外转让或置换的前次募集资金投资项目情况

2023 年 11 月 3 日，公司召开第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自有资金人民币 1,177,089,206.15 元、以及已支付发行费用的自有资金用人民币 4,701,415.09 元，两者合计人民币 1,181,790,621.24 元。该事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。大华会计师事务所（特殊普通合伙）针对上述事项进行了专项审核，并出具了《珠海华发实业股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目及预先支付发行费用的鉴证报告》（大华核字[2023]0016252 号）。

除上述事项外，截止 2024 年 11 月 30 日，本公司不存在其他对外转让或置换的前次募集资金投资项目。

(五) 闲置募集资金使用情况



1、2023年11月3日，公司召开第十届董事局第三十二次会议、第十届监事会第十八次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币15.80亿元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过12个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

2024年11月1日，本公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金人民币15.80亿元全部归还至募集资金专用账户。

2、2024年11月4日，公司召开第十届董事局第四十六次会议和第十届监事会第二十五次会议，同意公司使用闲置募集资金人民币13.30亿元临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过12个月。上述事项在公司董事局审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

截止2024年11月30日，本公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金暂未归还金额为人民币1,330,000,000.00元。

（六）前次募集资金投资项目实现效益情况对照

1、前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表详见本报告附件2。对照表中实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

2、前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

上述募集资金投资项目中包含有人民币1,500,000,000.00元为补充流动资金，不单独核算效益。

3、前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺效益的情况说明

截止2024年11月30日，“郑州华发峰景花园项目”、“南京燕子矶G82项目”募投项目尚未全部交付，故累计实现收益低于承诺收益。

（七）以资产认购股份的情况

截止2024年11月30日，本公司前次发行不涉及以资产认购股份。

三、结论

董事局认为，本公司按前次募集说明书披露的募集资金运用方案使用了前次募集资金。本公司对前次募集资金的投向和进展情况均如实履行了披露义务。

本公司全体董事承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、



准确性、完整性承担法律责任。

珠海华发实业股份有限公司董事局

2024年12月9日



附件1:

前次募集资金使用情况对照表

编制单位: 珠海华发实业股份有限公司

金额单位: 人民币万元

募集资金总额(注1)			504,237.28			已累计使用募集资金总额			364,651.38	
						各年度使用募集资金总额			364,651.38	
变更用途的募集资金总额			-			其中: 2021年			-	
						2022年			-	
变更用途的募集资金总额比例			-			2023年			267,708.92	
						2024年1-11月			96,942.46	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到 预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度; 注3)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额(注2)	
1	郑州华发峰景花园项目	郑州华发峰景花园项目	90,000.00	90,000.00	46,040.58	90,000.00	90,000.00	46,040.58	-43,959.42	2023年12月
2	南京燕子矶G82项目	南京燕子矶G82项目	135,000.00	114,237.28	25,286.95	135,000.00	114,237.28	25,286.95	-88,950.33	2024年10月
3	绍兴金融活力城项目	绍兴金融活力城项目	150,000.00	150,000.00	143,323.86	150,000.00	150,000.00	143,323.86	-6,676.14	2026年12月
4	补充流动资金	补充流动资金	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	-	
合计			525,000.00	504,237.28	364,651.38	525,000.00	504,237.28	364,651.38	-139,585.90	
注1: 公司本次向特定对象发行股票募集资金总额为人民币 5,124,450,000.00 元, 扣除各项发行费用(不含增值税)人民币82,077,181.99元后, 实际募集资金净额为人民币5,042,372,818.01元。										
注2: 实际投资金额与募集后承诺投资金额存在差额原因参见《关于前次募集资金使用情况专项报告》中“二、(三)前次募集资金项目的实际投资总额与承诺投资总额的差异说明”所述。										
注3: “郑州华发峰景花园项目”、“南京燕子矶G82项目”为首批交付日期, “绍兴金融活力城项目”为计划整体交付日期。										



附件2:

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

编制单位: 珠海华发实业股份有限公司

实际投资项目		截止日投资项目 累计产能利用率 (注1)	承诺效益 (销售净利率)	最近三年实际效益				截止日累计实现 效益(注3)	是否达到预计 效益
序号	项目名称			2021年	2022年	2023年	2024年1-11月		
1	郑州华发峰景花园项目	不适用	2.89%	不适用	不适用	-24.57%	-69.81%	-29.72%	否
2	南京燕子矶G82项目	不适用	5.70%	不适用	不适用	—	2.04%	-3.41%	否
3	绍兴金融活力城项目	不适用	8.44%	不适用	不适用	17.28%	1.08%	10.07%	是
4	补充流动资金	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注1: 截止日投资项目累计产能利用率不适用房地产行业。

注2: 根据募集说明书, 投资项目承诺效益是指项目销售净利率, 其中:

(1) “郑州华发峰景花园项目”于2023年12月开始首批交付, 截止至2024年11月30日尚未全部交付。截止日累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。

(2) “南京燕子矶G82项目”于2024年10月开始首批交付, 截止至2024年11月30日尚未全部交付。截止日累计实现的收益尚未达到项目整体预计效益。

(3) “绍兴金融活力城项目”于2022年12月开始首批交付, 截止至2024年11月30日尚未全部交付。截止日累计实现的收益已达到项目整体预计效益。

注3: 截止日累计实现效益为投资项目从动工建设至截止日实现的效益。





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。

(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所(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

出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币

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、清算等审计业务；受托审计、专项审计、资产评估、税务咨询、法律、管理咨询、代理记账；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

2024年1月26日



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。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制

238



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



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.



韩振平 230400082089

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

年 月 日
/y /m /d



姓名 宋锦锋
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1987-01-22
 Date of birth _____
 工作单位 中审众环会计师事务所
 Working unit (特殊普通合伙) 广东
 身份证号码分所
 Identity card No. 4182119870122183X



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.



宋锦锋 420100050280

年 月 日
 /y /m /d

证书编号: 420100050280
 No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 02 月 12 日
 Date of Issuance /y /m /d