

北京市中伦律师事务所
关于珠海华发实业股份有限公司
向特定对象发行股票的
补充法律意见书（一）

二〇二六年八月

目 录

释义	4
正文	5
一、 《问询函》1.....	5



北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 3 号楼南塔 22-24 层及 27-31 层 邮编：100020
22-24/F & 27-31/F, South Tower of CP Center, 20 Jin He East Avenue, Chaoyang District, Beijing 100020, China
电话/Tel: +86 10 5957 2288 传真/Fax: +86 10 6568 1022/1838 www.zhonglun.com

北京市中伦律师事务所
关于珠海华发实业股份有限公司
向特定对象发行股票的
补充法律意见书（一）

致：珠海华发实业股份有限公司

根据珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“华发股份”）与北京市中伦律师事务所（以下简称“本所”或“中伦”）签订的《专项法律服务合同》的约定及受本所指派，本所律师作为发行人本次向特定对象发行股票（以下简称“本次发行”）事宜的专项法律顾问，已就本次发行出具《北京市中伦律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）及《北京市中伦律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）。

2026 年 8 月 17 日，上交所下发了《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》（上证上审（再融资）〔2026〕255 号，以下简称“《问询函》”），本所就《问询函》中要求发行人律师核查并发表意见的有关事项进行补充核查，并相应出具《北京市中伦律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（一）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本补充法律意见书与前述《法律意见书》和《律师工作报告》不可分割。在本补充法律意见书中未发表意见的事项，则以前述《法律意见书》和《律师工作

报告》为准；本补充法律意见书中所发表的意见与前述《法律意见书》和《律师工作报告》有差异的，或者前述《法律意见书》和《律师工作报告》未披露或未发表意见的，则以本补充法律意见书为准。本补充法律意见书声明事项，除另有说明外，与前述《法律意见书》和《律师工作报告》所列声明事项一致，在此不再赘述。

本所及经办律师依据《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》等规定及本补充法律意见书出具之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，保证本补充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。

除另有说明外，本补充法律意见书所用简称与前述《法律意见书》和《律师工作报告》所使用的简称一致。

本所的补充法律意见如下：

释义

本补充法律意见书中，除非文义另有所指，下述名称分别具有以下含义：

简称	指	全称
本补充法律意见书	指	《北京市中伦律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（一）》
《问询函回复》	指	《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的回复》
《募集资金使用可行性分析报告》	指	《珠海华发实业股份有限公司 2026 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告》
前次定增	指	发行人 2022 年向特定对象发行股票
前次定增募集资金	指	发行人 2022 年向特定对象发行股票募集资金

注：本补充法律意见书中除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

正文

一、《问询函》1

1.关于募投项目和融资规模

根据申报材料，1) 本次募集资金拟用于“珠海华发城建国际海岸花园二期项目”“绍兴金融活力城项目”等7个在建房地产开发项目，“绍兴金融活力城项目”为前次募投项目；2) 公司2022年向特定对象发行股票及2025年向特定对象发行可转债的募集资金尚未使用完毕，截至2025年末，前次募投项目累计实现收益低于承诺收益。

请发行人说明：

（1）本次募集资金投向前述7个房地产项目的主要考虑，该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情况，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目；

（2）结合前次融资时有关募投项目资金来源的披露情况，说明本次融资投向前次募投项目的原因，是否与前次募投项目资金来源等相关信息披露一致，是否存在违反相关承诺的情形；

（3）发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能否确保募集资金专项用于上述募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目，结合相关项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形；

（4）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；

（5）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；

请保荐机构核查并发表明确意见，请发行人律师针对问题（1）—（5）核查并发表明确意见。

核查过程

针对上述事项，本所律师主要采取了如下核查程序及核查方式：

- 1、查阅了募集说明书相关内容；
- 2、查阅了《问询函回复》《募集资金使用可行性分析报告》相关内容及发行人出具的说明；
- 3、查阅了发行人《募集资金管理办法》相关内容，并对照了《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作（2026年4月修订）》关于募集资金存放、管理及使用的相关规定；
- 4、查阅了中国证监会《关于资本市场支持房地产市场平稳健康发展的答记者问》等有关房地产企业股权融资的政策文件；
- 5、查阅了《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》有关房地产开发项目环境影响评价分类管理的规定；
- 6、查阅了本次募集资金投资项目相关土地使用权证、批准或备案文件等资料；
- 7、查阅了发行人前次定增的募集说明书、其他相关公告文件及前次定增募集资金项目相关资料；
- 8、查阅了立信出具的《关于珠海华发实业股份有限公司截至2025年12月31日止前次募集资金使用情况报告的鉴证报告》（信会师报字[2026]第 ZM10571

号）；

9、查阅了本次募集资金投资项目相关预售资金账户开立资料、资金使用申请记录；

10、查询本次募集资金投资项目所在地住房和城乡建设、房地产管理等主管部门公开信息以及信用中国等公开信息，核查发行人及相关项目公司是否存在因预售资金挪用等违法违规行为受到主管部门行政处罚的情形。

核查内容及结果

（一）本次募集资金投向前述 7 个房地产项目的主要考虑，该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情况，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目

1、本次募集资金投向前述 7 个房地产项目的主要考虑

根据发行人说明，本次发行募集资金投向 7 个房地产开发项目的确定原则主要包括：1、已取得合法证照并开始建设、满足“保交楼”的基本条件的项目；2、项目为面向刚需型或改善型客户群体的住宅项目，满足“保民生”的特征；3、项目预计收益良好，预计将给发行人带来良好的投资回报；4、发行人全资持股或控股且持股比例较高的房地产项目。

根据发行人说明，对于全部在建并且已经预售的项目，发行人按照以下顺序筛选潜在募投项目：（1）主要面向刚需型或改善型客户群体的住宅项目，符合“保交楼、保民生”的基本条件；（2）预计收益良好的项目；（3）持股比例较高的项目；（4）项目所处城市的房地产市场供需合理，项目正常销售中，预计不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。发行人对筛选后的清单，根据各项目剩余资本性支出需求选取了位于珠海、绍兴和成都等地的 7 个募投项目。

2、该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情况

（1）该房地产开发项目的项目类型，销售对象

根据发行人说明及《问询函回复》，发行人结合本次募集资金投资项目的实际情况，以项目销售对象、容积率、销售价格等作为判断项目是否主要满足居民刚性及改善性住房需求的客观指标。结合前述项目客观情况，本所律师对本次募集资金投资项目是否具有主要满足居民刚性及改善性住房需求的特征进行了核查。

根据发行人说明、《募集资金使用可行性分析报告》及本次募集资金投资项目相关资料，并经本所律师核查，公司本次募集资金投向的 7 个房地产开发项目均为面向刚需型或者改善型客户的住宅项目，项目容积率、平均销售价格、周边竞品情况以及项目类型的具体情况如下：

序号	项目名称	销售对象	容积率	全盘住宅平均预计销售单价	周边竞品	周边竞品平均销售价格	类型
1	珠海华发城建国际海岸花园二期项目	面向刚需型或者改善型客户	3.74	24,700.34 元/m ²	华发天玺、中海寰御时代公馆	约 21,000-32,000 元/m ²	住宅
2	绍兴金融活力城项目	面向刚需型或者改善型客户	2.88	19,489.00 元/m ²	融创樾湖湾、中海越湖云起、君兰锦绣府	约 19,227-21,976 元/m ²	住宅
3	成都阅天府项目	面向刚需型或者改善型客户	2.40	32,816.00 元/m ²	招商时代公园、麓湖生态城	约 31,758-37,644 元/m ²	住宅
4	成都锦宸院三期观著园项目	面向刚需型或者改善型客户	2.10	41,546.81 元/m ²	雍景白鹭湾、新绿色半岛名邸、仁和春天二十九号院	约 37,810-47,377 元/m ²	住宅
5	成都锦宸院一期流霞里项目	面向刚需型或者改善型客户	1.80	43,045.00 元/m ²	雍景白鹭湾、新绿色半岛名邸、仁和春天二十九号院	约 37,810-47,377 元/m ²	住宅
6	成都锦宸院二期天华里项目	面向刚需型或者改善型客户	1.80	41,412.00 元/m ²	雍景白鹭湾、新绿色半岛名邸、仁和春天二十九号院	约 37,810-47,377 元/m ²	住宅

序号	项目名称	销售对象	容积率	全盘住宅平均预计销售单价	周边竞品	周边竞品平均销售价格	类型
7	成都锦宸院一期月华里项目	面向刚需型或者改善型客户	1.80	41,256.00 元/m ²	雍景白鹭湾、新绿色半岛名邸、仁和春天二十九号院	约 37,810-47,377 元/m ²	住宅

综上，本次募集资金投向的 7 个房地产开发项目均为面向刚需型或改善型客户的住宅项目。结合上述项目的销售对象、容积率及销售价格等情况，本所律师认为，该等项目具有主要满足居民刚性及改善性住房需求的特征，属于与“保民生”相关的房地产项目。

（2）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

根据发行人说明，受市场销售环境、项目开发规模和施工周期、开发资金峰值等因素影响，在房地产项目开发建设过程中，房地产开发企业通常采取分期开工、销售、竣工、交付的开发策略。由于施工合同、销售合同分别对竣工时间、交付时间均有明确约定，且一栋楼中不论销售比例高低，均需整楼竣备。因此，一旦开工及销售后，房地产开发企业将持续面临竣工及交付节点压力，直至全部竣工交付；若未能如期竣工或交付，房地产开发企业均将面临违约风险。

根据发行人说明、《募集资金使用可行性分析报告》及本次募集资金投资项目相关资料，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具日，本次募集资金投向的 7 个项目均已开工建设，全部项目均已有部分房源取得商品房预售许可并开始销售。本次募集资金投向的部分项目将在 2027 年及 2028 年开始交付。根据发行人说明，公司将合理铺排募集资金使用计划，保障相关项目后续建设及交付。

根据发行人说明、《募集资金使用可行性分析报告》及本次募集资金投资项目相关资料，并经本所律师核查，截至报告期末，7 个房地产开发项目开工建设情况和预计/实际开始交付情况具体如下：

序号	项目名称	开工时间	累计开工面积 (平方米)	累计开工 面积比例	项目预计/实际 开始交付时间
1	珠海华发城建国际海岸花园二期	2019 年 10 月	511,220.00	100.00%	2024 年 3 月
2	绍兴金融活力城	2020 年 7 月	1,811,981.00	100.00%	2022 年 12 月
3	成都阅天府	2023 年 9 月	343,876.33	100.00%	2025 年 12 月
4	成都锦宸院三期观著园	2025 年 10 月	116,188.00	100.00%	2028 年 9 月
5	成都锦宸院一期流霞里	2024 年 11 月	89,915.22	100.00%	2027 年 11 月
6	成都锦宸院二期天华里	2025 年 8 月	90,810.38	100.00%	2028 年 6 月
7	成都锦宸院一期月华里	2024 年 10 月	50,059.67	100.00%	2027 年 5 月

3、 是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目

根据发行人说明、《募集资金使用可行性分析报告》及本次募集资金投资项目相关资料，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具日，本次发行募集资金投向的 7 个房地产开发项目均已有部分房源取得商品房预售许可并开始销售，各项目预计/实际开始交付时间及已取得商品房预售许可的具体情况如下：

序号	项目	开始交付时间	预售证编号
1	珠海华发城建国际海岸花园二期	2024 年 3 月	001-440401-2021-00111-9、 001-440401-2022-00014-2、 001-440401-2022-00025-7、 001-440401-2022-00026-5、 001-440401-2022-00027-3、 001-440401-2022-00033-7、 001-440401-2022-00034-5、 001-440401-2022-00039-6、 001-440401-2022-00042-5、 001-440401-2022-00043-3、 001-440401-2022-00044-0、 001-440401-2022-00057-2、 001-440401-2022-00065-2、 001-440401-2022-00066-1、 001-440401-2021-00109-8、

序号	项目	开始交付时间	预售证编号
			001-440401-2021-00110-1、 001-440402-2026-00010-6
2	绍兴金融活力城	2022 年 12 月	绍市售许字（2020）第 00304 号、 绍市售许字（2020）第 00337 号、 绍市售许字（2020）第 00383 号、 绍市售许字（2020）第 00469 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、 绍市售许字（2021）第 ZJ00337 号、 绍市售许字（2022）第 ZJ00052 号、 绍市售许字（2022）第 ZJ00110 号、 绍市售许字（2022）第 ZJ00219 号、 越城房现备字（2023）第 00015 号、 越城房预许字（2023）第 00112 号、 越城房预许字（2023）第 00197 号、 越城房现备字（2024）第 00006 号、 越城房现备字（2024）第 00009 号、 越城房现备字（2025）第 00027 号、 越城房预许字（2026）第 00076 号、 越城房现备字（2026）第 00049 号、 越城房现备字（2026）第 00015 号、 越城房现备字（2026）第 00009 号、 越城房现备字（2026）第 00010 号
3	成都阅天府	2025 年 12 月	蓉预售字第 510110202371313 号、 蓉预售字第 510110202471832 号、 蓉预售字第 510110202472326 号、 蓉预售字第 510110202472568 号、 蓉预售字第 510110202472836 号、 蓉预售字第 510110202473220 号、 蓉预售字第 510110202474017 号、 蓉预售字第 510110202474755 号、 蓉预售字第 510110202475457 号、 蓉预售字第 510110202575848 号、 蓉预售字第 510110202576962 号、 蓉预售字第 510110202577816 号、 蓉预售字第 510110202580132 号

序号	项目	开始交付时间	预售证编号
4	成都锦宸院三期观著园	2028 年 9 月	蓉预售字第 510104202682611 号、 蓉预售字第 510104202684474 号
5	成都锦宸院一期流霞里	2027 年 11 月	蓉预售字第 510104202576520 号、 蓉预售字第 510104202576976 号、 蓉预售字第 510104202577777 号、 蓉预售字第 510104202578326 号
6	成都锦宸院二期天华里	2028 年 6 月	蓉预售字第 510104202580960 号、 蓉预售字第 510104202681736 号、 蓉预售字第 510104202684473 号
7	成都锦宸院一期月华里	2027 年 5 月	蓉预售字第 510104202576519 号、 蓉预售字第 510104202576990 号

如上表所示,7 个房地产开发项目的预计开始交付时间最晚为 2028 年 9 月,最早交付的绍兴金融活力城项目已于 2022 年 12 月开始第一批交付。

根据发行人说明,本次 7 个募投项目的平均开工比例超过平均销售比例,开工进度高于销售进度,上述募投项目均已有部分房源取得商品房预售许可并开始销售,需按照合同约定完成交付,需要充足的资金保障项目建设的按期进行。本次募集资金的投入有利于更好地保障项目后续的建设安装等支出,进而实现“保交楼”。

根据发行人说明,从“保民生”角度来看,本次发行募集资金投向的 7 个房地产开发项目均为面向刚需型及改善型客户的住宅项目,募集资金的投入有利于更好地保障如期交付,增加区域住宅供给,满足区域住宅市场刚需型及改善型的需求,进而实现“保民生”。

因此,本所律师认为,本次募集资金投向的 7 个房地产开发项目属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

（二）结合前次融资时有关募投项目资金来源的披露情况，说明本次融资投向前次募投项目的原因，是否与前次募投项目资金来源等相关信息披露一致，是否存在违反相关承诺的情形

1、 本次融资投向前次募投项目的原因

根据发行人说明、《募集资金使用可行性分析报告》、本次募集资金投资项目相关资料及前次定增募集资金项目相关资料，并经本所律师核查，绍兴金融活力城项目投资总额 1,909,367.00 万元，前次定增拟投入募集资金 150,000.00 万元。2025 年 12 月，发行人履行了相应的审批程序，将募集资金专户产生的利息费用及前次其他募投项目预计未来不会使用的募集资金调整至绍兴金融活力城使用，变更后拟投入金额调整为 233,772.11 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，项目已投入金额为 1,564,216.03 万元，其中募集资金实际投入金额为 150,004.77 万元，项目仍有较大的资金需求。

根据发行人说明，公司结合项目当前建设进度、前次定增募集资金使用情况及后续开发建设资金需求，将该项目作为本次募投项目，具备合理性和必要性；本次发行募集资金不会用于置换或重复支付已经由前次定增募集资金承担的同一笔项目支出。

因此，本所律师认为，本次发行拟使用募集资金 70,000.00 万元继续向该项目投资，系用于该项目后续尚未支付的建设支出。

2、 与前次募投项目资金来源等相关信息披露不存在实质不一致，不存在违反相关承诺的情形

根据发行人说明、发行人前次定增的募集说明书，并经本所律师核查，前次定增相关发行文件中明确披露绍兴金融活力城项目资金来源为“募集资金投入 150,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决”，该表述未限定剩余资金只能来源于自有资金、银行借款等特定方式，也没有排除后续通过符合规定的再

融资筹集项目建设资金。因此，本次继续募集资金投入项目后续建设与前次披露本身不存在矛盾。

根据发行人说明，并经本所律师核查，现行适用的上市公司再融资及募集资金管理相关法律法规对上市公司再融资募集资金的投向及使用作出了相应规定。本所律师未发现现行适用的法律法规存在禁止上市公司在符合募集资金投向及使用要求的前提下，以后续再融资募集资金继续投入前次募投项目尚未完成建设支出的规定。

本次发行募集资金拟用于绍兴金融活力城项目后续尚未支付的建设支出，不涉及使用本次募集资金置换或重复支付已由前次定增募集资金投入的项目支出。根据发行人说明、发行人前次定增的募集说明书、相关公告及承诺文件，并经本所律师核查，发行人此前披露的绍兴金融活力城项目资金来源包括前次定增募集资金及其他资金来源，发行人未就该项目剩余建设资金的具体融资方式作出限制性安排，亦不存在不得通过后续再融资募集资金继续投入该项目建设的相关承诺。

因此，本所律师认为，发行人拟将本次发行募集资金用于绍兴金融活力城项目尚未完成的后续建设支出，与前次募投项目资金来源等相关信息披露不存在实质不一致，不存在违反相关承诺的情形。

（三）发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能否确保募集资金专项用于上述募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目，结合相关项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形

- 1、 发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能否确保募集资金专项用于上述募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目**

（1）发行人已建立并有效执行《募集资金管理办法》，确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目

根据发行人说明、发行人制定的《募集资金管理办法》，并经本所律师核查，发行人根据《公司法》《证券法》及中国证监会、上海证券交易所的相关规定，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：

“第四条 公司应当审慎使用募集资金，按照招股说明书或者其他公开发行募集文件所列用途使用，不得擅自改变用途。

第五条 公司应当真实、准确、完整地披露募集资金的实际使用情况。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，应当及时公告。公司董事局应负责建立健全公司募集资金存放、使用和管理制度。募集资金的管理制度应对募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究以及募集资金使用的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施、信息披露程序等内容进行明确规定。

第六条 公司董事局应当持续关注募集资金存放、管理和使用情况，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。公司的董事和高级管理人员应当勤勉尽责，确保公司募集资金安全，不得操控公司擅自或变相改变募集资金用途。

第十条 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，公司应当及时公告。

第十一条 募投项目出现以下情形之一的，公司应当及时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：

- 1、募投项目涉及的市场环境发生重大变化的；
- 2、募集资金到账后，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。”

根据立信出具的《关于珠海华发实业股份有限公司截至 2025 年 12 月 31 日止前次募集资金使用情况报告的鉴证报告》（信会师报字[2026]第 ZM10571 号），立信认为华发股份截至 2025 年 12 月 31 日止前次募集资金使用情况报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《监管规则适用指引——发行类第 7 号》的相关规定编制，如实反映了华发股份截至 2025 年 12 月 31 日止前次募集资金使用情况。

根据前述鉴证报告、发行人说明，并经本所律师核查，发行人前次募集资金实际使用情况与发行人定期报告和其他信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

根据发行人说明，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会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会、董事会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）本次募集资金不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目

根据发行人说明、《募集资金使用可行性分析报告》、本次募集资金投资项目相关资料，并经本所律师核查，本次向特定对象发行股票募集资金拟投向的 7 个房地产开发项目均属于已开工建设并预售的住宅项目，其中，珠海、绍兴地区相关项目属于普通商品住宅项目；鉴于四川省已取消普通住宅和非普通住宅标准，成都地区相关项目不再作普通住宅或非普通住宅分类认定。个别项目已部分交付。本次发行募集资金将专项用于上述已披露的 7 个房地产开发项目后续建设，不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目。

2、结合相关项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形

根据发行人说明及《问询函回复》，截至报告期末，发行人本次募集资金投资项目预售款累计使用比例为93.07%。

根据发行人说明、本次募集资金投资项目相关预售资金账户开立资料、资金使用申请记录，并经本所律师核查，相关项目公司均在办理商品房预售许可证前，按照当地政府颁布的商品房预售资金监管规定的要求，在地方政府指定的监管银行开立了商品房预售资金监管账户；项目实现预售后，购房人缴纳的购房款全部存入该监管账户，项目公司使用预售资金前均已取得主管部门或监管银行的审核同意。

经核查，截至本补充法律意见书出具日，本次募集资金投资项目预售资金按照相关规定进行管理和使用，不存在将相关预售资金挪用于拿地拍地、开发新楼盘等与本次募投项目无关用途的情形。

同时，根据发行人说明并经本所律师查询相关主管部门公开信息，截至本补充法律意见书出具日，发行人及相关项目公司不存在因本次募集资金投资项目预售资金挪用等违法违规行为受到主管部门行政处罚的情形。

（四）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

根据发行人提供的土地使用权证、批准或备案资料及其说明，并经本所律师核查，本次募集资金投资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，具体情况如下：

1、珠海华发城建国际海岸花园二期项目

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	置换调整用地协议书 NO.2015-030 号
土地使用权证	粤（2016）珠海市不动产权第 0006278 号、 粤（2016）珠海市不动产权第 0006282 号、 粤（2016）珠海市不动产权第 0006288 号
建设用地规划许可证	地字第（香洲）2015-049 号、 地字第（香洲）2015-050 号、 地字第（香洲）2015-053 号
建设工程规划许可证	建字第珠横新拓规土（建）[2020]040 号、 建字第珠横新拓规土（建）[2020]041 号、 建字第珠横新拓规土（建）[2021]055 号、 建字第珠横新拓规土（建）[2021]056 号、 建字第珠横规划资源（建）[2021]065 号
建筑工程施工许可证	440401201703290201、 440405202009070101、 440405201909170101、 440405202101220101、 440405202101200101、 440405202409120101
立项备案	2112-440402-04-01-961691、 2019-440402-70-03-007520、 2019-440402-70-03-007524
环评验收	珠香环建表[2017]9 号
预售证	001-440401-2021-00109-8、 001-440401-2021-00110-1、 001-440401-2021-00111-9、

文件名称	文件证号/编号
	001-440401-2022-00014-2、 001-440401-2022-00025-7、 001-440401-2022-00026-5、 001-440401-2022-00027-3、 001-440401-2022-00033-7、 001-440401-2022-00034-5、 001-440401-2022-00039-6、 001-440401-2022-00042-5、 001-440401-2022-00043-3、 001-440401-2022-00044-0、 001-440401-2022-00057-2、 001-440401-2022-00065-2、 001-440401-2022-00066-1、 001-440402-2026-00010-6

注：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

2、绍兴金融活力城项目

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	3306022019A21419、3306022019A21421
土地使用权证	浙（2020）绍兴市不动产权第 0025468 号、 浙（2020）绍兴市不动产权第 0018971 号
建设用地规划许可证	地字第 330602202000025 号、 地字第 330602202000026 号
建设工程规划许可证	建字第 330654202002961 号、 建字第 330654202101816 号、 建字第 330654202101815 号、 建字第 330602202000099 号、 建字第 330654202203203 号、 建字第 330654202101793 号、 建字第 330602202000104 号、 建字第 3306022025GG0033562 号、 建字第 330654202001331 号
建筑工程施工许可证	330654202102050101、330654202008040101、

文件名称	文件证号/编号
	330654202008250101、330654202007130101、 330654202205090101、330654202011090101、 330654202101220101、330654202007030201、 330654202309110201、330654202601120101、 330654202009100101、330654202008140101、 330654202009010101
立项备案	2020-330692-70-03-106572、 2020-330692-70-03-106570
环评验收	202033060200000527、 202033060200000427
预售证	绍市售许字（2020）第 00304 号、 绍市售许字（2020）第 00337 号、 绍市售许字（2020）第 00383 号、 绍市售许字（2020）第 00469 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、 绍市售许字（2021）第 ZJ00337 号、 绍市售许字（2022）第 ZJ00052 号、 绍市售许字（2022）第 ZJ00110 号、 绍市售许字（2022）第 ZJ00219 号、 越城房现备字（2023）第 00015 号、 越城房预许字（2023）第 00112 号、 越城房预许字（2023）第 00197 号、 越城房现备字（2024）第 00006 号、 越城房现备字（2024）第 00009 号、 越城房现备字（2025）第 00027 号、 越城房预许字（2026）第 00076 号、 越城房现备字（2026）第 00049 号、 越城房现备字（2026）第 00015 号、 越城房现备字（2026）第 00009 号、 越城房现备字（2026）第 00010 号

3、成都阅天府项目

文件名称	文件证号/编号
------	---------

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2023-B-005（天府）
土地使用权证	川（2023）成天不动产权第 0071334 号、 川（2023）成天不动产权第 0071338 号、 川（2023）成天不动产权第 0071339 号、 川（2023）成天不动产权第 0071340 号、 川（2023）成天不动产权第 0071343 号、 川（2023）成天不动产权第 0071348 号
建设用地规划许可证	地字第 51019920231755 号
建设工程规划许可证	建字第 510199202330932 号、 建字第 510199202430667 号
建筑工程施工许可证	510110202309200301-1、 510110202309200401-1、 510110202402080201、 510110202309200201-1、 510110202407160501、 510110202407160401、 510110202411270601、 510110202411280501
立项备案	川投资备【2307-510164-04-01-626137】FGQB-0158 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510110202371313 号、 蓉预售字第 510110202471832 号、 蓉预售字第 510110202472326 号、 蓉预售字第 510110202472568 号、 蓉预售字第 510110202472836 号、 蓉预售字第 510110202473220 号、 蓉预售字第 510110202474017 号、 蓉预售字第 510110202474755 号、 蓉预售字第 510110202475457 号、 蓉预售字第 510110202575848 号、 蓉预售字第 510110202576962 号、 蓉预售字第 510110202577816 号、 蓉预售字第 510110202580132 号

注：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

4、成都锦宸院三期观著园项目

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2025-B-009（锦）
土地使用权证	川 2025 成都市不动产权第 0335928 号
建设用地规划许可证	地字第 5101042025YG0034584 号
建设工程规划许可证	建字第 5101042025GG0035596 号
建筑工程施工许可证	510104202510140901
立项备案	川投资备【2504-510104-04-01-328906】FGQB-0114 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202682611 号、 蓉预售字第 510104202684474 号

注：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

5、成都锦宸院一期流霞里项目

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-007（锦）
土地使用权证	川 2024 成都市不动产权第 0379332 号
建设用地规划许可证	地字第 510104202421716 号
建设工程规划许可证	建字第 510104202431021 号
建筑工程施工许可证	510104202411081501、510104202411081601
立项备案	川投资备【2407-510104-04-01-275491】FGQB-0149 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202576520 号、 蓉预售字第 510104202576976 号、 蓉预售字第 510104202577777 号、 蓉预售字第 510104202578326 号

注：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

6、成都锦宸院二期天华里项目

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-017（锦）
土地使用权证	川 2025 成都市不动产权第 0098987 号
建设用地规划许可证	地字第 5101042025YG0026541 号
建设工程规划许可证	建字第 5101042025GG0031590 号
建筑工程施工许可证	510104202506100601-1（基坑）、510104202506100601-2（主体）
立项备案	川投资备【2501-510104-04-01-451018】FGQB-0002 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202580960 号、 蓉预售字第 510104202681736 号、 蓉预售字第 510104202684473 号

注：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

7、成都锦宸院一期月华里项目

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-010（锦）
土地使用权证	川 2024 成都市不动产权第 0367538 号
建设用地规划许可证	地字第 510104202421698 号
建设工程规划许可证	建字第 510104202430989 号
建筑工程施工许可证	510104202410280801
立项备案	川投资备【2407-510104-04-01-659155】FGQB-0148 号
环评验收	无需办理
预售证	蓉预售字第 510104202576519 号、 蓉预售字第 510104202576990 号

注：根据中华人民共和国生态环境部于 2020 年 11 月 30 日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号），自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

因此，本所律师认为，截至本补充法律意见书出具日，本次募投项目涉及的上述 7 个房地产开发项目均已取得现阶段所需主管部门备案、审批等证明文件，具体负责上述房地产开发项目的项目公司亦均已取得房地产开发企业资质证书，具备从事房地产开发业务的主体资格。

根据发行人说明及本次募集资金投资项目的开发建设进度，相关项目后续仍需根据项目开发进度依法办理施工许可证、商品房预售许可证，并根据竣工情况办理竣工验收等相关手续。上述后续手续均属于房地产开发项目随开发建设进度逐步办理的常规程序。截至本补充法律意见书出具日，上述项目后续依法需办理的相关手续不存在无法正常办理的重大法律障碍；相关手续仍需在满足届时法定条件后依法办理。预计不存在无法取得相关证照、文件的重大风险。

（五）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

根据发行人说明，发行人为国有控股上市公司，具有多年房地产项目开发及交付管理经验，并已建立相应的竣工、交付风险防范及工程质量管理机制。项目建设层面，本次发行募集资金投向的 7 个房地产开发项目均已取得现阶段所需主要证照并已开工建设；项目销售及交付层面，截至本补充法律意见书出具日，7 个项目均已有部分房源取得商品房预售许可并开始销售，部分项目已经开始交付，其余项目按照既定开发建设安排推进。根据发行人说明，公司将结合项目开发建设进度、销售回款及资金需求，统筹安排募集资金及其他项目建设资金，以保障相关项目按计划推进建设及交付。

根据发行人说明，公司应对或有的交付困难或无法交付的风险应对措施如下：

“（1）强化工程管理，保障工程质量

公司持续推动工程质量体系标准向规范化管理提升，先后编制《华发优+5g 高质量建造体系》等 10 余项工程管理制度及技术标准，并通过《质量检查评估

标准》《建设项目土建工程/精装工程园林分类验收管理制度》《建筑工程验收实测标准和操作指引》等制度，将要求转化为进度、质量、安全及综合验收管控行为的量化考核，全力打造品牌工程和质量标杆。

在工程前期进行工程策划，策划中应明确工程质量管理重难点及解决措施；项目建设过程中，由项目部、监理进行日常质量管理工作，重点推进样板交底、材料进场验收、工序验收工作；项目完工后，由公司工程管理中心组织设计管理中心、招采管理中心、客服管理中心、物业管理部共同对项目进行综合验收；在交付后，项目须形成后评估报告，总结项目设计及施工的经验，以便在下一个项目中发扬优点，避免缺陷，不断提升产品质量，形成项目全过程闭环的质量管理体系。

发行人着重落实质量巡查专项巡检工作，对于重点问题，建立项目督办群，采用回头看、飞行检查、视频会议、专题汇报、授权区域公司检查等方式，持续跟踪，督促落实整改，形成检查、提出整改、落实整改的闭环链条，提升华发整体工程质量；同时，组织开展华发优+5g 高质量建造体系观摩会，助力各项目提升工程质量，增强交付品质意识，高效赋能产品品质。

为加强工程材料管理、明确材料管理职责、确保工程品质、提高建设工程施工质量、提高管理效率，公司制定了《工程材料检查管理指引》；为加强总分包的管理、落实施工单位责任、做到优胜劣汰，公司制定了《施工总包单位、专业分包单位评价管理指引》；为保障产品质量，公司对材料及工艺制定了相关的指引及标准，目前共有 12 项工程工艺技术标准，如《铝模施工技术指引》《木模施工技术指引》《机电工程管道防火封堵施工指引》等标准。此外，公司还编制了 31 项材料技术标准，如《弱电箱设计标准》《住宅净水设备配置及安装标准》《住宅空调工程技术指引》等，并将相关技术要求纳入采购合同。前述质量管理制度的有效执行，为公司产品的质量提供了有力的保障。

（2）坚持客户思维，以产品力保障交付力

发行人严格把控工艺程序，结合精益建造管理要求，优化项目全流程工程管理标准动作，稳步提高项目质量管控能力，确保工艺及质量标准执行落地。”

因此，本所律师认为，本次募投项目预计不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。

核查结论

1、本次募集资金投向的 7 个房地产开发项目属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

2、发行人拟通过本次发行募集资金用于绍兴金融活力城项目的后续建设，与前次募投项目资金来源等相关信息披露不存在实质不一致，不存在违反相关承诺的情形。

3、发行人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募投项目，不会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目；本次募投项目预售资金按照相关规定进行管理和使用，不存在将相关预售资金挪用于拿地拍地、开发新楼盘等与本次募投项目无关用途的情形；发行人及相关项目公司不存在因本次募投项目预售资金挪用等违法违规行为受到主管部门行政处罚的情形。

4、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预计不存在无法取得的重大风险。

5、本次募投项目预计不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。

本补充法律意见书一式叁份，经本所盖章及本所承办律师签字后生效，均具有相同的法律效力。

（以下无正文，为本补充法律意见书的签章页）

（本页为《北京市中伦律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票的补充法律意见书（一）》的签章页）

北京市中伦律师事务所（盖章）

负责人：



张学兵

经办律师：



韩公望

经办律师：



石 易

经办律师：



张 贡

2026 年 8 月 26 日