

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（三）

二〇二六年九月

目 录

释义.....	5
第一部分 发行人变化情况的更新.....	6
一、 本次发行的批准和授权.....	6
二、 发行人本次发行的主体资格.....	6
三、 本次发行的实质条件.....	6
四、 发行人的设立.....	7
五、 发行人的独立性.....	7
六、 发行人的发起人、股东及实际控制人.....	7
七、 发行人的股本及演变.....	7
八、 发行人的业务.....	7
九、 关联交易及同业竞争.....	8
十、 发行人的主要财产.....	33
十一、 发行人的重大债权债务.....	36
十二、 发行人重大资产变化及收购兼并.....	48
十三、 发行人公司章程的制定与修改.....	48
十四、 发行人股东会、董事会议事规则及规范运作.....	48
十五、 发行人董事、监事和高级管理人员及其变化.....	49
十六、 发行人的税务.....	49
十七、 发行人的环境保护和产品质量、技术等标准.....	49
十八、 发行人募集资金的运用.....	49
十九、 发行人的业务发展目标.....	49
二十、 诉讼、仲裁或行政处罚.....	49
二十一、 发行人《募集说明书》法律风险的评价.....	50
二十二、 本所律师认为需要说明的其他事项.....	50
二十三、 结论.....	51
第二部分 《补充法律意见书（一）》的更新.....	88

一、 《问询函》1.....	88
第三部分 《补充法律意见书（二）》的更新.....	92
一、 关于发行人房地产开发项目.....	92
二、 关于主营业务.....	92
三、 关于经营情况.....	92
四、 关于银行授信及债券.....	93
五、 关于内控.....	93
六、 关于舆情.....	94
七、 关于募投项目实施主体.....	94
八、 关于闲置土地的核查.....	95
九、 关于重大违法违规情况.....	95
十、 关于资金挪用等违法违规情况.....	95



特殊的普通合伙 Limited Liability Partnership

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（三）

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，已就本次发行先后出具《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律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《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》”）、《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“《补充法律意见书（一）》”）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补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）。

鉴于发行人将本次发行上市申报财务资料的基准日调整为 2026 年 6 月 30 日，本所律师出具《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（三）》（以下简称“本补充法律意见书”）。

本补充法律意见书与前述《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书（一）》及《补充法律意见书（二）》不可分割。在本补充法律意见书中未发表意见的事项，则以前述文件为准；本补充法律意见书中所发表的意见与前述文

件有差异的，或者前述文件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，与前述文件所列声明事项一致，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文件所使用的简称一致。

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（三）》
报告期	指	2023 年度、2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-6 月份，即 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的期间
补充报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日的期间
2026 年半年度报告	指	《珠海华发实业股份有限公司 2026 年半年度报告》
《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的可行性分析报告(修订稿)》

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。

第一部分 发行人变化情况的更新

一、本次发行的批准和授权

本次发行已经发行人 2026 年第一次临时股东会、2026 年第七次临时股东会审议通过。截至本补充法律意见书出具之日，发行人本次发行已获得的内部批准和授权仍然有效。发行人本次发行尚需经上交所审核并经中国证监会履行注册程序。

二、发行人本次发行的主体资格

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化，截至本补充法律意见书出具之日，发行人具备本次发行的合法主体资格。

三、本次发行的实质条件

经核查，发行人仍符合《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向特定对象发行股票的各项实质性条件，但具体情况发生如下变化：

（一）本次发行符合《注册管理办法》规定的相关条件

1、根据《珠海华发实业股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告》《关于珠海华发实业股份有限公司截至 2026 年 6 月 30 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 ZM10797 号）及发行人的说明，发行人不存在擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东会认可的情形，符合《注册管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、根据《募集说明书》《募集资金使用可行性分析报告》及发行人的说明，发行人募集资金投向符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律、行政法规的规定；本次募集资金使用不涉及持有财务性投资，不涉及直接或者间接投

资于以买卖有价证券为主要业务的公司；募集资金项目实施后，不会与控股股东及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争、显失公平的关联交易，或者严重影响公司生产经营的独立性，符合《注册管理办法》第十二条的规定。

四、发行人的设立

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

五、发行人的独立性

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

六、发行人的发起人、股东及实际控制人

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

七、发行人的股本及演变

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

八、发行人的业务

经核查，本所律师在《律师工作报告》及《法律意见书》“八、发行人的业务”部分所披露的内容发生了如下变化：

（一）发行人的经营范围、经营方式

1、发行人的经营范围

根据发行人重要子公司的公司章程并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，截至报告期末，发行人重要子公司的经营范围详见本补充法律意见书之附件一《重要子公司的基本情况》所述。

注：本补充法律意见书中，“重要子公司”系指截至 2026 年 6 月 30 日依然存续的报告期各期主营业务收入或净利润占比超过 5%的并表子公司。

2、发行人的主要业务资质

经查验，补充报告期内，公司及其重要子公司新增主要资质情况如下：

序号	公司名称	证书编号	发证机关	有效期至	资质
1	南京绿博城置业有限公司	南京 KF15820	南京市城乡建设委员会	2027 年 2 月 4 日	房地产开发企业资质证书（二级）
2	昆明华创云房地产开发有限公司	云建房证开字（2025）682 号	昆明市住房和城乡建设局	2028 年 7 月 14 日	中华人民共和国房地产开发企业资质证书（二级）
3	成都华睿联弘房地产开发有限公司	510100AY34238	四川天府新区公园城市建设和局	2026 年 7 月 26 日 ^注	房地产开发企业资质证书（二级）

注：根据发行人说明，成都华睿联弘房地产开发有限公司正在申请办理证书续期事宜，预计不存在重大困难。

（二）发行人在中国大陆以外的经营活动

根据发行人报告期内的年度报告、《审计报告》及发行人说明，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人不存在重要境外子公司，在境外设立的下属企业合计 55 家，该等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、投资管理、境外融资等。

根据发行人报告期内的年度报告及其确认，报告期内发行人境外下属企业不存在被相关国家和地区处罚等情形。

九、关联交易及同业竞争

经核查，本所律师在《律师工作报告》及《法律意见书》“九、关联交易及

同业竞争”部分所披露的内容的最新或变化情况如下：

（一）发行人的关联方

依据《公司法》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》《上市规则》的相关规定并基于重要性原则，根据发行人的说明、《审计报告》以及发行人控股股东、董事、高级管理人员填写的调查表并经本所律师核查，截至报告期末，发行人的主要关联方包括：

1、发行人的控股股东、实际控制人及其一致行动人

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，控股股东的一致行动人为华发综合及 314 号资产管理计划，具体情况请见《律师工作报告》正文部分之“六、发行人的发起人、股东及实际控制人”之“（三）发行人的控股股东、实际控制人及其一致行动人”。

2、控股股东控制的法人或其他组织

除发行人及其控股子公司外，控股股东直接或间接控制的主要法人或其他组织情况如下：

序号	关联方	主营业务	关联关系
1	珠海华发综合发展有限公司	服务业	发行人股东且受同一母公司控制，持股 1.78%
2	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
3	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
4	珠海华发集团财务有限公司	金融业	受同一母公司控制
5	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
6	珠海市纺织工业集团公司	物业租赁、资产经营	受同一母公司控制
7	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
8	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
9	珠海华发控股有限公司	股权投资管理	受同一母公司控制
10	珠海横琴珠华粤恒产业新空间投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	受同一母公司控制

序号	关联方	主营业务	关联关系
11	珠海科技产业集团有限公司	投资管理	受同一母公司控制
12	珠海基金三期产业投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	受同一母公司控制
13	广东横琴粤澳深度合作区粤盛澳华投资有限公司	投资管理	受同一母公司控制
14	珠海发展投资基金二期（有限合伙）	投资管理	受同一母公司控制
15	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	房屋建设与管理	受同一母公司控制
16	珠海九洲控股集团有限公司	服务业	受同一母公司控制
17	珠海投资控股有限公司	房地产、免税业务	受同一母公司控制

上表中的关联法人直接或者间接控制、共同控制的法人或其他组织，亦为发行人的关联方。

3、持有发行人 5%以上股份的其他股东

截至报告期末，除控股股东及其一致行动人外，不存在其他合计持有发行人 5%以上股份的股东。

4、发行人的控股子公司及合营或联营企业

经查验，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人拥有 741 家控股并表子公司、83 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附件一：《重要子公司的基本情况》。

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人的合营或联营企业基本情况如下：

序号	合营或联营公司名称	主要经营或注册地
1	珠海正汉置业有限公司	珠海
2	珠海华发银坑房产开发有限公司	珠海
3	珠海华发婆石房产开发有限公司	珠海
4	珠海华发桂园房产开发有限公司	珠海
5	珠海华发广昌房产开发有限公司	珠海
6	武汉华发中城荟商业管理有限公司	武汉
7	珠海华发五福房产开发有限公司	珠海
8	珠海华发凤凰房产开发有限公司	珠海
9	珠海华发月堂房产开发有限公司	珠海

序号	合营或联营公司名称	主要经营或注册地
10	珠海华发坭湾房产开发有限公司	珠海
11	珠海市碧海碧桂园房地产开发有限公司	珠海
12	珠海市金岛碧桂园房地产开发有限公司	珠海
13	南京华崧房地产开发有限公司	南京
14	南京荟合置业有限公司	南京
15	南京裕晟置业有限公司	南京
16	苏州仁发投资有限公司	苏州
17	珠海琴发投资有限公司	珠海
18	珠海市海灏实业投资有限公司	珠海
19	珠海市建设安全科学研究院有限公司	珠海
20	广州广宏房地产开发有限公司	广州
21	太仓仁铎房地产开发有限公司	太仓
22	太仓商盛商务咨询有限公司	太仓
23	深圳融祺投资发展有限公司	深圳
24	深圳市润招房地产有限公司	深圳
25	惠州融拓置业有限公司	惠州
26	Hua Ao Sports Group Company Limited	香港
27	上海铎宝置业有限公司	上海
28	南京华铎房地产开发有限公司	南京
29	珠海雍景华越房地产有限公司	珠海
30	珠海景华房地产有限公司	珠海
31	湖南梦想滨水湾置业有限公司	长沙
32	南京铎美装饰工程有限公司	南京
33	鄂州滨湖地产有限责任公司	鄂州
34	湖北疏港投资有限公司	鄂州
35	南京铎隅装饰工程有限公司	南京
36	大连万腾置业有限公司	大连
37	苏州华恒商用置业有限公司	苏州
38	武汉华璋房地产开发有限公司	武汉
39	武汉华晟乾茂置业有限公司	武汉
40	北京中冶名盈房地产开发有限公司	北京
41	珠海华方物业运营管理有限公司	珠海
42	南京华帛钜盛房地产开发有限公司	南京
43	广州华骁房地产开发有限公司	广州
44	武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉
45	西安紫铎置业有限公司	西安
46	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	西安
47	广州海鲲智慧物业服务有限公司	广州

序号	合营或联营公司名称	主要经营或注册地
48	南京屿发房地产开发有限公司	南京
49	义乌兆华企业管理有限公司	义乌
50	苏州华发物业服务服务有限公司	苏州
51	珠海华桐房地产开发有限公司	珠海
52	深圳保南投资有限公司	深圳
53	成都华锦合创物业服务服务有限公司	成都
54	杭州兆宜企业管理有限公司	杭州
55	南京联华房地产开发有限公司	南京
56	杭州润兴置业有限公司	杭州
57	长沙润熠房地产开发有限公司	长沙
58	成都润泽蓉城房地产开发有限公司	成都
59	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	上海
60	广州市润晔置业有限公司	广州
61	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉
62	交投嘉华（宜昌）城市发展有限公司	宜昌
63	珠海华发集团财务有限公司	珠海
64	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	广州
65	宁波招海置业有限公司	宁波
66	仁恒生态岛投资有限公司	新加坡
67	Infinity Investment Holding Group	香港
68	长沙懿德房地产有限公司	长沙
69	长沙雍景房地产有限公司	长沙
70	苏州市盛澜美科房地产有限公司	苏州
71	DREAMY CITY LTD	香港
72	湖北联辰房地产开发有限公司	鄂州
73	南京颐铎居置业有限公司	南京
74	上海古锋房地产开发有限公司	上海
75	成都华锦铭弘实业有限公司	成都
76	广州市润臻置业有限公司	广州
77	深圳融华运营管理有限公司	深圳
78	上海润喆翔云置业有限公司	上海
79	广州穗信置业有限公司	广州
80	广州海鲲商业管理有限公司	广州
81	湖北华创数智物业服务服务有限公司	武汉
82	华实永泰混凝土（珠海）有限公司	珠海
83	珠海市华实中天混凝土有限公司	珠海

5、发行人的董事、高级管理人员

发行人的董事、高级管理人员具体情况请见《律师工作报告》正文部分之“十五、发行人董事、监事及高级管理人员及其变化”之“（一）发行人现任董事、监事及高级管理人员”。

6、发行人的董事、高级管理人员控制、共同控制或者担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的主要法人或其他组织

截至 2026 年 6 月 30 日，公司现任董事、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
李伟杰	华发集团	董事、财务总监
	珠海创业投资引导基金有限公司	董事
	珠海市国资委	专职董事、财务总监
颜俊	华发集团	财务官、财务管理中心主任
	华发集团财务公司	董事
	珠海华建联合投资控股有限公司	执行公司事务的董事、总经理
	香港莊臣控股有限公司	主席,执行董事
	海南益丰互联网医院有限公司	副董事长,董事,总经理
夏文杰	珠海华鑫丰盈商务有限公司	执行董事
周涛	北京国枫律师事务所	合伙人

除上述情况外，发行人董事、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。

公司董事、高级管理人员通过上述其直接控制的主体间接控制的企业或其他组织，亦为发行人的关联方。

7、发行人董事、高级管理人员关系密切家庭成员及其控制、共同控制或者担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的法人或其他组织

除上述已披露的关联方之外，发行人董事、高级管理人员关系密切的家庭成员及其控制或者担任董事（独立董事除外）、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。

上述人员关系密切的家庭成员包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。

8、其他关联方

此外，在过去 12 个月内或者相关协议或者安排生效后的 12 个月内，存在上述情形之一的，或中国证监会、上交所、上市公司根据实质重于形式的原则，认定其他与上市公司有特殊关系，可能或者已经造成上市公司对其利益倾斜的法人（或者其他组织）或者自然人，亦构成发行人的关联方。

（二）发行人报告期内的关联交易

根据《审计报告》《募集说明书》、发行人说明并经本所律师查验，发行人报告期内的主要关联交易包括：

1、经常性关联交易

（1）销售商品或提供劳务的关联交易

单位：万元

关联方	交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
华发集团及其下属公司	销售商品、提供劳务	9,045.86	208,348.80	68,525.80	10,128.50
华发集团及其下属公司	物业管理费	11,043.71	23,045.46	15,681.45	17,534.18

关联方	交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
华发集团及其下属公司	设计、广告服务费	-	-	-	1,286.64
华发集团及其下属公司	其他	-	3,085.00	5,350.30	1,465.58
联合营公司	销售商品、提供劳务	1,035.36	7,486.75	6,541.64	12,164.89
联合营公司	服务费	3,513.25	5,823.18	13,548.79	4,486.33
联合营公司	设计、广告服务费	-	-	-	1,543.82
联合营公司	销售代理及服务费	-	-	-	12,268.62

（2）采购商品或接受劳务的关联交易

单位：万元

关联方	交易内容	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
华发集团及其下属公司	购买商品、接受劳务	51,354.08	297,975.74	410,333.23	467,369.18
华发集团及其下属公司	广告费	80.92	6,860.05	28,477.60	34,450.98
华发集团及其下属公司	融资服务费	244.56	2,849.73	3,621.38	4,352.26
华发集团及其下属公司	服务费	-	-	-	3,121.39
华发集团及其下属公司	物业服务费	-	-	-	146.36
华发集团及其下属公司	其他	-	3,469.74	4,020.44	2,060.74
联合营公司	购买商品、接受劳务	391.78	7,934.80	1,695.94	405,820.28

（3）关联托管

根据《审计报告》及相关公告披露，报告期内发行人主要关联托管项目及确认收益情况如下：

单位：万元

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	确认的托管收益			
					2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
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年9月19日	项目物业销售完毕并完成结算	248.63	489.00	1,857.61	2,640.22
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年9月19日	项目物业销售完毕并完成结算	200.81	-	4,592.75	9,095.91
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年12月12日	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	801.29	-	189.72	247.20
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年1月23日	项目物业销售完毕或竣工验收，并完成结算	533.48	-	804.41	454.19
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年8月18日	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	2,144.92	29,118.56	15,895.22	31,800.89
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年8月21日	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	360.07	6,893.16	6,240.91	836.59
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年1月24日	项目物业销售完毕并完成结算	1,025.38	75.00	-	-

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	确认的托管收益			
					2026年 1-6月	2025年 度	2024年 度	2023年 度
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年12月5日	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	674.76	751.24	2,219.48	3,035.29
珠海华缤开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023年6月5日	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及完成质保期客服工作为止	-	-	543.34	742.66
珠海华淇开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023年6月5日	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及完成质保期客服工作为止	-	-	1,334.64	755.93
珠海十字门中央商务区建设	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023年6月6日	至项目竣工验收及结算完成、	-	-	6,743.06	3,758.41

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	确认的托管收益			
					2026 年 1-6 月	2025 年 度	2024 年 度	2023 年 度
控股有限公司				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及完成质保期客服工作为止				
珠海华凌开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023 年 6 月 9 日	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及完成质保期客服工作为止	130.28	958.43	1,035.18	1,163.90
珠海华霆开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023 年 6 月 9 日	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及完成质保期客服工作为止	-	-	-	528.12
珠海华翼开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023 年 6 月 13 日	至项目竣工验收及结算完成、至物业销	-	-	420.03	389.15

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	确认的托管收益			
					2026 年 1-6 月	2025 年 度	2024 年 度	2023 年 度
				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及完成质保期客服工作为止				
珠海华铠开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023 年 6 月 13 日	至物业销售完毕及完成结算，并支付完所有合作费用及完成质保期客服工作为止	-	-	-	94.34
珠海华聚开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2023 年 12 月 26 日	至本项目竣工验收及结算完成、至物业销售完毕且完成结算，并支付完所有应付的工程全流程管理费、所有应付的营销管理费及完成质保期客服工作为止。	1,528.54	5,057.00	1,863.30	255.64
广东家和置地投资有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024 年 8 月 31 日	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	7.18	819.02	687.95	-

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	确认的托管收益			
					2026 年 1-6 月	2025 年 度	2024 年 度	2023 年 度
				全流程管理费和营销管理费及完成质保期客服工作为止				
珠海市斗门区电力建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024 年 9 月 29 日	项目物业销售完毕并完成结算	-	24.00	32.91	-
珠海华发城市之心建设控股有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2024 年 10 月 31 日	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及完成质保期客服工作为止	-	458.00	-	-
珠海华谷开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025 年 4 月 28 日	项目物业销售完毕并完成结算	2,882.93	1,605.71	-	-
珠海华洋开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025 年 5 月 7 日	项目物业销售完毕并完成结算	1,261.78	1,617.56	-	-
珠海九洲开发建设有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025 年 6 月 9 日	项目物业销售完毕并完成结算	615.37	568.65	-	-
珠海九控房地产有限公司	本公司及下属子公司	其他资产托管	2025 年 6 月 30 日	项目物业销售完毕并完成结算	192.03	358.61	-	-

（4）关联租赁情况

①出租资产给关联方

单位：万元

承租方	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
华发集团及其下属公司	房屋建筑物	1,341.66	6,158.46	6,931.85	4,957.54
华发集团及其下属公司	其他	30.44	591.17	101.82	583.67
联合营公司	房屋建筑物	59.07	275.41	214.59	188.92

②向关联方承租资产

单位：万元

项目	出租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
简化处理的短期租赁和低价价值资产租赁的租金费用	华发集团及下属公司	房屋建筑物	61.23	138.62	275.57	2,183.25
简化处理的短期租赁和低价价值资产租赁的租金费用	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	117.73	24.96	-
简化处理的短期租赁和低价价值资产租赁的租金费用	合营联营企业	房屋建筑物	26.23	5.83	-	117.84

项目	出租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	华发集团及下属公司	房屋建筑物	-	1,336.26	1,734.52	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	30.96	-	-
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	合营联营企业	房屋建筑物	-	-	-	-
支付的租金	华发集团及下属公司	房屋建筑物	2,340.34	8,411.93	7,726.61	8,142.77
支付的租金	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	409.18	24.96	-
支付的租金	合营联营企业	房屋建筑物	9.17	151.93	56.28	528.38
承担的租赁负债利息支出	华发集团及下属公司	房屋建筑物	965.87	1,840.95	2,322.40	1,716.03
承担的租赁负债利息支出	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	-	-	-
承担的租赁负债利息支出	合营联营企业	房屋建筑物	-	32.51	11.62	60.87
增加的使用权资产	华发集团及下属公司	房屋建筑物	-	5,362.19	24,901.98	2,226.97
增加的使用权资产	华发集团及下属公司	场地租赁及其他	-	-	-	330.99

项目	出租方名称	租赁资产种类	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
增加的使用权资产	合营联营企业	房屋建筑物	-	1,367.62	-	-

（5）与华发集团财务公司日常关联交易

1）华发集团财务公司存款情况

报告期内，发行人及下属公司存在向华发集团财务公司存款并收取利息的情况，各期末存款余额及各期利息收入情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年末	2024 年末	2023 年末
存款余额	174,738.24	795,109.28	666,943.74	1,558,425.03
项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息收入	1,558.36	5,459.90	4,272.86	11,839.14

2）华发集团财务公司向发行人及其子公司发放贷款情况

报告期内，发行人及其子公司存在向华发集团财务公司借款并支付利息的情况，具体情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年末	2024 年末	2023 年末
贷款余额	366,800.00	392,300.00	508,300.00	361,480.00
项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
利息支出	11,595.24	26,993.93	24,909.76	27,162.76

上述存款、贷款均系华发集团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，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，又经第十届董事局第五十

五次会议、2025 年第三次临时股东大会进行了续签，目前持续有效。根据《金融服务协议》约定，华发集团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。

（6）与其他关联方金融类日常关联交易

报告期各期，发行人存在向其他关联方融资和存款，具体情况如下：

单位：万元

关联方	性质	2026年6月 30日	2025年末	2024年末	2023年末
香港华发投资控股有限公司	借款（人民币）	185,199.35	185,199.35	15,661.77	-
	借款（美元）	20,000.00	20,000.00	47,800.00	43,000.00
	借款（港币）	-	-	-	24,111.77
GUANG YU GLOBAL FUND LP	借款（美元）	11,781.04	11,781.04	16,531.04	15,931.04
珠海华润银行股份有限公司	借款	-	-	24,650.00	24,850.00
珠海华润银行股份有限公司	存款	6,800.31	4,634.88	1,929.67	2,181.52
珠海农村商业银行股份有限公司	借款	74,000.00	68,800.00	68,200.00	69,600.00
珠海农村商业银行股份有限公司	存款	1,296.82	202.95	238.08	303.58
横琴华通金融租赁有限公司	融资租赁	46,180.00	49,666.67	44,285.71	32,314.29
华金国际商业保理（珠海）有限公司	保理融资	941,751.06	744,352.73	697,000.00	-
华金资产管理（深圳）有限公司	融资	30,000.00	-	-	35,000.00
珠海华发供应链金融服务有限公司	借款	-	-	-	9,500.00
珠海华金普惠金融控股有限公司	借款	-	-	-	4,000.00
珠海粤华合盛投资合伙企业（有限合伙）	借款	30,600.00	90,400.00	90,400.00	-

关联方	性质	2026年6月30日	2025年末	2024年末	2023年末
天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	借款	147,200.00	157,200.00	185,200.00	-
珠海横琴九控商业保理有限公司	借款	-	25,000.00	40,000.00	-
华发（澳门）国际融资租赁有限公司	借款	7,500.00	-	-	-
厦门国际银行股份有限公司	借款	85,000.00	-	-	-
	存款	127.70	-	-	-

（7）关键管理人员报酬

单位：万元

项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
关键管理人员报酬	632.40	1,443.42	3,255.28	6,756.20

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》（现名为《董事和高级管理人员薪酬管理制度》），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，又经第十届董事局第五十八次会议、2025年第五次临时股东大会及第十一届董事会第九次会议、2026年第六次临时股东会审议通过并进行了修订，目前持续有效。

2、偶发性关联交易

（1）关联担保

1) 公司作为担保方

报告期各期末，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	2026年6月30日	2025年末	2024年末	2023年末
担保余额	621,600.00	651,844.90	812,673.50	1,125,776.36

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人正在履行的对外担保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	起始日	到期日
1	广州海灏科技产业营运有限公司	36,848.00	2023 年度	2037 年度
2	广州华晓房地产开发有限公司	110,546.25	2022 年度	2027 年度
3	广州市润臻置业有限公司	1,660.80	2024 年度	2026 年度
4	广州市润臻置业有限公司	990.00	2024 年度	2027 年度
5	广州市润臻置业有限公司	570.00	2024 年度	2026 年度
6	广州市润臻置业有限公司	765.00	2024 年度	2027 年度
7	广州市润臻置业有限公司	884.25	2025 年度	2027 年度
8	惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	76,256.25	2022 年度	2027 年度
9	南京联华房地产开发有限公司	44,219.17	2024 年度	2029 年度
10	南京屿发房地产开发有限公司	11,729.38	2023 年度	2028 年度
11	武汉华启房地产开发有限公司	3,506.25	2022 年度	2052 年度
12	武汉华怡城房地产开发有限公司	5,518.20	2025 年度	2027 年度
13	武汉中央商务区投资开发有限公司	19,119.90	2023 年度	2035 年度
14	武汉中央商务区投资开发有限公司	52,734.00	2024 年度	2039 年度
15	西安紫晟置业有限公司	10,560.00	2025 年度	2027 年度
16	义乌兆盈房地产有限公司	24,459.56	2021 年度	2027 年度
17	珠海琴发实业有限公司	22,080.00	2023 年度	2031 年度
18	珠海琴发实业有限公司	21,090.49	2025 年度	2028 年度
19	珠海琴发实业有限公司	35,698.80	2025 年度	2032 年度
20	珠海琴发投资有限公司	126,000.00	2025 年度	2028 年度
21	珠海正汉置业有限公司	16,376.67	2022 年度	2027 年度
22	珠海市建设安全科学研究院有限公司	20.00	2026 年度	2029 年度

注 1：经公司第十一届董事会第六次会议及 2025 年年度股东会审议通过《关于公司 2026 年度担保计划的议案》，公司及子公司合计对外担保最高限额为 1,698.53 亿元，其中对子公司的担保最高限额为 1,533.35 亿元，对联合营公司的担保最高限额为 165.18 亿元。截至 2026 年 6 月 30 日，公司实际为联合营企业提供担保余额 62.16 亿元，未超出担保额度。

注 2：公司为合营企业珠海正汉置业有限公司对外借款和履约保函提供 100%连带责任担保，同时其股东珠海正大惠成控股合伙企业（有限合伙）、珠海惠成银湾控股合伙企业（有限合伙）以所持珠海正汉置业有限公司股权为本公司提供质押反担保。

报告期各期，发行人在股东大会授权的范围内对关联公司进行担保，被担保方主要为合营、联营企业或合营、联营企业下属公司等，各期担保余额未超过担保额度。

2) 公司作为被担保方

报告期内，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。报告期各期末，发行人作为被担保方履行的担保情况如下：

单位：万元

项目	2026年6月30日	2025年末	2024年末	2023年末
被担保余额	1,555,207.71	1,864,631.44	1,739,925.71	1,783,527.89

报告期内，公司就上述接受关联方担保事宜向关联方相应支付了担保费用，相关费率按照融资担保金额的0.1%到1%计付，前述事项已作为日常关联交易事项经发行人董事会、股东大会等审议通过。

就上述接受关联方提供的担保，公司对应向关联方提供了部分反担保，报告期各期，发行人提供反担保的情况如下：

单位：万元

项目	2026年6月30日	2025年末	2024年末	2023年末
反担保余额	935,400.00	1,187,167.97	485,156.18	1,755,361.40

报告期各期，发行人在股东大会授权的范围内对关联方提供反担保，各期担保余额未超过反担保额度。

（2）关联方资金往来

1) 向关联方提供开发经营资金

报告期内，为持续解决合作项目开发发展所需资金，有效盘活闲置盈余资金，提高决策效率，发行人根据项目合作开发协议，按照各项目的开发进度向关联方

提供开发经营资金。报告期各期末，向关联方提供开发经营资金余额为 1,387,105.93 万元、1,250,590.68 万元、1,182,720.86 万元（另有美元 6,000.00 万元）和 1,128,729.82 万元（另有美元 6,000.00 万元）。

2）从合营、联营企业取得项目盈余资金

报告期内，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余额分别为 1,465,852.01 万元、1,564,390.71 万元、1,155,906.14 万元和 979,869.10 万元。

（3）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	2025 年度	2024 年度	2023 年度
珠海市安居集团有限公司（注 1）	出售股权投资	-	26,556.29	-
珠海华发国际会展管理有限公司（注 2）	出售股权投资	-	-	48,925.52
珠海华发现代服务投资控股有限公司（注 2）	出售股权投资	-	-	76.84
维业建设集团股份有限公司（注 3）	出售股权投资	-	2,728.28	189.50
珠海宜居住房开发有限公司	出售股权投资	-	18,095.58	-
珠海华发集团有限公司	出售股权投资	3,702.24	-	-
珠海华发集团有限公司（注 4）	收购股权投资	4,953.49	-	200,117.69
香港华发投资控股有限公司（注 5）	收购股权投资	-	-	43,734.97

注 1：经公司第十届董事局第四十一次会议审议通过，公司通过转让其全资子公司珠海华奔投资有限公司（以下简称“华奔公司”）100%股权的方式，将华奔公司名下存量房产转让给珠海市安居集团有限公司，转让价格为人民币 26,556.29 万元。

注 2：经公司第十届董事局第二十八次会议通过，公司将持有的全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司 100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司，转让价格分别为 48,925.52 万元人民币、76.84 万元人民币。

注 3：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，公司将持有的珠海华发景龙建设有限公司（现名称为珠海铎龙装饰有限公司）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；

注 4：2023 年 11 月 13 日，经公司第十届董事局第三十三次会议审议通过了《关于收购珠海市海润房地产开发有限公司 45%股权暨关联交易的议案》，公司控股子公司珠海华晖房地产开发有限公司拟以现金方式收购华发集团持有的珠海市海润房地产开发有限公司 45%股权。本次交易以上述交易标的在评估基准日（2023 年 10 月 31 日）的股东全部权益评估价值为参考依据，交易对价为人民币 200,117.6910 万元。收购完成后，珠海华晖房地产开发有限公司将持有珠海市海润房地产开发有限公司 100%股权。2025 年，公司下属子公司华发物业服务有限公司以 4,953.49 万元价格收购珠海九洲文旅投资控股有限公司所持珠海九洲现代服务有限公司 100%股权。

注 5：2022 年 11 月 26 日，经公司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，相关股权交割工作于 2023 年 1 月 3 日完成。

（4）其他关联交易

1）商标许可使用

公司与华发集团分别于 2001 年 7 月、2002 年 12 月签订商标转让合同，华发集团将其拥有的注册号为 747207、747208、747209 的“华发”注册商标无偿转让给本公司；在转让完成后本公司许可华发集团（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。

2）供应链金融资产证券化业务

公司以承包商及供应商对公司及下属公司的应收账款债权为基础资产，开展供应链金融资产证券化业务，其中珠海华发集团有限公司下属子公司及其联合营单位作为资管计划管理人参与发行业务，2023 年末、2024 年末、2025 年末及 2026 年 6 月末参与发行规模分别为 55.96 亿元、61.07 亿元、49.23 亿元和 27.12 亿元。

报告期内，珠海华发集团有限公司下属子公司及其联合营单位作为资管计划管理人参与公司上述供应链金融资产证券化业务事项已经第十届董事局第三十八次会议、2023 年年度股东大会、第十届董事局第四十次会议、2024 年第三次

临时股东大会、第十届董事局第五十五次会议、2025 年第三次临时股东大会、2025 年年度股东会等会议审议通过。

（三）关联交易决策程序更新情况

据发行人提供的相关会议文件及公开披露文件，并经本所律师核查，补充报告期内，发行人就 2025 年度关联交易执行情况及 2026 年度关联交易安排履行了如下审议程序：

1、2026 年 3 月 31 日，发行人召开第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第二次会议，审议通过《关于确认公司 2025 年度日常关联交易执行情况及预计 2026 年度日常关联交易的议案》，并同意将该议案提交董事会审议。同日，发行人召开第十一届董事会第四次会议，以 6 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过上述议案，关联董事郭凌勇、李伟杰、颜俊回避表决。2026 年 4 月 16 日，发行人召开 2026 年第三次临时股东会审议通过上述议案，关联股东华发集团、华发综合、314 号资产管理计划回避表决。

2、2026 年 4 月 24 日，发行人召开第十一届董事会独立董事专门会议 2026 年第三次会议，审议通过《关于与关联方持续开展关联交易的议案》，并同意将该议案提交董事会审议。同日，发行人召开第十一届董事会第六次会议，以 6 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过上述议案，关联董事郭凌勇、李伟杰、颜俊回避表决。2026 年 5 月 15 日，发行人召开 2025 年年度股东会审议通过上述议案，关联股东华发集团、珠海华发综合、314 号资管计划回避表决。

（四）发行人与控股股东同业竞争及其解决情况

报告期内，华发集团依据其已作出的相关承诺，逐步将所控制的其他下属公司部分可能与发行人形成同业竞争的项目托管给发行人运营管理，以解决同业竞争问题。经发行人确认，截至 2026 年 6 月 30 日，华发集团已经将其控制的其他 26 家实际从事房地产开发业务的下属企业相关业务托管给发行人管理，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的相关内容未发生变化。

根据华发集团子公司华发城运出具的说明，并经发行人确认，华发集团体系内房地产业务的运营主体主要为华发股份与华发城运，除华发股份外，华发集团下属其余涉及房地产项目的业务基本由华发城运实际管理或运营。根据华发城运出具的说明，该等项目包括尾盘销售类、已向华发股份出具托管函类、项目公司股东管理实际由华发股份代为履行类、停缓建类四类，具体情况如下：

（1）尾盘销售类

企业名称	项目名称	项目主要业态	当前阶段
珠海格力房产有限公司	格力广场	住宅	尾盘
珠海格力房产有限公司	格力海云居	住宅	停售
珠海保联房产有限公司	平沙九号广场	住宅	尾盘
珠海格力房产有限公司	格力海岸	住宅	现房销售
珠海格力房产有限公司	平沙九号花园一期	住宅	尾盘
珠海格力房产有限公司	平沙九号花园二期	住宅	尾盘
三亚合联建设发展有限公司	三亚湾壹号	商业	尾盘
重庆两江新区格力地产有限公司	格力两江总部公园	住宅、产业园	现房销售
上海海控太联置业有限公司	公园海德	住宅	尾盘
上海海控合联置业有限公司	浦江海德	住宅	尾盘
上海海控保联置业有限公司	海德壹号	住宅	尾盘
珠海万联海岛开发有限公司	外伶仃岛伶仃湾城市更新项目	住宅、商业	已竣工

根据华发城运提供的相关资料，并经本所律师核查，上述尾盘销售类项目报告期各期销售收入金额占上市公司相应金额的比例分别为 5.75%、4.01%、5.23%

及 2.10%；上述尾盘销售类项目报告期各期销售毛利金额占上市公司相应金额的比例分别为 7.86%、3.57%、2.62%及 2.32%。

（2）已向华发股份出具托管函类

企业名称	项目名称	项目业态	当前阶段
珠海华泰开发建设有限公司	前环 C1 地块项目	住宅	前期
珠海九洲开发建设有限公司	P7 地块	住宅	前期

根据华发城运出具的说明，上述项目已委托至华发股份实际管理并出具托管函，华发城运正在与华发股份就托管具体安排进行协商。

（3）项目公司股东管理实际由华发股份代为履行类

企业名称	项目名称	项目业态	当前阶段
珠海天志发展置业有限公司	华发保利天和	住宅、商业	现房销售

根据华发城运出具的说明，上述项目系与第三方合作进行，项目公司股东（华发集团一方）管理实际由华发股份代为履行。

（4）停缓建类

地块名称	权利人名称 (产权单位)	坐落（地址）	权利性质	开发状况
珠国土储 2023-13 号	珠海华璋开发建设有限公司	珠海市香洲区南湾大道南侧、宝昌路西侧	出让	未开发
珠富国土储 2017-02 号	珠海华勤开发建设有限公司	珠海市富山工业园起步区富锦路以南、富城大道东侧	出让	富山邻里中心已建，科创中心停缓建
珠自然资储 2025-05	珠海华缤开发建设有限公司	珠海市金湾区双湖路东侧、金湖大道南侧	出让	未开发
珠自然资储 2025-07	珠海华顺开发建设有限公司	珠海市高新区前环片区情侣北路北侧、前湾二路东侧	出让	未开发

地块名称	权利人名称 (产权单位)	坐落（地址）	权利性质	开发状况
珠自然资储 2025-12	珠海华锦开发建设 有限公司	珠海市金渠路东侧、金铭 东路北侧	出让	未开发
S1-1	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-2	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-3	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-4	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-5	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-6	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-7	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-8	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
S1-9	珠海城市建设集团 有限公司	珠海市高新区后环片区 情侣北路南、向海四路东 侧	出让	未开发
珠自然资储 2025-13	珠海华喻开发建设 有限公司	珠海市保税区宝平路北 侧、宝业路西侧	出让	未开发
珠自然资储 2025-14	珠海华穗开发建设 有限公司	珠海市保税区宝平路南 侧、宝荣路东侧	出让	未开发

根据华发城运出具的说明，上述停缓建类项目未来暂无开发计划。

十、发行人的主要财产

经核查，本所律师在《律师工作报告》及《法律意见书》“十、发行人的主要财产”部分所披露的内容发生了如下变化：

（一）主要固定资产

根据《募集说明书》、发行人说明及其提供的资料并经本所律师查验，截至 2026 年 6 月 30 日，固定资产的账面价值为 755,652.24 万元。根据发行人的说明，公司的固定资产主要包括各类经营用房屋及建筑物。

根据发行人提供的资料和确认，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人及其重要子公司拥有的主要不动产新增情况如下：

序号	权利人	证书编号	坐落	建筑面积 (m ²)	证载 房屋 用途	土地面积 (m ²)	土地使 用权终 止日期	他项 权利
1	无锡铨博置业有限公司	苏（2024）无锡市不动产权第 0118083 号	和悦澜庭 30、31、32、33	42,476.85	批发零售用地/商业服务	45,915.80	2060 年 11 月 23 日	有

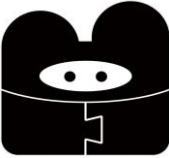
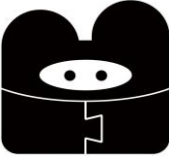
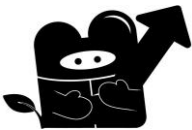
注：上述不动产作为抵押财产，为无锡铨博置业有限公司与交通银行股份有限公司无锡分行在 2025 年 6 月 23 日至 2040 年 7 月 31 日期间签订的全部主合同（即为办理贷款签订的全部授信业务合同）提供最高额抵押担保，抵押担保的最高债权额为 5.063 亿元。

（二）主要无形资产

根据《募集说明书》、发行人说明及其提供的资料并经本所律师查验，截至 2026 年 6 月 30 日，无形资产的账面价值为 44,527.77 万元。根据发行人的说明，公司的无形资产主要为商标。

1、商标

根据发行人提供的资料和确认，截至 2026 年 6 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新增情况如下表所示：

序号	申请人	商标名称	申请号	类别	起始日	截止日
1	华发股份		88464258	3604	2026 年 6 月 28 日	2036 年 6 月 27 日
2	华发股份		86793363	4217	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
3	华发股份		86802591	4217	2026 年 3 月 14 日	2036 年 3 月 13 日
4	华发股份		86810680	3604	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
5	华发股份		86802400	3604	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
6	华发股份		86810051	4217	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
7	华发股份		86812835	4217	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
8	华发股份		86797933	3604	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
9	华发股份		86793482	4217	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日

序号	申请人	商标名称	申请号	类别	起始日	截止日
10	华发股份		86798545	3604	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
11	华发股份		86802515	3604	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
12	华发股份		86810036	4217	2026 年 3 月 14 日	2036 年 3 月 13 日
13	华发股份		86801231	4217	2026 年 2 月 21 日	2036 年 2 月 20 日
14	华发股份		86806289	4217	2026 年 3 月 14 日	2036 年 3 月 13 日

（三）主要对外投资

根据发行人说明及其提供的资料并经本所律师查验，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人拥有 741 家控股并表子公司、83 家参股公司，其中重要子公司基本情况详见附件一：重要子公司的基本情况。

十一、发行人的重大债权债务

经核查，本所律师在《律师工作报告》及《法律意见书》“十一、发行人的重大债权债务”部分所披露的内容发生了如下变化：

（一）发行人的重大合同

根据发行人提供的相关资料及确认并经本所律师适当核查，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人及其子公司将要或正在履行的重大合同如下：

1、销售合同

报告期内，发行人及其子公司的重大销售合同主要为商品房买卖合同，经核查，发行人及其子公司与购房人签订商品房买卖合同主要根据房地产项目所在地商品房销售主管部门的示范文本拟定。

2、采购合同

报告期内，发行人的重大采购合同主要为其开发经营的房地产项目的施工合同，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人及其子公司将要履行、正在履行的金额在 70,000 万元以上的项目施工合同情况如下：

序号	供应商名称	合同标的	签署日期	合同名称
1	中建三局集团有限公司	深圳前海冰雪中心项目总承包工程	2023 年 6 月 27 日； 2023 年 12 月 26 日； 2025 年 7 月 29 日； 2025 年 8 月 4 日； 2025 年 9 月 25 日	《建筑工程施工合同》；《建筑工程施工合同》补充协议（一）；《建筑工程施工合同》补充协议（二）；《建筑工程施工合同》补充协议（三）；《建筑工程施工合同》补充协议（四）
2	建泰建设有限公司	华发城建国际海岸花园（二期）13#地块主体工程	2023 年 10 月 12 日	建筑工程施工合同

序号	供应商名称	合同标的	签署日期	合同名称
3	建泰建设有限公司	根据发包方提供的模拟清单及招标答疑内的全部项目，包括但不限于本工程的降排水、土建工程、安装工程、防水工程（外墙防水）、保温工程等	2022 年 5 月 19 日	建设工程施工合同
4	建泰建设有限公司	根据发包方提供的模拟清单及招标答疑内的全部项目，包括但不限于本工程的降排水、土建工程、安装工程、防水工程（外墙防水）、保温工程等	2023 年 4 月 21 日	建设工程施工合同
5	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（包括土建及水电安装工程）	2022 年	宝山区顾村 N12-1101 单元 08-04 地块住宅项目总承包工程合同
6	中建二局第二建筑工程有限公司（联合体牵头人）	成都三圣乡 61 亩项目总承包工程（包括土建及水电安装及专业承包工程）	2025 年 11 月 19 日	建设工程施工合同
7	建泰建设有限公司	华发天汇广场三期工程（包括土建及水电安装工程）	2022 年 6 月 16 日	建设工程施工合同
8	大庆珑达建工集团有限公司	华发绿洋湾（塔河湾项目）主体建安工程（包括土建及水电安装工程）	2020 年 8 月 24 日	建设工程施工合同

序号	供应商名称	合同标的	签署日期	合同名称
9	建泰建设有限公司	南京 NO.2021GB2 地块项目主体建安工程（包括土建及水电安装及专业分包工程）	2021 年 12 月 29 日	建设工程施工合同
10	广东建星建造集团有限公司	松江区洞泾镇 SJS30006 单元 05-01 地块住宅项目总承包工程（包括土建及水电安装及专业分包工程）	2023 年 10 月 8 日	建设工程施工合同
11	上海建工五建集团有限公司	松江区洞泾镇 SJS30006 单元 04-04 地块住宅项目总承包工程合同	2025 年 8 月 4 日	建设工程施工合同
12	浙江大虞建设有限公司	上海市静安区天目社区 C070102 单元 04-05、05-01 地块项目总承包工程	/	上海市静安区天目社区 C070102 单元 04-05、05-01 地块项目总承包工程施工合同
13	中核华泰建设有限公司	包括不限于本工程的土方工程、降排水、土建工程（除桩基工程、围护工程）、安装工程、人防工程（包括不限于人防防化、人防防护工程供货、安装、联动调试）、防水工程、保温工程等。	2021 年 5 月 28 日	无锡 XDG-2020-54 号地块 B2 标段总承包工程施工合同

序号	供应商名称	合同标的	签署日期	合同名称
14	中如建设集团有限公司	包括但不限于本工程的土方工程、降排水、土建工程（除桩基工程、围护工程）、安装工程、人防工程（包括但不限于人防防化、人防防护工程供货、安装、联动调试）、防水工程、保温工程等。	2022 年 6 月 17 日	无锡中央首府项目 B1 标段剩余总承包工程施工合同
15	建泰建设有限公司	新建居住、商业、小学、公园绿地项目(A-2、B-2 地块)(二期)工程总承包(EPC)，即工程总承包人按照合同约定承担本工程的施工图设计、专业工程设计(含需二次深化设计的专业工程)、采购、施工、验收、试运行、移交、保修等工作，并对承包工程的质量、安全、工期、造价等全面负责。	2026 年 6 月 23 日	建设项目工程总承包合同

3、借款/融资及担保合同

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人正在履行的且借款/融资金额不低于 150,000 万元的相关合同情况如下：

单位：万元

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
----	---------	-----	---------	------	------

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
1	华发股份可转换公司债券的发行对象	华发股份	480,000.00	/	6 年
2	财通华金-华发商都大湾区资产支持专项计划资产支持证券持有人	珠海华福商贸发展有限公司	350,100.00	借款人以其拥有的不动产（注1）提供抵押担保； 借款人提供售回和购回承诺； 借款人及珠海华发商都商业经营有限公司以其应收账款提供质押担保，华发股份相应向该等主体提供运营成本支持承诺； 华发股份提供差额补足、流动性支持及必备金额补足	2022 年 3 月 1 日 -2040 年 4 月 17 日
3	初始贷款人： 中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行； 江苏银行股份有限公司深圳分行； 华夏银行股份有限公司深圳分行	深圳融华置地投资有限公司	295,000.00	华发股份提供连带保证担保； 借款人以其拥有的土地使用权（产权证号：粤（2023）深圳市不动产权第 0488863 号）提供抵押担保	2023 年 9 月 5 日 -2038 年 9 月 4 日

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
4	初始贷款人： 中国建设银行股份有限公司 南京鼓楼支行； 中国农业银行股份有限公司 南京秦淮支行； 交通银行股份有限公司江苏省分行； 中国工商银行股份有限公司 南京城西支行； 中信银行股份有限公司南京分行； 平安银行股份有限公司南京分行； 中国邮政储蓄银行股份有限公司南京市分行	南京绿博城置业有限公司	364,000.00	华发股份提供连带保证担保； 借款人以其拥有的建设用地使用权（产权证号：苏（2024）宁建不动产权第 0007762 号）提供抵押担保	2024 年 5 月 27 日 -2029 年 5 月 26 日

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
5	初始贷款人： 中信银行股份有限公司珠海分行； 兴业银行股份有限公司珠海分行； 中国银行股份有限公司珠海分行； 交通银行股份有限公司珠海分行； 中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行	珠海华枫房地产开发有限公司	302,000.00	华发股份提供连带保证担保； 借款人以其拥有的建设用地使用权（注 2）及在建工程（座落：珠海市金湾区科工路东侧、金河东路北侧）提供抵押担保	2022 年 11 月 22 日 -2027 年 11 月 21 日
6	初始贷款人： 上海银行股份有限公司卢湾支行； 交通银行股份有限公司上海嘉定支行； 上海浦东发展银行股份有限公司松江支行； 招商银行股份有限公司上海分行； 北京银行股份有限公司上海分行	上海北铖房地产开发有限公司	220,000.00	借款人以其拥有的建设用地使用权（产权证号：沪（2024）静字不动产权第 006907 号、沪（2024）静字不动产权第 006909 号）提供抵押担保	2024 年 5 月 30 日 -2029 年 5 月 30 日

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
7	华发股份 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的投资者	华发股份	200,000.00	/	发行之日起 5 年
8	华金国际商业保理（珠海）有限公司	华发股份	200,000.00	/	2025 年 7 月 30 日 -2027 年 7 月 29 日
9	初始贷款人： 交通银行股份有限公司上海嘉定支行； 上海银行股份有限公司卢湾支行； 上海浦东发展银行股份有限公司松江支行	上海泾钺房地产开发有限公司	269,000.00	华发股份提供连带保证担保	2023 年 11 月 15 日 -2028 年 11 月 8 日
10	华金-华发租赁住房二号第一期资产支持专项计划资产支持证券持有人	佛山华赞商业服务有限公司	215,500.00	借款人以其物业资产提供抵押担保，以其应收账款提供质押担保； 佛山华枫房地产开发有限公司以其所持借款人股权提供质押担保； 华发股份提供差额支付承诺，华发集团为华发股份该等差额支付义务提供连带责任保证担保	2022 年 6 月 21 日 -2040 年 7 月 13 日

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
11	中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部； 中国工商银行股份有限公司武汉硚口支行； 平安银行股份有限公司武汉分行； 汉口银行股份有限公司硚口支行； 广发银行股份有限公司武汉分行	武汉华发睿光房地产开发有限公司	340,000.00	华发股份提供连带保证担保	自首笔贷款提款日至最后一笔贷款还本日，合计36个月
12	2022年度第一期中期票据投资者	华发股份	募集总额 300,000.00	/	品种一： 3+2年； 品种二： 2+2+1年
13	中国金谷国际信托有限责任公司	珠海铎国商贸有限公司	160,000.00	华发股份提供连带保证担保	任一期专项债权计划的投资期限不超过36个月，自该笔专项债权计划的投资价款支付日起算
14	珠海横琴曜铎商业合伙企业（有限合伙）	珠海华郡房产开发有限公司	160,000.00	华发股份或其指定主体收购珠海横琴曜铎商业合伙企业（有限合伙）份额并承担连带责任；珠海华哲房地产开发有限公司以名下不动产（共829项不动产、合计建筑面积91,902.52平方米）提供抵押担保	投资起始日起3年

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
15	珠海华发实业股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）投资者	华发股份	158,000.00	/	5 年
16	成都银行股份有限公司锦江支行	成都华锦焱弘实业有限公司	195,000.00	借款人以其拥有的土地使用权（产权证号：川（2025）成都市不动产权第 0335928 号）提供抵押担保	2025 年 11 月 13 日 -2028 年 11 月 12 日
17	天津铎兴信威企业管理合伙企业（有限合伙）	珠海横琴华发房地产投资有限公司	169,000.00	华发股份提供连带保证担保	收到借款满 36 个月
18	中信信托有限责任公司	珠海琴发投资有限公司	210,000.00	珠海华发实业有限公司以其名下标的物业提供第一顺位抵押担保，并以 T1 标托租金池、T2 标物业、T3 标办公物业相关新增应收租金收入等应收账款提供质押担保，同时作为保证人提供连带责任保证担保；珠海华发投资控股有限公司以其持有的珠海华发实业有限公司 51% 股权提供质押担保；珠海华发实业股份有限公司、珠海华发集团有限公司分别按 60%、40% 的比例提供连带责任保证担保；此外，珠海华金领盛基金管理有限公司、珠海华发投资控股有限公司、珠海华发实业有限公司等相关方另行签署合伙协议及监管协议形成配套增信/监管安排，珠海华发实业控股有限公司、珠海华发集团有限公司另行出具《承诺函》提供承诺函类增信。	投资日（投资人付清《收购协议》项下转让价款之日）至退出日（双方约定就全部标的股权达成回购交易且投资人收讫回购款及全部权利维持费（含终期权利维持费）之日）

序号	出借人/贷款人	借款人	借款/融资金额	担保方式	借款期间
19	兴业银行股份有限公司广州分行； 中国邮政储蓄银行股份有限公司惠州市分行	广州华骁房地产开发有限公司	246,000.00	华发股份提供连带保证担保	2022 年 11 月 11 日 -2027 年 11 月 10 日

注 1：产权证号：粤（2016）珠海市不动产权第 0096911 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0001087 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0001085 号、粤（2016）珠海市不动产权第 0118465 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0001084 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0000168 号、粤（2016）珠海市不动产权第 0118466 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0002959 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0000166 号、粤（2017）珠海市不动产权第 0103318 号。

注 2：产权证号：粤（2022）珠海市不动产权第 0062968 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0063033 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0063099 号、粤（2022）珠海市不动产权第 0063098 号。

（二）侵权之债

根据发行人查询的《无违法违规证明公共信用信息报告》及《审计报告》并经发行人确认，报告期内，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（三）发行人的其他应收款、应付款

1、其他应收款

根据发行人 2026 年半年度报告、发行人说明及其提供的财务资料，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人期末余额前五名的其他应收款情况如下：

单位：元

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海华泓钜盛房地产开发有限公司	减资款	2,149,570,000.00	53.24%	1,074,785.00
绍兴市越城区房地产管理处	保证金	165,709,283.84	4.10%	795,029.99

珠海市香洲区拱北街道办事处	保证金	127,436,781.71	3.16%	63,718.39
深圳陇澳投资有限公司	股权转让款	74,014,620.47	1.83%	3,700,731.02
龙门南昆山中恒生态旅游开发有限公司	其他	49,893,300.00	1.24%	49,893,300.00
合计		2,566,623,986.02	63.57%	55,527,564.40

2、其他应付款

根据发行人 2026 年半年度报告、发行人说明及其提供的财务资料，截至 2026 年 6 月 30 日，发行人其他应付款期末余额为 2,611,003.62 万元，主要系往来及拆借款、土地增值税准备金、押金及保证金、代收业主款项、诚意金、应付减资款等项目。

根据《募集说明书》并经发行人书面确认，发行人金额较大的其他应收款、其他应付款系因正常的生产经营活动发生，不存在纠纷。

十二、发行人重大资产变化及收购兼并

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十三、发行人公司章程的制定与修改

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十四、发行人股东会、董事会议事规则及规范运作

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十五、发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十六、发行人的税务

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十八、发行人募集资金的运用

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

十九、发行人的业务发展目标

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

二十、诉讼、仲裁或行政处罚

经核查，本所律师在《律师工作报告》及《法律意见书》“二十、诉讼、仲裁或行政处罚”部分所披露的内容发生了如下变化：

（一）发行人及其重要子公司的诉讼、仲裁情况

根据发行人提供的有关文件并经本所律师登录中国裁判文书网、中国审判流程信息公开网等网站进行查询，截至本补充法律意见书出具之日，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 1,000 万元以上的诉讼、仲裁案件

情况详见本补充法律意见书之附件二：发行人及其重要子公司尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件情况。

（二）发行人及其重要子公司报告期内的行政处罚情况

根据发行人及其重要子公司提供的无违法违规信用报告等资料及发行人出具的说明，并经本所律师登录国家企业信用信息公示系统、信用中国网站及有关政府主管部门网站进行查询，补充报告期内发行人及其重要子公司不存在新增受到行政处罚的情况。

（三）相关主体的重大诉讼、仲裁及行政处罚情况

根据发行人控股股东、董事长、总裁填写的调查表，并经本所律师适当核查，补充报告期内，发行人的控股股东、董事长、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、发行人《募集说明书》法律风险的评价

1、发行人关于本次发行上市的《募集说明书》系由发行人与保荐人共同编制，本所律师参与了《募集说明书》部分章节的讨论，并已阅读《募集说明书》，确认《募集说明书》与本所出具的本补充法律意见书无矛盾之处。

2、本所及本所律师对发行人在《募集说明书》中引用的本补充法律意见书的内容无异议，确认《募集说明书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。对于《募集说明书》的其它内容，根据发行人董事、高级管理人员及发行人、保荐人和有关中介机构的书面承诺和确认，该内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二十二、本所律师认为需要说明的其他事项

经核查，补充报告期内，本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》中所披露的内容未发生变化。

二十三、结论

综上所述，本所律师认为：

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、法规和规范性文件的规定，发行人具备申请本次发行的条件。本次发行尚需经上交所审核并报中国证监会履行发行注册程序。

附件一：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	珠海华晖房地产开发有限公司	91440400562558399Q	横琴粤澳深度合作区荣澳道128号1713办公	刘照华	4,000	其他有限责任公司	2010年9月3日至无固定期限	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估。（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）	华发股份直接和间接合计持股75%，珠海华金建设有限公司持股25%	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
2	珠海华桐房地产开发有限公司	91440402MA54WM661Q	珠海保税区国际贸易展示中心3号楼第5层 3501-18（集中办公区）	刘世泽	141,500	其他有限责任公司	2020年6月24日至无固定期限	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：项目策划与公关服务；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；市场营销策划；商业综合体管理服务。（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）	珠海华欣投资发展有限公司持股60%，其他股东持股40%	无	无
3	珠海市海润房地产开发有限公司	91440400669847879J	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号 珠海中心1008号	刘照华	10,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2007年12月17日至无固定期限	房地产开发经营、物业管理（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）	珠海华晖房地产开发有限公司持股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
4	上海古骁房地产开发有限公司	91310112MABUAJY82J	上海市闵行区沪松公路450号2层	王峰	153,000	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2022年8月15日至2042年8月14日	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售。（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）	上海铨发创盛置业有限公司持股100%	无	无
5	上海顾泓房地产开发有限公司	91310113MABWMU8N7T	上海市宝山区顾北东路365、367、377号1-2层A区1353	冯俊林	330,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2022年8月22日至2052年8月21日	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售。（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）	太仓华藤房地产开发有限公司持股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
6	上海晋钢房地产开发有限公司	91310106MA1FYNQ22F	上海市静安区华盛路76-82号6层01室	杨峻伟	210,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2020年11月16日至2040年11月15日	许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理；财务咨询；税务服务；酒店管理；餐饮管理；停车场服务；会议及展览服务；非居住房地产租赁；文化场馆管理服务；建筑材料销售；工程管理服务。（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）	太仓华仁房地产开发有限公司持股100%	无	无
7	上海唐骁房地产开发有限公司	91310115MABWRE2L6H	中国（上海）自由贸易试验区创新西路778号	幸振明	213,000	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2022年8月16日至2042年8月15日	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售。（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）	上海铨发创盛置业有限公司持股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
8	上海兴铖房地产开发有限公司	91310106MABXMD3YX4	上海市静安区芷江中路 51、55 号 1-2 层	朱士保	340,000	有限责任公司（自然人投资或控股）	2022 年 9 月 19 日至 2042 年 9 月 18 日	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售。（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）	太仓华曦房地产开发有限公司持股 100%	无	无
9	上海铎琮置业有限公司	91310106MA1FYB8B94	上海市静安区江场三路 238 号 1601-239 室	幸振明	1,000	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2018 年 3 月 22 日至 2048 年 3 月 21 日	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】	上海铎福创盛企业发展有限公司持股 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
10	上海铎发创盛置业有限公司	913100003986236537	中国（上海）自由贸易试验区张江路665号403-2室	杨峻伟	60,000	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2014年7月14日至2044年7月13日	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】	华发股份持股100%	无	无
11	上海浦锋房地产开发有限公司	91310112MABPKB2E6Y	上海市闵行区江汉路223号1层	杨峻伟	298,640	其他有限责任公司	2022年6月22日至无固定期限	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售；物业管理。（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）	上海铎发创盛置业有限公司持股51%，福建兆润房地产开发有限公司持股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
12	上海华闵颀宏房地产开发有限公司	91310112MA1GDG5269	上海市闵行区中春路988号11幢2楼	王峰	300,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2020年8月24日至无固定期限	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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外自主开展经营活动）	太仓华蔓房地产开发有限公司持股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
13	上海铎福创盛企业发展有限公司	91310106312594987Q	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区海洋二路88弄33-34、38号6幢7层702-19	李兆荣	1,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2014年10月13日至2044年10月12日	一般项目：企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；图文设计制作；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）	珠海华发实业股份有限公司持股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
14	杭州兆裕房地产有限公司	91330102MABM6LDT7W	浙江省杭州市上城区艮山东路180号天达大厦一号楼9层920室	马政纲	420,000	其他有限责任公司	2022年5月7日至9999年9月9日	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：非居住房地产租赁；房地产经纪；物业管理（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）。	杭州铎裕企业管理有限公司持股76%，杭州兆潜企业管理有限公司持股24%	无	无
15	杭州铎璟置业有限公司	91330104MA2GPCRJ18	浙江省杭州市上城区艮山支三路5号7幢210室	胡赛峰	430,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2019年8月9日至9999年9月9日	服务：房地产开发，物业管理、自有房屋租赁、房地产中介服务。（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）	杭州铎泓置业有限公司持股100%	有	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
16	南京铎得房地产开发有限公司	91320113MA20CLNG0A	南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地（寅春路18号—ZS0072）	梁俊	1,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2019年11月7日至无固定期限	房地产开发经营（须取得许可或批准后方可经营）。（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）	上海铎佰置业有限公司持股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
17	南京铎耀房地产开发有限公司	91320104MA21GJ9T5C	南京市秦淮区永智路6号南京白下高新技术产业开发四号楼B栋201室	梁俊	400,000	有限责任公司	2020年5月15日至无固定期限	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（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：住宅水电安装维护服务；办公设备销售；建筑材料销售（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）。	南京铎得房地产开发有限公司持股55%，招商局地产（南京）有限公司持股45%	无	无
18	绍兴铎越置业有限公司	91330602MA2D80BA8G	浙江省绍兴市越城区灵芝街道金融活力城1幢201-1	胡赛峰	430,000	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2020年1月14日至2050年1月13日	许可项目：房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：集贸市场管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；酒店管理；停车场服务（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）。	杭州铎璟置业有限公司持股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
19	太仓华蔓房地产开发有限公司	91320585MA219DCY0N	太仓市城厢镇南郊武英路8号16-1602	王峰	1,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2020年4月17日至2040年4月16日	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：物业管理；建筑材料销售（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）。	珠海华发实业股份有限公司持股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
20	广州华欣房地产开发有限公司	91440101MA9UM8117U	广州市海珠区琶洲大道60号1901房自编1911房、自编1912房、自编1913房、自编1914房、自编1915房、自编1916房、自编1917房、自编1918房、自编1919房、自编1920房	张鹏	1,960.7844	有限责任公司（法人独资）	2020年6月11日至无固定期限	场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动;房地产开发经营；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；企业自有资金投资。 7-3-64	广州华枫投资有限公司持股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
21	广州耀恒房地产开发有限公司	91440101MA59PLY20T	广州市天河区珠江东路28号3101房自编07号	刘艳	375,000	其他有限责任公司	2017年6月26日至无固定期限	以自有资金从事投资活动；房地产咨询；房地产开发经营	广州华欣房地产开发有限公司持股51%，广州盈胜投资有限公司持股49%	无	无
22	广州越宏房地产开发有限公司	91440101MA9ULH4J28	广州市番禺区大石街石北工业路684号11栋329之一	刘艳	375,000	有限责任公司（法人独资）	2020年5月29日至无固定期限	房地产咨询；物业管理；房地产开发经营	广州耀恒房地产开发有限公司持股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
23	深圳融华置地投资有限公司	91440300MA5GFNNC X0	深圳市宝安区沙井街道和一社区滨江大道666号超雪中心B1-1003（前海合作区）	黄远超	700,000	有限责任公司	2020年11月6日至无固定期限	物业管理；自有物业租赁；投资咨询（不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其他限制类、禁止类项目）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；旅游业、文化业、影视业、商业海洋馆、水族馆、动物园、游乐园项目投资（具体项目另行申报）；商务信息咨询,为酒店提供管理服务,企业营销策划；大型活动组织策划服务；文化艺术交流活动组织策划；文艺创作；展览展示服务；舞台设计；工艺美术品设计（不含象牙及其制品）；从事广告业务；旅游技术开发、旅游景区管理、票务代理服务；企业管理服务（投资及资产管理除外）；会议服务；文化艺术交流活动策划；动漫设计；房屋租赁;机器设备租赁;场地租赁；文化用品、体育用品（弩除外）、旅游纪念品、玩具批发兼零售；货物进出口、技术进出口（国家限定禁止经营的商品及技术除外）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自有房地产经营活动。（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）建筑工程、装饰工程、装修工程施工；旅游管理服务；旅游资源开发；城市停车场服务；游乐园设备安装、维修及保养；文化娱乐经纪代理；演出经纪服务；经营性演出；电影放映；旅行社业务经营；住宿服务；餐饮服务、食品生产经营；体育场馆服务。房地产开发经营；房地产经纪；房地产咨询。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	珠海华发房地产有限公司持股70%，广州华阳房地产开发有限公司持股30%	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
24	武汉华发睿光房地产开发有限公司	91420104MA49M3HW0E	武汉市硚口区宝丰街13号1-3幢787号	张文	5,000	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	2020年11月25日至无固定期限	房地产开发；商品房销售；装饰工程设计与施工。（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）	武汉华发睿嘉房地产开发有限公司持股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
25	沈阳华翰置业有限公司	91210112MA0YB4LM2N	辽宁省沈阳市浑南区朗日街21-2号5门202室	郭仁义	142,040	其他有限责任公司	2018年11月29日至无固定期限	房地产开发，商品房销售；自有房屋租赁。（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）	沈阳华纳置业有限公司持股99.14%；珠海市华招丰盈商务合伙企业（有限合伙）持股0.86%	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
26	珠海铎国商贸有限公司	914404000621824015	珠海市昌盛路155号新建厂房（研发中心）505室	罗诗雨	20,408.1633	其他有限责任公司	2013年3月12日至无固定期限	一般项目：供应链管理服务；货物进出口；机械设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；电子专用设备销售；日用百货销售；建筑用金属配件销售；机械电气设备销售；家用电器销售；智能家庭消费设备销售；数字视频监控系统销售；涂料销售（不含危险化学品）；卫生洁具销售；家具销售；灯具销售。（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）	珠海华发实业股份有限公司持股49%，珠海铎创经贸发展有限公司持股40.8%，珠海奥华企业管理咨询有限公司持股10.2%	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
27	珠海华欣投资发展有限公司	914404003453652166	横琴粤澳深度合作区荣澳道128号1715办公	刘照华	1,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2015年6月19日至无固定期限	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；市场营销策划；企业管理咨询；财务咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；税务服务；信息技术咨询服务。（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）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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	珠海华发置业发展有限公司持股100%	无	无
28	太仓华锦商务咨询有限公司	91320585MA2663Q297	太仓市城厢镇上海东路188号11幢2506室	朱士保	370,000	其他有限责任公司	2021年5月31日至无固定期限	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：企业管理咨询；企业管理；物业管理；市场调查（不含涉外调查）；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）	珠海华发实业股份有限公司持股51%，深圳正合洲投资有限公司持股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
29	成都华睿联弘房地产开发有限公司	91510100MACN0A5170	四川天府新区正兴街道顺圣路174号	代军	250,000	其他有限责任公司	2023年6月15日至无固定期限	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；企业管理；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；五金产品批发；五金产品零售。（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）	成都华耀房地产开发有限公司持股51%，成都润盈置业有限公司持股49%	无	无
30	南京绿博城置业有限公司	91320105MAD4HQHL8A	南京市建邺区兴隆大街188号五楼506-118室	殷晟泉	414,000	其他有限责任公司	2023年11月14日至无固定期限	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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：房地产咨询；专业设计服务；商业综合体管理服务；物业管理；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）	南京铎宸置业有限公司持股49%，安徽绿城玫瑰园房地产开发有	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
									限公司持股41%，北京稳宁置业有限公司持股7%，宇诚集团股份有限公司持股3%		
31	无锡铎福宜居置业有限公司	91320113MADPNAMJ1E	无锡经济开发区贡湖大道1396号	郑重	30,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2024年6月27日至无固定期限	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：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产咨询；房地产经纪（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）	无锡铎福投资有限公司持股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
32	无锡铎博置业有限公司	91320292MA232HL20P	无锡经济开发区贡湖大道1396号	蒋从铨	500,000	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	2020年11月11日至无固定期限	许可项目：房地产开发经营；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；进出口代理；货物进出口；技术进出口；住宅室内装饰装修（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：非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；体育场地设施工程施工；企业管理；市场营销策划；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；租赁服务（不含出版物出租）；体育保障组织；体育竞赛组织；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；体育中介代理服务；会议及展览服务；户外用品销售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；体育用品设备出租（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）	无锡铎安置业有限公司持股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
33	昆明华创云房地产开发有限公司	91530112MA6PW58P45	云南省昆明市西山区碧鸡路与小渔路交叉口北320米书香云海翰学苑16栋3层	龚德银	300,000	有限责任公司	2020年10月19日至无固定期限	许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：项目策划与公关服务；非居住房地产租赁；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）	广州华发房地产开发有限公司持股40%，广州华郡房地产开发有限公司持股40%，云南云安置业有限公司持股20%	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
34	西安铎曲利君置业有限公司	91610104MACGQW4757	西安市莲湖区汉城南路 151 号	霍晓鹏	176,155.8942	其他有限责任公司	2023 年 4 月 26 日至无固定期限	一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；市场营销策划。（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）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）	西安曲江铎兴置业有限公司持股 60%，西安利君商业运营管理有限公司持股 39%，西安利君制药有限公司持股 1%	无	无

附件二：发行人及其重要子公司尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件情况

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉讼请求金额（元）
1	申请人：珠海华发实业股份有限公司	被申请人：惠州大亚湾康成房地产开发有限公司	融资担保服务费追偿仲裁	案号：珠仲裁字（2025）第 2982 号。华发股份作为惠州大亚湾康成房地产开发有限公司的开发贷担保方，依据《融资担保服务框架协议》向其收取融资担保费，截至 2025 年 6 月 30 日，该公司合计欠付融资担保服务费 24,229,991.32 元，华发股份据此申请仲裁，请求支付欠付担保费、资金占用损失、律师费及仲裁费。	该案件于 2025 年 12 月 1 日开庭，2026 年 2 月 14 日作出终局裁决：被申请人向华发股份支付融资担保服务费 24,229,991.32 元、律师费 170,000 元，并按裁决确定口径支付资金占用损失；仲裁费 166,299.95 元由被申请人承担。截至本补充法律意见书出具之日，尚未申请强制执行。	24,399,991.32
2	申请人：珠海华发实业股份有限公司	被申请人：广州华骁房地产开发有限公司	融资担保服务费追偿仲裁	案号：珠仲裁字（2025）第 2983 号。华发股份作为广州华骁房地产开发有限公司相关融资担保方，依据《融资担保服务框架协议》主张其拖欠融资担保服务费。截至 2025 年 6 月 30 日，该公司欠付融资担保服务费 35,077,421.88 元，华发股份申请仲裁，请求支付欠付担保费、资金占用损失、律师费及仲裁费。	该案件于 2025 年 12 月 1 日开庭，2026 年 2 月 15 日作出终局裁决：被申请人向华发股份支付融资担保服务费 35,077,421.88 元、律师费 230,000 元，并按裁决确定口径支付资金占用损失；仲裁费 231,744.53 元由被申请人承担。截至本补充法律意见书出具之日，尚未申请强制执行。	35,307,421.88

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
3	原告：华发股份	被告：广东天润置业集团有限公司、林水生、林任福、林木养、林金泉、湛江新淞贸易有限公司、湛江承泺贸易有限公司	反担保追偿及保证责任纠纷	案号：（2025）粤 0402 民初 38035 号。因案件第三人惠州大亚湾康成房地产开发有限公司 17 亿元银团贷款于 2025 年 11 月 10 日部分到期且资金不足，华发股份依据《银团贷款保证合同》代偿 303,345,642.05 元。此前广东天润置业集团有限公司及林水生等自然人依据《反担保保证合同》就其中 55.78%部分向华发股份提供反担保，湛江承泺贸易有限公司亦承担相关责任，湛江新淞贸易有限公司对湛江承泺贸易有限公司相应债务承担连带责任。华发股份起诉请求各被告承担连带保证责任，支付代偿本金 169,206,199.14 元、暂计至 2025 年 12 月 31 日的资金占用利息 3,666,134.31 元、违约金、律师费 640,000 元及案件费用。	该案件于 2025 年 12 月 18 日立案，2026 年 5 月 18 日，华发股份收到开庭传票，案件原定于 2026 年 7 月 6 日开庭；2026 年 6 月 1 日，华发股份收到珠海市香洲区人民法院送达的被告湛江承泺贸易有限公司、湛江新淞贸易有限公司提出的管辖权异议书，并于 2026 年 6 月 2 日就管辖权异议提交答辩；2026 年 6 月 10 日，华发股份收到珠海市香洲区人民法院驳回前述管辖权异议申请的裁定；2026 年 7 月 4 日，华发股份收到珠海市香洲区人民法院通知，原定于 2026 年 7 月 6 日的庭审改期，具体日期另行通知。截至本补充法律意见书出具之日，尚未收到开庭通知。	173,512,333.45

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
4	原告：河北吉盛工程科技有限公司	被告一：中如建设集团有限公司、被告二：中如建工集团有限公司、被告三：深圳融华置地投资有限公司	外爬架分包工程款及超期费用纠纷	一审案号：(2024)粤0306民初22821号。一审阶段，原告河北吉盛工程科技有限公司主张其已完成人才房02#标外墙附着式升降脚手架专业分包施工，请求中如建设集团有限公司、中如建工集团有限公司支付合同内工程款3,053,336.35元、超期费用19,565,980元、违约金882,622.59元、逾期利息损失255,245.50元，并请求深圳融华置地投资有限公司在欠付工程款范围内承担付款责任。二审案号：(2025)粤03民终8479号。河北吉盛工程科技有限公司提起上诉，上诉请求为撤销一审判决第一项、第二项、第三项，改判支持其工程欠款20,179,837.95元，且无需向中如建设集团有限公司支付工期损失2,000,000元，并由被上诉人承担一、二审诉讼费用。	一审判决：判令中如建设集团有限公司向河北吉盛工程科技有限公司支付工程款17,887,913.22元并承担自2024年6月28日起按贷款市场报价利率上浮50%计算的违约责任，中如建工集团有限公司承担连带清偿责任，其余诉请及部分反诉未获支持。河北吉盛工程科技有限公司提起上诉。截至本补充法律意见书出具之日，二审尚未判决。	24,033,732.76

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
5	原告：浙江中成建工集团有限公司	被告：绍兴铎越置业有限公司、杭州铎璟置业有限公司	工程款、律师费及优先受偿权纠纷	一审案号：(2025)浙0602民初13646号。一审阶段，原告浙江中成建工集团有限公司起诉绍兴铎越置业有限公司、杭州铎璟置业有限公司，请求支付工程款41,272,061.71元及利息、律师费40,000元，确认在41,272,061.71元范围内享有优先受偿权，并要求杭州铎璟置业有限公司承担连带责任。绍兴铎越置业有限公司提起上诉，请求撤销（2025）浙0602民初13646号民事判决第一项至第四项，依法改判不予支付第一项、第二项款项。	一审判决：判令绍兴铎越置业有限公司支付工程款41,088,402.17元及利息、律师费40,000元，杭州铎璟置业有限公司承担连带清偿责任，并确认浙江中成建工集团有限公司在41,088,402.17元范围内享有优先受偿权。绍兴铎越置业有限公司提起上诉。2026年3月23日收到二审判决，维持原判。绍兴铎越置业有限公司已与浙江中成建工集团有限公司达成和解协议，款项将分四期支付。截至本补充法律意见书出具之日，尚无更新进展。	41,312,061.71

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
6	原告：绍兴 铎越置业有 限公司	被告一：程思 鹏、被告二： 浙江昊基人力 资源服务有限 公司	赔偿损失及律 师费纠纷	一审案号：(2025)浙 0602 民初 17869 号。因被告一未经原告审批同意而擅自就商铺销售事宜对外盖章及进行承诺导致原告遭受损失，且被告一系被告二指定负责人，绍兴铎越置业有限公司起诉二被告，请求赔偿损失 15,293,632.70 元、律师费 50,000 元，并承担诉讼费用。	本案分别于 2025 年 12 月 25 日、2026 年 4 月 28 日两次开庭审理。2026 年 7 月 28 日，绍兴铎越置业有限公司收到一审判决，法院认为二被告未构成侵权，驳回绍兴铎越置业有限公司全部诉讼请求。截至本补充法律意见书出具之日，绍兴铎越置业有限公司已提起上诉，尚待二审立案。	15,343,632.70

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
7	原告：浙江中成建工集团有限公司	被告：绍兴铎越置业有限公司、杭州铎璟置业有限公司	保修金、逾期付款利息、律师费及优先受偿权纠纷	案号：（2026）浙 0602 民初 5252 号。浙江中成建工集团有限公司起诉绍兴铎越置业有限公司、杭州铎璟置业有限公司，请求绍兴铎越置业有限公司支付保修金 11,638,924.24 元及逾期付款利息，确认其就“绍兴华发金融活力城项目 1-2#地块主体建筑工程”折价或拍卖价款在 11,638,924.24 元范围内享有优先受偿权，支付律师费 20,000 元，并请求杭州铎璟置业有限公司对绍兴铎越置业有限公司的债务承担连带清偿责任。	绍兴市越城区人民法院于 2026 年 4 月 7 日立案，并于 2026 年 5 月 20 日开庭审理。2026 年 6 月 29 日作出一审判决：绍兴铎越置业有限公司支付保修金 11,638,924.24 元及利息、律师费 20,000 元；浙江中成建工集团有限公司在欠付工程款 11,638,924.24 元范围内享有优先受偿权；杭州铎璟置业有限公司对前述保修金及律师费债务承担连带清偿责任。截至本补充法律意见书出具之日，绍兴铎越置业有限公司已提起上诉，待二审开庭通知。	11,658,924.24

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
8	原告：中新通惠能源（沈阳）有限公司	被告：沈阳中东港商业地产开发有限公司、沈阳华翰置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	一审案号：（2024）辽 0102 民初 23203 号；重审案号：（2025）辽 0102 民初 35462 号。中新通惠能源（沈阳）有限公司起诉沈阳中东港商业地产开发有限公司、沈阳华翰置业有限公司，请求解除《燃气供热入网及运营协议》，由沈阳中东港商业地产开发有限公司支付工程款 16,844,683.92 元及违约金、增加及变更工程费用 126,180 元，由沈阳华翰置业有限公司支付因前次撤诉发生的费用 620,235.84 元等，固定金额暂计 17,591,099.76 元。	一审判决沈阳中东港商业地产开发有限公司支付工程款 16,844,683.92 元及违约金、律师费 160,000 元，沈阳华翰置业有限公司支付因前次撤诉发生的费用 620,235.84 元。沈阳中东港商业地产开发有限公司提起上诉。沈阳市中级人民法院于 2025 年 11 月 28 日裁定撤销原判并发回重审。重审于 2026 年 5 月 29 日开庭。截至本补充法律意见书出具之日，发回重审后案件已开庭，并已进行工程造价鉴定，尚无更新进展。	17,591,099.76

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉讼请求金额（元）
9	原告：和谐健康保险股份有限公司	被告一：南京华崧房地产开发有限公司、 被告二：珠海华发实业股份有限公司	合同纠纷	案号：（2025）京 0105 民初 118386 号。招商信诺资产管理有限公司作为受托人与南京华崧房地产开发有限公司签署《投资合同》及补充协议，设立“招商信诺资管-南京华崧商业不动产债权投资计划（二期）”，珠海华发实业股份有限公司为南京华崧房地产开发有限公司履行《投资合同》项下义务提供连带责任保证担保。和谐健康保险股份有限公司受让相关合同权利后，以相关事项触发债务加速到期条款为由提起诉讼，请求南京华崧房地产开发有限公司支付加速到期违约金 26,400,000 元，并请求珠海华发实业股份有限公司承担连带保证责任以及两被告承担诉讼费、律师费、保全费等。	本案已于 2026 年 6 月 16 日开庭，截至本补充法律意见书出具之日尚未判决。	26,400,000.00

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉讼请求（元）
10	申请人（反请求被申请人）：深圳融创文旅产业发展集团有限公司	被申请人（反请求申请人）：珠海华发房地产开发有限公司、深圳融华置地投资有限公司	合作合同纠纷	案号：（2025）穗仲案字第 34995 号。深圳融创文旅产业发展集团有限公司申请仲裁，请求珠海华发房地产开发有限公司、深圳融华置地投资有限公司提供尽调资料，并分别支付暂计 416,000,000 元、65,500,000 元违约金以及律师费等，仲裁请求金额合计暂计 482,000,000 元。珠海华发房地产开发有限公司、深圳融华置地投资有限公司提出反请求，经变更后请求深圳融创文旅产业发展集团有限公司支付“总部项目”义务违约金 440,500,000 元、其他六项违约行为违约金 41,000,000 元以及律师费和仲裁相关费用。	本案定于 2026 年 9 月 16 日开庭，截至本补充法律意见书出具之日，尚未开庭。	仲裁请求暂计 482,000,000.00；仲裁反请求暂计 481,500,000.00

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉请金额（元）
11	原告：北京泡泡玛特文化创意有限公司	被告一：广州市城市建设开发有限公司、 被告二：广州越宏房地产开发有限公司、 被告三：广州越秀兴业地产代理有限公司	著作权侵权及不正当竞争纠纷	案号：（2023）粤 73 民初 4889 号。北京泡泡玛特文化创意有限公司认为三被告在宣传、销售广州越宏房地产开发有限公司开发的“越秀·和悦府”项目过程中使用其美术作品形象，侵害其著作权并构成不正当竞争，变更诉讼请求后，请求三被告停止侵权并共同赔偿损害 12,000,000 元及维权合理开支 100,000 元，合计 12,100,000 元。	广州知识产权法院于 2025 年 5 月 15 日作出一审判决，判令三被告停止侵权并共同赔偿经济损失及维权合理开支 500,000 元，驳回北京泡泡玛特文化创意有限公司其他诉讼请求。北京泡泡玛特文化创意有限公司及广州越宏房地产开发有限公司等三被告均已提交上诉状，截至本补充法律意见书出具之日，二审尚未判决。	12,100,000.00

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉讼请求（元）
12	申请人：西安利君制药有限责任公司、西安利君商业运营管理有限公司	被申请人：西安铎曲利君置业有限公司、西安曲江铎兴置业有限公司	合同纠纷	案号：（2025）西仲字第 5189 号。 根据合作协议约定，合作项目达到约定条件后可进行模拟清算并由华发方退出。因 2024 年西安土地增值税政策调整，申请人认为其预期收益受到影响，双方协商未果后提起仲裁。申请人请求西安铎曲利君置业有限公司支付合作项目前期土地成本 50,411,958 元；西安曲江铎兴置业有限公司退出项目合作并将其持有的西安铎曲利君置业有限公司 60% 股权变更登记至申请人名下；二被申请人移交合作开发项目及项目公司相关资料，并由西安曲江铎兴置业有限公司将内部系统中并入的项目公司相关数据备份至申请人系统；由二被申请人共同承担仲裁费、保全费等费用。	2026 年 2 月 27 日完成第一次开庭审理；仲裁委经双方同意给予 2 个月调解期限，双方未能达成一致。2026 年 6 月 17 日完成第二次开庭审理，截至本补充法律意见书出具之日，尚待仲裁委作出裁决。	50,411,958.00

序号	当事人	相对方	案由	基本案情	案件进程	诉讼请求（元）
13	原告：王德福	被告一：维业建设集团股份有限公司、被告二：上海顾泓房地产开发有限公司、被告三：太仓华藤房地产开发有限公司、被告四：中如建设集团有限公司	建设工程合同纠纷	原告王德福起诉维业建设集团股份有限公司、上海顾泓房地产开发有限公司、太仓华藤房地产开发有限公司及中如建设集团有限公司，请求维业建设集团股份有限公司支付工程款12,659,254.89元及利息；上海顾泓房地产开发有限公司在欠付工程价款范围内对前述债务承担付款责任；太仓华藤房地产开发有限公司对上海顾泓房地产开发有限公司前述债务承担连带责任；中如建设集团有限公司在欠付工程价款范围内对前述债务承担付款责任；并由四被告承担本案诉讼费用。	2026年8月5日，上海市宝山区人民法院出具《通知》，通知上海顾泓房地产开发有限公司、太仓华藤房地产开发有限公司于2026年9月10日参加庭前谈话，截至本补充法律意见书出具之日，尚未正式立案。	12,659,254.89

第二部分 《补充法律意见书（一）》的更新

一、《问询函》1

本所律师已于《补充法律意见书（一）》中对前述问题进行了回复。本所律师现对《补充法律意见书（一）》中相应部分的内容进行更新，相关更新内容如下：

（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

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

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 22,000-32,000 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 18,883-21,153 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 31,288-37,245 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 36,632-45,532 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 36,632-45,532 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 36,632-45,532 元/m ²	住宅
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 36,632-45,532 元/m ²	住宅

（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

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收入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。截至首次董事会决议日（2026 年 2 月 3 日），项目已投入金额为 1,691,001.31 万元，其中募集资金实际投入金额为 157,312.72 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。

（三）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93.26%。

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，购房人交纳的购房款全部

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之日，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之日，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。

第三部分 《补充法律意见书（二）》的更新

一、关于发行人房地产开发项目

经核查，补充报告期内，本所律师在《补充法律意见书（二）》中所披露的内容未发生变化。

二、关于主营业务

经核查，补充报告期内，本所律师在《补充法律意见书（二）》中所披露的内容未发生变化。

三、关于经营情况

本所律师已于《补充法律意见书（二）》中对相关内容进行了披露。本所律师现对《补充法律意见书（二）》中相应部分的内容进行更新，相关更新内容如下：

根据发行人说明，2026 年 1-6 月份，公司实现营业收入 190.29 亿元，同比下降 50.18%，2025 全年销售额达 785.6 亿元，稳居克而瑞百强房企前列；经营性现金流净额-8.64 亿元，资金链始终保持安全可控。公司房地产项目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，项目交付情况良好，商业板块经营收益不断提高，整体经营情况正常。

根据发行人说明，近年来，受房地产行业持续下行、新房销售价格整体下跌趋势未止等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，房地产行业销售端承压。

根据发行人最近三年审计报告、财务资料及发行人说明，报告期各期，公司归母净利润分别为 184,114.20 万元、95,384.69 万元、-949,588.73 万元和 -365,429.31 万元，整体呈持续大幅下滑态势，2025 年度由盈转亏。

根据《募集说明书》，2026 年 1-6 月，公司归属于母公司所有者的净利润为 -365,429.31 万元。

根据发行人说明，公司作为珠海市头部房地产国企，始终坚持贯彻落实“保交楼、保民生”的主体责任，报告期内，公司项目交付工作整体平稳有序推进，不存在交付困难引发的重大纠纷争议等情况；2025 年全年，公司累计完成 53 批次交付，高品质交付住宅 2.55 万套，实现 100%按时交付，累计交付率 80%，以“保交付、提品质”的实际行动筑牢品牌口碑；2026 年上半年，高品质交付房源 6,000 套，交付规模位居典型房企前列，切实扛牢“保交付、保民生”政治责任。

四、关于银行授信及债券

本所律师已于《补充法律意见书（二）》中对相关内容进行了披露。本所律师现对《补充法律意见书（二）》中相应部分的内容进行更新，相关更新内容如下：

根据发行人说明，发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。截至 2026 年 6 月 30 日，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 3,073.57 亿元，已使用额度 598.85 亿元，尚未使用的授信额度为 2,474.72 亿元。

根据发行人说明，并经本所律师核查，截至 2026 年 6 月 30 日，公司尚处于存续期的且已进行债项评级的境内债券评级均为 AAA，发行人主体评级亦保持 AAA 评级。

根据发行人说明，并经本所律师核查，补充报告期内发行人不存在大额债务违约或逾期情况。

五、关于内控

经核查，补充报告期内，本所律师在《补充法律意见书（二）》中所披露的内容未发生变化。

六、关于舆情

本所律师已于《补充法律意见书（二）》中对相关内容进行了披露。本所律师现对《补充法律意见书（二）》中相应部分的内容进行更新，相关更新内容如下：

根据发行人说明，并经本所律师公开查询，补充报告期内，发行人不存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付等方面的重大负面舆情。

七、关于募投项目实施主体

本所律师已于《补充法律意见书（二）》中对相关内容进行了披露。本所律师现对《补充法律意见书（二）》中相应部分的内容进行更新，相关更新内容如下：

根据发行人说明及其提供的相关资料，并经本所律师核查，本次募投项目实施主体企业资质及注册资本缴纳情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	实施主体	房地产开发 相关资质	证书编号	注册资本	实缴资本
1	珠海华发城建国际海岸花园二期项目	珠海市海润房地产开发有限公司	房地产开发企业资质二级	粤房开证字贰0310382	10,000.00	10,000.00
2	绍兴金融活力城项目	绍兴铎越置业有限公司	房地产开发企业资质二级	浙开二0601-2020-2025-0861号	430,000.00	430,000.00
3	成都阅天府项目	成都华睿联弘房地产开发有限公司	房地产开发企业资质二级 ^注	510100AY34238	250,000.00	250,000.00
4	成都锦宸院三期观著园项目	成都华锦焱弘实业有限公司	房地产开发企业资质二级	川建房企51010022	200,000.00	200,000.00

序号	项目名称	实施主体	房地产开发 相关资质	证书编号	注册资本	实缴资本
5	成都锦宸院 一期流霞里 项目	成都弘锦天 诚建设有限 公司	房地产开发 企业资质二 级	川建房企 51010353	123,000.00	123,000.00
6	成都锦宸院 二期天华里 项目	成都华锦誉 弘房地产开 发有限公司	房地产开发 企业资质二 级	川建房企 51010454	100,000.00	100,000.00
7	成都锦宸院 一期月华里 项目	成都弘锦启 盛建设有限 公司	房地产开发 企业资质二 级	川建房企 51010354	64,000.00	64,000.00

注：根据发行人说明，成都华睿联弘房地产开发有限公司正在申请办理证书续期事宜，预计不存在重大困难。

八、关于闲置土地的核查

经核查，补充报告期内，本所律师在《补充法律意见书（二）》中所披露的内容未发生变化。

九、关于重大违法违规情况

经核查，补充报告期内，本所律师在《补充法律意见书（二）》中所披露的内容未发生变化。

十、关于资金挪用等违法违规情况

经核查，补充报告期内，本所律师在《补充法律意见书（二）》中所披露的内容未发生变化。

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（三）》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 9 月 10 日