

债券代码：20 华发 02
债券代码：20 华发 03
债券代码：20 华发 04
债券代码：20 华发 05

债券代码：163168.SH
债券代码：177033.SH
债券代码：175401.SH
债券代码：175402.SH

珠海华发实业股份有限公司

公司债券受托管理事务报告

(2020 年度)

发行人



珠海华发实业股份有限公司

(住所：广东省珠海市昌盛路 155 号)

债券受托管理人



中信证券股份有限公司

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

二〇二一年六月

声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《珠海华发实业股份有限公司 2020 年年度报告》等相关公开信息披露文件、珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一章 公司债券概况.....	3
第二章 债券受托管理人履职情况.....	13
第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况.....	15
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	18
第五章 债券本息偿付情况.....	20
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	22
第七章 债券增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	23
第八章 债券持有人会议召开情况.....	24
第九章 公司债券的信用评级情况.....	25
第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	28
第十一章 其他事项.....	29

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：珠海华发实业股份有限公司

英文名称：Huafa Industrial Co., Ltd. Zhuhai

二、核准文件和核准规模

经中国证监会（证监许可【2019】2714号）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。2020年2月24日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）发行，品种一未发行、品种二的发行规模为15.80亿元。2020年11月12日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种一）和珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种二）发行，发行规模分别为15亿元和9.20亿元。

2020年3月31日，上海证券交易所出具了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函【2020】608号）》，同意发行人非公开发行总额不超过30亿的公司债券，并在上交所挂牌转让。2020年11月5日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模为5.20亿元。

三、债券主要条款

（一）20华发02的基本情况

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）（品种二）。

2、发行规模：本期债券发行规模为15.80亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限及品种：本期债券品种二为5年期，附第3年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权和发行人票面利率调整选择权。

5、**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定在**本期债券品种二**存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、**发行人赎回选择权：**发行人有权决定在**本期债券品种二**存续期的第3年末行使赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第3个计息年度付息日前的第20个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第3年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将在后2年继续存续。

7、**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在**本期债券品种二**存续期间第3个计息年度付息日将其持有的**本期债券品种二**全部或部分按面值回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、**还本付息期限和方式：**采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的利息金额为其所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的本息金额为其所持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本次公司债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

9、**起息日：**本次债券的起息日为2020年2月24日。

10、**利息登记日：**本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得

该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日：本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 2 月 24 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

12、本金支付日：本期债券品种二的兑付日为 2025 年的 2 月 24 日，若发行人行使赎回选择权，本期债券品种二的兑付日为 2023 年 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2023 年的 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

13、支付方式：本次债券本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

14、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于本金支付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15、票面利率及其确定方式：本期债券品种二票面利率为 3.38%。品种二的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变。

16、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

17、募集资金专项账户：本期债券发行人于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本次债券的募集资金和本次债券项下各期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。本次债券募集资金专项账户开户行为中国银行股份有限公司珠海湾仔支行，账号为 709472064128；上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行，账号 19610078801900000917。

18、募集资金用途：本期发行的公司债券用于偿还到期公司债券或公司债券回售。

19、信用级别及资信评级机构：经联合评级与中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

20、牵头主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司。

21、联席承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

22、发行方式：本期债券采取网下面向合格投资者询价配售的方式发行。

23、发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行。

24、承销方式：本次债券由牵头主承销商与联席主承销商以余额包销的方式承销。

（二）20 华发 03 的基本情况

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司2020非公开发行公司债券（第一期）。

2、发行主体：珠海华发实业股份有限公司。

3、发行规模：本期债券的发行规模为人民币5.20亿元。

4、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期债券的期限为5年期，附第2年和第4年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第2年末调整其后2年的票面利率，有权决定是否在本期债券存续期的第4年末调整其后1年的票面利率。发行人将于本期债券第2个和第4个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整

幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券存续期间第2个和第4个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售登记期：债券持有人选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，通过指定的方式进行回售申报；若债券持有人未在上述期限内进行回售申报，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

9、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率为4.38%，在本期债券存续期内固定不变。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

11、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

12、计息期限：2020年11月5日至2025年11月4日。

13、发行方式及发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

14、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

15、起息日：本期债券的起息日为2020年11月5日。

16、付息日：本期债券的付息日为2021年至2025年每年的11月5日；若投资者于第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2022年每年的11月5日；若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2024年每年的11月5日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间不另计息）。

17、本金兑付日：本期债券的兑付日为2025年11月5日，若投资者于第2年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为2022年的11月5日，若投资者于第4年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年的11月5日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

18、担保安排：本期债券为无担保债券。

19、信用级别及资信评级机构：本期债券未评级。

20、牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

21、联席主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

22、承销方式：本期债券由牵头主承销商与联席承销商以余额包销的方式承销。

23、募集资金用途：本次发行的公司债券用于偿还到期公司债券。

24、募集资金专项账户银行：宁波银行股份有限公司深圳分行。

（三）20 华发 04 和 20 华发 05 的基本情况

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）。

2、发行规模：本期债券发行规模为 24.20 亿元。本期债券分为两个品种，其中品种一（20 华发 04）发行规模为 15.80 亿元，品种二（20 华发 05）发行规模为 9.20 亿元。

3、票面金额和发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限及品种：本期债券分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权、发行人票面利率调整选择权；品种二为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，

决定是否行使品种间回拨选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第2年末调整其后2年的票面利率，有权决定是否在本次债券存续期的第4年末调整其后1年的票面利率。发行人将于本次债券第2个和第4个计息年度付息日前的第20个交易日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。调整后的票面利率需符合调整当时国家关于利率上限的相关规定。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一存续期间第3个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二存续期间第2个和第4个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人；发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、回售登记期：债券持有人选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须自发行人发出关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，通过指定的方式进行回售申报；若债券持有人未在上述期限内进行回售申报，则视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否调整本次债券票面利率及调整幅度的决定。

8、还本付息期限和方式：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日

向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的利息金额为其所持有的本次债券票面总额与票面年利率的乘积；于兑付日向债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人支付的本息金额为其所持有的本次债券最后一期利息及等于票面总额的本金。本次公司债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

9、起息日：本次债券的起息日为 2020 年 11 月 12 日。

10、利息登记日：本次债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。

在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

11、付息日：本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 12 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日；若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 12 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 12 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

12、本金支付日：本期债券品种一的兑付日为 2025 年的 11 月 12 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2023 年的 11 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2025 年的 11 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2022 年的 11 月 12 日，若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 11 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑

付款项不另计利息)。

13、支付方式：本次债券本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

14、支付金额：本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于本金支付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

15、票面利率及其确定方式：本期债券品种一(20华发04)票面利率为4.19%，品种二(20华发05)票面利率为3.89%。

其中，品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加/减调整基点，在债券存续期后2年固定不变。

品种二的票面利率在债券存续期的前2年固定不变。第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限第3年和第4年票面年利率为债券存续期限前2年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限第3年和第4年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限第3年和第4年票面利率仍维持原有票面利率不变。第4年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分债券存续期限第5年票面年利率为债券存续期限第3年和第4年票面年利率加/减调整基点，在债券存续期限第5年固定不变；如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分债券在存续期限第5年票面利率仍维持原有票面利率不变。

16、担保人及担保方式：本次债券为无担保债券。

17、募集资金专项账户：本次债券发行人于监管银行处开设专项资金账户，用于存放本次债券的募集资金和本次债券项下各期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用。

18、募集资金用途：本次发行的公司债券用于偿还到期公司债券。

19、信用级别及资信评级机构：经联合评级评定，发行人主体信用等级为

AAA，本期债券信用等级为 AAA。

20、牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

21、联席主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

22、发行方式：本次债券采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行。

23、发行对象：本次债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行。

24、承销方式：本次债券由牵头主承销商与联席主承销商以余额包销的方式承销。

第二章 债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。

报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、持续关注增信措施

上述存续公司债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职。2020年7月7日，受托管理人就发行人2020年累计新增借款超过2019年末净资产40%的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》；2020年9月25日，受托管理人就发行人回购注销部分限制性股票的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公

司公司债券受托管理事务临时报告》；2020年11月5日，受托管理人就发行人2020年累计新增借款超过2019年末净资产80%的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

受托管理人按照《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，就发行人重大事项披露受托管理事务报告，提醒债券持有人关注相关事项，维护债券持有人的合法权益。

五、督促履约

报告期内，20华发02、20华发03、20华发04、20华发05未到付息期。受托管理人将持续跟踪受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人 2020 年度经营及财务状况

一、公司主要业务和经营状况简介

（一）主要业务情况

2020 年度发行人营业收入 5,100,630.10 万元，其中房地产开发销售收入 4,811,160.72 万元，占营业收入的比例为 94.32%，其他业务收入主要为与房产开发相关的装饰、代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身等收入。

（二）营业收入情况

最近两年发行人的主营业务收入情况如下：

单位：（人民币）万元

项目	2020 年度			2019 年度		
	收入	成本	毛利率 (%)	收入	成本	毛利率 (%)
房地产开发	4,811,160.72	3,599,155.01	25.19	3,173,483.42	2,211,644.03	30.31
其他业务	289,469.43	261,895.02	9.53	141,384.89	121,483.75	14.08
合计	5,100,630.15	3,861,050.03	24.30	3,314,868.31	2,333,127.78	29.62

1、房地产开发

2020 年，发行人房地产开发收入为 4,811,160.72 万元，较 2019 年度增长 51.61%，主要系报告期内发行人紧扣工程计划节点，积极做好资源统筹，全力推进全国项目的开发建设，以科学合理的铺排计划保障公司可售资源，销售业绩实现突破，结转确认收入项目增加所致。

在营业收入持续增长的同时，发行人销售布局持续优化：珠海大区全年完成销售 288 亿元，销售占比 24%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 591 亿元，销售占比 49%；华南大区全年完成销售 205 亿元，销售占比 17%；北方大区全年完成销售 90 亿元，销售占比 7%；北京区域全年完成销售 31 亿元，销售占比 3%。从销售区域分布看，2020 年，发行人全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

2、其他业务

发行人其他业务收入主要为与房产开发相关的装饰、代理、设计、广告、工程管理、物业相关服务、房屋租赁收入以及体育健身等收入。2020 年度，发行人其他业务收入较 2019 年度增长 104.74%。

二、发行人 2020 年度财务情况

截至 2020 年末，发行人的总资产为 3,218.44 亿元，归属于母公司股东的净资产为 209.53 亿元；2020 年度，发行人实现营业总收入人民币 510.06 亿元，实现归属于母公司股东净利润人民币 29.02 亿元。

根据发行人 2020 年年度报告，其主要财务数据如下：

（一）近两年主要会计数据

单位：（人民币）亿元

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	同比变动 (%)
总资产	3,218.44	2,341.11	37.47
总负债	2,584.99	1,908.16	35.47
归属于母公司股东的净资产	209.53	197.57	6.05
营业总收入	510.06	331.49	53.87
归属于母公司股东的净利润	29.02	27.85	4.20
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	77.30	56.09	37.81
经营活动产生的现金流量净额	291.09	280.35	3.83
投资活动产生的现金流量净额	-610.12	-321.28	-89.90
筹资活动产生的现金流量净额	487.86	107.81	352.52
期末现金及现金等价物余额	426.11	257.83	65.27

（二）近两年主要财务指标

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	同比变动 (%)
流动比率 (合并) (倍)	1.88	1.68	12.57
速动比率 (合并) (倍)	0.52	0.44	18.18
资产负债率 (合并) (%)	80.32	81.51	-1.48
EBITDA 全部债务比	0.03	0.03	-

利息保障倍数（倍）	0.84	0.77	9.09
现金利息保障倍数（倍）	4.51	5.53	-18.44
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.85	0.79	7.59
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、债券募集资金情况

（一）20 华发 02 的募集资金情况

经中国证监会（证监许可【2019】2714 号）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。2020 年 2 月 24 日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）（品种二）发行，发行规模 15.80 亿元。

发行人与监管银行中国银行股份有限公司珠海湾仔支行和上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。根据募集说明书的约定，本期债券发行的 15.80 亿元，发行人拟将本期债券募集资金用于拟全部用于偿还回售公司债券。

（二）20 华发 03 的募集资金情况

2020 年 3 月 31 日，上海证券交易所出具了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函【2020】608 号）》，同意发行人非公开发行总额不超过 30 亿的公司债券，并在上交所挂牌转让。2020 年 11 月 5 日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模为 5.20 亿元。

发行人与监管银行宁波银行股份有限公司深圳分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。根据募集说明书的约定，本期债券发行的 5.20 亿元，发行人拟将本期债券募集资金用于偿还到期公司债券本金。

（三）20 华发 04、20 华发 05 的募集资金情况

经中国证监会（证监许可【2019】2714 号）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。2020 年 11 月 12 日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种一）和珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）（品种二）发行，发行规模分别为 15 亿元和 9.20 亿元。

发行人与监管银行中国光大银行股份有限公司广州分行和上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。根据募集说明书的约定，本期债券发行的 24.20 亿元，发行人拟将本期债券募集资金全部用于偿还回售公司债券。

二、债券募集资金实际使用情况

截至本报告披露日，上述债券募集资金均按募集说明书指定用途使用，募集资金实际使用情况与披露的募集资金使用计划一致。

三、募集资金专项账户运作情况

报告期内，债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监管协议》执行，募集资金账户运作规范。

第五章 债券本息偿付情况

一、20 华发 02

20 华发 02 的付息日：付息日为 2021 年至 2025 年每年的 2 月 24 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

20 华发 02 的兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年的 2 月 24 日，若发行人行使赎回选择权，本期债券的兑付日为 2023 年 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2023 年的 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2021 年 2 月 24 日完成第一次付息。截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

二、20 华发 03

20 华发 03 的付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 5 日；若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 5 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 5 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

20 华发 03 兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 5 日，若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日为 2022 年的 11 月 5 日，若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 11 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，20 华发 03 未涉及利息、本金偿付事宜。

三、20 华发 04

20 华发 04 的付息日：付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 12 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

20 华发 04 兑付日：兑付日为 2025 年的 11 月 12 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2023 年的 11 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，20 华发 04 未涉及利息、本金偿付事宜。

四、20 华发 05

20 华发 05 的付息日：付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日；若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 12 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 12 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

20 华发 05 兑付日：兑付日为 2025 年的 11 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2022 年的 11 月 12 日，若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 11 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具日，20 华发 05 未涉及利息、本金偿付事宜。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05 债券不涉及兑付兑息事项。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
	/2020 年	/2019 年
资产负债率（%）	80.32	81.51
流动比率	1.88	1.68
速动比率	0.52	0.44
EBITDA 利息倍数	0.85	0.79

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 1.68、1.88，速动比率分别为 0.44、0.52，表明公司的流动资产能够覆盖流动负债。截至 2020 年末，公司流动比率、速动比率均有所上升，短期偿债能力有所增强。

从长期指标来看，最近两年末，公司资产负债率分别为 81.51%和 80.32%，资产负债率水平较为平稳。总体而言，公司的资产负债水平较高。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年，EBITDA 利息倍数分别为 0.85 和 0.79，整体看，公司 EBITDA 对利息和全部债务的保障程度较低，长期偿债能力一般。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第七章 债券增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05 均无增信措施，上述债券偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容无重大变化。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05 未召开债券持有人会议。

第九章 公司债券的信用评级情况

一、评级机构

20 华发 03 无评级。20 华发 02 的信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）和中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。20 华发 04 和 20 华发 05 的信用评级机构均为联合评级。

二、报告期内评级情况

根据 2019 年 5 月 31 日《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

根据 2019 年 12 月 31 日《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

联合评级于 2020 年 6 月 9 日完成了对 20 华发 02 的跟踪评级。根据《珠海华发实业股份有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，经联合评级综合评定，维持发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持债券信用等级为 AAA。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）于 2020 年 6 月 15 日完成了对 20 华发 02 的跟踪评级。根据《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》，经中诚信国际综合评定，维持发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持上述债券的信用等级为 AAA。

联合评级于 2020 年 10 月 20 日完成了对 20 华发 04 和 20 华发 05 的初次评级。根据《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）信用评级报告》，经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

三、跟踪评级情况

1、联合评级

根据监管部门、联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次（期）债券存续期内，在每年发行人年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。

联合评级将密切关注发行人的相关状况，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

联合评级的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在联合评级网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）于 2020 年 10 月 26 日披露的《关于联合资信评估股份有限公司承继联合信用评级有限公司证券评级业务的公告》，从 2020 年 10 月 21 日起联合评级现有的证券评级业务及其对应的权利和义务全部由联合资信承继。

联合资信对“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”的最新一期跟踪评级报告已于 2021 年 6 月 22 日披露至交易所网站。根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券 2021 年跟踪信用评级报告》，经联合资信综合评定，维持发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持上述债券的信用等级为 AAA。

2、中诚信国际

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在债券信用级别有效期内或者债券存续期内，持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。在跟踪评级

期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失

中诚信国际对“20 华发 02”的最新一期跟踪评级报告已于 2021 年 6 月 23 日披露至交易所网站。根据《珠海华发实业股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2021）》，经中诚信国际综合评定，维持发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持上述债券的信用等级为 AAA。

第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十一章 其他事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，发行人未发生重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，发行人不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，上述公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员无涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、报告期内其他重大事项

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

2020年1月8日，发行人于上海证券交易所网站披露了《珠海华发实业股份有限公司关于2019年累计新增借款的公告》；2020年7月4日，发行人于上海证券交易所网站披露了《珠海华发实业股份有限公司关于2020年累计新增借款的公告》；2020年9月21日，发行人披露了《珠海华发实业股份有限公司关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告》；2020年10月15日，发行人于上海证券交易所网站披露了《珠海华发实业股份有限公司关于2020年累计新增借款的公告》。

2020年7月7日，受托管理人就发行人2020年累计新增借款超过上年末净资产40%的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》；2020年9月25日，受托管理人就发行人回购注销部分限制性股票的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》；2020年11月5日，受托管理人就发行人2020年累计新增借款超过上年末净资产80%的事项在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

（以下无正文）

（本页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务报告
（2020年度）之盖章页》

