
债券代码：188669.SH

债券简称：21 华发 03

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

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2021 年 11 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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》、《债券受托管理协议》及其变更和补充等相关规定编制了本报告。

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国泰君安所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目录

重要声明	1
目录	2
一、本期债券核准情况	3
二、债券主要条款	3
三、本期债券事项的基本情况	5
四、提醒投资者关注的风险	9
五、受托管理人的联系方式	9

一、相关债券核准情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可【2021】1014号”文核准，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过60亿元的公司债券。

2021年9月13日，珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种一）（债券简称：21华发03，债券代码：188669）完成发行，该期债券最终发行规模为20亿元，票面利率为4.69%，期限5年。

二、债券主要条款

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（品种一）。

2、发行总额：本期债券发行规模为20亿元。

3、债券品种和期限：本期债券品种为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及投资者回售选择权。

4、债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券发行时票面利率为4.69%。

5、担保情况：本期债券为无担保债券。

6、起息日：本次债券的起息日为2021年9月13日。

7、付息日期：2022年至2026年每年的9月13日。如投资者在本期债券的第2个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2023年每年的9月13日；如投资者在本期债券第4个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2025年每年的9月13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。

8、募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“16华发05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

三、相关债券事项的基本情况

国泰君安作为“21华发03”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益

有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。

发行人于2021年11月3日出具了《珠海华发实业股份有限公司关于对控股子公司增资的公告》，受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项报告如下：

（一）本次增资的基本情况

为增强发行人市场竞争力，积极把握战略发展机遇，推进发行人战略布局，满足发行人房地产项目拓展需要，经发行人第九届董事局第八十三次会议及2020年第九次临时股东大会、第十届董事局第二次会议及2021年第四次临时股东大会审议通过，发行人控股子公司珠海市海川地产有限公司（以下简称“海川公司”）的各股东按持股比例对海川公司进行两次增资共计1,990,050.00万元，其中发行人增资990,050万元（注册资本25,061.48万元，资本公积964,988.52万元），增资后各股东持股比例保持不变。

为进一步增强发行人市场竞争力，满足发行人房地产项目拓展及开发建设资金需要，发行人及海川公司各股东拟再次按照持股比例对海川公司增资合3,980,099.5025万元，具体如下：

本次合计增资3,980,099.5025万元，各股东均按持股比例以现金方式进行增资：发行人出资1,980,099.5025万元，其中认缴新增注册资本24,688.52万元，1,955,410.9825万元计入资本公积；珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称“华发城运”）出资1,980,099.5025万元，其中认缴新增注册资本24,688.52万元，1,955,410.9825万元计入资本公积；珠海城市建设集团有限公司（以下简称“城建集团”）出资19,900.4975万元，其中248.13万元计入注册资本，19,652.3675万元计入资本公积。

本次增资前后海川公司股权结构如下：

单位：万元

股东名称	增资前		本次投资		增资后	
	注册资本	占比	金额	新增注册资本	注册资本	占比
华发股份	25,061.48	49.75%	1,980,099.50	24,688.52	49,750.00	49.75%
华发城运	25,061.48	49.75%	1,980,099.50	24,688.52	49,750.00	49.75%
城建集团	251.87	0.50%	19,900.50	248.13	500.00	0.50%
合计	50,374.83	100.00%	3,980,099.50	49,625.17	100,000.00	100.00%

（二）本次增资关联方基本情况

1、珠海华发城市运营投资控股有限公司

- （1）成立日期：2011年10月27日
- （2）注册资本：人民币65,398.5507万元
- （3）企业性质：有限责任公司
- （4）法定代表人：张宏勇
- （5）企业住所：珠海市拱北联安路9号401室
- （6）经营范围：项目投资；停车场建设（凭资质证经营）。
- （7）实际控制人：珠海华发集团有限公司
- （8）最近一年主要财务指标（经审计）：截至2020年12月31日，华发城运合并口径总资产686.87亿元，总负债407.01亿元，所有者权益279.86亿元，2020年度华发城运实现营业收入22.26亿元，净利润-1.18亿元。

2、珠海城市建设集团有限公司

- （1）成立日期：2001年1月15日
- （2）注册资本：人民币370,443万元
- （3）企业性质：有限责任公司
- （4）法定代表人：郭凌勇
- （5）企业住所：珠海市香洲区人民西路635号18楼
- （6）经营范围：城市基础设施及市政公用项目投资、融资、建设、运营、管理任务；资产经营和资本运作；实施项目投资和管理、资产收益管理、产权监管、资产重组和经营。
- （7）控股股东：珠海华发集团有限公司。
- （8）最近一年主要财务指标（经审计）：截至2020年12月31日，城建集团合并口径总资产67.64亿元，总负债16.34亿元，所有者权益51.30亿元，2020年度城建集团实现营业收入1.91亿元，净利润-2.28亿元。

3、与发行人关系

华发集团为海川公司的控股股东，华发城运及城建集团为华发集团的子公司，为海川公司受同一控制下关联方，本次增资构成与关联方共同投资的关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重

组。

（三）增资标的基本情况

1、珠海市海川地产有限公司基本情况

- （1）成立日期：2008年1月
- （2）注册资本：人民币50,374.83万元
- （3）企业性质：其他有限责任公司
- （4）法定代表人：戴戈缕
- （5）企业住所：珠海市香洲梅华东路491号6楼
- （6）经营范围：房地产开发经营；市政工程、园林绿化；会展服务。
- （7）最近一年又一期财务数据（经审计）：

截至2020年12月31日，海川公司资产总额为66.91亿元，净资产为63.71亿元；2020年度营业收入为-46.5617万元，净利润为-204.4810万元。

截至2021年6月30日，海川公司资产总额为150.07亿元，净资产为143.64亿元；2021年上半年度营业收入为0万元，净利润为3,249.75万元。

注：海川公司先前开发的房地产项目已基本售罄交付。

2、标的增资前后股权结构

单位：万元

股东名称	增资前		增资后	
	注册资本	占比	注册资本	占比
华发股份	25,061.48	49.75%	49,750.00	49.75%
华发城运	25,061.48	49.75%	49,750.00	49.75%
城建集团	251.87	0.50%	500.00	0.50%
合计	50,374.83	100.00%	100,000.00	100.00%

注：本次增资前后各股东股权比例不变。

（四）增资协议的主要内容

1、协议各方

甲方：珠海市海川地产有限公司

乙方：珠海华发实业股份有限公司

丙方：珠海华发城市运营投资控股有限公司

丁方：珠海城市建设集团有限公司

2、增资金额及增资后股权结构

甲方本次拟新增注册资本49,625.17万元，即甲方注册资本由50,374.83万元增

加至100,000.00万元，增资完成后，乙方、丙方、丁方持股比例保持不变，即乙方持股比例为49.75%，认缴甲方新增注册资本24,688.52万元；丙方持股比例为49.75%，认缴甲方新增注册资本24,688.52万元；丁方持股比例为0.5%，认缴甲方新增注册资本248.13万元。乙方本次增资的增资价款为1,980,099.5025万元，丙方本次增资的增资价款为1,980,099.5025万元，丁方本次增资的增资价款为19,900.4975万元，增资价款超出各方认缴的新增注册资本部分计入甲方资本公积。

3、出资方式及资金使用

乙、丙、丁方以货币出资方式对甲方进行增资。

4、增资价款的支付

乙方、丙方、丁方增资总价款的100%，合计3,980,099.5025万元，协议签订后，乙方、丙方、丁方应根据甲方资金使用需求分批缴付出资，甲方向乙方、丙方、丁方发出出资通知之日起10个工作日内，乙方、丙方、丁方应将相应比例出资款支付至甲方账户。

5、盈余资金

各方一致同意，若甲方有盈余资金的，在合法合规、不影响甲方正常运营的前提下，各股东可调用盈余资金。盈余资金调用规模、方式、频率于发生时据实确定，利率遵循发生时市场价格原则，具体由各方协商确定，并经甲方股东会一致通过。为免疑义，各股东按照本条约定从甲方提取盈余资金后，若甲方出现资金缺口，应自收到甲方返还资金的书面通知之日起10个工作日内优先通过归还其从甲方提取的相应资金补足该等资金缺口。

6、违约责任

本合同任何一方不履行或不完全履行本合同所规定的义务，或在本合同或与本合同有关的文件中向其他方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导，即构成违约。任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

- (1) 要求违约方实际履行；
- (2) 暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；
- (3) 要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失（包括为避免

损失而支出的合理费用)；

(4) 违约方因违反本合同所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

(5) 法律法规或本合同规定的其他救济方式。

(五) 本次增资对发行人的影响

作为发行人与关联方的房地产项目拓展平台公司，本次增资进一步增强了海川公司在全国各区域进行房地产项目拓展的实力，有利于发行人充分利用目标公司拥有的资源和优势达到产业经营和资本经营的良性互补，积极拓展房地产项目资源，持续增加发行人土地储备，满足房地产项目开发建设资金需求，是发行人积极推进战略布局，持续获取有竞争力优势项目的重要举措，符合发行人总体发展战略。

(六) 相关决策情况

本次发行人增资金额超过发行人最近一期经审计的净资产的5%，本次交易需提交发行人股东大会审议。

本次增资事宜发行人已经于2021年10月18日召开的第十届董事局第八次会议审议通过（表决结果：8票赞成、0票反对、0票弃权，关联董事李光宁、郭凌勇、谢伟、郭瑾、许继莉、张延回避表决）。同时为进一步提升海川公司在后续项目拓展及开发方面的经营决策效率，发行人董事局提请股东大会授权经营班子在前述三次增资额度内，依照同股同权及对等投入原则，具体决定海川公司相关项目拓展及后续开发建设等事宜，包括但不限于海川公司下设各区域公司及参股项目公司以公开招拍挂、收并购等方式进行项目投资拓展，以及项目获取后对等投入开发建设资金等事宜。

发行人独立董事对该项关联交易进行了事前认可，并对该交易发表独立意见如下：

本次增资主要为满足发行人房地产项目拓展及开发建设资金需要，有利于发行人充分利用目标公司拥有的资源和优势达到产业经营和资本经营的良性互补，推进发行人战略布局，符合发行人发展战略。本次增资为各方股东以现金方式进行等比例增资，符合相关法律法规及《公司章程》和发行人《关联交易管理制度》的规定，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

本次增资过程中遵循公平、公开和公正的原则，定价依据与交易价格公允，

不存在损害发行人及其他股东利益之情形。本次关联交易事项表决过程中关联董事均回避表决，决策程序符合相关法律、法规的要求，符合《公司章程》和发行人《关联交易管理制度》的规定。

（七）影响分析

未发现上述对控股子公司增资情况对发行人日常管理、生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。截至本公告披露之日，发行人各项业务经营情况稳定。

四、提醒投资者关注的风险

作为上述公司债券的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》要求出具本受托管理事务临时报告，并就发行人重大事项提醒投资者注意相关风险。

作为本期债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对控股子公司的增资情况予以披露。国泰君安后续将密切关注发行人对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。特此提请投资者关注发行人对控股子公司的增资事项，并对相关事宜做出独立判断。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、任腾龙

联系电话：021-38032189

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层

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



国泰君安证券股份有限公司

2021年11月9日