债券代码：188669.SH　　债券简称：21 华发 03

债券代码：188988.SH　　债券简称：21 华发 05

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

国泰君安证券 GUOTAI JUNAN SECURITIES

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2022 年 3 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、相关债券核准情况.....3
二、债券主要条款.....3
三、相关债券事项的基本情况.....4
四、提醒投资者关注的风险.....6
五、受托管理人的联系方式.....7

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（2+2+1）年。

2021年12月17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公司债券（第二期）（债券简称：21华发05，债券代码：188988）完成发行，该期债券最终发行规模为15亿元，票面利率为4.99%，期限5（2+2+1）年。

二、债券主要条款

（一）21华发03

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。

（二）21 华发 05

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公司债券（第二期）

2、发行总额：本期债券发行规模为 15 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 4.99%。

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 12 月 17 日。

7、付息日期：2022 年至 2026 年每年的 12 月 17 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 12 月 17 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 12 月 17 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“18 华发 03”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”和“21 华发 05”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 2022 年 2 月 24 日出具了《珠海华发实业股份有限公司关于近期生产经营情况的自愿性披露公告》，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，现就本次发行人自愿披露情况报告如下：

（一）发行人未来整体战略与安排

2021 年，我国房地产市场坚持“房住不炒”定位，并通过限购、限售、限价、限贷、调整最低首付比例、调整购房资格要求等方式为过热的区域市场降温。

2022 年，随着房地产市场长效机制不断完善，因城施策效果不断显现，房地产投资有望平稳健康发展。展望未来，中央仍将在坚持“房住不炒”总基调不变的前提下，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，落实长效机制确保房地产市场平稳健康发展。面对当前外部环境及行业方向，发行人就战略及应对安排公告如下：

1、整体经营战略

发行人积极响应国家产业政策，加快转型升级，致力推动精准产业布局，打造上下游产业链。发行人已经形成以住宅为主业，商业运营与上下游产业链同步发展的“一核两翼”新格局，实现了从区域性房地产企业到全国知名综合性地产企业的跨越。

在行业增速放缓叠加因城施策的监管压力下，规模房企投资和扩张动能承压，目标增速趋缓。新常态下，发行人整体战略以谨慎经营、防范风险、适应市场变化为主。并针对不同城市市场的分化格局，制定更具针对性的销售策略，积极供货推盘、深化销售渠道、提高周转效率、加速现金回流。

2、拟进行的战略应对

发行人秉承谨慎的投资策略，按照“稳增长、调结构、防风险”的工作思路，以一线、强二线城市等健康稳定市场为主要区域进行布局，继续稳健有序发展。发行人通过狠抓销售去化、提速资金回笼、盘活低速资产、优化融资结构、把控投拓节奏等多措并举，降负债、去杠杆工作取得显著成效。2021 年，发行人有息债务规模稳中有降，有息债务结构明显优化，全面实现“三道红线”达标转绿。

（二）发行人生产经营与偿债能力情况

1、生产经营情况

发行人 2021 年度实现营业总收入 514.08 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 31.95 亿元，同比增长 10.10%；每股收益 1.34 元，同比增长 15.52%。实现合约销售 1,218.9 亿元，销售回款大幅增长，年度回款总额达 700 亿元，同比增长达 30%以上。

2、发行人公开市场债券情况及偿付应对安排

截止 2021 年 12 月 31 日，发行人资产规模 3,572.02 亿元，同比增长 10.97%，可供支配的货币资金充裕。2021 年，发行人有息债务规模同比下降 10%，有息债务结构优化，短期债务同比下降 40%。截至 2021 年 12 月 31 日，发行人在交易所市场存续境内公司债及资产支持证券（合并口径）余额 173.64 亿元（不含次级债券），其中，3 个月内到期的公司债与资产支持证券规模为 7.80 亿元，一年内到期的公司债与资产支持证券规模为 15.99 亿元。发行人将全力做好自有资金筹措、借新还旧、精准兑付等举措，坚守底线思维，按时全额偿还公开市场债券本息，全力保障发行人信誉与投资者合法权益，发行人货币资金充裕、融资渠道畅通、合同销售规模较大、土地储备充足，债券安全性高。

（注：上文所载 2021 年度财务数据为初步核算数据，未经会计师事务所审计，可能与发行人 2021 年年度报告中披露的数据存在差异，具体请以 2021 年年度报告披露数据为准。）

（三）发行人下一步安排

为提高经营质量、保障投资者合法权益，发行人将持续做好战略转型、推动销售与回款、控制负债合理规模，寻求良性发展空间，及时做好信息披露工作，切实保障投资者合法权益。

（四）影响分析

上述公告内容系发行人自愿披露事项，未发现上述事项对发行人日常管理、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。

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重大事项予以披露。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重大事项，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：上海市静安区新闸路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

2022 年 3 月 3 日