

债券简称：21 珠华 G1

债券代码：149399

珠海华发集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2021年度)

发行人

珠海华发集团有限公司



(广东省珠海市拱北联安路9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)

2022年6月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“管理办法”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“执业行为准则”）、珠海华发集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及相关公开信息披露文件及发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。由本次公司债券受托管理人中信证券编制。

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

第一节	公司债券概况	4
第二节	公司债券受托管理人履职情况	6
第三节	发行人 2021 年度经营情况和财务状况	8
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	10
第五节	本期债券本息偿付情况	11
第六节	发行人偿债意愿和能力分析	12
第七节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	13
第八节	债券持有人会议召开情况	14
第九节	公司债券的信用评级情况	15
第十节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	16
第十一节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托 管理人采取的应对措施	17
第十二节	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执 行情况（如有）	18
第十三节	其他情况	19
第十四节	绿色债券募投项目情况	22

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

珠海华发集团有限公司。

二、核准文件及核准规模

经中国证监会（证监许可〔2020〕727号）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过200亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

1. 发行主体：珠海华发集团有限公司。
2. 债券名称：珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行绿色公司债券(第一期)(专项用于碳中和)，债券简称为“21珠华G1”、债券代码“149399”。
3. 债券余额：10亿元。
4. 本期债券发行总额：10亿元。
5. 本期债券期限：本期债券期限为3+2年，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。
6. 发行债券利率：4.34%。
7. 本期债券利率：4.34%。本期债券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，发行人可选择调整票面利率，存续期后2年票面利率为存续期前3年票面利率年利率加发行人调整的基点，在存续期后2年固定不变。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
8. 债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。
9. 起息日：本期债券的起息日为2021年3月11日。
10. 付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的3月11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2022年至2024年每年的3月11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，顺延期间付息款项不另计利息。
11. 到期日：本期债券的到期日为2026年3月11日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为2024年3月11日。

12. 付息、兑付方式：本期债券采用单利按年计息，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。

13. 担保情况：本期债券为无担保债券。

14. 上市交易场所：深圳证券交易所。

15. 公司债券的付息兑付情况：公司2022年3月11日已按时支付本期债券2021年度利息。

16. 投资者回售权及行权情况：报告期内不涉及。

17. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：报告期内不涉及。

18. 投资者适当性安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为 21 珠华 G1 的债券受托管理人，2021 年（以下简称“报告期”）内依据《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《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

21 珠华 G1 未设置增信机制无增信措施。报告期内增信机制未发生变动。

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。发行人各期债券募集资金实际用途与当期募集说明书披露用途一致。

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，于 2021 年 8 月 6 日在深圳证券交易所网站（www.szse.cn）公告了《21 珠华 G1：中信证券股份有限公司关于珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（专项用

于碳中和)临时受托管理事务报告》；于 2021 年 5 月 14 日在深圳证券交易所网站(www.szse.cn)公告了《21 珠华 G1：中信证券股份有限公司关于珠海华发集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》。

五、督促履约

发行人已于 2022 年 3 月 11 日已按时支付本期债券 2021 年度利息。

中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人的业务范围包括：房地产开发经营（凭资质证书经营），房屋租赁，轻工业品、黑金属等商品的出口和轻工业品、仪器仪表等商品的进口（具体按粤经贸进字【1993】254 号文经营），保税仓储业务（按海关批准项目），转口贸易（按粤经贸进字【1995】256 号文经营），建筑材料，五金，工艺美术品、服装，纺织品的批发、零售，项目投资及投资管理。

发行人已形成以城市运营、房产开发、金融产业、实业投资为四大核心业务，以商贸服务、现代服务为两大配套业务（4+2）的业务格局。其中城市运营板块主要由子公司华发城市运营负责，房地产开发板块主要由子公司华发股份负责，金融产业板块主要由子公司华发投控负责，实业投资板块主要由子公司华发实业负责，商贸服务板块主要由子公司华发商贸和香港华发负责，现代服务板块主要由子公司华发现代服务、华发文教旅游和华发物业公司负责。

2021 年，发行人实现营业收入 14,194,253.99 万元，产生营业成本 13,454,364.84 万元。2021 年，发行人实现营业利润 1,014,760.16 万元，实现净利润 679,729.45 万元。

二、发行人 2021 年度财务情况

发行人主要财务数据情况如下：

单位：万元

序号	项目	2021年末	2020年末	变动比例 (%)
1	总资产	57,742,333.47	48,911,793.15	18.05
2	总负债	42,710,512.84	35,491,453.36	20.34
3	净资产	15,031,820.63	13,420,339.79	12.01
4	归属母公司股东的净资产	6,079,291.40	5,260,057.00	15.57
5	资产负债率 (%)	73.97	72.47	2.07
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	74.94	72.56	3.28
7	流动比率	1.84	1.87	-1.60

8	速动比率	0.68	0.70	-2.86
9	期末现金及现金等价物余额	6,713,329.31	7,181,383.62	-6.52

单位：万元

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30%说明原因
1	营业收入	14,194,253.99	10,919,024.44	30.00	商贸物流、房地产开发和城市运营三个板块的业务收入均呈增长
2	营业成本	13,454,364.84	10,368,427.21	29.76	-
3	利润总额	1,003,088.22	793,019.11	26.49	-
4	净利润	679,729.45	554,964.97	22.48	-
5	扣除非经常性损益后净利润	439,160.41	301,224.08	45.79	源于业务收入的增加
6	归属母公司股东的净利润	212,285.91	151,467.00	40.15	源于业务收入的增加
7	息税前利润 (EBIT)	1,383,117.85	954,616.91	44.89	源于业务收入的增加
8	经营活动产生的 现金流净额	4,254,542.30	3,066,458.94	38.74	销售商品、提供劳务收到的现金增加
9	投资活动产生的 现金流净额	-8,187,466.27	-7,756,172.71	-5.56	
10	筹资活动产生的 现金流净额	3,471,287.64	6,938,506.00	-49.97	偿还债务支付的现金增加
11	应收账款周转率	15.53	15.96	-2.69	
12	存货周转率	0.45	0.43	4.65	
13	EBITDA利息倍数	1.23	1.09	12.84	

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证监会（证监许可〔2020〕727号）核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过200亿元的公司债券。

2021年3月9日，发行人发行了珠海华发集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（专项用于碳中和），发行规模10亿元，期限为3+2年，附第3年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权，发行利率为4.34%。根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券发行规模为不超过10亿元（含10亿元），募集资金扣除发行费用后拟将60%的募集资金净额用于珠海国际会展中心（二期）项目建设，10%用于兑付到期回售的绿色债券，剩余30%用于补充流动资金。

二、本次债券募集资金实际使用情况

截至2021年末，21珠华G1公司债券募集资金已使用募集资金9亿元，实际用途与约定用途一致。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。目前专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 本期债券本息偿付情况

发行人于 2022 年 3 月 11 日已按时支付本期债券 2021 年度利息。

中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第六节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人已于 2022 年 3 月 11 日按时支付 21 珠华 G1 债券 2021 年度利息，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）	2021年/末	2020年/末
资产负债率（%）	73.97	72.47
流动比率	1.84	1.87
速动比率	0.68	0.70
EBITDA利息倍数	1.23	1.09

从短期偿债指标来看，2020 年及 2021 年末，发行人流动比率分别为 1.87、1.84，速动比率分别为 0.70、0.68，资产负债率分别为 72.47%、73.97%。最近两年，发行人上述偿债能力指标均保持在较为稳定的状态。

从 EBITDA 利息倍数来看，2021 年度及 2020 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.23、1.09。发行人良好的盈利水平将为偿付各期债券本息提供保障。

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。

第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

21 珠华 G1 未设置增信机制。报告期内增信机制未发生变动。

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。

第八节 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

联合资信评估有限公司于 2021 年 3 月 4 日出具了《21 珠华 G1：珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）（专项用于碳中和）信用评级报告》，于 2021 年 6 月 28 日出具了《21 珠华 G1：珠海华发集团有限公司 2021 年跟踪评级报告》。21 珠华 G1 的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

第十节 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。

第十一节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况 及受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

第十二节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）

报告期内，发行人无公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第十三节 其他情况

2021年8月，为有效落实好划转部分国有资本充实社保基金工作，根据《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（粤府〔2020〕10号）要求，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会同意向广东省财政厅转让所持有发行人10%股权。本次股权变动后，发行人实际控制人未发生变化，仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。发行人仍保持独立经营，本次股东变化预计不会对发行人日常管理、生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。中信证券作为本次债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具了临时受托管理事务报告。

2021年4月，发行人与中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“平安集团”）、深圳市特发集团有限公司组成的联合体与北大方正集团有限公司（以下简称“方正集团”）管理人（以下简称“管理人”）签署《重整投资协议》。根据《重整投资协议》，发行人代表珠海国资与平安集团将按3:7的比例受让新方正集团不低于73%的股权，而不超过27%的新方正集团股权将抵偿给选择以股抵债受偿方案的债权人。发行人代表珠海国资将以158.775~217.5亿元的对价受让新方正集团21.9%~30.0%的股权，最终支付对价金额及持股比例取决于债权人受偿方案选择情况。其中，发行人所代表的珠海投资主体为华发集团、珠海格力集团有限公司、珠海大横琴集团有限公司共同成立的有限合伙企业，出资比例为51:29:20。发行人参与方正集团重组不会对发行人的经营产生重大影响。中信证券作为“21珠华G1”的债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具了受托管理事务临时报告。

除上述事项之外，报告期内，发行人未发生以下重大事项：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）发行人主体或债券信用评级发生变化，或者债券担保情况发生变更；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十二）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- （二十三）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- （二十四）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十五）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- （二十六）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十七）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券。

第十四节 绿色债券募投项目情况

一、绿色项目募集资金使用情况

根据发行人的财务状况和资金需求情况，发行人将募集资金扣除发行费用后拟用于本期债券发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），募集资金扣除发行费用后拟将 60%的募集资金净额用于珠海国际会展中心（二期）项目建设，10%用于兑付到期回售的绿色债券（募投项目为横琴国际金融中心大厦工程项目），剩余 30%用于补充流动资金。截至本报告出具之日，21 珠华 G1 公司债券募集资金已使用募集资金 9 亿元，其中 3 亿元用于珠海国际会展中心（二期）项目建设，1 亿元用于偿还绿色债券（募投项目为横琴国际金融中心大厦工程项目），公司债券募集资金的使用与募集说明书的约定用途一致。

二、绿色项目进展情况

珠海国际会展中心（二期）项目，位于珠海市十字门中央商务区，总建筑面积约 272,371.97 平方米，项目处于主体施工阶段，预计于 2023 年竣工。横琴国际金融中心大厦项目，位于珠海市十字门中央商务区，总建筑面积 18,421 平方米，该项目已经完工。

三、绿色项目环境效益

根据联合赤道环境评价有限公司出具的“珠海华发集团有限公司 2021 年度绿色债券（专项用于碳中和）评估认证报告”，珠海国际会展中心（二期）项目建成后，年度二氧化碳减排量为 0.17 万吨，节能量为 0.078 万吨标准煤；横琴国际金融中心大厦工程项目建成后，年度二氧化碳减排量为 0.22 万吨，节能量为 0.09 万吨标准煤，因此募投项目合计年度二氧化碳减排量为 0.39 万吨，节能量为 0.168 万吨标准煤。本次碳中和债募投项目总投资金额为 73.59 亿元，截至 2021 年末已使用募集资金为 9 亿元，其中 3 亿元用于珠海国际会展中心（二期）项目建设，1 亿元用于偿还绿色债券（募投项目为横琴国际金融中心大厦工程项目），

根据已投放募集资金占项目总投资的比例折算,则本期绿色公司债已投放到项目建设部分的募集资金预计每年可减排二氧化碳 211.99 吨,节约标准煤 91.32 吨。

(以下无正文)

(本页无正文，为《珠海华发集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2022年6月28日