

债券简称：20 华发 02
债券简称：20 华发 03
债券简称：20 华发 04
债券简称：20 华发 05
债券简称：21 华发 01
债券简称：21 华住 01

债券代码：163168
债券代码：177033
债券代码：175401
债券代码：175402
债券代码：177557
债券代码：188296

珠海华发实业股份有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2021年度)

发行人



珠海华发实业股份有限公司

(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)

2022 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“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 2021 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“华发股份”、“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

第一节 公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	17
第三节 发行人 2021 年度经营情况和财务状况	119
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	22
第五节 本期债券本息偿付情况	24
第六节 发行人偿债意愿和能力分析	25
第七节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	26
第八节 债券持有人会议召开情况	27
第九节 公司债券的信用评级情况	28
第十节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	30
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	31
第十二节 其他情况	32

第一节 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、核准文件及核准规模

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30亿元的公司债券，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。2021年1月18日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)（品种一）发行，发行规模19.20亿元。

2021年3月31日，发行人获得中国证券监督管理委员会同意其面向专业投资者公开发行面值不超过50亿元（含50亿元）公司债券的注册申请（证监许可[2021]1115号）。2021年7月30日，发行人完成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住房租赁专项公司债券(第一期)发行，发行规模5.00亿元。

三、公司债券基本情况

（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：2021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2021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。

（四）21 华发 01 的基本情况

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司2021年非公开发行公司债券(第一期)品种一。

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19.2亿元。

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：本期债券期限为2+2+1年，附第2年末以及第4年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

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4.98%，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：2022年1月18日至2026年1月18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2021年1月18日。

16、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的1月18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2022年至2023年每年的1月18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2022年至2025年每年的1月18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2026年1月18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2023年的1月18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2025年的1月18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。

（五）21 华住 01 的基本情况

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住房租赁专项公司债券（第一期）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过5亿元（含5亿元）。

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：本期债券为5年期固定利率债券，在存续期的第2个和第4个计息年度末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、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，在债券存续期内固定不变。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定本期债券是否在存续期的第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。

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。

9、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，债券认购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。

10、发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向专业投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

11、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。本期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期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期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。

12、发行公告日：2021年7月27日。

13、发行日期：2021年7月29日至2021年7月30日。

14、起息日：本期债券的起息日为2021年7月30日。

15、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。

16、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的7月30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）。若债券持有人在存续期的第2个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2023年每年的7月30日；若债券持有人在存续期的第4个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2022年至2025年每年的7月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第1个交易日）。

17、兑付债权登记日：期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

18、本金支付日：本期债券的本金支付日为2026年7月30日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

若投资者在存续期的第2个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2023年的7月30日；若债券持有人在存续期的第4个计息年度末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年7月30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）。

19、支付方式：本期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。

20、支付金额：本期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期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期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

22、募集资金专项账户：本期债券发行人于中国建设银行股份有限公司广东省分行、广州银行股份有限公司深圳罗湖支行处开设专项资金账户，用于存放本期债券的募集资金和本期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。

23、募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于公司住房租赁项目建设和补充公司流动资金。

24、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为AAA，债券信用等级为AAA。

25、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

26、联席主承销商：华金证券股份有限公司。

27、发行方式：本期债券采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行，具体发行方式详见发行公告。

28、发行对象：本期债券面向《管理办法》规定的专业投资者公开发行。

29、承销方式：本期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。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

中信证券作为 20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 21 华住 01 的债券受托管理人，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

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。2021年6月11日，受托管理人就发行人董事局换届选举事项在交易场所（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均正常完成2021年度付息工作；21华发01和21华住01未进入付息期。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

(一) 发行人主营业务情况

公司的主营业务为房地产开发与经营，主要从事住宅综合小区开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。2021 年度发行人营业收入 5,124,067.92 万元，其中房地产开发销售收入 4,859,874.80 万元，占营业收入的比例为 94.84%。其他业务收入来自于与房产开发相关的物业代理、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、教育服务等收入。

(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：万元

项目	2021 年度			2020 年度		
	收入	成本	毛利率 (%)	收入	成本	毛利率 (%)
房地产开发	4,859,874.80	3,615,211.78	25.61	4,811,160.72	3,599,155.01	25.19
其他业务	264,193.12	186,836.92	29.28	289,469.43	261,895.02	9.53
合计	5,124,067.92	3,802,048.70	25.80	5,100,630.15	3,861,050.03	24.30

1、房地产开发

房地产开发收入是发行人营业收入的主要来源，随着项目陆续进入结算期，公司营业收入持续增长，2021 年，发行人房地产开发收入为 4,859,874.80 万元，较上年上升 48,714.07 万元。从房地产开发收入的区域构成情况来看，2019-2021 年，房地产收入以华南大区的珠海、广州、中山、南宁为主，随着华东大区的上海、武汉的房地产项目陆续建成销售，对公司收入的贡献度提升，公司的房地产销售收入来源更加多元化，抵御单一城市市场波动风险的能力相对增强。

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 年度和 2021 年度发行人其他业务收入占比分别为 5.68%和 5.16%，小幅波动。

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

项目	2021年末	2020年末	变动比例 (%)
总资产	35,505,703.32	32,187,790.04	10.31
总负债	25,916,577.95	25,849,888.75	0.26
净资产	9,589,125.37	6,337,901.29	51.30
归属母公司股东的净资产	2,081,870.39	2,098,674.61	-0.80
资产负债率 (%)	72.99	80.31	-9.11
扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	73.09	80.37	-9.06
流动比率	2.05	1.88	9.04
速动比率	0.62	0.52	19.23
期末现金及现金等价物余额	4,971,740.52	4,261,123.33	16.68

单位：万元

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)
营业收入	5,124,067.92	5,100,630.15	0.46
营业成本	3,802,048.70	3,861,050.03	-1.53
利润总额	682,909.02	625,262.95	9.22
净利润	467,664.75	455,986.96	2.56
扣除非经常性损益后净利润	294,011.82	279,830.56	5.07
归属母公司股东的净利润	319,474.91	290,200.32	10.09
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	682,909.02	625,262.95	9.22
经营活动产生的现金流净额	3,606,071.31	2,910,854.31	23.88
投资活动产生的现金流净额	-4,398,555.47	-6,101,216.64	27.91
筹资活动产生的现金流净额	1,502,650.65	4,878,627.19	-69.20
应收账款周转率	1.00	1.00	-
存货周转率	0.18	0.37	-51.35
EBITDA全部债务比	0.03	0.03	-
利息保障倍数	0.87	0.84	3.57
现金利息保障倍数	5.32	4.51	17.96
EBITDA利息倍数	0.91	0.85	7.06

贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

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 20 日，发行人发行了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)，发行规模 15.8 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、发行人赎回选择权，发行利率为 3.38%。

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公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券回售。

（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 3 日，发行人发行了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)，发行规模 5.2 亿元，期限为 2+2+1 年，附第 2 年末以及第 4 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 4.38%。

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公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。

（三）20 华发 04 和 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 10 日，发行人发行了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), 发行规模 15 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 4.19%。发行人发行了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), 发行规模 9.2 亿元, 期限为 2+2+1 年, 附第 2 年末以及第 4 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 3.89%。

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公司债券募集资金扣除发行费用后, 拟全部用于偿还公司债券回售。

(四) 21 华发 01 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。

2021 年 1 月 14 日, 发行人发行了珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)品种一, 发行规模 19.2 亿元, 期限为 2+2+1 年, 附第 2 年末以及第 4 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 4.98%。

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公司债券募集资金扣除发行费用后, 拟全部用于偿还到期公司债券本金。

(五) 21 华住 01 的募集资金情况

2021 年 3 月 31 日, 发行人获得中国证券监督管理委员会同意其面向专业投资者公开发行面值不超过 50 亿元(含 50 亿元)公司债券的注册申请(证监许可[2021]1115 号)。

2021 年 7 月 28 日, 发行人发行了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住房租赁专项公司债券(第一期), 发行规模 5 亿元, 期限为 2+2+1 年, 附第 2 年末以及第 4 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 4.68%。

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不超过 5 亿元(含 5 亿元),其中 3.50 亿元拟用于公司住房租赁项目, 1.50 亿元拟用于补充公司流动资金。

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、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《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。报告期内,专项账户运行正常,不存在募集资金违规使用情况。

第五节 债券本息偿付情况

报告期内，20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05 均正常完成 2021 年度付息工作；21 华发 01 和 21 华住 01 未进入付息期。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

报告期内，20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05 均正常完成 2021 年度付息工作；21 华发 01 和 21 华住 01 未进入付息期。截至本报告出具日，发行人偿债意愿正常。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。

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12月31日 /2021年	2020年12月31日 /2020年
资产负债率（%）	72.99	80.31
流动比率	2.05	1.88
速动比率	0.62	0.52
EBITDA利息倍数	0.91	0.85

从短期偿债指标来看，2021 年末及 2020 年末，发行人流动比率分别为 2.05、1.88，速动比率分别为 0.62、0.52，最近一年末，发行人流动比率及速动比率分别同比增加 17.00%、增加 10.00%。

从长期偿债指标来看，2021 年末及 2020 年末，发行人资产负债率分别为 72.99%、80.31%，公司的资产负债水平较高。

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 0.91、0.85。

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

20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 21 华住 01 无增信措施。

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

2021 年度，20 华发 02、20 华发 03、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 21 华住 01 未召开债券持有人会议。

第九节 公司债券的信用评级情况

一、评级机构

20 华发 03、21 华发 01 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、20 华发 05、21 华住 01 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。

联合评级于 2021 年 6 月 23 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 2021 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。

联合评级于 2021 年 6 月 23 日完成了对 20 华发 04 和 20 华发 05 的跟踪评级。根据《珠海华发实业股份有限公司公司债券 2021 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。

联合评级于 2021 年 6 月 24 日完成了对 21 华住 01 的初次评级。根据《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）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，本期债券信用等级为 AAA。

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

2021 年度，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，未发生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。

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

发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务。

第十二节 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

内 容	是 (√)	否 (√)
1、发行人生产经营状况发生重大变化		√
2、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失		√
3、发行人涉及需要说明的市场传闻		√
4、发行人发生重大资产出售、转让或重大投资行为		√
5、发行人放弃债权或者财产（单次超过上年末净资产的 10%或当年累计超过上年末净资产的 30%）		√
6、发行人重大资产重组		√
7、发行人重大资产报废		√
8、发行人资产被查封、扣押或冻结（单次资产价值占上年末净资产 10%以上，或当年新增涉及债权余额占上年末净资产 30%以上（每占 30%以上也应披露），或金额不满足但对生产经营有重要影响）		√
9*、发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十		√
10、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司清偿义务		√
11、发行人重大资产抵质押		√
12*、发行人对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十		√
13、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况		√
14、发行人进行债务重组		√

内 容	是 (√)	否 (√)
15、发行人股权、经营权等被委托管理		√
16、发行人被托管或接管		√
17、发行人股权结构发生重大变化或者控股股东、实际控制人发生变更		√
18、发行人丧失对重要子公司的实际控制权		√
19、发行人减资、合并、分立、被责令关闭、解散		√
20、发行人重要子公司作出申请破产的决定或者进入破产程序		√
21、发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序		√
22、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		√
23、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调查、采取强制措施		√
24、发行人及其法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员存在严重失信行为		√
25、发行人法定代表人、董事长或总经理无法履行职责		√
26、发行人董事长、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动	√	
27*、发行人涉及重大诉讼、仲裁（涉案金额超 5000 万元且占上年末净资产 5% 以上；或可能导致的损益占上年度净利润的 10%且绝对额超 1000 万元；或未达上述标准但可能对生产经营、财务状况、偿债能力或债券价格产生较大影响）		√
28、发行人分配股利（当年内累计分配现金股利超过上年末净资产的 10%）		√
29、发行人名称变更		√
30、发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构		√
31、发行人或债券信用评级发生调整		√
32、债券增信措施发生变更		√
33、发行人、合并范围内重要子公司、控股股东、实际控制人或发行人同一控制下重要关联方存在重大市场不利传闻		√
34、发行人、重要子公司、控股股东、实际控制人或发行人同一控制下重要关联方在境内外发行了股票、债券（含债务融资工具），根据交易场所规定披露的事项，且相关事项对发行人公司债券偿付、公司债券交易价格或者投资者权益保护有重要影响		√
35、发行人发行的公司债券首次出现价格异常大幅波动，或者连续多日成交价格明显偏离合理价值		√
36、发行人按照《企业环境信息依法披露管理办法》的规定披露临时环境信息，且相关事项可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益		√

（1）发行人于 2021 年 5 月 20 日就董事会换届选举披露了《珠海华发实业股份有限公司 2021 年第二次临时股东大会决议公告》、《珠海华发实业股份有限公司第十届董事局第一次会议决议公告》；

（2）发行人于 2021 年 11 月 3 日就对控股子公司增资自愿性披露了《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》；

（3）发行人于 2022 年 2 月 24 日就近期生产经营情况自愿性披露了《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》。

(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(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 29 日