

债券代码

149376.SZ

149494.SZ

债券简称

21 珠华 01

21 珠华 02

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)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2022 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《珠海华发集团有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露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国泰君安证券所作的承诺或声明。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
第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	3
第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况.....	10
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	10
第四章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	23
第五章 债券持有人会议召开情况.....	24
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况.....	25
第七章 发行人偿债能力和偿债意愿.....	26
第八章 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.....	27
第九章 本次债券的信用评级情况.....	28
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	29
第十一章 其他事项.....	31

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

一、发行人名称

中文名称：珠海华发集团有限公司（以下简称“发行人”）

英文名称：Zhuhai Huafa Group Co.,Ltd

二、核准文件和核准规模

2020年3月8日，发行人股东批准公司面向专业投资者发行规模为不超过200亿元（含200亿元）人民币的公司债券。

2020年4月17日，发行人获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕727号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币200亿元公司债券的注册。

三、本次债券的主要条款

（一）21珠华01

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公司债券（第一期）（简称“21珠华01”）。

3、发行规模：本期债券发行总额不超过人民币15亿元（含15亿元）。

4、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。

5、债券期限：本期债券期限为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。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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3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；发行人将按照深圳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、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。本期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。

10、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。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。

11、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登记托管。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。

12、发行方式与发行对象：本期债券面向符合规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

13、发行方式及配售原则：参见本期债券发行公告。

14、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为2021年2月5日。

16、付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权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付息债权登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的2月5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2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，顺延期间付息款项不另计利息）。

18、本金兑付日：本期债券的兑付日为2026年的2月5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2024年的2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）。

19、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定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。

20、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为AAA。联合资信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

22、联席主承销商：华金证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司。

23、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

24、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

25、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

26、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司到期债务，或补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。

28、募集资金与偿债保障金专项账户：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。

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户行：交通银行股份有限公司珠海分行

募集资金专项账户监管银行：

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户行：广州农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行

29、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）>有关事

项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

（二）21 珠华 02

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公司债券（第二期）（简称“21珠华02”）。

3、发行规模：本期债券发行总额不超过人民币15亿元（含15亿元）。

4、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。

5、债券期限：本期债券期限为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。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第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，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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3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；发行人将按照深圳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、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。本期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。

10、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。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。

11、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登记托管。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。

12、发行方式与发行对象：本期债券面向符合规定并拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

13、发行方式及配售原则：参见本期债券发行公告。

14、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为2021年6月1日。

16、付息债权登记日：本期债券付息债权登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在付息债权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付息债权登记日所在计息年度的利息。

17、付息日：本期债券的付息日为2022年至2026年每年的6月1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6月1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）。

18、本金兑付日：本期债券的兑付日为2026年的6月1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2024年的6月1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、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定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。

20、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为AAA。联合资信将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

22、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国金证券股份有限公司。

23、簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

24、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

25、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

26、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

27、募集资金用途：本期债券发行规模为不超过15亿元（含15亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充由于偿还到期债务而产生的流动性缺口。

28、募集资金与偿债保障金专项账户：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。

监管账户（一）

名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：中国建设银行股份有限公司广东省分行

监管账户（二）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：宁波银行股份有限公司深圳龙华支行

监管账户（三）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：交通银行股份有限公司珠海分行

监管账户（四）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：杭州银行股份有限公司深圳分行

监管账户（五）

账户名称：珠海华发集团有限公司

募集资金专项账户监管银行：华夏银行股份有限公司珠海分行

29、质押式回购安排：发行人主体长期信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AAA，根据中国证券登记结算有限公司《关于发布<质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）>有关事项的通知》，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按照中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定执行。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资人投资本期债券所应缴纳的其他税款亦由投资人承担。

四、债券受托管理人履行的职责情况

国泰君安证券为 21 珠华 01、21 珠华 02 的受托管理人，2021 年内按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况：

2021 年 5 月 13 日，国泰君安证券出具《珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)受托管理事务临时报告(一)》。

2021 年 8 月 13 日，国泰君安证券出具《珠海华发集团有限公司公司债券受托管理事务临时报告》。

报告期内，国泰君安证券于每月末提示发行人，如债券存续期内发生重大事项，应及时披露临时报告并告知受托管理人。

报告期内，国泰君安证券依据《管理办法》、《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。

第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	珠海华发集团有限公司
法定代表人	李光宁
注册资本	人民币1,691,978.97万元
实缴资本	人民币1,691,978.97万元
成立日期	1986年5月14日
注册地址	珠海市拱北联安路9号
办公地址	珠海市拱北联安路9号
邮政编码	519020
信息披露事务负责人	谢伟
电话	0756-2992837
传真	0756-2992891
互联网网址	http://www.cnhuafag.com/
电子信箱	anzhuoming@zhfi.cn
公司类型	有限责任公司
统一社会信用代码	91440400190363258N
所属行业	综合类
经营范围	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、纺织品批发、零售，项目投资及投资管理。

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）发行人 2021 年所在行业情况

1、商贸物流行业行业

现代物流将运输、包装、仓储、装卸、加工、整理、配送与信息等方面有机地结合起来，形成完整的供应链，为用户提供多功能、一体化的综合性服务，物流的现代化水平是反映一个国家综合国力的重要标志之一。

近几年来，我国物流行业需求稳中向好。统计数据显示，2010-2017 年，我国社会物流总额呈现逐年增长趋势，但是增长速度有所放缓。2018 年，在国际国内环境复杂多变背景下，我国物流运行呈现总体平稳、稳中有进的基本态势。2018 年全国社会物流总额为 283.1 万亿元，同比增长 6.4%，增速比上年同期回落 0.2 个百分点。2019 年全国社会物流总额 298.0 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.9%，增速比上年同期回落 0.5 个百分点。2020 年全国社会物流总额 300.1 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.5%。物流需求总体保持平稳增长，但受宏观经济下行压力影响，增速略有回落。受此影响，增速有所回落，但物流的需

求结构有所优化。

2、房地产开发行业

房地产行业目前在中国已处于稳定阶段，并已成为中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7.00%，增速比上年回落 2.92 个百分点。2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.35%，增速比上年回落 2.65 个百分点。

近年来全国商品房销售面积呈现快速增长局面，2020 年全国商品房销售面积为 176,086 万平方米，2021 年全国商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.90%。2006 至 2021 年商品房销售面积的年复合增长率为 7.36%；2021 年全国商品房竣工面积为 101,412 万平方米，2006 至 2021 年商品房竣工面积年复合增长率为 4.06%。自 2006 年至今销售竣工面积比持续处于 1 以上且呈稳步上升趋势，意味着全国商品房的需求一直处于旺盛状况。综上所述，我国商品房市场需求略大于供给。

当前，发行人主要业务所在地为珠海、广州、上海、武汉、南京、杭州、苏州、沈阳。2021 年，珠海市经济运行情况良好，全市实现地区生产总值 3881.75 亿元，同比增长 6.9%。全年完成固定 2161.27 亿元，比上年下降 3.1%。其中，房地产开发投资 1162.14 亿元，增长 8.0%。在粤港澳大湾区规划出台、人才引进政策实施、交通基础设施加快建设等多重利好因素叠加推动下，住房需求得到有效释放。2021 全年商品房施工面积 4,009.70 万平方米，下降 3.0%；商品房竣工面积 317.40 万平方米，下降 3.0%；2021 年商品房销售面积 495.59 万平方米，增长 2.9%。

3、土地一级开发行业

土地一级开发的流程可分为：土地一级开发计划（包括调研、规划意见以及城市规划和土地控制性规划的落实）—征地拆迁（主要涉及征拆方案协商、拆迁推进、拆迁补偿等）—土地平整—土地验收—土储中心收回土地—上市“招拍挂”（根据当年土地出让指标）—出让土地及土地出让金的回收。由政府主导的市场化运作模式在保证政府主导土地一级开发的基础上能有效利用市场资源，减轻政府开发资金压力，将是中国土地一级开发的主要发展趋势。土地一级开发是资金密集型行业，资本实力相对雄厚、资质和管理经验相对完善、资金获取能力强、

融资渠道宽的企业具有一定的竞争优势。

（二）发行人 2021 年营业收入变动情况

2021 年，公司实现营业收入 1,419.43 亿元，同比增长 30.00%；除土地一级开发业务毛利率下降外，各业务板块毛利率均有所增长，公司综合毛利率同比增长 0.84 个百分点至 15.31%。

营业成本方面，2021 年度发行人主营业务成本为 1,202.10 亿元，较 2020 年度增长 268.17 亿元，增幅与营业收入变动保持一致。

近三年发行人其他业务收入分别比去年同期增长 37.58%、9.90%和 76.72%，其他业务收入增长主要来自于代理、广告、工程管理、房屋租赁收入部分物业租赁收入、广告收入、停车费收入的增长。

（三）发行人业务经营情况

主营业务收入表

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
营业收入	10,919,024.44	100.00	14,194,253.99	100.00
主营业务收入	10,715,734.94	98.14	13,835,003.14	97.47
其中：商贸物流	5,020,541.35	45.98	6,703,981.23	47.23
房地产开发	4,776,753.68	43.75	4,783,792.23	33.70
城市运营	355,260.85	3.25	1,478,759.19	10.42
金融投资	224,788.90	2.06	262,604.62	1.85
现代服务	320,648.82	2.94	373,481.85	2.63
实体产业	-	-	222,297.03	1.57
其他	17,741.34	0.16	10,086.99	0.07
其他业务收入	203,289.49	1.86	359,250.85	2.53

注：1、主营业务收入中的“其他”主要包括部分物业租赁收入；2、其他业务收入主要包括代理、广告、工程管理、房屋租赁收入部分物业租赁收入、广告收入、停车费；3、表中占比指占当期营业收入的比重；4、2021 年 6 月开始，发行人因业务板块调整将文体教育收入合并到现代服务板块。

主营业务成本表

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
营业成本	9,339,275.83	100.00	12,021,027.81	100.00

项目	2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	9,174,995.21	98.24	11,737,229.61	97.64
其中：商贸物流	5,006,312.95	53.60	6,659,408.88	55.40
房地产开发	3,564,747.97	38.17	3,511,798.58	29.21
城市运营	231,660.56	2.48	1,037,997.83	8.63
金融投资	35,932.71	0.38	33,365.16	0.28
现代服务	310,159.77	3.32	318,773.06	2.65
实体产业	-	-	173,113.09	1.44
其他	26,181.25	0.29	2,773.01	0.02
其他业务成本	164,280.62	1.76	283,798.20	2.36

注：表中占比指占当期营业成本的比重。

毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年	
	金额	占比	金额	占比
营业毛利	1,579,748.60	100.00	2,173,226.18	100.00
主营业务毛利	1,540,739.73	97.53	2,097,773.53	96.53
其中：商贸物流	14,228.40	0.90	44,572.35	2.05
房地产开发	1,212,005.71	76.72	1,271,993.65	58.53
城市运营	123,600.29	7.82	440,761.36	20.28
金融投资	188,856.19	11.95	229,239.46	10.55
现代服务	10,489.04	0.66	54,708.79	2.52
实体产业	-	-	49,183.94	2.26
其他	-8,439.90	-0.53	7,313.98	0.34
其他业务毛利	39,008.87	2.47	75,452.65	3.47

注：1、2021 年 6 月开始，发行人因业务板块调整将文体教育收入合并到现代服务板块；
2、表中占比指占当期营业毛利的比重。

毛利率情况表

单位：%

项目	2020 年	2021 年
营业毛利率	14.47	15.31
主营业务毛利率	14.38	15.16
其中：商贸物流	0.28	0.66
房地产开发	25.37	26.59
城市运营	34.79	29.81
金融投资	84.01	87.29
现代服务	3.27	14.65

项目	2020 年	2021 年
实体产业	-	22.13
其他	-47.57	72.51
其他业务毛利率	19.19	21.00

发行人主营业务包括商贸物流、房地产开发、城市运营、金融投资、现代服务、实体产业及其他主营业务板块。

1、商贸物流

发行人商贸物流业务板块由旗下公司华发商贸及其下属公司和香港华发负责，业务主要包括大宗商品批发业务和汽车销售，为发行人目前主营业务收入占比最高的板块，2021 年收入占比为 47.23%。

2、房地产开发业务

发行人的房地产开发业务主要由发行人控股子公司珠海华发实业股份有限公司负责，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，主要为消费者提供高品质中等价位普通商品住宅，目前为发行人第二大主营业务收入板块。华发股份于 2004 年 2 月在上海证券交易所上市，截至 2022 年 3 月末，华发集团对其合计持股比例为 27.88%。华发股份作为华发集团合并范围内的上市子公司，拥有独立的经营权。

3、城市运营业务

发行人的城市运营业务主要由发行人子公司珠海华发综合发展有限公司下属子公司负责，业务内容包括土地一级开发、产业园区开发、城市综合体建设、城市更新、市政设施及保障房建设、建筑设计服务、代建业务等。目前，城市运营板块已形成平台公司（即珠海华发城市运营投资控股有限公司）+区域公司两级架构，平台公司统一负责策划推广、研究发展、工程管理、公建设计管理、规划市政设计、招采管理、成本管理、招商及资产运营管理等职能，区域公司负责管理片区内项目建设。

发行人经政府授权自筹资金从事片区土地一级开发、基础设施建设、市政设施及保障房等的建设工作，利用土地储备开发商业地产综合体等项目。同时，在现有业务上提供建筑设计等配套服务。公司城市运营板块的收入来源包括三部分：土地一级开发收益分成、经营项目出售和经营收益（租金、酒店收入等）、建筑设计服务及代建业务。经营性项目收益回收周期较长，公司主要通过土地出让收

入分成及商办等物业销售收入来实现资金平衡。

4、金融板块业务

发行人金融板块业务主要由子公司华发投控承担（截至目前华发集团及其旗下子公司合计持股比例 100%）。华发投控成立于 2012 年，其利用珠海连接粤港澳“桥头堡”的区位优势 and 横琴自贸区先行先试的政策优势，通过新设或收购等方式，已初步形成覆盖证券、期货、银行、金融租赁、保险、基金、各类收益权交易平台、担保、小贷、小额再贷等多个领域，布局深圳、香港、北京、上海、天津等核心金融城市的综合性金融投资控股集团。华发投控构建了以牌照金融业务为核心、以创新金融业务和金融科技业务为支撑的“1+2”业务格局，旗下管理型牌照包括华金证券、华金资管、华金期货、华发财务公司、华金国际证券，参与型牌照包括横琴人寿、华通金租、珠海农商行、华润银行、厦门国际银行、南屏村镇银行、久隆财险等金融机构；创新金融业务包括华发供应链金融、华金普惠、华金保理、横琴国际知识产权交易中心、广东金融资产交易中心以及珠海产权交易中心等；同时积极探索金融科技业务，利用前沿技术打造金融大数据库、人工智能平台、金控金融云平台、区块链基础平台，协同华发集团打造金融科技创新平台，为业务发展持续赋能，是国内地级市中牌照最齐全的综合型运营企业。

5、现代服务

华发集团现代服务业务主要由华发综合下属的珠海华发现代服务投资控股有限公司、香港庄臣控股有限公司和华发物业服务集团有限公司负责，业务范围主要包括物业管理、会展及酒店运营。

6、实体产业板块

发行人实体产业板块主要由珠海华发实体产业投资控股有限公司负责。珠海华发实体产业投资控股有限公司成立于 2019 年，是珠海华发集团有限公司实业投资集群的核心平台。集群涵盖财务性投资、战略性投资、实体产业发展载体平台运营三大业务方向，构建了“三驾马车”同向聚力、协同联动的战略格局。

财务性投资，以华金资本、英飞尼迪、珠海科创投、珠海基金等四大投资平台为主体，重点布局高端制造、医疗健康、互联网与新兴科技、新能源、新材料等新兴产业领域，成功打造了从天使、孵化、加速，到并购、上市的全生命周期产业投资体系。

战略性投资，重点围绕先进制造、大健康及集团现有业务产业链上下游三大方向，通过内生式增长和外延式并购双轮驱动，推动实体产业布局，已控股运营、战略投资华灿光电、光库科技、华冠科技、华冠电容器、力合环保、华发新科技、华宜生态以及高景太阳能等一批实业公司。

实体产业发展载体平台，以总建筑面积约 100 万平方米的一园五区（由中以加速器、华金智汇湾、智谷圆芯、圣博立科技园、珠海大数据中心组成的“华发·科创产业园”）和一基地（澳门产业多元十字门中央商务区服务基地）为载体，打造覆盖企业成长全链条综合服务体系。

三、发行人 2021 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产分析

单位：万元、%

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
流动资产：			
货币资金*	7,755,154.22	7,301,110.86	6.22
结算备付金	24,393.91	34,359.44	-29.00
应收货币保证金	74,844.76	113,533.97	-34.08
应收质押保证金	1,448.15	5,187.56	-72.08
存出保证金	6,034.49	8,808.41	-31.49
拆出资金	-	109,920.80	-100.00
融出资金	197,249.35	251,849.89	-21.68
交易性金融资产	671,627.46	534,830.23	25.58
衍生金融资产	2,434.50	1,900.64	28.09
应收票据	33,123.89	48,648.36	-31.91
应收账款	778,934.40	1,049,184.71	-25.76
应收款项融资	-	81,021.48	-100.00
预付账款	922,821.93	756,998.16	21.91
应收结算担保金	1,000.00	1,000.00	0.00
其他应收款	434,496.81	507,609.37	-14.40
买入返售金融资产	61,484.74	277,551.82	-77.85
存货	24,938,923.46	28,383,796.00	-12.14
合同资产	146,330.26	367,926.88	-60.23
一年内到期的非流动资产	175,493.29	300,114.33	-41.52
其他流动资产	3,722,931.96	4,760,012.79	-21.79
流动资产合计	39,948,727.59	44,895,365.70	-11.02
非流动资产：			
发放贷款及垫款	24,390.33	212,141.57	-88.50

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
可供出售金融资产	1,242,385.75	-	100.00
债权投资	-	595,262.07	-100.00
持有至到期投资	435,529.74	-	100.00
其他债权投资	-	219,591.43	-100.00
长期应收款	15,228.08	10,609.40	43.53
长期股权投资	3,319,570.87	4,420,359.26	-24.90
其他权益工具投资	10	71,425.16	-100.00
其他非流动金融资产	54,718.85	1,894,431.21	-97.11
投资性房地产	1,474,617.22	1,738,340.41	-15.17
固定资产	1,033,418.49	1,578,427.38	-34.53
在建工程	187,307.83	449,361.59	-58.32
使用权资产	-	195,925.83	-100.00
无形资产	199,559.57	287,150.50	-30.50
开发支出	944.75	16,251.32	-94.19
商誉	94,697.36	464,168.79	-79.60
长期待摊费用	49,562.19	33,485.82	48.01
递延所得税资产	402,205.90	459,025.92	-12.38
其他非流动资产	295,429.70	201,010.12	46.97
非流动资产合计	8,829,576.63	12,846,967.77	-31.27
资产总计	48,778,304.22	57,742,333.47	-15.52

主要科目变动原因如下：

（1）应收账款

发行人应收账款账面价值2021年末较2020年末增加270,250.31万元，增幅34.69%，主要系收购上市公司，合并范围内应收账款增加所致。

（2）持有至到期投资

发行人持有至到期投资2021年末较2020年末减少435,529.74万元，降幅100.00%，主要系根据新金融工具准则，公司对该部分资产进行了重分类所致。

（3）长期股权投资

发行人长期股权投资2021年末较2020年末增加1,100,788.38万元，增幅33.16%，主要系对联营合营企业投资增加所致。

（4）固定资产

发行人固定资产2021年末同比增加545,008.89万元，增幅52.74%，主要系发行人本年合并范围新增华灿光电股份有限公司，该公司固定资产规模较大所致。

2、主要负债分析

项目	2021 年末	2020 年末	变动比例
----	---------	---------	------

流动负债：			
短期借款	2,775,715.42	2,656,536.93	4.49
向中央银行借款	-	1,062.30	-100.00
拆入资金	-	15,025.67	-100.00
交易性金融负债	2,985.81	6,325.88	-52.80
衍生金融负债	8,298.62	15,432.11	-46.22
应付票据	86,328.20	357,788.16	-75.87
应付账款	3,230,460.52	4,069,599.36	-20.62
预收账款	678,392.92	49,067.14	1282.58
合同负债	5,147,444.42	7,650,750.69	-32.72
卖出回购金融资产款	221,258.42	151,523.32	46.02
吸收存款及同业存放	356,832.20	310,032.74	15.10
代理买卖证券款	133,510.96	185,333.13	-27.96
应付货币保证金	168,005.82	217,765.57	-22.85
应付质押保证金	1,448.15	5,187.56	-72.08
期货风险准备金	624.09	955.33	-34.67
应付职工薪酬	110,958.95	154,735.74	-28.29
应交税费	260,572.59	273,602.34	-4.76
其他应付款	2,509,308.17	2,565,963.95	-2.21
一年内到期的非流动负债	3,760,549.54	3,612,635.37	4.09
其他流动负债	1,945,488.23	2,123,054.12	-8.36
流动负债合计	21,398,183.03	24,422,377.41	-12.38
非流动负债：			
长期借款	8,407,631.84	10,798,741.92	-22.14
应付债券	4,942,775.95	6,498,486.08	-23.94
租赁负债	-	138,401.43	-100.00
长期应付款	24,590.77	172,793.51	-85.77
长期应付职工薪酬	-	78.65	-100.00
预计负债	41,152.36	33,657.33	22.27
递延收益	8,868.44	48,154.14	-81.58
递延所得税负债	75,101.47	103,556.44	-27.48
其他非流动负	452,677.15	494,265.96	-8.41

债			
非流动负债合计	13,952,797.98	18,288,135.46	-23.71
负债合计	35,350,981.01	42,710,512.84	-17.23

主要科目变动原因如下：

（1）预收款项

2021年发行人预收款项为49,067.14万元，该科目账面价值连续大幅下降，主要系发行人子公司华发股份自2020年1月1日起执行新收入会计准则，将预收购房款转至“合同负债”科目核算所致。

（2）合同负债

发行人合同负债2021年末较同期增加2,503,306.27万元，增幅48.63%，主要系横琴片区住宅项目、四季峰景项目、绍兴广州华发越秀和樾府、绍兴华发金融活力城等项目预收楼款增加所致。

（3）应付债券

发行人应付债券2021年末较2020年末增加1,555,710.13万元，增幅31.47%，主要系发行人及下属子公司本年新发行公司债券、中票、美元债等债务融资工具较多所致。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例
一、营业总收入	14,194,253.99	10,919,024.44	30.00
二、营业总成本	13,454,364.84	10,368,427.21	29.76
其中：营业成本	12,021,027.81	9,339,275.83	28.71
税金及附加	472,599.93	354,897.69	33.17
销售费用	219,370.91	157,518.18	39.27
管理费用	451,581.80	348,400.64	29.62
研发费用	35,914.54	6,737.07	433.09
财务费用	253,869.86	161,597.79	57.10
加：其他收益	53,874.58	17,729.75	203.87
投资收益	162,551.51	225,114.15	-27.79
其中：对联营和合营企业投资收益	99,814.45	137,914.35	-27.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-19.61	-65.97	-70.27
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	84,947.89	43,923.94	93.40
信用减值损失（损失以“-”号填	-26,167.28	-6,778.08	286.06

项目	2021 年度	2020 年度	变动比例
列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-5,057.66	-22,204.69	-77.22
资产处置收益(损失以“-”号填列)	4,741.59	-71.8	-6703.89
二、营业利润	1,014,760.16	808,244.52	25.55
加: 营业外收入	11,529.12	4,888.64	135.83
减: 营业外支出	23,201.06	20,114.05	15.35
三、利润总额	1,003,088.22	793,019.11	26.49
减: 所得税费用	323,358.77	238,054.15	35.83
四、净利润	679,729.45	554,964.97	22.48
五、归属于母公司所有者的净利润	212,285.91	151,467.00	40.15
少数股东损益	467,443.54	403,497.97	15.85
六、其他综合收益的税后净额	-6,275.20	36,787.94	-117.06
七、综合收益总额	673,454.24	591,752.90	13.81

2020-2021 年度, 发行人营业总收入分别为 10,919,024.44 万元和 14,194,253.99 万元, 营业总收入以商贸物流和房地产开发为主。公司营业总收入 2021 年较 2020 年增加 3,275,229.55 万元, 增幅 30.00%, 主要系商贸物流板块收入增加 1,683,439.88 万元和城市运营板块收入增加 1,123,498.34 万元所致。

2020-2021 年度, 发行人主营业务营业成本分别为 9,339,275.83 万元和 12,021,027.81 万元。公司营业成本 2021 年较 2020 年增加 2,681,751.97 万元, 增幅 28.42%, 主要系大宗商品批发板块因规模增大, 成本总量上升所致。

2020-2021 年度, 发行人利润总额分别为 793,019.11 万元和 1,003,088.22 万元, 净利润分别为 554,964.97 万元和 679,729.45, 利润总额和净利润增长较快。

(三) 合并现金流量表主要数据

单位: 万元、%

项目	2021 年	2020 年	变动比例
经营活动现金流入	19,280,207.58	13,667,795.30	41.06
经营活动现金流出	15,025,665.28	10,601,336.35	41.73
经营活动净现金流量	4,254,542.30	3,066,458.94	38.74
投资活动现金流入	1,688,611.99	2,221,405.95	-23.98
投资活动现金流出	9,876,078.25	9,977,578.66	-1.02
投资活动净现金流量	-8,187,466.27	-7,756,172.71	5.56
筹资活动现金流入	19,839,274.71	21,327,724.22	-6.98
筹资活动现金流出	16,367,987.07	14,389,218.22	13.75

项目	2021 年	2020 年	变动比例
筹资活动净现金流量	3,471,287.64	6,938,506.00	-49.97
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,417.98	-34,300.55	-81.29
现金及现金等价物净增加额	-468,054.31	2,214,491.69	-121.14

2019-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3,066,458.94 万元和 4,254,542.30 万元。2021 年度较 2020 年度增加 1,188,083.36 万元，同比增幅 38.74%，主要系经营回款增加，引起销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金增加所致。

2019-2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-7,756,172.71 万元和-8,187,466.27 万元。公司投资活动净现金流量持续为负，主要系购买开发用土地支付现金所致。2021 年度较 2020 年度减少 431,293.56 万元，降幅 5.56%，变化不大。

2019-2021 年度，发行人筹资活动净现金流量分别为 6,938,506.00 万元和 3,471,287.64 万元。2021 年较 2020 年减少 3,467,218.36 万元，降幅 49.97%，主要系主要系偿还债务支付的现金增加所致。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本次公司债券募集资金情况

2020年4月17日，发行人获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕727号文同意向专业投资者发行面值不超过人民币200亿元公司债券的注册。

截至2021年末，我司担任受托管理人存续期债券情况如下：

证券代码	证券简称	证券类别	发行日期	到期日期	发行期限(年)	发行规模(亿元)	当前余额(亿元)	票面利率(%)	主体/债项评级
149376.SZ	21 珠华01	一般公司债	2021/2/3	2026/2/5	5	15	15	4.32	AAA/AAA
149494.SZ	21 珠华02	一般公司债	2021/5/28	2026/6/1	5	8	8	4.50	AAA/AAA
合计						23.00	23.00		

为了保证本次债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金与偿债保障金专项账户。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金使用基本情况

截至本报告出具日，21 珠华 01 募集资金总额 15 亿元，已使用 15 亿元，未使用 0 亿元。21 珠华 02 募集资金总额 8 亿元，已使用 8 亿元，未使用 0 亿元。21 珠华 01 和 21 珠华 02 扣除发行费用后募集资金均已用于偿还有息负债，符合募集说明书的约定。

（二）募集资金用途变更情况

无。

（三）募集资金使用中存在的问题及整改措施（如有）

无。

第四章 本次债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本次债券采用无担保形式发行。

2021 年内发行人本次债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，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。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况

一、本次债券 2021 年度偿付情况

2021 年度，本次公司债券不涉及偿付。

二、本次债券偿债保障措施执行情况

2021 年内发行人按照本次债券募集说明书的约定较为有效执行了本次债券的相关偿债保障措施。

第七章 发行人偿债能力和偿债意愿

一、偿债能力

表：发行人近三年主要偿债能力指标

项目	2019 年	2020 年	2021 年
流动比率（次/年）	1.91	1.87	1.84
速动比率（次/年）	0.71	0.70	0.68
资产负债率	70.41%	72.47%	73.97%
EBITDA 利息倍数	1.36	1.09	1.23

截至2019-2021年末，发行人流动比率分别为1.91、1.87和1.84；速动比率分别为0.71、0.70和0.68。整体来看，发行人短期偿债能力保持稳定。

截至2019-2021年末，发行人资产负债率分别为70.41%、72.47%和73.97%，资产负债率呈上升趋势，考虑到流动负债中不需要实际偿还的合同负债及预收账款较多，公司实际偿债能力强于指标值，虽然发行人资产负债率较高，但主要是由于近三年新增项目投入较大融资增加所致，随着相关项目陆续推进进入预售和完成期，资金将会陆续回笼。2019-2021年，EBITDA利息保障倍数分别为1.36、1.09和1.23，虽然融资总额增加，但发行人利息保障倍数呈较为稳定，主要是发行人改善资产负债结构，不断提升下属子公司资信评级，更多采用资本市场直接融资，从而推动有息负债率、融资成本进入双降通道，平均融资成本下降。

总体来看，公司的短期偿债能力保持稳定，长期偿债压力较大，考虑到公司资产中土地、股权投资、金融资产等增值前景良好，未来土地一级开发、房地产和金融业务收益可观及珠海市政府对公司的有力支持，公司整体偿债能力强。

二、偿债意愿

公司各项业务经营状况良好，公司具有相应的偿债能力和偿债意愿。截至本报告出具之日，公司各项债务未发生违约事项，公司也不存在影响偿债意愿的情形。

第八章 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

根据发行人与国泰君安证券股份有限公司签署的《珠海华发集团有限公司公开发行人公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《债券受托管理协议》”），

发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。经主管机关批准，本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4) 主要责任人不得调离。

2021 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第九章 本次债券的信用评级情况

2021 年 1 月 14 日，联合资信出具《珠海华发集团有限公司 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》（联合[2021]292 号），根据联合资信评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。

2021 年 5 月 26 日，联合资信出具《珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（联合[2021]3431 号），根据联合资信评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。

作为本次公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

根据发行人 2021 年公司债券年度报告及 2021 年年度审计报告，截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 156.07 亿元，占 2021 年末净资产比率为 10.38%。

发行人不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产百分之十的情形。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

经查阅发行人 2021 年公司债券年度报告，2021 年发行人不涉及重大未决诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

三、相关当事人

报告期内，本次公司债券的受托管理人未发生变动。

四、其他重要事项

报告期内，发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规、自律规则等要求披露的重大事项如下：

重大事项明细	临时公告披露日期	事件基本情况	处理结果	对公司经营情况和偿债能力的影响
公司股东情况发生变更	2021/8/5	按照《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）以及《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78 号）要求，划转珠海华发集团有限公司国有股权（国有资本）的 10%至广东省财政厅。经公司股东研究决定，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本公司 10%股权，珠海华发集团有限公司类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（国有控股）。公司根据决议内容相应修改了公司章程。	已完成变更	上述重大事项对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响
参与方正集团重整	2021/5/10	2021 年 1 月 29 日，珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”或“本公司”）收到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”）通知，确定由华发集团（代表珠海国资）、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	-	上述重大事项对发行人的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响

		发集团有限公司（以下简称，“特发集团”）组成的联合体作为方正集团重整投资者以下简称“重整投资者”）。		
--	--	--	--	--

第十一章 其他事项

一、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

2021年度，发行人不存在经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化事项。

二、债券信用评级发生变化；

2021年度，发行人不存在债券信用评级发生变化事项。

三、主要资产被查封、扣押、冻结；

2021年度，发行人不存在主要资产被查封、扣押、冻结事项。

四、发生未能清偿到期债务的违约情况；

2021年度，发行人不存在发生未能清偿到期债务的违约情况事项。

五、当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

2021年度，发行人不存在当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十事项。

六、放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

2021年度，发行人不存在放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十事项。

七、发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

2021年度，发行人不存在发生超过上年末净资产百分之十的重大损失事项。

八、作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

2021年度，发行人不存在作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定事项。

九、涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

2021年度，发行人不存在重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚的事项。

十、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

2021年度，发行人不存在保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化事项。

十一、情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

2021年度，发行人不存在情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件事项。

十二、涉嫌犯罪被司法机关立案调查，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；

2021年度，发行人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查，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事项。

（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：国泰君安证券股份有限公司

2022 年 6 月 29 日

