

债券简称：21 珠华 G1

债券代码：149399.SZ

珠海华发集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022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)

2023 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”）等的要求编写，内容及信息均来源发行人对外公布的相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

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 本期债券概况	1
第二节 公司债券受托管理人履职情况	3
第三节 发行人 2022 年度经营情况和财务状况	5
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	7
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	9
第六节 本期债券本息偿付情况	10
第七节 发行人偿债能力和意愿分析	11
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	12
第九节 债券持有人会议召开情况	13
第十节 公司债券的信用评级情况	14
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	15
第十二节 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	16
第十三节 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	17
第十四节 其他情况	18
第十五节 绿色债券募投项目情况	19

第一节 本期债券概况

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

（一）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)

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. 当前票面利率：4.34%
4. 债券余额：10.00亿元
5. 本期债券发行总额：10.00亿元
6. 本期债券期限：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
7. 发行时票面利率：4.34%
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：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。
10. 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。

11. 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。

12. 担保情况：本期债券为无担保债券。

13. 上市交易场所：深圳证券交易所。

14. 公司债券的付息兑付情况：发行人已于2023年3月11日按时支付本期债券2022年度利息。

15. 投资者回售权及行权情况：报告期内不涉及。

16. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：报告期内不涉及。

17. 债券受托管理人：中信证券股份有限公司

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》规定的专业投资者公开发行。

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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本期债券《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 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和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。21 珠华 G1 的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

报告期内，受托管理人正常履职，于 2022 年 6 月 28 日在深圳证券交易所（www.szse.cn）公告了《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）》。

五、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人应按照本期债券的《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，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 21 珠华 G1 存在触发召开持有人会议的情形，21 珠华 G1 不涉及召开持有人会议事项。

六、督促履约

截至本报告出具日，本公司已督促 21 珠华 G1 于 2023 年 3 月 11 日按期足额付息。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 2022 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：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

发行人已形成以科技、金融、城市三大产业集群的业务格局。其中城市产业集群包含城市运营、房产开发、商贸服务、现代服务四大业务板块。发行人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，科技产业板块主要由子公司华发科技负责，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负责。

2022 年，发行人实现营业收入 15,598,334.03 万元，营业成本 13,510,295.31 万元。2022 年，发行人实现营业利润 1,030,819.78 万元，实现净利润 710,444.94 万元。

二、发行人 2022 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	2022年末	2021年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%说明原因
1	总资产	65,040,443.41	57,742,333.47	12.64	-
2	总负债	48,187,919.59	42,710,512.84	12.82	-
3	净资产	16,852,523.82	15,031,820.63	12.11	-
4	归属母公司股东的净资产	5,660,766.93	6,079,291.40	-6.88	-
5	资产负债率 (%)	74.09	73.97	0.12	-

序号	项目	2022年末	2021年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%说明原因
6	流动比率	1.82	1.84	-1.09	-
7	速动比率	0.64	0.68	-5.88	-

单位：万元

序号	项目	2022年末/度	2021年末/度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%说明原因
1	营业收入	15,598,334.03	14,027,777.35	11.20	-
2	营业成本	13,510,295.31	11,993,327.18	12.65	-
3	利润总额	1,034,584.43	1,003,088.22	3.14	-
4	净利润	710,444.94	679,729.45	4.52	-
5	归属母公司股东的净利润	223,564.45	212,285.91	5.31	-
6	经营活动产生的现金流净额	4,626,449.37	4,254,542.30	8.74	-
7	投资活动产生的现金流净额	-8,072,926.89	-8,187,466.27	1.40	-
8	筹资活动产生的现金流净额	2,790,825.58	3,471,287.64	-19.60	-
9	期末现金及现金等价物余额	6,078,413.70	6,713,329.31	-9.46	-
10	应收账款周转率	15.56	15.53	0.19	-
11	存货周转率	0.45	0.45	-	-
12	EBITDA全部债务比	0.05	0.06	-16.67	-
13	EBITDA利息倍数	1.13	1.23	-8.13	-

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、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，本期债券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、本期债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，21珠华G1公司债券募集资金已使用募集资金9.98亿元，其中6亿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），剩余资金用于补充流动资金，实际用途与约定用途一致。

同时募集说明书约定，根据募投项目建设进度，发行人可以在不影响项目建设的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月）。2021年3月22日至2021年3月24日，发行人将募集资金8.98亿元用于补充流动资金，后于2021年4月15日至2022年3月15日，其中6亿元闲置的募集资金回到原募集资金专项账户。

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。

经核查，报告期内，上述债券募集资金使用情况、专户运行情况与发行人披露的年度报告内容一致。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

第六节 本期债券本息偿付情况

截至本报告出具日，21 珠华 G1 已于 2023 年 3 月 11 日足额支付 2022 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。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

截至本报告出具日，21 珠华 G1 已于 2023 年 3 月 11 日足额支付 2022 年度利息，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。中信证券将持续掌握本期债券还本付息、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）	2022年度/末	2021年度/末
资产负债率（%）	74.09	73.97
流动比率	1.81	1.84
速动比率	0.64	0.68
EBITDA利息倍数	1.13	1.23

从短期指标来看，2021 年及 2022 年末，发行人流动比率分别为 1.84、1.81，速动比率分别为 0.68、0.64。从长期指标来看，发行人近 2 年资产负债率分别为 73.97%、74.09%。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 2022 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.23、1.13，均高于 1，发行人对其利息支出有足够的保障。同时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。

第八节 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 无增信措施。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，制定本期债券的《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，未发现 21 珠华 G1 增信机制、偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 21 珠华 G1 存在触发召开持有人会议的情形，21 珠华 G1 不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

报告期内，联合资信评估有限公司于 2022 年 6 月 22 日出具了《珠海华发集团有限公司 2022 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。

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

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2022 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。

第十二节 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。

第十三节 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

发行人承诺，本期债券募集资金拟投入的节碳减碳效项目将符合中国金融学会绿色金融专业委员会编制的《绿色债券支持项目目录》（2020 年版）以及《绿色债券支持项目目录》（2015 年版）的相关标准。

发行人承诺通过本期发行募集的资金将不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资；募集资金将不会直接或间接用于房地产业务，不用于偿还因房地产业务形成的借款；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

第十四节 其他情况

报告期内，发行人未涉及《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本期债券的《受托管理协议》约定的重大事项。

第十五节 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。

截至本报告出具日，21 珠华 G1 公司债券募集资金已使用募集资金 9.98 亿元，其中 6 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。

同时募集说明书约定，根据募投项目建设进度，发行人可以在不影响项目建设的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。2021 年 3 月 22 日至 2021 年 3 月 24 日，发行人将募集资金 8.98 亿元用于补充流动资金，后于 2021 年 4 月 15 日至 2022 年 3 月 15 日，其中 6 亿元闲置的募集资金回到原募集资金专项账户。

二、绿色项目进展情况

珠海国际会展中心(二期)项目位于广东省珠海市十字商务区南湾大道东侧，希望之星学校南侧，总建筑面积 272,371.97 平方米，其中地上建筑面积 176,543.11 平方米、地下建筑面积 95,828.86 平方米，项目总投资约为 42.0 亿元。项目已于 2019 年 12 月 16 日获得了由广东省住房和城乡建设厅颁发的公共建筑《二星级绿色建筑标识证书》（证书编号：201919GD01PD2442）。项目主体结构已封顶，正在进行幕墙及机电工程施工，预计 2023 年可竣工。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、绿色项目预期的环境效益情况

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，截至本报告出具日，已使用募集资金为 9.98 亿元，其中 6 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 370.97 吨，节约标准煤 159.80 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(2022年度)》之盖章页)

