

代码
188669.SH
188988.SH
185641.SH
185640.SH

债券简称
21 华发 03
21 华发 05
22 华发 01
22 华发 02

珠海华发实业股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2022 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)

2023 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	2
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	4
第二章 发行人 2022 年度经营情况及财务状况	16
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	28
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	30
第五章 债券持有人会议召开情况	31
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	32
第七章 发行人偿债能力和偿债意愿	33
第八章 发行人信息披露义务履行情况及在公司债券募集说明书中约定的其他 义务的执行情况	35
第九章 本次债券的信用评级情况	36
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	37
第十一章 其他事项	38

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：珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”）

英文名称：Zhuhai Huafa Properties Co.,Ltd

二、核准文件和核准规模

2020年12月25日，发行人召开2020年第九次临时股东大会，审议及批准发行人公开发行不超过60亿元（含60亿元）人民币面向专业投资者公开发行公司债券。

2021年3月26日，发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]1024号）。本次债券批复自中国证监会同意注册之日起24个月内有效，发行人在注册有效期内可以分期发行公司债券。

三、本次债券的主要条款

（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）（品种一债券代码：188669，债券简称：21华发03；品种二债券代码：188670，债券简称：21华发04）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过20.00亿元（含20.00亿元）。

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：本期债券分为两个品种，品种一期限为5年，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；品种二期限为5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。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、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。

6、发行人调整票面利率选择权：对于本期债券的品种一，发行人有权决定

在存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度、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票面利率以及调整幅度的公告。

对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后续期限的票面利率；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票面利率以及调整幅度的公告。

若发行人未行使调整票面利率选择权，则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，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照上交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。

12、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 13 日。

13、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。

14、付息日：本期债券品种一的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种一的第 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品种一的第 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。

本期债券品种二的付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 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 2024 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；每次付息款项不另计利息。

15、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个工作日。

16、兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 9 月 13 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 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。

本期债券品种二的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 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。

17、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。

18、计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2026 年 9 月 12 日，如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2025 年 9 月 12 日。

本期债券品种二的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2026 年 9 月 12 日，如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 13 日至 2024 年 9 月 12 日。

19、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；于本金兑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。

20、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

21、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。

22、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。

23、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。

24、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

25、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。

26、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

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。

30、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

31、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

(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、发行规模：本期债券发行规模不超过 15.00 亿元（含 15.00 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：本期债券期限为 5 年，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。

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。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续期限的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度、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票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

7、投资者回售选择权：本期债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。第 2 个计息年度、第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，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。

(1) 为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

(2) 为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

(3) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

8、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。

9、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。

10、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。

11、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 17 日。

12、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。

13、付息日：本期债券付息日期为 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的第 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。

14、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。

15、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 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兑付日期为 2023 年 12 月 17 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 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。

16、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。

17、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 12 月 17 日至 2026 年 12 月

16 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计息期限为 2021 年 12 月 17 日至 2023 年 12 月 16 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 12 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日。

18、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；于本金兑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。

19、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

20、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。

21、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。

22、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。

23、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

24、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、中信证券股份有限公司。

25、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

26、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。

27、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。

28、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。

29、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

(三) 22 华发 01、22 华发 02

1、发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

2、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、注册文件：发行人于 2021 年 3 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕1024 号），注册规模为不超过 60 亿元。

4、发行金额：本期债券发行金额不超过 6.9 亿元（含 6.9 亿元），不设置超额配售。

本期债券分为两个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券的发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

5、债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，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；品种二债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，对于本期债券的品种一，债券持有人有权在债券存续期的第 2 年、第 4 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。对于本期债券的品种二，债券持有人有权在债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。

票面利率调整选择权：本期债券设置票面利率调整选择权，对于本期债券的品种一，发行人有权决定在存续期的第 2 年末、第 4 年末调整本期债券后续计息期限的票面利率；对于本期债券的品种二，发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期限的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见

本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

8、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。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、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。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 29 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：本期债券品种一的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 29 日。如投资者在本期债券品种一的第 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 2023 年至 2024 年每年的 4 月 29 日；如投资者在本期债券品种一的第 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 2023 年至 2026 年每年的 4 月 29 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；顺延期间不另计息。

本期债券品种二的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 29 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 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 2023 年至 2025 年每年的 4 月 29 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；顺延期间不另计息。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2027 年 4 月 29 日。如投资者在本期债券品种一的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 4 月 29 日；如投资者在本期债券品种一的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2026 年 4 月 29 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，顺延期间不另计利息）

本期债券品种二的兑付日期为 2027 年 4 月 29 日。如投资者在本期债券品种二的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 4 月 29 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，顺延期间不另计利息）

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

22、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“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

24、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。

25、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。

26、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

27、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司。

28、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

29、上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

30、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

四、债券受托管理人履行的职责情况

国泰君安证券为 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01、22 华发 02 的受托管理人，2022 年内按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了受托管理职责，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：

1、定期提示

自本次债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，国泰君安证券每月以邮件形式向发行人发送提请做好债券存续期信息披露工作的相关函件，要求发行人对中国证监会等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查。

2、定期受托管理事务报告

国泰君安证券 2022 年度定期受托管理事务报告将于 2023 年 6 月 30 日前出具。

3、临时受托管理事务报告

2022 年 3 月 3 日，国泰君安证券针对发行人近期生产经营情况的自愿性披露公告出具《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》。

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 2022 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称	珠海华发实业股份有限公司	
英文名称	ZhuhaiHuafaPropertiesCo.,Ltd	
法定代表人	李光宁	
设立（工商注册）日期	1992 年 8 月 18 日	
注册资本	2,117,161,116 元	
实缴资本	2,117,161,116 元	
住所（注册地）	珠海市昌盛路 155 号	
办公地址	珠海市昌盛路 155 号	
邮政编码	519030	
股票上市交易所	上海证券交易所	
公司股票简称	华发股份	
公司股票代码	600325	
信息披露事务负责人	姓名、职位	侯贵明、董事局秘书
	联系方式	86-756-8282111
所属行业	房地产行业	
经营范围	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：销售代理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁。（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）。	
统一社会信用代码	9144040019256618XC	
互联网地址	www.cnhuafas.com	

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）发行人 2022 年所在行业情况

1、中国房地产行业

2021 年，我国房地产开发投资完成额为 147,602.08 亿元，较上年同期增长 4.40%。2022 年，我国房地产开发投资完成额为 132,895.00 亿元，较上年同期下降 10.00%。

商品房销售规模受宏观政策影响较大，整体保持上升趋势，2014 年起出现下降趋势。2021 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 1.90%和 4.80%。

2022年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比下降24.30%和26.72%。近年商品房销售规模虽略有回落，但整体依旧为上升趋势。自2000年来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。2020年，全国商品房平均售价为9,860元/平方米，同比增长5.91%。2021年，全国商品房平均售价为10,139元/平方米，同比增长2.83%。2022年，全国商品房平均售价为9,813.82元/平方米，同比下降3.31%。由此可见，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。2019年全市实现地区生产总值3,435.89亿元，同比增长17.88%，人均GDP达17.55万元。2020年珠海全市生产总值为3,481.94亿元，同比增长3%。2021年珠海全市生产总值为3,881.75亿元，同比增长11.48%。2009年以来的多数年份内，珠海市经济增速高于全国平均水平，尤其是近三年，在全国GDP增速下滑的趋势下，珠海市GDP仍保持了较快的增速，呈现“稳中有升”的经济运行态势。其中，2022年珠海市全年完成固定资产投资1,992.69亿元，比上年下降8.80%。其中，房地产开发投资757.20亿元，下降53.48%。其中，港珠澳大桥的投建对珠海交通、招商引资以及旅游的贡献，带动楼市后期发展。港珠澳大桥的建成通车，极大缩短香港、珠海和澳门三地间的时空距离；它作为连接粤港澳三地的跨境大通道，将在大湾区建设中发挥重要作用，将有效打促进人流、物流、资金流、技术流等创新要素的高效流动和配置，推动粤港澳大湾区建设成为更具活力的经济区、宜居宜业宜游的优质生活圈和内地与港澳深度合作的示范区，打造国际高水平湾区和世界级城市群。作为大桥在大陆的唯一落脚点，大桥的落成将彻底改变珠海与香港之间因一海之隔、交通不便而造成的经济活动不紧密的现状，将对珠海的交通、经济和旅游产生深远影响，并促进珠海房地产市场的良性发展。

（二）发行人最近两年营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发收入	5,678,392.77	95.94	4,859,874.80	94.84
其他业务收入	240,588.25	4.06	264,193.12	5.16

合计	5,918,981.02	100.00	5,124,067.92	100.00
----	--------------	--------	--------------	--------

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发成本	4,528,765.48	95.86	3,615,211.78	95.09
其他业务成本	195,506.12	4.14	186,836.92	4.91
合计	4,724,271.60	100.00	3,802,048.70	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发	1,149,627.29	96.23	1,244,663.02	94.15
其他业务	45,082.13	3.77	77,356.20	5.85
合计	1,194,709.42	100.00	1,322,019.22	100.00

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	2022 年度	2021 年度
房地产开发	20.25%	25.61%
其他业务	18.74%	29.28%
综合毛利率	20.18%	25.80%

2021 年度和 2022 年度，发行人分别实现营业收入 5,124,067.92 万元和 5,918,981.02 万元，营业收入以房地产开发收入为主，2021 年度和 2022 年度，发行人房地产开发收入对同期营业收入的贡献分别为 94.84%和 95.94%。2022 年房地产开发收入较上年增长 818,517.97 万元，增幅 16.84%，主要系华东区域销售收入增长所致。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 年度和 2022 年度，发行人分别实现毛利润 1,322,019.22 万元和 1,194,709.42 万元，毛利润以房地产开发为主，报告期内，房地产开发业务毛利润在营业毛利润中占比分别为 94.15%和 96.23%。2021 年度和 2022 年度，发行人营业毛利率分别为 25.80%和 20.18%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场波动以及结转项目结构变化影响而有所波动。

（三）发行人业务经营情况

1、房地产开发业务

公司房地产项目的开发模式以自主开发经营为主，兼具合作、合资开发，项

目以出售为主。公司近年来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。

（1）土地储备策略方面

公司结合自身品牌形象和产品定位，主要在珠海市及部分一二线城市的核心优良地段获取优质土地，并保持土地储备规模能够满足未来 4-5 年开发需求。公司会对拟进入城市的经济总量、发展趋势、人口、消费能力以及当地房地产行业规模、发展速度、竞争对手等进行综合分析及判断，并决定是否进入该城市。公司本着塑造品牌、打造精品的经营策略，对拟进入的城市进行严格的筛选，并控制进入地区和城市的数量。

目前，通过土地竞拍获得土地是公司获取土地的主要方式。城市公司负责其区域范围内土地信息收集（已进驻的城市）或由投资拓展部派专人负责土地信息收集（未进驻的目标城市），编制《项目简报》向投资拓展部报告，由投资拓展部对地块进行深入调研，撰写项目可行性研究报告后，上报公司投资管理工作小组审议，并根据授权范围上报股东大会或董事局批准后实施竞拍，资金管理部负责准备资金，由参与地块竞买的公司财务部门负责按《出让合同》的约定完成付款工作。

（2）发行人采购模式

公司以房地产开发与经营为核心业务，原材料主要包括建筑材料（木材、水泥、钢材等）、设备（电梯、电气设备等）及精装修工程材料（空调、家用电器、洁具、五金等）为主，工程主要用招标方式总包给施工单位，原材料由施工单位采购，同时公司也存在直接招标采购方式提供辅料物资的情形。

总承包方式中，公司与建筑施工单位、监理单位三方共同对供货商进行考察，监督施工单位通过招投标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施，公司通过合理的监督和协助，保证供应的及时可靠。公司不存在向单个施工单位的工程款支付比例超过采购总额 50%或严重依赖于少数施工单位之情况。

2、其他主营业务

其他业务收入来自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

三、发行人 2022 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：

报告期各期末，公司各类资产金额及占总资产的比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产：				
货币资金	5,283,156.16	13.12	4,999,394.62	14.08
交易性金融资产	4,442.93	0.01	4,089.36	0.01
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	357.00	0.00	-	-
应收账款	88,348.54	0.22	32,841.57	0.09
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	342,237.97	0.85	371,981.19	1.05
其他应收款	139,100.60	0.35	147,273.74	0.41
存货	24,354,428.31	60.48	21,737,794.60	61.22
合同资产	1,039.24	0.00	1,421.88	0.00
一年内到期的非流动资产	2,570.58	0.01	2,421.19	0.01
其他流动资产	4,872,341.78	12.10	3,971,491.87	11.19
流动资产合计	35,088,023.12	87.13	31,268,710.01	88.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	8,378.51	0.02	10,949.09	0.03
长期股权投资	2,521,736.94	6.26	2,147,489.63	6.05
其他权益工具投资	10.00	-	10.00	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	1,677,299.71	4.17	1,203,933.78	3.39
固定资产	289,212.19	0.72	279,533.00	0.79
在建工程	58,755.97	0.15	24,616.68	0.07
使用权资产	119,998.33	0.30	124,845.13	0.35
无形资产	49,448.89	0.12	46,860.40	0.13
开发支出	1,455.20	-	-	-
长期待摊费用	17,973.59	0.04	15,393.33	0.04
递延所得税资产	435,014.77	1.08	381,562.27	1.07
其他非流动资产	1,800.00	-	1,800.00	0.01
非流动资产合计	5,181,084.09	12.87	4,236,993.31	11.93
资产总计	40,269,107.21	100.00	35,505,703.32	100.00

近年来，由于发行人业务规模的不断扩大带动存货等科目余额持续上升，发

行人资产总额保持着快速增长的态势。2021年末和2022年末，公司资产总额分别为35,505,703.32万元和40,269,107.21万元。

发行人的流动资产主要是货币资金、预付款项、存货及其他流动资产，非流动资产主要是长期股权投资、投资性房地产、固定资产及递延所得税资产。发行人近两年流动资产分别为31,268,710.01万元和35,088,023.12万元，占资产总额比重分别为88.07%和87.13%；非流动资产分别为4,236,993.31万元和5,181,084.09万元，占资产总额比重分别为11.93%和12.87%。总体来看，发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，符合发行人从事房地产开发业务的特点。

2、主要负债分析：

单位：万元、%

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债：				
短期借款	3,489.12	0.01	103,041.30	0.40
衍生金融负债	482.85	-	12,441.66	0.05
应付票据及应付账款	3,403,178.90	11.61	3,260,419.66	12.58
其中：应付票据	72,947.43	0.25	132,137.14	0.51
应付账款	3,330,231.47	11.36	3,128,282.52	12.07
预收款项	49,919.83	0.17	47,338.89	0.18
合同负债	8,032,107.27	27.39	6,283,376.40	24.24
应付职工薪酬	11,739.69	0.04	14,388.37	0.06
应交税费	178,014.01	0.61	202,053.42	0.78
其他应付款	2,298,722.46	7.84	2,174,737.90	8.39
一年内到期的非流动负债	2,536,985.62	8.65	2,222,897.15	8.58
其他流动负债	861,670.01	2.94	960,011.90	3.70
流动负债合计	17,376,309.76	59.26	15,280,706.66	58.96
非流动负债：				
长期借款	8,258,448.76	28.16	7,716,991.92	29.78
应付债券	2,328,752.90	7.94	2,269,937.10	8.76
租赁负债	96,695.14	0.33	97,388.37	0.38
递延收益	104.54	-	266.05	0.00
递延所得税负债	21,304.70	0.07	20,271.89	0.08
其他非流动负债	1,242,556.05	4.24	531,015.96	2.05
非流动负债合计	11,947,862.09	40.74	10,635,871.28	41.04

负债合计	29,324,171.85	100.00	25,916,577.95	100.00
-------------	----------------------	---------------	----------------------	---------------

公司负债结构中，短期借款、应付票据及应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券占比较高，截至2021年末和2022年末，上述负债合计占总负债的比重分别为92.91%和91.77%。

报告期内，华发股份有息债务主要为金融机构借款、应付债券等，其中金融机构借款是华发股份主要债务来源，且近年来华发股份长期银行借款余额逐年提高。2022年末有息债务余额1,440.56亿元，占总负债的49.13%，主要是长期借款。2021年末及2022年末，公司有息债务构成如下：

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	3,482.30	0.02	102,948.51	0.78
一年内到期的非流动负债	2,433,409.42	16.89	2,131,042.49	16.20
长期借款	8,258,200.93	57.33	7,716,937.45	58.66
其他流动负债	139,292.06	0.97	403,456.64	3.07
应付债券	2,328,752.90	16.17	2,269,937.10	17.26
其他非流动负债	1,242,445.00	8.62	530,790.56	4.03
合计	14,405,582.61	100.00	13,155,112.75	100.00

注：未包含未到期应付利息、永续债及应付票据；一年内到期的非流动负债为剔除了一年内到期的租赁负债后的金额列示；其他流动负债为剔除了待转销项税后的金额列示。

（1）金融机构借款

近两年末，发行人各类期限金融机构借款组成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
短期借款	3,489.12	103,041.30
其中：质押借款	-	-
抵押借款	-	11,590.00
保证借款	3,482.30	71,878.51
信用借款	-	19,480.00
未到期应付利息	6.82	92.79
一年内到期的长期借款	1,897,785.80	1,533,750.43
其中：质押借款	57,200.00	37,557.99
抵押借款	783,064.35	662,163.74
保证借款	995,160.59	701,374.77

信用借款	40,869.15	112,447.00
未到期应付利息	21,491.71	20,206.93
一年以上到期的长期借款	8,258,448.76	7,716,937.45
其中：质押借款	161,500.00	261,867.60
抵押借款	2,474,016.82	2,272,934.23
保证借款	4,582,477.06	4,401,508.60
信用借款	1,040,207.06	780,627.01
合计	10,159,723.68	9,353,729.17

注：2022年12月31日的一年以上的到期的长期借款中包含247.82万元未到期应付利息未列示于上表。

报告期各期末，公司金融机构借款筹资规模扩大，主要原因包括：1）报告期内，随着公司经营规模和资产规模的不断增长，金融机构信用水平提升，在公司主营业务相对稳定的前提下，公司合理利用银行借款等金融机构借款提高自身财务杠杆比例；2）公司经营规模不断扩大，相应的流动资金储备需求有所增加，公司需要通过增加借款来满足相应资金需要；3）银行等金融机构借款的增长也说明公司具有良好的融资能力，能够有效促进自身经营发展。

报告期内，尽管公司金融机构筹资规模不断扩大，但公司经营稳定，能够按时偿还到期借款，未发生逾期银行借款无法偿还的情况。

（2）应付债券

2021年末和2022年末，发行人的应付债券期末余额分别为2,269,937.10万元和2,328,752.90万元，占负债总额比重分别为8.76%和7.94%。2022年末较2021年末增加58,815.80万元，增幅为2.59%。

（3）应付账款

发行人应付账款主要系应付工程款、应付材料款、应付设计费及其他等。2021年末和2022年末，发行人的应付账款期末余额分别为3,128,282.52万元和3,330,231.47万元，占负债总额比重分别为12.07%和11.36%。2022年末较2021年末增加201,948.95万元，增幅6.46%。截至2022年末，发行人应付账款中无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。近两年，发行人应付账款明细如下表所示：

单位：万元

项目	2022年末	2021年末
材料款	66,470.70	68,209.78

工程款	2,825,766.73	2,606,229.94
应付土地款	321,641.71	381,651.94
应付设计费及其他	116,352.34	72,190.85
合计	3,330,231.47	3,128,282.52

(4) 预收款项

2021 年末和 2022 年末，发行人的预收账款净额分别为 47,338.89 万元和 49,919.83 万元，占总负债比重分别为 0.18%和 0.17%，主要是房产预收租金。2022 年末较 2021 年末增加 2,580.94 万元，增长 5.45%。

(5) 合同负债

2021 年末和 2022 年末，发行人的合同负债期末余额分别为 6,283,376.40 万元和 8,032,107.27 万元，合同负债金额 2022 年末较 2021 年末增长 1,748,730.87 万元，增长 27.83%，主要系房屋销售产生。

(6) 其他应付款

发行人其他应付款主要包括拆借款、土地增值税储备金、应付保证金等。2021 年末和 2022 年末，发行人的其他应付款净额分别为 2,174,737.90 万元和 2,298,722.46 万元，占总负债比重分别为 8.39%和 7.84%。其他应付款 2022 年末较 2021 年末增长 123,984.56 万元，增长 5.70%。

(7) 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款。2021 年末和 2022 年末，发行人的一年内到期的非流动负债分别为 2,222,897.15 万元和 2,536,985.62 万元，占负债总额比重分别为 8.58%和 8.65%。2022 年末较 2021 年末增长 314,088.47 万元，增幅 14.13%，主要系一年内到期的应付债券和长期借款增加所致。

近两年末，发行人一年内到期的非流动负债组成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,897,785.80	1,533,750.43
一年内到期的应付债券	612,873.98	671,285.89
一年内到期的租赁负债	16,583.40	14,907.99
其他一年内到期的非流动负债	9,742.44	2,952.85
合计	2,536,985.62	2,222,897.15

一年内到期的长期借款分析详见募集说明书之“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人合并报表财务状况分析”之“（二）负债状况分析”之“（1）金融机构借款”。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动比例
营业总收入	5,918,981.02	5,124,067.92	15.51%
营业收入	5,918,981.02	5,124,067.92	15.51%
营业总成本	5,384,819.35	4,480,528.19	20.18%
营业成本	4,724,271.60	3,802,048.70	24.26%
税金及附加	261,033.73	336,138.86	-22.34%
销售费用	190,009.53	158,207.99	20.10%
管理费用	175,832.55	152,736.31	15.12%
研发费用	10,776.70	7,899.79	36.42%
财务费用	22,895.24	23,496.54	-2.56%
其中：利息费用	112,046.62	141,463.14	-20.79%
减：利息收入	97,656.63	117,011.98	-16.54%
加：其他收益	3,534.82	2,242.20	57.65%
投资净收益	153,813.37	57,514.44	167.43%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	150,118.06	20,082.68	647.50%
公允价值变动净收益	17,320.67	1,960.29	783.58%
信用减值损失（损失以“-”填列）	-8,095.29	-9,074.91	-10.79%
资产减值损失（损失以“-”填列）	-75,954.53	-96.55	78568.60%
资产处置收益	124.08	114.89	8.00%
营业利润	624,904.79	696,200.09	-10.24%
加：营业外收入	9,818.81	4,912.14	99.89%
减：营业外支出	6,423.39	18,203.21	-64.71%
利润总额	628,300.21	682,909.02	-8.00%
减：所得税	155,688.25	215,244.28	-27.67%
净利润	472,611.96	467,664.75	1.06%
减：少数股东损益	214,830.31	148,189.83	44.97%
归属于母公司所有者的净利润	257,781.65	319,474.91	-19.31%
加：其他综合收益	-31,734.77	1,153.22	-2851.84%
综合收益总额	440,877.19	468,817.97	-5.96%
减：归属于少数股东的综合收益总额	210,095.51	147,903.89	42.05%
归属于母公司普通股股东综合收益总额	230,781.68	320,914.08	-28.09%
基本每股收益	1.12	1.34	-16.42%

稀释每股收益	1.12	1.34	-16.42%
--------	------	------	---------

2022 年度，发行人营业收入较 2021 年度增加 15.51%，比较稳定。

2022-2021 年度发行人营业利润分别为 624,904.79 万元和 696,200.09 万元略微下降。

2022 年，发行人利润总额较去年同期减少 54,608.8 万元，略微减少；营业收入增加 794,913.1 万元，增长率为 15.51%，相对稳定；净利润较去年同期增加 4,947.2 万元，增长率 1.06%。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	变化总额	变动比例
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,225,711.79	7,073,210.10	152,501.69	2.16%
收到的税费返还	240,105.74	98,364.19	141,741.55	144.10%
收到其他与经营活动有关的现金	442,693.55	545,945.93	-103,252.38	-18.91%
经营活动现金流入小计	7,908,511.09	7,717,520.22	190,990.87	2.47%
购买商品、接受劳务支付的现金	2,408,904.14	2,500,631.32	-91,727.18	-3.67%
支付给职工以及为职工支付的现金	323,099.90	327,983.10	-4,883.20	-1.49%
支付的各项税费	844,060.94	915,172.49	-71,111.55	-7.77%
支付其他与经营活动有关的现金	498,023.18	367,661.99	130,361.19	35.46%
经营活动现金流出小计	4,074,088.16	4,111,448.90	-37,360.74	-0.91%
经营活动产生的现金流量净额	3,834,422.92	3,606,071.31	228,351.61	6.33%
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	583,202.31	957,084.15	-373,881.84	-39.06%
取得投资收益收到的现金	78,357.93	35,462.55	42,895.38	120.96%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	40.06	1,576.75	-1,536.69	-97.46%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,085.00	-	3,085.00	
收到其他与投资活动有关的现金	206,361.19	6,846.81	199,514.38	2913.98%
投资活动现金流入小计	871,046.49	1,000,970.25	-129,923.76	-12.98%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,070,568.03	2,992,029.73	78,538.30	2.62%
投资支付的现金	2,390,361.70	2,090,189.43	300,172.27	14.36%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,838.19	9,473.69	9,364.50	98.85%
支付其他与投资活动有关的现金	44,264.96	307,832.88	-263,567.92	-85.62%
投资活动现金流出小计	5,524,032.88	5,399,525.73	124,507.15	2.31%

投资活动产生的现金流量净额	-4,652,986.39	-4,398,555.47	-254,430.92	5.78%
筹资活动产生的现金流量：			0.00	
吸收投资收到的现金	1,391,081.86	3,359,888.29	-1,968,806.43	-58.60%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,391,081.86	3,359,888.29	-1,968,806.43	-58.60%
取得借款收到的现金	9,541,068.42	9,278,161.25	262,907.17	2.83%
收到其他与筹资活动有关的现金	166,969.85	89,462.67	77,507.18	86.64%
筹资活动现金流入小计	11,099,120.12	12,727,512.22	-1,628,392.10	-12.79%
偿还债务支付的现金	8,497,664.30	9,925,371.79	-1,427,707.49	-14.38%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,000,254.51	1,018,972.30	-18,717.79	-1.84%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	72,226.04	-	72,226.04	
支付其他与筹资活动有关的现金	501,054.20	280,517.48	220,536.72	78.62%
筹资活动现金流出小计	9,998,973.02	11,224,861.57	-1,225,888.55	-10.92%
筹资活动产生的现金流量净额	1,100,147.10	1,502,650.65	-402,503.55	-26.79%
汇率变动对现金的影响	243.94	450.71	-206.77	-45.88%
现金及现金等价物净增加额	281,827.58	710,617.19	-428,789.61	-60.34%
期初现金及现金等价物余额	4,971,760.26	4,261,123.33	710,636.93	16.68%
期末现金及现金等价物余额	5,253,587.84	4,971,740.52	281,847.32	5.67%

2021 年度和 2022 年度，华发股份经营活动产生的现金流量净额分别为 3,606,071.31 万元和 3,834,422.92 万元。华发股份经营活动产生的现金流量净额变动幅度较大，主要系预收售楼回款变化所致。

2021 年度和 2022 年度，华发股份投资活动产生的现金流量净额分别为-4,398,555.47 万元和-4,652,986.39 万元。华发股份投资活动产生的现金流量净额变动幅度较大主要系直接土地款投资及股权投资变动所致。

2021 年度和 2022 年度，华发股份筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,502,650.65 万元和 1,100,147.10 万元。报告期内，华发股份主要筹资渠道是通过金融机构借款及通过项目合作开发的方式吸收少数股东、合作开发者配套投入开发资金、通过发行债券筹集资金。随着经营规模扩大、开发项目增多，近年来公司金融机构借款规模以及合作开发吸收资金规模均逐年扩大。

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

2021年3月26日，发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]1024号）。截至目前，我司受托管理的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
185640.SH	22华发02	一般公司债	2022-04-27	2027-04-29	5	3.00	3.00	4.90	AAA/AAA
185641.SH	22华发01	一般公司债	2022-04-27	2027-04-29	5	3.90	3.90	4.70	AAA/AAA
188988.SH	21华发05	一般公司债	2021-12-15	2026-12-17	5	15.00	15.00	4.99	AAA/AAA
188669.SH	21华发03	一般公司债	2021-09-09	2026-09-13	5	20.00	20.00	4.69	AAA/AAA
合计						41.90	41.90		

为了保证公司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，发行人设立了募集资金与偿债保障金专项账户，专项账户均按照相关约定使用。

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，22华发02募集资金总额3亿元，已使用3亿元，未使用0.0亿元；22华发01募集资金总额3.9亿元，已使用3.9亿元，未使用0.0亿元，21华发05募集资金总额15亿元，已使用15亿元，未使用0.0亿元；21华发03募集资金总额20亿元，已使用20亿元，未使用0.0亿元。

21华发05和21华发03扣除发行费用后募集资金均已用于置换用于偿还到期公司债券的本金的自有资金，22华发02、22华发01扣除发行费用后募集资金用于置换用于偿还到期公司债券的本金及利息的自有资金，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

国泰君安受托管理的发行人公司债券 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 采用无担保形式发行。

2022 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

2022 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 2022 年度偿付情况

2022 年度，21 华发 03 及 21 华发 05 按照约定完成付息；22 华发 01 及 22 华发 02 不涉及付息，上述债券不涉及本金兑付。

二、本次债券偿债保障措施执行情况

2022 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、偿债能力分析

报告期内，发行人流动比率、速动比率、资产负债率和息税折旧摊销前利润有关数据如下：

财务指标	2022年12月31日	2021年12月31日
流动比率（倍）	2.02	2.05
速动比率（倍）	0.62	0.62
资产负债率(%)	72.82	72.99
扣除预收款项（含合同负债）后的资产负债率（%）	66.00	55.16
息税折旧摊销前利润（亿元）	78.62	85.80
EBITDA 利息保障倍数	0.94	0.91

1、短期偿债能力

2021年和2022年，发行人的流动比率保持分别为2.05和2.02，速动比率分别为0.62和0.62。发行人短期偿债能力指标整体较为稳定。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力相对不强；但另一方面，发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款、合同负债无需实际偿还，短期偿债能力尚可。

2、长期偿债能力

报告期内，发行人资产负债率分别为72.99%和72.82%，负债水平较高，和房地产行业的特点相符合；最近两年扣除预收款项（含合同负债）后的资产负债率分别为55.16%和66.00%；最近两年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.91和0.94。发行人是珠海市最具实力的专业房地产上市公司，在珠海市保持着房地产企业的龙头地位，公司在银行的信誉良好，间接融资渠道通畅。虽然发行人资产负债率较高，但主要系报告期内新增项目投入较大所致，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。公司的资产质量优良，拥有大量的优质项目储备，为公司的发展壮大、保持盈利能力的持续性和稳定性提供了坚实的基础。公司将在保证合理利润的前提下，根据宏观政策及市场环境的变化，制定合理的销售价格，加快销售和资金回笼。综上，发行人具有较强的长期偿债能力。

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 发行人信息披露义务履行情况及在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，发行人按照主管机关的要求披露了定期公告及临时公告等。

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

截至本报告出具日，未发生发行人需履行 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 募集说明书中约定的其他义务的情形。

第九章 本次债券的信用评级情况

根据珠海华发实业股份有限公司 2023 年跟踪评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，“21 华发 03”、“21 华发 05”的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。“22 华发 01”、“22 华发 02”无债项评级。

作为 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 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

经查阅，截至 2022 年 12 月末，发行人对外担保余额为 1,277,510.64 万元，占期末净资产的比例为 11.67%。

公司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 10%的情形。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

经查阅，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁形成的或有事项。

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、重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生重大资产重组。

五、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，发行人不存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

报告期内，发行人未出现兑付兑息违约的情况，不存在受托管理人须采取应对措施的情况。

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；

2022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；

2022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；

2022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；

2022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；

除此之外，2022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；

2022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；

2022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；

2022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；

2022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；

2022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；

2022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；

2022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《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2022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

