

债券代码	债券简称
149376.SZ	21 珠华 01
149494.SZ	21 珠华 02
149960.SZ	22 珠华 Y1

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)

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.....	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 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.....	30
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.....	31
第五章 债券持有人会议召开情况.....	32
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.....	33
第七章 发行人偿债能力和偿债意愿.....	34
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.....	36
第九章 本次债券的信用评级情况.....	37
第十章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	38
第十一章 其他事项.....	39

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、债券主要条款

（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、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）（实际发行规模为8亿元）。

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、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）（实际发行金额为8亿元），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。

（三）22 珠华 Y1

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 2022 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）。

3、发行金额：本期债券规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

4、债券品种和期限：本期债券基础期限为 3 年，每 3 年为 1 个计息周期，在约定的基础期限末及每个续期周期末，发行人有权行使续期选择权，在发行人行使续期选择权时本期债券的期限延长 1 个周期，在发行人不行使续期选择权时本期债券到期全额兑付。

5、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。

6、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。

7、债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向专业机构投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差。初始基准利率为簿记建档日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）；初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。

8、票面利率调整机制：如果发行人行使续期选择权，本期债券后续每个周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点。当期基准利率为票面利率重置日前 250 个交易日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期与本期债券基础期限一致的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到 0.01%）。如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响导致当期基准利率在利率重置日不可得，当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。

9、还本付息方式及支付金额：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。

10、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 27 日。

11、兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

12、付息日：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，本期债券的付息日期为每年的 6 月 27 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）。在发行人行使递延支付利息权的情况下，付息日以发行人公告的《递延支付利息公告》为准（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；递延支付的金额将按照当期执行利率计算复息）。

13、本金兑付日：若在本期债券的某一续期选择权行权年度，发行人选择全额兑付本期债券，则该计息年度的付息日即为本期债券的兑付日（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、支付金额：本期债券于每年的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金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最

后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

15、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照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登记机构的相关规定办理。

16、担保情况：本期债券无担保。

17、续期选择权：本期债券以每3个计息年度为1个周期。在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长不超过3年），或选择在该周期末全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权年度付息日前30个交易日在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。

18、递延支付利息选择权：本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。

如发行人决定递延支付利息的，发行人应当在付息日前10个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算付息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的付息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

19、强制付息事件：付息日前12个月内，发生以下事件的，发行人不得递延当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：

- （1）向普通股股东分配利润（按规定上缴国有资本收益除外）；
- （2）减少注册资本。

20、利息递延下的限制事项：若发行人选择行使递延支付利息选择权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，发行人不得有下列行为：

- （1）向普通股股东分配利润（按规定上缴国有资本收益除外）；
- （2）减少注册资本。

21、发行人赎回选择权：

- （1）发行人因税务政策变更进行赎回

发行人由于法律法规的改变或修正，相关法律法规司法解释的改变或修正而

不得不为本期债券的存续支付额外税费，且发行人在采取合理的审计方式后仍然不能避免该税款缴纳或补缴责任的时候，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人董事长及财务负责人签字的说明，该说明需阐明上述发行人不可避免的税款缴纳或补缴条例；

②由会计师事务所或法律顾问提供的关于发行人因法律法规的改变而缴纳或补缴税款的独立意见书，并说明变更开始的日期。

发行人有权在法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日（即法律法规、相关法律法规司法解释变更后的首个付息日）前 20 个交易日公告（法律法规、相关法律法规司法解释变更日距付息日少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

（2）发行人因会计准则变更进行赎回

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）和《关于印发〈关于印发的通知〉》（财会〔2014〕13 号），发行人将本期债券计入权益。若未来因企业会计准则变更或其他法律法规改变或修正，影响发行人在合并财务报表中将本期债券计入权益时，发行人有权对本期债券进行赎回。

发行人若因上述原因进行赎回，则在发布赎回公告时需要同时提供以下文件：

①由发行人总经理及财务负责人签字的说明，该说明需阐明发行人符合提前赎回条件；

②由会计师事务所出具的对于会计准则改变而影响公司相关会计条例的情况说明，并说明变更开始的日期。

发行人有权在该会计政策变更正式实施日的年度末行使赎回权。发行人如果进行赎回，必须在该可以赎回之日前 20 个交易日公告（会计政策变更正式实施日距年度末少于 20 个交易日的情況除外，但发行人应及时进行公告）。赎回方案一旦公告不可撤销。

发行人将以票面面值加当期利息及递延支付的利息及其孳息（如有）向投资者赎回全部本期债券。赎回的支付方式与本期债券到期本息支付相同，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，则本期债券将继续存续。

除了以上两种情况以外，发行人没有权利也没有义务赎回本期债券。

22、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债券和其他债务。

23、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。

24、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：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、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司

26、发行方式：本期债券采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式，由发行人与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售（法律法规禁止购买者除外）。

27、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

28、向公司股东配售的安排：本期债券不向发行人股东优先配售。

29、配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

30、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

31、拟上市地：深圳证券交易所。

32、通用质押式回购安排：公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜按证券登记机

构的相关规定执行。

33、债券发行、登记托管结算及上市流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向深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。

34、募集资金用途：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全部用于偿还公司债券。

35、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定安排指定账户作为募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户 1：

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户银行：渤海银行股份有限公司珠海分行

银行账户：2000462810000515

账户 2：

账户名称：珠海华发集团有限公司

开户银行：中山农村商业银行股份有限公司总行营业部

银行账户：80020000017044361 16

36、税务提示：根据《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 64 号），企业发行永续债，应当将其使用的税务处理方法在证券交易所、银行间市场等发行市场的发行文件中向投资方予以披露。发行人对本期债券的利息支出不在企业所得税税前扣除，故投资者取得的本期债券利息收入无需纳税。

除此以外，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。

37、会计处理：本期债券设置递延支付利息权，根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）和《永续债相关会计处理的规定》（财会[2019]2 号），发行人将本期债券分类为权益工具。债券存续期内如出现导致本期债券不再计入权益的事项，发行人应当于 2 个交易日内披露相关信息，说明事项的基本情况并对其影响进行分析。

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、22 珠华 Y1 的受托管理人，2022 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司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：

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 年度定期受托事务管理事务报告将于 2023 年 6 月 30 日前出具。

3、临时受托管理事务报告

2022 年 8 月 8 日，国泰君安证券针对发行人修订信息披露事务管理制度事项出具《珠海华发集团有限公司关于修订信息披露事务管理制度的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

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	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）。

二、发行人 2022 年度经营情况

（一）发行人 2022 年所在行业情况

1、商贸物流行业

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，2010-2018 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。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%。2021 年全国社会物流总额 335.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 9.2%。2022 年全国社会物流总额 347.6 万亿元，按可比价格计算，同比增长 3.4%，两年年均增长 6.3%，增速恢复至正常年份平均水平。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

在经历了前期持续的严厉调控后，房地产市场 2019 年继续运行在降温通道。在严厉调控下，楼市热度已在消退，除了一贯强调的“房子是用来住的、不是用来炒的”之外，还提出因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任。从具体调控方式上来看，有别于前期从“需求端”进行调控的思路，2019 年以来，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，房地产行业实施了全面的融资政策调控，对房地产企业各主要融资渠道都进行了管控，虽然从全年来看有着略微边际改善的趋势，但房地产企业资金面整体仍趋紧。

住建部进一步表示要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。随着房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，房地产行业发展出现了新变化：首先，虽然全国商品房市场成交规模平稳，但城市市场分化加剧，核心一线、准一线、二线城市需求尚处于高位，三、四线城市退潮明显，加上新棚改政策的出台和实施，部分地区旧改难度较大以及房地产市场过热的情况将改善；其次，受制于融资窗口的持续紧缩，全国土地成交总量同比下降，拿地主流回归一二线城市。

2019 年，房地产金融政策从银行贷款、信托、外债等全方位收紧，受此影响，下半年房企发债规模、信托规模均大幅下滑，房企资金面普遍紧张。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.92%，比上年同期提高 0.42 个百分点，其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.94%，比上年提高 0.54 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.43%。全国商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.06%，其中，住宅销售面积增长 1.50%。全国商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.50%，其中，住宅销售额 139,440 亿元，增长 10.32%。

2020 年初受外部经营环境影响，房地产市场短暂受挫，2020 年一季度房地产投资、商品房销售额及销售面积同比出现较大比例下降；但随着复工复产的推进，叠加各房地产企业积极采取线上营销等多元化的营销方式，房地产市场呈现整体逐步回升的特征。2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分

点。其中，住宅投资 104,446 亿元，增长 7.6%，增速比 1—11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 6.3 个百分点。商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

2021 年，全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%；比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。商品房销售面积 179,433 万平方米，比上年增长 1.9%；比 2019 年增长 4.6%，两年平均增长 2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长 1.1%，办公楼销售面积增长 1.2%，商业营业用房销售面积下降 2.6%。商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%；比 2019 年增长 13.9%，两年平均增长 6.7%。其中，住宅销售额比上年增长 5.3%，办公楼销售额下降 6.9%，商业营业用房销售额下降 2.0%。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。其中，住宅投资 100,646 亿元，比上年下降 9.5%。商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%。其中，住宅销售面积比上年减少 26.8%，办公楼销售面积减少 3.3%，商业营业用房销售面积减少 8.9%。商品房销售额 133,308 亿元，减少 26.7%。其中，住宅销售额比上年减少 28.3%，办公楼销售额下降 3.7%，商业营业用房销售额下降 16.1%。

2023 年 3 月 16 日发布的《2023 中国房地产百强企业研究报告》显示，2022 年百强企业销售总额、销售面积分别达 63,301 亿元、36,313 万平方米，同比下降 30.3%和 36.2%；百强房企销售额市场份额小幅下滑至 47.5%，较上年微降 2.4 个百分点，行业进入加速出清、优胜劣汰的阶段。标杆房企销售规模继续扩大，大型百强企业规模效应凸显，盈利能力加速分化，行业资源加速向更大规模的企业集聚，行业集中度进一步提升，行业两极化格局愈加明显。在此背景下，房地产行业转型加速，大型房企谋局多元化发展版图，中小企业寻求转型出路或退出，强强联合、行业并购或将成为房地产行业发展的特点之一。

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。目前中国土地一级开发主要有以下几种典型模式:

模式一:一二级联动开发的传统模式,由企业主导。这种模式之前比较普遍,但长远来看,发展空间越来越窄。

模式二:完全政府控制模式。完全由政府组织实施土地一级开发,仅以招标方式确定施工企业。政府通过严格的计划及规划管理,完全控制熟地开发及市场供应,形成了“统一规划、统一征地、统一开发、统一出让、统一管理”的“五统一”格局。

模式三:政府和法定机构协作模式。由政府相关部门和政府投资成立的开发企业完全垄断土地一级开发,从而达到调控土地市场、配置土地资源、实现土地增值归国家所有的目的。

模式四:政府主导、市场化运作模式。政府“抓两头”,即控制土地储备计划和供应计划;“放中间”,即充分利用社会力量实施土地一级开发。

(二) 公司所处行业地位

1、商贸物流

发行人下属公司华发商贸、香港华发经过几年发展,已建立完善的供应商体系,在钢材、管桩、水泥等多个业务品种方面均形成了完善的购销渠道,成为珠海地区最大商业贸易企业之一。随着建材贸易业务日趋成熟,凭借承接多项大型工程的经验,公司将逐渐把业务延伸至全省和全国。为实现集团“转型升级、跨越发展”,华发商贸拟开拓更多的贸易渠道,力争在油料,燃料,矿产品等大宗贸易上有所突破,开展国际贸易,增强抗风险能力。

2、房地产

发行人子公司华发股份是国内较早从事房地产开发的企业,积累了丰富的房地产开发运营经验,已成为珠海市房地产开发行业的龙头企业,多个楼盘成为当地市场的年度销售第一,区域竞争实力很强。发行人在立足珠海的基础上,积极向外扩张,公司积极推进“珠海为战略大本营,广州、上海、武汉等一、二线核心城市重点突破”的战略思想,逐步形成以珠海为本营,上海、广州、武汉等核心城市为重点的区域布局。

近年来，公司销售业绩实现跨越式增长。2019-2021 年发行人分别实现签约销售金额 922.73 亿元、1,204.98 亿元和 1,218.90 亿元。2014 年公司首次入榜 CRIC 研究中心数据统计的“2014 房企销售金额 TOP100”，并位列第 94 位，随后排名持续上升，2018 年公司在“2018 年中国房地产企业销售 TOP100”中排名第 47 位。

2020 年，根据克尔瑞榜单显示，公司位列中国房地产企业销售榜第 34 名，相比 2019 年提升 5 位，行业地位进一步提升。销售布局方面，得益于公司全国化布局战略的加快实施，公司销售业绩实现快速增长：珠海大区全年完成销售 288 亿元，销售占比 24%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 591 亿元，销售占比 49%；华南大区全年完成销售 205 亿元，销售占比 17%；北方大区全年完成销售 90 亿元，销售占比 7%；北京区域全年完成销售 31 亿元，销售占比 3%。从销售区域分布看，2020 年，公司全国化布局持续优化，形成了华东、珠海和华南大区协同发力的销售格局，“立足珠海、面向全国”的战略优势凸显。

2021 年，面对严峻复杂的外部环境，公司保持战略定力，攻坚克难，坚持把销售作为核心要务，全年实现销售 1,218.9 亿元，销售面积 468.8 万平方米，位列克而瑞 2021 年中国房地产企业销售榜第 32 位，较 2020 年提升 2 位，行业地位稳中有升，继续保持“中而美”良好发展态势。得益于公司良好的战略布局，华东、珠海、华南协同发力的格局业已成型，其他区域表现稳定。2021 年，珠海大区全年完成销售 315.28 亿元，销售占比 25.87%，稳居珠海龙头地位；华东大区全年完成销售 553.20 亿元，销售占比 45.38%；华南大区全年完成销售 233.30 亿元，销售占比 19.14%；北方大区全年完成销售 47.51 亿元，销售占比 3.90%；北京区域全年完成销售 69.61 亿元，销售占比 5.71%。

3、城市运营

发行人下设珠海华发综合发展有限公司作为二级集团，涵盖城市运营板块以及两个配套服务板块（商贸服务及现代服务）。其中，城市运营板块主要的运营实体为华发城市运营投资控股有限公司，主要业务覆盖片区一级开发、公建项目、城市更新项目、保障房建设、市政及房建代建项目、生态及智慧城市建设、运营管理等。自 2009 年正式成立以来，开创了“产城一体、产融结合、政府主导、企业运作”全国领先的创新开发模式，项目布局从横琴十字门中央商务区为代表

的区域开发扩展到高新、金湾、斗门、香洲、高栏港等珠海多个区域，珠海市内土地一级开发项目总占地面积达 300 平方公里，约占珠海土地一级开发总面积的 80%，占珠海总陆域面积的 20%。

（三）发行人业务经营情况

1、企业报告期内主营业务收入构成

2020-2022 年度，公司分别实现营业收入 10,919,024.44 万元、14,194,253.99 万元和 15,763,551.84 万元，呈现逐年平稳上升的良好趋势。发行人通过资本运营管理，参股、控股持有优质公司股权为重点，维护企业自主经营。近三年发行人营业收入结构情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	10,919,024.44	100.00	14,194,253.99	100.00	15,763,551.84	100.00
主营业务收入	10,715,734.94	98.14	13,835,003.14	97.47	15,499,161.52	98.32
其中：商贸物流	5,020,541.35	45.98	6,703,981.23	47.23	7,034,803.41	44.63
房地产开发	4,776,753.68	43.75	4,783,792.23	33.70	5,678,392.77	36.02
城市运营	355,260.85	3.25	1,478,759.19	10.42	1,893,127.92	12.01
金融投资	224,788.90	2.06	262,604.62	1.85	268,849.83	1.71
现代服务	320,648.82	2.94	373,481.85	2.63	360,838.96	2.29
实体产业	-	-	222,297.03	1.57	241,361.21	1.53
其他	17,741.34	0.16	10,086.99	0.07	21,787.42	0.13
其他业务收入	203,289.49	1.86	359,250.85	2.53	264,390.32	1.68

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；5、2022年起，发行人实体产业板块整合升级为科技产业板块。

2020-2022 年度，发行人主营业务收入在营业收入中占比分别为 98.14%、97.47%和 98.32%，主营业务突出且稳定，多元化业务全面开展，目前第一大业务收入为商贸物流板块。发行人的主营业务收入主要来源于商贸物流、房地产开发和城市运营，三个板块的业务收入均呈增长态势。

2020 年，商贸物流、房地产业务收入保持高速增长，分别较上年同期增加 1,346,952.99 万元和 1,603,270.26 万元，同比增长 36.67%和 50.52%，其中商贸物流收入增长主要来源于大宗商品贸易收入增长，增长金额 1,360,619.51 万元；同时房地产开发项目继续保持高速增长，主要受益于房地产行业发展态势良好，各

地住宅销售价格上涨较快所致。

2021 年，商贸物流、城市运营收入保持高速增长，分别较上年同期增加 1,683,439.88 万元和 1,123,498.34 万元，同比增长 33.53%和 316.25%，其中商贸物流收入增长主要来源于大宗商品贸易收入持续增长，同时城市运营板块商业地产项目确认收入导致快速增长，带动主营业务收入比去年同期增长 29.11%。

2022 年，房地产开发、城市运营收入保持高速增长，分别较上年同期增加 894,600.54 万元和 414,368.73 万元，同比增长 18.70%和 28.02%，其中房地产开发收入增长主要来源于房地产开发项目收入持续增长，同时城市运营板块商业地产项目确认收入导致快速增长，带动主营业务收入比去年同期增长 12.03%。

2020-2022 年度，发行人其他业务收入分别比去年同期变动 9.90%、76.72%和-26.41%，呈现较大幅度波动，2020-2021 年度其他业务收入增长主要是政府回购横琴国际网球中心一期及新合并上市公司导致贵金属回收、材料销售业务增加所致；2022 年度发行人其他业务收入减少 26.41%，主要系政府回购业务、租赁业务收入减少。

2、企业报告期内主营业务成本构成

2020-2022 年度，发行人营业成本分别为 9,339,275.83 万元、12,021,027.81 万元和 13,551,593.90 万元。整体来看，发行人营业成本与营业收入同步逐年增加。发行人近三年及一期营业成本构成情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	9,339,275.83	100.00	12,021,027.80	100.00	13,551,593.90	100.00
主营业务成本	9,174,995.21	98.24	11,737,229.60	97.64	13,298,348.09	98.13
其中：商贸物流	5,006,312.95	53.60	6,659,408.88	55.40	6,967,998.74	51.42
房地产开发	3,564,747.97	38.17	3,511,798.58	29.21	4,507,553.64	33.26
城市运营	231,660.56	2.48	1,037,997.83	8.63	1,241,762.99	9.16
金融投资	35,932.71	0.38	33,365.16	0.28	45,892.97	0.34
现代服务	310,159.77	3.32	318,773.06	2.65	321,152.93	2.37
实体产业	-	-	173,113.09	1.44	196,472.56	1.45
其他	26,181.25	0.29	2,773.00	0.02	17,514.26	0.13
其他业务成本	164,280.62	1.76	283,798.20	2.36	253,245.81	1.87

2020-2022 年度，发行人主营业务成本在营业成本中占比分别为 98.24%、

97.64%和 98.13%，营业成本中商贸物流成本所占比重最高，年均占比 53.47%，其次是房地产开发，年均占比 33.55 %，城市运营成本年均占比 6.76 %，现代服务成本年均占比 2.78 %，因行业经营特性的原因，金融投资板块的营业成本较低，年均占比约为 0.33%。

3、企业报告期内主营业务毛利润构成

2020-2022 年度，发行人分别实现毛利润 1,579,748.60 万元、2,173,226.19 万元和 2,211,957.94 万元。整体来看，近三年发行人营业毛利润稳定增长，跟营业收入同步逐年增加。发行人近三年主营业务毛利润构成情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业毛利	1,579,748.60	100.00	2,173,226.19	100.00	2,211,957.94	100.00
主营业务毛利	1,540,739.73	97.53	2,097,773.54	96.53	2,200,813.43	99.50
其中：商贸物流	14,228.40	0.90	44,572.35	2.05	66,804.67	3.02
房地产开发	1,212,005.71	76.72	1,271,993.65	58.53	1,170,839.13	52.93
城市运营	123,600.29	7.82	440,761.36	20.28	651,364.93	29.45
金融投资	188,856.19	11.95	229,239.46	10.55	222,956.86	10.08
现代服务	10,489.04	0.66	54,708.79	2.52	39,686.03	1.79
实体产业	-	-	49,183.94	2.26	44,888.65	2.03
其他	-8,439.90	-0.53	7,313.99	0.34	4,273.16	0.19
其他业务毛利	39,008.87	2.47	75,452.65	3.47	11,144.51	0.50

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。

2020-2022 年度，发行人主营业务毛利在营业毛利中占比分别为 97.53%、96.53%和 99.50%。营业毛利中占比最高的为房地产业务，年均占比 62.73%；其次为城市运营业务，年均占比 19.18 %；金融投资因成本较低，利润潜力较大，年均占比 10.86%；商贸物流受行业特性和业务模式影响，毛利润水平较低，年均占比 1.99 %。近三年发行人主营业务毛利与上年同期相比分别增长 8.47%、36.15%和 4.91%，其他业务毛利与上年同期相比分别变动-21.98%、93.42%和-85.23%，发行人主营业务毛利的增加主要来自于城市运营、房地产业务和主营业务中的其他业务。2020 年，其他业务毛利下降主要受外部经营环境影响，租赁业务毛利下降；2021 年其他业务毛利大幅增长主要当年度华发股份将景龙建泰公司转让给维业股份，景龙建泰公司所属业务收入从其他业务收入转入主营业务收

入板块，其他业务整体毛利率有所上升；2022 年，其他业务毛利下降主要系子公司其他业务毛利率下降及资金拆借利息收入减少。

4、报告期内主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业毛利率	14.47	15.31	14.03
主营业务毛利率	14.38	15.16	14.20
其中：商贸物流	0.28	0.66	0.95
房地产开发	25.37	26.59	20.62
城市运营	34.79	29.81	34.41
金融投资	84.01	87.29	82.93
现代服务	3.27	14.65	11.00
实体产业	-	-	18.60
其他	-47.57	72.51	19.61
其他业务毛利率	19.19	21.00	4.22

从毛利率来看，2020-2022 年度，发行人主营业务毛利率分别为 14.38%、15.16% 和 14.20%。其中，金融投资毛利率最高，近三年毛利率分别为 84.01%、87.29% 和 82.93%；其次为城市运营，近三年毛利率分别为 34.79%、29.81% 和 34.41%；再次为房地产业务，近三年毛利率分别为 25.37%、26.59% 和 20.62%。近三年发行人主营业务毛利率有所波动下降，主要是受到商贸物流收入占比逐渐增大和商贸物流板块毛利率较低的影响，2020 年度-2022 年度，房地产毛利率有所下降，主要是受毛利较低的房地产项目结转占比较大影响。2020 年其他业务毛利率呈现下降态势，主要是受外部经营环境变化影响，租赁业务毛利率下降，2021-2022 年外部经营环境好转，毛利率小幅回升。

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

单位：万元、%

项目	2022 年末	2021 年末	变动金额	变动比例
流动资产：				
货币资金*	6,855,806.75	7,301,110.86	-445,304.11	-6.10
结算备付金	23,309.18	34,359.44	-11,050.26	-32.16
应收货币保证金	85,492.49	113,533.97	-28,041.48	-24.70
应收质押保证金	23,640.37	5,187.56	18,452.81	355.71

项目	2022 年末	2021 年末	变动金额	变动比例
存出保证金	6,516.80	8,808.41	-2,291.61	-26.02
拆出资金	98,928.72	109,920.80	-10,992.08	-10.00
融出资金	233,742.00	251,849.89	-18,107.89	-7.19
交易性金融资产	578,658.01	534,830.23	43,827.78	8.19
衍生金融资产	3,774.65	1,900.64	1,874.01	98.60
应收票据	32,982.80	48,648.36	-15,665.56	-32.20
应收账款	976,637.85	1,049,184.71	-72,546.86	-6.91
应收款项融资	51,362.95	81,021.48	-29,658.53	-36.61
预付账款	716,782.34	756,998.16	-40,215.82	-5.31
应收结算担保金	1,000.00	1,000.00	-	
其他应收款	578,568.20	507,609.37	70,958.83	13.98
买入返售金融资产	392,786.93	277,551.82	115,235.11	41.52
存货	31,949,512.45	28,383,796.00	3,565,716.45	12.56
合同资产	486,249.52	367,926.88	118,322.64	32.16
持有待售资产	17,900.00	-	17,900.00	
一年内到期的非流动资产	482,141.24	300,114.33	182,026.91	60.65
其他流动资产	5,548,975.51	4,760,012.79	788,962.72	16.57
流动资产合计	49,144,768.76	44,895,365.70	4,249,403.06	9.47
非流动资产：				
发放贷款及垫款	67,183.14	212,141.57	-144,958.43	-68.33
可供出售金融资产	-	-	-	-
债权投资	140,410.63	595,262.07	-454,851.44	-76.41
持有至到期投资	-	-	-	-
其他债权投资	233,536.43	219,591.43	13,945.00	6.35
长期应收款	10,015.23	10,609.40	-594.17	-5.60
长期股权投资	5,484,354.30	4,420,359.26	1,063,995.04	24.07
其他权益工具投资	76,827.48	71,425.16	5,402.32	7.56
其他非流动金融资产	3,074,207.94	1,894,431.21	1,179,776.73	62.28
投资性房地产	2,326,242.50	1,738,340.41	587,902.09	33.82
固定资产	1,777,087.41	1,578,427.38	198,660.03	12.59
在建工程	704,604.07	449,361.59	255,242.48	56.80
使用权资产	168,012.08	195,925.83	-27,913.75	-14.25
无形资产	267,447.07	287,150.50	-19,703.43	-6.86
开发支出	13,115.16	16,251.32	-3,136.16	-19.30
商誉	465,610.34	464,168.79	1,441.55	0.31
长期待摊费用	34,977.67	33,485.82	1,491.85	4.46
递延所得税资产	530,067.44	459,025.92	71,041.52	15.48
其他非流动资产	521,975.77	201,010.12	320,965.65	159.68
非流动资产合计	15,895,674.65	12,846,967.77	3,048,706.88	23.73
资产总计	65,040,443.41	57,742,333.47	7,298,109.94	12.64

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2022年末较2021年末减少72,546.86万元，减幅6.91%，主要系收购上市公司，合并范围内应收账款增加所致。

（2）长期股权投资

发行人长期股权投资2022年末较2021年末增加1,063,995.04万元，增幅24.07%，主要系对联营合营企业投资增加所致。

（3）固定资产

发行人固定资产2022年末同比增加198,660.03万元，增幅12.59%，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 年余额	2022 年末余额	变化量	变化幅度
短期借款	2,656,536.93	3,084,880.74	428,343.81	16.12
应付票据	357,788.16	181,203.66	-176,584.50	-49.35
应付账款	4,069,599.36	3,912,058.51	-157,540.85	-3.87
预收账款	49,067.14	51,905.63	2,838.49	5.78
合同负债	7,650,750.69	9,084,657.02	1,433,906.33	18.74
其他应付款	2,565,963.95	2,737,566.59	171,602.64	6.69
一年内到期的非流动负债	3,612,635.37	4,510,362.72	897,727.35	24.85
其他流动负债	2,123,054.12	1,959,404.31	-163,649.81	-7.71
流动负债合计	24,422,377.39	27,076,702.24	2,654,324.85	10.87
长期借款	10,798,741.92	11,815,364.45	1,016,622.53	9.41
应付债券	6,498,486.08	7,308,454.69	809,968.61	12.46
其他非流动负债	494,265.96	1,392,739.05	898,473.09	181.78
非流动负债合计	18,288,135.46	21,111,217.35	2,823,081.89	15.44
负债合计	42,710,512.84	48,187,919.59	5,477,406.75	12.82

主要科目变动原因如下：

（1）预收款项

2022年发行人预收款项为51,905.63万元，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2022年末较同期增加1,433,906.33万元，增幅18.74%，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2022年末较2021年末增加809,968.61万元，增幅12.46%，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	2022 年度	变化量	变化幅度
一、营业总收入	14,194,253.99	15,763,551.83	1,569,297.84	11.06
二、营业总成本	13,454,364.84	15,061,478.29	1,607,113.45	11.94
其中：营业成本	12,021,027.81	13,551,593.90	1,530,566.09	12.73
税金及附加	472,599.93	460,307.96	-12,291.97	-2.60
销售费用	219,370.91	247,310.91	27,940.00	12.74
管理费用	451,581.80	490,062.75	38,480.95	8.52
研发费用	35,914.54	51,845.98	15,931.44	44.36
财务费用	253,869.86	260,356.77	6,486.91	2.56
加：其他收益	53,874.58	47,932.34	-5,942.24	-11.03
投资收益	162,551.51	353,007.31	190,455.80	117.17
其中：对联营和合营企业投资收益	99,814.45	292,530.73	192,716.28	193.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-19.61	75.6	95.21	-485.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	84,947.89	77,268.64	-7,679.25	-9.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26,167.28	-39,620.19	-13,452.91	51.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,057.66	-110,852.78	-105,795.12	2091.78
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,741.59	935.31	-3,806.28	-80.27
二、营业利润	1,014,760.16	1,030,819.78	16,059.62	1.58
加：营业外收入	11,529.12	15,824.55	4,295.43	37.26
减：营业外支出	23,201.06	12,059.90	-11,141.16	-48.02
三、利润总额	1,003,088.22	1,034,584.43	31,496.21	3.14
减：所得税费用	323,358.77	324,139.48	780.71	0.24
四、净利润	679,729.45	710,444.94	30,715.49	4.52
五、归属于母公司所有者的净利润	212,285.91	223,564.45	11,278.54	5.31

少数股东损益	467,443.54	486,880.49	19,436.95	4.16
六、其他综合收益的税后净额	-6,275.20	-51,134.42	-44,859.22	714.87
七、综合收益总额	673,454.24	659,310.53	-14,143.71	-2.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	206,356.17	196,892.20	-9,463.97	-4.59
归属于少数股东的综合收益总额	467,098.07	462,418.33	-4,679.74	-1.00

2021-2022 年度，发行人营业总收入分别为 14,194,253.99 万元和 15,763,551.83 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 2022 年较 2021 年增加 1,569,297.84 万元，增幅 11.06%，主要系房地产开发板块收入增加 894,600.54 万元，商贸物流板块收入增加 330,822.18 万元和城市运营板块收入增加 414,368.73 万元所致。

公司营业成本 2022 年较 2021 年增加 1,607,113.45 万元，增幅 11.94%，主要系大宗商品批发板块因规模增大，成本总量上升所致。

2021-2022 年度，发行人利润总额分别为 1,003,088.22 万元和 1,034,584.43 万元，净利润分别为 679,729.45 万元和 710,444.94 万元，利润总额和净利润稳步增长。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2021 年	2022 年	变化金额	变化幅度
经营活动现金流入	19,280,207.58	21,129,713.71	1,849,506.13	9.59
经营活动现金流出	15,025,665.28	16,503,264.33	1,477,599.05	9.83
经营活动净现金流量	4,254,542.30	4,626,449.37	371,907.07	8.74
投资活动现金流入	1,688,611.99	3,437,123.66	1,748,511.67	103.55
投资活动现金流出	9,876,078.25	11,510,050.56	1,633,972.31	16.54
投资活动净现金流量	-8,187,466.27	-8,072,926.89	114,539.38	-1.40
筹资活动现金流入	19,839,274.71	21,915,577.90	2,076,303.19	10.47
筹资活动现金流出	16,367,987.07	19,124,752.32	2,756,765.25	16.84
筹资活动净现金流量	3,471,287.64	2,790,825.58	-680,462.06	-19.60
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,417.98	20,736.33	27,154.31	-423.10
现金及现金等价物净增加额	-468,054.31	-634,915.61	-166,861.30	35.65

1、经营活动产生的现金流量分析

2021-2022 年度,发行人经营性活动产生的现金流量净额分别为 4,254,542.30 万元和 4,626,449.37 万元,持续为正且规模呈扩大趋势。2022 年较 2021 年经营性活动产生的现金流量净额增加 371,907.07 万元,增长 8.74%,变动不大。

2、投资活动产生的现金流量分析

2021-2022 年度,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-8,187,466.27 万元和-8,072,926.89 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。2022 年度较 2021 年度增加 114,539.37 万元,增幅 1.40%。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2021-2022 年度,发行人筹资活动净现金流量分别为 3,471,287.64 万元和 2,790,825.58 万元。2022 年较 2021 年减少 680,462.06 万元降幅 19.60%,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 2022 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
149960.SZ	22 珠华 Y1	一般公司债	2022/6/24	2025/6/27	3+N	10	10	3.89	AAA/AAA
合计						33.00	33.00		

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，发行人设立了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。22 珠华 Y1 募集资金总额 10 亿元，已使用 10 亿元，未使用 0 亿元。21 珠华 01、21 珠华 02 和 22 珠华 Y1 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

国泰君安受托管理的发行人公司债券 21 珠华 01、21 珠华 02 和 22 珠华 Y1 采用无担保形式发行。

截至本报告出具之日，发行人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 珠华 01、21 珠华 02 按照约定完成付息，22 珠华 Y1 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 年内发行人按照公司债券募集说明书的约定较为有效执行了公司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	2020 年末	2021 年末	2022 年末
流动比率	1.87	1.84	1.82
速动比率	0.7	0.68	0.64
资产负债率（%）	72.47	73.97	74.09
EBITDA（亿元）	116.73	155.43	158.11
EBITDA 全部债务比	0.05	0.06	0.05
EBITDA 利息保障倍数	1.09	1.23	1.13
贷款偿还率（%）	100	100	100
利息偿还率（%）	100	100	100

- 指标说明：
- 资产负债率=负债合计 / 资产总计×100%
- 流动比率=流动资产合计 / 流动负债合计
- 速动比率=（流动资产合计-存货） / 流动负债合计
- EBITDA=利润总额+费用化的利息支出+折旧+摊销
- EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- EBITDA 利息覆盖倍数=EBITDA/（费用化的利息支出+资本化的利息支出）

1、长期偿债能力分析

2020-2022 年末，发行人资产负债率分别为 72.47%、73.97%和 74.09%，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半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。

2020-2022 年度，发行人 EBITDA 分别为 116.73 亿元、155.43 亿元和 158.11 亿元，指标良好。2020-2022 年度，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 0.05、0.06 和 0.05，倍数较低且基本维持稳定；发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.09、1.23 和 1.13，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。

综合来看，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。

2、短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标来看，2020-2022 年末，公司流动比率分别为 1.87、1.84 和 1.82，速动比率分别为 0.70、0.68 和 0.64，流动资产对流动负债的保障能力较强。总体来看，公司报告期内流动比率指标保持较好的水平，公司流动资产较优良，变现能力相对较强，故公司短期偿债能力稳定，无法偿还到期的流动负债而产生的财务风险相对较小。

二、偿债意愿

2022 年度，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。截至报告期末，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 珠华 01、21 珠华 02 和 22 珠华 Y1 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

2023 年 6 月 19 日，联合资信出具《珠海华发集团有限公司 2023 年跟踪评级报告》(联合[2023]4264 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，21 珠华 01、21 珠华 02 和 22 珠华 Y1 公司债券信用等级为 AAA。

作为 21 珠华 01、21 珠华 02 和 22 珠华 Y1 的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注公司债券的相关风险，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 2022 年公司债券年度报告及 2022 年财务报表，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 2,094,110.64 万元，占报告期末净资产比例为 12.43%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 2,094,110.64 万元，占报告期末净资产比例为 12.43%。

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

经查阅发行人 2022 年公司债券年度报告，2022 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、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；

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）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

