

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
(2023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)

2024 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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 2023 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	20

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：3.21%
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2024年3月11日按时支付本期债券2023年度利息。

15. 投资者回售权及行权情况：2024年2月5日-7日投资者行使回售选择权，回售登记金额为2.50亿元，2024年3月12日-4月10日发行人对本次回售的债券全部完成了转售，转售完成后，本期债券存续的余额为10.00亿元。

16. 发行人调整票面利率选择权及行权情况：发行人决定将本期债券存续期后两年的票面利率（2024年3月11日-2026年3月10日）下调至3.21%。

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《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）受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

21 珠华 G1 无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管

要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、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，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，就发行人披露的重大事项临时公告出具临时受托管理事务报告，提请债券持有人对发行人重大事项予以关注。报告期内，发行人未发生需要履行信息披露义务的重大事项，受托管理人未出具临时受托管理事务报告。

受托管理人于 2023 年 6 月 30 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（2022 年度）》。

六、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。

七、督促履约

截至本报告出具日，受托管理人已督促 21 珠华 G1 于 2024 年 3 月 11 日按期足额付息。受托管理人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 2023 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。

2023 年，发行人实现营业收入 17,568,687.87 万元，营业成本 15,221,968.54 万元。2023 年，发行人实现营业利润 880,756.58 万元，实现净利润 524,445.31 万元。

二、发行人 2023 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	2023年末	2022年末	变动比例（%）	变动比例超过30%说明原因
1	总资产	72,964,895.62	65,344,032.44	11.66%	-
2	总负债	55,440,072.86	48,257,296.37	14.88%	-
3	净资产	17,524,822.77	17,086,736.07	2.56%	-
4	归属母公司股东的净资产	5,176,946.81	5,894,724.75	-12.18%	-
5	资产负债率	75.98%	73.85%	2.89%	-
6	流动比率	1.59	1.82	-12.34%	-

序号	项目	2023年末	2022年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%说明原因
7	速动比率	0.53	0.64	-16.51%	-

注：2022 年末数据来自 2023 年审计报告的报告期期初数据

单位：万元

序号	项目	2023年末/度	2022年末/度	变动比例 (%)	变动比例超过30%说明原因
1	营业收入	17,568,687.87	15,751,239.74	11.54%	-
2	营业成本	15,221,968.54	13,511,247.14	12.66%	-
3	利润总额	915,488.75	940,690.18	-2.68%	-
4	净利润	524,445.31	639,849.38	-18.04%	-
5	归属母公司股东的净利润	176,469.15	152,968.51	15.36%	-
6	经营活动产生的现金流净额	5,986,832.09	4,628,103.65	29.36%	-
7	投资活动产生的现金流净额	-10,158,473.97	-8,213,999.62	23.67%	-
8	筹资活动产生的现金流净额	3,939,433.07	2,915,078.90	35.14%	主要系子公司吸收少数股东投资收到的现金增加, 以及取得借款收到的现金增加
9	期末现金及现金等价物余额	5,832,858.99	6,085,118.99	-4.15%	-
10	应收账款周转率	17.21	15.55	10.69%	-
11	存货周转率	0.45	0.45	1.33%	-
12	EBITDA全部债务比	0.05	0.05	12.23%	-
13	EBITDA利息倍数	1.06	1.13	-6.19%	-

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2022年3月，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，实际用途与约定及《珠海华发集团有限公司2023年年度报告》披露用途一致。

本期债券的募集资金已于2022年3月全部使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用情况。

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

受托管理人通过每月重大事项排查发行人的反馈情况和舆情监测等手段，对发行人信息披露义务履行情况进行核查。

发行人于 2023 年 3 月 9 日披露了《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）2023 年付息公告》。

发行人于 2023 年 4 月 28 日披露了《珠海华发集团有限公司公司债券 2022 年度报告》。

发行人于 2023 年 8 月 31 日披露了《珠海华发集团有限公司公司债券 2023 半年度报告》。

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、披露不及时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

报告期内，21 珠华 G1 已于 2024 年 3 月 11 日足额支付 2023 年度利息。受托管理人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

报告期内，21 珠华 G1 已于 2024 年 3 月 11 日足额支付 2023 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。

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）	2023年度/末	2022年度/末
资产负债率	75.98%	73.85%
流动比率	1.59	1.82
速动比率	0.53	0.64
EBITDA利息倍数	1.06	1.13

从短期指标来看，2022 年及 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.82、1.59，速动比率分别为 0.64、0.53。从长期指标来看，发行人近两年资产负债率分别为 73.85%、75.98%。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，2022 年度及 2023 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.13 和 1.06，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。

报告期内，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。

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 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 2023 年 6 月 16 日出具了《珠海华发集团有限公司 2023 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，受托管理人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

2023 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。

受托管理人将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

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

发行人于《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）募集说明书》中承诺如下：

“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。

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。

本期公开发行公司债券募集的资金，将按照募集说明书所列资金用途使用；如改变募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。”

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

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

报告期内，发行人未发生以下重大事项：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

- （十一）发行人主体或债券信用评级发生变化，或者债券担保情况发生变更；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；
- （十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）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，或者存在严重失信行为；
- （十六）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有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十二）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- （二十三）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- （二十四）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十五）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- （二十六）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十七）发行人及其关联方交易其发行的公司债券。

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 2022 年 3 月，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。

本期债券的募集资金已于 2022 年 3 月全部使用完毕，报告期内不涉及募集资金使用情况。

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。项目已竣工，并于 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）。

横琴国际金融中心大厦位于广东省珠海市十字门中央商务区中心区域，为二星级绿色建筑，用地面积为 18,421 平方米，地上总建筑面积为 138,158 平方米，地下建筑面积约 60,000 平方米，功能为国际甲级写字楼、商务公寓及商业服务设施，建筑高度约 300 米。配套停车场地面为绿地公园，地下为配套停车位，建筑面积约 20,000 平方米。项目已竣工，并于 2020 年 01 月 17 日获得了由广东省住房和城乡建设厅颁发的《二星级绿色建筑标识证书》（证书编号:GDPD00317）。

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 2024 年 4 月 28 日出具的《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 0.15 万吨，节能量为 0.10 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。

截至 2023 年 12 月 31 日，募集资金已使用 70%用于募投项目，剩余 30%扣除发行费用后用于补充流动资金。按照资金使用金额占项目总投资的比例对募投项目所产生的环境效益进行折算，再进行累计加和，则本期募集资金对应的募投项目每年二氧化碳减排量为 267.07 吨，标煤节约量为 162.88 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（2023年度）》之盖章页)

