

债券简称：20 华发 02
债券简称：20 华发 04
债券简称：20 华发 05
债券简称：21 华发 01
债券简称：22 华发 03

债券代码：163168.SH
债券代码：175401.SH
债券代码：175402.SH
债券代码：177557.SH
债券代码：137752.SH

珠海华发实业股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023年度)

发行人

珠海华发实业股份有限公司
(广东省珠海市昌盛路 155 号)

债券受托管理人



(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

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”、“发行人”或“公司”）对外公布的《珠海华发实业股份有限公司 2023 年年度报告》以及《珠海华发实业股份有限公司关于 2023 年度债券事项的公告》等相关公开信息披露文件、提供的证明文件以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 公司债券概况	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况	11
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况	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	15
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	20
第六节 本期债券本息偿付情况	21
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	22
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	23
第九节 债券持有人会议召开情况	24
第十节 公司债券的信用评级情况	25
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	26
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	27
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	28
第十四节 其他情况	29

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：珠海华发实业股份有限公司

英文名称：Huafa Industrial Co., Ltd. Zhuhai

二、注册文件及注册规模

经中国证监会（证监许可【2019】2714号）核准，发行人获准在中国境内向合格投资者公开发行面值总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。2020年2月24日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）发行，品种一未发行、品种二的发行规模为15.80亿元。2020年11月12日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种一）和珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第二期）（品种二）发行，发行规模分别为15亿元和9.20亿元。

2020年3月31日，上海证券交易所出具了《关于对珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函（上证函【2020】608号）》，同意发行人非公开发行总额不超过30亿元的公司债券，并在上交所挂牌转让。2021年1月18日，发行人完成珠海华发实业股份有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）发行，发行规模19.20亿元。

2021年3月26日，发行人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〕1014号），注册规模为不超过60亿元。2022年9月13日，发行人完成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（第二期）发行，发行规模5.00亿元。

三、公司债券基本情况

（一）“20华发02”的基本情况

债券名称：珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行2020年公司债券（第一期）（品种二）。

发行规模：本期债券品种二（债券简称“20 华发 02”）发行规模为 15.80 亿元。

本期债券票面利率：发行时票面利率为 3.38%，本期债券品种二附第 3 年末发行人票面利率调整选择权。在本期债券品种二存续期的第 3 年末，发行人选择调整票面利率，即本期债券品种二票面利率调整为 5.30%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 日）固定不变。

债券余额：本期债券品种二的债券余额为 15.80 亿元。

债券期限及品种：5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权和发行人票面利率调整选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率。在本期债券品种二存续期的第 3 年末，发行人选择调整票面利率，即本期债券品种二票面利率调整为 5.30%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 2 月 24 日至 2025 年 2 月 23 日）固定不变。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 3 年末行使赎回选择权。在本期债券品种二存续期的第 3 年末，发行人未行使发行人赎回选择权。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种二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品种二存续期间第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人；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。

根据《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第一期）债券募集说明书》中设定的回售条款，本期债券品种二的持有人于回售登记期（2023 年 1 月 30 日至 2023 年 2 月 1 日）内对其所持有的全部或部分的债券登记回售，本期债券品种二的回售金额为 1,327,600,000.00 元。同时根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券品种二的转售债券金额 1,327,600,000.00 元。

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。

起息日：本次债券品种二的起息日为 2020 年 2 月 24 日。

付息日：本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 2 月 24 日；若发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 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 2021 年至 2023 年每年的 2 月 24 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本金支付日：本期债券品种二的兑付日为 2025 年的 2 月 24 日，若发行人行使赎回选择权，本期债券品种二的兑付日为 2023 年 2 月 24 日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2023 年的 2 月 24 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）。

担保人及担保方式：无担保。

募集资金用途：募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券回售。

发行时信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司与中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

牵头主承销商、簿记管理人：华金证券股份有限公司。

联席承销商、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（二）“20 华发 04”和“20 华发 05”的基本情况

债券名称：珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）。

发行规模：本期债券发行规模为 24.20 亿元。本期债券分为两个品种，其中品种一（债券简称“20 华发 04”）发行规模为 15.00 亿元，品种二（债券简称“20 华发 05”）发行规模为 9.20 亿元。

本期债券票面利率：本期债券分为两个品种，品种一（20 华发 04）发行时票面利率为 4.19%，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权。在本期债券品种一存续期的第 3 年末，发行人选择调整票面利率，即本期债券品种一票面利率调整为 4.05%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 11 日）固定不变。

品种二（20 华发 05）发行时票面利率为 3.89%，附第 2 年末发行人票面利

率调整选择权。在本期债券品种二存续期的第 2 年末，发行人选择调整票面利率，即本期债券品种二票面利率调整为 4.70%，并在存续期的第 3 年至第 4 年（2022 年 11 月 12 日至 2024 年 11 月 11 日）固定不变。

债券余额：本期债券品种一债券余额为 15.00 亿元，本期债券品种二债券余额为 0.50 亿元。

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；品种二为 5 年期，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。在本期债券品种一存续期的第 3 年末，发行人选择调整票面利率，即本期债券品种一票面利率调整为 4.05%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 11 月 12 日至 2025 年 11 月 11 日）固定不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 4 年末调整其后 1 年的票面利率。在本期债券品种二存续期的第 2 年末，发行人选择调整票面利率，即本期债券品种二票面利率调整为 4.70%，并在存续期的第 3 年至第 4 年（2022 年 11 月 12 日至 2024 年 11 月 11 日）固定不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一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品种一存续期间第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人；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。

根据《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种一)募集说明书》中设定的回售条款，本期债券品种一的持有人于回售登记期（2023 年 10 月 16 日至 2023 年 10 月 18 日）内对其所持有的全部或部分的债券登记回售，本期债券品种一的回售金额为 1,230,000,000.00 元。同时根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券品种一的转售债券金额 1,230,000,000.00 元。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二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品种二存续期间第 2 个和第 4 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人；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。

根据《珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）债券募集说明书》中设定的回售条款，本期债券品种二的持有人于回售登记期（2022 年 10 月 17 日至 2022 年 10 月 19 日）内对其所持有的全部或部分的债券登记回售，本期债券品种二的回售金额为 920,000,000.00 元。同时根据《回售实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券品种二的转售债券金额 50,000,000.00 元。

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。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 12 日。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 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 2021 年至 2023 年每年的 11 月 12 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 12 日；若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 11 月 12 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2024 年每年的 11 月 12 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本金支付日：本期债券品种一的兑付日为 2025 年的 11 月 12 日，若投资者行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2023 年的 11 月 12 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为 2025 年的 11 月 12 日；若投资者行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2022 年的 11 月 12 日，若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 11 月 12 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）。

担保人及担保方式：无担保。

募集资金用途：募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券回售。

发行时信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

联席主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

（三）“21 华发 01”的基本情况

债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)品种一。

发行规模：本期债券品种一（债券简称“21 华发 01”）的发行规模为人民币 19.20 亿元。

本期票面利率：发行时票面利率为 4.98%，在本期债券品种一存续期的第 2 年末，发行人调整票面利率，即本期债券品种一票面利率依然为 4.98%，并在存续期的第 3 年至第 4 年（2023 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日）固定不变。

债券余额：本期债券品种一债券余额为 1.25 亿元。

债券期限：本期债券品种一期限为 5 年，附第 2 年末以及第 4 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整其后 2 年的票面利率，有权决定是否在本期债券存续期的第 4 年末调整其后 1 年的票面利率。

在本期债券品种一存续期的第 2 年末，发行人未调整票面利率，即本期债券品种一票面利率依然为 4.98%，并在存续期的第 3 年至第 4 年（2023 年 1 月 18 日至 2025 年 1 月 17 日）固定不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一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 2 个和第 4 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。

根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）债券募集说明书》中设定的回售条款，本期债券品种一的持有人于回售登记期（2022 年 12 月 21 日至 2022 年 12 月 23 日）内对其所持有的全部或部分的债券登记回售，本期债券品种一的回售金额为 1,795,000,000.00 元。同时根据《回售

实施公告》，发行人可对回售债券进行转售，经发行人最终确认，本期债券品种一未有转售金额。

还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。

计息期限：2022 年 1 月 18 日至 2026 年 1 月 17 日。

起息日：本期债券品种一的起息日为 2021 年 1 月 18 日。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 1 月 18 日；若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 1 月 18 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 1 月 18 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。

本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 1 月 18 日，若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年的 1 月 18 日，若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年的 1 月 18 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）。

担保安排：无担保。

信用级别及资信评级机构：未评级。

牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

联席主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

募集资金用途：扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。

（四）“22 华发 03”的基本情况

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(第二期)

发行规模：5 亿元

本期票面利率：本期债券发行时票面利率为 4.80%，附第 2 年末以及第 4 年末票面利率调整选择权。截至本报告出具之日，本期债券暂未触发票面利率调整选择权。

债券期限及品种：5 年期，附第 2 年末以及第 4 年末票面利率调整选择权、

投资者回售选择权。

票面利率调整选择权：本期债券设置票面利率调整选择权，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计息期限的票面利率。截至本报告出具之日，本期债券暂未触发票面利率调整选择权。

投资者回售选择权：本期债券设置投资者回售选择权，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。截至本报告出具之日，本期债券暂未触发投资者回售选择权。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

起息日：2022年9月13日

付息日：本期债券的付息日期为2023年至2027年每年的9月13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2023年至2024年每年的9月13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2023年至2026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；顺延期间不另计息。

本金支付日：本期债券的兑付日期为2027年9月13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2024年9月13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2026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，顺延期间不另计利息）

担保人及担保方式：无担保。

募集资金用途：扣除发行费用后，全部用于偿还“19华发04”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。

发行时信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为AAA，债券信用等级为AAA。

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席承销商：国泰君安证券股份有限公司，华金证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限公司

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“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”《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

“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”均无增信措施。

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 日披露了《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）》。

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“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”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“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”存在触发召开持有人会议的情形，发行人上述各期债券不涉及召开持有人会议。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 20 华发 02、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 22 华发 03 按期足额付息；已督促 20 华发 02、20 华发 04 和 21 华发 01 按期足额兑付回售本金。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 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

2023 年，公司紧紧围绕住宅主业发展需求，在保持主业稳步发展的基础上，商业运营、上下游产业链与主业形成良性互动与互补，并积极探索符合公司战略、适应市场环境的发展新格局。报告期内，公司新开工面积 204.75 万平方米，竣工面积 514.93 万平方米。截至报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积 433.99 万平方米，在建面积 1,189.08 万平方米。其他业务收入主要来自于物业服务、商业出租运营业务、百货零售业务、会所运营业务、资产受托管理业务、建筑设计装饰业务等。

2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

房地产行业是中国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，在房地产供求关系发生重大变化的背景下，行业经历着深度调整周期。公司在房地产领域深耕细作 30 余年，华发品牌家喻户晓，产品品质有口皆碑，奠定了公司在珠海的区域龙头地位。

3. 经营业绩

单位：万元

业务板块	2023年				2022年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	6,835,015.42	5,605,812.43	17.98	94.74	5,678,392.77	4,528,765.48	20.25	95.86
其他业务	379,475.57	300,258.97	20.88	5.26	240,588.25	195,506.12	18.74	4.14
合计	7,214,490.99	5,906,071.41	18.14	100.00	5,918,981.02	4,724,271.60	20.18	100.00

二、发行人 2023 年度财务情况

1. 近两年主要会计数据

单位：万元

项目	2023年度/末	2022年度/末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%说明原因
总资产	45,169,941.37	40,359,857.59	11.92	-
总负债	31,999,985.66	29,442,666.70	8.69	-
净资产	13,169,955.71	10,917,190.89	20.64	-
归属母公司股东的净资产	2,217,654.58	1,946,062.16	13.96	-
营业总收入	7,214,490.99	6,044,687.97	19.35	-
营业成本	5,906,071.41	4,826,763.26	22.36	-
利润总额	587,302.91	652,905.47	-10.05	-
净利润	346,494.04	487,768.43	-28.96	-
归属母公司股东的净利润	183,784.19	260,988.98	-29.58	-
经营活动产生的现金流净额	5,054,384.80	3,854,631.15	31.12	经营活动产生的现金流量净额增长主要系预收售楼回款增加所致
投资活动产生的现金流净额	-6,949,212.38	-4,655,005.34	-49.28	投资活动产生的现金流量净额减少主要系支付土地款及长期股权投资增加所致
筹资活动产生的现金流净额	1,143,908.12	1,081,820.40	5.74	-

2. 近两年主要财务指标

项目	2023年度/末	2022年度/末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%说明原因
资产负债率(%)	70.84	72.95	-2.11	-
流动比率	1.95	2.01	-0.06	-
速动比率	0.56	0.62	-0.06	-
存货周转率	0.23	0.20	0.03	-
EBITDA全部债务比	4.14	4.18	-0.04	-
利息保障倍数	1.46	1.41	0.05	-
现金利息保障倍数	7.15	6.03	1.12	-
EBITDA利息倍数	1.52	1.46	0.06	-

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、债券募集资金的约定用途

1. 20 华发 02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	20 华发 02
债券代码	163168.SH
募集资金总额	15.80
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债券回售
截至报告期末募集资金使用金额	15.80
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司债券回售
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

2. 20 华发 04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	20 华发 04
债券代码	175401.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券回售
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司债券回售
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

3. 20 华发 05

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	20 华发 05
债券代码	175402.SH
募集资金总额	9.20
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券回售

截至报告期末募集资金使用金额	9.20
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司债券回售
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

4.21 华发 01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	21 华发 01
债券代码	177557.SH
募集资金总额	19.20
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金
截至报告期末募集资金使用金额	19.20
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司到期公司债券本金
募集资金是否按照约定用途使用	是

截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

5.22 华发 03

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 华发 03
债券代码	137752.SH
募集资金总额	5.00
约定的募集资金用途	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 04”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
截至报告期末募集资金使用金额	5.00
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还“19 华发 04”的本金和利息
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及

募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

二、本次债券募集资金报告期内使用情况

截至报告期末，20 华发 02、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 22 华发 03 募集资金均已使用完毕。上述债券募集资金均按募集说明书指定用途使用，募集资金实际使用情况与披露的募集资金使用计划一致。

三、公司债券募集资金专项账户运行情况

公司按照《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。报告期内，专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

经核查，发行人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 21 日披露了《珠海华发实业股份有限公司 2022 年年度报告》，并于 2023 年 4 月 27 日披露了《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度公司债券信息补充披露报告》。

发行人于 2023 年 8 月 30 日披露了《珠海华发实业股份有限公司 2023 年半年度报告》，并于 2023 年 8 月 31 日披露了《珠海华发实业股份有限公司 2023 年半年度公司债券信息补充披露报告》。

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，未发现发行人存在应披未披、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 华发 01”已于 2023 年 1 月 18 日足额完成 2023 年度付息及回售工作，“20 华发 02”已于 2023 年 2 月 24 日足额完成 2023 年度付息及回售工作，“22 华发 03”已于 2023 年 9 月 13 日按期足额付息，“20 华发 04”已于 2023 年 11 月 13 日足额完成 2023 年度付息及回售工作，“20 华发 05”已于 2023 年 11 月 13 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。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，受托管理人已督促 20 华发 02、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 22 华发 03 按期足额付息；已督促 20 华发 02、20 华发 04 和 21 华发 01 按期足额回售兑付。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。

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12月31日 /2023年	2022年12月31日 /2022年
资产负债率（%）	70.84	72.95
流动比率	1.95	2.01
速动比率	0.56	0.62
EBITDA利息倍数	1.52	1.46

从短期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人流动比率分别为 2.01、1.95，速动比率分别为 0.62、0.56。发行人流动比率和速动比率基本保持稳定，公司资产流动性和短期偿债能力处于正常水平。

从长期偿债指标来看，2022 年末及 2023 年末，发行人资产负债率分别为 72.95%、70.84%。发行人资产负债率较为稳定，资产负债结构处于合理水平，公司整体长期偿债能力保持在正常水平。

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 1.46、1.52。发行人 EBITDA 对利息支出的覆盖程度有所增加。

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

“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”均无增信措施。

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、增信机制、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《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“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”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“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2023 年 5 月 18 日出具了《珠海华发实业股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，“20 华发 02”的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2023 年 5 月 19 日出具了《珠海华发实业股份有限公司 2023 年跟踪评级报告》，“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

作为本次公司债券的受托管理人，中信证券特此提请投资者关注本次公司债券的相关风险，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。中信证券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

“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01” 募集说明书约定：公司将按照募集资金使用计划规范使用募集资金，承诺募集资金不用于购置土地，不会转借他人。

“22 华发 03” 募集说明书约定：公司将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不会转借他人。如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

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）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券。

（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(2023年度)》之盖章页)

