

债券代码： 149376.SZ

债券简称： 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
(2023 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)

2024 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均来源于珠海华发集团有限公司（简称“华发集团”、“公司”或“发行人”）对外发布的《珠海华发集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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，投资者应对相关事项做出独立判断，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
目录	3
第一章 公司债券概况	4
第二章 受托管理人履行职责情况	12
第三章 发行人 2023 年度经营及财务状况	14
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况	18
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	20
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析	21
第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本 息偿付情况	22
第八章 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	23
第九章 债券持有人会议召开情况	24
第十章 发行人偿债意愿和能力分析	25
第十一章 信用评级情况	26
第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项	27

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”、“公司”或“发行人”）

英文名称：Zhuhai Huafa Group Co., Ltd

二、基本情况及相关条款

（一）注册文件及注册规模

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。

（二）受托管理债券主要条款

1、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：人民币15亿元。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

(7) 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。

(8) 当期票面利率：3.45%。

(9) 起息日：本期债券的起息日为 2021 年 2 月 5 日。

(10) 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）。

(11) 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）。

(12) 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。

(13) 牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

(14) 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。

(15) 簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

(16) 债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

(17) 上市交易场所：深圳证券交易所。

2、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：人民币 8 亿元。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 当期票面利率：2.73%。

(9) 起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 1 日。

(10) 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）。

（11）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）。

（12）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。

（13）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

（14）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。

（15）簿记管理人：国泰君安证券股份有限公司

（16）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

（17）上市交易场所：深圳证券交易所。

3、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：人民币 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）当期票面利率：3.89%。

（6）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。

(7) 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。

(8) 起息日：本期债券的起息日为 2022 年 6 月 27 日。

(9) 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）。

(10) 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）。

(11) 担保情况：本期债券无担保。

(12) 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。

(13) 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。

（14）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。

（15）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。

（16）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 个交易日的情况除外，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。

（17）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。

（18）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。

（19）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。

（20）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

（21）拟上市地：深圳证券交易所。

（22）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。

（23）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。

第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”的受托管理人，在债券存续期内按照本次债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本次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。

一、持续监测

自“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”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。

二、对发行人信息披露的督导及受托管理机构自身信息披露工作的开展情况

国泰君安证券作为“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”的受托管理人，2023 年内按照债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了相关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。

报告期内国泰君安证券督导发行人及时出具定期报告与临时报告。

三、募集资金使用督导手段及结果

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，持续跟踪发行人募集资金使用情况。

四、偿债资金落实情况督导

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、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人及时落实偿债资金。

五、特殊品种债项的专项履职工作

2023 年度，国泰君安证券对“22 珠华 Y1”特殊品种债项跟踪情况如下：

1、永续期公司债券跟踪情况

2023 年度，“22 珠华 Y1”未行使续期选择权及递延支付利息选择权，未发生强制付息事件，上述永续期公司债券仍计入权益。

第三章 发行人2023年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：珠海华发集团有限公司

法定代表人：李光宁

注册资本：1,691,978.9716 万元

实缴资本：1,691,978.9716 万元

成立日期：1986 年 5 月 14 日

统一社会信用代码：91440400190363258N

住所：珠海市拱北联安路 9 号

邮政邮编：519020

联系电话：0756-2992891

传真：0756-8281000

办公地址：广东省珠海市香洲区昌盛路 155 号

信息披露事务负责人：谢伟

信息披露事务负责人联系方式：0756-2992891

所属行业：批发和零售业

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：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）

网址：<https://www.cnhuafag.com>

二、发行人 2023 年度经营及财务情况

（一）发行人主营业务情况

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。公司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。

发行人最近三年营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2022 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	14,194,253.99	100.00	15,763,551.83	100.00	17,568,687.87	100.00
主营业务收入	13,835,003.14	97.47	15,499,161.52	98.32	17,295,504.75	98.45
其中：商贸物流	6,703,981.23	47.23	7,034,803.41	44.63	7,577,230.86	43.13
房地产开发	4,783,792.23	33.70	5,678,392.77	36.02	6,835,015.42	38.90
城市运营	1,478,759.19	10.42	1,893,127.92	12.01	1,825,393.45	10.39
金融产业	262,604.62	1.85	268,849.83	1.71	238,039.00	1.35
现代服务	373,481.85	2.63	360,838.96	2.29	346,014.18	1.97
科技产业	222,297.03	1.57	241,361.21	1.53	456,882.60	2.60
其他	10,086.99	0.07	21,787.42	0.13	16,929.24	0.11
其他业务收入	359,250.85	2.53	264,390.32	1.68	273,183.12	1.55

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。

2021-2023 年度，发行人主营业务收入在营业收入中占比分别为 97.47%、98.32%和 98.45%，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。发行人主营业务收入近三年呈现持续增长态势，同比分别增长 29.11%、12.03%和 11.59%。发行人的主营业务收入主要来源于商贸物流、房地产开发和科技产业，三个板块的业务收入均呈增长态势。

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%。

2023 年，房地产开发、商贸物流收入保持稳定增长，分别较上年同期增加 1,156,622.65 万元和 542,427.45 万元，同比增长 20.37%和 7.71%，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，带动主营业务收入比去年同期增长

11.59%。

2021-2023 年度，发行人其他业务收入分别比去年同期变动 76.72%、-26.41% 和 3.33%，呈现较大幅度波动，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；2023 年度较 2022 年度变化不大。

发行人最近三年营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2022 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	12,021,027.81	100.00	13,551,593.90	100.00	15,266,949.72	100.00
主营业务成本	11,737,229.60	97.64	13,298,348.09	98.13	15,036,721.24	98.49
其中：商贸物流	6,659,408.88	55.40	6,967,998.74	51.42	7,520,086.88	49.26
房地产开发	3,511,798.58	29.21	4,507,553.64	33.26	5,622,755.46	36.83
城市运营	1,037,997.83	8.63	1,241,762.99	9.16	1,140,732.91	7.47
金融产业	33,365.16	0.28	45,892.97	0.34	49,131.85	0.32
现代服务	318,773.06	2.65	321,152.93	2.37	293,231.55	1.92
科技产业	173,113.09	1.44	196,472.56	1.45	395,098.36	2.59
其他	2,773.00	0.03	17,514.26	0.13	15,684.23	0.10
其他业务成本	283,798.20	2.36	253,245.81	1.87	230,228.48	1.51

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。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人主营业务成本在营业成本中占比分别为 97.64%、98.13%和 98.49%，营业成本中商贸物流成本所占比重最高，年均占比 55.38%，其次是房地产开发，年均占比 28.85%，城市运营成本年均占比 9.42%，现代服务成本年均占比 2.32%，科技产业成本年均占比 1.94%，因行业经营特性的原因，金融产业板块的营业成本较低，年均占比约为 0.32%。

（二）发行人财务情况

发行人近两年主要财务数据及指标情况如下：

单位：万元

指标	2023 年末/度	2022 年末/度
流动资产	52,682,120.82	49,144,768.76

流动负债	33,105,761.94	27,076,702.24
总负债	55,440,072.86	48,187,919.59
总资产	72,964,895.62	65,040,443.41
净资产	17,524,822.77	16,852,523.82
营业收入	17,568,687.87	15,763,551.83
营业成本	15,266,949.72	13,551,593.90
利润总额	915,488.75	1,034,584.43
净利润	524,445.31	710,444.94
归属母公司所有者的净利润	176,469.15	223,564.45
经营性现金流量净额	5,986,832.09	4,626,449.37
投资性现金流量净额	-10,158,473.97	-8,072,926.89
筹资性现金流量净额	3,939,433.07	2,790,825.58
营业毛利率（%）	13.10	14.03
营业净利率（%）	3.00	4.51
净资产收益率（%）	3.03	4.46
流动比率	1.59	1.82
速动比率	0.53	0.64
资产负债率（%）	75.98	74.09
EBITDA（亿元）	157.29	158.11
EBITDA 全部债务比	0.05	0.05
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.13
贷款偿还率（%）	100	100
利息偿付率（%）	100	100
应收账款周转率（次/年）	17.21	15.56
存货周转率（次/年）	0.46	0.45
总资产周转率（次/年）	0.25	0.26

结合发行人 2023 年度经营及财务状况看，未发现发行人偿债能力出现重大不利变化的情况。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、发行时募集资金用途

（一）21 珠华 01

根据《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）募集说明书》约定，本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 亿元），募集资金扣除发行费用后拟全部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。

（二）21 珠华 02

根据《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）募集说明书》约定，本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含 15 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，其中，偿还的债务为发行人子公司珠海华发综合发展有限公司发行的 16 华综 01。

（三）22 珠华 Y1

根据《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）募集说明书》约定，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 10 亿元全部用于偿还到期债务。

二、专项账户开立及运作情况及《资金监管协议》签署情况

针对“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”，发行人已开立募集资金使用专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行和债券受托管理人对专项账户进行共同监管，监督募集资金的存入、使用和支取情况。

截至本报告出具日，“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”专项账户运作正常，发行人已于《珠海华发集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》披露专项账户相关运作情况。

三、发行人募集资金管理制度情况

发行人已建立专门的募集资金管理制度，报告期内国泰君安证券未发现发行

人存在未按照募集资金管理制度使用“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”募集资金的情况。

四、存续期内募集资金用途是否进行过变更及履行程序

“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”的募集资金用途在存续期内未发生变更。

五、当前募集资金使用情况

截至 2023 年末，“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”公司债券募集资金均已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金使用实际用途与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

六、报告期内是否涉及募集资金使用

“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”在 2023 年度不涉及募集资金使用。

七、临时补流的信息披露及归还情况

不适用，“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”不涉及临时补流。

八、募集资金使用合规性的结论性意见

经核查，未发现发行人在“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”募集资金使用方面存在问题或关注事项的情形。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告

发行人于 2023 年 8 月 31 日发布《珠海华发集团有限公司公司债券半年度报告（2023 年）》，于 2024 年 4 月 30 日发布《珠海华发集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》。

经核查，发行人上述报告符合主管机关对于定期报告的信息披露要求。

二、临时报告

经核查，发行人 2023 年度不涉及按照主管机关的要求需披露的临时公告。

三、专项报告

不适用。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

“21 珠华 01” “21 珠华 02” “22 珠华 Y1” 采用无担保形式发行，无增信措施。2023 年度，未发现发行人偿债保障措施发生重大不利变化的情形。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况 况及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况

2023 年度，未发现“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”偿债保障措施或投资者权益保护措施存在执行有效性不足的情况。

二、公司债券的本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额兑付兑息，未发生发行人不能偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券简称	起息日	债券期限	报告期内本息偿付情况
21 珠华 01	2021-02-05	3+2 年	发行人已于 2023 年 2 月 6 日完成本期付息工作
21 珠华 02	2021-06-01	3+2 年	发行人已于 2023 年 6 月 1 日完成本期付息工作
22 珠华 Y1	2022-06-27	3+N 年	发行人已于 2023 年 6 月 27 日完成本期付息工作

第八章 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

2023 年度，未发现“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”存在公司债券募集说明书中约定的其他义务的履行有效性不足的情况。

第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”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。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

发行人主体信用等级为 AAA 级，实际控制人为珠海市国资委。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，公司偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

指标	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.59	1.82
速动比率	0.53	0.64
资产负债率	75.98	74.09
指标	2023 年	2022 年
EBITDA（亿元）	157.29	158.11
EBITDA 利息保障倍数	1.06	1.13

发行人资产负债率保持在合理水平，近两年末分别为 74.09%、75.98%，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，但主要是由于近年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。

近两年末，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，发行人短期偿债能力尚可。近两年 EBITDA 分别为 158.11 亿元和 157.29 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.13 和 1.06，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，发行人的偿债能力保持稳定，整体偿债能力强。

第十一章 信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 24 日出具的《珠海华发集团有限公司 2024 年跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，“21 珠华 01”“21 珠华 02”“22 珠华 Y1”债项评级 AAA。

作为上述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上述债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十二章 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

截至 2023 年末，发行人对外担保金额为 1,809,938.98 万元，占报告期末净资产比例为 10.82%。

二、涉及的未决诉讼、仲裁事项

2019 年 5 月份，发行人子公司华金证券与海航集团财务有限公司（以下简称海航财务）进行了磋商并最终达成交易，华金证券以债券质押式回购形式自兴业国际信托有限公司（以下简称兴业信托）处融入资金 2.5 亿元。华金证券以债券质押式回购形式自兴业信托处融入资金后立即将相关款项以债券质押式回购形式融出给海航财务。在到期结算日，海航财务未向公司支付到期结算款项，因此华金证券亦未向兴业信托支付到期结算款项。

兴业信托向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁申请，主张华金证券向其偿付暂计算至 2023 年 7 月 31 日的到期结算款项、补偿金额、罚息等合计 325,834,421.98 元，并主张由华金证券承担仲裁案件仲裁费、申请人支出的律师费及其他合理费用等。华金证券于 2024 年 2 月 26 日，收到中国国际经济贸易仲裁委员会邮寄的《仲裁通知》等文件，案件已于 2023 年 12 月 25 日立案受理。华金证券认为，本案纠纷实质牵涉债务人海航财务，华金证券不认为有责任承担赔偿责任。截至 2023 年 12 月 31 日，上述仲裁事项正在审理过程中。

三、相关当事人

报告期内，相关公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他事项

无。

五、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及相应成效

报告期内，未发现发行人存在与偿债能力和增信措施有关的、需要披露的其他重大情况。

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。

（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）

国泰君安证券股份有限公司

