

珠海华发集团有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告

珠海华发集团有限公司



（住所：广东省珠海市拱北联安路 9 号）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二四年六月

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》）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《关于深化债券注册制改革的指导意见》、《关于注册制下提高中介机构债券业务执业质量的指导意见》、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌规则（以下简称“挂牌规则”）、发行人与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及珠海华发集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所审计的 2023 年度审计报告和发行人出具的 2023 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于珠海华发集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	4
三、发行人 2023 年度经营和财务状况	5
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况	6
五、发行人偿债意愿和能力分析	8
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	9
七、债券的本息偿付情况	10
八、募集说明书中约定的其他义务	12
九、债券持有人会议召开的情况	12
十、发行人出现重大事项的情况	12
十一、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	12

一、受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，珠海华发集团有限公司发行，且截至本报告出具日仍存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：20 珠华 01、23 珠华 Y1、23 珠华 Y2、23 珠华 Y3、23 珠华 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	149316.SZ	148322.SZ
债券简称	20 珠华 01	23 珠华 Y1
债券名称	珠海华发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)
债券期限（年）	3+2	2+N
发行规模（亿元）	15.00	10.00
债券余额（亿元）	15.00	10.00
发行时初始票面利率	4.28%	3.80%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	已于 2023 年 12 月 1 日调整票面利率,调整后利率为 3.48%	不适用
起息日	2020 年 12 月 1 日	2023 年 6 月 12 日
还本付息方式	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	12 月 1 日	6 月 12 日
担保方式	无担保	无担保
发行时主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA

债券代码	148347.SZ	148348.SZ	148438.SZ
债券简称	23 珠华 Y2	23 珠华 Y3	23 珠华 01
债券名称	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)

	二期)(品种一)	二期)(品种二)	
债券期限(年)	2+N	3+N	3+2
发行规模(亿元)	5.00	5.00	15.00
债券余额(亿元)	5.00	5.00	15.00
发行时初始票面利率	4.08%	4.20%	3.48%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况(如发行人行使票面利率调整权)	不适用	不适用	不适用
起息日	2023年6月21日	2023年6月21日	2023年8月25日
还本付息方式	每年付息1次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息1次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	6月21日	6月21日	8月25日
担保方式	无担保	无担保	无担保
发行时主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内,受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌规则和其他相关法律、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。

报告期内,发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告2次。具体情况如下:

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
------	------	-----------	--------

“20 珠华 01”回售结果及转售事项	“20 珠华 01” 本次回售登记期有效回售申报数量为 13,889,407 张, 撤销回售数量为 0 张;本次撤销回售后, 剩余未回售债券数量为 1,110,593 张。发行人决定对本次回售债券进行转售, 并于 2023 年 12 月 4 日至 2023 年 12 月 29 日按照相关规定办理回售债券的转售, 拟转售债券金额不超过 1,388,940,700.00 元。	受托管理人获知发行人发生了该等重大事项, 及时开展了进一步核查, 通过询问发行人, 获得解释说明和相关证据, 确认该重大事项属实, 督促发行人发布临时公告	就此事项, 受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告
珠海华发集团有限公司“23 珠华 Y2” “23 珠华 Y3” 募集资金用于临时补流	2023 年 6 月 27 日, 发行人将“23 珠华 Y2” “23 珠华 Y3” 扣除发行费用后的闲置募集资金全部用于暂时补充流动资金。上述事项已经按照公司有关要求履行相应的内部审批程序。截至公告披露日, 用于暂时补充流动资金的闲置募集资金已全部归还至募集资金专项账户, 并于 2023 年 8 月 20 日用于偿还“20 华发 Y2” 的本金。	受托管理人获知发行人发生了该等重大事项, 及时开展了进一步核查, 通过询问发行人, 获得解释说明和相关证据, 确认该重大事项属实, 督促发行人发布临时公告	就此事项, 受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2023 年度经营情况

发行人主要经营范围为房地产开发经营。(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)。。

2023 年度, 发行人实现营业收入 17,487,638.29 万元, 产生营业成本 15,221,968.54 万元。2023 年度, 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 年度财务状况

表：发行人 2023 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	增减变动情况 (%)
流动资产合计	52,682,120.82	49,144,768.76	7.20
非流动资产合计	20,282,774.81	15,895,674.65	27.60
资产总计	72,964,895.62	65,040,443.41	12.18
流动负债合计	33,105,761.94	27,076,702.24	22.27
非流动负债合计	22,334,310.92	21,111,217.35	5.79
负债合计	55,440,072.86	48,187,919.59	15.05
所有者权益合计	17,524,822.77	16,852,523.82	3.99
归属母公司的所有者权益合计	5,176,946.81	5,660,766.93	-8.55
营业收入	17,487,638.29	15,598,334.03	12.11
营业利润	880,756.58	1,030,819.78	-14.56
利润总额	915,488.75	1,034,584.43	-11.51
净利润	524,445.31	710,444.94	-26.18
归属母公司股东的净利润	176,469.15	223,564.45	-21.07
经营活动产生的现金流量净额	5,986,832.09	4,626,449.37	29.40
投资活动产生的现金流量净额	-10,158,473.97	-8,072,926.89	-25.83
筹资活动产生的现金流量净额	3,939,433.07	2,790,825.58	41.16
现金及现金等价物净增加额	-252,259.99	-634,915.61	60.27
EBITDA 利息保障倍数	4.84	6.68	-27.48
资产负债率 (%)	75.98	74.09	2.55
流动比率	1.59	1.82	-12.33
速动比率	0.53	0.64	-16.52

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

(一) 募集资金使用情况

20 珠华 01 募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

截至报告期末，发行人 23 珠华 Y1、23 珠华 Y2、23 珠华 Y3、23 珠华 01 募集资金披露用途与最终用途情况如下表所示：

表：23 珠华 Y1 募集资金使用情况

债券代码：148322.SZ	
债券简称：23 珠华 Y1	
发行金额：10.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券.	与约定用途一致

表：23 珠华 Y2 募集资金使用情况

债券代码：148347.SZ	
债券简称：23 珠华 Y2	
发行金额：5.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券.	与约定用途一致

表：23 珠华 Y3 募集资金使用情况

债券代码：148348.SZ	
债券简称：23 珠华 Y3	
发行金额：5.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券.	与约定用途一致

表：23 珠华 01 募集资金使用情况

债券代码：148438.SZ	
债券简称：23 珠华 01	
发行金额：15.00 亿元	
募集资金约定用途	募集资金最终用途
本期债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还存量公司债券.	与约定用途一致

截至报告期末，23 珠华 Y1、23 珠华 Y2、23 珠华 Y3、23 珠华 01 募集资金

最终用途与约定用途一致。

报告期内，发行人涉及临时补流情况：2023年6月27日，公司将“23珠华Y2”、“23珠华Y3”扣除发行费用后的闲置募集资金全部用于暂时补充流动资金。2023年8月14日，本次用于暂时补充流动资金的闲置募集资金已全部归还至募集资金专项账户，并于2023年8月20日用于偿还“20华发Y2”的本金。该事项已经按照公司有关要求履行相应的内部审批程序，符合募集说明书约定及相关法律法规和公司规定。

报告期内，发行人不涉及调整募集资金用途。

（二）募集资金专项账户情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

（四）募集资金变更及信息披露情况

报告期内，各期债券不涉及募集资金用途变更，不适用信息披露要求。

（五）固定资产投资项目

本期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目，故不涉及现场检查安排。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2022年度和2023年度，发行人营业收入分别为15,598,334.03万元和17,487,638.29万元，净利润分别为710,444.94万元和524,445.31万元。2022年度和2023年度，发行人经营活动产生的现金流量净额

分别为 4,626,449.37 万元和 5,986,832.09 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和经营性现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 50.00 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

我司受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

（二）偿债保障措施及变动情况

发行人在充分分析自身未来财务状况、业务经营状况及发展规划的基础上，对债券的本息支付做了充分可行的偿债安排，并将严格按照计划完成偿债安排，保证本息按时足额兑付。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、偿债计划的人员安排

发行人指定资金管理中心和财务部牵头负责协调债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、偿债计划的财务安排

债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

3、建立募集资金使用专项账户和偿债资金账户

为了保证募集资金合理使用，以及按时足额还本付息，发行人将在债券监管银行设立募集资金使用专项账户和偿债资金账户，分别用于监管募集资金和提前准备债券利息和本金，存放于偿债资金账户，偿债资金一旦划入偿债资金账户，仅可用于按期支付债券的利息和到期支付本金，以保证债券存续期间的还本付息。

4、聘请受托管理人

由于债券持有人的不确定性，为维护全体债券持有人的合法权益，发行人聘请了债券受托管理人，并签署了受托管理协议和持有人会议规则。受托管理人将代理债券持有人监督发行人募集资金使用情况，受托债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼及债券持有人会议授权的其他事项。

5、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，确保公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、受托管理人等的合法监督，以防范偿债风险。公司将按《受托管理协议及监管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

报告期内，各期债券偿债计划及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《债券持有人会议规则》，充分发挥债券受托管理人作用，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

（一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
149316.SZ	20 珠华 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	12 月 1 日	3+2	2025 年 12 月 1 日

148322.SZ	23 珠华 Y1	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	6 月 12 日	2+N	2025 年 6 月 12 日
148347.SZ	23 珠华 Y2	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	6 月 21 日	2+N	2025 年 6 月 21 日
148348.SZ	23 珠华 Y3	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	6 月 21 日	3+N	2026 年 6 月 21 日
148438.SZ	23 珠华 01	每年付息 1 次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	8 月 25 日	3+2	2028 年 8 月 25 日

注：付息日如遇非交易日，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。

（二）报告期内本息偿付情况

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，足额付息，未发生预计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：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
149316.SZ	20 珠华 01	发行人已于 2023 年 12 月 1 日按时完成上年度付息兑付工作
148322.SZ	23 珠华 Y1	报告期内无付息安排
148347.SZ	23 珠华 Y2	报告期内无付息安排
148348.SZ	23 珠华 Y3	报告期内无付息安排
148438.SZ	23 珠华 01	报告期内无付息安排

报告期内，23 珠华 Y1、23 珠华 Y2、23 珠华 Y3 不涉及债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息等情况，报告期内仍计入权益且相关会计处理无变化。

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

十一、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，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《珠海华发集团有限公司公司债券2023年度受托管理事务报告》之盖章页）

