

债券代码： 254918.SH
债券代码： 253790.SH
债券代码： 251711.SH
债券代码： 251710.SH
债券代码： 185640.SH
债券代码： 185641.SH
债券代码： 188988.SH
债券代码： 188669.SH

债券简称： 24 华发 03
债券简称： 24 华发 02
债券简称： 23 华发 04
债券简称： 23 华发 03
债券简称： 22 华发 02
债券简称： 22 华发 01
债券简称： 21 华发 05
债券简称： 21 华发 03

国泰君安证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司变更审计机构的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 10 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

一、债券注册情况	4
二、债券的主要条款	4
三、公司债券的重大事项	12
四、提醒投资者关注的风险	14
五、受托管理人的联系方式	15

一、债券注册情况

（一）21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01、22 华发 02

2021 年 3 月 26 日，发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册生效（证监许可[2021]1024 号）。

（二）23 华发 03、23 华发 04、24 华发 02、24 华发 03

2023 年 6 月 26 日，发行人取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函〔2023〕1774 号），本次债券注册总额不超过 30.45 亿元（含 30.45 亿元）。

二、债券的主要条款

（一）21 华发 03

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

2、发行规模：20.00 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 3.90%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 13 日。

7、付息日：本期债券的付息日期为 2022 年至 2026 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 2022 年至 2023 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 2022 年至 2025 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个工作日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 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 2023 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 2025 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、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，全部用于偿还“16 华发 05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

12、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

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。

15、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（二）21 华发 05

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、发行规模：15.00 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 4.05%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 17 日。

7、付息日：本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 17 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 2022 年至 2023 年每年的 12 月 17 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 2022 年至 2025 年每年的 12 月 17 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。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 12 月 17 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 2023

年 12 月 17 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 2025 年 12 月 17 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。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、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，全部用于偿还“18 华发 03”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

12、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

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、中信证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（三）22 华发 01

1、发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

2、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（第一期）（品种一）。

3、发行金额：3.90 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 3.20%。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 29 日。

8、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

9、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

10、付息日期：本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 29 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 4 月 29 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 4 月 29 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。

11、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

12、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 4 月 29 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 4 月 29 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 4 月 29 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）

13、增信措施：本期债券不设定增信措施。

14、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

15、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，全部用于偿还“19 华发 02”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。

16、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

17、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。

18、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（四）22 华发 02

1、发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

2、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（第一期）（品种二）。

3、发行金额：3.00 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 4.90%。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 29 日。

8、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

9、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前1个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

10、付息日期：本期债券的付息日期为2023年至2027年每年的4月29日。如投资者在本期债券的第3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2025年每年的4月29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。

11、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前1个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

12、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2027年4月29日。如投资者在本期债券的第3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2025年4月29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）

13、增信措施：本期债券不设定增信措施。

14、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

15、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，全部用于偿还“19华发02”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。

16、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

17、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。

18、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（五）23华发03

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)。

2、发行规模：11.00亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为5年，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为4.20%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 18 日。

7、付息日：本期债券的付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 7 月 18 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 2024 年至 2025 年每年的 7 月 18 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 2024 年至 2027 年每年的 7 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；顺延期间不另计息。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个工作日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2028 年 7 月 18 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 2025 年 7 月 18 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 2027 年 7 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，顺延期间不另计利息）

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于置换偿还公司债券回售资金的自有资金。

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

（六）23 华发 04

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)。

2、发行规模：6.95 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 4.58%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 18 日。

7、付息日：本期债券的付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 7 月 18 日。如投资者在本期债券的第 3 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 2024 年至 2026 年每年的 7 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；顺延期间不另计息。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2028 年 7 月 18 日。如投资者在本期债券的第 3 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 7 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，顺延期间不另计利息）。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于置换偿还公司债券回售资金的自有资金。

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

（七）24 华发 02

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)

2、发行规模：7.50 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 3.80%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2024 年 2 月 2 日。

7、付息日：本期债券的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 2 月 2 日。如投资者在本期债券的第 3 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 2025 年至 2027 年每年的 2 月 2 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。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2029 年 2 月 2 日。如投资者在本期债券的第 3 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 2027

年 2 月 2 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）。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。

12、信用级别及资信评级机构：本期债券无评级。

（八）24 华发 03

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)

2、发行规模：5.00 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 2.80%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2025 年 6 月 20 日。

7、付息日：本期债券的付息日期为 2025 年至 2030 年每年的 6 月 20 日。如投资者在本期债券品种一的第 3 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 2025 年至 2027 年每年的 6 月 20 日；如投资者在本期债券品种一的第 5 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 2025 年至 2029 年每年的 6 月 20 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。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2030 年 6 月 20 日。如投资者在本期债券品种一的第 3 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 2027 年 6 月 20 日；如投资者在本期债券品种一的第 5 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 2029 年 6 月 20 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。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。

12、信用评级及资信评级机构：本期债券无评级。

三、公司债券的重大事项

发行人近期发布《珠海华发实业股份有限公司关于聘任会计师事务所的公告》，披露了发行人审计机构变更事项，相关情况如下：

（一）事项背景及原因

鉴于在执行完发行人 2023 年度审计工作后，大华会计师事务所（特殊普通合伙）已连续 13 年为发行人提供审计服务。为保证审计工作的独立性、客观性，根据财政部、国务院国资委及证监会联合发布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关规定，结合公司经营管理需要，现拟聘任中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务审计机构及内部控制审计机构。发行人已就本次变更有关事宜与前后任会计师事务所进行了充分沟通，前后任会计师事务所均已知悉本事项并对本次变更无异议。

（二）新任审计机构基本情况

发行人将财务报告审计机构由大华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。

1、基本信息

机构名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙），以下简称“中审众环”

成立日期：中审众环始创于 1987 年，是全国首批取得国家批准具有从事证券、期货相关业务资格及金融业务审计资格的大型会计师事务所之一。根据财政部、证监会发布的从事证券服务业务会计师事务所备案名单，中审众环具备股份有限公司发行股份、债券审计机构的资格。2013 年 11 月，按照国家财政部等有关要求转制为特殊普通合伙制。

注册地址：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路 166 号长江产业大厦 17-18 层

是否曾从事证券服务业务：是

2、人员信息

首席合伙人：石文先

截至 2023 年 12 月 31 日，合伙人数量 216 人；注册会计师人数 1,244 人，

其中签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数 716 人。

3、业务规模

2023 年经审计总收入 215,466.65 万元、审计业务收入 185,127.83 万元、证券业务收入 56,747.98 万元。

2023 年度上市公司审计客户家数 201 家，主要行业涉及制造业，批发和零售业，房地产业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，农、林、牧、渔业，信息传输、软件和信息技术服务业，采矿业，文化、体育和娱乐业等，审计收费 26,115.39 万元，其中房地产行业上市公司审计客户家数 6 家。

4、投资者保护能力

中审众环每年均按业务收入规模购买职业责任保险，已计提的职业风险基金和已购买的职业保险累计赔偿限额之和超过人民币 9 亿元，且近三年不存在因在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

5、独立性和诚信记录

(1) 中审众环最近 3 年未受到刑事处罚、自律监管措施和纪律处分，最近 3 年因执业行为受到行政处罚 1 次、最近 3 年因执业行为受到监督管理措施 11 次。

(2) 从业执业人员在中审众环执业最近 3 年因执业行为受到刑事处罚 0 次、自律监管措施 0 次、纪律处分 0 次，26 名从业执业人员受到行政处罚 5 人次、行政监管措施 24 人次。

6、项目人员信息

(1) 项目合伙人

项目合伙人：韩振平，2000 年成为中国注册会计师，2000 年起开始从事上市公司审计，2000 年起开始在中审众环执业。最近 3 年签署多家上市公司审计报告。

签字注册会计师：王兵，2006 年成为中国注册会计师，2006 年起开始从事上市公司审计，2006 年起开始在中审众环执业。最近 3 年签署多家上市公司审计报告。

项目质量控制复核合伙人：根据中审众环质量控制政策和程序，项目质量控制复核合伙人为江超杰，2018 年成为中国注册会计师，2012 年起开始从事上市公司审计，2018 年起开始在中审众环执业。最近 3 年复核多家上市公司审计报告。

告。

（2）诚信记录

项目质量控制复核合伙人江超杰、项目合伙人韩振平和签字注册会计师王兵最近 3 年未受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律处分。

（3）独立性

中审众环及项目合伙人韩振平、签字注册会计师王兵、项目质量控制复核人江超杰不存在可能影响独立性的情形。

（三）事项进展

1、公司董事局审计委员会在选聘会计师事务所过程中的履职情况及审查意见

公司第十届董事局审计委员会 2024 年第七次会议审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》，公司审计委员会对中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）执业情况进行了充分了解，认为其专业能力、投资者保护能力、独立性和诚信状况等能满足公司对审计机构的要求，同意聘任中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计和内部控制审计机构，并将该事项提交公司董事局及股东大会审议。

2、董事局对本次选聘会计师事务所相关议案的审议和表决情况

2024 年 10 月 14 日公司召开了第十届董事局第四十四次会议，以 14 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》，拟选聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度审计和内部控制审计机构，聘期一年，审计费用总额为 540 万元（其中年度财务审计费用为人民币 450 万元，年度内控审计费用为人民币 90 万元，不含差旅费），并授权经营班子根据具体审计工作量对费用进行调整。

本事项尚需提交公司股东大会审议。

3、协议签署情况

截至本公告出具之日，发行人正在与中审众环沟通签署相关审计业务合同事宜，相关审计工作将在合同签署后有序移交。

四、提醒投资者关注的风险

作为债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对审计机构变更事项予以及时披露，特此提醒投资者关注相关

风险，并请投资者对相关事项作出独立判断。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：蔡晓伟、陈思宇

联系电话：021-38032644

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司
变更审计机构的临时受托管理事务报告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

