

债券简称：20 华综 Y1

债券代码：163936.SH

债券简称：20 华综 Y2

债券代码：163776.SH

债券简称：20 华综 Y3

债券代码：175198.SH

珠海华发综合发展有限公司 公司债券受托管理事务报告

（2021 年度）

发行人



珠海华发综合发展有限公司

（住所：广东省珠海市拱北联安路 15 号丽景花园 29 栋 1 楼 102 室）

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

（珠海市昌盛路 155 号湾仔南湾大道北侧珠海威尔药业有限公司实验楼二楼
214 室）

二〇二二年六月

声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《珠海华发综合发展有限公司公司债券 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件、珠海华发综合发展有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）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

第一章 公司债券概况.....	4
第二章 债券受托管理人履职情况.....	28
第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况.....	30
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	33
第五章 债券本息偿付情况.....	35
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	37
第七章 债券增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	38
第八章 债券持有人会议召开情况.....	39
第九章 公司债券的信用评级情况.....	40
第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	42
第十一章 永续期公司债券特殊发行事项.....	43
第十二章 其他事项.....	44

第一章 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：珠海华发综合发展有限公司

英文名称：Zhuhai Huafa Comprehensive Development Co., Ltd.

二、核准文件和核准规模

（一）公开发行永续期公司债券

经中国证监会于 2019 年 12 月 2 日签发的“证监许可[2019]2648 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的永续期公司债券。

2020 年 3 月 6 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第一期）（债券简称：20 华综 Y1，债券代码：163936.SH）发行，发行规模 10.00 亿元。

2020 年 8 月 3 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第二期）（债券简称：20 华综 Y2，债券代码：163776.SH）发行，发行规模为 10.00 亿元。

2020 年 9 月 28 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第三期）（债券简称：20 华综 Y3，债券代码：175198.SH）发行，发行规模为 6.00 亿元。

2020 年 12 月 7 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行永续期公司债券（第四期）（债券简称：20 华综 Y4，债券代码：175519.SH）发行，发行规模为 10.00 亿元。

（二）公开发行公司债券

经中国证监会于 2021 年 9 月 14 日签发的“证监许可[2021]3044 号”文件核准，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的公司债券。

2022年1月20日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（债券简称：22华综01，债券代码：185315.SH）发行，发行规模为10.00亿元。

三、债券主要条款

（一）20华综Y1的基本情况

债券名称：珠海华发综合发展有限公司2020年公开发行永续期公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行规模：本期债券发行总规模为人民币10亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。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。

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍

五入计算到0.01%)。

发行人续期选择权：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3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，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。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前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复息。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复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

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）向股东分红；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，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）向股东分红；（2）减少注册资本。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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。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〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（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。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。

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《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期可续期公司债券拟向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行。本次发行的可续期公司债券不向公司股东优先配售。

付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

起息日：本期债券的起息日为2020年3月16日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

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3月16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；每次付息款项不另计利息。

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，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期发行的永续期公司债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级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。

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

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，用于补充流动资金。

募集资金专项账户：发行人设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。

（二）20 华综 Y2 的基本情况

债券名称：珠海华发综合发展有限公司2020年公开发行永续期公司债券（第二期）。

债券期限：本期债券基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期，

在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行规模：本期债券发行总规模为人民币10亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。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。

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

发行人续期选择权：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3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，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。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前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复息。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复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

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）向股东分红；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，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）向股东分红；（2）减少注册资本。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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。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<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》(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。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。

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《关于印发<金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定>的通知》(财会〔2014〕13号),发行人将本期债券分类为权益工具。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期可续期公司债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行。本次发行的可续期公司债券不向公司股东优先配售。

付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

起息日：本期债券的起息日为2020年8月3日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

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8月3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；每次付息款项不另计利息。

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，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期发行的可续期公司债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级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。

牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司

簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，用于补充流动资金。

募集资金专项账户：发行人设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。

（三）20 华综 Y3 的基本情况

债券名称：珠海华发综合发展有限公司2020年公开发行永续期公司债券（第三期）。

债券期限：本期债券基础期限为3年，在约定的基础期限末及每个续期的周期末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行规模：本期债券发行总规模为人民币6.00亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率

调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。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。

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。

发行人续期选择权：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3年），或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前30个交易日，在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

递延支付利息权：本期债券附设发行人递延支付利息权，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。如发行人决定递延支付利息的，发行人应在付息日前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复息。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复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

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）向股东分红；（2）减少注册资本。

利息递延下的限制事项：若发行人选择行使延期支付利息权，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）向股东分红；（2）减少注册资本。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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。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〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（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。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。

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《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期永续期公司债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行。本次发行的永续期公司债券不向公司股东优先配售。

付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

起息日：本期债券的起息日为2020年9月28日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

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9月28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；每次付息款项不另计利息。

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，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期发行的永续期公司债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级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。

牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、国信证券股份有限公司。

簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所

交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务。

募集资金专项账户：发行人设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。

（四）20 华综 Y4 的基本情况

债券名称：珠海华发综合发展有限公司2020年公开发行永续期公司债券（第四期）。

债券期限：本期债券基础期限为1年，在约定的基础期限末及每个续期的周末，发行人有权行使续期选择权，于发行人行使续期选择权时延长1个周期，在发行人不行使续期选择权全额兑付时到期。

发行规模：本期债券发行总规模为人民币10.00亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，单利按年计息，不计复利，如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

首个周期的票面利率将由发行人与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商，由发行人确定，在首个周期内固定不变，其后每个周期重置一次。

首个周期的票面利率为初始基准利率加上初始利差，后续周期的票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加300个基点。初始利差为首个周期的票面利率减去初始基准利率。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。

初始基准利率为簿记建档日前250个工作日中国债券信息网（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，待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）；后续周期的当期基准利率为票面利率重置日前250个工作日中国债券信息网（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,待偿期为首个周期同等期限的国债收益率算术平均值(四舍五入计算到0.01%)。

发行人续期选择权:本期债券以每1个计息年度为1个周期,在每个周期末,发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期(即延长1年),或选择在该周期末到期全额兑付本期债券。发行人续期选择权的行使不受次数的限制。发行人应至少于续期选择权行使年度付息日前30个交易日,在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。

递延支付利息权:本期债券附设发行人递延支付利息权,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。如发行人决定递延支付利息的,发行人应在付息日前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复息。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复息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。

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)向股东分红;(2)减少注册资本。

利息递延下的限制事项:若发行人选择行使延期支付利息权,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)向股东分红;(2)减少注册资本。

偿付顺序:本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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。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〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（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。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。

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《关于印发〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13号），发行人将本期债券分类为权益工具。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期可续期公司债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行。本次发行的可续期公司债券不向公司股东优先配售。

付息方式：在发行人不行使递延支付利息权的情况下，每年付息一次。

起息日：本期债券的起息日为2020年12月7日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中证登的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

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12月7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；每次付息款项不另计利息。

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，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期发行的可续期公司债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。联合评级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。

牵头主承销商：华金证券股份有限公司。

联席主承销商：中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、中银国际证券股份有限公司、国信证券股份有限公司。

簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本次债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人向上海证券交易所及债券登记机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务。

募集资金专项账户：发行人设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。

（五）22 华综 01 的基本情况

债券全称：珠海华发综合发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行金额：本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。

债券期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

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。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行，具体发行方式详见发行公告。

承销方式：本期债券由牵头主承销商与联席主承销商以余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 24 日。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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。

付息日期：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年 1 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 2023 年至 2025 年每年 1 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，顺延期间不另计息）

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司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中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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。

本金兑付日期：本期债券兑付日为 2027 年 1 月 24 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 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，顺延期间不另计利息）

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。

募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换已兑付公司债券“20 华综 Y4”的本金。

质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

募集资金专项账户：本期债券发行人将于监管银行处开设专项资金账户募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

2、本期债券的特殊发行条款

（1）票面利率调整选择权

1) 发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2) 发行人决定行使票面利率调整选择权的, 自票面利率调整生效日起, 本期债券的票面利率按照以下方式确定: 调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准, 且票面利率的调整方向和幅度不限。

3) 发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度(如有)的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露, 以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4) 发行人决定不行使票面利率调整选择权的, 则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

(2) 投资者回售选择权

1) 债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2) 为确保投资者回售选择权的顺利实现, 发行人承诺履行如下义务:

①发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模, 提前测算并积极筹备回售资金。

②发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等, 确保投资者充分知悉相关安排。

③发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

④回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项, 发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告, 确保相关变更不会影响投资者的实质权利, 且变更后的流程不违反相关规定。

⑤发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程, 在各流程节点及时提交相关申请, 及时划付款项。

⑥如本期债券持有人全部选择回售的, 发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满(如有)后, 及时办理未转售债券的注销等手续。

3) 为确保回售选择权的顺利实施, 本期债券持有人承诺履行如下义务: ①

本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定；②发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4) 为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

第二章 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《债券受托管理协议》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。

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，监测发行人是否发生重大事项，按月定期全面核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人各项信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人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。

二、持续关注增信措施

上述存续公司债券均无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、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规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。发行人债券募集资金实际用途与核准用途一致。

四、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

报告期内，受托管理人正常履职。受托管理人按照《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，就发行人重大事项披露受托管理事务报告，提醒债券持有人关注相关事项，维护债券持有人的合法权益。

五、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3 按期足额付息，20 华综 Y4 按期足额还本付息。受托管理人将持续跟踪受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人 2021 年度经营及财务状况

一、公司主要业务和经营状况简介

（一）主要业务情况

公司是华发集团旗下城市产业集群业务的重要综合运营平台，主要业务包括城市运营、商贸物流和现代服务三大板块。

城市运营板块主要由一级子公司珠海华发城市运营投资控股有限公司及其下属子公司负责，以十字门中央商务区为起点开创了“产城一体、产融结合、政府主导、企业运作”的城市开发运营模式，形成了业内领先的规划设计、开发建设、资金保障、产业发展与运营管理等五大发展能力。2017 年起连续五年蝉联“中国产业新城运营商综合实力 Top10”。

商贸服务板块下设商贸公司、汽车公司和西藏华昇三个业务平台，深耕贸易领域，专业经营，稳健发展，业务收入实现跨越式增长，位于珠海商贸服务行业领先地位，为珠海 GDP 的提升及外贸稳增长起到重要作用。坚持以服务实体经济为导向，与产业链终端生产型企业客户价格加强合作，紧密贴合实体企业需求，有色金属、煤炭、矿产品、建材业务保持快速增长。近年来，商贸服务持续深挖客户群及产业链，大力实施“以核心客户带动群体客户，以核心产品向全产业链扩展”的发展战略，实现稳中求进。未来，商贸服务将积极探索转型升级新路径，立足珠海，服务全国，成就大型综合商社的伟大梦想。

现代服务板块致力于打造高端高质量现代服务运营平台，拥有生产型服务业、城市生活型服务业与综合型服务业三大类，依托珠海区位优势和经济产业资源，充分整合和利用华发集团多年发展过程中累积起的市场及客户资源，引入专业化国际知名品牌与团队，运用“互联网+”模式实现产业创新及跨界融合，打造具有华发特色及市场影响力的管理品牌，实现轻资产扩张。不仅填补了珠海在会展、体育、高雅艺术、高端国际商务酒店等方面的空白，而且高标准运营一批城市级地标与品牌活动，大幅度提升珠海国际知名度，助力珠海“二次创业”、澳门产业适度多元化及粤港澳大湾区创新驱动发展。

报告期内，发行人经营情况正常，未出现影响公司偿债能力的情况。

（二）营业收入情况

最近两年，发行人的主营业务收入、成本及毛利率情况如下：

单位：（人民币）亿元

项目	2021 年度			2020 年度		
	收入	成本	毛利率(%)	收入	成本	毛利率(%)
城市运营	109.73	69.60	36.57	25.21	14.53	42.36
商贸物流	484.57	482.87	0.35	386.65	385.27	0.36
现代服务	3.99	2.92	26.82	1.90	4.34	-128.42
其他业务	2.66	2.60	2.26	5.55	2.92	47.39
合计	600.95	557.99	-	419.31	407.06	-

下对各领域中变动比例超过 30% 的项目的变动原因作出解释：

1、城市运营板块

2021 年，城市运营板块收入 109.73 亿元，成本 69.60 亿元，分别较 2020 年增加 335.19% 和 379.01%，主要来源于二级开发收入增加，为了保持公司未来可持续发展能力并有效利用现有资源，公司正在实现城市运营板块的转型，努力实现以二级开发业务为主的新格局。

2、现代服务板块

2021 年，现代服务板块收入 3.99 亿元，成本 2.92 亿元，分别较 2020 年增加 110.05% 和减少 32.77%，毛利率大幅增长 120.87%，主要是 2020 年受疫情影响会展服务和酒店业务经营不佳，2021 年随着疫情的逐渐控制以及喜来登酒店、公寓式酒店和瑞吉酒店等相继投入运营，酒店业务与会展业务形成良好的协同效应，业绩实现恢复式增长。

二、发行人 2021 年度财务情况

截至 2021 年末，公司的总资产为 1,407.86 亿元，比上年同期增加 28.42%；公司归属于母公司股东的净资产为 659.50 亿元，比上年同期增加 6.05%；2020 年度，公司实现营业总收入人民币 510.06 亿元，比上年同期增加 53.87%；实现归属于母公司股东净利润人民币 29.02 亿元，比上年同期下降 4.20%。根据发行人 2020 年年度报告，其主要财务数据如下：

(一) 近两年主要会计数据

单位：（人民币）亿元

项目	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度	同比变动(%)	变动比例超过30%的, 说明原因
总资产	1,407.86	1,096.31	28.42%	-
总负债	717.99	518.39	38.50%	主要是借款增加所致
归属于母公司股东的净资产	659.50	526.93	25.16%	-
营业总收入	600.95	419.32	43.32%	主要是二级开发业务和大宗商品贸易业务增长所致
归属于母公司股东的净利润	16.53	5.25	214.86%	主要是二级开发业务增长所致
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	37.10	23.21	59.84%	主要是土地一级开发业务收入下降所致
经营活动产生的现金流量净额	109.10	14.04	677.07%	主要是经营回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-326.15	-115.28	182.92%	主要是投资净流出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	161.60	175.48	-7.91%	-
期末现金及现金等价物余额	194.76	250.20	-22.16%	-

(二) 近两年主要财务指标

项目	2021年末/2021年度	2020年末/2020年度	变动比例(%)	变动比例超过30%的, 说明原因
资产负债率(%)	41.09	47.29	-13.11%	-
应收账款周转率(%)	12.33	7.71	59.92%	主要是应收账款下降及营收增长所致
存货周转率(%)	1.38	1.28	7.81%	-
EBITDA全部债务比	0.08	0.06	36.27%	主要是息税前利润增加所致
EBITDA利息倍数	1.96	1.30	50.77%	主要是息税折旧摊销前利润增加所致
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率(%)	100.00	100.00	-	-

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、债券募集资金情况

经中国证监会于 2019 年 12 月 2 日签发的“证监许可[2019]2648 号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 70 亿元（含 70 亿元）的可续期公司债券。

2020 年 3 月 6 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第一期）发行，发行规模 10.00 亿元。根据募集说明书的约定，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，用于补充流动资金。发行人分别与监管银行中国光大银行股份有限公司珠海分行、中国农业银行股份有限公司广东省分行、上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。

2020 年 8 月 3 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第二期）发行，发行规模为 10.00 亿元。根据募集说明书的约定，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，用于补充流动资金。发行人分别与监管银行中国农业银行股份有限公司广东省分行、平安银行股份有限公司珠海分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。

2020 年 9 月 28 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第三期）发行，发行规模为 6.00 亿元。根据募集说明书的约定，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务。发行人分别与监管银行广东顺德农村商业银行股份有限公司和广东农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。

2020 年 12 月 7 日，发行人完成珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第四期）发行，发行规模为 10.00 亿元。根据募集说明书的约定，发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后，用于偿还公司到期债务。发行人分别与监管银行上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行和中国农业银行股份有限公司广东省分行签署了募集资金账户监管协议，并设立了募集资金专户。

二、债券募集资金实际使用情况

截至本报告披露日，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、募集资金专项账户运作情况

报告期内，债券募集资金的存储及使用程序均按照与主承销商、存放募集资金的托管银行签订的《募集资金专户存储三方监管协议》执行，募集资金账户运作规范。

第五章 债券本息偿付情况

一、20 华综 Y1

20 华综 Y1 的付息日：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 3 月 16 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；每次付息款项不另计利息。

20 华综 Y2 的兑付日：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，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2021 年 3 月 16 日完成第一次付息。截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

二、20 华综 Y2

20 华综 Y2 的付息日：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 8 月 3 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；每次付息款项不另计利息。

20 华综 Y2 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2021 年 8 月 3 日完成第一次付息。截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

三、20 华综 Y3

20 华综 03 的付息日：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 9 月 28 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；每次付息款项不另计利息。

20 华综 03 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2021 年 9 月 28 日完成第一次付息。截至本报告出具日，发行人未涉及本金偿付事宜。

四、20 华综 Y4

20 华综 Y4 的付息日：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 12 月 7 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；每次付息款项不另计利息。

20 华综 Y4 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

截至本报告出具日，发行人于 2021 年 12 月 7 日完成付息及本金偿付。

五、22 华综 01

22 华综 01 的付息日：本期债券付息日为 2023 年至 2027 年每年 1 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 2023 年至 2025 年每年 1 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，顺延期间不另计息。

22 华综 01 兑付日：本期债券兑付日为 2027 年 1 月 24 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 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，顺延期间不另计利息）

截至本报告出具日，22 华综 01 尚未到达首个付息日。

第六章 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，20 华综 Y1、20 华综 Y2 和 20 华综 Y3 已按期足额付息，20 华综 Y4 已按期足额还本付息，22 华综 01 不涉及兑付兑息事项。发行人未出现兑付兑息违约的情况，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）	2021 年 12 月 31 日 /2021 年	2020 年 12 月 31 日 /2020 年
资产负债率（%）	49.00	47.29
流动比率（%）	1.96	2.39
速动比率（%）	0.83	1.27
EBITDA 利息倍数（倍）	2.23	1.30

从短期指标来看，最近两年末，发行人流动比率分别为 2.39、1.96，速动比率分别为 1.27、0.83，公司流动比率、速动比率虽然均有所下降，但仍大于 1，公司的流动资产和变现能力较高的速动资产能够覆盖流动负债，发行人短期偿债能力有所尚可。

从长期指标来看，最近两年末，公司资产负债率分别为 47.29%和 49.00%，资产负债率水平有所上升，但总体而言，公司的资产负债率仍处于合理水平。

从 EBITDA 利息倍数来看，最近两年，EBITDA 利息倍数分别为 1.30 和 2.23，整体看，公司 EBITDA 对全部债务的利息保障程度较好，长期偿债能力尚可。

截至本报告出具日，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。

第七章 债券增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制、偿债保障措施的重大变化情况

20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3、20 华综 Y4 和 22 华综 01 均无增信措施，上述债券偿债保障措施与募集说明书中对应披露的内容无重大变化。

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《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，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第八章 债券持有人会议召开情况

2021 年度，20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3、20 华综 Y4 和 22 华综 01 未召开债券持有人会议。

第九章 公司债券的信用评级情况

一、评级情况

（一）公开发行可续期公司债

20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3 信用评级机构为联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）。20 华综 Y4 的信用评级机构为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）。相关可续期公司债券的信用评级情况如下：

出具日	债券简称	评估报告	评估机构	主体评级	债券评级	评级展望
2019-10-08	20 华综 Y1	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第一期）信用评级报告	联合评级	AAA	AAA	稳定
2020-06-22	20 华综 Y1	珠海华发综合发展有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告	联合评级	AAA	AAA	稳定
2020-07-22	20 华综 Y2	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第二期）信用评级报告	联合评级	AAA	AAA	稳定
2020-09-17	20 华综 Y3	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第三期）信用评级报告	联合评级	AAA	AAA	稳定
2020-11-26	20 华综 Y4	珠海华发综合发展有限公司 2020 年公开发行可续期公司债券（第四期）信用评级报告	联合资信	AAA	AAA	稳定
2021-06-07	20 华综 Y1、 20 华综 Y2、 20 华综 Y3、 20 华综 Y4	珠海华发综合发展有限公司 2021 年跟踪评级报告	联合资信	AAA	AAA	稳定

（二）公开发行公司债

22 华综 01 的信用评级机构为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）。

根据 2022 年 1 月 11 日出具的《珠海华发综合发展有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，经联合资信综合评定，发行人的主体长期信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为

稳定。

二、跟踪评级情况

联合资信于 2022 年 6 月 21 日完成了对 20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3 和 22 华综 01 的 2022 年度跟踪评级。根据《珠海华发综合发展有限公司 2021 年跟踪评级报告》，经联合资信综合评定，维持发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，维持上述债券的信用等级为 AAA。

第十章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2021年5月，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人变更为游思能先生。

姓名：游思能

职位：董事会秘书

联系方式：0756-8303128

传真：0756-8303128

第十一章 永续期公司债券特殊发行事项

20 华综 Y1、20 华综 Y2、20 华综 Y3 和 20 华综 Y4 为永续期公司债券，报告期内，中信证券依据《受托管理协议》的约定对发行人的前述永续期公司债券进行持续跟踪。

一、续期情况

报告期内，上述永续期公司债券未发生续期情形。

二、利息递延情况

报告期内，上述永续期公司债券未发生利息递延情形。

三、强制付息情况

报告期内，上述永续期公司债券未发生强制付息情形。

四、是否计入权益情况

上述永续期公司债券设置了递延支付利息权条款，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〈金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定〉的通知》（财会〔2014〕13 号），发行人将上述永续期公司债券分类为权益工具。报告期内，上述永续期公司债券仍计入权益，会计处理未发生变化。

第十二章 其他事项

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

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
12	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

(以下无正文)

（本页无正文，为《珠海华发综合发展有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》之盖章页）



中信证券股份有限公司（公章）

2022年6月30日