

债券简称：G19 华综 1

债券代码：163044

珠海华发综合发展有限公司

公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）

2023 年定期受托管理事务报告

发行人

珠海华发综合发展有限公司

（住所：珠海市香洲区昌盛路 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）

债券受托管理人



**国金证券股份有限公司**  
SINOLINK SECURITIES CO.,LTD.

（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

2024 年 6 月

## 声明

根据《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则（2023年修订）》、交易所关于定期受托管理事务报告的规定要求，以及《珠海华发综合发展有限公司公开发行2019年绿色公司债券（第一期）之债券受托管理协议》、《珠海华发综合发展有限公司公开发行2019年绿色公司债券募集说明书》等相关约定，国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）作为受托管理人，以公开信息披露文件、发行人出具的相关说明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等为信息来源编制本定期受托管理事务报告。

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金证券所作的承诺或声明。未经国金证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

# 目录

声明 .....	2
释义 .....	4
第一章 发行人债券基本情况 .....	5
第二章 受托管理人履行职责情况 .....	6
一、定期/临时受托管理事务报告出具情况 .....	6
二、受托管理人与发行人之间利益冲突情况说明 .....	6
三、受托管理人信用风险管理履职情况 .....	6
第三章 发行人经营及财务状况 .....	7
一、发行人基本情况 .....	7
二、发行人 2023 年度经营情况 .....	7
三、发行人 2023 年度财务情况 .....	8
第四章 债券募集资金使用和披露、专项账户运作的核查情况 .....	9
一、“G19 华综 1”募集资金使用和披露、专项账户运作的核查情况 .....	9
二、“G19 华综 1”绿色公司债券情况说明 .....	9
第五章 募投项目的现场核查情况 .....	11
第六章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	12
第七章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 .....	13
一、内外部增信机制、偿债保障措施情况 .....	13
二、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 .....	13
第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况 .....	14
一、发行人偿债保障措施的执行情况 .....	14
二、本息偿付情况 .....	14
第九章 募集说明书约定的其他义务执行情况 .....	15
第十章 债券持有人会议召开情况 .....	16
第十一章 发行人偿债能力和意愿分析 .....	17
一、发行人盈利能力 .....	17
二、发行人的资信状况和融资能力 .....	17
三、发行人的外部增信机制 .....	17
第十二章 其他可能影响发行人偿债能力情形及受托管理人采取的应对措施及相应成效 .....	18
第十三章 与本次债券相关事务专人的情况 .....	19
第十四章 本次债券跟踪评级情况 .....	20

## 释义

在本报告中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、公司	指	珠海华发综合发展有限公司
国金证券、受托管理人	指	国金证券股份有限公司
华发集团	指	珠海华发集团有限公司
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
元/万元/亿元	指	如无特别说明，为人民币元/万元/亿元
募集说明书	指	如无特别说明，为珠海华发综合发展有限公司公开发行2019年绿色公司债券（第一期）之募集说明书
公司债券年度报告	指	珠海华发综合发展有限公司公司债券年度报告（2023年）
报告期	指	2023年1月1日至2023年12月31日

## 第一章 发行人债券基本情况

1、债券名称：珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）。

2、债券简称及代码：债券简称为“G19 华综 1”，代码为 163044。

3、发行规模：5 亿元，截至本报告出具日债券余额为 5 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年。

5、债券利率：本期债券票面利率为 4.17%，采用单利按年计息，不计复利。

6、起息日：2019 年 12 月 4 日。

7、付息日：2020 年至 2024 年每年的 12 月 4 日为上一个计息年度的付息日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

8、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2024 年 12 月 4 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。

9、担保情况：本次债券由珠海华发集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

## 第二章 受托管理人履行职责情况

国金证券作为本次债券的受托管理人，已按照《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则（2023年修订）》等相关规定以及《债券受托管理协议》的相关约定，通过要求发行人出具月度监测表、核查募集资金专项账户信息、非现场核查、网络查询、邮件/电话/微信沟通等方式，持续对发行人报告期内的财务状况、经营状况、资信状况、募集资金使用情况、信息披露情况及偿债保障措施实施情况等进行监督，履行了受托管理人职责。

### 一、定期/临时受托管理事务报告出具情况

报告期内，国金证券作为受托管理人出具的临时受托管理事务报告及定期受托管理事务报告的具体情况如下：

出具时间	报告名称	内容概述
2023.6.28	珠海华发综合发展有限公司公开发行 2018 年公司债券、公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）2022 年定期受托管理事务报告	年度受托管理事务报告

### 二、受托管理人与发行人之间利益冲突情况说明

受托管理人与发行人之间不存在债权债务等利益冲突情形。

### 三、受托管理人信用风险管理履职情况

报告期内，国金证券作为受托管理人，根据交易场所关于公司债券存续期信用风险管理相关规定及公司内部风险管理要求，持续监测受托管理公司债券及其发行人、增信主体的信用风险变化情况，结合风险评估和风险排查结果，动态更新发行人风险分类，并按相关要求定期向交易场所及监管部门汇报债券信用风险分类情况。

## 第三章 发行人经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

中文名称：珠海华发综合发展有限公司

办公地址：广东省珠海市拱北昌盛路 155 号

法定代表人：许继莉

经营范围：停车场经营，商铺出租，汽车租赁；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营），广告设计、制作、发布及代理，广告位出租；商业服务（不含许可经营项目）。

### 二、发行人 2023 年度经营情况

#### （一）公司业务情况

发行人是华发集团旗下城市产业集群业务的综合运营平台，主要业务包括城市运营、商贸物流和现代服务三大板块，具体如下：

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，近年来已从单一的土地一级开发业务，转型成为涵盖城市开发、工程建设、新能源三大业务单元的综合性城市运营商。

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，以有色金属材料、矿产品、建材产品、电子消费品、汽车等大宗贸易为重点业务，并不断向全产业链拓展，成为珠海商贸服务行业龙头。

现代服务板块致力于打造高端高质量现代服务运营平台，打造会议展览、酒店运营、文化体育、人力资源、卫生服务五大核心的全链业务布局，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。

#### （二）公司主要经营情况

报告期内，发行人营业收入 701.28 亿元，同比增加 1.76%；归属于母公司所有者净利润 16.17 亿元，同比增加 7.73%。发行人各业务板块的经营情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
城市运营	245.73	176.64	28.12	35.04	246.62	181.23	26.51	35.79
商贸物流	443.42	441.81	0.36	63.23	434.04	431.89	0.50	62.98
现代服务	9.62	7.34	23.70	1.37	5.84	5.07	13.18	0.85
其他业务	2.51	2.32	7.57	0.36	2.65	2.77	-4.53	0.38
合计	701.28	628.11	10.43	100.00	689.15	620.96	9.90	100.00

### 三、发行人 2023 年度财务情况

单位：亿元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	同比变动比例
流动资产合计	1,126.49	1,159.30	-2.83
非流动资产合计	912.41	766.53	19.03
资产总计	2,038.90	1,925.83	5.87
流动负债合计	975.96	720.49	35.46
非流动负债合计	355.17	411.10	-13.60
负债合计	1,331.13	1,131.58	17.63
所有者权益合计	707.77	794.25	-10.89
归属母公司股东的净资产	614.52	687.30	-10.59
营业收入	701.28	689.15	1.76
营业成本	628.11	620.96	1.15
营业利润	26.11	26.94	-3.08
利润总额	26.06	27.14	-3.98
净利润	20.07	19.71	1.83
归属母公司股东的净利润	16.17	14.89	8.60
经营活动产生的现金流净额	25.24	18.66	35.26
投资活动产生的现金流净额	-46.86	-241.49	80.6
筹资活动产生的现金流净额	-8.47	214.89	-103.94
期末现金及现金等价物余额	172.68	202.71	-14.81
流动比率	1.15	1.68	-31.55
速动比率	0.37	0.54	-31.48
资产负债率 (%)	65.29	52.68	23.94
EBITDA 利息保障倍数	2.52	2.72	-7.35



## 第四章 债券募集资金使用和披露、专项账户运作的核查情况

### 一、“G19 华综 1”募集资金使用和披露、专项账户运作的核查情况

#### 1、募集资金用途调整变更的核查情况

发行人于 2019 年 12 月 3 日发行本期债券，发行规模为人民币 5 亿元，扣除发行费用后募集资金净额为 4.98 亿元。根据募集说明书，本期债券募集资金用于偿还横琴国际金融中心大厦项目贷款。

报告期内，“G19 华综 1”债券不存在募集资金用途调整变更情形。

#### 2、募集资金临时补流/临时偿还有息债务的核查情况

经核查：“G19 华综 1”债券募集说明书中未约定募集资金临时补流/临时偿还有息债务情形。

#### 3、募集资金使用和信息披露合规性的核查情况

经核查：截至 2023 年 12 月 31 日，本期债券的募集资金余额为 0 亿元。

报告期内发行人未使用募集资金。

#### 4、募集资金专项账户运作的核查情况

针对“G19 华综 1”债，发行人已在交通银行股份有限公司珠海分行设立了募集资金专户 444000097013000096767；在平安银行股份有限公司珠海分行设立了偿债资金专户 1585178888888888，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，发行人上述专户没有发生变化。经核查：截至 2023 年 12 月 31 日，“G19 华综 1”债的募集资金专户、偿债专户运作正常，不存在异常情况。

### 二、“G19 华综 1”绿色公司债券情况说明

经核查，截至 2023 年末，发行人已将“G19 华综 1”的募集资金全部用于偿还横琴国际金融中心大厦项目贷款。

横琴国际金融中心大厦项目总投资 430,000 万元，位于广东省珠海市十字门中央商务区中心区域。对照《绿色债券支持项目目录》（2021 年版），该项目属于“五、基础设施绿色升级-5.2 可持续建筑-5.2.1 建筑节能与绿色建筑-5.2.1.2 绿色建筑”。根据《公共建筑运营企业温室气体排放核算方法和报告指南（试行）》、参考中国银行保险监督管理委员会《绿色融资统计制度》（2020 版）中的绿色信贷项目节能减排量测算指引以及绿色建筑领域相关规范、标准及导则要求进行测算，横琴国际金融中心大厦工程项目年度二氧化碳减排量为 4,434.07 吨，节能量为 2,529.55 万吨标准煤，与普通建筑相比，每年可减排 SO<sub>2</sub> 0.7 吨，减排 NO<sub>x</sub> 1.12 吨，减排颗粒物 0.14 吨。

根据发行人公司债券 2023 年年度报告，项目已建设完成，效益良好。

截至 2023 年 12 月 31 日，按照资金使用比例及项目总投资对项目所产生的环境效益进行折算，横琴国际金融中心大厦工程项目年度二氧化碳减排量为 895.23 吨，节能量为 510.71 吨标准煤，每年 SO<sub>2</sub> 减排量为 140.97 千克，NO<sub>x</sub> 减排量为 225.89 千克，颗粒物减排量为 28.87 千克。

## 第五章 募投项目的现场核查情况

根据募集说明书的约定，“G19 华综 1”债项募集资金用于偿还横琴国际金融中心大厦项目贷款。

2023 年 8 月 10 日、2023 年 11 月 13 日，项目组成员实地走访横琴国际金融中心大厦现场。经核查，“G19 华综 1”募投项目建设和运营情况正常，未发生重大不利变化，与发行人披露情况不存在重大差异。

## 第六章 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，发行人出具的定期报告、临时报告的具体情况如下：

出具时间	报告名称	内容概述
2023.04.29	珠海华发综合发展有限公司公司债券 2022 年年度报告	发行人 2022 年年度报告
2023.04.29	珠海华发综合发展有限公司公司债券 2022 年年度财务报表及附注	发行人 2022 年审计报告
2023.04.28	珠海华发集团有限公司 2022 年度审计报告	华发集团为“G19 华综 1” 债提供全额无条件不可 撤销连带责任保证担保， 由致同会计师事务所（特 殊普通合伙）出具“致同 审字（2023）第 442A017266 号”标准无 保留意见审计报告
2023.08.31	珠海华发综合发展有限公司 2022 年度 1-6 月财务报表及附注	发行人 2023 年半年度财 务报表及附注
2023.08.31	珠海华发综合发展有限公司公司债券中 期报告（2023 年）	发行人 2023 年公司债券 中期报告
2023.11.21	珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）2023 年付息公告	G19 华综 1 付息公告

经核查，报告期内发行人已根据相关法律法规、交易所指引、其他业务规则规定及时披露重大事项。

## 第七章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

### 一、内外部增信机制、偿债保障措施情况

根据募集说明书等文件，发行人为“G19 华综 1”债设置的内外部增信机制、偿债保障措施包括：（一）珠海华发集团有限公司为“G19 华综 1”债提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；（二）发行人为“G19 华综 1”设置了债券回售条款。在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

报告期内，上述内外部增信机制和偿债保障措施运行有效。

### 二、内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

截至 2023 年 12 月 31 日，上述内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

## 第八章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

### 一、发行人偿债保障措施的执行情况

根据募集说明书等文件，发行人为本期债券设置的偿债保障措施包括：（一）珠海华发集团有限公司为“G19 华综 1”债提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；（二）发行人为“G19 华综 1”设置了债券回售条款。在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施，包括但不限于：不向股东分派利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；削减或暂停董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离。

报告期内，上述偿债保障措施未发生变化。截至 2023 年 12 月 31 日，尚未触发需要实施偿债保障措施的情形。

### 二、本息偿付情况

2023 年 12 月 5 日，“G19 华综 1”已按时全额偿付 2022 年 12 月 5 日至 2023 年 12 月 4 日计息年度的应付利息。

## 第九章 募集说明书约定的其他义务执行情况

根据募集说明书，在债券存续期内，发行人承诺对于新增非经营性往来占款、资金拆借或委托贷款事项，将严格按照关联交易制度等内部管理文件以及相关法律、法规和规则的规定进行决策并执行。经核查：发行人在定期报告中已及时披露相关事项。

截至 2023 年 12 月 31 日，“G19 华综 1”债的募集资金已使用完毕。经核查：募集资金使用情况与募集说明书约定的用途一致，与发行人的定期报告披露内容一致。募集资金未用于新增政府债务，未用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

根据募集说明书，发行人预期不能偿付债券本息，应当追加担保。其他偿债保障措施包括但不限于：不向股东分配利润；暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；主要责任人不得调离等。发行人无法按时偿付债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。后续偿债措施可以包括但不限于：针对后续偿债措施做出合理、可行的计划安排；在两个月内追加足额担保；发行人不追加担保时，受托管理人有权代理债券持有人要求发行人提前兑付债券本息；采取其他任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人已按期足额支付“G19 华综 1”债的利息。

报告期内，“G19 华综 1”债未违背相关承诺，未发生需要执行相关承诺的情形。

## 第十章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，“G19 华综 1”未召开债券持有人会议。



## 第十一章 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人盈利能力

最近三年,发行人合并口径营业收入分别为 600.95 亿元、689.15 亿元、701.28 亿元;净利润分别为 20.35 亿元、19.71 亿元、20.07 亿元;截至 2023 年末,发行人的总资产为 2,038.90 亿元,同比增长 5.87%;所有者权益合计为 707.77 亿元,同比减少 10.89%;资产负债率为 65.29%,同比增长 23.94%。

总体看来,发行人盈利能力保持稳定,为“G19 华综 1”债的本息偿付提供了有效保障。

### 二、发行人的资信状况和融资能力

报告期末,发行人的有息债务、公司信用类债券不存在逾期情况。发行人偿债意愿良好。

发行人在各大银行等金融机构的信用情况良好,与国内主要商业银行保持长期合作伙伴关系,获得较高的授信额度,间接债融资渠道畅通。报告期内,发行人可随时用于支付的银行存款期末余额为 172.68 亿元。

如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金,发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系,通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

### 三、发行人的外部增信机制

“G19 华综 1”债由华发集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

华发集团是以城市产业、金融产业、实业投资为三大产业的综合性企业集团,直属于珠海市国资委。根据致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“致同审字(2024)第 442A017790 号”标准无保留意见的审计报告:截至 2023 年末,华发集团资产总额 7,296.49 亿元,所有者权益 1,752.48 亿元;2023 年,华发集团营业收入 1,756.87 亿元,利润总额 91.55 亿元。

综上,发行人盈利能力、资信状况以及融资能力较好,外部增信机制有效运行。

## 第十二章 其他可能影响发行人偿债能力情形及受托管理人采取的应对措施及相应成效

无。

### 第十三章 与本次债券相关事务专人的情况

报告期初至本报告出具日,发行人信息披露负责人没有发生变更。截至目前,信息披露事务负责人联系方式如下:

姓名	游思能
联系地址	广东省珠海市拱北昌盛路 155 号
联系电话	0756-8303128

报告期初至本报告出具日,受托管理人负责本次债券事务的专人没有发生变更。截至目前,受托管理事务专人联系方式如下:

姓名	徐永妍
联系地址	上海市浦东新区芳甸路 1088 号 23 楼
联系电话	021-68826021

## 第十四章 本次债券跟踪评级情况

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 7 日，对发行人出具编号为“联合[2023]3133 号”的《珠海华发综合发展有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行绿色公司债券（第一期）信用评级报告》，确定发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，较过往无变化。

联合资信评估股份有限公司于 2023 年 6 月 19 日，对发行人出具编号为“联合[2023]4207 号”的《珠海华发综合发展有限公司 2023 年跟踪评级报告》，确定维持发行人的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为“稳定”，较过往无变化。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《珠海华发综合发展有限公司公开发行 2019 年绿色公司债券（第一期）2023 年定期受托管理事务报告》之盖章页）



国金证券股份有限公司

2024 年 6 月 26 日