

股票简称：华发股份  
债券简称：16 华发 01  
16 华发 02  
16 华发 03  
16 华发 04

股票代码：600325  
债券代码：135266  
135267  
135329  
135330



（住所：广东省珠海市昌盛路 155 号）

## 珠海华发实业股份有限公司

### 2016 年非公开发行公司债券

### 受托管理事务年度报告

（2016 年度）

债券受托管理人



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

二〇一七年六月

## 重要声明

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”）编制本报告的内容及信息均来源于珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”、“公司”或“发行人”）公开披露的《珠海华发实业股份有限公司 2016 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人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建议，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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，国金证券不承担任何责任。

## 目录

重要声明.....	2
目录.....	3
第一节 本次公司债券概况.....	4
第二节 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	6
第三节 发行人募集资金使用情况.....	16
第四节 本次债券担保人情况.....	17
第五节 债券持有人会议召开情况.....	18
第六节 本次公司债券付息及赎回情况.....	19
第七节 本次公司债券跟踪评级情况.....	20
第八节 其他重要事项.....	21

## 第一节 本次公司债券概况

### 一、债券名称

珠海华发实业股份公司 2016 年非公开发行公司债券。

### 二、本次债券基本情况

1、发行主体：珠海华发实业股份有限公司。

2、债券名称：珠海华发实业股份公司 2016 年非公开发行公司债券。

3、发行总额：本次债券总额不超过人民币 50 亿元，分两期发行。其中具体情况如下：

序号	债券简称	代码	利率	金额（亿元）	起始日	到期日	期限	含权日期
1	16 华发 01	135266	4.80%	5	2016.3.3	2021.3.3	5	2019.3.3
2	16 华发 02	135267	4.39%	15	2016.3.3	2019.3.3	3	2018.3.3
3	16 华发 03	135329	4.60%	15	2016.3.21	2021.3.21	5	2019.3.21
4	16 华发 04	135330	4.27%	15	2016.3.21	2019.3.21	3	2018.3.21

4、票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

5、债券期限：第一期的品种一（16 华发 01）为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二（16 华发 02）为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。第二期的品种一（16 华发 03）为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二（16 华发 04）为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

6、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。

7、还本付息方式：本期公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期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，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

8、起息日：第一期债券的起息日为 2016 年 3 月 3 日；第二期债券的起息日

为 2016 年 3 月 21 日。

9、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

10、支付金额：本期债券于每年付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、担保人及担保方式：本期债券无担保。

12、主承销商：华金证券有限公司。

13、债券受托管理人：国金证券股份有限公司。

## 第二节 发行人 2016 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

公司名称	珠海华发实业股份有限公司
法定代表人	李光宁
注册资本	2,118,313,116元
成立日期	1992年8月18日
公司住所	珠海市昌盛路155号
信息披露事务负责人	侯贵明, 阮宏洲
邮政编码	519030
联系地址	珠海市昌盛路155号
电话	0756-8928268
传真	0756-8281000
互联网址	www.cnhuafas.com
电子信箱	zqb@cnhuafas.com
所属行业	房地产行业
经营范围	房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。

### 二、发行人 2016 年度经营情况

报告期内，公司实现营业收入 132.99 亿元，同比增长 60.07%；归属于上市公司股东净利润 10.18 亿元，同比增长 49.73%；截至报告期末，公司总资产为 1,137.97 亿元，同比增长 21.75%。报告期内，公司实现销售金额 357.25 亿元，同比增长 168.61%；新开工面积 235.42 万平方米，同比增长 7.15%，竣工 133.56 万平方米，同比增长 25.94%。截至报告期末，公司拥有的土地储备建筑面积为 805.18 万平方米，在建面积 567.31 万平方米。

主营业务分行业、分产品、分地区情况如下：

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	33.29	60.23	53.25	增加 3.04 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	33.29	60.23	53.25	增加 3.04 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠海地区	9,395,768,844.95	5,343,885,777.91	43.12	83.08	69.53	增加 4.54 个百分点
两广地区(不含珠海)	1,726,714,731.75	1,753,828,565.83	-1.57	269.85	343.22	减少 16.81 个百分点
辽宁地区	1,142,989,704.50	1,043,138,109.58	8.74	-34.66	-34.01	减少 0.89 个百分点
内蒙古地区	274,964,810.47	225,266,024.93	18.07	-42.52	-31.81	减少 12.87 个百分点

						百分点
合 计	12,540,438,091.67	8,366,118,478.25	33.29	60.23	53.25	增加 3.04 个 百分点

2016 年度，房地产储备情况



序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的名称	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	华发广场	88,700		305,500	是	305,500	60.00
2	珠海	华发水郡花园三期 B 区	45,200		19,400	是	19,400	58.50
3	珠海	华发又一城(3C、3D、3E)	376,300		843,000	是	843,000	58.50
4	珠海	华发峰尚三期	44,900		156,900	是	156,900	80.30
5	珠海	依山郡后续开发用地	158,100		261,900	是	261,900	58.50
6	珠海	金湾华发商务中心地块	50,700		182,700	否		
7	珠海	金湾华发商都中心	58,500		73,400	否		
8	苏州	姑苏区胥江路南、交通局大楼东地块(华发公园首府)	36,800		66,200	否		
9	广州	海珠区宝岗大道地块	7,600		24,300	否		
10	武汉	华发首府	63,700		300,000	是	300,000	51.00
11	武汉	青岛路地块	77,200		121,500	是	121,500	99.00
12	中山	生态庄园六-九期用地	161,900		506,000	否		
13	中山	观山水二期及后期用地	253,000		435,800	否		
14	大连	华发新城三期	37,000		79,000	否		
15	大连	大连塔河湾地块项目	150,000		273,300	是	273,300	80.00

16	大连	大连船厂地块项目	200,000		240,000	否		
17	包头	华发新城三期	12,000		104,900	否		
18	南宁	华发新城 B 地块	67,800		136,800	否		
19	盘锦	华发新城二期及后期用地	909,200		1,979,700	否		
20	沈阳	华发新城	414,000		1,035,000	是	1,035,000	66.00
21	威海	九龙湾二-四期及配套	444,700		756,600	否		
22	北京	朝阳区将台乡铁路大环内一级开发项目	—	350,000		是	350,000	51.00

2016 年度，房地产开发投资情况

单位：人民币万元

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	珠海	华发水岸二期	住宅	竣工	86,014	189,195	253,588	0	253,588	34.90	4.19
2	珠海	华发首府一期	住宅	在建	57,278	143,790	177,662	177,662	0	94.36	5.74
3	珠海	华发首府二期	住宅	在建	53,277	132,598	215,801	215,801	0		
4	珠海	华发首府三期	综合	新开工	19,092	42,185	71,865	71,865	0		
5	珠海	华发绿洋湾	住宅	在建	56,191	172,601	210,342	210,342	0	41.77	2.70
6	珠海	华发山庄	住宅	竣工	213,914	213,914	345,070	95,397	249,673	43.93	9.40
7	珠海	华发峰景湾一期	住宅	在建	60,376	218,610	296,229	296,229	0	27.35	2.54
8	珠海	华发新城左岸	住宅	新开工	9,025	18,049	25,057	25,057	0	3.78	0.19

9	珠海	华发城建未来荟	住宅/商业	竣工	84,738	250,926	286,983	0	286,983	24.27	8.04
10	珠海	华发又一城项目A区	住宅	竣工	134,740	90,104	109,397	0	109,397	14.27	1.93
11	珠海	华发水郡花园三期A区	住宅	竣工	62,589	16,162	20,319	0	20,319		
12	珠海	华发又一城项目B区一标	住宅/商业	在建	176,923	328,250	248,350	248,350	0	21.31	3.81
13	珠海	华发又一城项目B区二标	住宅	新开工			173,210	173,210	0		
14	珠海	华发峰尚一期	住宅	在建	64,390	193,981	242,861	242,861	0	11.9	2.10
15	珠海	华发峰尚二期	住宅	新开工	44,480	149,092	182,354	182,354	0	9.33	0.76
16	珠海	华发依山郡一期	住宅	在建	102,978	129,720	171,354	171,354	0	10.13	1.91
17	中山	华发生态庄园四期（华发四季二期）	住宅	在建	55,161	177,836	231,803	231,803	0	7.9	2.43
18	中山	华发生态庄园五期（华发四季三期）	住宅	新开工	37,114	167,944	216,213	216,213	0	7.72	0.16
19	中山	华发生态庄园幼儿园	幼儿园	新开工	5,607	4,599	4,599	4,599	0	0.31	0.02
20	中山	华发观山水花园（西侧别墅）	住宅	在建	59,247	43,090	55,778	55,778	0	15.56	1.96
21	中山	华发观山水花园（西侧高层）	住宅	新开工	33,504	125,581	170,676	170,676	0		
22	中山	华发观山水花园（东侧别墅）	住宅	新开工	51,792	39,152	59,267	59,267	0		
23	中山	华发观山水花园（商业）	商业	新开工	12,454	11,167	11,749	11,749	0		
24	中山	华发广场	住宅/商业	新开工	27,300	139,339	193,796	193,796	0	15.45	0.19

25	广州	华发四季	住宅	在建	26,591	93,306	140,895	23,512	117,383	18.28	1.26
26	广州	华发荔湾荟	住宅/商业	新开工	33,105	91,217	113,290	113,290	0	23.40	1.52
27	广州	华发中央公园	综合	新开工	46,726	234,260	347,904	347,904	0	38.96	2.40
28	武汉	华发未来荟一期	综合	在建	36,927	126,285	161,873	161,873	0	31.65	1.12
29	武汉	华发未来荟二期	综合	新开工	42,013	159,625	214,305	214,305	0		1.90
30	武汉	华发中城荟 4号地块	综合	新开工	44,506	141,948	200,492	185,044	0		43.15
31	武汉	华发中城荟 5号地块	综合	在建	51,356	233,586	316,250	316,250	0		
32	南宁	国宾壹号一期	综合	竣工	63,481	171,223	242,412	0	242,412	21.8	2.55
33	南宁	国宾壹号二期	住宅	在建	30,941	111,097	135,354	135,354	0	12.1	1.59
34	南宁	国宾壹号三期	住宅	新开工	7,986	23,959	37,968	37,968	0	3.7	0.12
35	南宁	华发未来荟	住宅	在建	33,968	117,319	146,696	146,696	0	9.85	1.28
36	上海	华发四季	住宅	在建	45,992	91,984	140,620	140,620	0	37.97	2.53
37	上海	华发公馆	住宅	在建	7,200	18,000	25,384	25,384	0	9.42	0.61
38	上海	华发静安府	住宅	新开工	87,197	231,073	357,103	289,566	0	126.61	2.22
39	苏州	姑苏院子	住宅	新开工	84,738	116,623	220,295	39,106	0	50.00	0.39
40	威海	华发九龙湾住宅一期	住宅	在建	143,651	275,154	368,557	368,557	0	20.82	3.55
41	威海	华发新天地商业街一期	商业	在建	25,331	6,663	6,663	6,663	0	1.99	0.01
42	威海	九龙湾小学及幼儿园	学校	新开工	27,200	18,186	18,186	18,186	0	0.82	0.30
43	大连	华发新城二期	住宅	在建	80,536	156,385.5	197,825.5	48,423	55,880	9.48	0.01

注：以上项目面积根据政府最新规划审批结果得出，规划尤其是分期规划的调整会导致该数据出现变化。

2016 年度，房地产销售情况：

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	珠海	华发首府	高层住宅	67,779	65,496
2	珠海	华发悦府	高层住宅	133,193	109,412
3	珠海	华发山庄	高层住宅	165,691	159,424
4	珠海	未来荟	高层住宅	242,540	239,967
5	珠海	华发峰景湾	高层住宅	30,782	24,596
6	珠海	华发水岸	高层住宅	1,746	659
7	珠海	华发峰景别墅	别墅	2,469	2,469
8	珠海	华发峰尚	高层住宅	171,677	171,146
9	珠海	华发又一城	高层住宅	315,535	159,332
10	珠海	华发水郡(别墅)	别墅	9,967	5,876
11	中山	华发四季	高层住宅	208,877	131,598
12	中山	华发生态庄园	别墅	25,244	14,027
13	中山	华发观山水	别墅	62,100	40,633
14	上海	华发四季	高层住宅	54,917	44,134
15	上海	静安府润府	高层住宅	72,021	44,362
16	上海	静安府华府	高层住宅	33,253	-
17	威海	华发九龙湾	高层住宅	170,083	144,514
18	广州	华发四季	高层住宅	52,047	27,055
19	武汉	中城荟	高层住宅	85,946	85,946
20	南宁	国宾壹号一期	高层住宅	71,040	24,839
21	沈阳	华发首府	高层住宅	50,917	20,773
22	沈阳	华发岭南荟	高层住宅	2,449	1,221
23	大连	华发新城	高层住宅	116,725	63,914
24	包头	华发新城	高层住宅	43,276	24,266

4			宅		
2	盘锦	华发新城	高层住宅	10,591	10,158
5			宅		
2	盘锦	华发新城商业	商业	15,798	986
6					

### 三、发行人 2016 年度财务状况

根据发行人 2016 年年度报告，截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,137.97 亿元，负债总额为 905.81 亿元，归属母公司所有者权益为 129.89 亿元。2016 年度，发行人营业收入为 132.99 亿元，归属母公司所有者净利润为 10.18 亿元。2016 年度，发行人主要财务数据如下：

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2016 年末	2015 年末	变动率 (%)
资产	113,796,835,130.23	93,466,884,218.29	21.75
负债	90,581,352,146.76	74,431,698,024.53	21.70
归属母公司所有者权益	12,989,478,884.61	11,740,812,703.59	10.64
总股本	1,169,045,620.00	1,169,045,620.00	0.00

#### 2、合并利润表主要财务数据

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	变动率 (%)
营业收入	13,298,911,112.74	8,308,344,527.88	60.07
营业总成本	11,398,513,276.89	7,501,755,887.33	51.94
营业利润	1,961,891,276.83	939,399,141.16	108.85
利润总额	1,970,084,869.38	934,028,315.62	110.92
净利润	1,427,684,035.53	658,493,825.17	116.81
归属于母公司所有者的净利润	1,018,381,912.11	680,131,692.08	49.73

#### 3、合并现金流量表主要财务数据

单位：元

项目	2016 年末	2015 年末	变动率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	19,069,066,786.01	277,869,985.73	6762.59
投资活动产生的现金流量净额	-9,969,523,620.00	-20,015,825,160.46	-50.19

筹资活动产生的现金流量净额	-1,395,795,872.95	21,135,623,181.77	-106.60
---------------	-------------------	-------------------	---------

### 第三节 发行人募集资金使用情况

2016年2月2日，上海证券交易所核发了《关于对珠海华发珠海华发实业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函》上证函[2016]182号，认定发行人面向合格投资者非公开发行总额不超过50亿元的公司债券符合上海证券交易所的挂牌转让条件。

根据发行人公告的公司债券募集说明书的相关内容，在《珠海华发实业股份有限公司2016年非公开发行公司债券募集说明书》中披露募集资金中30亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金20亿元用于补充流动资金。经核查，公司债券募集资金使用符合《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的有关规定，且与募集说明书约定的内容一致。

截至本报告期末，发行人本次债券募集资金已使用完毕。



#### 第四节 本次债券担保人情况

本次债券为无担保债券。

## 第五节 债券持有人会议召开情况

2016 年度，发行人未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第六节 本次公司债券付息及赎回情况

公司于 2017 年 3 月 3 日按照《珠海华发实业股份有限公司关于非公开发行 2016 年公司债券（第一期）2017 年付息公告》支付 2016 年 3 月 3 日至 2017 年 3 月 2 日期间的利息，本期“16 华发 01”的票面利率为 4.80%，每手“16 华发 01”面值 1,000 元派发利息为 48.00 元（含税）。本期“16 华发 02”的票面利率为 4.39%，每手“16 华发 01”面值 1,000 元派发利息为 43.90 元（含税）。下一付息日为 2018 年 3 月 3 日。

公司于 2017 年 3 月 21 日按照《珠海华发实业股份有限公司关于非公开发行 2016 年公司债券（第二期）2017 年付息公告》支付 2016 年 3 月 21 日至 2017 年 3 月 20 日期间的利息，本期“16 华发 03”的票面利率为 4.60%，每手“16 华发 04”面值 1,000 元派发利息为 46.00 元（含税）。本期“16 华发 04”的票面利率为 4.27%，每手“16 华发 01”面值 1,000 元派发利息为 42.70 元（含税）。下一付息日为 2018 年 3 月 21 日。

## 第七节 本次公司债跟踪评级情况

本次债券未进行信用评级。

## 第八节 其他重要事项

### 一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人担保总额为 3,943,191.92 万元，其中对子公司担保余额 3,657,525.15 万元。2016 年公司对外担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型
珠海华发实业股份有限公司	购房按揭人	33.77				连带责任担保
珠海华发实业股份有限公司	珠海琴发实业有限公司	105,000.00	2015-9-29	2015.9.30	2017.9.30	连带责任担保
珠海华发实业股份有限公司	珠海琴发实业有限公司	87,633.00	2015-11-26	2015.11.26	2017.11.26	连带责任担保
珠海华发实业股份有限公司	珠海琴发实业有限公司	93,000.00	2016-9-13	2016.9.13	2017.9.30	连带责任担保
武汉中央商务区投资开发有限公司	武汉中城实业开发有限公司	49,000.00	2015-2-16	2015.2.16	2016.2.16	连带责任担保
珠海华发实业股份有限公司	上海华泓钜盛房地产开发有限公司	150,000.00	2015-4-30	2015.4.30	2016.11.29	连带责任担保

### 二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项。

### 三、相关当事人

2016 年度，本次公司债券的受托管理人未改变。

### 四、受托管理人履职情况

国金证券作为受托管理人将本着诚信、谨慎、有效的原则，以维护全体债券

持有人的最大利益为行事原则；持续关注华发股份的经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

(本页无正文，为《珠海华发实业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券受托管理事务年度报告（2016 年度）》之盖章页)



国金证券股份有限公司

2017年6月29日

51010500232