

股票简称：华发股份
债券简称：15 华发 01

股票代码：600325
债券代码：136057



（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
2015 年公司债券（第一期）
受托管理事务年度报告
（2015 年度）

债券受托管理人



（住所：成都市青羊区东城根上街 95 号）

二〇一六年六月

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 2015 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。国金证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性做任何保证或承担任何责任。

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 2015 年度经营和财务状况.....	7
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

2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券（第一期）

二、本次公司债核准文件及核准规模

经中国证监会于 2015 年 11 月 13 日签发的证监许可[2015]2612 号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券于 2015 年 11 月 28 日发行完毕，实际发行规模 30 亿元。

三、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：2015 年珠海华发实业股份有限公司公司债券（第一期）。
- 3、发行总额：本次债券总额不超过人民币 30 亿元，拟分两期发行，其中第一期发行规模不超过人民币 20 亿元。
- 4、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在第一期发行规模 20 亿元的基础上，由主承销商追加不超过 10 亿元的发行额度。
- 5、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。
- 6、债券期限：本期债券期限为 5 年期固定利率债券（附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。
- 7、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。
- 8、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。

9、起息日：本期债券的起息日为 2015 年 11 月 26 日。

10、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。

11、付息日：2016 年至 2020 年每年的 11 月 26 日为上一个计息年度的付息日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 11 月 26 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

12、兑付日：本期债券的兑付日为 2020 年 11 月 26 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2018 年 11 月 26 日。前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

13、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。

14、票面利率：本期债券的票面利率 4.5%，在存续期内前 3 年不变，在存续期的第 3 年末，公司可选择上调票面利率，在存续期的后 2 年，公司可选择上调票面利率，票面利率为前 3 年的票面利率加公司提升的基点，在存续期后 2 年固定不变。

15、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后续期限的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

16、本期债券发行时的信用级别及资信评级机构：根据联合信用评级有限公司出具的《珠海华发实业股份有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》（联合【2015】049 号），发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。

在本期债券的存续期内，资信评级机构将在评级报告正式出具后每年进行定期或不定期跟踪评级。

17、担保人及担保方式：本期债券无担保。

18、主承销商、债券受托管理人：国金证券股份有限公司。

第二节 发行人 2015 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	1,169,045,620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 2015 年度经营情况

报告期内，公司实现营业收入 83.42 亿元，同比增长 17.43%，实现归属于母公司所有者的净利润 7.08 亿元，同比增长 9.48%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司净资产 117.21 亿元，同比增长 69.53%。报告期内，公司实现销售金额 133 亿元，同比增长 54.65%。报告期内，公司实现新开工面积 219.72 万平方米，同比增长 47.08%；实现竣工面积 106.05 万平方米，同比增长 54.41%。截止 2015 年 12 月 31 日，公司土地储备计容积率建筑面积 836.03 万平方米，在建面积 451.53 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	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	30.25	14.69	24.62	减少 5.56 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	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	30.25	14.69	24.62	减少 5.56 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	5,131,952,724.40	3,152,112,481.53	38.58	3.18	12.85	减少 5.26 个百 分点
广东(除 珠海)	466,873,356.00	395,701,990.67	15.24	1,013.66	1,636.42	减 少 30.40 个 百 分点

辽宁	1,749,324,312.00	1,580,820,940.39	9.63	21.48	27.22	减少 4.08 个 百分点
内蒙古	478,360,762.00	330,358,264.63	30.94	29.79	2.62	增 加 18.28 个 百 分 点
合计	7,826,511,154.40	5,458,993,677.22	30.25	14.69	24.62	减 少 5.56 个 百分点

2015 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(万平方米)	一级土地整理面积(万平方米)	规划计容建筑面积(万平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(万平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	珠海	华发首府三期	1.91		4.22	否		
2	珠海	华发广场	4.54		13.6	是	13.6	60
3	珠海	华发左岸	0.9		1.8	否		
4	珠海	华发又一城（3C、3D、3E）	37.63		75.65	否		
5	珠海	华发峰尚后续开发用地	8.94		30.59	否		
6	珠海	依山郡后续开发用地	15.8		26.18	否		
7	上海	静安府（09 号地块）	8.72		23.11	是	23.11	50
8	广州	海珠区宝岗大道地块	0.76		2.43	否		
9	武汉	华发首府	6.37		30.00	否		
10	武汉	青岛路地块	7.72		12.15	否		
11	武汉	中城荟 4#地块	4.45		14.2	是	14.2	50.49
12	中山	生态庄园五期至九期及幼儿园用地	20.97		56.29	否		
13	中山	观山水二期及后期用地	35.08		69.58	是	69.58	51
14	中山	华发广场	2.73		13.93	是	13.93	25
15	大连	华发新城三期	3.7		7.9	否		

16	大连	华发四季	15		27.33	否		
17	大连	绿洋山庄	20		24	是	24	80
18	包头	华发新城三期	1.2		9.86	否		
19	南宁	华发新城 B 地块	6.78		13.68	否		
20	南宁	柳沙路东侧地块	0.8		2.4	否		
21	盘锦	华发新城二期及后期用地	90.92		197.97	是	197.97	50
22	沈阳	华发新城	41.4		103.5	是	21.6	51
23	威海	九龙湾二-四期及配套公建、商业及酒店	44.47		75.66	否		

2015 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	首府一期	住宅	在建	57,278.08	143,789.72	177,662.29	177,662.29	0.00	816,085.00	101,329.00
2	珠海	首府二期	住宅	新开工	53,277.17	132,598.41	214,632.28	214,632.28	0.00		
3	珠海	水岸一期	住宅+商业	已竣工	108,560.98	170,672.03	216,687.12	0.00	216,687.12	377,145.00	80,037.00
4	珠海	水岸二期	住宅+幼儿园	在建	91,365.27	189,195.22	253,587.52	253,587.52	0.00		
5	珠海	峰景湾一期	住宅+商	在建	60,376.19	218,609.57	296,228.71	296,228.71	0.00	339,083.00	35,278.00

			业								
6	珠海	绿洋湾	住宅+商业+别墅	新开工	56,190.72	168,553.56	211,154.20	211,154.20	0.00	290,080.00	28,130.00
7	珠海	华发山庄一期	住宅	在建	106,956.77	171,125.89	262,914.20	262,914.20	0.00	423,473.00	56,231.00
8	珠海	十字门国际花园	住宅	新开工	68,947.88	206,542.25	273,648.48	273,648.48	0.00	531,303.00	46,194.00
9	珠海	依山郡一期	住宅+商业	新开工	102,978.4	129,692.19	171,353.93	171,353.93	0.00	102,323.00	2,525.00
10	珠海	峰尚花园一期	住宅+商业	在建	64,390.31	193,981.05	242,861.44	242,861.44	0.00	135,066.00	22,414.00
11	珠海	华发又一城一期	住宅+别墅	竣工	134,739.95	186,018.47	233,476.92	129,970.03	103,506.89	144,260.00	36,766.00
12	珠海	华发又一城二期	住宅+商业+别墅	新开工	176,922.54	347,685.42	421,560.68	248,350.43	0.00	260,029.00	19,560.00
13	中山	生态庄园三期（一、二阶段）	住宅+商业	竣工	82,728.28	205,852.00	261,237.85	0.00	261,237.85	95,130.00	16,899.00
14	中山	生态庄园四期	住宅	新开工	55,161.27	177,890.92	231,803.07	231,803.07	0.00	75,597.00	8,230.00
15	中山	观山水A1-1至4区	住宅及配套	在建	34,496.00	16,303.62	26,267.94	26,267.94	0.00	52,398.00	4,565.00
16	中山	观山水花园B2-1，B2-2,B2-3区	住宅	新开工	59,246.82	43,090.22	55,777.88	55,777.88	0.00		
17	南宁	华发四季	住宅+商业	在建	33,968.37	118,886.34	146,880.72	146,880.72	0.00	108,504.00	20,460.00
18	南宁	国宾壹号一期	住宅	在建	81,890.95	171,222.61	241,246.21	241,246.21	0.00	378,079.00	51,561.00
19	南宁	国宾壹号二	住宅+商	新开工	36,323.98	111,096.73	135,353.7	135,353.7	0.00		

		期	业								
20	广州	华发四季	住宅+商业	在建	33,334.00	93,435.00	141,222.30	140,894.60	0.00	218,464.00	33,866.00
21	广州	荔湾荟	住宅+商业	新开工	42,143.00	91,216.90	113,289.70	99,123.00	0.00	253,938.00	31,425.00
22	广州	广钢	住宅+配套用地	新开工	79,311.90	236,741.30	348,935.50	19,868.20	0.00	531,448.00	41,601.00
23	武汉	中城荟5#地	住宅+写字楼	新开工	51,354.87	233,585.81	316,249.92	124,374.87	0.00	457,716.00	12,072.00
24	武汉	华发四季	住宅+商业+幼儿园	在建	78,949.12	285,968.32	372,056.68	161,873.48	0.00	126,568.00	16,749.00
25	上海	华发四季	住宅	新开工	45,992.00	91,984.00	140,619.84	140,619.84	0.00	371,625.00	45,022.00
26	上海	杨浦公馆	住宅+商业	新开工	7,199.80	18,000.00	25,383.60	25,383.60	0.00	92,593.00	7,720.00
27	沈阳	首府二期	住宅+商业+配套	竣工	73,800.00	249,589.37	335,087.08	0.00	335,087.08	190,104.00	44,419.00
38	大连	华发新城二期	住宅+商业	在建	117,536.53	235,836.66	299,092.66	104,304.10	93,521.47	128,646.00	24,231.00
29	盘锦	华发新城一期	住宅+商业	竣工	46,810.00	51,075.90	53,778.01	0.00	50,465.02	18,089.00	5,395.00
30	威海	九龙湾住宅一期	住宅+商业	新开工	143,650.95	275,154.31	372,545.32	372,545.32	0.00	199,178.00	23,168.00
31	威海	新天地商业街一期	商业	在建	25,330.62	6,663.30	6,663.30	6,663.30	0.00		

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。

2015 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	华发水岸一期	住宅	4,868	4,240
2	珠海	华发水岸二期	住宅	31,734	30,573
3	珠海	横琴华发首府花园	住宅	30,296	9,856
4	珠海	华发峰景湾花园	住宅	156,769	48,362
5	珠海	华发峰景名苑	别墅及车位	5,652	4,485
6	珠海	华发蔚蓝堡	住宅及车位	129,138	128,596
7	珠海	华发四季	住宅	4,992	4,992
8	珠海	华发又一城	住宅	53,816	53,816
9	珠海	华发水郡	住宅	15,796	5,829
10	珠海	其他项目住宅及车位	住宅及车位	227	227
11	中山	华发生态庄园	住宅	25,596	4,455
12	中山	华发四季	住宅	115,108	105,083
13	广州	华发四季	住宅	50,070	18,477
14	广州	华发四季	商业及车位	3,918	-
15	南宁	国宾壹号一期	住宅及车位	97,080	25,731
16	威海	华发九龙湾	住宅	107,300	82,088
17	沈阳	华发首府	住宅及车位	188,073	130,197
18	沈阳	华发岭南荟	住宅及车位	26,821	23,197
19	包头	华发新城	住宅及车位	108,566	65,290
20	大连	华发新城	住宅及车位	155,864	43,299
21	盘锦	华发新城	住宅	18,946	8,355
22	盘锦	华发新城	商业及车位	16,308	510

三、发行人 2015 年度财务状况

根据发行人 2015 年年度报告，截至 2015 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 916.36 亿元，负债总额为 726.66 亿元，归属母公司所有者权益为 117.21 亿元。2015 年度，发行人营业收入为 83.42 亿元，归属母公司所有者净利润为 7.08 亿元。2015 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	2015 年末	2014 年末	增长率（%）
资产	91,636,076,503.46	67,431,090,991.88	35.90
负债	72,666,335,339.84	54,445,196,200.96	33.47
归属母公司所有者权	11,721,065,519.14	6,913,804,256.29	69.53

益			
总股本	1,169,045,620.00	817,045,620.00	43.08

2、合并利润表主要财务数据

单位：元

项目	2015 年度	2014 年度	增长率（%）
营业收入	8,342,339,136.29	7,104,302,025.48	17.43
营业成本	5,875,303,016.34	4,665,820,294.57	25.92
营业利润	978,295,431.27	844,714,315.00	15.81
利润总额	972,924,605.73	841,041,139.84	15.68
净利润	688,786,843.57	628,761,027.79	9.55
归属于母公司所有者的净利润	708,014,186.78	646,702,088.06	9.48

3、合并现金流量表主要财务数据

单位：元

项目	2015 年末	2014 年末	增长率（%）
经营活动产生的现金流量净额	645,729,084.69	2,032,121,655.76	-68.22
投资活动产生的现金流量净额	-20,015,777,599.46	-21,084,648,494.59	-5.07
筹资活动产生的现金流量净额	20,878,981,665.00	19,146,738,060.54	9.05

第三节 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金情况

经中国证监会签发的“证监许可【2015】2612号”文核准，公司获向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币30亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。本次债券于2015年11月27日发行完毕，实际发行规模30亿元。

二、本次债券募集资金实际使用情况

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公开发行2015年公司债券（第一期）募集说明书》中披露募集资金中14.5亿元用于偿还银行贷款，剩余募集资金用于补充流动资金。其中，拟偿还的银行贷款为2015年11月27日到期的广发银行股份有限公司珠海分行南屏支行的14.5亿元贷款，并约定若募集资金到位时间与公司预计不符，公司将本着有利于优化债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则灵活安排偿还所借银行贷款。考虑到资金成本及自身业务经营需要，该笔银行贷款已在公司债券募集资金到位前进行了偿还。为此，发行人于2015年12月3日召开第八届董事局第八十一次会议，决定将该部分14.5亿元的募集资金用于补充流动资金，综上所述，发行人前次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。

截止本报告期末，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

2015 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

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人无付息及赎回情况。下一付息日为 2016 年 11 月 26 日。

第七节 本次公司债跟踪评级情况

截至本报告出具日，根据联合信用评级有限公司对发行人主体长期信用状况及相关债项的信用状况进行了跟踪评级，并出具了编号为“联合[2016]554 号”的《珠海华发实业股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，确定发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望维持稳定，本期债券的信用等级 AA+。

第八节 其他重要事项

一、对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额为 4,005,072.59 万元，其中对子公司担保余额 3,613,421.24 万元。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	18.35				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	2018.4.30	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	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
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

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2015 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

2015 年度，本次公司债券的受托管理人、资信评级机构均未改变。

四、受托管理人履职情况

国金证券作为“15 华发 01”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 2015 年公司债券（第一期）受托管理事务年度报告（2015 年度）》之盖章页）

国金证券股份有限公司



2016 年 6 月 28 日