

股票简称：华发股份
债券简称：09 华发债

股票代码：600325
债券代码：122028



（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
2009 年公司债券
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.....	6
第三节 发行人募集资金使用情况.....	15
第四节 本次债券担保人情况.....	16
第五节 债券持有人会议召开情况.....	17
第六节 本次公司债券付息及赎回情况.....	18
第七节 本次公司债跟踪评级情况.....	19
第八节 其他重要事项.....	20

第一节 本次公司债券概况

一、债券名称

2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券。

二、本次公司债核准文件及核准规模

本期公司债券经中国证监会证监许可[2009]915 号文核准公开发行，核准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”）公开发行公司债券不超过人民币 18 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：2009 年珠海华发实业股份有限公司公司债券。

3、发行总额：本次债券总额不超过人民币 18 亿元。

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：本期债券的存续期限为 8 年（债券持有人有权在债券存续期间的第 5 个计息年度的付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人）。

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：本期债券的起息日为 2009 年 10 月 16 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、付息日：2009 年至 2017 年每年的 10 月 16 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 2009 年至 2014 年每年的 10 月 16 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。

11、兑付日：本期债券的兑付日为 2017 年 10 月 16 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2014 年 10 月 16 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、回售条款：“09 华发债”持有人可选择将其持有的全部或部分“09 华发债”在债券存续期间第 5 个付息日按照 100 元/张的价格回售给公司。

13、票面利率：本期债券在存续期内前 5 年票面年利率为 7.00%，在债券存续期内前 5 年固定不变；在债券存续期第 5 年末(2014 年 10 月 16 日)，发行人选择上调票面利率 60 个基点至 7.60%，并在债券存续期后 3 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

14、信用级别及资信评级机构：经鹏元资信评估有限公司评定，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。

15、担保人及担保方式：本期债券无担保。

16、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

经中国证券监督管理委员会于 2009 年 9 月 4 日以证监许可[2009]915 号文核准，发行人获准公开发行不超过 18 亿元公司债券。募集资金扣除发行费用后余额 1,768,100,000.00 元于 2009 年 10 月 23 日汇入发行人开立的专项账户，天健光华(北京)会计师事务所有限公司出具天健光华验(2009)综字第 010035 号《验资报告》。

二、本次债券募集资金实际使用情况

根据公开披露的《珠海华发实业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》，公司本次募集资金使用计划具体如下：

- 1、公司拟用 5 亿元募集资金偿还银行贷款；
- 2、剩余资金用于补充公司流动资金。

截止本报告期末，发行人本次债券募集资金已全部按募集说明书中披露的用途使用完毕。

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

公司于 2015 年 10 月 16 日按照《珠海华发实业股份有限公司关于 2009 年公司债券票面利率调整的公告》支付 2014 年 10 月 16 日至 2015 年 10 月 15 日期间的利息,本期“09 华发债”的票面利率为 7.60%,每手“09 华发债”面值 1,000 元派发利息为 76.00 元。下一付息日为 2016 年 10 月 16 日。

公司于 2014 年 10 月 16 日对有效申报回售的“09 华发债”债券实施回售,根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对“09 华发债”回售申报登记的统计,回售有效申报数量为 721 手(1 手为 10 张),回售金额为人民币 721,000 元。“09 华发债”债券在上海证券交易所上市并交易的数量为 1,799,279 手。

第七节 本次公司债跟踪评级情况

截至本报告出具日，根据鹏元资信评估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“鹏信评[2016]跟踪第[233]号 01”的《珠海华发实业股份有限公司 2009 年公司债券 2016 年跟踪信用评级报告》，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“09 华发债”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 2009 年公司债券受托管理事务
年度报告（2015 年度）》之盖章页）



2016 年 6 月 28 日