2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券

2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

珠海华发集团有限公司

主承销商

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2023 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为2019年第一期珠海华发集团有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于珠海华发集团有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。

一、发行人基本情况

发行人名称	珠海华发集团有限公司
成立日期	1986 年 5 月 14 日
住所	珠海市拱北联安路 9 号
法定代表人	李光宁
注册资本	人民币 1,691,978.97 万元
经营范围	房地产开发经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:企业管理;非居住房地产租赁;住房租赁;以自有资金从事 投资活动;自有资金投资的资产管理服务;融资咨询服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主 开展经营活动)。
控股股东	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

二、本期债券基本要素

债券全称	2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券
债券简称	银行间债券市场： 19 华发集团 01 深圳证券交易所： 19 华发债
债券代码	银行间债券市场： 1980323.IB 深圳证券交易所： 111086.SZ
债券期限	5+5 年
发行规模	10 亿元
债券存量	10 亿元
担保情况	无
最新信用评级	评级机构：联合资信评估股份有限公司 最新评级时间：2023 年 6 月 21 日 债项 AAA，主体 AAA，评级展望为稳定

三、2022 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了上一年的应付利息。发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人 2022 年度无行使选择权情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在均在中国债券信息网和深圳证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设情况

根据募集说明书约定，本期债券募集资金用途为 5 亿元用于智谷圆芯广场（二期）的项目建设，5 亿元用于补充营运资金。

截至 2022 年末，募集说明书约定募投项目已完成竣工验收。

（五）持有人会议召开情况

2022 年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人 2022 年的合并财务报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（致同审字（2023）第 442A017266 号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项　　目	2022年末	2021年末
资产总计	65,040,443.41	57,742,333.47
其中：流动资产	49,144,768.76	44,895,365.70
非流动资产	15,895,674.65	12,846,967.77
负债合计	48,187,919.59	42,710,512.84
其中：流动负债	27,076,702.24	24,422,377.39
非流动负债	21,111,217.35	18,288,135.46
股东权益合计	16,852,523.82	15,031,820.63
其中：归属于母公司所有者的权益	5,660,766.93	6,079,291.40
流动比率（倍）	1.82	1.84
速动比率（倍）	0.64	0.68
资产负债率	74.09	73.97
EBITDA利息保障倍数	1.13	1.23

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/利息支出＝EBITDA/（计入财务费用的利息支出＋资本化利息）；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项　　目	2022年度	2021年度
营业收入	15,598,334.03	14,027,777.35
营业成本	13,510,295.31	11,993,327.18
利润总额	1,034,584.43	1,003,088.22
净利润	710,444.94	679,729.45
其中：归属于母公司所有者的净利润	223,564.45	212,285.91
经营活动产生的现金流量净额	4,626,449.37	4,254,542.30
投资活动产生的现金流量净额	-8,072,926.89	-8,187,466.27
筹资活动产生的现金流量净额	2,790,825.58	3,471,287.64
现金及现金等价物净增加额	-634,915.61	-468,054.31

（三）发行人偿债能力分析

1、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人营业收入分别为 10,919,024.44 万元、14,027,777.35 万元和 15,598,334.03 万元，净利润分别为 554,964.97 万元、679,729.45 万元和 710,444.94 万元。2020 年度、2021 年度和 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3,066,458.94 万元、4,254,542.30 万元和 4,626,449.37 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

2、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至报告期末，发行人在各家银行获得的综合授信总额为 3,847.33 亿元，其中已使用授信额度为 1,586.77 亿元，未使用授信额度为 2,260.56 亿元，未使用授信余额占授信总额的 58.76%。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，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模	余额	期限（年）	票面利率（%）

一般公司债	23珠华Y2	2023-06-20	5.0000	5.0000	2.0000	4.0800
一般中期票据	20华发集团MTN003	2020-09-26	5.0000	5.0000	10.0000	4.3700
一般中期票据	20华发集团MTN001	2020-08-26	5.0000	5.0000	10.0000	4.2000
一般企业债	20华发集团02	2020-08-04	7.0000	7.0000	10.0000	4.0300
一般企业债	20华发集团01	2020-01-16	10.0000	10.0000	10.0000	4.0500
一般企业债	19华发集团01	2019-11-03	10.0000	10.0000	10.0000	4.4300
一般中期票据	23华发集团MTN001	2023-03-09	10.0000	10.0000	5.0000	4.5300
一般企业债	22华发集团01	2022-10-19	10.0000	10.0000	5.0000	3.7800
一般中期票据	22华发集团MTN011A	2022-07-21	5.0000	5.0000	5.0000	3.4000
一般中期票据	22华发集团MTN011B	2022-07-21	5.0000	5.0000	5.0000	4.0000
一般中期票据	22华发集团MTN010(科创票据)	2022-07-12	10.0000	10.0000	5.0000	4.0500
一般中期票据	22华发集团MTN008	2022-06-07	10.0000	10.0000	5.0000	4.0500
一般中期	22华发集团MTN007	2022-04-27	5.0000	5.0000	5.0000	4.2000

票据						
一般中期票据	22华发集团MTN005A	2022-03-20	7.0000	7.0000	5.0000	4.0000
一般中期票据	22华发集团MTN005B	2022-03-20	3.0000	3.0000	5.0000	4.3700
一般中期票据	22华发集团MTN004	2022-03-13	5.0000	5.0000	5.0000	4.3400
一般中期票据	22华发MTN003	2022-03-01	10.0000	10.0000	5.0000	3.9400
一般中期票据	22华发集团MTN002	2022-02-22	10.0000	10.0000	5.0000	3.9000
一般中期票据	22华发集团MTN001	2022-01-17	10.0000	10.0000	5.0000	4.2300
一般中期票据	21华发集团MTN010(乡村振兴)	2021-11-02	10.0000	10.0000	5.0000	4.6800
一般中期票据	21华发集团MTN009	2021-09-01	10.0000	10.0000	5.0000	4.4700
一般中期票据	21华发集团MTN008	2021-07-21	10.0000	10.0000	5.0000	4.3500
一般公司债	23珠华Y3	2023-06-20	5.0000	5.0000	3.0000	4.2000
一般中期票据	23华发集团MTN004	2023-06-07	10.0000	10.0000	3.0000	3.8600
一般公司债	21珠华02	2021-05-31	8.0000	8.0000	5.0000	4.5000

一般中期票据	21华发集团MTN005	2021-04-28	5.0000	5.0000	5.0000	4.3000
一般中期票据	21华发集团MTN004	2021-04-22	10.0000	10.0000	5.0000	4.2900
一般中期票据	23华发集团MTN002	2023-04-13	10.0000	10.0000	3.0000	4.0000
一般中期票据	21华发集团GN001(碳中和债)	2021-04-11	3.0000	3.0000	5.0000	4.1700
一般公司债	21珠华G1	2021-03-10	10.0000	10.0000	5.0000	4.3400
一般公司债	21珠华01	2021-02-04	15.0000	15.0000	5.0000	4.3200
一般中期票据	21华发集团MTN003	2021-02-04	5.0000	5.0000	5.0000	4.7000
一般公司债	20珠华01	2020-11-30	15.0000	15.0000	5.0000	4.2800
一般中期票据	22华发集团MTN012B	2022-08-15	4.0000	4.0000	3.0000	3.7500
一般公司债	22珠华Y1	2022-06-26	10.0000	10.0000	3.0000	3.8900
一般中期票据	22华发集团MTN009B	2022-06-19	5.0000	5.0000	3.0000	4.0000
一般公司债	23珠华Y1	2023-06-11	10.0000	10.0000	2.0000	3.8000
一般中期	23华发集团MTN003	2023-04-25	5.0000	5.0000	2.0000	4.4000

票据						
一般中期票据	22华发集团MTN006	2022-04-24	5.0000	5.0000	3.0000	4.2000
一般中期票据	23华发集团GN001	2023-03-26	5.0000	5.0000	2.0000	4.9800
一般中期票据	19华发集团MTN008B	2019-12-10	2.0000	2.0000	5.0000	5.3000
一般中期票据	22华发集团MTN013	2022-11-06	5.0000	5.0000	2.0000	4.0000
一般中期票据	19华发集团MTN006	2019-11-05	10.0000	10.0000	5.0000	4.3900
一般中期票据	19华发集团MTN005	2019-09-26	10.0000	10.0000	5.0000	4.2100
一般中期票据	22华发集团MTN012A	2022-08-15	6.0000	6.0000	2.0000	3.4500
一般中期票据	21华发集团MTN007	2021-06-27	10.0000	10.0000	3.0000	4.6500
一般中期票据	22华发集团MTN009A	2022-06-19	5.0000	5.0000	2.0000	3.5500
一般中期票据	21华发集团MTN006	2021-06-06	10.0000	10.0000	3.0000	4.3900
一般中期票据	19华发集团MTN003	2019-04-22	10.0000	10.0000	5.0000	4.9300
一般中期票据	19华发集团MTN002	2019-01-22	15.0000	15.0000	5.0000	4.2600
一般中期	19华发集团MTN001	2019-01-15	10.0000	10.0000	5.0000	4.1000

票据						
一般中期票据	21华发集团MTN002	2021-01-12	5.0000	5.0000	3.0000	4.8700
超短期融资债券	23华发集团SCP007	2023-04-11	10.0000	10.0000	0.7377	2.9900
一般中期票据	21华发集团MTN001	2021-01-05	15.0000	15.0000	3.0000	4.2000
一般中期票据	20华发集团MTN006	2020-12-16	10.0000	10.0000	3.0000	4.4600
一般中期票据	20华发集团MTN005	2020-11-25	10.0000	10.0000	3.0000	4.2700
超短期融资债券	23华发集团SCP006	2023-03-16	10.0000	10.0000	0.6849	3.0400
超短期融资债券	23华发集团SCP004	2023-02-23	10.0000	10.0000	0.7397	3.4400
一般中期票据	20华发集团MTN004	2020-11-03	5.0000	5.0000	3.0000	4.7300
超短期融资债券	23华发集团SCP005	2023-03-05	10.0000	10.0000	0.6575	3.2700
一般公司债	20华发Y3	2020-10-26	10.0000	10.0000	3.0000	4.5800
超短期融资债券	23华发集团SCP003	2023-02-16	10.0000	10.0000	0.6849	3.3500
超短期融资债券	23华发集团SCP001	2023-01-04	10.0000	10.0000	0.7288	4.1100
一般中期	20华发集团MTN002	2020-09-17	10.0000	10.0000	3.0000	4.7000

票据						
一般公司债	20华发Y2	2020-08-19	15.0000	15.0000	3.0000	4.2200
超短期融资债券	22华发集团SCP010	2022-10-25	10.0000	10.0000	0.7342	2.3400
超短期融资债券	22华发集团SCP009	2022-10-16	10.0000	10.0000	0.7397	2.3500
超短期融资债券	23华发集团SCP002	2023-01-08	10.0000	10.0000	0.4932	3.8100

注：上表统计范围包含企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2023 年 6 月 30 日