

债券代码：188669.SH

债券代码：188988.SH

债券代码：185641.SH

债券代码：185640.SH

债券简称：21 华发 03

债券简称：21 华发 05

债券简称：22 华发 01

债券简称：22 华发 02

珠海华发实业股份有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
(2023 年度)

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

2024 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》及其变更和补充等相关规定编制了本报告。

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泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

## 目录

重要声明.....	2
第一节 公司债券概况.....	4
第二节 受托管理人履行职责情况.....	9
第三节 发行人 2023 年度经营情况及财务状况.....	11
第四节 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况.....	14
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	16
第六节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况.....	17
第七节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券 的本息偿付情况.....	18
第八节 发行人偿债意愿和能力分析.....	19
第九节 债券持有人会议召开情况.....	20
第十节 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施 及相应成效.....	21

## 第一节 公司债券概况

### 一、发行人名称

中文名称：珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”或“华发股份”）

英文名称：Zhuhai Huafa Properties Co.,Ltd

### 二、注册文件和注册规模

2021年3月26日，发行人面向专业投资者公开发行不超过人民币60亿元（含60亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2021]1024号）。本次债券批复自中国证监会同意注册之日起24个月内有效，发行人在注册有效期内可以分期发行公司债券。

### 三、公司债券基本情况

#### （一）21华发03

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

2、发行规模：20.00亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为5年，附第2年末和第4年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为3.90%。

6、起息日：本期债券的起息日为2021年9月13日。

7、付息日：本期债券的付息日期为2022年至2026年每年的9月13日。如投资者在本期债券的第2个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2023年每年的9月13日；如投资者在本期债券的第4个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为2022年至2025年每年的9月13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；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第1个工作日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 9 月 13 日。如投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 9 月 13 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 9 月 13 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还“16 华发 05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

12、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

13、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

14、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

## **(二) 21 华发 05**

1、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

2、发行规模：15.00 亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 4.05%。

6、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 17 日。

7、付息日：本期债券付息日期为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 17 日。如投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2023 年每年的 12 月 17 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2022 年至 2025 年每年的 12 月 17 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日为兑付日之前的第 1 个交易日。

9、兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 12 月 17 日。如投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 12 月 17 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 12 月 17 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

10、担保人及担保方式：本期债券为无担保债券。

11、募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还“18 华发 03”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

12、信用级别及资信评级机构：经联合资信综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，债券信用等级为 AAA。

13、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

14、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司。

15、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

### **(三) 22 华发 01**

1、发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

2、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

3、发行金额：3.90 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 3.20%。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 29 日。

8、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

9、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登

记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

10、付息日期：本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 29 日。如投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2024 年每年的 4 月 29 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2026 年每年的 4 月 29 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；顺延期间不另计息。

11、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

12、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 4 月 29 日。如投资者在本期债券的第 2 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2024 年 4 月 29 日；如投资者在本期债券的第 4 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2026 年 4 月 29 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，顺延期间不另计利息）

13、增信措施：本期债券不设定增信措施。

14、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

15、募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

16、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

17、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司。

18、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

#### **（四）22 华发 02**

1、发行人全称：珠海华发实业股份有限公司

2、债券名称：珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）。

3、发行金额：3.00 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、票面利率：当前票面利率为 4.90%。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 4 月 29 日。

8、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

9、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

10、付息日期：本期债券的付息日期为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 29 日。如投资者在本期债券的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 29 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；顺延期间不另计息。

11、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

12、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 4 月 29 日。如投资者在本期债券的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2025 年 4 月 29 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，顺延期间不另计利息）

13、增信措施：本期债券不设定增信措施。

14、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

15、募集资金用途：本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

16、牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

17、联席主承销商：华金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司。

18、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

## 第二节 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人披露的各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

### 二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

### 三、持续关注增信措施

21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 无增信措施。

### 四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照注册用途合法

合规使用募集资金。发行人 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01、22 华发 02 募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

## 五、披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

本次债券受托管理人国泰君安高度重视并持续关注发行人的资信状况，切实按照《公司债券交易与管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》与《债券受托管理协议》等要求履行受托管理职责。

### （一）披露年度受托管理事务报告

2023 年 6 月 30 日，国泰君安通过上海证券交易所披露了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。

### （二）披露临时受托管理事务报告

2023 年度，受托管理人披露的临时受托管理事务报告情况如下：

日期	临时受托管理事务报告
2023-11-28	国泰君安证券股份有限公司关于“21 华发 05”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告
2023-08-23	国泰君安证券股份有限公司关于“21 华发 03”回售结果及转售事项的临时受托管理事务报告

## 六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

2023 年度，21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01、22 华发 02 不涉及召开持有人会议。

## 七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促发行人按期足额付息，受托管理人将持续掌握本期债券还本付息、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

### 第三节 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

#### 一、发行人基本情况

公司名称	珠海华发实业股份有限公司		
英文名称	Zhuhai Huafa Properties Co., Ltd		
法定代表人	李光宁		
设立（工商注册）日期	1992 年 8 月 18 日		
注册资本	2,752,152,116 元		
实缴资本	2,752,152,116 元		
住所（注册地）	珠海市昌盛路 155 号		
办公地址	珠海市昌盛路 155 号		
邮政编码	519030		
股票上市交易所	上海证券交易所		
公司股票简称	华发股份		
公司股票代码	600325		
信息披露事务负责人	姓名、职位	侯贵明、董事局秘书	
	联系方式	86-756-8282111	
所属行业	房地产行业		
经营范围	许可项目：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：销售代理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品批发；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁。（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）。		
统一社会信用代码	9144040019256618XC		
互联网地址	www.cnhuafas.com		

#### 二、发行人 2023 年度经营情况

近两年，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发收入	6,835,015.42	94.74	5,678,392.77	95.94
其他业务收入	379,475.57	5.26	240,588.25	4.06
合计	<b>7,214,490.99</b>	<b>100.00</b>	<b>5,918,981.02</b>	<b>100.00</b>

近两年，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发成本	5,605,812.43	94.92	4,528,765.48	95.86
其他业务成本	300,258.97	5.08	195,506.12	4.14
<b>合计</b>	<b>5,906,071.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,724,271.60</b>	<b>100.00</b>

近两年，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房地产开发	1,229,202.99	93.95	1,149,627.29	96.23
其他业务	79,216.60	6.05	45,082.13	3.77
<b>合计</b>	<b>1,308,419.59</b>	<b>100.00</b>	<b>1,194,709.42</b>	<b>100.00</b>

近两年，发行人营业毛利率情况如下：

业务板块名称	2023 年度	2022 年度
房地产开发	17.98%	20.25%
其他业务	20.88%	18.74%
<b>综合毛利率</b>	<b>18.14%</b>	<b>20.18%</b>

2022-2023 年度，发行人分别实现营业收入 5,918,981.02 万元和 7,214,490.99 万元，营业收入以房地产开发收入为主，发行人房地产开发收入对同期营业收入的贡献分别为 95.94%和 94.74%。2022 年房地产开发收入较 2021 年增长 818,517.97 万元，增幅 16.84%，主要系华东区域销售收入增长所致。2023 年房地产开发收入较 2022 年增长 1,156,622.65 万元，增幅 20.37%，主要系华南区域销售收入增长所致。房地产开发收入是发行人营业收入的主要来源，随着项目陆续进入结算期，公司营业收入持续增长。

2022-2023 年度，发行人分别实现毛利润 1,194,709.42 万元和 1,308,419.59 万元，毛利润以房地产开发为主要来源，报告期内，房地产开发业务毛利润在营业毛利润中占比分别为 96.23%和 93.95%。2022-2023 年度，发行人营业毛利率分别为 20.18%和 18.14%。近年来，发行人营业毛利率主要受房地产市场波动以及结转项目结构变化影响而有所波动。

### 三、发行人 2023 年度财务状况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2023 年末	2022 年末	增减率
资产总额	45,169,941.37	40,269,107.21	12.17%
负债总额	31,999,985.66	29,324,171.85	9.12%
归属于母公司股东权益	2,217,654.58	1,974,281.46	12.33%
所有者权益	13,169,955.71	10,944,935.36	20.33%

## (二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
营业收入	7,214,490.99	5,918,981.02	21.89%
利润总额	587,302.91	628,300.21	-6.53%
净利润	346,494.04	472,611.96	-26.69%
归属于母公司所有者的净利润	183,784.19	257,781.65	-28.71%

## (三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	5,054,384.80	3,834,422.92	31.82%
投资活动产生的现金流量净额	-6,949,212.38	-4,652,986.39	49.35%
筹资活动产生的现金流量净额	1,143,908.12	1,100,147.10	3.98%
期末现金及现金等价物余额	4,546,939.58	5,253,587.84	-13.45%

近两年，发行人经营活动现金流入分别为 7,908,511.09 万元和 9,118,015.23 万元；经营活动现金流出分别为 4,074,088.16 万元和 4,063,630.43 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为 3,834,422.92 万元和 5,054,384.80 万元。近两年发行人经营活动产生的现金流量净额有所增长，主要系预收售楼回款增加所致。

## 第四节 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

### 一、公司债券募集资金情况

#### 1、21 华发 03

珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）募集资金合计 20 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“16 华发 05”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

#### 2、21 华发 05

珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集资金合计 15 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“18 华发 03”本金或置换偿付公司债券的自有资金。

#### 3、22 华发 01、22 华发 02

珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集资金合计 6.9 亿元，根据《珠海华发实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“19 华发 02”的本金和利息或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金。

### 二、公司债券募集资金实际使用情况

截至报告期末，21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01、22 华发 02 募集资金均已使用完毕，募集资金用途与募集说明书约定一致，发行人按照募集说明书约定履行了相应的募集资金使用程序。

### 三、公司债券募集资金专项账户运行情况

发行人就 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01、22 华发 02 建立了切实有效的募集资金监管机制，确保募集资金用于披露的用途，募集资金专项账户运作规范。截至报告期末，上述债券募集资金已使用完毕，募集资金用途与募集说明书约定一致，发行人按照募集说明书约定履行了相应的募集资金使用程序。

### 四、发行人公司债券募集资金使用的披露情况

发行人已按照要求在定期报告中披露募集资金的使用情况，报告期内发行人不涉及募集资金用途变更，不涉及披露用途变更公告。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、定期信息披露

经核查，发行人已于 2023 年 3 月 22 日披露《珠海华发实业股份有限公司 2022 年年度报告》，于 2023 年 4 月 27 日披露了《珠海华发实业股份有限公司 2022 年度公司债券信息补充披露报告》，于 2023 年 8 月 30 日披露《珠海华发实业股份有限公司 2023 年半年度报告》，于 2023 年 8 月 31 日披露了《珠海华发实业股份有限公司 2023 年半年度公司债券信息补充披露报告》，履行定期信息披露义务。

### 二、临时信息披露

报告期内，发行人按照主管机关的要求披露了临时公告，报告期内，发行人未触发公司债券需要披露的重大事项。

## 第六节 内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 采用无担保形式发行。

2023 年内发行人上述公司债券偿债保障措施未发生重大变化。

## 第七节 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行 情况及公司债券的本息偿付情况

### 一、本次债券 2023 年度偿付情况

2023 年度，21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 均正常兑息，涉及回售的公司债券按时兑付了债券回售部分本金。

### 二、本次债券偿债保障措施或投资者权益保护措施执行情况

2023 年内发行人按照债券募集说明书的约定较为有效执行了相关偿债保障措施。

## 第八节 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债意愿情况

2023 年度，发行人按时足额偿付了 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 债券的利息，涉及回售的债券按时兑付了债券回售部分本金。发行人未出现兑付兑息违约的情况，偿债意愿正常。

### 二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年末/度	2022 年末/度	变动比例
流动比率（倍）	1.95	2.02	-3.47%
速动比率（倍）	0.56	0.62	-9.68%
资产负债率	70.84%	72.82%	-2.72%

#### 1、短期偿债能力

近两年末，发行人的流动比率保持分别为 2.02 和 1.95，速动比率分别为 0.62 和 0.56。发行人短期偿债能力指标整体较为稳定。受房地产开发行业特点影响，发行人存货占流动资产比例较大，变现能力相对不强；但另一方面，发行人货币资金充裕，流动负债中的预收账款、合同负债无需实际偿还，短期偿债能力尚可。

#### 2、长期偿债能力

报告期内，发行人资产负债率分别为 72.82%和 70.84%，负债水平较高，和房地产行业的特点相符合；最近两年末扣除预收款项（含合同负债）后的资产负债率分别为 52.75%和 50.14%。发行人是珠海市最具实力的专业房地产上市公司，在珠海市保持着房地产企业的龙头地位，公司在银行的信誉良好，间接融资渠道通畅。随着相关项目陆续推进进入预售和完成期，资金将会陆续回笼。综上，发行人偿债能力较好。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

## 第九节 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未针对 21 华发 03、21 华发 05、22 华发 01 及 22 华发 02 召开债券持有人会议。

## 第十节 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人 采取的应对措施及相应成效

报告期内，发行人未发生与其偿债能力和增信措施有关的其他情况。国泰君安将持续关注发行人相关情况，督促发行人按时完成披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

(本页无正文,为《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2023年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 国泰君安证券股份有限公司

