

债券简称：20 华发 02
债券简称：20 华发 04
债券简称：20 华发 05
债券简称：21 华发 01
债券简称：22 华发 03

债券代码：163168.SH
债券代码：175401.SH
债券代码：175402.SH
债券代码：177557.SH
债券代码：137752.SH

珠海华发实业股份有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2024年度)

发行人

珠海华发实业股份有限公司
(广东省珠海市昌盛路 155 号)

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

2025 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）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“华发实业”、“发行人”或“公司”）对外披露的《珠海华发实业股份有限公司 2024 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。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

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中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节 公司债券概况	4
第二节 公司债券受托管理人履职情况	8
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况	10
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	13
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况	18
第六节 公司债券本息偿付情况	19
第七节 发行人偿债意愿和能力分析	20
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	21
第九节 债券持有人会议召开情况	22
第十节 公司债券的信用评级情况	23
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况	24
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施	25
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况	26

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

英文名称：Huafa Industrial Co., Ltd. Zhuhai

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

1、珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）品种一

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）品种一
债券简称	20 华发 04
债券代码	175401.SH
起息日	2020 年 11 月 12 日
到期日	2025 年 11 月 12 日
截至报告期末债券余额	15.00
截至报告期末的利率（%）	4.05
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	2023 年 11 月 12 日

2、珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）品种二

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券（第二期）品种一
债券简称	20 华发 05
债券代码	175402.SH
起息日	2020 年 11 月 12 日
到期日	2025 年 11 月 12 日
截至报告期末债券余额	0.50
截至报告期末的利率（%）	2.75
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	于 2024 年 11 月 13 日足额完成 2024 年度付息及回售工作
行权日	2022 年 11 月 12 日、2024 年 11 月 12 日

3、珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)品种一

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	珠海华发实业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)品种一
债券简称	21 华发 01
债券代码	177557.SH
起息日	2021 年 1 月 18 日
到期日	2026 年 1 月 18 日
截至报告期末债券余额	1.25
截至报告期末的利率（%）	2.7
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华金证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用

行权日	2023 年 1 月 18 日、2025 年 1 月 18 日、
-----	----------------------------------

4、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
(第二期)

单位：亿元 币种：人民币

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(第二期)
债券简称	22 华发 03
债券代码	137752.SH
起息日	2022 年 9 月 13 日
到期日	2027 年 9 月 13 日
截至报告期末债券余额	5.00
截至报告期末的利率（%）	2.65
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司，华金证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，中信建投证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	票面利率调整选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	于 2024 年 9 月 13 日足额完成 2024 年度付息及回售工作；
行权日	2024 年 9 月 13 日、2026 年 9 月 13 日

5、珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券
(第一期)(品种二)

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	珠海华发实业股份有限公司面向合格投资者公开发行 2020 年公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	20 华发 02
债券代码	163168.SH
起息日	2020 年 2 月 24 日
到期日	2025 年 2 月 24 日
截至报告期末债券余额	15.80
截至报告期末的利率（%）	5.30
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司、华金证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称（如有）	票面利率调整选择权、投资者回售选择权
报告期内选择权条款的触发或执行情况（如有）	不适用
行权日	2023 年 2 月 24 日

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”

《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、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，持续关注发行人信息披露情况。报告期内，受托管理人持续督导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，发行人出现了 1 项可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，受托管理人根据相关法律、法规等监管规定及《受托管理协议》约定及时开展督导工作，督促发行人就相关事项及时履行信息披露义务。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 26 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公告了《珠海华发实业股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》，于 2024 年 10 月 21 日就发行人变更审计机构事项公告了《中信证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司变更会计师事务所的临时受托管理事务报告》。

三、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。

四、持续关注增信措施

“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”均无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况”。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述各期债券不涉及召开持有人会议事项。

七、督促发行人按时履约

报告期内，受托管理人已督促“20 华发 02”、“20 华发 04”、“21 华发 01”按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

报告期内，受托管理人已督促“20 华发 05”和“22 华发 03”按期足额兑付回售本金和利息，受托管理人将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、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 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

1. 发行人业务情况及经营模式

2024 年，发行人经营工作稳中有进、稳中精进，行业地位稳步提升；持续完善战略方针，锚定数字化、智慧化、绿色化、产业化（以下简称“四化”）方向，率先发布华发科技+好房子产品体系技术标准，切实践行“品质中国匠心筑家”的品牌理念；持续提高精细化管理水平，提高经营效益、增强企业发展内生动力；根植主业、控本创效，不断夯实多元业务协同主业发展格局，助推公司高质量发展。2024 年，发行人实现营业收入 599.92 亿元，同比下降 16.84%；归母净利润 9.51 亿元，同比下降 48.24%。报告期内，发行人新开工面积 94.59 万平方米，竣工面积 488.33 万平方米。截至报告期末，发行人拥有待开发土地计容建筑面积 376.83 万平方米，在建面积 835.63 万平方米。

2. 发行人所处的行业发展阶段、周期性特点、行业地位

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势，前三季度新房销售同比有所下降，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度。9.26 政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”后，为市场注入信心，四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12 月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

3. 经营业绩

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2024年				2023年			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发	5,571,892.93	4,774,528.56	14.31	92.88	6,835,015.42	5,605,812.43	17.98	94.74
其他业务	427,343.84	365,892.97	14.38	7.12	379,475.57	300,258.97	20.88	5.26
合计	5,999,236.77	5,140,421.53	14.32	100.00	7,214,490.99	5,906,071.41	18.14	100.00

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30 的，说明原因
1	总资产	42,029,512.16	45,169,941.37	-6.95	-
2	总负债	29,530,672.75	31,999,985.66	-7.72	-
3	净资产	12,498,839.41	13,169,955.71	-5.10	-
4	归属母公司股东的净资产	1,974,443.26	2,217,654.58	-10.97	-
5	资产负债率 (%)	70.26	70.84	-0.58	-
6	流动比率	1.99	1.95	0.04	-
7	速动比率	0.58	0.56	0.02	-
8	期末现金及现金等价物余额	3,256,543.64	4,546,939.58	-28.38	-

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	营业收入	5,999,236.77	7,214,490.99	-16.84	-
2	营业成本	5,140,421.53	5,906,071.41	-12.96	-
3	利润总额	196,192.33	587,302.91	-66.59	主要系受房地产行业市场环境影 响，本年度结转 收入项目的毛利 率降低，同时本 年度财务费用大 幅增加、存货减 值增加，以及投 资性房地产公允 价值变动收益减 少导致
4	净利润	140,455.98	346,494.04	-59.46	
5	归属母公司股东的净利润	95,130.40	183,784.19	-48.24	
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	372,419.76	768,872.27	-51.56	
7	经营活动产生的现金流净额	1,589,966.88	5,054,384.80	-68.54	主要系销售商 品、提供劳务收 到的现金减少
8	投资活动产生的现金流净额	-2,338,152.81	-6,949,212.38	66.35	主要系购建固定 资产、无形资产 和其他长期资产

					支付的现金减少
9	筹资活动产生的现金流净额	-541,934.62	1,143,908.12	-147.38	主要系吸收投资收到的现金减少
10	应收账款周转率	38.34	52.72	-14.38	-
11	存货周转率	0.19	0.23	-0.04	-
12	EBITDA全部债务比	2.85	4.14	-1.29	-
13	利息保障倍数	1.00	1.53	-0.53	-
14	EBITDA利息倍数	1.06	1.52	-0.46	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、报告期内债券募集资金使用情况

1. 20 华发 02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	20 华发 02
债券代码	163168.SH
募集资金总额	15.80
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券回售
截至报告期末募集资金使用金额	15.80
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司债券回售
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

2. 20 华发 04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	20 华发 04
债券代码	175401.SH
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债券回售
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况(包括实际使用和临时补流)	全部用于偿还公司债券回售
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况(如发生变更)	不涉及
募集资金变更后的用途(如发生变更)	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的,项目的进展情况及运营效益(如有)	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况(如有)	否
违规使用的具体情况(如有)	不涉及
募集资金违规使用的,是否已完成整改及整改情况(如有)	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

3. 20 华发 05

单位: 亿元 币种: 人民币

债券简称	20 华发 05
债券代码	175402.SH
募集资金总额	9.20
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债券回售
截至报告期末募集资金使用金额	9.20
截至报告期末募集资金余额	0

截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司债券回售
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

4.21 华发 01

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	21 华发 01
债券代码	177557.SH
募集资金总额	19.20
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金
截至报告期末募集资金使用金额	19.20
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还公司到期公司债券本金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否

变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

5.22 华发 03

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 华发 03
债券代码	137752.SH
募集资金总额	5.00
约定的募集资金用途	本期发行的公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“19 华发 04”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
截至报告期末募集资金使用金额	5.00
截至报告期末募集资金余额	0
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	全部用于偿还“19 华发 04”的本金和利息
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不涉及
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是

募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况（如有）	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常合规运作

二、其他需要说明的事项

报告期内，“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”均不涉及募集资金使用情况。发行人已分别于 2020-2022 年按照募集说明书中的约定，将上述各期债券募集资金用于全部用于偿还公司债券或置换偿付公司债券本金及利息的自有资金，且截至本报告期初各期债券募集资金已全部使用完毕。各期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，设立了上述各期公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。报告期内，上述各期债券专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 27 日	珠海华发实业股份有限公司 2023 年年度报告	上海证券交易所
2	2024 年 8 月 31 日	珠海华发实业股份有限公司 2024 年半年度报告	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，针对可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项，发行人按照募集说明书约定及监管规定披露了临时报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	临时报告名称	披露事项
1	2024 年 10 月 15 日	珠海华发实业股份有限公司关于聘任会计师事务所的公告	变更审计机构

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

三、其他需要说明的事项（如有）

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人相关债券按期足额付息，受托管理人将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

报告期内，“21 华发 01”已于 2024 年 1 月 18 日按期足额付息，“20 华发 02”已于 2024 年 2 月 24 日按期足额付息，按期足额付息，“20 华发 04”已于 2024 年 11 月 13 日按期足额付息。“22 华发 03”已于 2024 年 9 月 13 日足额完成 2024 年度付息及回售工作；“20 华发 05”已于 2024 年 11 月 13 日足额完成 2024 年度付息及回售工作。

第七节 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，受托管理人已督促 20 华发 02、20 华发 04、20 华发 05、21 华发 01 和 22 华发 03 按期足额付息；已督促 20 华发 05 和 22 华发 03 按期足额回售兑付。上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。中信证券将持续掌握受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

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）	2024年末/2024年度	2023年末/2023年度
流动比率	1.99	1.95
速动比率	0.58	0.56
资产负债率（%）	70.26	70.84
EBITDA利息倍数	1.06	1.52

从短期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人流动比率分别为 1.95、1.99，速动比率分别为 0.56、0.58。发行人流动比率和速动比率基本保持稳定，公司资产流动性和短期偿债能力处于正常水平。

从长期偿债指标来看，2023 年末及 2024 年末，发行人资产负债率分别为 70.84%、70.26%。发行人资产负债率较为稳定，资产负债结构处于合理水平，公司整体长期偿债能力保持在正常水平。

从 EBITDA 利息倍数来看，2023 年度及 2024 年度，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.52、1.06。发行人 EBITDA 对利息支出的覆盖程度基本保持稳定。

报告期内，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。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“20华发02”、“20华发04”、“20华发05”、“21华发01”和“22华发03”均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

受托管理人按照《受托管理协议》《债券持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。

报告期内，“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”和“21 华发 01 不涉及召开持有人会议事项。

报告期内，针对发行人因股权激励限制性股票回购注销实施导致注册资本变更事项，发行人根据“22 华发 03”募集说明书及《受托管理协议》约定，适用简易程序召开债券持有人会议，于 2024 年 2 月 27 日披露了《关于适用简化程序召开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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议的通知》（以下简称《会议通知》）。根据本次《会议通知》，关于适用简化程序召开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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议审议事项议案为：审议《关于不要求发行人提前清偿债务或提供额外担保的议案》；召开时间为 2024 年 2 月 28 日；投票表决时间为 2024 年 2 月 28 日至 2024 年 3 月 5 日；召开方式和地点为线上，按照简易程序召开；不包含网络投票。

发行人于 2024 年 3 月 6 日披露了《关于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（第二期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》（以下简称《结果公告》）。根据《结果公告》，本次会议异议期已于 2024 年 3 月 5 日结束，异议期内未收到任何书面异议。根据本期债券持有人会议规则的相关规定，本次会议视为已召开并表决完毕，《关于不要求发行人提前清偿债务或提供额外担保的议案》获得本次债券持有人会议表决通过。具体表决情况为：同意 100%，反对 0%，弃权 0%。广东恒益律师事务所针对本次会议出具了《广东恒益律师事务所关于珠海华发实业股份有限公司 2024 年第一次债券持有人会议的法律意见书》，认为本次债券持有人会议决议合法有效。

第十节 公司债券的信用评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司于 2024 年 6 月 24 日出具了《珠海华发实业股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》，“20 华发 02”的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

联合资信评估有限公司于 2024 年 6 月 26 日出具了《珠海华发实业股份有限公司 2024 年跟踪评级报告》，“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”和“22 华发 03”的债券信用等级为 AAA，主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

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。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行信息披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、其他义务的执行情况

“20 华发 02”、“20 华发 04”、“20 华发 05”、“21 华发 01”募集说明书约定：公司将按照募集资金使用计划规范使用募集资金，承诺募集资金不用于购置土地，不会转借他人。

“22 华发 03”募集说明书约定：公司将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不会转借他人。如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

(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(2024年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司

