

债券简称：21 珠华 01
债券简称：21 珠华 02
债券简称：22 珠华 Y1

债券代码：149376. SZ
债券代码：149494. SZ
债券代码：149960. SZ

珠海华发集团有限公司

公司债券受托管理事务报告 (2024 年)

受托管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.
(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号)

二〇二五年六月

重要声明

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券）编制本报告的内容及信息均来源于珠海华发集团有限公司（以下简称发行人、公司或华发集团）对外公布的《珠海华发集团有限公司公司债券年度报告（2024年）》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。

目录

第一章 受托管理的公司债券概况	4
第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况	6
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况	9
第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况	10
第五章 公司债券本息偿付情况	11
第六章 债券持有人会议召开情况	13
第七章 公司债券跟踪评级情况	14
第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况	15
第九章 受托管理人履行职责情况	17
第十章 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	18

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

珠海华发集团有限公司

Zhuhai Huafa Group Co., Ltd.

二、公司债券概况

(一) 珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券

(第一期)

债券代码	149376.SZ
债券简称	21珠华01
债券期限(年)	5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
发行规模(亿元)	15.00
债券余额(亿元)	15.00
发行时初始票面利率	4.32%
调整票面利率时间(如发行人行使票面利率调整权)	2024年02月05日
调整后票面利率(如发行人行使票面利率调整权)	3.45%
起息日	2021年02月05日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的02月05日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 联合资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AAA 联合资信评估股份有限公司

(二) 珠海华发集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券

(第二期)

债券代码	149494.SZ
债券简称	21珠华02
债券期限(年)	5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权

发行规模（亿元）	8.00
债券余额（亿元）	8.00
发行时初始票面利率	4.50%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	2024年06月01日
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	2.73%
起息日	2021年06月01日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的06月01日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 联合资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AAA 联合资信评估股份有限公司

(三) 珠海华发集团有限公司 2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券(第一期)	
债券代码	149960.SZ
债券简称	22珠华Y1
债券期限（年）	本期债券基础期限为3年，每3年为1个计息周期，在约定的基础期限末及每个续期周期末，发行人有权行使续期选择权，在发行人行使续期选择权时本期债券的期限延长1个周期，在发行人不行使续期选择权时本期债券将到期全额兑付。
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	0.00
发行时初始票面利率	3.89%
调整票面利率时间（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
调整后票面利率（如发行人行使票面利率调整权）	不适用
起息日	2022年06月27日
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次；最后一期利息随本金的兑付一起支付
付息日	每年的06月27日，如遇法定节假日

	日，则顺延至下一个交易日
担保方式	-
发行时主体评级	AAA 联合资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AAA 联合资信评估股份有限公司

第二章 发行人 2024 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人名称 : 珠海华发集团有限公司
 法定代表人 : 谢伟
 注册资本 (万元) : 1,691,978.97
 注册地址 : 广东省珠海市拱北联安路 9 号

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；非居住房地产租赁、住房租赁；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)

2024 年度，发行人实现营业收入 15,212,329.14 万元，产生营业成本 15,158,441.10 万元。2024 年度，发行人实现营业利润 309,076.76 万元，实现净利润 211,450.48 万元。

三、发行人 2024 年度财务状况

发行人 2024 年和 2023 年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	72,928,519.66	72,964,895.62	-0.05	-
总负债	55,631,892.10	55,440,072.86	0.35	-
净资产	17,296,627.56	17,524,822.77	-1.30	-
归属于母公司股东的净资产	5,279,979.83	5,176,946.81	1.99	-
期末现金及现金等价物余额	5,090,076.64	5,832,858.99	-12.73	-
营业总收入	15,212,329.14	17,568,687.87	-13.41	-
营业总成本	15,158,441.10	17,047,192.47	-11.08	-
利润总额	343,458.30	915,488.75	-62.48	主要系房地产

主要会计数据及财务指标	2024 年度/末	2023 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
				市场低迷，发行人房产开发板块子公司华发股份利润减少所致
净利润	211,450.48	524,445.31	-59.68	主要系房地产市场低迷，发行人房产开发板块子公司华发股份利润减少所致
归属母公司股东的净利润	54,283.32	176,469.15	-69.24	主要系房地产市场低迷，发行人房产开发板块子公司华发股份利润减少所致
经营活动产生的现金流净额	2,119,168.91	5,986,832.09	-64.60	主要系发行人城市产业集群房产开发板块的子公司华发股份，受市场销售下滑、回款节奏变慢等因素影响所致
投资活动产生的现金流净额	-3,890,245.38	-10,158,473.97	61.70	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以及投资支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流净额	1,023,783.39	3,939,433.07	-74.01	主要系吸收投资收到的现金减少所致
资产负债率 (%)	76.28	75.98	0.39	-
流动比率(倍)	1.56	1.59	-1.89	-
速动比率(倍)	0.52	0.53	-1.89	-

注：上述财务指标计算方法如下：

1. 资产负债率=负债合计/资产总计*100%
2. 流动比率=流动资产/流动负债
3. 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

四、发行人偿债意愿和能力分析

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券及债务融资工具均未出现延迟支付到期利息及本金的情况，未发现发行人的偿债意愿出现重大不利变化。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、募集资金专项账户运作情况

21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及募集资金专项账户运作情况。

二、募集资金使用情况

21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

三、发行人募集资金使用情况核查

21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

第四章 公司债券增信措施、偿债保障措施的有效性及执行情况

一、公司债券增信措施有效性

21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1 为无担保债券。

二、偿债保障措施的有效性及执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、设立专项账户并严格执行资金管理计划、制定债券持有人会议规则、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露、发行人承诺等，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施，详见本期债券募集说明书相关章节内容。

报告期内，本次债券增信措施和偿债保障措施较募集说明书中相关内容没有重大变化。

第五章 公司债券本息偿付情况

一、本息偿付情况

报告期内，国泰海通证券在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息兑付，未发生发行人不能偿还公司债券的情况。

发行人报告期内付息/行权情况如下：

单位：年

债券代码	债券简称	付息日	债券期限	行权日	到期日	报告期内付息/行权情况
149376.SZ	21珠华01	2024年02月05日	5	2024年02月05日	2026年02月05日	发行人已于2024年02月05日按时完成上年度行权和付息工作
149494.SZ	21珠华02	2024年06月01日	5	2024年06月01日	2026年06月01日	发行人已于2024年06月03日按时完成上年度行权和付息工作
149960.SZ	22珠华Y1	2024年06月27日	3	报告期内内未行权	2025年06月27日	发行人已于2024年06月27日按时完成上年度付息工作

注：付息日如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

二、可续期公司债券情况

报告期内，发行人存续的可续期公司债券情况如下：

债券代码	149960.SZ
债券简称	22珠华Y1
发行人续期选择权设置情况	本期债券以每3个计息年度为1个周期。在每个重新定价周期末，发行人有权选择将本期债券期限延长1个周期（即延长不超过3年），或选择在该周期末全额兑付本期债券。发行人应至少于续期选择权年度付息日前30个交易日日在相关媒体上刊登续期选择权行使公告。发行人续期选择权的行使不受次数限制。
报告期内发行人续期选择权执行情况	不行使续期选择权
发行人递延付息选择权设置情况	本期债券附设发行人递延支付利息选择权，除非发生强制付息事件，本期债券的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。前

	述利息递延不属于发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应当按当期票面利率累计计息。如发行人决定递延支付利息，发行人应当在付息日前10个交易日披露《递延支付利息公告》。递延支付的金额将按照当期执行的利率计算付息。在下个利息支付日，若发行人继续选择延后支付，则上述递延支付的金额产生的付息将加入已经递延的所有利息及其孳息中计算利息。
报告期内递延付息选择权执行情况	不行使递延付息选择权
报告期内强制付息情况	未发生强制付息
可续期公司债券是否仍计入权益	是

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托联合资信评估股份有限公司担任跟踪评级机构，在公司债券的存续期内，联合资信评估股份有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。

一、定期跟踪评级情况

1. 21 珠华 01

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

2. 21 珠华 02

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

3. 22 珠华 Y1

截至本报告出具之日，定期跟踪评级机制运行正常，最新的跟踪评级报告请查询联合资信评估股份有限公司发布的有关报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，债项评级为 AAA。

第八章 发行人信息披露义务履行情况及募集说明书中约定的其他义务的执行情况

一、发行人信息披露义务履行情况

报告期内，针对我司受托的公司债券，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下公告：

1. 《"21 珠华 02"债券转售实施结果公告》
2. 《"21 珠华 02"回售结果的公告(以此为准)》
3. 《"21 珠华 02"回售结果公告的更正公告》
4. 《"21 珠华 02"回售结果的公告》
5. 《珠海华发集团有限公司关于"21 珠华 02"票面利率调整和回售实施办法第三次提示性公告》
6. 《珠海华发集团有限公司关于"21 珠华 02"票面利率调整和回售实施办法第二次提示性公告》
8. 《珠海华发集团有限公司关于"21 珠华 02"票面利率调整和回售实施办法第一次提示性公告》
7. 《珠海华发集团有限公司关于"21 珠华 01"债券转售实施结果公告》
8. 《珠海华发集团有限公司关于"21 珠华 01"债券持有人回售结果的公告》
9. 《珠海华发集团有限公司关于收到控股股东无偿划转国有股权的通知的公告》
10. 《关于“21 珠华 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第三次提示性公告》
11. 《关于“21 珠华 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第二次提示性公告》
12. 《关于“21 珠华 01”票面利率调整及投资者回售实施办法的第一次提示性公告》
13. 《珠海华发集团有限公司公司债券 2024 半年度报告》
14. 《珠海华发集团有限公司公司债券 2023 年度报告》
15. 《珠海华发集团有限公司 2023 年度审计报告》

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

不涉及。

第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为 21 珠华 01、21 珠华 02、22 珠华 Y1 的受托管理人，积极履行受托管理工作职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内国泰海通证券遵照监管机构相关要求对发行人开展了存续期信用风险排查工作，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式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、受托管理协议中约定的义务。

特别地，报告期内国泰海通证券针对本期债券披露了以下报告：

1. 《珠海华发集团有限公司公司债券受托管理事务报告(2023 年度)》
2. 《国泰君安证券股份有限公司关于"21 珠华 02"回售结果及转售事项的受托管理事务临时报告》
3. 《国泰君安证券股份有限公司关于珠海华发集团有限公司收到控股股东无偿划转国有股权的受托管理事务临时报告》
4. 《国泰君安证券股份有限公司关于"21 珠华 01"回售结果及转售事项的受托管理事务临时报告》

第十章 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，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他事项，国泰海通证券已按照受托管理协议约定履行相关职责，将持续关注发行人相关情况，督促发行人按主管机关规定及募集说明书约定履行相关义务。

(本页无正文，为《珠海华发集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2024年）》之盖章页)

