

股票简称：珠免集团
债券简称：22 格地 02

股票代码：600185. SH
债券代码：185567. SH

珠海珠免集团股份有限公司

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珠免集团股份有限公司（原格力地产股份有限公司，以下简称发行人、公司或珠免集团）对外公布的《格力地产股份有限公司 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其执行情况 .	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.....	12
第七章 公司债券跟踪评级情况.....	13
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	14
第九章 受托管理人履行职责情况.....	15
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	17

第一章 受托管理的公司债券概况

一、发行主体名称

珠海珠免集团股份有限公司

Zhuhai Zhumian Group Co., Ltd

2024年12月31日，公司披露《重大资产置换暨关联交易实施情况报告书》，公司重大资产置换已实施完成，成功置入珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“珠海免税”）51%股权，并置出非珠海区域共5家房地产子公司100%股权。珠海免税已成为公司的控股子公司，公司战略定位变更为以免税业务为核心，围绕大消费产业链建立运营、投资的企业集团。为准确体现公司战略转型规划，突出主业属性并延续品牌价值，公司拟变更公司名称及证券简称，公司名称由“格力地产股份有限公司”变更为“珠海珠免集团股份有限公司”，证券简称由“格力地产”变更为“珠免集团”，变更后的公司名称及证券简称与公司主营业务和未来战略规划相匹配，符合《公司法》等法律法规和公司《章程》有关规定。

二、公司债券概况

（一）格力地产股份有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券

（第一期）（品种二）

债券代码	185567.SH
债券简称	22格地02
债券期限（年）	3.00
发行规模（亿元）	4.00
债券余额（亿元）	0.00
发行时初始票面利率	7.00%
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03月24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 03 月 24 日，如遇法定节假日，则顺延至下一个交易日
担保方式	抵押担保
发行时主体评级	AA 中证鹏元资信评估股份有限公司
发行时债项评级	AA+ 中证鹏元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：珠海珠免集团股份有限公司
法定代表人：李向东
注册资本（万元）：188,500.58
注册地址：广东省珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公
股票简称及代码：珠免集团（600185）

二、发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为：许可项目：免税商品销售。（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：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；企业管理咨询；国内贸易代理；互联网销售（除销售需要许可的商品）；商业综合体管理服务；软件开发；信息技术咨询服务；渔业专业及辅助性活动；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；规划设计管理；工程管理服务；建筑材料销售。（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 527,683.95 万元，产生营业成本 365,324.39 万元。2024 年度，发行人实现营业利润-87,322.01 万元，实现净利润-112,933.95 万元。发行人报告期内发生亏损主要系公司房地产项目结转毛利率下降以及公司结合当前市场情况，拟按照企业会计准则对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计提资产减值准备。

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	1,955,434.37	3,186,057.65	-38.63	主要系 2024 年公司实施重大资产置换，置出上海、重庆、三亚共计 5 家房地产子公司所致

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
总负债	1,611,013.80	2,233,210.85	-27.86	主要系 2024 年公司实施重大资产置换, 置出上海、重庆、三亚共计 5 家房地产子公司所致
净资产	344,420.57	952,846.79	-63.85	主要系 2024 年公司实施重大资产置换, 置出上海、重庆、三亚共计 5 家房地产子公司所致
归属于母公司股东的净资产	116,465.49	748,644.65	-84.44	主要系 2024 年公司实施重大资产置换, 置出上海、重庆、三亚共计 5 家房地产子公司所致
期末现金及现金等价物余额	463,977.74	484,109.68	-4.16	-
营业收入	527,683.95	699,710.66	-24.59	-
营业成本	365,324.39	482,972.99	-24.36	-
利润总额	-89,567.89	14,260.94	-728.06	主要系公司房地产项目结转毛利率下降以及公司结合当前市场情况, 拟按照企业会计准则对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计提资产减值准备。
净利润	-112,933.95	-6,746.11	-1,574.06	主要系公司房地产项目结转毛利率下降以及公司结合当前市场情况, 拟按照企业会计准则对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计

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
				提资产减值准备。
归属母公司股东的净利润	-151,451.64	-38,952.69	-288.81	主要系公司房地产项目结转毛利率下降以及公司结合当前市场情况，拟按照企业会计准则对可能发生减值损失的存货、长期股权投资等计提资产减值准备。
经营活动产生的现金流净额	76,875.01	557,844.74	-86.22	主要系本期销售回款减少所致。
投资活动产生的现金流净额	-3,377.83	172,769.40	-114.49	主要系本期收到其他与投资活动有关的现金减少所致
筹资活动产生的现金流净额	-95,675.13	-619,816.30	84.56	主要系本期偿还债务支付的现金减少所致
资产负债率 (%)	82.39	70.09	17.54	-
流动比率 (倍)	1.30	1.67	-22.53	-
速动比率 (倍)	0.55	0.41	34.91	-

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，未发现发行人的生产经营和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

22 格地 02 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

22 格地 02 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

22 格地 02 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其执行情况

一、公司债券增信措施有效性

22 格地 02 设定抵押担保，用于本期债券抵押担保的资产为发行人控股子公司重庆两江新区格力地产有限公司和珠海保联供应链管理有限公司共拥有的 8 宗土地使用权。根据青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）出具的《重庆两江新区格力地产有限公司及珠海保联供应链管理有限公司提供抵押资产涉及的 8 宗土地使用权价值资产评估报告》（青勋资评报字[2024]第 1007 号），用于 22 格地 02 抵押担保的土地的评估价值为 67,023.80 万元，可以覆盖 22 格地 02 发行规模的 1.68 倍，符合募集说明书的相关约定。

二、偿债保障措施的有效性及其执行情况

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为 22 格地 02 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、制定债券持有人会议规则、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，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第十节投资者保护机制。

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
185567 .SH	22 格地 02	2024 年 03 月 24 日	3	报告期 内未行 权	2025 年 03 月 24 日	发行人已于 2024 年 03 月 25 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。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内，发行人召开 1 次债券持有人会议，相关会议情况如下：

债券代码	185567.SH
债券简称	22 格地 02
会议名称	格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)2024 年第一次债券持有人会议
召开时间	2024 年 10 月 15 日
审议议案	关于格力地产重大资产置换的议案
会议表决情况 及会议决议	同意 98.75%，反对 0.00%，弃权 1.25% 通过

第七章 公司债券跟踪评级情况

发行人已委托中证鹏元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，中证鹏元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

1.22 格地 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中证鹏元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 AA，评级展望为稳定，债项评级为 AA+。

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. 《格力地产股份有限公司关于收到广东证监局对公司相关人员采取监管谈话措施决定的公告》
2. 《格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)2024 年付息公告》
3. 《格力地产股份有限公司 2023 年年度报告》
4. 《格力地产股份有限公司 2024 年半年度业绩预告》
5. 《格力地产股份有限公司关于重大资产重组的进展公告》
6. 《格力地产股份有限公司 2024 年半年度报告》
7. 《格力地产股份有限公司关于计提资产减值准备的公告》

二、募集说明书中约定的其他义务的执行情况

(一) 投保条款触发情况

1. 22 格地 02

针对投资者权益保护，发行人设置了偿债保障承诺条款、交叉保护条款，详见本期债券募集说明书第二节发行概况和第十节投资者保护机制。本报告期内，本期债券未触发上述投保条款。

第九章 受托管理人履行职责情况

国泰海通证券作为22格地02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. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司披露 2023 年年度业绩预告事项的临时受托管理事务报告》
2. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司收到广东证监局对公司相关人员采取监管谈话措施决定的临时受托管理事务报告》
3. 《海通证券股份有限公司关于上海证券交易所对格力地产股份有限公司有关责任人予以通报批评的决定的临时受托管理事务报告》
4. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司 2023 年年度业绩亏损事项的临时受托管理事务报告》
5. 《格力地产股份有限公司公司债券受托管理事务报告(2023 年度)》
6. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司拟对原重大资产重组方案进行重大调整等事项的临时受托管理事务报告》
7. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司 2024 年半年度业绩预告事项的临时受托管理事务报告》
8. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》
9. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大资产重组情况的临时受托管理事务报告》
10. 《关于召开格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)2024 年第一次债券持有人会议的通知》

11. 《关于格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)2024 年第一次债券持有人会议的补充通知》

12. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》

13. 《格力地产股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》

14. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司 2024 年第三季度报告涉及相关事项的临时受托管理事务报告》

15. 《海通证券股份有限公司关于格力地产股份有限公司重大资产重组进展的临时受托管理事务报告》

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《珠海珠免集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告
(2024年)》之盖章页)

