

债券简称：21 华发 01

债券代码：177557.SH

债券简称：22 华发 03

债券代码：137752.SH

中信证券股份有限公司 关于珠海华发实业股份有限公司 的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



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

中信证券股份有限公司

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 11 月

重要声明

本报告依据《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》、《债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件以及珠海华发实业股份有限公司（以下简称“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

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。

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）作为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）（“21 华发 01”，债券代码 177557）、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）（“22 华发 03”，债券代码 137752）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及受托管理人与发行人签订的《受托管理协议》的约定，现就下述重大事项予以报告：

一、重大事项基本情况

（一）履行担保责任

根据发行人于 2025 年 11 月 2 日公告的《珠海华发实业股份有限公司关于履行担保责任的公告》（以下简称“公告”）：

1、为参股公司提供担保的相关情况

2022 年 12 月 25 日，发行人参股公司惠州大亚湾康成房地产开发有限公司（公司间接持有 44.22%股权，以下简称“康成公司”）与兴业银行股份有限公司广州分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司惠州市分行（以下合称“贷款银行”）签订《银团贷款合同》，款项用于自在城花园项目 C、D、A1 地块住宅部分的开发建设，贷款额度为不超过人民币 17 亿元，贷款期限不超过 5 年。其中 42,256.25 万元贷款于 2025 年 11 月 10 日到期（以下简称“到期贷款”）。

2022 年 12 月 25 日，根据贷款审批要求，发行人与贷款银行签订《银团贷款保证合同》，就康成公司在《银团贷款合同》中的债务提供全额连带责任保证。担保范围为全部贷款资金的本金、利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、费用等，担保期限为全部债务履行期限届满之日起三年。

康成公司股东湛江承冻贸易有限公司（以下简称“湛江承冻”）、广东天润置业集团有限公司（以下简称“天润集团”）及其实际控制人合计按公司担保金额的 55.78%向公司提供反担保。担保期限为发行人按《银团贷款保证合同》履行担保责任期限届满之日起两年为止。同时，天润集团以其直接持有的康成公司

33%股权向贷款银行提供质押担保。

上述担保在发行人 2021 年年度股东大会授权范围内。

2、承担担保责任的情况

根据康成公司和贷款银行签订的《银团贷款合同》，上述 42,256.25 万元贷款于 2025 年 11 月 10 日到期。因房地产市场下行，康成公司销售、回款等效率转慢，现金流紧张。康成公司的其他股东亦表示经营困难，当前无法提供资金以偿还本次到期贷款。康成公司无法足额偿还贷款的本金为 30,334.56 万元。

根据《银团贷款保证合同》约定，如果《银团贷款合同》项下债务到期，借款人未按时足额履行的，发行人应在保证范围内立即承担连带保证责任。

截至发行人公告披露日，发行人已按照《银团贷款合同》《银团贷款保证合同》约定，履行担保责任，将担保履约款 30,334.56 万元支付至贷款银行指定的康成公司还款账户。

（二）出售资产

根据发行人于 2025 年 7 月 29 日公告的《珠海华发实业股份有限公司关于以政府回收收购方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的公告》（以下简称“公告”）：

发行人全资子公司深圳融华置地投资有限公司（以下简称“融华置地”）收到深圳土储中心发来的《市土地储备中心关于协商回收收购前海冰雪世界项目 7 块商业用地有关事宜的函》（深土储函〔2025〕102 号），深圳土储中心拟以 44.05 亿元人民币（含政府本次回收收购承担的契税）回收收购融华置地持有的前海冰雪世界项目 7 块商业用地（以下简称“标的地块”）。标的地块均属于融华置地，公司持有其 100%股权。

根据深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司出具的《深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七块商业用地合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值资产评估报告》（深国房资评字【2025】第 010413022001 号）：标的地块于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账

面价值为 584,105.70 万元，评估价值为 448,567.69 万元，评估增值率为-23.20%。

经综合测算，预计本次交易产生的亏损超过公司 2024 年经审计净利润的 50%，本次交易实际结果以后续签订的协议和会计处理为准。

经发行人第十届董事局第五十八次会议审议通过,拟按深圳土储中心收回收购的形式处置上述标的地块，价格为 44.05 亿元人民币，并提请股东大会授权经营班子具体办理后续的签约、过户等程序。

根据发行人于 2025 年 8 月 14 日披露的《珠海华发实业股份有限公司 2025 年第五次临时股东大会决议公告》，本次交易事项已经出席本次股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。本次土地收回收购完成后不会产生关联交易。本次土地收回收购不会产生同业竞争。本次土地收回收购不涉及导致交易完成后上市公司控股股东、实际控制人及其关联人对上市公司形成非经营性资金占用的情形。

深圳土储中心发来的《市土地储备中心关于协商收回收购前海冰雪世界项目 7 块商业用地有关事宜的函》（深土储函〔2025〕102 号），深圳土储中心拟以 44.05 亿元人民币（含政府本次收回收购承担的契税）收回收购融华置地持有的前海冰雪世界项目 7 块商业用地（以下简称“标的地块”）。标的地块均属于融华置地，公司持有其 100%股权。

根据深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司出具的《深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七块商业用地合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值资产评估报告》（深国房资评字【2025】第 010413022001 号）：标的地块于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账面价值为 584,105.70 万元，评估价值为 448,567.69 万元。

政府收回收购价格与评估值基本持平，符合当前市场行情。

二、相关事件对发行人公司债券偿债能力的影响分析

（一）履行担保责任对发行人债券偿债能力的影响分析

根据发行人披露的《珠海华发实业股份有限公司关于履行担保责任的公告》，因本次履行连带责任保证，发行人形成对康成公司的应收债权，不会对公司当前正常经营造成重大影响。发行人将推动康成公司加强项目经营管理、提升项目增收能力、降低生产经营成本，促进项目提升经营业绩，督促康成公司清偿上述款项。

发行人为康成公司提供的担保，湛江承冻、天润集团及其实际控制人合计按照公司担保金额的 55.78%向发行人提供了反担保，发行人将积极对康成公司、天润集团及其实际控制人采取追讨、仲裁、诉讼等措施避免或者减少损失，以保护公司和投资者的利益。

（二）出售资产对发行人债券偿债能力的影响分析

根据发行人披露的《珠海华发实业股份有限公司关于以政府回收收购方式盘活深圳前海冰雪世界项目未建商业用地的公告》，本次交易是为加快推进公司滞重地块盘活工作，降低资产流动性风险，规避持续开发存在的市场风险，盘活沉淀资产，回笼资金。本次交易通过政府回收收购方式预计回笼资金超 40 亿元，将增强公司流动性，进一步优化公司现金流状况，增强公司的投资能力和抗风险能力。公司在收到本次交易资金后，可根据市场情况在全国范围内购置其他优质项目，释放资源聚焦核心，有效消化存量、优化增量，进一步优化资源配置，提升运营效率，增强经营韧性，助力公司长效高质量发展。

本次交易预计不会对公司治理、日常管理、生产经营、盈利能力及偿债能力产生重大不利影响。

中信证券作为“21 华发 01”、“22 华发 03”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理临时报告。

中信证券后续将密切关注发行人对公司债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人

职责。

就发行人上述重大事项提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于珠海华发实业股份有限公司的临时受托管理事务报告》之签章页)

