

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
2025 年度业绩预告的
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

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

2026 年 2 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 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

发行人于 2026 年 2 月 4 日披露《珠海华发实业股份有限公司 2025 年度业绩预告》（以下简称“公告”），具体事项如下：

（一）本期业绩预告情况

1、业绩预告期间

2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

2、业绩预告情况

经财务部门初步测算，预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的净利润-90 亿元到-70 亿元。预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-70 亿元到-50 亿元。

3、本期业绩预告未经注册会计师审计。

（二）上年同期经营业绩和财务状况

1、利润总额：追溯调整前为 19.62 亿元，追溯调整后为 19.65 亿元。归属于母公司所有者的净利润：追溯调整前为 9.51 亿元，追溯调整后为 9.54 亿元。归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润：追溯调整前为 6.61 亿元，追溯调整后为 6.61 亿元。

2、每股收益：追溯调整前为 0.35 元/股，追溯调整后为 0.35 元/股。

注：2025 年因公司发生同一控制下企业合并事项，对上年同期数及期初数进行追溯调整。以上追溯调整后的上年同期数据未经审计。

（三）本期业绩预亏的主要原因

报告期内，发行人营业收入规模保持增长，同比上升约 40%；实现销售金额 785.6 亿元，稳居行业前列。但受整体房地产市场下行影响，公司营业毛利率下降，亏损的主要原因为：

- 1、公司总资产规模下降，符合利息资本化条件的房地产项目减少，报告期内利息资本化减少，费用化利息支出增加；
- 2、公司积极盘活存量资产，回笼现金，部分土地收储业务产生亏损；
- 3、受整体房地产市场行情影响，公司部分投资性房地产的公允价值预期下降；同时公司根据会计准则的要求，对可能发生减值损失的存货、联合营公司的投资与应收款项等计提资产减值准备与信用减值准备。

以上情况旨在如实反映发行人财务信息，不影响公司整体经营持续稳定及现金流安全。

（四）风险提示

本次业绩预告是发行人财务部门初步测算的结果，未经注册会计师审计。

（五）其他说明事项

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以发行人正式披露的经审计后的 2025 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。

二、影响分析和应对措施

根据发行人披露的《珠海华发实业股份有限公司 2025 年度业绩预告》，根据发行人初步核算数据，预计 2025 年度实现归属于母公司所有者的净利润-90 亿元到-70 亿元。敬请投资者理性投资，注意投资风险。

中信证券作为债券受托管理人，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，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》《受托管理协议》等相关规定和约定出具本受托管理

事务临时报告。

三、下一步措施与安排

中信证券后续将密切关注发行人对本期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》《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此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。

四、受托管理人联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：万媛媛、何世伟

联系电话：020-32258106

(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 2025 年度业绩预告的临时受托管理事务报告》之签章页)

