

债券代码:	244375.SH	债券简称:	25 华发 08
债券代码:	280283.SH	债券简称:	25 华发 06
债券代码:	243864.SH	债券简称:	25 华发 04
债券代码:	243863.SH	债券简称:	25 华发 03
债券代码:	242255.SH	债券简称:	25 华发 01
债券代码:	254918.SH	债券简称:	24 华发 03
债券代码:	253790.SH	债券简称:	24 华发 02
债券代码:	251711.SH	债券简称:	23 华发 04
债券代码:	251710.SH	债券简称:	23 华发 03
债券代码:	185640.SH	债券简称:	22 华发 02
债券代码:	185641.SH	债券简称:	22 华发 01
债券代码:	188669.SH	债券简称:	21 华发 03

国泰海通证券股份有限公司
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



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)

二〇二六年二月



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》《受托管理协议》等相关规定和约定、公开信息披露文件以及珠海华发实业股份有限公司（以下简称公司、华发股份或发行人）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人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。



一、公司债券的重大事项

发行人近期发布《珠海华发实业股份有限公司关于 2025 年度业绩预告》，披露了发行人 2025 年度业绩相关事项，主要相关情况如下：

（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，公司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公司财务信息，不影响公司整体经营持续稳定及现金流安全。

（四）风险提示

本次业绩预告是公司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

2025年，公司积极应对风险挑战，加大销售回款及存量资产盘活力度，全面开源节流，保障现金流安全，经营性现金流持续为正。

2026年，公司将以开发销售、资产盘活、资产经营为主要经营方向，全面推动“科技+好房子”产品迭代更新及落地，以产品力的提升促进销售去化的提速；重塑资产经营管理体系，稳步提升商业、物业服务等业务的收入和利润贡献；加强精细化管理，加快推进产品标准化体系及生产管控体系建设，持续优化组织结构，提高组织效能；优化融资结构，切实保障现金流安全；大力争取市国资委及大股东的支持，积极关注资本市场机遇，不断改善公司经营状况，维护公司股东利益。

以上预告数据仅为初步核算数据，具体准确的财务数据以公司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关于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。

国泰海通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。

国泰海通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。

三、受托管理人的联系方式

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：李玉贤、杨银松、蔡晓伟、陈思宇

联系电话：021-38032644

(本页以下无正文)



(本页无正文，为《国泰海通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》之盖章页)

