

债券简称：20 华发集团 02/20 珠华 02
债券简称：22 华发集团 01/22 珠华 01

债券代码：2080194.IB/111093.SZ
债券代码：2280439.IB/111112.SZ

珠海华发集团有限公司 2025 年度 债权代理事务报告并发行人履约情况及偿债能力分析报告

珠海华发集团有限公司公司债券全体持有人：

国泰海通证券股份有限公司（以下简称国泰海通证券或本公司）作为 2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券、2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券的牵头主承销商及债权代理人，按照相关要求出具本报告。

为出具本报告，本公司与珠海华发集团有限公司（以下简称发行人）进行接洽，对于出具本报告有关的事务进行了必要的调查。本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人出具的证明文件进行判断，对上述债券存续期间所了解的信息进行披露。在本报告中对有关审计报告等专业数据及事项的引述，不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对上述债券的投资价值做出任何评价，也未对上述债券的投资风险做出任何判断。上述债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人的基本情况

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）	： 1,884,972.26
实缴资本（万元）	： 1,884,972.26
注册地址	： 广东省珠海市香洲区拱北联安路 9 号
经营范围	： 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）

二、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. 2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券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. 2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券

截至本报告出具之日,2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券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。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照《2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券募集说明书》《2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券募集说明书》的约定，在债券发行结束后于有关证券交易场所上市或交易流通。

（二）付息、兑付（如有）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。

国泰海通证券债权代理或牵头主承的债券，在报告期内付息/行权情况如下：

债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券	20 华发集团 02/20 珠华 02	2025 年 08 月 05 日	5+5	2025 年 08 月 05 日	2030 年 08 月 05 日	发行人已于 2025 年 08 月 05 日按时完成上年度



债券全称	债券简称	付息日	债券期限 (年)	行权日	到期日	报告期内 付息/行 权情况
						行权和付 息工作
2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券	22 华发集团 01/22 珠华 01	2025 年 10 月 20 日	3+2	2025 年 10 月 20 日	2027 年 10 月 20 日	发行人已于 2025 年 10 月 20 日按时完成上年度行权和付息工作

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。

（三）募集资金使用情况

20 华发集团 02、22 华发集团 01 募集资金前期已使用完毕，本报告期内不涉及使用。

（四）发行人信息披露情况

报告期内，发行人按照主管机关的相关要求披露了以下定期及临时公告：

1. 《珠海华发集团有限公司公司债券半年度报告(2025 年)》
2. 《珠海华发集团有限公司关于取消监事会, 监事的公告》
3. 《珠海华发集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告》
4. 《珠海华发集团有限公司公司债券年度报告(2024 年)》
5. 《珠海华发集团有限公司关于总经理, 三分之一以上董事发生变动的公告》
6. 《珠海华发集团有限公司关于审计机构变更的公告》
7. 《珠海华发集团有限公司关于董事长任命的公告》

（五）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。

四、发行人偿债能力

（一）发行人 2025 年度经营情况

发行人 2025 年和 2024 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	2025 年度/末	2024 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
总资产	75,040,176.85	81,300,917.21	-7.70	-
总负债	56,412,306.63	60,979,388.46	-7.49	-
净资产	18,627,870.22	20,321,528.75	-8.33	-
归属于母公司股东的净资产	4,578,498.71	5,137,947.37	-10.89	-
期末现金及现金等价物余额	4,863,275.47	5,455,254.07	-10.85	-
营业收入	18,573,426.76	14,401,607.82	29.52	-
营业成本	16,783,977.68	12,739,955.62	31.74	主要系随营业收入规模扩大，成本随之扩大所致。
利润总额	-1,213,122.97	218,445.97	-655.34	主要受房地产行业深度调整、市场环境下行影响，叠加资产减值集中计提、联营企业权益法大额亏损及行业性盈利承压等因素共同作用所致
净利润	-1,686,033.55	67,278.27	-2,606.06	主要受房地产行业深度调整、市场环境下行影响，叠加资产减值集中计提、联营企业权益法大额亏损及行业性盈利承压等因素共同作用所致
归属母公司股东的净利润	-1,102,695.40	-63,350.31	-1,640.63	主要受房地产行业深度调整、市场环境下行影响，叠加资产减值集中计提、联营企业权益法大额亏损及行业性盈利承压等因素共同作用所致
经营活动产生的现金流净额	3,303,348.19	2,058,822.99	60.45	经营现金流出的收缩幅度(-18.72%)大于



主要会计数据及财务指标	2025 年度/末	2024 年度/末	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
				经营现金流入的下滑幅度 (-10.08%)，企业通过严格控费、压降非必要支出、优化资金使用效率，实现了现金流净额的显著改善
投资活动产生的现金流净额	-5,304,704.06	-3,531,204.70	-50.22	主要系收回投资所收到的现金减少所致
筹资活动产生的现金流净额	1,415,222.04	639,167.68	121.42	主要系发行人通过大幅增加权益类资金补充、压降当期债务兑付支出，实现了筹资现金流净额的大幅增长，同时优化了资本结构，降低了长期偿债压力
资产负债率 (%)	75.18	75.00	0.23	-
流动比率 (倍)	1.43	1.50	-4.67	-
速动比率 (倍)	0.58	0.53	9.43	-

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

(二) 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。

五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
企业债	2019年第一期珠海华发集团有限公司公司债券	2019年11月04日	5+5	10.00	4.43	2029年11月04日
企业债	2020年第一期珠海华发集团有限公司公司债券	2020年01月17日	5+5	10.00	4.05	2030年01月17日
企业债	2020年第二期珠海华发集团有限公司公司债券	2020年08月05日	5+5	7.00	4.03	2030年08月05日
中期票据	珠海华发集团有限公司2020年度第一期中期票据	2020年08月27日	5+5	5.00	4.20	2030年08月27日
中期票据	珠海华发集团有限公司2021年度第八期中期票据	2021年07月22日	3+2	10.00	4.35	2026年07月22日
中期票据	珠海华发集团有限公司2021年度第九期中期票据	2021年09月02日	3+2	10.00	4.47	2026年09月02日
中期票据	珠海华发集团有限公司2021年度第十期中期票据(乡村振兴)	2021年11月03日	3+2	10.00	4.68	2026年11月03日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第一期中期票据	2022年01月18日	3+2	10.00	4.23	2027年01月18日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第二期中期票据	2022年02月23日	3+2	10.00	3.90	2027年02月23日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第三期中期票据	2022年03月02日	3+2	10.00	3.94	2027年03月02日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第四期中期票据	2022年03月14日	5.00	5.00	4.34	2027年03月14日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第五期中期票据(品种一)	2022年03月21日	3+2	7.00	4.00	2027年03月21日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第五期中期票据(品种二)	2022年03月21日	5.00	3.00	4.37	2027年03月21日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第七期中期票据	2022年04月28日	5.00	5.00	4.20	2027年04月28日
中期票据	珠海华发集团有限公司2022年度第八期中期票据	2022年06月08日	5.00	10.00	4.05	2027年06月08日
中期	珠海华发集团有限公	2022年07	5.00	10.00	4.05	2027年07



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
票据	司 2022 年度第十期中期票据(科创票据)	月 13 日				月 13 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2022 年度第十一期中期票据(品种一)	2022 年 07 月 22 日	3+2	5.00	3.40	2027 年 07 月 22 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2022 年度第十一期中期票据(品种二)	2022 年 07 月 22 日	5.00	5.00	4.00	2027 年 07 月 22 日
企业债	2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券	2022 年 10 月 20 日	3+2	10.00	3.78	2027 年 10 月 20 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2023 年 08 月 25 日	3+2	15.00	3.48	2028 年 08 月 25 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2023 年度第五期中期票据	2023 年 09 月 25 日	3.00	10.00	3.75	2026 年 09 月 25 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2023 年度第六期中期票据	2023 年 11 月 17 日	3.00	10.00	3.80	2026 年 11 月 17 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2023 年度第八期中期票据	2023 年 12 月 22 日	3+N	4.00	4.20	2026 年 12 月 22 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	2024 年 01 月 04 日	3.00	10.00	3.50	2027 年 01 月 04 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	2024 年 02 月 02 日	3+2	10.00	3.10	2029 年 02 月 02 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	2024 年 02 月 23 日	3+2	10.00	3.00	2029 年 02 月 23 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	2024 年 03 月 07 日	5.00	10.00	3.13	2029 年 03 月 07 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第五期中期票据	2024 年 03 月 18 日	3+2	5.00	2.99	2029 年 03 月 18 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第六期中期票据	2024 年 03 月 21 日	5.00	10.00	3.25	2029 年 03 月 21 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第一期绿色中期票据	2024 年 04 月 03 日	3+N	3.00	3.49	2027 年 04 月 03 日
中期	珠海华发集团有限公	2024 年 04	3+2	15.00	2.85	2029 年 04



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
票据	司 2024 年度第八期中期票据	月 17 日				月 17 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第七期中期票据	2024 年 04 月 19 日	3+N	10.00	3.24	2027 年 04 月 19 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第九期中期票据	2024 年 04 月 26 日	5.00	10.00	3.28	2029 年 04 月 26 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2024 年 06 月 14 日	3+2	15.00	2.53	2029 年 06 月 14 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第十期中期票据	2024 年 06 月 18 日	3+2	10.00	2.57	2029 年 06 月 18 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第十一期中期票据	2024 年 07 月 11 日	3+2	10.00	2.52	2029 年 07 月 11 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第十二期中期票据	2024 年 07 月 18 日	3+N	11.00	2.51	2027 年 07 月 18 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第十三期中期票据	2024 年 08 月 13 日	5.00	15.00	2.68	2029 年 08 月 13 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2024 年度第十四期中期票据	2024 年 08 月 22 日	3+2	15.00	2.40	2029 年 08 月 22 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第一期中期票据	2025 年 01 月 09 日	5.00	10.00	2.85	2030 年 01 月 09 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第二期中期票据	2025 年 01 月 17 日	5.00	9.00	2.96	2030 年 01 月 17 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第三期中期票据	2025 年 01 月 23 日	3.00	10.00	2.70	2028 年 01 月 23 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第四期中期票据	2025 年 02 月 27 日	3.00	5.00	2.90	2028 年 02 月 27 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第五期中期票据	2025 年 03 月 12 日	3+2	10.00	3.00	2030 年 03 月 12 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第一期绿色中期票据	2025 年 03 月 18 日	3+N	5.00	3.30	2028 年 03 月 18 日
公司	珠海华发集团有限公	2025 年 04	3+N	10.00	2.90	2028 年 04



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
债	司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)	月 24 日				月 24 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	2025 年 06 月 11 日	3+2	15.00	2.40	2030 年 06 月 11 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第六期中期票据	2025 年 06 月 19 日	3.00	5.00	2.30	2028 年 06 月 19 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第七期中期票据	2025 年 07 月 25 日	3+2	9.50	2.33	2030 年 07 月 25 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第八期中期票据	2025 年 08 月 08 日	3+N	5.00	2.43	2028 年 08 月 08 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第九期中期票据	2025 年 08 月 13 日	5.00	10.00	2.80	2030 年 08 月 13 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第十期中期票据	2025 年 09 月 16 日	3.00	5.00	2.48	2028 年 09 月 16 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第二期)	2025 年 09 月 23 日	3+N	5.00	2.68	2028 年 09 月 23 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第十一期中期票据	2025 年 10 月 30 日	3+2	5.00	2.50	2030 年 10 月 30 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第三期)	2025 年 11 月 03 日	3+N	10.00	2.60	2028 年 11 月 03 日
中期票据	珠海华发集团有限公司 2025 年度第十二期中期票据	2025 年 11 月 17 日	3.00	6.00	2.45	2028 年 11 月 17 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	2025 年 11 月 19 日	3+2	5.00	2.41	2030 年 11 月 19 日
短期融资券	珠海华发集团有限公司 2025 年度第二期超短期融资券	2025 年 11 月 20 日	0.74	10.00	1.84	2026 年 08 月 17 日
公司债	珠海华发集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司	2026 年 01 月 16 日	3+2	10.00	3.00	2031 年 01 月 16 日



债券品种	债券全称	起息日期	债券期限(年)	发行总额(亿元)	票面利率(%)	到期兑付日
	债券(第一期)					
短期融资券	珠海华发集团有限公司2026年度第一期超短期融资券	2026年01月30日	0.55	5.00	2.79	2026年08月18日
短期融资券	珠海华发集团有限公司2026年度第二期超短期融资券	2026年02月27日	0.74	10.00	2.55	2026年11月24日
短期融资券	珠海华发集团有限公司2026年度第三期超短期融资券	2026年03月13日	0.74	10.00	2.50	2026年12月08日
公司债	珠海华发集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	2026年03月20日	2+2+1	10.00	3.09	2031年03月20日
中期票据	珠海华发集团有限公司2026年度第一期中期票据	2026年03月24日	3+2	5.00	3.40	2031年03月24日
短期融资券	珠海华发集团有限公司2026年度第四期超短期融资券	2026年03月26日	0.74	10.00	2.43	2026年12月21日
短期融资券	珠海华发集团有限公司2026年度第五期超短期融资券	2026年03月31日	0.74	5.00	2.36	2026年12月26日
公司债	珠海华发集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)	2026年04月15日	2+2+1	13.00	2.80	2031年04月15日
中期票据	珠海华发集团有限公司2026年度第二期中期票据	2026年04月17日	2+2+1	5.00	2.79	2031年04月17日
中期票据	珠海华发集团有限公司2026年度第三期中期票据	2026年04月23日	3+2	10.00	3.01	2031年04月23日
中期票据	珠海华发集团有限公司2026年度第四期中期票据	2026年04月28日	3.00	5.00	2.96	2029年04月28日

六、增信措施、偿债保障措施的有效性及其执行情况

(一) 增信措施有效性

20 华发集团 02、22 华发集团 01 为无担保债券。

(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 20 华发集团 02、22 华发集团 01 的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，形成了一套确保债券安全兑付的保障措施。

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。

七、债权人履职情况

2025 年度，国泰海通证券作为上述债券的债权人，根据《2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券募集说明书》、《2022 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券募集说明书》、《2020 年第二期珠海华发集团有限公司公司债券债权代理协议》、《2022 年珠海华发集团有限公司公司债券债权代理协议》等有关文件的约定对于发行人的相关情况进行了跟进和督导，履行了债权人代理工作职责。

以上情况，特此公告。

（本页以下无正文）



（本页无正文，为《珠海华发集团有限公司 2025 年度债权代理事务报告并
发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

国泰海通证券股份有限公司

2026 年 6 月 30 日

