2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券

2025 年度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

主承销商

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2026 年 6 月

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）作为19华发债、19华发集团01（以下简称“本期债券”）的主承销商，按照有关规定及约定出具本报告。

中信建投编制本报告所引用的财务数据，引自经广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2025年度财务报告和珠海华发集团有限公司（以下简称“发行人”）出具的2025年度公司债券年度报告，本报告的其他内容及信息源于发行人对外公布的相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向中信建投提供的其他材料。中信建投对发行人年度履约情况和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

一、发行人基本情况

发行人名称	珠海华发集团有限公司
成立日期	1986 年 5 月 14 日
法定代表人	谢伟
注册资本	1,884,972.26 万元
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）
控股股东	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
实际控制人	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

二、债券基本要素

债券全称	2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券
债券简称	深圳证券交易所：19 华发债 银行间债券市场：19 华发集团 01
债券代码	深圳证券交易所：111086.SZ 银行间债券市场：1980323.IB
债券期限（年）	5+5
发行规模（亿元）	10.00
债券存量（亿元）	10.00
担保情况	无

三、2025 年度发行人履约情况

（一）本息兑付情况

发行人已通过债券登记托管机构按时足额支付了 2025 年偿付资金。2025 年度，发行人不存在应付本息未付的情况。

（二）选择权行使情况

发行人2025年度无行使选择权的情况。

（三）发行人信息披露情况

发行人与企业债券相关信息已在中国债券信息网和深圳证券交易所网站披露。

（四）募投项目建设

根据募集说明书约定，19华发集团01募集资金用途为本期债券募集资金10亿元，其中5亿元用于智谷圆芯广场（二期）的项目建设，5亿元用于补充营运资金。

截至2025年末，募集说明书约定募投项目已完工。

（五）持有人会议召开情况

2025年度，发行人未召开债券持有人会议。

四、发行人偿债能力情况

发行人2025年的合并财务报表由广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该经审计的财务报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人2025年度完整的经审计的财务报告及其附注。

（一）资产负债结构以及偿债指标分析

单位：万元

项　　目	2025年末	2024年末
资产总计	75,040,176.85	81,300,917.21
负债合计	56,412,306.63	60,979,388.46
股东权益合计	18,627,870.22	20,321,528.75
其中：归属于母公司所有者的	4,578,498.71	5,137,947.37

项　　目	2025年末	2024年末
权益		
流动比率（倍）	1.43	1.50
速动比率（倍）	0.58	0.53
资产负债率（%）	75.18	75.00

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额；

（二）盈利能力及现金流情况

单位：万元

项　　目	2025 年度	2024 年度
营业收入	18,573,426.76	14,401,607.82
营业成本	16,783,977.68	12,739,955.62
利润总额	-1,213,122.97	218,445.97
净利润	-1,686,033.55	67,278.27
其中：归属于母公司所有者的净利润	-1,102,695.40	-63,350.31
经营活动产生的现金流量净额	3,303,348.19	2,058,822.99
投资活动产生的现金流量净额	-5,304,704.06	-3,531,204.70
筹资活动产生的现金流量净额	1,415,222.04	639,167.68
现金及现金等价物净增加额	-591,978.60	-831,587.90

（三）发行人偿债能力分析

1、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2025 年度，发行人营业总收入为 18,652,847.72 万元，净利润为-1,686,033.55 万元。2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为 3,303,348.19 万元。总体来看，发行人的经营收入与现金流将为偿付各期债券本息提供一定保障。

2、发行人的资信状况和间接融资能力

发行人资信情况良好，经营情况稳定，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，可通过资本市场进行债务融资。截至 2026 年 3 月末，华发集团共获得各合作银行授信额度合计为 5,596.55 亿元人民币，已使用授信额度为 2,709.10 亿元，未使用授信额度 2,887.45 亿元。发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措各期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信取得外部融资的风险。

（四）发行人已发行未兑付的债券和其他债务融资工具

截至本报告出具日，发行人（不含合并范围内子公司）已发行尚未兑付的债券信息如下表所示：

债券品种	债券简称	起息日期	发行规模（亿元）	余额（亿元）	期限（年）	当期票面利率（%）
企业债	19华发债、19华发集团01	2019年11月4日	10.00	10.00	5+5	2.90

企业债	20华发债、20华发集团01	2020年1月17日	10.00	10.00	5+5	3.00
企业债	20珠华02、20华发集团02	2020年8月5日	7.00	7.00	5+5	2.90
中期票据	20华发集团MTN001	2020年8月27日	5.00	5.00	5+5	2.90
中期票据	21华发集团MTN008	2021年7月22日	10.00	10.00	3+2	2.49
中期票据	21华发集团MTN009	2021年9月2日	10.00	10.00	3+2	2.33
中期票据	21华发集团MTN010(乡村振兴)	2021年11月3日	10.00	10.00	3+2	2.86
中期票据	22华发集团MTN001	2022年1月18日	10.00	10.00	3+2	2.55
中期票据	22华发集团MTN002	2022年2月23日	10.00	10.00	3+2	2.70
中期票据	22华发MTN003	2022年3月2日	10.00	10.00	3+2	2.71
中期票据	22华发集团MTN004	2022年3月14日	5.00	5.00	5	4.34
中期票据	22华发集团MTN005A	2022年3月21日	7.00	7.00	3+2	2.75
中期票据	22华发集团MTN005B	2022年3月21日	3.00	3.00	5	4.37
中期票据	22华发集团MTN007	2022年4月28日	5.00	5.00	5	4.20
中期票据	22华发集团MTN008	2022年6月8日	10.00	10.00	5	4.05

中期票据	22华发集团MTN010(科创票据)	2022年7月13日	10.00	10.00	5	4.05
中期票据	22华发集团MTN011A	2022年7月22日	5.00	5.00	3+2	2.38
中期票据	22华发集团MTN011B	2022年7月22日	5.00	5.00	5	4.00
企业债	22珠华01、22华发集团01	2022年10月20日	10.00	10.00	3+2	2.30
公司债	23珠华01	2023年8月25日	15.00	15.00	3+2	3.48
中期票据	23华发集团MTN005	2023年9月25日	10.00	10.00	3	3.75
中期票据	23华发集团MTN006	2023年11月17日	10.00	10.00	3	3.80
中期票据	23华发集团MTN008	2023年12月22日	4.00	4.00	3+N	4.20
中期票据	24华发集团MTN001	2024年1月4日	10.00	10.00	3	3.50
中期票据	24华发集团MTN002	2024年2月2日	10.00	10.00	3+2	3.10
中期票据	24华发集团MTN003	2024年2月23日	10.00	10.00	3+2	3.00
中期票据	24华发集团MTN004	2024年3月7日	10.00	10.00	5	3.13
中期票据	24华发集团MTN005	2024年3月18日	5.00	5.00	3+2	2.99
中期票据	24华发集团MTN006	2024年3月21日	10.00	10.00	5	3.25

中期票据	24华发集团GN001	2024年4月3日	3.00	3.00	3+N	3.49
中期票据	24华发集团MTN008	2024年4月17日	15.00	15.00	3+2	2.85
中期票据	24华发集团MTN007	2024年4月19日	10.00	10.00	3+N	3.24
中期票据	24华发集团MTN009	2024年4月26日	10.00	10.00	5	3.28
公司债	24珠华01	2024年6月14日	15.00	15.00	3+2	2.53
中期票据	24华发集团MTN010	2024年6月18日	10.00	10.00	3+2	2.57
中期票据	24华发集团MTN011	2024年7月11日	10.00	10.00	3+2	2.52
中期票据	24华发集团MTN012	2024年7月18日	11.00	11.00	3+N	2.51
中期票据	24华发集团MTN013	2024年8月13日	15.00	15.00	5	2.68
中期票据	24华发集团MTN014	2024年8月22日	15.00	15.00	3+2	2.40
中期票据	25华发集团MTN001	2025年1月9日	10.00	10.00	5	2.85
中期票据	25华发集团MTN002	2025年1月17日	9.00	9.00	5	2.96
中期票据	25华发集团MTN003	2025年1月23日	10.00	10.00	3	2.70
中期票据	25华发集团MTN004	2025年2月27日	5.00	5.00	3	2.90
中期票据	25华发集团MTN005	2025年3月12日	10.00	10.00	3+2	3.00

中期票据	25华发集团MTN001(绿色)	2025年3月18日	5.00	5.00	3+N	3.30
公司债	25珠华Y1	2025年4月24日	10.00	10.00	3+N	2.90
公司债	25珠华01	2025年6月11日	15.00	15.00	3+2	2.40
中期票据	25华发集团MTN006	2025年6月19日	5.00	5.00	3	2.30
中期票据	25华发集团MTN007	2025年7月25日	9.50	9.50	3+2	2.33
中期票据	25华发集团MTN008	2025年8月8日	5.00	5.00	3+N	2.43
中期票据	25华发集团MTN009	2025年8月13日	10.00	10.00	5	2.80
中期票据	25华发集团MTN010	2025年9月16日	5.00	5.00	3	2.48
公司债	25珠华Y2	2025年9月23日	5.00	5.00	3+N	2.68
中期票据	25华发集团MTN011	2025年10月30日	5.00	5.00	3+2	2.50
公司债	25珠华Y3	2025年11月3日	10.00	10.00	3+N	2.60
中期票据	25华发集团MTN012	2025年11月17日	6.00	6.00	3	2.45
公司债	25珠华02	2025年11月19日	5.00	5.00	3+2	2.41
超短期融资券	25华发集团SCP002	2025年11月20日	10.00	10.00	0.7397	1.84
公司债	26珠华01	2026年1	10.00	10.00	3+2	3.00

		月16日				
超短期融资券	26华发集团SCP001	2026年1月30日	5.00	5.00	0.5479	2.79
超短期融资券	26华发集团SCP002	2026年2月27日	10.00	10.00	0.7397	2.55
超短期融资券	26华发集团SCP003	2026年3月13日	10.00	10.00	0.7397	2.50
公司债	26珠华02	2026年3月20日	10.00	10.00	2+2+1	3.09
中期票据	26华发集团MTN001	2026年3月24日	5.00	5.00	5	3.40
超短期融资券	26华发集团SCP004	2026年3月26日	10.00	10.00	0.7397	2.43
超短期融资券	26华发集团SCP005	2026年3月31日	5.00	5.00	0.7397	2.36
公司债	26珠华03	2026年4月15日	13.00	13.00	2+2+1	2.80
中期票据	26华发集团MTN002	2026年4月17日	5.00	5.00	5	2.79
中期票据	26华发集团MTN003	2026年4月23日	10.00	10.00	5	3.01
中期票据	26华发集团MTN004	2026年4月28日	5.00	5.00	3	2.96

注：上表统计范围包含公司债券（含企业债券）、中期票据、短期融资券/超短期融资券及非公开定向债务融资工具等。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2019 年第一期珠海华发集团有限公司公司债券 2025 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》之签章页）

中信建投证券股份有限公司

2026 年 6 月 30 日