

债券简称：16 中海 01
债券简称：21 中海 02
债券简称：21 中海 04
债券简称：21 中海 06
债券简称：21 中海 07
债券简称：21 中海 08
债券简称：21 中海 09
债券简称：21 中海 10
债券简称：22 中海 07
债券简称：22 中海 08
债券简称：23 中海 01
债券简称：23 中海 02
债券简称：23 中海 04

债券代码：136646.SH
债券代码：149513.SZ
债券代码：149549.SZ
债券代码：149588.SZ
债券代码：149712.SZ
债券代码：149713.SZ
债券代码：149749.SZ
债券代码：149750.SZ
债券代码：148160.SZ
债券代码：148161.SZ
债券代码：148496.SZ
债券代码：148497.SZ
债券代码：148542.SZ

 **中海地产**
中海企业发展集团有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人



(住所：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)

二〇二四年六月

声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）》等相关公开信息披露文件、中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告的报告期起止日为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

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。

目录

声明.....	1
目录.....	2
第一节 公司债券概况.....	3
第二节 公司债券受托管理人履职情况.....	10
第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	13
第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	17
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	21
第六节 公司债券本息偿付情况.....	22
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	27
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	28
第九节 债券持有人会议召开情况.....	29
第十节 公司债券的信用评级情况.....	30
第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	31
第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	32
第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	33

第一节 公司债券概况

截至 2023 年末，中信证券受托管理的发行人存续公司债券基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)
债券简称	16 中海 01
债券代码	136646.SH
起息日	2016 年 8 月 23 日
到期日	2026 年 8 月 23 日
债券余额	19.00
截止报告期末的利率（%）	3.60
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2021 年 8 月 23 日

注：本部分不包括截至年度受托报告批准报出日前已兑付摘牌的债券，下同。

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	21 中海 02
债券代码	149513.SZ
起息日	2021 年 6 月 15 日
到期日	2026 年 6 月 15 日
债券余额	10.00
截止报告期末的利率（%）	3.55
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司

受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	21 中海 04
债券代码	149549.SZ
起息日	2021 年 7 月 12 日
到期日	2025 年 7 月 12 日
债券余额	20.00
截止报告期末的利率 (%)	3.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2024 年 7 月 12 日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
债券简称	21 中海 06
债券代码	149588.SZ
起息日	2021 年 8 月 9 日
到期日	2028 年 8 月 9 日
债券余额	15.00
截止报告期末的利率 (%)	3.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权
选择权条款的触发或执行情况	报告期内未触发
行权日	2026年8月9日

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
债券简称	21 中海 07
债券代码	149712.SZ
起息日	2021 年 11 月 25 日
到期日	2024 年 11 月 25 日
债券余额	17.00
截止报告期末的利率 (%)	3.08
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
债券简称	21 中海 08
债券代码	149713.SZ
起息日	2021 年 11 月 25 日
到期日	2026 年 11 月 25 日
债券余额	12.00

截止报告期末的利率（%）	3.38
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
债券简称	21 中海 09
债券代码	149749.SZ
起息日	2021 年 12 月 20 日
到期日	2024 年 12 月 20 日
债券余额	13.00
截止报告期末的利率（%）	2.98
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
债券简称	21 中海 10
债券代码	149750.SZ

起息日	2021年12月20日
到期日	2026年12月20日
债券余额	8.00
截止报告期末的利率(%)	3.38
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,中国国际金融股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
起息日	2022年12月20日
到期日	2025年12月20日
债券余额	15.00
截止报告期末的利率(%)	2.25
还本付息方式	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
------	--

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
起息日	2022 年 12 月 20 日
到期日	2027 年 12 月 20 日
债券余额	15.00
截止报告期末的利率（%）	2.70
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
债券简称	23 中海 01
债券代码	148496.SZ
起息日	2023 年 11 月 7 日
到期日	2026 年 11 月 7 日
债券余额	20.00
截止报告期末的利率（%）	2.90
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
债券简称	23 中海 02
债券代码	148497.SZ
起息日	2023 年 11 月 7 日
到期日	2028 年 11 月 7 日
债券余额	10.00
截止报告期末的利率 (%)	3.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	中海企业发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
债券简称	23 中海 04
债券代码	148542.SZ
起息日	2023 年 12 月 12 日
到期日	2028 年 12 月 12 日
债券余额	30.00
截止报告期末的利率 (%)	3.20
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司,国泰君安证券股份有限公司,平安证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不涉及
选择权条款的触发或执行情况	不涉及
行权日	不涉及

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券受托管理协议》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）受托管理协议》、《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（以下合称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、《受托管理协议》中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

报告期内，未发现发行人发生对债券偿付产生重大不利影响的事项。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

发行人存续公司债券无增信措施。

四、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2023 年 6 月 28 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）和深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告了《中海企业发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2022 年度）》。报告期内，发行人不涉及出具临时受托管理报告的情形。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《受托管理协议》、《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券之债券持有人会议规则》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）债券持有人会议规则》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议规则》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）债券持有人会议规则》、《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）债券持有人会议规则》、《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》（以下合称《债券持有人会议规则》）约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中

海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 发行人存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，受托管理人已督促 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08 按期足额付息，23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 债券不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人业务情况及经营模式

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租、承包工程和销售商品，其中，房地产开发占据最大比重，近两年，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 92.55%和 93.71%。

报告期内，发行人主营业务收入构成情况如下：

最近两年发行人主营业务收入结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	13,186,158.39	93.71	12,690,513.64	92.55
物业出租	152,870.44	1.09	150,294.32	1.10
承包工程	299,979.83	2.13	378,075.97	2.76
销售商品	432,595.00	3.07	493,781.26	3.60
合计	14,071,603.66	100.00	13,712,665.19	100.00

最近两年发行人主营业务成本结构情况

单位：万元、%

业务类型	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	10,555,110.19	94.49	9,793,175.51	92.96
物业出租	19,613.26	1.77	32,604.10	0.31
承包工程	197,724.01	0.18	250,663.17	2.38
销售商品	398,256.39	3.57	457,860.24	4.35
合计	11,170,703.85	100.00	10,534,303.02	100.00

最近两年发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,631,048.20	90.70	2,897,338.13	91.16
物业出租	133,257.18	4.59	117,690.22	3.70
承包工程	102,255.82	3.52	127,412.80	4.01
销售商品	34,338.61	1.18	35,921.02	1.13
合计	2,900,899.81	100.00	3,178,362.17	100.00

最近两年发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2023 年度	2022 年度
房产开发	19.95	22.83
物业出租	87.17	78.31
承包工程	34.09	33.70
商品销售	7.94	7.27
综合	20.62	23.18

二、主要财务数据变动分析

(一) 主要资产科目分析

单位：万元

项目	2023-12-31		2022-12-31		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
流动资产：					
货币资金	8,094,142.85	12.88%	7,747,907.37	12.51%	4.47%
其他应收款	7,137,937.49	11.36%	8,560,287.90	13.82%	-16.62%
存货	30,788,244.84	49.00%	30,677,581.12	49.52%	0.36%
流动资产合计	48,726,799.18	77.54%	49,868,820.17	80.50%	-2.29%
非流动资产：					
投资性房地产	11,213,933.77	17.85%	9,687,680.88	15.64%	15.75%
非流动资产合计	14,110,814.66	22.46%	12,083,801.98	19.50%	16.77%
资产总计	62,837,613.85	100.00%	61,952,622.15	100.00%	1.43%

(二) 主要负债科目分析

单位：万元

项目	2023-12-31		2022-12-31		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
流动负债					
应付账款	5,902,432.65	15.01%	5,085,305.71	12.52%	16.07%
合同负债	8,032,931.40	20.42%	8,030,205.35	19.77%	0.03%
其他应付款	11,895,946.83	30.24%	11,612,190.00	28.59%	2.44%
流动负债合计	30,144,949.86	76.64%	29,033,448.45	71.47%	3.83%
非流动负债					
长期借款	3,990,533.21	10.14%	5,313,055.21	13.08%	-24.89%
应付债券	3,597,761.10	9.15%	4,647,342.67	11.44%	-22.58%
非流动负债合计	9,190,736.12	23.36%	11,588,515.85	28.53%	-20.69%
负债合计	39,335,685.98	100.00%	40,621,964.30	100.00%	-3.17%

(三) 主要利润表科目分析

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
营业收入	14,150,366.69	13,947,915.68	1.45%
营业成本	11,243,879.42	10,834,920.14	3.77%
营业利润	2,584,697.82	2,658,324.24	-2.77%
利润总额	2,590,414.27	2,674,596.72	-3.15%
净利润	1,976,548.00	2,042,740.45	-3.24%
归属于母公司所有者的净利润	1,894,861.96	1,940,339.26	-2.34%

(四) 主要现金流量表数据分析

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例
经营活动现金流入小计	73,411,802.90	41,368,093.36	77.46%
经营活动现金流出小计	68,940,317.18	43,433,407.12	58.73%
经营活动产生的现金流量净额	4,471,485.72	-2,065,313.76	316.50%
投资活动现金流入小计	1,170,865.04	2,358,349.35	-50.35%
投资活动现金流出小计	2,715,866.87	2,363,317.84	14.92%
投资活动产生的现金流量净额	-1,545,001.83	-4,968.49	-30996.00%
筹资活动现金流入小计	5,690,993.13	7,360,200.09	-22.68%
筹资活动现金流出小计	8,276,803.65	6,984,010.70	18.51%

筹资活动产生的现金流量净额	-2,585,810.52	376,189.38	-787.37%
现金及现金等价物净增加额	340,673.38	-1,694,092.87	-120.11%

2023 年度，发行人经营活动现金流入大幅增加，主要原因是收到其他与经营活动有关的现金流量增加；经营活动现金流出大幅增加，主要原因是支付其他与经营活动有关的现金流量增加；总体导致经营活动产生的现金流量净额增加。

2023 年度，发行人投资活动现金流入和投资活动产生的现金流量净额均大幅下降，主要原因是收到其他与投资活动有关的现金减少。

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额减少，主要原因是发行人减少债券发行导致筹资活动现金流入建减少，同时发行人增加债务偿还导致筹资活动现金流出增加。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

2023 年度，发行人 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10 公司债券不涉及募集资金使用且募集资金已经全部使用完毕，募集资金实际使用情况与募集说明书约定及定期报告披露内容一致，募集资金专户规范使用，未发现存在募集资金违规使用情况。

发行人 22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 公司债券募集资金使用基本情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 中海 07
债券代码	148160.SZ
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	22 中海 08
债券代码	148161.SZ
募集资金总额	15.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务
截至报告期末募集资金使用金额	15.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还有息债务
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 中海 01
债券代码	148496.SZ
募集资金总额	20.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金
截至报告期末募集资金使用金额	20.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换偿还到期公司债券的偿债资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否

变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 中海 02
债券代码	148497.SZ
募集资金总额	10.00
约定的募集资金用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券的偿债资金
截至报告期末募集资金使用金额	10.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于置换偿还到期公司债券的偿债资金
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23 中海 04
债券代码	148542.SZ
募集资金总额	30.00
约定的募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将 29 亿元用于置换偿还到期公司债券的偿债资金，1 亿元用于偿还到期债务
截至报告期末募集资金使用金额	30.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将 29 亿元用于置换偿还到期公司债券的偿债资金，1 亿元用于偿还到期债务
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况	不涉及
募集资金变更后的用途	不涉及
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益	不涉及
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不涉及
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不涉及
截至报告期末专项账户运作情况	正常

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

报告期内，中信证券通过以下手段核查发行人信息披露义务履行情况：（1）每月排查发行人重大事项反馈情况；（2）进行舆情监测；（3）发现发行人触发重大事项及时督促发行人履行信息披露义务；（4）核查发行人定期报告披露情况。

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 不涉及兑付兑息，16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08 付息兑付情况如下：

一、16 中海 01

16 中海 01 的付息日为 2017 年至 2026 年每年的 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，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）；若发行人行使赎回选择权，则本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，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）；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 8 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 8 月 23 日至 2023 年 8 月 22 日期间的利息，共计 68,400,000 元（具体内容详见发行人于 2023 年 8 月 16 日在上海证券交易所网站披露的《中海地产集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）2023 年付息公告》）。

二、21 中海 02

21 中海 02 债券的付息日为 2022 年至 2027 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日期间的利息，共计 35,500,000 元（具体内容详见发行人于 2023 年 6 月 13 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2023 年付息公告》）。

三、21 中海 04

21 中海 04 债券的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 7 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 7 月 12 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 7 月 12 日至 2023 年 7 月 11 日期间的利息，共计 65,000,000 元（具体内容详见发行人于 2022 年 7 月 10 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）2023 年付息公告》）。

四、21 中海 06

21 中海 06 债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 8 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 8 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日期间的利息，共计 48,750,000 元（具体内容详见发行人于 2023 年 8 月 7 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）2023 年付息公告》）。

五、21 中海 07

21 中海 07 债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日期间的利息，共计 52,360,000 元（具体内容详

见发行人于 2023 年 11 月 23 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）2023 年付息公告》）。

六、21 中海 08

21 中海 08 债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 11 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日期间的利息，共计 40,560,000 元（具体内容详见发行人于 2023 年 11 月 23 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）2023 年付息公告》）。

七、21 中海 09

21 中海 09 债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，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）。

2023 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，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），发行人向债券持有人支付了自 2022 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 19 日期间的利息，共计 38,740,000 元（具体内容详见发行人于 2023 年 12 月 18 日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）2023 年付息公告》）。

八、21 中海 10

21 中海 10 债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，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)。

2023年12月20日(如遇法定节假日或休息日,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),发行人向债券持有人支付了自2022年12月20日至2023年12月19日期间的利息,共计27,040,000元(具体内容详见发行人于2023年12月18日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)2023年付息公告》)。

九、22 中海 07

22 中海 07 债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 12 月 20 日(如遇法定节假日或休息日,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)。

2023年12月20日(如遇法定节假日或休息日,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),发行人向债券持有人支付了自2022年12月20日至2023年12月19日期间的利息,共计33,750,000元(具体内容详见发行人于2023年12月18日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)2023年付息公告》)。

十、22 中海 08

22 中海 08 债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 12 月 20 日(如遇法定节假日或休息日,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)。

2023年12月20日(如遇法定节假日或休息日,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),发行人向债券持有人支付了自2022年12月20日至2023年12月19日期间的利息,共计40,500,000元(具体内容详见发行人于2023年12月18日在深圳证券交易所网站披露的《中海企业发展集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)2023年付息公

告》)。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 债券不涉及兑付兑息事项，16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08 均按时足额兑息，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
EBITDA 利息倍数	6.13	5.20
流动比率	1.62	1.72
速动比率	0.60	0.66
资产负债率	62.60%	65.57%

截至 2023 年末，发行人资产负债率为 62.60%，较 2022 年末资产负债率有所下降，发行人资产负债率处在合理水平。

截至 2023 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 1.62 和 0.60，短期偿债能力较好。

2022-2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 5.20 和 6.13，长期偿债能力较强。报告期末，发行人贷款偿还率及利息偿付率均为 100%，2023 年度内发行人未出现过利息或本金违约。

报告期内，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 债券均无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立募集资金专项账户，制定《债券持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求进行信息披露。报告期内，未发现 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 债券偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 04、21 中海 06、21 中海 07、21 中海 08、21 中海 09、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02 和 23 中海 04 债券存在触发召开持有人会议的情形，上述债券不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

2023年6月26日，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具了《中海企业发展集团有限公司2023年跟踪评级报告》（联合〔2023〕5228号），通过对发行人及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持发行人主体长期信用等级为AAA，维持16中海01、21中海02、21中海04、21中海06、21中海07、21中海08、21中海09、21中海10、22中海07、22中海08的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

此外，根据联合资信2023年10月27日出具的《中海企业发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（联合〔2023〕10296号），确定发行人主体长期信用等级为AAA，23中海01、23中海02信用等级为AAA，评级展望为稳定。

据联合资信2023年12月1日出具的《中海企业发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》（联合〔2023〕11229号），确定发行人主体长期信用等级为AAA，23中海04信用等级为AAA，评级展望为稳定。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

报告期内，未发现发行人存在与偿债能力和增信措施有关的其他情况。中信证券将持续关注发行人相关情况，督促发行人及时履行披露义务并按募集说明书约定采取相应措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据 21 中海 02 募集说明书，发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

根据 21 中海 04 募集说明书，发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

根据 21 中海 06 募集说明书，发行人承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

根据 21 中海 07 和 21 中海 08 募集说明书，发行人承诺公开发行公司债券筹集的资金，按照募集说明书所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次公开发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地及房地产项目开发，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务，不用于转借他人以及法律法规限制的用途。发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于中国证监会同意注册的用途。发行人承诺，本次债券募集资金调整仅在允许的拟偿还有息负债范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

根据 21 中海 09 和 21 中海 10 募集说明书，发行人承诺公开发行公司债券筹

集的资金，按照募集说明书所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次公开发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地及房地产项目开发，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务，不用于转借他人以及法律法规限制的用途。发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于中国证监会同意注册的用途。发行人承诺，本次债券募集资金调整仅在允许的拟偿还有息负债范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

根据 22 中海 07 和 22 中海 08 募集说明书，发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。发行人承诺，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。

根据 23 中海 01 和 23 中海 02 募集说明书，发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。发行人承诺，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。

根据 23 中海 04 募集说明书，发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将履行相关程序并及时披露有关信息。发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。发行人承诺，本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告（2023年度）》之盖章页）

