

中华企业股份有限公司

(住所：上海市静安区华山路2号)



中华企业股份有限公司公司债券 受托管理事务报告 (2023年度)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

二〇二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）、证券交易所公司债券上市规则（以下简称“上市规则”）或证券交易所公司债券挂牌转让规则（以下简称“挂牌转让规则”）、发行人与中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）签订的债券受托管理协议（以下简称“受托管理协议”）及其它相关信息披露文件以及中华企业股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中金公司编制。中金公司编制本报告的内容及信息均来源于中华企业股份有限公司提供的资料或说明。

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金公司所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中金公司书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目录

重要声明.....	1
目录.....	2
第一章 受托管理的公司债券概况.....	3
第二章 受托管理人履行职责情况.....	5
第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况.....	6
第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查情况.....	9
第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	11
第六章 债券持有人会议召开情况.....	13
第七章 本期债券本息偿付情况.....	14
第八章 发行人偿债意愿和能力分析.....	15
第九章 募集说明书中约定的其他义务.....	16
第十章 重大事项.....	17
第十一章 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.....	18

第一章 受托管理的公司债券概况

截至 2023 年（以下简称“报告期”）末，中华企业股份有限公司发行且存续的由中国国际金融股份有限公司担任受托管理人的债券包括：19 中企 01、19 中企 02、21 中企 01、23 中企 01（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

债券代码	151662.SH	162472.SH	188228.SH	138811.SH
债券简称	19 中企 01 ¹	19 中企 02	21 中企 01	23 中企 01
债券名称	中华企业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	中华企业股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	中华企业股份有限公司 2021 年度面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	中华企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
债券期限（年）	3+2	3+2	3+2	2+2
发行规模(亿元)	31.50	15.20	30.87	7.50
债券余额(亿元)	31.50	15.20	30.87	7.50
发行时票面利率	4.35%	4.17%	3.70%	3.57%
当期票面利率	4.35%	4.17%	2.55%	3.57%
调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用	不适用	不适用	不适用
起息日	2019 年 6 月 5 日	2019 年 11 月 14 日	2021 年 6 月 15 日	2023 年 1 月 10 日
还本付息方式	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付

¹ 19 中企 01 已于 2024 年 6 月 5 日到期兑付。

	到期一次还本	到期一次还本	到期一次还本	息, 到期一次还本
报告期付息日	6月5日	11月14日	6月15日	无
是否担保	上海地产(集团)有限公司提供不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司提供不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司提供不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司提供不可撤销连带责任担保
发行时主体评级	AA+	AA+	AA+	AA+
发行时债项评级	AAA	AAA	AAA	AAA
跟踪评级情况(主体)	AA+	AA+	AA+	AA+
跟踪评级情况(债项)	AAA	AAA	AAA	AAA

第二章 受托管理人履行职责情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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。

报告期内，发行人出现重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况	公告链接
中国国际金融股份有限公司关于中华企业股份有限公司信息披露事务负责人变更的受托管理事务临时报告	发行人信息披露事务负责人发生变更	受托管理人经发行人告知，获悉发行人信息披露事务负责人发生变更，督促发行人针对此项重大事件作出相应的信息披露	就此事项，受托管理人已及时披露了临时受托管理事务报告	上海证券交易所公告

第三章 发行人 2023 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

注册名称	中华企业股份有限公司
法定代表人	李钟
注册资本	609,613.5252万元人民币
设立（工商注册）日期	1993-10-05
统一社会信用代码	913100001323409633
住所（注册地）	上海市华山路2号
邮政编码	200127
所属行业	房地产业
经营范围	侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务，房屋装修及维修业务，建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	021-20772222；021-20772766
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	顾昕，财务总监、董事会秘书，021-20772222

二、发行人主要业务经营情况

（一）公司业务情况

侨汇房、商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务，房屋装修及维修业务，建筑材料。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

（二）经营情况分析

最近三年，发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业	1,231,101.76	93.62	167,481.36	65.82	886,133.10	92.75
物业管理	60,169.79	4.58	61,333.07	24.10	54,428.43	5.70
商业	22,524.06	1.71	24,764.78	9.73	13,210.36	1.38
其他	1,211.62	0.09	867.11	0.34	1,611.04	0.17

合计	1,315,007.23	100.00	254,446.31	100.00	955,382.94	100.00
----	--------------	--------	------------	--------	------------	--------

最近三年，发行人主营业务毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块名称	2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房地产业	396,673.85	99.95	65,234.25	94.01	461,681.02	99.63
物业管理	1,453.55	0.37	3,070.93	4.43	2,279.88	0.49
商业	-2,362.88	-0.60	498.55	0.72	-1,730.98	-0.37
其他	1,098.96	0.28	586.38	0.85	1,144.26	0.25
合计	396,863.48	100.00	69,390.11	100.00	463,374.17	100.00

最近三年，发行人主营业务毛利率情况如下：

单位：%

业务板块名称	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房地产业	32.22	38.95	52.10
物业管理	2.42	5.01	4.19
商业	-10.49	2.01	-13.10
其他	90.70	67.62	71.03
综合毛利率	30.18	27.27	48.50

三、发行人主要会计数据和财务指标

项目	2023 年度/ 2023 年末	2022 年度 / 2022 年末	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产（亿元）	602.35	587.11	2.60%	
总负债（亿元）	430.50	422.61	1.87%	
全部债务（亿元）	240.82	213.32	12.89%	
所有者权益（亿元）	171.85	164.50	4.47%	
营业总收入（亿元）	131.87	26.01	407.00%	主要系发行人多个项目实现交付并结转收入所致
利润总额（亿元）	10.40	3.19	226.02%	主要系发行人多个项目实现交付并结转收入所致
净利润（亿元）	4.55	1.47	209.52%	主要系发行人多个项目实现交付

项目	2023 年度/ 2023 年末	2022 年度 / 2022 年末	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
				并结转收入所致
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.27	-6.86	133.09%	主要系发行人多个项目实现交付并结转收入所致
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	5.55	0.23	2,313.04%	主要系发行人多个项目实现交付并结转收入所致
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.06	-14.56	92.72%	主要系 2023 年度发行人购买土地支付的现金同比减少所致
投资活动产生现金流量净额（亿元）	19.86	38.78	-48.79%	主要系发行人 2023 年度对外转让或注销清算部分子公司，收回投资收到的现金同比减少所致
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-8.24	-14.46	43.02%	主要系发行人 2023 年度新增借款同比增加所致
流动比率	1.75	1.81	-3.31%	
速动比率	0.75	0.79	-5.06%	
资产负债率（%）	71.47	71.98	-0.71%	

第四章 发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况核查 情况

一、募集资金使用情况

表：19 中企 01 募集资金使用情况

债券代码	151662.SH
债券简称	19 中企 01
发行总额（亿元）	31.50
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债务.通过上述安排,可以在一定程度上满足公司营运资金需求,优化公司财务结构.
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：19 中企 02 募集资金使用情况

债券代码	162472.SH
债券简称	19 中企 02
发行总额（亿元）	15.20
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于置换发行人偿还“13 中企债”本金的 15.2 亿元自有资金.
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：21 中企 01 募集资金使用情况

债券代码	188228.SH
债券简称	21 中企 01
发行总额（亿元）	30.87
募集资金约定用途	本期债券募集资金在扣除发行费用后拟全部用于置换“16 中星 01”的本金和利息。
募集资金实际用途	与约定用途一致

表：23 中企 01 募集资金使用情况

债券代码	138811.SH
债券简称	23 中企 01
发行总额（亿元）	7.50

募集资金约定用途	本期债券的募集资金将用于偿还到期债务和股权投资。
募集资金实际用途	与约定用途一致

二、募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人募集资金专项账户运行正常。

三、对发行人募集资金使用情况的核查结果

截至报告期末，各期债券募集资金使用情况、专户运作情况与发行人的定期报告披露内容一致。

第五章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

债券代码	债券简称	是否担保	担保方式	担保人名称	担保情况
151662.SH	19 中企 01	是	不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司	无
162472.SH	19 中企 02	是	不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司	无
188228.SH	21 中企 01	是	不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司	无
138811.SH	23 中企 01	是	不可撤销连带责任担保	上海地产(集团)有限公司	无

报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

二、偿债保障措施及变动情况

(一) 偿债保障措施

偿债保障措施包括但不限于：（1）制定《债券持有人会议规则》；（2）充分发挥债券受托管理人的作用；（3）设立专门的偿付工作小组；（4）严格的信息披露；（5）不向股东分配利润；（6）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（7）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。

(二) 偿债保障措施变动情况

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施执行情况及有效性分析

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定财务管理部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

发行人指定专项账户进行专项管理。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步优化公司的资产负债管理、加强公司的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》等规定的要求，聘请中金公司担任本次债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

发行人已设立专门部门负责债券偿付工作，设立专项账户并严格执行资金管理计划，制定债券持有人会议规则并严格履行信息披露义务，同时中金公司作为本期债券受托管理人已按照相关约定充分发挥债券受托管理人的作用。报告期内，发行人已按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

第六章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未召开债券持有人会议，不存在应召开未召开债券持有人会议的情况。

第七章 本期债券本息偿付情况

一、本息偿付安排

表：本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限 (年)	到期日
151662.SH	19 中企 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	6 月 5 日	3+2	2024 年 6 月 5 日
162472.SH	19 中企 02	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	11 月 14 日	3+2	2024 年 11 月 14 日
188228.SH	21 中企 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	6 月 15 日	3+2	2026 年 6 月 15 日
138811.SH	23 中企 01	本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次还本	1 月 10 日	2+2	2027 年 1 月 10 日

二、报告期内本息偿付情况

表：报告期内本息偿付情况

债券代码	债券简称	报告期内付息兑付情况	投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人赎回选择权的触发及执行情况
151662.SH	19 中企 01	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
162472.SH	19 中企 02	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
188228.SH	21 中企 01	按约定付息，无违约情形	不适用	不适用
138811.SH	23 中企 01	报告期内无付息安排	不适用	不适用

第八章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人盈利能力及日常经营收益

按照合并报表口径，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 959,689.86 万元、260,134.95 万元和 1,318,744.83 万元，净利润分别为 118,191.85 万元、14,713.75 万元和 45,493.98 万元。2021 年度、2022 年度和 2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 287,019.58 万元、-145,624.12 万元和 -10,642.29 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保障。

二、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 2023 年末，发行人金融机构授信总额为 135.60 亿元，已使用额度 36.77 亿元，尚未使用的授信额度为 98.83 亿元。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。

第九章 募集说明书中约定的其他义务

无。

第十章 重大事项

报告期内，发行人出现的重大事项均已公告，详见第二章内容。

第十一章 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，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

（此页无正文，为《中华企业股份有限公司公司债券 2023 年度受托管理事务报告》之盖章页）



中国国际金融股份有限公司

2024年6月28日