

债券代码：151662
债券代码：162472
债券代码：188228
债券代码：138811

债券简称：19 中企 01
债券简称：19 中企 02
债券简称：21 中企 01
债券简称：23 中企 01

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年度报告 （2022年度）

债券受托管理人

中国国际金融股份有限公司



北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

2023 年 6 月

重要声明

中国国际金融股份有限公司（“中金公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外公布的《中华企业股份有限公司 2022 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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。

目 录

第一章 各期债券概要.....	3
第二章 发行人 2022 年度经营和财务状况.....	5
第三章 发行人募集资金使用情况.....	10
第四章 增信机制及偿债保障措施情况.....	12
第五章 债券持有人会议召开的情况.....	13
第六章 受托管理人履行职责情况.....	14
第七章 各期债券本息偿付情况.....	15
第八章 各期债券跟踪评级情况.....	17
第九章 其他事项.....	18

第一章 各期债券概要

一、发行人名称

中华企业股份有限公司（以下简称“中华企业”、“发行人”或“公司”）

二、核准文件和核准规模

2019 年 3 月 22 日，根据上海证券交易所《挂牌无异议函》（上证函【2019】465 号文），公司获准在中国境内面向合格投资者非公开发行不超过 90 亿元（含 90 亿元）的公司债券。

2021 年 1 月 22 日，根据中国证监会《关于核准中华企业股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2021】113 号），公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过 74.25 亿元（含 74.25 亿元）的公司债券。

三、债券基本情况

截至 2022 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	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	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%	3.70%	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	按年付息，一次性还本	按年付息，一次性还本	按年付息，一次性还本	按 年 付 息， 一 次 性 还 本
报告期付息日	6 月 5 日	11 月 14 日	6 月 15 日	1 月 10 日
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 发行人 2022 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

中文名称	中华企业股份有限公司
法定代表人	李钟
成立日期	1993年10月05日
注册资本	6,096,135,252.00元
实缴资本	6,096,135,252.00元
注册地址	上海市华山路2号
邮政编码	200125
信息披露事务负责人	印学青
联系电话	021-20772222
传真	021-20772766
统一社会信用代码	913100001323409633
所属行业	房地产
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）

二、发行人 2022 年度主营业务概况

（一）公司从事的主要业务

中华企业是上海解放后第一家专业从事房地产开发经营的企业，其主营业务为房地

产经营和开发。公司专注于房地产事业，以“稳健经营、持续发展”为指导思想，立足上海拓展长三角。

2018年4月完成中星集团100%股权注入后，公司获取了总面积约200万平方米的房地产开发项目，分布于6个城市，主要项目有：徐汇公园道壹号、陆家嘴壹号院、昆山凯旋门及上海黄浦江沿岸项目等。上述项目的注入极大增强了公司发展的资源优势。除上述注入的项目外，公司目前开发项目主要集中于上海市、江苏省、浙江省等地，主要有：尚汇豪庭、香堤艺墅、无锡中城誉品及杭州中企艮山府等。

（二）各业务板块收入及毛利情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
房地产业	167,481.36	102,247.11	38.95	-81.10	-75.91	减少 13.15 个百分点
物业管理	61,333.07	58,262.13	5.01	12.69	11.72	增加 0.82 个百分点
商业	24,764.78	24,266.23	2.01	87.46	62.41	增加 15.12 个百分点
服务业	867.11	280.73	67.62	-46.79	-40.49	减少 3.43 个百分点
合计	254,446.31	185,056.20	27.27	-73.37	-62.39	减少 21.23 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
开发产品	120,180.85	64,033.35	46.72	-85.45	-83.72	减少 5.67 个百分点
租赁	48,050.02	39,225.28	18.37	-20.46	23.90	减少 29.23 个百分点

						百分点
劳务收入	62,699.51	59,013.00	5.88	10.44	12.15	减少 1.43 个 百分点
商品收入	23,515.93	22,784.58	3.11	95.38	58.80	增加 22.32 个 百分点
合计	254,446.31	185,056.20	27.27	-73.37	-62.39	减少 21.23 个 百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比上 年增 减 (%)
上海地区	192,388.99	134,096.00	30.30	-75.52	-62.19	减少 24.58 个 百分点
江苏地区	57,806.36	46,120.55	20.22	-57.70	-57.22	减少 0.89 个 百分点
浙江地区	304.15	296.07	2.66	3.58	19.68	减少 13.09 个 百分点
安徽地区	2,200.49	3,255.14	-47.93	-11.59	47.45	减少 59.23 个 百分点
吉林地区	1,746.32	1,288.44	26.22	-94.15	-95.24	增加 16.80 个 百分点
合计	254,446.31	185,056.20	27.27	-73.37	-62.39	减少 21.23 个 百分点

近年来，公司在巩固房地产开发业务固有优势的基础上，紧跟上海地产（集团）有限公司战略部署，致力于打造成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业。

三、发行人 2022 年度财务情况

表：发行人主要会计数据和财务指标

单位：万元 币种：人民币

项目	本期/末	上年度/末	变 动 比 例 超 30% 科目的原
----	------	-------	-----------------------

			因
总资产	5,871,059.13	5,418,462.06	-
总负债	4,226,097.61	3,716,556.78	-
净资产	1,644,961.52	1,701,905.28	-
归属母公司股东的净资产	1,523,603.64	1,553,251.32	-
资产负债率（%）	71.98	68.59	-
扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	72.06	68.68	-
流动比率	1.81	1.94	-
速动比率	0.79	0.95	-
期末现金及现金等价物余额	1,516,363.43	1,418,801.88	-
营业收入	260,134.95	959,689.86	主要系多个预售项目在 2022 年未达到交付条件, 公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少所致
营业成本	186,260.92	494,093.30	主要系 2022 年内公司结转的营业收入较上年同期减少, 结转的营业成本相应减少
利润总额	31,889.80	205,298.97	主要系 2022 年内结转的营业收入减少所致
净利润	14,713.75	118,191.85	主要系 2022 年内结转的营业收入减少所致
扣除非经常性损益后净利润	-81,032.03	53,017.59	主要系 2022 年内结转的营业收入减少所致
归属母公司股东的净利润	2,305.45	80,527.90	主要系 2022 年内结转的营业收入减少所致
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	114,186.46	268,173.93	主要系 2022 年内结转的营业收入减少所致
经营活动产生的现金流净额	-145,624.12	287,019.58	主要系报告期内公司支付的各项税费以及购买商品、接受劳务支付的现

			金较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流净额	387,762.40	-491,891.08	主要系报告期内收回投资收到的现金及取得投资收益收到的现金较上年同期增加,且投资支付的现金较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流净额	-144,578.85	485,411.39	主要系报告期内取得借款收到的现金较上年同期减少所致
应收账款周转率	10.76	71.78	主要系 2022 年内结转的营业收入减少所致
存货周转率	0.09	0.27	主要系 2022 年内公司结转的营业收入较上年同期减少,结转的营业成本相应减少所致
利息保障倍数	1.70	7.54	报告期内结转的营业收入减少,从而实现的息税前利润较上年同期减少
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-

第三章 发行人募集资金使用情况

一、各期债券募集资金情况

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	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	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	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	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、募集资金专项账户运作情况

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。

第四章 增信机制及偿债保障措施情况

一、增信机制及变动情况

（一）增信措施

报告期内，各期债券均为由上海地产（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带保证责任担保。

（二）增信措施变动情况

报告期内，各期债券增信措施未发生变化。

二、偿债保障措施及其变动情况

（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，各期债券偿债保障措施未发生重大变化，未触发投资者权益保护条款约定的承诺事项。

第五章 债券持有人会议召开的情况

2022 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。

第六章 受托管理人履行职责情况

作为公司本期债券的受托管理人，中金公司对公司履行募集说明书及协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督，持续关注公司的资信状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，对公司专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。中金公司依据《公司债券发行与交易管理办法》、募集说明书及债券受托管理协议等相关规定，履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

2022 年度，受托管理人的职责未出现变更和补充的情况。

第七章 各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	到期日
151662.SH	19 中企 01	按年付息，到期一次性还本	6 月 5 日	3+2	2024 年 6 月 5 日
162472.SH	19 中企 02	按年付息，到期一次性还本	11 月 14 日	3+2	2024 年 11 月 14 日
188228.SH	21 中企 01	按年付息，到期一次性还本	6 月 15 日	3+2	2026 年 6 月 15 日
138811.SH	23 中企 01	按年付息，到期一次性还本	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	19 中企 01 于 2022 年 6 月 5 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2022 年 6 月 5 日至 2024 年 6 月 5 日本期债券的票面利率为 4.35%。	-
162472.SH	19 中企 02	按约定付息，无违约情形	19 中企 02 于 2022 年 11 月 14 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2022 年 11 月 14 日至 2024 年 11 月 14 日本期债券的票面利率为 4.17%。	-
188228.SH	21 中企 01	按约定付息，无违约情形	-	-
138811.SH	23 中企 01	报告期内无付息	-	-

		安排		
--	--	----	--	--

第八章 各期债券跟踪评级情况

2020年5月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《中华企业股份有限公司非公开发行2019年公司债券（第一期）、（第二期）跟踪评级报告（2021）》（信评委函字【2021】跟踪0380号）。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，19中企01和19中企02的信用等级为AAA。2021年4月29日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）信用评级报告》（信评委函字[2020]4231D号）。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，21中企01的信用等级为AAA。

2022年5月24日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《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）跟踪评级报告（2022）》（信评委函字【2022】跟踪0317号）。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，21中企01的信用等级为AAA。

2023年5月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《中华企业股份有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）、公开发行2023年公司债券(第一期)跟踪评级报告（2023）》（信评委函字【2023】跟踪0257号）。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，21中企01和23中企01的信用等级为AAA。

第九章 其他事项

一、担保情况

截至报告期末，公司不存在尚未了结的或可预见的可能对本次债券产生实质性不利影响的对外担保。

二、重大诉讼及仲裁情况

报告期内，公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁，且不存在尚未了结或可预见的重大行政处罚案件。

三、其他重大事项

报告期内，公司无其他重大事项。

（本页无正文，为《中华企业股份有限公司公司债券受托管理事务年度报告（2022 年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司



2023年6月29日