

债券简称：16 中海 01
债券简称：21 中海 02
债券简称：21 中海 06
债券简称：21 中海 08
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
债券简称：24 中海 02
债券简称：24 中海 03
债券简称：24 中海 04

债券代码：136646.SH
债券代码：149513.SZ
债券代码：149588.SZ
债券代码：149713.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
债券代码：148714.SZ
债券代码：524037.SZ
债券代码：524038.SZ



中海企业发展集团有限公司 公司债券受托管理事务报告 (2024 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)

二〇二五年六月

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中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《中海企业发展集团有限公司公司债券 2024 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。本报告中的“报告期”是指 2024 年 1 月 1 日至 2024 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.....	11
第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况.....	14
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.....	19
第六节 公司债券本息偿付情况.....	20
第七节 发行人偿债能力和意愿分析.....	25
第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	26
第九节 债券持有人会议召开情况.....	27
第十节 公司债券的信用评级情况.....	28
第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况.....	29
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.....	30
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.....	31

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：中海企业发展集团有限公司

二、公司债券基本情况

截至报告期末存续的由中信证券受托管理的发行人债券基本情况如下：

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
截至报告期末债券余额	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

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

截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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
截至报告期末债券余额	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,国泰海通证券股份有限公司,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 2024 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	24 中海 02
债券代码	148714.SZ
起息日	2024 年 4 月 24 日
到期日	2029 年 4 月 24 日
截至报告期末债券余额	30.00
截止报告期末的利率（%）	2.68
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,国泰海通证券股份有限公司,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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
债券简称	24 中海 03
债券代码	524037.SZ
起息日	2024 年 11 月 28 日
到期日	2029 年 11 月 28 日
截至报告期末债券余额	16.00
截止报告期末的利率（%）	2.35
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, 国泰海通证券股份有限公司, 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 2024 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	24 中海 04
债券代码	524038.SZ
起息日	2024 年 11 月 28 日
到期日	2034 年 11 月 28 日
截至报告期末债券余额	14.00
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,国泰海通证券股份有限公司,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，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

二、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，于 2024 年 6 月 27 日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和上海证券交易所网站（www.sse.com.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（2023 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。

三、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。

四、持续关注增信措施

发行人存续公司债券无增信措施。

五、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04 均不涉及募集资金使用，且截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。具体情况详见“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”。

报告期内，24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 公司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，具体情况详见“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”。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。

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 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 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 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04 按期足额付息，24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2024 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

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 93.71%和 93.83%。

报告期内，发行人主营业收入构成情况如下：

最近两年发行人主营业务收入结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	12,485,718.07	93.83	13,186,158.39	93.71
物业出租	206,534.51	1.55	152,870.44	1.09
承包工程	193,609.46	1.46	299,979.83	2.13
销售商品	420,221.03	3.16	432,595.00	3.07
合计	13,306,083.07	100.00	14,071,603.66	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	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	10,036,030.91	94.30	10,555,110.19	94.49
物业出租	31,444.17	0.30	19,613.26	0.18
承包工程	183,451.57	1.72	197,724.01	1.77
销售商品	392,277.90	3.69	398,256.39	3.57
合计	10,643,204.55	100.00	11,170,703.85	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	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,449,687.16	91.99	2,631,048.20	90.70
物业出租	175,090.35	6.58	133,257.17	4.59
承包工程	10,157.88	0.38	102,255.82	3.52
销售商品	27,943.13	1.05	34,338.61	1.18
合计	2,662,878.52	100.00	2,900,899.81	100.00

最近两年发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2024 年度	2023 年度
房产开发	19.62	19.95
物业出租	84.78	87.17
承包工程	5.25	34.09
商品销售	6.65	7.94
综合	20.01	20.62

二、发行人 2024 年度财务情况

发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024 年末	2023 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
1	总资产	6,128.66	6,283.76	-2.47	-
2	总负债	3,626.89	3,933.57	-7.80	-
3	净资产	2,501.77	2,350.19	6.45	-
4	归属母公司股东的净资产	2,336.36	2,196.39	6.37	-
5	资产负债率 (%)	59.18	62.60	-5.46	-
6	流动比率	1.80	1.62	11.11	-
7	速动比率	0.69	0.60	15.00	-
8	期末现金及现金等价物余额	907.97	808.35	12.32	-

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	2024年度	2023年度	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	1,340.79	1,415.04	-5.25	-
2	营业成本	1,071.37	1,124.39	-4.72	-
3	利润总额	207.79	259.04	-19.79	-
4	净利润	157.37	197.65	-20.38	-
5	归属母公司股东的净利润	138.57	189.49	-26.87	-
6	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	219.80	276.99	-20.65	-
7	经营活动产生的现金流净额	54.70	447.15	-87.77	主要原因是整体楼市情况有所下滑，预收售楼款减少，同时购买商品、接受劳务支付的现金增加所致
8	投资活动产生的现金流净额	14.72	-154.50	109.53	主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金减少
9	筹资活动产生的现金流净额	29.82	-258.58	111.53	主要原因是本年度到期偿还债务的现金大幅支出下降
10	应收账款周转率	32.43	23.43	38.41	主要原因是应收账款回收情况良好，应收账款大幅下降
11	存货周转率	0.36	0.37	-2.70	-
12	EBITDA利息倍数	5.82	6.13	-5.06	-

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

一、报告期内债券募集资金使用情况

(一) 24 中海 02

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 中海 02
债券代码	148714.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，拟用于偿还到期公司债券
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（包括实际使用和临时补流）	15 亿元用于置换偿还 19 中海 02 的自筹资金，15 亿元用于偿还 21 中海 01
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内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（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
报告期内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，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	不存在
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范

(二) 24 中海 03、24 中海 04

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	24 中海 03/24 中海 04
债券代码	524037.SZ/524038.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，拟用于偿还公司债券和资产支持证券

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（包括实际使用和临时补流）	20 亿元用于置换偿还 21 中海 04 的自筹资金，8 亿元用于置换偿还 22 中海 6A 的自筹资金，2 亿元用于置换偿还 21 中海 5A 的自筹资金
报告期内募集资金是否按照约定用途使用	是
报告期内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（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
报告期内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，报告期内项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末募集资金是否存在违规使用情况	不存在
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范

二、其他需要说明的事项

报告期内，16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04 公司债券不涉及募集资金使用情况。发行人已按照募集说明书中的约定，将募集资金用于募集说明书约定的用途，且截至报告期初本期债券募集资金已全部使用完毕。募集资金的使用与募集说明书的相关承诺、发行人定期报告的披露内容一致，不存在募集资金用于购买理财、不涉及募集资金挪用等情况。

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、发行人定期报告披露情况

报告期内，发行人按照募集说明书约定及监管规定按时披露了定期报告，相关披露情况如下：

序号	报告披露时间	定期报告名称	公告场所
1	2024 年 4 月 30 日	中海企业发展集团有限公司公司债券 2023 年度报告	深圳证券交易所
2	2024 年 4 月 30 日	中海企业发展集团有限公司公司债券年度报告（2023 年）、中海企业发展集团有限公司 2023 年度审计报告	上海证券交易所
3	2024 年 8 月 30 日	中海企业发展集团有限公司公司债券半年度报告（2024 年）	深圳证券交易所
4	2024 年 8 月 30 日	中海企业发展集团有限公司公司债券中期报告（2024 年）、中海企业发展集团有限公司 2024 年半年度财务报表及附注	上海证券交易所

针对发行人上述定期报告，中信证券已按照上海证券交易所、深圳证券交易所的要求核查了发行人董事、监事、高级管理人员对定期报告的书面确认情况。

二、发行人临时报告披露情况

报告期内，未发现发行人发生可能影响债券偿付能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项。

三、其他需要说明的事项

无。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内，受托管理人已督促发行人 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04 债券按期足额付息，24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 不涉及兑付兑息事项。中信证券将持续掌握受托管理债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。发行人报告期内相关债券具体偿付情况如下：

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）。

2024 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 2023 年 8 月 23 日至 2024 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 2024 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）2024 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）。

2024 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 2023 年 6 月 15 日至 2024 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 2024 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)(品种二)2024 年付息公告》)。

三、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）。

2024 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 2023 年 8 月 9 日至 2024 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 2024 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）2024 年付息公告》）。

四、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）。

2024 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 2023 年 11 月 25 日至 2024 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 2024 年 11 月 21 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)(品种二)2024 年付息公告》）。

五、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）。

2024 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 2023 年 12 月 20 日至 2024 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 2024 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)(品种二)2024 年付息公告》）。

六、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）。

2024 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 2023 年 12 月 20 日至 2024 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 2024 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）2024 年付息公告》）。

七、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）。

2024 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 2023 年 12 月 20 日至 2024 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 2024 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）2024 年付息公告》）。

八、23 中海 01

23 中海 01 债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 11 月 7 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）。

2024 年 11 月 7 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 2023 年 11 月 7 日至 2024 年 11 月 6 日期间的利息，共计 58,000,000 元（具体内容详见发行人于 2024 年 11 月 5 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年付息公告》）。

九、23 中海 02

23 中海 03 债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 11 月 7 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）。

2024 年 11 月 7 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 2023 年 11 月 7 日至 2024 年 11 月 6 日期间的利息，共计 32,500,000 元（具体内容详见发行人于 2024 年 11 月 5 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）2024 年付息公告》）。

十、23 中海 04

23 中海 04 债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 12 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）。

2024 年 12 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 2023 年 12 月 12 日至 2024 年 12 月 11 日期间的利息，共计 96,000,000 元（具体内容详见发行人于 2024 年 12 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)2024 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，发行人已按期支付 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04 当期利息，报告期内 24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 债券不涉及兑付兑息事项，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	2024 年末/年度	2023 年末/年度
流动比率	1.80	1.62
速动比率	0.69	0.60
资产负债率（%）	59.18	62.60
EBITDA 利息保障倍数	5.82	6.13

从短期偿债指标来看，发行人近两年末流动比率分别为 1.62 和 1.80，速动比率分别为 0.60 和 0.69，有所上升。

从长期偿债指标来看，发行人近两年末资产负债率分别为 62.60%和 59.18%，有所下降。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人近两年分别为 6.13 和 5.82，保持较高水平。

报告期内，发行人上述偿债能力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 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 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 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 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 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 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。

第十节 公司债券的信用评级情况

中海企业发展集团有限公司公司债券的信用评级机构为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）。报告期内，联合资信于 2024 年 6 月 28 日出具了《中海企业发展集团有限公司 2024 年跟踪评级报告》（编号：联合〔2024〕5372 号），于 2024 年 11 月 15 日出具了《中海企业发展集团有限公司 2024 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》（编号：联合〔2024〕10648 号）。根据上述评级报告，经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AAA，16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 的信用等级为 AAA。

作为 16 中海 01、21 中海 02、21 中海 06、21 中海 08、21 中海 10、22 中海 07、22 中海 08、23 中海 01、23 中海 02、23 中海 04、24 中海 02、24 中海 03、24 中海 04 的债券受托管理人，中信证券股份有限公司特此提请投资者关注公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一节 发行人信息披露事务负责人的变动情况

报告期内，发行人信息披露事务负责人未发生变动。

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，发行人未发生与其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信息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

一、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 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 08 募集说明书，发行人承诺公开发行人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。本次公开发行人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 10 募集说明书，发行人承诺公开发行人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。本次公开发行人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。

根据 24 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，不用于缴纳土地出让金。发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集

资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债用途。

根据 24 中海 03 和 24 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，不用于缴纳土地出让金。发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债用途。

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

二、其他事项

无。

（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（2024年度）》之盖章页）

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2025年6月30日

