

中海企业发展集团有限公司公司债券 2025 年度受托管理事务报告

中海企业发展集团有限公司



（住所：广东省深圳市 南山区粤海街道海珠社区创业路 1688 号中国海外大厦
2201）

债券受托管理人



（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇二六年六月

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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《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”）、中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”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”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所审计的 2025 年度财务报告和发行人出具的 2025 年度公司债券年度报告。本报告其他内容及信息均来源于中海企业发展集团有限公司提供的资料或说明，请投资人关注并独立做出投资判断。

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证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	4
三、发行人 2025 年度经营和财务状况.....	4
四、募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	7
八、募集说明书中约定的其他义务.....	9
九、债券持有人会议召开的情况.....	9
十、发行人出现重大事项的情况.....	9
十一、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及相应成效.....	9

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

由中信建投证券担任受托管理人、中海企业发展集团有限公司于 2025 年末前发行且存续期超过一年的公司债券（含企业债券，不含已兑付债券）包括：22 中海 02、22 中海 04、22 中海 06（以下简称“各期债券”），具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	149847.SZ	149914.SZ	149951.SZ
债券简称	22 中海 02	22 中海 04	22 中海 06
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（第一期）（品种二）	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（第二期）（品种二）	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（第三期）（品种二）
债券期限（年）	5	5	5
发行规模（亿元）	10.00	15.00	5.00
债券余额（亿元）	10.00	15.00	5.00
发行时初始票面利率	3.50%	3.48%	3.15%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	不适用	不适用	不适用
起息日	2022 年 4 月 7 日	2022 年 5 月 10 日	2022 年 9 月 20 日
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的兑付一起支付	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
报告期付息日	2025 年 4 月 7 日	2025 年 5 月 10 日	2025 年 9 月 20 日
担保方式	无担保	无担保	无担保
主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA

报告期跟踪主体/债项评级	AAA/AAA	AAA/AAA	AAA/AAA
--------------	---------	---------	---------

二、受托管理人履职情况

2025 年度（以下简称“报告期”），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，通过与发行人日常沟通、查阅信披文件、关注公开市场信息及舆情、交易监测、回访等现场及非现场方式手段，定期或不定期持续跟踪发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、投资者权益保护机制及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，发行人发生重大事项。

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
中海企业发展集团有限公司不设监事会及监事、注册地址变更	根据《中华人民共和国公司法》以及发行人新的公司章程，经发行人股东决定，公司不设监事会和监事，发行人未设立审计委员会。 因经营发展需要，发行人注册地址已变更，变更前注册地址为深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层，变更后注册地址为深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路 1688 号中国海外大厦 2201。上述变更事项已完成工商登记。	中信建投证券作为 22 中海 02、22 中海 04 和 22 中海 06 的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。中信建投证券持续关注上述事项的进展情况，及时披露可能对发行人偿债能力形成的潜在风险。作为本次债券的受托管理人，中信建投证券已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对广州金融控股集团有限公司的重大事项予以披露，特此提醒投资者关注公司风险。	发行人于 2025 年 12 月 29 日披露了《中海企业发展集团有限公司关于不设监事会及监事、注册地址变更的公告》，受托管理人于 2025 年 12 月 30 日披露了《中信建投证券股份有限公司关于中海企业发展集团有限公司不设监事会及监事、注册地址变更的临时受托管理事务报告》

报告期内，受托管理人持续跟踪监测公司债券的信用情况，并根据跟踪监测结果及时开展主动信用管理、风险管理、风险处置等工作。

三、发行人 2025 年度经营和财务状况

（一）发行人 2025 年度经营情况

发行人主要经营范围为：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建

设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

发行人业务开展情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房产开发	1,041.22	901.15	13.45	91.80	1,248.57	1,003.60	19.62	93.12
物业出租	19.26	0.52	97.32	1.70	20.65	3.14	84.78	1.54
承包工程	9.64	6.48	32.80	0.85	19.36	18.35	5.25	1.44
销售商品	48.35	45.42	6.06	4.26	42.02	39.23	6.65	3.13
其他业务	15.80	13.10	17.13	1.39	10.18	7.05	30.76	0.76
合计	1,134.28	966.66	14.78	100.00	1,340.79	1,071.37	20.09	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(二) 发行人 2025 年度财务状况

表：发行人 2025 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2025 年度/末	2024 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	62,292,601.10	61,286,576.30	1.64
负债合计	35,441,011.69	36,268,878.51	-2.28
所有者权益合计	26,851,589.40	25,017,697.80	7.33
归属母公司所有者权益合计	24,149,908.14	23,363,576.65	3.37
营业收入	11,342,809.42	13,407,868.83	-15.40
营业成本	9,666,634.32	10,713,684.47	-9.77
营业利润	1,250,214.80	2,069,491.05	-39.59
利润总额	1,319,725.04	2,077,886.72	-36.49
净利润	903,415.99	1,573,721.03	-42.59
归属母公司所有者的净利润	810,219.15	1,385,739.99	-41.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,739,640.83	547,046.40	-418.01
投资活动产生的现金流量净额	-213,757.43	147,170.75	-245.24
筹资活动产生的现金流量净额	-300,180.29	298,211.79	-200.66
现金及现金等价物净增加额	-2,253,578.55	992,428.94	-327.08
EBITDA 利息保障倍数	3.26	5.82	-43.99
资产负债率 (%)	56.89	59.18	-3.86
流动比率	2.04	1.80	13.35

速动比率	0.57	0.69	-17.26
------	------	------	--------

四、募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

募集资金已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

（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，并进行专项管理。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

（三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

五、发行人偿债意愿和能力分析

（一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2024 年度和 2025 年度，发行人营业收入分别为 13,407,868.83 万元和 11,342,809.42 万元，净利润分别为 1,573,721.03 万元和 903,415.99 万元。2024 年度和 2025 年度，发行人经营活动产生的现金流量流入分别为 50,451,831.35 万元和 30,606,406.29 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

（二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人资产负债结构和融资能力基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

报告期内发行人净利润下滑-42.59%，主要是因为发行人房地产业务受行业销售和利润率下滑影响，导致房地产结转收入和利润下降。

2025 年度经营活动产生的现金流量净额转负，主要系销售回款金额受合并范围内的公司可售项目结构性和周期性的影响下降所致。

整体而言发行人因房地产业务受行业销售下滑影响，净利润、经营活动现

金流净额和现金净增加额报告期转负。

发行人本部现持有已注册待发行的公司债券批文规模 77 亿元，非金融企业债务融资工具批文规模 30 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

中信建投证券将持续关注发行人偿债能力及偿债意愿的变化情况。

六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

（一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。

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
149847.SZ	22 中海 02	否	无	无	无
149914.SZ	22 中海 04	否	无	无	无
149951.SZ	22 中海 06	否	无	无	无

本报告期内，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

经本公司于 2024 年 12 月 6 日召开的董事会审议通过以及于 2024 年 12 月 6 日股东批准，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

1. 不向股东分配利润；
2. 暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；
3. 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
4. 主要责任人不得调离。

报告期内，各期债券偿债计划及偿债保障措施和投资者保护机制未发生重大变化。

（三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

七、债券的本息偿付情况

(一) 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
149846.SZ	22 中海 01	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 4 月 7 日	3	2025 年 4 月 7 日
149847.SZ	22 中海 02	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 4 月 7 日	5	2027 年 4 月 7 日
149913.SZ	22 中海 03	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 5 月 10 日	3	2025 年 4 月 7 日
149914.SZ	22 中海 04	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 5 月 10 日	5	2027 年 4 月 7 日
149950.SZ	22 中海 05	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 9 月 20 日	3	2025 年 9 月 20 日
149951.SZ	22 中海 06	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	每年 9 月 20 日	5	2027 年 9 月 20 日

注：付息日如遇非交易日，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。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
149846.SZ	22 中海 01	发行人已于 2025 年 4 月 7 日按时完成上年度付息兑付工作
149847.SZ	22 中海 02	发行人已于 2025 年 4 月 7 日按时完成上年度付息兑付工作
149913.SZ	22 中海 03	发行人已于 2025 年 5 月 10 日按时完成上年度付息兑付工作
149914.SZ	22 中海 04	发行人已于 2025 年 5 月 10 日按时完成上年度付息兑付工作
149950.SZ	22 中海 05	发行人已于 2025 年 9 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作
149951.SZ	22 中海 06	发行人已于 2025 年 9 月 20 日按时完成上年度付息兑付工作

八、募集说明书中约定的其他义务

无。

九、债券持有人会议召开的情况

报告期内，未发生须召开债券持有人会议的事项。

十、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按照相关要求发布临时报告。详情请见本报告“二、受托管理人履职情况”。

十一、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及相应成效

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生其他与发行人偿债能力和增信措施有关的事项，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《中海企业发展集团有限公司公司债券 2025 年度受托管理事务报告》之盖章页）

