

股票简称：中华企业

股票代码：600675



**中华企业**  
CHINA ENTERPRISE

中华企业股份有限公司

(住址：上海市华山路2号)



## 2023年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| 注册金额      | 不超过 85.07 亿元（含 85.07 亿元） |
| 增信情况      | 无                        |
| 发行人主体信用等级 | AA+                      |
| 本次债券信用等级  | 本次债券无评级                  |

牵头主承销商、簿记管理人



(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)

联席主承销商、受托管理人



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路  
618号)

联席主承销商



(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)

签署日期：2023年12月28日

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）本次债券发行前，发行人最近一期末（2023 年 9 月 30 日）的净资产为 176.54 亿元，资产负债率为 71.35%；本次债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7.36 亿元（2020-2022 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

（二）最近三年及一期末，发行人资产负债率为 64.61%、68.59%、71.98% 和 71.35%。总体来看，报告期内为满足项目建设开发投入的需要，公司债务融资规模较大，资产负债水平较高。公司存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及偿债能力。虽然公司房地产开发项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发 and 预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，或者持续融资能力受到限制，将给公司偿债能力带来较大压力，从而使其业务经营活动受到不利影响。

（三）最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 203.55 亿元、167.79 亿元、224.67 亿元和 315.34 亿元，分别占当年总资产的 41.25%、30.97%、38.27% 和 51.17%。发行人存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。未来如果国内政策调控等原因导致发行人产品需求下降或受限，则可能对发行人房地产项目的销售产生负面影响，导致房地产类存货大额减值，且使得存货的变现能力也受到不利影响，进而影响发行人的经营活动现金流量。

（四）房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和发行债券。2023 年 9 月末，发行人有息债务规模为 261.69 亿元，占总负债比例为 59.51%。随着发行人开发规模的持续扩大，发行人未来的借款金额可能继续增加，如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，则发行人可能

面临一定的偿债压力。

（五）最近三年及一期，发行人营业收入分别为 115.52 亿元、95.97 亿元、26.01 亿元和 94.70 亿元，净利润分别为 19.84 亿元、11.82 亿元、1.47 亿元和 7.43 亿元。最近三年，发行人营业收入和净利润呈连续下滑态势，且由于多个预售项目未达到交付条件而结转项目数量下滑的影响，发行人 2022 年营业收入和净利润降幅较大。2023 年 1-9 月，伴随国内经济和房地产市场好转，发行人营业收入回升。若未来发行人具备结转营业收入条件的项目继续减少，盈利能力不能改善，则发行人或将面临营业收入和利润进一步下滑的风险，可能会对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

（六）最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-41.68 亿元、48.54 亿元、-14.46 亿元和 1.70 亿元。发行人存在筹资活动产生现金流量净额波动较大的情况，如果发行人无法及时获得稳定的筹资现金流入，则现金流压力可能变大，对其正常经营产生不利影响。

（七）截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产余额合计为 154.41 亿元，主要为投资性房地产、存货及购房者按揭借款保证金，占总资产的比例为 25.06%。发行人受限资产规模较大，对发行人资产的流动性产生不利影响。在本次债券存续期内，本次债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵、质押债权。因此，若发行人出现无充足资金用以偿付本次债券利息或本金的情形，则本次债券持有人可能面临发行人因受限资产比例较高，而无法通过资产处置变现来及时或全额偿付债券本息的风险。

（八）近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供应结构、房地产项目开发贷款的资本金比例以及期房预售政策、购房贷款及首付比例等各个方面对房地产市场进行宏观调控。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利的影响。

（九）根据发行人公告，发行人拟面向不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者发行不超过 1,828,840,575 股（含本数）A 股股票，募集资金金额不超过人民币 45 亿元（含本数），目前该方案已经上海市国资委批复及股东大会审议通过。

## 二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券未进行评级。经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 7.36 亿元（2020-2022 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年的利息，符合公开发行公司债券的条件。

（二）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本次债券存续期内，可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，投资者持有债券的实际收益具有不确定性。

（三）本次债券为无担保债券。在本次债券存续期内，若因发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

（四）本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业机构投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（五）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了国泰君安证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

（六）遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、受让或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意《债券持有人会议规则》。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）本次债券将以公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业机构投资者发行，不向股东配售，发行对象为符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》及相关法律法规规定的专业机构投资者。

（八）本次债券未进行评级，发行人主体信用等级为 AA+，本次债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

（九）本次债券募集资金扣除发行等相关费用后，拟将全部资金用于偿还到期或回售公司债券本金。本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行董事会审议程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更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。

（十）本次债券约定了投资者保护条款，具体详见“第十节 投资者保护机制”。

（十一）本募集说明书对本次债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决方式进行了约定，具体详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

## 目录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 声明 .....                        | 2  |
| 重大事项提示 .....                    | 3  |
| 一、与发行人相关的重大事项 .....             | 3  |
| 二、与本次债券相关的重大事项 .....            | 5  |
| 目录 .....                        | 7  |
| 释义 .....                        | 10 |
| 第一节 风险提示及说明 .....               | 12 |
| 一、与发行人相关的风险 .....               | 12 |
| 二、本次债券的投资风险 .....               | 21 |
| 第二节 发行条款 .....                  | 23 |
| 一、本次债券的基本发行条款 .....             | 23 |
| 二、本次债券的特殊发行条款 .....             | 24 |
| 三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排 .....      | 24 |
| 第三节 募集资金运用 .....                | 26 |
| 一、本次债券的募集资金规模 .....             | 26 |
| 二、本次债券募集资金使用计划 .....            | 26 |
| 三、募集资金的现金管理 .....               | 26 |
| 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 ..... | 27 |
| 五、本次债券募集资金专项账户管理安排 .....        | 27 |
| 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....       | 27 |
| 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺 .....        | 28 |
| 八、前次公司债券募集资金使用情况 .....          | 28 |
| 第四节 发行人基本情况 .....               | 30 |
| 一、发行人基本情况 .....                 | 30 |
| 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....       | 30 |
| 三、发行人的股权结构 .....                | 35 |
| 四、发行人的重要权益投资情况 .....            | 37 |
| 五、发行人的治理结构等情况 .....             | 39 |
| 六、发行人的董监高情况 .....               | 52 |
| 七、发行人主营业务情况 .....               | 58 |
| 八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....         | 78 |
| 第五节 发行人主要财务情况 .....             | 80 |
| 一、发行人财务报告总体情况 .....             | 80 |
| 二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....        | 89 |
| 三、发行人财务状况分析 .....               | 99 |

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>第六节 发行人信用状况</b>      | <b>140</b> |
| 一、发行人及本次债券的信用评级情况       | 140        |
| 二、发行人其他信用情况             | 140        |
| <b>第七节 增信情况</b>         | <b>143</b> |
| <b>第八节 税项</b>           | <b>144</b> |
| 一、增值税                   | 144        |
| 二、所得税                   | 144        |
| 三、印花税                   | 144        |
| 四、税项抵扣                  | 145        |
| 五、声明                    | 145        |
| <b>第九节 信息披露安排</b>       | <b>146</b> |
| 一、发行人承诺                 | 146        |
| 二、信息披露事务管理制度的主要内容       | 146        |
| 三、本次债券存续期内定期信息披露安排      | 148        |
| 四、本次债券存续期内重大事项披露        | 148        |
| 五、本次债券还本付息信息披露          | 148        |
| <b>第十节 投资者保护机制</b>      | <b>150</b> |
| 一、具体偿债计划                | 150        |
| 二、偿债资金来源                | 150        |
| 三、偿债应急保障措施              | 150        |
| 四、资信维持承诺                | 151        |
| 五、救济措施                  | 151        |
| <b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b> | <b>153</b> |
| 一、违约情形及认定               | 153        |
| 二、违约责任及免除               | 153        |
| 三、争议解决机制                | 154        |
| <b>第十二节 持有人会议规则</b>     | <b>155</b> |
| 一、总则                    | 155        |
| 二、债券持有人会议的权限范围          | 156        |
| 三、债券持有人会议的筹备            | 158        |
| 四、债券持有人会议的召开及决议         | 162        |
| 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实     | 166        |
| 六、特别约定                  | 168        |
| 七、附则                    | 170        |
| <b>第十三节 受托管理人</b>       | <b>172</b> |
| <b>第十四节 发行有关机构</b>      | <b>197</b> |
| 一、发行人                   | 197        |
| 二、牵头主承销商、簿记管理人          | 197        |

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| 三、联席主承销商、受托管理人 .....                       | 197        |
| 四、联席主承销商 .....                             | 198        |
| 五、律师事务所 .....                              | 198        |
| 六、会计师事务所 .....                             | 198        |
| 七、申请上市流通的证券交易场所 .....                      | 199        |
| 八、公司债券登记、托管、结算机构 .....                     | 199        |
| 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系 ..... | 199        |
| <b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....</b>   | <b>201</b> |
| <b>第十六节 备查文件 .....</b>                     | <b>226</b> |

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

|                 |   |                                                                |
|-----------------|---|----------------------------------------------------------------|
| 发行人、公司、本公司、中华企业 | 指 | 中华企业股份有限公司                                                     |
| 控股股东、上海地产集团     | 指 | 上海地产（集团）有限公司                                                   |
| 淞泽置业            | 指 | 上海淞泽置业有限公司                                                     |
| 中星集团            | 指 | 上海中星（集团）有限公司                                                   |
| 新弘农业            | 指 | 上海新弘生态农业有限公司                                                   |
| 古北物业            | 指 | 上海古北物业管理有限公司                                                   |
| 古北集团            | 指 | 上海古北（集团）有限公司                                                   |
| 上海市国资委          | 指 | 上海市国有资产监督管理委员会                                                 |
| 本次债券、本次公司债券     | 指 | 本次申请发行的“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”                      |
| 本次发行            | 指 | 本次债券的公开发行                                                      |
| 募集说明书、本募集说明书    | 指 | 公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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募集说明书》  |
| 债券持有人           | 指 | 通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的专业投资者                         |
| 债券持有人会议规则       | 指 | 根据相关法律法规制定的《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之债券持有人会议规则》及其变更和补充 |
| 债券受托管理协议        | 指 | 公司与债券受托管理人签署的《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之债券受托管理协议》       |
| 报告期、最近三年及一期     | 指 | 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月                          |
| 报告期末、最近三年及一期末   | 指 | 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 9 月末                           |
| 最近三年            | 指 | 2020 年度、2021 年度和 2022 年度                                       |
| 最近三年末           | 指 | 2020 年末、2021 年末和 2022 年末                                       |
| 中国证监会           | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                    |
| 上交所             | 指 | 上海证券交易所                                                        |
| 债券登记机构          | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                            |
| 《公司法》           | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                   |
| 《民法典》           | 指 | 《中华人民共和国民法典》                                                   |
| 《证券法》           | 指 | 《中华人民共和国证券法》                                                   |
| 《管理办法》          | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》                                                |
| 《会计法》           | 指 | 《中华人民共和国会计法》                                                   |

|                               |   |                                                                 |
|-------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 《公司章程》                        | 指 | 《中华企业股份有限公司章程》                                                  |
| 牵头主承销商、簿记管理人、中金公司             | 指 | 中国国际金融股份有限公司                                                    |
| 受托管理人                         | 指 | 国泰君安证券股份有限公司                                                    |
| 主承销商                          | 指 | 中国国际金融股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司和中信证券股份有限公司                            |
| 发行人律师                         | 指 | 北京市金杜律师事务所                                                      |
| 审计机构、会计师、会计师事务所、立信会计师事务所、立信会计 | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）                                                |
| 资信评级机构、中诚信国际                  | 指 | 中诚信国际信用评级有限责任公司                                                 |
| 交易日                           | 指 | 上海证券交易所的营业日                                                     |
| 工作日                           | 指 | 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）                                     |
| 法定节假日                         | 指 | 中华人民共和国的法定假日（不包括中华人民共和国香港特别行政区、中华人民共和国澳门特别行政区和中华人民共和国台湾地区的法定假日） |
| 元、千元、万元、亿元                    | 指 | 人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元                                          |

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

本募集说明书发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人资产负债率为 64.61%、68.59%、71.98%和 71.35%。总体来看，报告期内为满足项目建设开发投入的需要，公司债务融资规模较大，资产负债水平较高。公司存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及偿债能力。虽然公司房地产开发项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，市场前景好，产品质量高，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，或者持续融资能力受到限制，将给公司偿债能力带来较大压力，从而使其业务经营活动受到不利影响。

##### 2、存货减值风险

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 203.55 亿元、167.79 亿元、224.67 亿元和 315.34 亿元，分别占当年总资产的 41.25%、30.97%、38.27%和 51.17%。发行人存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。未来如果国内政策调控等原因导致发行人产品需求下降或受限，则可能对发行人房地产项目的销售产生负面影响，导致房地产类存货大额减值，且使得存货的变现能力也受到不利影响，进而影响发行人的经营活动现金流量。

##### 3、资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，且存货中的在建房地产项目流动性及变现能力较低，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。

截至 2023 年 9 月末，发行人流动资产总额为 507.89 亿元，占资产总额的比例为 82.41%。其中，存货为 315.34 亿元，占资产总额的比例达 51.17%。发行人存货的变现能力直接影响着其资产流动性及短期偿债能力，如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给其总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

#### **4、有息负债金额较大的风险**

房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于银行贷款和发行债券。2023 年 9 月末，发行人有息债务规模为 261.69 亿元，占总负债比例为 59.51%。随着发行人开发规模的持续扩大，发行人未来的借款金额可能继续增加，如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，则发行人可能面临一定的偿债压力。

#### **5、营业收入和利润下滑的风险**

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 115.52 亿元、95.97 亿元、26.01 亿元和 94.70 亿元，净利润分别为 19.84 亿元、11.82 亿元、1.47 亿元和 7.43 亿元。最近三年，发行人营业收入和净利润呈连续下滑态势，且由于多个预售项目未达到交付条件而结转项目数量下滑的影响，发行人 2022 年营业收入和净利润降幅较大。2023 年 1-9 月，伴随国内经济和房地产市场好转，发行人营业收入回升。若未来发行人具备结转营业收入条件的项目继续减少，盈利能力不能改善，则发行人或将面临营业收入和利润进一步下滑的风险，可能会对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

#### **6、筹资活动净现金流波动较大的风险**

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-41.68 亿元、48.54 亿元、-14.46 亿元和 1.70 亿元。发行人存在筹资活动产生现金流量净额波动较大的情况，如果发行人无法及时获得稳定的筹资现金流入，则现金流压力可能变大，对其正常经营产生不利影响。

#### **7、筹资风险**

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响。发行人进行房地产项目开发所需要的资金，除了发行人的

自有资金外，主要来源于金融机构借款和发行债券。国家经济形势发生变化、产业政策、银行的信贷政策调整、房地产企业债券发行政策调整和发行人开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给发行人的资金筹措带来风险。若发行人不能及时通过多种渠道获得房地产项目开发所需的资金，将给发行人房地产开发业务造成不利影响。

#### **8、所有权受限资产金额较大的风险**

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产余额合计为 154.41 亿元，主要为投资性房地产、存货及购房者按揭借款保证金，占总资产的比例为 25.06%。发行人受限资产规模较大，对发行人资产的流动性产生不利影响。在本次债券存续期内，本次债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵、质押债权。因此，若发行人出现无充足资金用以偿付本次债券利息或本金的情形，则本次债券持有人可能面临发行人因受限资产比例较高，而无法通过资产处置变现来及时或全额偿付债券本息的风险。

#### **9、按揭贷款担保风险**

发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。如果客户在担保期间丧失还款能力，发行人将承担连带责任。按揭方式虽然有利于发行人销售商品住宅，但也增加了数额较大的或有负债，增加了发行人的偿债风险。最近三年及一期末，发行人及控股子公司向银行提供商品房按揭贷款担保的金额为 11.19 亿元、23.42 亿元、37.19 亿元和 30.24 亿元。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人有权收回已售出的商品房，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务，发行人可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用，发行人将因此面临一定的经济损失。

#### **10、房地产开发相关收入和利润波动的风险**

发行人主营业务为房地产经营和开发。房地产开发项目具有建设周期较长的特点，普通住宅项目需要经过规划、建设、预售、收入确认等完整周期，商办综合类项目历时更长。因此，发行人下属各项目开发周期差异会导致各报告期间收入、利润水平波动幅度较大，发行人房地产开发相关收入和利润在不同会计年度可能会有所波动。

## 11、毛利率下滑的风险

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 42.69%、48.52%、28.40%和 26.09%，其中房地产业板块毛利率分别为 44.78%、52.10%、38.95%和 27.43%。由于公司房地产项目定位中高端，加之其具有竞争力的土地成本优势，其近年来房地产销售板块盈利空间大，进而使得公司整体营业毛利率较高。2022 年，发行人到达结转阶段的项目较少且主要为车位，导致发行人 2022 年毛利率下滑较大。如果未来行业整体利润率未能有效改善，则发行人或将面临毛利率无法回升甚至进一步下滑的风险。

## 12、2022 年度净利润对非经常性损益依赖较大的风险

2022 年，公司实现净利润 1.47 亿元，扣除非经常性损益后净利润为-6.86 亿元，净利润对非经常性损益依赖较大，一方面系 2022 年公司具备结转营业收入条件的项目较上年减少导致主营业务利润较低，另一方面系 2022 年公司转让春日置业股权导致当年非经常性损益金额较高。发行人非经常性损益具有不确定性，可能会导致发行人净利润出现波动。

## 13、现金流波动较大的风险

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 260,012.13 万元、287,019.58 万元、-145,624.12 万元和-145,392.60 万元，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-51,352.15 万元、-491,891.08 万元、387,762.40 万元和 171,788.23 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-416,818.55 万元、485,411.39 万元、-144,578.85 万元和 17,006.31 万元，波动均较大，部分年份为负值，可能会对发行人经营管理及偿债能力产生不利影响。

## （二）经营风险

### 1、宏观经济、行业周期的风险

从中长期的角度，发行人所属的房地产行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。现阶段国内经济形势面临较多不确定因素，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，使发行人所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。

政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## **2、房地产价格波动风险**

房地产开发是发行人核心业务，也是发行人的主要利润来源。目前，国内宏观经济仍有较强的不确定性，经济周期波动与信贷政策的变化直接影响市场对房地产价格的预期，影响居民对房产的购置意向，从而导致房地产市场价格上下波动，进而在销售、回款等方面影响房地产开发业务的收益，对发行人业绩造成不利影响。

## **3、房地产开发业务经营风险**

发行人主要的房地产开发项目为住宅项目，具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

## **4、土地及劳动力成本上升的风险**

近年来，受到国内外经济形势的影响，部分地区的土地成本和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管发行人采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，并通过逐步增持优质物业出租经营，提高发行人的盈利能力，抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，生产要素价格的波动会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响发行人的盈利能力。如果未来土地、原材料及劳动力成本继续持续上升，或将在一定程度上影响发行人未来的盈利能力。

## 5、工程质量与信誉风险

尽管发行人已建立了较为完善的内部控制系统力求实现项目全流程的风险与质量控制，并在项目开发中建立了较为完善的质量管理体系和控制标准，但由于影响房地产产品质量的因素很多，如果出现管理不善或在质量监控、过程控制中出现任何漏洞，例如在勘察、规划、设计、施工和材料等任何方面出现疏忽，都可能导致产品质量问题或使得项目开发进度、结果偏离预期，进而影响发行人的品牌形象，甚至对经营业绩造成不利影响。

## 6、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的法律、法规、规章、政策，包括 2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》、2007 年 9 月国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 修订）、2008 年 1 月发布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部发布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、2012 年 6 月国土资源部发布的《闲置土地处置办法》（2012 修订）等，加大了对土地闲置的处置力度。若发行人未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使发行人面临受到因土地闲置处罚导致被征缴土地闲置费甚至土地被无偿收回的风险。

## 7、土地储备风险

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响，维持适度土地储备是持续经营的关键。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和持续经营能力造成不利影响。

## 8、房地产业务区域相对集中的风险

报告期内，发行人的房地产业务主要集中在上海市、江苏省等地，区域集中度较高，故存在房地产收入地域集中度较高的风险。一旦上述主要城市的房地产调控政策、市场需求或市场价格出现较大波动，将直接对发行人的经营业绩产生较大的影响。

## 9、市场竞争风险

随着房地产市场的发展和行业竞争的加剧，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策不断出台和完善，房地产业正向规模化、品牌化、规范化运作转型，行业竞争日趋激烈，发行人将面临更加严峻的市场竞争环境。具体来说，市场竞争加剧将导致土地需求的增加和土地获取成本的上升，同时导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，从而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

### **10、房地产项目去化风险**

发行人的房地产开发项目主要集中在上海市，但仍有部分项目位于江苏省、吉林省等。不同城市的库存水平、地质条件、传统文化、生活习惯等均存在较大差异，因此发行人需要针对各个城市的特点制定相应的产品策略和营销策略。但如果发行人未能充分的了解当地市场环境和消费习惯并采取适当的措施，则可能会存在一定的去化风险。

## **（三）管理风险**

### **1、业务类型多样化及内部控制管理风险**

发行人经营范围涵盖住宅、商业地产等业务，组织结构和管理体系较为复杂，对发行人的管理能力要求较高。目前，发行人建立了较为完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，发行人在运营管理、风险控制等方面的难度也将提升。若发行人不能相应提高内部管理能力，可能会影响经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

### **2、人力资源管理风险**

发行人业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，发行人建立并实施了较为合理的激励机制，使核心团队基本保持稳定，但由于行业竞争日益加剧，若发行人的核心管理人员和技术人员出现较大流失，将会在一定时期内影响发行人生产经营及管理的顺利开展。

### **3、跨区域经营风险**

房地产市场是地区性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对发行人在当地的销售和业绩状况影响很大，目前发行人业务区域范围正在不断扩展，如发行人不能谨慎判断投资拓展的区域，则可能会对发行人业绩造成

不利影响。

#### **（四）政策风险**

##### **1、房地产行业调控政策变化的风险**

2022 年以来，全球经济面临的“滞胀”风险持续上升，中国房地产市场亦持续降温，行业面临着前所未有的挑战。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和各地政府合力，在坚持“房住不炒、因城施策”的总基调下，出台了多项支持刚性和改善性合理住房需求释放的政策，包括降房贷利率、降首付比例、放松及取消限售或限购、购房补贴、支持多孩家庭购房等；供应端主要逐步改善房企的融资环境，支持企业合理的融资需求，适度调整土拍规则来提高市场积极性。未来，中央及地方政府调控政策的变化，将影响着房地产企业的经营，影响着市场对房地产行业走势的预期。

##### **2、房地产信贷政策变化的风险**

房地产行业属于资金密集型行业，资金占用周期较长。银行贷款是房地产企业重要的资金来源，房地产开发贷款基准利率的变化将影响公司的融资成本。如果国家未来通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例，以及对金融机构的房地产信贷做出“窗口指导”等方式直接或间接地收紧房地产公司的融资渠道，可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

##### **3、土地政策变化的风险**

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对房地产行业的宏观调控，先后公布了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等文件，通过从紧控制新增建设用地、规范土地出让收支管理、约束拍地首付款比例及土地出让金缴纳期限等措施影响土地供应。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

##### **4、税收政策变化的风险**

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊

要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和发行人产品的销售产生阻碍。

此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果发行人对自身的业务发展战略不能及时作出调整，将对发行人的盈利能力及未来发展产生较大的影响。

#### **5、房地产企业融资政策变化的风险**

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

#### **6、限购政策变化的风险**

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

#### **7、购房按揭贷款政策变化的风险**

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

#### **8、环境保护政策变化的风险**

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，在所有房地产项目施工前均

进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

## 二、本次债券的投资风险

### （一）利率风险

本次债券存续期内，国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化等因素会引起市场利率水平的变化，市场利率的波动将对投资者投资本次债券的收益造成一定程度的影响。

### （二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

### （三）偿付风险

发行人在报告期内经营和财务状况良好，但在本次债券存续期内，宏观经济环境、基本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息。

### （四）资信风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券无评级。考虑到资信评级机构对发行人的评

级是一个动态评估的过程，在本次债券存续期限内，若出现任何影响发行人信用级别的事项，评级机构调低发行人主体的信用级别，都将会对投资者利益产生不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本次债券的基本发行条款

（一）发行人全称：中华企业股份有限公司。

（二）债券全称：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。

（三）发行金额：本次债券发行总规模不超过 85.07 亿元（含 85.07 亿元），拟分期发行。

（四）债券期限：本次债券期限为不超过 5 年，可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

（五）票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（七）发行对象：本次债券的发行对象为符合《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》《上海证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》及相关法律法规规定的专业机构投资者。

（八）发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本次债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十）付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十一）兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

（十二）牵头主承销商/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司。

（十三）债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

（十四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司和中信证券股份有限

公司。

（十五）登记托管结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

（十六）拟上市交易场所：上海证券交易所。

（十七）偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十八）增信措施：本次债券不设定增信措施。

（十九）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券无评级。

（二十）募集资金用途：本次债券的募集资金将用于偿还到期或回售公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十一）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本次债券的特殊发行条款

本次债券的特殊发行条款将在发行前备案阶段，根据实际的发行品种及发行方案确定。

## 三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2、发行首日：【】年【】月【】日。
- 3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

### （二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公

司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### **（三）本次债券上市交易安排**

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：【】年【】月【】日。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

### **（四）本次债券簿记建档、缴款等安排**

本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕【】号），本次债券注册总额不超过 85.07 亿元（含 85.07 亿元），采取分期发行。

#### 二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部资金用于偿还到期或回售公司债券本金，拟偿还的公司债券明细如下：

单位：亿元

| 序号     | 债券简称     | 发行主体 | 发行日期       | 回售日期       | 到期日期       | 债券余额         | 拟使用募集资金规模    |
|--------|----------|------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| 1      | 23 中企 01 | 发行人  | 2023/1/6   | 2025/1/10  | 2027/1/10  | 7.50         | 7.50         |
| 2      | 21 中企 01 | 发行人  | 2021/6/10  | 2024/6/15  | 2026/6/15  | 30.87        | 30.87        |
| 3      | 19 中企 02 | 发行人  | 2019/11/12 | 2022/11/14 | 2024/11/14 | 15.20        | 15.20        |
| 4      | 19 中企 01 | 发行人  | 2019/6/3   | 2022/6/6   | 2024/6/5   | 31.50        | 31.50        |
| 公司债券小计 |          |      |            |            |            | <b>85.07</b> | <b>85.07</b> |

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，募集资金实际到位时间无法确切估计，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还或置换到期的公司债券的具体金额。发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

#### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本次债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行董事会审议程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更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。

#### 五、本次债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

##### （一）对公司负债结构的影响

本次债券发行后，公司长期债务占比将有所提升，债务期限结构将进一步优化。在保持合理资产负债率水平的情况下，本次债券发行后，发行人债务结构将能得到有效改善，降低公司财务风险，为公司业务发展提供资金支持，进

而提高公司盈利能力。

## （二）对公司财务成本的影响

发行人日常经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上，本次公司债券的发行，可有效优化公司融资结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

## 七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

公司承诺，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，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。发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不直接或间接用于购置土地，若本次债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本次债券偿还的部分不能转售。

另外，本次债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。本次债券存续期内，若公司拟变更本次债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

2021 年 1 月 8 日，公司面向专业投资者公开发行不超过人民币 74.25 亿元（含 74.25 亿元）的公司债券经上海证券交易所审核同意并经中国证监会证监许可〔2021〕113 号注册。

发行人于 2021 年 6 月 10 日发行“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）”（简称“21 中企 01”），募集资金用于置换偿还“16 中星 01”债券的本金和利息。截至本募集说明书签署之日，21 中企 01 募集资金已使用完毕。

发行人于 2023 年 1 月 6 日发行“中华企业股份有限公司 2023 年度面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（简称“23 中企 01”），拟将 5.60 亿元募集资金用于偿还到期债务；1.90 亿元募集资金用于股权投资。截至本募集说明书签署之日，23 中企 01 募集资金已使用完毕。

发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署之日，发行人前次公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 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，021-20772222                                                            |

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

公司的前身中华企业公司创立于 1954 年，是上海解放后第一家从事房地产开发业务的国营企业，设立之初主要从事侨汇房、商品房的开发及私房买卖、租赁、装修、装潢等业务。

1993 年 7 月，原上海市建设委员会出具《关于中华企业公司改制为中华企业股份有限公司的批复》（沪建经（93）第 0619 号文），同意中华企业公司改制为中华企业股份有限公司。1993 年 8 月，原上海市证券管理办公室出具《关于同意中华企业股份有限公司公开发行股票批复》（沪证办（1993）064 号）及《关于调整中华企业股份有限公司股本结构的通知》（沪证办（1993）082 号），同意中华企业公司以募集方式改制设立为股份公司，总股本为 7,863.19 万股：其中，原中华企业公司以国有资产折股 5,863.19 万股，向社会法人募股 493.40 万股，向社会个人公开发行 1,506.60 万股。

经上海证券交易所批准，公司股票于 1993 年 9 月在上海证券交易所挂牌交易。

## **（二）发行人历史沿革**

### **1、1995 年送股及配股**

1995 年 5 月，公司第三次股东大会审议通过了 1994 年度利润分配方案及 1995 年度增资配股方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:5 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例配股。本次送股及配股实施后，公司总股本增至 14,153.7420 万股。

### **2、1996 年送股及配股**

1996 年 5 月，公司第四次股东大会审议通过了 1995 年度利润分配及送股方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 15,569.1162 万股。

同年 11 月，公司临时股东大会审议通过了 1996 年增资配股方案，根据该方案，公司以 1995 年末的总股本 14,153.7420 万股为基数，向全体股东按 10:2.7 的比例配股，以 10: 5.5 的比例向社会公众股东转配。本次配股实施后，公司总股本增至 19,772.7776 万股。

### **3、1997 年送股及转增**

1997 年 4 月，公司第五次股东大会审议通过了 1996 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例用资本公积金转增股本。本次送股及转增实施后，公司的总股本增至 29,659.1664 万股。

### **4、1998 年送股及配股**

1998 年 4 月，公司第六次股东大会审议通过了 1997 年度利润分配及 1998 年度增资配股方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股并派发现金股利，同时按 10:2.7 的比例配股。本次送股及配股实施后，公司的总股本增至 38,747.5053 万股。

## **5、2000 年送股及转增**

2000 年 6 月，公司第八次股东大会审议通过了 1999 年度利润分配及 1998 年资本公积转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股，同时按 10:3 的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后，公司的总股本增至 58,121.2581 万股。

## **6、2002 年送股及转增**

2002 年 4 月，公司 2001 年度股东大会审议通过了 2001 年度利润分配及资本公积转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股，同时按 10:1 的比例用资本公积转增股本。本次送股及转增实施后，公司的总股本增至 69,745.5097 万股。

## **7、2004 年股权划转**

2004 年 9 月，上海市国资委收到国务院国资委《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，同意将上海房地（集团）公司持有的中华企业国家股 34,782.1429 万股划转给上海地产集团持有。

2004 年 9 月，公司收到上海市国资委《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》（沪国资委预[2004]406 号），同意将上海房地（集团）公司持有的中华企业 34,782.1429 万股国家股划转给上海地产集团。

2005 年 1 月，公司第一大股东上海房地（集团）公司将所持公司 34,782.1429 万股划转过户至上海地产集团。至此，上海地产集团成为公司第一大股东，公司控股股东变更为上海地产集团，实际控制人仍为上海市国资委。股份性质仍为国家股。

## **8、2005 年股权分置改革**

2005 年 12 月，公司实施了股权分置改革，公司除公募法人股股东以外的非流通股股东以其持有的部分非流通股股份作为对价，支付给公司流通股股东，以换取全体非流通股股东所持剩余非流通股股份的上市流通权。以 2005 年 9 月

30 日公司股本结构为计算基础，股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获得 3 股股份的对价。本次股权分置改革方案实施后，公司的总股本仍为 69,745.5097 万股。

#### **9、2007 年转增股本**

2007 年 3 月，公司 2006 年度股东大会审议通过了 2006 年度利润分配方案及资本公积金转增股本方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股，按 10:2 的比例用资本公积金转增股本。本次分配及转增实施后，公司的总股本增至 90,669.1627 万股。

#### **10、2008 年送股**

2008 年 2 月，公司 2007 年度股东大会审议通过了 2007 年利润分配方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后，公司的总股本增至 108,802.9952 万股。

#### **11、2010 年送股**

2010 年 3 月，公司 2009 年度股东大会审议通过了 2009 年度利润分配方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:3 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 141,443.8938 万股。

#### **12、2012 年送股**

2012 年 4 月，公司 2011 年度股东大会审议通过了 2011 年度利润分配方案，根据该方案，公司向全体股东按 10:1 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 155,588.2832 万股。

#### **13、2014 年送股**

2014 年 4 月，公司 2013 年度股东大会审议通过了 2013 年度利润分配方案，根据该方案，公司以 2013 年末总股本 155,588.2832 万股为基数，向全体股东按 10:2 的比例派送红股。本次送股实施后，公司总股本增至 186,705.9398 万股。

#### **14、2018 年 5 月，发行股份购买资产**

2017 年 6 月，公司 2016 年度股东大会审议通过《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案》。2018 年 1 月 30 日，中国证监会作出《关于核准中华企业股份有限公司向上海地产（集团）有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2018]215 号），核准中华企业向上海地产集团发行 2,839,641,434 股股份购买相关资产；核准中华企业非公开发行股份募集配套资金不超过 2,675,822,000 元。

2018 年 5 月 22 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，公司本次发行股份购买资产的新增股份登记已办理完毕，上市公司本次发行股份数量为 2,839,641,434 股（有限售条件的流通股），已登记至上海地产集团名下，本次发行后中华企业的总股本为 4,706,700,832 股。2018 年 7 月 23 日，公司在上海市工商局办理完成注册资本变更登记手续，变更后的注册资本为 4,706,700,832 元，公司总股本增至 470,670.0832 万股。

#### **15、2018 年 11 月，发行股份募集配套资金**

2018 年 11 月 29 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》，上市公司向本次募集配套资金认购对象非公开发行的新增股份登记已办理完毕。上市公司本次发行股份数量为 373,411,878 股（有限售条件的流通股），已登记至华润置地控股有限公司和平安不动产有限公司名下，本次发行后中华企业的总股本为 5,080,112,710 股。2019 年 2 月 1 日，中华企业已在上海市工商局办理完成该项变更登记手续，变更后的注册资本为 5,080,112,710 元，公司总股本增至 508,011.2710 万股。

#### **16、2019 年送股**

2019 年 5 月，公司 2018 年度股东大会审议通过了 2018 年度利润分配方案，根据该方案，公司以 2018 年末总股本 508,011.2710 万股为基数，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 1,016,022,542 股，本次送股实施后，公司总股本增至 609,613.5252 万股。

截至 2023 年 9 月 30 日，公司总股本无变化，仍为 609,613.5252 万股。

发行人于 1993 年 9 月在上海证券交易所上市，股票代码为 600675。

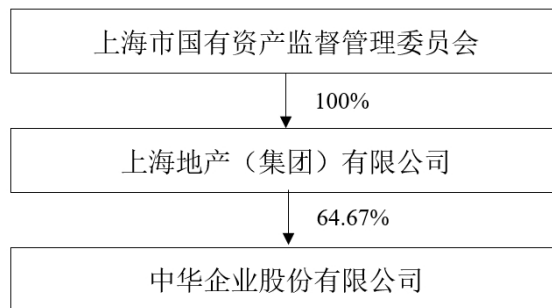
### （三）重大资产重组情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的原则和标准，报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至 2023 年 9 月末，发行人股权结构图如下：



### （二）控股股东基本情况

截至 2023 年 9 月末，上海地产集团持有公司股份 3,942,607,879 股，占公司已发行总股份数的 64.67%，所持有的发行人股权不存在质押或其他争议情况，是公司的控股股东。公司控股股东上海地产集团的具体情况如下：

控股股东名称：上海地产（集团）有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2002 年 11 月 15 日

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 500 号 18 楼

法定代表人：黄永平

注册资本：3,000,000 万元人民币

经营范围：土地储备前期开发，滩涂造地建设管理，市政基础设施建设投资，区域开发，旧区改造，保障性住房投资建设，房地产开发、经营，实业投资，物业管理。（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）。

上海地产集团是上海市政府土地储备前期开发管理、旧区改造、保障性住房建设等的重要载体。上海地产集团的主营业务包括土地储备前期开发、滩涂造地建设管理、市政基础设施投资、旧区改造、房地产开发经营等，在渠道、平台、品牌、人员等方面都具有较强的竞争优势，已形成了公共租赁房、经济适用房、动迁安置房等保障性住房建设、储备土地前期开发管理、商品房开发，以及房地产流通服务和商业物业出租等多元化的经营体系。

最近三年，上海地产集团合并报表口径主要财务数据和指标如下：

单位：万元

| 主要财务数据           |               |               |               |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 项目               | 2022 年度/末     | 2021 年度/末     | 2020 年度/末     |
| 资产总额             | 43,394,895.32 | 38,986,124.98 | 33,072,995.37 |
| 负债总额             | 28,224,082.82 | 24,479,013.19 | 21,643,556.94 |
| 所有者权益            | 15,170,812.50 | 14,507,111.79 | 11,429,438.43 |
| 营业收入             | 2,345,295.13  | 3,728,573.62  | 2,945,550.53  |
| 利润总额             | 168,462.35    | 572,364.83    | 662,571.04    |
| 净利润              | 105,185.25    | 337,535.20    | 520,200.69    |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润 | 73,218.83     | 252,263.42    | 412,571.67    |
| 主要财务指标           |               |               |               |
| 项目               | 2022 年度/末     | 2021 年度/末     | 2020 年度/末     |
| 资产负债率            | 65.04%        | 62.79%        | 65.44%        |
| 全面摊薄净资产收益率       | 4.50%         | 1.95%         | 4.20%         |
| 流动比率             | 2.14          | 2.60          | 2.19          |
| 速动比率             | 0.82          | 0.99          | 0.67          |

注：上述财务指标计算公式如下：

- (1) 资产负债率=负债合计/资产总计×100%
- (2) 全面摊薄净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/期末归属于母公司所有者权益
- (3) 流动比率=流动资产/流动负债
- (4) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

### （三）实际控制人基本情况

截至 2023 年 9 月末，上海市国资委持有上海地产集团 100% 股权，是公司的实际控制人，最近三年及一期，公司的实际控制人未发生变化。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2022 年末，发行人主要子公司 4 家，情况如下：

单位：万元、%

| 序号 | 公司名称            | 持股比例   | 总资产          | 总负债          | 所有者权益        | 营业收入      | 净利润       |
|----|-----------------|--------|--------------|--------------|--------------|-----------|-----------|
| 1  | 上海中星（集团）有限公司    | 100.00 | 2,542,057.55 | 1,426,542.18 | 1,115,515.37 | 98,686.04 | 42,450.69 |
| 2  | 上海古北（集团）有限公司    | 87.50  | 328,853.50   | 189,126.18   | 139,727.32   | 94,836.77 | 6,384.75  |
| 3  | 上海原经房地产（集团）有限公司 | 90.00  | 234,639.17   | 46,758.28    | 187,880.89   | 3,411.16  | 5,858.09  |
| 4  | 上海凯峰房地产开发有限公司   | 71.00  | 479,032.38   | 334,537.43   | 144,494.95   | 30,247.85 | 10,776.28 |

#### 1、上海中星（集团）有限公司

上海中星（集团）有限公司成立于 1994 年 6 月 9 日，注册资本 100,000.00 万元，法定代表人为卢云峰。经营范围包括：建设基地开发经营，房地产开发经营，自有房屋租赁，房产咨询，建筑材料，金属材料，机电设备，建筑装潢，建材加工，技术咨询，附设分支机构。【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】。

截至 2022 年末，上海中星（集团）有限公司总资产为 2,542,057.55 万元，总负债为 1,426,542.18 万元，所有者权益为 1,115,515.37 万元，2022 年实现营业收入为 98,686.04 元，净利润为 42,450.69 万元。

#### 2、上海古北（集团）有限公司

上海古北（集团）有限公司成立于 1986 年 12 月 4 日，注册资本 20,930.00 万元，法定代表人为冯晓明。经营范围包括：房地产开发投资经营，兴建代建代理租赁及相关业务，生产资料及生活资料的经营，兴办与古北新区开发相关的工业、贸易、商业、旅游及文化娱乐业的配套设施，为国内外客户提供各项

服务性项目，各类货物和技术的进出口。【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】。

截至 2022 年末，上海古北（集团）有限公司总资产为 328,853.50 万元，总负债为 189,126.18 万元，所有者权益为 139,727.32 万元，2022 年实现营业收入为 94,836.77 元，净利润为 6,384.75 万元。

### 3、上海原经房地产（集团）有限公司

上海原经房地产（集团）有限公司成立于 1985 年 3 月 20 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人为卢云峰。经营范围包括：房地产开发、经营，物业管理，建筑材料、装潢材料、五金交电、金属材料销售。【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】。

截至 2022 年末，上海原经房地产（集团）有限公司总资产为 234,639.17 万元，总负债为 46,758.28 万元，所有者权益为 187,880.89 万元，2022 年实现营业收入为 3,411.16 万元，净利润为 5,858.09 万元。

### 4、上海凯峰房地产开发有限公司

上海凯峰房地产开发有限公司成立于 2000 年 12 月 26 日，注册资本 30,000.00 万元，法定代表人为周斌，经营范围包括：房地产开发、经营,物业管理,建筑材料、装潢材料、五金交电、金属材料销售。【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】。

截至 2022 年末，上海凯峰房地产开发有限公司总资产为 479,032.38 万元，总负债为 334,537.43 万元，所有者权益为 144,494.95 万元，2022 年实现营业收入为 30,247.85 万元，净利润为 10,776.28 万元。

## （二）参股公司情况

截至 2022 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

单位：万元

| 序号 | 公司名称       | 总资产          | 总负债          | 所有者权益      | 营业收入 | 净利润       |
|----|------------|--------------|--------------|------------|------|-----------|
| 1  | 上海淞泽置业有限公司 | 1,656,745.62 | 1,195,018.84 | 461,726.78 | -    | -2,695.95 |

注：2023 年 3 月 27 日，经发行人第十届董事会第二十一临时会议审议通过，以现金 28,402.381477 万元购买上海世博土地控股有限公司（现已更名“上海地产投资有限公司”）持有的上海淞泽置业有限公司 2%的股权及对应债权。截至本募集说明书签署之日，发行人拥有上海淞泽置业有限公司 51%的股权，上海淞泽置业有限公司已纳入发行人合并报表范围。

## 1、上海淞泽置业有限公司

上海淞泽置业有限公司成立于 2018 年 8 月 6 日，注册资本 300,000.00 万元，法定代表人为李剑。经营范围包括：房地产开发，物业管理，停车场（库）经营，会展服务，酒店管理，企业管理咨询，市场营销策划，建筑装饰装修建设工程设计与施工，厨具、日用百货、化妆品、办公用品、服饰服饰、鞋帽、皮革制品、五金交电、化工产品及其原料（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、眼镜、体育用品及器材、通讯设备、珠宝首饰、工艺美术品（象牙及其制品除外）、钟表、灯具的销售，验光配镜，各类广告的设计、制作、代理、发布，商务信息咨询【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】。截至 2022 年末，发行人持有上海淞泽置业有限公司 49%的股权。

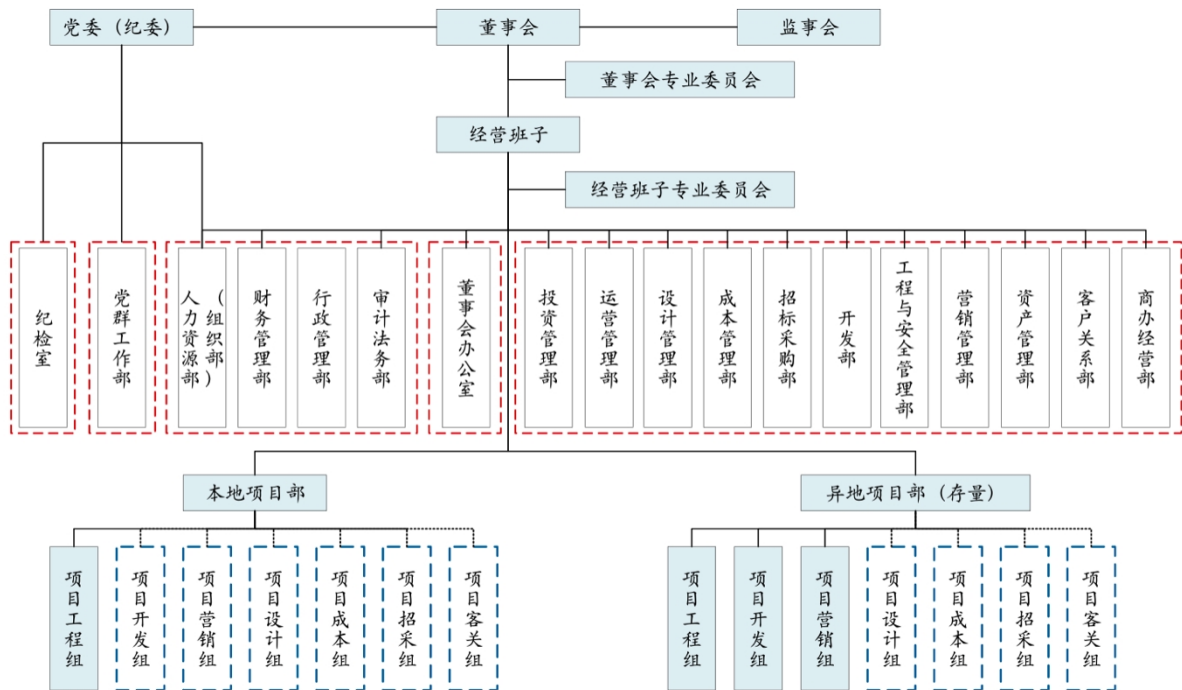
上海淞泽置业有限公司是中企云萃森林的经营主体，本项目位于上海市浦东新区三林镇，南至凌兆路，东至东育路，西至晨眺路。项目占地面积 53,471.50 平方米，建筑规划面积 193,016.59 平方米，容积率约 2.4，为普通商品房项目，包含 1,179 套住宅及约 3,300 平方米的社区商业。

截至 2022 年末，上海淞泽置业有限公司总资产为 1,656,745.62 万元，总负债为 1,195,018.84 万元，所有者权益为 461,726.78 万元，2022 年实现营业收入为 0.00 万元，净利润为-2,695.95 万元。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



## 1、公司治理结构及运行情况

发行人已根据《公司法》等法律法规的相关要求，设立了包括股东大会、董事会、监事会和经营管理机构在内的健全有效的法人治理结构。

### （1）股东大会

股东大会是公司的权力机构，行使下列职权：

- 1) 决定公司经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3) 审议批准董事会的报告；
- 4) 审议批准监事会的报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对发行公司债券作出决议；

- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 10) 修改《公司章程》；
- 11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- 12) 审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- 13) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的交易（公司获赠现金资产除外）；
- 14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- 15) 审议股权激励计划；
- 16) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

上述股东大会的权力不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

## （2）董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由八名董事组成，设董事长一人，副董事长二人。董事由股东大会选举或更换，并可在任期届满前由股东大会解除其职务。董事任期三年，任期届满可连选连任。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2) 执行股东大会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- 7) 拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8)《公司章程》第四十、四十一条规定的须由股东大会审议表决范围之外的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项，由董事会依法决定。公司董事会在行使该项职权时，须事先征询公司监事会意见。重大项目组织专家、专业人员进行评审，并报股东大会审议批准；

9) 决定公司内部管理机构的设置；

10) 聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务总监、总工程师、总经济师等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

11) 制订公司的基本管理制度；

12) 制订《公司章程》的修改方案；

13) 管理公司信息披露事项；

14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

16) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定，以及股东大会授予的其他职权。

公司董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核等专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照《公司章程》和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。

### (3) 监事会

公司设监事会，监事会由三名监事组成，监事会设主席一人，可以设副主席。监事会主席和副主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或不履行职务的，由其余监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事的每届任期为三年。监事任期届满，连选可以连任。监事会行使下列职权：

- 1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2) 检查公司的财务；
- 3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- 6) 向股东大会提出提案；
- 7) 依照《公司法》第一百五十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- 9) 《公司章程》规定或股东大会授予的其它职权。

#### (4) 经营管理机构

公司设经理一名，设副经理 3-5 名，由董事会聘任或解聘。公司经理、副经理、财务总监、董事会秘书、总工程师、总经济师等为公司高级管理人员。经理每届任期三年，经理连聘可以连任。经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- 4) 拟定公司的基本管理制度;
- 5) 制定公司的具体规章;
- 6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务总监、总工程师、总经济师等高级管理人员;
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩方案;
- 9) 决定公司职工的聘用和拟订解聘;
- 10) 《公司章程》或董事会授予的其他职权。

## 2、组织机构设置及运行情况

### (1) 投资管理部

在公司战略目标指导下, 梳理公司投资测算标准, 明确投资决策流程, 积极开展新项目市场化研究和拓展工作, 包含各住宅、商办拓展等, 为公司的发展做好土地资源的准备。

### (2) 运营管理部

组织开展战略研究与规划; 在战略的指引下, 梳理公司及各项目(公司)的管控运营模式及经营模式、经营目标, 监控项目计划运营情况及货值、成本、进度、利润等核心指标; 统筹建立和完善公司的流程体系, 搭建公司信息化管理平台, 保证公司和项目的规范化运营。

### (3) 设计管理部

负责公司项目的全程设计、产品标准管理, 创新研发工作, 对设计过程中产品品质、成本和进度进行有效控制, 总结产品设计经验, 完善和优化设计方案, 推出符合或引领市场需求的产品, 通过不断地产品创新及增值服务满足客户需求。

(4) 成本管理部

负责公司成本管理体系及标准合同体系的策划、建立、实施，主控前期成本管理、目标成本管理，统筹项目全过程成本的管理、动态监控和后评估，并通过建立成本数据库，提高公司成本管理及控制能力，确保公司成本控制目标的达成。

(5) 招标采购部

建立健全招标采购管理体系，全面统筹公司招标采购事项（除资产/董办/财务/法务审计外），组织相关部门编制采购计划并负责权限范围内的采购实施，对采购合同和供方资源进行管理，开展采购专业研究，控制采购成本、质量和进度，保证项目正常运作。

(6) 开发部

负责公司相关区域在建项目报批报建及费用控制、项目开发报建证照办理；负责与相关区域政府部门的关系协调，配合公司对项目开发进度的整体要求，为公司打造良好的企业公共关系，促进项目的顺利实施。

(7) 工程与安全管理部

负责工程管理标准化体系的建设和完善，定期对各个项目进行巡检，监督各项目工程过程管理、质量管理、安全管理，提升项目工程品质；监督项目现场工程类节点的完成；对项目过程中遇到的重大工程技术问题提供技术支持。

(8) 营销管理部

负责营销管理体系建设、产品定位、前介策划、营销策划与推广、销售管理、品牌舆情、权限范围内的营销采购等工作，促进企业拓展市场，达成经营目标，更有效的服务于战略目标。

(9) 资产管理部

负责公司存量资产管理、资产盘活及处置、招商租赁营运等工作；保障公司产权完整，促进资产保值增值。

(10) 客户关系部

确定公司客户关系的工作流程和工作标准，进行客户满意度管理、各类风险管理、品质管理、交付管理、维保管理、投诉管理、客户会平台管理等工作，持续提高公司在市场中客户资源的占有率以及持续提高客户满意度、忠诚度。

(11) 党群工作部

在公司党委和纪委领导下，围绕企业生产经营开展党的建设工作、群团工作、企业文化建设等工作内容，保证党和国家方针政策以及上级党组织的部署要求在企业贯彻和执行。

(12) 纪检室

在公司党委和纪委领导下，围绕企业生产经营开展党风廉政建设，整体推进惩防体系建设，保证监督党和国家方针政策以及上级党组织的部署要求在企业贯彻和执行。

(13) 董事会办公室

负责公司投资者关系、股权管理及优化、董事会事务、公司发言人等工作，助力完善企业法人治理结构，保障公司信息及时准确披露，树立公司在投资人中的良好形象。

(14) 财务管理部

负责对公司整体的业务经营状况进行财务反映，为公司运行提供有效财务支持，负责公司财务类业绩指标的管理，提高项目收益水平，促进企业价值最大化。

(15) 人力资源部（组织部）

建立、健全人力资源管理体系，负责公司人力资源规划、组织管理、员工选聘、培训发展、绩效考核、薪酬福利管理等相关工作，为实现公司经营发展战略目标提供人力资源支持与保障。

(16) 行政管理部

承担公司综合管理保障专项任务，包括行政管理、后勤保障、档案管理、综合文秘和信访接待等工作职能，通过提供高效的行政管理、优良的企业文化氛围，提高员工凝聚力，为公司快速健康发展奠定基础。

#### （17）审计法务部

负责监督公司内部经营管理及为公司提出参谋意见；负责防范公司经营管理风险及法律风险，保障公司经营安全，维护公司合法权益；负责公司内部审计管理，负责公司法务管理、制度建设、风险合规管理、法律纠纷管理、争议解决、合同管理、知识产权管理、外聘律师管理、法律咨询等工作，提供全方位法务支持。

#### （18）商办经营部

- 1) 通过对公司资产运营、资产盘活、招商租赁等工作，促进资产保值增值；
- 2) 通过专业化市场研究、产品定位、租决等工作，合理制定招商方案，优化业态布局等，持续提高公司资产的市场竞争力；
- 3) 介入新建持有物业的前期策划环节，保障资产交付后的高效运营。强化租户满意度管理、品质管理、物业管理、维保管理、投诉管理、安全管理、信息管理等，提升品牌满意度、忠诚度。

#### （19）项目部

负责项目现场的工程综合管理，包括进度、质量、安全文明、现场成本控制及协调工作，通过项目计划推动、协调各专业部门工作，完成项目开发工程建设目标。

### （二）内部管理制度

公司为规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动效率性，保证资产安全性、财务报告真实性和决策有效性，以公司经营活动实际为基础，建立了较为完善合理的内部管理制度，能够对发行人各项业务活动的正常运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部管理制度，提高内部管

理制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。发行人主要内部管理制度如下：

## 1、财务制度

为适应上市公司的运作规范和各项会计准则的要求，统一和规范企业的财务行为，加强财务管理和监督，规范经济核算，保证会计信息真实可靠、内容完整，保障企业资产的安全和保值增值，依据《会计法》、《企业会计准则》以及国家有关政策法规、公司章程和企业经营管理的实际需要，公司制定了《中华企业股份有限公司财务制度》。

《中华企业股份有限公司财务制度》明确规定了财务会计机构的设置及财务会计人员的管理，全面预算管理，资金管理，投资管理，固定资产及低值易耗品管理，债权债务管理，资产减值准备管理，成本费用管理，销售管理，担保管理，税收管理，发票管理，会计电算化管理，会计档案管理，财务会计报告的编制和披露等内容，在资金、债权债务、成本费用、担保、税收管理等方面形成了一套完善的财务管理体系。

## 2、内部审计制度

为加强公司内部审计工作管理，提高审计工作质量，实现公司内部审计规范化、标准化，发挥内部审计工作在加强内部控制、改善经营管理、提高经济效益中的作用，根据《中华人民共和国审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》及《上海地产（集团）有限公司审计工作暂行办法》的有关规定，结合公司内部审计的实际情况，发行人制定《中华企业股份有限公司内部审计制度》。

《中华企业股份有限公司内部审计制度》明确规定了内部审计机构和审计人员，内部审计的职责和权限，内部审计工作程序，纪律和奖惩等内容。公司根据《公司章程》设立审计室，审计室对董事会负责，由董事会下设的审计委员会领导工作并提供业务指导，董事会授权公司经营层具体负责日常审计管理。平时审计室向公司分管领导汇报工作，年末向董事会审计委员会提交工作总结报告。审计室的主要任务是对公司及分公司、控股子公司的财务收支和经济活动进行系统内部审计监督。

### 3、关联交易管理制度

为规范公司的关联交易，保证关联交易的公平合理，维护公司和股东的利益，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，发行人制定《中华企业股份有限公司关联交易管理制度》。

《中华企业股份有限公司关联交易管理制度》明确规定了公司关联人和关联关系，关联交易的认定和定价，关联交易的决策，关联交易披露等内容。公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司相关部门应当及时报告董事会秘书，按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。公司应在年度报告和半年度报告重要事项中披露报告期内发生的重大关联交易事项，并根据不同类型按《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的要求分别披露。

### 4、对外担保管理制度

为规范公司的对外担保行为，有效防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，维护股东利益，根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》、《上市公司章程指引》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，结合公司的实际情况，公司制定《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》。

《中华企业股份有限公司对外担保管理制度》明确规定对外担保对象的审查，对外担保的审批程序，对外担保的管理，相关人员责任等内容。公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事会根据有关法律法规及《公司章程》有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过董事会的审批权限的，董事会应当提出预案，并报股东大会批准。董事会组织管理和实施经股东大会通过的对外担保事项。公司对外担保必须订立书面的担保合同和反担保合同。担保合同和反担保合同应当具备《担保法》、《合同法》等法律、法规要求的内容。

## 5、预算管理方面

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司全面预算管理的目的和内容，全面预算管理的组织架构与职责分工，全面预算编制流程，预算执行和控制，预算调整，预算考核与评价等内容。按照分级归口管理原则，公司设置全面预算决策机构、管理机构、工作机构，负责公司全面预算管理总体工作。公司董事会是全面预算决策机构，战略投资部门是公司全面预算管理工作牵头单位，组织编制公司全面预算。财务部门是全面预算管理工作的常设机构，负责全面预算管理工作机构的日常工作，组织编制公司财务预算，跟踪监督和分析预算执行情况，提出全面预算管理的改进措施和年度财务预算的修改建议。公司各事业部负责本事业部部门费用预算的编制、控制、分析工作，以及按照事业部职责对其授权管理企业的归口管理经营业务预算、投资预算、融资预算和财务预算等全面预算工作进行指导、审核、分析和监督。并按照管理需要汇总编制事业部全面预算报表，并对预算执行情况进行控制和分析。公司各部门和中心应按归口管理要求编制各自的部门费用预算编制、控制、分析工作，对归口管理的预算管控指标实施指导、平衡、审核、分析和监督。

## 6、资金管理方面

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司资金管理的目的、范围和原则，资金的计划管理，资金使用的管理，货币资金管理，银行账户管理，票据管理，网络结算管理，融资管理，资金池管理，资金管理的检查监督等内容。公司资金管理的总体原则为安全、高效和集中，具体包括：

（1）以当年度全面预算为基础；（2）保证生产经营活动资金需求；（3）定期资金平衡和滚动资金平衡相结合；（4）计划管理和审批监控相结合；（5）分级归口管理和限额资金管理相结合。公司法定代表人分管资金工作，可以授权分管领导负责审批额度范围内的资金，组织财务部门进行资金调度和管理，健全资金管理和资金内控制度，督促资金计划的实施。各业务部门负责本部门职责范围内的资金收入和支出计划，每季度资金计划报告董事长。各子公司年度资金计划需根据年度全面预算编制，实行自下而上逐级上报，经财务部门汇总平衡，经审批后层层下达，各子公司的资金计划与公司整体资金预算保持一致。

## **7、投资管理方面**

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司投资管理的目的、范围和原则，房地产开发项目投资，固定资产项目投资，长期股权投资，投资性房地产，金融资产投资，债券投资，衍生金融资产投资等方面的内容。公司投资管理的原则为：公司的各项投资活动必须符合公司的发展战略；必须坚持效率优先，充分有效地利用闲置资金，确保资产保值增值。公司的各项投资计划应纳入年度全面预算。公司投资的权限为：根据企业的内部审批程序和审批权限确定各投资项目的立项和实施。各子公司应根据自身经营规模的大小，确定具体的审批程序及审批权限，并报公司审定后执行。

## **8、销售管理方面**

公司制定的《中华企业股份有限公司财务制度》，明确规定了公司销售管理的目的和范围，销售计划，资金回笼，后续管理等方面的内容。公司销售管理的目的是为了保证销售计划合理可行，销售流程清晰有序，房款回笼安全及时。房产销售工作由市场部门组织实施，财务部门负责核算和监督。房地产开发项目销售计划由市场部门组织编制，项目各归口管理部门配合，并报经营班子讨论批准，财务和审计部门实施监督。企业会计人员根据发票、收据、现金解款单以及客户刷卡单据等，登录相关账册，同时登记客户销售台账。会计人员必须定期将客户销售台账和出纳登记的现场收款明细表核对无误，以确保房款回笼的及时准确。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

#### **1、业务独立性**

发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，能够独立自主地进行生产和经营活动。公司业务不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

#### **2、人员独立性**

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，公司在人事管理方面独立于控股股东。

### 3、财务独立性

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，依法独立核算并独立进行财务决策。公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

### 4、资产独立性

发行人拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

### 5、机构独立性

公司依法设立股东大会、董事会、监事会等机构，各机构严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各项规章制度完善，法人治理结构规范有效，公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构。

#### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

#### （一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

截至本募集说明书签署之日，发行人公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

| 序号 | 姓名  | 职务   | 任职起止日期                | 设置是否符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》相关要求 | 是否存在重大违纪违法情况 |
|----|-----|------|-----------------------|-------------------------------|--------------|
| 1  | 李钟  | 董事长  | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 2  | 王昕轶 | 副董事长 | 2022年5月19日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 3  | 李剑  | 副董事长 | 2023年6月28日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |

| 序号 | 姓名              | 职务     | 任职起止日期                | 设置是否符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》相关要求 | 是否存在重大违纪违法情况 |
|----|-----------------|--------|-----------------------|-------------------------------|--------------|
| 4  | 严明勇             | 董事     | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 5  | 冯晓明             | 董事、总经理 | 2022年5月19日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 6  | 史剑梅             | 独立董事   | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 7  | 夏凌              | 独立董事   | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 8  | 邵瑞庆             | 独立董事   | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 9  | 沈磊              | 监事会主席  | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 10 | 王静思             | 监事     | 2023年6月28日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 11 | 唐喆              | 职工监事   | 2021年6月23日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 12 | 卢云峰             | 副总经理   | 2021年7月28日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 13 | 魏铭材             | 副总经理   | 2022年7月29日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |
| 14 | 顾昕 <sup>1</sup> | 财务总监   | 2022年6月29日至2024年6月22日 | 是                             | 否            |

## （二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

截至本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

### 1、董事

#### （1）李钟

李钟先生，1965 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士研究生，高级工程师。历任上海对外经济贸易工程公司副总经理、总经理、党委副书记，上海外经贸投资（集团）有限公司副总裁、常务副总裁、总裁、

<sup>1</sup> 2023 年 12 月，公司副总经理兼董事会秘书印学青女士因达到法定退休年龄向公司董事会申请辞去公司副总经理及董事会秘书的职务。2023 年 12 月 22 日，公司召开第十届董事会第二十九次临时会议审议通过《关于指定公司高级管理人员代行董事会秘书职责的议案》，同意指定公司财务总监顾昕女士代为履行董事会秘书职责。

董事、党委副书记，上海申虹投资发展有限公司副总经理。现任上海地产（集团）有限公司副总裁，中华企业股份有限公司第十届董事会董事长。

（2）王昕轶

王昕轶先生，1977 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士研究生学历。历任沈阳万科企业有限公司项目发展部投资主管、营销管理部项目营销经理，华润置地沈阳公司营销管理部助理经理、副经理，华润置地沈阳大区营销管理部副总监、总监、总经理，沈阳公司助理总经理，华润置地东北大区长春公司副总经理（主持工作）、总经理，华润置地华南大区党委委员、助理总经理、深圳公司总经理，华润置地华东大区党委委员、副总经理（主持工作）。现任华润置地华东大区党委书记、总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长。

（3）李剑

李剑先生，1971 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员。博士研究生，高级工程师（教授级）。历任上海市建设工程管理有限公司副总工、总经理助理、上海市建设工程管理有限公司副总经理、总工程师、党委委员、上海申虹投资发展有限公司建设管理部部长、上海地产虹桥建设投资（集团）有限公司建设管理部经理、中华企业股份有限公司副总经理。现任中华企业股份有限公司党委书记、董事。

（4）严明勇

严明勇先生，1967 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，正高级会计师。历任中国水利电力对外公司上海分公司本部财务经理，上海耀华皮尔金顿玻璃股份有限公司成本主管，中锐控股集团有限公司财务经理，上海申通地铁集团有限公司财务部副部长，上海中星（集团）有限公司财务总监、上海地产（集团）有限公司财务管理部经理、资金管理部总经理，中华企业股份有限公司第九届董事会董事。现任上海地产（集团）有限公司财务资金部总经理，中华企业股份有限公司第十届董事会董事。

（5）冯晓明

冯晓明先生，1973 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员。本科学历，高级经济师。历任上海闵行联合发展有限公司招商中心总经理助理、投资管理部副经理、业务部副经理（主持工作）、业务部经理、房地产部总经理、副总经理、常务副总经理，上海地产闵虹（集团）有限公司党委副书记、总经理、执行董事。现任中华企业股份有限公司党委副书记、第十届董事会董事、总经理。

#### （6）史剑梅

史剑梅女士，1963 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，经济师，信用管理师（一级）。历任上海东方证券资本投资有限公司首席风控官、副总经理，曾兼任上海梅林正广和股份有限公司独立董事，上海万业企业股份有限公司独立董事，光明房地产集团股份有限公司独立董事，绿能慧充数字能源技术股份有限公司独立董事。现任雅莹集团股份有限公司独立董事，上海热像科技股份有限公司独立董事，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。

#### （7）夏凌

夏凌先生，1972 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，法学博士。历任中华企业股份有限公司第六届、第九届董事会独立董事。现任同济大学法学院副教授，中国环境与资源法学研究会理事，上海市环境与资源法学研究会副秘书长，北京大成（上海）律师事务所兼职律师，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。

#### （8）邵瑞庆

邵瑞庆先生，1957 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任上海海事大学经济管理学院副院长、院长，上海立信会计学院副院长，上海市第十三届人大代表，中国东方航空股份有限公司独立董事、上海汽车集团股份有限公司独立董事、西藏城投股份有限公司独立董事等；现任上海立信会计金融学院教授、博士生导师，兼任上海国际港务（集团）股份有限公司独立董事、中国光大银行股份有限公司独立董事、中远海运发展股份有限

公司独立董事、华东建筑集团股份有限公司独立董事，中国交通会计学会副会长、中国会计学会常务理事、中国审计学会理事、上海市会计学会副会长兼学术委员会主任、上海市审计学会常务理事等，被交通运输部聘为财会专家咨询委员会委员、被财政部聘为政府会计准则委员会咨询专家，中华企业股份有限公司第十届董事会独立董事。

## 2、监事

### （1）沈磊

沈磊先生，1965 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，大学学历，工程师。历任上海市土地管理局资料中心科员，上海市房屋土地测绘中心地籍科科长助理，上海市房屋土地管理局建设用地处科员、副主任科员，上海市土地发展中心地产科副科长、主任助理，上海地产（集团）有限公司土地储备二部副经理，上海世博土地储备处副处长，上海地产投资有限公司土地储备部副总经理（主持工作），上海世博土地储备处处长，上海地产（集团）有限公司土地储备一部经理，上海地产（集团）有限公司业务总监、上海市土地储备中心副主任，上海地产三林滨江生态建设有限公司常务副总经理、党总支书记、监事会主席，中华企业股份有限公司第八届、第九届监事会主席。现任上海地产（集团）有限公司业务总监、中华企业股份有限公司第十届监事会主席。

### （2）王静思

王静思女士，1972 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士研究生学历，高级会计师。曾任上海地产（集团）有限公司资产管理部经理助理、副经理，上海地产（集团）有限公司审计部副总经理，上海地产城市更新数字科技有限公司党总支副书记、副总经理，现任上海地产（集团）有限公司审计管理部总经理、中华企业股份有限公司第十届监事。

### （3）唐喆

唐喆先生，1964 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，大学学历，高级会计师。历任中华企业股份有限公司财务管理部经理助理、副

经理、经理，中华企业股份有限公司财务资金中心常务副主任、中华企业股份有限公司第九届监事会职工监事。现任中华企业股份有限公司审计法务部总经理，中华企业股份有限公司第十届监事会职工监事。

### 3、高级管理人员

#### （1）冯晓明

详见“（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历”之“1、董事”。

#### （2）卢云峰

卢云峰先生，1964 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，大学学历，高级工程师。历任上海市居住区开发公司第三分公司工程部技术员、助理工程师、工程师，青岛四和房地产发展有限公司副总经理，上海中星（集团）有限公司第三分公司副经理、杉城实业有限公司经理、昆山公司常务副总经理、总经理，上海中星（集团）有限公司项目管理部经理、业务总监、兼运营管理部经理。现任中华企业股份有限公司副总经理。

#### （3）魏铭材

魏铭材先生，1986 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生，高级经济师，中共党员。历任上海地产农业投资发展有限公司企划部副经理（主持工作）、经理、产品营销部副经理（主持工作）、办公室副主任（主持工作）、主任，上海市滩涂造地有限公司市场营销部临时负责人（主持工作）。现任上海新弘生态农业有限公司总经理、中华企业股份有限公司副总经理。

#### （4）顾昕

顾昕女士，1976 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历，高级会计师。历任上海众华沪银会计师事务所部门经理助理，蓝旗国际货运代理（上海）有限公司（KARL GROSS）财务经理，上海爱购商务服务有限公司财务经理，上海国盛（集团）有限公司计划财务部高级经理，上海建材（集团）有限公司财务总监。现任中华企业股份有限公司财务总监。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

公司主营业务主要为房地产开发与经营，其他主营业务主要为城市生活服务业务，包括物业管理、商业等。

公司经过六十余年的发展，积累了丰富的房地产开发经营经验，通过提高产品质量、提升经营管理能力、做深城市生活服务，持续提升客户满意度、扩大品牌影响力。公司作为上海地产集团旗下市场化房地产开发的平台，以商品住宅开发为核心，同步发展现代农业和物业服务等相关生活服务产业。

公司房地产开发项目主要集中在上海，区域开发优势显著，土地储备资源良好。公司资产主要位于陆家嘴、古北新区、黄浦江沿岸等上海核心区域，未来将有力提升公司资产经营效率。同时，公司通过子公司新弘农业及古北物业围绕打造城市服务板块的战略布局，以都市现代农业为基础、城市生活服务为抓手，赋能城市更新、链接品质生活。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，公司主营业务营业收入主要来源于房地产业，其他主营业务主要为物业管理和商业收入。具体构成情况如下：

最近三年及一期，发行人营业收入情况如下：

| 公司主营业务收入情况 |              |        |            |        |            |        |              |        |
|------------|--------------|--------|------------|--------|------------|--------|--------------|--------|
| 业务板块名称     | 2023 年 1-9 月 |        | 2022 年度    |        | 2021 年度    |        | 2020 年度      |        |
|            | 金额           | 比例     | 金额         | 比例     | 金额         | 比例     | 金额           | 比例     |
| 房地产业       | 889,867.40   | 94.10  | 167,481.36 | 65.82  | 886,133.10 | 92.75  | 1,091,458.45 | 94.46  |
| 物业管理       | 39,679.58    | 4.20   | 61,333.07  | 24.10  | 54,428.43  | 5.70   | 57,433.87    | 4.97   |
| 商业         | 15,629.45    | 1.65   | 24,764.78  | 9.73   | 13,210.36  | 1.38   | 4,445.13     | 0.38   |
| 其他         | 494.93       | 0.05   | 867.11     | 0.34   | 1,611.04   | 0.17   | 2,110.70     | 0.18   |
| 合计         | 945,671.36   | 100.00 | 254,446.31 | 100.00 | 955,382.94 | 100.00 | 1,155,448.16 | 100.00 |

报告期内，公司主营业务收入分别为 1,155,448.16 万元、955,382.94 万元、254,446.31 万元和 945,671.36 万元。2022 年度，公司主营业务收入较 2021 年度下降 700,936.63 万元，同比下降 73.37%，主要系 2022 年度多个预售项目未达到

交付条件而结转项目数量下滑所致。

最近三年及一期，发行人营业毛利润情况如下：

| 公司主营业务毛利润情况 |              |        |           |        |            |        |            |        |
|-------------|--------------|--------|-----------|--------|------------|--------|------------|--------|
| 业务板块名称      | 2023 年 1-9 月 |        | 2022 年度   |        | 2021 年度    |        | 2020 年度    |        |
|             | 金额           | 比例     | 金额        | 比例     | 金额         | 比例     | 金额         | 比例     |
| 房地产业        | 244,115.61   | 99.13  | 65,234.25 | 94.01  | 461,681.02 | 99.63  | 488,718.73 | 98.68  |
| 物业管理        | 1,872.94     | 0.76   | 3,070.93  | 4.43   | 2,279.88   | 0.49   | 5,269.37   | 1.06   |
| 商业          | -146.98      | -0.06  | 498.55    | 0.72   | -1,730.98  | -0.37  | 263.03     | 0.05   |
| 其他          | 406.37       | 0.17   | 586.38    | 0.85   | 1,144.26   | 0.25   | 1,020.09   | 0.20   |
| 合计          | 246,247.94   | 100.00 | 69,390.11 | 100.00 | 463,374.17 | 100.00 | 495,271.23 | 100.00 |

最近三年及一期，发行人营业毛利率情况如下：

| 公司主营业务毛利率情况 |              |         |         |         |
|-------------|--------------|---------|---------|---------|
| 业务板块名称      | 2023 年 1-9 月 | 2022 年度 | 2021 年度 | 2020 年度 |
|             | 27.43        | 38.95   | 52.10   | 44.78   |
| 房地产业        | 27.43        | 38.95   | 52.10   | 44.78   |
| 物业管理        | 4.72         | 5.01    | 4.19    | 9.17    |
| 商业          | -0.94        | 2.01    | -13.10  | 5.92    |
| 其他          | 82.11        | 67.62   | 71.03   | 48.33   |
| 综合毛利率       | 26.04        | 27.27   | 48.50   | 42.86   |

### （三）房地产业务经营情况

#### 1、许可资格或资质情况

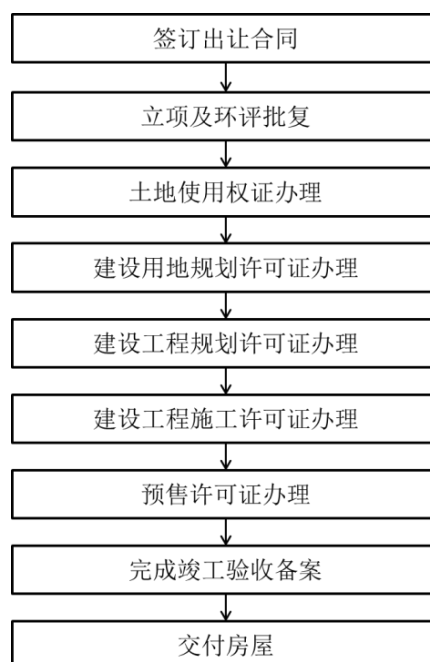
报告期内发行人及其合并报表范围内从事商品房开发业务的子公司（以下简称“发行人下属公司”）房地产开发业务资质情况如下：

| 序号 | 持证单位         | 资质/证书名称     | 编号/企业代码/注册号    | 有效期至       | 等级 |
|----|--------------|-------------|----------------|------------|----|
| 1  | 中华企业股份有限公司   | 房地产开发企业资质证书 | 建开企[2001]117 号 | 2024.12.31 | 一级 |
| 2  | 上海环江投资发展有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 沪房管开第 03245 号  | 2026.06.30 | 二级 |
| 3  | 中星（镇江）置业有限公司 | 房地产开发企业资质证书 | 镇江 KF14808     | 2025.07.17 | 二级 |
| 4  | 苏州洞庭房地产发展    | 房地产开发企业资    | 苏州 KF16759     | 2025.04.25 | 二  |

| 序号 | 持证单位           | 资质/证书名称       | 编号/企业代码/注册号        | 有效期至       | 等级  |
|----|----------------|---------------|--------------------|------------|-----|
|    | 有限公司           | 质证书           |                    |            | 级   |
| 5  | 苏州中华园房地产开发有限公司 | 房地产开发企业资质证书   | 苏州 KF16422         | 2025.03.31 | 二级  |
| 6  | 中星（扬州）置业有限公司   | 房地产开发企业资质证书   | 扬州 KF14889         | 2025.07.07 | 二级  |
| 7  | 中星（昆山）城际置业有限公司 | 房地产开发企业资质证书   | 苏州 KF16339         | 2025.03.31 | 二级  |
| 8  | 中星（安徽）置业有限公司   | 房地产开发企业资质证书   | 皖房 A20230078       | 2026.05.08 | 三级  |
| 9  | 上海润钻房地产开发有限公司  | 房地产开发企业暂定资质证书 | 沪房管（杨浦）第 0000499 号 | 2023.12.31 | -暂定 |
| 10 | 上海润钻房地产开发有限公司  | 房地产开发企业资质证书   | 沪房管开第 03141 号      | 2026.05.11 | 二级  |
| 11 | 上海鸿钻房地产开发有限公司  | 房地产开发企业资质证书   | 沪房管开第 03204 号      | 2026.06.09 | 二级  |
| 12 | 上海泮钻房地产开发有限公司  | 房地产开发企业资质证书   | 沪房管开第 03040 号      | 2026.03.31 | 二级  |
| 13 | 上海淞泽置业有限公司     | 房地产开发企业资质证书   | 沪房管开第 03143 号      | 2026.05.11 | 二级  |

## 2、业务流程

在市场化房地产开发业务方面，公司以住宅项目为主，别墅、商业等项目类型也有所涉及。房地产开发项目涉及政府审批部门较多，报批程序复杂，公司根据多年的房地产开发经验设置了成熟、有效的业务流程和制度，一般房地产项目开发主要流程如下：



### 3、主要业务模式

#### (1) 房地产开发业务的运营模式

##### 1) 新项目拓展

公司的项目拓展工作主要由投资管理部协调各部门完成，涉及的主要流程包括：

① 投资管理部负责土地信息收集、筛选和重点地块的现场勘探；

② 发展项目确定阶段：

投资管理部负责初步市场调研，判断确定项目的定位，并根据设计规划部提供的初步方案排布进行项目经济初步测算；

设计管理部根据投资管理部的要求，根据地块的地理位置、地形地貌、规划设计条件等特征和要求，提供地块初步设计分析；

审计法务部负责在发展项目确定阶段对拟发展项目背景资料提供法律意见；

如投资管理部需要，成本管理部则根据设计管理部提供的项目初步设计分析进行成本初步测算。

③ 可行性研究阶段：

投资管理部负责根据项目的特点制定可行性研究计划，进行项目背景调研，组织外部专业公司和公司内部各相关部门展开相应流程工作，组织形成项目可行性报告；

营销管理部负责项目所在区域的市场调研，并根据市场调研结果提出产品定位建议、营销初步计划与售价预测；

设计管理部现场勘查后根据地块的地形、地貌及周边环境进行项目规划的分析，并根据产品定位建议，完成概念设计草案；

审计法务部负责根据项目的背景情况进行法律风险分析，对合作合同等法律文件进行审核；

财务管理部根据各专业部门提供的规划、成本、开发计划、销售计划等材

料，编制资金筹措计划及开展财务相关分析。

## 2) 采购与施工管理

公司的采购管理主要由公司招标采购部牵头开展，负责建立健全招标采购体系，全面统筹公司招标采购事项，组织相关部门编制采购计划并负责权限范围内的采购实施，对采购合同和供方资源进行管理，开展采购专业研究，控制采购成本、质量和进度，保证项目正常运作。

### ① 设计类采购及设计方案确定

公司房地产开发项目的设计类供应商选择由设计管理部协助招标采购部进行勘察供应商的招标、开标、评标、谈判及合同审核工作。

在概念设计管理阶段，根据项目产品定位和适配标准，编制并确定项目概念设计任务书，并负责与概念设计单位的沟通，组织项目概念设计的评审，对概念设计进行优化。

在方案设计管理阶段，参与项目启动会运营方案编制与评审，组织完成方案设计；根据项目实际情况，提出设计招标要求；负责与方案设计单位的沟通，并协助项目公司完成方案报批。

### ② 施工单位的选择及项目建设

公司房地产开发项目施工单位的选择及采购管理由成本管理部协助招标采购部完成，参与审核施工总包、工程监理、材料设备、专项工程的招标文件；参与审核施工总包合同、监理合同、设备材料合同、专项工程合同和物业合同；参与审核扩初版、施工图版的目标成本及总额，参与编制概念版、方案版合约规划工作；参与审核项目开发中与施工管理相关的计划内、计划外的资金付款等。

项目建设的施工管理由公司的项目部及工程与安全管理部负责，主要包括以下工作：

项目部负责项目现场的工程综合管理，包括进度、质量、安全文明、现场成本控制及协调工作，通过项目计划推动、协调各专业部门工作，完成项目开

发工程建设目标。

工程与安全管理部负责工程管理标准化体系的建设和完善，定期对各个项目进行巡检，监督各项目工程过程管理、质量管理、安全管理，提升项目工程品质；监督项目现场工程类节点的完成；对项目过程中遇到的重大工程技术问题提供技术支持。

### 3) 质量管控

公司积极贯彻执行国家和上海有关城市建设、房地产开发施工及技术方面的方针、政策、法令和规范、标准、规定以及公司运管制度。公司逐步完善了工程技术及施工管理体系的建设，并制定了采购管理、成本管理流程、工程管理工作流程、计划管理流程、营销管理流程、规划设计与质量安全流程等一系列规范性管理制度。

## (2) 房地产销售业务经营模式

### 1) 定价模式

公司主要参考市场供求关系，实行以成本为基础的市场定价方法。营销管理部一般会对各项目所处区域经济水平、房地产市场情况及消费者的购买能力进行调研，也会对市场同类可售项目的价格及差异性进行比较，在一定的预计利润率基础上灵活确定销售价格，经定价委员会审批后，转发项目公司实施、执行。

### 2) 销售模式

公司建立了立体复合式的营销体系，采用自建营销团队与第三方代理（驻场代理、第三方分销渠道、电商渠道等）联合销售相结合的模式；把握互联网发展浪潮，借助电商销售渠道拉近与客户的距离，优化成本的同时贴近市场。

公司依托第三方销售代理及电商平台，大幅提升了销售率及签约转化率。销售代理的优势在于代理商在特定的区域拥有以自身销售网络为基础的强大营销能力、丰富的客户信息资源、有效的信息搜集分析和运用能力、成熟的管理经验和专业的团队，以及强大的营销策划、宣传和执行能力，充分掌握并利用这些优势能够充分协助公司完成既定的销售目标。电商模式指以网络为基础进

行的房地产营销活动，包括产品和服务的提供者、广告商、消费者、中介商等，进行产品展示和交易意向达成，并通过相应电子商务平台支付服务活动金的管理操作模式；在互联网浪潮的冲击下，全民经纪人概念渗透到地产领域，互联网及电商平台为客户创造了极大的便利，成为销售渠道的重要补充。

截至 2022 年末，发行人房地产的销售情况如下：

单位：平方米、万元

| 序号 | 项目      | 地区 | 经营业态 | 2022 年初可供出售面积 | 2022 年度已售（含已预售）面积 | 2022 年度结转面积 | 2022 年度结转收入金额 | 2022 年末待结转面积 |
|----|---------|----|------|---------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|
| 1  | 云萃森林    | 上海 | 住宅   | 31,814        | 10,275            | -           | -             | 31,814       |
| 2  | 云萃江湾    | 上海 | 住宅   | 55,557        | 55,557            | -           | -             | 59,297       |
| 3  | 光华雅境    | 上海 | 住宅   | 34,626        | 34,626            | -           | -             | 46,103       |
| 4  | 海睿滨江    | 上海 | 住宅   | 32,516        | 32,516            | -           | -             | 37,139       |
| 5  | 尚汇豪庭    | 上海 | 住宅   | 1,779         | 1,367             | 1,519       | 14,576        | 411          |
| 6  | 7-2 项目  | 上海 | 商业   | 171           | 171               | 171         | 1,200         | -            |
| 7  | 潍坊路项目   | 上海 | 住宅   | 4,424         | 1,097             | 2,004       | 17,385        | 3,474        |
| 8  | 公园道壹号   | 上海 | 办公楼  | 8,167         | -                 | -           | -             | 8,167        |
| 9  | 铂珏公馆    | 上海 | 住宅   | 1,394         | 257               | 257         | 450           | 715          |
| 10 | 铂珏公馆    | 上海 | 商业   | 1,278         | -                 | -           | -             | 1,278        |
| 11 | 古北萃庭    | 上海 | 住宅   | 1,378         | -                 | 214         | 269           | 1,443        |
| 12 | 印象春城    | 上海 | 二期别墅 | 413           | -                 | -           | -             | 413          |
| 13 | 印象春城    | 上海 | 商住   | 156           | -                 | -           | -             | 2,133        |
| 14 | 雪野家园    | 上海 | 别墅   | 6,751         | -                 | -           | -             | 6,751        |
| 15 | 苏州燕回平门里 | 苏州 | 别墅   | 552           | -                 | -           | -             | 552          |
| 16 | 古北雅园    | 苏州 | 一期别墅 | 298           | 298               | 298         | 905           | -            |
| 17 | 古北雅园    | 苏州 | 二期别墅 | 2,585         | 2,585             | 2,585       | 28,795        | -            |

| 序号 | 项目         | 地区 | 经营业态  | 2022 年初可供出售面积 | 2022 年度已售（含已预售）面积 | 2022 年度结转面积 | 2022 年度结转收入金额 | 2022 年末待结转面积 |
|----|------------|----|-------|---------------|-------------------|-------------|---------------|--------------|
| 18 | 中环滨江世纪     | 吉林 | 一期别墅  | 8,282         | 1,422             | 1,405       | 1,136         | 7,146        |
| 19 | 中环滨江世纪     | 吉林 | 二期高层  | 30,515        | -                 | 106         | 50            | 30,517       |
| 20 | 中环滨江世纪     | 吉林 | 二期商业  | 2,231         | -                 | -           | -             | 2,230        |
| 21 | 镇江中山府      | 镇江 | 住宅    | 15,980        | 3,566             | 11,479      | 13,101        | 12,664       |
| 22 | 镇江中山府      | 镇江 | 酒店式公寓 | 17,812        | 155               | 4,820       | 4,056         | 18,119       |
| 23 | 镇江南山墅      | 镇江 | 住宅    | 30,705        | 762               | 1,048       | 1,050         | 30,255       |
| 24 | 无锡中城誉品     | 无锡 | 商铺    | 501           | -                 | 142         | 216           | 5,573        |
| 25 | 无锡中城誉品     | 无锡 | 住宅    | 116           | 116               | 805         | 1,071         | -            |
| 26 | 半山一号       | 无锡 | 别墅    | 1,255         | 626               | 626         | 2,992         | 629          |
| 27 | 合肥海耀商务大厦   | 合肥 | 写字楼   | 11,617        | 1,820             | 1,820       | 1,142         | 9,798        |
| 28 | 中星城际 ABC 块 | 昆山 | 商业    | 2,308         | 1,160             | 1,160       | 1,366         | 8,389        |
| 29 | 尚海荟        | 江阴 | 商铺    | 3,624         | -                 | -           | -             | 3,625        |
| 30 | 中企上城       | 江阴 | 住宅    | -             | -223              | 2,667       | 2,093         | 922          |
| 31 | 中企上城       | 江阴 | 商业    | 6,228         | -                 | -           | -             | 6,228        |
| 合计 |            |    |       | 315,034       | 148,154           | 33,126      | 91,853        | 335,785      |

注：上表中云萃森林、云萃江湾和海睿滨江截至 2022 年末仍在在建状态，其余项目均已完工。

#### （四）房地产项目开发情况

##### 1、项目开发情况

最近三年及一期，公司主要业务指标如下：

单位：亿元、万平方米

| 年份      | 新开工面积 | 竣工面积  | 销售面积  | 销售金额  |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 2020 年度 | 19.80 | 28.67 | 15.61 | 83.57 |
| 2021 年度 | -     | 37.58 | 10.87 | 46.90 |

| 年份           | 新开工面积 | 竣工面积  | 销售面积  | 销售金额   |
|--------------|-------|-------|-------|--------|
| 2022 年度      | 31.21 | 6.25  | 14.82 | 122.16 |
| 2023 年 1-9 月 | 33.44 | 40.23 | 10.30 | 82.36  |

注：上述销售面积和销售金额指签约销售面积和金额。

## 2、项目销售区域分布

在发展区域上，凭借在上海市房地产经营中所积累的知名度及美誉度，公司主要立足于经济发展状况良好、房地产市场较稳健的长三角地区一二线城市。

最近三年及一期，公司房地产业务销售金额在各区域分布如下表所示：

单位：亿元、%

| 区域   | 2023 年 1-9 月 |        | 2022 年度 |        | 2021 年度 |        | 2020 年度 |        |
|------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|      | 金额           | 比例     | 金额      | 比例     | 金额      | 比例     | 金额      | 比例     |
| 上海地区 | 80.39        | 97.61  | 120.28  | 98.46  | 33.29   | 70.98  | 65.4    | 78.26  |
| 江苏地区 | 1.55         | 1.88   | 1.64    | 1.34   | 12.96   | 27.63  | 15.42   | 18.45  |
| 浙江地区 | -            | -      | 0.02    | 0.02   | 0.02    | 0.04   | 0.01    | 0.01   |
| 安徽地区 | 0.01         | 0.02   | 0.12    | 0.10   | 0.01    | 0.02   | 0.08    | 0.10   |
| 吉林地区 | 0.41         | 0.50   | 0.11    | 0.09   | 0.62    | 1.32   | 2.66    | 3.18   |
| 合计   | 82.36        | 100.00 | 122.16  | 100.00 | 46.9    | 100.00 | 83.57   | 100.00 |

注：上述销售金额指签约销售金额。

## 3、项目开发情况

近三年及一期，发行人已完工项目情况如下：

单位：万平方米、亿元

| 序号 | 项目                          | 经营业态     | 项目用地面积 | 项目规划计容建筑面积 | 总建筑面积 | 已竣工面积 | 总投资额  |
|----|-----------------------------|----------|--------|------------|-------|-------|-------|
| 1  | 黄浦江沿岸 E10 单元 E06-2 地块商业办公项目 | 商办       | 1.87   | 7.47       | 11.99 | 11.99 | 36.29 |
| 2  | 黄浦江沿岸 E8 单元 E17-4 地块商业办公项目  | 商办       | 0.77   | 1.92       | 3.28  | 3.28  | 12.59 |
| 3  | 新江湾社区 N091104 单元 B2-01 地块   | 住宅       | 4.53   | 7.26       | 11.62 | 11.62 | 54.92 |
| 4  | 宝山顾村 0422-1 地块              | 住宅       | 2.81   | 5.63       | 7.94  | 7.94  | 21.89 |
| 5  | 跑马山项目                       | 商住       | 2.78   | 8.06       | 10.58 | 10.58 | 8.50  |
| 6  | 罗家头项目                       | 住宅商业     | 6.90   | 7.86       | 10.19 | 10.19 | 6.92  |
| 7  | 昆山中华园路商住楼项目 D 区             | 公寓、商办    | 3.18   | 9.56       | 12.61 | 12.61 | 9.49  |
| 8  | 吉林中星总部基地项目                  | 别墅、洋房、高层 | 20.94  | 17.91      | 23.30 | 23.20 | 15.07 |

|    |                             |    |       |      |       |       |       |
|----|-----------------------------|----|-------|------|-------|-------|-------|
| 9  | 尚汇豪庭                        | 公寓 | 11.81 | 25.9 | 38.12 | 38.12 | 77.00 |
| 10 | 黄浦江沿岸 E10 单元 E07-2 地块住宅商业项目 | 公寓 | 1.13  | 2.26 | 3.26  | 3.26  | 15.04 |
| 11 | 杨浦区平凉社区 02I5-03 地块商办楼项目     | 商办 | 1.13  | 4.07 | 5.97  | 5.97  | 13.22 |
| 12 | 黄浦江沿岸 E8 单元 E15-3 地块项目      | 商办 | 0.96  | 2.65 | 3.97  | 3.97  | 9.31  |
| 13 | 黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-3 地块项目   | 住宅 | 1.30  | 3.34 | 5.40  | 5.40  | 16.47 |

截至 2023 年 9 月末，发行人在建项目情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

| 序号 | 地区   | 项目                                   | 经营业态 | 项目用地面积 | 项目规划计容建筑面积 | 总建筑面积 | 在建建筑面积 | 总投资额   | 已投资额   |
|----|------|--------------------------------------|------|--------|------------|-------|--------|--------|--------|
| 1  | 松江区  | 广富林 03-04 地块项目                       | 住宅   | 5.02   | 9.04       | 13.57 | 13.57  | 111.22 | 82.22  |
| 2  | 松江区  | 广富林 07-10 地块项目                       | 住宅   | 5.36   | 8.58       | 13.29 | 13.29  |        |        |
| 3  | 松江区  | 广富林 06-02 地块项目                       | 住宅   | 4.13   | 7.43       | 11.13 | -      |        |        |
| 4  | 浦东新区 | 三林楔形绿地（05-11）地块 <sup>2</sup>         | 住宅   | 2.77   | 6.38       | 9.16  | 9.16   | 177.2  | 137.85 |
| 5  | 浦东新区 | 三林楔形绿地（05-14）地块 <sup>3</sup>         | 住宅   | 2.58   | 6.44       | 10.14 | 10.14  |        |        |
| 6  | 宝山区  | 顾村 0414-02/0415-01 地块项目 <sup>4</sup> | 住宅   | 3.96   | 7.92       | 11.91 | 11.91  | 28.77  | 24.64  |
| 7  | 闵行区  | 闵行莘庄 16A-07A 地块                      | 住宅   | 2.09   | 4.19       | 6.58  | -      | 27.35  | 21.52  |

截至 2023 年 9 月末，发行人拟建项目情况如下表所示：

单位：万平方米

| 序号 | 地区   | 项目              | 经营业态 | 项目用地面积 | 项目规划计容建筑面积 |
|----|------|-----------------|------|--------|------------|
| 1  | 江苏扬州 | 扬州 877 地块       | 住宅   | 11.11  | 24.45      |
| 2  | 浦东新区 | 三林楔形绿地（08-02）地块 | 商办   | 2.99   | 12.79      |
| 3  | 浦东新区 | 三林楔形绿地（06-07）地块 | 商办   | 2.99   | 10.48      |

<sup>2</sup> 为合作项目，发行人权益占比 51%。

<sup>3</sup> 为合作项目，发行人权益占比 51%。

<sup>4</sup> 为合作项目，发行人权益占比 49%。

#### 4、报告期内的新增土地储备情况

最近三年及一期，发行人共新拍地获取 4 块土地储备。具体新增土地相关信息如下表所示：

单位：万平方米、亿元

| 地块名称                                               | 所在地 | 土地面积  | 取得时间       | 成交金额  | 截至 2023 年 9 月末已缴纳出让金 | 未来缴纳出让金计划 | 资金来源 | 拟建项目类型 | 权益占比 |
|----------------------------------------------------|-----|-------|------------|-------|----------------------|-----------|------|--------|------|
| 上海市宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块             | 上海  | 2.81  | 2020 年 5 月 | 13.51 | 13.51                | -         | 自有资金 | 住宅     | 100% |
| 上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块     | 上海  | 7.93  | 2022 年 9 月 | 19.03 | 19.03                | -         | 自有资金 | 住宅     | 49%  |
| 上海市松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块 | 上海  | 25.04 | 2022 年 9 月 | 68.14 | 68.14                | -         | 自有资金 | 住宅     | 100% |
| 上海市闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块                 | 上海  | 2.09  | 2023 年 4 月 | 20.11 | 20.11                | -         | 自有资金 | 住宅     | 100% |

除上述拍地外，发行人于 2021 年 10 月与关联方上海世博土地控股有限公司（现已更名“上海地产投资有限公司”）联合通过向公司股东上海地产集团子公司收购上海淞泽置业有限公司股权的方式获得位于上海市浦东新区济阳路以西的中环与外环之间的三林 9 单元地块。该地块规划建筑面积为 53.60 万平方米，计容建筑面积为 36.08 万平方米。截至本募集说明书签署日，发行人持有上海淞泽置业有限公司 51%股权。

#### （五）物业管理板块

发行人物业管理板块主要为办公楼、商业、酒店、土地等经营租赁等。经营租赁项目主要为古北国际财富中心二期办公楼和商业裙房、中星城、淮海公寓、中星铂尔曼大酒店、漕溪路 198 号地块土地出租、新城大厦等，盈利模式

为经营出租产生租赁收入。近三年及一期，物业管理业务收入分别为 57,433.87 万元、54,428.43 万元、61,333.07 万元和 39,679.58 万元。截至 2023 年 9 月末，发行人主要项目出租情况如下：

单位：平方米、%

| 序号 | 项目          | 经营业态    | 出租面积      | 权益比例   | 出租率    |
|----|-------------|---------|-----------|--------|--------|
| 1  | 古北国际财富中心二期  | 办公楼     | 44,443.16 | 87.50  | 64.50  |
| 2  | 古北国际财富中心二期  | 购物中心及商铺 | 60,287.36 | 87.50  | 100.00 |
| 3  | 漕溪路 198 号地块 | 土地      | 38,619.00 | 100.00 | 100.00 |
| 4  | 中星城（不含车位）   | 办公、商业   | 60,238.09 | 100.00 | 100.00 |
| 5  | 凉城购物中心      | 商业      | 44,852.94 | 100.00 | 99.00  |
| 6  | 中星铂尔曼大酒店    | 酒店      | 66,591.08 | 100.00 | 100.00 |
| 7  | 新城大厦        | 办公楼     | 12,378.23 | 100.00 | 73.00  |
| 8  | 中企滨江世纪大厦    | 文化、商业   | 6,934.31  | 100.00 | 100.00 |
| 9  | 中企滨江金融中心    | 商业      | 6,383.50  | 100.00 | 100.00 |
| 10 | 中企未来世纪大厦    | 办公、商业   | 19,593.57 | 100.00 | 100.00 |

## （六）行业地位及竞争情况

### 1、行业概况

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注。此外，房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一。另一方面，部分城市房价上涨较快、住房

供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

2、行业政策情况

我国房地产行业宏观管理的职能部门主要包括住建部、国土资源部、商务部、发改委及中国人民银行等部门。其中，住建部主要负责规范行业秩序、制定行业标准、拟订产业政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用，制定国家土地政策及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；发改委主要负责综合研究拟订房地产发展政策，进行总量平衡，宏观调控房地产行业改革与发展；中国人民银行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门及规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

从具体执行的角度上，目前我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

我国房地产企业统一由住建部进行管理。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。针对房地产开发项目，则由各地方政府的发展发展和改革委员会、建设委员会、国土资源局、规划管理部门、开发办公室等相关职能部门负责对房地产开发项目建设实施行政性审批及管理。

本行业主要法规政策情况如下：

| 序号 | 时间 | 文件 | 颁布单位 |
|----|----|----|------|
|----|----|----|------|

|    |            |                                                                 |                                     |
|----|------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | 2023-7-21  | 《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》                                     | 国务院办公厅                              |
| 2  | 2022-11-23 | 《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》                                    | 央行、国家金融监督管理总局（原银保监会）                |
| 3  | 2022-3-15  | 《关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉的决定》                                        | 住建部                                 |
| 4  | 2021-11-5  | 《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》                                            | 住建部                                 |
| 5  | 2021-10-23 | 《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》                                   | 全国人民代表大会常务委员会                       |
| 6  | 2021-05-21 | 《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》 | 财政部、自然资源部、税务总局、人民银行                 |
| 7  | 2020-12-28 | 《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》                                    | 央行、国家金融监督管理总局（原银保监会）                |
| 8  | 2019-8-26  | 《中华人民共和国土地管理法》                                                  | 全国人民代表大会常务委员会                       |
| 9  | 2019-8-26  | 《中华人民共和国城市房地产管理法》                                               | 全国人民代表大会常务委员会                       |
| 10 | 2019-4-23  | 《中华人民共和国城乡规划法》                                                  | 全国人民代表大会常务委员会                       |
| 11 | 2019-4-23  | 《中华人民共和国建筑法》                                                    | 全国人民代表大会常务委员会                       |
| 12 | 2019-4-23  | 《建设工程质量管理条例》                                                    | 国务院                                 |
| 13 | 2021-4-21  | 《土地管理法实施条例》                                                     | 国务院                                 |
| 14 | 2019-3-24  | 《住房公积金管理条例》                                                     | 国务院                                 |
| 15 | 2018-3-19  | 《物业管理条例》                                                        | 国务院                                 |
| 16 | 2011-1-26  | 《住宅室内装饰装修管理办法》                                                  | 建设部                                 |
| 17 | 2011-1-21  | 《国有土地上房屋征收与补偿条例》                                                | 国务院                                 |
| 18 | 2011-1-8   | 《房产税暂行条例》                                                       | 国务院                                 |
| 19 | 2007-12-1  | 《经济适用房管理办法》                                                     | 建设部、发改委、监察部、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局 |
| 20 | 2004-7-20  | 《城市商品房预售管理办法》                                                   | 住建部                                 |
| 21 | 2001-3-14  | 《商品房销售管理办法》                                                     | 住建部                                 |

### 3、行业运行现状和发展趋势

#### （1）房地产开发投资情况

根据国家统计局数据，2019 年，全国房地产开发投资 132,194.26 亿元，比

上年增长 10.01%；2020 年，全国房地产开发投资 141,443.95 亿元，比上年增长 6.99%；2021 年，全国房地产开发投资 147,602.08 亿元，比上年增长 4.35%；2022 年，全国房地产开发投资 132,895.41 亿元，同比下降 9.96%。整体来看，2019 年至 2021 年，房地产开发投资较为稳定，2022 年受宏观环境与行业政策影响，开发投资完成额稍有下降。

## （2）商品房销售情况

国家统计局数据显示，2019 年至 2021 年商品房销售情况呈现稳步增长局面，2021 年实现商品房销售面积 17.94 亿平方米，比 2020 年增长 1.93%，比 2019 年增长 4.61%；商品房销售额 18.19 万亿元，比 2020 年增长 4.78%，比 2019 年增长 13.90%。2022 年，受宏观经济环境与行业政策影响，商品房市场呈现下行状态，全年商品房销售面积 13.58 亿平方米，比 2021 年下降 24.30%，其中住宅销售面积下降 26.77%；商品房销售额 13.33 万亿元，下降 26.71%，其中住宅销售额下降 28.27%。

## （3）土地市场情况

受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足，全国 300 城住宅用地供求两端均缩量明显。据中国指数研究院初步统计，2022 年全国 300 城共推出住宅用地规划建筑面积 76,632.38 万平方米，同比下降 36.29%；成交规划建筑面积 62,002.26 万平方米，同比下降 31.09%。在全国土拍市场整体表现低迷下，政府推地倾向以主城区优质地块为主，以提高房企参拍积极性，住宅用地成交楼面价结构性小幅上涨。

## （4）长三角房地产行业概况

长三角宏观经济表现较好，房地产行业表现高于全国平均水平。长三角包含上海、江苏、浙江、安徽，占地面积 35.91 万平方公里，2022 年末人口达 2.37 亿人，2022 年 GDP 合计为 29.03 万亿元，销售商品住宅 3.61 万亿元。长三角人口虹吸效应明显，房地产市场发展也相对稳健，宏观地产表现均优于全国整体，2022 年长三角商品住宅均价为 1.53 万元/平方米，同比增长 2.43%，同期全国商品住宅均价为 1.02 万元/平方米，同比下降 2.03%。

#### （5）上海房地产行业概况

2022 年，上海商品住宅销售金额为 6,937.77 亿元，同比增长 13.64%，相比之下全国商品住宅销售金额同比下降 26.73%；上海商品住宅销售面积为 1,561.51 万平方米，同比增长 4.80%，相比之下，全国商品住宅销售面积同比下降 24.30%；上海商品住宅销售均价达到 4.44 万元/平方米，同比增长 8.43%，相比之下，全国商品住宅销售均价呈下降趋势。

上海房地产市场与长三角地区及全国房地产市场相比，销售情况均表现更为突出。2022 年，上海商品住宅销售金额占长三角地区商品住宅销售金额的比例为 19.20%，商品住宅销售面积占长三角地区商品住宅销售面积的比例约为 6.60%，上海商品住宅销售均价为长三角地区平均水平的 2.91 倍。2022 年上海商品住宅销售金额占全国的 5.94%；商品住宅销售面积占全国的 1.36%；上海商品住宅销售均价为全国均价的 4.36 倍。

#### （6）房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场曾经历高速增长“黄金时代”，近年来，中国经济仍保持中高速增长、城镇化继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

近年来新房供给逐步向改善产品转变，带动新房供应高端化，户型面积段出现一定增大趋势，同时近两年土地市场持续低迷，地方政府推地倾向于中心区地块，也带动新房项目价格出现结构性上涨。

2022 年，多个期房项目停工等超预期因素频出，叠加中长期住房需求动能释放减弱，房地产行业面临较大挑战。2022 年初以来，需求端政策及信贷环境不断优化，从供需两端优化政策，稳定房地产市场预期，但当前居民收入预期弱、购房观望情绪尚未改变，短期房地产市场仍存在一定发展压力。

### 4、行业竞争格局

目前我国房地产企业竞争激烈，行业呈现出规模化经营的趋势。由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大。我国房地产行业的竞争

情况主要表现在以下几个方面：

（1）告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

与主要发达国家相比，中国房地产市场起步较晚，但经济增长和城镇化进程为房地产市场长期健康发展提供坚实的基础。

从供求关系看，随着人均住宅面积的上升以及城镇人口增速的放缓，总体需求将不同于过往高速增长阶段，已进入一个平稳发展时期，区域分化将更为明显；从市场环境看，历经多轮宏观调控周期后，地产行业政策和监管体系逐渐成熟，市场竞争下将使得实力弱、规范性低的小型开发商逐步退出市场，促进行业秩序的进一步建立和规范；从产品结构看，刚性和改善性住房仍为市场的主要需求；从商业模式看，随着供求关系的调整、行业整体增速的下降，区域分化、公司分化的局面日益显著，具备强大的资源实力、资金实力和执行力的企业逐步在竞争中胜出，行业资源将进一步得到整合。

（2）央国企市场份额提升

从销售来看，市场深度调整期下，不同类型企业分化现象加剧，央国企市场份额有所提升。根据中指研究院数据，2021 年 TOP100 房企中，央国企市场份额为 26.7%，2022 年提升至 41.6%。2023 年上半年，销售额 TOP100 企业中，央国企数量增加至 40 家，销售额占比提升 8.3 个百分点至 49.9%，市场份额持续提升；销售额 TOP100 企业中，民营房企数量减少至 52 家，销售额占比下降 7.6 个百分点至 34.1%；混合所有制企业销售额占比下降 0.7 个百分点至 16.0%。

## 5、发行人在行业中的竞争情况

（1）公司的行业地位

2018 年，公司通过收购完成集团内业务整合后的中星集团，获取了上海地产集团绝大多数市场化房地产开发项目，成为上海地产集团市场化房地产开发业务唯一上市平台，整体实力大幅提升。

公司所获奖项众多，先后获得上海市房地产开发十大著名企业、中国房地产行业十大影响力品牌、中国房地产上市公司 20 强等重要荣誉，具有很高的潜在品牌价值以及优秀的市场形象。

## （2）公司的竞争优势

公司十四五战略规划定位为“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”，聚焦房地产开发、资产经营、现代农业和物业服务生活等板块。公司坚定不移地坚持市场化改革方向，进一步完善法人治理结构；通过深耕上海，加强市场化土地资源拓展，增强发展后劲；努力完善法人治理结构和组织机构，提高资本运作能级，稳定业绩，提升企业品牌形象，实现对股东持续回报。

### 1) 股东背景

公司控股股东上海地产集团定位为上海市功能性企业与上海市重要的城市更新平台，专注于事关上海长远发展的各项重大专项任务，包括区域整体开发、旧区改造、城中村改造、生态环境建设、保障房及租赁住房建设运营管理、美丽乡村建设、黄浦江码头岸线投资建设管理、滩涂生态发展、开发区建设、大众养老等，拥有较多位于上海核心区域的土地资源和项目储备。公司作为上海地产集团下唯一市场化房地产综合开发企业，在资源获取方面具备一定竞争力。

### 2) 优质的项目资源

公司核心项目主要集中在上海，区域开发优势显著。公司曾开发尚汇豪庭、公园道壹号等项目，现有的中企云萃森林、中企誉品·银湖湾、中企海睿滨江等住宅项目正在建设中，并于 2023 年上半年新取得莘庄 16A-07A 住宅地块。上述项目市场稀缺性较高，居住氛围好，能够为公司主营业务收入提供保障。

### 3) 较强的城市生活服务品牌影响力

公司旗下古北物业集团（筹）聚焦中高档住宅、商业、办公、学校、轨道交通、产业园区、滨江码头以及公共配套设施等诸多城市业务领域，业务规模、专业能力和服务品质均位列行业前茅，荣获上海市物业管理行业协会颁发的“优秀协办单位”荣誉，具有较强品牌影响力。新弘农业围绕打造城市服务板块的战略布局，立足自身城市餐食生活服务，构建以都市农业产-加-销一体化产业链为核心竞争力的城市餐食生活服务体系，赋能城市更新、链接品质生活。

### 4) 优质的企业信用及融资能力

公司始终秉承稳健经营的理念，强化风险控制，在发展中保持健康的资产

负债结构，各项指标长期满足“三道红线”的绿档企业标准。

踏实稳健的经营风格和优质的企业信用帮助公司形成融资优势，一方面保障公司在行业流动性承压时保持通畅的融资渠道，银行授信、公司债、中期票据等均具备充足的授信额度，保障公司良好的运营与发展。

## 6、发展战略目标

作为上海地产集团唯一市场化房地产综合开发企业，公司致力于成为上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业，聚焦房地产开发经营，布局城市生活服务板块，紧紧把握区域发展的战略机遇，在宏观经济持续调控的大背景下顺势而为，强化党建引领，坚持深化改革，保持奋发有为的精神状态，进一步完善法人治理结构、优化组织架构，聚焦项目库、资金库和人才库的建设发展，提高资本运作能级、提升公司经营业绩，实现对股东持续回报，促进企业高质量发展。具体业务发展目标及措施如下：

### （1）努力提升上市公司资本市场形象

公司将主动对接资本市场，多渠道提升公司资本形象。进一步打造核心竞争力，扩大业务规模提升经营业绩，调整优化资产结构，合理配置可售物业与持有型物业比例，加大物业管理等“轻资产高毛利”业务板块的贡献，保持企业健康度；进一步深化市场化改革，完善法人治理结构、优化激励奖惩机制，提升决策及管理效率，提高个体能效水平，全力提升上市公司资本市场形象，为股东创造价值。

### （2）积极开拓土地资源获取途径

公司紧跟上海土地市场政策调整的步伐，努力获取市场化项目资源，着力构建并夯实资源获取方面的核心竞争力，实现多层次、多渠道、多方式的获取土地手段和方法，努力通过“招、拍、挂”市场化竞争方式获取项目资源。积极参加各类项目的推介和行业活动，加强与头部企业的交流，寻找更多的优质项目，拓展合作渠道和机会。

### （3）积极推进项目开发管控

公司将细化“5869”快开发模式内涵作为全面提升公司核心竞争力的重要举

措之一，公司明确新开工项目拿地 5 个月内必须开工，拿地前完成前期设计方案、投前目标成本等前置工作。同时，完善公司开发项目标准工期的研究和制定。加强项目管控，确保各项目按期竣工交付；加大资金回笼力度，实现新开盘项目开盘当日去化推盘量 60%以上，为项目精细化、快速化运营打下基础。

#### （4）积极提升资产经营效益

公司资产经营板块将通过市场化、专业化对标，提高资产经营能力和效益水平，逐步打造公司资产经营的核心竞争力，充分发挥经营性资产长期、稳定收益及抗风险作用。公司将倾力做好招租工作，引进优质客户，确保招租效率。同时做好资产自主运营，以“业主代表+物业管理+增值服务”为运营模式，致力于提高资产收益水平。

#### （5）推动物业服务深层次发展

公司以实现“上海有重要影响力的城市更新综合开发运营企业”为战略定位，以古北物业集团（筹）为平台，构建物业多元经营与物业专业服务的“一体两翼”产业结构，服务于中高档住宅、商业、办公、学校、轨道交通、产业园区、滨江码头以及公共配套设施等诸多城市业务领域。物业服务以“市场竞争”为导向，逐步扩大经营规模；以“物业改革”为契机，完成物业公司的统一管理；以“数字化”建设为指引，实现人、财、物线上统一管理；通过内外合作，与新弘农业、金丰易居等公司发挥联动优势，开展城市生活服务。

#### （6）构建现代农业业务供应链

新弘农业将加快业务拓展步伐，不断拓展新客户，重点进行政府、机关、事业单位、上海高校系统、医院系统的定向拓展，探索上海地产集团旗下闵行、虹桥等区域大型经济开发区的园区食堂合作，提升专业能力、加强客户跟踪，强化服务执行，关注售后维护，完善业务标准化运营流程，早日形成品牌效应，为规模化发展、连锁化经营助力。同时，新弘农业将重点推进新工厂施工建设，继续做好崇明基地设施用地备案跟踪事宜，适时推进相关土地建设工作，探索现代农业新模式；完成团餐供应链公司运营管理体系搭建，结合新供应模式要求，逐步优化完善供应端的生产运营作业流程与标准。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期间，公司及控股子公司是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并出具了《中华企业股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》，自查结果如下：

#### 1、对是否存在炒地行为的核查

经自查，公司及控股子公司于报告期内在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目不存在炒地行为，亦不存在因土地问题被国土资源部门处以行政处罚或（立案）调查的情况。

#### 2、对是否存在闲置土地的核查

经自查，报告期内公司及下属控股子公司在房地产开发过程中不存在“国发[2010]10 号文”、“国办发[2013]17 号文”等国务院房地产调控政策相关规定中禁止的土地闲置等重大违法违规行为，除自查报告之“三、核查结果”之“（一）关于土地闲置情形的核查”中披露的地块外，不存在被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

#### 3、对是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为的核查

经自查，公司及控股子公司房地产开发项目，在销售过程中均依照法律规定取得预售许可证并按规定对外销售，不存在相关法律、法规所规定的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因该等情形被房产管理部门处以行政处罚或（立案）调查的情况。

### （二）发行人违法违规及受处罚情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人无重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

公司 2020 年度至 2022 年度财务会计报告已经立信审计出具了信会师报字[2021]第 ZA10407 号、信会师报字[2022]第 ZA10359 号、信会师报字[2023]第 ZA10514 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2020-2022 年经审计的财务报告和 2023 年 1-9 月未经审计的财务报表。如有涉及追溯调整的，本募集说明书引用追溯调整前的数据。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅经审计的财务报告以了解公司的详细财务情况。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更情况

##### （1）2020 年度会计政策变更

1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财

务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

单位：万元

| 会计政策变更的内容和原因                                                                  | 审批程序          | 受影响的报表项目 | 对 2020 年 1 月 1 日余额的影响金额 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-------------------------|-----|
|                                                                               |               |          | 合并                      | 母公司 |
| 公司在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新收入准则的累积影响数调整当年度年初未分配利润及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整 | 第九届董事会第九次会议审批 | 其他流动资产   | 1,333.96                | -   |
|                                                                               |               | 递延所得税资产  | 129.50                  | -   |
|                                                                               |               | 预收款项     | -886,986.55             | -   |
|                                                                               |               | 应交税费     | 23,684.81               | -   |
|                                                                               |               | 合同负债     | 825,711.18              | -   |
|                                                                               |               | 其他流动负债   | 37,590.56               | -   |
|                                                                               |               | 未分配利润    | 922.75                  | -   |

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

单位：万元

| 受影响的资产负债表项目 | 对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额 |         |
|-------------|---------------------------|---------|
|             | 合并                        | 母公司     |
| 预收款项        | -568,438.84               | -179.87 |
| 合同负债        | 557,681.26                | 179.87  |
| 其他流动负债      | 10,757.59                 |         |
| 合同资产        | 1,941.00                  |         |
| 应收账款        | -1,941.00                 |         |
| 其他流动资产      | 2,456.31                  |         |

单位：万元

| 受影响的利润表项目 | 对 2020 年度发生额的影响金额 |     |
|-----------|-------------------|-----|
|           | 合并                | 母公司 |
| 销售费用      | -1,122.35         | -   |
| 所得税费用     | 280.59            | -   |
| 净利润       | 841.76            | -   |

## 2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

### ①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业或其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

### ②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### 3）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会[2019]22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### 4）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

本公司作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 77,017,103.74 元。

## **(2) 2021 年度会计政策变更**

### **1) 执行《企业会计准则第 21 号——租赁》(2018 年修订)**

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租赁准则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则,对于首次执行日前已存在的合同,公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

#### **①本公司作为承租人**

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债,并根据每项租赁选择以下方法计量使用权资产:

与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁,本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理:

- a) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理;
- b) 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- c) 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- d) 存在续租选择权或终止租赁选择权的,根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- e) 作为使用权资产减值测试的替代,按照本附注“三、(二十四)预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同,并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- f) 首次执行日之前发生的租赁变更,不进行追溯调整,根据租赁变更的最终安排,按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时,本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来

对租赁付款额进行折现。

单位：万元

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| 2020 年 12 月 31 日合并财务报表中披露的重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额 | 7,820.88 |
| 按 2021 年 1 月 1 日本公司增量借款利率折现的现值                | 7,174.26 |
| 2021 年 1 月 1 日新租赁准则下的租赁负债                     | 7,174.26 |
| 上述折现的现值与租赁负债之间的差额                             | 0.00     |

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

## ②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

## ③本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

| 会计政策变更的内容和原因                  | 审批程序  | 受影响的报表项目   | 对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额 |          |
|-------------------------------|-------|------------|-------------------------|----------|
|                               |       |            | 合并                      | 合并       |
| 1) 公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整 | 董事会审议 | 使用权资产      | 7,182.64                | 1,470.15 |
|                               |       | 租赁负债       | 5,293.03                | 1,101.37 |
|                               |       | 一年到期的非流动负债 | 1,881.24                | 368.78   |
|                               |       | 预付款项       | -8.37                   | -        |

## 2) 执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

## ①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合

同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 3) 执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），自 2021 年 5 月 26 日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 4) 执行《企业会计准则解释第 15 号》关于资金集中管理相关列报

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第 15 号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### **（3）2022 年度会计政策变更**

#### 1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

##### ① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

##### ② 关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### 2) 执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方

法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

### 3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

② 关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），

应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### (4) 2023 年 1-9 月会计政策变更

无。

#### 2、会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更。

#### 3、会计差错更正

报告期内，公司无会计差错更正。

#### (三) 报告期内发行人合并范围变化情况

| 最近三年及一期合并范围变化情况  |                 |          |            |
|------------------|-----------------|----------|------------|
| 2020 年度新纳入合并的子公司 |                 |          |            |
| 序号               | 名称              | 持股比例 (%) | 合并范围变动原因   |
| 1                | 上海淘钻房地产开发有限公司   | 100.00   | 2020 年新设   |
| 2020 年度不再纳入合并的公司 |                 |          |            |
| 序号               | 名称              | 持股比例 (%) | 合并范围变动原因   |
| 1                | 上海房产之窗房地产信息有限公司 | 97.33    | 2020 年歇业注销 |
| 2                | 上海中星城镇置业有限公司    | 80.00    | 2020 年歇业注销 |
| 3                | 上海德响实业有限公司      | 100.00   | 2020 年歇业注销 |
| 4                | 上海湘大房地产开发有限公司   | 70.00    | 2020 年歇业注销 |
| 2021 年度新纳入合并的子公司 |                 |          |            |
| 序号               | 名称              | 持股比例 (%) | 合并范围变动原因   |
| 1                | 上海城佳经济发展有限公司    | 50.20    | 2021 年新设   |
| 2                | 上海沁钻置业有限公司      | 100.00   | 2021 年新设   |
| 2021 年度不再纳入合并的公司 |                 |          |            |

| 序号                           | 名称                  | 持股比例（%） | 合并范围变动原因   |
|------------------------------|---------------------|---------|------------|
| 1                            | 浙江锦华大酒店管理有限公司       | 95.00   | 2021 年歇业注销 |
| <b>2022 年度新纳入合并的公司</b>       |                     |         |            |
| 序号                           | 名称                  | 持股比例（%） | 合并范围变动原因   |
| 1                            | 上海洋钻房地产开发有限公司       | 100.00  | 2022 年新设   |
| <b>2022 年度不再纳入合并的公司</b>      |                     |         |            |
| 序号                           | 名称                  | 持股比例（%） | 合并范围变动原因   |
| 1                            | 上海旗捷置业有限公司          | 100.00  | 2022 年歇业注销 |
| 2                            | 上海中星广告装潢有限公司        | 100.00  | 2022 年歇业注销 |
| 3                            | 上海中星集团中星房地产营销有限公司   | 100.00  | 2022 年歇业注销 |
| <b>2023 年 1-9 月新纳入合并的公司</b>  |                     |         |            |
| 序号                           | 名称                  | 持股比例（%） | 合并范围变动原因   |
| 1                            | 上海淞泽置业有限公司          | 51.00   | 同一控制下企业合并  |
| 2                            | 上海鸿钻房地产开发有限公司       | 100.00  | 2023 年新设   |
| 3                            | 中企食当家（上海）城市生活服务有限公司 | 100.00  | 2023 年新设   |
| 4                            | 上海高校餐饮管理有限公司        | 100.00  | 收购         |
| <b>2023 年 1-9 月不再纳入合并的公司</b> |                     |         |            |
| 序号                           | 名称                  | 持股比例（%） | 合并范围变动原因   |
| 1                            | 上海南郊中华园房地产开发有限公司    | 100.00  | 2023 年歇业注销 |
| 2                            | 中企汇锦投资有限公司          | 100.00  | 2023 年歇业注销 |
| 3                            | 上海浦东古北置业有限公司        | 100.00  | 2023 年歇业注销 |
| 4                            | 上海沁钻置业有限公司          | 100.00  | 2023 年歇业注销 |
| 5                            | 上海申阳滨江投资开发有限公司      | 75.00   | 2023 年转让   |

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2023 年 9 月末         | 2022 年末             | 2021 年末             | 2020 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产</b>    |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金           | 1,787,057.18        | 1,528,447.20        | 1,433,110.77        | 1,155,857.09        |
| 交易性金融资产        | 4,756.40            | 4,169.51            | 7,049.01            | 9,070.97            |
| 应收账款           | 29,477.22           | 32,317.19           | 16,031.96           | 10,707.41           |
| 预付款项           | 1,628.12            | 1,117.25            | 1,999.22            | 1,546.72            |
| 其他应收款          | 22,748.10           | 102,848.07          | 105,595.10          | 232,766.55          |
| 存货             | 3,153,395.80        | 2,246,711.53        | 1,677,889.68        | 2,035,543.40        |
| 合同资产           | 201.53              | 208.78              | 156.93              | 1,941.00            |
| 持有待售资产         | -                   | 1,491.86            | -                   | 125,173.06          |
| 其他流动资产         | 79,615.56           | 82,449.95           | 37,148.45           | 23,747.32           |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>5,078,879.90</b> | <b>3,999,761.34</b> | <b>3,278,981.13</b> | <b>3,596,353.50</b> |
| 长期股权投资         | 104,833.05          | 330,355.99          | 136,920.97          | 57,937.08           |
| 其他非流动性金融资产     | 467.19              | 467.19              | 467.19              | 467.19              |
| 投资性房地产         | 755,271.92          | 825,616.25          | 727,552.47          | 643,673.92          |
| 固定资产           | 37,369.17           | 37,814.24           | 35,707.64           | 20,190.13           |
| 在建工程           | 4,304.33            | 7,983.65            | 11,932.88           | 9,859.87            |
| 生产性生物资产        | 1,426.93            | 1,109.69            | -                   | -                   |
| 使用权资产          | 6,855.14            | 8,241.19            | 6,731.78            | -                   |
| 无形资产           | 6,562.69            | 6,502.38            | 7,158.54            | 7,083.54            |
| 长期待摊费用         | 3,942.90            | 4,028.65            | 770.83              | 1,109.01            |
| 递延所得税资产        | 162,704.88          | 148,295.83          | 196,281.65          | 174,931.65          |
| 其他非流动资产        | -                   | 500,882.73          | 1,015,956.99        | 422,815.91          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,083,738.21</b> | <b>1,871,297.79</b> | <b>2,139,480.93</b> | <b>1,338,068.28</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>6,162,618.10</b> | <b>5,871,059.13</b> | <b>5,418,462.06</b> | <b>4,934,421.78</b> |
| 短期借款           | 2,000.00            | -                   | -                   | -                   |
| 应付账款           | 216,589.02          | 163,133.98          | 191,018.60          | 221,527.75          |
| 预收款项           | 3,588.63            | 2,088.37            | 3,419.92            | 2,800.00            |
| 合同负债           | 1,106,225.03        | 1,091,935.07        | 359,051.99          | 557,861.12          |
| 应付职工薪酬         | 10,334.50           | 20,072.61           | 19,231.04           | 18,346.88           |
| 应交税费           | 122,146.14          | 523,368.60          | 761,054.06          | 636,902.58          |
| 其他应付款          | 403,087.21          | 157,669.95          | 156,826.99          | 232,816.91          |
| 一年内到期的非流动负债    | 661,489.69          | 155,127.23          | 199,873.85          | 404,761.26          |

| 项目                | 2023 年 9 月末         | 2022 年末             | 2021 年末             | 2020 年末             |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他流动负债            | 97,334.59           | 94,295.21           | 1,657.97            | 10,757.59           |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>2,622,794.79</b> | <b>2,207,691.01</b> | <b>1,692,134.41</b> | <b>2,085,774.08</b> |
| 长期借款              | 980,619.00          | 945,128.61          | 901,012.49          | 499,681.52          |
| 应付债券              | 755,037.93          | 1,032,920.39        | 1,037,985.15        | 565,738.13          |
| 租赁负债              | 4,367.01            | 5,337.79            | 4,663.48            | -                   |
| 长期应付款             | 10,042.08           | 9,934.66            | 9,917.68            | 9,905.38            |
| 长期应付职工薪酬          | 5,503.39            | 5,912.83            | 5,434.00            | -                   |
| 预计负债              | 1,640.54            | 1,684.25            | -                   | -                   |
| 递延收益              | 15,675.80           | 16,023.66           | 37,958.18           | 24,998.58           |
| 递延所得税负债           | 1,578.29            | 1,464.41            | 1,454.37            | 1,913.89            |
| 其他非流动负债           | -                   | -                   | 25,997.01           | -                   |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>1,774,464.04</b> | <b>2,018,406.60</b> | <b>2,024,422.36</b> | <b>1,102,237.50</b> |
| <b>负债合计</b>       | <b>4,397,258.83</b> | <b>4,226,097.61</b> | <b>3,716,556.78</b> | <b>3,188,011.58</b> |
| 股本                | 609,613.53          | 609,613.53          | 609,613.53          | 609,613.53          |
| 资本公积              | 139,817.94          | 224,497.76          | 224,497.76          | 224,497.76          |
| 减：库存股             | 16,238.86           | 16,238.86           | 16,238.86           | -                   |
| 其他综合收益            | 91.39               | 91.39               | -                   | -                   |
| 盈余公积              | 90,203.96           | 90,203.96           | 85,640.07           | 78,852.69           |
| 未分配利润             | 682,795.30          | 615,435.88          | 649,738.84          | 659,434.98          |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 1,506,283.24        | 1,523,603.64        | 1,553,251.32        | 1,572,398.96        |
| 少数股东权益            | 259,076.03          | 121,357.88          | 148,653.96          | 174,011.24          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>1,765,359.27</b> | <b>1,644,961.52</b> | <b>1,701,905.28</b> | <b>1,746,410.20</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>6,162,618.10</b> | <b>5,871,059.13</b> | <b>5,418,462.06</b> | <b>4,934,421.78</b> |

## 2、合并利润表

单位：万元

| 项目      | 2023 年 1-9 月 | 2022 年度    | 2021 年度    | 2020 年度      |
|---------|--------------|------------|------------|--------------|
| 一、营业总收入 | 946,951.98   | 260,134.95 | 959,689.86 | 1,155,208.93 |
| 二、营业总成本 | 848,616.86   | 321,525.53 | 749,647.84 | 898,626.27   |
| 其中：营业成本 | 699,936.12   | 186,260.92 | 494,093.30 | 662,026.09   |
| 税金及附加   | 61,481.36    | 40,559.10  | 161,793.31 | 157,410.96   |
| 销售费用    | 5,273.58     | 12,504.09  | 16,350.11  | 16,880.40    |
| 管理费用    | 21,472.69    | 35,938.27  | 45,608.81  | 40,499.85    |

| 项目                   | 2023 年 1-9 月      | 2022 年度          | 2021 年度           | 2020 年度           |
|----------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 财务费用                 | 60,453.12         | 46,263.16        | 31,802.31         | 21,808.97         |
| 加：其他收益               | 1,159.29          | 2,420.33         | 5,030.13          | 977.22            |
| 投资收益（损失以“-”号填列）      | 30,075.44         | 76,480.73        | 161.02            | 11,052.78         |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益   | -121.38           | 15,810.25        | -10,730.41        | -4,327.51         |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）  | 586.89            | -1,680.99        | -297.66           | -1,291.69         |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）    | 618.17            | -369.74          | -181.00           | -174.30           |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）    | -14,745.08        | -856.65          | -16,941.76        | -9,439.24         |
| 资产处置收益（亏损以“-”号填列）    | 2,771.77          | 16,315.01        | 6,946.49          | 942.61            |
| <b>三、营业利润</b>        | <b>118,801.61</b> | <b>30,918.12</b> | <b>204,759.23</b> | <b>258,650.05</b> |
| 加：营业外收入              | 2,331.82          | 2,772.58         | 1,538.49          | 5,085.93          |
| 减：营业外支出              | 210.04            | 1800.91          | 998.76            | 3,415.25          |
| <b>四、利润总额</b>        | <b>120,923.39</b> | <b>31,889.80</b> | <b>205,298.97</b> | <b>260,320.73</b> |
| 减：所得税费用              | 46,586.30         | 17,176.05        | 87,107.13         | 61,940.10         |
| <b>五、净利润</b>         | <b>74,337.09</b>  | <b>14,713.75</b> | <b>118,191.85</b> | <b>198,380.63</b> |
| 归属于母公司所有者的净利润        | 78,121.95         | 2,305.45         | 80,527.90         | 137,818.14        |
| 少数股东损益               | -3,784.85         | 12,408.30        | 37,663.95         | 60,562.49         |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b> | -                 | 97.00            | -                 | -                 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -                 | 91.39            | -                 | -                 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额  | -                 | 5.61             | -                 | -                 |
| <b>七、综合收益总额</b>      | <b>74,337.09</b>  | <b>14,810.75</b> | <b>118,191.85</b> | <b>198,380.63</b> |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额     | 78,121.95         | 2,396.84         | 80,527.90         | 137,818.14        |
| 归属于少数股东的综合收益总额       | -3,784.85         | 12,413.91        | 37,663.95         | 60,562.49         |

### 3、合并现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2023 年 1-9 月        | 2022 年度             | 2021 年度             | 2020 年度             |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                     |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 844,445.51          | 1,062,074.49        | 782,867.21          | 932,246.69          |
| 收到的税费返还               | 4,150.53            | 78,763.05           | 2,007.85            | 773.54              |
| 收到其他与经营活动有关的现金        | 151,738.28          | 230,254.73          | 259,527.59          | 165,627.08          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>1,000,334.32</b> | <b>1,371,092.27</b> | <b>1,044,402.64</b> | <b>1,098,647.31</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 402,135.62          | 854,746.19          | 255,885.68          | 444,468.76          |

| 项目                        | 2023 年 1-9 月        | 2022 年度             | 2021 年度             | 2020 年度            |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 50,906.68           | 68,808.62           | 69,749.50           | 68,302.02          |
| 支付的各项税费                   | 543,790.51          | 382,182.32          | 197,440.68          | 210,367.31         |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 148,894.10          | 210,979.27          | 234,307.20          | 115,497.09         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>1,145,726.91</b> | <b>1,516,716.40</b> | <b>757,383.06</b>   | <b>838,635.17</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-145,392.60</b>  | <b>-145,624.12</b>  | <b>287,019.58</b>   | <b>260,012.13</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                     |                     |                     |                    |
| 收回投资收到的现金                 | 154,380.98          | 345,703.05          | 153,962.63          | 12,969.09          |
| 取得投资收益收到的现金               | 1,241.96            | 15,695.11           | 1,872.56            | 15,789.91          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 11,100.13           | 4,930.45            | 7,807.67            | 1,332.04           |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 41,623.65           | -                   | -                   | -                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                   | 50,000.00           | -                   | -                  |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>208,346.72</b>   | <b>557,584.60</b>   | <b>163,642.87</b>   | <b>30,091.04</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 4,875.42            | 4,219.84            | 10,086.14           | 7,443.18           |
| 投资支付的现金                   | 31,587.38           | 115,599.58          | 645,447.59          | 74,000.00          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 95.69               | -                   | -                   | -                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                   | 50,002.78           | 0.22                | -                  |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>36,558.49</b>    | <b>169,822.20</b>   | <b>655,533.95</b>   | <b>81,443.18</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>171,788.23</b>   | <b>387,762.40</b>   | <b>-491,891.08</b>  | <b>-51,352.15</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                     |                     |                     |                    |
| 吸收投资收到的现金                 | -                   | -                   | 4,980.00            | -                  |
| 取得借款收到的现金                 | 437,325.80          | 328,032.77          | 1,077,438.79        | 107,641.06         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | -                   | -                   | -                   | -                  |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>437,325.80</b>   | <b>328,032.77</b>   | <b>1,082,418.79</b> | <b>107,641.06</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 | 315,684.57          | 334,627.40          | 404,277.00          | 331,418.27         |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 104,634.93          | 135,784.88          | 174,201.95          | 191,201.34         |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 12,000.00           | 4,422.50            | 6,287.45            | 23,678.35          |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | -                   | 2,199.35            | 18,528.45           | 1,840.00           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>420,319.49</b>   | <b>472,611.62</b>   | <b>597,007.40</b>   | <b>524,459.61</b>  |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>17,006.31</b>    | <b>-144,578.85</b>  | <b>485,411.39</b>   | <b>-416,818.55</b> |
| <b>四、汇率变动对现金的影响</b>       | <b>0.09</b>         | <b>2.14</b>         | <b>-0.68</b>        | <b>-1.84</b>       |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>43,402.03</b>    | <b>97,561.56</b>    | <b>280,539.22</b>   | <b>-208,160.40</b> |
| 加：期初现金及现金等价物的余额           | 1,722,563.17        | 1,418,801.88        | 1,138,262.66        | 1,346,423.06       |

| 项目             | 2023 年 1-9 月 | 2022 年度      | 2021 年度      | 2020 年度      |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,765,965.20 | 1,516,363.43 | 1,418,801.88 | 1,138,262.66 |

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2023 年 9 月末         | 2022 年末             | 2021 年末             | 2020 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>流动资产</b>    |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金           | 835,677.71          | 559,439.37          | 504,712.37          | 323,477.22          |
| 交易性金融资产        | 4,527.25            | 3,953.95            | 5,578.30            | 5,851.30            |
| 应收账款           | 3,737.73            | 8,201.80            | 1,689.65            | 1,710.57            |
| 预付款项           | -                   | 56.08               | 3.64                | 54.97               |
| 其他应收款          | 1,439,500.14        | 1,193,005.82        | 912,785.26          | 814,100.46          |
| 存货             | 7,064.28            | 8,189.28            | 8,227.40            | 8,360.82            |
| 持有待售资产         | -                   | 1,419.81            | -                   | -                   |
| 其他流动资产         | 0.06                | 0.03                | -                   | -                   |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>2,290,507.16</b> | <b>1,774,266.13</b> | <b>1,432,996.62</b> | <b>1,153,555.34</b> |
| <b>非流动资产</b>   |                     |                     |                     |                     |
| 债权投资           | 5,000.00            | 5,000.00            | 5,000.00            | -                   |
| 长期股权投资         | 1,629,012.09        | 1,483,874.97        | 1,302,608.01        | 1,220,483.94        |
| 其他非流动金融资产      | 292.00              | 292.00              | 292.00              | 292.00              |
| 投资性房地产         | 82,267.32           | 81,992.39           | 86,815.47           | 39,421.43           |
| 固定资产           | 2,349.97            | 2,482.69            | 2,661.91            | 2,834.14            |
| 使用权资产          | -                   | -                   | 1,040.16            | -                   |
| 无形资产           | 4,654.59            | 4,825.15            | 5,147.11            | 5,431.65            |
| 其他非流动资产        | -                   | 500,882.73          | 569,807.88          | -                   |
| 长期待摊费用         | 86.15               | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,723,662.12</b> | <b>2,079,349.92</b> | <b>1,973,372.55</b> | <b>1,268,463.16</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>4,014,169.28</b> | <b>3,853,616.05</b> | <b>3,406,369.16</b> | <b>2,422,018.49</b> |
| <b>流动负债</b>    |                     |                     |                     |                     |
| 应付账款           | 3,901.13            | 7,762.35            | 8,350.09            | 5,748.00            |
| 预收款项           | 638.16              | 490.62              | 576.06              | 63.5                |
| 合同负债           | 179.87              | 1,944.27            | 179.87              | 179.87              |

| 项目                | 2023 年 9 月末         | 2022 年末             | 2021 年末             | 2020 年末             |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 应付职工薪酬            | 850.09              | 1,881.11            | 1,616.78            | 2,511.84            |
| 应交税费              | 2,959.31            | 3,883.26            | 1,126.74            | 1,529.44            |
| 其他应付款             | 1,105,154.94        | 1,148,154.37        | 780,564.70          | 726,268.83          |
| 一年内到期的非流动负债       | 605,182.67          | 27,218.68           | 120,920.18          | 9,153.64            |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>1,718,866.17</b> | <b>1,191,334.66</b> | <b>913,334.42</b>   | <b>745,455.12</b>   |
| <b>非流动负债</b>      |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款              | 534,700.00          | 534,700.00          | 373,500.00          | 4,500.00            |
| 应付债券              | 755,037.93          | 1,037,920.39        | 1,042,985.15        | 565,738.13          |
| 租赁负债              | -                   | -                   | 680.12              | -                   |
| 长期应付职工薪酬          | 1,413.58            | 1,486.56            | 1,346.00            | -                   |
| 其他非流动负债           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>1,291,151.51</b> | <b>1,574,106.95</b> | <b>1,418,511.27</b> | <b>570,238.13</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>3,010,017.68</b> | <b>2,765,441.60</b> | <b>2,331,845.70</b> | <b>1,315,693.25</b> |
| <b>所有者权益</b>      |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本              | 609,613.53          | 609,613.53          | 609,613.53          | 609,613.53          |
| 资本公积              | 266,069.83          | 329,348.14          | 329,348.14          | 329,348.14          |
| 减：库存股             | 16,238.86           | 16,238.86           | 16,238.86           | -                   |
| 其他综合收益            | 28.00               | 28.00               | -                   | -                   |
| 盈余公积              | 87,138.58           | 87,138.58           | 82,574.69           | 75,787.31           |
| 未分配利润             | 57,540.52           | 78,285.07           | 69,225.98           | 91,576.26           |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>1,004,151.59</b> | <b>1,088,174.45</b> | <b>1,074,523.47</b> | <b>1,106,325.24</b> |
| <b>负债及所有者权益合计</b> | <b>4,014,169.28</b> | <b>3,853,616.05</b> | <b>3,406,369.16</b> | <b>2,422,018.49</b> |

## 2、母公司利润表

单位：万元

| 项目             | 2023 年 1-9 月    | 2022 年度          | 2021 年度         | 2020 年度         |
|----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>8,763.59</b> | <b>12,071.20</b> | <b>3,310.29</b> | <b>5,831.58</b> |
| 减：营业成本         | 5,133.98        | 4,497.01         | 2,444.17        | 2,681.20        |
| 税金及附加          | 519.56          | 1,157.88         | 835.40          | 312.94          |
| 销售费用           | 184.28          | 210.82           | 103.51          | 86.12           |
| 管理费用           | 3,953.10        | 9,668.32         | 11,864.93       | 13,472.18       |
| 财务费用           | 24,071.55       | 35,722.66        | 37,570.92       | 20,154.30       |
| 加：其他收益         | 111.16          | 31.65            | 107.54          | 26.26           |

| 项目                  | 2023 年 1-9 月      | 2022 年度          | 2021 年度          | 2020 年度          |
|---------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 投资收益（损失以“-”号填列）     | 4,865.57          | 85,800.62        | 117,129.94       | 78,637.89        |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益  | -2,595.86         | -7,003.05        | -2,355.66        | 4,826.33         |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 573.30            | -1,624.35        | -273             | -1,183.00        |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）   | 15.41             | -18.47           | 24.68            | -6.79            |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）   | -                 | -                | -                | -                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）   | 4.97              | 692.37           | 403.21           | 4.70             |
| <b>二、营业利润</b>       | <b>-19,528.48</b> | <b>45,696.33</b> | <b>67,883.73</b> | <b>46,603.90</b> |
| 加:营业外收入             | -                 | 1.40             | 0.04             | 16.83            |
| 减: 营业外支出            | 6.85              | 30.24            | 10.00            | 32.42            |
| <b>三、利润总额</b>       | <b>-19,535.32</b> | <b>45,667.49</b> | <b>67,873.76</b> | <b>46,588.31</b> |
| 减: 所得税费用            | -                 | -                | -                | -                |
| <b>四、净利润</b>        | <b>-19,535.32</b> | <b>45,667.49</b> | <b>67,873.76</b> | <b>46,588.31</b> |
| <b>五、综合收益总额</b>     | <b>-19,535.32</b> | <b>45,695.49</b> | <b>67,873.76</b> | <b>46,588.31</b> |
| <b>六、每股收益</b>       | -                 |                  |                  |                  |
| （一）基本每股收益(元/股)      | -0.03             | 0.08             | 0.11             | 0.08             |
| （二）稀释每股收益(元/股)      | -0.03             | 0.08             | 0.11             | 0.08             |

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2023 年 1-9 月      | 2022 年度          | 2021 年度          | 2020 年度          |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |                   |                  |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金        | 12,332.60         | 9,312.21         | 4,883.05         | 3,562.00         |
| 收到的税费返还               | 236.99            | 768.97           | -                | -                |
| 收到的其他与经营活动有关的现金       | 41,842.98         | 9,209.01         | 8,891.95         | 3,108.09         |
| <b>经营活动现金流入小计</b>     | <b>54,412.56</b>  | <b>19,290.19</b> | <b>13,775.00</b> | <b>6,670.09</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金        | 1,821.21          | 3,377.12         | 347.11           | 177.3            |
| 支付给职工以及为职工支付的现金       | 3,194.62          | 4,457.50         | 5,455.39         | 4,807.51         |
| 支付的各项税费               | 2,927.63          | 1,048.99         | 544.64           | 342.58           |
| 支付的其它与经营活动有关的现金       | 141,600.93        | 7,254.26         | 5,385.12         | 7,476.21         |
| <b>经营活动现金流出小计</b>     | <b>149,544.39</b> | <b>16,137.88</b> | <b>11,732.25</b> | <b>12,803.60</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-95,131.83</b> | <b>3,152.31</b>  | <b>2,042.75</b>  | <b>-6,133.52</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b> |                   |                  |                  |                  |

| 项目                         | 2023 年 1-9 月      | 2022 年度            | 2021 年度             | 2020 年度           |
|----------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| 收回投资所收到的现金                 | 503,840.88        | 283,801.00         | 324,431.15          | 77,337.47         |
| 取得投资收益所收到的现金               | 95.55             | 27,874.00          | 35,083.11           | 56,643.51         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 12.09             | 669.88             | 402.42              | 6.11              |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>503,948.52</b> | <b>312,344.88</b>  | <b>359,916.68</b>   | <b>133,987.09</b> |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 1,754.91          | 89.93              | 50,258.94           | 1,490.67          |
| 投资所支付的现金                   | 394,025.38        | 809,341.58         | 1,027,147.52        | 148,621.88        |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额        | -                 | -                  | -                   | -                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金             | -                 | -                  | -                   | -                 |
| <b>投资活动现金流出小计</b>          | <b>395,780.29</b> | <b>809,431.51</b>  | <b>1,077,406.46</b> | <b>150,112.55</b> |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>108,168.23</b> | <b>-497,086.64</b> | <b>-717,489.78</b>  | <b>-16,125.46</b> |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>      |                   |                    |                     |                   |
| 吸收投资收到的现金                  | -                 | -                  | -                   | -                 |
| 取得借款所收到的现金                 | 725,160.86        | 837,639.00         | 1,048,200.00        | 236,000.00        |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金            | -                 | -                  | -                   | -                 |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>          | <b>725,160.86</b> | <b>837,639.00</b>  | <b>1,048,200.00</b> | <b>236,000.00</b> |
| 偿还债务所支付的现金                 | 406,883.10        | 188,778.29         | 8,513.00            | 106,845.00        |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         | 55,075.81         | 99,968.71          | 126,338.42          | 114,500.75        |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金            | -                 | 230.67             | 16,666.40           | -                 |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>          | <b>461,958.91</b> | <b>288,977.67</b>  | <b>151,517.82</b>   | <b>221,345.75</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       | <b>263,201.94</b> | <b>548,661.33</b>  | <b>896,682.18</b>   | <b>14,654.25</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金的影响额</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b>          |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>      | <b>276,238.34</b> | <b>54,727.00</b>   | <b>181,235.15</b>   | <b>-7,604.73</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物的余额            | 559,439.37        | 504,712.37         | 323,477.22          | 331,081.95        |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>      | <b>835,677.71</b> | <b>559,439.37</b>  | <b>504,712.37</b>   | <b>323,477.22</b> |

## （二）合并淞泽置业后追溯调整 2022 年度财务报表的影响

淞泽置业主营业务为房地产开发，目前其开发项目尚处于建设阶段，尚未产生销售收入，因此合并淞泽置业后追溯调整财务报表主要影响发行人资产负债表相关科目，具体主要调整科目情况如下：

单位：万元

| 项目      | 2023.1.1（追溯调整后） | 2022.12.31（追溯调整前） |
|---------|-----------------|-------------------|
| 货币资金    | 1,734,646.94    | 1,528,447.20      |
| 存货      | 3,488,034.92    | 2,246,711.53      |
| 长期股权投资  | 121,630.48      | 330,355.99        |
| 其他非流动资产 | 50,301.07       | 500,882.73        |
| 合同负债    | 1,279,348.06    | 1,091,935.07      |
| 其他应付款   | 629,024.02      | 157,669.95        |

注：追溯调整后数据未经审计

### （三）财务数据和财务指标情况

| 主要财务数据和财务指标            |                              |                     |                     |                     |
|------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 项目                     | 2023 年 1-9 月/<br>2023 年 9 月末 | 2022 年度/<br>2022 年末 | 2021 年度/<br>2021 年末 | 2020 年度/<br>2020 年末 |
| 总资产（亿元）                | 616.26                       | 587.11              | 541.85              | 493.44              |
| 总负债（亿元）                | 439.73                       | 422.61              | 371.66              | 318.80              |
| 全部债务（亿元）               | 239.91                       | 213.32              | 213.89              | 147.02              |
| 所有者权益（亿元）              | 176.54                       | 164.50              | 170.19              | 174.64              |
| 营业总收入（亿元）              | 94.70                        | 26.01               | 95.97               | 115.52              |
| 利润总额（亿元）               | 12.09                        | 3.19                | 20.53               | 26.03               |
| 净利润（亿元）                | 7.43                         | 1.47                | 11.82               | 19.84               |
| 扣除非经常性损益后净利润（亿元）       | -                            | -6.86               | 9.07                | 16.84               |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元）      | 7.81                         | 0.23                | 8.05                | 13.78               |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元）       | -14.54                       | -14.56              | 28.70               | 26.00               |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元）       | 17.18                        | 38.78               | -49.19              | -5.14               |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元）       | 1.70                         | -14.46              | 48.54               | -41.68              |
| 流动比率                   | 1.94                         | 1.81                | 1.94                | 1.72                |
| 速动比率                   | 0.73                         | 0.79                | 0.95                | 0.75                |
| 资产负债率（%）               | 71.35                        | 71.98               | 68.59               | 64.61               |
| 债务资本比率（%）              | 57.61                        | 56.46               | 55.69               | 45.71               |
| 营业毛利率（%）               | 26.09                        | 28.40               | 48.52               | 42.69               |
| 平均总资产回报率（%）            | 3.26                         | 2.20                | 5.39                | 6.21                |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 4.36                         | 0.15                | 5.02                | 8.88                |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | -                            | -5.27               | 3.31                | 6.95                |

| 主要财务数据和财务指标                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |                     |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 项目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2023 年 1-9 月/<br>2023 年 9 月末 | 2022 年度/<br>2022 年末 | 2021 年度/<br>2021 年末 | 2020 年度/<br>2020 年末 |
| EBITDA（亿元）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                            | 16.09               | 31.05               | 34.82               |
| EBITDA 全部债务比（倍）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                            | 0.08                | 0.15                | 0.24                |
| EBITDA 利息倍数（倍）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                            | 1.60                | 3.83                | 4.87                |
| 应收账款周转率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 30.65                        | 10.76               | 71.78               | 92.87               |
| 存货周转率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0.26                         | 0.09                | 0.27                | 0.31                |
| 每股经营活动的净现金流量（元）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -0.24                        | -0.24               | 0.47                | 0.43                |
| 每股净现金流量（元）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0.07                         | 0.16                | 0.46                | -0.34               |
| 注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；<br>（2）流动比率=流动资产/流动负债；<br>（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；<br>（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；<br>（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；<br>（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；<br>（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；<br>（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；<br>（9）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；<br>（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；<br>（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；<br>（12）存货周转率=营业成本/平均存货；<br>（13）每股经营活动的净现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；<br>（14）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额；<br>2023 年 1-9 月数据未经年化。 |                              |                     |                     |                     |

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

| 资产结构分析 |              |       |              |       |              |       |              |       |
|--------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
| 项目     | 2023 年 9 月末  |       | 2022 年末      |       | 2021 年末      |       | 2020 年末      |       |
|        | 金额           | 比例    | 金额           | 比例    | 金额           | 比例    | 金额           | 比例    |
| 货币资金   | 1,787,057.18 | 29.00 | 1,528,447.20 | 26.03 | 1,433,110.77 | 26.45 | 1,155,857.09 | 23.42 |

|                |                     |               |                     |               |                     |               |                     |               |
|----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| 交易性金融资产        | 4,756.40            | 0.08          | 4,169.51            | 0.07          | 7,049.01            | 0.13          | 9,070.97            | 0.18          |
| 应收账款           | 29,477.22           | 0.48          | 32,317.19           | 0.55          | 16,031.96           | 0.30          | 10,707.41           | 0.22          |
| 预付款项           | 1,628.12            | 0.03          | 1,117.25            | 0.02          | 1,999.22            | 0.04          | 1,546.72            | 0.03          |
| 其他应收款          | 22,748.10           | 0.37          | 102,848.07          | 1.75          | 105,595.10          | 1.95          | 232,766.55          | 4.72          |
| 存货             | 3,153,395.80        | 51.17         | 2,246,711.53        | 38.27         | 1,677,889.68        | 30.97         | 2,035,543.40        | 41.25         |
| 合同资产           | 201.53              | 0.00          | 208.78              | 0.00          | 156.93              | 0.00          | 1,941.00            | 0.04          |
| 持有待售资产         | -                   | -             | 1,491.86            | 0.03          | -                   | -             | 125,173.06          | 2.54          |
| 其他流动资产         | 79,615.56           | 1.29          | 82,449.95           | 1.40          | 37,148.45           | 0.69          | 23,747.32           | 0.48          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>5,078,879.90</b> | <b>82.41</b>  | <b>3,999,761.34</b> | <b>68.13</b>  | <b>3,278,981.13</b> | <b>60.51</b>  | <b>3,596,353.50</b> | <b>72.88</b>  |
| 长期股权投资         | 104,833.05          | 1.70          | 330,355.99          | 5.63          | 136,920.97          | 2.53          | 57,937.08           | 1.17          |
| 其他非流动性金融资产     | 467.19              | 0.01          | 467.19              | 0.01          | 467.19              | 0.01          | 467.19              | 0.01          |
| 投资性房地产         | 755,271.92          | 12.26         | 825,616.25          | 14.06         | 727,552.47          | 13.43         | 643,673.92          | 13.04         |
| 固定资产           | 37,369.17           | 0.61          | 37,814.24           | 0.64          | 35,707.64           | 0.66          | 20,190.13           | 0.41          |
| 在建工程           | 4,304.33            | 0.07          | 7,983.65            | 0.14          | 11,932.88           | 0.22          | 9,859.87            | 0.20          |
| 生产性生物资产        | 1,426.93            | 0.02          | 1,109.69            | 0.02          | -                   | -             | -                   | -             |
| 使用权资产          | 6,855.14            | 0.11          | 8,241.19            | 0.14          | 6,731.78            | 0.12          | -                   | -             |
| 无形资产           | 6,562.69            | 0.11          | 6,502.38            | 0.11          | 7,158.54            | 0.13          | 7,083.54            | 0.14          |
| 长期待摊费用         | 3,942.90            | 0.06          | 4,028.65            | 0.07          | 770.83              | 0.01          | 1,109.01            | 0.02          |
| 递延所得税资产        | 162,704.88          | 2.64          | 148,295.83          | 2.53          | 196,281.65          | 3.62          | 174,931.65          | 3.55          |
| 其他非流动资产        | -                   | -             | 500,882.73          | 8.53          | 1,015,956.99        | 18.75         | 422,815.91          | 8.57          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,083,738.21</b> | <b>17.59</b>  | <b>1,871,297.79</b> | <b>31.87</b>  | <b>2,139,480.93</b> | <b>39.49</b>  | <b>1,338,068.28</b> | <b>27.12</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>6,162,618.10</b> | <b>100.00</b> | <b>5,871,059.13</b> | <b>100.00</b> | <b>5,418,462.06</b> | <b>100.00</b> | <b>4,934,421.78</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 4,934,421.78 万元、5,418,462.06 万元、5,871,059.13 万元及 6,162,618.10 万元。发行人流动资产主要以货币资金、其他应收款和存货为主，非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产、递延所得税资产和其他非流动资产。最近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 72.88%、60.51%、68.13%和 82.41%，非流动资产占资产总额的比例分别 27.12%、39.49%、31.87%和 17.59%。

## 1、货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目     | 2023 年 9 月末         |               | 2022 年末             |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               |
|--------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|        | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                  | 占比            |
| 库存现金   | 1.05                | 0.00          | 8.35                | 0.00          | 8.67                | 0.00          | 16.10               | 0.00          |
| 银行存款   | 1,777,149.54        | 99.45         | 1,527,845.07        | 99.96         | 1,431,765.82        | 99.91         | 1,154,650.92        | 99.90         |
| 其他货币资金 | 9,906.58            | 0.55          | 593.77              | 0.04          | 1,336.28            | 0.09          | 1,190.06            | 0.10          |
| 合计     | <b>1,787,057.18</b> | <b>100.00</b> | <b>1,528,447.20</b> | <b>100.00</b> | <b>1,433,110.77</b> | <b>100.00</b> | <b>1,155,857.09</b> | <b>100.00</b> |

最近三年及一期末，公司的货币资金分别为 1,155,857.09 万元、1,433,110.77 万元、1,528,447.20 万元和 1,787,057.18 万元。公司货币资金主要由银行存款构成，截至 2023 年 9 月末，银行存款占货币资金余额的比例为 99.45%。2021 年末，公司货币资金较 2020 年末增加 277,253.68 万元，同比增加 23.99%，主要系公司发行资产支持证券以及发行公司债券所致；2022 年末，公司货币资金较 2021 年末增加 95,336.43 万元，同比增长 6.65%；2023 年 9 月末，公司货币资金较 2022 年末增加 258,609.98 万元，同比增长 16.92%。

截至 2023 年 9 月末，公司货币资金受限金额为 2.11 亿元，占同期货币资金总额的比例为 1.18%，占比较小，主要为购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等。

## 2、应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为 10,707.41 万元、16,031.96 万元、32,317.19 万元和 29,477.22 万元，分别占资产总额的 0.22%、0.30%、0.55%和 0.48%，主要系公司多采用预售形式，因此应收账款整体比例较小。

## 3、其他应收款

公司其他应收款构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目    | 2023 年 9 月末      |               | 2022 年末           |               | 2021 年末           |               | 2020 年末           |               |
|-------|------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|       | 金额               | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            | 金额                | 比例            |
| 应收股利  | -                | -             | -                 | -             | -                 | -             | 192.64            | 0.08          |
| 其他应收款 | 22,748.10        | 100.00        | 102,848.07        | 100.00        | 105,595.10        | 100.00        | 232,573.91        | 99.92         |
| 合计    | <b>22,748.10</b> | <b>100.00</b> | <b>102,848.07</b> | <b>100.00</b> | <b>105,595.10</b> | <b>100.00</b> | <b>232,766.55</b> | <b>100.00</b> |

截至 2023 年 9 月末，公司其他应收款主要包括备用金、押金和保证金、代垫和暂付款、往来款、维修保障金。

其他应收款主要为：①在业务经营过程中，按照行业惯例和合同约定，向上海地产集团及其控制企业提供成本、费用的阶段性代垫及项目销售代理的保证金等；②子公司在项目销售回笼结余资金的情况下，为提高资金使用效率，按行业惯例，各方股东按股权比例调出资金使用；③向联营公司提供的房地产项目开发资金或委托借款；④对其他相关方的经营相关投入。

最近三年及一期末，公司的其他应收款账面价值分别为 232,573.91 万元、105,595.10 万元、102,848.07 万元和 22,748.10 万元。2021 年末，公司其他应收款较 2020 年末减少 127,171.45 万元，同比减少 54.63%，主要系公司收回子公司富源滨江的少数股东上海融绿睿江置业有限公司往来款所致；2022 年末，公司其他应收款较 2021 年末减少 2,747.03 万元，同比减少 2.60%；2023 年 9 月末，公司其他应收款较 2022 年末减少 80,099.97 万元，同比减少 77.88%，主要系公司收回子公司上海凯峰房地产开发有限公司的少数股东大华（集团）有限公司往来款所致。

从其他应收款的集中度看，截至 2023 年 9 月末，发行人其他应收款项欠款金额前五名合计 18,089.99 万元，占其他应收款期末余额比例为 79.52%。款项的性质为往来款及维修保修金。截至 2023 年 9 月末，发行人按欠款方归集的前五名的其他应收款情况如下：

单位：万元

| 单位名称            | 款项性质   | 期末余额      | 账龄          | 占比（%） | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|--------|-----------|-------------|-------|----------|
| 上海融绿睿江置业有限公司    | 往来款    | 7,638.53  | 2-3 年、5 年以上 | 33.58 | -        |
| 大华（集团）有限公司      | 往来款    | 4,477.92  | 5 年以上       | 19.68 | -        |
| 上海百通房地产开发有限责任公司 | 往来款    | 3,745.00  | 5 年以上       | 16.46 | 3,745.00 |
| 杭州市物业维修资金管理中心   | 维修保修金  | 1,305.54  | 5 年以上       | 5.74  | 13.06    |
| 江阴市临港城土地储备中心    | 押金、保证金 | 923.00    | 5 年以上       | 4.06  | 923.00   |
| 合计              |        | 18,089.99 |             | 79.52 | 4,681.06 |

发行人建立了严格的资金管理制度。发行人所有资金往来均已根据《公司章程》及发行人资金管理制度等有关规定，严格履行内部决策程序。截至 2023

年 9 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额为 1.23 亿元，占 2023 年 9 月末总资产的 0.20%。发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形，不存在对本次发行构成重大实质性不利影响的资金拆借行为。

#### 4、存货

公司存货构成情况如下：

单位：万元、%

| 项目      | 2023 年 9 月末  |        | 2022 年末      |        | 2021 年末      |        | 2020 年末      |        |
|---------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|         | 账面价值         | 比例     | 账面价值         | 比例     | 账面价值         | 比例     | 账面价值         | 比例     |
| 开发成本    | 2,648,453.27 | 83.99  | 1,910,471.53 | 85.03  | 1,142,487.98 | 68.09  | 1,337,445.83 | 65.70  |
| 开发产品    | 504,001.77   | 15.98  | 335,491.60   | 14.93  | 534,162.03   | 31.84  | 697,080.44   | 34.25  |
| 原材料     | 14.27        | 0.00   | 14.36        | 0.00   | 14.79        | 0.00   | 14.50        | 0.00   |
| 库存商品    | 352.70       | 0.01   | 347.61       | 0.02   | 222.40       | 0.01   | 237.56       | 0.01   |
| 周转材料    | 23.79        | 0.00   | 23.79        | 0.00   | 23.83        | 0.00   | 27.58        | 0.00   |
| 消耗性生物资产 | 243.71       | 0.01   | 56.37        | 0.00   | 672.38       | 0.04   | 431.20       | 0.02   |
| 其他      | 306.28       | 0.01   | 306.28       | 0.01   | 306.28       | 0.02   | 306.28       | 0.02   |
| 合计      | 3,153,395.80 | 100.00 | 2,246,711.53 | 100.00 | 1,677,889.68 | 100.00 | 2,035,543.40 | 100.00 |

最近三年及一期末，公司的存货账面价值分别为 2,035,543.40 万元、1,677,889.68 万元、2,246,711.53 万元和 3,153,395.80 万元，分别占资产总额的 41.25%、30.97%、38.27%和 51.17%，存货为公司占比最高的资产。2021 年末，公司存货账面价值较 2020 年末减少 357,653.72 万元，同比下降 17.57%，主要系公司尚汇豪庭三期项目竣工销售所致。2022 年末，公司存货的账面价值较 2021 年末增加 568,821.85 万元，同比增加 33.90%，主要系公司新取得“松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块住宅项目”所致。2023 年 9 月末，公司存货较 2022 年末增加 906,684.27 万元，同比增加 40.36%，主要系公司将淞泽置业纳入合并范围同时新取得“闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A”项目所致。

截至 2023 年 9 月末，公司开发成本的项目构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2023 年 9 月末 |
|----|-------------|
|----|-------------|

|                                                                 |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| 三林楔形绿地（含部分配套开发用地项目）15 号、17 号、19 号、20 号地块                        | 1,301,268.39        |
| 松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块住宅项目（中企誉品·银湖湾项目） | 738,619.95          |
| 新华 6-2 项目                                                       | 296,996.27          |
| 闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A                                    | 208,860.78          |
| 廖家沟                                                             | 98,397.23           |
| 雪野北块                                                            | 4,084.06            |
| 誉品谷水湾豪庭-会所                                                      | 226.58              |
| <b>合计</b>                                                       | <b>2,648,453.27</b> |

截至 2023 年 9 月末，公司主要开发产品的项目构成如下：

单位：万元

| 项目名称            | 城市/区域    | 期末开发产品原值          | 占期末开发产品原值的比例  |
|-----------------|----------|-------------------|---------------|
| 海睿滨江            | 上海市浦东新区  | 152,464.34        | 27.83%        |
| 云萃江湾            | 上海市杨浦区   | 61,518.67         | 11.23%        |
| 嘉定萃庭            | 上海市嘉定区   | 32,189.69         | 5.88%         |
| 尚汇豪庭一期公寓及会所     | 上海市徐汇区   | 28,849.64         | 5.27%         |
| 罗家头-回龙山庄-住宅     | 镇江市润州区   | 22,877.91         | 4.18%         |
| 中环滨江世纪二期商墅及一期高层 | 吉林市丰满区   | 18,969.60         | 3.46%         |
| 跑马山-檀悦名居-酒店     | 镇江市润州区   | 16,910.74         | 3.09%         |
| 中星城际广场-D 块办公    | 苏州市昆山市   | 15,501.14         | 2.83%         |
| H4 商场           | 上海市嘉定区   | 14,363.78         | 2.62%         |
| 无锡誉品华府商业        | 无锡市滨湖区   | 12,274.32         | 2.24%         |
| <b>合计</b>       | <b>-</b> | <b>375,919.83</b> | <b>68.62%</b> |

## 5、其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产主要为预缴增值税等流转税、预缴企业所得税、待抵扣增值税进项税等。报告期各期末，公司其他流动资产余额分别为 23,747.32 万元、37,148.45 万元、82,449.95 万元和 79,615.56 万元，占流动资产的比例分别为 0.66%、1.13%、2.06%和 1.57%，占比较低。报告期内，公司其他流动资产规模呈现上升趋势，主要系公司预缴增值税等增加所致。

## 6、长期股权投资

报告期各期末，公司长期股权投资金额分别为 57,937.08 万元、136,920.97 万元、330,355.99 万元和 104,833.05 万元，占公司非流动资产比例分别为 4.33%、6.40%、17.65%和 9.67%。2021 年末，公司长期股权投资金额较 2020 年末增加 78,983.89 万元，同比增加 136.33%，主要系公司于 2021 年 10 月在上海联合产权

交易所联合通过竞拍取得淞泽置业 49%股权及相应债权所致。2022 年末，公司长期股权投资金额较 2021 年末增加 193,435.02 万元，同比增加 141.27%，主要系公司对淞泽置业以及上海保锦润房地产有限公司增资所致。2023 年 1-9 月，公司收购淞泽置业 2%股权，将其纳入合并报表范围，长期股权投资金额减少。

## 7、投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 643,673.92 万元、727,552.47 万元、825,616.25 万元和 755,271.92 万元，占非流动资产比例分别为 48.10%、34.01%、44.12%和 69.69%。2021 年末，公司投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 83,878.55 万元，同比增加 13.03%，主要系公司中企滨江世纪大厦、中企财富世纪大厦建设完工用于出租所致。2022 年末，公司投资性房地产账面价值较 2021 年末增加 98,063.79 万元，同比增加 13.48%，主要系公司中企滨江金融中心用于出租，投资性房地产增加。2023 年 9 月末，公司投资性房地产账面价值较 2022 年末下降 70,344.33 万元，主要系公司转让所持上海申阳滨江投资开发有限公司 75%股权，其持有的投资性房地产一并转让所致。公司投资性房地产主要位于上海，报告期内整体出租情况较好，截至 2023 年 9 月末，公司主要项目出租情况如下：

单位：%

| 序号 | 项目          | 经营业态    | 出租面积      | 权益比例   | 出租率    |
|----|-------------|---------|-----------|--------|--------|
| 1  | 古北国际财富中心二期  | 办公楼     | 44,443.16 | 87.50  | 64.50  |
| 2  | 古北国际财富中心二期  | 购物中心及商铺 | 60,287.36 | 87.50  | 100.00 |
| 3  | 漕溪路 198 号地块 | 土地      | 38,619.00 | 100.00 | 100.00 |
| 4  | 中星城（不含车位）   | 办公、商业   | 60,238.09 | 100.00 | 100.00 |
| 5  | 凉城购物中心      | 商业      | 44,852.94 | 100.00 | 99.00  |
| 6  | 中星铂尔曼大酒店    | 酒店      | 66,591.08 | 100.00 | 100.00 |
| 7  | 新城大厦        | 办公楼     | 12,378.23 | 100.00 | 73.00  |
| 8  | 中企滨江世纪大厦    | 文化、商业   | 6,934.31  | 100.00 | 100.00 |
| 9  | 中企滨江金融中心    | 商业      | 6,383.50  | 100.00 | 100.00 |
| 10 | 中企未来世纪大厦    | 办公、商业   | 19,593.57 | 100.00 | 100.00 |

## 8、递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产主要为预提税金及费用、内部交易未实现利润等产生的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。报告期各期

末，公司递延所得税资产账面价值分别为 174,931.65 万元、196,281.65 万元、148,295.83 万元和 162,704.88 万元，占非流动资产比例分别为 13.07%、9.17%、7.92%和 15.01%。2021 年末，公司递延所得税资产账面价值较 2020 年末增加 21,350.00 万元，同比增加 12.20%，主要系公司预提税金及费用减少所致。2022 年末，公司递延所得税资产账面价值较 2021 年末减少 47,985.82 万元，同比减少 24.45%，主要系公司销售收入下降，公司预提税金及费用减少所致。

## 9、其他非流动资产

最近三年及一期末，公司其他非流动资产账面价值分别为 422,815.91 万元、1,015,956.99 万元、500,882.73 万元和 0.00 万元，占非流动资产比例分别为 31.60%、47.49%、26.77%和 0.00%。发行人其他非流动资产具体明细如下表所示：

单位：万元

| 项目                      | 2023 年 9 月<br>末 | 2022 年末    | 2021 年末      | 2020 年末    |
|-------------------------|-----------------|------------|--------------|------------|
| 对联营企业借款及利息-上海春日置业有限公司   | -               | -          | 446,149.10   | 422,815.91 |
| 对联营企业借款及利息-上海淞泽置业有限公司   | -               | 450,581.65 | 569,807.88   | -          |
| 对合营企业借款及利息-上海保锦润房地产有限公司 | -               | 50,301.07  | -            | -          |
| 合计                      | -               | 500,882.73 | 1,015,956.99 | 422,815.91 |

其他非流动资产主要系发行人对联营企业或合营企业的借款及利息而形成，分对手方来看：

(1) 上海春日置业有限公司。该公司原为发行人持股 50%的联营企业，发行人对上海春日置业有限公司提供借款因此形成了其他非流动资产科目余额。发行人已于 2022 年 11 月挂牌转让上海春日置业有限公司 50%股权及相关债权，截至 2022 年末其他非流动资产余额已清零。

(2) 上海淞泽置业有限公司。该公司原为发行人持股 49%的联营企业，发行人对上海淞泽置业有限公司提供股东借款，为项目建设提供资金支持，因此形成了其他非流动资产科目余额。2023 年，公司将淞泽置业纳入合并报表范围，发行人本部和纳入合并报表范围的子公司之间的往来均已在合并层面抵消，截至 2023 年 9 月末其他非流动资产余额为零。

(3) 上海保锦润房地产有限公司。该公司原为发行人持股 49% 的联营企业，发行人对上海保锦润房地产有限公司提供股东借款，为项目建设提供资金支持，因此形成了其他非流动资产科目余额。发行人已于 2023 年收回对上海保锦润房地产有限公司的全部借款和利息，截至 2023 年 9 月末其他非流动资产余额已清零。

发行人根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》第十八条、第二十三条的分类原则，上述对联营企业或合营企业的借款期限均超过一年，从报表流动性角度分析属于非流动资产；且不能满足“可供出售金融资产、持有至到期投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、工程物资、固定资产清理、生产性生物资产、油气资产、无形资产、开发支出、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产”的核算范围，因此上述资产列报至其他非流动资产。

## (二) 负债结构分析

最近三年及一期末，发行人负债情况如下：

| 负债结构分析        |                     |              |                     |              |                     |              |                     |              |
|---------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|
| 项目            | 2023 年 9 月末         |              | 2022 年末             |              | 2021 年末             |              | 2020 年末             |              |
|               | 金额                  | 比例           | 金额                  | 比例           | 金额                  | 比例           | 金额                  | 比例           |
| 短期借款          | 2,000.00            | 0.05         | -                   | -            | -                   | -            | -                   | -            |
| 应付账款          | 216,589.02          | 4.93         | 163,133.98          | 3.86         | 191,018.60          | 5.14         | 221,527.75          | 6.95         |
| 预收款项          | 3,588.63            | 0.08         | 2,088.37            | 0.05         | 3,419.92            | 0.09         | 2,800.00            | 0.09         |
| 合同负债          | 1,106,225.03        | 25.16        | 1,091,935.07        | 25.84        | 359,051.99          | 9.66         | 557,861.12          | 17.50        |
| 应付职工薪酬        | 10,334.50           | 0.24         | 20,072.61           | 0.47         | 19,231.04           | 0.52         | 18,346.88           | 0.58         |
| 应交税费          | 122,146.14          | 2.78         | 523,368.60          | 12.38        | 761,054.06          | 20.48        | 636,902.58          | 19.98        |
| 其他应付款         | 403,087.21          | 9.17         | 157,669.95          | 3.73         | 156,826.99          | 4.22         | 232,816.91          | 7.30         |
| 一年内到期的非流动负债   | 661,489.69          | 15.04        | 155,127.23          | 3.67         | 199,873.85          | 5.38         | 404,761.26          | 12.70        |
| 其他流动负债        | 97,334.59           | 2.21         | 94,295.21           | 2.23         | 1,657.97            | 0.04         | 10,757.59           | 0.34         |
| <b>流动负债合计</b> | <b>2,622,794.79</b> | <b>59.65</b> | <b>2,207,691.01</b> | <b>52.24</b> | <b>1,692,134.41</b> | <b>45.53</b> | <b>2,085,774.08</b> | <b>65.43</b> |
| 长期借款          | 980,619.00          | 22.30        | 945,128.61          | 22.36        | 901,012.49          | 24.24        | 499,681.52          | 15.67        |
| 应付债券          | 755,037.93          | 17.17        | 1,032,920.39        | 24.44        | 1,037,985.15        | 27.93        | 565,738.13          | 17.75        |
| 租赁负债          | 4,367.01            | 0.10         | 5,337.79            | 0.13         | 4,663.48            | 0.13         | -                   | -            |

| 负债结构分析   |              |        |              |        |              |        |              |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| 项目       | 2023 年 9 月末  |        | 2022 年末      |        | 2021 年末      |        | 2020 年末      |        |
|          | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 长期应付款    | 10,042.08    | 0.23   | 9,934.66     | 0.24   | 9,917.68     | 0.27   | 9,905.38     | 0.31   |
| 长期应付职工薪酬 | 5,503.39     | 0.13   | 5,912.83     | 0.14   | 5,434.00     | 0.15   | -            | -      |
| 预计负债     | 1,640.54     | 0.04   | 1,684.25     | 0.04   | -            | -      | -            | -      |
| 递延收益     | 15,675.80    | 0.36   | 16,023.66    | 0.38   | 37,958.18    | 1.02   | 24,998.58    | 0.78   |
| 递延所得税负债  | 1,578.29     | 0.04   | 1,464.41     | 0.03   | 1,454.37     | 0.04   | 1,913.89     | 0.06   |
| 其他非流动负债  | -            | -      | -            | -      | 25,997.01    | 0.70   | -            | -      |
| 非流动负债合计  | 1,774,464.04 | 40.35  | 2,018,406.60 | 47.76  | 2,024,422.36 | 54.47  | 1,102,237.50 | 34.57  |
| 负债合计     | 4,397,258.83 | 100.00 | 4,226,097.61 | 100.00 | 3,716,556.78 | 100.00 | 3,188,011.58 | 100.00 |

最近三年及一期末，公司的负债总额分别为 3,188,011.58 万元、3,716,556.78 万元、4,226,097.61 万元和 4,397,258.83 万元，呈现上升趋势，其中流动负债占负债总额的比例分别为 65.43%、45.53%、52.24%和 59.65%。

最近三年及一期末，公司的流动负债分别为 2,085,774.08 万元、1,692,134.41 万元、2,207,691.01 万元和 2,622,794.79 万元。公司流动负债主要为应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

最近三年及一期末，公司的非流动负债分别为 1,102,237.50 万元、2,024,422.36 万元、2,018,406.60 万元和 1,774,464.04 万元，主要由长期借款和应付债券组成。

## 1、应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 221,527.75 万元、191,018.60 万元、163,133.98 万元和 216,589.02 万元，占公司流动负债比例分别为 10.62%、11.29%、7.39%和 8.26%。公司的应付账款主要为应付工程款。报告期内，公司应付账款余额随着业务经营的需求变化而相应变动。

## 2、预收款项和合同负债

报告期各期末，公司预收款项和合同负债情况如下：

单位：万元、%

| 项目   | 2023 年 9 月末         |              | 2022 年末             |              | 2021 年末           |              | 2020 年末           |              |
|------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|      | 金额                  | 占流动负债比例      | 金额                  | 占流动负债比例      | 金额                | 占流动负债比例      | 金额                | 占流动负债比例      |
| 预收款项 | 3,588.63            | 0.14         | 2,088.37            | 0.09         | 3,419.92          | 0.20         | 2,800.00          | 0.13         |
| 合同负债 | 1,106,225.03        | 42.18        | 1,091,935.07        | 49.46        | 359,051.99        | 21.22        | 557,861.12        | 26.75        |
| 合计   | <b>1,109,813.66</b> | <b>42.32</b> | <b>1,094,023.44</b> | <b>49.56</b> | <b>362,471.91</b> | <b>21.42</b> | <b>560,661.12</b> | <b>26.88</b> |

公司预收款项和合同负债主要为预收房款、预收租金和预收服务费等。报告期各期末，公司预收款项和合同负债合计分别为 560,661.12 万元、362,471.91 万元、1,094,023.44 万元和 1,109,813.66 万元，占公司流动负债的比例合计分别为 26.88%、21.42%、49.56%和 42.32%。

2021 年末，公司合同负债余额较 2020 年末减少 198,809.13 万元，同比减少 35.64%，主要系：（1）公司尚汇豪庭三期项目满足收入结转条件，相应结转营业收入，减少合同负债 432,535.14 万元；（2）中企云萃江湾项目一期开盘预售，合同负债增加 218,750.69 万元。2022 年末，公司合同负债余额较 2021 年末增加 732,883.08 万元，同比增加 204.12%，主要系公司海睿滨江项目、光华雅境项目、云萃江湾项目预售收取房款较多所致。2023 年 9 月末，公司合同负债余额较 2022 年末基本持平。

### 3、应交税费

最近三年及一期末，公司应交税费金额分别为 636,902.58 万元、761,054.06 万元、523,368.60 万元和 122,146.14 万元，占流动负债总额的比例分别为 30.54%、44.98%、23.71%和 4.66%。2021 年末，公司应交税费金额较 2020 年末增加 124,151.48 万元，同比增加 19.49%，主要系公司房产计提土地增值税增加所致。2022 年末及 2023 年 9 月末，公司应交税费减少，主要系公司缴纳计提的房产土地增值税所致。

### 4、其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款账面价值分别为 232,816.91 万元、156,826.99 万元、157,669.95 万元和 403,087.21 万元，占流动负债总额的比例分别为 11.16%、9.27%、7.14%和 15.37%。报告期内，公司的其他应付款主要由押金、保证金、往来款、暂收款及征地费用等构成。2021 年末，公司其他应付款

较 2020 年末减少 75,989.92 万元，同比减少 32.64%，主要系公司支付少数股东股利所致。2022 年末，公司其他应付款较 2021 年末增加 842.96 万元，同比增加 0.54%。2023 年 9 月末，公司其他应付款较 2022 年末增加 245,417.26 万元，增加 155.65%，主要系公司纳入合并范围的子公司淞泽置业向少数股东上海地产投资有限公司拆入的资金余额较高所致。

## 5、一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和应付债券。报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 404,761.26 万元、199,873.85 万元、155,127.23 万元和 661,489.69 万元，占流动负债总额的比例分别为 19.41%、11.81%、7.03%和 25.22%。2021 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2020 年末减少 204,887.41 万元，同比减少 50.62%，主要系：①“16 中星 01”公司债到期偿付 348,864.00 万元；②“19 中华企业 MTN001”99,513.22 万元转入一年内到期的非流动负债核算所致。2022 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 44,746.62 万元，同比减少 22.39%，主要系公司“19 中华企业 MTN001”中期票据到期偿付所致。2023 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 506,362.46 万元，同比增加 326.42%，主要系“19 中企 01”将于一年内到期偿付以及“国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划”拟兑付所致。

## 6、其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债主要为待转销项税。报告期各期末，公司其他流动负债分别为 10,757.59 万元、1,657.97 万元、94,295.21 万元和 97,334.59 万元，占流动负债总额的比例分别为 0.52%、0.10%、4.27%和 3.71%，占比较小。2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末减少 9,099.62 万元，降幅 84.59%，主要系发行人达到结转条件的项目较多，待转销项税转入应交增值税所致。2022 年末，公司其他流动负债较 2021 年末增加 92,637.24 万元，主要系公司房产项目预售，收取房款、确认待转销项税较多所致。2023 年 9 月末，公司中企云萃森林项目预售，待转销项税规模进一步增加。

## 7、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 499,681.52 万元、901,012.49 万元、945,128.61 万元和 980,619.00 万元，占公司非流动负债比例分别为 45.33%、44.51%、46.83%和 55.26%。公司的长期借款主要为质押借款、抵押借款和保证借款。2021 年，公司长期借款较 2020 年增加 401,330.97 万元，同比增长 80.32%，主要系公司为进一步拓宽融资渠道，优化公司债务结构，满足公司经营发展的资金需求，公司通过华泰资产管理有限公司设立的“华泰-上海洋泾不动产债权投资计划”及“华泰-上海洋泾不动产债权投资计划（二期）”进行债权融资。2022 年末及 2023 年 9 月末，公司长期借款规模进一步增加，主要系公司新增抵押借款所致。

## 8、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 565,738.13 万元、1,037,985.15 万元、1,032,920.39 万元和 755,037.93 万元，占公司非流动负债比例分别为 51.33%、51.27%、51.18%和 42.55%。公司的应付债券主要为公开发行的公司债券、中期票据以及资产支持专项计划。2021 年末，公司应付债券余额较 2020 年末增加 472,247.02 万元，同比增加 83.47%，主要原因系发行国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划 27.50 亿元、发行 30.87 亿元的“21 中企 01”以及偿还 9.95 亿元的“19 中华企业 MTN001”。2022 年末，公司应付债券余额较 2021 年基本持平。2023 年 9 月末，公司应付债券较 2022 年减少 277,882.46 万元，同比下降 26.90%，主要系“19 中企 01”公司债券将于 2024 年上半年到期同时国君-中企古北国际财富中心资产支持专项计划拟于 2024 年上半年兑付，分类至一年内到期的非流动负债所致。

## 9、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 147.02 亿元、213.68 亿元、213.04 亿元及 261.69 亿元，占同期末总负债的比例分别为 46.12%、57.49%、50.41%及 59.51%。截至 2023 年 9 月末，发行人银行借款余额为 67.44 亿元，占有息负债余额的比例为 25.77%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 115.67 亿元，占有息负债余额的比例为 44.20%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：万元、%

| 项目                   | 一年以内（含 1 年）       |               | 2023 年 9 月末         |               | 2022 年末             |               | 2021 年末             |               | 2020 年末             |               |
|----------------------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
|                      | 金额                | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            | 金额                  | 占比            |
| <b>银行贷款</b>          | <b>67,265.86</b>  | <b>10.17</b>  | <b>674,384.86</b>   | <b>25.77</b>  | <b>702,978.06</b>   | <b>33.00</b>  | <b>604,766.22</b>   | <b>28.30</b>  | <b>535,068.75</b>   | <b>36.39</b>  |
| 其中：担保贷款              | 65,265.86         | 9.87          | 672,384.86          | 25.69         | 701,655.20          | 32.94         | 543,750.86          | 25.45         | 529,781.52          | 36.04         |
| 其中：国有六大行             | -                 | -             | 43,553.40           | 1.66          | 59,779.47           | 2.81          | 121,425.99          | 5.68          | 99,967.75           | 6.80          |
| 股份制银行                | 67,253.11         | 10.17         | 618,487.46          | 23.63         | 625,673.22          | 29.37         | 464,811.43          | 21.75         | 435,101.00          | 29.60         |
| 地方城商行                | 12.75             | 0.00          | 12,344.00           | 0.47          | 17,525.38           | 0.82          | 18,528.81           | 0.87          | -                   | -             |
| <b>债券融资</b>          | <b>593,538.28</b> | <b>89.75</b>  | <b>1,348,576.21</b> | <b>51.53</b>  | <b>1,053,364.84</b> | <b>49.44</b>  | <b>1,157,951.10</b> | <b>54.19</b>  | <b>935,112.16</b>   | <b>63.61</b>  |
| 其中：公司债券              | 330,701.99        | 50.01         | 866,309.34          | 33.10         | 789,995.74          | 37.08         | 789,528.22          | 36.95         | 835,170.45          | 56.81         |
| 债务融资工具               | 3,722.40          | 0.56          | 223,152.98          | 8.53          | -                   | -             | 100,190.20          | 4.69          | 99,941.72           | 6.80          |
| CMBS                 | 259,113.89        | 39.18         | 259,113.89          | 9.90          | 263,369.10          | 12.36         | 268,232.68          | 12.55         | -                   | -             |
| <b>非标融资</b>          | <b>518.75</b>     | <b>0.08</b>   | <b>374,018.75</b>   | <b>14.29</b>  | <b>374,070.63</b>   | <b>17.56</b>  | <b>374,070.63</b>   | <b>17.51</b>  | -                   | -             |
| 其中：债权投资计划            | 518.75            | 0.08          | 374,018.75          | 14.29         | 374,070.63          | 17.56         | 374,070.63          | 17.51         | -                   | -             |
| <b>其他融资</b>          | -                 | -             | <b>219,964.53</b>   | <b>8.41</b>   | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| 其中：拆入资金 <sup>5</sup> | -                 | -             | 219,964.53          | 8.41          | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| <b>合计</b>            | <b>661,322.89</b> | <b>100.00</b> | <b>2,616,944.35</b> | <b>100.00</b> | <b>2,130,413.53</b> | <b>100.00</b> | <b>2,136,787.94</b> | <b>100.00</b> | <b>1,470,180.91</b> | <b>100.00</b> |

<sup>5</sup> 系公司 2023 年度纳入合并范围的子公司淞泽置业向少数股东的拆入资金。

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### (三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

| 现金流量金额和构成情况          |                  |                  |                   |                    |
|----------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| 项目                   | 2023 年 1-9 月     | 2022 年度          | 2021 年度           | 2020 年度            |
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b> |                  |                  |                   |                    |
| 经营活动现金流入小计           | 1,000,334.32     | 1,371,092.27     | 1,044,402.64      | 1,098,647.31       |
| 经营活动现金流出小计           | 1,145,726.91     | 1,516,716.40     | 757,383.06        | 838,635.17         |
| 经营活动产生的现金流量净额        | -145,392.60      | -145,624.12      | 287,019.58        | 260,012.13         |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b> |                  |                  |                   |                    |
| 投资活动现金流入小计           | 208,346.72       | 557,584.60       | 163,642.87        | 30,091.04          |
| 投资活动现金流出小计           | 36,558.49        | 169,822.20       | 655,533.95        | 81,443.18          |
| 投资活动产生的现金流量净额        | 171,788.23       | 387,762.40       | -491,891.08       | -51,352.15         |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b> |                  |                  |                   |                    |
| 筹资活动现金流入小计           | 437,325.80       | 328,032.77       | 1,082,418.79      | 107,641.06         |
| 筹资活动现金流出小计           | 420,319.49       | 472,611.62       | 597,007.40        | 524,459.61         |
| 筹资活动产生的现金流量净额        | 17,006.31        | -144,578.85      | 485,411.39        | -416,818.55        |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>  | <b>43,402.03</b> | <b>97,561.56</b> | <b>280,539.22</b> | <b>-208,160.40</b> |
| 年末现金及现金等价物余额         | 1,765,965.20     | 1,516,363.43     | 1,418,801.88      | 1,138,262.66       |

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 260,012.13 万元、287,019.58 万元、-145,624.12 万元和-145,392.60 万元。2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额由正转负，较 2021 年减少 432,643.70 万元，主要系 2022 年度公司购买上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块和上海市松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块支付的现金以及支付的各项税费较多所致。2023 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司尚汇豪庭项目与富源滨江名邸项目土地增

值税清算，缴纳土地增值税等较多且购买上海市闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块支付的现金较多所致。

从行业特征上来看，发行人属于房地产行业，房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，房地产企业经营活动现金流会产生阶段性的下降或波动。发行人于 2022 年和 2023 年 1-9 月份扩张业务范围和规模，集中资金投入以购买土地，造成经营活动现金流呈净流出态势，符合发行人房地产业务板块的经营特征，系房地产行业业务开展的正常现象，具有合理性。

从发行人房地产业务板块的经营情况来看，2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-9 月，发行人房地产业务板块营业收入分别为 1,091,458.45 万元、886,133.10 万元、167,481.36 万元和 889,867.40 万元；截至 2023 年 9 月末，发行人公司在建房地产项目预计总投资 344.54 亿元，已投资 244.71 亿元，尚需投资 99.83 亿元。发行人整体业务规模相对较小，需通过持续获取土地储备以扩大经营规模及保持房地产业务的可持续发展。2020 年以来，发行人共新拍地获取 4 块土地储备，具体新增土地相关信息如下表所示：

单位：万平方米、亿元

| 地块名称                                               | 所在地 | 土地面积  | 取得时间       | 成交金额  | 拟建项目类型 | 权益占比 |
|----------------------------------------------------|-----|-------|------------|-------|--------|------|
| 上海市宝山区顾村大型居住社区 BSPO-0104 单元 0422-01 地块             | 上海  | 2.81  | 2020 年 5 月 | 13.51 | 住宅     | 100% |
| 上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块     | 上海  | 7.93  | 2022 年 9 月 | 19.03 | 住宅     | 49%  |
| 上海市松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块 | 上海  | 25.04 | 2022 年 9 月 | 68.14 | 住宅     | 100% |
| 上海市闵行区莘庄社区 MHP0-0201 单元 16A-07A 地块                 | 上海  | 2.09  | 2023 年 4 月 | 20.11 | 住宅     | 100% |

2020 年及 2021 年，发行人拿地较少，因此经营活动现金流出较少，经营活动产生的现金流量净额为正；2022 年及 2023 年 1-9 月，发行人集中拿地，分别于 2022 年 9 月和 2023 年 4 月获取上海市宝山区、松江区和闵行区三块土地，为后续项目建设及业务发展提供了充足土地储备，同时集中购地也带来了较大经营活动现金流出，因此 2022 年及 2023 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量

净额为负。

总体来看，近年来发行人为了后续项目建设及业务可持续发展，发行人积极获取土地储备，带来短期内经营活动产生的现金流量波动。同时，发行人项目销售回款与销售收入存在一定的时间差，使得公司经营活动现金流入未在当期全部匹配。随着发行人在建房地产完工销售，未来可持续获得一定房地产开发收益，预计对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-51,352.15 万元、-491,891.08 万元、387,762.40 万元和 171,788.23 万元。2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-491,891.08 万元，较上年同期减少 440,538.93 万元，降幅为 857.88%，主要系取得上海淞泽置业有限公司 49%股权及相应债权所致。2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 387,762.40 万元，较上年同期增加 879,653.48 万元，同比增加 178.83%，主要系 2022 年度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。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-416,818.55 万元、485,411.39 万元、-144,578.85 万元和 17,006.31 万元。2020 年度公司筹资活动现金流持续为负主要系两方面，一是公司为调整债务结构，适度控制新增债务所致，二是持续分配股利；2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为 485,411.39 万元，较 2020 年度增长 902,229.94 万元，同比增加 216.46%，主要系发行 CMBS、公司债和不动产债权投资计划所致；2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-144,578.85 万元，较 2021 年度减少 629,990.24 万元，同比减少 129.78%，主要系 2022 年度取得借款收到的现金较上年同期减少所致。总体而言，公司授信额度充足，融资渠道通畅，外加良好的销售回款，不存在筹资、融资困难的情形。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期，公司的主要偿债能力指标如下表所示：

| 项目/时间 | 2023 年 9 月末/<br>2023 年 1-9 月 | 2022 年末/<br>2022 年度 | 2021 年末<br>/2021 年度 | 2020 年末<br>/2020 年度 |
|-------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率  | 1.94                         | 1.81                | 1.94                | 1.72                |

| 项目/时间           | 2023 年 9 月末/<br>2023 年 1-9 月 | 2022 年末/<br>2022 年度 | 2021 年末<br>/2021 年度 | 2020 年末<br>/2020 年度 |
|-----------------|------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 速动比率            | 0.73                         | 0.79                | 0.95                | 0.75                |
| 资产负债率（%）        | 71.35                        | 71.98               | 68.59               | 64.61               |
| 扣除预收款项的资产负债率（%） | 65.06                        | 65.57               | 66.34               | 60.07               |
| EBITDA 利息保障倍数   | -                            | 1.60                | 3.83                | 4.87                |
| 每股经营活动现金流量（元）   | -0.24                        | -0.24               | 0.47                | 0.43                |
| 每股净现金流量（元）      | 0.07                         | 0.16                | 0.46                | -0.34               |

注：2020 年后扣除预收账款包括重分类至合同负债部分

最近三年及一期末，公司流动比率较高，分别为 1.72、1.94、1.81 和 1.94。相比于流动比率，公司速动比率较低，分别为 0.75、0.95、0.79 和 0.73，主要是由于存货在公司流动资产中所占的比重较大所致，公司在建和储备房地产项目的顺利运作对偿债能力和整体财务状况有重要影响。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 64.61%、68.59%、71.98%和 71.35%，扣除预收款项的资产负债率分别为 60.07%、66.34%、65.57%和 65.06%，基本保持稳定。整体资产负债率较高主要是由于房地产行业预售的销售模式使得预收款项规模较大，同时前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。公司积极优化资本结构，积极推进“资金池”建设，进一步统筹资金管理，减少资金沉淀；同时，通过常态化的全面预算执行情况分析和风险预警提示，及时查找资产负债率、贷款规模等指标和公司资金运营风险隐患，并积极采取应对措施纠偏。

最近三年，公司 EBITDA 利息保障倍数为 4.87、3.83 和 1.60，呈现下降趋势，主要系报告期内发行人营业收入下降所致。随着公司业务的发展，近三年公司的息税折旧摊销前利润可覆盖公司的利息费用支出，可保障公司偿债能力。

### （五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人经营情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2023 年 1-9 月 | 2022 年度    | 2021 年度    | 2020 年度      |
|------|--------------|------------|------------|--------------|
| 营业收入 | 946,951.98   | 260,134.95 | 959,689.86 | 1,155,208.93 |

| 项目           | 2023 年 1-9 月 | 2022 年度    | 2021 年度    | 2020 年度    |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业成本         | 699,936.12   | 186,260.92 | 494,093.30 | 662,026.09 |
| 营业利润         | 118,801.61   | 30,918.12  | 204,759.23 | 258,650.05 |
| 利润总额         | 120,923.39   | 31,889.80  | 205,298.97 | 260,320.73 |
| 净利润          | 74,337.09    | 14,713.75  | 118,191.85 | 198,380.63 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 78,121.95    | 2,305.45   | 80,527.90  | 137,818.14 |
| 净利润率（%）      | 7.85         | 5.66       | 12.32      | 17.17      |

## 1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入分别为 1,155,208.93 万元、959,689.86 万元、260,134.95 万元和 946,951.98 万元，净利润分别为 198,380.63 万元、118,191.85 万元、14,713.75 万元和 74,337.09 万元。2020 年至 2022 年，发行人营业收入及净利润均呈现下降趋势，主要系受外部因素影响，房地产行业整体景气度较低，发行人部分项目进度不及预期，结转收入减少所致。

2021 年，公司营业收入较 2020 年减少 195,519.07 万元，同比减少 16.92%，净利润较 2020 年减少 80,188.78 万元，同比减少 40.42%，主要系公司具备结转营业收入条件的项目较上年同期减少所致。2022 年，公司营业收入较 2021 年减少 699,554.91 万元，同比减少 72.89%，净利润较 2021 年减少 103,478.10 万元，同比减少 87.55%，主要系受外部因素影响，公司部分楼盘被临时征用，公司大量员工工作滞缓且各区域售楼处暂时性关闭，致使公司整体销售计划有所停滞和推迟，多个项目在 2022 年未达到交付条件所致。2023 年 1-9 月，顾村、新江湾、海睿滨江等多个项目实现交付并结转收入，营业收入及净利润均明显好转，营业收入实现大幅提升，净利润也较去年同期由负转正。

最近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 42.69%、48.52%、28.40%和 26.09%，其中房地产业板块毛利率分别为 44.78%、52.10%、38.95%和 27.43%。由于公司房地产项目定位中高端，加之其具有竞争力的土地成本优势，其近年来房地产销售板块盈利空间大，进而使得公司整体营业毛利率较高。2022 年，发行人到达结转阶段的项目较少且主要为车位，导致发行人 2022 年毛利率下滑较大。如果未来行业整体利润率未能有效改善，则发行人或将面临毛利率无法回升甚至进一步下滑的风险。

## 2、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用金额及占营业收入比例情况如下：

单位：万元、%

| 项目   | 2023 年 1-9 月 |      | 2022 年度   |       | 2021 年度   |      | 2020 年度   |      |
|------|--------------|------|-----------|-------|-----------|------|-----------|------|
|      | 金额           | 比例   | 金额        | 比例    | 金额        | 比例   | 金额        | 比例   |
| 销售费用 | 5,273.58     | 0.56 | 12,504.09 | 4.81  | 16,350.11 | 1.70 | 16,880.40 | 1.46 |
| 管理费用 | 21,472.69    | 2.27 | 35,938.27 | 13.82 | 45,608.81 | 4.75 | 40,499.85 | 3.51 |
| 财务费用 | 60,453.12    | 6.38 | 46,263.16 | 17.78 | 31,802.31 | 3.31 | 21,808.97 | 1.89 |
| 合计   | 87,199.39    | 9.21 | 94,705.51 | 36.41 | 93,761.23 | 9.77 | 79,189.21 | 6.85 |

最近三年及一期，公司销售费用、管理费用和财务费用合计分别为 79,189.22 万元、93,761.23 万元、94,705.51 万元和 87,199.39 万元。2020-2022 年，公司期间费用率持续上升，主要系公司财务费用增加和营业收入减少所致。

## 3、投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资收益 11,052.78 万元、161.02 万元、76,480.73 万元和 30,075.44 万元。2021 年，公司投资收益较 2020 年下降 10,891.76 万元，降幅为 98.54%，主要系公司对联营公司上海春日置业有限公司按权益法核算确认的长期股权投资损失较多所致。2022 年，公司投资收益金额较 2021 年增加 76,319.71 万元，同比增加 47,397.66%，主要系公司通过上海联合产权交易所公开挂牌转让所持有的上海春日置业有限公司 50% 股权及部分债权确认的投资收益及公司对联营企业上海国际汽车城置业有限公司按权益法核算确认的投资收益较多所致。2023 年 1-9 月，公司投资收益主要为转让所持上海申阳滨江投资开发有限公司 75% 股权以及子公司中企汇锦投资有限公司、上海浦东古北置业有限公司注销清算形成。

近三年，发行人投资收益的项目来源构成如下：

单位：万元

| 项目              | 2022 年度   | 2021 年度    | 2020 年度   |
|-----------------|-----------|------------|-----------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 15,810.25 | -10,730.41 | -4,327.51 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 60,450.55 | 10,723.15  | 14,200.95 |

| 项目                | 2022 年度   | 2021 年度 | 2020 年度   |
|-------------------|-----------|---------|-----------|
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 143.13    | 122.05  | 235.60    |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益  | 76.81     | 46.22   | 943.74    |
| 合计                | 76,480.73 | 161.02  | 11,052.78 |

## （六）营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

| 项目      | 2023 年 1-9 月 | 2022 年度 | 2021 年度 | 2020 年度 |
|---------|--------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率 | 30.65        | 10.76   | 71.78   | 92.87   |
| 存货周转率   | 0.26         | 0.09    | 0.27    | 0.31    |

最近三年及一期，发行人应收账款周转率为 92.87、71.78、10.76 和 30.65，发行人应收账款余额较小，因此发行人应收账款周转率处于较高水平。2022 年度，发行人应收账款周转率有所下降，主要系 2022 年度营业收入大幅下降所致。

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.31、0.27、0.09 和 0.26，发行人存货周转率较低符合房地产企业的行业特性，房地产企业存货主要为房地产项目的开发产品和开发成本，由于房地产项目结转时间较长，因此存货周转率相对较低。2022 年度，发行人存货周转率有所下降，主要系受外部因素影响，发行人多个项目在 2022 年未达到交付条件，结转营业成本较少，且发行人于 2022 年度新取得“松江区广富林街道 SJC10004 单元 2 街区 03-04、06-02、07-10 号地块住宅项目”和“上海市宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0104 单元 0414-02、0415-01 地块”，存货余额增长较大所致。发行人存货周转率已于 2023 年 1-9 月份回归正常水平。

## （七）关联交易情况

### 1、主要关联方

截至 2022 年末，发行人主要关联方如下：

#### （1）母公司及主要控制人

| 序号 | 关联方名称        | 关联关系 |
|----|--------------|------|
| 1  | 上海地产（集团）有限公司 | 母公司  |

## （2）主要子公司及参股公司

发行人主要子公司及参股公司情况详见本募集说明书第四节“发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”。

## （3）其他关联方

与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

| 序号 | 其他关联方名称                 | 关联关系                     |
|----|-------------------------|--------------------------|
| 1  | 上海融绿睿江置业有限公司            | 孙公司的少数股东                 |
| 2  | 大华（集团）有限公司              | 子公司的少数股东                 |
| 3  | 华润置地（上海）有限公司            | 和本公司 5%以上股份的股东受同一公司控制的企业 |
| 4  | 马鞍山市金申置业发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 5  | 日本国万胜株式会社               | 孙公司的少数股东                 |
| 6  | 上海百姓装潢有限公司              | 同受母公司控制                  |
| 7  | 上海北方城市发展投资有限公司          | 孙公司的少数股东                 |
| 8  | 上海玻机智能幕墙股份有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 9  | 上海城方城闵公寓管理有限公司          | 母公司的联营企业                 |
| 10 | 上海城方租赁住房运营管理有限公司        | 母公司的联营企业                 |
| 11 | 上海城市更新建设发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 12 | 上海地产北虹桥开发建设有限公司         | 同受母公司控制                  |
| 13 | 上海地产北虹桥企业发展有限公司         | 同受母公司控制                  |
| 14 | 上海地产城市更新数字科技有限公司        | 同受母公司控制                  |
| 15 | 上海地产酒店管理有限公司            | 同受母公司控制                  |
| 16 | 上海地产酒店管理有限公司昆山熇煜假日酒店分公司 | 同受母公司控制                  |
| 17 | 上海地产乐养企业管理有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 18 | 上海地产龙阳建设开发有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 19 | 上海地产龙阳置业发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 20 | 上海地产闵虹（集团）有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 21 | 上海地产农业投资发展有限公司          | 同受母公司控制                  |
| 22 | 上海地产三林滨江生态建设有限公司        | 同受母公司控制                  |
| 23 | 上海地产乡悦建设发展有限公司          | 母公司的合营企业                 |
| 24 | 上海地产馨越置业有限公司            | 同受母公司控制                  |

| 序号 | 其他关联方名称             | 关联关系     |
|----|---------------------|----------|
| 25 | 上海地产星侨置业有限公司        | 同受母公司控制  |
| 26 | 上海地产养老产业投资有限公司      | 同受母公司控制  |
| 27 | 上海地产园林发展有限公司        | 同受母公司控制  |
| 28 | 上海地产住房保障有限公司        | 同受母公司控制  |
| 29 | 上海地产住房发展有限公司        | 同受母公司控制  |
| 30 | 上海地产资产经营有限公司        | 同受母公司控制  |
| 31 | 上海鼎保置业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 32 | 上海房地（集团）有限公司        | 同受母公司控制  |
| 33 | 上海房地产经营（集团）有限公司     | 同受母公司控制  |
| 34 | 上海房屋置换股份有限公司        | 同受母公司控制  |
| 35 | 上海富泓滨江开发建设投资有限公司    | 同受母公司控制  |
| 36 | 上海富今房地产开发有限公司       | 同受母公司控制  |
| 37 | 上海富禄房地产开发有限公司       | 同受母公司控制  |
| 38 | 上海好饰家建材园艺超市有限公司     | 同受母公司控制  |
| 39 | 上海虹口城市更新建设发展有限公司    | 母公司的合营企业 |
| 40 | 上海虹联绿化工程有限公司        | 同受母公司控制  |
| 41 | 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司 | 同受母公司控制  |
| 42 | 上海华轶实业有限公司          | 母公司的合营企业 |
| 43 | 上海环通建设开发有限公司        | 同受母公司控制  |
| 44 | 上海黄浦城市更新建设发展有限公司    | 母公司的合营企业 |
| 45 | 上海黄浦江东岸开发投资有限公司     | 母公司的合营企业 |
| 46 | 上海建实财务监理有限公司        | 同受母公司控制  |
| 47 | 上海金岸企业发展有限公司        | 同受母公司控制  |
| 48 | 上海康长商务服务有限公司        | 同受母公司控制  |
| 49 | 上海闵行联合发展有限公司        | 同受母公司控制  |
| 50 | 上海闵虹投资有限公司          | 同受母公司控制  |
| 51 | 上海浦东滨江开发建设投资有限公司    | 母公司的联营企业 |
| 52 | 上海浦江世博资产经营管理有限公司    | 同受母公司控制  |
| 53 | 上海尚淦实业有限公司          | 同受母公司控制  |
| 54 | 上海申地生态集团有限公司        | 母公司的合营企业 |
| 55 | 上海申江资产经营管理有限公司      | 同受母公司控制  |
| 56 | 上海申养康复医院有限公司        | 母公司的联营企业 |
| 57 | 上海申养养老服务有限公司        | 母公司的联营企业 |

| 序号 | 其他关联方名称            | 关联关系     |
|----|--------------------|----------|
| 58 | 上海晟居实业有限公司         | 同受母公司控制  |
| 59 | 上海世博城市最佳实践区商务有限公司  | 同受母公司控制  |
| 60 | 上海世博发展（集团）有限公司     | 同受母公司控制  |
| 61 | 上海世博土地控股有限公司       | 同受母公司控制  |
| 62 | 上海世博文化公园建设管理有限公司   | 同受母公司控制  |
| 63 | 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司 | 同受母公司控制  |
| 64 | 上海市滩涂生态发展有限公司      | 同受母公司控制  |
| 65 | 上海市外事用房经营有限公司      | 同受母公司控制  |
| 66 | 上海市住房置业融资担保有限公司    | 同受母公司控制  |
| 67 | 上海新长宁（集团）有限公司      | 子公司的少数股东 |
| 68 | 上海馨安置业有限公司         | 同受母公司控制  |
| 69 | 上海杨浦滨江投资开发有限公司     | 孙公司的少数股东 |
| 70 | 上海杨浦城市更新建设发展有限公司   | 母公司的合营企业 |
| 71 | 上海瀛程置业有限公司         | 同受母公司控制  |
| 72 | 上海中星城际置业有限公司       | 同受母公司控制  |
| 73 | 上海中星虹达置业有限公司       | 同受母公司控制  |
| 74 | 上海周馨置业有限公司         | 同受母公司控制  |
| 75 | 上海住保悦程置业有限公司       | 同受母公司控制  |
| 76 | 台湾旭宝投资股份有限公司       | 孙公司的少数股东 |
| 77 | 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司  | 孙公司的少数股东 |

## 2、主要关联交易

最近三年，发行人主要关联交易如下：

单位：万元

| 关联方            | 关联交易 | 2022 年 | 2021 年 | 2020 年 |
|----------------|------|--------|--------|--------|
|                | 内容   |        |        |        |
| 采购商品/接受劳务      |      |        |        |        |
| 上海玻机智能幕墙股份有限公司 | 建筑工程 | -      | -      | 10.51  |
| 上海地产乡悦建设发展有限公司 | 会务活动 | 0.69   | 0.69   | 2.42   |
| 上海建实财务监理有限公司   | 财务监理 | 11.80  | 163.83 | 350.81 |
| 上海承大网络科技服务有限公司 | 购置商品 | -      | -      | 1.96   |
| 华润置地（上海）有限公司   | 接受劳务 | -      | -      | 783.78 |

| 关联方                                    | 关联交易            | 2022 年   | 2021 年   | 2020 年    |
|----------------------------------------|-----------------|----------|----------|-----------|
|                                        | 内容              |          |          |           |
| 上海地产园林发展有限公司                           | 园林环境工程          | 1,214.55 | 68.43    | 188.51    |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司                         | 接受劳务            | 119.88   | 110.34   | 106.31    |
| 上海地产酒店管理有限公司                           | 管理服务            | 36.56    | -        | -         |
| 上海地产养老产业投资有限公司                         | 防疫物资采购费         | -        | 3.08     | 1.01      |
| 上海世博文化公园建设管理有限公司                       | 购买商品            | 0.39     | -        | -         |
| 合计                                     |                 | 1,383.87 | 346.37   | 1,445.31  |
| 出售商品/提供劳务                              |                 |          |          |           |
| 上海地产馨虹置业有限公司                           | 工程施工、物业服务       | -        | -        | -57.28    |
| 上海地产（集团）有限公司                           | 提供劳务、代理费、地块管理费  | 13.14    | 362      | 953.71    |
| 上海地产（集团）有限公司及其关联方                      | 物业管理等           | 5,809.24 | 3,800.46 | 4,496.58  |
| 上海地产养老产业投资有限公司                         | 提供劳务            | -        | 8.73     | 52.37     |
| 上海富泓滨江开发建设投资有限公司                       | 土地看管、工程         | 74.04    | 74.35    | 68.31     |
| 马鞍山市金申置业发展有限公司                         | 销售代理费           | -        | -        | 17.24     |
| 上海地产馨越置业有限公司                           | 提供劳务、代理费        | 1.48     | 10.44    | 51.97     |
| 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司                    | 提供劳务            | -        | 1,132.08 | -         |
| 上海地产养老产业投资有限公司                         | 不动产销售           | -        | 8.73     | 52.37     |
| 上海地产星侨置业有限公司                           | 提供劳务            | -        | 0.31     | -         |
| 上海地产资产经营有限公司                           | 提供劳务            | -        | -        | 202.04    |
| 上海虹城房地产有限公司                            | 提供劳务            | -        | 38.97    | 61.25     |
| 上海市申江两岸开发建设投资有限公司（集团）有限公司/上海地产（集团）有限公司 | 防汛防台、地块管理、物业管理等 | -        | 790.4    | 437.67    |
| 上海鼎保置业有限公司                             | 代建费             | -        | -        | -2,350.00 |
| 上海鼎保置业有限公司                             | 物业管理费           | 510.91   | 961.58   | 1,303.16  |
| 上海周馨置业有限公司                             | 提供劳务            | -        | 21.24    | 15.05     |
| 上海城方租赁住房运营管理有限公司                       | 地块管理            | -        | -        | -         |
| 上海侨建重联企业发展有限公司                         | 提供劳务            | 16.14    | 16.14    | 16.89     |
| 上海住保悦程置业有限公司                           | 保安服务费           | -        | 23.27    | 21.95     |
| 上海黄浦江东岸开发投资有限公司                        | 土地看管            | 482.56   | 353.77   | 265.13    |
| 上海尚泓实业有限公司                             | 地块管理费           | -        | -        | 193.56    |

| 关联方                  | 关联交易      | 2022 年    | 2021 年   | 2020 年    |
|----------------------|-----------|-----------|----------|-----------|
|                      | 内容        |           |          |           |
| 上海富禄房地产开发有限公司        | 土地看管      | 23.13     | 23.13    | 11.53     |
| 上海富今房地产开发有限公司        | 土地看管      | 1.49      | 70.46    | 26.13     |
| 上海地产园林发展有限公司         | 提供劳务      | -         | -        | 9.52      |
| 上海地产北虹桥开发建设有限公司      | 销售商品      | -         | -        | 4.98      |
| 上海地产租赁住房建设发展有限公司     | 销售商品      | -         | -        | 7.00      |
| 上海融创房地产开发集团有限公司      | 销售房屋      | -         | -        | 56,347.05 |
| 上海地产乐养企业管理有限公司       | 地块管理费     | -         | 26.19    | -         |
| 上海房地产经营（集团）有限公司      | 地块管理费     | -         | 62.83    | -         |
| 上海环通建设开发有限公司         | 代建费       | 135.56    | 188.68   | -         |
| 上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司 | 提供劳务      | -         | 20.83    | -         |
| 上海房地（集团）有限公司         | 提供劳务      | 81.51     | -        | -         |
| 上海馨安置业有限公司           | 提供劳务      | 43.21     | -        | -         |
| 上海百姓装潢有限公司           | 提供劳务      | 0.71      | -        | -         |
| 上海房屋置换股份有限公司         | 提供劳务      | 0.22      | -        | -         |
| 上海淞泽置业有限公司           | 代建费及营销管理费 | 4,252.11  | -        | -         |
| 合计                   |           | 11,956.36 | 7,994.59 | 62,208.18 |

### 3、关联租赁

截至 2022 年末，公司关联租赁情况如下：

#### （1）公司作为出租方

单位：万元

| 承租方名称           | 租赁资产种类 | 2022 年租赁收入 |
|-----------------|--------|------------|
| 上海春日置业有限公司      | 房屋租赁   | 146.68     |
| 上海中星城际置业有限公司    | 房屋租赁   | 5,492.67   |
| 上海好饰家建材园艺超市有限公司 | 房屋租赁   | 1,640.26   |
| 上海地产酒店管理有限公司    | 房屋租赁   | 330.28     |
| 上海地产园林发展有限公司    | 房屋租赁   | 9.52       |
| 上海康健加油有限公司      | 房屋租赁   | 67.62      |
| 上海房屋置换股份有限公司    | 房屋租赁   | 1.90       |

#### （2）公司作为承租方

单位：万元

| 出租方名称        | 租赁资产种类 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 | 支付的租金    | 承担的租赁负债利息支出 | 增加的使用权资产 |
|--------------|--------|------------------------|----------|-------------|----------|
| 上海闵行联合发展有限公司 | 房屋租赁   | -                      | 352.13   | 14.25       | 3,931.90 |
| 上海地产馨越置业有限公司 | 房屋租赁   | -                      | -        | -           | -        |
| 上海地产（集团）有限公司 | 房屋租赁   | -                      | 1,539.64 | 139.00      | 1,012.58 |
| 上海地产资产经营有限公司 | 房屋租赁   | 7.66                   | 4.16     | -           | -        |

#### 4、关联担保

截至 2022 年末，公司关联担保情况如下：

| 担保方          | 被担保方 | 担保金额（万元）     | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|------|--------------|------------|------------|------------|
| 上海地产（集团）有限公司 | 发行人  | 312,300.00   | 2021/8/30  | 2026/8/30  | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 发行人  | 61,200.00    | 2021/8/31  | 2026/8/31  | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 发行人  | 315,000.00   | 2019/6/5   | 2024/6/5   | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 发行人  | 152,000.00   | 2019/11/14 | 2024/11/14 | 否          |
| 上海地产（集团）有限公司 | 发行人  | 308,700.00   | 2021/6/15  | 2026/6/15  | 否          |
| 合计           |      | 1,149,200.00 | -          | -          | -          |

#### 5、关联方应收应付款项

最近三年末，发行人关联方应收应付款项情况如下：

##### （1）应收项目

单位：万元

| 关联方              | 2022 年末 | 2021 年末 | 2020 年末 |
|------------------|---------|---------|---------|
| 应收账款             |         |         |         |
| 上海地产三林滨江生态建设有限公司 | 235.07  | 0.27    | -       |
| 上海富泓滨江开发建设投资有限公司 | 44.94   | 39.73   | 47.51   |
| 上海环通建设开发有限公司     | 298.85  | 100.82  | 59.01   |

| 关联方                 | 2022 年末  | 2021 年末  | 2020 年末  |
|---------------------|----------|----------|----------|
| 上海地产（集团）有限公司        | 5,598.56 | 1,504.49 | 3,312.26 |
| 上海中星集团宜兴置业有限公司      | -        | -        |          |
| 上海地产资产经营有限公司        | 35.59    | 35.59    | 634.45   |
| 上海中星虹达置业有限公司        | 0.09     | 0.44     | -        |
| 上海世博土地控股有限公司        | 508.93   | 280.54   | -        |
| 上海虹桥经济技术开发区联合发展有限公司 | -        | 1,200.00 | -        |
| 上海城方租赁住房运营管理有限公司    | 38.43    | 53.58    | -        |
| 上海地产酒店管理有限公司        | 865.90   | 751.48   | 390.00   |
| 上海鼎保置业有限公司          | -        | 71.09    | 683.64   |
| 上海住保悦程置业有限公司        | 23.27    | 23.27    | 23.27    |
| 上海城市更新建设发展有限公司      | 9.49     | -        | -        |
| 上海黄浦江东岸开发投资有限公司     | 387.53   | 142.69   | 117.92   |
| 上海世博文化公园建设管理有限公司    | 0.02     | 35.94    | 21.91    |
| 上海市黄浦江码头岸线建设管理有限公司  | 21.94    | -        | 0.40     |
| 上海申养康复医院有限公司        | 6.49     | -        | -        |
| 上海世博城市最佳实践区商务有限公司   | 90.42    | 90.90    | 82.00    |
| 上海金岸企业发展有限公司        | -        | 29.89    | 3.99     |
| 上海浦东滨江开发建设投资有限公司    | 388.38   | 118.79   | -        |
| 上海房地产经营（集团）有限公司     | 16.24    | 2.70     | 1.51     |
| 上海富禄房地产开发有限公司       | 28.92    | 5.78     | 22.27    |

| 关联方              | 2022 年末 | 2021 年末 | 2020 年末 |
|------------------|---------|---------|---------|
| 上海康长商务服务有限公司     | 0.02    | -       | 1.50    |
| 上海浦江世博资产经营管理有限公司 | 0.64    | -       | 0.30    |
| 上海申养养老服务服务有限公司   | 204.48  | 78.06   | 122.34  |
| 上海晟居实业有限公司       | 0.08    | 0.33    | 0.10    |
| 上海城方城闵公寓管理有限公司   | 318.42  | 4.86    | -       |
| 上海富今房地产开发有限公司    | -       | 27.00   | -       |
| 上海虹口城市更新建设发展有限公司 | 30.52   | 15.35   | -       |
| 上海黄浦城市更新建设发展有限公司 | 21.35   | 5.31    | -       |
| 上海申江资产经营管理有限公司   | 0.47    | 0.57    | -       |
| 上海市外事用房经营有限公司    | 0.09    | 0.04    | -       |
| 上海杨浦城市更新建设发展有限公司 | 9.15    | 9.20    | -       |
| 上海地产养老产业投资有限公司   | 0.25    | -       | -       |
| 上海房地（集团）有限公司     | 2.64    | -       | -       |
| 上海地产北虹桥开发建设有限公司  | 1.58    | -       | -       |
| 上海地产城市更新数字科技有限公司 | 14.08   | -       | -       |
| 上海地产龙阳置业发展有限公司   | 5.48    | -       | -       |
| 上海地产农业投资发展有限公司   | 2.29    | -       | -       |
| 上海地产馨越置业有限公司     | 5.47    | -       | -       |
| 上海地产住房保障有限公司     | 21.60   | -       | -       |
| 上海地产住房发展有限公司     | 81.80   | -       | -       |
| 上海华辕实业有限公司       | 0.00    | -       | -       |

| 关联方                  | 2022 年末          | 2021 年末         | 2020 年末         |
|----------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 上海尚淦实业有限公司           | 35.31            | -               | -               |
| 上海申地生态集团有限公司         | 1,814.83         | -               | -               |
| 上海世博发展（集团）有限公司       | 4.36             | -               | -               |
| 上海市滩涂生态发展有限公司        | 4.23             | -               | -               |
| 上海市住房置业融资担保有限公司      | 0.53             | -               | -               |
| 上海淞泽置业有限公司           | 6,632.96         | -               | -               |
| 上海中星城际置业有限公司         | 902.82           | -               | -               |
| <b>小计</b>            | <b>18,714.51</b> | <b>4,628.71</b> | <b>5,524.38</b> |
| <b>应收股利</b>          |                  |                 |                 |
| 上海瀛利置业有限公司           | -                | -               | 25.00           |
| 上海浦东新区上钢集贸市场经营管理有限公司 | -                | -               | 167.64          |
| <b>小计</b>            | <b>-</b>         | <b>-</b>        | <b>192.64</b>   |
| <b>其他应收款</b>         |                  |                 |                 |
| 大华（集团）有限公司           | 60,169.35        | 63,914.94       | 64,071.72       |
| 上海北方城市发展投资有限公司       | 15,000.00        | 15,000.00       | 15,000.00       |
| 上海地产（集团）有限公司         | 2,588.82         | 2,777.91        | 943.48          |
| 上海地产馨越置业有限公司         | 745.69           | 1,591.69        | 1,360.09        |
| 上海虹城房地产有限公司          | -                | -               | 64.31           |
| 上海融绿睿江置业有限公司         | 7,638.53         | 12,338.53       | 139,400.00      |
| 上海瀛程置业有限公司           | 883.76           | 2,359.82        | 2,324.60        |
| 上海地产住房保障有限公司         | 196.73           | 550.13          | 339.11          |
| 上海地产资产经营有限公司         | 2.27             | 7.52            | 68.84           |
| 上海地产租赁住房建设发展有限公司     | -                | -               | 3.14            |

| 关联方                     | 2022 年末           | 2021 年末          | 2020 年末           |
|-------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 上海地产养老产业投资有限公司          | -                 | 0.24             | -                 |
| 上海北方城市发展投资有限公司          | 245.72            | 245.72           | 245.72            |
| 上海市住房置业担保有限公司           | -                 | -                | 0.65              |
| 上海地产酒店管理有限公司            | -                 | -                | 35.35             |
| 上海地产农业投资发展有限公司          | 1.45              | 1.45             | 1.45              |
| 上海申江资产经营管理有限公司          | -                 | -                | 456.79            |
| 上海世博城市最佳实践区商务有限公司       | 110.00            | 50.00            | 50.00             |
| 上海地产北虹桥开发建设有限公司         | -                 | -                | 1.63              |
| 上海地产北虹桥企业发展有限公司         | 57.37             | 55.96            | 22.42             |
| 上海房地（集团）有限公司            | -                 | 0.30             | 10.02             |
| 上海房地产经营（集团）有限公司         | 0.13              | 0.13             | 0.13              |
| 上海世博土地控股有限公司            | 8.42              | -                | 7.99              |
| 上海市滩涂生态发展有限公司           | 4.61              | 5.20             | 4.87              |
| 上海地产住房发展有限公司            | -                 | 0.05             | -                 |
| 上海地产酒店管理有限公司昆山熇煜假日酒店分公司 | 2.91              | -                | -                 |
| 上海淞泽置业有限公司              | 12.83             | -                | -                 |
| 上海瀛利置业有限公司              | 15,000.00         | -                | -                 |
| <b>小计</b>               | <b>102,668.59</b> | <b>98,899.59</b> | <b>224,412.31</b> |
| <b>合同资产</b>             |                   |                  |                   |
| 上海地产（集团）有限公司            | 146.15            | 146.15           | 205.74            |
| 上海地产馨越置业有限公司            | 9.90              | -                | 13.11             |
| 马鞍山市金申置                 | 45.80             | -                | 3.04              |

| 关联方          | 2022 年末    | 2021 年末      | 2020 年末    |
|--------------|------------|--------------|------------|
| 业发展有限公司      |            |              |            |
| 小计           | 201.85     | 146.15       | 221.89     |
| 其他非流动资产      |            |              |            |
| 上海春日置业有限公司   | -          | 446,149.10   | 422,815.91 |
| 上海淞泽置业有限公司   | 450,581.65 | 569,807.88   | -          |
| 上海保锦润房地产有限公司 | 50,301.07  | -            | -          |
| 小计           | 500,882.72 | 1,015,956.98 | 422,815.91 |
| 合计           | 622,467.67 | 1,119,631.43 | 653,167.13 |

(2) 应付项目

单位：万元

| 关联方               | 2022 年末  | 2021 年末  | 2020 年末  |
|-------------------|----------|----------|----------|
| 应付账款              |          |          |          |
| 上海建实财务监理有限公司      | 113.91   | 175.13   | 155.63   |
| 上海地产农业投资发展有限公司    | 14.65    | 14.65    | 14.73    |
| 上海地产园林发展有限公司      | 784.27   | 380.89   | 139.81   |
| 上海玻机智能幕墙股份有限公司    | 12.06    | 12.06    | 9.99     |
| 上海虹联绿化工程有限公司      | 38.02    | 3.75     | 18.64    |
| 上海承大网络科技有限公司      | -        | -        | 1.96     |
| 上海地产资产经营有限公司      | 5.45     | 0.69     | -        |
| 上海地产（集团）有限公司      | 203.71   | -        | -        |
| 上海百姓装潢有限公司        | 9.11     | -        | -        |
| 上海地产酒店管理有限公司      | 35.08    | -        | -        |
| 上海世博文化公园建设管理有限公司  | 0.08     | -        | -        |
| 小计                | 1,216.34 | 587.17   | 340.76   |
| 预收账款              |          |          |          |
| 上海闵虹投资有限公司        | 42.87    | -        | -        |
| 上海地产龙阳建设开发有限公司    | 5.23     | -        | -        |
| 小计                | 48.10    | -        | -        |
| 其他应付款             |          |          |          |
| 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 9,300.62 | 9,300.62 | 9,300.62 |

|                    |                  |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| 上海国际汽车城置业有限公司      | 20,840.00        | 20,840.00        | 16,840.00        |
| 上海地产（集团）有限公司       | 11,587.36        | 10,643.61        | 9,341.71         |
| 上海融绿睿江置业有限公司       | 2,385.03         | 2,385.03         | 2,385.03         |
| 上海申江资产经营管理有限公司     | 9.05             | 9.05             | 405.7            |
| 上海金岸企业发展有限公司       | -                | 1.05             | 1.05             |
| 上海利昊物业管理有限公司       | 204.56           | 204.56           | 204.56           |
| 上海地产资产经营有限公司       | 0.00             | 0                | -                |
| 上海鼎保置业有限公司         | -                | -                | 247.27           |
| 上海地产农业投资发展有限公司     | 2.40             | 3.59             | 2.32             |
| 华润置地（上海）有限公司       | -                | 3,243.81         | 3,243.81         |
| 上海房地（集团）有限公司       | -                | -                | 4.34             |
| 上海杨浦滨江投资开发有限公司     | 8,863.35         | 7,858.24         | 7,444.38         |
| 上海房屋置换股份有限公司       | 0.66             | 0.63             | 0.63             |
| 上海地产住房保障有限公司       | -                | -                | 159.78           |
| 上海虹城房地产有限公司        | -                | -                | 7.66             |
| 上海地产酒店管理有限公司       | -                | 1.5              | -                |
| 上海地产闵虹（集团）有限公司     | 65.00            | 65               | -                |
| <b>小计</b>          | <b>53,258.03</b> | <b>54,556.69</b> | <b>49,588.86</b> |
| <b>应付股利</b>        |                  |                  |                  |
| 上海地产（集团）有限公司       | 12,000.00        | 250              | 1,100.00         |
| 上海融绿睿江置业有限公司       | -                | -                | 47,000.00        |
| 上海明华物业管理有限公司       | -                | -                | 101.92           |
| 台湾旭宝投资股份有限公司       | 13.56            | 13.56            | 45.85            |
| 日本国万胜株式会社          | 5.81             | 5.81             | 19.65            |
| 大华（集团）有限公司         | -                | 475              | 1,140.00         |
| 上海新长宁（集团）有限公司      | -                | 3,962.50         | 3,750.00         |
| <b>小计</b>          | <b>12,019.37</b> | <b>4,706.87</b>  | <b>53,157.42</b> |
| <b>一年内到期的非流动负债</b> |                  |                  |                  |
| 上海地产（集团）有限公司       | 1,207.08         | 1,409.65         | -                |
| 上海闵行联合发展有限公司       | 732.15           | -                | -                |
| <b>小计</b>          | <b>1,939.23</b>  | <b>1,409.65</b>  | <b>-</b>         |
| <b>租赁负债</b>        |                  |                  |                  |
| 上海地产（集团）有限公司       | 835.92           | 2,499.20         | -                |
| 上海闵行联合发展有限公司       | 2,890.95         | -                | -                |

|    |           |           |            |
|----|-----------|-----------|------------|
| 小计 | 3,726.87  | 2,499.20  | -          |
| 合计 | 72,207.94 | 63,759.58 | 103,087.04 |

## 6、关联方资金拆借

截至 2022 年末，发行人关联方资金拆借情况如下：

### （1）以其他形式向关联方拆入资金

单位：万元

| 拆入方            | 拆出方               | 拆借余额      |
|----------------|-------------------|-----------|
| 无锡中城置业有限公司     | 无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司 | 9,300.62  |
| 中华企业股份有限公司     | 上海国际汽车城置业有限公司     | 10,420.00 |
| 上海申阳滨江投资开发有限公司 | 上海杨浦滨江投资开发有限公司    | 8,743.47  |
| 上海中星（集团）有限公司   | 上海国际汽车城置业有限公司     | 10,420.00 |
| 合计             |                   | 38,884.09 |

### （2）以其他形式向关联方拆出资金

单位：万元

| 拆入方            | 拆出方           | 拆借余额       |
|----------------|---------------|------------|
| 大华（集团）有限公司     | 上海凯峰房地产开发有限公司 | 60,169.35  |
| 上海融绿睿江置业有限公司   | 上海富源滨江开发有限公司  | 7,638.53   |
| 上海瀛利置业有限公司     | 上海瀛翔投资咨询有限公司  | 15,000.00  |
| 上海北方城市发展投资有限公司 | 上海星舜置业有限公司    | 245.72     |
| 上海淞泽置业有限公司     | 中华企业股份有限公司    | 450,581.65 |
| 上海保锦润房地产有限公司   | 中华企业股份有限公司    | 50,301.07  |
| 合计             |               | 583,936.32 |

## 7、关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

为了规范公司的关联交易行为，保证公司与关联方所发生关联交易的合法性、公允性、合理性，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，制定了《关联交易管理制度》。

### （1）关联交易的原则和定价方法

1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

2) 交易事项实行政府指导价的, 可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格;

3) 除实行政府定价或政府指导价外, 交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的, 可以优先参考该价格或标准确定交易价格;

4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的, 交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定;

5) 既无独立第三方的市场价格, 也无独立的非关联交易价格可供参考的, 可以合理的构成价格作为定价的依据, 构成价格为合理成本费用加合理利润。

6) 公司关联交易无法按上述原则和方法定价的, 应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法, 并对该定价的公允性作出说明。

## (2) 关联交易决策权限

### 1) 总经理有权批准的关联交易:

a) 与关联自然人发生的金额在 30 万元以下的关联交易;

b) 与关联法人发生的金额在 300 万元以下, 或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 的关联交易。

### 2) 董事会有权批准的关联交易:

a) 与关联自然人发生的金额高于 30 万元但尚未达到股东大会审批权限的关联交易;

b) 与关联法人发生的金额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上但尚未达到股东大会审批权限的关联交易;

c) 虽属总经理有权判断并实施的关联交易, 但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审核的;

d) 股东大会授权董事会判断并实施的关联交易。

### 3) 应由股东大会批准的关联交易:

a) 与关联人发生的金额在 3,000 万元以上, 且占公司最近一期经审计净资产

绝对值 5%以上的关联交易；

b)虽属总经理、董事会有权判断并实施的关联交易，但独立董事或监事会认为应当提交股东大会审核的；

c)公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务和提供担保除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易，应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构，对交易标的进行评估或审计，并将该交易提交股东大会审议。

#### （八）对外担保情况

因各地政策不同，本公司下属项目公司为购买其开发楼盘向银行申请个人住房贷款、住房公积金委托贷款、住房公积金贴息贷款的房屋承购人提供了阶段性连带保证责任。截至 2023 年 9 月末，本公司对外应承担的阶段性担保额为 30.24 亿元。除此之外，发行人不存在其他对外的担保情况。

#### （九）未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年 9 月末，发行人尚未了结的主要应诉案件（涉案金额 1,000 万元以上）如下：

##### 1、中星（扬州）置业有限公司（以下简称“中星扬州”）、扬州市第五建筑安装工程有限公司（以下简称“扬州五建”）建设工程施工合同纠纷

2015 年 12 月 15 日，中星扬州与扬州五建就扬州 877 号地块一期、二期项目 B 标段签署了《建设工程施工合同》，约定由扬州五建承包中星扬州投资的该工程项目。

中星扬州与扬州五建就上述合同的履行发生争议。2018 年 12 月 29 日，中星扬州向扬州市仲裁委员会申请仲裁，请求解除双方之间的合同关系。2019 年 2 月 25 日，扬州五建向扬州市仲裁委员会递交了仲裁反请求申请书，请求裁决中星扬州向扬州五建支付各项损失赔偿金共计人民币 35,003,472.59 元；裁决中星扬州承担该案的仲裁费用。2022 年 6 月 24 日，扬州五建向扬州市仲裁委员会递交了变更仲裁反请求申请书，请求裁决中星扬州向扬州五建支付各项损失赔偿金共计人民币 99,211,965.24 元；裁决中星扬州承担该案的仲裁费用。

截至 2023 年 9 月末，该案尚在仲裁过程中。

## **2、江苏省江建集团有限公司（以下简称“江苏江建”）、中星扬州建设工程有限公司合同纠纷**

2015 年 12 月 15 日，中星扬州与江苏江建就扬州 877 号地块一期、二期项目 A 标段签署了《建设工程施工合同》，约定由江苏江建承包中星扬州投资的该工程项目。

中星扬州与江苏江建就上述合同的履行发生争议。2019 年 2 月 21 日，扬州市仲裁委员会受理了江苏江建递交的仲裁申请，根据仲裁申请书，江苏江建请求裁决中星扬州向江苏江建支付各项损失赔偿共计 27,246,117.34 元；裁决中星扬州承担该案仲裁费用。2019 年 3 月 7 日，中星扬州向扬州市仲裁委员会递交了仲裁反请求申请书，请求确认双方签署的《建设工程施工合同》已解除；裁决江苏江建向中星扬州移交场地；裁决江苏江建承担该案仲裁费。2022 年 6 月 24 日，江苏省江建集团有限公司向扬州市仲裁委员会提交了变更仲裁请求申请书，请求裁决中星扬州向江苏江建支付各项损失赔偿共计 96,652,569.95 元；裁决中星扬州承担该案仲裁费用。

截至 2023 年 9 月末，该案正在审理中。

## **3、刘德平诉中星（镇江）置业有限公司（以下简称“中星镇江”）建设工程施工合同纠纷**

2022 年 5 月 27 日，因建设工程施工合同履行产生争议，刘德平向镇江市润州区人民法院提起诉讼，请求法院依法判令中星镇江立即向其支付工程价款 92,085,358.62 元，欠付工程价款利息 6,052,282.47 元（按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率暂计算至起诉之日，自起诉之日起至被告实际给付之日的利息请法庭一并判归原告）；依法判决原告有权在被告欠付工程价款范围内就涉案中星镇江“2014-6-4 号地块房地产项目”工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

2022 年 6 月 27 日，法院裁定冻结中星镇江公司银行账户上的存款 98,137,641.09 元或查封、扣押其同等价值的有关财产。

截至 2023 年 9 月末，该案正在一审审理中。

#### 4、古北集团、上海银行股份有限公司白玉支行股东损害公司债权人利益责任纠纷

2019 年 12 月 5 日，上海银行股份有限公司白玉支行（以下简称“上海银行白玉支行”）诉古北集团、阮建文、屠卫明、屠卫新、葛一峰（GE YI FENG，以下均称“葛一峰”）、上海普陀区振盛企业（集团）有限公司（以下简称“振盛公司”）的清算责任纠纷一案于上海市第一中级人民法院立案。2020 年 6 月 29 日，上海银行向法院提出撤诉申请。2020 年 7 月 2 日，上海市第一中级人民法院作出（2019）沪 01 民初 360 号民事裁定书，准许上海银行撤诉。

2020 年 12 月 16 日，上海银行白玉支行以股东损害公司债权人利益责任纠纷为由再次对振盛公司、古北集团、屠卫明、屠卫新、阮建文、葛一峰提起诉讼，并于 2021 年 11 月 16 日变更诉讼请求和补充事实和理由，请求法院判令：1.振盛公司、屠卫明、屠卫新、阮建文、葛一峰在其未出资或抽逃出资本息范围内对上海古北朝旭房地产发展有限公司（以下简称“古北朝旭公司”）在（1999）徐经初字第 596 号民事判决书项下不能清偿的债务承担补充赔偿责任，其中，振盛公司未出资金额为 1,500 万元、屠卫明、屠卫新、阮建文、葛一峰未出资金额均为 300 万元，未出资或抽逃出资利息计算方式为以未出资或抽逃出资的本金为基数、自 1996 年 11 月 1 日起计算至实际付清日止，2019 年 8 月 19 日前按银行同期贷款利率计算，2019 年 8 月 20 日后按 LPR 计算；2.古北集团对上海浦东古北房地产发展有限公司（以下简称“浦东古北公司”）的遗留债务承担责任，即浦东古北公司在未出资或抽逃出资本息范围内（本金 300 万元）对古北朝旭公司未能清偿（1999）徐经初字第 596 号民事判决书项下的债务承担补充赔偿责任，未出资或抽逃出资利息计算方式同上。（1999）徐经初字第 596 号民事判决书项下不能清偿的债务包括：①本金人民币 2,500,000 元（以下币种均为人民币）、利息 383,991.26 元。②以 2,883,991.26 元为基数、自 1999 年 7 月 15 日起至 2014 年 7 月 31 日止的加倍计付迟延履行金 5,626,862.42 元。③以 2,883,991.26 元为基数、自 2014 年 8 月 1 日起至实际清偿日止的一般债务利息和迟延履行期间的债务利息。④案件受理费 24,430 元；3.请求判令六被告对上述债务互相承担连带责任。

2022 年 8 月 21 日，上海市黄浦区人民法院作出（2021）沪 0101 民初 18097 号民事判决书，判决：1.被告振盛集团、屠卫明、屠卫新、阮建文、葛一峰应在本判决生效之日起三日内在其未出资本息范围内对古北朝旭公司在（1999）徐经初字第 596 号民事判决书项下不能清偿的债务承担补充赔偿责任，振盛集团未出资金额为人民币 1,500 万元，屠卫明、屠卫新、阮建文、葛一峰未出资金额均为人民币 300 万元。前述未出资金额之利息以未出资金额为基数、自 1997 年 1 月 1 日起计算至实际赔偿相应损失之日止，2019 年 8 月 19 日前按中国人民银行同期同类贷款基准利率计算，2019 年 8 月 20 日后按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算；2.被告古北集团应在本判决生效之日起三日内在浦东古北公司未出资本息 90%的范围内对古北朝旭公司在（1999）徐经初字第 596 号民事判决书项下不能清偿债务的 90%承担补充赔偿责任，浦东古北公司未出资金额为人民币 300 万元，利息以人民币 300 万元为基数、自 1997 年 1 月 1 日起至 2004 年 5 月 25 日止、按中国人民银行同期同类贷款基准利率计算。3.振盛公司、屠卫明、屠卫新应对其余五被告的上述义务承担连带责任。4.驳回原告上海银行白玉支行其他诉讼请求。

随后，古北集团、阮建文、葛一峰、屠卫明分别向上海市第二中级人民法院提出上诉请求，请求法院撤销一审判决，依法改判驳回被上诉人（即上海银行白玉支行）的全部诉讼请求；请求判令被上诉人承担本案的全部诉讼费用。

2023 年 7 月 27 日，上海市第二中级人民法院作出（2023）沪 02 民终 5614 号民事裁定书，裁定撤销上海市黄浦区人民法院（2021）沪 0101 民初 18097 号民事判决；本案发回上海市黄浦区人民法院重审。

截至 2023 年 9 月末，该案件尚未作出再审判决。

## **5、中华企业与顾骥波、顾幼青、喻莉勇股东损害债权人利益责任纠纷**

2007 年 12 月 25 日，中华企业与杭州天马酒店管理有限公司（以下简称“天马公司”）就浙江锦华大酒店签订《租赁经营合同》，天马公司向中华企业租赁酒店并以自己的名义利用该酒店从事宾馆酒店服务业经营。天马公司租赁经营酒店的期限为 12 年，租期自酒店营业之日即 2008 年 1 月 1 日起计算，天马公司租赁经营酒店期内，即使天马公司的租赁经营未产生任何收益或赢利，天马公

司均须依约向原告和酒店另一房屋产权人按时足额支付租金。

2015 年 9 月 24 日，中华企业向天马公司发送催收函，要求天马公司支付 2015 年度的未付租金等各项费用，共计 9,835,305 元。中华企业分别于 2015 年和 2018 年向杭州仲裁委员会提起仲裁，要求天马公司清偿应付款项。中华企业先后依据上述生效裁决向浙江省杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）申请了强制执行。2020 年 3 月 24 日，杭州中院作出执行裁定书，裁定终结（2019）浙 01 执 911 号案件本次执行程序，中华企业发现天马公司有可供执行财产的，可以请求继续执行。2020 年 4 月 16 日，杭州中院受理案外人对天马公司进行破产清算的申请，2020 年 9 月 7 日裁定宣告天马公司破产。

2000 年 6 月 28 日，被告顾骥波、顾幼青出资设立天马公司。2015 年 12 月 17 日，天马公司召开股东会，作出减少天马公司注册资本的股东会决议，将原注册资本由 2,000 万元减少至 200 万元；2016 年 3 月 19 日，天马公司再次召开股东会，作出减少天马公司注册资本的股东会决议，将注册资本由 200 万元减少至 100 万元。该两次减资先后于 2016 年 2 月 2 日、2016 年 5 月 17 日完成工商变更登记。经过两次减资，天马公司注册资本累计减少 1,900 万元。

就上述事实，中华企业向上海市静安区人民法院提起诉讼，请求法院判令被告顾骥波、顾幼青共同对天马公司不能清偿的（2018）杭仲裁字第 475 号裁决书中项下债务承担赔偿责任【具体赔偿责任如下：本金租金 8,901,583.76 元，房屋占用费 2,152,854.68 元，滞纳金（以租金 8,901,583.76 元为基数，按年化 9.5%标准，自 2019 年 10 月 11 日起计算至实际支付之日止），迟延履行金（2019 年 8 月 18 日至 2019 年 11 月 27 日为 231,777.5 元、以 11,054,438.44 元即目前欠付占用费和租金的总和为基数，按日万分之一点七五计算，自 2019 年 11 月 28 日起计算至实际支付之日止）】；被告喻莉勇对被告顾骥波的上述赔偿责任承担连带清偿责任；三被告承担本案原告律师费 250,000 元及保全担保费 9,525 元；三被告承担本案全部诉讼费用。

2021 年 12 月 13 日，上海市静安区人民法院就该案作出（2020）沪 0106 民初 57365 号民事判决书，判决被告顾骥波、被告顾幼青应于本判决生效之日起十日内分别在减资 17,100,000 元、1,900,000 元的范围内就第三人杭州天马酒店

管理有限公司对原告中华企业 11,656,470.90 元债务不能清偿部分承担补充赔偿责任，被告顾骥波、被告顾幼青对上述赔偿责任互负连带责任；原告中华企业的其余诉讼请求，不予支持。中华企业不服上述判决，提出上诉。

2023 年 9 月 26 日，上海市第二中级人民法院就该案作出（2022）沪 02 民终 5750 号民事判决书，判决如下：一、撤销上海市静安区人民法院（2020）沪 0106 民初 57365 号民事判决；二、上诉人顾骥波、上诉人顾幼青应于本判决生效之日起十日内分别在减资 17,100,000 元、1,900,000 元的范围内就原审第三人杭州天马酒店管理有限公司对上诉人中华企业 11,656,470.90 元债务承担赔偿责任，上诉人顾骥波、上诉人顾幼青对上述赔偿责任互负连带责任；三、驳回上诉人中华企业其余诉讼请求。一审案件受理费 93,238.83 元，保全费 5,000 元，共计 98,238.83 元，由顾骥波、顾幼青负担 96,658.57 元，中华企业负担 1,580.26 元。二审案件受理费 93,238.83 元，由顾骥波、顾幼青负担 91,739 元，中华企业股份有限公司负担 1,499.83 元。

截至 2023 年 9 月末，本案仍处于执行阶段。

#### （十）受限资产情况

截至 2023 年 9 月末，发行人受限资产余额合计为 1,544,070.58 万元，主要为投资性房地产、存货及购房者按揭借款保证金，占总资产的比例为 25.06%，发行人受限资产具体情况如下：

单位：万元

| 受限资产   | 账面价值         | 受限原因                                  |
|--------|--------------|---------------------------------------|
| 货币资金   | 21,091.97    | 购房者按揭借款保证金、净房款、售房监管资金、项目开发资金受限及业委会托管等 |
| 存货     | 1,151,955.68 | 借款抵押                                  |
| 投资性房地产 | 371,022.93   | 借款抵押                                  |
| 合计     | 1,544,070.58 | -                                     |

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本次债券未进行评级。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。情况如下：

| 评级标准 | 信用等级 | 评级机构  | 评级日期       |
|------|------|-------|------------|
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2023/5/26  |
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2022/12/8  |
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2022/10/30 |
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2022/5/23  |
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2021/5/23  |
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2021/4/28  |
| 主体评级 | AA+  | 中诚信国际 | 2020/6/22  |

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年 9 月 30 日，公司及其下属子公司在主要合作银行的授信额度为 165.09 亿元，已使用额度 64.82 亿元，尚未使用的授信额度为 100.27 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：万元

| 获得授信的主体       | 授信/贷款银行       | 授信额度       | 已使用额度      | 未使用额度      |
|---------------|---------------|------------|------------|------------|
| 中华企业股份有限公司    | 上海浦东发展银行第一营业部 | 290,000.00 | 166,999.00 | 123,001.00 |
| 上海润钻房地产开发有限公司 | 上海浦东发展银行第一营业部 | 5,500.00   | 5,500.00   | 0.00       |
| 上海泮钻房地产开发有限公司 | 上海浦东发展银行第一营业部 | 380,000.00 | 13,250.00  | 366,750.00 |
| 上海新弘生态农业有限公司  | 兴业银行上海分行      | 2,000.00   | 2,000.00   | 0.00       |

|                  |                  |              |            |              |
|------------------|------------------|--------------|------------|--------------|
| 上海淞泽置业有限公司       | 上海浦东发展银行第一营业部    | 550,000.00   | 64,200.00  | 485,800.00   |
| 上海古北（集团）有限公司     | 上海浦东发展银行第一营业部    | 116,700.00   | 114,100.00 | 2,600.00     |
| 上海中星（集团）有限公司     | 上海浦东发展银行第一营业部    | 6,000.00     | 6,000.00   | 0.00         |
| 上海中星（集团）有限公司     | 上海浦东发展银行第一营业部    | 171,000.00   | 171,000.00 | 0.00         |
| 上海中星（集团）有限公司     | 杭州银行股份有限公司上海分行   | 19,000.00    | 17,000.00  | 2,000.00     |
| 上海环江投资发展有限公司     | 兴业银行股份有限公司上海浦东支行 | 44,700.00    | 38,576.00  | 6,124.00     |
| 上海环江投资发展有限公司     | 南京银行股份有限公司上海分行   | 16,000.00    | 12,000.00  | 4,000.00     |
| 上海富鸣滨江开发建设投资有限公司 | 交通银行股份有限公司上海闵行支行 | 50,000.00    | 37,621.00  | 12,379.00    |
| 合计               |                  | 1,650,900.00 | 648,246.00 | 1,002,654.00 |

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及主要子公司累计发行境内外债券 4 只，规模合计 87.87 亿元，累计偿还债券 11.02 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 133.26 元，明细如下：

单位：亿元、%、年

| 序号       | 债券简称     | 发行主体 | 发行日期       | 回售日期       | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模  | 票面利率 | 余额    |
|----------|----------|------|------------|------------|------------|------|-------|------|-------|
| 1        | 23 中企 01 | 发行人  | 2023-01-06 | 2025-01-10 | 2027-01-10 | 2+2  | 7.50  | 3.57 | 7.50  |
| 2        | 21 中企 01 | 发行人  | 2021-06-10 | 2024-06-15 | 2026-06-15 | 3+2  | 30.87 | 3.70 | 30.87 |
| 公募公司债券小计 |          |      |            |            |            |      | 38.37 |      | 38.37 |
| 3        | 19 中企 02 | 发行人  | 2019-11-12 | 2022-11-14 | 2024-11-14 | 3+2  | 15.20 | 4.17 | 15.20 |
| 4        | 19 中企 01 | 发行人  | 2019-06-03 | 2022-06-06 | 2024-06-05 | 3+2  | 31.50 | 4.35 | 31.50 |
| 私募公司债券小计 |          |      |            |            |            |      | 46.70 |      | 46.70 |
| 公司债券小计   |          |      |            |            |            |      | 85.07 |      | 85.07 |

| 序号       | 债券简称           | 发行主体 | 发行日期       | 回售日期       | 到期日期       | 债券期限           | 发行规模   | 票面利率 | 余额     |
|----------|----------------|------|------------|------------|------------|----------------|--------|------|--------|
| 5        | 23 中华企业 MTN001 | 发行人  | 2023-02-23 | -          | 2026-02-27 | 3              | 22.00  | 3.82 | 22.00  |
| 债务融资工具小计 |                |      |            |            |            |                | 22.00  |      | 22.00  |
| 6        | 中企次级           | 发行人  | 2021-03-31 | -          | 2039-01-31 | 17.85          | 0.50   | -    | 0.50   |
| 7        | 中企优 B          | 发行人  | 2021-03-31 | 2024-01-31 | 2039-01-31 | 2.85+3+3+3+3+3 | 6.87   | 4.78 | 6.87   |
| 8        | PR 优 A         | 发行人  | 2021-03-31 | 2024-01-31 | 2039-01-31 | 2.85+3+3+3+3+3 | 20.13  | 4.15 | 18.82  |
| 其他小计     |                |      |            |            |            |                | 27.50  |      | 26.19  |
| 合计       |                |      |            |            |            |                | 134.57 |      | 133.26 |

3、截至本募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本次债券无增信。

## 第八节 税项

根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本次公司债券所应缴纳的税款由投资者承担。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据2016年5月1日生效的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及其附件规定，公司债券利息收入及买卖价差收入需缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据2022年7月1日起生效的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适

用的税率水平。

#### **四、税项抵扣**

本次债券投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵扣。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

#### **五、声明**

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人承诺

发行人承诺在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容请见“二、信息披露事务管理制度的主要内容”。

### 二、信息披露事务管理制度的主要内容

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、应确保重大未公开信息在第一时间上报公司董事会秘书，由公司董事会秘书上报董事长，董事长可通过电话、传真、电子邮件等方式传达到全体董事，如涉及需公开披露的信息，董事长应敦促董事会秘书组织临时报告的披露工作，需要按照有关程序进行表决的应按规定召集有关会议进行表决。

2、信息披露责任人对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露尚未公开披露的信息。如有违反，公司将参照有关法律法规及信息披露管理办法的规定追究其责任。

3、信息披露的传递、审核、披露流程请见“（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程”内容。

#### （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司董事会办公室为公司信息披露事务管理部门，由董事会秘书负责管理。

2、董事会秘书对公司和董事会负责，履行信息披露职责。

3、公司聘任证券事务代表协助董事会秘书履行职责。董事会秘书不能履行职责时，证券事务代表应当代为履行其职责并行使相应权力。在此期间，并不当然免除董事会秘书对公司信息披露事务所负有的责任。

4、董事会秘书空缺期间，公司董事会应当及时指定一名董事或者高级管理人员代行董事会秘书的职责，并报证券交易所备案，同时尽快确定董事会秘书的人选。公司董事会指定代行董事会秘书职责的人员之前，由董事长代行董事会秘书职责。董事会秘书空缺时间超过三个月的，董事长应当代行董事会秘书职责，直至公司聘任新的董事会秘书。

### **（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责**

1、公司董事和董事会应勤勉尽责、确保公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时披露。

2、监事和监事会除应确保有关监事会公告内容的真实、准确、完整、及时披露外，应负责对公司董事及高级管理人员履行信息披露相关职责的行为进行监督。

3、公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会办公室及董事会秘书及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者的决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

1、公司相关各部门报送的信息经公司相关部门信息报告负责人核实签字，部门分管副总经理、董事会秘书、总经理审核签字，最后上报董事长审核签字批准。

2、公司相关控股子公司、分公司报送的信息经公司相关控股子公司、分公司信息报告负责人核实签字，公司董事会秘书、总经理审核签字，最后上报公司董事长审核签字批准。

3、定期报告以及股东大会决议、董事会会议决议等临时报告由董事会秘书按有关法律、法规和公司章程的规定，在履行法定审批程序后披露。

4、监事会会议决议等临时报告由董事会秘书签字，上报监事会主席审核签字批准。

5、控股股东报送的信息由董事会秘书直接送呈董事长后，根据信息披露有

关规定公开披露相关信息或召开董事会审议。

6、监管部门、证券交易所等要求公司公开披露的信息由董事会秘书审核后提交公司总经理，并经董事长审批签发。

#### **（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度**

1、公司各部门、分公司及控股子公司的负责人是该部门、分公司或控股子公司的信息报告第一责任人，同时公司控股子公司可以指定专人作为指定联络人，负责向公司董事会办公室或公司董事会秘书报告信息。参股子公司的有关信息报告工作归公司负责公司资产经营管理的部门负责。

2、公司各部门、分公司、子公司的负责人应当督促本部门或本公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门或本公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司董事会办公室或董事会秘书。

### **三、本次债券存续期内定期信息披露安排**

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### **四、本次债券存续期内重大事项披露**

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

### **五、本次债券还本付息信息披露**

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定

和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、具体偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，【】年至【】年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本次债券到期日为【】年【】月【】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；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 二、偿债资金来源

近三年及一期，发行人合并口径营业总收入分别为 115.52 亿元、95.97 亿元、26.01 亿元和 94.70 亿元；近三年及一期末，发行人货币资金总额分别为 115.59 亿元、143.31 亿元、152.84 亿元和 178.71 亿元。发行人的自有资金储备和主营业务收入是本次债券偿债资金的主要来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的业务经营能力将为本次债券本息的偿还提供有力保障。随着发行人地产项目销售进度的推进，发行人营运资金预计将进一步充实，进而保障本次债券本息的偿还。

### 三、偿债应急保障措施

#### 1、货币资金保障

近三年及一期末，公司货币资金分别为 115.59 亿元、143.31 亿元、152.84 亿元和 178.71 亿元，占总资产的比例分别 23.42%、26.45%、26.03%和 29.00%，充足的货币资金可以对公司偿债提供有效保障。

## 2、可变现流动资产充足

截至 2023 年 9 月末，公司流动资产合计 507.89 亿元，占总资产的比例为 82.41%，其中包括 315.34 亿元存货，可变现流动资产充足，对公司偿债提供了有力的保障。如果本次债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

## 3、授信渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至 2023 年 9 月末，发行人金融机构授信总额为 165.09 亿元，已使用额度 64.82 亿元，尚未使用的授信额度为 100.27 亿元。各银行为发行人提供了授信额度支持，发行人在保持合理的资产负债结构前提下，银行借款可以作为发行人在突发情况下偿还公司债券本息的应急保障。

## 四、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

## 五、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持

有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- a.在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

(一) 以下情形构成本次债券项下的违约:

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定, 按期足额偿还本次债券的本金(包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等, 下同)或应计利息(以下合称还本付息), 但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定, 导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的, 但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本次债券未到期, 但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息, 经法院判决或仲裁机构仲裁, 发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

(一) 本次债券发生违约的, 发行人承担如下违约责任: 继续履行。本次债券构成违约情形及认定第(一)条第6项外的其他违约情形的, 发行人应当按照募集说明书和相关约定, 继续履行相关承诺或给付义务, 法律法规另有规定的除外。

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除:

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

### 三、争议解决机制

（一）发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向上海仲裁委员会提起仲裁。

（二）如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范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（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## 二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### 三、债券持有人会议的筹备

#### （一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## （二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授

权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### （三）会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原

则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召

开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## 四、债券持有人会议的召开及决议

### （一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决

议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d. 享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## （二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。

债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清

偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## 六、特别约定

### （一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准/。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## （二）简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债

券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量【（同一管理人持有的数个账户合并计算）】不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

## 七、附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，公司聘请国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

根据发行人与国泰君安证券股份有限公司签订的《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之债券受托管理协议》，国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。发行人同意聘任国泰君安证券股份有限公司，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 26 楼

联系人：时光、鲁尹翔

电话：021-38032456

传真：021-50873521

### 二、债券受托管理协议的主要内容

## （一）定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

## （二）受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰君安证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本期债券存续期内，债券受托管理人应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

### （三）发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，每月及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当每月向债券受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当每月说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

3.6 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）发行人控股股东或者实际控制人变更；

（六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；

（十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；

（十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十四）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现 存在较大不确定性；

（二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

3.8 发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，发行人应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.9 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.10 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

债券受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.12 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。本期债券的后续偿债措施安排包括但不限于：

- （一）部分偿付及其安排；
- （二）全部偿付措施及其实现期限；
- （三）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （四）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知债券受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与债券受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰债券受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

3.16 发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

3.17 发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【徐健伟、董事会办公室主任、021-20772222】负责与

本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知债券受托管理人。

3.18 受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

3.19 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

3.20 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21、4.22 条的规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

3.21 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

#### **（四）债券受托管理人的职责、权利和义务**

4.1 债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 债券受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- （一）就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- （二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- （三）每季度调取发行人、增信主体银行征信记录；
- （四）每年对发行人和增信主体进行现场检查；
- （五）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；
- （六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- （七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- （八）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4.4 债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

债券受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内,债券受托管理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的,债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的,债券受托管理人还应当每月核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配,项目运营效益是否发生重大不利变化,募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异,实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的,债券受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的,债券受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 债券受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现《债券受托管理协议》第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，债券受托管理人应当召集债券持有人会议。

4.9 债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促发行人报告债券持有人。

4.11 债券受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投

资者保护机制与偿债保障措施，或者按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。

4.12 本期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 发行人为本期债券设定担保的，债券受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本期债券时，债券受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保，产生的相关费用由发行人承担。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，债券受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

#### 1、资信维持承诺

- （1）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（3）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（4）发行人违反资信维持承诺且未在上述第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施 的约定采取负面事项救济措施。

#### 2、救济措施

（1）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第（2）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

（2）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.20 在本期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，债券受托管理人担任债券受托管理人的报酬另行约定。

4.22 本期债券存续期间，债券受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）债券受托管理人为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向债券受托管理人支付。

4.23 发行人未能履行还本付息义务或债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，债券受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向发行人进行追偿：

（1）债券受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因债券受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）债券受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，债券受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管债券受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如债券受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意债券受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

## （五）受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）债券受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）发行人偿债意愿和能力分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## （六）利益冲突的风险防范机制

### 6.1 债券受托管理人不得担任本期债券受托管理人情形

（一）债券受托管理人为本期公司债券发行提供担保；

（二）债券受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

### 6.3 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

（一）甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

（二）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响债券受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（三）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人系该期债券的持有人；

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，债券受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响债券受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.4 债券受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，债券受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等

方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，债券受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，债券受托管理人应当采取对相关业务进行限制等措施。发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。

#### 6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）发行人、债券受托管理人应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

（二）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（三）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

#### （七）受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（一）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）债券受托管理人提出书面辞职；

（四）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在债券受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （八）陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（三）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

### （九）不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

### （十）违约责任

10.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

#### 10.3 债券受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

（二）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

#### 10.4 违约事件发生时，债券受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

（二）发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

（三）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（五）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

#### 10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

（四）债券受托管理人作为受托管理人，因其包括但不限于故意、过失违反《公司债券受托管理人执业行为准则》（2023）等行为或不作为，导致给发行人造成任何损失的，债券受托管理人应向发行人进行赔偿。

若因受托管理人前述或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

## （十一）法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）并依其解释。

11.2 凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在争议各方（包括但不限于发行人、债券受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## （十二）协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经本期债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 如出现发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本期债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

12.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，《债券受托管理协议》适用于分期发行的每一期债券。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：中华企业股份有限公司

住所：上海市华山路 2 号

法定代表人：李钟

联系人：徐健伟、李娉婷

联系地址：上海市华山路 2 号

电话号码：021-20772222

传真号码：021-20772766

邮政编码：200127

### 二、牵头主承销商、簿记管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：陈亮<sup>6</sup>

经办人员/联系人：黄捷宁、罗翔、管文静、冯启凡、李瀚颖、王琛棋、张礼礼

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65051156

邮政编码：100004

### 三、联席主承销商、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

<sup>6</sup> 根据中金公司于 2023 年 11 月 10 日公布的《中国国际金融股份有限公司关于董事长、副董事长、董事及总裁变动的公告》，2023 年 11 月 10 日，中金公司召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举陈亮先生为执行董事的议案》，陈亮先生获委任为公司执行董事，自 2023 年 11 月 10 日起生效。根据公司第二届董事会第三十五次会议有关决议（详见《中金公司第二届董事会第三十五次会议决议公告》，公告编号：临 2023-033），自同日起，陈亮先生担任公司董事长、法定代表人、董事会战略与 ESG 委员会主席及提名与公司治理委员会成员。目前公司正在办理法定代表人变更的工商变更登记手续。

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：王松（代）

经办人员/联系人：时光、鲁尹翔

联系地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 26 楼

电话号码：021-38032456

传真号码：021-50873521

邮政编码：200041

#### 四、联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

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

法定代表人：张佑君

经办人员/联系人：黄晨源、陈典、姜晓峰、徐文程

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 层

电话号码：021-20262310

传真号码：021-20262344

邮政编码：200122

#### 五、律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼东楼 18 层

法定代表人：王玲

经办人员/联系人：叶国俊、任辉、陶凯

联系地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心办公楼东楼 18 层

电话号码：010- 58785588

传真号码：010-58785566

邮政编码：100020

#### 六、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦

执行事务合伙人：朱建弟、杨志国

经办人员/联系人：饶海兵、殷昱

联系地址：上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦

电话号码：021-63391166

传真号码：021-63391429

邮政编码：200002

## 七、申请上市流通的证券交易场所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68802819

邮政编码：200120

## 八、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：戴文桂

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

邮政编码：200127

## 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2023 年 9 月末，中金公司及其下属机构对中华企业（600675.SH）的持股情况如下：

- 1、中金衍生品业务自营性质账户持有中华企业（600675.SH）共 2,579,937 股；
- 2、中金资管业务管理的账户持有中华企业（600675.SH）共 407,600 股；
- 3、中金融资融券专户的账户持有中华企业（600675.SH）共 58,100 股；
- 4、中金国际子公司 CICC Financial Trading Limited 持有中华企业（600675.SH）428,717 股；
- 5、子公司中金基金管理的账户持有中华企业（600675.SH）12,300 股；
- 6、子公司中金财富证券的融资融券账户持有中华企业（600675.SH）共 129,371 股。

截至 2023 年 9 月末，国泰君安及法定代表人、高级管理人员、经办人员与中华企业之间存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系如下：

国泰君安通过自营业务账户持有中华企业（600675.SH）4,304,360 股，通过融券专户持有中华企业（600675.SH）64,100 股；国泰君安子公司上海国泰君安证券资产管理有限公司旗下资管产品持有中华企业（600675.SH）988,200 股。

截至 2023 年 9 月末，中信证券及相关人员（包括法定代表人/机构负责人、高级管理人员及经办人员）与中华企业及其负责人、高级管理人员及经办人员之间存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系如下：

中信证券通过自营业务账户持有中华企业（600675.SH）3,168,475 股，通过信用融券专户持有中华企业（600675.SH）2,738,600 股，通过资产管理业务账户持有中华企业（600675.SH）9,600 股。

截至 2023 年 9 月 30 日，除上述情况外，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

董事长、法定代表人（签字）：

  
李钟



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：

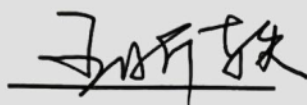
  
李钟



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



王昕轶



2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 李剑  
李剑



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



严明勇

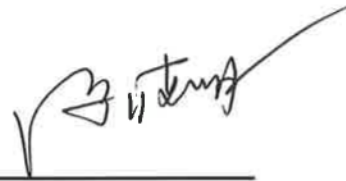


2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



冯晓明



2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 史剑梅  
史剑梅



2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 夏凌  
夏凌



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）： 邵瑞庆  
邵瑞庆



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



沈磊

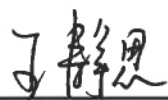


2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



王静思



2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事（签字）：



唐喆



2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：\_\_\_\_\_



卢云峰



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：



魏铭材



2023年12月28日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员对本次公开发行公司债券的发行申请文件进行了审核，确认发行申请文件内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员（签字）：

顾昕

顾昕



2023年12月28日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人： 管文静      冯启凡  
管文静                      冯启凡

法定代表人（或授权代表）： 宋黎  
宋黎



编号：2023110116

## 中国国际金融股份有限公司

### 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司总裁吴波对外代表本公司签署与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件。吴波可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



中国国际金融股份有限公司

A handwritten signature in black ink, appearing to be '陈亮' (Chen Liang).

陈亮

董事长、法定代表人

二零二三年十一月十日

编号：2023110124

## 中国国际金融股份有限公司

### 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司管理委员会成员王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本授权进行转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



中国国际金融股份有限公司

吴波

总裁（首席执行官）

二零二三年十一月十日

## 中国国际金融股份有限公司

### 授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、  
执行负责人孙雷、执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和  
文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

  
中国国际金融股份有限公司

王曙光

二零二三年五月二十三日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人： 时光      鲁尹翔  
时光                      鲁尹翔

法定代表人（或授权代表）： 王松  
王松

国泰君安证券股份有限公司



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：黄晨源

黄晨源

法定代表人（或授权代表）：马尧

马尧



2023 年 12 月 28 日

证授字[HT34-2023]

## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生（身份证【320122197202260012】）作为被授权人，代表公司签署与投行委业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2023 年 2 月 7 日至 2024 年 3 月 10 日  
（或至本授权书提前解除之日）止。



授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2023 年 2 月 7 日

被授权人

马尧

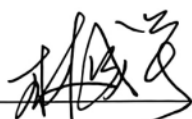
马尧(身份证【320122197202260012】)

此件与原件一致，仅供  
办理 中华企业公司债 用，  
有效期 玖拾 天。  
2023 年 11 月 21 日

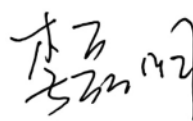
## 审计机构声明

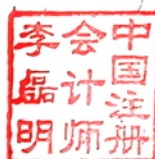
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

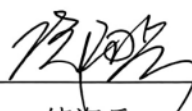
签字注册会计师：

  
林盛宇

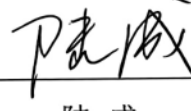


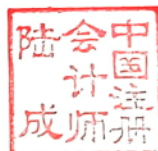
  
李磊明



  
饶海兵



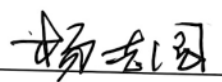
  
陆成



  
殷昱



会计师事务所负责人：

  
杨志国



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 12 月 28 日

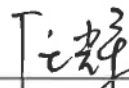


## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

  
叶国俊

  
任辉

  
陶凯

律师事务所负责人：

  
王玲

北京市金杜律师事务所

二〇二三年十二月二十八日



## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

投资者可以自本次债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅部分相关文件。

发行人：中华企业股份有限公司

住所：上海市华山路 2 号

法定代表人：李钟

联系人：徐健伟、李娉婷

联系地址：上海市华山路 2 号

电话号码：021-20772222

传真号码：021-20772766

邮政编码：200127

## 中国国际金融股份有限公司

名称：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：陈亮<sup>7</sup>

经办人员/联系人：管文静、王琛棋

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65051156

邮政编码：100004

<sup>7</sup> 根据中金公司于 2023 年 11 月 10 日公布的《中国国际金融股份有限公司关于董事长、副董事长、董事及总裁变动的公告》，2023 年 11 月 10 日，中金公司召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于选举陈亮先生为执行董事的议案》，陈亮先生获委任为公司执行董事，自 2023 年 11 月 10 日起生效。根据公司第二届董事会第三十五次会议有关决议（详见《中金公司第二届董事会第三十五次会议决议公告》，公告编号：临 2023-033），自同日起，陈亮先生担任公司董事长、法定代表人、董事会战略与 ESG 委员会主席及提名与公司治理委员会成员。目前公司正在办理法定代表人变更的工商变更登记手续。