

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 中國海外發展有限公司

## CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

### 海外監管公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.10B條刊發。

中國海外發展有限公司（「本公司」）於二零二零年十二月八日刊發了關於中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司）發行人民幣中期票據的公告。

中海企業發展集團有限公司將在中國發行2021年度第一期中期票據（「中期票據」），並於北京金融資產交易所及上海清算所上市。中期票據基礎發行總規模為人民幣10億元，本期發行金額上限為人民幣15億元，發行期限為3年期。以下有關中期票據發行的文件已經上載於北京金融資產交易所 (<https://www.cfae.cn>) 及上海清算所 (<https://www.shclearing.com>) 的網站，僅供參考：

1. 中海地產集團有限公司2017年度審計報告（詳見2018年4月26日公告）
2. 中海地產集團有限公司2018年度審計報告（詳見2019年4月30日公告）
3. 中海企業發展集團有限公司2019年年度報告（詳見2020年4月29日公告）
4. 中海企業發展集團有限公司2020年1-9月未經審計財務報表  
（詳見2020年4月29日，2020年8月31日及2020年10月30日公告）
5. 中海企業發展集團有限公司2021年度第一期中期票據募集說明書
6. 中海企業發展集團有限公司2021年度第一期中期票據發行方案及承諾函
7. 中海企業發展集團有限公司2021年度第一期中期票據信用評級報告
8. 關於中海企業發展集團發行2021年度第一期中期票據法律意見書

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於聯交所「披露易」中文版網站 (<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼執行董事  
顏建國

香港，二零二一年一月十一日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司之執行董事，庄勇先生（副主席）及常穎先生為本公司之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為本公司之獨立非執行董事。

**5. 中海企業發展集團有限公司  
2021年度第一期中期票據  
募集說明書  
(連本頁共304頁)**

# 中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

发行人:	中海企业发展集团有限公司
注册金额:	人民币30亿元
本期基础发行规模:	人民币10亿元
本期发行规模上限:	人民币15亿元
发行期限:	3年
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司
信用评级结果:	主体: AAA; 债项: AAA
担保情况:	无担保



发行人: 中海企业发展集团有限公司



主承销商及簿记管理人: 中国农业银行股份有限公司



联席主承销商: 上海浦东发展银行股份有限公司

二零二壹年壹月

## 声明

公司发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值做出任何评价，也不代表对本期中期票据的投资风险做出任何判断。

投资者购买本期中期票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，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。

公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期中期票据的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本期债务融资工具含交叉保护条款、事先约束条款、事先承诺条款，请投资人仔细阅读相关内容。

公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具募集说明书在“第十二章 持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说

明书约定,特别议案的生效条件为持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意。

本期中期票据采用发行金额动态调整机制发行,具体条款请参见“第三章发行条款”。截至募集说明书签署日,公司除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书,投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。详见“第十六章 备查文件”。

目录

<b>第一章 释 义</b> .....	<b>6</b>
<b>第二章 风险提示</b> .....	<b>9</b>
一、 中期票据的投资风险.....	9
二、 发行人相关风险.....	9
<b>第三章 发行条款</b> .....	<b>22</b>
一、 主要发行条款.....	22
二、 发行安排.....	25
<b>第四章 募集资金运用</b> .....	<b>27</b>
一、 募集资金主要用途.....	27
二、 募集资金专项监管.....	27
三、 发行人承诺.....	27
<b>第五章 发行人基本情况</b> .....	<b>29</b>
一、 发行人基本情况.....	29
二、 发行人历史沿革及股本变动情况.....	29
三、 发行人股权结构及实际控制人情况.....	34
四、 发行人重要权益投资情况.....	37
五、 发行人内部治理及组织机构设置情况.....	56
六、 发行人员工基本情况.....	64
七、 发行人主营业务情况.....	68
八、 发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况.....	173
<b>第六章 发行人主要财务状况</b> .....	<b>191</b>
一、 发行人主要财务数据.....	192
二、 发行人报表合并范围变化情况.....	199
三、 发行人资产负债结构及现金流分析.....	207
四、 发行人盈利能力分析.....	237
五、 发行人偿债能力分析.....	238
六、 发行人资产运营效率分析.....	238
七、 发行人最近一个会计年度有息债务情况.....	239
八、 发行人 2019 年度关联交易情况.....	240
九、 重大或有事项.....	256
十、 资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况.....	258
十一、 金融衍生品、大宗商品期货.....	259
十二、 重大理财产品投资.....	259
十三、 海外投资情况.....	259
十四、 直接债务融资计划.....	259
十五、 其他需说明事项.....	259
<b>第七章 发行人资信状况</b> .....	<b>260</b>
一、 信用评级情况.....	260
二、 发行人其他资信情况.....	262
<b>第八章 发行人最近一期情况更新</b> .....	<b>264</b>
一、 发行人最近一期经营情况.....	264
二、 发行人最近一期财务情况.....	265

三、 发行人最新资信情况.....	270
四、 发行人重大不利变化排查情况.....	271
<b>第九章 担 保.....</b>	<b>276</b>
<b>第十章 税 项.....</b>	<b>277</b>
一、 增值税.....	277
二、 所得税.....	277
三、 印花税.....	277
<b>第十一章 发行人信息披露工作安排.....</b>	<b>278</b>
一、 中期票据发行前的信息披露.....	278
二、 中期票据存续期内重大事项的信息披露.....	278
三、 中期票据存续期内定期信息披露.....	279
四、 本息兑付事项.....	279
<b>第十二章 持有人会议机制.....</b>	<b>280</b>
一、 持有人会议的目的与效力.....	280
二、 持有人会议的召开情形.....	280
三、 持有人会议的召集.....	281
四、 持有人会议参会机构.....	283
五、 持有人会议的表决和决议.....	283
六、 其他.....	285
<b>第十三章 投资人保护条款.....</b>	<b>286</b>
一、 应急事件.....	286
二、 投资者保护应急预案的启动.....	286
三、 信息披露.....	286
四、 交叉保护条款.....	287
五、 事先约束条款.....	289
六、 事先承诺条款.....	292
<b>第十四章 违约、风险情形及处置.....</b>	<b>295</b>
一、 违约事件.....	295
二、 违约责任.....	295
三、 偿付风险.....	295
四、 发行人责任和义务.....	295
五、 发行人应急预案.....	296
六、 风险及违约处置基本原则.....	296
七、 不可抗力.....	296
八、 争议解决机制.....	296
九、 弃权.....	297
<b>第十五章 本次中期票据发行的有关机构.....</b>	<b>298</b>
<b>第十六章 备查文件.....</b>	<b>301</b>
一、 备查文件.....	301
二、 文件查询地址.....	301
<b>附录 发行人主要财务指标计算公式.....</b>	<b>303</b>



## 第一章 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

“中海企业/发行人/公司”	指	中海企业发展集团有限公司
“中海兴业”	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
“中海发展”	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
“中海集团”	指	中国海外集团有限公司
“中海宏洋”	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
“中建总公司”	指	中国建筑工程总公司（2017 年 12 月 4 日改名为“中国建筑集团有限公司”）
“中建股份”	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
“中期票据”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具。
“本期中期票据”	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据。
“本次发行”	指	本期中期票据的发行。
基础发行规模	指	10 亿元，经发行人主承销商协商确定的本期中期票据的最小发行金额。
发行金额上限		15 亿元，经发行人与主承销商协商确定的本期中期票据的最大发行金额，满足注册通知书项下相关要求及其他相关规定。

“募集说明书”	指	公司为发行本期中期票据并向投资者披露发行相关信息而制作的《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》。
“发行文件”	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及发行公告）。
“簿记管理人”	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中国农业银行股份有限公司担任
“集中簿记建档”	指	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理。
“主承销商”	指	中国农业银行股份有限公司。
“联席主承销商”	指	上海浦东发展银行股份有限公司。
“承销团”	指	由主承销商、联席主承销商为本期发行组织的由主承销商、联席主承销商和各其他承销商组成的承销团。
“承销协议”	指	公司与主承销商、联席主承销商签订的《中海地产集团有限公司 2019-2021 年度中期票据承销协议》。
“余额包销”	指	本期中期票据的主承销商按照承销协议的规

		定，在规定发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入。
“上海清算所”	指	银行间市场清算股份有限公司。
“交易商协会”	指	中国银行间市场交易商协会。
“银行间市场”	指	全国银行间债券市场。
“法定节假日”	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。
“工作日”	指	中国境内的商业银行对公营业日（不包括法定节假日和休息日）。
“元”	指	如无特别说明，指人民币元。
“最近三年及一期”	指	2017 年、2018 年、2019 年、2020 年 1-3 月
“最近一年及一期”	指	2019 年和 2020 年 1-3 月

## 第二章 风险提示

本期中期票据无担保,中期票据的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期中期票据时,应特别认真地考虑下述各项风险因素:

### 一、中期票据的投资风险

#### (一) 利率风险

在本期中期票据存续期内,国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动,市场利率的波动将对投资者投资本期中期票据的收益造成一定程度的影响。

#### (二) 流动性风险

本期中期票据将在银行间市场上进行交易,在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将中期票据变现,存在一定的流动性风险。

#### (三) 偿付风险

在本期中期票据的存续期内,如果由于不可控制的市场及环境变化,公司可能出现经营状况不佳或企业的现金流与预期发生一定的偏差,从而影响本期中期票据的按期足额兑付。

### 二、发行人相关风险

#### (一) 财务风险

##### 1、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2017 年度、2018 年度及 2019 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 9.79 亿元、12.79 亿和 17.06 亿元,由于房地产市场的变化,若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动,将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

##### 2、存货价值波动的风险

最近三年及一期,公司的存货账面余额分别为 1,652.24 亿元、2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,110.26 亿元,占总资产的比例分别为 57.49%、61.11%、58.58% 及 61.40%。存货是流动资产的主要构成部分,公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货账面余额呈现逐年增加的趋势,主要系公司业务扩张所致。

公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力,未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅,进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表里,若存货中相关房地产项目的价格出现波动,则存货将面临计提存货跌价准备的风险,进而对公司的财务表现构成不利影响。

### 3、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期,公司的负债余额分别为 1,929.85 亿元、2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 3,788.00 亿元,公司的资产负债率(合并报表口径)分别为 67.15%、72.71%、72.91%和 74.78%。随着业务的发展,公司融资需求、方式及规模将不断变化,公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

报告期内,公司的负债总额呈现增长的趋势,主要是由于近年来公司业务增长,相应其它应付账款和预收账款等增长较快。其中:其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款,主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款;预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。这两部分为无息负债。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 3 月末,公司其他应付款及预收账款总量占负债总量比例为 67.18%、68.49%、63.77%和 64.15%,有息负债比例较低。

### 4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为-448.16 亿元、-73.65 亿元、133.72 亿元和-208.35 亿元。最近三年公司的经营活动现金流量波动较大,

主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

#### 5、未来存在较大规模资本支出的风险

由于房地产项目具有规模较大、回款周期长、资源占用大的特点，随着在建项目及拟建项目的陆续开发建设，公司在未来的现金支出将会较大，公司需要准备大量的流动资金以应对项目所需的资金周转，保证项目的运转和开发。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

#### 6、发行人关联方往来款余额较大的风险

发行人所在集团公司的资金统筹调配平台采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为资金的归集方，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款或委托贷款；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。

该部分关联方往来款均在合同中约定拆借期限，资金到期后根据用款关联公司的资金情况做收回或展期处理。另外，发行人关联方资金拆借流程严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。最近三年及一期，发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内。

截至 2020 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 833.45 亿元，占当期流动资产总额的 17.73%，占当期总资产的 16.45%；其他应付款余额为 1,319.95 亿元，占当期流动负债的 43.43%，占当期总负债的 34.85%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

#### 7、未分配利润占所有者权益较大的风险

公司最近三年及一期的未分配利润分别为 655.74 亿元、751.66 亿元、936.06 亿元和 942.47 亿元，占所有者权益的比例分别为 69.46%、70.23%、73.55%和 73.77%，未分配利润金额较大且占比较高。若未来进行大额分红，则发行人面临所有者权益不稳定的风险。

#### 8、应交税费余额较大风险

截至 2020 年 3 月末，公司应交税费余额为 112.05 亿元，主要包括：土地增值税、企业所得税、增值税、个人所得税、城建税、土地使用税、教育费附加等。公司最近一期期末的应交税费余额较大，在该等税费实际缴纳时可能会对缴纳当期的公司当期经营业绩和财务指标产生一定影响。

#### 9、对外担保风险

发行人子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人按揭担保余额 274.57 亿元。如果购房人在取得房屋所有权并办妥抵押登记过程中出现问题，造成发行人的担保责任无法被解除，发行人将因承担连带担保责任从而面临一定风险。

#### 10、合并报表范围变化频繁风险

近三年及一期，发行人纳入合并报表范围的子公司数量为 141 家、166 家、191 家和 193 家，其中对应的各期新纳入合并报表范围的子公司数量为 62 家、33 家、25 家和 2 家，各期不再纳入合并报表范围的子公司数量为 2 家、8 家、2 家和 0 家。合并报表范围的频繁变动主要是因为发行人在经营过程中的新增、购买和处置子公司的行为而引起的股权结构变动。合并报表范围的频繁变动有可能使各期连续编制的合并报表所反映的会计主体范围不同而引起各期合并报表会计信息之间的不可比和不连续，存在个别报表会计信息失真的风险。

#### 11、再融资风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。截至 2020 年 3 月末，发行人合并口径获得的金融机构总授信额度合计为人民币 1,814.53 亿元，其中已使用融资额度人民币 743.75 亿元，其中尚未使用的授信及融资额度合计为人民币 1,070.78 亿元。同时，发行人拥有良好的股东背景，依托香港上市公司中国海外发展有限公司，具有畅通的权益融资通道和海外债券融资通道。总体上，公司具备很强的融资能力。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

#### 12、资产负债率上升风险

近三年及一期，发行人资产负债率分别为 67.15%、72.71%、72.91%及 74.78%。考虑剔除预收账款因素，近三年及一期调整后的负债率分别为 48.85%、50.82%、52.03%及 52.87%。随着发行人未来房地产业务的持续发展，公司资产规模不断扩大，相应负债也同步增加，如果公司未来自有资金增速不能持续满足其业务发展需求，则可能需要依靠外部融资来弥补，外部融资将导致未来公司的负债规模继续扩大，负债率存在一定上升的风险。

#### 13、主营业务收入下降风险



近三年及一期，发行人主营业务收入分别为 504.92 亿元、410.88 亿元、1,005.89 及 53.60 亿元，近三年波动较为剧烈，净利润分别为 111.66 亿元、112.62 亿元、203.57 亿元及 6.62 亿元，净利润整体保持稳定，主要原因是公司可结转收入的项目减少，虽然公司预售回款较好，但若发行人将来主营业务持续下降，而公司规模不断扩大，将进而对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

## （二）经营风险

### 1、市场波动风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设工程施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响。如果未来经济增长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

### 2、市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据 2019 年 3 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布的《2019 中国房地产百强企业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额提升至近六成，销售业绩跃上新高度。在 2019 年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布的“中国房地产百强企业名单”中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第六。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

### 3、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售的各个业务环节，运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息

并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

#### 4、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。虽然公司大部分项目的施工均由外包施工公司承担，但公司一直十分重视对工程施工的监管，并强化相关外包施工公司责任人的安全意识和产品质量意识。但如若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，可能间接影响公司声誉及经营业绩。

#### 5、项目销售周期偏长的风险

发行人所在的房地产行业具有开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，销售周期资金周转速度相对缓慢的特点。房地产项目从启动施工至完成销售的涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，且各环节均涉及与不同监管部门的沟通及履行相关必要流程。通常一般房地产项目从取得土地到完成销售的开发周期均超过 1 年。而发行人旗下房地产项目除了通过银行贷款、资本市场融资等主要融资手段之外，也在一定程度上依赖项目销售的回款减轻外部筹资的压力。随着未来发行人经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，而若公司一旦出现经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平的情况，且销售资金不能及时回笼，将可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

#### 6、突发事件引发的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件、发行人管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，发行人治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

#### 7、关联交易风险

若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

#### 8、产品和原材料价格波动导致项目开发经营的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，国内房地产价格整体上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。随着部分城市和区域内房地产

市场供需矛盾的变化，房地产价格曾出现一段时间的理性回归，但近期地产价格出现了新一轮快速上涨。房地产价格的快速上涨可能导致行业投资过热。虽然发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动仍可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人在房地产业务上采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是如果未来土地价格持续上涨，可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

#### 9、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

#### 10、业务受新冠疫情影响的风险

2020 年受新冠疫情影响，二月份，房地产行业出现短暂的停工以及销售的明显下滑，项目周期延长，各项指标增速同比均出现大幅下滑。三月份以来，国内疫情逐步缓解，企业复产复工率逐渐上升，房地产市场在季度末开始出现恢复的态势。政府应对经济下行压力与疫情影响而持续加大逆周期调节，以确保经济稳中求进，有利于房地产行业平稳健康发展，单月开发投资和土地成交价款重回正增长，但行业景气度仍较差，预计后期将缓慢恢复。受疫情影响，发行人首两个月销售同比下降 22.7%，随着疫情的逐步控制，三月份项目建设及销售逐步恢复。一季度实现营业收入 53.60 亿元，净利润 6.62 亿元，较上年同比增加 23.83%。因此，中海企业整体盈利状况良好，受疫情影响较小。

### （三）管理风险

#### 1、项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的

设置或执行不能适应其发展的需要,将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控,从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

## 2、人力资源管理的风险

在公司过去的发展历程中,经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值,同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员,引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前,公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系,并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展,优秀的专业人才将成为稀缺资源,公司能否建立有效机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才成为公司发展战略有效实施的关键所在。

## 3、突发事件引发的治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东大会、董事会、监事会和经营管理层相互配合,相互制衡的较为完善的公司治理结构,如发生突发事件,例如事故灾难、生产安全事件、发行人高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等,造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责,可能造成发行人治理机制不能顺利运作,董事会、监事会不能顺利运行,对发行人的经营可能造成不利影响。

## 4、项目质量管理风险

尽管发行人已建立了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完善的质量管理体系和控制标准,在进行发包设计、施工和监理等工作时均挑选行业内的领先者,但是,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。若产品质量不能满足客户的需求,可能会给公司的品牌形象及产品销售造成一定的负面影响;若预售的房地产开发项目无法按时竣工,会给公司的运营和信誉造成不良影响,消费者将可能要求补偿;若施工期延迟超过一定期限,或实际的总建筑面积与购房合同不符,业主将可要求补偿损失;若发生重大质量事故,则严重影响建设与销售进度,且会对公司的经营活动造成重大损失,并对公司声誉产生负面影响。

## 5、突发事件可能引发的治理结构变化风险

发行人股东如出现突发事件:控股股东涉及纷争诉讼、股东之间出现明显分歧、决策管理层对公司失去控制、公司董事、监事及高管人员涉及违规甚至违法行为等,将对发行人治理结构造成重大影响。目前,发行人治理结构稳定,但不排除突发事件引起发行人治理结构突然发生变化的风险。

## 6、项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2020 年 3 月末，发行人不存在闲置土地的情况，也不存在因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按照规定期限动工开发，将面临项目用地被回收的风险，从而对本期债券的本息偿付产生负面影响。

#### （四）政策风险

##### 1、产业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。近年来房地产行业属国家重点调控对象。2006 年至今国家各部委加强了对房地产市场的管理，颁布了一系列法规、部门规章和规范性文件，以防止土地闲置和房价过快上升，及解决低收入家庭住房问题。2010 年 4 月，国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出坚决抑制不合理住房需求、增加住房有效供给、加快保障性安居工程建设等一系列要求，其中特别提到实行更为严格的差别化住房信贷政策以及发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。2010 年第四季度开始，各地政府纷纷出台限制购置所辖地区房地产的“限购令”，对本地及外地居民购买房产均采取不同程度的限制。受各地调控政策的影响，2011 年全国房地产市场成交量和价格有较大幅度的下滑；但 2012 年 6 月以来，主要城市房价又连续多月上涨。2013 年 2 月，国务院常务会议出台了房地产五项调控政策措施，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，要求各地公布年度房价控制目标。2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整及转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。

2014 年以来，随着市场形势的变化以及房价结束上涨，房地产行业的调控政策开始向“分类调控”的方向转变。部分住房供应充足、库存量较大的城市，结合当地市场情况，逐步放松了前期的一些行政性限制手段。此外，央行也要求加大对首次置业家庭的贷款需求。截至 2014 年 12 月末，除北京、上海、广州、深圳、三亚之外，国内其他原执行限购政策的主要城市已基本解除或者部分放宽住房限购政策。

2015 年 3 月，央行、住建部、银监会三部委联合发文刺激改善型需求入市，将二套房首付比例调整为四成。2015 年 9 月，央行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》明确，在不实施“限购”措施的城

市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。2015 年在政府提出“双向调控”的政策思路后，各地政府陆续放松了前几年宏观调控基调下的系列行政调控政策，出台了取消限购、放松限贷、放松住房公积金政策、下调首付款比例、定向降准、降息等相关支持政策，使得房地产市场外部环境获得较大改善。

2016 年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易环节契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%；二套房契税由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第 3 项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 10 月，北京、上海、广州等全国一、二线城市出台房地产调控政策，限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了要求。其中，一线城市仍保持限购政策不变，提高首付比例标准；房价上涨较快的二线城市如厦门、苏州、南京、合肥等城市则重启限购限贷政策。

2017 年以来，我国房地产市场进入新的周期，市场流动性总体偏紧，调控政策包括限制房地产企业外债、构建住房长效机制、支持棚改、房地产税纳入立法规划等系列政策，政策核心在于整治房地产乱象，切实落实“房住不炒”，各地政府开展了一系列“限购”、“限贷”、“限价”、“限售”等调控政策，调控政策逐渐从一、二线热点城市向周边三、四线城市深入。

2019 年，近 10 个城市房地产调控继续趋严，如北京国管公积金中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，明确二套房贷款实行“认房又认贷”，二套房首付比例调整为最低六成；长沙停止执行二套房的契税优惠政策；西安将暂停外地购房公积金提取等。4 月，住房与城乡

建设部已对 2019 年一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。同时自然资源部下发通知，要求各地做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标制定实施工作，商品房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地。7 月，中央政治局会议再次强调坚持房住不炒，中央层面坚决不依赖房地产实现经济增长，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

在“房住不炒”的政策定位下，房地产行业调控依然在延续，若未来国家继续对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给公司的经营及发展带来一定的不利影响。

## 2、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然发行人对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

## 3、土地政策风险

土地是房地产经营的核心要素，土地供应、出让政策的调整，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、购地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

## 4、税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均对房地产行业供给产生较大影响。综上，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。

另外，自 2016 年 5 月 1 日起，营改增试点改革在全国范围内全面推开。若发行人财务部门无法及时有效处理新旧税制的衔接、税收政策的变化、具体业务

的处理和税务核算的转化等问题，可能面临财务核算不合规，纳税申报不准确等风险。同时，若发行人生产具有周期性、成本结构中可抵扣的成本占比较小而无法有效抵扣费用，或是进项税难以抵扣税票等，可能增加发行人的实际税负，提高实际运营成本，从而对本次债券的偿付产生负面影响。

#### 5、金融政策变动风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一，而外部融资是每个房地产企业的重要资金来源。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要。

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》；2014 年 9 月 30 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》；2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》。该等政策的变化可能会对公司资金的运用效率产生影响。

发行人通过多年的经营发展，与各大银行建立了长期合作关系，同时发行人在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。但若未来国家通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施，以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式进一步直接或间接地收紧房地产企业的资金渠道，可能对发行人的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

#### 6、购房按揭贷款政策变动风险

银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，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。具体表现在：购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响，而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化，将对发行人产品销售带来一定的不确定性。同时，发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，若消费者不能从银行获得按揭贷款，可能对发行人房地产项目的销售造成重大不利影响。



### 第三章 发行条款

#### 一、主要发行条款

1. 债务融资工具名称:	中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
2. 发行人:	中海企业发展集团有限公司
3. 主承销商: (存续期管理人)	中国农业银行股份有限公司
4. 联席主承销商:	上海浦东发展银行股份有限公司
5. 簿记管理人:	中国农业银行股份有限公司
6. 发行人及下属子公司 待偿还债务融资工具余额:	<p>截至本募集说明书签署日, 发行人待偿还非金融债务融资工具余额为 45 亿元, 待偿还的公司债余额为 218.04 亿元, 待偿还的资产支持证券余额为 67 亿元, 待偿还债券合计 330.04 亿元。</p> <p>(1) 发行人于 2015 年 11 月 19 日发行的 6 年期 70 亿元公司债(15 中海 01)及 7 年期 10 亿公司债(15 中海 02)。</p> <p>(2) 发行人于 2016 年 8 月 23 日发行的 10 年期 60 亿公司债 (16 中海 01)。</p> <p>(3) 发行人于 2018 年 2 月 5 日发行的 3 年期 30 亿中期票据 (18 中海地产 MTN001)。</p> <p>(4) 发行人于 2018 年 10 月 22 日发行的 6 年期 35 亿公司债 (18 中海 01)。</p> <p>(5) 发行人于 2019 年 1 月 23 日发行的 6 年期 20 亿公司债(19 中海 01)及 7 年期 15 亿元公司债(19 中海 02)。</p> <p>(6) 发行人于 2020 年 04 月 28 日发行的 18 年期</p>

	<p>37 亿元 CMBS(20 中海 1A)。</p> <p>(7) 发行人于 2020 年 08 月 14 日发行的 6 年期 20 亿元公司债 (20 中海 01) 。</p> <p>(8) 发行人于 2020 年 08 月 17 日发行的 18 年期 30 亿元 CMBS(20 中海 2A)。</p> <p>(9) 发行人于 2020 年 11 月 09 日发行的 3 年期 24 亿元公司债 (20 中海 03) 。</p> <p>(10) 发行人于 2020 年 12 月 10 日发行的 3 年期 15 亿中期票据 (20 中海企业 MTN001) 。</p>
7. 注册通知书文号:	中市协注【2020】MTN793 号
8. 注册金额:	人民币 30 亿元
9. 本期发行金额:	本次发行拟采用发行金额动态调整机制, 基础发行规模为人民币 10 亿元, 发行金额上限为人民币 15 亿元。
10. 中期票据期限:	3 年
11. 中期票据面值:	人民币 100 元
12. 发行利率:	固定利率, 由集中簿记建档结果确定
13. 发行对象:	银行间市场的机构投资者 (国家法律法规禁止购买者除外)
14. 承销方式:	主承销商、联席主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
15. 发行方式:	本期中期票据由主承销商、联席主承销商组织承销团, 通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发售。
16. 公告日:	2021 年 1 月 11 日至 2021 年 1 月 12 日

17. 发行日:	2021 年 1 月 13 日 至 2021 年 1 月 14 日
18. 缴款日:	2021 年 1 月 15 日
19. 起息日:	2021 年 1 月 15 日
20. 债权债务登记日:	2021 年 1 月 15 日
21. 上市流通日:	2021 年 1 月 18 日
22. 付息日:	2022 年至 2024 年每年的 1 月 15 日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;
23. 兑付日:	2024 年 1 月 15 日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第 1 个工作日;
24. 本息兑付方式:	每年付息一次,于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。
25. 计息天数:	闰年为 366 天,非闰年为 365 天。
26. 兑付公告:	本期中期票据兑付日前 5 个工作日,由发行人按有关规定在主管部门认可的信息媒体上刊登“兑付公告”;本期中期票据的兑付,按照上海清算所的规定,由上海清算所代理完成兑付工作;相关事宜将在“兑付公告”中详细披露。
27. 兑付价格:	按面值兑付
28. 信用评级机构及评级结果:	联合资信评估股份有限公司给予发行人的主体信用等级为 AAA,本期中期票据的债项评级为 AAA。
29. 中期票据担保:	本期中期票据不设担保
30. 登记和托管机构:	上海清算所
31. 集中簿记建档系统技术	北京金融资产交易所

支持机构:	
-------	--

## 二、发行安排

### (一) 集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为中国农业银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2021 年 1 月 13 日 9:00 到 2021 年 1 月 14 日 17:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交加盖公章的书面《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据申购要约》，（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1000 万元（含 1000 万元），申购金额超过 1000 万元的必须是 1000 万元的整数倍。

### (二) 分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

### (三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2021 年 1 月 15 日 15:00 点前。

2、簿记管理人将在 1 月 14 日 17:00 前通过集中簿记建档系统发送《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 11:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

开户行：中国农业银行资金清算中心

开户行号：103100000026

收款人名称：中国农业银行

账号：9099990112104001

汇款用途：中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据承销款  
如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定

进行中期票据的转让、质押。

#### **(四) 登记托管安排**

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

#### **(五) 上市流通安排**

本期中期票据在债权登记日的次一工作日（2021年1月18日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

## 第四章 募集资金运用

### 一、募集资金主要用途

为降低融资成本，调整负债结构，发行人拟发行 2021 年度第一期中期票据，拟采用发行金额动态调整机制，基础发行规模 10 亿元，发行金额上限 15 亿元，最终以实际发行金额为准。募集资金拟全部用于偿还公司到期中期票据，具体明细如下：

发行人	债券简称	发行金额	期限	票面利率	起息日	到期日
中海企业	18 中海地产 MTN001	30 亿元	3 年	5.60%	2018-2-6	2021-2-6

### 二、募集资金专项监管

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用，并由监管行进行受托支付。

募集资金专用监管账户信息如下：

户名：中海企业发展集团有限公司

账号：41010900040003898

开户行：中国农业银行深圳人民北路支行

本期中期票据的募集资金将全部用于偿还发行人的公司债券。发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。

### 三、发行人承诺

发行人承诺，本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不用于土地款，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设，募投项目建设不重复融资。发行人承诺地产项目建设不重复融资，不存在隐性强制分红情况。

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与中国农业银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“农行深圳分行”）签署了《中海地产集团有限公司 2019-2021 年度中期票据募集资金监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在农行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。

发行人在发行文件中将明确披露具体资金用途，并承诺在本期中期票据存续期内若拟变更募集资金用途，发行人将在变更募集资金用途前，通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指导的平台提前进行披露和公告。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称： 中海企业发展集团有限公司

法定代表人： 张智超

注册资本： 200 亿元人民币

成立日期： 1988 年 09 月 08 日

统一社会信用代码： 914403006188329255

注册地址： 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

邮政编码： 518000

联系电话： 0755-82826697

传 真： 0755-82950333

经营范围：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务

### 二、发行人历史沿革及股本变动情况

中海地产是在中海地产股份有限公司基础上依法改制的有限责任公司。公司前身是经深圳市人民政府深办函【1988】337 号文“关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复”批准，由中国海外建筑工程有限公司（以下简称“中海建筑”）独资设立的外商投资企业，设立时名称为中国海外建筑工程有限公司深圳分公司，注册资本为人民币 5,000,000 元。中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 9 月 8 日在深圳市工商行政管理局注册登记，并取得营业执照。

1991 年 2 月 28 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外



建筑（深圳）有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991 年 12 月 31 日，经深圳市人民政府外复【1991】1420 号文“关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。

1992 年 7 月 23 日，中国建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司。中国海外建筑（深圳）有限公司股东随之变更为中海发展，并在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

1996 年 11 月 14 日经国家外汇管理局深圳分局外资管理处批准，中海发展以从公司分得的人民币 80,000,000 元利润进行再投资，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 100,000,000 元。

1997 年 11 月 27 日，经深圳市招商局深招商复【1997】B1042 号文“关于港资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’股权转让的批复”批准，中国海外建筑（深圳）有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”），并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

2001 年 12 月 11 日，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2001】0902 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资的批复”批准，同意中海兴业以从其投资的中海地产（深圳）有限公司分得的利润和自有资金对中国海外建筑（深圳）有限公司增加投资人民币 140,000,000 元，注册资本增加至人民币 240,000,000 元。

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】473 号文“关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复”及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复【2002】1448 号文“关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资、更名等事项的批复”，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 303,797,500 元，名称变更为深圳中海实业有限公司，同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公

司（以下简称“中海投资”）、深圳市志趣咨询服务有限公司（以下简称“志趣咨询”）、深圳市永福通实业有限公司（以下简称“永福通实业”）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（以下简称“喜逢春咨询”）五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字（2002）第 009 号评估报告，中国海外建筑（深圳）有限公司截至 2001 年 12 月 31 日的净资产值为人民币 338,005,600.00 元，每单位（即每 1 元人民币）注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1:1.56 的比例认购中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元，注册资本出资额为人民币 33,417,800 元，占注册资本的 11%；志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元，注册资本出资额为人民币 15,189,900 元，占注册资本 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本 3%；喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元，注册资本出资额为人民币 6,075,900 元，占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】760 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2002】2543 号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报（审）字（02）第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000.00 元为依据，中海兴业等 5 位股东（股份公司发起人）以其拥有中海实业的全部权益，按 1:1 的比例折成 40,680 万股，每股面值人民币 1 元，各股东（股份公司发起人）在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持 32,137.20 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 4,474.80 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 2,034.00 万股，占总股本的

5%，为法人股；永福通实业持 1,220.40 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 813.60 万股，占总股本的 2%，为法人股，以上股权设置经财政部财企【2002】275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2004 年 5 月，经公司股东大会决议通过，实施 2003 年度利润分配方案，以总股本 40,680 万股为基数每 10 股派送红股 5 股、派发现金人民币 1.2 元，派送红股总数为 20,340 万股，派送红股事宜已于 2004 年 8 月 25 日经商务部商资批【2004】1169 号文批准。送股完成后，公司总股本增至 61,020 万股，中海兴业持 48,205.80 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 6,712.20 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 3,051.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,830.60 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 1,220.40 万股，占总股本的 2%，为法人股。

2006 年 11 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2006】2392 号“关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复”批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的 11% 股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2008】0965 号“关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复”批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中国海外兴业有限公司以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元，公司股东结构为：中国海外兴业有限公司持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以（2008）深证字第

31292 号公证书公证。

2008 年 7 月，公司新增实收资本人民币 651,620,534.40 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）141 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 1,261,820,534.40 元。

2008 年 12 月，公司新增实收资本人民币 1,348,379,465.60 元，并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）279 号验资报告验证。变更后的实收资本为人民币 2,610,200,000.00 元。

2010 年 10 月，经商务部商资批【2010】1004 号“商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复”同意：公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57% 的股权转让予中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的 52.204 亿元增加到 180 亿元人民币，注册资本由 26.102 亿元增加到 100 亿元人民币。

2012 年 1 月办理工商变更手续，股东广州中海地产有限公司将持有的公司 2.57% 的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，公司变更为台港澳法人独资企业。2012 年 5 月换领了批准号为商外资资审 A 字【2002】第 0038 号的台港澳侨投资企业批准证书。

2012 年 1 月、3 月、7 月、8 月，公司共新增实收资本人民币 73.898 亿元人民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字【2012】011 号、深皇嘉所验字【2012】094 号、深皇嘉所验字【2012】185 号、深皇嘉所验字【2012】247 号验资报告验证：变更后的实收资本为人民币 100 亿元。

2016 年 02 月 29 日，发行人注册资本由人民币 100 亿元变更至人民币 200 亿元。根据瑞华会计师事务所出具的瑞华深圳验字【2016】48460005 号《验资报告》验证，截至 2016 年 3 月 29 日止，发行人注册资本人民币 200 亿元全部实缴到位。

2019 年 10 月，发行人名称变更为“中海企业发展集团有限公司”，变更（备

案) 通知书编号为 21903665423。

2019 年 12 月 6 日，发行人注册地址变更为“深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401”，变更（备案）通知书编号为 21903665423。

发行人经营期限自 1988 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止，公司总部地址为广东省深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼，法定代表人颜建国，注册资本人民币 20,000,000,000 元。发行人经营范围：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。

发行人的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100% 的股权，为发行人间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）控股子公司。发行人最终控制方为国务院国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

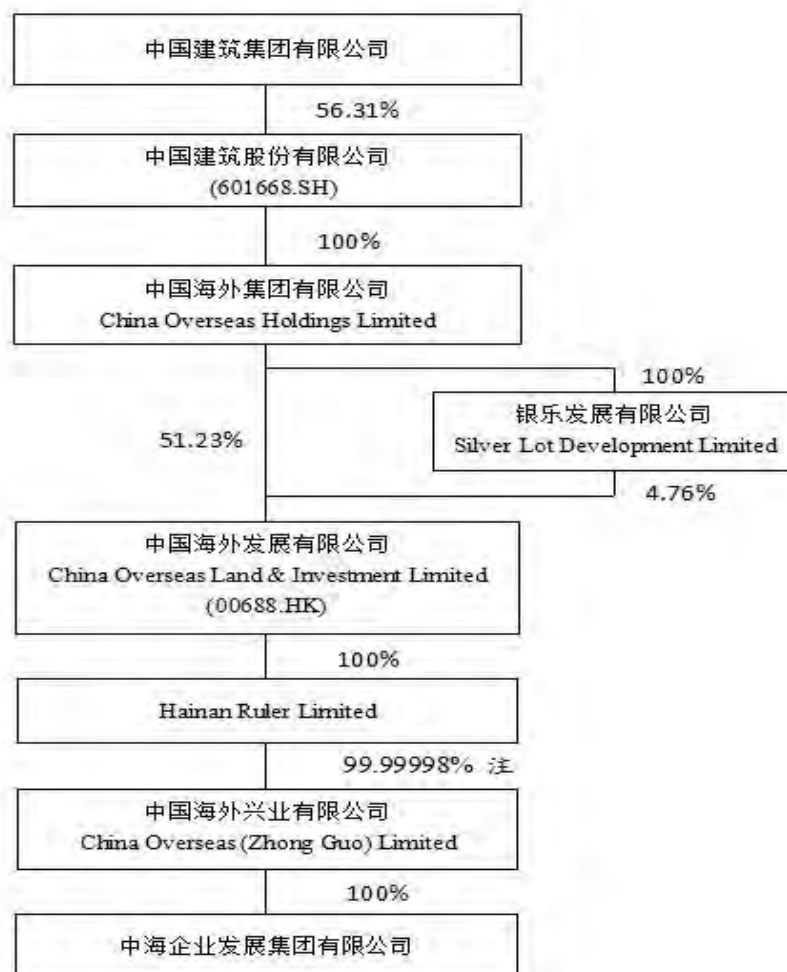
### 三、发行人股权结构及实际控制人情况

#### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 的股权，为发行人的直接控股股东；中国海外发展有限公司间接持有中国海外兴业有限公司 100% 的股权，为发行人的间接控股股东。发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

截至本募集说明书签署日，公司股权结构如下：

图表 5-1：发行人股权关系图



## (二) 控股股东和实际控制人介绍

### 1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100% 股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。根据中海兴业未经审计的母公司财务报表，截至 2019 年末，中海兴业资产总额 882.12 亿港元，负债总额 882.37 亿港元，所有者权益 -0.25 亿港元，主要是因为中海兴业为香港企业，注册资本为港币，同时以港币做为其报表列示币种，中海兴业在境内的资产负债均要折算成港币，折算过程中的汇率差额造成了公司所有者权益为负，2019 年度营业收入 42.83 亿港元，净利润 40.19 亿港元。

### 2、间接控股股东

发行人间接股东为中国海外发展有限公司（00688.HK）。中海发展于 1979 年 06 月 01 日成立，注册地为香港，公司英文名称为 China Overseas Land & Investment Ltd。注册地址为：香港皇后大道东 1 号太古广场三座 10 楼。中海发展拥有员工人数 5,266 人，董事局主席颜建国。中海发展及其附属公司主要从事地产发展、物业投资、规划及建筑设计等业务，核心业务为房地产开发和销售。公司于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2016 年 12 月 31 日，公司总股本 109.56 亿股。中海发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2019 年度报告，截至 2019 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 7,238.96 亿元，负债总额 4,347.51 亿元，权益总额为 2,891.45 亿元，收入为 1,636.51 亿元，年度溢利 427.47 亿元。

截至本募集说明书签署日，本公司控股股东中海发展所间接持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

### （三）所属集团总部及实际控制人

#### 1、所属集团总部

中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2019 年“世界 500 强”第 21 位，继续保持行业全球最高信用评级。

#### 2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

#### **(四) 发行人的独立性情况**

发行人具有独立的企业法人资格，发行人与控股股东具有清晰的股权关系及资产权属边界。作为依法成立的有限公司，发行人自主经营、自负盈亏，能够自主做出业务经营、财务投资、战略规划等决策。

##### **1、资产独立情况**

发行人所有的资金与控股股东完全分开，公司拥有独立、完整的业务体系及相关资产。发行人及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。

##### **2、人员独立情况**

发行人具有独立的劳动、人事和薪金福利管理体系。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

##### **3、机构独立情况**

发行人机构独立于控股股东，具有健全的、适应公司发展需要的组织结构；股东大会、董事会和高级管理人员之间责权分明，相互制约，运作良好，具有较为完善的公司治理机构。公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预发行人机构设置的情况。

##### **4、财务独立情况**

发行人设立了独立的财务部门，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，建立了规范、独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立作出财务决策。发行人独立在银行开设账户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

##### **5、业务独立情况**

发行人作为中海发展搭建的投融资平台，业务结构完整，已建立健全投融资业务经营体系，可根据中海发展的业务辐射范围及项目开发的集中程度独立、自主完成股权投资，并参与全国范围内的土地竞拍和项目并购。发行人具备独立完整的业务发展及自主经营的能力。

#### **四、发行人重要权益投资情况**

截至2020年3月末，发行人旗下纳入合并报表范围的境内子公司共有191家，其中主要子公司基本情况如下：



(一) 全资及控股子公司

图表5-2：发行人全资及控股子公司情况表

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京智地愿景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房		100	直接设立
北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		70	直接设立
北京世纪顺龙房地产	北京	北京	房地产开发		51	直接设立

产开发有限公司			经营			
北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
中建国际建设有限公司	北京	北京	施工总承包		100	同一控制下企业合并
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
中海新海汇（大连）置业有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德海润房	佛山	佛山	房地产开发	100		直接设立

地产开发有限公司			经营			
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100		直接设立
中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50		直接设立
杭州中海宏鲲房地	杭州	杭州	房地产开发	100		直接设立

产有限公司			经营			
济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
中海海润（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100		直接设立
江苏润荣房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营		100	直接设立
昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	65		直接设立
昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60		直接设立
南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海金钰地产	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立

有限公司			经营			
南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海湾置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51		直接设立
厦门中海嘉业地产	厦门	厦门	房地产开发	100		直接设立

有限公司			经营			
漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营		100	直接设立
上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营		51	同一控制下企业合并
上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
上海中建嘉好地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
华东中建地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80		直接设立
深圳市海泽工程管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100		直接设立
深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划; 房地产投资等	100		直接设立
中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51		直接设立
沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海嘉业房地	沈阳	沈阳	房地产开发	100		直接设立

产开发有限公司			经营			
天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营		90	同一控制下企业合并
天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
西安中建沪灞置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营		70	同一控制下企业合并
西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营		60	同一控制下企业合并
烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
长春中海地产有限	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立

公司						
长春海华房地产开发 有限公司	长春	长春	房地产开发 经营		100	直接设立
长春海悦房地产开发 有限公司	长春	长春	房地产开发 经营	100		直接设立
长春海成房地产开发 有限公司	长春	长春	房地产开发 经营	100		直接设立
长沙中建投资有限 公司	长沙	长沙	实业投资		70	同一控制下 企业合并
长沙中海梅溪房地 产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发 经营		95	同一控制下 企业合并
郑州海耀房地产开 发有限公司	郑州	郑州	房地产开发 经营		100	直接设立
郑州海捷房地产开 发有限公司	郑州	郑州	房地产开发 经营	65		直接设立
郑州海滨房地产开 发有限公司	郑州	郑州	房地产开发 经营		100	直接设立
重庆中工建设有限 公司	重庆	重庆	房屋建筑工 程施工总承 包壹级	100		直接设立
重庆中海兴城房地 产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发 经营	100		直接设立
重庆中海海盛房地 产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发 经营	100		直接设立
中海地产（香港）有 限公司	香港	香港	房地产投资	100		直接设立
北京晟泰兴业置业 有限公司	北京	北京	房地产开发 经营	100		直接设立
北京中海兴良房地 产开发有限公司	北京	北京	房地产开发 经营		100	直接设立
太原中海仲兴房地 产开发有限公司	太原	太原	房地产开发 经营	100		直接设立



福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
佛山家泰装修装饰工程有限公司	佛山	佛山	建筑装饰		100	直接设立
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
武汉泰运房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	51		直接设立
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营		60	直接设立
重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		51	不构成业务合并
雄安中海发展有限公司	北京	北京	房地产投资	100		直接设立

北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100		直接设立
长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
福州富乐居装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰		100	直接设立
南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70		直接设立
杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
鄂州中建宝来房地产有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发经营	50		直接设立
济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立

长春海瀛房地产开发 有限公司	长春	长春	房地产开发 经营	100		直接设立
北京中海全盛房地 产开发有限公司	北京	北京	房地产开发 经营		100	直接设立
武汉华讯产城科技 有限公司	武汉	武汉	计算机软 件、通讯产 品的技术开 发		99	直接设立
大连鼎鑫嘉业房地 产开发有限公司	大连	大连	房地产开发 经营	100		直接设立
哈尔滨中海海盛房 地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发 经营	100		直接设立
哈尔滨中海龙誉房 地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发 经营	100		直接设立
北京金安兴业房地 产开发有限公司	北京	北京	房地产开发 经营	80		直接设立
烟台海创佳兴地产 有限公司	烟台	烟台	房地产开发 经营	100		直接设立
福州海建地产有限 公司	福州	福州	房地产开发 经营		50	直接设立
武汉中海鼎荣房地 产有限公司	武汉	武汉	房地产开发 经营	100		直接设立
北京中海盈达房地 产开发有限公司	北京	北京	房地产开发 经营		100	直接设立
广州中海海志房地 产开发有限公司	广州	广州	房地产开发 经营		100	直接设立
广州中海海懿房地 产开发有限公司	广州	广州	房地产开发 经营		100	直接设立
佛山市顺德中海嘉 森房地产开发有限 公司	佛山	佛山	房地产开发 经营	100		直接设立
宁波中海海棠房地 产有限公司	宁波	宁波	房地产开发 经营		100	直接设立

杭州中海启晖房地 产有限公司	杭州	杭州	房地产开发 经营		100	直接设立
沈阳市中海海盛房 地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发 经营	100		直接设立
大连鼎泰嘉益房地 产有限公司	大连	大连	房地产开发 经营	100		直接设立
石家庄中海房地产 开发有限公司	雄安	雄安	房地产开发 经营	100		直接设立
大连鼎泰晟兴房地 产有限公司	大连	大连	房地产开发 经营		100	直接设立
北京中海鑫海房地 产开发有限公司	北京	北京	房地产开发 经营		100	直接设立
长沙润洋置业有限 公司	长沙	长沙	房地产开发 经营		100	直接设立
深圳市中海启明房 地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发 经营	100		直接设立
深圳市中海瑞和投 资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100		直接设立
深圳市中海启华房 地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发 经营	100		直接设立
广州中海盛安房地 产开发有限公司	广州	广州	房地产开发 经营		100	直接设立
宁波中海海源房地 产有限公司	宁波	宁波	房地产开发 经营		100	直接设立
武汉海泽房地产有 限公司	武汉	武汉	房地产开发 经营		100	直接设立
武汉海讯产城企业 管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬 件、通讯产品 的技术开发		100	直接设立
武汉中海海耀房地 产有限公司	武汉	武汉	房地产开发 经营		100	直接设立
长春海辉房地产开	长春	长春	房地产开发		100	直接设立

发有限公司			经营			
上海海汇房地产开发 有限公司	上海	上海	房地产开发 经营		100	直接设立
哈尔滨海铎房地产 开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发 经营	100		直接设立
郑州海旭房地产开 发有限公司	郑州	郑州	房地产开发 经营		100	直接设立
石家庄中海盈安房 地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发 经营	100		直接设立
北京鑫安兴业房地 产开发有限公司	北京	北京	房地产开发 经营		100	直接设立

备注：1. 发行人间接持股子公司的形式是通过其持股的子公司间接持股该公司。2. 发行人持股 50% 的子公司，由于发行人占据其董事会超过半数的席位，对子公司经营拥有实际控制权，因此纳入发行人合并报表范围。

主要全资及控股子公司情况：

①深圳中海地产有限公司

深圳中海地产有限公司成立于 1997 年 4 月 27 日。深圳中海地产有限公司注册资本为 5,000 万港元，发行人持股比例 100%（直接持股 75%，间接持股 25%）。深圳中海地产有限公司的经营范围：一般经营项目是在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至 2019 年末，深圳中海地产有限公司总资产 563,334.24 万元，总负债 80,609.69 万元，净资产 482,724.54 万元。2019 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 221.42 万元，净利润 26,728.30 万元。

②济南中海城房地产开发有限公司

济南中海城房地产开发有限公司成立于 2013 年 8 月 26 日。济南中海城房地产开发有限公司注册资本为 3,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。济南中海城房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营、物业管理（凭资质证经营）；自有房屋租赁。

截至 2019 年末, 济南中海城房地产开发有限公司总资产 2, 623, 814. 70 万元, 总负债 2, 220, 611. 65 万元, 净资产 403, 203. 05 万元。2019 年度, 济南中海城房地产开发有限公司实现营业收入 914, 182. 41 万元, 净利润 201, 717. 21 万元。

### ③中海地产（沈阳）有限公司

中海地产（沈阳）有限公司成立于 2007 年 12 月 26 日。中海地产（沈阳）有限公司注册资本为 19, 960 万美元, 发行人持股比例 51%。中海地产（沈阳）有限公司的经营范围为在沈阳市和平区长白地区 CB2007-19、CB2013-6、CB2013-10 地块进行普通房地产开发、商品房销售、自有房产出租, 车位租赁, 场地租赁, 物业管理, 日用百货批发、零售, 停车场服务, 代收水电费, 供暖服务, 中央空凋制冷服务, 会议及展览服务, 设计、制作、发布、代理国内外各类广告。（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 2019 年末, 中海地产（沈阳）有限公司总资产 1, 627, 342. 90 万元, 总负债 1, 322, 091. 90 万元, 净资产 305, 251. 00 万元。2019 年度, 中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 396, 012. 93 万元, 净利润 111, 367. 42 万元。

### ④沈阳中海兴业房地产开发有限公司

沈阳中海兴业房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海兴业房地产开发有限公司注册资本为 2, 000 万元人民币, 发行人持股比例 100%。沈阳中海兴业房地产开发有限公司的经营范围: 房地产开发, 商品房销售, 物业管理, 自有房屋及场地租赁, 车位租赁, 装饰工程施工; 日用百货批发、零售; 停车场服务; 供水、供暖服务; 中央空凋制冷服务; 代收水电费服务。（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 2019 年末, 沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 400, 521. 54 万元, 总负债 107, 402. 34 万元, 净资产 293, 119. 20 万元。2019 年度, 沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 128, 560. 44 万元, 净利润 36, 545. 32 万元。

### ⑤长春海悦房地产开发有限公司

长春海悦房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 1 日。长春海悦房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春海悦房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至 2019 年末，长春海悦房地产开发有限公司总资产 303,834.22 万元，总负债 98,124.39 万元，净资产 205,709.83 万元。2019 年度，长春海悦房地产开发有限公司实现营业收入 24,881.11 万元，净利润 6,949.99 万元。

#### ⑥北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于 2013 年 2 月 16 日。北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。北京中海金石房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售食品；互联网信息服务；销售自行开发的商品房；房地产咨询；出租办公用房；机动车公共停车场管理；会议服务；打印、复印服务；技术开发、技术咨询、技术服务；餐饮管理；企业管理咨询；销售办公用品、卫生用品、化妆品、日用品、服装鞋帽、电子产品、文化用品、健身器材、通讯设备、计算机、软件及辅助设备；承办展览展示活动；机械设备租赁；企业管理；举办健身活动。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

截至 2019 年末，北京中海金石房地产开发有限公司总资产 266,303.36 万元，总负债 90,913.97 万元，净资产 175,389.39 万元。2019 年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入 7,910.46 万元，净利润 568.08 万元。

#### ⑦福州中海地产有限公司

福州中海地产有限公司成立于 2014 年 1 月 22 日。福州中海地产有限公司注册资本为 3,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。福州中海地产有限公司的经营范围为房地产开发与经营；建筑装修装饰工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。（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 2019 年末,福州中海地产有限公司总资产 383,038.57 万元,总负债 217,218.47 万元,净资产 165,820.10 万元。2019 年度,福州中海地产有限公司实现营业收入 444,990.07 万元,净利润 95,492.99 万元。

#### ⑧深圳市海泽工程管理有限公司

深圳市海泽工程管理有限公司成立于 2014 年 1 月 9 日。深圳市海泽工程管理有限公司注册资本为 2,000 万元人民币,发行人持股比例 100%。深圳市海泽工程管理有限公司的经营范围为工程项目管理;工程信息咨询;工程技术咨询;工程造价咨询。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

截至 2019 年末,深圳市海泽工程管理有限公司总资产 338,065.22 万元,总负债 175,377.31 万元,净资产 162,687.90 万元。2019 年度,深圳市海泽工程管理有限公司未实现营业收入,净利润 112,811.54 万元。

#### ⑨昆明海豪房地产开发有限公司

昆明海豪房地产开发有限公司成立于 2017 年 8 月 17 日。昆明海豪房地产开发有限公司注册资本为 150,000 万元人民币,发行人持股比例 60%。昆明海豪房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营;物业服务(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 2019 年末,昆明海豪房地产开发有限公司总资产 297,893.05 万元,总负债 144,361.98 万元,净资产 153,531.07 万元。2019 年度,昆明海豪房地产开发有限公司实现营业收入 53,658.05 万元,净利润 6,028.97 万元。

#### ⑩深圳市海嘉投资有限公司

深圳市海嘉投资有限公司成立于 2013 年 12 月 24 日。深圳市海嘉投资有限公司注册资本为 100,000 万元人民币,发行人持股比例 100%。深圳市海嘉投资有限公司的经营范围为一般经营项目是:房地产营销策划;房地产经纪;房地产



信息咨询；房地产投资（不含限制项目）；房地产投资咨询。

截至 2019 年末，深圳市海嘉投资有限公司总资产 877,073.70 万元，总负债 724,067.11 万元，净资产 153,006.59 万元。2019 年度，深圳市海嘉投资有限公司实现营业收入 169.81 万元，净利润 7,235.82 万元。

## （二）合营企业情况

截至 2020 年 03 月末，发行人重要的合营企业情况如下：

图表 5-3：发行人重要的合营企业情况表

单元：万元

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
北京南悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		35.00	权益法
北京海盈房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营		33.00	权益法
济南泰晖房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营		33.00	权益法
西安合汇兴尚置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00		权益法
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	长沙	实业投资、房地产开发、经营		20.00	权益法

主要合营企业情况：

### ①北京南悦房地产开发有限公司

北京南悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 09 月 22 日。注册资本为 210,000 万元人民币，发行人持股比例 35%，公司经营范围为房地产开发，销售自行开发的商品房。

截至 2019 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 587,397.65 万元，总负债 379,131.33 万元，净资产 208,266.32 万元，2019 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-875.99 万元。

由于公司在建项目北京丰台区槐房村新宫村旧改二期 NY-028 地块，尚未达

到结转收入条件，因此 2019 年度营业收入均为 0，净利润为负。

#### ②北京海盈房地产开发有限公司

北京海盈房地产开发有限公司成立于 2017 年 08 月 11 日。注册资本为 80,000 万元人民币，发行人持股比例 33%，公司经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；从事机动车公共停车场的经营管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2019 年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产 164,656.86 万元，总负债 78,254.51 万元，净资产 86,402.35 万元，2019 年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入 133,107.01 万元，净利润 8,099.62 万元。

#### ③济南泰晖房地产开发有限公司

济南泰晖房地产开发有限公司成立于 2017 年 03 月 29 日。注册资本为 128,000 万元人民币，发行人持股比例 33%，公司经营范围为房地产开发销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。

截至 2019 年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产 300,290.88 万元，总负债 176,015.70 万元，净资产 124,275.18 万元，2019 年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入 107.06 万元，净利润-3,933.88 万元。

#### ④西安合汇兴尚置业有限公司

西安合汇兴尚置业有限公司成立于 2019 年 12 月 31 日。注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例 50%，公司经营范围为：许可经营项目：房地产开发与经营，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）；一般经营项目：房屋租赁。（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 2019 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 157,124.67 万元，总负债 89,832.35 万元，净资产 67,292.33 万元，2019 年度，西安合汇兴尚置业有

限公司实现营业收入 292,178.40 万元，净利润 72,175.01 万元。

#### ⑤金茂投资（长沙）有限公司

金茂投资（长沙）有限公司成立于 2011 年 02 月 10 日。注册资本为 375,000 万元人民币，发行人持股比例 14%，公司经营范围为以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；（以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；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）。

截至 2019 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 504,103.05 万元，总负债 32,882.05 万元，净资产 471,221.00 万元，2019 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 208,097.41 万元，净利润 88,516.17 万元。

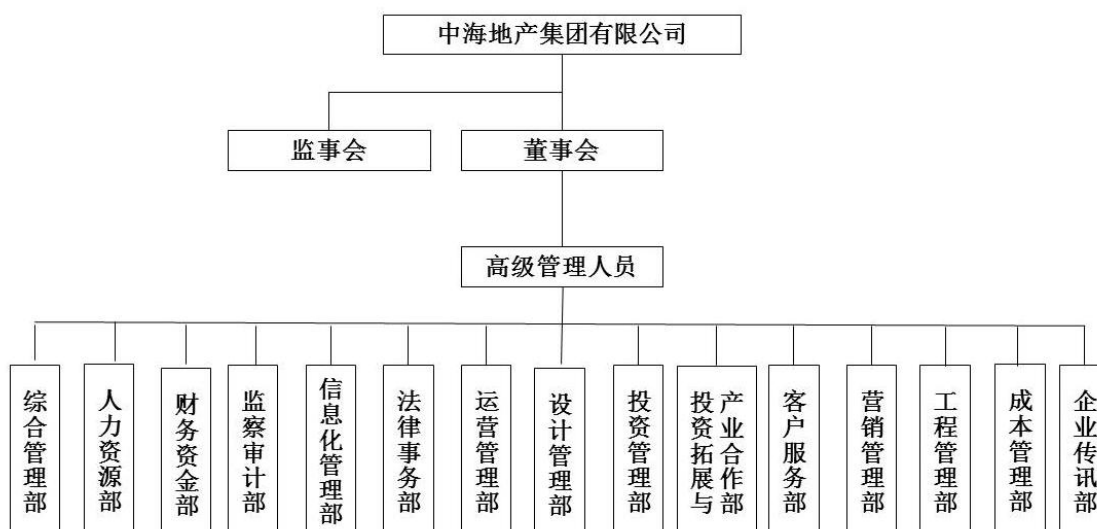
#### （三）对公司有重大影响关联方情况

除上述全资及控股子公司、合营企业外，发行人无其他有重大影响的关联方。

## 五、发行人内部治理及组织机构设置情况

### （一）发行人治理结构

图表 5-4：中海企业发展集团有限公司治理结构图



## 1、公司治理结构

公司是依据《公司法》设立的有限责任公司，按照现代企业制度的要求建立了健全的法人治理结构，公司依法制定了《公司章程》，设立了董事会、监事和经营管理机构，制定了相应的议事规则及工作细则。本公司根据相关法律、法规及规范性文件和公司章程的要求，结合本公司实际情况，设置了相关业务和管理部门，具体执行管理层下达的任务。

### (1) 股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：1) 决定公司的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) 审议批准监事会或者监事的报告；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、减少或者转让注册资本作出决议；8) 对发行公司债券作出决议；9) 对公司合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；10) 修改公司章程；11) 其他应由股东决议的重大事宜。

### (2) 董事会

公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人、董事长及董事由股东委派及撤换。董事长和董事每届任期 3 年。经继续委派可以连任。董事人选的更换，应书面通知董事会，并向公司登记机关备案。董事会对公司股东负责，行使下列职权：1) 执行股东决议；2) 决定公司的经营方针、发展规划和投资方案，审批经理或管理部门提出的重要报告；3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；4) 制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；6) 制订公司合并、分立、解散、股权转让、延期、中止或者变更公司形式的方案；7) 决定公司内部管理机构的设置；8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；9) 制定公司的基本管理制度；10) 其他应由董事会决定的重大事宜。

### (3) 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事的任期为每届四年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事在对公司监督管理中，行使以下职权：1) 检查公司财务；2) 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、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；3) 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；4) 提议召开临时董事会议，列席董事会并提出提案、质询和建议；5) 对违反《公司法》规定的董事、高级管理人员提起诉讼；6) 对公司经营情况进行调查。

## (二) 发行人内部机构设置

(1) 综合管理部：负责行政事务管理。

(2) 人力资源部：负责组织设计管理；人力资源管理；党务纪检管理；工会（联谊会）管理。

(3) 财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资

金管理；项目成本管理；财务风险管理。

(4) 监察审计部：负责公司财务监察审计；公司内控监察审计；公司业务合规管控体系建设。

(5) 信息化管理部：负责信息化规划；信息化系统开发与维护；信息化基础设施建设与维护。

(6) 法律事务部：负责公司主要合同的标准化管理；大额诉讼的管理；统筹律师事务所的合作资源。

(7) 运营管理部：负责对手分析研究；战略合作伙伴确定（包括设计单位、施工单位、物资集中采购单位等）；确定项目经营战略（项目定位、规划设计、发展计划、利润目标、成本目标、销售计划等）；项目经营战略执行情况的监管；项目运营管理相关标准、制度的制定。

(8) 设计管理部：负责设计（户型、立面、结构、景观、室内、机电、绿色建筑等）研发；项目设计标准化体系研究、管理与推广；参与区域公司组织的项目规划设计方案评审。

(9) 投资管理部：负责房地产行业发展状况研究；内地投资规划与研究；内地投资项目管理。

(10) 客户服务部：负责客户端风险前置管控；基础客户服务品质保障；客户关系维护及提升；客户信息管理。

(11) 营销管理部：负责客户与市场研究；策划与销售管理；货量销售管理。

(12) 工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

(13) 成本管理部：负责成本合约管理；集采管理；成本合约检查管理。

(14) 企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

### （三）发行人主要内控制度

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规的规定，制定了详细的内部控制制度。

#### 1、财务管理制度

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，公司制定了《资金管理制度》、《财务信息化管理制度》、《预算管理制度》、《统计管理制度》等进行财务管理。该等制度是公司各项财务活动的基本行为准则，从制度上完善和加强了公司会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平、资金计划、账户、收款、内部调拨、付款审批的管理等，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

#### 2、内部审计制度

公司已建立了《监察审计管理制度》、《监察审计操作细则》、《诫勉谈话制度》，《经济合同监督管理办法》、《不相容岗位分离实施办法》、《岗位风险防范指引》等规章制度，设置了独立负责内部审计和监察事务的监察审计部。公司通过加强内部审计人员的配备，提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

#### 3、采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管理制度》和《工程合约管理制度》，总公司、子公司及各地区分公司所需各类物资、材料、工程建设服务由总部统一询价供应。公司对产品和服务的选购、订购、验收环节分别制定了严格的工作原则，对于新产品采购须邀请三家以上供应商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。对于长期合作的供应商，公司根据历史采购价格、服务质量、产品使用情况设立了详细的信息

库和考评机制，对于有不良记录的供应商采取一票否决制。公司通过严格的管理体系和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

#### 4、投资管理制度

公司总部或各地区分公司房地产项目投资的论证、谈判、决策、方案制定由公司投资决策委员会统筹，项目的执行、履约等情况由投资管理部统一管理。公司制定了完整的项目投资申报、立项、调研、审批、实施、考核流程，并具备完善的项目指标评测、利润测算等体系。

#### 5、建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控制度，包括《项目策划管理办法》、《项目发展计划及进度管理制度》、《施工现场形象标识系统实施细则》、《住宅精装修工程管理办法》、《工程规范》、《施工安全管理制度》等一些列建设施工管理制度，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；公司还会定期或不定期进行现场安全巡视，对于安全隐患做好记录、提醒、限期整改和事后核验，确保现场施工安全。各地区分公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。同时，公司还具备完善的工程质量管控体系，制定了《工程管理制度》和《开发项目移交物业验收管理办法》，严控工程质量，确保项目品质。

#### 6、信息披露管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》、中国银行间市场交易商协会发布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等制定本制度，规定公司发行债券、存续期财务报告及其他相关公告应当按照监管部门的要求及时披露，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本



公司财务资金部及企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

#### 7、融资管理制度

为规范发行人融资行为，完善财务内控制度，促进公司稳健持续发展，根据国家相关法律、法规以及公司章程，结合公司实际情况，发行人制定了《资金管理制度》，用于规范公司及投资企业的融资行为。对发行人融资管理权限、管理流程、后续管理、授信管理、投资企业融资管理等各方面进行了明确规定。

#### 8、对外担保制度

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，在《资金管理制度》中制定了有关规定，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

#### 9、对子公司资产人员财物的内控制度

发行人制定了《公司执行董事会主要会议议事规则》、《公司管理层主要会议议事规则》、《子公司经营管理主要会议管理办法》、《地区公司经营管理目标责任制管理办法》、《资金管理制度》、《办公资产管理办法》等制度，要求集团控股经营（或有实际控制权）的直接投资企业，其他投资企业参照执行。投资企业董事会依照《公司法》和公司章程，行使经营决策权，对股东大会（含股东会，下同）负责。投资企业经理主持企业的日常生产经营与管理等工作。集团对直接投资企业派出董事，并负责对其他投资企业董事会相应工作机构进行业务指导。在规范管理方面，对决策程序、投资管理、干部管理、信息建设、资金、资产与财务管理进行了相应规定。

各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司依据考核规定对控股子公司进行年度业绩考核，并评价子公司经营管理绩效，以此作为奖惩依据。

每年，公司人力资源部对各职能部门和城市公司通过签订《责任状》及经营班子会审议评定进行考核。公司已经搭建起覆盖全生命周期滚动开发的计划管理体系，在地产项目的运营管理方面持续优化，不断提升对项目的运营管控水平。

#### 10、预算管理制度

为建立完善的预算管理体系，规范预算编制、预算下达、预算执行、预算分析、预算调整及预算考核，提高预算管理的科学性，促进预算目标实现，强化公司内部管控，提升公司经营管理效益。根据国家有关法律、法规，结合公司实际情况，发行人制定了《预算管理制度》，对公司预算编制、调整、执行分析、考核等有关事项进行了规定，强化公司预算管控水平。

#### 11、关联交易管理制度

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜进行了明确规定。

#### 12、项目开发安全生产管理办法

为加强公司安全生产监督管理，落实安全生产管理运行机制，明确总部、区域、地区在项目开发安全生产管理中的目标、原则、职责权限等，特制定本办法。该办法对安全生产的管理目标、管理原则、管理架构及相应职责权限、安全策划、安全巡检、重大安全事故处理均做出了明确规定。

#### 13、突发事件应急管理辦法

为进一步完善公司的应急管理体系，规范和加强突发事件应急管理工作，维护企业形象，保障公司利益，根据国家、上级单位有关规定，结合公司实际情况，

公司特制定了《突发事件应急管理办法》，对处理突发事件的组织管理体系、职责、管理范畴、管理规则以及考评均做出了明确规定。

## 六、发行人员工基本情况

### (一) 发行人董事、监事及高管人员

图表 5-5：公司董事、监事及高管人员基本情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间	任期说明
1	张智超	董事长、总经理、行政 总裁	2020年5月09日至2023 年5月09日	董事和董事长任期 三年，经继续委派 可连任
2	罗亮	董事、执行副总裁、运 营总监、总建筑师	2020年5月26日至2023 年5月26日	
3	郭光辉	董事、副总裁	2020年5月26日至2023 年5月26日	
4	徐丰	监事、助理总裁、人力 资源部总经理	2020年9月24日至2024 年9月24日	监事的任期为四 年，任期届满，连 选可以连任

注：发行人对董事、监事及高级管理人员的设置及任职期限符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

### (二) 董事、监事、高级管理人员简历

#### 1、张智超

张智超先生，2001年毕业于东南大学建筑工程专业，毕业后加入中海企业发展集团有限公司上海公司，其后历任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。2017年5月起，出任中国海外发展有限公司助理总裁及北方区域公司总经理；2019年1月起，出任中国海外发展有限公司副总裁；2020年2月21日起，出任中国海外发展有限公司执行董事兼行政总裁。2020年5月9日起，张智超先生兼任中海企业发展集团有限公司董事长、总经理，拥有十八年地产开发及企业管理经验。

#### 2、罗亮

罗亮先生，毕业于华中理工大学（现名华中科技大学），持硕士学位，为教授级高级建筑师。1999 年加入中海集团。2007 年 3 月 22 日起任中海发展执行董事，2009 年 8 月起任中海发展副总裁兼总建筑师。于 2002 年 09 月 17 日起任中海地产董事、副总裁兼总建筑师，2017 年 5 月 26 日起任运营总监，分管运营管理部、设计管理部等，拥有约 27 年建筑师经验。

### 3、郭光辉

郭光辉先生，毕业于南京理工大学，获硕士学位，为高级会计师，2006 年加入中海集团，于 2018 年 6 月起任中海企业发展集团有限公司财务总监、中国海外发展有限公司副总裁。

### 4、徐丰

徐丰先生，毕业于浙江大学，持学士学位，为高级工程师。1999 年加入中建总公司，2004 年调入中海企业，于 2013 年 04 月 07 日起任中海企业监事，2016 年 9 月 24 日起任中海企业助理总裁兼人力资源部总经理，拥有约 19 年人力资源管理及企业管理经验。

## （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

图表 5-6：公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中国海外发展有限公司	执行董事兼行政总裁
罗亮	中国海外发展有限公司	董事
郭光辉	中国海外发展有限公司	执行董事兼副总裁
	中国海外兴业有限公司	董事

图表 5-7：公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中海鼎业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	中海海盛（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	烟台中海华业地产有限公司	董事长、法定代表人
	烟台中海福昌地产有限公司	董事长、法定代表人

姓名	单位名称	职务
	海创福业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	海创佳业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	哈尔滨中海地产有限公司	董事长、法定代表人
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	长春智信咨询服务有限公司	总经理、法定代表人
	中信地产长春有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海华业房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海盛兴房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海海岸置业有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海海悦房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛博莱置业有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市联恒地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市联明地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市少海地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海教育咨询管理有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海锦年养老服务有限公司	董事长、法定代表人
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海东丰地产（大连）有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海新城置业有限公司	董事长、法定代表人
	大连中信海港投资有限公司	董事长、法定代表人
	大连汇港置业有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海兴隆房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海教育咨询有限公司	董事长、法定代表人
大连鼎泰锦城房地产有限公司	董事长、法定代表人	
罗亮	中信房地产集团有限公司	董事
	北京泰鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	北京达鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	北京景鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	北京国泰饭店有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	董事长、法定代表人
	济南寰宇商业运营管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	董事长、法定代表人
	中海商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	董事长、法定代表人

姓名	单位名称	职务
郭光辉	深圳市中海教育管理有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海养老管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海企业发展集团有限公司	董事
	深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司）	董事
	天津中海产业园管理有限公司	董事长、法定代表人
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、法定代表人

注：公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职及在本公司及下属公司以外的境内企业兼职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

## （二）发行人员工结构

截至2020年3月31日，公司共有员工4910人。

专业构成如下：管理人员242人，财务法务人员406人，营销人员484人，工程人员1869人，其他专业技术人员1909人。

图表 5-8：发行人员工人数情况

岗位序列	人数	百分比
管理人员	242	4.93%
财务法务	406	8.27%
营销	484	9.86%
工程	1869	38.07%
其他专业技术人员	1909	38.88%
总计	4910	100.00%

其学历构成如下：硕士及以上1405人，大学本科3270人，大专学历及以下235人。

图表 5-9：发行人员工学历情况

教育类别	人数	占比
硕士及以上	1405	28.62%
本科	3270	66.60%
大专及以下	235	4.79%
合计	4910	100.00%

## 七、发行人主营业务情况

### (一) 发行人主营业务总体情况

发行人的经营范围为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重。

图表5-10：发行人近三年及近一期主营业务收入构成情况表

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	476,190.83	89.00%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%	4,904,341.52	97.93%
物业出租	31,507.91	5.89%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%	91,770.40	1.83%
承包工程	27,367.54	5.11%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%	12,050.09	0.24%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>535,066.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,077,619.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,008,162.00</b>	<b>100.00%</b>

图表5-11：发行人近三年及近一期主营业务成本构成情况表

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	359,154.22	92.24%	6,419,549.44	95.98%	2,206,882.61	96.66%	3,273,270.84	99.15%
物业出租	2,630.93	0.68%	7,292.78	0.11%	13,274.43	0.58%	20,339.88	0.62%
承包工程	27,565.36	7.08%	261,247.34	3.91%	62,896.56	2.75%	7,807.14	0.24%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	389,350.51	100.00 %	6,688,089.56	100.00 %	2,283,053.60	100.00 %	3,301,417.86	100.00 %
----	------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	-------------

图表5-12：发行人近三年及近一期主营业务毛利润构成情况表

单位：万元

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	117,036.61	80.32%	3,164,995.32	94.85%	1,697,545.54	94.60%	1,631,070.67	95.57%
毛利率	24.58%		33.02%		43.48%		33.26%	
物业出租	28,876.98	19.82%	119,120.11	3.57%	92,496.18	4.19%	71,430.52	4.19%
毛利率	91.65%		94.23%		87.45%		77.84%	
承包工程	-197.82	-0.14%	52,697.55	1.58%	4,524.05	0.25%	4,242.95	0.25%
毛利率	-0.72%		16.79%		6.71%		35.21%	
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	145,715.77	100%	3,336,812.98	100%	1,794,505.78	100%	1,706,744.14	100%
毛利率	27.23%		33.29%		44.01%		34.08%	

最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 500.82 亿元、407.76 亿元、1,002.49 和 53.50 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 490.43 亿元、390.44 亿元、958.45 亿元和 47.62 亿元，占比分别为 97.93%、95.75%、95.61%和 89.00%。最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 170.67 亿元、179.45 亿元、333.68 亿元和 14.57 亿元，毛利率保持稳步增长，分别为 34.08%、44.10%、33.29%和 27.23%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 163.11 亿元、169.40 亿元、316.49 亿元和 11.70 亿元，毛利率分别是 33.26%、43.39%、33.02%和 24.58%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且持续稳定。公司物业出租板块的毛利润分别为 7.14 亿元、9.25 亿元、11.91 和 2.89 亿元，毛利率分别是 77.84%、87.45%、94.23%和 91.65%，公司物业出租板块是其所有业务板块中毛利率最高的，近三年均保持在 75%以上，盈利能力较强。公司承包工程业务板块的毛利润分别为 0.42 亿元、0.45 亿元、5.27 亿元和-0.02 亿元，毛利率分别是 35.21%、6.71%、16.79%和-0.72%，公司承包工程业务板块占公司主营业务收入比例较小，毛利润贡献较小。

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平。最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 500.82 亿元、407.76 亿元、1,002.49 亿元和 53.51 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 490.43 亿元、390.44 亿元、958.45 亿元和 47.62 亿元，占比分别为 97.93%、95.75%、



95.61%和 89.00%。公司主营业务收入持续保持在较高水平，主要是源于结转收入面积保持在较高水平。2019 年度发行人主营业务收入较 2018 年度增长 594.73 亿元，增长 145.85%，主要是由于 2019 年度结转收入项目较多，房产开发收入增长较大导致。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 170.67 亿元、179.46 亿元、333.68 亿元和 14.57 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 34.08%、44.01%、33.29% 和 27.23%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 163.11 亿元、169.75 亿元、316.50 亿元和 11.70 亿元，毛利率分别是 33.26%、43.48%、33.02%和 24.58%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且在最近三个完整会计年度中持续稳定。

## （二）各业务板块经营情况

### 1、房地产开发板块：

房地产开发与销售业务是公司的传统及核心业务，并且在房产销售中住宅销售占绝大部分。

#### （1）业务运营模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发以及少量联合经营，公司联合经营的合作方主要包括：拥有多年房地产开发经验大中型房地产企业或者项目所在地城投公司，主要合营项目如下表：

单位：万元、平方米

项目名称	城市	项目合作方	总投资金额	出资比例	建筑面积	收益分成模式	业务定位
中海世茂府	厦门	世茂集团	252,628.00	50%	129,923.00	同股同权	发行人主导项目运营
山湖一号	北京	北京首开	342,640.58	50%	570902.56	同股同权	发行人主导项目运营
雁翔新城 C	西安	西安曲江旅游投资（集团）	431,721.54	50%	636766	同股同权	发行人主导项目运营
雁翔新城 B	西安	西安曲江建设集团	309,351.75	50%	456815.58	同股同权	发行人主导项目运营

							营
华润·中海· 福里	太原	华润集团	204,922.85	50%	245558.89	同股同权	合营方主导项目运营，发行人负责财务管理
槐新雅筑/大 悦春风里	北京	中粮地产 保利地产 北京天恒正同 资产管理有限 公司	638,782.00	35%	292,635.00	同股同权	中粮地产主导项目运营，发行人负责财务管理
金樾和著	北京	北京首开 保利地产 龙湖地产	367,691.24	40%	218,623.00	同股同权	发行人主导项目运营
紫御江山	重庆	九龙仓	697,369.17	50%	1,138,081.18	同股同权	发行人主导项目运营
国金中心	重庆	九龙仓	888,537.28	50%	660359.29	同股同权	合营方主导项目运营
寰宇天下	重庆	九龙仓	508,397.00	45%	527004.66	同股同权	发行人主导项目运营
国际社区	重庆	九龙仓	1,650,354.09	60%	2,563,152.74	同股同权	发行人主导项目运营

业务流程方面，公司精装修所用部分主要产品由总部牵头实施集中采购，项目工程建设由工程公司总部及各地区分部统一管控，具体实施主要由主包及各分包工程单位完成。销售由销售公司及各地区分部负责。公司已建立全面的采购、设计、开发、销售在内的一套完整的房地产开发业务经营体系。

销售模式及定价模式方面，发行人所开发项目均在达到政府规定的预售条件

并取得《商品房预售许可证》后组织销售。公司开发的商品房项目主要出售给项目所在地的需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。

结算模式方面，发行人在项目开发阶段，应支付的工程款项、设计费用、销售费用、管理费用等在完成公司全部审批流程后，主要通过网银转账以及支票支付的方式进行支付结算。销售阶段收到的卖房款主要通过 POS 机刷卡进行结算。

## (2) 整体经营状况

最近三年及一期，房地产开发业务整体情况如下：

图表 5-13：发行人项目开工、竣工、在建情况

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
新开工项目数（个）	19	80	61	53
新开工面积（万平方米）	315.00	1,283.00	1,383.47	994.40
竣工项目数（个）	1	84	31	28
竣工面积（万平方米）	17.00	1,027.00	531.69	418.60
期末在建项目数（个）	148	137	92	62
期末在建面积（万平方米）	2,668.00	2,366.15	2,128.80	1,277.00

图表 5-14：发行人销售情况

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
达预售项目（个）	231	226	151	87
签约销售面积（万平方米）	91.59	806.32	552.96	509.40
签约销售金额（万元）	188.24	1,662.56	1,014.25	694.57
签约销售均价（万元/平方米）	2.06	2.06	1.83	1.36
结转收入面积（万平方米）	30.63	341	263	371
结转收入（万元）	463,760	5,710,597	4,109,000	4,904,342

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2017 年和 2018 年为并表口径，2019 年为全口径。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积稳步增长。2017-2019 年，公司新开工面积分别为 994.40 万平方米、1,383.47 万平方米和 1,283.00 万平方米。2018

年，公司新开工达到 1,383.47 万平方米，同比增长 39.13%，竣工面积同比增长 27.02%，为 531.69 万平方米。截至 2019 年末，公司在建面积 2,366.15 万平方米，开发规模维持较高水平。

近三年公司签约销售面积、签约销售金额均较为稳定。2017-2019 年，公司实现签约销售面积分别为 509.40 万平方米、552.96 万平方米和 806.32 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 694.57 亿元、1,014.25 亿元和 1,662.56 亿元。2018 年合同销售均价为 1.83 万元/平方米，同比增长 34.56%，主要系当年房地产市场景气度较高使得各地房价均有所上涨所致。2019 年度，同期销售均价上升至 2.06 万元/平方米。

### (3) 分区域主营业务收入情况

图表 5-15：发行人主要区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
1	济南	-631.03	2,421,520.19	699,930.42	323,065.24
2	沈阳	173,791.69	1,158,098.15	460,609.28	382,735.93
3	长春	10,401.83	629,909.77	502,467.41	398,616.72
4	北京	10,983.15	278,085.54	88,647.71	887,742.08
5	佛山	8,740.16	682,890.48	178,675.47	384,923.34
6	福州	26,960.85	803,572.07	125,243.80	152,865.34
7	杭州	1,203.99	267,366.14	119,526.72	594,451.18
8	无锡	8,656.00	308,137.51	331,180.78	210,167.69
9	宁波	-	522,020.98	7,257.89	67,708.47
10	深圳	1,687.23	1,931.34	405,681.49	188,248.77
11	苏州	8,532.23	259,777.21	262,413.36	12,667.07
12	西安	1,101.25	263,187.06	12,050.40	202,963.52
13	南昌	479.33	332,787.58	1,535.56	87,733.91
14	南京	177,751.33	263,086.50	100,856.16	16,977.78
15	新疆	8,203.48	250,716.40	-	85,676.83
16	云南	73.81	62,358.71	-	263,845.19
17	成都	61.23	100,150.58	164,947.30	3.33
18	大连	5,244.26	135,705.38	14,610.35	109,232.15
19	上海	-	94,317.77	58,425.59	76,918.36
20	厦门	23.62	473.83	4,494.81	202,884.56

序号	区域销售收入	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
21	其他	32,926.42	1,188,809.35	539,064.88	358,734.54
	合计	<b>476,190.83</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>4,077,619.38</b>	<b>5,008,162.00</b>

近三年来公司在 13 个城市主营业务收入超过 40 亿元，其中 2019 年主营业务收入超过 50 亿元的城市包括济南、沈阳、福州、佛山、长春、宁波 6 个城市。整体来看，发行人的战略布局明显，主要覆盖国内一二线城市，一二线市场占比约 90%以上。

(4) 项目情况

A、已完工项目情况

图表5-16 最近三年及一期发行人主要已完工项目情况

单位：平方米、万元

项目名称	开发主体	分期	开发模式	项目所在地	项目类别	总可售容积率 面积	累计销售面积	累计销售金额	销售进度	项目批文情 况	未销售完原 因	销售安排及 资金回笼计 划
国际城（北） 东地块	北京仁和燕 都房地产开发 有限公司	二期	自主开发	北京市顺义 区	商业	93,159	0	0	0.00%	已取得五证	持续销售	计划 2024 年 年底完成销 售及资金回 笼。
国际城（南） 东地块	北京慧眼置 业有限公司	二期	自主开发	北京市门头 沟区	住宅、商业、 车位	43,016	42,625	155,469	99.09%	已取得五证	尾盘待售	计划 2021 年 年底完成尾 盘销售及资 金回笼。
北辛安 B 区 保障房	北京安泰兴 业置业有限 公司	北辛安安置 房一期 677 678 679 地块	自主开发	北京市石景 山区	住宅/商业	238,124	155,824	876,533	65.44%	部分地块取 得三证	尾盘待售	计划 2020 年 年底完成尾 盘销售及资 金回笼。
北辛安 A 区 商品房	北京安泰兴 业置业有限 公司	寰宇天下景 山府	自主开发	北京市石景 山区	住宅/商业	81,676	79,884	487,026	97.81%	已取得五证	尾盘待售	计划 2020 年 年底完成尾 盘销售及资 金回笼。

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

北辛安 A 区回迁写字楼	北京安泰兴业置业有限公司	1608-668 地块公建部分	自主开发	北京市石景山区	商业	118,220	84,987	233,560	71.89%	已取得四证	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
良乡镇安置房项目 B 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 B 地块	自主开发	北京市房山区	住宅	77,690	64,240	-	84.88%	已取得四证	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块	自主开发	济南	住宅/商业	156,220	156,220	163,494	100.00%	已取得“六证”	-	-
国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	自主开发	济南	商业	142,418	142,418	142,565	100.00%	已取得“六证”	-	-
八里臺项目	天津中海地产有限公司	全期	自主开发	天津市河西区	房地产开发	169,383	169,383	596,030	100.00%	已取得“六证”	-	-
津湖湾项目	天津中海海华地产有限公司	全期	自主开发	天津市滨海新区	房地产开发	125,429	125,429	183,994	100.00%	已取得“六证”	-	-
中海·光谷锦城	武汉华盛志远房地产有限公司	全期	自主开发	武汉	住宅/商业	132,974	132,974	214922 万元	100.00%	2017-420115-70-03-001209	部分车位未售	已出售部分全部回款
中海意园	郑州海滨房地产开发有限公司	全期	自主开发	郑州市经开区经南八路南、经南九路北、经开第十九大街东、四	住宅	150,113	99,879	171,221	0.665358763	已取得，项目编号：豫郑经技房地 201735777	持续销售	预计 2021 年销售完毕

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				港联动大道西								
天健湖中建贰号院	郑州海捷房地产开发有限公司	郑政出(2016) 149号	自主开发	郑州市高新区创新大道东、河阳路北	住宅/商业	187,608	139,453	183,891	74%	已取得五证	持续销售	预计 2021 年 6 月销售完毕
凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业有限公司	B 地块	自主开发	无锡市滨湖区	住宅/商业	70,230	66,872	114,106	95.22%	已取得四证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业有限公司	C 地块	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	89,616	88,149	84,089	98.36%	已取得四证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
XDG-2016-38 号地块	无锡中海海盛房地产有限公司	全期	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	93,395	92,968	104,926	99.54%	已取得四证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
海悦花园	无锡中海海润置业有限公司	A 地块	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	48,769	47,349	45,201	97.09%	已取得四证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
海悦花园	无锡中海海润置业有限公司	B 地块	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	241,546	240,650	280,236	99.63%	已取得四证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

吴江芦荡路南	中海海润(苏州)房地产有限公司	全期	自主开发	苏州	住宅	136,077	136,077	246,773	住宅全部销售完毕,车位部分待售	已取得“六证”	尾盘/车位	住宅已售罄并全部回款,车位开盘后持销,预计2020年底售完
星洲学校项目	中海海通(苏州)房地产有限公司	全期	自主开发	苏州	住宅	60,557	60,080	292,584	99.21%	已取得“六证”	尾盘/车位	6月已经完成车位销售,车位资金已于6月回笼。主旨啊尾盘/车位尾盘待销售
苏地2015-WG-42项目	中海海诚(苏州)房地产有限公司	全期	自主开发	苏州	住宅	246,879	246,790	268,738	99.96%	已取得“六证”	尾盘	一户退房待本年销售
小昆山项目	上海中海海昆房地产有限公司	一期	自主开发	上海	住宅	54,638	6,747	22,696	7.75%	已取得“六证”	销售中	计划2023年完成尾盘销售及资金回笼。
湖心半岛.花苑	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03A	自主开发	宁波	住宅	83,364	82,727	179,067	99.00%	2017-330282-70-03-0868-48-000		已于2020年6月30日销售完毕
湖心半岛.花苑	宁波中海海宸房地产有限公司	E-01	自主开发	宁波	住宅/商业	67,585	52,095	85,531	77.00%	2017-330282-70-03-0868-46-000	商铺去化率较慢	预计2021年销售完毕

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

湖心半岛·花苑	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03B	自主开发	宁波	住宅	83,804	83,804	155,488	100.00%	2017-330282-70-03-0868-47-000		已于 2020 年 6 月 30 日销售完毕
学仕九里	宁波中海海富房地产有限公司	一期	自主开发	宁波	住宅/商业	53,593	48,063	135,878	85.00%	鄞发改备【2017】181号	部分商铺未售	预计 2021 年 6 月售罄
枫华里	宁波中海海丽房地产有限公司	一期	自主开发	宁波	住宅/商业	133,765	133,015	321,613	99.00%	北区发改备【2017】85号	未售部分均为顶底楼	预计 2020 年 6 月销售完毕
中海棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	自主开发	南京市六合区	住宅/商业	62,264	47,831	86,513	76.82%	已取得六证	持续销售	计划 2021 年完成销售及资金回笼
中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	B 地块	自主开发	南京市鼓楼区	商业	50,517	49,685	116,707	98.35%	已取得六证	尾盘待售	计划 2021 年完成销售及资金回笼
南京云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	自主开发	南京市江宁区	住宅/商业	52,862	0	0	0.00%	已取得六证	持续销售	计划 2021 年完成销售及资金回笼
中海原山	南京中海海浦房地产有限公司	1	自主开发	南京市浦口区	住宅	89,389	42,937	125,725	48.03%	已取得六证	持续销售	计划 2021 年完成销售及资金回笼
锦钰名苑	南昌中海金钰地产有限公司	全期	自主开发	南昌	住宅/商业	55,102	55,102	87,168	100.00%	无	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

皇姑路御锦公馆-阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	一期	自主开发	南昌	住宅/商业	107,179	107,052	123,166	99.88%	无	一套住宅未售	已于 2020 年 6 月 30 日销售完毕
皇姑路御锦公馆-阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	二期	自主开发	南昌	住宅/商业	178,667	170,910	216,472	95.66%	无	部分商铺未售	预计 2021 年销售完毕
襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	全期	自主开发	杭州市滨江区	住宅	54,691	18,081	83,542	33.00%	已取得“六证”	市场原因持销	住宅项目计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海云麓花园	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	全期	自主开发	东莞市凤岗镇	住宅/商业	135,452	135,452	5,553,396,925	99.50%	已取得“六证”	还有两套高层和部分车位没卖出去	出车位外,计划今年清盘,能完成今年的回款指标
万锦豪庭项目	佛山海创房地产开发有限公司	全期	自主开发	佛山	住宅/商业	68,554	66,670	115,405	94.45%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
金筑公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	自主开发	佛山	住宅/商业	55,600	11,537	19,064	20.75%	已取得“六证”	项目获取的土地成本较高,批复价格较高,在当地市场价格上无较大竞争力	

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

雍和熙岸公馆	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	全期	自主开发	佛山	住宅/商业	178,879	47,376	65,821	26.00%	已取得“六证”	市场下行,销售不理想	计划 2023 年年底完成尾盘销售及资金回笼
肇庆中海新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	自主开发	肇庆	住宅/商业	175,760	42,014	50,357	23.90%	已取得“六证”	市场下行,销售不理想	计划 2023 年年底完成尾盘销售及资金回笼
中海金沙里花园	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	未分期	自主开发	佛山	住宅	254,612	254,612	511,664	100.00%	已取得“六证”	售罄	售罄
中海山湖豪庭	佛山海裕房地产开发有限公司	未分期	自主开发	佛山	住宅	121,909	121,909	149,050	100.00%	已取得“六证”	售罄	售罄
中海凤华熙岸花园	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	未分期	自主开发	佛山	住宅	222,917	222,825	380,505	100.00%	已取得“六证”	售罄	售罄
中海新晟公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	未分期	自主开发	佛山	住宅	168,191	190,977	279,695	90.60%	已取得“六证”	住宅仅剩尾货,预计本年清盘;商铺已售完毕;剩余车位未售	本年内住宅清盘
凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	自主开发	福建省福州市	住宅/商业	160,197	80,944	80,051	50.53%	闽发改备【2017】A08060号	持续销售	预计 2021 年销售完毕

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	自主开发	福建省福州市	住宅/商业	81,297	28,997	53,573	35.67%	闽发改备【2018】0100号	持续销售	预计 2021 年销售完毕
寰宇天下	福州中海地产有限公司	三期	自主开发	福建省福州市	住宅/商业	183,100	0	0	0.00%	闽发改备【2014】AGX12号	拟自持	拟自持
锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	自主开发	福建省福州市	住宅/商业	99,705	90,173	102,209	90.44%	闽发改备【2017】A07097号	持续销售	预计 2021 年销售完毕
万锦花园	福州中海海逸地产有限公司	一期	自主开发	福建省福州市	住宅/商业	75,882	68,977	289,773	90.90%	闽发改备【2017】A04001号	尾盘销售	预计 2021 年销售完毕
九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	自主开发	厦门市	住宅/商业	97,088	37,732	125,647	38.86%	已取得六证	持续销售	计划 2023 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
漳州中海上湾	漳州中海房地产有限公司	漳州 2017P03 地块	自主开发	漳州市	住宅/商业	92,952	33,908	59,991	36.48%	已取得六证	持续销售	计划 2022 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 B 区	自主开发	长沙市岳麓区梅溪湖街道	住宅/商业	92,430	92,430	163,591	100%	备案编号【2017】010号	-	-
中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	自主开发	大连市甘井子区	住宅/商业	369,305	288,891	517,719	78.23%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2022 年年底完成尾盘销售及资金回笼

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

华润中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	全期	自主开发	哈尔滨	住宅/商业	199,553	197,361	210,509	98.00%	已取得“五证”	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼
中海·樾院	青岛中海海创置业有限公司	JY17-5 地块	自主开发	青岛市即墨区盟旺山北区	住宅/商业	23,941	15,663	23,616	65.00%	已取得“五证”	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼
中海·樾院	青岛中海海创置业有限公司	JY17-6 地块	自主开发	青岛市即墨区盟旺山南区	住宅/商业	49,650	26,722	35,809	53.82%	已取得“五证”	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼
高新区智力岛项目	青岛中海海新置业有限公司	全期	自主开发	青岛市高新区	住宅/商业	153,655	82,836	127,358	54.73%	已取得“五证”	政府人才公寓政策不明朗	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼
全运村地块	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全运村全期	自主开发	沈阳市浑南区	住宅/商业	340,253	280753.12	478,914	82.51%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海天誉	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	自主开发	沈阳	住宅/商业	63,336	62,876	108,910	99.27%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	自主开发	沈阳	住宅/商业	238,327	223,550	230,483	93.80%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

												金回笼。
中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	七期	自主开发	沈阳	住宅/商业	122,689	115,487	153,183	94.13%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	三期	自主开发	沈阳	住宅/商业	498,676	497,481	370,960	99.76%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	1 地块	自主开发	沈阳市皇姑区	住宅/商业	99,734	92784.46	132,818	93.03%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	1#地块	自主开发	沈阳市和平区	住宅/商业	413,651	413,202	334,002	99.89%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	5#地块	自主开发	沈阳市和平区	住宅/商业	100,993	101,134	169,988	100.14%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	4#地一期	自主开发	沈阳市和平区	住宅/商业	132,225	132,225	127,873	100.00%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

康城项目	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	自主开发	沈阳	住宅	466,521	461,298	367,758	98.88%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海悦公馆	烟台中海福盛地产有限公司	全期	自主开发	烟台	住宅/商业	93,895	91,733	811,937,173	97.69%	已取得五证	尾盘待售	计划 2021 年上半年完成尾盘销售及资金回笼
国际社区（一）	烟台中海兴业地产有限公司	A1A2 地块	自主开发	烟台	住宅/商业	588,214	581,751	4,302,760,373	98.90%	已取得五证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼
中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期-1	自主开发	长春	住宅/商业	263,256	128,412	145,243	63.52%	已取得 20180807220 17303007265	持续销售	预计 2021/6/1 销售完成
中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期-2	自主开发	长春	住宅/商业							
中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	自主开发	长春	住宅/商业	146,975	139,121	58,937	94.66%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	A 区	自主开发	长春	住宅/商业	165,600	149,038	172,256	90.00%	已取得“六证”	持续销售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	自主开发	长春	住宅/商业	148,775	3,139	2,649	2.11%	已取得“六证”	持续销售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	A 区	自主开发	长春	住宅/商业	196,102	191,603	252,123	97.71%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	自主开发	长春	住宅/商业	54,314	27,958	33,189	51.48%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	四期 56#	自主开发	长春	商业	44,109	31,695	24,918	71.86%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	四期 59#	自主开发	长春	商业	38,458	25,814	22,025	67.00%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海景阳公馆	长春中海地产有限公司	全期	自主开发	长春	住宅/商业	352,904	342,093	310,774	96.94%	已取得“六证”	尾盘待售	预计 2021 年 12 月销售完毕
寰宇南	长春海悦房地产开发有限公司	全期	自主开发	长春	住宅/商业	197,863	197,848	163,564	99.99%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

中海太华路项目	西安中海兴诚房地产有限公司	全期	自主开发	西安	住宅/商业	152,386	151,479	223,207	99.40%	已取得“六证”	尾盘待售	预计于 2022 年完成尾盘销售及资金回笼
中海临潼花园 B	西安中海兴东置业有限公司	全期	自主开发	西安	住宅/商业	183,271	95,501	137,904	52.11%	已取得“六证”	尾盘待售	预计于 2022 年完成尾盘销售及资金回笼
南纬巷项目	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	一期	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅	51,376	49,101	81,728	95.57%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成住宅清盘及资金回笼。
中海九龙天颂项目	重庆中海海盛房地产开发有限公司	中海九龙天颂项目	自主开发	重庆市九龙坡区	住宅/商业	134,847	52,464	83,883	38.91%	已取得“六证”	持续销售	计划 2024 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海天钻项目	重庆中海兴城房地产开发有限公司	中海天钻项目	自主开发	重庆市	住宅/商业	77,610	23,546	38,821	30.34%	已取得“六证”	持续销售	计划 2023 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	住宅（地块 A1、A2）	自主开发	云南省昆明市	住宅/商业	245,848	121,599	161,035	49.46%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	公寓（地块 A3）	自主开发	云南省昆明市	商业	39,044	5,706	7,756	14.61%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

												金回笼。
雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅/商业	43,552	3,748	6,033	8.61%	已取得“六证”	项目所有住宅均为保障房，保障房由政府统一摇号销售。	2020 年年底完成商业清盘及资金回笼。住宅部分政府摇号，时间未定
悦麓山项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司	悦麓山项目	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅	17,742	17,742	6,835	100.00%	已取得“六证”	-	-
中海熙园	中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	一期、二期	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅/商业	33,102	30,078	39,191	90.86%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	01 区	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅	17,742	17,742	6,835	100.00%	已取得“六证”	-	-
雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	05 区	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅/商业	33,102	30,078	39,191	90.86%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	08 区	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅/商业	23,591	22,110	30,888	93.72%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
喀什东路	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	自主开发	新疆乌鲁木齐	住宅/商业	301,074	294,110	253,546	97.69%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
世纪荟花园	中山市金运宏房地产开发有限公司	全期	自主开发	中山市	住宅/商业	85,970	24,529	42,983	27.00%	已取得五证	市场原因	2022 年销售完成并实现资金回笼
和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	4#地二期	自主开发	沈阳市和平区	住宅/商业	158,773	158,355	216,283	99.74%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	六期	自主开发	沈阳	住宅/商业	178,417	178,016	146,526	99.78%	已取得“六证”	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业有限公司	A1 地块	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	75,358	75,358	138,242	100.00%	已取得四证	-	-
凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业有限公司	A2 一期	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	68,044	67,798	76,267	99.64%	已取得四证	尾盘待售	计划 2021 年年底完成尾盘销售及资金回笼。

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业有限公司	A2 二期	自主开发	无锡市滨湖区	住宅	139,728	139,495	211,942	99.83%	已取得四证	尾盘待售	计划 2020 年年底完成尾盘销售及资金回笼。
中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	一号地	自主开发	镇江市润州区	住宅/商业	92,479	51,042	91,847	55.19%	已取得六证	持续销售	计划 2024 年完成销售及资金回笼
中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	二号地	自主开发	镇江市润州区	住宅/商业	115,316	40,184	71,720	34.85%	已取得六证	持续销售	计划 2024 年完成销售及资金回笼

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

图表5-16-2 最近三年及一期发行人主要已完工项目情况

单位：万元

项目名称	开发主体	施工方（总包）	结转收入金额	已支付成本	工程款结算模式
国际城（北）东地块	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京城建亚泰建设集团有限公司	0	93,354	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
国际城（南）东地块	北京慧眼置业有限公司	中建国际有限公司	151,805	52,725	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	中建国际有限公司	-	521,985	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	北京京石建业建设工程有限公司	-	280,224	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
北辛安 A 区回迁写字楼	北京安泰兴业置业有限公司	北京韩建集团有限公司	-	206,649	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
良乡镇安置房项目 B 地块	北京中海新城置业有限公司	中城投集团第五工程局有限公司	-	32,623	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
国际社区	济南中海地产投资有限公司	福建六建；山东鲁杰；山东三箭	160,016	89,090	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
国际社区	济南中海地产投资有限公司	山东鲁杰；山东省建设建工	130,794	79,855	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

八里臺项目	天津中海地产有限公司	江苏省苏中建设集团 股份有限公司；中建六 局第三建筑工程有限 公司	591,155	447,274	根据工程进度、合同约定并使 用现金结算
津湖湾项目	天津中海海华地产有限 公司	南通建工集团有限公 司、中铁建工集团有限 公司	165,852	120,324	根据工程进度、合同约定并使 用现金结算
中海·光谷锦城	武汉华盛志远房地产有 限公司	中国建筑第七工程局 有限公司	197,825	43,592	按工程进度结算
中海意园	郑州海滨房地产开发有 限公司	中国建筑第七工程局	171,221	190,512	按进度支付
天健湖中建贰号院	郑州海捷房地产开发有 限公司	中建七局	168,707	219,554	按进度结算
凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业 有限公司	南通新华建筑集团有 限公司、宁波市建设集 团股份有限公司	86,475	89,724	根据工程进度、合同约定并使 用现金结算
凤凰熙岸	无锡中海太湖新城置业 有限公司	南京东坝建筑安装工 程有限公司、中兴建设 有限公司	83,363	71,745	根据工程进度、合同约定并使 用现金结算

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

XDG-2016-38 号地块	无锡中海海盛房地产有限公司	上海良珩建设工程有限公司	96,262	83,467	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
海悦花园	无锡中海海润置业有限公司	中兴建设有限公司、湖南省第五工程有限公司	45,033	39,390	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
海悦花园	无锡中海海润置业有限公司	江苏建业建设集团有限公司、江苏坤龙建设工程有限公司、中兴建设有限公司、苏州市凤凰建筑安装工程有限责任公司、苏州市新绿建筑工程有限责任公司	270,734	175,983	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
吴江芦荡路南	中海海润（苏州）房地产有限公司	苏州工业园区兴盛建设有限公司、江苏坤龙建设集团有限公司	482,150	207,596	根据工程合同、实际工作量结算；使用网银支付。
星洲学校项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	中国建筑第七工程局有限公司	220,112	180,267	根据工程合同、实际工作量结算；使用网银支付。
苏地 2015-WG-42 项目	中海海诚（苏州）房地产有限公司	宁波建工工程集团有限公司/中厦建设集团有限公司/中兴建设有限公司	255,933	169,090	根据工程合同、实际工作量结算；使用网银支付。



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

小昆山项目	上海中海海昆房地产有限公司	华锦建设集团股份有限公司	20,822	265,754	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
湖心半岛·花苑	宁波中海海宸房地产有限公司	均泰&中慈	179,067	42,908	未结算
湖心半岛·花苑	宁波中海海宸房地产有限公司	中慈	85,531	28,150	未结算
湖心半岛·花苑	宁波中海海宸房地产有限公司	均泰	155,488	40,129	未结算
学仕九里	宁波中海海富房地产有限公司	浙江新中源建设有限公司	124,658	116,239	按进度支付
枫华里	宁波中海海丽房地产有限公司	浙江欣捷建设有限公司、宁波建工建乐工程有限公司	296,444	51,481	未结算
中海棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	荣盛建设工程有限公司	0	28,318	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	江苏坤龙建设集团有限公司	105,848	24,770	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

南京云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	江苏坤龙建设集团有限公司	0	25,497	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
中海原山	南京中海海浦房地产有限公司	浙江国泰建设集团有限公司	115,227	37,666	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
锦钰名苑	南昌中海金钰地产有限公司	浙江三门	83,004	62,112	根据进度支付
皇姑路御锦公馆-阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	江苏弘盛	123,166	99,288	按进度支付
皇姑路御锦公馆-阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	江西二建/江西四建	216,472	179,821	按进度支付
襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	浙江省建工集团有限责任公司	-	21,396	根据工程进度、合同约定并使用银行结算
中海云麓花园	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	浙江省一建建设集团有限公司、南京建工集团有限公司、中建国际建设有限公司	509,214	389,452	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

B、在建项目情况

图表 5-17-1 截至 2020 年 3 月 31 日发行人主要在建开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体	项目类别	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度	2019 年计划投资金额	2020 年计划投资金额	2021 年计划投资金额	项目建设资金来源
1	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 3 月	2021 年 3 月	125,606	190,515	153,415	80.53%	13,765	13,787	8,272	自有资金兼银行借款
2	光明凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 12 月	2021 年 12 月	237,806	704,748	568,593	80.68%	568,593	50,459	30,275	自有资金兼银行借款
3	中海汇德理花园	深圳市中海启华房地产有限公司	住宅/商业	2020 年 3 月	2020 年 6 月	192,655	656,773	502,006	76.44%	-	562,006	94,767	自有资金兼银行借款
4	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	住宅/商业	2018 年 8 月	2020 年 9 月	248,349	340,542	240,944	70.75%	60,110	70,892	7,194	自有资金兼银行借款
5	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 9 月	2021 年 7 月	105,299	266,991	214,108	80.19%	206,167	19,851	21,862	自有资金兼银行借款
6	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 9 月	2021 年 9 月	123,007	215,361	157,157	72.97%	150,588	56,113	25,289	自有资金兼银行借款
7	悦林熙岸项目	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	住宅	2019 年 7 月	2021 年 4 月	231,300	293,983	205,809	70.01%	205,809	44,085	29,390	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

8	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	住宅	2019年9月	2020年12月	181,316	510,899	421,054	82.41%	394,254	69,413	89,845	自有资金兼银行借款
9	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	住宅/商业	2017年9月	2020年12月	173,760	396,584	362,349	91.37%	24,922	21,268	34,235	自有资金兼银行借款
10	寰宇天下	福州中海地产有限公司	商业	2019年7月	2021年7月	61,189	83,538	21,530	25.77%	85,000	10,000	20,000	自有资金兼银行借款
11	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	住宅/商业	2018年7月	2020年6月	211,634	227,410	200,417	88.13%	21,265	17,267	12,000	自有资金兼银行借款
12	锦江城	福州海富地产有限公司	住宅	2018年8月	2020年12月	100,030	169,745	146,489	86.30%	10,298	8,900	11,000	自有资金兼银行借款
13	锦江城	福州海富地产有限公司	住宅	2018年10月	2020年12月	87,833	158,845	126,213	79.46%	6,105	7,800	12,000	自有资金兼银行借款
14	锦园	福州海建地产有限公司	住宅/商业	2019年10月	2020年12月	137,226	163,928	129,316	78.89%	7,090	19,921	12,000	自有资金兼银行借款
15	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年8月	2020年11月	204,345	157,773	97,668	61.90%	13,695	36,950	26,145	自有资金兼银行借款
16	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	住宅	2019年7月	2021年6月	146,629	106,499	58,261	54.71%	11,205	40,700	15,209	自有资金兼银行借款
17	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	住宅/商业	2019年11月	2021年8月	250,382	250,395	144,641	57.77%	140,620	8,638	101,137	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

18	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	住宅/商业	2019 年 12 月	2021 年 6 月	329,129	355,835	233,846	65.72%	219,890	69,984	65,961	自有资金兼银行借款
19	中海天钻名苑	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	住宅/商业	2018 年 5 月	2019 年 12 月	58,015	84,474	65,396	77.42%	11,902	14,854	4,224	自有资金
20	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	住宅	2020 年 1 月	2021 年 3 月	62,562	142,085	114,492	80.58%	114,492	12,293	8,195	自有资金兼银行借款
21	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 1 月	2020 年 6 月	117,504	483,822	428,347	88.53%	428,347	31,284	24,191	自有资金兼银行借款
22	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	住宅	2019 年 7 月	2021 年 2 月	83,913	376,358	335,278	89.08%	335,278	13,357	8,905	自有资金兼银行借款
23	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	住宅	2019 年 1 月	2020 年 11 月	56,051	248,436	222,243	89.46%	222,243	8,263	5,508	自有资金兼银行借款
24	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	商业	2020 年 3 月	2022 年 11 月	92,764	144,532	81,508	56.39%	81,508	27,898	16,739	自有资金兼银行借款
25	戈雅园	上海中海海煦房地产有限公司	住宅	2017 年 9 月	2020 年 4 月	181,275	275,253	275,253	100.00%	275,253	-	-	自有资金兼银行借款
26	臻如府	上海海汇房地产开发有限公司	商业	2020 年 3 月	2023 年 3 月	422,608	1,009,350	348,261	34.50%	348,261	244,249	183,186	自有资金兼银行借款
27	思安街项目	中海海通(苏州)房地产有限公司	商业	2020 年 3 月	2022 年 9 月	152,100	178,444	62,222	34.87%	62,047	53,650	32,190	自有资金兼银行借款
28	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	住宅/商业	2019 年 3 月	2020 年 12 月	140,943	427,987	373,044	87.16%	193,380	35,126	13,417	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

29	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	住宅/商业	2020 年 1 月	2021 年 11 月	96,310	238,946	179,890	75.28%	87,012	115,750	18,507	自有资金兼银行借款
30	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	住宅/商业	2019 年 8 月	2021 年 12 月	74,352	89,361	65,490	73.29%	65,490	11,642	12,229	自有资金兼银行借款
31	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	商业	2018 年 4 月	2021 年 11 月	168,105	224,170	148,105	66.07%	147,948	13,000	40,000	自有资金兼银行借款
32	左岸澜庭	南京海嘉房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 4 月	2020 年 12 月	452,588	836,230	664,718	80.72%	638,202	190,000	8,028	自有资金兼银行借款
33	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	商业	2018 年 5 月	2021 年 12 月	156,081	199,227	126,991	63.74%	124,150	30,000	30,000	自有资金兼银行借款
34	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	住宅/商业	2019 年 6 月	2021 年 6 月	230,934	400,263	282,029	70.46%	22,596	27,148	50,000	自有资金兼银行借款
35	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	住宅/商业	2018 年 12 月	2020 年 12 月	112,803	146,602	105,567	72.01%	93,301	24,200	29,101	自有资金兼银行借款
36	高塘四村项目	宁波中海海棠房地产有限公司	住宅/商业	2019 年 12 月	2022 年 3 月	233,790	533,996	353,751	66.25%	350,230	30,000	62,000	自有资金兼银行借款
37	锦宸府	南昌中海豪轩地产有限公司	住宅/商业	2018 年 10 月	2020 年 8 月	290,077	208,000	180,496	86.78%	164,232	20,000	23,768	自有资金兼银行借款
38	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	住宅/商业	2018 年 2 月	2020 年 9 月	40,528	76,817	70,717	92.06%	8,470	2,259	3,841	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

39	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	商业	2018年2月	-	72,904	86,468	73,210	84.67%	15,246	8,935	4,323	自有资金兼银行借款
40	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	住宅	2019年7月	2020年12月	166,416	414,505	359,917	86.83%	330,088	31,000	53,417	自有资金兼银行借款
41	中海云筑	北京中海兴达房地产开发有限公司	住宅	2018年7月	2020年9月	227,000	490,386	415,907	84.81%	415,907	49,959	24,519	自有资金兼银行借款
42	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年5月	2020年12月	141,406	308,376	308,376	100.00%	34,623	35,000	181	自有资金兼银行借款
43	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	住宅	2018年5月	2022年12月	170,428	470,755	383,613	81.49%	17,312	21,000	48,000	自有资金兼银行借款
44	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	商业	2018年1月	2023年12月	187,171	85,283	17,669	20.72%	5,771	14,000	31,819	自有资金兼银行借款
45	中海云熙	北京中海兴盛房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年6月	2020年10月	149,114	256,452	215,609	84.07%	19,286	24,838	14,314	自有资金兼银行借款
46	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年8月	2020年5月	300,338	655,014	461,728	70.49%	461,728	45,000	55,000	自有资金兼银行借款
47	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	住宅/商业	2020年2月	2021年10月	175,954	450,810	346,544	76.87%	346,544	30,000	35,000	自有资金兼银行借款
48	丰台区花乡造甲村1512-653等地块	北京中海鑫海房地产开发有限公司	住宅/商业	2020年2月	2020年11月	307,696	1,054,720	854,380	81.01%	818,504	55,876	90,170	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

49	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	住宅/商业	2018 年 4 月	2021 年 6 月	330,232	289,818	252,882	87.26%	-	11,830	7,098	自有资金兼银行借款
50	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	住宅/商业	2020 年 3 月	2021 年 6 月	256,337	255,146	196,949	77.19%	-	23,203	13,922	自有资金兼银行借款
51	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	住宅/商业	2018 年 4 月	2020 年 6 月	226,877	253,344	223,697	88.30%	-	16,979	12,667	自有资金兼银行借款
52	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	住宅/商业	2018 年 3 月	2020 年 6 月	194,286	212,294	161,606	76.12%	-	40,074	10,615	自有资金兼银行借款
53	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	住宅/商业	2019 年 3 月	2021 年 8 月	222,530	692,580	374,881	54.13%	-	156,752	94,051	自有资金兼银行借款
54	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	住宅/商业	2018 年 9 月	2020 年 10 月	171,559	541,187	389,837	72.03%	-	54,075	36,050	自有资金兼银行借款
55	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	商业	2018 年 7 月	2022 年 11 月	230,447	298,825	254,107	85.04%	-	15,000	28,734	自有资金兼银行借款
56	国际社区	济南中海地产投资有限公司	住宅/商业	2015 年 11 月	2022 年 6 月	342,106	168,931	144,139	85.32%	24,620	8,173	4,904	自有资金兼银行借款
57	国际社区	济南中海地产投资有限公司	住宅/商业	2016 年 12 月	2020 年 6 月	184,581	103,797	101,200	97.50%	19,058	-	2,597	自有资金兼银行借款



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

58	华山置业	济南中海华山置业有限公司	住宅/商业	2019年3月	2020年12月	295,983	233,518	155,458	66.57%	32,578	39,831	26,554	自有资金兼银行借款
59	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2015年5月	2022年3月	573,107	297,927	166,566	55.91%	9,621	58,232	34,939	自有资金兼银行借款
60	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2017年6月	2021年6月	427,830	274,986	242,943	88.35%	55,773	10,976	7,317	自有资金兼银行借款
61	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年8月	2021年3月	195,133	144,261	88,241	61.17%	17,465	29,284	19,523	自有资金兼银行借款
62	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年2月	2020年12月	290,242	212,221	128,004	60.32%	21,726	44,164	29,442	自有资金兼银行借款
63	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年11月	2021年12月	129,147	103,392	55,807	53.98%	6,230	25,449	16,966	自有资金兼银行借款
64	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年9月	2021年6月	358,633	260,960	163,227	62.55%	46,135	50,811	33,874	自有资金兼银行借款
65	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2017年11月	2021年12月	539,562	417,878	285,814	68.40%	67,149	111,170	20,894	自有资金兼银行借款
66	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2017年5月	2020年6月	677,253	459,861	355,363	77.28%	73,162	81,505	22,993	自有资金兼银行借款
67	葛店锦城国际项目	鄂州中建宝来房地产有限公司	住宅/商业	2018年12月	2021年9月	431,877	353,393	271,803	76.91%	38,352	25,568	17,670	鄂州发改投资[2018]323号

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

68	江岸区澳门路项目	武汉泰运房地产有限公司	住宅/商业	2018年10月	2020年8月	135,247	171,042	145,521	85.08%	16,969	8,552	0	2018-420102-70-03-012843
69	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	住宅/商业	2018年10月	2020年8月	93,337	225,114	211,959	94.16%	1,140	760	11,256	2017-420103-70-03-005836
70	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	商业	2019年1月	2020年12月	118,074	247,797	163,675	66.05%	71,732	12,390	0	2017-420103-70-03-005836
71	蔡甸莲花湖项目	武汉中海鼎荣房地产有限公司	住宅/商业	2019年7月	2021年8月	357,649	218,254	91,846	42.08%	57,748	34,649	23,099	2019-420114-47-03-007825
72	江岸区P(2018)099号地块	武汉海泽房地产有限公司	住宅	2019年11月	2021年6月	51,577	110,927	72,314	65.19%	19,840	13,227	5,546	2020-420102-70-03-001482
73	江岸区P(2018)099号地块	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	2019年11月	2022年6月	90,719	130,464	75,093	57.56%	29,309	19,539	6,523	2020-420102-70-03-001995
74	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年5月	2020年10月	219,354	123,608	73,562	59.51%	53,576	26,319	17,546	自有资金兼银行借款
75	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年12月	2021年12月	720,241	365,510	138,122	37.79%	131,615	104,556	62,734	自有资金兼银行借款
76	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	住宅	2018年11月	2020年12月	194,900	156,370	91,668	58.62%	18,195	16,588	35,000	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

77	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年7月	2021年4月	143,929	142,417	95,525	67.07%	92,120	17,394	32,903	自有资金兼银行借款
78	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	334,878	146,380	83,231	56.86%	20,872	33,498	22,332	自有资金兼银行借款
79	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年3月	2021年12月	234,608	243,069	124,534	51.23%	12,570	53,191	31,914	自有资金兼银行借款
80	中海阅麓山	长春中海地产有限公司	住宅/商业	2019年5月	2020年12月	308,596	269,752	173,675	64.38%	95,145	49,554	33,036	自有资金兼银行借款
81	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	住宅/商业	2011年7月	2020年10月	529,697	226,917	214,949	94.73%	3,199	622	11,346	自有资金兼银行借款
82	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年8月	2020年12月	261,015	207,519	152,418	73.45%	30,860	26,835	17,890	自有资金兼银行借款
83	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年8月	2020年12月	197,024	138,619	95,271	68.73%	23,039	21,850	14,567	自有资金兼银行借款
84	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	192,058	149,813	98,959	66.06%	18,040	26,018	17,345	自有资金兼银行借款
85	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	203,687	152,598	100,767	66.03%	16,908	26,521	17,680	自有资金兼银行借款
86	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年8月	2020年12月	328,851	255,803	143,404	56.06%	15,489	59,765	39,843	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

87	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2018 年 8 月	2020 年 12 月	270,174	211,731	144,511	68.25%	1,923	33,980	22,653	自有资金兼银行借款
88	和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	住宅/商业	2014 年 6 月	2020 年 12 月	598,321	317,517	275,574	86.79%	10,268	15,640	10,427	自有资金兼银行借款
89	和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	住宅/商业	2018 年 3 月	2021 年 11 月	389,878	250,871	128,948	51.40%	66,451	54,690	32,814	自有资金兼银行借款
90	和平之门	中海地产(沈阳)有限公司	住宅/商业	2017 年 4 月	2020 年 6 月	202,061	120,910	120,910	100.00%	-	-	-	自有资金兼银行借款
91	半山华府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	住宅/商业	2018 年 8 月	2020 年 12 月	463,553	429,907	297,892	69.29%	66,312	44,208	21,495	自有资金兼银行借款
92	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 9 月	2020 年 12 月	197,351	177,707	93,552	52.64%	45,162	30,108	8,885	自有资金兼银行借款
93	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	住宅/商业	2018 年 3 月	2020 年 12 月	302,605	125,765	76,740	61.02%	67,290	52,187	6,288	自有资金兼银行借款
94	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	住宅/商业	2019 年 7 月	2020 年 12 月	330,142	131,282	45,816	34.90%	37,744	39,133	31,561	自有资金兼银行借款
95	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	商业	2015 年 4 月	2030 年 12 月	146,223	84,847	19,481	22.96%	0	0	0	自有资金兼银行借款
96	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	住宅/商业	2019 年 5 月	2020 年 12 月	532,540	533,858	447,143	83.76%	-	86,715	-	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

97	云麓公馆	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年7月	2020年12月	181,697	257,869	191,370	74.21%	32,163	21,442	12,893	大高发改函(2019)2号
98	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	住宅/商业	2020年3月	2020年12月	201,000	188,207	108,601	57.70%	105,721	42,117	28,078	自有资金兼银行借款
99	中海知孚里	烟台海创佳兴地产有限公司	住宅	2019年5月	2020年12月	52,650	48,787	39,540	81.05%	34,722	6,807	2,439	自有资金兼银行借款
100	中海时代	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年5月	2021年6月	158,198	132,300	97,306	73.55%	68,928	17,027	11,351	自有资金兼银行借款
101	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	128,676	129,793	96,184	74.11%	69,064	16,272	10,848	自有资金兼银行借款
102	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	307,126	223,721	125,227	55.97%	41,066	63,313	53,477	自有资金兼银行借款
103	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年11月	154,992	137,844	90,289	65.50%	28,300	39,071	19,609	自有资金兼银行借款
104	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	商业	2019年3月	2021年3月	103,987	119,472	67,220	56.26%	23,780	14,642	37,865	自有资金兼银行借款
105	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年6月	2020年12月	188,462	275,790	190,511	69.08%	172,942	95,592	35,001	自有资金兼银行借款
106	中海临潼花园B	西安中海兴东置业有限公司	住宅/商业	2018年10月	2020年6月	262,361	186,980	148,847	72.00%	46,650	53,465	18,133	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

107	悦麓山项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司	住宅/商业	2018年2月	2020年6月	300,686	191,514	180,555	94.28%	102,555	88,959	-	自有资金兼银行借款
108	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年8月	2020年12月	228,507	285,421	193,069	67.64%	29,995	57,887	4,470	自有资金兼银行借款
109	九龙天颂项目	重庆中海海盛房地产开发有限公司	住宅/商业	2017年12月	2020年8月	183,366	193,931	175,010	90.24%	121,000	72,931	-	自有资金兼银行借款
110	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年6月	2020年12月	153,548	148,216	98,714	66.60%	23,773	25,255	16,837	自有资金兼银行借款
111	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年6月	2020年12月	101,751	100,494	63,479	63.17%	10,899	19,194	12,796	自有资金兼银行借款
112	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	住宅/商业	2020年3月	2021年12月	166,271	165,522	73,117	44.17%	2,857	42,064	25,239	自有资金兼银行借款
113	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年10月	2021年10月	101,655	105,103	53,148	50.57%	2,552	23,350	14,010	自有资金兼银行借款
114	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年6月	2021年12月	254,363	217,874	75,724	34.76%	16,864	65,628	39,377	自有资金兼银行借款
115	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2019年9月	2021年11月	130,055	65,723	21,708	33.03%	1,620	20,365	12,219	自有资金兼银行借款
116	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2019年9月	2021年12月	297,565	144,340	39,152	27.12%	4,575	48,986	29,391	自有资金兼银行借款

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

117	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2018年9月	2020年11月	187,616	91,321	62,361	68.29%	41,534	14,636	9,758	自有资金兼银行借款
118	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2017年6月	2021年6月	56,457	22,770	22,770	100.00%	6,135	0	0	自有资金兼银行借款
119	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2019年9月	2021年6月	80,464	44,254	17,925	40.50%	3,967	14,470	9,647	自有资金兼银行借款
120	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	85,395	47,545	20,188	42.46%	9,690	14,988	9,992	自有资金兼银行借款
121	首钢园项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	137,326	345,279	316,347	91.62%	-	17,814	11,118	自有资金兼银行借款
122	首钢园项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	住宅/商业	2019年4月	2020年12月	112,067	301,707	276,938	91.79%	-	12,991	11,778	自有资金兼银行借款
123	中海阳光橡树园	深圳市云龙城投资发展有限公司	住宅	2020年8月	2022年8月	163,878	165,242	129,438	78.33%	15,076	17,238	12,154	自有资金兼银行借款
124	响螺湾C02项目	天津中海嘉业投资有限公司	商业	2010年3月	2024年12月	170,487	155,648	27,378	17.59%	34	17	1,290	自有资金兼银行借款
125	中海湖心半岛	南昌海欣房地产开发有限公司	住宅	2018年10月	2020年11月	108,303	87,027	84,304	97%	30,142	10,200	-	自有资金
					合计	27,254,145	32,067,866	23,000,571		10,860,716	4,996,902	2,972,615	

注1：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

注2：沈阳和平之门、中海城三期项目因地块面积较大，为分期开发销售，因此开工日期较早。

注 3：上述在建项目资本金比例均在 30%及以上，均已到位。



图表 5-17-2 截至 2020 年 3 月 31 日发行人主要在建开发项目情况 (续)

序号	项目名称	主要项目批文情况					
		项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	中海万锦熙岸华庭	深坪山发改备案(2019)0195号	NoD44130733829	-	深规土许PS-2018-0019号	深规划资源建许字PS-2019-0006(改1)号	工程编号: S-2018-K70-50237804/工程编号: S-2018-K70-50237803/工程编号: S-2018-K70-50237802/工程编号: S-2018-K70-50237801
2	光明凤凰城项目	深光明发改备案(2019)0142号	暂无	不适用	深规划资源许GM-2019-0053号	深规划资源建许字GM-2020-0008号	2020-440309-70-03-10385005; 2019-440309-70-03-10385004; 2019-440309-70-03-10385003;2020-440309-70-03-10385006;
3	中海汇德理花园	深龙华发改备案[2020]0035号	粤(2020)深圳市不动产权第0171078号	已取消	深规划资源许LA-2020-0005号	深规划资源建许字LA-2020-0020号	2020-440326-70-03-01060101; 2020-440326-70-03-01060102; 2020-440326-70-03-01060103.
4	熙园	穗南开审批项目[2018]02号	粤(2018)广州市不动产权第11800147号、粤(2018)广州市不动	201844011500001482	穗南审批地证[2018]5号	穗国土规划建证[2018]2441号、穗国土规划建证[2018]2519号、穗国土规划建证[2019]168号、穗国土规划建证[2019]1090号、穗国土规划建证[2018]3153号、穗	440115201905170101、 440115201904300101、 440115201808280401、 440115201812070101、 440115201808280101、 440115201809110101

			产权第 11800146 号、粤 (2018) 广 州市不动 产权第 11800145 号			国土规划建证 [2018]4584 号、穗国土规 划建证[2018]3184 号、穗 国土规划建证 [2018]3428 号	
5	学仕里	穗发改城备 【2019】19 号	粤 (2019) 广 州市不 动产权第 05800179 号	住宅备案 号: 201944010 300000571 、小学备案 号: 201944010 300000640	穗规划资源地证 【2019】228 号	穗规划资源建证【2019】 5875 号、3805 号、3051 号	440103201912130101、 440103201909250101、 440103201910250401
6	左岸澜庭	番发改建备 (2019) 5 号	粤 (2019) 广 州市不 动产权第 07800368 号	201944011 300009000	穗规划资源地证 (2019) 255 号	穗规划资源建证 [2019]4069 号/穗规划资 源建证[2019]4076 号/穗 规划资源建证 [2019]4086 号/穗规划资 源建证[2019]4123 号/穗 规划资源建证 [2019]4463 号/穗规划资	440113201910100101、 440113202003110201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

						源建证[2019]4465号/穗 规划资源建证 [2019]4480号/穗规划资 源建证[2020]700号	
8	悦林熙岸 项目	2019-440606-70 -03-020970	粤(2019) 佛顺不动 产权第 0023605号	201944060 600002657	地字第 440606201900058号	建字第 440606201910140、建字 第 440606201910142、建 字第 440606201910119、	440606202004100101、 440606201911080201、 440606201911080301、 4406062020004100201
9	杏林鹭湾	集发展备案 【2019】139号	闽(2020) 厦门市不 动产产权第 0007108号	备案号 201935021 100000264	地字第 350211201911907号	建字第 350211201911052 号; 建字第 350211201911053号;	350200201909290101; 350200201911050301
10	九号公馆	同发投(2017) 备 10号	闽(2017) 厦门市不 动产产权第 0117334号	厦环(同) 审(2017) 316号	地字第 350212201711005号	建字第 350212201711050 号; 建字第 350212201711060号; 建 字第 350212201711061 号;	350200201712050201
11	寰宇天下	闽发改备【2014】 AGX12号	侯国用 (2016)第 283013号	榕高新环 保函 【2014】 105号	地字 350121201400069号	建字第 3501212019(2) 0009号	350191201907240101
12	凤凰熙岸	闽发改备【2017】 A08060号	闽(2018) 闽侯县不	201835012 100000075	地字第 350121201700110号	建字第 350121201800372 号	350121201810260201 350121201807270101

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			动产权第 0012076 号			建字第 350121201800204 号 建字第 350121201800216 号 建字第 350121201800205 号 建字第 350121201800197 号 建字第 350121201800195 号 建字第 350121201800196 号	350121201901070101 350121201807300101 350121201812290101 350121201811160101 350121201810230301
13	锦江城	闽发改备【2017】 A03057 号	闽（2018） 福州市不 动产权第 0029816 号	201935010 400000234	地字第 350101201700296 号	建字第 350101201810144 号	350100201808150201 350100201808150301
14	锦江城	闽发改备【2017】 A03057 号	闽（2018） 福州市不 动产权第 0029813 号	201935010 400000235	地字第 350101201700297 号	建字第 350101201810167 号	350100201911140201 350100201911140301 350100201911140401
15	锦园	闽发改备【2018】 A041269 号	闽（2020） 福州市不 动产权第 0000137 号	201935011 100000173	地字第 350101201800292 号	建字第 350101201910093 号 建字第 350101201910094 号	350111201911050101 350111201910210101

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			闽 (2019) 福州市不 动产权第 0000121 号				
16	中海珑庭 项目	雨发该投备 【2018】66 号	湘 (2018) 长沙市不 动产权第 0326850 号	备案号: 201843011 100000189	建规地字第出 【2018】0034 号	建规建字第建 2[2019]0035\036 号; 建规建字第建 1[2019]0030\31 号	430101201904190201
17	中海珑庭 项目	雨发该投备 【2018】66 号	湘 (2018) 长沙市不 动产权第 0326850 号	备案号: 201843011 100000189	建规地字第出 【2018】0034 号	建规建字第建 1[2019]0030	430101201907190201 430100201912200201
18	文锦名园	备案编号: (2019)055 号备 案机关: 湘江新 区	湘 (2019) 长沙市不 动产权第 0387735 号	备案号: 201943010 400000420	建规【地】字湘新出 [2019]0034	建规【建】字湘新建 1[2019]0130 号、0129 号	430112201912050101
19	文锦名园	备案编号: (2019)055 号备 案机关: 湘江新 区	湘 (2019) 长沙市不 动产权第 0387812 号	备案号: 201943010 400000420	建规【地】字湘新出 [2019]0035 号	建规【建】字湘新建 1[2019]0132 号、0131 号	430191201912040101
20	中海天钻 名苑	备案项目编号 2017-441900-70	粤 2017 东 莞不动权	-	地字第 2017-82-1008	建字第 2018-82-1011、建 字第 2018-82-1012、建字	441900201807200101、 441900201807200201、

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

		-03-011584	第 0314046 号			第 2018-82-1013、建字第 2018-82-1014	441900201807200301、 441900201807200401、 441900201807200501
21	九峯里	310117MA1J26AH 620175E3101009	沪 (2017) 松字不动 产权第 028976 号	备案号: 201931011 700005775	沪松地 (2017) EA31011720174523	沪松建 (2020) FA310117202000038	1702SJ0264D02
22	臻如府	2018-310107-70 -03-008933	沪 (2018) 普字不动 产权第 023823 号	201831010 700001143	沪普地 (2018) EA31010720186152	沪普建 (2018) FA31010720188105; 沪普 建 (2018) FA31010720188103	1802PT0092D01; 1802PT0092D02
23	臻如府	2018-310107-70 -03-008933	沪 (2019) 普字不动 产权第 008192 号	201831010 700001143	沪普地 (2018) EA31010720186154	沪普建 (2019) FA31010720196641; 沪普 建 (2019) FA31010720196642	1802PT0092D05; 1802PT0092D04
24	臻如府	2018-310107-70 -03-008933	沪 (2018) 普字不动 产权第 023825 号	201831010 700001143	沪普地 (2018) EA31010720186153	沪普建 (2018) FA31010720188104	1802PT0092D03
25	臻如府	2018-310107-70 -03-008933	沪 (2019) 普字不动 产权第 016805 号	-	沪普地 (2020) EA310107202000002	-	-

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

26	戈雅园	310120MA1HMMEW 520171D3101004	沪(2017) 奉字不动 产权第 018392号	-	沪奉地(2017) EA31012020175308	沪奉建(2018) FA31012020186777/沪奉 建(2018) FA31012020186778	1702FX0238D01
27	臻如府	-	-	-	-	-	-
28	思安街项目	苏园管核字 (2019)12号	苏(2019) 苏州工业 园区不动 产权第 0000122号	-	地字第 B20180017-01号	建字第20191147号	320594202004280401
29	翠苑项目	2018-330106-70 -03-098162-000	浙(2019) 杭州市不 动产第 0122189号	201933010 600000151	地字第 330100201800327	建字第330100201900170	330106201905310201
30	文晖地块	2019-330103-70 -03-801368	浙(2020) 杭州市不 动产第 0005436号	'20203301 030000001 2	地字第 330100201900237	建字第330100201900492	330103202001160101
31	中海润江府	镇发改投资发 【2017】457号	苏(2017) 镇江市不 动产第 0096358号	镇环审 【2017】 130号	地字第 321100201700054	建字第321100201800451 号	321111201909270201
32	中海龙湾	江宁发改备	苏(2018)	有环评批	地字第	建字第320115201810217	320115202004151201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

	U-live	【2017】52 号	宁江不动 产权第 0023641 号	复,但非证 书形式,无 证书号	320115201710568	号	
33	左岸澜庭	宁新区管审备 【2018】503 号	苏 2019 宁 浦不动产 权第 0001330 号	201832011 100000645	地字第 320111201830056 号	建字第 320111201910026 号	320195201904011101; 320195201903191201; 320195201903191101
34	中海滨江 U-live	鼓行审备【2020】 9 号	苏 2018 宁 鼓不动产 权第 0002536 号	鼓环表 【2017】24 号	地字第 320106201710153 号	建字第 320106201810071 号	320106201805030101
35	中海宁波 湾	2016-330204-70 -03-002657-000	浙 (2017) 宁波市鄞 州不动产 权第 0074226 号、浙 (2017) 宁 波市鄞州 不动产 权第 0074227 号、浙 (2017) 宁 波市鄞州	鄞环建 (2017)74 号	(2016) 浙规地字第 0202011 号	(2018) 浙规建字第 0260108 号、(2019) 浙 规建字第 0260090 号	330212201909270101、 330212201812270201、 330212201906280101



			不动产权 第 0074228 号				
36	凤凰熙岸	2018-330212-70 -13-082573-000	浙(2019) 宁波市鄞 州不动产 权第 0025319号	201933021 200000005 。	(2019)浙规地字第 0260011号	(2019)浙规建字第 0260017号、	330212201903220101
37	高塘四村 项目	2019-330203-47 -03-807451	浙(2019) 宁波市海 曙不动产 权第 0381744号	201933020 300000839	(2019)浙规地字第 0203052号	(2020)浙规建字第 0203024号	330203201912030201
38	锦宸府	-	赣 2018 南 昌市不动 产权第 0195086号	201836010 003000001 61	地字第 360100201820063号	建字第 360100201820337-372号	361200201811200101; 361200201811200201; 361200201811200301
39	中海京西 里	京发改(核) [2018]94号	京(2018) 房不动产 权第 0000017号	201811011 100001330	2018(规)房地字 0003号	2018规土(房)建字 0015 号	[2018]施[房]建字 0023号
40	中海京西 里	京发改(核) [2018]94号	京(2018) 房不动产	201811011 100001330	2018(规)房地字 0003号	2018规土(房)建字 0014 号	[2018]施[房]建字 0024号

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			权第 0000017 号				
41	中海望京 府	京朝阳发改(核) 【2019】2 号	京(2019) 朝不动 产 权第 0019206 号、京 (2019)朝 不动产权 第 0019215 号	-	地字第 2019 规自 (朝)地字 0001 号	建字第 2019 规自(朝) 建字 0020 号、建字第 2019 规自(朝)建字 0012 号	[2019]施[朝]建字 0127 号-南区、[2019] 施[朝]建字 0312 号-幼儿园、[2020]施 [朝]建字 0153 号-北区
42	中海云筑	京发改(核) 【2018】219 号	京(2018) 大不动 产 权第 0000202 号	备案号: 201811001 150000220 4	2018 规土(大)地字 0005 号	2018 规土(大)建字 0027 号	【2019】施【大】建字 002 号 【2019】施【大】建字 003 号
43	中海丽春 湖墅	京发改(核) 【2018】179 号	京(2018) 昌不动 产 权第 0000028 号	备案号: 201811011 400001854	2018 规土(昌)地字 0002 号	2018 规土(昌)建字 0020 号	【2018】施【昌】建字 0068 号、【2018】 施【昌】建字 0090 号
44	中海丽春 湖墅	京发改(核) 【2018】179 号	京(2018) 昌不动 产 权第 0000024 号	备案号: 201811011 400001854	2018 规土(昌)地字 0002 号	2018 规土(昌)建字 0047 号、2018 规土(昌)建字 0028 号、2019 规自(昌) 建字 0013 号	【2019】施【昌】建字 0044 号、【2019】 施【昌】建字 0033 号、【2019】施【昌】 建字 0046 号

45	中海丽春湖墅	京发改(核) 【2018】179号	京(2018)昌不动产权第0000023号、京(2018)昌不动产权第0000025号、京(2018)昌不动产权第0000026号	备案号: 201811011400001854	2018规土(昌)地字0002号	2019规自(昌)建字0008号	【2019】施【昌】建字0056号
46	中海云熙	京大兴发改(核) 【2018】78号	京(2018)大不动产权第0000265号	-	2018规土(大)地字0014号	2018规土(大)建字0048号	[2018]施[大]建字0107号
47	瀛海二府	京发改(核) 【2019】137号	京(2020)大不动产权第0005869号;京(2020)大不动产权	202011011500002156	用地证取消	2019规自(大)建字0024号;2020规自(大)建字0008号;2019规自(大)建字0057号	[2019]施[大]建字0105号[2020]施[大]建字0035号[2020]施[大]建字0028号[2020]施[大]建字0029号

			第 0005872 号；京 (2020) 大不动产权第 0005967 号				
48	瀛海三府	-	京 (2019) 大不动产权第 0041147 号；京 (2019) 大不动产权第 0041151 号	201911011500003214	用地证取消	2019 规自 (大) 建字 0045 号	[2019] 施 [大] 建字 0142 号
49	丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块	京发改 (核) 【2019】274 号	京 (2019) 丰不动产权第 00053589 号、京 (2019) 丰不动产权第 00053260	-	-	2020 规自 (丰) 建字 0001 号、2019 规自 (丰) 建字 0034 号	[2019] 施 [丰] 建字 0231 号-0064 地块、[2020] 施 [丰] 建字 0059 号-662 地块

			号、京 (2019) 丰 不动产权 第 00053259 号				
51	北辛安 A 区 保障房	京发改(核) (2016) 134 号	京(2019) 石不动产 权第 0007102 号	-	2018 规(石)地字 0001 号; 2018 规土 (石)地字 0006 号; 2018 规土(石)地字 0008 号	2018 规(石)建字 0016 号; 2018 规土(石)建字 0020 号; 2018 规土(石) 建字 0037 号	[2018]施[石]建字 0063 号; [2019]施 [石]建字 0072 号; [2020]施[石]建字 0002 号
52	北辛安 A 区 保障房	京发改(核) (2016) 134 号	京(2019) 石不动产 权第 0010545 号; 京 (2019) 石 不动产权 第 0010544 号; 京 (2019) 石 不动产权 第 0011102 号	-	-	2020 规自(石)建字 0004 号	[2020]施[石]建字 0013 号

53	北辛安 B 区保障房	京发改(核)(2016)145号	京(2019)石不动产权第0000261号;京(2019)石不动产权第0008481号	石环审字20190012号	2016规(石)地字0009号	2018规土(石)建字0027号;2018规土(石)建字0036号;2018规土(石)建字0038号	-
54	北辛安 B 区保障房	京发改(核)(2016)145号	京(2019)石不动产权第0000259号;京(2019)石不动产权第0000258号	石环审字20190012号	2017规(石)地字0001号	2018规土(石)建字0028号;2018规土(石)建字0029号	[2018]施[石]建字0060号;[2018]施[石]建字0059号
55	北辛安 A 区商品房	京发改(核)(2016)134号	京(2019)石不动产权第0011198号	-	用地证取消	2019规自(石)建字0005号;2019规自(石)建字0006号;2019规自(石)建字0007号	[2019]施[石]建字0016号;[2019]施[石]建字0017号;[2019]施[石]建字0015号
56	北辛安 A 区商品房	京发改(核)(2016)134号	京(2019)石不动	-	2018规(石)地字0004号、地字第	2018规土(石)建字0010号;2018规土(石)建字	【2018】施【石】建字0022号;【2018】施【石】建字0023号;[2018]施[石]建

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			权第 0006505 号		110107201800009 号	0009 号; 2018 规土 (石) 建字 0017 号	字 0033 号
57	北辛安商业一体化	京发改 (核) (2016) 134 号	京 (2019) 石不动产 权第 0007014 号	-	2018 规 (石) 地字 0002 号	建 110107201800013 号、 2018 规 (石) 建字 0005 号	-
60	国际社区	济发改审批 2017-55 号	鲁 2019 济 南市不动 产权第 0145242 号	济环报告 书 2015-5 号	地字第 370103201500148 号	建字第 370103202000001 号	编号 370100202001171101
61	国际社区	济发改审批 2017-54 号	鲁 2018 济 南市不动 产权第 0102404 号	济环报告 书 2015-4 号	地字第 370103201500081 号	建字第 370103201800235 号	编号 370100201808201101
62	华山置业	济发改审批 2018-103 号	鲁 2019 济 南市不动 产权第 0015964 号	'20193701 120000001 3	地字第 370112201900018 号	建字第 370112201900097 号	编号 370100201904241301
63	华山珑城	济发改审批 2017-70 号	历城国用 2015 第 0500005 号	济环报告 书 2014-64 号	地字第 370112201400292 号	建字第 370112201900332 号	编号 370100201912051101
64	华山珑城	济发改审批	鲁 2017 济	济历环报	地字第	建字第 370112201800146	编号 370100201808221201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

		2018-40 号	南市不动 产权第 0266611 号	告表 2016 第 67 号	370112201600144 号	号	
65	华山珑城	济历城发改投资 2018-37 号	鲁 2017 济 南市不动 产权第 0138909 号	'20183701 120000133 1	地字第 370112201800207 号	建字第 370112201800173 号	编号 370100201808241801
66	华山珑城	济历城发改投资 2018-44 号	鲁 2018 济 南市不动 产权第 0106250 号	'20183701 120000200 1	地字第 370112201800309 号	建字第 370112201800321 号	编号 370100201902181101
67	华山珑城	2019-370112-70 -03-006712	鲁 2017 济 南市不动 产权第 0138910 号	'20193701 120000090 3	地字第 370112201900105 号	建字第 370112201900439 号	编号 370100201911200301
68	华山珑城	济历城发改投资 2018-40 号	鲁 2017 济 南市不动 产权第 0266873 号	'20183701 120000137 8	地字第 370112201800206 号	建字第 370112201800039 号	编号 370100201905101401
69	华山珑城	济历城发改投资 2017-293 号	鲁 2017 济 南市不动 产权第 0078600 号	济历环报 告表 2017 第 45 号	地字第 370112201700136 号	建字第 370112201700219 号	编号 370100201805251201



70	华山珑城	济发改投资 2016-674 号	鲁 2017 济 南市不动 产权第 0041710 号、 0097163 号	济历环报 告表 2017 第 22 号	地字第 370112201700078 号	建字第 370112201700166 号	编号 370100201711101701
71	葛店锦城 国际项目	鄂州市不动产权 第 0043090 号	201842070 001000000 45	鄂州规划 地字第 420705201 800095 号	鄂州规划建字第 420705201800165	420711181220114-SX-02 4	-
72	江岸区澳 门路项目	鄂（2018）武汉 市市不动产权第 0000870 号	201894201 020000318 9	武规地 [2018]035 号	武规[岸]建 [2019]002 号	42010220180905001148B J4001	-
73	江汉区万 松园地块	武汉市市不动产 权第 0001243 号	江环审 [2017]057 号	武规地 [2017]079 号	武规地[2018]129 号	4201032017080100114BJ 4001	-
74	江汉区万 松园地块	武汉市市不动产 权第 0001243 号	江环审 [2017]057 号	武规地 [2017]079 号	武规地[2018]129 号	4201032017080100114BJ 4002	-
75	蔡甸莲花 湖项目	鄂（2019）武汉 市蔡甸不动产权 第 0016918 号	201942011 400000045	鄂规用地 420114201 900014	鄂规工程 420114201900074	4201142019062600214BJ 4001 4201142019062600214BJ 4002	-

						4201142019062600214BJ 4003	
76	江岸区 P(2018)09 9号地块	鄂(2020)武汉 市市不动产权第 0000102号	202042010 200000178	武自规地 [2020]009 号	武自规建[2020]011 号	4201022020051100314BJ 4001	-
77	江岸区 P(2018)09 9号地块	鄂(2020)武汉 市市不动产权第 0000101号	202042010 200000177	武自规地 [2020]008 号	武自规建[2020]010 号	4201022020051100414BJ 4001	-
78	太原北寒 项目	并审管投备 (2020) 112号	晋 2019 太 原市不动 产权第 0025334号	201814010 900001755	地字第 140100201920035	140100201930432; 140100201930441; 140100201930442; 140100201930443; 140100201930444; 140100201930445; 140100201930435; 140100201930436; 140100201930438; 140100201930439; 140100201930440; 140100201930434; 140100201930433; 140100201930446; 140100201930431; 140100201930449;	140103201905221201; 140103201905221301; 140103201905221401; 140103201905221501; 140103201905221601; 140103201905221701; 140103201905221801; 140103201905222501; 140103201905222601; 140103201905222701; 140103201905221801; 140103201905221901; 140103201905222001; 140103201905222101; 140103201905222201; 140103201905222301;

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

						140100201930447;	140103201905222401;
79	太原北寒项目	并审管投备(2020) 112 号	晋 2019 太原市不动产权第 0081132 号; 晋 2019 太原市不动产权第 0081154 号	201814010900001755	地字第 140100201920129; 地字第 140100201920130	140100201931197; 140100201931200; 140100201931198; 140100201931201; 140100201931202; 140100201931203; 140100201931204; 140100201931205; 140100201931199; 140100201931196; 140100201931185; 140100201931186; 140100201931195; 140100201931194; 140100201931193; 140100201931192; 140100201931188; 140100201931187; 140100201931189; 140100201931190; 140100201931191;	140103201912240201; 140103201912240101; 140103201912240401; 140103201912240801; 140103201912240301; 140103201912240901; 140103201912240701; 140103201912240601; 140103201912240501;
80	中海悠然苑	豫郑惠济房地	豫(2017)郑州市不	-	郑规地字第 410100201709097 号	郑规建(建筑)字第 410100201809271 号	410100201812180101 410100201812180201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

		[2017]04671	动产权第 0027626 号			郑规建（建筑）字第 410100201809279 号	
81	中海·熙岸	石新管经核字 [2019]3 号	冀(2019) 正定新不 动产权第 0000621 号	正行审环 审 [2019]194 号	地字 130123201900020 号	建字第 130123201900104 号	编号 1301xq201910300101
82	中海尚学 府 16#地块	已取得 (201903122201 7303100654)	已取得（不 动产权第 0532999)	已备案 (2019220 100020000 0084)	已取得（地字第 220002201900019)	已取得（建字第 220002201900046)	已取得（编号 220108201905295025)
83	中海尚学 府 16#地块	已取得 (201903122201 7303100654)	已取得（不 动产权第 0532999)	已备案 (2019220 100020000 0084)	已取得（地字第 220002201900019)	已取得（建字第 220002201900047)	已取得（编号 220108201905295025)
84	中海阅麓 山	20190130220172 03100321	吉(2019) 长春市不 动产第 0517328 号	201922010 003000000 29	地字第 220000201900017 号	建字第 220000201900090 号	220110201908060101、 220110201907250101、
85	中海蘭庭	长发改审批字 【2011】287 号	长国用 (2012)第 091000093 号、长国用 (2012)第	-	地字第 220000201100205 号	建字第 220001201900120 号	220108201910090101、 220108201909270201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			091000092 号				
86	中海尚学 府	已取得 20180807220173 03007265	已取得（不 动产第 0252732 号）	已备案 （2018220 100020000 0151）	已取得（地字第 220002201800064）	已取得（建字第 220002201800133）	已取得（编号 220108201810245083、 220108201810245082、 220108201810245084、 2201082019104245017）
87	中海盛世 城	长新发改字 [2018]57 号	吉（2018） 长春市不 动产第 0102090 号	201822010 002000001 56	地字第 220002201800018 号	地字第 220002201800123 号	220108201810195076、 220108201810195077
88	中海盛世 城	'2019031222017 303100652	吉（2018） 长春市不 动产第 0102072 号	201922010 002000000 71	地字第 220002201900017 号	地字第 220002201900060 号、地字第 220002201900061 号	220108201906065037、 220108201906065036、 220108201906065038、 220108201906065039
89	中海盛世 城	'2019031222017 303100649	吉（2018） 长春市不 动产第 0102094 号	201922010 002000000 72	地字第 220002201900018 号	地字第 220002201900051 号	220108201905295023、 220108201905295024
90	中海盛世 城	'2019031222017 303100649	吉（2018） 长春市不 动产第 0102092 号	201922010 002000000 72	地字第 220002201900018 号	地字第 220002201900121 号	220108201909260201、 220108201909260101
91	中海龙玺	长新发改字	吉（2018）	长环高审	地字第	建字第 220002201800122	220108201810195079

		{2018}34 号	长春市不 动产第 0102007 号	(表) {2018}035 号	220002201800017 号	号	
92	和平之门	沈发改核字 [2014]39 号; 沈 浑发改备字 【2015】28 号; 沈浑发改备字 【2019】40 号	沈阳国用 [2014]第 和长 0003 号, 辽 2019 沈阳市不 动产权第 9000149 号	沈环保和 分验字 【2015】 267 号; 沈 环保和分 验字 【2017】34 号	地附字 210102201400001 号; 地附字 210102201900011 号	建字第 210102201400006 号; 建字第 210101201600017 号; 建 字第 2101022015000024 号; 建字第 210102201900012 号	210100201408191401; 210100201408191501! 210100201602261001; 210100201706081301; 210100201602240401; 210100201705041001; 210100201805210801; 210102201909032201
93	和平之门	沈和审批发备字 【2018】4 号	2018 沈阳 市不动产 权第 9000124 号	-	地字 210101201800007 号	建字第 210102201800012 号; 建字第 210102201900004 号	210102201904300819; 210102201805182001; 210102201805181901; 210102201903120301
94	和平之门	沈浑发改备字 【2017】9 号	沈阳国用 [2016]第 和长 0003 号	沈环保和 分验字 【2017】32 号	地字 210102201500009 号	建字第 210101201700004 号	210100201706090901; 210101201905050101; 210101201905300301
95	半山华府	沈浑发改备字 【2018】66 号	201821011 200000335	201821011 200000335	地字第 210112201800026 号	建字第预 21011220180018 号	210130201809281701; 210130201809281801; 210130201809281901; 210112201904300101; 210112201904300201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

96	润山府	沈浑发改备字【2019】56号	辽(2019)沈阳市不动产权第9000218号	201921011200000185	地字 210112201900014号	建字第210112201900093号	编号210112201911210201; 编号210112202003190101
97	中海城	沈于发改备【2018】1号	于洪国用[2015]第0020号	沈环保于洪审字【2018】050号	地字 210100201500018号	建字第210114201800028号	210114201807121301、 210114201807232601
98	中海城	沈于发改备【2019】3号	于洪国用[2015]第0020号	-	地字 210100201500018号	建字第210114201900009号、建字第210114201900019号	210114201907161501、 201114201907161301、 210114201912090101
99	寰宇天下	沈于发改核【2014】77号	沈阳国用[2010]第0038号, 沈阳国用[2010]第0230号	沈环保皇姑审字【2014】0075号	地字第 210100201000021号	建附字210100201100046号	编号210100201504301519
101	中海万锦公馆	-	-	-	-	-	-
102	云麓公馆	辽(2019)大连高新园区不动产权第05900010号	(大环函[2018]93号)	地字第2102111201920001号	地字第 2102111201920001号	210216201908050101号	-

103	中海.牧雲山	甘发改备【2019】35号	辽(2019)大连市四区不动产权第00901175号辽(2019)大连市四区不动产权第00901176号辽(2019)大连市四区不动产权第00901177号辽(2019)大连市四区不动产权第00901178号辽	2.02021E+17	地字第 210211201900023	地字第 210211202000005号地字第 210211202000006号	210211202003040101号 210211202003160101号
-----	--------	---------------	---	-------------	---------------------	--	--



			(2019) 大连市 市内四 区不动 产权第 00901179 号				
104	中海知孚 里	2019-370602-47 -03-004903	10044	'20193706 020000004 4	'0602201910008	0602201910108 0602201910109 0602201910110 0602201910111 0602201910112 0602201910113 0602201910114 0602201910115 0602201910116 0602201910117	'370602201905150101
105	中海时代	2018-230102-70 -03-059177	黑 (2019) 哈尔滨市 不动产权 第 0050081 号	201923010 200000056	哈规城 (道里) 地字 第【2018】12 调号	哈规城 (道里) 建字第 【2019】7 号	2301021901090102-SX-001
106	中海和院	2018-230109-47 -03-058368	黑 (2019) 哈尔滨市 不动产权	201923010 900000017	哈规城 (松北) 地字 第【2018】18 号	哈规城 (松北) 建字第 【2019】9 号 哈规城 (松北) 建字第【2019】	2301092018122100

			第 0016454 号			10 号	
107	天府里	川投资备【2018-510164-70-03-289345】FGQB-0132 号	川(2018)成天不动产权第 0033076 号、川(2018)成天不动产权第 0033077 号	'20185101000200000399	地字第 510122201822097 号	建字第 510122201932033 号	510100201905170701、510110201905170801、510110201905070401
108	天府里	川投资备【2018-510164-70-03-289345】FGQB-0132 号	川(2018)成天不动产权第 0033075 号、川(2018)成天不动产权第 0033083 号	'20185101000200000399	地字第 510122201822097 号	建字第 510122201932006 号	510110201904100501、510110201904100301
109	天府里	川投资备【2018-510164-47-03-282265】FGQB-0109 号	川(2018)成天不动产权第 0033079 号	'20185101000200000435	地字第 510122201822097 号	建字第 510122201932008 号	510110201904102201

110	麓湖公馆	川投资备【2019-510164-70-03-346510】FGQB-0101 号	川 (2019) 成天不动产权第 0019375 号	'20195101000200000176	地字第 510122201922038 号	建字第 510156201930409 号	510110201907150501、510110201907150301、510110201907150401
111	中海临潼花园 B	西曲江发【2017】325 号	陕 (2017) 西安市不动产权第 0000573 号	201861011500000435	西规地字第 LT (2017) 11 号	西规建字第 LT (2018) 23 号、西规建字第 LT (2018) 24 号	编号 610148201903050101、编号 610148201901070101、编号 610148201810300101、编号 610148201811150101
112	悦麓山项目	NO. 0071325	渝 2017 巴南区不动产权第 001285679 号	渝 (巴) 环准【2018】020 号	地字第 500113201700100 号	建字第 500113201800048 号	500113201805310101、500113201810100101、400113201807120201
113	卡福厂项目	NO. 0072508	渝 (2018) 渝中区不动产权第 000265565952 号	渝 (中) 环准【2018】5 号	地字第 500103201700020 号	建字第 500103201900026 号	500103201908020201
114	九龙天颂项目	NO. 0064442	渝 (2017) 九龙坡区不动产权第 000676952 号、渝	渝 (九) 环准【2017】135 号	地字第 500107201700026 号	建字第 500107201700106 号、建字第 500107201700105 号	500120201712150201、500120201712290201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			(2017) 九 龙坡区不 动产第 000677317 号				
115	中海寰宇 天下	53011120181105 35	云(2019) 官渡区不 动产第 0049338 号	201853011 100002486	地字第昆明市 201800354 号	建字第昆明市 201900153 号	5301001905270101-SX-001
116	中海寰宇 天下	53011120181105 35	云(2019) 官渡区不 动产第 0049333 号	201853011 100002486	地字第昆明市 201800355 号	建字第昆明市 201900165 号	5301001905280104-SX-001
117	中海寰宇 天下	53011120191103 57	云(2020) 官渡区不 动产第 0097174 号	201953011 100003068	地字第昆明市 202000004 号	建字第昆明市 202000068 号	5301002005090101-SX-001
118	中海寰宇 天下	53011120190903 06	云(2019) 官渡区不 动产第 0511766 号	201953011 100002490	地字第昆明市 201900271 号	建字第昆明市 202000007 号	5301002002190101-SX-001
119	中海寰宇 天下	53011120190104 21	云(2019) 官渡区不	201953011 100000145	地字第昆明市 201900059 号	建字第昆明市 201900272 号; 建字第昆明市	5301001910110101-SX-001; 5301001910 110102-SX-001

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			动产第 0187416 号			201900273 号	
120	紫云阁项 目	11031507210241	新（2018） 乌鲁木齐 市不动产 权第 0045645 号	201865010 400000469	地字第 650104201200410 号	建字第 650104201200851 号	650103201206040101.0054
121	河滩南项 目	18101507010142	新（2020） 乌鲁木齐 市不动产 权第 0027203 号、 新 （2020）乌 鲁木齐市 不动产权 第 0027201 号、 新 （2020）乌 鲁木齐市 不动产权 第 0027202 号	201965010 400000367	地字第 650104201900656 号	建字第 650104201901198 号	650103201911010101.0113、 650103202003240201.0021、 650103201911010201.0114
122	雲鼎大观	1604150721075	新（2018）	201865010	地字第	建字第 650108201800047	650106201809100101.0038

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			乌鲁木齐市不动产权第 0075970 号	900000549	650108201800018 号	号	
123	雲鼎大观	1704150701047	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0029913 号	米东环管【2018】审 01 号	地字第 650108201500055 号	建字第 650108201800029 号、建字第 650108201800028 号	650106201806130201.0016、 650106201806130301.0017
124	雲鼎大观	米经发备字 [2018]093 号	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0130538 号	201965010900000101	地字第 650108201800031 号	建字第 650108201900046 号	650106201909050101.0044
125	雲鼎大观	米经发备字 [2018]093 号	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0151206 号	201965010900000101	地字第 650108201800031 号	建字第 650108201900045 号	650106201906130101.0022、 650106201908080201.0031、 6501062019080300101.0041
126	首钢园项目	京发改(核)(2019)19 号	京(2019)石不动产权第 0003075 号;京	201911010700000150;201911010700000151	用地证取消	2019 规自(石)建字 0008 号; 2019 规自(石)建字 0009 号; 2019 规自(石)建字 0010 号; 2019 规自(石)建字 0011 号	[2019]施[石]建字 0019 号; [2019]施[石]建字 0020 号; [2019]施[石]建字 0021 号; [2019]施[石]建字 0022 号

			(2019) 石 不动产权 第 0003076 号; 京 (2019) 石 不动产权 第 0006781 号; 京 (2019) 石 不动产权 第 0006782 号				
127	首钢园项目	京发改(核) (2019) 19 号	京(2019) 石不动产 权第 0003303 号; 京 (2019) 石 不动产权 第 0003304 号; 京 (2019) 石 不动产权 第 0013111	201911010 700000190 ;20191101 070000018 9	用地证取消	2019 规自(石)建字 0030 号; 2019 规自(石)建字 0031 号; 2019 规自(石) 建字 0028 号; 2019 规自 (石)建字 0029 号	[2019]施[石]建字 9037 号; [2019]施 [石]建字 9038 号; [2019]施[石]建字 0037 号; [2019]施[石]建字 0038 号; [2019]施[石]建字 0039 号; [2019]施 [石]建字 0040 号

			号；京 (2019)石 不动产权 第 0013110 号				
128	中海阳光 橡树园	深龙岗发改备案 (2019) 0062 号	暂无	不适用	深规划资源许 GG-2019-0010 号	深规划资源建许字 GM-2020-0010 号、深规划 资源建许字 GM-2020-0011 号	2019-440307-70-03-10104603、 2019-440307-70-03-10104604
129	响螺湾 C02 项目	津滨塘经发投 [2010]10 号	房地证津 字第 107051000 166 号	津滨环容 环保许可 函 [2012]41 号	2010 塘沽地证 0017	2012 滨海建部申字 0007	12107081201212008
130	中海湖心 半岛	无文件号	赣 (2018) 新建区不 动产第 0015246 号	201836012 200000437	地字第 360122201810030 号	建字第 36012220180000445 号	编号 360112201812070101



C、拟建项目情况

图表 5-18 截至 2020 年 3 月 31 日发行人主要拟建房地产开发项目情况

序号	项目名称	开发主体	项目类别	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资金额	已投资金额 (自有资金)	2020 年计划 投资金额	2021 年计划 投资金额	2022 年计划 投资金额
1	海珠区大干围西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/2/21	2022/6/30	216,439	680,701	542,109	293,120	47,937	65,941
2	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	住宅/商业	2019/10/10	2021/12/31	53,491	49,515	32,953	32,953	16,562	-
3	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	住宅	2020/2/8	2022/6/30	112,841	260,507	202,259	22,612	13,567	9,045
4	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/12/1	2022/12/31	53,804	180,435	53,433	58,990	35,394	23,596
5	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	商业	2020/12/1	2022/12/31	28,822	85,339	27,337	26,867	16,120	10,747
6	槐树路地块	宁波中海海源房地产有限公司	住宅/商业	2020/8/6	2022 年 6 月	161,246	324,081	98,382	106,000	50,000	70,000
7	首钢园项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/1/1	2020/11/27	182,652	626,008	455,631	83,446	55,631	31,300
8	首钢园项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	商业	2020/6/1	2021/12/31	53,732	109,905	69,669	17,370	10,422	6,948
9	首钢园三期	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/6/30	2022/6/30	113,521	450,457	376,041	20,757	15,568	10,379

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

10	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅	2020/6/30	2022/6/30	85,467	77,145	49,369	11,960	7,176	4,784
11	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/4/27	2022/6/30	367,948	246,694	98,971	67,694	40,616	27,078
12	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/11/30	2023/3/21	383,808	276,043	102,293	63,979	47,984	31,990
13	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/11/30	2024/8/30	281,682	183,845	72,147	41,002	30,752	20,501
14	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	商业	2020/9/1	2025/9/30	135,800	111,936	35,340	35,500	21,300	14,200
18	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/3/1	2021/12/31	301,067	238,534	112,926	56,840	34,104	22,736
19	橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/4/30	2021/8/31	267,232	241,330	116,327	67,762	45,175	12,067
20	中海锦城	长春海桦房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/4/30	2022/6/30	274,583	244,438	120,996	44,488	33,366	22,244
21	即墨王村	青岛中海海湾置业有限公司	住宅/商业	2020/5/1	不施工, 拟出售	1,106,881	566,825	159,002	0	0	0
22	中海阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	住宅/商业	2020/4/6	2021/6/30	84,300	168,340	99,149	14,000	20,000	35,191
23	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/7/22	2022/9/30	113,223	81,201	35,421	12,516	18,344	14,923
24	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	商业	2021/6/1	2026/1/9	561,200	1,049,061	154,669	4,887	53,350	178,878

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

25	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/9/10	2022/11/1	89,580	90,405	34,584	3,057	27,910	16,746
26	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/8/25	2023/3/1	147,523	147,793	60,356	7,852	34,975	26,231
27	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅/商业	2022/4/18	2024/7/1	387,877	336,287	132,829	2,189	2,189	40,692
28	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	住宅	2020/3/1	2022/12/30	104,393	67,304	17,887	0	17,775	31,642
29	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	住宅/商业	2020/3/1	2022/12/30	62,624	41,769	23,005	0	14,144	4,620
30	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	住宅	2020/6/30	2022/6/30	257,658	313,376	200,003	49,829	29,897	19,932
31	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	住宅/商业	2020/6/15	2021/9/30	117,758	106,505	65,447	18,504	11,103	7,402
32	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	住宅/商业	2020/5/5	2021-03-30	16,155	9,927	1,900	6,367	1,665	0
33	中海龙华民治项目（暂定名）	中海深圳房地产开发有限公司	住宅/商业	未签土地合同未规划	未签土地合同未规划	未签土地合同未规划	未签土地合同未规划	未签土地合同未规划			
					合计	6,123,306	7,365,706	3,550,435	1,170,541	753,026	759,813

图表 5-18 截至 2020 年 3 月 31 日发行人主要拟建房地产开发项目情况（续）

单位：万元

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	海珠区大干围西侧地块	穗发改城备(2019)28号	粤(2020)广州市不动产权第00800040号	202044010500000240	穗规划资源地证(2019)644号	穗规划资源建证(2020)1325号/穗规划资源建证(2020)1299号/穗规划资源建证(2020)1323号/穗规划资源建证(2020)4023号/穗规划资源建证(2020)4080号/穗规划资源建证(2020)4067号	440105202004130101/440105202004170101/440105202004170201
2	中海梅溪湖壹号	无	长国用(2012)第042477号	无	地字第长先出【2012】0011号	无	无
3	九峯里	310117MA1J26AH620175E3101007	沪(2017)松字不动产权第028978号	无	沪松地(2017)EA31011720174524	无	无
4	臻如府	无	无	无	无	无	无
5	臻如府	无	无	无	无	无	无
6	槐树路地块	2020-330205-47-03-104361	浙(2020)宁波市江北不动产权第0180121号、浙(2020)宁波市江北不动产权第	'202033020500000365	(2020)浙规地字第0201004号	(2020)浙规建字第0201027号	330205202008140201

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

			0180115 号、浙 (2020) 宁波市江北不动产权第 0180127 号				
7	首钢园项目	京发改 (核) (2020) 80 号	京 2020 石不动产权第 0005503 号; 京 2020 石不动产权第 0005506 号; 京 2020 石不动产权第 0001893 号;	202011010700000126; 202011010700000129	用地规证取消	2020 规自 (石) 建字 0007 号; 2020 规自 (石) 建字 0008 号; 2020 规自 (石) 建字 0009 号; 2020 规自 (石) 建字 0010 号; 2020 规自 (石) 建字 0015 号;	[2020] 施 [石] 建字 0028 号; [2020] 施 [石] 建字 0032 号; [2020] 施 [石] 建字 0033 号; [2020] 施 [石] 建字 0034 号; [2020] 施 [石] 建字 0035 号
8	首钢园项目	京发改 (核) (2020) 80 号	京 2020 石不动产权第 0001890 号		用地规证取消		
9	首钢园三期	京石景山发改 (核) (2020) 8 号	京 2020 石不动产权第 0003247 号	202011010700000311	用地规证取消	2020 规自 (石) 建字 0025 号; 2020 规自 (石) 建字 0024 号; 2020 规自 (石) 简建字 0013 号;	[2020] 施 [石] 建字 0056 号; [2020] 施 [石] 建字 0057 号
10	华山珑城	2020-370112-70-03-06 7947	鲁 2017 济南市不动产权第 0148917 号	无	地字第 370112202000353	无	无
11	华山珑城	2019-370112-70-03-06 0061	鲁 2018 济南市不动产权第 0259170 号	'202037011200001111	地字第 370112201900375	建字第 370112202000106 号	编号 370105202003250101
12	华山珑城	2020-370112-70-03-05 7582	鲁 2018 济南市不动产权第 0259168 号	'202037011200001537	地字第 370112202000326	无	无

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

13	华山珑城	2019-370112-70-03-07 6399	鲁 2017 济南市不动产权第 0138914 号	无	无	无	无
14	华山珑城	2019-370112-70-03-07 6290	鲁 2017 济南市不动产权第 0138912 号	无	无	无	无
18	中海尚学府	未取得	吉 (2018) 长春市不动产权第 0252732 号		未取得	未取得	未取得
19	橡树园	20200204220179031002 41	吉 (2020) 长春市不动产权第 1044913 号	20202201000200000010	地字第 220000202000022	建字第 220000202000112	220108202005130101、 220108202004140101、 220108202005180101
20	中海锦城	已立项 20191101220171031044 16	吉 (2020) 长春市不动产权第 1000103 号	已取得 20192201000400000155	已取得地字第 220000201900146 号	已取得建字 220000202000075 号、 建字 220000202000114 号	已取得 220107202006020201、 220107202006020101、 220107202003190101
21	即墨王村	无	J8-30-1192N1204	无	无	无	无
22	中海阅麓山	甘发改备【2019】57 号	辽 (2019) 大连市内四区不动产权第 00901139 号	202021021100000000	地字第 210211201900034	建字第 210211202000011	210211202004280201、 210211202004280101
23	中海观澜庭	2020-230104-70-03-08 5779	黑 (2020) 哈尔滨市不动产权第 0029513 号	202023010400000017	哈 (道外) 地字第 230104202000003 号	哈 (道外) 建字第 230104202000023 号	2301042001140004-SX- 001
24	天府里	川投资备 【2018-510164-70-03- 285928】FGQB-0125 号	川 (2018) 成天不动产权第 0033080 号	目前已取消实施企业申报环评批复, 改为政府实施的整个天府新区的	地字第 510122201822097 号	建字第 510122201832094 号(基 坑)	510110201812140101 (基坑)

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				区域环评，环评结束政府不会反馈企业相关结果文件。			
25	天府里	川投资备【2018-510164-70-03-289345】FGQB-0132 号	川（2018）成天不动产权第 0033084 号	20185101000200000399	地字第 510122201822097 号	未取得	未取得
26	天府里	川投资备【2018-510164-70-03-289345】FGQB-0132 号	川（2018）成天不动产权第 0033078 号、川（2018）成天不动产权第 0033082 号	20185101000200000399	地字第 510122201822097 号	未取得	未取得
27	天府里	川投资备【2018-510164-70-03-289345】FGQB-0132 号	川（2018）成天不动产权第 0033081 号、川（2018）成天不动产权第 0033086 号、川（2018）成天不动产权第 0033085 号	20185101000200000399	地字第 510122201822097 号	未取得	未取得
28	开元壹号	西曲江发【2017】164 号	市曲江（大）国用（2012 出）第 034 号	市环发【2010】30 号	西规地字第 D（2009）009 号	无	无
29	开元壹号	西曲江发【2017】164 号	市曲江（大）国用（2012 出）第 034 号	市环发【2010】30 号	西规地字第 D（2009）009 号	无	无
30	中海云麓九里	5301032017090071	云（2017）盘龙区不动产权第 0132876 号	202053010300000871	地字第 530101201700143 号	/	/

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

31	中海云著	18530102701006	云(2018)五华区不动产权第 0110935 号、云(2018)五华区不动产权第 0110936 号、云(2018)五华区不动产权第 0110938 号	201853010200001012	地字第昆明市 201800081 号、地字第昆明市 201800082 号、地字第昆明市 201800083 号	建字第昆明市 201900217 号、建字第昆明市 201800192 号	/
32	雲鼎大观	米经发备字[2018]093号	新(2020)乌鲁木齐市不动产权第 0088256 号	201965010900000101	地字第 650109202000001 号	建字第 650108202000017 号	650106202005190219.0032
33	中海龙华民治项目(暂定名)	未取得	未取得	无	未取得	未取得	未取得



D、土地储备情况

截至 2020 年 3 月末，发行人土地储备面积为 19,162,795 平方米，大部分土地储备项目已完全缴纳土地出让金，均为运用自有资金缴纳，未完全缴纳土地出让金项目会根据项目进度，运用自有资金缴纳，符合国家房地产政策的规定，不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工并受到处罚的情形，发行人主要土地储备情况见下表：

图表 5-19-1 截至 2020 年 3 月 31 日发行人土地储备情况

单位：万元

序号	项目名称	分期	权益比例	地块所在地	土储建筑面积	取得时间	出让金总额	已交出让金	后续出让金计划	资金来源	拟建项目类别
1	即墨王村	全期	100%	即墨区田横镇王村	915,332	2014/2/21	91,533	91,533	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
2	太原北寒项目	二期	100%	万柏林区北寒村	720,241	2019/7/5	119,100	119,100	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
3	华山珑城	华山东 5 地块	100%	万柏林区北寒村	219,354	2019/2/19	35,840	35,840	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
4	天府里	1 号地块	100%	成都市天府新区	561,200	2017/11/28	140,502	140,502	地价款已经支付完毕	自有资金	商业
5	左岭项目	全期	80%	武汉	529,803	2019/12/10	237,580	237,580	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
6	华山珑城	华山西 H 地块	100%	济南市历城区华山片区	307,126	2016/8/20	138,773	138,773	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
7	左岸澜庭	全期	100%	南京市江北新区	237,103	2018/8/31	564,000	564,000	地价款已支付完毕	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

8	臻如府	5号地	70%	上海市普陀区真如地区	422,608	2020/1/2	627,095	627,095	地价款已经支付完毕	自有资金	商业
9	望京府	全期	100%	沈阳市沈北新区	154,992	2019/2/14	155,861	155,861	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
10	华山珑城	华山北D地块	100%	济南市历城区华山片区	103,987	2014/1/26	30,408	30,408	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
11	天府里	5、11号地块	100%	成都市天府新区	387,877	2017/11/28	116,355	116,355	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
12	华山珑城	华山东11地块	100%	济南市历城区华山片区	128,000	2016/8/20	87,032	87,032	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
13	华山珑城	华山东10地块	100%	济南市历城区华山片区	134,300	2016/8/20	80,612	80,612	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
14	华山珑城	华山西F地块	100%	济南市历城区华山片区	86,385	2016/8/20	77,767	77,767	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
15	蔡甸莲花湖项目	全期	100%	武汉	357,649	2018/12/07	75,270	75,270	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
16	中海尚学府16#地块	二期	100%	长春	334,878	2018/9/20	49,685	49,685	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
17	北辛安A区保障房	1608-681 694 690地块	100%	北京	330,232	2018/5/5	134,902	134,902	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
18	中海城	九期	100%	沈阳市于洪区	330,142	2009/10/30	21,728	21,728	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
19	文锦名园	一期	100%	长沙市岳麓区洋湖街道	116,007	2019/7/30	200,459	200,459	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

20	中海盛世城	E 区	100%	长沙市岳麓区洋湖街道	76,606	2019/7/30	132,369	132,369	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
21	葛店锦城国际项目	全期	50%	长沙市雨花区洞井街道	40,043	2018/3/30	63,278	111,700	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
22	中海阅麓山	全期	100%	长沙市雨花区洞井街道	30,631	2018/3/30	48,422	48,422	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
23	丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块	全期	100%	北京丰台区	337,985	2019/7/15	805,933	804,301	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
24	天府里	3、4 号地块	100%	成都市天府新区	307,126	2017/11/28	58,644	58,644	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
25	中海尚学府	四期	100%	长春	301,067	2018/6/22	104,604	104,604	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
26	瀛海三府	二期	100%	北京市大兴区	175,954	2019/9/25	327,000	327,000	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
27	河滩南项目	全期	60%	新疆乌鲁木齐市齐新市区	297,565	2011/11/28	10,921	10,921	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
28	华山置业	全期	100%	济南市历城区将军路 191 号	70,211	2018/9/12	97,900	97,900	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
29	华山珑城	华山东 9 地块	100%	济南市历城区华山片区	105,400	2016/8/20	66,416	66,416	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
30	半山华府	全运村全期	100%	沈阳市浑南	463,553	2018/2/13	174,364	174,364	地价款已经	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				区					支付完毕		
31	华山珑城	华山西 D 地块	100%	济南市历城区华山片区	68,913	2016/8/20	59,960	59,960	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
32	中海锦城	全期	100%	长春	274,583	2019/9/19	114,745	114,745	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
33	华山珑城	华山西 G 地块	100%	济南市历城区华山片区	155,300	2016/2/5	104,828	104,828	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
34	橡树园	全期	100%	长春	267,232	2019/11/25	116,287	116,287	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
35	北辛安 A 区保障房	北辛安置 房五期 696 697 698 地块	100%	北京	256,337	2018/11/14	108,783	108,783	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
36	中海寰宇天下	二期 30#地块	100%	云南省昆明市	24,938	2018/4/17	56,863	56,863	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
37	中海 13 项目	全期	80%	郑州市郑东新区龙湖外环北路南、龙津路东	259,662	2019/12/26	267,000	267,000	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
38	文锦名园	二期	100%	长沙市岳麓区洋湖街道	76,606	2019/7/30	132,369	132,369	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
39	熙园	一期	100%	广州市南沙区东涌镇东涌村	248,713	2017/12/29	182,378	182,378	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
40	和平之门	5#地块	100%	沈阳市和平	241,031	2013/12/13	77,466	77,466	地价款已经	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				区					支付完毕		
41	中海尚学府 16#地块	三期	100%	长春	234,608	2018/9/20	107,475	107,475	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅/商业
42	高塘四村项目	一期	100%	宁波	163,465	2019/4/30	340,203	340,203	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅/商业
43	悦林熙岸项目	全期	100%	佛山市顺德区北滘镇	76,339	2019/4/16	184962 万元	184962 万元	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅
44	中海宁波湾	二期	100%	宁波	65,257	2016/9/30	242,733	242,733	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅/商业
45	北辛安商业 一体化	1608-656 地 块	100%	北京	230,447	2017/11/19	64,580	64,580	地价款已经 支付完毕	自有资金	商业
46	卡福厂项目	全期	100%	重庆	37,137	2017/11/7	160,000	160,000	预计补缴 500 万元	自有资金	住宅/商业
47	中海云筑	全期	100%	北京市大兴区	74,464	2018/3/23	327,500	327,500	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅
48	北辛安 B 区保 障房	1608-680 684 地块	100%	北京	226,877	2018/5/4	11,251	8,251	预计 2021 年 补缴剩余款 项	自有资金	住宅/商业
49	北辛安 A 区商 品房	寰宇天下御 山府	100%	北京	222,530	2018/4/28	107,704	107,704	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅/商业
50	中海城	八期	100%	沈阳市于洪区	302,605	2009/10/30	30,728	30,728	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅/商业
51	太原北寒项目	一期	100%	万柏林区北寒村	219,354	2019/2/19	35,840	35,840	地价款已经 支付完毕	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

52	海珠区大干围西侧地块	全期	100%	广州市海珠区瑞宝街道大干围西侧	147,165	2019/10/24	522,937	522,937	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
53	中海龙玺	B 区	100%	长春	208,989	2017/09/25	92,664	92,664	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
54	中海云麓九里	二期	60%	云南省昆明市	136,776	2017/8/17	173,301	173,301	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
55	中海珑庭项目	一期	100%	长沙市雨花区洞井街道	40,043	2018/3/30	63,278	111,700	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
56	中海盛世城	D 区	100%	长春	203,687	2017/9/25	71,247	71,247	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
57	半山华府	全运村二期(28 地块)	100%	沈阳市浑南区	197,351	2019/5/29	84,116	84,116	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
58	天府里	6、8、10 号地块	100%	成都市天府新区	237,103	2017/11/28	75,094	75,094	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
59	华山珑城	华山东 8	100%	济南市历城区华山片区	113,500	2016/8/20	43,847	43,847	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
60	中海悠然苑	全期	100%	惠济区月湖北路北假日东路西	206,890	2017/6/1	56,108	56,108	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
61	北辛安 B 区保障房	北辛安置房三期 688 689 地块	100%	北京	194,286	2018/4/28	8,002	8,002	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
62	麓湖公馆	全期	100%	成都市天府	188,462	2018/12/27	145,427	145,427	地价款已经	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				新区					支付完毕		
63	雲鼎大观	04 区	60%	新疆乌鲁木齐米东区	187,616	2012/6/26	3,278	3,278	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
64	中海丽春湖墅	还建地块	100%	北京市昌平区	187,171	2018/3/26	5,525	5,525	地价款已经支付完毕	自有资金	商业
65	首钢园项目	长安云尚	80%	北京	182,652	2019/11/27	440,331	440,331	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
66	杏林鹭湾	全期	100%	厦门市集美区	183,657	2019/4/19	404,010	404,010	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
67	戈雅园	全期	100%	上海市奉贤区奉城镇	181,275	2017/3/28	175,586	175,586	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
68	瀛海二府	一期	100%	北京市大兴区	300,338	2019/2/25	444,000	444,000	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
69	中海龙湾 U-live	全期	100%	南京市江宁区	168,105	2017/7/12	132,500	132,500	地价款已支付完毕	自有资金	商业
70	北辛安 A 区商品房	寰宇天下熙山府	100%	北京	171,559	2018/4/28	81,889	81,889	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
71	中海丽春湖墅	东地块	100%	北京市昌平区	170,428	2018/3/27	339,735	339,735	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
72	中海望京府	全期	100%	北京市朝阳区	166,416	2018/9/13	306,124	306,124	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
73	中海寰宇天下	三期 12#地	100%	云南省昆明市	30,511	2018/4/19	69,662	69,662	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
74	凤凰熙岸	全期	100%	福建省福州	57,213	2018/5/2	154,400	154,400	地价款已经	自有资金	住宅/商业

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				市					支付完毕		
75	槐树路地块	一期	100%	宁波	111,354	2019/11/25	197,053	197,053	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
76	中海滨江 U-live	A 地块	100%	南京市鼓楼区	156,081	2016/12/16	108,811	108,811	地价款已支付完毕	自有资金	商业
77	天府里	7、9 号地块	100%	成都市天府新区	154,992	2017/11/28	46,388	46,388	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
78	中海寰宇天下	一期 11#地	100%	云南省昆明市	25,656	2018/4/19	69,662	69,662	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
79	中海云熙	全期	100%	北京市大兴区魏善庄镇	87,416	2018/9/14	175,831	175,831	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
80	中海珑庭项目	二期	100%	长沙市雨花区洞井街道	30,631	2018/3/30	48,422	48,422	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
81	寰宇天下	J 地块	100%	沈阳市皇姑区	146,223	2009/11/13	7,620	7,620	地价款已经支付完毕	自有资金	商业
82	中海丽春湖墅	西地块	100%	北京市昌平区	141,406	2018/3/6	211,199	211,199	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
83	中海云熙	全期	100%	北京市大兴区魏善庄镇	87,416	2018/9/14	175,831	175,831	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
84	天府里	5、11、12 号地块	100%	成都市天府新区	387,877	2017/11/28	116,355	116,355	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
85	天府里	2 号地块	100%	成都市天府新区	103,987	2017/11/28	42,047	42,047	地价款已经支付完毕	自有资金	商业
86	凤凰熙岸	全期	51%	无锡市滨湖	646,837	2013/11/29	192,490	192,490	地价款已经	自有资金	住宅/商业



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

				区南湖大道西,和风路北					支付完毕		
87	珑玺	全期	51%	无锡市滨湖区观山路瑞景道交界处	385,848	2014/6/19	112,080	112,080	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
88	英伦观邸	全期	100%	无锡市滨湖区胡埭镇人民路与胡山路交叉口	127,744	2017/2/27	39,000	39,000	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
89	中海湖心半岛	全期	100%	南昌市新建区	108,303	2018/7/16	49,098	49,098	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅
90	锦宸府	全期	100%	南昌市经开区	290,077	2018/7/11	120,395	120,395	地价款已经支付完毕	自有资金	住宅/商业
				合计	19,162,795		13,249,381	13,295,833			

发行人 2019 年以来截至募集说明书签署日共新增 77 幅地块，土地面积合计为 477.47 万平方米，已支付土地出让金 1,198.82 亿元，已支付的及后续拟支付的土地出让金均来自于其自有资金，拿地情况如下：

图表 5-19-2 发行人 2019 年以来截至募集说明书签署日拿地情况

单位：平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额	容积率	楼面单价(单位:万元/m <sup>2</sup> )	溢价率 (%)	已交土地出让金	后续资金计划	权益比例
1	望京府	沈阳市	124,689.00	2019/2/14	住宅/商业	15.59	1.9	0.37	50%	15.59	地价款已支付完毕	100%
2	太原北寒项目一期	太原市	45,096.00	2019/2/19	住宅/商业	3.58	3.71	0.16	12%	3.58	地价款已支付完毕	100%
3	瀛海 6024 等地块一期	北京市	79,277.00	2019/2/25	住宅/商业	44.40	2.23	1.62	22%	44.40	地价款已支付完毕	100%
4	中海·熙岸	石家庄市	50,339.00	2019/3/22	住宅	8.00	2	0.58	36%	8.00	地价款已支付完毕	100%
5	顺德区北滘镇林上路项目	佛山市	76,339.00	2019/3/26	住宅/商业	18.50	2.2	0.80	50%	18.50	地价款已支付完毕	100%
6	广钢 225B 项目	广州市	12,460.00	2019/4/9	住宅/商业	19.66	4.55	2.49	23%	19.66	地价款已支付完毕	100%
7	亚运城北侧地块	广州市	28,801.00	2019/4/9	住宅/商业	13.91	3	1.13	45%	13.91	地价款已支付完毕	100%
8	营城子 B5 地块	大连市	81,514.00	2019/4/10	住宅/商业	9.83	1.84	0.49	49%	9.83	地价款已支付完毕	100%
9	集美新城 2019JP01	厦门市	44,628.00	2019/4/19	住宅	39.20	2.8	2.10	35%	38.70	2021 年 4 月前支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

10	文晖地块	杭州市	24,598.00	2019/4/26	住宅/商业	17.35	2.5	1.79	25%	17.35	地价款已支付完毕	100%
11	和平之门	沈阳市	2,982.00	2019/4/26	住宅/商业	0.28	2.2	0.42	2%	0.28	地价款已支付完毕	100%
12	高塘四村项目	宁波市	71,182.00	2019/4/30	住宅/商业	33.97	2.3	1.45	30%	33.97	地价款已支付完毕	100%
13	全运村二期	沈阳市	71,986.00	2019/5/29	住宅/商业	8.41	1.9	0.41	55%	8.41	地价款已支付完毕	100%
14	明珠公园7号地	大连市	48,490.00	2019/6/12	住宅/商业	9.36	1.24	1.11	49%	9.36	地价款已支付完毕	100%
15	光明项目	深圳市	46,020.00	2019/6/24	住宅/商业	54.08	4	2.27	63%	54.08	地价款已支付完毕	100%
16	太原北寒项目二期	太原市	149,267.00	2019/7/5	住宅/商业	12.15	4.2	0.17	12%	12.15	地价款已支付完毕	100%
17	丰台区花乡造甲村1512-653等地块	北京市	59,100.00	2019/7/15	住宅/商业	79.40	3.66	2.58	19%	79.40	地价款已支付完毕	100%
18	洋湖 H52、H44 地块	长沙市	192,612.00	2019/7/30	住宅	33.28	2.4	0.56	11%	33.28	地价款已支付完毕	100%
19	纺织城板块	郑州市	75,988.00	2019/7/31	住宅/商业	8.27	2.5	0.40	-	8.27	地价款已支付完毕	65%
20	西沔路项目	西安市	40,500.00	2019/9/10	住宅/商业	5.60	2.87	0.68	24%	5.60	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

21	锦城	长春市	105,522.00	2019/9/19	住宅/商业	11.47	2	1.09	0.37%	11.47	地价款已支付完毕	100%
22	瀛海 6024 等地块二期	北京市	45,890.00	2019/9/25	住宅/商业	33.49	2.2	3.32	26%	33.49	地价款已支付完毕	100%
23	海珠区大干围西侧地块	广州市	43,900.00	2019/10/24	住宅/商业	50.96	2.58	3.46	-	50.96	地价款已支付完毕	100%
24	龙华新地块	深圳市	27,391.00	2019/11/22	住宅/商业	50.20	4.9	3.74	23%	50.20	地价款已支付完毕	100%
25	中海观澜庭	哈尔滨市	25,800.00	2019/11/25	住宅/商业	3.54	3.5	0.39	16%	3.54	地价款已支付完毕	100%
26	槐树路地块	宁波市	50,880.00	2019/11/25	住宅/商业	19.70	2.25	1.72	0.20%	19.70	地价款已支付完毕	100%
27	橡树园	长春市	145,948.00	2019/11/25	住宅/商业	11.63	1.3	0.61	-	11.63	地价款已支付完毕	100%
28	首钢园项目	北京市	61,100.00	2019/11/27	住宅/商业	51.00	2.43	3.43	-	51.00	地价款已支付完毕	80%
29	13号地	郑州市	72,440.00	2019/12/6	住宅/商业	26.70	1.7	1.47	20%	26.70	地价款已支付完毕	80%
30	左岭项目	武汉市	131,716.00	2019/12/10	住宅/商业	23.76	3	0.60	13%	20.96	2021年4月前支付完毕	100%
31	中海·云锦	石家庄市	76,476.00	2019/12/24	住宅/商业	20.11	2.5	1.10	55%	20.11	地价款已支付完毕	100%
32	古城南街1612-759地块	北京市	26,795.00	2020/1/3	住宅	36.50	2.8	4.87	18%	36.50	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

33	北京市朝阳区金盏乡小店村 2005-12 地块 R2 二类居住用地	北京市	64,338.87	2020/4/2	住宅	47.14	1.39	4.23	0.00%	47.14	地价款已支付完毕	80%
34	金盏乡地块	北京市	80,893.00	2020/4/20	住宅	46.00	1.5	4.11	-	46.00	地价款已支付完毕	80%
35	梅溪湖二期	长沙市	9,299.00	2020/4/24	住宅/商业	33.42	2.91	0.54	12%	6.49	2021年10月前支付完毕	100%
36	沈阳市和平区领馆东-1 地块	沈阳市	108,608.00	2020/4/28	住宅/商业	28.24	2	1.30	42.08%	28.24	地价款已支付完毕	100%
37	长沙梅溪湖 A 组团地块	长沙市	136,365.95	2020/5/7	住宅/商业	33.42	3.22	0.76	18.75%	33.42	地价款已支付完毕	100%
38	大连东港 E09 地块	大连市	26,028.10	2020/5/9	住宅、底商	10.19	2.52	1.55	26.90%	10.19	地价款已支付完毕	100%
39	太原丽华北项目	太原市	75,509.18	2020/5/13	住宅/商业	22.03	3.38	0.86	72.27%	22.03	地价款已支付完毕	100%
40	威海环翠区 2-1 地块	烟台市	53,944.00	2020/5/22	住宅/商业	9.99	2	0.94	38%	9.99	地价款已支付完毕	15.26%
41	佛山市南海区桂城街道三山新城文翰湖地块	佛山市	99,286.64	2020/5/28	住宅/商业	46.25	3	4.66	25%	46.25	地价款已支付完毕	100%
42	苏地 2020-WG-35 号 金融小镇	苏州市	102,447.90	2020/6/1	住宅	20.48	1.08	1.86	12.53%	20.48	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

	地块											
43	北寒村城改项目三期-A3 地块	太原市	40,357.22	2020/6/1	商业兼容住宅	3.67	5	0.18	11.88%	3.67	地价款已支付完毕	100%
44	北寒村城改项目三期-B1 地块	太原市	50,604.41	2020/6/1	住宅兼容商业	4.42	4.2	0.21	11.32%	4.42	地价款已支付完毕	100%
45	北寒村城改项目三期-C3 地块	太原市	17,643.54	2020/6/1	住宅兼容商业、托幼	1.28	3.47	0.21	13.26%	1.28	地价款已支付完毕	100%
46	高塘一村	宁波市	12,016.00	2020/6/22	住宅	5.20	1.8	2.40	11.77%	5.20	地价款已支付完毕	100%
47	文昌公馆二期	哈尔滨市	20,966.50	2020/6/28	住宅/商业	3.55	2	0.85	24.00%	3.55	地价款已支付完毕	100%
48	武汉 P(2020) 013 号	武汉市	106,600.00	2020/6/30	住宅兼容商业、公配	66.10	4.27	1.45	9.24%	12.10	根据交地情况支付	100%
49	武汉 P(2020) 014 号	武汉市	70,300.00	2020/6/30	住宅兼容商业、公配	78.10	7.75	1.43	9.24%	14.30	根据交地情况支付	100%
50	凌云街-1 地块	沈阳市	160,300.00	2020/7/8	住宅/商业	25.09	1.8	1.06	34.00%	25.09	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

51	综改区公寓酒店	太原市	16,690.26	2020/7/8	商业	1.01	3	0.20	23.67%	1.01	地价款已支付完毕	100%
52	综改区住宅#1	太原市	96,942.75	2020/7/8	住宅兼容商业	5.94	2.3	0.27	40.88%	5.94	地价款已支付完毕	100%
53	综改区住宅#2	太原市	141,737.70	2020/7/8	住宅兼容商业、托幼	8.46	2.25	0.26	40.74%	8.46	地价款已支付完毕	100%
54	综改区住宅#3	太原市	73,613.21	2020/7/8	住宅兼容商业、托幼	4.27	2.21	0.26	40.55%	4.27	地价款已支付完毕	100%
55	绿园区青岗路地块	长春市	48,840.00	2020/7/9	住宅/商业	3.64	1.2	0.62	48.28%	1.82	2021年1月支付完毕	100%
56	北京市房山区轨道交通房山线稻田站02-5-09地块R2二类居住用地	北京市	47,054.00	2020/7/14	住宅	44.00	2.4	3.54	41.30%	44.00	地价款已支付完毕	100%
57	方山项目G42	南京市	92,125.00	2020/7/15	住宅	21.90	1.3	1.83	24.00%	21.90	地价款已支付完毕	100%
58	增城区荔城街荔城大道139号地块	广州市	22,875.84	2020/7/24	住宅/商业	8.19	2.6	1.38	25.20%	4.50	计划2021年5月前支付完毕	100%
59	北寒村城改项目三期-A1地块	太原市	35,629.41	2020/7/31	小学	0.63	1	0.18	16.82%	0.63	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

60	北寒村城改项目三期-C1 地块	太原市	78,512.61	2020/7/31	住宅兼容商业	6.77	4	0.22	12.45%	6.77	地价款已支付完毕	100%
61	中海迎晖路 91 亩	成都市	60,841.85	2020/8/5	住宅	19.47	2	1.95	28%	13.62	2021 年 2 月支付剩余款项	100%
62	电缆化 03 地块	哈尔滨市	71,496.80	2020/8/6	住宅/商业	16.99	2.5	0.95	26.88%	16.99	地价款已支付完毕	100%
63	电缆化 04 地块	哈尔滨市	75,979.90	2020/8/18	住宅/商业	17.14	2.5	0.90	20%	17.14	地价款已支付完毕	100%
64	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区 1608-658、673-B、676 地块项目	北京市	73,885.00	2020/9/2	住宅、商业	70.98	3.6	2.60	0%	70.98	地价款已支付完毕	100%
65	无锡市江阴市澄江街道中山南路东、环城南路南、观风路西、许嘉路北侧	无锡市	24,098.00	2020/9/8	住宅	6.77	1.8	1.56	56.02%	6.77	地价款已支付完毕	100%
66	市北区青岛科技大学地块	青岛市	53,404.80	2020/9/10	住宅、底商、公寓	19.35	3.5	1.05	9.50%	19.35	地价款已支付完毕	100%



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

67	槐荫区道德街片区原济南第二制药厂地块 A 项目/地块	济南市	34,046.00	2020/9/14	住宅、底商	8.13	2	1.1943.4	28.42%	8.13	地价款已支付完毕	100%
68	天桥区药山片区东沙 13、18-1、18-2 地块项目/地块	济南市	61,964.00	2020/9/14	住宅、底商	8.98	2.71	0.53	21.31%	8.98	地价款已支付完毕	100%
69	石碣项目	东莞	25,328.00	2020/9/16	住宅、底商	8.32	2.5	1.29	49.85%	8.32	地价款已支付完毕	100%
70	松山湖项目	东莞	43,321.00	2020/9/25	住宅、底商	28.56	3	2.78	32.38%	28.56	地价款已支付完毕	100%
71	J2020P02 地块	厦门市	30,491.00	2020/9/29	住宅、底商	18.76	2.4	2.79	15.92%	18.76	地价款已支付完毕	100%
72	北寒 C1 分期	太原市	340.15	2020/10/10	住宅兼容商业	0.04	4	0.26	33.33%	0.04	地价款已支付完毕	100%
73	北寒 A3 渠化口	太原市	1,076.03	2020/10/10	商业兼容住宅	0.11	5	0.21	15.31%	0.11	地价款已支付完毕	100%
74	北寒 C3 渠化口	太原市	1,042.99	2020/10/10	住宅兼容商业	0.10	4.2	0.22	18.29%	0.10	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

75	渝北区观音桥组团 D 分区 65 亩项目	重庆市	43,250.00	2020/10/10	住宅、底商	19.30	3.5	1.28	42.02%	6.93	2021 年 1 月支付剩余款项	100%
76	龙华区民治街道 A808-0020 地块	深圳市	23,558.38	2020/10/13	住宅/商业	31.00	5	4.68	44.97%	30.85	2021 年 4 月前支付完毕	100%
77	大岭山 2020WR044 地块	东莞市	38,816.32	2020/10/27	住宅、底商	18.20	2.4	2.12	48.03%	18.20	地价款已支付完毕	100%
78	温州吴滨巷	宁波市	12,244.00	2020/10/29	住宅	7.16	2.81	2.08	29.97%	3.58	2021 年 7 月前支付剩余款项	100%
79	狮子坝项目 G84	南京市	35,388.00	2020/11/2	住宅	17.70	2.2	2.27	20.41%	8.85	2021 年 2 月支付剩余款项	100%
80	珠横国土储 2020-06 号地块	珠海市	192,250.00	2020/11/25	商务公寓(住宅)、二类居住、商业、幼托、二级邻里中心及城市道路	104.76	2.34	2.32	24.62%	1.68	2021 年 7 月支付剩余款项	100%
81	大连川甸街项目	大连市	48,129.84	2020/12/2	住宅、底商	12.43	1.85	1.40	41.72%	9.73	2021 年 1 月支付完毕	100%
82	奥园西地块项目	沈阳市	78,086.00	2020/12/11	住宅/商业	8.86	2.10	0.54	12.50%	8.86	地价款已支付完毕	100%

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

83	西南林大项目	昆明市	52,792.92	2020/12/17	住宅、底商	22.01	3.5	1.19	107.43%	2.12	2021年6月前支付剩余款项	100%
84	桥西区2020[094]号地块	石家庄市	54,948.89	2020/12/21	住宅/商业	17.71	2.4	1.34	97%	2.70	2021年10月前支付剩余款项	100%
85	历城区华山片区西B-1、西B-2地块	济南市	65,543.00	2020/12/30	住宅、商业	7.99	1.51	0.81	0.00%	2.60	2021年支付完毕	100%
	合计		5,231,577.96			1,854.07				1,515.40		

## 2、物业出租板块

物业出租业务主要为自持投资性物业运营，公司以多元化的产品线打造高品质投资物业，旗下涵盖“中海系”甲级写字楼和集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体的Unipark环宇购物中心产品系列。

2017~2019年，公司实现物业租金收入分别为9.18亿元、10.58亿元和12.64亿元，收入增长主要受益于出租率、租金水平提升，目前出租率平均达90%以上。近年来，公司物业出租板块盈利能力强，毛利率维持高水平；其中2019年毛利率为94.23%。截至2020年3月底，公司共持有商业物业73.19万平方米，区域分布包括北京、上海、佛山和沈阳，2020年3月底公允价值为279.93亿元。

图表5-20：截至2020年3月末公司自持物业情况

单位：万平方米、亿元

物业名称	城市	建筑面积	业态	截至 2020年 3月末公 允价值	2017年 租金收 入	2018年 租金收 入	2019年 租金收 入	2020年 1-3月租 金收入
中海地产 广场	北京	8.65	写字楼 及商业	34.77	1.43	1.56	1.96	0.41
中海凯旋 写字楼	北京	2.47	写字楼	17.9	1.44	0.21	0.95	0.31
中海广场	北京	14.51	写字楼 及商业	85.01	3.24	3.14	3.21	0.68
石景山一 中海大厦	北京	4.23	写字楼 及商业	19.48	0.14	0.36	0.56	0.14
(佛山) 环宇城	佛山	13.06	商业	19.92	0.69	0.98	1.2	0.25
中海国际 中心	沈阳	11.46	写字楼 及商业	12.74	0.19	0.47	0.77	0.22
中建大厦	上海	9.51	写字楼 及商业	42.02	1.89	2.05	2.27	0.54
北京奥南 4#地项目	北京	9.3	写字楼	48.09	-	1.48	2.5	0.58
合计		73.19		279.93	9.02	10.25	13.42	3.13

## 3、承包工程

公司承包工程业务主要承包关联公司工程，2017-2019年，公司承包工程业务实现收入分别为1.21亿元、6.74亿元和31.39亿元，主要受承包工程量规模有所波动，对主营业务收入贡献小。

公司承包工程的主要经营主体为：

(1) 中建国际建设有限公司

中建国际建设有限公司为发行人全资子公司，成立于 1993 年 2 月 19 日，注册资本为 34,245 万元人民币，注册地址为北京，公司经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承担环境保护工程；建筑工程咨询及管理（包括规划、勘察、设计及施工）；装饰工程；销售、试验、生产建筑材料；采购建筑工程机械及配件；劳务服务；机电设备安装（含楼宇自控系统）；房地产开发。项目分布在北京、深圳、成都、苏州、昆明等一二线城市。

(2) 重庆中工建设有限公司

重庆中工建设有限公司为发行人全资子公司，成立于 2001 年 5 月 8 日，注册资本为 38000 万元人民币，注册地址为重庆市，公司经营范围：房屋建筑工程施工总承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包贰级；建筑幕墙工程专业承包贰级；市政公用工程施工总承包叁级；地基基础工程专业承包叁级；钢结构工程专业承包叁级；建筑机电安装工程专业承包叁级（以上均凭相关资质证书执业）；从事建筑相关业务（需取得相关行政许可后方可开展经营活动）。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。项目分布在重庆、上海、成都等城市。

发行人主要承接工程项目如下：

图表 5-21：截至 2020 年 3 月末公司主要承接工程项目情况

单位：万元

序号	客户名称	合作项目名称	合同金额	经营主体
1	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房一期（677、678、679）	170,864.00	中建国际建设有限公司
2	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 656 商业综合体	170,018.00	
3	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房二期（680、681、684）	132,860.00	中建国际建设有限公司北京分公司
4	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房四期（690、694）	122,785.00	
5	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房五期（696、697、698）	123,657.00	
6	上海老西门新苑置业有限公司	建国里一期	59,309.72	重庆中工建设有限公司
7	上海老西门新苑置业有限公司	建国里二期	65,946.27	
8	成都信勤置业有限公司	生态健康城 3 号地块锦府一期	57,378.43	重庆中工建设有限公司
9	中海振兴（成都）物业发展有限公司	中海国际中心 H 座	7,132.59	
10	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	中海国际中心 I 座	6,790.97	重庆中工建设有限公司
11	成都信勤置业有限公司	生态健康城 3 号地块云熙二期	103,197.91	中建国际建

				设有限公司
12	成都信勤置业有限公司	生态健康城3号地块云熙二期 写字楼	25,726.83	中建国际建设 有限公司

### (三) 房地产业务合规经营情况

#### 1、房地产项目开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397号，资质等级为一级，批准从事房地产开发经营业务时间为1988年9月8日，证件有效期至2021年12月31日。

#### 2、企业信息披露的合规性

发行人母公司是港股上市公司，一直严格按照相关法律法规和香港联交所的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

#### 3、企业诚信合法经营情况

(1) 发行人在建项目不存在取得《限制用地项目目录（2012年本）》或《禁止用地项目目录（2012年本）》类别土地等违反供地政策的行为。

(2) 发行人相关项目公司不存在以租代征农用地、应当有偿而无偿、应当履行招拍挂程序而协议出让、未达到规定转让条件、出让主体为开发区管委会、或分割转让的情形。

(3) 除因政府动迁导致无法交付土地的原因外，发行人及相关项目公司已按土地出让合同约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金且数额较大、未缴清土地出让金但取得土地证的情形；

(4) 除部分土地抵押情况以及国有建设用地使用权出让合同另有约定以外，发行人相关项目公司已取得土地使用权的项目用地权属不存在第三方主张权利等权属瑕疵；

(5) 发行人相关项目公司不存在未经国土资源管理部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目用地容积率和规划条件从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形；

(6) 发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况；不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形。

(7) 除部分正在与有关政府部门申请办理的许可文件以外，发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形；

(8) 发行人相关项目公司不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规问题。

#### (四) 发行人安全生产情况

发行人高度重视安全生产情况，并制定和实施了相关管理制度。最近三年及一期，发行人未发生安全生产事故。

#### (五) 发行人环保情况

发行人高度重视环保生产情况，建设项目均取得环评批复，最近三年及一期，发行人未发生环保安全事故。

#### (六) 发行人未来发展战略

公司作为专业的房地产公司，主营业务为房地产项目开发。在过去三十多年的发展中，中海企业在多轮房地产周期的潮涨潮落中历经锤炼，于房地产领域的不断开创发展中，公司始终坚持精耕细作，品牌经营，并肇始于对产品品质和优越居住理想的不懈追求，以“诚信卓越，精品永恒”为基本准则，以获得领先的经营效益及积极的可持续发展实践为宗旨，不断打造卓越的品牌影响力和市场口碑。在三十多年的房地产开发经营的过程中，中海企业形成了独特的领先市场的产品体系，始终以“过程精品楼楼精品”为矢志不渝的定位与追求，并不断推陈出新，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系：

第一代精品	80 年代中期至 90 年代初期：汲取海外高层住宅设计与建造经验，在内地房地产市场开创性地引进了“物业管理”、“标准装修”、“示范单位”等专业理念与服务。
第二代精品	上世纪 90 年代中后期：在住宅建筑与设计，率先引入环境设计概念，注重户外社区空间的营造，增添了社区生活趣味。
第三代精品	本世纪初：住宅开发注重概念策划与户型创新，率先在户内融入户外概念，并把社区园林景观环境转变为有文化主题的场景。
第四代精品	2005 年之后：以“技术领先”与“人文归属”为基本理念，通过创新实现全方位超越，推动住宅建造在人与建筑、人与社会和谐相融方面的实践。
第五代精品	近几年：以建设低碳、环保、健康适用的人居环境为宗旨，创新实践第五代精品，推动中国房地产行业走可持续发展之路。

随着市场的变迁发展，公司始终能够认清市场现状、洞悉市场未来，并积极地探索和调整自身经营方针和管理理念，顺应多变的市场环境。在我国经济步入由高速增长转为中高速增长的“新常态”时期，经济增长方式从传统的依赖劳动力和资本投入的粗放式增长，转向改革创新、产业优化升级的增长方式。在“新

常态”的大环境下，我国房地产业遭遇了市场大幅震荡，大型房地产开发商均在高调酝酿转型。面对行业困境，公司积极探索结构调整，创新发展，实施了以“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的新管控运营模式，确立了城市经营的战略举措，实现了规模与效益的逆势增长，是我国房地产行业屈指可数的成功跨越多轮经济与行业周期的龙头房企。

公司业务的垂直化、专业化、精细化管理改进，大幅提升了房地产投资、设计、施工、销售等全业务链的专业管理能力和价值创造能力。此“一产一销”双引擎模式，加速推动了公司各项业务不断发展，提升了公司核心竞争力。经过多年的坚定实践与长期品牌积淀，“中海地产”已发展成为跨地域、具有国家一级房地产开发资质的名副其实的全国性地产品牌，向社会提供了十万余套精品住宅，为近百万计的民众提供了优越的居住选择和满意的消费体验。

在过去十年，依靠公司不懈努力，受益于经济高速发展的红利，借力行业发展黄金期，公司完成了持续快速发展的目标。2016 年到 2020 年“十三五”规划期间，公司将继续在一二线城市积极吸纳土地，担当行业领跑者，持续发展开创新局面，并持续实现有质量的业绩增长，实现国有资产的保值增值。

## 八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

### （一）行业概述

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

#### 1、房地产开发投资 2019 年较快增长

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，2012 年以后房地产开发投资增速放缓，截至 2019 年 9 月末，我国全国房地产开发投资 21291 亿元，同比名义增长 10.4%。其中，2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间



受金融危机影响,房地产投资增速相对较低以外,期间增长率均保持在 20%以上。金融危机之后,房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的,2010 年末以来,国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策,房地产市场过热的情况受到一定的缓和,市场上的供需矛盾得到一定的调节,房地产开发投资增速开始出现回落。2014 年,全国房地产开发投资完成额为 95,035.61 亿元,同比增长 10.49%,比上年同期增幅回落 9.30 个百分点。2015 年,全国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元,同比增长 0.99%,与上年相比变化不大。2016 年,全国房地产开发投资完成额为 102,581 亿元,同比增长 6.88%,2017 年,全国房地产开发投资 109799 亿元,比上年名义增长 7.0%。2018 年,全国房地产开发投资 120264 亿元,比上年名义增长 9.5%。2019 年,全国房地产开发投资 132194 亿元,比上年名义增长 9.9%。

## 2、房地产市场 2019 年年供给同比增长

自 2005 年以来,我国房地产市场供给保持较快增长,2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大,主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始,房地产行业受到严格调控政策的影响,新开工面积增长率开始出现一定的波动,总体呈现下滑趋势;商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2014 年,全国新开工房屋面积为 17.96 亿平方米,同比下降 10.74%,竣工房屋面积 10.75 亿平方米,同比上升 5.94%。2015 年,全国新开工房屋面积为 15.45 亿平方米,同比下降 14.00%,竣工房屋面积 10.00 亿平方米,同比下降 6.90%。2016 年,全国新开工房屋面积为 16.69 亿平方米,同比增长 8.08%,竣工房屋面积 10.61 亿平方米,同比增长 6.1%,2017 年,房地产开发企业房屋新开工面积 17.87 亿平方米,增长 7.0%,房屋竣工面积 101486 万平方米,下降 4.4%。2018 年,全国新开工房屋面积为 20.93 亿平方米,增长 17.12%,竣工房屋面积 9.36 亿平方米,同比下降 7.8%。2019 年,全国新开工房屋面积为 22.72 亿平方米,增加 8.55%,竣工房屋面积 9.59 亿平方米,同比增加 2.46%。

## 3、商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主,自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2014 年,全国商品

住宅开发投资额为 6.44 万亿元,同比增长 9.16%,尽管增速比上年同期有所下降,但占房地产开发投资的比例仍高达 67.71%。2015 年,全国商品住宅开发投资额为 6.46 万亿元,同比增长 0.38%,同比变化不大。2016 年,全国商品住宅投资完成 6.87 万亿元,同比增长 6.4%,占房地产开发投资的比例为 11.23%。2017 年,全国商品房住宅投资 7.51 亿元,增长 9.4%,增速回落 0.3 个百分点,住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。2018 年住宅开发投资完成额 8.52 万亿元,同比增长 13.40%,高于 2017 年增速 4.0 个百分点,实现 2014 年以来最高增速。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.82%。未来较长一段时间内,在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前,我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

#### 4、商品房销售规模持续增长,但增速放缓

2005 年以来,在城镇化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下,我国商品房销售规模整体呈现快速增长的趋势,同时显现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008 年,在全球经济放缓及政府加强宏观调控双重影响下,商品房销售面积及销售额首次出现负增长;2009 年,在国家加大基础设施投资的推动下,房地产行业获得较快发展,商品房销售面积及销售额增速达到 2005 年以来的最高水平;2010 年以来,国家频繁出台针对房地产行业的调控政策,通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下,遏制房价过快上涨,防止社会资源向房地产行业过度集中,各地相继推出限购及限贷政策,商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年开始,房地产市场行政调控政策相继放松或退出,同时推出房贷、税费等方面的优惠政策,商品房销售额逐步趋稳。2015 年以来,我国房地产调控以“去库存”为主题,延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策,2015 年末,除北京、上海、广州、深圳和三亚以外,实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购,房地产销售额开始上涨。2016 年前三季度,“去库存”政策进一步深化,全国一、二线房地产市场再次升温,房地产销售额快速增长。2016 年 9 月底开始,在中央精神指导下,南京、苏州、杭州、北京、上海等全国多个城市,陆续出台限购及限贷政策,对首套房与非首套房,有贷款与无贷款,户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数等针对所调控城市的具体情况分别提出了细化要求,政策基调由松趋

紧，房地产销售规模上涨趋势有所缓解。2017 年 3 月，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房地产销售规模的持续快速上涨。根据国家统计局数据显示，在较为严厉的调控政策影响下，2014 年，全国商品房销售面积为 12.06 亿平方米，同比下降 7.58%，其中，商品住宅销售面积 10.52 亿平方米，同比下降 9.11%。2015 年以来，受“去库存”政策推动，房地产销售持续回暖。2015 年，全国商品房销售面积为 12.85 亿平方米，同比上升 6.50%，其中，商品住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比下降 6.87%。2016 年，全国商品房销售面积为 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%，其中，商品住宅销售面积 1.38 亿平方米，同比上升 22.36%。2017 年，全国商品房销售面积 169,408 万平方米，比上年增长 7.7%，其中商品住宅销售面积增长 5.3%，住宅销售额增长 11.3%。随着政策基调由松趋紧，房地产销售规模增速有所缓解，2018 年全国商品住宅销售面积 14.79 亿平方米，同比增长 2.17%，增速自 2016 年达到 22.36% 历史高位后，已连续两年持续回落，累计下降超过 20 个百分点，市场不断降温。2019 年住宅新开工面积少于销售面积 0.41 亿平方米，下一阶段库存可能持续减少。

#### 5、商品房销售价格持续上涨，2010 年起增幅回归理性

2005 年以来，除 2008 年受到宏观经济和调控政策影响，商品房销售均价小幅下降以外，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线地区房地产企业存货上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。2015 年，我国房地产调控以“去库存”为主题，延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策，房地产市场价格开始上涨。2016 年前三季度，“去库存”政策进一步深化，全国一、二线房地产市场再次升温，房地产价格持续快速上涨。2016 年 10 月，北京、上海、广州等全国一、二线城市出台房地产调控政策，限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形

的首付比例、限购套数提出了要求，房价上涨趋势有所缓解。2017 年 3 月，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房价持续快速上涨。根据国家统计局数据显示，2014 年度，全国商品房平均售价为 6,323.47 元/平方米，同比上涨 1.39%。2015 年度，全国商品房平均售价为 6,792.55 元/平方米，同比上涨 7.42%。2016 年度，全国商品房平均售价为 7,475.55 元/平方米，同比增长 10.05%。2017 年，全国商品房平均售价为 7,892.25 元/平方米，同比增长 5.57%。2018 年，全国商品房平均售价为 8,736.00 元/平方米，同比增长 10.70%。2019 年，全国商品房平均售价为 9,310.26 元/平方米，同比增长 6.57%。

#### 6、土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2014 年，全国房地产开发企业土地购置面积 33,383.03 万平方米，土地成交价款 10,019.88 亿元，平均土地价格为 3,001.49 元/平方米，同比增长 17.46%。2015 年，全国房地产开发企业土地购置面积 22,810.79 万平方米，土地成交价款 7,621.61 亿元，平均土地价格为 3,341.37 元/平方米，同比下降 11.33%。2016 年，全国房地产开发企业土地购置面积 22,025 万平方米，土地成交价款 9,129 亿元，平均土地价格为 4,144.84 元/平方米，同比增长 24.05%。2017 年，全国房地产开发企业土地购置面积 2.55 亿平方米，土地成交价款 1.3643 万亿元，平均土地价格为 5350.20 元/平方米，同比增长 29.08%。2018 年全国 300 城市<sup>1</sup>土地推出面积和成交面积同比增加 20%和 14%，分别较 2017 年提高 12 个和 6 个百分点，其中住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）。推出面积和

<sup>1</sup> 数据来源：中国指数研究院。

成交面积同比增加 26%和 10%。地价水平明显回落，2018 年楼面均价 2159 元/平方米，同比下降 11%，其中住宅用地楼面均价 3806 元/平方米，同比下降 7%。2019 年楼面均价 2507 元/平方米，同比增加 16.12%，其中住宅用地楼面均价 4363 元/平方米，同比增加 16%。

#### 7、宏观政策调控 2014 年起逐渐放松，2016 年再度加码

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

近年来，随着调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。2015 年以来，我国房地产调控以“去库存”为主题，延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策。截至 2015 年末，除北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2016 年，“去库存”政策进一步深化，全国一、二线房地产市场再次升温；与此同时，苏州、厦门、武汉等二线城市相继重启限贷或限购举措，以避免房价过快上涨。

2014 年 9 月和 10 月，人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。2015 年 8 月 27 日，人民银行、

住建部、银监会联合下发通知，从 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

2015 年国内经济下行压力加大，证券和外汇市场出现大幅波动，人民银行采取连续降息、降准等方式向市场注入流动性。宽松的货币政策和首付比例放宽、购房补贴、税收优惠等政策的持续出台，有利于进一步促进行业的健康发展，使行业回归市场化，为优质企业提供平稳、可持续发展的平台。2015 年，全国实现商品房销售面积 12.85 亿平方米、销售金额 8.73 万亿元，同比分别增长 6.50% 和 14.40%。2016 年，全国商品房销售呈现爆发式增长，销售面积 15.73 亿平方米、销售金额 11.76 万亿元，同比分别增长 22.5% 和 34.8%。

## （二）行业政策情况

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

### 1、土地政策

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。

2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013

年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.5 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.4%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

2014 年 9 月 6 日，国土资源部发布《节约集约利用土地规定》，禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款；为解决变相减免土地出让带来的弊端，又兼顾企业利益，国土部新规还明确，市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。

2015 年 5 月 18 日，国土资源部印发《关于下达〈2015 年全国土地利用计划〉的通知》，要求各地合理安排城乡、产业建设用地。严格控制特大城市用地，合理安排大中小城市和小城镇用地计划指标；对农村建设用地计划指标实行单列，单列指标不得低于国家下达计划总量的 3%至 5%；重点支持光伏等战略性新兴产业，以及养老、文化、医疗、旅游等现代服务业建设；对新型农业经营主体进行辅助设施建设用地，要单列安排用地计划指标。2015 年 9 月，国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部、商务部下发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》，积极保障新产业发展用地、多种方式供应新产业用地、差别化保障新业态用地、鼓励盘活利用现有用地。2015 年 12 月 31 日，中共中央、国务院印发了《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，提出了深化农村集体产权制度改革的系列要求。依法推进土地经营权有序流转，鼓励和引导农户自愿互换承包地块实现连片耕种。完善宅基地权益保障和取得方式，探索农民住房保障新机制。完善和拓展城乡建设用地增减挂钩试点，探索将通过土地整治增加的耕地作为占补平衡补充耕地的指标，按照谁投入、谁受益的原则返还指标交易收益。2016 年 2 月 23 日，财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会发布了《关于规范土地

储备和资金管理等相关问题的通知》，自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。

2019 年 7 月 19 日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，明确目标任务，要建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源分配效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。同时，规定了建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

## 2、住房供应结构政策

2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任五个方面，进一步加强房地产市场调控。2012 年 5 月 23 日，国土资源部、国家发改委联合印发《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅容积率不得低于 1，别墅类房地产项目进入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，“国五条”明确规定：（1）完善稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标。建立健全稳定房价工作的考核问责制度。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施。其他城市房价上涨过快的，省级政府应要求其及时采取限购等措施。严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。



(4) 加快保障性安居工程规划建设。全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。(5) 加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

2015 年 3 月 25 日，由国土资源部、住建部两部委联合下发的《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房和其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。通知强调，一是要分类调控、因地施策。突出政策调整的针对性、差异化，根据不同地区土地市场发展、发育程度和房地产市场供求态势，采取不同的调控政策应对，特别是从供应计划的编制入手，有增有减，合理确定新增住宅用地规模，政策的有效性、针对性进一步加强。二是结构调整。首次将住房供应结构、土地供应结构联动调整，并明确可以将商品住房调整为保障房，将商品住宅用地调整为保障性住房用地、养老服务业等用地，结构调整的政策支持力度进一步加大，有助于稳定供求关系，促进民生保障和经济结构转型。三是落实地方政策在维护房地产市场稳定方面的主体责任，注重发挥部门协同和上下联动，有效发挥地方政府在调控市场的主动性、积极性。

2015 年 10 月 29 日，十八届五中全会通过“全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策”，该政策进一步提升了对居住功能需求和住房的升级需求。

2016 年 12 月 8 日，住建部、财政部颁布了《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》，要求以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。

2017 年 4 月 1 日，住建部、国土资源部颁布了《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促

进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任。

2019 年 7 月，财政部、住建部公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，大力推进租购并举住房制度建设，各地积极响应出台措施规范发展住房租赁市场，重点解决新市民住房问题。加快发展住房租赁市场。国家层面，为加快发展住房租赁市场，完善租购并举制度，7 月 18 日，财政部、住建部两部门公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，排名前 16 位的城市分别为北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

### （三）行业运行情况

#### 1、房地产开发投资保持快速增长，增速有所放缓

2000 年至今，我国房地产开发投资完成额保持 15%以上的年复合增长率，高于 GDP 增速。其中 2000-2003 年，受益于政策的支持，房地产开发投资增长迅猛。2005 年后，国家对房地产行业的宏观政策调控使房地产开发投资增速出现较大的波动。2014 年，我国房地产开发投资完成额已达到 95,035.61 亿元，较上年同期增长 10.5%，房地产开发投资增速放缓。2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元，较上年同期增长 1.0%。2016 年，我国房地产开发投资完成额为 102,580.61 亿元，较上年同期增长 6.9%。2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%。2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年名义增长 9.5%。2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年名义增长 9.9%。

#### 2、房地产市场供给相对稳定，2011 年以来新开工面积增速回落

2000 年至 2011 年，房屋新开工面积呈快速增长趋势。2011 年以来，由于房地产调控政策趋紧，房地产开发企业投资趋于谨慎，房屋新开工面积增速出现明显的回落，2012 年首次出现新开工面积同比下降。2014 年，我国房屋新开工面积 179,592 万平方米，同比下降 10.70%；竣工面积 107,459 万平方米，同比上升 5.90%。2015 年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比上年同期下降 14.00%和 6.90%。2016 年，我国房屋新开工面积和竣工面积分别比上年同期增

长 8.10%和 6.10%。2017 年，房地产开发企业房屋新开工面积 17.87 亿平方米，增长 7.0%，房屋竣工面积 101486 万平方米，下降 4.4%。2018 年，全国新开工房屋面积为 20.93 亿平方米，增长 17.12%，竣工房屋面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.8%。2019 年，全国新开工房屋面积为 22.72 亿平方米，增长 8.55%，竣工房屋面积 9.59 亿平方米，同比增加 2.46%。

2000 年至今，商品房销售额总体呈上升趋势，但是易受经济环境和宏观调控政策的影响。2008 年，在全球经济放缓及政府宏观调控的影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的财政政策推动下，房地产行业获得较快发展；2010 年至 2013 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过限购、调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等多种方式对房地产市场进行调控，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。2014 年以来，我国房地产市场较为低迷，商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比下降 7.6%，商品房销售额为 76,292.41 亿元，同比下降 6.3%；2015 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 6.5%和 14.4%。2016 年，我国商品房销售面积和商品房销售额同比增长 22.5%和 34.8%。商品房价格整体持续上涨，2010 年起增幅回归理性，2014 年出现小幅回调 2000 年以来，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势，但自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。

#### （四）行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

### 1、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好。

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年间，全国GDP每年增长速度均超过7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6%以上。2015 年全国GDP 增长率为6.9%，2016 年全国GDP 增长率为6.7%，2017年全国GDP增长率为6.9%，2018年全国GDP增长率为6.8%，2019年全国GDP增长率为6.1%，并且未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

### 2、持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展。

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至2016年末，我国常住人口城镇化率水平为57.35%，与发达国家平均70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到2020年，我国常住人口城镇化率将达到60%左右。依此推算，未来4年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高0.66 个百分点，持续的新增住房需求仍客观存在。中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告2013》预测，2020年末中国城镇人均住宅建筑面积将达到35平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

### 3、行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性。

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善、住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

### 4、房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过30多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

#### 5、国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾。随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规模下降的风险。近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

#### 6、房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模

式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。现阶段，房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

### **（五）发行人竞争优势**

作为中海发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司自成立以来凭借长期品牌积累与专业化管理，在行业地位、全国化区域布局、品牌影响力、股东支持、管理团队、项目储备、成本控制等方面具备显著竞争优势。

#### **（1）股东背景强大，品牌影响力卓越**

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业---中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司，1979年在香港注册成立，以100万港元在香港艰苦创业，以1984年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第14位。1998-2001年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆

盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的房地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2016 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。公司荣获观点地产新媒体颁发的“中国房地产上市企业 30 强第一名”，亦荣获 2018 中国房地产卓越 100 榜 TOP10、品牌价值卓越榜 TOP10 等荣誉。

#### (2) 管理团队专业，项目经验丰富

发行人董事及高管人员在各自的专业领域，包括房地产行业、建筑业、财务管理、企业管理等均具备 20 年以上的从业经验，具备丰富的社会资源和专业管理能力，在我国房地产市场跌宕起伏的长期考验中，能够在各种市场环境下稳定驾驭企业的发展进程，为企业带来可持续的经营前景。此外，经过几十年的发展，公司也具备了大量优秀的专业技术人才和管理团队，形成了高效的经营管理机制，积累了丰富的项目开发经验，成为了公司实现盈利持续稳定增长、品质卓越稳固的重要因素。

#### (3) 土地储备充足，项目分布均衡

土地储备是房地产企业持续稳定经营的关键要素之一，发行人多年来土地储备始终保持在充沛合理的水平，且较为均衡地分布在国内一线城市和经济较为发达的二线城市，项目所在地居民购买力水平较高，市场空间较大，为公司持续健康发展提供了有力保障。

#### (4) 成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有项目策划管理委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，

公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 2017 年至 2019 年的期间费用占营业收入比重仅为 3.00%、6.21%和 1.92%，费用和成本控制能力在同行业中具有较强的领先优势。

#### (5) 财务稳健，管理有序

发行人一贯实行稳健的财务策略，总体上既要持有充足的现金，维持约 10% 的现金占总资产比例（中海发展口径），又要保持合理的借贷水平，净借贷水平通常都保持在 40%以下的低位（中海发展口径），每年年终之前都会为下一年度储备充足现金与银行信贷额度，为公司各项业务的正常开展提供了充足的战略性资金储备。

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了供满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，公司将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至 2019 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,005.00 亿元，其中已使用额度为 454.42 亿元，尚有 550.58 亿元未使用。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

#### (6) 质量管理严格，项目品质领先

发行人以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。截至 2018 年，公司获詹天佑大奖累计达 53 项（金奖 31 项、单项奖 22 项），中国建筑工程鲁班奖 7 项，国际地产奖 12 项，项目品质持续保持领先。

#### (7) 重视客户反馈，服务理念到位

发行人视客户为公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源。公司实行从项目定位、设计、施工、销售、入伙到后期物业服务的全过程客户服务理念。



公司秉持以客户角度检视房地产开发运营的整个业务环节,高度重视客户反馈的建议与意见,并将地区公司客户满意度指标考核列入其绩效考核范畴,从客户利益出发,持续改进产品和服务。

## 第六章 发行人主要财务状况

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人 2017 年度和 2018 年度公司财务报表进行了审计,《瑞华审字【2017】第 48460021 号》审计报告、《瑞华审字【2018】48480013 号》审计报告和《瑞华审字【2019】48480012 号》审计报告,审计报告意见类型为标准无保留意见。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)已对发行人 2019 年度公司财务报表进行了审计,《信会师报字【2020】第 ZL20167 号》审计报告,审计报告意见类型为标准无保留意见。

本章所引用的财务数据,均引自发行人经审计的 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的公司财务报表,以及 2020 年 1-3 月未经审计的公司财务报表。

发行人的财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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》(2014 年修订)的披露规定编制。根据企业会计准则的相关规定,发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号),对一般企业财务报表格式进行了修订,归并部分资产负债表项目,拆分部分利润表项目;并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》,明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报,实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。发行人已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表,财务报表的列报项目因此发生变更的,已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据进行调整。

根据瑞华出具的书面说明,2019 年 1 月,本所收到中国证券监督管理委员会调查通知书(湘证监调查字 0784 号)。本次调查主要针对本所在湖南千山制药机械股份有限公司年报审计中涉嫌未勤勉尽责而进行的立案调查。目前,此调查尚未结案。2019 年 7 月,本所收到中国证券监督管理委员会调查通知书(苏证调查

字2019085号)。本次调查主要针对本所在康得新复合材料集团股份有限公司审计业务中涉嫌违反证券相关法律法规而进行的立案调查。

上述两项立案调查事项对应审计项目签字注册会计师未参与中海企业发展集团有限公司的审计工作。中海企业发展集团有限公司签字注册会计师也未参与上述审计项目,对中海企业发展集团有限公司本期中期票据发行不构成实质性影响。

除非特别说明,本募集说明书所涉及 2017 年度、2018 年度和 2019 年度经审计的公司财务报表,以及 2020 年 1-3 月的财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

在阅读下面财务数据中的信息时,应当参阅经审计的财务报表(包括发行人的相关报表、注释),以及募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

## 一、发行人主要财务数据

### (一) 合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

表 6-1: 发行人三年及一期合并资产负债表

单位: 万元

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
货币资金	5,903,779.81	6,561,660.74	5,183,128.87	3,842,490.42
应收账款	183,223.65	326,185.72	60,437.10	93,449.57
预付款项	79,102.67	1,249,535.37	444,076.50	287,611.64
其他应收款	8,334,468.27	6,448,814.27	5,090,872.30	4,225,639.63
存货	31,102,588.72	27,524,549.22	23,972,134.28	16,522,415.24
一年内到期的非流动资产	-	-	115,000.00	200,000.00
其他流动资产	1,400,457.76	1,149,304.44	968,606.66	504,483.85
<b>流动资产合计</b>	<b>47,003,620.87</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>35,834,255.71</b>	<b>25,676,090.36</b>
可供出售金融资产	499.97	499.97	499.97	2,618.12
长期股权投资	492,408.48	499,240.94	455,713.21	277,927.52
投资性房地产	2,930,600.00	2,930,600.00	2,766,000.00	2,221,100.00
固定资产	9,126.57	9,371.24	10,286.78	10,033.13
无形资产	4,824.47	4,842.60	2,903.10	1,381.29
商誉	-	-	962.67	962.67
长期待摊费用	1,241.28	799.67	776.19	80.76

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
递延所得税资产	206,885.61	273,552.25	149,608.15	83,562.21
其他非流动资产	5,089.55	5,437.94	5,389.08	465,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,650,675.92</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>3,392,139.14</b>	<b>3,062,665.70</b>
<b>资产总计</b>	<b>50,654,296.80</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>	<b>28,738,756.06</b>
短期借款	239,997.00	241,852.24	248,000.00	266,000.00
应付账款	2,554,110.97	2,695,675.52	1,654,331.89	1,530,779.45
预收款项	11,100,879.45	9,810,568.52	9,424,343.54	5,258,456.69
应付职工薪酬	809.68	1,538.83	5,750.42	1,919.54
应交税费	1,120,476.58	1,369,169.56	670,995.04	459,173.51
其他应付款	13,199,480.52	12,034,312.33	10,948,091.74	7,219,924.33
一年内到期的非流动负债	1,172,013.10	895,513.84	149,500.00	368,282.00
其他流动负债	1,002,632.62	927,754.01	836,150.51	-
<b>流动负债合计</b>	<b>30,390,399.92</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>23,101,012.63</b>	<b>15,591,736.76</b>
长期借款	4,882,939.53	3,680,923.94	3,239,510.89	1,889,700.00
应付债券	2,040,371.60	2,040,371.60	1,690,371.60	1,400,000.00
递延所得税负债	566,336.38	560,015.27	491,978.42	417,038.92
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,489,647.51</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>5,421,860.91</b>	<b>3,706,738.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>37,880,047.43</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>28,522,873.54</b>	<b>19,298,475.68</b>
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	542.82	542.82	539.01	505.86
其他综合收益	279,534.65	277,285.22	280,522.37	162,699.68
盈余公积	418,427.92	418,427.92	364,185.32	313,338.11
未分配利润	9,424,674.44	9,360,622.26	7,516,639.64	6,557,425.38
归属于母公司所有者权益合计	12,123,179.82	12,056,878.21	10,161,886.35	9,033,969.03
少数股东权益	651,069.54	669,820.51	541,634.96	406,311.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>12,774,249.36</b>	<b>12,726,698.72</b>	<b>10,703,521.32</b>	<b>9,440,280.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>50,654,296.80</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>	<b>28,738,756.06</b>

## 2、合并利润表

表 6-2：发行人三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	536,016.35	10,058,874.84	4,108,777.79	5,103,452.14
其中：营业收入	536,016.35	10,058,874.84	4,108,777.79	5,103,452.14
二、营业总成本	473,900.10	7,603,710.64	2,808,043.58	3,720,707.38

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
其中：营业成本	389,354.77	6,706,494.83	2,294,238.58	3,306,985.64
营业税金及附加	22,172.97	703,827.22	258,570.92	262,115.32
销售费用	49,031.40	160,673.33	110,686.73	89,749.38
管理费用	42,394.54	105,493.88	102,959.91	80,292.57
财务费用	-29,053.59	-72,778.62	41,587.43	35,789.27
加：公允价值变动收益	-	170,613.73	127,946.95	97,900.00
投资收益	2,041.26	55,182.50	40,655.34	35,843.51
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	2,389.65	54,926.99	40,940.77	35,653.25
资产处置收益	-0.10	159.64	-2.82	-7.50
资产减值损失	-	4.14	-	-
其他收益	645.83	14,023.15	9,643.16	1,654.21
<b>三、营业利润（亏损以 “－”号填列）</b>	<b>64,803.25</b>	<b>2,695,147.38</b>	<b>1,478,976.84</b>	<b>1,463,910.17</b>
加：营业外收入	5,558.32	11,558.39	4,177.89	2,904.29
减：营业外支出	69.28	2,757.54	1,003.97	1,010.46
<b>四、利润总额（亏损总 额以“－”号填列）</b>	<b>70,292.29</b>	<b>2,703,948.23</b>	<b>1,482,150.77</b>	<b>1,465,804.00</b>
减：所得税费用	4,083.89	668,296.28	355,949.18	349,233.90
<b>五、净利润（净亏损以 “－”号填列）</b>	<b>66,208.40</b>	<b>2,035,651.95</b>	<b>1,126,201.59</b>	<b>1,116,570.10</b>
归属于母公司股东的净 利润	64,052.18	1,898,225.21	1,010,061.48	1,022,285.61
少数股东损益	2,156.22	137,426.74	116,140.10	94,284.49
<b>六、其他综合收益的税 后净额</b>	<b>2,249.44</b>	<b>-3,237.16</b>	<b>117,822.70</b>	<b>-10,171.63</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>68,457.83</b>	<b>2,032,414.79</b>	<b>1,244,024.28</b>	<b>1,106,398.47</b>
归属于母公司股东的综 合收益总额	66,301.61	1,894,988.05	1,127,884.18	1,012,113.98
归属于少数股东的综合 收益总额	2,156.22	137,426.74	116,140.10	94,284.49

### 3、合并现金流量表

表 6-3：发行人三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
销售商品、提供劳务收到的现 金	3,059,576.33	13,064,734.58	8,658,116.46	6,980,671.97

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
收到其他与经营活动有关的现金	10,332,636.15	38,864,411.60	38,408,237.10	38,218,671.31
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>13,392,212.48</b>	<b>51,929,146.18</b>	<b>47,066,353.56</b>	<b>45,199,343.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,000,504.89	10,714,464.13	9,910,050.55	10,362,576.00
支付给职工以及为职工支付的现金	113,412.83	248,865.15	185,767.87	153,444.35
支付的各项税费	450,287.18	1,371,909.71	1,010,510.86	891,961.22
支付其他与经营活动有关的现金	11,911,497.37	38,256,667.46	36,696,511.38	38,272,912.38
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>15,475,702.28</b>	<b>50,591,906.44</b>	<b>47,802,840.67</b>	<b>49,680,893.94</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,083,489.79</b>	<b>1,337,239.74</b>	<b>-736,487.10</b>	<b>-4,481,550.67</b>
收回投资收到的现金	-	9,186.01	4,075.67	16,391.33
取得投资收益收到的现金	-	12,858.24	49,181.63	18,684.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.77	184.89	31.56	51.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	115,000.00	550,000.00	335,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1.77</b>	<b>137,229.14</b>	<b>603,288.86</b>	<b>370,127.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	282.75	3,169.89	2,507.63	778.34
投资支付的现金	-	45,751.48	100,099.71	133,143.30
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	140,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>282.75</b>	<b>48,921.36</b>	<b>102,607.33</b>	<b>273,921.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-280.98</b>	<b>88,307.78</b>	<b>500,681.52</b>	<b>96,205.65</b>
吸收投资收到的现金	-	35,926.38	93,229.00	72,469.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	35,926.38	93,229.00	72,469.00
取得借款收到的现金	1,726,167.70	2,227,191.30	1,796,410.89	1,819,800.00
发行债券收到的现金	-	-	649,100.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,726,167.70</b>	<b>2,613,117.67</b>	<b>2,538,739.89</b>	<b>1,892,269.00</b>
偿还债务支付的现金	249,508.09	1,045,912.17	1,034,210.40	355,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,202.08	790,107.27	268,353.09	379,417.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	19,600.00	492,431.50	60,484.59	92,668.94
支付其他与筹资活动有关的	-	1,327.00	13,965.00	60,286.60

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
现金				
筹资活动现金流出小计	376,710.17	1,837,346.43	1,316,528.49	794,904.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,349,457.53	775,771.24	1,222,211.40	1,097,364.57
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.02	0.04	0.08	-
现金及现金等价物净增加额	-734,313.21	2,201,318.80	986,405.89	-3,287,980.45

(二) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 6-4：发行人三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
货币资金	2,822,140.06	2,649,511.18	1,961,376.87	1,843,347.15
预付款项	1,580.87	910,796.98	103.75	55.32
应收利息	-	-	11,487.81	14,137.39
应收股利	-	-	0.00	18.06
其他应收款	17,531,735.27	14,470,869.79	11,523,968.84	8,076,402.05
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	400,000.00	400,000.00	612,373.00	270,000.00
其他流动资产	2,652.11	2,701.18	-	-
流动资产合计	20,758,143.26	18,433,914.07	14,109,345.22	10,203,994.92
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	865,667.25	864,089.03	706,023.10	597,257.24
固定资产	663.97	711.19	944.19	677.4
无形资产	4,577.34	4,574.61	2,638.27	1,178.87
递延所得税资产	14,349.70	13,256.48	7,266.30	2,853.01
其他非流动资产	1,675,089.55	1,082,437.94	1,595,389.08	2,205,123.00
非流动资产合计	2,560,347.82	1,965,069.25	2,312,260.94	2,807,089.52
资产总计	23,318,491.08	20,398,983.32	16,421,606.16	13,011,084.45
应付账款	22.39	528.72	903.14	903.14
预收款项	-	-	-	29.3
应付职工薪酬	-	-	1,126.38	-
应交税费	2,342.24	4,407.91	5,672.02	14,646.61
应付利息	-	-	-	11,412.05
其他应付款	12,030,723.10	10,042,002.99	7,806,388.65	5,391,747.46
一年内到期的非流动	687,120.00	736,360.00	149,500.00	334,600.00

项目	2020年3月末	2019年末	2018年末	2017年末
负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>12,720,207.74</b>	<b>10,783,299.63</b>	<b>7,963,590.20</b>	<b>5,753,338.56</b>
长期借款	2,434,960.00	1,485,540.00	1,237,300.00	591,900.00
应付债券	2,040,371.60	2,040,371.60	1,690,371.60	1,400,000.00
递延所得税负债	17,256.75	13,049.38	2,709.39	3,534.35
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,492,588.35</b>	<b>3,538,960.98</b>	<b>2,930,380.99</b>	<b>1,995,434.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>17,212,796.10</b>	<b>14,322,260.61</b>	<b>10,893,971.19</b>	<b>7,748,772.91</b>
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	7,589.23	7,589.23	609.23	609.23
盈余公积	418,427.92	418,427.92	364,185.32	313,338.11
未分配利润	3,679,677.83	3,650,705.56	3,162,840.41	2,948,364.19
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,105,694.98</b>	<b>6,076,722.71</b>	<b>5,527,634.97</b>	<b>5,262,311.54</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>23,318,491.08</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>	<b>13,011,084.45</b>

## 2、母公司利润表

表 6-5：发行人三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
<b>营业收入</b>	<b>172.27</b>	<b>16,072.69</b>	<b>14,863.62</b>	<b>170,669.13</b>
减：营业成本	-	15.40	10.25	4.17
营业税金及附加	382.41	1,487.86	1,156.48	1,219.66
销售费用	11.66	-	3.12	24.22
管理费用	15,089.76	33,651.84	30,245.67	19,510.40
财务费用	-27,349.46	-53,458.02	-32,812.30	49,105.34
其他收益	123.14	550.60	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	19,629.83	515,695.44	252,677.27	167,569.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	40,453.61	1,247.75	331.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	4.14	-	-
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>31,790.86</b>	<b>550,625.79</b>	<b>268,937.66</b>	<b>268,775.15</b>
加：营业外收入	295.55	426.29	797.79	1.72
减：营业外支出	-	-	-	2.9
<b>利润总额（亏损总额以</b>	<b>32,086.41</b>	<b>551,052.08</b>	<b>269,735.46</b>	<b>268,773.97</b>



“-”号填列)				
减：所得税费用	3,114.15	8,944.34	4,412.02	25,307.08
净利润（净亏损以“-”号填列）	28,972.27	542,107.74	265,323.43	243,466.89
综合收益总额	28,972.27	542,107.74	265,323.43	243,466.89

### 3、母公司现金流量表

表 6-6：发行人三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
销售商品、提供劳务收到的现金	182.37	17,036.20	133,163.90	163,615.97
收到其他与经营活动有关的现金	5,555,869.08	21,934,291.57	22,630,310.04	41,050,112.28
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,556,051.45</b>	<b>21,951,327.76</b>	<b>22,763,473.94</b>	<b>41,213,728.25</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	910,693.23	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	15,111.91	33,462.84	23,434.57	17,029.13
支付的各项税费	4,007.31	23,010.01	29,144.78	32,997.67
支付其他与经营活动有关的现金	5,650,737.63	22,280,468.83	22,445,064.79	43,726,224.78
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,669,856.85</b>	<b>23,247,634.90</b>	<b>22,497,644.14</b>	<b>43,776,251.57</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-113,805.40</b>	<b>-1,296,307.14</b>	<b>265,829.79</b>	<b>-2,562,523.32</b>
收回投资收到的现金	-	10,902.83	29,015.70	81,462.73
取得投资收益收到的现金	20,400.00	411,550.98	252,393.83	228,837.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	121.50	-	3.13
收到其他与投资活动有关的现金	157,800.00	925,373.00	-	1,540,203.19
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>178,200.00</b>	<b>1,347,948.31</b>	<b>281,409.53</b>	<b>1,850,506.30</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	249.51	2,563.81	2,236.01	582.02
投资支付的现金	-	138,068.71	147,983.45	234,800.00
支付其他与投资活动有关的现金	730,000.00	200,000.00	920,000.00	1,220,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>730,249.51</b>	<b>340,632.52</b>	<b>1,070,219.46</b>	<b>1,455,382.02</b>

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动产生的现金流量净额	-552,049.51	1,007,315.79	-788,809.93	395,124.28
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,018,000.00	1,343,100.00	1,024,000.00	632,000.00
发行债券收到的现金	-	350,000.00	649,100.00	-
筹资活动现金流入小计	1,018,000.00	1,693,100.00	1,673,100.00	632,000.00
偿还债务支付的现金	28,010.00	508,000.00	923,328.40	299,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	151,506.21	173,208.14	108,943.17	241,021.89
支付其他与筹资活动有关的现金	-	837.00	-	-
筹资活动现金流出小计	179,516.21	682,045.14	1,032,271.57	540,021.89
筹资活动产生的现金流量净额	838,483.79	1,011,054.86	640,828.43	91,978.11
现金及现金等价物净增加额	172,628.88	722,063.51	117,848.30	-2,075,420.94

## 二、发行人报表合并范围变化情况

### (一) 发行人 2017 年报表合并范围变化情况

2017 年，纳入当年合并报表的子公司共 141 家，与 2016 年相比增加 62 家，减少 2 家，增加的子公司情况如下：

表 6-7：发行人 2017 年增加并表公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
1	北京中海地产有限公司	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
2	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
3	北京中海海洋花园房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	72	28	直接设立
4	北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
5	北京智地愿景房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
6	北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并
7	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
8	北京慧眼置业有限公司	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并

9	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
10	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
11	北京奥城四季置业有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
12	北京中海广场置业有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
13	北京鑫景通达置业有限公司	北京	出租商业用房	-	100	直接设立
14	北京古城兴业置业有限公司	北京	房地产开发经营	-	70	直接设立
15	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	51	直接设立
16	北京中海新城置业有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
17	北京安泰兴业置业有限公司	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
18	中建国际建设有限公司	北京	施工总承包	-	100	同一控制下企业合并
19	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
20	中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
21	大连中海地产有限公司	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
22	大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
23	中海新海汇(大连)置业有限公司	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
24	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	房地产开发经营	100	-	直接设立
25	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	房地产开发经营	100	-	直接设立
26	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
27	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
28	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
29	佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
30	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
31	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
32	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
33	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立

34	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
35	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
36	中山市中海房地产开发有限公司	中山	房地产开发经营	-	100	直接设立
37	中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	房地产开发经营	-	100	直接设立
38	福州中海地产有限公司	福州	房地产开发经营	100	-	直接设立
39	福州中海海逸地产有限公司	福州	房地产开发经营	100	-	直接设立
40	福州中海海榕地产有限公司	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
41	福州海翔地产有限公司	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
42	广州江东房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	67.79	-	非同一控制下企业合并
43	广州广奥房地产发展有限公司	广州	房地产开发经营	100	-	直接设立
44	广州毅源房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	90	-	直接设立
45	广州世佳房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	90	-	直接设立
46	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发经营	50	-	直接设立
47	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
48	济南中海地产投资有限公司	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
49	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
50	济南中海城房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
51	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	100	-	直接设立
52	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发	100	-	直接设立
53	苏州润鹏投资顾问有限公司	苏州	投资咨询、投资顾问、房地产投资	-	100	直接设立
54	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
55	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	100	-	直接设立
56	无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	房地产开发经营	51	-	非同一控制下企业合并
57	无锡中海海润置业有限公司	无锡	房地产开发经营	51	-	非同一控制下企业合并

58	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	房地产开发经营	100	-	直接设立
59	江苏润荣房地产有限公司	镇江	房地产开发经营	-	100	直接设立
60	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	100	-	直接设立
61	云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	65	-	直接设立
62	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	60	-	直接设立
63	南昌中海地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
64	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
65	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
66	南京中海地产有限公司	南京	房地产开发经营	80	20	直接设立
67	南京中海海浦房地产有限公司	南京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
68	南京海麒房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
69	南京海汇房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
70	南京海合房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
71	南京海融房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
72	南京海宏房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
73	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
74	宁波中海海尚置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
75	宁波中海海润置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
76	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
77	青岛中海海湾置业有限公司	青岛	房地产开发经营	100	-	直接设立
78	青岛中海海创置业有限公司	青岛	房地产开发经营	100	-	直接设立
79	厦门中海地产有限公司	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立
80	厦门海合美地产有限公司	厦门	房地产开发经营	51	-	直接设立
81	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	房地产开发经营	51	-	直接设立
82	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立

83	漳州中海房地产有限公司	漳州	房地产开发经营	-	100	直接设立
84	上海中建投资有限公司	上海	房地产开发经营	-	51	同一控制下企业合并
85	上海中海海昆房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
86	上海中海海煦房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
87	上海中建嘉好地产有限公司	上海	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
88	上海中海海富房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
89	华东中建地产有限公司	上海	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
90	深圳中海地产有限公司	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
91	深圳市中海海景山庄物业发展有限公司	深圳	房地产开发经营	100	-	非同一控制下企业合并
92	深圳市中海深圳湾房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	51	49	直接设立
93	深圳市中海日辉台物业发展有限公司	深圳	房地产开发、物业管理	65	35	直接设立
94	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	80	-	直接设立
95	中海地产工程管理（深圳）有限公司	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100	-	直接设立
96	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	房地产营销策划；房地产经纪；房地产投资	100	-	直接设立
97	中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	房地产开发经营	51	-	直接设立
98	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
99	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
100	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
101	天津中海嘉业投资有限公司	天津	房地产开发经营	100	-	直接设立
102	天津中海海华地产有限公司	天津	房地产开发经营	-	90	同一控制下企业合并
103	天津中海地产有限公司	天津	房地产开发经营	100	-	直接设立
104	中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	100	-	直接设立

105	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
106	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
107	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
108	西安中建沪灞置业有限公司	西安	房地产开发经营	-	70	同一控制下企业合并
109	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
110	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
111	西安中海兴东置业有限公司	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
112	新疆中海地产有限公司	新疆	房地产开发经营	-	60	同一控制下企业合并
113	烟台中海地产有限公司	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立
114	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	房地产开发	100	-	直接设立
115	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立
116	长春中海地产有限公司	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
117	长春海华房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
118	长春海悦房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
119	长春海成房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
120	长沙中建投资有限公司	长沙	实业投资	-	70	同一控制下企业合并
121	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	房地产开发经营	-	95	同一控制下企业合并
122	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
123	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营	65	-	直接设立
124	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
125	重庆中工建设有限公司	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100	-	直接设立
126	中海地产重庆有限公司	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
127	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
128	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立

129	中海地产（香港）有限公司	香港	房地产投资	100	-	直接设立
130	Gain Direct Ltd.	香港	投资	-	100	直接设立
131	北京晟泰兴业置业有限公司	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
132	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
133	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	房地产开发经营	100	-	直接设立
134	福州海富地产有限公司	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
135	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
136	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
137	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
138	长春海胜房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
139	佛山家泰装修装饰工程有限公司	佛山	建筑装饰	-	100	直接设立
140	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
141	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立

## （二）发行人 2018 年报表合并范围变化情况

2018 年，纳入当年合并报表的子公司共 166 家，与 2017 年相比增加 33 户，减少 8 户，增加的子公司具体如下：

表 6-8：发行人 2018 年并表公司情况表

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
重庆金嘉海房地产开发有限公司	2018-01-03	不构成业务合并	51%
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-3-2	设立	100%
武汉泰运房地产有限公司	2018-2-7	设立	51%
广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-2-11	设立	100%
杭州中海襄晟房地产有限公司	2018-3-15	设立	100%
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-3-8	设立	100%
昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-1-22	设立	60%
雄安中海发展有限公司	2018-3-9	设立	100%
北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-3-6	设立	100%
北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-3-28	设立	100%
昆明海祥房地产开发有限公司	2018-4-27	设立	100%
青岛中海海新置业有限公司	2018-4-9	设立	100%
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-6-7	设立	100%



长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-4-3	设立	100%
北京中海兴盛房地产开发有限公司	2018-9-3	设立	100%
福州富乐居装饰工程有限公司	2018-8-10	设立	100%
南京海嘉房地产开发有限公司	2018-8-27	设立	100%
南昌海欣房地产开发有限公司	2018-7-13	设立	100%
南昌中海豪轩地产有限公司	2018-8-3	设立	100%
上海海升环盛房地产开发有限公司	2018-7-17	设立	70%
杭州中海海创房地产有限公司	2018-7-31	设立	100%
宁波中海海庭房地产有限公司	2018-8-10	设立	100%
鄂州中建宝来房地产有限公司	2018-8-27	设立	50%
济南中海华山置业有限公司	2018-9-19	设立	100%
长春海瀛房地产开发有限公司	2018-10-10	设立	100%
北京中海全盛房地产开发有限公司	2018-10-23	设立	100%
武汉华讯产城科技有限公司	2018-10-17	设立	99%
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2018-12-17	设立	100%
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	2018-11-5	设立	100%
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	2018-10-8	设立	100%
北京金安兴业房地产开发有限公司	2018-12-19	设立	80%
烟台海创佳兴地产有限公司	2018-12-27	设立	100%
福州海建地产有限公司	2018-12-12	设立	50%

### (三) 发行人 2019 年报表合并范围变化情况

2019 年度会计政策无变化，与 2018 年相比，子公司增加 25 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

表 6-9：发行人 2019 年新增并表公司情况表

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
武汉中海鼎荣房地产有限公司	2019-1-14	设立	100%
北京中海盈达房地产开发有限公司	2019-3-12	设立	100%
广州中海海志房地产开发有限公司	2019-4-9	设立	100%
广州中海海懿房地产开发有限公司	2019-4-4	设立	100%
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	2019-4-9	设立	100%
宁波中海海棠房地产有限公司	2019-5-16	设立	100%
杭州中海启晖房地产有限公司	2019-5-24	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	2019-4-8	设立	100%
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	2019-4-2	设立	100%
石家庄中海房地产开发有限公司	2019-4-8	设立	100%
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	2019-6-19	设立	100%
北京中海鑫海房地产开发有限公司	2019-9-19	设立	100%
长沙润洋置业有限公司	2019-8-12	设立	100%

单位名称	设立/购买日期	变动原因	直接（间接）持股比例
深圳市中海启明房地产开发有限公司	2019-8-16	设立	100%
深圳市中海瑞和投资有限公司	2019-11-11	设立	100%
深圳市中海启华房地产开发有限公司	2019-12-12	设立	100%
广州中海盛安房地产开发有限公司	2019-10-30	设立	100%
宁波中海海源房地产有限公司	2019-12-11	设立	100%
武汉海泽房地产有限公司	2019-11-14	设立	100%
武汉海讯产城企业管理有限公司	2019-11-15	设立	100%
武汉中海海耀房地产有限公司	2019-12-26	设立	100%
长春海桦房地产开发有限公司	2019-9-25	设立	100%
上海海汇房地产开发有限公司	2019-10-23	设立	100%
哈尔滨海铎房地产开发有限公司	2019-12-31	设立	100%
郑州海旭房地产开发有限公司	2019-12-12	设立	100%

### 三、发行人资产负债结构及现金流分析

#### (一) 资产结构分析

表 6-10：发行人资产结构分析表

单位：万元

资产项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
货币资金	5,903,779.81	11.66%	6,561,660.74	13.97%	5,183,128.87	13.21%	3,842,490.42	13.37%
应收账款	183,223.65	0.36%	326,185.72	0.69%	60,437.10	0.15%	93,449.57	0.33%
其他应收款(合计)	8,334,468.27	16.45%	6,448,814.27	13.73%	5,090,872.30	12.98%	4,225,639.63	14.70%
应收利息	-	-	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.09%	24,744.46	0.09%
预付款项	79,102.67	0.16%	1,249,535.37	2.66%	444,076.50	1.13%	287,611.64	1.00%
存货	31,102,588.72	61.40%	27,524,549.22	58.58%	23,972,134.28	61.11%	16,522,415.24	57.49%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	115,000.00	0.29%	200,000.00	0.70%
其他流动资产	1,400,457.76	2.76%	1,149,304.44	2.45%	968,606.66	2.47%	504,483.85	1.76%
<b>流动资产合计</b>	<b>47,003,620.87</b>	<b>92.79%</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>92.07%</b>	<b>35,834,255.71</b>	<b>91.35%</b>	<b>25,676,090.36</b>	<b>89.34%</b>

资产项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
长期股权投资	492,408.48	0.97%	499,240.94	1.06%	455,713.21	1.16%	277,927.52	0.97%
投资性房地产	2,930,600.00	5.79%	2,930,600.00	6.24%	2,766,000.00	7.05%	2,221,100.00	7.73%
固定资产	9,126.57	0.02%	9,371.24	0.02%	10,286.78	0.03%	10,033.13	0.03%
无形资产	4,824.47	0.01%	4,842.60	0.01%	2,903.10	0.01%	1,381.29	0.00%
商誉	-	-	-	-	962.67	0.00%	962.67	0.00%
长期待摊费用	1,241.28	0.00%	799.67	0.00%	776.19	0.00%	80.76	0.00%
递延所得税资产	206,885.61	0.41%	273,552.25	0.58%	149,608.15	0.38%	83,562.21	0.29%
其他非流动资产	5,089.55	0.01%	5,437.94	0.01%	5,389.08	0.01%	465,000.00	1.62%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,650,675.92</b>	<b>7.21%</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>7.93%</b>	<b>3,392,139.14</b>	<b>8.65%</b>	<b>3,062,665.70</b>	<b>10.66%</b>
<b>资产总计</b>	<b>50,654,296.8</b>	<b>100.00%</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,226,394.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,738,756.06</b>	<b>100.00%</b>

## 1、资产结构总体分析

近年来随着公司生产经营规模的扩大，公司资产规模快速增长，2017~2019 年末公司的总资产余额分别为 2,873.88 亿元、3,922.64 亿元和 4,698.44 亿元，2019 年增长率 19.77%。2020 年 3 月末公司的总资产余额进一步上升至 5,065.43 亿元，较年初增加 7.81%。

公司的资产以流动资产为主，2017 至 2019 年年末及 2020 年 3 月末分别为 2,567.61 亿元、3,583.43 亿元、4,326.0 和 4,700.36 亿元，占总资产的比重分别为 89.34%、91.35%、92.07%和 92.79%。公司流动资产主要由存货、其他应收款项和货币资金构成，截至 2020 年 3 月末上述三项资产分别为 3,110.26 亿元、833.45 亿元和 590.38 亿元，占公司总资产的比例分别为 61.40%、16.45%和 11.66%。

公司非流动资产主要以长期股权投资、投资性房地产为主，2020 年 3 月末上述科目余额为 49.24 亿元、293.06 亿元，占总资产的比重分别为 0.97%、5.79%。

## 2、科目分析

### (1) 货币资金

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司的货币资金分别为 384.25 亿元、518.31 亿元、656.17 亿元和 590.38 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.97%、

14.46%、15.17%和 12.56%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2019 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 56,320.23 万元，主要系预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等。

2017 年末货币资金较 2016 年末减少 2,783,126.38 万元，降幅 42.01%，主要原因是 2017 年新增投资大幅增加。2018 年末货币资金较 2017 年末增加 1,340,638.45 万元，增幅为 34.89%，主要是随着公司规模的不扩大，公司 2017 年新开工项目较 2016 年增加 165%，新开工项目 2018 年开始陆续预售，回款增多。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 26.60%，主要系项目进入结算周期，回款增多导致。

表 6-11：最近三年发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
银行存款	6,542,774.93	5,178,676.77	3,842,490.42
其他货币资金	18,885.81	4,452.10	-
合计	6,561,660.74	5,183,128.87	3,842,490.42

## (2) 应收账款

截至 2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应收账款金额分别为 93,449.57 万元、60,437.10 万元、326,185.72 万元和 183,223.65 万元，在流动资产中的占比分别为 0.36%、0.17%、0.75%和 0.39%。应收账款在流动资产中的占比较低。

截至 2017 年末应收账款余额较 2016 年末减少 65,250.86 万元，减幅 41.12%。截至 2018 年末应收账款余额较 2017 年末减少 33,012.47 万元，减幅 35.33%。公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈逐年减少的趋势，主要是因为公司加强对预售项目的资金管理，资金回笼速度加快。截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 439.71%，主要是由于 2019 年发行人业务规模扩大导致。

截至最近两年，公司应收账款的账龄情况如下：

表 6-12：最近一年及一期末发行人应收账款账龄分布表

单位：万元

账龄	2019-12-31			2020-3-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	320,609.26	98.29%	-	174,648.78	95.32%	-
1 至 2 年	1,247.99	0.38%	-	8,574.87	4.68%	-
2 至 3 年	0.14	0.00%	-	-	-	-
3 年以上	4,328.33	1.33%	-	-	-	-

账龄	2019-12-31			2020-3-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
合计	326,185.72	100.00%	-	183,223.65	100.00%	-

表 6-13: 发行人 2020 年 3 月末应收账款金额前五名单位情况

单位名称	金额 (万元)	占应收账款总额的比例 (%)	款项性质	是否为关联方
福州高新区投资控股有限公司	24,600.00	13.43	应收回购款	否
成都信勤置业有限公司	22,596.38	12.33	工程款	是
上海海创房地产有限公司	2,448.60	1.34	工程质保金	是
南京海润房地产开发有限公司	1,292.47	0.71	工程质保金	是
北京奥城五合置业有限公司	1,070.35	0.58	工程质保金	是
合计	52,007.80	28.38		

备注: 1. 应收福州高新区投资控股有限公司的为已竣工配建人才公寓的回购款。

发行人 2020 年 3 月末应收账款余额前五名的欠款方合计金额为 5.20 亿元, 占应收账款总额的 28.38%, 集中度不高。公司未对应收账款计提坏账准备, 原因为应收账款账龄主要在一年期内, 主要为应收售楼款, 预期可回收, 无减值风险。

### (3) 预付款项

2017 至 2019 年年末及 2020 年 3 月末, 发行人预付款项金额分别为 287,611.64 万元、444,076.50 万元、1,249,535.37 万元和 79,102.67 万元, 占总资产的比例分别为 1.00%、1.13%、2.66%和 0.16%。发行人预付款项主要为预付采购款和工程款, 近三年呈增长态势, 主要原因是投资力度加大, 预付的工程款增多。发行人预付款项 2020 年 3 月较年初大幅减少的原因为随着新项目工期的推进, 预付的采购款、工程款转入存货科目。

从预付款项账龄结构来看, 发行人预付款项账龄主要在一年以内, 具体情况如下表所示:

表 6-14: 发行人最近一年及一期末预付款项账龄结构表

账龄	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
1 年以内	68,180.03	86.19	1,232,190.18	98.62
1 至 2 年	10,880.29	13.75	15,553.04	1.24
2 至 3 年	30.00	0.04	1,395.46	0.11
3 年以上	12.36	0.02	396.69	0.03
合计	79,102.67	100.00	1,249,535.37	100.00

**表 6-15：发行人 2020 年 3 月末预付款项金额前五名单位情况**

单位：万元

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例 (%)	款项性质
上海三菱电梯有限公司	供应商	15,632.22	19.76	预付采购款
通力电梯有限公司	供应商	13,106.76	16.57	预付采购款
沈阳市教育基金会	供应商	5,207.00	6.58	预付配建款
鹤山天山金属材料制品有限公司	关联方	4,115.33	5.20	预付采购款
国网江苏省电力有限公司苏州市吴江区供电公司	供应商	3,836.92	4.85	预付工程款
合计		41,898.23	52.97	

**(4) 其他应收款**

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款金额分别为 4,225,639.63 万元、5,090,872.30 万元、6,448,814.27 万元和 8,334,468.27 万元，占总资产的比例分别为 14.70%、12.98%、13.73%和 16.45%。发行人其他应收款主要为关联方往来及土地投标保证金，近三年其他应收账款呈增长态势，2019 年较上年增长 26.67%，主要原因是对集团内关联方的往来增加，公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。

**表 6-16：最近三年发行人其他应收款结构**

单位：万元

业务内容	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
关联方往来款	5,763,198.53	3,429,701.56	3,580,993.20
保证金、押金、备用金等	556,140.97	1,376,944.26	295,838.70
外部往来款	51,832.55	216,983.47	266,064.80
维修金	3,694.75	2,698.01	6,089.99
代垫款项	12,756.78	4,877.28	5,167.98
其他	6,278.84	6,198.75	7,690.07
合计	6,393,902.41	5,037,403.33	4,161,844.74

**表 6-17：最近两年发行人按账龄列示其他应收款结构**

单位：万元

账龄	2019 年末			2018 年末		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	4,695,736.37	73.44	-	2,863,997.93	56.85	-
1 至 2 年	815,317.97	12.75	-	1,647,811.79	32.71	-
2 至 3 年	453,523.27	7.09	-	296,492.98	5.89	-
3 年以上	429,324.81	6.71	-	229,100.62	4.55	4.14
合计	6,393,902.41	100.00	-	5,037,403.33	100.00	4.14

表 6-18: 2020 年 3 月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本集团关系	账面余额(万元)	账龄	占其他应收款项总额的比例
中信房地产集团有限公司	关联方往来款	3,161,153.29	1 年以内	37.93%
中海地产(杭州)有限公司	关联方往来款	526,382.78	1 年以内	6.32%
南京海润房地产开发有限公司	关联方往来款	473,159.00	1 年以内	5.68%
上海金海伊上房地产开发有限公司	关联方往来款	301,626.55	1 年以内	3.62%
中海发展(上海)有限公司	关联方往来款	216,944.76	1 年以内	2.60%
合计	-	4,679,266.38		56.14%

注:以上其他应收款均为应收内部关联公司款项及保证金,回收性不存在重大疑虑,无需计提减值准备。

### (5) 存货

存货是发行人资产的最重要组成部分,各阶段开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。

2017 至 2019 年年末及 2020 年 3 月末,发行人存货金额分别为 16,522,415.24 万元、23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元和 31,102,588.72 万元,占总资产的比例分别为 57.49%、61.11%、58.58%和 61.40%。近三年公司存货逐年递增,2019 年较上年增长 14.81%,主要是土地储备及项目开发投入快速增长所致。

表 6-19: 最近三年发行人存货结构

单位:万元

项目	2019-12-31		2018-12-31		2017-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-	15,475,255.78	-

开发产品	2,080,016.31	-	1,192,370.44	-	1,025,718.62	-
建造合同形成的已完工未结算资产	240,746.91	-	119,574.38	-	21,440.84	-
合计	27,524,549.22	-	23,972,134.28	-	16,522,415.24	-

注：根据会计政策，存货跌价准备按照成本高于其可变现净值的差额计提。具体而言，开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额；开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额。2020年3月末，发行人暂时未发现存货减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

表 6-20：最近一期末发行人开发成本结构

单位：万元

公司	项目	金额
北京嘉益德房地产开发有限公司	中海城一级开发	27,847.91
北京仁和燕都房地产开发有限公司	请注意用规范项目名	89,150.13
北京中海金石房地产开发有限公司	JA 写字楼项目	101,294.45
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	古城现代嘉园项目	250,081.95
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	莱茵花园土地一级开发	99,330.39
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	北辛安棚户区改造项目	2,696,272.71
中海新海汇（大连）置业有限公司	中海御湖熙谷	374.00
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	中海天钻名苑	63,629.75
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	寰宇天下	182.13
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	金筑公馆	83,831.54
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	中海雍和熙岸公馆	187,291.61
202003TB1036 肇庆中海嘉兴	中海新城 1 号公馆	243,828.92
中山市金运宏房地产开发有限公司	世纪荟花园	124,584.53
福州中海地产有限公司	福州中海寰宇天下	16,942.34
福州海翔地产有限公司	凤凰熙岸	196,950.42



中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

广州广奥房地产发展有限公司	中海云麓公馆	290.76
济南中海地产投资有限公司	国际社区	51,620.99
济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	1,087,721.17
中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街	62,067.37
中海海润（苏州）房地产有限公司	苏州富仕居	150,745.14
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	中海凤凰熙岸	25,354.03
江苏润荣房地产有限公司	南京润江府项目	78,585.13
昆明海豪房地产开发有限公司	昆明—云麓九里	201,227.39
202003TB1070 南京海汇——请修改此处 公司名称	南京公司滨江项目	144,105.03
202003TB1071 南京海合——请修改此处 公司名称	棠城公馆项目	109,910.80
中海南京海融房地产开发有限公司	云麓公馆项目	103,880.79
中海南京海宏房地产开发有限公司	南京龙湾 U-live	148,850.95
宁波中海海润置业有限公司	宁波湾二期	279,292.66
宁波中海海富房地产有限公司	学仕里	125,563.91
青岛中海海湾置业有限公司	即墨王村新城	159,003.18
青岛中海海创置业有限公司	中海樾院	75,792.33
厦门中海地产有限公司	杏林鹭湾	419,637.80
厦门中海嘉业地产有限公司	九号公馆	357,661.57
漳州中海房地产有限公司	漳州中海上湾	148,658.01
上海中海海昆房地产有限公司	九峯里	351,417.87
上海中海海煦房地产有限公司	戈雅园	249,772.75
中海地产（沈阳）有限公司	和平之门	147,722.35
沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳中海城九期	43,063.45
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	中海广场项目三期	19,858.02
天津中海嘉业投资有限公司	天津响螺湾 C02	27,377.73
中海 AA 公司——武汉中海鼎盛房地产有 限公司	中海万松九里	356,906.68
西安中海兴晟房地产有限公司	西安中海开元壹号	41,186.23

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

西安中海兴东置业有限公司	西安中海临潼花园 B 项目	56,339.92
新疆中海地产有限公司	紫云阁项目	21,660.06
新疆中海地产有限公司	河滩路南项目	39,060.32
新疆中海地产有限公司	河南西路项目	322.10
新疆中海地产有限公司	雲鼎大观项目	96,855.96
烟台中海兴业地产有限公司	国际社区	2,291.97
长春中海地产有限公司	阅麓山	170,949.65
长春海华房地产开发有限公司	长春中海国际社区三期 G 区	3,862.36
中海长春公司——长春海成房地产开发有限公司	长春中海蘭庭	2,742.96
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	请注意用规范项目名	94,541.37
郑州海耀房地产开发有限公司	中海悠然苑	84,525.41
重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆观音桥 F 地块	97,912.82
重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆九龙天颂	96,682.82
北京中海兴良房地产开发有限公司	京西里项目	189,770.05
太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原中海国际社区	371,154.35
福州海富地产有限公司	福州中海紫御花园	270,486.53
宁波中海海宸房地产有限公司	湖心半岛花苑	188,967.22
宁波中海海丽房地产有限公司	枫桥里	264,502.86
重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂	192,064.71
长春海胜房地产开发有限公司	中海龙玺	94,810.31
长春海胜房地产开发有限公司	中海盛世城	312,575.69
长春海胜房地产开发有限公司	尚学府	189,180.46
长春海胜房地产开发有限公司	橡树园	116,327.29
中海佳隆成都房地产开发有限公司	秦皇寺 299 亩公建配套	-14,055.06
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中海天府里 3、4 号地块	138,717.54
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中海天府里 7、9 号地块	101,289.19
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都天府新区秦皇寺 299 亩	87,167.91

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

	项目 1 号地	
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都天府新区秦皇寺 299 亩 项目 2 号地	45,883.45
中海佳隆成都房地产开发有限公司	住宅地块公建配套	5,456.71
中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 6、8、10 号地块	112,338.41
中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 5、11、12 号地块	171,574.56
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中海麓湖公馆	188,072.15
大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连中海万锦公馆	327,994.29
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	中海万锦熙岸华庭	151,649.01
广州中海盛荣房地产开发有限公司	中海熙花园	236,722.03
杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州襄七房项目	258,527.32
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	半山华府	291,513.76
武汉泰运房地产有限公司	中海阿门佳园	145,560.07
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明中海云著	362,856.58
重庆金嘉海房地产开发有限公司	悦麓山	154,651.80
北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖项目	658,795.48
北京中海兴达房地产开发有限公司	中海云筑	412,230.89
昆明海祥房地产开发有限公司	昆明中海寰宇天下	358,878.59
中海 AA 公司——青岛中海海新置业有限公司	中海红著	143,684.59
中海新疆公司——乌鲁木齐中海海润房地 地产有限公司	新疆中海学府里项目	52,019.98
长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙中海珑庭	156,027.57
北京中海兴盛房地产开发有限公司	中海云熙	218,647.31
南京海嘉房地产开发有限公司	中海左岸澜庭	540,186.50
南昌海欣房地产开发有限公司	南昌中海湖心半岛	76,001.56
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌中海锦城	180,496.27

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

上海海升环盛房地产开发有限公司	红旗村项目	1,170,650.47
杭州中海海创房地产有限公司	杭州中海翠苑项目	371,342.58
宁波中海海庭房地产有限公司	风熙名邸	103,549.41
鄂州中建宝来房地产有限公司	中海锦城国际	261,297.17
济南中海华山置业有限公司	城市居民地块项目	151,445.92
长春海瀛房地产开发有限公司公司	尚学府	204,789.65
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	马泉营项目	336,344.46
武汉华讯产城科技有限公司	中海二七滨江	30.85
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	中海云麓公馆	190,773.43
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	中海时代	96,062.10
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨中海和院	94,555.48
北京金安兴业房地产开发有限公司	石景山首钢园	1,108,313.99
福州海建地产有限公司	繁华里项目	127,885.73
武汉中海鼎荣房地产有限公司	中海莲花湖	91,282.99
中海盈达公司	瀛海府项目	808,700.52
广州中海海志房地产开发有限公司	中海学仕里	213,326.54
广州中海海懿房地产开发有限公司	中海左岸澜庭	156,201.24
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山中海悦林熙岸	204,800.61
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	高塘全期	352,842.32
中海 AA 公司——杭州中海启晖房地产有限公司	杭州中海望庐	179,812.08
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳望京府	185,455.24
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	中海牧雲山	108,302.04
石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄中海·熙岸	94,918.90
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连中海阅麓山	99,099.05
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	造甲村项目	822,520.46

长沙润洋置业有限公司	长沙文锦名园	378,333.32
深圳市中海启明房地产开发有限公司	光明凤凰城	567,096.51
深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳中海龙华项目	502,006.12
广州中海盛安房地产开发有限公司	海珠大千围地块	258,018.25
宁波中海海源房地产有限公司	槐树路项目	98,380.58
武汉海泽房地产有限公司	中海二七滨江（住宅）	72,177.71
武汉海讯产城企业管理有限公司	中海二七滨江（商业）	74,959.15
武汉中海海耀房地产有限公司	中海左岭项目	237,615.52
长春海焯房地产开发有限公司	中海锦城	120,979.16
上海海汇房地产开发有限公司	红旗村项目 303-03 地块	347,017.60
哈尔滨海铎房地产开发有限公司	中海观澜庭	35,418.60
郑州海旭房地产开发有限公司	13 号地块	281,029.50
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	石景山首钢园三期	376,041.25
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海云锦	109,612.24
北京中海新城置业有限公司	良乡中心区一级开发	219,954.86
北京晟泰兴业置业有限公司	密云玫瑰谷项目	1,650.59
	合计	28,883,936.71

表 6-21：最近一期末发行人存货产品结构

单位：万元

公司	项目名称	金额
中海企业发展集团有限公司	怡翠山居	34.94
北京中海地产有限公司	商铺	52.21
北京中海豪景房地产开发有限公司	九号公馆	1,810.33
北京慧眼置业有限公司	中海国际城南	589.88
北京仁和燕都房地产开发有限公司	中海国际城北	2,091.07
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	古城现代嘉园项目	1,891.94
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都中海锦城	271.17
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	中海熙苑	6,070.56
大连中海兴业房地产开发有限公司	大连天赋山项目	261.12
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	中海云麓公馆	134,402.87

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

202003TB1027 佛山中海千灯湖	中海锦城	3,659.39
202003TB1027 佛山中海千灯湖	中海锦苑	1,225.77
202003TB1027 佛山中海千灯湖	中海万锦熙岸	4,288.07
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	凤凰熙岸	68.27
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	万锦公馆	13,095.66
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山中海新晟公馆	7,422.53
佛山海创房地产开发有限公司	中海万锦世家	13,196.44
福州中海地产有限公司	福州中海寰宇天下	32,457.37
福州中海地产有限公司	福州中海左岸花园	69,859.30
福州中海海逸地产有限公司	福州中海万锦花园	69,252.62
福州中海海榕地产有限公司	请注意用规范项目名	36,454.30
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	广州中海誉东花园	153.61
广州世佳房地产开发有限公司	中海誉品花园	579.58
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨华润中海江城	7,918.51
杭州中海宏瓴房地产有限公司	杭州御道路一号	122,978.17
济南中海地产投资有限公司	国际社区	2,904.07
济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	4,171.05
中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏胥湾	873.66
中海海盛（苏州）房地产有限公司	山湖一号	529.99
中海海通（苏州）房地产有限公司	上华琚	14,218.82
中海海诚（苏州）房地产有限公司	珑湾锦园	60.51
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	中海凤凰熙岸	15,020.41
中海 AA 公司——请修改此处公司名称	太湖新城	7,059.40
无锡中海海盛房地产有限公司	胡埭项目	4,219.41
江苏润荣房地产有限公司	南京润江府项目	172,584.88
昆明中海房地产开发有限公司	昆明中海锦苑	13,475.88
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明半岛华府	14,165.91
昆明海豪房地产开发有限公司	云麓九里一期	73,569.98
南昌中海金钰地产有限公司	南昌中海御锦公馆	652.30
中海南昌公司——南昌中海豪锦地产有限公司	中海阳光玫瑰园	19,941.91
南京中海海浦房地产有限公司	原山	129,234.37
202003TB1070 南京海汇——请修改此处公司名称	南京公司滨江项目	2,849.68
宁波中海海兴置业有限公司	寰宇天下	3,720.07
宁波中海海尚置业有限公司	阳光玫瑰园	195.94
宁波中海海润置业有限公司	宁波湾一期	2,382.53
厦门中海海怡地产有限公司	万锦熙岸	3,350.67

中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书

上海中海海昆房地产有限公司	九峯里一期	210,160.14
华东中建地产有限公司	大公馆	1,528.93
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳中海鹿丹名苑项目	10,526.82
中海地产(沈阳)有限公司	和平之门	722.70
沈阳中海新海汇置业有限公司	中海城	33,895.05
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳中海广场项目	2,842.21
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳寰宇天下	2,035.95
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	中海广场项目	6,281.50
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳中海康城	1,842.72
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳中海天誉	2,524.30
天津中海海华地产有限公司	津湖湾	33.33
天津中海地产有限公司	八里台项目	81,762.23
中海兴业武汉房地产有限公司	武汉中海大厦	55,849.33
武汉华盛志远房地产有限公司	武汉中海光谷锦城	6,496.88
西安中海兴晟房地产有限公司	西安中海开元壹号	1,848.86
西安中建浐灞置业有限公司	中海尚城	318.65
西安中海振兴房地产开发有限公司	西安中海悦墅	2,356.17
西安中海兴诚房地产有限公司	西安中海太华府	3,688.15
西安中海兴东置业有限公司	西安中海临潼花园 B 项目	34,846.85
新疆中海地产有限公司	雲鼎大观项目	48,934.16
烟台中海地产有限公司	紫御公馆	33,927.57
烟台中海兴业地产有限公司	国际社区	7,184.71
烟台中海福盛地产有限公司	悦公馆	51,091.16
长春中海地产有限公司	景阳公馆	15,035.43
长春海华房地产开发有限公司	长春中海国际社区	1,923.83
长春海华房地产开发有限公司	长春紫金苑项目	405.77
长春海悦房地产开发有限公司	中海紫御华府	960.91
长春海悦房地产开发有限公司	中海寰宇天下一期	37,249.76
中海长春公司——长春海成房地产开发有 限公司	长春中海蘭庭	1,197.19
郑州海捷房地产开发有限公司	郑州中海万锦熙岸	59,707.34
郑州海滨房地产开发有限公司	郑州-中海万锦公馆南苑	91,999.44
重庆中海兴城房地产开发有限公司	北滨一号库存车位	667.95
重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆九龙天颂	13,956.52
宁波中海海宸房地产有限公司	湖心半岛花苑一期	15,037.98
长春海胜房地产开发有限公司	中海龙玺	29,322.55
长春海胜房地产开发有限公司	中海盛世城	97,467.68
长春海胜房地产开发有限公司	尚学府	35,802.32

大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连中海万锦公馆	7,454.55
海创佳兴(烟台)地产有限公司	知孚里	38,708.93
北京中海金石房地产开发有限公司	老古城项目	8,848.08
	合计	2,071,711.72

#### (6) 一年内到期的非流动资产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末, 发行人一年内到期的非流动资产分别为 200,000.00 万元、115,000.00 万元、0 万元和 0 万元, 占总资产的比例分别为 0.70%、0.29%、0.00%和 0.00%。发行人一年内到期的非流动资产主要为一年内到期的委托贷款, 主要是发行人向关联方发放的, 期限一般为三到五年, 到期收回的委托贷款在 2017 年及 2018 年较为集中。

#### (7) 其他流动资产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末, 发行人一年内到期的其他流动资产分别为 504,483.85 万元、968,606.66 万元、1,149,304.44 万元和 1,400,457.76 万元, 占总资产的比例分别为 1.76%、2.47%、2.45%和 2.76%。发行人一年内到期的其他流动资产主要为预缴的土地增值税、增值税及待抵扣进项税额、所得税等, 近三年呈增长态势, 主要是因为随着公司开发项目的增多, 预缴税费也随之增加。

表 6-22: 最近一年及一期末发行人其他流动资产明细

项目	2020年3月末		2019年	
	金额(万元)	其他流动资产的比例(%)	金额(万元)	其他流动资产的比例(%)
预缴增值税及待抵扣进项税额	740,322.37	52.86	592,973.06	51.59
预交土地增值税	370,710.02	26.47	340,308.84	29.61
预交企业所得税	245,527.50	17.53	177,391.49	15.43
预交城市维护建设税	22,909.25	1.64	20,218.07	1.76
预交(地方)教育费附加	16,926.40	1.21	15,225.28	1.32
预交其他税费	4,062.22	0.29	3,187.69	0.28

#### (8) 长期股权投资

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末, 发行人长期股权投资分别为 277,927.52 万元、455,713.21 万元、499,240.94 万元和 492,408.48 万元, 占总资产的比例分别为 0.97%、1.16%、1.06%和 0.97%。发行人长期股权投资为全部为对合营企业



的投资,近三年持续增长,主要是因为土地供应有限及激烈的市场竞争情况下,与其它大型房地产企业合作会带来更多的市场机会,最近一年及一期长期股权投资明细如下:

表 6-23: 最近三年长期股权投资明细

单位: 万元

被投资单位	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
一、合营企业			
深圳中海信和地产开发有限公司	-	-	-
苏州中海雅戈尔房地产有限公司	-	-	1,412.53
苏州依湖置业有限公司	3,950.26	6,103.70	4,932.17
杭州中海雅戈尔房地产有限公司	-	-	2,560.95
宁波中海和协置业发展有限公司	-	-	-
华润置地太原发展有限公司	-	-	16,404.69
武汉荣业房地产有限公司	-	4,356.90	4,356.51
中海地产杭州有限公司	-	-	9,953.08
深圳市海清置业发展有限公司	-	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	112.18
西安合汇兴尚置业有限公司	33,646.16	-	149.04
西安嘉润荣成置业有限公司	-	-	225.31
上海海创房地产有限公司	14,816.89	13,117.95	13,932.70
成都锦府中建房地产开发有限公司	2,888.83	5,149.52	3,931.70
成都锦城中建地产开发有限公司	3,518.48	3,289.50	2,375.29
金茂投资(长沙)有限公司	94,244.20	105,881.27	86,588.30
厦门市雍景湾房地产有限公司	542.66	654.51	832.29
漳州市滨北置业有限公司	1,019.75	1,142.21	1,246.20
杭州添智投资有限公司	-	-	8,599
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	455.30
长沙禧荣置业有限公司	20,411.75	22,648.98	23,064.34
北京金良兴业房地产开发有限公司	29,568.81	30,657.36	31,837.61
北京南悦房地产开发有限公司	72,893.21	73,199.81	73,471.35

被投资单位	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
河北雄安市民服务中心有限公司	109.86	108.87	-
华润置地(太原)发展有限公司	13,274.01	16,481.07	-
宁波茶亭置业有限公司	2,467.38	-	-
青岛材茂置业有限公司	8,209.19	8,146.07	-
青岛德茂置业有限公司	7,434.80	7,438.56	-
青岛方辰置业有限公司	3,289.19	552.92	-
青岛方川置业有限公司	4,194.08	560.37	-
青岛方辉置业有限公司	3,443.83	557.51	-
青岛方虔置业有限公司	11,700.34	631.46	-
青岛方腾置业有限公司	4,521.04	558.28	-
青岛方跃置业有限公司	12,260.71	558.94	-
青岛茂坚置业有限公司	806.56	812.32	-
青岛茂景置业有限公司	-	9,186.01	-
青岛茂章置业有限公司	10,716.89	10,724.49	-
青岛松茂置业有限公司	10,891.49	10,737.15	-
青岛腾茂置业有限公司	16,400.61	16,260.36	-
中海地产(杭州)有限公司	7,669.69	10,024.41	-
广州碧森房地产开发有限公司	349.02	925.95	-
桐乡市豪礼投资管理有限公司	506.15	15.53	-
济南泰晖房地产开发有限公司	41,010.81	42,308.99	-
广州穗海置业有限公司	9,677.91	9,924.93	-
广州增城区润昱置业有限公司	3,790.58	3,977.72	-
北京海盈房地产开发有限公司	28,512.77	25,839.90	-
北京融筑房地产开发有限公司	13,583.49	13,983.11	-
北京辉广企业管理有限公司	6,919.53	-803.43	-
<b>合计</b>	<b>499,240.94</b>	<b>455,713.21</b>	<b>286,440.54</b>

### (9) 投资性房地产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人投资性房地产分别为 2,221,100.00 万元、2,766,000.00 万元、2,930,600.00 万元和 2,930,600.00 万元，占总资产的比例分别为 7.73%、7.05%、6.24%和 5.79%，是以公允价值计算。近三年发行人投资性房地产保持平稳增长，主要原因是公允价值的提高。

表 6-24：最近两年投资性房地产分类

单位：万元

项目	2019-12-31	2018-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	2,766,000.00	2,221,100.00
二、本期变动	164,600.00	544,900.00
加：外购	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	-6,013.73	271,961.49
企业合并增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	170,613.73	272,938.51
三、年末余额	2,930,600.00	2,766,000.00

#### (10) 固定资产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人固定资产分别为 10,033.13 万元、10,286.78 万元、9,371.24 万元及 9,126.57 万元，占总资产的比例分别为 0.03%、0.03%、0.02%及 0.02%。2020 年 3 月末固定资产较 2019 年减少 2.61%。

表 6-25：最近一年及一期固定资产分类

单位：万元

项目	2020年3月末	2019年年末
一、账面原值合计	16,696.14	17,540.39
房屋及建筑物	10454.48	10,506.69
运输设备	2786.39	3,092.73
办公、生活设备	3455.27	3,940.97
二、累计折旧合计	7,577.66	8,169.15
房屋及建筑物	3126.05	3,025.50
运输设备	2559.69	2,712.78
办公、生活设备	1891.92	2,430.86
三、固定资产账面净值合计	9,118.48	9,371.24
房屋及建筑物	7,328.43	7,481.18
运输设备	226.70	390.95
办公、生活设备	1,563.35	1,510.11
四、减值准备合计	-	-
房屋及建筑物	-	-
运输设备	-	-
办公、生活设备	-	-
五、固定资产账面价值合计	9,118.48	9,371.24
房屋及建筑物	7,328.43	7,481.18
运输设备	226.70	390.95
办公、生活设备	1,563.35	1,510.11

### (11) 无形资产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人无形资产分别为 1,381.29 万元、2,903.10 万元、4,842.60 万元及 4,824.47 万元，发行人无形资产主要为公司的非专利技术软件系统，随着公司信息化系统升级，信息化投入增加，该科目呈逐年递增趋势，2019 年较上一年增加了 66.81%。

### (12) 递延所得税资产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人递延所得税资产分别为 10,582.36 万元、83,562.21 万元、149,608.15 万元及 226,865.90 万元，占总资产的比例分别为 0.29%、0.38%、0.58%及 0.41%。发行人递延所得税资产呈逐年递增趋势，2018 年较上一年增加了 79.04%，发行人递延所得税资产主要为土地增值税清算准备及内部交易未实现利润，2018 年较上年大幅增长的主要原因是公司近年投资新项目有较大幅度增长，新增地块较多，最近一年及一期递延所得税资产明细如下：

表 6-26：最近一年及一期递延所得税资产情况

单位：万元

项 目	2020年3月	2019年
	递延所得税资产	递延所得税资产
计提应付利息	5,395.29	13,256.48
可抵扣亏损	71,582.45	29,378.65
内部交易未实现利润	53,511.80	47,467.66
土地增值税清算准备	76,396.07	183,449.46
合 计	206,885.61	273,552.25

### (13) 其他非流动资产

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 465,000.00 万元、5,389.08 万元、5,437.94 万元及 5,089.55 万元，占总资产的比例分别 1.62%、0.01%、0.01%及 0.01%。发行人其他非流动资产呈逐年递减趋势，主要为向关联方发放的委托贷款，随着委托贷款的到期，该科目金额逐渐下降，最近一年及一期其他非流动资产明细如下：

表 6-27：最近一年及一期其他非流动资产情况

单位：万元

项 目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	0	115,000.00
减：一年内到期委贷	0	115,000.00
其他股权投资—雄安基金有限合	5,089.55	5,437.94

项 目	期末余额	上年年末余额
伙		
合 计	5,089.55	5,437.94

备注：上图中其他股权投资为河北雄安市民服务中心建设发展基金（有限合伙），主要是为建设雄安市民服务中心项目而成立的，2017 年，由中建三局、中海企业、中建设计、中建基金组成的联合体中标该项目，雄安基金有限合伙最大股东是河北省人民政府，执行事务合伙人为中建投资基金管理（北京）有限公司，发行人持股比例为 29.5%。

## （二）负债结构分析

表 6-28：发行人负债结构分析表

单位：万元

负债项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	239,997.00	0.63%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%	266,000.00	1.38%
应付账款	2,554,110.97	6.74%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%	1,530,779.45	7.93%
预收款项	11,100,879.45	29.31%	9,810,568.52	28.64%	9,424,343.54	33.04%	5,258,456.69	27.25%
应付职工薪酬	809.68	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%	1,919.54	0.01%
应交税费	1,120,476.58	2.96%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%	459,173.51	2.38%
其他应付款	13,199,480.52	34.85%	12,034,312.33	35.13%	10,948,091.74	38.38%	7,219,924.33	37.41%
一年内到期的非流动负债	1,172,013.10	3.09%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%	368,282.00	1.91%
<b>流动负债合计</b>	<b>30,390,399.92</b>	<b>80.23%</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>81.66%</b>	<b>23,101,012.63</b>	<b>80.99%</b>	<b>15,591,736.76</b>	<b>80.79%</b>
长期借款	4,882,939.53	12.89%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%	1,889,700.00	9.79%
应付债券	2,040,371.60	5.39%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%	1,400,000.00	7.25%
递延所得税负债	566,336.38	1.50%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%	417,038.92	2.16%
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,489,647.51</b>	<b>19.77%</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>18.34%</b>	<b>5,421,860.91</b>	<b>19.01%</b>	<b>3,706,738.92</b>	<b>19.21%</b>
<b>负债合计</b>	<b>37,880,047.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,522,873.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,298,475.68</b>	<b>100.00%</b>

### 1、负债结构总体分析

近年来随着公司生产经营规模的扩大，公司负债规模也随之增长，2017 年至 2019 年末及 2020 年 3 月末公司的负债余额分别为 1,929.85 亿元、2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 3,788.0 亿元，规模保持增长态势。2020 年 3 月末公司的负债余额增加至 3,788.0 亿元，较年初增加 10.57%，主要原因为随着公司规模及新

开工项目的逐年增加，发行人合同销售金额稳步上升，从而预收售楼款保持平稳增长。

公司的负债以流动负债为主，2017~2019 年末及 2020 年 3 月末分别为 1,559.17 亿元、2,310.10 亿元、2,797.64 亿元及 3,039.03 亿元，占负债的比重分别为 80.79%、80.99%、81.66%及 80.23%。公司流动负债主要由应付账款、预收款项和其他应付款构成，截至 2020 年 3 月末上述三项科目分别为 255.41 亿元、1,110.09 亿元和 1,319.95 亿元，占公司总负债的比例分别为 6.74%、29.31%和 34.85%。

公司非流动负债主要以长期借款和应付债券为主，2020 年 3 月末上述科目余额为 488.29 亿元及 204.03 亿元，占总负债的比重分别为 12.89%及 5.39%。

## 2、科目分析

### (1) 短期借款

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人短期借款分别为 266,000.00 万元、248,000.00 万元、241,852.24 万元和 239,997.00 万元，占总负债的比例较小，主要是发行人下属工程管理公司借入短期借款，主要用于补充运营资金，偿还母公司借款等。发行人近年对短期借款的管理良好，一般一年以内到期的借款都会通过提前还款、提新贷款保持短期借款控制在较小的范围内。

### (2) 应付账款

2017 至 2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人应付账款分别为 1,530,779.45 万元、1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元和 2,554,110.97 万元，占总负债的比例分别为 7.93%、5.80%、7.87%和 6.74%。发行人应付账款主要为应付工程款及工程保固金，近三年呈小幅波动。

表 6-29：最近一年及一期末发行人应付账款结构情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月末		2019 年末	
	金额（元）	比例%	金额（元）	比例%
工程款	2,021,460.73	79.15	2,221,960.83	82.43
工程保固金	518,345.49	20.29	463,546.95	17.20
销售佣金、广告费等	6,853.80	0.27	752.19	0.03
地价	1,416.74	0.06	5,104.95	0.19
其他款项	6,034.22	0.24	4,310.60	0.16
<b>合计</b>	<b>2,554,110.97</b>	<b>100.00</b>	<b>2,695,675.52</b>	<b>100.00</b>

表 6-30：最近一年发行人账龄情况

单位：万元

账龄	2019 年末

	金额	比例%
1年以内	2,695,675.52	100.00%
1-2年	-	0.00%
2-3年	-	0.00%
3年以上	-	0.00%
4-5年	-	0.00%
5年以上	-	0.00%
合计	2,695,675.52	100.00%

表 6-31: 2020 年 3 月末发行人账龄超过 1 年的大额应付账款情况

单位: 万元

单位名称	账面金额	未偿还或结转的原因	占应付账款比例
中国建筑第七工程局有限公司	11,270.27	工程款尚未结算	0.44%
中建一局集团房地产开发有限公司本部	10,349.94	工程款尚未结算	0.41%
中建三局集团有限公司	10,151.73	工程款尚未结算	0.40%
江苏坤龙建设工程有限公司	7,706.43	工程款尚未结算	0.30%
济南华海建设集团有限公司	7,077.17	工程款尚未结算	0.28%
合计	46,555.54		1.82%

### (3) 预收账款

2017 年至 2019 年末及 2020 年 3 月末, 发行人预收账款分别为 5,258,456.69 万元、9,424,343.54 万元、9,810,568.52 万元和 11,100,879.45 万元, 占总负债的比例分别为 27.25%、30.11%、28.64%和 29.31%。发行人的预收账款全部为商品房项目的预售款, 近三年及近一期均保持稳步增长, 主要原因是发行人对于市场的准确定位及精准营销, 新开盘项目均能得到市场消费者的认可, 随着公司房地产销售规模逐年扩大, 回笼资金逐年增长。

表 6-32: 最近一年及一期末发行人预收账款情况

单位: 万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
北辛安棚户区改造项目	1,840,389.35	1,751,625.06
南京中海左岸澜庭项目	665,421.98	699,317.09
济南中海华山珑城	553,519.78	443,825.23

沈阳和平之门	384,152.90	383,172.37
北京望京府	401,920.43	359,647.75
宁波庄桥项目	297,687.69	291,282.18
北京丽春湖项目	308,068.33	279,446.87
中海万锦公馆	267,545.19	252,177.18
北京中海云熙	253,432.46	209,349.23
宁波明月湖	205,456.74	192,879.90
北京中海云筑	231,043.08	185,393.60
昆明寰宇天下	248,295.14	192,803.04
苏州富仕居	178,134.54	173,897.96
沈阳中海半山华府	209,356.72	170,307.17
沈阳中海城	44,098.25	169,047.47
北京石景山首钢园	301,342.62	167,128.97
上海红旗村项目	196,659.44	163,354.09
太原中海国际社区	178,469.94	142,541.04
长春中海盛世城	155,518.89	139,006.77
长春尚学府	153,543.82	135,748.15
重庆悦麓山	136,749.28	133,925.43
昆明中海云著	148,796.14	129,873.17
长沙梅溪湖项目	141,109.65	133,920.58
宁波学仕里	124,707.61	124,080.97
中海澳门路地块项目	118,116.14	116,343.41
郑州中海悠然苑	115,773.17	113,982.31
新疆雲鼎大观	117,345.91	112,007.52
青岛中海红著	115,134.50	111,573.00
长春中海龙玺	113,900.64	109,465.30
厦门中海九号公馆	112,748.29	103,444.19
宁波凤凰熙岸	137,711.41	100,808.91
长春阅麓山	125,342.13	98,865.70
佳隆成都中海天府里 3、4 号地 块	159,633.00	93,205.99
哈尔滨中海和院	97,112.71	87,902.21
哈尔滨中海时代	90,388.65	84,182.63
南昌中海·锦城	96,071.11	82,156.03
北京京西里项目	80,158.78	79,733.09
烟台悦公馆	74,489.65	74,485.64
乌鲁木齐南纬巷地块项目	74,441.94	74,249.96



东莞中海云麓花园	76,781.92	69,545.82
鄂州中海锦城国际项目	74,186.47	68,984.06
宁波宁波湾	88,181.46	64,543.91
佛山中海雍和熙岸公馆	59,952.48	55,304.85
东莞天钻名苑	66,131.35	54,475.65
杭州翠苑项目	118,475.59	54,332.79
杭州云之宸府	70,639.80	53,032.48
沈阳中海望京府	77,942.78	49,492.58
南昌中海·湖心半岛	56,356.58	48,421.93
成都中海麓湖公馆	89,495.96	47,394.26
肇庆中海新城1号公馆	45,897.42	44,369.88
烟台知孚里	56,876.92	43,918.19
福州中海凤凰熙岸	60,594.40	43,064.98
长沙中海珑庭	50,962.79	41,895.86
漳州中海上湾	46,700.13	40,708.31
大连中海云麓公馆	57,936.03	39,675.43
中山中海世纪荟	39,479.55	38,045.54
南京棠城公馆项目	50,465.80	33,407.79
重庆中海天钻	34,903.91	32,762.03
武汉中海万松九里	30,874.97	29,377.73
红旗村项目 A06-04 地块	71,319.50	27,978.35
无锡中海凤凰熙岸	18,232.62	26,470.57
广州中海熙园	54,686.33	25,925.67
武汉中海莲花湖	38,559.42	25,173.32
青岛中海樾院（南区）	29,548.09	21,650.14
上海奉城项目	21,396.29	20,066.93
青岛中海樾院（北区）	19,953.26	18,795.17
长沙文锦名园	26,919.14	13,846.74
长春中海蘭庭	15,544.88	12,645.17
新疆紫云阁项目	18,998.86	10,805.63
西安阅骊山	12,505.09	10,000.29
重庆九龙天颂	11,667.11	7,680.70
北京瀛海三府	86,871.41	7,608.72
南昌中海阳光玫瑰园	249.17	82.57
福州中海寰宇天下项目	1,703.98	2,240.62
济南国际社区	6,396.94	6,913.39
杭州钱江新城	1.38	184.86

武汉中海光谷锦城	13.18	25.09
长沙路地块项目	4,213.62	5,961.95
哈尔滨华润中海江城	253.91	479.02
西安太华路项目	213.30	209.54
佛山新晟公馆	134.34	298.53
福州中海万锦花园	50.46	22.02
无锡胡埭项目	-	-
郑州中海意园	1,980.40	651.95
沈阳中海广场	96.50	2,059.23
佛山中海万锦世家	86.59	373.13
南京滨江项目 B 地块	997.98	31.81
长春中海景阳公馆	342.20	24.73
烟台国际社区	3,310.65	3,436.77
沈阳中海天誉	655.47	1,017.66
昆明云麓九里	204.24	273.68
长春中海寰宇天下	1,273.43	654.16
其他项目	41,039.17	37,661.15
<b>合计</b>	<b>10,996,043.24</b>	<b>9,710,160.51</b>

表 6-33：2020 年 3 月末发行人账龄超过 1 年的重要预收款项情况

单位：万元

项目	期末	未偿还或结转的原因
大连中海鼎业房地产开发有限公司	163,613.74	房屋尚未交付
宁波中海海宸房地产有限公司	150,070.34	房屋尚未交付
沈阳中海新海汇置业有限公司	143,811.85	房屋尚未交付
重庆金嘉海房地产开发有限公司	111,706.17	房屋尚未交付
北京中海宏业房地产开发有限公司	95,390.80	房屋尚未交付
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	90,462.06	房屋尚未交付
烟台中海福盛地产有限公司	78,151.45	房屋尚未交付
宁波中海海富房地产有限公司	60,033.10	房屋尚未交付
北京中海兴盛房地产开发有限公司	53,969.07	房屋尚未交付
北京中海兴达房地产开发有限公司	53,248.18	房屋尚未交付
昆明海嘉房地产开发有限公司	52,416.30	房屋尚未交付
宁波中海海丽房地产有限公司	48,710.21	房屋尚未交付

长春中海地产有限公司	45,966.35	房屋尚未交付
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	43,189.34	房屋尚未交付
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	38,993.65	房屋尚未交付
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	35,785.42	房屋尚未交付
北京中海兴良房地产开发有限公司	34,944.00	房屋尚未交付
中海海润(苏州)房地产有限公司	31,228.73	房屋尚未交付
合计	1,331,690.76	—

#### (4) 其他应付款

2017年至2019年末及2020年3月末,发行人其他应付款分别为7,219,924.33万元、10,948,091.74万元、12,034,312.33万元和13,199,480.52万元,占总负债的比例分别为37.41%、36.60%、35.13%和34.85%。发行人其他应付款主要包括关联方往来、投标、租赁保证金、土增税准备金等,近年来主要为应付关联方往来款呈递增态势,主要原因为公司采用集团化运营模式,实行总部集中资金管理权和融资权的机制,公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则,经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

表 6-34: 最近一年及一期末发行人其他应付款分类

项 目	2020年3月末		2019年末	
	账面余额(万元)	占比(%)	账面余额(万元)	占比(%)
关联方往来款	12,260,454.94	93.34%	11,620,187.39	97.28%
投标、租赁保证金等	68,528.33	0.52%	186,729.11	1.56%
代垫代缴款项	6,044.22	0.05%	13,693.97	0.11%
外部往来款	784,538.30	5.97%	111,928.24	0.94%
土地增值税清算准备金	-	-	132.00	0.00%
其他	15,499.21	0.12%	12,939.02	0.11%
合 计	13,135,064.99	100.00%	11,945,609.72	100.00%

表 6-35: 2020年3月末账龄超过一年的大额其他应付款明细情况

单位: 万元

单位名称	与发行人关系	账面金额	未偿还或结转的原因	占其他应付款比例
中国海外发展有限公司	关联方	1,521,110.00	关联方往来, 尚未支付	12.72%
中海发展(广州)有限公司	关联方	580,617.57	关联方往来, 尚未支付	4.86%

单位名称	与发行人关系	账面金额	未偿还或结转的原因	占其他应付款比例
中海发展(上海)有限公司	关联方	515,059.59	关联方往来,尚未支付	4.31%
中海兴业(西安)有限公司	关联方	505,231.01	关联方往来,尚未支付	4.23%
中海地产(佛山)有限公司	关联方	356,269.74	关联方往来,尚未支付	2.98%
合计		3,478,287.90		29.09%

#### (5) 一年内到期的非流动负债

2017年至2019年年末及2020年3月末,发行人一年内到期的非流动负债分别为368,282.00万元、149,500.00万元、895,513.84万元和1,172,013.10万元,占总负债的比例分别为1.91%、0.52%、2.61%和3.09%。发行人最近三年一年内到期的非流动负债波动较大,2019年较上年增加499.0%,2020年3月末较年初增长30.87%,主要是发行人到期房地产开发贷款变动所致,该科目主要为一年内到期的房地产开发贷款。

#### (6) 长期借款

2017年至2019年年末及2020年3月末,发行人长期借款分别为1,889,700.00万元、3,680,923.94万元和4,882,939.53万元,占总负债的比例分别为9.79%、11.36%、10.74%及12.89%。发行人最近三年一年内长期借款呈较大幅度增长,2017年年末比2016年年末增加348.67%;2018年年末比2017年年末增加71.43%;2019年年末比2018年年末增加13.63%;2020年3月末比2019年年末增加32.66%;发行人的长期借款主要为银行贷款,这主要是随着开发项目规模的增长,发行人开发贷款的融资需求也随之增长。

表 6-36: 最近一年及一期发行人长期借款结构明细

种类	2020年3月末		2019年年末	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
抵押、质押借款	278,221.97	5.70%	226,017.78	6.14%
保证借款	1,868,349.58	38.26%	1,757,949.26	47.76%
信用借款	4,148,378.07	84.96%	2,592,470.74	70.43%
减: 一年内到期的长期借款	1,412,010.09	28.92%	895,513.84	24.33%
合计	4,882,939.53	100.00%	3,680,923.94	100.00%

### (7) 应付债券

发行人 2015 年发行公司债券合计 80 亿元，2016 年发行公司债券 60 亿元，2017 年一季度发行公司债券 30 亿元，2018 年上半年发行中期票据 30 亿元，2018 年下半年发行公司债券 35 亿元，2019 年上半年发行公司债券 35 亿元。

表 6-37：最近一期发行人应付债券明细

债券种类	发行日期	期限	发行金额(万元)	票面利率
15 中海 01—债券代码 136046	2015-11-19	6 年	700,000	3.40%
15 中海 02—债券代码 136049	2015-11-19	7 年	100,000	3.85%
16 中海 01—债券代码 136646	2016-08-23	10 年	600,000	3.10%
18 中海 01—债券代码 112776	2018-02-05	3 年	350,000	5.60%
19 中海 01—债券代码 112845	2019-01-24	6 年	200,000	3.47%
19 中海 02—债券代码 112846	2019-01-24	7 年	150,000	3.75%
18 中海地产 MTN001— 债券代码 101800100	2018-02-05	3 年	300,000	5.60%
合计			2,400,000	

总体看，公司存续债券或将于 2021 年面临一定的集中到期压力，但相较于公司目前经营规模和货币资金存量，公司偿付压力不大。

### (8) 递延所得税负债

2017 至 2019 年年末及 2020 年 3 月末，发行人递延所得税负债分别为 417,038.92 万元、491,978.42 万元、560,015.27 万元及 566,336.38 万元，占总资产的比例分别为 1.45%、1.25%、1.19%及 1.12%。发行人递延所得税负债呈逐年递增趋势，该科目主要为投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧，最近一年及一期递延所得税负债明细如下：

表 6-38：最近一年及一期发行人递延所得税负债明细

单位：万元

项 目	2020年3月	2019年
	递延所得税负债	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	544,742.69	542,096.70
计提应收利息	17,256.75	13,049.38
合 计	561,999.44	555,146.08

### (三) 所有者权益分析

表 6-39：2017-2019 年和 2020 年 1-3 月发行人所有者权益结构

单位：万元

权益项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	2,000,000.00	15.66%	2,000,000.00	15.71%	2,000,000.00	18.69%	2,000,000.00	21.19%
资本公积	542.82	0.00%	542.82	0.00%	539.01	0.01%	505.86	0.01%
其他综合收益	279,534.65	2.19%	277,285.22	2.18%	280,522.37	2.62%	162,699.68	1.72%
盈余公积	418,427.92	3.28%	418,427.92	3.29%	364,185.32	3.40%	313,338.11	3.32%
未分配利润	9,424,674.44	73.78%	9,360,622.26	73.55%	7,516,639.64	70.23%	6,557,425.38	69.46%
归属于母公司所有者权益合计	12,123,179.82	94.90%	12,056,878.21	94.74%	10,161,886.35	94.94%	9,033,969.03	95.70%
少数股东权益	651,069.54	5.10%	669,820.51	5.26%	541,634.96	5.06%	406,311.35	4.30%
所有者权益合计	12,774,249.36	100.00%	12,726,698.72	100.00%	10,703,521.32	100.00%	9,440,280.38	100.00%

### 1、所有者权益总体分析

2017 年至 2019 年末，发行人所有者权益合计分别为 9,440,280.38 万元、10,703,521.32 万元、12,726,698.72 万元，增长主要是因为最近三年发行人经营情况良好，带动未分配利润持续增长以及 2016 年增资 100 亿所致。

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人所有者权益合计为 12,774,249.36 万元，其中实收资本、未分配利润在所有者权益中占比分别为 15.66%、73.78%。

### 2、科目分析

#### (1) 实收资本

2016 年一季度，发行人增资 1,000,000 万元至 2,000,000 万元，截至 2020 年 3 月 31 日，发行人实收资本余额为 2,000,000 万元，占所有者权益的比重为 15.66%。

#### (2) 未分配利润

2017 年-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人未分配利润期末余额分别为 6,557,425.38 万元、7,516,639.64 万元、9,360,622.26 万元和 9,424,674.44 万元，占所有者权益总额的比重分别为 69.46%、70.23%、73.55%和 73.78%。最近三年，发行人未分配利润持续增长，这主要是因为发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。

#### (3) 少数股东权益

2017 年-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人少数股东权益期末余额分别为 406,311.35 万元、541,634.96 万元、669,820.51 万元及 651,069.54 万元，占所有者权益总额的比重分别为 4.30%、5.06%、5.26%和 5.10%。发行人少数股东权益期末余额稳定增长，合营公司盈利稳定。

**(四) 现金流量分析****表 6-40：发行人现金流量分析表**

单位：万元

项 目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
<b>经营活动现金净流量</b>	<b>-2,083,489.79</b>	<b>1,337,239.74</b>	<b>-736,487.10</b>	<b>-4,481,550.67</b>
其中：现金流入量	13,392,212.48	51,929,146.18	47,066,353.56	45,199,343.27
现金流出量	15,475,702.28	50,591,906.44	47,802,840.67	49,680,893.94
<b>投资活动现金净流量</b>	<b>-280.98</b>	<b>88,307.78</b>	<b>500,681.52</b>	<b>96,205.65</b>
其中：现金流入量	1.77	137,229.14	603,288.86	370,127.29
现金流出量	282.75	48,921.36	102,607.33	273,921.64
<b>筹资活动现金净流量</b>	<b>1,349,457.53</b>	<b>775,771.24</b>	<b>1,222,211.40</b>	<b>1,097,364.57</b>
其中：现金流入量	1,726,167.70	2,613,117.67	2,538,739.89	1,892,269.00
现金流出量	376,710.17	1,837,346.43	1,316,528.49	794,904.43
<b>现金净增加额</b>	<b>-734,313.21</b>	<b>2,201,318.80</b>	<b>986,405.89</b>	<b>-3,287,980.45</b>

**1、经营活动现金流分析**

从经营活动看，2017-2019 年公司经营活动现金流入有较大增长，主要是收到其他与经营活动有关的现金，包括与关联公司往来款及土地出让保证金退回。公司近三年经营活动现金流出以购买商品、提供劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；其中支付其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金以及土地出让保证金。近三年，公司经营活动现金流量净额波动较大，分别为-448.16 亿元、-73.65 亿元和 133.72 亿元。发行人 2017 年经营活动现金流量净额出现较大幅度下降，主要原因为 2017 年发行人加大土地储备，而由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化，随着项目的预售回款，发行人 2019 年经营活动现金流净额增加至 133.72 亿元。

**2、投资活动现金流分析**

从投资活动看，2017-2019 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 37.01 亿元、60.32 亿元和 13.72 亿元，2017 年及 2019 年现金流入较高，主要是因为 2016 处置投资性房地产收回 21.49 亿元，2018 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 55 亿元，2019 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 11.5 亿元；近三年投资活动现金流出分别为 27.39 亿元、10.26 亿元和 4.89 亿元，投资活动支出主要为投资支付的现金及发放委托贷款，2017 年发行人支付其他与投资活动有关的现金（向关联方发放委托贷款）14 亿元，2018 年发行人未发放委托贷款，2019 年发行人

未发放委托贷款。受上述因素影响，近三年投资活动产生的现金流量净额分别为 9.62 亿元、50.07 亿元和 8.83 亿元。

### 3、筹资活动现金流分析

2017-2019 年，公司筹资活动现金流量净额分别为 109.74 亿元、122.22 亿元和 77.58 亿元。2017-2019 年，公司筹资活动现金流入小幅增长，主要为发行公司债券及向金融机构融资收到的现金；近三年公司筹资活动现金流出也呈现小幅增长，分别为 79.49 亿元、131.17 亿元和 183.73 亿元，主要为偿还债务支付的现金。同期，筹资活动现金流呈净流入状态。

### 四、发行人盈利能力分析

表 6-41：盈利能力指标表

单位：万元

项 目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
营业收入	536,016.35	10,058,874.84	4,108,777.79	5,103,452.14
营业成本	389,354.77	6,706,494.83	2,294,238.58	3,306,985.64
销售费用	49,031.40	160,673.33	110,686.73	89,749.38
管理费用	42,394.54	105,493.88	102,959.91	80,292.57
财务费用	-29,053.59	-72,778.62	41,587.43	35,789.27
投资收益	2,041.26	55,182.50	40,655.34	35,843.51
利润总额	70,292.29	2,703,948.23	1,482,150.77	1,465,804.00
净利润	66,208.40	2,035,651.95	1,126,201.59	1,116,570.10
主营业务毛利率 (%)	27.36%	33.33%	31.66%	26.03%
净资产收益率 (%)	0.52%	15.99%	11.18%	12.31%

最近三年公司主营业务收入占营业收入的比例均为 98% 以上，公司营业收入保持较高水平。

其中，发行人 2019 年度营业收入合计 10,058,874.84 万元，相较 2018 年的 4,108,777.79 万元增加 5,950,097.06 万元，增幅为 144.81%。发行人 2019 年度净利润为 2,035,651.95 万元，相较上年同期的 1,126,201.59 万元增加 909,450.36 万元，增幅为 80.75%。发行人 2019 年度营业收入及净利润相较去年同期有所上升。

公司主营业务收入 2018 年比 2017 年下降 18.58%，主要原因为国内房地产开发平台的选择及项目建设周期较长原因造成的。一方面，发行人的实际控制人为中国海外发展有限公司，其在境内的房地产开发平台主要为中海企业发展集团有限公司及中海发展控股的其他企业，但发行人是中海发展唯一投资管理平台，中海发展所有项目开发及资金运营均归发行人统一集中管理，2014 年-2016 年间有较多的新增土地储备放在其他企业中，而中海企业发展集团有限公司购地则较少，竣工结转项目较少，因此，中海企业的营业收入有所下降。另一方面，公司近两年精装项目增多，根据会计准则要求，房地产确认收入以业主入伙交付时点



为准，而精装耗时一般在竣工后半年至 1 年，故结转时间延后半年至一年左右，导致结转收入面积和结转收入递减。2017 年-2018 年中海企业发展集团有限公司加大土地储备力度，随着新开工项目的收入结转，未来发行人的主营业务收入将有所上升。

从费用率来看，最近三年销售费用、管理费用、财务费用占营业收入的比重分别为 4.03%、6.21% 和 1.92%，发行人最近三年费用率均控制在 6.5% 以内，成本控制能力较强。

最近三年及一期发行人主营业务毛利率分别为 26.03%、31.66%、33.33% 和 27.36%，2017-2019 年发行人融资成本低、建安管理水平高，毛利润率稳步提升，处于行业内领先水平。

最近三年发行人净资产收益率分别为 12.31%、11.18% 和 15.99%，由于营业收入增加，发行人 2019 年净资产收益率较 2018 年上升 4.81%，发行人净资产收益率处于行业内领先水平。

## 五、发行人偿债能力分析

表 6-42：偿债能力指标表

单位：亿元

项 目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
资产负债率	74.78%	72.91%	72.71%	67.15%
流动比率	1.55	1.55	1.55	1.65
速动比率	0.52	0.56	0.51	0.59
EBITDA	-	275.22	161.06	155.29
EBITDA 利息倍数	-	8.49	11.25	12.11

发行人最近三年及一期资产负债率分别为 67.15%、72.71%、72.91% 和 74.78%，资产负债率三年来有小幅增长，2017 年至 2019 年三年均值为 70.92%，处于在行业中较优水平。

2017-2019 年，公司流动比率和速动比率均有所回落，近三年均值分别为 1.58 和 0.55。截至 2020 年 3 月底，公司上述两项指标分别为 1.55 和 0.52。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2017-2019 年，公司 EBITDA 分别为 155.29 亿元、161.06 亿元和 275.22 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 12.11 倍、11.25 倍和 8.49 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

## 六、发行人资产运营效率分析

表 6-43：资产运营效率指标表

单位：次/年

项 目	2020 年 1-3 月	2019 年	2018 年	2017 年
应收账款周转率	3.4	52.03	53.40	40.48
存货周转率	0.01	0.26	0.14	0.28

近三年，发行人应收账款周转率分别 40.48 次/年、53.40 次/年和 52.03 次/年，均保持在较高水平。

近三年，发行人存货周转率分别为 0.28 次/年、0.14 次/年和 0.26 次/年，2017 年至 2019 年整体保持稳定，主要原因为 2018 来发行人可结转项目减少，营业成本下降及存货增加，随着 2019 年发行人在建项目的竣工，存货周转率将有所提升。

总体而言，发行人资产运营效率向好。

## 七、发行人最近一个会计年度有息债务情况

截至 2020 年 3 月末，发行人贷款总额 629.49 亿元，均为银行借款，应付债券 204.04 亿，有息负债合计 833.53 亿元，具体情况如下

### （一）银行借款

截至 2020 年 3 月末，发行人贷款总额 629.49 亿元，其中一年内到期的长期借款 117.20 亿元，长期借款 48.83 亿元。

最近一年及一期末，发行人有息债务余额情况如下表所示：

表 6-44：最近一年及一期末发行人借款期限结构情况

单位：万元

项目	2020年3月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	239,997.00	3.81%	241,852.24	5.02%
1年内到期的长期借款	1,172,013.10	18.62%	895,513.84	18.59%
长期借款	4,882,939.53	77.57%	3,680,923.94	76.39%
合计	6,294,949.63	100.00%	4,818,290.02	100.00%

注：银行借款包括通过银行发放的委托贷款

表 6-45：发行人借款抵押担保情况

单位：万元

借款类别	2020年3月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比

借款类别	2020年3月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
信用贷款	4,148,378.07	66.00%	226,017.78	3.30%
担保贷款	1,868,349.58	30.00%	1,757,949.26	25.63%
抵、质押贷款	278,221.97	4.00%	4,874,694.58	71.07%
合计	6,294,949.63	100.00%	6,858,661.62	100.00%

表 6-46：2019 年 12 月 31 日发行人主要银行借款情况表

单位:亿元

借款银行	借款金额	利率	借款种类	担保方式
农行	86.45	4.28%~5.23%	固定资产贷款	保证担保
工行	43.57	4.7%~4.9%	固定资产贷款	保证担保
中行	103.58	4.28%~4.75%	固定资产贷款	保证担保
建行	53	4.75%~5.23%	固定资产贷款	保证担保
招行	70.6	4.35~4.75%	固定资产贷款	保证担保
邮储	25	4.75	固定资产贷款	保证担保
上海	24.4	4.75	固定资产贷款	信用
合计	406.6			

## (二) 应付债券

表 6-47：2020 年 3 月 31 日发行人应付债券情况表

单位:万元

债券种类	发行日期	期限	发行金额(万元)	票面利率
15 中海 01—债券代码 136046	2015-11-19	6 年	700,000	3.40%
15 中海 02—债券代码 136049	2015-11-19	7 年	100,000	3.85%
16 中海 01—债券代码 136646	2016-08-23	10 年	600,000	3.10%
18 中海 01—债券代码 112776	2018-02-05	3 年	350,000	5.60%
19 中海 01—债券代码 112845	2019-01-24	6 年	200,000	3.47%

19 中海 02-债券代码 112846	2019-01-24	7 年	150,000	3.75%
18 中海地产 MTN001— 债券代码 101800100	2018-02-05	3 年	300,000	5.60%

### (三) 其他

无

## 八、发行人 2019 年度关联交易情况

### (一) 关联方情况

对公司有重大影响关联方情况为全资及控股子公司、合营企业，已在本募集说明书 P39-57 页披露。

### (二) 关联交易制度

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》、《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜进行了明确规定。

### (三) 定价原则

公司的关联交易遵循公开、公平、公允的原则，公司同关联方的关联交易主要按市场价格作为定价基础。

### (四) 决策程序

公司依照监管要求及制度规定，严格履行有关事项的审批及决策程序，并在必要时履行相关信息披露职责。

### (五) 关联方交易情况

发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

**表 6-48：接受劳务情况**

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
郑州中建健湖置业有限公司	土地出让金	115,725.65	-
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	66,348.10	54,419.62
中建三局集团有限公司	工程施工	50,928.17	37,804.35
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	43,111.81	3,974.93

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	28,688.48	1,764.47
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	26,034.50	4,854.34
上海金海伊上房地产开发有限公司	资金占用费	17,553.59	-
中建八局第三建设有限公司	工程施工	11,111.03	2,545.70
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	8,094.34	7,160.09
上海佳晟房地产开发有限公司	资金占用费	7,057.12	-
深圳中海建筑有限公司	工程施工	5,223.12	-
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	3,692.41	-
中海物业管理有限公司	物业管理收入	3,176.98	2,171.18
济南中海东城房地产开发有限公司	资金占用费	3,147.60	-
中建大成建筑有限责任公司	工程施工	2,297.65	20.38
中建幕墙有限公司	工程施工	2,243.74	-
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	1,683.91	-
武汉荣业房地产有限公司	资金占用费	1,519.42	-
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	1,479.82	-
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	1,261.95	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	资金占用费	1,226.85	-
青岛茂景置业有限公司	资金占用费	1,155.19	-
中建铝新材料成都有限公司	工程施工	900.97	-
西安嘉润荣成置业有限公司	资金占用费	883.41	-
苏州木渎中新置地有限公司	工程施工	873.66	-
中建一局集团安装工程有限责任公司	工程施工	843.39	1,311.57
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	771.39	7,670.83
青岛方虔置业有限公司	资金占用费	572.19	-
北京中海物业管理有限公司	物业管理收入	481.77	4.72
中海监理有限公司	工程施工	471.51	270.07
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	451.85	-
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计服务	440.20	607.52
云南中建西部建设有限公司	工程施工	315.03	-
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	305.92	19,515.45
中建二局安装工程有限责任公司	工程施工	305.43	-0.64
青岛方跃置业有限公司	资金占用费	302.36	-
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	245.68	219.47

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	234.52	84.29
中建三局第一建设工程有限公司	工程施工	201.83	-
青岛方川置业有限公司	资金占用费	88.29	-
青岛方辉置业有限公司	资金占用费	70.40	-
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	67.10	-
中建科技（北京）有限公司	工程施工	62.50	-
西安嘉润荣成置业有限公司	资金占用费	57.26	-
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	54.70	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	42.88	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	工程施工	34.03	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	33.05	154.98
北京中建物业管理有限公司西安分公司	物业管理收入	13.29	-
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	6.72	171.35
青岛方腾置业有限公司	资金占用费	3.44	-
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	-	26,466.77
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	-	16,264.37
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	-	3,639.65
桐乡市安豪投资管理有限公司	工程施工	-	3,500.58
中国建筑股份有限公司	工程施工	-	2,886.97
深圳市中建南方建设集团有限公司	工程施工	-	2,327.61
中建新疆安装工程有限公司	工程施工	-	1,376.18
中国建筑设计院有限公司	工程施工	-	1,291.61
中建六局总承包公司	工程施工	-	855.65
中国建筑装饰集团有限公司	工程施工	-	758.43
中海物业管理有限公司无锡公司	物业管理收入	-	707.73
中建五局工业设备安装有限公司	工程施工	-	621.80
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	-	436.96
北京中建物业管理有限公司	物业管理收入	-	371.81
中建三局第三建设天津分公司	工程施工	-	279.77
中建电子工程有限公司	工程施工	-	242.18
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	-	201.58
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆	工程施工	-	69.21

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
分院			
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	-	61.64
济南中海物业管理有限公司	物业管理收入	-	57.92
中建四局安装工程有限公司	工程施工	-	56.79
中国建筑科学研究院	工程施工	-	41.77
济南中海地产有限公司	工程施工	-	34.20
北京中海华艺设计城市规划设计有限公司	工程施工	-	18.87
中建六局土木工程有限公司	工程施工	-	18.00
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	-	14.15
深圳中建院建筑科技有限公司	工程施工	-	10.79
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	-	4.93
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	工程施工	-	1.90

(六) 关联担保情况

表 6-49：发行人作为担保方的情况

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	117,500.00	2019/10/21	2026/10/16	否
长沙禧荣置业有限公司	15,071.31	2019/1/16	2020/12/18	否
深圳市海清置业发展有限公司	5,000.00	2018/5/17	2023/5/23	否
深圳市海清置业发展有限公司	2,495.00	2018/12/24	2023/5/23	否
深圳市海清置业发展有限公司	7,665.84	2019/3/29	2023/5/16	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	29,321.60	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	6,664.00	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	9,996.00	2019/9/30	2022/9/29	否
广州碧臻房地产开发有限公司	20,417.54	2018/12/11	2021/2/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	14,279.29	2018/12/26	2020/12/2	否
广州利合房地产开发有限公司	57,546.00	2018/7/13	2021/5/21	否
杭州中建国博置业投资有限公司	16,000.00	2013/4/10	2020/4/9	否

(七) 关联方应收应付情况

表 6-50: 向关联方应收项目情况

单位: 万元

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>1、应收账款:</b>				
成都信勤置业有限公司	17,374.51	-	-	-
中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	41.37	-	-	-
上海海创房地产有限公司	-	-	2,448.60	-
南京海润房地产开发有限公司	-	-	1,292.47	-
上海中海海怡房产有限公司	-	-	298.02	-
上海锦港房地产发展有限公司	-	-	133.65	-
上海新海汇房产有限公司	-	-	12.17	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	-	-	82.37	-
<b>合计</b>	<b>17,415.87</b>	<b>-</b>	<b>4,267.27</b>	<b>-</b>
<b>2、预付账款:</b>				
鹤山天山金属材料制品有限公司	991.55	-	106.52	-
中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	89.01	-	-	-
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	12.36	-	12.36	-
南京海润房地产开发有限公司	-	-	1,292.47	-
中国建筑一局(集团)有限公司	-	-	683.27	-
中建新疆建工路桥工程有限公司	-	-	50.00	-
中建三局集团有限公司	-	-	4.03	-
<b>合计</b>	<b>1,092.92</b>	<b>-</b>	<b>2,148.64</b>	<b>-</b>
<b>3、其他应收款:</b>				
中信房地产集团有限公司	1,747,674.46	-	643,914.46	-
南京海润房地产开发有限公司	528,186.71	-	626,759.00	-
大连鼎泰锦城房地产有限公司	297,929.88	-	-	-
上海金海伊上房地产开发有限公司	296,730.00	-	-	-
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	178,428.14	-	144,101.24	-
中国海外发展有限公司	174,993.49	-	180,972.66	-
中海地产(佛山)有限公司	150,000.00	-	-	-
中海发展(苏州)有限公司	125,294.97	-	94,356.73	-
广州穗海置业有限公司	113,375.00	-	-	-



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
济南中海华山商业地产有限公司	113,099.75	-	106,700.00	-
北京南悦房地产开发有限公司	96,184.00	-	70,583.87	-
济南寰宇商业运营管理有限公司	93,000.00	-	100,500.00	-
厦门市毅骏置业有限公司	80,560.00	-	-	-
上海佳晟房地产开发有限公司	79,821.03	-	235,457.45	-
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	79,400.00	-	-	-
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	76,408.13	-	-	-
南京海欣房地产开发有限公司	74,000.00	-	66,000.00	-
重庆中海兴业实业有限公司	69,800.00	-	70,900.00	-
太原冠泽置业有限公司	67,793.00	-	61,293.00	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	67,101.61	-	-	-
广州碧臻房地产开发有限公司	61,833.87	-	41,397.10	-
中国建筑第七工程局有限公司	58,447.46	-	-	-
青岛中海华业房地产有限公司	56,496.00	-	82,496.00	-
济南泰晖房地产开发有限公司	53,916.69	-	58,206.69	-
中海兴业(成都)发展有限公司	53,908.00	-	58,008.00	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	52,330.74	-	43,690.74	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	51,819.87	-	78,377.96	-
中海地产(杭州)有限公司	47,603.50	-	-	-
天津中海海顺地产有限公司	46,500.00	-	-	-
济南中海东城房地产开发有限公司	45,479.53	-	48,837.82	-
中海海盛(烟台)地产有限公司	42,584.89	-	54,813.89	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	41,494.41	-	36,695.00	-
东莞市中海康华房地产开发有限公司	38,600.00	-	38,600.00	-
广州增城区润昱置业有限公司	34,560.00	-	-	-
成都信蜀投资有限公司	34,300.00	-	-	-
厦门市雍景湾房地产有限公司	32,211.20	-	31,878.00	-
南京海高房地产开发有限公司	30,000.00	-	30,961.32	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	28,764.73	-	-	-
中海兴业(西安)有限公司	28,200.00	-	12,700.07	-
烟台中海福昌地产有限公司	27,758.75	-	29,770.75	-
中海发展(上海)有限公司	26,007.12	-	18,841.48	-
长春智信咨询服务有限公司	22,560.00	-	22,560.00	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	22,275.00	-	43,117.17	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	21,000.00	-	26,999.66	-
华润置地控股有限公司	20,000.00	-	-	-
无锡市太湖新城发展集团有限公司	19,600.00	-	-	-

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
郑州海盈房地产开发有限公司	18,685.00	-	5,185.00	-
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	17,006.36	-	16,988.48	-
深圳市海清置业发展有限公司	16,433.55	-	16,309.47	-
青岛博富置业有限公司	16,000.00	-	-	-
武汉中海鼎业房地产有限公司	14,800.14	-	10,500.00	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	14,368.83	-	-	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000.00	-	14,000.00	-
宁波茶亭置业有限公司	12,950.00	-	26,950.00	-
重庆海跃置业有限公司	10,490.00	-	-	-
北京融筑房地产开发有限公司	10,271.26	-	37,795.50	-
海墅房地产开发(杭州)有限公司	10,000.00	-	-	-
北京海盈房地产开发有限公司	9,987.20	-	-	-
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	8,403.95	-	130.00	-
天津豪达房地产开发有限公司	8,267.50	-	97,509.00	-
中海鼎业(西安)房地产有限公司	7,590.00	-	7,591.52	-
中国海外兴业有限公司	7,480.00	-	-	-
青岛中海海岸置业有限公司	6,000.00	-	43,000.00	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	-	4,967.45	-
HainanRulerLTd	4,945.89	-	-	-
中海地产(青岛)投资开发有限公司	4,500.00	-	-	-
长沙中海兴业房地产有限公司	4,452.32	-	-	-
中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	4,000.00	-	4,300.00	-
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	3,500.00	-	-	-
上海中海广逸房地产开发有限公司	3,000.00	-	-	-
中海置业(天津)有限公司	3,000.00	-	-	-
中海鼎业(烟台)地产有限公司	2,875.28	-	-	-
海创福业(烟台)地产有限公司	2,800.00	-	-	-
漳州市滨北置业有限公司	2,565.00	-	6,165.00	-
上海海筑投资有限公司	2,300.00	-	-	-
湖南省中信控股有限公司	2,200.00	-	2,200.00	-
海创佳业(烟台)地产有限公司	2,000.00	-	-	-
中海华南(深圳)有限公司	1,500.00	-	1,500.00	-
上海海创房地产有限公司	1,500.00	-	1,500.00	-
郑州海创房地产开发有限公司	60.50	-	2,101.86	-
中海兴耀(西安)房地产有限公司	507.77	-	1,088.49	-
中海鼎盛(西安)房地产有限公司	-	-	416.53	-
西安中海长兴房地产有限公司	-	-	1,000.00	-

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广州荔安房地产开发有限公司	-	-	11,662.00	-
西安合汇兴尚置业有限公司	-	-	623.74	-
中海发展(广州)有限公司	-	-	10,000.00	-
西安嘉润荣成置业有限公司	-	-	57,221.33	-
天津中海海盛地产有限公司	-	-	1,625.61	-
郑州海如房地产开发有限公司	-	-	19,600.00	-
中海监理有限公司	-	-	1,900.26	-
青岛中海盛兴房地产有限公司	-	-	145,000.00	-
重庆金科房地产开发有限公司	-	-	19,751.16	-
深圳海龙建筑科技有限公司	-	-	18,366.34	-
郑州中建健湖置业有限公司	-	-	16,800.00	-
重庆海安投资有限公司	-	-	10,490.00	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	-	-	2,700.00	-
其他关联方	1,758.62	-	1,724.54	-
<b>合计</b>	<b>5,763,198.53</b>	<b>-</b>	<b>3,778,153.33</b>	<b>-</b>
<b>4、应收利息：</b>				
上海金海伊上房地产开发有限公司	18,606.81	-	-	-
北京南悦房地产开发有限公司	10,362.93	-	11,364.15	-
济南中海东城房地产开发有限公司	3,336.46	-	-	-
华润置地控股有限公司	814.92	-	-	-
北京融筑房地产开发有限公司	1,824.68	-	3,826.36	-
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	888.30	-	738.90	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	-	-	6,891.27	-
西安嘉润荣成置业有限公司	-	-	5,127.52	-
天津豪达房地产开发有限公司	-	-	4,368.80	-
北京海盈房地产开发有限公司	-	-	4,159.52	-
华润置地投资有限公司	-	-	184.33	-
广州荔安房地产开发有限公司	-	-	119.74	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	-	-	105.90	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	-	-	63.86	-
<b>合计</b>	<b>35,834.09</b>	<b>-</b>	<b>36,950.36</b>	<b>-</b>
<b>5、应收股利：</b>				
上海海创房地产有限公司	16,522.76	-	16,522.76	-
中海地产(杭州)有限公司	2,555.00	-	-	-
<b>合计</b>	<b>19,077.76</b>	<b>-</b>	<b>16,522.76</b>	<b>-</b>

表 6-51：向关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
<b>1、应付账款</b>			
	中建三局集团有限公司	49,815.65	11,430.81
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	25,813.12	-
	上海中环天地投资有限公司	20,020.80	-
	中国建筑第六工程局有限公司	14,120.42	2,876.47
	中国建筑第七工程局有限公司	13,721.98	15,734.66
	中建海峡建设发展有限公司	10,896.99	3,688.02
	中国建筑第八工程局有限公司	7,211.18	3,759.94
	中国建筑一局（集团）有限公司	6,730.34	1,831.73
	中国建筑第五工程局有限公司	5,892.10	1,707.33
	中国建筑股份有限公司（上海）	3,767.92	-
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	3,725.42	-
	中建八局第三建设有限公司	3,239.25	847.87
	中国建筑股份有限公司	2,208.66	-
	深圳中海建筑有限公司	1,957.38	-
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	1,933.42	4,815.42
	中建蓉成建材成都有限公司	1,883.97	362.47
	中国建筑第二工程局	1,431.05	1,934.45
	中建新疆安装工程有限公司	1,244.56	1,227.50
	中建一局集团建设发展有限公司	1,194.93	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,034.82	650.10
	中建三局第一建设工程有限责任公司	695.38	1,125.50
	中建-大成建筑有限责任公司	664.28	-
	中建东设岩土工程有限公司	527.27	-
	中建一局集团安装工程有限公司	518.33	255.12
	中海物业管理有限公司长春分公司	500.51	-
	中建七局第一建筑有限公司	413.30	-
	中建五局工业设备安装有限公司	359.39	-
	中建三局第二建设工程有限责任公司	341.98	4,347.34
	中国中建设计集团有限公司	289.81	289.81
	中建铝新材料成都有限公司	280.69	106.12
	中建不二幕墙装饰有限公司	275.11	159.31

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中建三局建设工程股份有限公司	262.68	827.68
	中建二局第三建筑工程有限公司	200.00	668.19
	中建一局集团第五建筑有限公司	117.09	-
	中国建筑第四工程局有限公司	48.98	3,111.26
	中海监理有限公司	42.55	188.18
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	-	10,568.41
	中建四局第一建筑工程有限公司	-	5,490.54
	中建四局第三建筑工程有限公司	-	2,213.03
	中建五局第三建设有限公司	-	1,263.48
	中建钢构有限公司	-	804.01
	中建六局第三建筑工程有限公司	-	674.12
	深圳市中建南方建设集团有限公司	-	559.24
	中海物业管理有限公司	-	313.06
	其他关联方	559.98	537.20
<b>合计</b>		<b>183,941.29</b>	<b>84,368.38</b>
<b>2、其他应付款</b>			
	中国海外兴业有限公司	1,658,251.35	1,658,909.30
	中海发展(苏州)有限公司	959,729.35	511,324.54
	中海发展(广州)有限公司	887,328.74	766,437.27
	中海发展(上海)有限公司	526,607.61	522,029.71
	上海老西门新苑置业有限公司	489,318.37	42,000.00
	中海兴业(西安)有限公司	475,481.01	642,670.14
	上海中环投资开发(集团)有限公司	355,970.63	-
	南京海高房地产开发有限公司	343,700.00	356,200.00
	中海地产(佛山)有限公司	321,065.96	368,935.74
	广州荔安房地产开发有限公司	300,358.79	32,504.25
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	272,720.72	272,720.12
	中海海盛(烟台)地产有限公司	268,272.57	305,312.10
	中海地产(无锡)有限公司	264,637.14	45,000.00
	中海地产(珠海)有限公司	246,456.79	106,301.23
	中海兴业(成都)发展有限公司	224,450.08	339,495.31
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司	205,612.01	204,625.76
	成都信蜀投资有限公司	195,000.00	20,002.60
	青岛中海华业房地产有限公司	180,660.00	176,860.00
	南京海欣房地产开发有限公司	162,700.00	158,900.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	天津中海海盛地产有限公司	158,238.36	91,859.95
	海口中海兴业房地产开发有限公司	145,923.58	151,923.58
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	127,097.45	102,386.43
	长沙中海兴业地产有限公司	126,289.20	138,701.23
	哈尔滨中海地产有限公司	112,515.66	56,568.00
	南京海润房地产开发有限公司	107,700.00	6,500.00
	济南中海地产有限公司	107,049.12	107,049.16
	宁波中海创城有限公司	105,355.58	207,452.12
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	104,594.93	100,800.00
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	104,226.59	96,326.59
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	102,500.00	98,846.67
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	99,500.00	174,500.00
	中海兴隆(陕西)地产有限公司	91,968.00	93,574.39
	西安中海长兴地产有限公司	91,845.80	-
	中海兴耀(西安)地产有限公司	90,531.75	94,323.36
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	88,952.63	88,452.63
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	86,500.00	86,500.00
	郑州海如房地产开发有限公司	84,531.00	-
	中国建筑第三工程局有限公司	74,405.43	94,302.08
	西安鼎盛东越置业有限公司	63,994.20	20,000.01
	昆明泰运房地产开发有限公司	61,000.00	114,500.00
	杭州中海城溪地产有限公司	58,474.00	58,474.00
	烟台中海福昌地产有限公司	56,500.00	-
	纪亮(上海)房地产开发有限公司	56,300.00	56,000.00
	西安合汇兴尚置业有限公司	55,000.00	60,000.00
	上海中海海轩地产有限公司	50,998.31	26,000.00
	山东中海华创地产有限公司	49,802.65	49,802.65
	中海东丰地产(大连)有限公司	48,500.00	47,405.71
	武汉中海鼎业地产有限公司	47,734.83	45,136.00
	广州荔璟房地产开发有限公司	44,001.13	11,000.00
	重庆嘉益房地产开发有限公司	41,000.00	100,000.00
	深圳中海建筑有限公司	37,762.10	10,870.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	37,412.19	34,969.08
	桐乡市豪景投资管理有限公司	36,000.00	50,000.00
	中建方程投资发展集团有限公司	34,100.00	-
	广州荔旭房地产开发有限公司	33,312.25	23,000.00
	中海宝松物业发展(深圳)有限公司	31,430.00	31,470.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	青岛中海海岸置业有限公司	30,203.41	37,400.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	29,424.31	28,441.34
	上海海创房地产有限公司	29,000.00	29,057.59
	华润置地(太原)发展有限公司	27,500.00	22,500.00
	大连中海新城置业有限公司	20,441.75	21,940.81
	苏州中海海隆房地产有限公司	20,000.00	-
	西安嘉润荣成置业有限公司	20,000.00	-
	青岛腾茂置业有限公司	17,265.05	-
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	15,000.00	3,000.00
	重庆中海投资有限公司	14,500.00	14,500.00
	青岛松茂置业有限公司	13,835.03	-
	青岛方辰置业有限公司	4,098.86	-
	珠海市永福通房地产开发有限公司	11,969.32	-
	青岛材茂置业有限公司	10,357.03	-
	重庆丰盈房地产开发有限公司	10,350.00	10,350.00
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	10,000.00	-
	青岛市联恒地产有限公司	10,000.00	-
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	10,000.00	-
	金茂投资(长沙)有限公司	10,000.00	-
	紫光亿海科技有限公司	7,671.28	-
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	7,500.00	4,000.00
	烟台中海华业地产有限公司	7,100.00	-
	上海现代天地投资管理咨询有限公司	6,441.90	-
	青岛方川置业有限公司	6,155.61	-
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	5,160.00	8,763.75
	青岛方辉置业有限公司	5,115.43	-
	青岛博富置业有限公司	5,006.59	-
	郑州海创房地产开发有限公司	4,550.03	1,700.00
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	4,000.00	-
	南京海润房地产开发有限公司	4,000.00	-
	苏州依湖置业有限公司	3,750.00	-
	广州荔骏房地产开发有限公司	3,400.00	-
	长沙禧荣置业有限公司	2,640.00	-
	中建五局投资管理公司	2,597.89	2,537.89
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	2,507.63	159,303.93

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	北京国泰饭店有限公司	2,200.00	-
	上海天祥投资管理有限公司	2,181.07	27,031.76
	湖南省中海置业开发有限公司	2,138.00	2,038.00
	青岛中海盛兴房地产有限公司	2,100.00	-
	天津赢超房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00
	上海新海汇房产有限公司	2,000.00	-
	上海锦港房地产发展有限公司	1,700.00	1,700.00
	武汉华讯合泽置业有限公司	1,422.40	-
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	1,103.73	1,103.73
	菱华工程有限公司	1,048.12	-
	广州中海地产有限公司	831.43	-
	武汉荣业房地产有限公司	151.14	3,000.00
	中建三局集团有限公司	10.00	5,000.00
	中信房地产集团有限公司	-	80,000.00
	中海地产(杭州)有限公司	-	76,380.00
	中海鼎业(烟台)地产有限公司	-	15,724.72
	苏州竹辉兴业有限公司	-	116,650.22
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	-	80,844.75
	中建新疆建工(集团)有限公司	-	2,700.00
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	-	2,500.00
	其他关联方	1,392.56	1,653.51
<b>合计</b>		<b>11,620,187.43</b>	<b>9,837,743.69</b>
<b>3、其他应付款(保证金)</b>			
	中国建筑第八工程局有限公司	14,200.06	-
	上海中建八局装饰有限责任公司	220.69	-
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	19.95	-
	湖南省中海城市广场投资有限公司	1.30	-
	中建三局东方装饰设计工程有限公司	1.00	-
<b>合计</b>		<b>14,443.00</b>	<b>-</b>
<b>4、应付利息</b>			
	中国建筑第三工程局有限公司	10,435.72	2,627.36
	上海中环投资开发(集团)有限公司	5,779.17	-
	上海现代天地投资管理有限公司	2,889.58	-
	中建新疆建工(集团)有限公司	901.03	751.63
	中信房地产集团有限公司	278.67	-



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	青岛松茂置业有限公司	119.44	-
	青岛材茂置业有限公司	92.99	-
	中海兴业(成都)发展有限公司	79.75	-
	青岛方川置业有限公司	72.19	-
	青岛方辉置业有限公司	60.56	-
	青岛方辰置业有限公司	51.42	-
	青岛腾茂置业有限公司	50.61	-
<b>合计</b>		<b>20,811.13</b>	<b>3,378.99</b>
<b>5、应付股利</b>			
	中国建筑第八工程局有限公司	14,123.84	11,779.86
	中国建筑第五工程局有限公司	9,076.85	11,253.94
	中国建筑第六工程局有限公司	709.68	-
	北京中建地产有限责任公司	185.44	5,185.44
	苏州竹辉兴业有限公司	-	433,284.39
	中建一局集团房地产开发有限公司	-	10,349.94
<b>合计</b>		<b>24,095.81</b>	<b>471,853.58</b>
<b>6、预收账款</b>			
	上海中建八局装饰有限责任公司	209.00	-
	中海恒信资产管理(上海)有限公司	26.78	-
	中建安装集团有限公司	13.61	-
	其他关联方	10.84	-
<b>合计</b>		<b>260.24</b>	<b>-</b>

### (八) 关联方资金拆借

表 6-52: 关联方资金拆借情况

单位: 万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆入</b>				
上海金海伊上房地产开发有限公司	109,170.00	2019/1/1	2019/5/31	联营公司偿还借款
广州荔安房地产开发有限公司	75,000.00	2016/1/18	2019/2/14	集团收回委托贷款
中信房地产集团有限公司	60,000.00	2019/9/16	2024/9/3	昆明海祥收到委贷借款
中海兴业(成都)发展有限公司	50,000.00	2019/9/24	2020/9/24	成都佳隆收到借款
广逸房地产开发(珠海)有限公	40,000.00	2016/7/25	2019/8/14	集团收回委

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
司				托贷款
中建方程投资发展集团有限公司	22,400.00	2019/3/26	/	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	22,200.00	2019/6/24	/	郑州海捷收到借款
西安嘉润荣成置业有限公司	20,000.00	2018/8/22	2019/4/23	联营公司偿还股东借款
西安嘉润荣成置业有限公司	20,000.00	2018/8/22	2019/5/24	联营公司偿还股东借款
青岛方虔置业有限公司	16,860.78	2018/12/24	2019/6/26	收到归还借款本金
西安嘉润荣成置业有限公司	14,721.33	2018/8/22	2019/6/16	联营公司偿还股东借款
上海佳晟房地产开发有限公司	12,250.00	2018/8/8	2019/1/3	收到归还借款本金
青岛方跃置业有限公司	8,909.70	2018/12/24	2019/6/26	收到归还借款本金
上海佳晟房地产开发有限公司	7,840.00	2019/8/8	2019/11/29	收到归还借款本金
上海佳晟房地产开发有限公司	7,840.00	2018/8/8	2019-11-31	收到归还借款本金
青岛方川置业有限公司	5,840.29	2018/12/24	2019/4/29	收到归还借款本金
青岛方辉置业有限公司	5,644.27	2018/12/24	2019/4/29	收到归还借款本金
中建三局集团有限公司	4,500.00	2019/1/8	2019/8/9	鄂州中建宝来收到借款
青岛方辰置业有限公司	4,910.09	2018/12/24	2019/4/29	收到归还借款本金
济南中海东城房地产开发有限公司	3,400.00	2018/4/4	2019/6/25	集团收到归还股东借款
西安嘉润荣成置业有限公司	2,500.00	2018/8/22	2019/1/8	联营公司偿还股东借款
青岛方腾置业有限公司	101.23	2018/12/24	2019/6/26	收到归还借款本金
<b>拆出</b>				
中信房地产集团有限公司	100,000.00	2017/7/6	2019/9/10	归还中信房委贷
上海佳晟房地产开发有限公司	9,800.00	2019/4/18	2020/4/18	集团支付借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
				款本金
中建三局集团有限公司	4,500.00	2019/1/8	2019/8/9	鄂州中建宝来偿还借款
中国建筑第三工程局有限公司	19,896.65	2018/7/3	期限两年	鄂州中建宝来偿还借款
桐乡市豪景投资管理有限公司	14,000.00	2018/5/1	期限两年	昆明海豪偿还借款

## 九、重大或有事项

### (一) 对外担保

截至本募集说明书签署之日，除前述关联担保以及下述或有事项中的担保之外，发行人无其他对外担保。

### (二) 重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书出具之日，发行人及重要下属子公司不存在尚未了结的、如作出不利判决或裁决将可能实质性地影响发行人财务、正常经营及资产状况的重大诉讼或仲裁。

### (三) 重大承诺

表 6-53：资本承诺

单位：亿元

项目	2019 年末	2018 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—已经签订正在或准备履行的建安合同	213.19	42.12
—已经签订正在或准备履行的土地合同	54.86	21.62
—已经签订正在或准备履行的项目	0.50	0.50
合计	268.55	64.24

表 6-54：对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
2019 年	-	724,080.00
2020 年	10,732,859.00	362,040.00
2021 年	255,060.00	-

以后年度	-	-
合计	10,987,919.00	1,086,120.00

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人对外签署的重大合同均合法、有效，并在正常履行中，不存在合同无效或需要变更主体及调整合同内容的情形，且该等合同的履行不会对本期中期票据的发行构成重大实质性不利影响。发行人不存在对本期中期票据发行构成重大实质性影响的已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

#### （四）其他或有事项

##### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

发行人下属上海中建投资有限公司于 2013 年 1 月与国家开发银行股份有限公司上海市分行签订了《人民币资金贷款抵押合同》，为关联方杭州中建国博置业投资有限公司向其贷款 40 亿元的借款合同（合同编号：3100201301100000271）提供抵押担保，借款期限自 2013 年 4 月 10 日至 2020 年 4 月 9 日止。合同抵押物为上海中建投资有限公司权属物业上海市浦东新区世纪大道 1568、1588 号上海中建大厦其中 8 层（即中建大厦第 11、12、15、16、33、35、36、37 层，大厦共 32 层），抵押房产面积 19,188.26 平米，抵押物当时评估价值 10.02 亿元。截至 2020 年 03 月 31 日，该项贷款担保余额 3 亿元，占发行人资产总额比重为 0.075%。

2、发行人为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2020 年 03 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 274.57 亿元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至 2020 年 03 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

#### （五）其他需说明的事项

##### 1、关于发行人是否存在竞拍“地王”及负面舆情的情况

2020 年以来，截至募集说明书签署之日，经排查发行人及其纳入合并报表范围内从事房地产开发务的子公司不存在竞拍“地王”及负面舆情的情况。

##### 2、对内担保情况

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人为其全资及控股子公司提供主要对内担保的担保余额共计 30.19 亿元人民币。其中，发行人为中海海隆商业管理(苏州)有限公司提供担保的余额为 11.75 亿元人民币，发行人为广州绿嵘房地产开发有限公司提供担保的余额为 4.59 亿元人民币。

表 6-55：主要对内担保情况

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	117,500.00	2019/10/21	2026/10/16	否
长沙禧荣置业有限公司	15,071.31	2019/1/16	2020/12/18	否
深圳市海清置业发展有限公司	5,000.00	2018/5/17	2023/5/23	否
深圳市海清置业发展有限公司	2,495.00	2018/12/24	2023/5/23	否
深圳市海清置业发展有限公司	7,665.84	2019/3/29	2023/5/16	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	29,321.60	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	6,664.00	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	9,996.00	2019/9/30	2022/9/29	否
广州碧臻房地产开发有限公司	20,417.54	2018/12/11	2021/2/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	14,279.29	2018/12/26	2020/12/2	否
广州利合房地产开发有限公司	57,546.00	2018/7/13	2021/5/21	否
杭州中建国博置业投资有限公司	16,000.00	2013/4/10	2020/4/9	否
合计	301,956.58			

## 十、资产抵质押及限制用途安排以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况

截至2020年03月31日，发行人及合并报表范围内子公司的所有权或使用权受限制的资产明细如下：

表 6-56：受限制的资产明细

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	131,118.22	预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	420,200.00	为关联方抵押借款质押
合 计	551,318.22	

发行人及其重要子公司<sup>2</sup>的主要资产已取得完备权属证书或证明，不存在重

<sup>2</sup> 发行人的重要子公司，系发行人长期存在的、截至 2020 年 3 月 31 日总资产排名前 40 的房地产业务子公司，对公司业务具有重要作用。

大权属纠纷。除本募集说明书披露的部分资产因银行抵押借款、质押借款等受限外，发行人及其重要子公司的其余主要资产不存在抵押、质押或其他受限情形。综上，经核查，上述资产受限情形不会对发行人本期中票发行构成实质性影响。

## 十一、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，发行人无金融衍生品及大宗商品期货投资。

## 十二、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，公司无重大理财产品投资情况。

## 十三、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，公司无海外投资情况。

## 十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，发行人暂无其他债务融资工具注册计划。

## 十五、其他需说明事项

发行人下属子公司济南中海地产投资有限公司于 2016 年 10 月 2 日收到了济南市城乡建设委员会就济南中海国际社区项目 C1 地块网上竞价售房行为处理意见的通报。通报指出竞价售房行为严重扰乱了济南房地产市场秩序，对济南房地产市场的发展造成了不良影响，并提出了警告，不涉及经济处罚。该事件发生后，发行人立即作出了如下整改：

1、已于 2016 年 10 月 2 日停止济南国社 C1 地块网络竞拍选房的所有准备工作并解冻客户通过阿里巴巴支付宝系统冻结的参与该选房活动的保证金。

2、立即响应了住建部、济南市政府及济南市城乡建设委员会及相关法律法规的要求，对济南中海国际社区项目销售工作的各个环节进行全面自查自纠。

## 第七章 发行人资信状况

### 一、信用评级情况

#### (一) 历史评级情况

债务融资工具	评级机构	主体评级情况	评级出具时间	评级结论
中海企业发展集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	联合资信评估股份有限公司	AAA	2016-7-27	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
中海企业发展集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	联合资信评估股份有限公司	AAA	2017-12-22	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低

#### (二) 本期中期票据评级报告摘要

联合资信评估股份有限公司对公司提供的有关文件和事实进行了核查和分析，并据此出具了《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告》，对公司主体长期信用等级评级结果为 AAA 级，对本期中期票据的信用等级评级结果为 AAA，表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。信用评级分析报告主要意见如下：

##### 1、评级观点

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是从事房地产开发的大型企业。联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对公司的评级反映了其作为中国海外发展有限公司（以下简称“中海发展”）在中国境内的重要控股平台，在行业地位、全国化区域布局、品牌影响力、项目储备、股东支持等方面具备的显著竞争优势。同时，联合资信也关注到，房地产行业受调控政策影响景气度有所波动、区域环境出现分化、关联方往来款规模大等因素对其经营及发展可能带来的不利影响。

公司经营稳定，新增土地储备体量较大且区域分布较为均衡；公司整体盈利

能力仍保持行业领先水平，债务负担仍然较轻；随着公司在售项目实现销售及在建项目的逐步竣工，公司收入规模及盈利能力有望得到提升。

基于对公司主体长期信用状况以及本期中期票据偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司本期中期票据到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

## 2、主要优势/机遇

(1) 公司是国内房地产行业龙头企业，在品牌知名度、产品品质和成本控制方面均处于行业领先水平，综合竞争实力强。

(2) 跟踪期内，公司积极拿地，新增土地储备规模较大，土地储备区域分布整体较为均衡，可为公司未来发展提供有力保障。

(3) 2019 年公司签约销售金额大幅增长，为公司后续收入结转提供一定的支撑。

(4) 公司整体盈利能力和盈利质量在行业内仍处于领先水平，且公司财务弹性保持良好，债务负担仍处于行业较低水平。

(5) 公司经营活动现金流入量对存续债券到期偿付的保障能力很强。

## 3、关注

(1) 2019 年以来，房地产行业调控政策仍然从严，全国楼市调控长期化，行业调控政策可能对公司项目销售产生较大的影响，公司部分项目可能存在一定的去化压力。

(2) 跟踪期内，公司债务规模快速上升，在建及拟建项目规模较大，未来仍存在一定对外融资需求。

(3) 受资金统筹调配的运营模式影响，公司关联方往来款规模大。

## (三) 跟踪评级有关安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范，联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级，在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

中海企业发展集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，中海企业发展集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注中海企业发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现中海企业发展集团有限公司出现重大变化，或



发现存在或出现可能对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如中海企业发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与中海企业发展集团有限公司联系，并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

信用评级报告及跟踪评级安排的具体内容请见以下网址：

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

上海清算所：<http://www.chinabond.com.cn>

## 二、发行人其他资信情况

### （一）发行人主要银行授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年 3 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度为 1,814.53 亿元，其中已使用额度为 743.75 亿元，尚有 1,070.78 亿元未使用。

### （二）近三年是否有债务违约记录

发行人近三年借款能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

### （三）发行人近三年已发行债券偿还情况

债券种类	发行日期	期限	发行金额(万元)	余额	票面利率
15 中海 01	2015-11-19	6 年	700,000	340,371.60	3.40%
15 中海 02	2015-11-19	7 年	100,000	100,000.00	3.85%
16 中海 01	2016-08-23	10 年	600,000	600,000.00	3.10%
18 中海 01	2018-02-05	3 年	350,000	350,000.00	5.60%
19 中海 01	2019-01-24	6 年	200,000	300,000.00	3.47%
19 中海 02	2019-01-24	7 年	150,000	200,000.00	3.75%
18 中海地产 MTN001	2018-02-05	3 年	300,000	150,000.00	5.60%
20 中海 1A	2020-04-28	18 年	370,000	370,000.00	2.5%

20 中海 01	2020-08-14	6 年	200,000	200,000.00	3.2%
20 中海 2A	2020-08-17	18 年	300,000	300,000.00	3.9%
20 中海 03	2020-11-5	3 年	240,000	240,000.00	3.4%
20 中海企业 MTN001	2020-12-10	3 年	150,000	150,000.00	3.6%
合计			3,660,000	3,300,372	

发行人于 2015 年发行了两期合计 80 亿元的公司债，于 2016 年发行了一期 60 亿元的公司债，于 2018 年发行了一期 30 亿元的中期票据、一期 35 亿元的公司债，于 2019 年发行了 35 亿元的公司债，于 2020 年发行了 67 亿元的资产支持证券，于 2020 年发行公司债、中期票据，上述十二只债券均在存续期内。

## 第八章 发行人最近一期情况更新

### 一、发行人最近一期经营情况

图表8-1 2017-2019年及2020年1-9月营业收入构成

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	4,682,350.32	95.18%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%	4,904,341.52	97.93%
物业出租	115,195.49	2.34%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%	91,770.40	1.83%
承包工程	121,769.97	2.48%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%	12,050.09	0.24%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	4,919,315.78	100%	10,024,902.54	100%	4,077,619.38	100%	5,008,162.00	100%

图表8-2 发行人2017-2019年及2020年1-9月营业成本构成

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	3,271,782.11	96.36%	6,419,549.44	95.98%	2,206,882.61	96.66%	3,273,270.84	99.15%
物业出租	22,707.45	0.67%	7,292.78	0.11%	13,274.43	0.58%	20,339.88	0.62%
承包工程	100,731.89	2.97%	261,247.34	3.91%	62,896.56	2.75%	7,807.14	0.24%
减：合并抵消	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,395,221.45	100%	6,688,089.56	100%	2,283,053.60	100%	3,301,417.86	100%

图表8-3 发行人2017-2019年及2020年1-9月毛利润构成

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,410,568.	92.55%	3,164,995.32	94.85%	1,697,545.54	94.60%	1,631,070.67	95.57%

	21							
毛利率	30.13%		33.02%		43.48%		33.26%	
物业出租	92,488.04	6.07%	119,120.11	3.57%	92,496.18	4.19%	71,430.52	4.19%
毛利率	80.29%		94.23%		87.45%		77.84%	
承包工程	21,038.08	1.38%	52,697.55	1.58%	4,524.05	0.25%	4,242.95	0.25%
毛利率	17.28%		16.79%		6.71%		35.21%	
减:合并抵消	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,524,094.33	100%	3,336,812.98	100.00%	1,794,505.78	100.00%	1,706,744.14	100.00%
毛利率	30.98%		33.29%		44.01%		34.08%	

## 二、发行人最近一期财务情况

图表8-4：发行人2020年9月末合并资产负债表主要会计科目分析

单位：万元

科目	2019 年末	2020 年 9 月	变化幅度	主要原因
货币资金	6,561,660.74	5,912,700.66	-9.89%	
应收账款	326,185.72	233,398.41	-28.45%	
预付款项	1,249,535.37	127,454.53	-89.80%	随着发行人新项目工期的推进，预付的采购款、工程款转入存货科目导致预付款项减少。
其他应收款	6,448,814.27	9,362,249.09	45.18%	发行人对集团内关联方的往来增加，主要为代关联项目公司支付的土地款或工程款。
存货	27,524,549.22	34,525,948.08	25.44%	
其他流动资产	1,149,304.44	1,699,111.50	47.84%	发行人开发项目增多，预缴税费也随之增加。
流动资产合计	43,260,049.76	51,860,862.28	19.88%	
可供出售金融资产	499.97	499.97	0.00%	
长期股权投资	499,240.94	549,969.09	10.16%	
固定资产	9,371.24	10,016.61	6.89%	
投资性房地产	2,930,600.00	3,564,947.00	21.65%	
在建工程	-	1,923.63	-	
无形资产	4,842.60	6,687.15	38.09%	主要原因为发行人软件系统更新及购置业务相关软件系统导致。

长期待摊费用	799.67	1,927.98	141.10%	主要为发行人的租赁费、装修费和办公工具费用，由于推进项目增加，费用也随之增加。
递延所得税资产	273,552.25	278,288.28	1.73%	
其他非流动资产	5,437.94	740,274.02	13513.14%	由于发行人委托贷款较年初增加，导致该项目增加。
非流动资产合计	3,724,344.60	5,154,533.74	38.40%	
<b>资产总计</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>57,015,396.02</b>	<b>21.35%</b>	
短期借款	241,852.24	100,000.00	-58.65%	主要为发行人减少了下属工程管理公司借入的短期借款。
应付账款	2,695,675.52	2,953,853.78	9.58%	
预收款项	9,810,568.52	13,849,467.10	41.17%	主要为发行人的预售款，销售规模扩大，回笼资金增加。
应付职工薪酬	1,538.83	4,121.60	167.84%	
应交税费	1,369,169.56	1,069,049.51	-21.92%	
其他应付款	12,034,312.33	13,781,413.46	14.52%	
一年内到期的非流动负债	895,513.84	1,239,285.78	38.39%	
其他流动负债	927,754.01	1,232,332.38	32.83%	
<b>流动负债合计</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>34,229,523.59</b>	<b>22.35%</b>	
长期借款	3,680,923.94	5,733,775.10	155.76%	主要为发行人开发项目规模持续增长，发行人向金融机构介入的长期贷款随之增长。
应付债券	2,040,371.60	2,770,521.60	35.79%	主要增长原因为发行人2020年借入了公司债及商业抵押贷款支持证券。
递延所得税负债	560,015.27	560,179.59	0.03%	
<b>非流动负债合计</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>9,064,476.29</b>	<b>44.31%</b>	
<b>负债合计</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>43,293,999.88</b>	<b>26.38%</b>	
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00%	
资本公积	542.82	542.82	0.00%	
其他综合收益	277,285.22	273,623.88	-1.32%	

盈余公积	418,427.92	418,427.92	0.00%	
未分配利润	9,360,622.26	10,265,821.70	9.67%	
归属于母公司所有者权益合计	12,056,878.21	12,958,416.31	7.48%	
少数股东权益	669,820.51	762,979.83	13.91%	
所有者权益合计	12,726,698.72	13,721,396.14	7.82%	
负债和所有者权益总计	46,984,394.37	57,015,396.02	21.35%	

发行人2020年1-9月合并利润表主要会计科目分析

单位：万元

科目	2019年1-9月	2020年1-9月	变化幅度	主要原因
营业总收入	4,009,106.25	4,967,671.49	23.91%	
营业收入	4,009,106.25	4,967,671.49	23.91%	
营业总成本	3,157,999.85	3,783,433.59	19.80%	
营业成本	2,682,939.13	3,422,369.99	27.56%	
税金及附加	251,966.77	188,913.58	-25.02%	
销售费用	109,509.39	140,865.27	28.63%	
管理费用	78,908.10	81,326.65	3.07%	
财务费用	34,676.45	-50,041.90	-244.31%	由于发行人资金成本降低,从而利息支出交上期减少。
资产减值损失	-4.14	0.00	-100.00%	
加: 公允价值变动收益	87,312.43	14,200.00	-83.74%	主要为发行人投资性房地产公允价值变动。
投资收益	28,603.32	73,481.68	156.90%	主要为发行人的股权投资收益增加。
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	28,380.04	2,389.65	-91.58%	
资产处置收益	150.43	-0.31	-100.20%	主要为2020年发行人非流动资产处置减少导致。

其他收益	12,290.61	3,784.09	-69.21%	主要原因为政府补贴及个税返还减少。
营业利润	979,467.33	1,275,703.36	30.64%	
加：营业外收入	4,134.13	8,300.77	100.79%	
减：营业外支出	2,376.73	408.63	-82.81%	
利润总额	981,224.74	1,283,595.49	30.82%	
减：所得税费用	229,426.13	319,948.81	39.46%	
净利润	751,798.61	963,646.68	28.18%	

发行人2020年1-9月合并现金流量表主要会计科目分析

单位：万元

科目	2019年1-9月	2020年1-9月	变化幅度	主要原因
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,862,853.67	9,180,592.84	3.59%	
收到的税费返还	-	56,813.80	-	
收到其他与经营活动有关的现金	27,173,887.28	41,103,047.71	51.26%	
经营活动现金流入小计	36,036,740.96	50,340,454.35	39.69%	
购买商品、接受劳务支付的现金	7,664,690.82	6,518,528.43	-14.95%	
支付给职工以及为职工支付的现金	192,730.83	198,119.78	2.80%	
支付的各项税费	1,219,193.22	1,372,638.55	12.59%	发行人2020年增加土地储备力度。
支付其他与经营活动有关的现金	26,634,872.83	45,228,404.66	69.81%	发行人2020年增加土地储备力度。
经营活动现金流出小计	35,711,487.71	53,317,691.42	49.30%	
经营活动产生的现金流量净额	325,253.25	-2,977,237.07	-1015.36%	主要原因为支付其他与经营活动有关的现金增长幅度小

				于收到的现金 增长幅度。
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	
取得投资收益收到的现金	23,000.00	15,347.97	-33.27%	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15.56	0.54	-96.55%	
收到其他与投资活动有关的现金	115,000.00	373,352.83	224.65%	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>138,015.56</b>	<b>392,528.85</b>	<b>184.41%</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,111.45	657,763.06	31052.13%	发行人 2020 年新建项目增加，购建固定资产金额增大。
投资支付的现金	45,751.48	600.00	-98.69%	发行人 2020 年减少对外投资。
取得子公司及其他经营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>47,862.93</b>	<b>658,363.06</b>	<b>1275.52%</b>	主要为购建固定资产、无形资产和长期资产支付的现金增加。
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>90,152.62</b>	<b>-265,834.21</b>	<b>-394.87%</b>	主要原因为投资支付的现金增加。
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款收到的现金	1,739,326.08	3,863,978.29	122.15%	



发行债券收到的现金	350,000.00	734,016.98	109.72%	
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>2,118,826.08</b>	<b>4,687,492.24</b>	<b>121.23%</b>	
偿还债务支付的现金	648,200.67	1,661,917.24	156.39%	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	831,277.57	388,003.47	-53.32%	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,479,478.24</b>	<b>2,049,920.71</b>	<b>38.56%</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>639,347.84</b>	<b>2,637,571.53</b>	<b>312.54%</b>	主要原因为借款增加。
现金及现金等价物净增加额	1,054,753.71	-605,499.73	-157.41%	
加：期初现金及现金等价物余额	4,304,021.72	6,506,974.80	51.18%	
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,358,775.43</b>	<b>5,901,475.07</b>	<b>10.13%</b>	

### 三、发行人最新资信情况

#### (一) 发行人信用评级变化情况

截至本募集说明书签署之日，发行人主体信用评级为 AAA，本期中期票据的信用评级为 AAA，评级展望为稳定，未发生变化。

#### (二) 发行人银行授信情况

截至 2020 年 9 月末，公司及子公司获得各银行授信额度共计人民币 1,871.53 亿元，其中尚未使用 1,127.78 亿元，占授信总额的 60.25%。主要银行授信以及使用情况如下表：

图表 8-5 截至 2020 年 9 月末发行人主要银行授信明细情况

单位：亿元

银行名称	授信总额度	已用额度	剩余额度
农行	306.3	138.04	168.26
建行	267.60	115.90	151.7

中行	218.27	120.32	97.95
工行	292.76	113.26	179.5
交行	110.80	15.35	95.45
招商银行	89.00	65.00	24
上海银行	72.50	51.20	21.3
民生银行	45.00	34.00	11
邮储银行	75.00	31.65	43.35
合计	1477.23	684.72	792.51

(三) 发行人最新直接融资情况

图表 8-6 截至募集说明书签署日发行人直接债务融资工具明细表

单位：万元

债券种类	发行日期	期限	发行金额(万元)	票面利率
15 中海 01	2015-11-19	6 年	700,000	3.40%
15 中海 02	2015-11-19	7 年	100,000	3.85%
16 中海 01	2016-08-23	10 年	600,000	3.10%
18 中海 01	2018-02-05	3 年	350,000	5.60%
19 中海 01	2019-01-24	6 年	200,000	3.47%
19 中海 02	2019-01-24	7 年	150,000	3.75%
18 中海地产 MTN001	2018-02-05	3 年	300,000	5.60%
20 中海 1A	2020-04-28	18 年	370,000	2.50%
20 中海 2A	2020-08-17	18 年	300,000	3.90%
20 中海 01	2020-08-14	6 年	200,000	3.20%
20 中海 03	2020-11-05	3 年	240,000	3.40%
合计			3,510,000	

四、发行人重大不利变化排查情况

截至 2020 年 9 月末，经排查，发行人出现重大变化，具体排查情况如下：

(一) 发行人企业名称、董事长、法定代表人及董事变更

1、发行人董事长、法定代表人变更情况

2020 年 05 月 09 日，根据中海企业发展集团有限公司委派，法人、总经理及董事长由颜建国变更为张智超；董事由张一变更为郭光辉。发行人已于 2020 年 05 月 09 日完成上述事项工商变更登记，并于 2020 年 05 月 12 日在银行间债券市场进行披露，按照银行间债券市场相关自律规则制定，履行相关信息的披露义务。

2、影响分析

本次董事长、法定代表人及董事的变更系公司根据股东决定作出的日常经营过程中管理层的正常变动，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生不利影响，不会对公司董事会决议的有效性产生影响，上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

(二) 发行人 2020 年半年度报表经营性现金流净额较去年同期有大幅下降

发行人经营性现金流净额科目变化情况

科目	2019 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	变化幅度
<b>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	60,434,864,207.94	57,994,332,012.27	-4.04%
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	162,692,711,977.86	166,523,810,236.73	2.35%
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>223,127,576,185.80</b>	<b>224,518,142,249.00</b>	<b>0.62%</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	48,953,613,110.31	30,868,051,881.32	-36.94%
支付给职工以及为职工支付的现金	1,442,307,565.46	1,409,004,066.89	-2.31%
支付的各项税费	8,406,148,036.42	10,416,889,584.86	23.92%
支付其他与经营活动有关的现金	162,019,370,138.16	189,722,436,115.94	17.10%
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>220,821,438,850.35</b>	<b>232,416,381,649.01</b>	<b>5.25%</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,306,137,335.45</b>	<b>-7,898,239,400.01</b>	<b>-442.49%</b>

#### 1、发行人经营性现金流净额下滑分析

经营性现金流净额大幅下降主要由于发行人支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金增多，这两个科目的增加主要原因为 2020 年发行人加大土地储备，而由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

发行人 2020 年二季度拿地情况

单位：千平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额	已交土地出让金
1	梅溪湖二期	长沙市岳麓区	9.30	2020/4/24	住宅/商业	33.42	6.49
2	金盏乡地块	北京朝阳区	80.89	2020/4/20	住宅	46.00	36.8
3	领事馆东-1 地块	沈阳和平区	108.61	2020/4/28	住宅/商业	28.24	4
4	北京市朝阳区金盏乡小店村 2005-12 地块 R2 二类居住用地	北京	64.34	2020/4/2	住宅	47.14	47.14
5	沈阳市和平区领馆东-1 地块	沈阳	108.61	2020/4/28	住宅/商业	28.24	28.24
6	长沙梅溪湖 A 组团地块	长沙	136.37	2020/5/7	住宅/商业	33.42	33.42
7	太原丽华北项目	太原	75.51	2020/5/13	住宅/商业	22.03	22.03
8	威海环翠区 2-1 地块	烟台	53.94	2020/5/22	住宅/商业	9.99	9.99
9	佛山市南海区桂城街道三山新城文翰湖地块	佛山	99.29	2020/5/28	住宅/商业	46.25	23.13
10	北寒村城改项目三期-A3 地块	太原	40.36	2020/6/1	商业兼容住宅	3.67	3.67
11	北寒村城改项目三期-B1 地块	太原	50.60	2020/6/1	住宅兼容商业	4.42	4.42
12	北寒村城改项目三期-C3 地块	太原	17.64	2020/6/1	住宅兼容商业、托幼	1.28	1.28
13	苏地 2020-WG-35 号金融小镇地块	苏州	102.45	2020/6/1	住宅	20.48	20.48
14	高塘一村	宁波	12.02	2020/6/22	住宅	5.20	5.2
15	文昌公馆二期	哈尔滨	20.97	2020/6/28	住宅/商业	3.55	3.55

16	武汉 P (2020) 013 号	武汉	106.60	2020/6/30	住宅兼容商 业、公配	66.10	12.1
17	武汉 P (2020) 014 号	武汉	70.30	2020/6/30	住宅兼容商 业、公配	78.10	14.3
		合计	1,157.79			477.53	276.24

## 2、发行人应对策略

(1) 是提升公司专业化经营管理水平，内抓管理，外拓市场，强化成本管理，提高运营效率。在管理提升的基础上，通过内部整合重组、业务协同管理，持续强化主业规模、质量和效益，在经济换挡的新常态中保持业务的稳定增长。

(2) 是公司将会进一步加强财务管理，加快销售回款，控制好营销、行政和财务费用，贯彻“现金为王，以收定支”的资金管理原则。

(3) 是将会大力扩展融资管道，充分利用国际、香港的融资平台，改善公司的债务结构，为公司业务发展提供强而有力的资金支持。

### (三) 发行人变更 2019 年审计会计事务所

#### 1、变更 2019 年审计会计事务所

鉴于发行人的战略发展和整体审计工作的需要，经慎重考虑，与原审计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）友好协商，决定不再聘请其担任发行人审计机构，已改聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2019 年度财务报表审计机构。

#### 2、影响分析

发行人本次会计事务所变更属于公司正常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

### (四) 情况说明结论

综上，主承销商认为，发行人 2020 年整体经营状况良好，资产总额、所有者权益保持稳定增长，针对目前报表所显示的问题，随着发行人进一步优化资本运作、深化产融结合、促进转型升级，未来发行人的经营状况有望持续得到改善。中国农业银行股份有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司愿意继续推荐发行人发行中期票据。

## 第九章 担 保

本期中期票据无担保。

## 第十章 税 项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，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)，债务融资工具利息收入及买卖差价收入需要缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期中期票据持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期中期票据利息收入和转让本期中期票据取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第十一章 发行人信息披露工作安排

发行人将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行中期票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响中期票据投资者实现其中期票据兑付的重大事项的披露工作。

### 一、中期票据发行前的信息披露

发行人将在中期票据发行日前 2 个工作日，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2、中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告；
- 3、关于中海企业发展集团有限公司发行 2021 年度第一期中期票据的法律意见书；
- 6、中海企业发展集团有限公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度审计报告；
- 7、中海企业发展集团有限公司 2020 年三季度未经审计的财务报表；
- 8、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

### 二、中期票据存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期中期票据存续期间，向市场公开披露可能影响中期票据投资者实现其债权的重大事项，包括但不限于：

- 1.企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2.企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3.企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4.企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5.企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6.企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7.企业发生超过净资产 10%以上的重大亏损或重大损失；
- 8.企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9.企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10.企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破



产程序、被责令关闭；

11.企业涉及需要说明的市场传闻；

12.企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

13.企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

14.企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

15.企业对外提供重大担保。

### 三、中期票据存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所等交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

1. 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

2. 每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

3. 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表；

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间。

### 四、本息兑付事项

公司将在中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过交易商协会认可的网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

## 第十二章 持有人会议机制

## 一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

## 二、持有人会议的召开情形

(一)【召集人及职责】中国农业银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二)【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照，但因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资的，且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本人民币200亿元的5%的除外；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人拟进行重大资产重组；

8、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

9、发行文件中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

10、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

11、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

(三)【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在实际可行的最短期内召集持有人会议，并拟定会议议案。

发行人发生上述情形的，应当在知悉该等事项发生之日起【5】个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

(四)【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的(上述约定须持有人会议召开情形除外)，召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

### 三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和

其他相关事宜：

6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；

7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构、单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五)【议案内容】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六)【召集程序的缩短】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议

案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

#### 四、持有人会议参会机构

(一)【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二)【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三)【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

(四)【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

#### 五、持有人会议的表决和决议

(一)【**表决权**】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二)【**关联方回避**】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构；

5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【特别议案】下列事项为特别议案：

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) 【参会比例】除法律法规另有规定外，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【50】%，会议方可生效。

(五) 【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。

持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。

表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 【表决比例】除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

(八) 【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以

下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) **【决议答复与披露】** 发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

## 六、其他

(一) **【释义】** 本节所称以上、以下，包括本数。

(二) **【保密义务】** 召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) **【承继方、增进机构义务】** 本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构应按照本节中对提供信用增进服务的机构的要求履行相应义务。

(四) **【兜底条款】** 本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

## 第十三章 投资人保护条款

### 一、应急事件

应急事件是指本公司突然出现的，可能导致本期债务融资工具不能按期、足额兑付，可能影响到金融市场稳定的事件。

在各期本期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列应急事件时，可以启动投资者保护应急预案：

1、本公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于短期融资券、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

2、本公司或本公司的高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到本期债务融资工具的按时、足额兑付；

3、本公司发生超过净资产 10%以上重大损失(包括投资损失和经营性亏损)，且足以影响到本期债务融资工具的按时、足额兑付；

4、本公司做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

5、本公司受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响本期债务融资工具的按时、足额兑付；

6、其他可能引起投资者重大损失的事件；

应急事件发生后，本公司和主承销商应立即按照本章的约定启动投资者保护应急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

### 二、投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向本公司和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由本公司和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。本公司和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权。

1、 公开披露有关事项；

2、 召开持有人会议，商议债权保护有关事宜。

### 三、信息披露

在出现应急事件时，本公司将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

1、 跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；

2、 听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；

3、 主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；



4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案,包括信用增级措施、提前偿还计划以及持有人会议决议等。

5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

#### 四、交叉保护条款

##### 4.1【触发情形】

【发行人及其持股比例 50%及以上的子公司】未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或【发行人及其持股比例 50%及以上的子公司】未能清偿到期应付的任何【金融机构贷款（包括银行贷款、信托贷款、财务公司贷款等）】，单独或累计的总金额达到或超过：（1）【人民币 1 亿元】，或（2）发行人最近一年经审计的合并财务报表【净资产的 5%】，以较低者为准。

##### 4.2【处置程序】

如果第 4.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

###### （一）确认与披露

4.2.1 第 4.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，并书面通知主承销商。

4.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 4.1 条触发情形，则直接适用第 4.2.4—4.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

4.2.3 发行人确认并披露其未发生第 4.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第 4.1 条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 4.1 条触发情形，则直接适用第 4.2.4—4.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

###### （二）宽限期

4.2.4 发行人在第 4.1 条的触发情形发生之后有 20 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对第 4.1 条中的债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 4.2.6—4.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于足额偿还的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未对第 4.1 条中的债务进行足额偿还，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场

披露。（如第 4.1 条触发情形项下的约定债务已设置宽限期，则本宽限期天数为 0 个工作日）

4.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

### （三）救济与豁免机制

4.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第 4.1 条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未对第 4.1 条中的债务进行足额偿还，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》召开债务融资工具持有人会议。

4.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

（1）发行人对本期债务融资工具增加担保；

（2）自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具。

4.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 20 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

4.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

4.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

4.2.11 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 20 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

4.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

## **五、事先约束条款**

### **5.1【事先约束事项】**

在本期债务融资工具存续期间，发行人拟做出如下行为的，应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》事先召开持有人会议，并经持有人会议表决同意：

5.1.1（出售/转移重大资产）发行人拟出售或转移重大资产（同时存在账面价值和评估价值的，以高者为准（下同））或重要子公司或通过其他形式不再将重大资产、重要子公司纳入合并报表（该类资产价值单独或累计金额超过发行人最近一年或一期合并财务报表的净资产 10%及以上；该类子公司单独或合计总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人最近一年或一期合并财务报表的总资产、净资产、营业收入或净利润 35%及以上）。

5.1.2（对外提供重大担保）发行人及其合并财务报表范围内子公司拟对合并财务报表范围以外的公司、自然人或其他机构提供单笔超过发行人最近一年或一期合并财务报表的净资产 20%及以上的担保的；或发行人及其合并财务报表范围内子公司对合并财务报表范围以外的公司或自然人或其他机构提供担保的余额超过发行人最近一年或一期合并财务报表的净资产 30%及以上，拟再提供对外担保的。

本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）有义务提示并协助发行人召开持有人会议，出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，会议方可生效；同意发行人拟做出上述行为的持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过后生效。如果出席持有人会议的表决权数额未达到上述比例要求，应在持有人会议表决截止日后 15 个工作日内召开第二次会议。对

于第二次会议仍未达到出席比例要求的，视为☑同意发行人拟做出上述行为。发行人应无条件接受持有人会议有效决议。如果发行人未经持有人会议同意仍做出上述行为，应立即启动第 5.2 条处置程序。

## 5.2【处置程序】

### （一）确认与披露

5.2.1 第 5.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，并书面通知主承销商。

5.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 5.1 条触发情形，则直接适用第 5.2.4—5.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

5.2.3 发行人确认并披露其未发生第 5.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第 5.1 条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 5.1 条触发情形，则直接适用第 5.2.4—5.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

### （二）宽限期

5.2.4 发行人在发生第 5.1 条触发情形之后有 10 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内恢复至原约定状态，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 5.2.6—5.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至原约定状态的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。

5.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

### （三）救济与豁免机制

5.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第 5.1 条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》召开债务融资工具持有人会议。

5.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免

本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具。

5.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 20 个工作日内完成相关法律手续(如有)。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

5.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同无条件获得豁免。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排。

5.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

5.2.11 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 20 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次日或未执行有效救济措施次日立即到期应付。

5.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日

披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

## 六、事先承诺条款

### (一) 【触发情形】

在本期债务融资工具存续期间，发行人应当确保，在发行人的合并财务报表项下每季度末的财务指标符合以下要求：

#### 1、资产负债率（负债总额/资产总额）不超过 89%；

发行人及主承销商应按季度监测。

如果未满足上述约定的任一财务指标要求，则触发本节第（二）条约定的保护机制。

如果发行人未在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》规定的应当披露财务报表截止日后的两个自然月内，披露财务报表，视为违反上述财务指标承诺，则触发本节第（二）条约定的保护机制。

(二) 【处置程序】如果发行人违反本节第（一）条中的约定，应立即启动如下保护机制：

#### 1、确认与披露

本节第（一）条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露，并书面通知主承销商。

主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果。如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第（一）条触发情形，则直接适用本节第（二）条 2、3 中约定的救济与豁免机制。

发行人确认并披露其未发生本节第（一）条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第（一）条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果及法律意见书。如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第（一）条触发情形，则直接适用本节第（二）条 2、3 中约定的救济与豁免机制。

#### 2、宽限期

发行人在发生第（一）条触发情形之后有 20 个工作日的宽限期，若发行人

在该期限内恢复至约定的承诺情形，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反承诺，无需适用本节第（二）条 2、3 中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至约定承诺情形的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至约定承诺情形，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。

宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

### 3、救济与豁免机制

（1）本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第（一）条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至约定的承诺情形，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》召开债务融资工具持有人会议。

（2）发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反承诺。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

√ 无条件豁免本期债务融资工具违反承诺；

√ 有条件豁免本期债务融资工具违反承诺，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

持有人对本期债务融资工具享有回售选择权

（3）出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 20 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

（4）如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同无条件获得豁免。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排，或者未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一工作日立即到期应付的情况及后续安排。

（5）持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融

资工具持有人会议规程（2019 版）》对持有人会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

（6）持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 20 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

（7）持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》的相关规定。



## 第十四章 违约、风险情形及处置

### 一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

2、因发行人触发本募集说明书中第十三章“投资人保护条款”及其他条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理发行人破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其它原因导致法人主体资格不存在。

### 二、违约责任

(一) 持有人有权启动追索

如果发行人发生前款所述违约事件的, 发行人应当依法承担违约责任; 持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

(二) 违约金

发行人发生上述违约事件, 除继续支付利息之外(按照前一计息期利率, 至实际给付之日止), 还须向债务融资工具持有人支付违约金, 法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的, 自宽限期届满之日起)到实际给付之日止, 按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

### 三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指, 发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

### 四、发行人责任和义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露, 真实、准确、完整、及时、公平地披露信息; 按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等; 配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违

约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

#### 五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

#### 六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

#### 七、不可抗力

不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（一）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（二）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

#### 八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地人民法院管辖。

## 九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 第十五章 本次中期票据发行的有关机构

- 发行人：**中海企业发展集团有限公司  
联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼  
法定代表人：张智超  
联系人：程增辉  
电话：0755-82826697  
传真：0755-82950333
- 主承销商、簿记建档人、承担存续期管理的机构：**中国农业银行股份有限公司  
联系地址：北京市东城区建国门内大街 69 号  
法定代表人：周慕冰  
联系人：安立伟  
电话：010-85109045  
传真：010-85106311
- 联席主承销商：**上海浦东发展银行股份有限公司  
住所：上海市中山东一路 12 号  
法定代表人：郑杨  
联系人：林杰  
电话：021-61616388  
传真：021-63604215
- 承销团（排名不分先后）：** 待定
- 公司法律顾问：**北京大成律师事务所  
办公地址：北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D

座 7 层

负责人：彭雪峰

联系人：徐文萍、项武君

电话：010-5813 7627

传真：010-58137722

**审计机构：**

审计机构：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7  
号楼中海地产广场西塔 5-11 层

负责人：顾仁荣

签字注册会计师：邢向宗、郑明艳

电话：010-88095588

传真：010-88091199

审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟、杨志国

签字注册会计师：郑明艳、周赐麒

电话：021-63390956

传真：021-63390956

**信用评级机构：**

联合资信评估股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大  
厦 17 层

法定代表人：王少波

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大

厦 17 层

联系人：刘晓濛、姜雨彤

电话：010-85679696

传真：010-85679228

**托管人：**

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄埔区北京东路 2 号

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-63326661

**集中簿记建档系统技术支持机构：**

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

发行人与发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十六章 备查文件

### 一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN793号）
- 2、中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书；
- 3、中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用评级报告；
- 4、关于中海企业发展集团有限公司发行 2021 年度第一期中期票据法律意见书；
- 5、中海企业发展集团有限公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度审计报告；
- 6、中海企业发展集团有限公司 2020 年三季度未经审计的财务报表；
- 7、中国银行间市场交易商协会要求的其他文件。

### 二、文件查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人。

#### 中海企业发展集团有限公司

联系地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

法定代表人：张智超

联系人：程增辉

电话：0755-82826697

传真：0755-82950333

#### 中国农业银行股份有限公司

联系地址：北京市东城区建国门内大街69号

法定代表人：周慕冰

联系人：安立伟

电话：010-85109045

传真：010-85106311

#### 上海浦东发展银行股份有限公司

住所：上海市中山东一路12号

法定代表人：郑杨

联系人： 林杰  
电话： 021-61616388  
传真： 021-63604215

投资人可以在本期中期票据发行期限内到下列互联网网址查阅《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》：

上海清算所：<http://www.chinabond.com.cn>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>



## 附录 发行人主要财务指标计算公式

1. 主营业务毛利率 (%) =  $(1 - \text{主营业务成本} / \text{主营业务收入净额}) \times 100\%$
2. 净资产收益率 (%) =  $\text{净利润} / \text{年初末平均净资产} \times 100\%$
3. 总资产收益率 (%) =  $\text{EBIT} / \text{总资产平均余额}$
4. 应收账款周转率 =  $\text{主营业务收入净额} / (\text{年初末平均应收账款} + \text{年初末平均应收票据})$
5. 存货周转率 =  $\text{主营业务成本} / \text{年初末平均存货}$
6. EBIT =  $\text{利润总额} + \text{列入财务费用的利息支出}$
7. EBITDA =  $\text{EBIT} + \text{折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$
8. 资产负债率 (%) =  $\text{负债总额} / \text{资产总额} \times 100\%$
9. 流动比率 =  $\text{流动资产} / \text{流动负债}$
10. 速动比率 =  $(\text{流动资产} - \text{存货}) / \text{流动负债}$
11. EBITDA 利息保障倍数 (倍) =  $\text{EBITDA} / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$

(本页无正文,为《中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票据募集说明书》签署页)

发行人:中海企业发展集团有限公司



(公章)

2021年1月4日

**6. 中海企業發展集團有限公司  
2021年度第一期中期票據  
發行方案及承諾函  
(連本頁共33頁)**

# 中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期

## 中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露如下：

### 一、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2021 年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注[2020]MTN793号
接受注册时间	2020年07月13日
完成备案时间（如有）	无
注册金额	30 亿元

本期基础发行规模	10亿元
本期发行金额上限	15亿元
期限	3年

## 二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，农业银行采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作，由总行金融市场部、风险管理部共同完成集中簿记建档工作。

### 三、集中簿记建档的相关安排

#### （一）发行时间安排

详见募集说明书。

#### （二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

##### 1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

##### 2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

#### （三）配售

##### 1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

##### 2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

### 3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

(2) 对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

### 4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

### (四)有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发

行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

#### **四、风险与对策**

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

##### **（一）违约风险**

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

**应对措施：**本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

##### **（二）操作风险**

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。



**应对措施：**簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

### （三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

**应对措施：**本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

### （四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

**应对措施：**簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发

行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

#### **（五）推迟发行风险**

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

**应对措施：**簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

#### **五、重大（或重要）事项**

本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对本机构是否发生重大（或重要）事项进行排查，并已在本次发行相关的“募集说明书”或“定向协议”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非

金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于1小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日20:00。特殊情况下，延长后的簿记截至时间不晚于簿记截止日次一工作日11:00。

附件：发行人承诺函

（以下无正文）

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中  
期票据发行方案》签章页)

发行人：中海企业发展集团有限公司



2021 年 1 月 9 日

## 发行人承诺函

我公司发行中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。经与主承销商、簿记管理人中国农业银行股份有限公司及联席主承销商上海浦东发展银行股份有限公司商议确定，本次发行拟采取集中簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的相关规则，承诺遵守中国银行间市场交易商协会的规则和指引及本次发行相关协议，承诺根据“集体决策、公开透明”的原则组织实施集中簿记建档工作，不干扰投资人申购及簿记管理人配售，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

2、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的潜在风险，并采取了相应的应对措施，承诺接受集中簿记建档结果。我公司自愿采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

3、我公司承诺在发行结束前对企业是否发生重大事项，或发生非重大、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行排查；如有上述事项发生，承诺按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

4、本公司承诺不会直接认购或者实际由本公司出资，但通过关联机构、资管产品等方式间接认购本期债务融资工具，认购资产支持票据及其他符合法律法规、自律规则规定的情况除外。

5、若本公司的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债务融资工具认购，或本公司知道或者应当知道关联方通过资管产品等方式间接参与认购的，本公司将在发行情况公告中就相关认购情况进行披露。

（以下无正文）

(本页无正文，为中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中  
期票据《发行人承诺函》之盖章页)

发行人：中海企业发展集团有限公司



2021年1月4日

# 中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期

## 中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露如下：

### 二、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2021 年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注[2020]MTN793号
接受注册时间	2020年07月13日
完成备案时间（如有）	无
注册金额	30 亿元



本期基础发行规模	10亿元
本期发行金额上限	15亿元
期限	3年

## 二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均

已知悉。

为提高公开决策的透明度，农业银行采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作，由总行金融市场部、风险管理部共同完成集中簿记建档工作。

### 三、集中簿记建档的相关安排

#### （一）发行时间安排

详见募集说明书。

#### （二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

##### 1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

##### 2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

#### （三）配售

##### 1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

##### 2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安

排配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

### 3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

(2) 对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

### 4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

### (四)有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，且在

提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

#### **四、风险与对策**

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

##### **（一）违约风险**

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

**应对措施：**本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

##### **（二）操作风险**

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导

致发行延时或失败及其他操作风险。

**应对措施：**簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

### （三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

**应对措施：**本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

### （四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

**应对措施：**簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关

方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

### （五）推迟发行风险

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

**应对措施：**簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

## 五、重大（或重要）事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”或“定向协议”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融

企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

本期债务融资工具发行过程中存在延长簿记建档时间的可能。本机构承诺延长前会预先进行充分披露，每次延长时间不低于 1 小时，且延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日 20:00。特殊情况下，延长后的簿记截止时间不晚于簿记截止日次一工作日 11:00。

附件：簿记管理人承诺函

（以下无正文）

(本页无正文,为中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期  
票据发行方案盖章页)

A red circular stamp with a five-pointed star in the center. The text around the star reads "中国农业银行股份有限公司" (Agricultural Bank of China) and "2021年1月4日" (January 4, 2021).  
中国农业银行股份有限公司  
2021年1月4日



## 簿记管理人承诺函

中海企业发展集团有限公司发行2021年度第一期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。我公司作为本次债券发行的主承销商和簿记管理人，经与发行人商议确定，本次发行拟采取簿记建档方式，我公司特此承诺如下：

1、我公司已充分告知发行人簿记建档发行的相关规则及潜在风险，发行人已明确知晓，并愿意采取簿记建档方式发行、承诺遵守相关规则、接受簿记建档发行结果。我公司与发行人商定后同意采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

2、我公司承诺按照中国银行间市场交易商协会的规则和指引及本次发行相关协议，根据“集体决策、公开透明”的原则，组织实施簿记建档工作，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

(本页无正文，为中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票  
据簿记管理人承诺函之盖章页)

中国农业银行股份有限公司



2021年1月4日

# 中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期

## 中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中国农业银行股份有限公司（以下简称“农业银行”）为本次债务融资工具发行的主承销商和簿记管理人，上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）为本次债务融资工具发行的联席主承销商。本次发行采取发行金额动态调整机制。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案进行披露如下：

### 三、发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2021 年度第一期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
主承销商	中国农业银行股份有限公司
簿记管理人	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注[2020]MTN793号
接受注册时间	2020年07月13日
完成备案时间（如有）	无
注册金额	30 亿元

本期基础发行规模	10亿元
本期发行金额上限	15亿元
期限	3年

## 二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档过程中直接接收投资人的申购订单，其最终发行利率根据投资人的投标结果而定，投资人在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中簿记建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，农业银行采取集体决策机制规范债务融资工具集中簿记建档工作，由总行金融市场部、风险管理部共同完成集中簿记建档工作。

### 三、集中簿记建档的相关安排

#### （一）发行时间安排

详见募集说明书。

#### （二）定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

##### 1、认购超过基础发行规模的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取最后一次调整的发行金额作为实际发行金额，所对应的申购利率作为最终发行利率。

##### 2、认购不足基础发行规模的定价

集中簿记建档中，如出现有效申购总金额小于基础发行规模的情况，可分如下情形处理：

（1）提高利率区间再次簿记，并在簿记截止时间前完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

#### （三）配售

##### 1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

##### 2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

(1) 如簿记区间内的合规申购总金额低于或者等于基础发行规模，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

(2) 如簿记区间内的合规申购总金额超过基础发行规模，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售，对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

### 3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

(1) 对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

(2) 对合规申购总金额超过基础发行规模的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于最小申购单位的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

### 4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

(1) 拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

(2) 拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

### (四)有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购金额低于基础发行规模，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发

行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

#### **四、风险与对策**

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

##### **（一）违约风险**

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

**应对措施：**本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的违约责任，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

##### **（二）操作风险**

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；集中簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

**应对措施：**簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

### （三）包销风险

主承销商在集中簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

**应对措施：**本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的集中簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

### （四）分销系统风险

本期集中簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

**应对措施：**簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发



行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

#### **（五）推迟发行风险**

本期债务融资工具集中簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

**应对措施：**簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人和发行人等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

#### **五、重大（或重要）事项**

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020年版）》之MQ.7表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》、《银行间债券市场非

金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告中国银行间市场交易商协会。

(本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2021年度第一期  
中期票据发行方案》盖章页)

上海浦东发展银行股份有限公司



**7. 中海企業發展集團有限公司  
2021年度第一期中期票據  
信用評級報告  
(連本頁共40頁)**

# 信用评级公告

联合〔2021〕036号

联合资信评估股份有限公司通过对中海企业发展集团有限公司主体长期信用状况及其拟发行的 2021 年度第一期中期票据进行综合分析和评估，确定中海企业发展集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司  
二〇二一年一月四日



# 中海企业发展集团有限公司

## 2021 年度第一期中期票据信用评级报告

### 评级结果

主体长期信用等级: AAA

本期中期票据信用等级: AAA

评级展望: 稳定

### 债项概况:

本期中期票据发行规模: 基础发行规模 10 亿元, 发行上限 15 亿元

本期中期票据期限: 3 年

偿还方式: 按年付息, 到期一次还本

募集资金用途: 偿还有息债务

评级时间: 2021 年 1 月 4 日

### 本次评级使用的评级方法、模型:

名称	版本
房地产企业信用评级方法	V3.0.201907
房地产企业主体信用评级模型 (打分表)	V3.0.201907

注: 上述评级方法和评级模型均已在联合资信官网公开披露

### 本次评级模型打分表及结果:

指示评级	aaa	评级结果		AAA
	评价内容	评价结果	风险因素	评价要素
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	1
			盈利能力	1
		现金流量	3	
		资本结构	1	
		偿债能力	1	
调整因素和理由				调整子级

注: 经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级, 各级因子评价划分为 6 档, 1 档最好, 6 档最差; 财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级, 各级因子评价划分为 7 档, 1 档最好, 7 档最差; 财务指标为近三年加权平均值; 通过矩阵分析模型得到指示评级结果

### 评级观点

联合资信评估股份有限公司(以下简称“联合资信”)对中海企业发展集团有限公司(以下简称“公司”)的评级结果反映了其作为中国海外发展有限公司(以下简称“中国海外发展”, 证券代码: 0688.HK)在境内的重要控股平台, 其在股东支持、行业地位、品牌影响力、全国化区域布局、项目储备、盈利能力及偿债能力等方面具备显著竞争优势。同时, 联合资信也关注到房地产行业政策对公司销售有一定影响、公司在建项目资金需求量较大以及权益稳定性有待提高等因素对公司信用状况带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据保障能力很强。

公司签约销售快速增长, 土储规模较大; 整体盈利能力很强, 债务负担较轻; 随着公司在售项目实现销售及在建项目的逐步竣工, 公司收入规模及盈利能力有望得到进一步提升。

基于对公司主体长期信用以及本期中期票据偿还能力的综合评估, 联合资信认为, 公司主体偿债风险极小, 本期中期票据于到期日不能偿还的风险极低, 安全性极高。

### 优势

- 1. 股东实力很强, 对公司支持力度较大。**公司是中国海外发展境内的重要控股平台, 股东实力很强, 为大型央企, 公司在资源共享以及资金方面能获得股东的大力支持。
- 2. 公司为行业龙头企业之一。**公司为国内房地产龙头企业, 具有丰富的房地产开发经验, 且管理人员从业经验丰富, 在项目开发、成本管控、员工素质、规模及品牌影响力等方面具有优势。
- 3. 土地储备规模较大、质量较高。**2019年以来, 公司新增土储规模有所下滑, 但土地储备规模仍较大, 区域分布广泛, 主要位于一、二线城市, 土储质量较高, 为公司塑造品牌形象和提升盈利能力奠定了良好的基础。

分析师：刘艳婷

刘莉婕

邮箱：lianhe@lhratings.com

电话：010-85679696

传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人

保财险大厦17层（100022）

网址：www.lhratings.com

4. **公司资产质量较好，资本实力较强。**公司货币资金充裕，受限资产规模较小，资产质量较好，资本实力较强。
5. **盈利能力很强，费用管控能力很强，债务负担较轻。**公司毛利率处于相对较高水平，期间费用控制能力和整体盈利能力很强；债务负担较轻，长短期偿债指标表现较好。

#### 关注

1. **房地产行业调控政策可能对公司销售产生一定影响。**2019年以来，全国楼市调控长期化并趋于稳定，楼市调控政策可能对公司销售速度产生一定影响，部分项目可能存在一定的去化压力。
2. **在建及拟建投资规模较大。**公司在建和拟建项目规模较大，预计随着公司经营规模的扩大，对建设开发资金仍有一定需求；受业务规模增长影响，公司全部债务规模持续增长，负债率持续提高。
3. **关联方往来款规模较大，所有者权益稳定性有待提高。**受资金统筹调配的运营模式影响，公司关联方往来款规模较大；同时，所有者权益中未分配利润占比较高。

### 主要财务数据

合并口径				
项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
现金类资产(亿元)	384.25	518.31	656.17	590.38
资产总额(亿元)	2873.88	3922.64	4698.44	5065.43
所有者权益合计(亿元)	944.03	1070.35	1272.67	1277.42
短期债务(亿元)	63.43	39.75	113.74	141.20
长期债务(亿元)	328.97	492.99	572.13	692.33
全部债务(亿元)	392.40	532.74	685.87	833.53
营业收入(亿元)	504.92	410.88	1005.89	53.60
利润总额(亿元)	146.58	148.22	270.39	7.03
EBITDA(亿元)	155.29	162.69	275.22	--
经营性净现金流(亿元)	-448.16	-73.65	133.72	-208.35
营业利润率(%)	29.31	37.87	26.33	23.22
净资产收益率(%)	11.83	10.52	16.00	--
资产负债率(%)	67.15	72.71	72.91	74.78
全部债务资本化比率(%)	29.36	33.23	35.02	39.49
流动比率(%)	164.68	155.12	154.63	154.67
经营现金流动负债比(%)	-28.74	-3.19	4.78	--
现金短期债务比(倍)	6.06	13.04	5.77	4.18
全部债务/EBITDA(倍)	2.53	3.27	2.49	--
EBITDA 利息倍数(倍)	12.11	6.93	8.49	--

### 公司本部（母公司）

项目	2017年	2018年	2019年	2020年3月
资产总额（亿元）	1301.11	1642.16	2039.90	2331.85
所有者权益（亿元）	526.23	552.76	607.67	610.57
全部债务(亿元)	232.65	307.72	426.23	516.25
营业收入(亿元)	17.07	1.49	1.61	0.02
利润总额(亿元)	26.88	26.97	55.11	3.21
资产负债率（%）	59.56	66.34	70.21	73.82
全部债务资本化比率(%)	30.66	35.76	41.23	45.81
流动比率（%）	177.36	177.17	170.95	163.19
经营现金流动负债比(%)	-44.54	3.34	-12.02	--

注：1. 本报告财务数据及指标计算均采用合并口径，部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 本报告2017年、2018年和2019年财务数据分别为2018年审计报告期初数、2019年审计报告上年期末数及2019年审计报告期末数；3. 公司2020年一季度财务数据未经审计，相关指标未年化

### 主体评级历史

主体等级	评级展望	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA	稳定	2020/11/06	刘艳婷 刘莉婕	<a href="#">房地产企业信用评级方法（V3.0.201907）/房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V3.0.201907）</a>	<a href="#">阅读报告</a>
AAA	稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	<a href="#">房地产企业信用评级方法（2009年）/--</a>	<a href="#">阅读报告</a>

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本编号



## 声 明

一、本报告引用的资料主要由中海企业发展集团有限公司（以下简称“该公司”）提供，联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对这些资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。

二、除因本次评级事项联合资信与该公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则，符合真实性、准确性、完整性要求。

四、本报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因该公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

五、本报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议。

六、本次信用评级结果仅适用于本期债项，有效期为本期债项的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

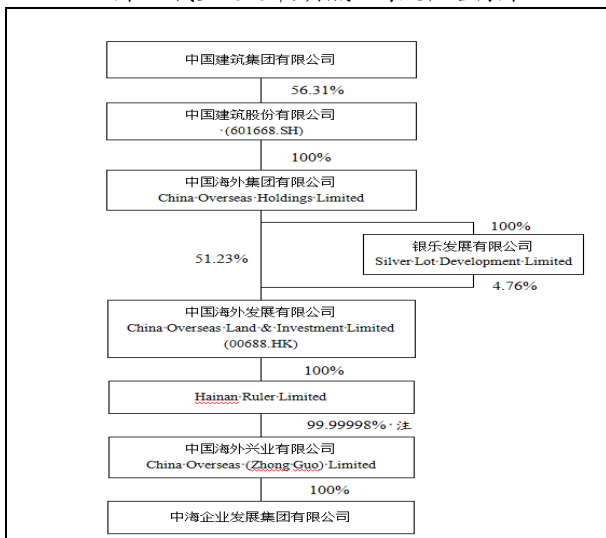
# 中海企业发展集团有限公司

## 2021 年度第一期中期票据信用评级报告

### 一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”或“中海企发”）前身是经深圳市人民政府深办函〔1988〕337 号文“关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的批示的批复”批准，由中国海外建筑工程有限公司（以下简称“中海建筑”）独资设立，设立时名称为中国海外工程有限公司深圳分公司，注册资本 500.00 万元，1988 年 9 月注册登记。1992 年 8 月，公司股东中海建筑在香港联交所上市，并更名为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）。自成立以来，公司历经数次增资及股权转让，注册资本由 1988 年的 500.00 万元增至 100.00 亿元（截至 2015 年底），并最终转为外商（台港澳侨）投资企业。2016 年，公司直接控股股东中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）对公司增资 100.00 亿元，公司实收资本增加至 200.00 亿元；截至 2019 年 3 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元。2019 年 10 月，公司更名为现名。截至 2020 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中海兴业为公司唯一股东，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会，具体股权结构如下图。

图1 截至2020年9月底公司股权结构图



注：中国海外兴业有限公司其余0.00002%由中国海外发展有限公司全资子公司中海财务有限公司持有  
资料来源：公司提供

公司主营房地产开发业务。截至 2020 年 3 月底，公司内设综合管理部、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、投资管理部等 15 个职能部门。截至 2019 年底，公司纳入合并范围的子公司 189 家；在职员工 4995 人。

截至 2019 年底，公司合并资产总额 4698.44 亿元，所有者权益合计 1272.67 亿元（含少数股东权益 66.98 亿元）；2019 年，公司实现营业收入 1005.89 亿元，利润总额 270.39 亿元。

截至 2020 年 3 月底，公司合并资产总额 5065.43 亿元，所有者权益合计 1277.42 亿元（含少数股东权益 65.11 亿元）；2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 53.60 亿元，利润总额 7.03 亿元。

公司注册地址：广东省深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401；法定代表人：张智超<sup>1</sup>。

### 二、本期中期票据概况

公司已于 2020 年注册额度为 30 亿元的中期票据，并于 2020 年 12 月发行了公司 2020 年度第一期中期票据（额度 15 亿元，期限 3 年），本期拟发行 2021 年度第一期中期票据（以下简称“本期中期票据”），基础发行规模 10 亿元，发行规模上限 15 亿元，期限 3 年。本期中期票据按年付息，到期一次还本。本期中期票据募集资金拟用于偿还有息债务。

本期中期票据无担保。

### 三、宏观经济和政策环境

#### 1. 宏观经济运行

2020 年三季度，我国经济进一步复苏，供需全面回暖，物价涨幅有所回落，就业压力有所缓解，财政收支有所改善。当前全球疫情依然在蔓延扩散，

<sup>1</sup> 2020 年 5 月 12 日，公司董事长及法定代表人由颜建国变更为张智超

疫情对世界经济的冲击将继续发展演变，外部风险挑战明显增多，国内经济恢复仍面临较多不确定因素。

**经济保持逐季复苏势头。**由于我国疫情控制迅速，经济在2020年一季度出现暂时性大幅下滑后，二季度即开始复苏，前三季度实现正增长，GDP累

计同比增长0.7%，其中一季度同比下降6.8%、二季度同比增长3.2%、三季度同比增长4.9%，经济保持逐季复苏势头。前三季度国民经济第一产业、第二产业和第三产业增加值分别累计同比增长2.3%、0.9%和0.4%，全面实现正增长。

表1 2017-2019年及2020年前三季度中国主要经济数据

项目	2017年	2018年	2019年	2020年前三季度
GDP(万亿元)	83.2	91.9	99.1	72.3
GDP增速(%)	6.9	6.7	6.1	0.7
规模以上工业增加值增速(%)	6.6	6.2	5.7	1.2
固定资产投资增速(%)	7.2	5.9	5.4	0.8
社会消费品零售总额增速(%)	10.2	9.0	8.0	-7.2
出口增速(%)	10.8	7.1	5.0	1.8
进口增速(%)	18.7	12.9	1.6	-0.6
CPI增幅(%)	1.6	2.1	2.9	3.3
PPI增幅(%)	6.3	3.5	-0.3	-2.0
城镇失业率(%)	3.9	4.9	5.2	5.4
城镇居民人均可支配收入增速(%)	6.5	5.6	5.0	-0.3
公共财政收入增速(%)	7.4	6.2	3.8	-6.4
公共财政支出增速(%)	7.7	8.7	8.1	-1.9

注：1. GDP总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以人民币计价统计；3. 增速及增幅均为累计同比增长数，GDP增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，规模以上工业增加值增速、固定资产投资增速、社会消费品零售总额增速为名义增长率；4. 城镇失业率统计中，2017年为城镇登记失业率，2018年开始为城镇调查失业率，指标值为期末数资料来源：联合资信根据国家统计局和Wind数据整理

**经济结构改善，消费贡献提升。**2020年三季度，消费支出对GDP增速拉动由二季度的-2.35%回升4.06个百分点至1.71%，净出口对GDP增速拉动由二季度的0.53%上升至0.64%，投资对GDP增速拉动由二季度的5.01%下降至2.55%。虽然投资仍然是经济增长的主要拉动因素，但三季度消费对经济的贡献度显著提高，经济结构较二季度有所改善，内生增长动力加强。

**消费持续改善，季度增速由负转正。**2020年前三季度，社会消费品零售总额同比下降7.2%，降幅比上半年收窄4.2个百分点。其中三季度社会消费品零售总额同比增长0.9%，季度增速年内首次转正，显示了随着疫情控制、经济逐步恢复以及就业继续好转，居民消费信心增加。

**固定资产投资增速转正，制造业投资降幅收窄。**2020年前三季度，全国固定资产投资同比增长0.8%，实现年内首次转正，而1-8月份、上半年和一季度投资分别同比下降0.3%、3.1%和16.1%。从三大投资领域看，基础设施投资增速由负转正，制造业投资

逐步恢复，房地产投资加快。具体看，前三季度，基础设施投资同比增长0.2%，上半年为同比下降2.7%；制造业投资同比下降6.5%，较半年降幅（11.7%）显著收窄；房地产开发投资同比增长5.6%，上半年为同比增长1.9%。

**进出口逐季回稳，出口韧性较强。**2020年前三季度我国货物贸易进出口总值3.3万亿美元，比去年同期下降1.8%。其中，出口1.8万亿美元，同比下降0.8%；进口1.5万亿美元，同比下降3.1%。一至三季度，我国出口增速分别为-13.4%、0.1%和8.8%，呈现一季度大幅回落、二季度止跌企稳、三季度全面反弹的逐季回稳态势。

**复工水平不断提升，工业生产逐季回升。**截至2020年9月下旬，有73.2%的企业达到正常生产水平八成以上，较6月中旬上升4.8个百分点，部分企业持续满负荷生产，规模以上工业企业开工情况整体接近正常水平。1-9月，规模以上工业增加值累计同比增长1.2%；分季度看，一季度下降8.4%，二季度增长4.4%，三季度增长5.8%。1-9月工业

企业利润总额同比下降2.4%，较1—3月下降36.7%、1—6月下降12.8%的降幅大幅收窄。

**CPI涨幅回落，PPI降幅收窄。**2020年前三季度，CPI累计同比上涨3.3%，涨幅较上半年回落0.5个百分点，食品价格涨幅回落是其主要原因；PPI累计同比下降2.0%，降幅较上半年扩大0.1个百分点，生产资料价格降幅较多是主导因素。在疫情防控成效显著、经济社会发展较快恢复的作用下，市场供求关系总体稳定。

**社融增量逐季下降，M2增速有所回落。**2020年9月末，社会融资规模存量280.1万亿元，较上年同期增长13.5%，较上年末增幅（10.7%）显著提高，为实体经济提供了有力的金融支持。从增量上看，前三季度累计新增社会融资规模29.6万亿元，比上年同期多增9.0万亿元。分季看，一、二、三季度社融增量分别为11.1万亿元、9.8万亿元和8.8万亿元，呈逐季下降的趋势，其中银行信贷、企业债券融资以及政府债券融资均呈逐季下降的特点，显示货币政策在回归常态。货币供应量方面，9月末M2余额216.4万亿元，较上年同期增长10.9%，较6月末增速（11.1%）略有下降。同期M1余额60.2万亿元，较上年同期增长8.1%，较6月末同比增速（6.5%）继续加快，表明经济活跃度上升，消费回暖。

**财政收入继续下降，收支缺口更趋扩大。**2020年前三季度，全国一般公共预算收入14.1万亿元，同比下降6.4%，降幅较二季度（10.8%）有所收窄。其中税收收入11.9万亿元，同比下降6.4%；非税收入2.2万亿元，同比下降6.7%。同期全国政府性基金收入5.5万亿元，同比增长3.8%，较前二季度（-1.0%）转为正增长。2020年前三季度全国一般公共预算支出17.5万亿元，同比下降1.9%，降幅比二季度（5.8%）显著缩小。其中中央本级累计支出2.5万亿元，同比下降2.1%；地方本级累计支出15.1万亿元，同比下降1.9%。从支出结构看，前三季度社会保障与就业支出（2.6万亿元）、卫生健康支出（1.4万亿元）、农林水支出（1.6万亿元）和债务付息支出（7351.0亿元）为正增长，其余支出同比皆为下降。财政支出增长方面主要集中于保障基本民生、疫情防控和重点领域支出。2020年前三季度公共财政收支缺口3.4万亿元，较二季度缺口（2.0万亿元）继续扩大，主要是受到疫情冲击，财政收支

形势比较严峻。

**就业压力有所减缓，城镇居民收入实际降幅继续收窄。**2020年前三季度，在服务业和制造业逐步恢复，中小微企业经营持续改善的作用下，就业压力有所减缓。9月城镇调查失业率5.4%，较6月（5.7%）略有回落，就业形势较疫情初期有所好转，但国内外环境复杂严峻，企业用工需求偏弱，总体就业形势仍然较为严峻。2020年前三季度，城镇居民人均可支配收入3.3万元，比上年同期名义增长2.8%，名义增速比上年回升1.3个百分点；扣除价格因素的实际增速为-0.3%，降幅较上半年（2.0%）大幅收窄，为消费回暖提供了主要动力。

## 2. 宏观政策环境

2020年前三季度中国宏观政策统筹疫情防控和经济社会发展，以“六稳”“六保”为中心，促进经济恢复，逆周期调节政策成效显著。

**积极的财政政策大规模减税降费，增加有效投资。**2020年前三季度，全国实现减税降费累计2.09万亿元。其中，新增减税降费1.37亿元，翘尾新增减税降费7265亿元，对纾解企业困难、稳定市场主体、支持复工复产和平稳经济运行发挥了重要作用。2020年前三季度，全国累计发行国债4.80万亿元，较上年同期（2.99万亿元）大幅增长；发行地方政府债券5.68万亿元，较上年同期（4.18万亿元）增长35.89%。专项债资金重点支持“两新一重”领域基建，增加有效投资，增加其用作项目资本金的范围及比例，允许地方法人银行使用专项债补充资本金。同时建立特殊转移支付机制，新增财政资金直达市县基层、加大对地方“三保”的财力支持和“两新一重”及补短板项目的资金支持，截至2020年9月底，在实行直达管理的1.70万亿元资金中，各地已将1.57万亿元直达资金下达到资金使用单位，形成实际支出1.02万亿元，占中央财政已下达地方资金的61.2%。

**货币政策回归，融资成本有所回升。**2020年三季度央行坚持稳健的货币政策更加灵活适度、精准导向，引导资金更多的流向实体经济，有效发挥结构性货币政策工具精准滴灌的作用，提高政策的直达性，强化对稳企业、保就业的金融支持。1—9月份三次降准释放长期流动性1.75万亿元，开展中期借贷便利MLF操作，净投放中期流动性4100亿元，

满足金融机构合理的中长期流动性需求。在此基础上灵活开展公开市场操作，对冲季节性因素和政府债券发行等因素，维护短期流动性平稳。利率方面，前四个月在政策推动下贷款利率明显下行，5月以来，随着疫情得到有效控制，国内经济复苏态势良好，央行的政策利率和贷款市场报价利率 LPR 均保持稳定，债券市场发行利率有所回升。2020年9月公司债、企业债、中期票据加权平均发行利率分别为4.34%、5.21%和4.52%，较6月（分别为4.14%、5.11%和4.04%）均明显回升。

### 3. 宏观经济前瞻

**牢牢把握扩大内需这个战略基点，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。**2020年7月30日召开的中央政治局会议（以下简称“会议”）认为，当前我国经济形势仍然复杂严峻，不稳定性及不确定性较大，遇到的很多问题是中长期的，必须从持久战的角度加以认识，加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。会议强调，下半年要更好地统筹疫情防控和经济社会发展工作，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化改革开放，牢牢把握扩大内需这个战略基点，大力保护和激发市场主体活力，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，推动经济高质量发展。在此政策导向下，未来财政政策将更加积极有为、注重实效，保障重大项目建设资金，注重质量和效益。货币政策一方面更加灵活适度、精准导向，保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降；二是新增融资重点流向制造业、中小微企业，加大对实体经济的支持力度。

在以上政策引导和支持下，四季度我国经济将进一步修复，结构或将进一步改善，消费对经济的拉动作用进一步加强，出口增速依然保持较强的韧性，投资内部结构将优化、制造业投资贡献将有所提升。

**投资方面，四季度结构继续改善，经济内生增长动力将加强。**2020年四季度制造业投资单月投资依然有望保持正增长，但8月制造业投资单月增速或已经是2020年最高增速，全年累计增速难以转正。房地产投资方面，自7月以来房地产政策持续收紧叠加信贷政策收紧，综合考虑房地产新开工面

积持续负增长、施工面积增速有所回落，预计四季度房地产投资存在下行压力。基建投资方面，从资金方面看，2020年尚剩余407亿元一般债券和1848亿元专项债券，新增地方债规模将会是全年最低水平；从经济增长动力来看，8、9月制造业投资呈现加速迹象、消费也有加速修复的迹象，经济内生修复动力加强，再度大力拉动基建投资的必要性下降。因此，综合资金和经济增长力看，四季度基建投资难有更出色表现，单月增速或将进一步下降。

**消费方面，四季度消费将继续保持向好的趋势不变。**冬季疫情的反复可能会对消费造成波动，但北京及青岛区域疫情的快速控制，给居民带来信心，使得消费波动减小。持续改善的就业环境以及居民收入的恢复增长、疫情对聚集性消费的限制逐步消退叠加居民对疫情控制的信心，支撑消费增速继续向上修复的趋势不变，但高于去年同期的失业率以及不及GDP增速的居民收入会压制消费的快速上升。整体来看，在四季度疫情不出现大范围爆发的情况下，消费增速将以较为温和的速度进行恢复。如果四季度出现大范围的疫情爆发，将会打断消费的恢复趋势。

**进出口方面，预计年内出口增速依然保持较强的韧性。**一方面，随着冬季全球第二波疫情的爆发，防疫物资需求短期内依然较为旺盛，支撑我国出口增速；另一方面，全球经济逐步恢复，海外需求上升支撑我国出口增速，联合国贸发会议发布的最新报告预测2020年第四季度全球贸易同比增长将下降3%，较三季度收窄4个百分点；从主要发达经济体制造业PMI来看，经济也将处于逐步恢复的状态。

## 四、行业分析

### （一）房地产行业概况

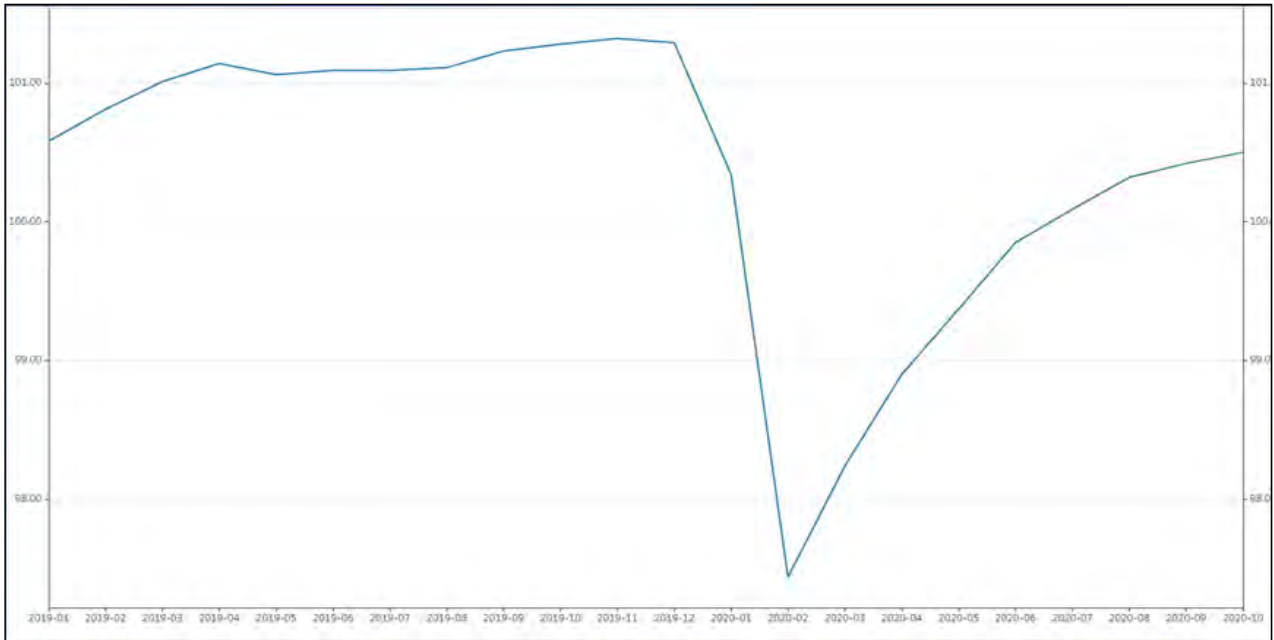
**2019年以来，中央坚持房地产调控政策的总基调不变，新开工与竣工规模“剪刀差”持续收窄，整体市场趋稳。2020年初新冠肺炎疫情对房地产市场造成较大的影响，自2020年3月陆续复工以来，景气度逐步回升。**

房地产业是中国国民经济的重要支柱产业之一，2019年以来，各地调控政策在“房住不炒”的硬约束下根据市场情况对房地产行业进行了微调。从调控的总体思路来看，中央对房地产泡沫化所带

来的金融风险以及由此导致的居民杠杆率快速增长问题表现出极大重视。2019年6月以来，促进国民经济战略转型诉求纳入监管层的视野，压缩房地产金融资源以促进国民经济转型亦成为政策调控的重要考虑因素。从具体调控方式上来看，有别于前期从“需求端”进行调控的思路，2019年以来，调控政策加强了从“供给端”调控的力度，房地产行业实施了全面的融资政策调控，对房地产企业各主要融资渠道都进行了管控，虽然2019年底政策面出现小幅宽松和边际调整，但在2020年初，“房住不炒”再次被明确，确立了稳地价、稳房价、稳预期的调控核心目标。

2020年初，新冠肺炎疫情导致房地产企业项目销售出现停摆，对房企一季度销售进度产生较大影响。同时，对在建项目复工产生一定影响，大部分房企自三月底陆续部分恢复建设，整体施工进度受到一定影响。政策层面为缓解房地产企业因疫情造成的短期资金压力，较多城市出台了延期缴纳土地出让金、降低预售条件、放松公积金贷款限制、给予购房补贴、放松落户等调节政策，一定程度上缓解了房地产企业受疫情的影响，促进需求端复苏。自2020年3月以来，全国房地产市场景气度逐步复苏，开发投资增速逐月提升，销售额增速由负转正，销售面积跌幅逐月收窄。

图2 2018年—2019年11月全国房地产开发景气指数（频率：月）



资料来源：Wind

房地产投资开发方面，2019年，全国房地产开发投资完成额13.22万亿元，累计同比增长9.90%，增速较2018年提升0.40个百分点，整体增速仍维持高位。其中，住宅开发投资完成额9.71万亿元，累计同比增长13.90%，增速相较于2018年提升0.50个百分点；办公楼完成投资额0.62万亿元，累计同比增长2.80%，增速相较于2018年提升14.10个百分点；商业营业用房完成投资额1.32万亿元，累计同比下降6.70%，相较于2018年降幅收窄2.70个百分点。2020年1—9月，全国房地产开发投资完成额10.35万亿元，累计同比增长5.6%，增速较2019年下降4.90个百分点。其中，住宅开发投资完成额

7.66万亿元，累计同比增长6.1%。

施工方面，2019年以来，新开工增速较2018年明显回落，竣工增速转正且有企稳迹象。具体来看，2019年，房屋新开工面积22.72亿平方米，同比增长8.50%，增幅较2018年收窄8.70个百分点；在2018年以来房屋新开工面积增长的带动下，2019年全国房屋施工面积达89.38亿平方米，同比增长8.70%，增速相较2018年提升3.50个百分点；同期全国房屋竣工面积9.59亿平方米，同比增长2.60%，竣工增速在维持了两年负增长后首次转正，相较于2018年增速提升10.40个百分点。2020年以来，受年初新冠肺炎疫情的影响，施工进度较2019年进一

步放缓。具体来看，2020年1—9月，全国房屋新开工面积16.01亿平方米，同比下降3.4%，其中住宅新开工面积为11.72亿平方米，同比下降4.2%。全国房屋施工面积85.98亿平方米，同比增长3.1%，其中住宅施工面积60.70亿平方米，同比增长4.0%。全国房屋竣工面积4.13亿平方米，同比下降11.6%，其中住宅竣工面积2.96亿平方米，同比下降10.5%。

从销售情况来看，2019年，商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.10%，销售面积增速自2015年以来首次年度增速跌入负值区间。其中，住宅销售面积15.01亿平方米（占87.47%），同比增长1.50%，增速于2019年2月跌入负值区间；在房企下半年加速去化回笼资金的情况下，增速于2019年8月转正，全年增速相较于2018年下滑0.70个百分点。2019年，商品房销售金额为15.97万亿元，同比增长6.50%，增速较2018年下滑5.70个百分点。其中，住宅销售金额13.94万亿元（占87.29%），同比增长10.30%，增速较2018年下降4.40个百分点。分城市能级来看，一线城市商品房销售面积增速明显高于二、三、四线城市，一线及强二线城市整体经济环境及人口支撑情况较好，未来房价下探空间或较为有限；部分三四线城市受前期需求透支影响，市场冷淡较快，加之棚改货币化力度减弱使得三四线城市购买力有所下滑；但“一城一策”的城市周期独立性以及城市群红利的释放提振了城市群中强三四线的需求，预计整体销售面积保持稳中有降的态势。2020年1—9月，商品房销售面积11.71亿平方米，同比下降1.8%；商品房销售额11.56万亿元，同比增长3.7%。

## （二）土地市场与信贷环境

### 2019年，土地市场降温明显，受信贷政策维持

紧缩影响，房企到位资金增速虽有所回升，但仍处近年以来的低位；资金来源中以自筹资金和以定金及预收款项为主的其他资金为主。

土地市场方面，2019年，房地产开发企业土地购置面积2.58亿平方米，同比下降11.40%，相较于2018年累计同比增长14.20%的增速下滑25.60个百分点；土地成交价款14709.28亿元，累计同比下降8.70%，相较于2018年累计同比增长18.00%的增速下滑26.70个百分点。土地市场降温明显，各能级城市供给成交分化。分月份来看，2019年1—3月，土地市场较为冷清；4月开始随着行业融资有所松动以及小阳春行情的影响，加之在房企库存普遍下降的情况下，房企拿地意愿有所增强；6月开始随着小阳春行情的消退以及行业融资的再度收紧，土地市场同步降温。2020年1—9月，房地产开发企业土地购置面积1.50亿平方米，同比下降2.87%；土地成交价款9315.51亿元，同比增长13.80%。

从资金来源上看，2019年，房地产开发到位资金合计17.86万亿元，同比增长7.60%，增速相较于2018年回升1.20个百分点。其中，国内贷款合计2.52万亿元，同比增长5.10%，国内贷款增速于2018年全年维持负增长，于2019年3月增速开始转正，全年增速较2018年回升10.00个百分点；自筹资金合计5.82万亿元，同比增长4.20%，增速较2018年下滑5.50个百分点；其他资金合计9.50万亿元，同比增长10.49%，增速较2018年提升2.65个百分点。2020年1—9月，房地产开发到位资金合计13.64万亿元，同比增长4.45%；从资金来源占比来看，仍以定金及预收款（占33.10%）、自筹资金（32.62%）、个人按揭（占15.97%）和国内贷款（15.02%）为主。

表2 近年来房地产开发企业资金来源及占比情况（单位：亿元）

主要开发资金来源	2017年		2018年		2019年		2020年1—9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内贷款	25241.76	16.18	24004.52	14.46	25228.77	14.13	20484.26	15.02
利用外资	168.19	0.11	107.98	0.07	175.72	0.10	93.71	0.07
自筹资金	50872.22	32.60	55830.65	33.64	58157.84	32.56	44485.11	32.62
其他资金	79770.46	51.12	86019.74	51.83	95046.26	53.21	71313.39	52.29
其中：定金及预收款	48693.57	31.20	55418.17	33.39	61359.00	34.35	45144.52	33.10
个人按揭	23906.31	15.32	23705.89	14.28	27281.00	15.27	21783.24	15.97

合计	156052.62	100.00	165962.89	100.00	178608.59	100.00	136376.47	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

资料来源: Wind, 联合资信整理

(三) 政策环境

中央坚持房地产调控政策的总基调不变, 调控政策加强了从“供给端”调控的力度, 对房地产企业的融资渠道进行全面管控。

从2019年三季度开始, 宏观经济下行压力大, 政府加大逆周期调节力度, 9月全面降准+LPR降息, 11月MLF降息, 房地产政策向“松紧对冲”过渡。2019年11月16日, 央行发布《2019年第三季度货币政策执行报告》, 报告中删除了“房住不炒”的表

述, 仅强调“因城施策”, 短期政策出现边际调整。

2020年以来, “房住不炒”再次被强调, 在3月召开的金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会以及4月召开的中央政治局会议中, 均重提坚持房子是用来住的、不是用来炒的, 央行也专门提出要

表3 2019年以来中央层次房地产行业总基调政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2019年3月	两会政府工作报告	房地产调控政策, 坚持“房住不炒”, 保持政策的连续性和稳定性; 房地产金融政策, 总方针不变, 严控高杠杆房企和投资投机性住房贷款; 房地产税立法, 稳步推进, 目前正在抓紧完善法律草案; 新型城镇化, 坚持以中心城市引领城市群发展, 城镇化速度仍会加快; 房地产市场, 形势稳地价稳房价稳预期, 防止大起大落
2019年4月	银保监会	继续遏制房地产泡沫化, 控制居民杠杆率过快增长
2019年4月	中央政治局会议	继续重申“房住不炒”, 落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制
2019年7月	中央政治局会议	会议中提到坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 落实房地产长效管理机制, 不将房地产作为短期刺激经济的手段
2019年9月	全国人民代表大会	主要针对房地产的开发用地、房地产开发、房地产交易、房地产权属登记管理方面做了新的修正
2019年11月	央行	强调“因城施政”, 落实房地产长效管理机制, 不将房地产作为短期刺激经济的手段
2020年2月	央行	2020年金融市场业务条线要保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性, 继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制, 促进市场平稳运行
2020年5月	央行	央行发布《2020年第一季度中国货币政策执行报告》, 稳健的货币政策要更灵活适度, 充分发挥再贷款再贴现政策的牵引带动作用, 持续深化LPR改革, 有序推进存量浮动利率贷款定价基准转换, 不将房地产作为短期刺激经济的手段, 支持民营企业股权融资和发行债券融资
2020年5月	政府工作报告	深入推进新型城镇化, 发挥中心城市和城市群带动作用, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 因城施策, 促进房地产市场平稳健康发展
2020年7月	房地产座谈会	坚持稳地价、稳房价、稳预期, 因城施策、一城一策, 从各地实际出发, 采取差异化调控措施, 及时科学精准调控, 确保房地产市场平稳健康的发展

资料来源: 联合资信整理

从融资方面的调控政策来看, 主要包括: 第一, 房地产信托等非标融资渠道受限; 第二, 加强对银行理财、委托贷款、开发贷款、海外债等渠道流入房地产的资金管理; 第三, 加强对存在高杠杆经营

的大型房企的融资行为的监管和风险提示, 合理管控企业有息负债规模和资产负债率; 第四, 严禁消费贷款违规用于购房。2019年以来房地产融资相关政策具体内容见表4。

表4 2019年以来房地产融资相关政策汇总

时间	政策来源	主要内容
2019年5月	银保监会	房地产信托资金受限: 银保监会日前正式发布银保监发(2019)23号文《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》, 强调不得向四证不全、开发商/股东资质不达标、资本金未足额到位的房地产开发项目直接提供融资, 或通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019年7月	发改委	要求房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务; 房企在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息, 包括债务规模、期限情况、备案登记情况等, 并提交《企业发行外债真实性承诺函》; 房企发行外债要加强信息披露, 在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况
2019年7月	央行	“点名”房地产行业占用了较多的信贷资源, 旨在引导银行充分认识信贷结构调整的必要性和迫切性, 转变传统信贷路径依赖, 合理控制房地产贷款投放。并明确对房地产信贷领域提出以下几点要求: ①保持个人住房贷款合理适度增长, 严禁消费贷款违规用于购房; ②加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理;



		③加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示,合理管控企业有息负债规模和资产负债率
2019年8月	银保监会	银保监会决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作。关于检查内容和要点,一是贯彻落实党中央、国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况;二是房地产信贷业务管理情况,包括房地产开发贷款和土地储备贷款管理情况等;三是房地产业务风险管理情况;四是信贷资金被挪用流向房地产领域,例如个人综合消费贷款、经营性贷款、“首付贷”、信用卡透支等资金挪用于购房等;五是同业和表外业务,包括对银行理财资金投向房地产领域非标准化资产的监督管理情况等
2019年9月	财政部	专项债额度提前下达,不能用于房地产领域
2020年1月	央行	2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点,以支持实体经济发展,降低社会融资实际成本
2020年4月	银保监会	4月22日国新办发布会上,银保监会相关人士表示银行需监控资金流向,坚决纠正贷款违规流入房地产市场的行为
2020年8月	央行、住建部等	央行、住建部等召开房企座谈会,提出“重点房企资金监测和融资管理规则”,具体政策要求设立“三条红线”,根据指标完成情况将公司分成四档,约束每档公司的新增有息负债比例
2020年10月	央行	重点房企资金检测和融资管理规则起步平稳,社会反映积极正面,下一步考虑扩大适用范围

资料来源:联合资信整理

2020年8月20日,央行、住建部等召开房企座谈会,会上提出了“重点房企资金监测和融资管理规则”,具体政策要求设立“三条红线”,即扣除预收款项后的资产负债率不得高于70%、净负债率不得高于100%、现金对短期债务的覆盖倍数不得低于1倍,根据指标完成情况将房企按照“红-橙-黄-绿”四档进行管理,三项指标均超出管理规则的红线要求,则企业对应为红档,超出两项即为橙档,超出一项即为黄档,若均低于红线要求则对应为绿档。根据企业的分档表现,给予不同的负债增长限额,从红至绿四档对应的有息负债增速上限分别为0%、5%、10%和15%。该管理规则计划对12家企业进行试点,并根据试点情况向全国推广。在管理规则颁布后,监管部门下发《试点地产企业主要经营、财务指标统计监测表》,要求试点房企每月报送监测财务指标数据情况,此外还要求填报参股未并表住宅地产项目、明股实债项目融资等数据,反映出监管部门对房地产表内表外融资全覆盖的强监管思路。房企资金监测和融资管理规则预计于2021年1月1日起在全行业全面推行,该项政策的推行将对红档和橙档企业的融资产生较大影响。

## 五、基础素质分析

### 1. 产权状况

截至2020年9月底,公司注册资本200亿元,中海兴业为公司唯一股东,最终控股股东为中国建筑集团有限公司,公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

### 2. 企业规模与竞争力

**公司积累了丰富的房地产开发运作经验及资源,具备很强的竞争实力和抗风险能力。**

作为中海发展房地产板块在中国境内的重要控股平台,公司采取全国性布局策略,已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局,业务以房地产开发为主,物业出租和承包工程为辅,覆盖内地30余个经济活跃城市,旗下“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。截至2019年底,公司在35个城市拥有土地储备(全口径未竣工部分)规划建筑面积3721.32万平方米,土地储备权益规划建筑面积为3111.50万平方米,土储规模较大。

公司具有房地产开发一级资质,采用“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的管控运营模式。公司坚持中高端市场精品定位,近年来房地产销售业绩持续较快增长。2018年公司签约销售额突破1000亿元,品牌认可度持续提高;2019年公司签约销售额大幅增长至1662.56亿元。

产品品质方面,公司以“诚信卓越,精品永恒”为基本准则,通过不断打造品牌影响力和市场口碑,从而节省营销费用,保持行业内很强的盈利能力。历经三十余年的发展,公司形成了涵盖从高端改善型到中低端刚需型各个档次的产品体系,并不断推陈出新,以契合市场需求。2004—2019年,公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名;公司已连续17年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

### 3. 人员素质

公司董事及高层管理人员具备多年从业经历和丰富的管理经验；公司职工队伍文化素质较高，能够较好地满足日常经营需求。

截至 2020 年 3 月底，公司董事会成员、监事及高管人员共 10 人。

2020 年 5 月 12 日，根据公司股东委派，任命张智超为公司董事长兼法定代表人，颜建国不再担任董事长兼法定代表人职务；根据公司董事会聘任，聘任张智超为公司总经理，颜建国不再担任总经理职务；同时根据公司股东委派，任命郭光辉为公司董事，张一不再担任董事职务。跟踪期内，公司高管及核心人员有所变动，均拥有较为丰富的房地产开发及企业管理经验，主要管理制度连续，管理运作正常。

张智超，2001 年毕业于东南大学建筑工程专业并就职于中海企发上海公司，其后在公司工程部、投资策划部工作及担任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。2017 年 5 月，担任公司助理总裁及北方区域公司总经理；2019 年 1 月，担任公司副总裁；2020 年 2 月担任公司控股股东中国海外发展行政总裁、执行董事；现任公司董事长及总经理。

截至 2019 年底，公司员工总数 4995 人。其中管理人员 240 人，占员工总数的 4.80%；财务、审计及法务人员 406 人，占员工总数的 8.13%；营销人员 469 人，占员工总数的 9.39%；工程人员 1887 人，占员工总数的 37.78%；其他专业技术人员 1993 人，占员工总数的 39.90%。硕士及以上学历 1379 人，占员工总数的 27.61%；本科学历 3362 人，占员工总数的 67.31%；大专及以下学历 254 人，占员工总数的 5.09%。

### 4. 股东支持

公司间接控股股东中海发展是行业内领先的全国大型房地产上市公司，规模优势显著。在房地产行业竞争日趋激烈、行业景气度有所波动的背景下，公司凭借有力的股东支持以及丰富的房地产运作经验，在行业内竞争优势显著。

公司间接控股股东中海发展作为中国建筑股份有限公司房地产板块的核心品牌和旗舰企业，已逐

步形成了以住宅为主、商业地产为辅的经营格局，业务拓展至内地 60 余个主要城市以及港澳地区。

截至 2019 年底，中海发展资产总额 7238.96 亿元，净资产 2891.45 亿元；2019 年，实现营业总收入 1642.77 亿元、净利润 416.18 亿元。作为中海发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司在资金、人员配备等方面获得股东大力支持。自成立以来，公司得到股东多次增资，2016 年 3 月，中海兴业完成对公司增资 100 亿元，公司注册资本增至 200 亿元，资本实力提升的同时，资本结构进一步优化。

### 5. 企业信用记录

根据公司提供的企业信用报告（报告编号：2020110312044432864011），截至 2020 年 11 月 3 日，公司本部无未结清的不良信贷信息记录，已结清信贷信息记录中无不良和关注类信息。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司无逾期或违约记录，履约情况良好。

## 六、管理分析

### 1. 法人治理结构

公司作为单一股东企业，法人治理结构较简单，符合法律要求，运作较为规范，能够为公司正常经营提供保障。

作为中国海外发展的全资下属公司，公司按照《公司法》《外资企业法》和其他有关法律、法规的规定，建立了基本的法人治理结构。

公司股东享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、投资、发行债券和利润分配等重大事项的表决权。

公司设董事会，董事会成员 3 人，董事长 1 人，任期三年，董事长及董事由股东委派及撤换，届满经继续委派可连任；董事会对股东负责，主要职责包括执行股东的决定、决定公司的经营计划和投资方案、制订公司的利润分配方案等。

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派，任期四年，任期届满，连选可连任。监事负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设经理 1 人，副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司经理主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

## 2. 管理水平

**公司部门设置齐全，内部管理制度较为健全，财务制度严谨规范，对子公司和分支机构管理严格，整体管理运作情况良好。**

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度，其中公司层面对所有重大经营决策进行审核批准，公司各地区公司（城市公司）作为公司经营和管理的基层单位，每个地区公司负责区域内的若干项目，对公司实际运营负责，区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中，区域公司不是法人实体，各个地区公司则具备独立法人资格。公司内设综合管理部、企业宣传部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、信息化管理部、法律事务部、设计管理部和投资管理部等部门，各部门职责明确、分工清晰，形成了较为完整运营管理体系。

公司建立了完善的内部管理信息系统，公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况，及时发现问题并快速进行分析和纠正。

采购管理方面，公司制订了《集中采购管理制度》，对由公司总部主办的工程物资招标采购进行了严格规范，规定了由公司相关领导组成的集中采购委员会负责集中采购工作的战略部署、定标决议，是集中采购管理工作的决策机构；由财务资金部、法律事务部、设计部、各区域公司等相关部门组成的集中采购招投标工作小组负责集中采购项目招标评审，形成初步意见供集中采购委员会决策；《集中采购管理制度》对投标单位需要满足的各种条件进行了详细的规定，同时也对招标文件的制定、招

标过程的管控以及供应商的日常管理进行了规范。

开发建设管理方面，公司制定了《项目策划管理办法》《工程规范》《工程质量管理手册》《施工安全管理制度》《项目成本管理制度》等规章制度。其中《工程质量管理手册》主要规范工程质量实测过程中的程序、取样方法、测量操作、数据处理等具体步骤和要求；《工程规范》对各类施工工艺的具体用料、应达到的施工要求等进行了详细的描述和规范；《施工安全管理制度》对施工安全管理的目标、管理体系以及施工安全的事前、事中和事后控制作出规定；《项目成本管理制度》综合规范了土地成本、前期成本、建安成本、销售费用、管理费用、其他直接成本等项目成本要素，实行全过程成本管理和动态成本监控。

财务管理方面，公司建立了《销售财务管理制度》《预算管理制度》《资金管理制度》等相关制度体系。《预算管理制度》主要对预算的编制、执行、分析、调整和考核进行规定，明确了公司预算管理由行政总裁领导，分管副总裁负责领导预算管理的日常工作；公司通过预算指标会议的形式审批预算管理指标体系构成，审定地区公司和区域公司年度预算经营指标，并有权在市场环境和产业政策等发生重大变化时进行预算指标的重大调整。《资金管理制度》明确了公司按照预算控制、集中管理、统一调度、有效使用、防范风险、提高效率的原则进行资金管理；公司及其下属公司实行现金零库存管理，严禁使用现金进行支付，各个子公司全面推行网银支付；各地区公司不得以任何理由向系统以外的任何单位或个人提供任何形式、任何数量的资金支持，禁止对外提供任何担保、借款或者资金承诺等行为；资金调度由公司财务资金部统筹安排，未经批准，禁止地区公司之间一切形式的跨地区资金调剂与调动。

地区公司管理方面，除按照上述财务管理制度对下属企业进行资金管控外，公司还制定了《地区公司重要财务岗位管理办法》《地区公司领导班子及其成员考核办法》《地区公司领导班子成员任职资格管理办法》等相关制度，对下属企业的核心成员进行管理、考核，确保下属子公司稳定正常运营。

## 七、经营分析

### 1. 经营概况

受房地产项目结转进度的影响，2017—2019年，公司主营业务收入波动增长，毛利率波动下降，但公司综合盈利能力处于相对较高水平。

自成立以来，公司凭借长期品牌积累与专业化管理，已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局；旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌，业务覆盖内地 30 余个经济活跃城市。公司于 2017 年 3 月通过收购实现了对中建国际建设有限公司（以下简称“中建国际”）同一控制下的企业合并，2017 年数据以全年并表数据为准，可能与财务部分存在一定差异。

从公司主营业务收入的构成来看，房地产开发业务是公司主要收入来源。2017—2019 年，公司房

产开发收入波动增长，年均复合增长 39.80%，主要系结转面积波动增长所致；物业出租收入逐年增长，年均复合增长 17.34%，2018 年，公司新增北京奥南项目对外出租运营，2019 年，公司新增上海九峯里友里长租公寓等项目对外出租运营；承包工程收入逐年增长，2019 年同比大幅增长 365.73%，主要系承包工程业务量回升致使完工结转增长所致。

毛利率变化方面，2017—2019 年，公司主营业务毛利率波动下降，其中房产开发业务毛利率波动下降，主要是受结转区域分布及项目毛利率存在差异共同影响所致；物业出租毛利率维持在较高水平，近年呈逐年上涨态势，主要系持有的部分物业已进入运营成熟期，运营成本下降所致；承包工程业务毛利率波动下降，2018 年承包工程毛利率为 6.71%，同比下降 28.50 个百分点，主要系结转工程毛利率较低所致。

表5 2017—2019年及2020年1—3月公司主营业务收入及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务板块	2017年			2018年			2019年			2020年1—3月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	490.43	97.93	33.26	390.44	95.75	43.48	958.45	95.61	33.02	47.62	89.00	24.58
物业出租	9.18	1.83	77.84	10.58	2.59	87.45	12.64	1.26	94.23	3.15	5.89	91.65
承包工程	1.21	0.24	35.21	6.74	1.65	6.71	31.39	3.13	16.79	2.74	5.11	-0.72
合计	500.82	100.00	34.08	407.76	100.00	44.01	1002.49	100.00	33.29	53.51	100.00	27.23

注：公司于2017年3月通过收购实现了对中建国际建设有限公司同一控制下的企业合并，2017年公司年报相应期初数据进行调整，但上表2017年数据以模拟全年报表数据为准，与审计报告存在一定差异  
资料来源：公司提供

2020年1—3月，公司实现营业收入 53.60 亿元，同比增长 25.66%；主营业务收入 53.51 亿元，主要为房地产开发（占 89.00%）；同期，受房地产开发结转项目毛利率下降影响，公司主营业务毛利率为 27.23%，较 2019 年全年下滑 6.06 个百分点。

### 2. 土地储备

2017—2018 年，公司拿地较为积极，新增土地储备规模大幅增长；2019 年公司当期新增土地储备建筑面积有所下降；公司土地储备规模较大，布局以一、二线城市为主，土地储备区域分布较为合理，质量较高。

公司土地投资策略一直以来由集团高度集中管

理，并实施审慎的土地获取政策。拿地区域上，公司目前聚焦于主流城市，以直辖市、省会城市、计划单列市、经济发达地区以及人口较多一线、二线城市为主，并继续加大一线城市投资占比，公司保持理性态度，积极吸纳地块以维持在一线城市的市场份额；在选定城市的基础上，优选城市核心区域，同时对于公司历史销售业绩较为突出的城市，公司将在拿地资源上有所倾斜，以维持在当地市场的领先地位。拿地方式上，公司采取多样化的方式获取土地资源，目前土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，并积极开展收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式获取土地；以自主拿地为主，合作开发的项目多以关联方合作为主。

表6 2017—2019年公司土地储备获取情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目	2017年	2018年	2019年
新增土地储备建筑面积	1379.95	1388.93	707.51

土地投资金额	873.97	962.96	739.64
新增土储楼面均价	6333.38	6933.14	10454.24

注：公司以自主拿地为主，上述数据未按权益折算；新增土地储备面积和投资金额均为全口径数据  
资料来源：公司提供

受销售目标、土地市场行情以及项目周转速度加快等影响，2017年和2018年，公司加快土地获取步伐，新获取土地储备建筑面积规模均较大；2019年受土地市场回暖，地价上涨较快，当期公司新获取土地储备建筑面积较2018年下降幅度较大。2017-2019年，公司拿地主要分布在一、二线城市，新增土地储备中前五大城市占比处于较高水平，公司

在北京、长春获取土地的规模持续较大；受新增土地储备城市分布差异及一线城市占比上升影响，公司新增土地楼面均价逐年增长，土地投资金额保持在较大规模，2019年，公司新增土地楼面均价10454.24元/平方米，同比增幅较大，主要系公司当期在北京获取项目较多且楼面均价较高所致。

表7 2017-2019年公司新增土地储备主要城市占比情况（单位：%）

排序	2017年		2018年		2019年	
	城市	占比	城市	占比	城市	占比
1	成都	13.04	青岛	20.08	北京	14.04
2	西安	12.72	广州	11.34	太原	13.28
3	长春	11.62	长春	10.17	沈阳	8.55
4	北京	6.13	北京	9.78	长沙	8.19
5	--	--	昆明	7.92	长春	7.65
合计	--	43.51	--	59.29	--	51.71

资料来源：公司提供

截至2019年底，公司在35个城市拥有土地储备（全口径未竣工部分）规划建筑面积3721.32万平方米，土地储备权益规划建筑面积为3111.50万平方米，规模较大。从城市分布来看，截至2019年底，公司全口径土地储备权益后规划建筑面积二线

城市约占总储备的77.42%，其中济南、长春、成都和沈阳等城市未竣工建筑面积规模较大；同期，北京、广州、上海及深圳四个一线城市土地储备占比合计为20.90%，具体情况如下表所示。

表8 截至2019年底公司土地储备情况（单位：万平方米、%）

城市类型	一线城市	二线城市	三线及以下城市	总计
土地储备规划建筑面积	856.29	2784.07	80.96	3721.32
土地储备占比	23.01	74.81	2.18	100.00
土地储备权益规划建筑面积	650.39	2409.01	52.10	3111.50
土地储备权益占比	20.90	77.42	1.67	100.00

注：1.公司土地储备统计口径为未竣工部分的建筑面积，包括合营/联营的非并表项目；2.表中城市分类为中海企发城市分类，具体如下，一线城市：北京、广州、上海和深圳；二线城市：为省会城市、直辖市、计划单列市及GDP超8000亿元地级市，包括济南、青岛、长春、沈阳、成都、西安、长沙、昆明、太原、乌鲁木齐、南京、宁波、福州、武汉、大连、重庆、郑州、佛山、厦门、哈尔滨、天津、南昌、杭州、苏州、烟台、石家庄；三线城市：除上述一、二线城市外，其余为三线及以下城市，包括中山、鄂州、漳州、肇庆  
资料来源：公司提供

### 3. 项目建设开发情况

公司整体在建及拟建项目剩余可售面积较大，能够保证未来一段时间的销售需要；同时，公司尚需投资规模较大，对开发资金有一定的需求。

公司开发业务均以地区公司为经营实体，年度开发计划制定思路为以销定产，以收定支，同时结

合整体战略布局及房地产市场分析等因素。开发模式上，公司以自主开发为主，同时随着土地市场竞争加剧，公司逐渐通过合营、联营模式进行项目获取和开发，合作方主要为关联方。

区域分布方面，公司着力完善全国性布局，避免将资源集中在单一城市或区域，以平衡经济和市

场波动带来的风险。目前，公司房地产开发业务已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的布局，先后进入内地 30 余个经济活跃城市。

公司项目开发以利润回报为首要经营目标，在前期、开发、销售等环节均执行较为严格的成本控制，通过在各城市深耕发展，降低运营成本。开发阶段，地区公司按照战略委员会确定的开发成本推进项目建设，运营管理部实时跟踪、监管、修正，确保项目最终盈利指标的实现；销售阶段，公司以自有营销团队销售为主，且不同项目有相应的营销费用目标，从而实现整体销售费用的控制。采购方面，公司采购方式包括集中采购和分散采购两种，

以集中采购为主。公司积累较丰富的供应商体系，通过将合约拆解成多个细标，并多次比较以获取最具优势的价格，带动整体成本的下降。受益于很强的期间费用控制能力，公司盈利水平很高。

2017—2019 年，公司新开工面积呈波动增长态势，主要系公司自 2016 年起获取大量土地储备并逐步开工建设所致；公司竣工面积呈逐年增长态势，2019 年增幅较大为 93.16%，主要系新开工面积波动增长并陆续竣工所致。截至 2019 年底，公司期末在建面积为 2366.15 万平方米，具体情况如下表所示。

2020 年 1—3 月，公司新开工面积 315.00 万平方米；同期竣工面积 17.00 万平米，期末在建面积 2668.00 万平方米，期末在建规模较大。

表9 2017—2019年公司项目开发情况

项目	2017 年	2018 年	2019 年
新开工项目数（个）	53	61	80
新开工面积（万平方米）	994.40	1383.47	1283.00
竣工项目数（个）	28	31	84
竣工面积（万平方米）	418.60	531.69	1027.00
期末在建项目数（个）	62	92	137
期末在建面积（万平方米）	1277.00	2128.80	2366.15

注：上表统计口径为全口径，竣工面积为所有竣工项目本年竣工建筑面积  
资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司主要在建房地产开发项目共计 137 个，总建筑面积为 3264.90 万平方米，总可售面积为 2265.59 万平方米；预计总投资为

3665.81 亿元，截至 2019 年底，公司累计已投资 2532.53 亿元，尚需投资 1133.28 亿元，具体情况如下表所示。

表10 截至2019年底公司主要在建房地产开发项目情况（单位：万平方米、亿元）

城市	总建筑面积	在建面积	总可售面积	已售面积	待售面积	总投资金额	累计投资额	尚需投资额
北京	421.15	348.60	248.42	126.48	121.94	835.16	641.40	193.76
济南	405.93	298.68	302.30	169.76	132.55	297.22	189.71	107.51
长春	286.06	186.11	218.66	107.39	111.27	200.22	126.61	73.61
沈阳	283.35	158.90	213.48	146.94	66.53	178.91	109.29	69.62
青岛	211.02	55.34	160.72	57.37	103.35	158.92	65.32	93.60
广州	209.91	197.67	126.33	17.06	109.27	345.90	249.11	96.80
西安	168.64	47.90	122.74	71.89	50.85	116.11	67.89	48.22
长沙	146.10	145.84	99.07	18.58	80.50	126.18	73.72	52.45
昆明	108.56	72.89	69.71	24.78	44.93	99.92	58.70	41.22
太原	93.96	38.55	69.92	18.75	51.18	48.91	19.58	29.33
南京	86.10	86.10	65.25	30.59	34.66	133.46	97.01	36.44
武汉	85.08	70.89	61.37	16.04	45.33	111.26	66.54	44.72
成都	75.46	75.46	54.01	15.70	38.30	72.47	43.70	28.77

大连	71.42	47.77	48.86	26.61	22.25	79.17	60.55	18.63
重庆	71.26	47.36	52.33	18.55	33.78	67.09	52.77	14.31
福州	60.28	55.40	39.19	4.29	34.90	80.35	59.78	20.57
宁波	57.75	57.75	29.45	10.74	18.71	108.09	70.98	37.11
乌鲁木齐	54.00	53.31	41.97	19.40	22.57	27.23	13.70	13.53
厦门	46.97	31.64	29.53	3.79	25.74	115.23	94.63	20.60
上海	43.87	43.87	26.40	4.13	22.27	138.39	123.22	15.17
鄂州	43.19	32.52	33.88	7.34	26.55	35.34	25.70	9.64
南昌	29.01	10.39	21.65	8.62	13.02	23.41	19.96	3.45
哈尔滨	28.69	28.69	20.77	12.14	8.63	26.21	18.84	7.37
天津	24.21	24.21	18.10	2.23	15.87	52.09	44.67	7.42
佛山	23.13	23.13	16.57	--	16.57	29.40	19.65	9.75
深圳	22.08	22.08	4.44	--	4.44	27.85	21.22	6.62
郑州	19.49	19.49	14.32	8.74	5.58	15.64	8.90	6.74
中山	17.04	17.04	8.60	2.41	6.19	14.84	12.17	2.68
肇庆	16.57	16.57	12.21	--	12.21	13.73	7.71	6.02
漳州	14.82	14.82	11.28	8.18	3.10	16.76	14.46	2.30
石家庄	14.39	14.39	9.62	0.33	9.29	14.24	9.21	5.03
杭州	14.09	14.09	8.04	1.44	6.60	42.80	36.14	6.65
东莞	6.06	3.41	2.65	2.55	0.10	8.45	6.28	2.17
烟台	5.27	5.27	3.78	3.17	0.61	4.88	3.42	1.46
<b>总计</b>	<b>3264.90</b>	<b>2366.15</b>	<b>2265.59</b>	<b>965.96</b>	<b>1299.63</b>	<b>3665.81</b>	<b>2532.53</b>	<b>1133.28</b>

注：上表统计口径为全口径，包含非并表项目  
资料来源：公司提供，联合资信整理

截至 2019 年底，公司主要在建项目中济南、北京、长春和沈阳为在建项目中总可售面积前四的城市，比重分别为 13.34%、10.96%、9.65% 和 9.42%；济南、北京、长春和广州为在建项目中待售面积前四的城市，比重分别为 10.20%、9.38%、8.56% 和 8.41%。从投资规模看，截至 2019 年底，北京和广州在建项目预计总投资规模较大，占比分别为 22.78% 和 9.44%；北京和济南在建项目尚需投资占比分别为 17.10% 和 9.49%。公司主要在开发项目中一、二线城市占比较高，目前地产景气度波动较大，支撑地产价格增长的动力将弱于以往，加速项目开发并维持高利润水平的难度加大。

截至 2019 年底，公司主要拟建项目 41 个，主要分布在济南、成都、青岛和长春等地，总建筑面积合计 912.02 万平方米，总可售面积 634.83 万平方米，预计总投资 1140.03 亿元，尚需投资 559.87 亿元，公司未来将保持一定的融资需求。考虑到公司财务弹性良好，未来融资压力可控。

#### 4. 房产销售情况

公司可售房源主要位于一、二线城市，长期去化压力不大，但限购等政策的实施可能会对公司销售速度造成一定影响，另外需关注部分城市的去化压力。

公司下辖项目的销售以自主销售为主，经过多年发展，公司拥有一支专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，每年营销费用控制在销售额的 1% 以内。公司要求下属房地产项目实现各类不同品质房源的均匀销售，以确保较为稳定的经营利润水平。

销售价格方面，公司参考周边对标项目价格、成本利润率目标及市场行情走势等因素确定楼盘销售价格，一般较周边楼盘略有溢价以体现公司品牌价值。销售手段方面，出于维护公司品牌形象的考虑，公司很少采用降价促销等方式加快楼盘回款，而是在蓄客阶段做好充分准备，通过提升项目内在质量和客户品牌认同度的方式提升销售速度。公司

楼盘去化速度依不同项目略有不同，但整体上从开始预售到楼盘交房约 15~18 个月。

2017—2019 年，公司实现签约销售面积逐年增长，主要系公司自 2016 年以来加大土地储备和新开工力度使得达预售状态的项目逐年增加所致，但签约销售面积增幅远低于公司土地开发速度，主要系公司项目主要位于一、二线城市，受房地产调控政策影响销售周期延长和受环保等政策影响工程周期延长及预售条件提高等影响，预售时点延后所致；实现签约销售均价逐年提高，主要系销售区域房价均有所上涨所致；受签约销售面积和销售均价持续上涨影响，公司签约销售金额逐年大幅增长。结转

方面，2017—2019 年，公司结转面积波动增长，其中 2018 年下降主要系公司 2018 年竣工项目中 63.85%集中在第四季度竣工，而项目从竣工至结算尚需时间办理相关手续所致；2019 年，公司结转面积大幅增加，主要系 2018 年第四季度竣工项目面积较大并跨年结转所致；公司结转均价波动增长；受结转面积波动增长及结转均价持续增长影响，公司结转收入波动增长。

2020 年 1—3 月，公司签约销售受到疫情的一定影响，实现签约销售面积 91.59 万平方米，签约销售金额 188.24 亿元，同比下降 9.18%；同期签约销售均价基本保持稳定，为 2.06 万元/平方米。

表11 2017—2019年及2020年1—3月公司销售及结转概况

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1—3月
达预售项目（个）	87	151	226	231
签约销售面积（万平方米）	509.40	552.96	806.32	91.59
签约销售金额（亿元）	694.57	1014.25	1662.56	188.24
签约销售均价（万元/平方米）	1.36	1.83	2.06	2.06
结转收入面积（万平方米）	371.00	263.35	637.80	30.63
结转收入（亿元）	490.43	390.44	958.45	46.38
结转均价（万元/平方米）	1.32	1.56	1.50	1.51

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2017年和2018年为并表口径，2019年为全口径；结转面积和结转收入统计口径为并表口径，结转面积是结转收入部分的可售面积  
资料来源：公司提供

截至 2019 年底，公司主要在建房地产项目的待售面积合计 1310.86 万平方米，拟建项目总可售面积 634.83 万平方米（详见第三小节主要在建房地产项目情况表），乌鲁木齐项目可能存在一定的去化压力。若以公司 2019 年的签约销售面积来看，待售面积能维持公司未来 2~3 年的销售，同时考虑到公司未开发项目的规模，公司未来销售有一定的基础支撑。

#### 5. 自持物业情况

公司自持物业仍主要为写字楼和商业地产，整

体规模不大，但能够为公司贡献较好的现金流并形成收入的有益补充。

公司持有部分商业物业，主要为写字楼和商业物业，以出租为主。2017 年 3 月，公司通过收购新增中建大厦项目对外出租运营。2018 年，公司新增北京奥南项目对外出租运营。2019 年，公司新增上海九峯里友里长租公寓等项目。截至 2020 年 3 月底，公司主要自持物业的建筑面积合计 73.19 万平方米，公允价值为 279.93 亿元，主要在北京、上海、沈阳和佛山四个城市，具体情况如下表所示。

表12 截至2020年3月底公司主要自持物业情况（单位：万平方米、亿元）

物业名称	位置	建筑面积	业态	初始成本	公允价值	2017年收入	2018年收入	2019年收入	2020年1—3月收入
中海地产广场	北京	8.65	写字楼及商业	5.67	34.77	1.43	1.56	1.96	0.41
中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	2.54	17.90	1.44	0.21	0.95	0.31
中海广场	北京	14.51	写字楼及商业	18.29	85.01	3.24	3.14	3.21	0.68
石景山-中海大厦	北京	4.23	写字楼及商业	5.50	19.48	0.14	0.36	0.56	0.14
环宇城	佛山	13.06	商业	14.04	19.92	0.69	0.98	1.20	0.25



中海国际中心	沈阳	11.46	写字楼及商业	6.77	12.74	0.19	0.47	0.77	0.22
中建大厦	上海	9.51	写字楼及商业	10.03	42.02	1.89	2.05	2.27	0.54
北京奥南4#地项目	北京	9.30	写字楼	26.63	48.09	--	1.48	2.50	0.58
合计	--	73.19	--	89.47	279.93	9.02	10.25	13.42	3.13

注：中建大厦为2017年3月通过收购转入，但上表列示了中建大厦2017年全年的租金收入明细，受此影响，上表租金收入合计值与公司审计报告中物业出租收入可能存在不一致  
资料来源：公司提供

## 6. 关联交易

公司关联交易的形成主要是公司正常生产经营的需要，整体关联交易规模较小。

2019年，公司与关联方因采购商品和接受劳务发生的交易金额为41.19亿元，占当期交易金额的比重为3.84%，主要为与中国建筑股份有限公司及其下属子公司进行的工程施工发生的关联交易。因销售商品和提供劳务发生的交易金额为14.43亿元，主要为与成都信勤置业有限公司和上海老西门新苑置业有限公司产生的工程承包收入，占当期销售商品和提供劳务金额的比重为1.10%。公司为关联方提供担保金额为30.20亿元，中国海外发展为公司提供担保的金额为121.48亿元，与关联方发生的资金拆借为66.23亿元。公司关联交易余额分别体现在应收账款、预付账款、其他应收款、应收股利和预收款项、应付账款、其他应付款、应付利息和应付股利等科目。

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债权人的合法利益，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《公司法》《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》《公司章程》的有关规定结合公司实际情况，公司制定了《关联交易管理制度》，对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜进行了明确规定。

## 7. 经营效率

公司经营效率尚可。

2017—2019年，公司销售债权周转次数分别为40.05次、53.40次和52.03次；同期公司存货周转次数分别为0.25次、0.11次和0.26次。公司总资产周转次数波动增长，三年分别为0.20次、0.12次和0.23次。与同行业可比公司进行对比，公司经营效率处于尚可水平。

表 13 2019 年房地产开发类公司主要经营效率指标对比（单位：次）

公司简称	存货周转次数	总资产周转次数
保利发展控股集团股份有限公司	0.29	0.25
华润置地控股有限公司	0.19	0.15
深圳华侨城股份有限公司	0.15	0.18
公司	0.26	0.23

资料来源：联合资信根据公开数据整理

## 8. 未来发展

公司未来将沿着现有主业发展，经营方针结合了行业及自身经营特征。

公司将继续积极吸纳土地，并以实现有质量的业绩增长为目标，而且，随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，持续创新运营模式。

投资策略方面，公司将利用市场每次变化的契机，把握好投资机会，吸纳优质土地。产品管理方

面，公司将贴近市场，适度调节开发速度，把握销售节奏，推出稀缺性强、差异化大的高质量产品，充分利用品牌优势，创新营销推广，加强营销力度，强化现金流管理，实现资产效益最大化。公司将继续构建以住宅为主、商业地产为辅的业务结构，平衡长、短线投资资源配置，逐步提高投资物业比重，以获得长期稳定回报，增强平衡市场风险能力。

财务管理方面，公司将会进一步加强财务管理，加快销售回款，持续加强成本管控，控制好营销、

行政和财务费用等。公司仍然将会大力扩展融资渠道，充分利用国际、香港的融资平台，并加快资金周转，强化资源保障能力，改善公司的债务结构，为公司业务发展提供强而有力的资金支持。

## 八、财务分析

### 1. 财务概况

公司 2019 年的财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计<sup>2</sup>，并出具了标准无保留意见的审计结论；2020 年一季度财务报表未经审计。公司经审计的财务报表按照现行《企业会计准则》编制。2019 年，公司合并范围新增 25 家子公司，注销 2 家子公司，截至 2019 年底，公司合并范围内共有子公司 189 家。

截至 2019 年底，公司合并资产总额 4698.44 亿元，所有者权益合计 1272.67 亿元（含少数股东权益 66.98 亿元）；2019 年，公司实现营业收入 1005.89 亿元，利润总额 270.39 亿元。

截至 2020 年 3 月底，公司合并资产总额 5065.43 亿元，所有者权益合计 1277.42 亿元（含少数股东权益 65.11 亿元）；2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 53.60 亿元，利润总额 7.03 亿元。

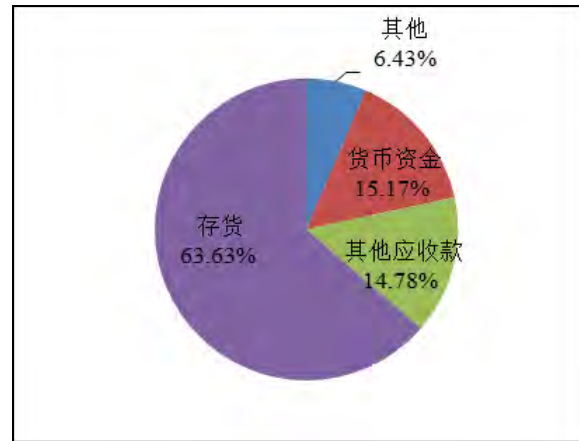
### 2. 资产质量

随着开发规模持续扩大，公司资产规模快速增长，资产结构以流动资产为主；资产受限比例低，货币资金充足，受资金统筹运营模式的影响，公司关联方往来规模较大。公司整体资产质量较好。

2017—2019 年底，公司资产总额快速增长，年均复合增长率为 27.86%。截至 2019 年底，公司资产总额 4698.44 亿元，较 2018 年底增长 19.78%。其中流动资产占 92.07%，非流动资产占 7.93%，资产构成以流动资产为主。

2017—2019 年底，公司流动资产快速增长，年均复合增长率为 29.80%，主要系存货及其他应收款等的增长。截至 2019 年底，公司流动资产总额为 4326.00 亿元，较 2018 年底增长 20.72%，构成如下图所示。

图 3 截至 2019 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司 2019 年年度报告

2017—2019 年底，公司货币资金年均复合增长 30.68%，呈逐年增长态势，主要系销售回款增加所致。截至 2019 年底，公司货币资金为 656.17 亿元，较 2018 年底增长 26.60%，公司货币资金由银行存款和其他货币资金构成，其中银行存款 654.28 亿元，因预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等而受限的货币资金 5.63 亿元，受限规模很小。

2017—2019 年底，公司其他应收款年均复合增长 23.95%，呈逐年增长态势。公司其他应收款主要为关联方往来款，产生原因主要系公司作为间接控股股东中海发展内地业务的财务中心，对中海发展旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控。截至 2019 年底，公司其他应收款账面价值为 639.39 亿元，较 2018 年底增长 26.93%，主要系往来款、保证金、押金及备用金等增加所致。其他应收款主要由关联方往来款（占 90.14%）、保证金加押金加备用金（占 8.70%）和外部往来款（占 0.81%）构成，对公司资金形成一定占用。从账龄看，其他应收款中一年以内占 73.44%、1~2 年占 12.75%、2~3 年占 7.09%、3 年以上占 6.71%。公司其他应收款年末余额前五名共计 304.89 亿元，占比为 47.69%，主要为关联方往来款。

<sup>2</sup>受瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）被处罚影响，公司于 2019 年变更审计机构

表 14 截至 2019 年底公司其他应收款前五名单位情况 (单位: 亿元、%)

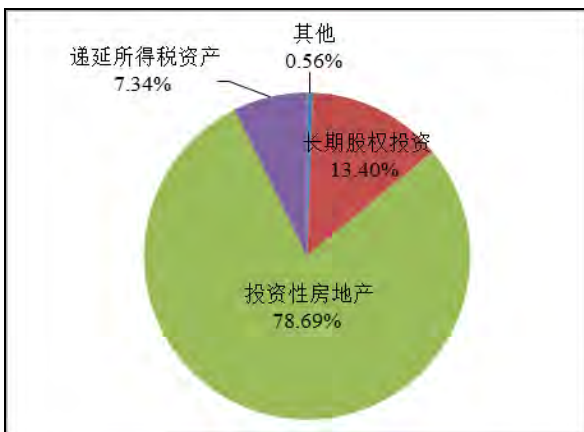
单位名称	账龄	金额	占比	款项性质
中信房地产集团有限公司本部	1 年以内	174.77	27.33	关联往来
南京海润房地产开发有限公司	3 年以内	52.82	8.26	关联往来
大连鼎泰锦城房地产有限公司	1 年以内	29.79	4.66	关联往来
上海金海伊上房地产开发有限公司	1 年以内	29.67	4.64	关联往来
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	2 年以内	17.84	2.79	关联往来
合计	--	304.89	47.69	--

资料来源: 公司财务报告

2017—2019 年底, 公司存货账面价值年均复合增长 29.07%, 呈逐年增长态势, 主要系公司积极拿地且对在建项目投入持续增加的共同影响所致。截至 2019 年底, 公司存货账面价值为 2752.45 亿元, 主要由开发成本 (占比 91.57%) 和开发产品 (占比 7.56%) 构成, 未计提存货跌价准备。公司开发项目中二线城市占比较高。考虑到房地产行业受调控政策影响波动较大, 公司存货仍面临一定的周转风险和价值波动风险。

2017—2019 年底, 公司非流动资产年均复合增长率为 10.27%, 呈逐年增长态势, 主要系投资性房地产增加所致。截至 2019 年底, 公司非流动资产合计 372.43 亿元, 较 2018 年底增长 9.79%, 构成如下图所示。

图 4 截至 2019 年底公司非流动资产构成情况



资料来源: 公司财务报告

2017—2019 年底, 公司长期股权投资年均复合增长 34.03%, 呈逐年增长态势, 主要系公司与其他企业的合作项目逐渐增多, 新增多家合营企业以及权益法下确认的投资收益增加所致。2019 年底, 公司长期股权投资为 49.92 亿元, 较 2018 年底增长 9.55%, 其中当年追加投资 4.58 亿元 (主要为青岛

方跃置业有限公司 1.17 亿元、青岛方虔置业有限公司 1.12 亿元、北京辉广企业管理有限公司 0.83 亿元, 其余较为分散); 2019 年确认投资收益 5.49 亿元。

2017—2019 年底, 公司投资性房地产 (按公允价值法计量) 年均复合增长 14.87%, 呈逐年增长态势。截至 2019 年底, 公司投资性房地产账面价值合计 293.06 亿元, 较 2018 年底增长 5.95%, 系评估增值所致。

2017—2019 年底, 公司递延所得税资产年均复合增长 80.93%, 呈逐年增长态势, 主要为土地增值税清算准备和内部交易未实现利润。

截至 2019 年底, 公司因预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等而受限的货币资金 5.63 亿元, 因为关联方抵押借款质押而受限的投资性房地产 42.02 亿元, 合计 47.65 亿元, 占资产总额的比例为 1.01%, 受限比例低。

截至 2020 年 3 月底, 公司资产总额 5065.43 亿元, 较年初增长 7.81%, 主要系当期外部往来款和开发成本增加, 使其他应收款和存货相应增加所致; 其中, 流动资产占 92.79%, 非流动资产占 7.21%, 较年初变化不大。

### 3. 负债及所有者权益

#### 所有者权益

公司所有者权益中未分配利润占比仍较高, 权益稳定性有待提高。

截至 2019 年底, 公司所有者权益为 1272.67 亿元, 较 2018 年底增长 18.90%。其中, 归属于母公司所有者权益为 1205.69 亿元, 占比为 94.74%; 公司归属于母公司的所有者权益中, 实收资本占 16.59%, 其他综合收益占 2.30%, 盈余公积占 3.47%, 未分配利润占 77.64%。

截至 2020 年 3 月底，公司所有者权益合计 1277.42 亿元，较年初变化不大。其中，归属于母公司所有者权益占比为 94.90%，少数股东权益占比为 5.10%。归属于母公司所有者权益 1212.32 亿元，实收资本、资本公积、其他综合收益和未分配利润分别占 16.50%、0.005%、2.31% 和 77.74%。归属于母公司所有者权益中未分配利润占比较大，权益结构稳定性一般。

### 负债

**公司总负债持续增长，以预收款项和其他应付款为主；其他应付款规模较大，主要为关联方无固定期限往来款；有息债务持续增长，但整体债务规模属较低水平且债务结构合理。**

2017—2019 年底，公司负债年均复合增长 33.23%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司负债合计 3425.77 亿元，较 2018 年底增长 20.11%，系流动负债和非流动负债均增长所致。其中，流动负债占比 81.66%，非流动负债占比 18.34%，以流动负债为主。

2017—2019 年底，公司流动负债年均复合增长 33.95%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司流动负债 2797.64 亿元，较 2018 年底增长 21.20%，主要系预收款项和其他应付款增加所致。流动负债构成以预收款项（占 36.53%）、应付账款（占 9.64%）

和其他应付款（占 43.43%）为主。

2017—2019 年底，公司应付账款年均复合增长 32.70%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司应付账款 269.57 亿元，较 2018 年底增长 62.95%，主要系工程进度款增加所致。公司应付账款主要由工程进度款（占 82.43%）和工程保固金（占 17.20%）构成。

2017—2019 年底，公司预收款项年均复合增长 36.59%，呈逐年增长态势，主要系公司房地产存货增加且销售情况良好，相应的签约销售金额大幅增加所致。截至 2019 年底，公司预收款项为 981.06 亿元，较 2018 年底增长 14.23%，主要系南京中海左岸澜庭、北京望京府和宁波庄桥等项目当期预售款规模较大所致，可为未来收入结转提供较好的支撑。

2017—2019 年底，公司其他应付款年均复合增长 28.63%，呈逐年增长态势，主要系公司合作项目增加使得关联方往来款大幅增长所致。截至 2019 年底，公司其他应付款为 1194.56 亿元，较 2018 年底增长 14.43%，主要为关联方往来款 1162.02 亿元，不需要支付利息，对公司没有实际的还本付息压力。公司其他应付款年底余额前五名共计 452.12 亿元，占比为 37.85%，主要为关联方往来款。

表 15 截至 2019 年底公司其他应付款前五名单位情况（单位：亿元、%）

单位名称	账龄	金额	占比	款项性质
中国海外发展有限公司	1~2 年	165.83	13.88	归集资金及关联往来
中海发展（苏州）有限公司	1~2 年	95.97	8.03	关联往来
中海发展（广州）有限公司	1~2 年	88.73	7.43	关联往来
中海发展（上海）有限公司	1~3 年	52.66	4.41	关联往来
上海老西门新苑置业有限公司	1~2 年	48.93	4.10	关联往来
<b>合计</b>	--	<b>452.12</b>	<b>37.85</b>	--

资料来源：公司财务报告

2017—2019 年底，公司非流动负债年均复合增长 30.18%，呈逐年增长态势，主要系长期借款增加所致。截至 2019 年底，公司非流动负债为 628.13 亿元，较 2018 年底增长 15.85%，主要由长期借款（占 58.60%）、应付债券（占 32.48%）和递延所得税负债（占 8.92%）构成。

2017—2019 年底，公司长期借款年均复合增长 39.57%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司长期借款为 368.09 亿元，较 2018 年底增长 13.63%，主要系公司经营规模扩大带动新项目增加从而使得开发贷规模扩张所致。公司长期借款主要为信用借款和保证借款，根据公司提供的主要借款明细，公司长期借款主要集中在 2022 年到期。

2017—2019 年底，公司应付债券年均复合增长 20.72%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司应付债券账面余额 204.04 亿元，较 2018 年底增长 20.71%，主要系当期新发行“19 中海 01”和“19 中海 02”所致。

2017—2019 年底，公司递延所得税负债年均复合增长 15.88%，呈逐年增长态势，主要系公允价值变动导致的应纳税暂时性差异增加所致。截至 2019 年底，公司递延所得税负债为 56.00 亿元，较 2018 年底增长 13.83%。

表 16 截至 2019 年底公司应付债券构成（单位：亿元、年、%）

债券名称	发行时间	回售时间	到期时间	发行金额	期末余额	债券期限	初始票面利率
15 中海 01	2015-11-19	2018-11-19	2021-11-19	70.00	34.04	3+3	3.40
15 中海 02	2015-11-19	2020-11-19	2022-11-19	10.00	10.00	5+2	4.20
16 中海 01	2016-8-23	2021-8-23	2026-08-23	60.00	60.00	5+5	3.10
18 中海地产 MTN001	2018-02-06	--	2021-02-06	30.00	30.00	3	5.60
18 中海 01	2018-10-22	2021-10-22	2024-10-22	35.00	35.00	3+3	4.00
19 中海 01	2019-01-22	2022-01-24	2025-01-24	20.00	20.00	3+3	3.47
19 中海 02	2019-01-22	2024-01-24	2026-01-24	15.00	15.00	5+2	3.75
合计	--	--	--	240.00	204.04	--	--

资料来源：公开数据，联合资信整理

2017—2019 年底，公司全部债务分别为 392.40 亿元、532.74 亿元和 685.87 亿元，年均复合增长 32.21%，呈逐年增长态势。截至 2019 年底，公司全部债务较 2018 年底增长 28.74%，主要系公司拿地规模较大及新开工项目持续增加致使公司融资需求增加所致。其中，长期债务占比 83.42%，短期债务

占比 16.58%，债务期限结构合理。2017—2019 年底，公司资产负债率分别为 67.15%、72.71%和 72.91%；全部债务资本化比率分别为 29.36%、33.23%和 35.02%；长期债务资本化比率分别为 25.84%、31.53%和 31.01%，债务负担逐年加重，但仍属较低水平且债务结构较为合理。

表 17 截至 2019 年底公司有息债务到期分布情况（单位：亿元、%）

年份	短期借款	一年内到期非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
2020 年	24.19	89.55	--	10.00	123.74	18.04
2021 年	--	--	81.67	159.04	240.71	35.10
2022 年	--	--	231.78	20.00	251.78	36.71
2023 年	--	--	6.06	--	6.06	0.88
2024 年及以后	--	--	48.58	15.00	63.58	9.27
合计	24.19	89.55	368.09	204.04	685.87	100.00

注：应付债券到期期限分布假设未到期的含权债均于首个行权日或回售日到期

资料来源：公司提供

表 18 2019 年底房地产开发类公司主要债务指标对比（单位：%）

公司简称	资产负债率	全部债务资本化比率
保利发展控股集团股份有限公司	77.79	54.76
华润置地控股有限公司	77.02	31.60
深圳华侨城股份有限公司	74.98	55.38
公司	72.91	35.02

资料来源：联合资信根据公开数据整理

截至 2020 年 3 月底，公司负债总额 3788.00 亿元，较年初增长 10.57%，主要系长期借款等增加所致；其中，流动负债占 80.23%，非流动负债占

19.77%，以流动负债为主，负债结构较年初变化不大。截至 2020 年 3 月底，公司流动负债 3039.04 亿元，较年初增长 8.63%；非流动负债 748.96 亿元，

较年初增长 19.24%，主要系长期借款增加所致。截至 2020 年 3 月底，公司全部债务 833.53 亿元，较年初增长 21.53%。其中，短期债务 141.20 亿元（占 16.94%），较年初增长 24.15%，主要系一年内到期的非流动负债增长所致。长期债务 692.33 亿元（占 83.06%），较年初增长 21.01%，主要系长期借款增长所致。截至 2020 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 74.78%、39.49% 和 35.15%，较年初分别提高 1.87 个百分点、4.47 个百分点和 4.13 个百分点，债务负担持续加重，但仍属较低水平且债务结构较为合理。

#### 4. 盈利能力

公司营业收入和净利润规模受结转进度而有所波动，费用控制能力很强，对非经常性损益的依赖程度较弱，整体盈利能力很强。

2017—2019 年，公司营业收入波动增长，年均复合增长 41.14%。2019 年，公司实现营业收入 1005.89 亿元，同比增长 144.81%，主要系当期结转项目大幅增加所致；同期，公司实现净利润 203.57 亿元，同比增长 80.75%，增幅小于收入增幅。

期间费用方面，2017—2019 年，公司期间费用逐年增长，年均复合增长率为 12.94%。2019 年，公

司期间费用为 19.34 亿元，同比下降 24.23%；其中，销售费用为 16.07 亿元、管理费用为 10.55 亿元、财务费用为 -7.28 亿元。2019 年，公司销售费用同比增长 45.16%，主要系公司当年销售规模大幅增加所致；管理费用增长 2.46%；财务费用为负数，主要系当期产生的利息收入较大所致。2019 年，公司期间费用收入比为 1.92%，费用控制能力强。

从利润构成来看，2017—2019 年，公司公允价值变动收益（均为按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动）分别为 9.79 亿元、12.79 亿元和 17.06 亿元，占当年营业利润的比重分别为 6.69%、8.65% 和 6.33%；公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益，三年分别为 3.58 亿元、4.07 亿元和 5.52 亿元，占营业利润的比重分别为 2.45%、2.75% 和 2.05%，公允价值变动收益和投资收益对营业利润形成良好补充。

从各项盈利指标看，2019 年公司营业利润率为 26.33%，较上年减少了 11.54 个百分点，主要系公司结转项目毛利率下降所致；公司总资产收益率和净资产收益率分别为 10.63% 和 16.00%，分别较上年增长了 2.71 个百分点和 5.48 个百分点，主要系公司当期收入大幅增加致使利润大幅增长所致。

表 19 2019 年房地产开发类公司主要收入及盈利指标对比（单位：亿元、%）

公司简称	营业收入	利润总额	营业利润率	净资产收益率
保利发展控股集团股份有限公司	2359.34	505.31	25.70	7.98
华润置地控股有限公司	427.19	100.97	26.29	10.03
深圳华侨城股份有限公司	600.25	192.19	35.29	15.10
公司	1005.89	270.39	26.33	16.00

资料来源：联合资信根据公开数据整理

2020 年 1—3 月，公司实现营业收入 53.60 亿元，同比增长 25.66%；同期，公司实现净利润 6.62 亿元，同比增长 23.83%，其中归属于母公司所有者的净利润 6.41 亿元。

#### 5. 现金流

受资金统筹调配运营模式的影响，公司经营净现金流波动较大，2019 年经营性现金流转为净流入状态；投资活动净现金流规模相对较小；筹资活动现金流持续净流入，仍存在一定的外部融资需求。

表 20 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1—3 月
经营活动现金流入量	4519.93	4706.64	5192.91	1339.22
经营活动现金流出量	4968.09	4780.28	5059.19	1547.57
经营活动现金流量净额	-448.16	-73.65	133.72	-208.35
投资活动现金流入量	37.01	60.33	13.72	--
投资活动现金流出量	27.39	10.26	4.89	0.03
投资活动现金流量净额	9.62	50.07	8.83	-0.03

筹资活动现金流入量	189.23	253.87	261.31	172.62
筹资活动现金流出量	79.49	131.65	183.73	37.67
筹资活动现金流量净额	109.74	122.22	77.58	134.95
筹资活动前现金流	-438.53	-23.58	142.55	-208.38

资料来源：根据公司财务报告和财务报表整理

从经营活动情况来看，2017—2019年，公司经营活动现金流入量年均复合增长7.19%。2019年公司经营活动现金流入为5192.91亿元，同比增长10.33%，主要系公司销售回款增加所致。2017—2019年，公司经营活动现金流出量年均复合增长0.91%，2019年经营活动现金流出为5059.19亿元，同比增长5.83%，主要系支付的建安成本增长所致。受上述因素的影响，2017—2019年，公司经营活动产生的现金流量净额为-448.16亿元、-73.65亿元和133.72亿元，2019年由净流出转为净流入，且净流入规模较大，主要系2019年签约销售额保持增长而拿地力度下降共同影响所致。

从投资活动情况来看，2017—2019年，公司投资活动现金流入量波动下降，年均复合下降39.11%。2019年，公司投资活动现金流入为13.72亿元，同比下降77.25%，主要系当年收回委贷款项减少所致；2017—2019年，公司投资活动现金流出量年均复合下降57.74%，2019年投资活动现金流出为4.89亿元，同比下降52.32%，主要系当期对外投资规模减少所致。受上述因素的影响，2017—2019年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为9.62亿元、50.07亿元和8.83亿元，持续为净流入，2018年净流入规模较大。

从筹资活动情况看，2017—2019年，公司筹资活动现金流入量年均复合增长17.51%。2019年，公司筹资活动现金流入为261.31亿元，同比增长2.93%，主要系银行借款增加所致；2017—2019年，公司筹资活动现金流出量年均复合增长52.03%，2019年公司筹资活动现金流出为183.73亿元，同比增长39.56%，主要系偿付债务规模增加所致。2017—2019年，公司筹资活动产生的现金流量净额为109.74亿元、122.22亿元和77.58亿元，年均复合

下降15.92%，呈持续净流入状态。

2020年1—3月，公司经营活动产生的现金流量净额为-208.35亿元，上年同期为-72.72亿元，净流出规模同比增长主要系拿地及工程支出增加所致；投资活动产生的现金流量净额为-0.03亿元，上年同期为7.71亿元，当期对外投资及收回投资规模均较小；筹资活动产生的现金流量净额为134.95亿元，上年同期为98.82亿元，受业务规模扩大影响公司对外部融资有一定需求。

## 6. 偿债能力

**公司长、短期偿债能力指标表现仍较好，现金短期债务比虽有所下降，但对短期债务保障程度仍较高；综合考虑公司股东背景、行业地位等，公司整体偿债能力极强。**

从短期偿债能力指标看，2017—2019年底，公司流动比率有所下降，2019年底为154.63%，较年初变化不大；速动比率波动下降，2019年底为56.25%；现金短期债务比波动下降，分别为6.06倍、13.04倍和5.77倍，主要系公司短期债务大幅增加所致。整体看，公司短期偿债能力很强。

从长期偿债能力指标看，2017—2019年，公司EBITDA持续增长，2019年为275.22亿元，同比增长69.16%；其中，折旧占0.05%、摊销占0.03%、计入财务费用的利息支出占1.67%、利润总额占98.25%，公司EBITDA以利润总额为主。2017—2019年，公司EBITDA利息倍数波动下降，2019年为8.49倍，同比有所上升，主要系EBITDA增加所致；全部债务/EBITDA有所下降，2019年为2.49倍，EBITDA对利息支出和债务的保障程度仍属较高。整体看，公司长期偿债能力很强。

截至2020年9月底，公司及子公司共取得银行授信额度1871.53亿元，未使用的额度为1127.78亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至2019年底，公司对合并范围外企业担保共计30.20亿元，占净资产比例为2.37%，全部为对关联企业提供的担保；公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保余额为人民币274.57亿元，截至目前承购人未发生违约。

表 21 截至 2019 年底公司对外提供担保情况 (单位: 万元)

被担保单位	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否互保	是否关联方
广州碧臻房地产开发有限公司	20417.54	2018/12/11	2020/12/29	否	是
	14279.29	2018/12/26	2020/12/02	否	是
广州利合房地产开发有限公司	57546.00	2018/07/13	2021/05/21	否	是
广州绿嵘房地产开发有限公司	29321.60	2018/11/13	2021/11/29	否	是
	6664.00	2019/4/11	2022/4/10	否	是
	9996.00	2019/9/30	2022/9/29	否	是
深圳市海清置业发展有限公司	5000.00	2018/05/07	2023/05/23	否	是
	2495.00	2018/12/24	2023/05/23	否	是
	7665.84	--	2023/5/16	否	是
杭州中建国博置业投资有限公司	16000.00	2013/04/10	2020/04/09	否	是
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	117500.00	2019/10/21	2026/10/16	否	是
长沙禧荣置业有限公司	15071.31	2019/1/16	2020/12/18	否	是
<b>合计</b>	<b>301956.58</b>	--	--	--	--

资料来源: 公司提供

截至 2019 年底, 公司无将会实质性影响自身经营及财务状况等的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚。

#### 7. 母公司财务分析

母公司资产逐年增长, 其他应收款规模较大; 负债持续增长, 整体债务负担较适中; 收入规模较小, 盈利主要来自于对子公司投资取得收益; 经营性和投资性净现金流波动幅度较大, 筹资性净现金流持续为净流入。

资产方面, 2017—2019 年底, 母公司资产逐年增长, 年均复合增长 25.21%, 主要系其他应收款增长所致。截至 2019 年底, 母公司资产总额为 2039.90 亿元, 较上年底增长 25.21%。从资产结构来看, 母公司资产中流动资产占 90.37%, 非流动资产占 9.63%, 以流动资产为主。其中货币资金、其他应收款和其他非流动资产占比较大, 2019 年底分别为 264.95 亿元、1447.09 亿元和 108.24 亿元, 公司其他应收款主要为关联方往来款, 其他非流动资产主要系委托贷款。

负债方面, 2017—2019 年底, 母公司负债规模逐年增长, 年均复合增长 35.95%, 主要系其他应付款增长所致。截至 2019 年底, 母公司负债规模 1432.23 亿元, 较 2018 年底增长 31.47%。母公司负债中流动负债占 75.29%, 非流动负债占 24.71%, 以流动负债为主。流动负债以其他应付款 1004.20 亿元和一年内到期的非流动负债 73.64 亿元为主; 非

流动负债以长期借款 148.55 亿元和应付债券 204.04 亿元为主。截至 2019 年底, 母公司资产负债率为 70.21%。整体看, 母公司负债规模持续增长, 整体债务负担较适中。

所有者权益方面, 2017—2019 年底, 母公司所有者权益逐年增长, 年均复合增长 7.46%, 主要系未分配利润增长所致。截至 2019 年底, 母公司所有者权益合计 607.67 亿元, 较 2018 年底增长 9.93%; 母公司所有者权益主要由实收资本 (占 32.91%)、资本公积 (占 0.12%)、盈余公积 (占 6.89%) 和未分配利润 (占 60.08%) 构成。

损益方面, 2017—2019 年, 母公司营业收入波动减少, 三年分别为 17.07 亿元、1.49 亿元和 1.61 亿元; 投资净收益分别为 16.76 亿元、25.27 亿元和 51.57 亿元, 主要为对子公司投资取得的收益; 净利润分别为 24.35 亿元、26.53 亿元和 54.21 亿元。同期, 母公司期间费用分别为 6.86 亿元、-0.26 亿元和 -1.98 亿元, 2018 年和 2019 年财务费用为负, 主要系委托贷款利息自 2018 年后计入财务费用利息收入所致。整体看, 近年来母公司利润主要来自于对子公司投资取得的收益。

现金流方面, 2017—2019 年, 母公司经营活动现金流净额分别为 -263.00 亿元、26.58 亿元和 -129.63 亿元, 波动较大; 投资活动现金流净额分别为 39.51 亿元、-78.88 亿元和 100.73 亿元, 波动增长; 筹资活动现金流净额分别为 9.20 亿元、64.08 亿元和



101.11 亿元，逐年增长，持续为净流入，主要系当期取得借款规模较大所致。

## 九、本期中期票据偿还能力分析

### 1. 本期中期票据对公司现有债务的影响

**本期中期票据的发行对公司现有债务规模影响较小。**

本期中期票据拟发行额度上限 15 亿元，以下测算均使用发行额度上限，发行额度上限占 2020 年 3 月底公司长期债务的 2.17%、全部债务的 1.80%。

截至 2020 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 74.78%、39.49% 和 35.15%。以 2020 年 3 月底报表财务数据为基础，预计本期中期票据发行后，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率将分别上升至 74.86%、39.91% 和 35.64%；如考虑公司已于 2020 年 8 月发行的“20 中海 01”（金额 20.00 亿元）、2020 年 11 月发行的“20 中海 03”（金额 24.00 亿元）以及 2020 年 12 月发行的“20 中海企业 MTN001”（金额 15.00 亿元），本期中期票据发行后，公司上述指标将分别上升至 75.14%、41.54% 和 37.50%；考虑到本期中期票据募集资金用于偿还有息债务，公司实际债务指标或将低于上述预测值。

### 2. 本期中期票据偿还能力分析

**公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期中期票据保障能力很强。**

本期中期票据拟募集资金上限为 15 亿元，按年付息，到期一次还本，以下额度测算均使用发行额度上限 15 亿元进行。2017—2019 年，公司经营活动产生的现金流入量分别为 4519.93 亿元、4706.64 亿元和 5192.91 亿元，分别为本期中期票据拟发行额度上限的 301.33 倍、313.78 倍和 346.19 倍；经营性净现金流分别-448.16 亿元、-73.65 亿元和 133.72 亿元，对本期中期票据发行额度上限的保障倍数分别为-29.88 倍、-4.91 倍和 8.91 倍；公司 EBITDA 分别为 155.29 亿元、162.69 亿元和 275.22 亿元，分别为本期中期票据拟发行额度上限的 10.35 倍、10.85 倍和 18.35 倍。

截至本报告出具日，公司存续债券余额合计 253.04 亿元，以行权计，公司存续债券将于 1 年以内到期的金额为 64.04 亿元、将于 1~3 年到期的金额为 39.00 亿元、将于 3~5 年到期的金额为 55.00 亿元、将于 5~7 年到期的金额为 95.00 亿元，期限分布较为均匀。2017—2019 年，公司经营活动产生的现金流入量对 1 年以内到期的金额的保障倍数分别为 70.58 倍、73.50 倍和 81.09 倍；经营性净现金流对 1 年以内到期的金额的保障倍数分别为-7.00 倍、-1.15 倍和 2.09 倍；EBITDA 对 1 年以内到期的金额的保障倍数分别为 2.42 倍、2.54 倍和 4.30 倍。截至 2020 年 3 月底，公司现金类资产为 590.38 亿元，对 1 年以内到期的金额的保障倍数为 9.22 倍。公司经营活动现金流入量、EBITDA 及现金类资产对 1 年以内到期的债券的保障能力强。

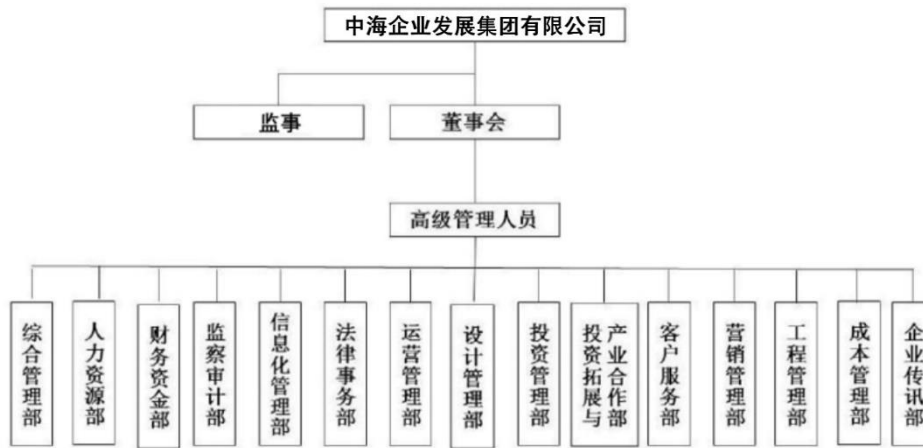
## 十、结论

作为中国海外发展实际控制的境内重要控股平台，公司在行业地位、全国化区域布局、品牌影响力、项目储备、股东背景等方面具备显著竞争优势。同时，联合资信也关注到房地产行业政策对公司销售有一定影响、公司在建项目资金需求量较大以及权益稳定性有待提高等因素对公司信用状况带来的不利影响。

公司签约销售快速增长，土地储备规模较大；整体盈利能力较强，债务负担较轻；随着公司在售项目实现销售及在建项目的逐步竣工，公司收入规模及盈利能力有望得到提升。

本期中期票据的发行对公司现有债务规模影响较小，公司经营活动现金流入量及 EBITDA 对本期中期票据覆盖程度很高。结合公司主体长期信用状况以及对本期中期票据偿还能力分析，本期中期票据到期不能偿还的风险极低。

附件 1-1 截至 2020 年 3 月底公司组织结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2019 年底，公司主要控股子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
北京智地惠景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	80	同一控制下企业合并
北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	80	同一控制下企业合并
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	--	100	直接设立
北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	70	直接设立
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	51	直接设立
北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	--	直接设立
中建国际建设有限公司	北京	北京	施工总承包	--	100	同一控制下企业合并
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100	--	直接设立
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100	--	直接设立
大连中海地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	--	直接设立
大连中海兴业地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	--	直接设立
中海新海汇(大连)置业有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	--	直接设立
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100	--	直接设立
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100	--	直接设立
中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	--	100	直接设立
中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	--	100	直接设立
福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100	--	直接设立
福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100	--	直接设立
福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	100	直接设立
福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	100	直接设立
广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100	--	直接设立
广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90	--	直接设立
广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90	--	直接设立
哈尔滨中海龙颀房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50	--	直接设立
杭州中海宏鲲地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	--	直接设立
济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	--	直接设立
济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	--	直接设立
济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	--	直接设立
中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100	--	直接设立
中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100	--	直接设立
中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100	--	直接设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51	--	非同一控制下企业合并
无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51	--	非同一控制下企业合并
无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100	--	直接设立
江苏润荣房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营	--	100	直接设立
昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100	--	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	65	--	直接设立
昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60	--	直接设立
南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--	直接设立
南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--	直接设立
南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--	直接设立
南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	--	直接设立
南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	--	直接设立
南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	--	100	直接设立
南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	--	100	直接设立
南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	--	直接设立
宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--	直接设立
宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--	直接设立
宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--	直接设立
宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--	直接设立
青岛中海海湾置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	--	直接设立
青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	--	直接设立
厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	--	直接设立
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51	--	直接设立
厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	--	直接设立
漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营	--	100	直接设立
上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	51	同一控制下企业合并
上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100	--	直接设立
上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100	--	直接设立
上海中建嘉好地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100	--	直接设立
华东中建地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80	--	直接设立
深圳市海泽工程管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100	--	直接设立
深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100	--	直接设立
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	--	直接设立
沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	--	直接设立
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	--	直接设立
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	--	直接设立
天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100	--	直接设立
天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	--	90	同一控制下企业合并
天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100	--	直接设立
中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100	--	直接设立
武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	--	100	直接设立
武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	--	100	直接设立
西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	--	100	同一控制下企业合并
西安中建产灞置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	--	70	同一控制下企业合并
西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100	--	直接设立
西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100	--	直接设立
西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100	--	直接设立
新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	--	60	同一控制下企业合并
烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	--	直接设立
烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100	--	直接设立
烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	--	直接设立
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	--	100	直接设立
长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100	--	直接设立
长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100	--	直接设立
长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	--	70	同一控制下企业合并
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	--	95	同一控制下企业合并
郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	--	100	直接设立
郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65	--	直接设立
郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	--	100	直接设立
重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100	--	直接设立
重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100	--	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100	--	直接设立
中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100	--	直接设立
北京晟泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100	--	直接设立
福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	100	直接设立
宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100	直接设立
宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100	直接设立
重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100	--	直接设立
长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100	--	直接设立
佛山家泰装修装饰工程有限公司	佛山	佛山	建筑装饰	--	100	直接设立
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100	--	直接设立
大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	--	直接设立
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100	--	直接设立
广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100	--	直接设立
杭州中海嘉晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	--	直接设立
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	--	100	直接设立
武汉泰运房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	51	--	直接设立
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	--	60	直接设立
重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	--	51	不构成业务合并
雄安中海发展有限公司	北京	北京	房地产投资	100	--	直接设立
北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
昆明海洋房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100	--	直接设立
青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	--	直接设立
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100	--	直接设立
长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
福州富乐居装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰	--	100	直接设立
南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	--	直接设立
南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--	直接设立
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--	直接设立
上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70	--	直接设立
杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	--	直接设立
宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100	直接设立
鄂州中建宝来房地产有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发经营	50	--	直接设立
济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	--	直接设立
长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	--	99	直接设立
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	--	直接设立
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	--	直接设立
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80	--	直接设立
烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	--	直接设立
福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	50	直接设立
武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100	--	直接设立
北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	--	100	直接设立
广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	--	100	直接设立
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100	--	直接设立
宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100	直接设立
杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	--	100	直接设立
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	--	直接设立
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100	--	直接设立
石家庄中海房地产开发有限公司	雄安	雄安	房地产开发经营	100	--	直接设立
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	--	100	直接设立
北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100	直接设立
长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	--	100	直接设立
深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100	--	直接设立
深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100	--	直接设立
深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100	--	直接设立
广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	--	100	直接设立
宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100	直接设立
武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	--	100	直接设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	--	100	直接设立
武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	--	100	直接设立
长春海桦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	--	100	直接设立
上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	100	直接设立
哈尔滨海桦房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	--	直接设立
郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	--	100	直接设立

资料来源：公司提供

附件 2-1 公司主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	384.25	518.31	656.17	590.38
资产总额(亿元)	2873.88	3922.64	4698.44	5065.43
所有者权益合计(亿元)	944.03	1070.35	1272.67	1277.42
短期债务(亿元)	63.43	39.75	113.74	141.20
长期债务(亿元)	328.97	492.99	572.13	692.33
全部债务(亿元)	392.40	532.74	685.87	833.53
营业收入(亿元)	504.92	410.88	1005.89	53.60
利润总额(亿元)	146.58	148.22	270.39	7.03
EBITDA(亿元)	155.29	162.69	275.22	--
经营性净现金流(亿元)	-448.16	-73.65	133.72	-208.35
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	40.05	53.40	52.03	--
存货周转次数(次)	0.25	0.11	0.26	--
总资产周转次数(次)	0.20	0.12	0.23	--
现金收入比(%)	136.78	210.72	129.88	570.80
营业利润率(%)	29.31	37.87	26.33	23.22
总资本收益率(%)	9.00	7.92	10.63	--
净资产收益率(%)	11.83	10.52	16.00	--
长期债务资本化比率(%)	25.84	31.53	31.01	35.15
全部债务资本化比率(%)	29.36	33.23	35.02	39.49
资产负债率(%)	67.15	72.71	72.91	74.78
流动比率(%)	164.68	155.12	154.63	154.67
速动比率(%)	58.71	51.35	56.25	52.32
经营现金流动负债比(%)	-28.74	-3.19	4.78	--
现金短期债务比(倍)	6.06	13.04	5.77	4.18
EBITDA 利息倍数(倍)	12.11	6.93	8.49	--
全部债务/EBITDA(倍)	2.53	3.27	2.49	--

注: 1. 本报告财务数据及指标计算均采用合并口径, 部分合计数与各相加数直接相加之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 2. 本报告 2017 年、2018 年和 2019 年财务数据分别为 2018 年审计报告期初数、2019 年审计报告上年期末数及 2019 年审计报告期末数; 3. 公司 2020 年一季度财务数据未经审计, 相关指标未年化

附件 2-2 公司主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产(亿元)	184.33	196.14	264.95	282.21
资产总额(亿元)	1301.11	1642.16	2039.90	2331.85
所有者权益(亿元)	526.23	552.76	607.67	610.57
短期债务(亿元)	33.46	14.95	73.64	68.71
长期债务(亿元)	199.19	292.77	352.59	447.54
全部债务(亿元)	232.65	307.72	426.23	516.25
营业收入(亿元)	17.07	1.49	1.61	0.02
利润总额(亿元)	26.88	26.97	55.11	3.21
EBITDA(亿元)	--	--		--
经营性净现金流(亿元)	-256.25	26.58	-129.63	-11.38
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数(次)	--	--	--	--
存货周转次数(次)	0.12	0.29	0.44	--
总资产周转次数(次)	0.01	0.00	0.00	--
现金收入比(%)	95.87	895.90	105.99	--
营业利润率(%)	99.28	92.15	90.65	--
总资本收益率(%)	--	--	--	--
净资产收益率(%)	4.63	4.80	8.92	--
长期债务资本化比率(%)	27.46	34.63	36.72	42.30
全部债务资本化比率(%)	30.66	35.76	41.23	45.81
资产负债率(%)	59.56	66.34	70.21	73.82
流动比率(%)	177.36	177.17	170.95	163.19
速动比率(%)	177.36	177.17	170.95	163.19
经营现金流流动负债比(%)	-44.54	3.34	-12.02	--
全部债务/EBITDA(倍)	--	--	--	--
EBITDA 利息倍数(倍)	--	--	--	--

注：母公司 2020 年一季度财务数据未经审计



### 附件 3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入/(平均应收账款净额+平均应收票据)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-税金及附加)/营业收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据

长期债务=长期借款+应付债券

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

## 附件 4-1 主体长期信用等级设置及其含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除AAA级，CCC级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。详见下表：

信用等级设置	含 义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

## 附件 4-2 中长期债券信用等级设置及其含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级

## 附件 4-3 评级展望设置及其含义

联合资信评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。联合资信评级展望设置及含义如下：

评级展望设置	含 义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级提升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调低的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能提升、降低或不变

## 联合资信评估股份有限公司关于 中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据的跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信有关业务规范,联合资信将在本期债项信用等级有效期内持续进行跟踪评级,跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将在本期债项评级有效期内每年至少完成一次跟踪评级,在企业年报披露后 3 个月内发布跟踪评级报告。

中海企业发展集团有限公司或本期债项如发生重大变化,或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项,中海企业发展集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注中海企业发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息,如发现中海企业发展集团有限公司出现重大变化,或发现存在或出现可能对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的事项时,联合资信将就该项进行必要调查,及时对该项进行分析,据实确认或调整信用评级结果。

如中海企业发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料,导致联合资信无法对中海企业发展集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断,联合资信可以终止评级。

联合资信将指派专人及时与中海企业发展集团有限公司联系,并按照监管要求及时出具跟踪评级报告和结果。联合资信将按相关规定报送及披露跟踪评级报告和结果。

**8. 中海企業發展集團有限公司  
2021年度第一期中期票據  
法律意見書  
(連本頁共42頁)**

关于中海企业发展集团有限公司发行  
2021 年度第一期中期票据

# 法律意见书

大成（意）字[2021]第 01175890-3 号



大成 DENTONS

北京大成律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

北京市朝阳区东大桥路 9 号侨福芳草地 D 座 7 层 (100020)  
7/F, Building D, Parkview Green FangCaoDi, No.9, Dongdaqiao Road  
Chaoyang District, 100020, Beijing, China  
Tel: +86 10-58137799 Fax: +86 10-58137788

## 目 录

释 义.....	1
声明事项.....	3
一、 发行人主体资格.....	5
二、 发行程序.....	12
三、 发行文件及发行有关机构.....	13
四、 与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险.....	16
五、 投资者保护机制.....	37
六、 结论性意见.....	38

## 释 义

除非本法律意见书中另有说明，下列词语的含义如下：

发行人/公司/中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
《管理办法》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（人民银行令【2008】第1号）
《业务指引》	指	《银行间债券市场非金融企业中期票据业务指引》
《信息披露规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》
《注册规则》	指	《非金融企业债务融资工具注册发行规则》
《中介服务规则》	指	《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则》
《表格体系》	指	《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》
《募集说明书指引》	指	银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中建总公司	指	中国建筑工程总公司（2017年12月4日改名为“中国建筑集团有限公司”）
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
本期中期票据	指	中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票据
本次发行	指	本期中期票据的发行
《募集说明书》	指	发行人为本次发行而根据有关法律法规编制的《中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票据募集说明书》
主承销商/簿记管理人/农行	指	中国农业银行股份有限公司
联席主承销商/浦发	指	上海浦东发展银行股份有限公司

银行		
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
瑞华	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及发行公告）
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由中国农业银行股份有限公司担任
承销团	指	由主承销商、联席主承销商为本期发行组织的由主承销商、联席主承销商和各其他承销商组成的承销团。
承销协议	指	公司与主承销商、联席主承销商签订的《中海地产集团有限公司2019-2021年度中期票据承销协议》
余额包销	指	本期中期票据的主承销商按照承销协议的规定，在规定发行日后，将未售出的中期票据全部自行购入
上海清算所	指	银行间市场清算股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元
最近三年及一期	指	2017年、2018年、2019年、2020年1-3月
最近一年及一期	指	2019年和2020年1-3月
中国	指	中华人民共和国，为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区



关于中海企业发展集团有限公司  
发行 2021 年度第一期中期票据  
法律意见书

大成意字[2021]第 01175890-3 号

致：中海企业发展集团有限公司

北京大成律师事务所受中海企业发展集团有限公司委托，作为中海地产发行 2021 年度第一期中期票据的特聘专项法律顾问，为本期中期票据的注册和发行提供法律服务，并出具法律意见书。

#### 声明事项

本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实及《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国银行法》、《管理办法》、《信息披露规则》、《注册规则》、《中介服务规则》、《业务指引》、《募集说明书指引》、《表格体系》等有关法律、行政法规和规范性文件的规定以及交易商协会制定的相关自律规则（以下简称“交易商协会自律规则”），为中海地产本次发行出具本法律意见书。

本所律师已得到发行人如下承诺：发行人已经向本所律师提供了律师认为作为出具法律意见书必须的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，且无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，提供的材料为副本或复印件的，保证正本与副本、原件与复印件一致。

本所律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书中不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本所律师同意将本法律意见书作为发行人本次发行所必备的文件随其他申报材料一起上报，同意发行人全部或部分的在募集说明书中自行引用和作为公开披露的文件。但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

在本法律意见书中，本所律师仅对本次发行涉及的法律问题发表法律意见，不对有关会计、审计、信用评级等非法律专业事项发表任何意见。本所律师在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、信用评级报告中的任何数据或结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。同时，引用的相关数据和结论均应以会计报表、审计报告、信用评级报告记载内容为准。

## 正文

## 一、发行人主体资格

## (一) 发行人依法设立且具有法人资格

公司名称	中海企业发展集团有限公司
公司类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
统一社会信用代码	914403006188329255
法定代表人	张智超
注册资本	200 亿元人民币
实缴资本	200 亿元人民币
营业期限自	1988 年 09 月 08 日至无固定期限
注册地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号 豪威科技大厦 1401
登记机关	深圳市市场监督管理局
办公地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号 豪威科技大厦 1401
邮政编码	518048
经营范围	对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

## (二) 发行人为非金融企业

根据发行人的说明和资料，发行人主要经营业务为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。经本所律师在中国银行业监督管理委员会（<http://xukezheng.cbrc.gov.cn/ilicence>）及中国证券监督管理委员会（<http://www.csrc.gov.cn/pub/newsite/>）网站上查询，发行人未持有任何金融业务许可证，为非金融类企业。

## (三) 发行人接受交易商协会自律监管并承诺履行募集说明书义务

根据交易商协会网站公布的企业类会员名单，截至本法律意见书出具日，发

行人为交易商协会会员。根据发行人提供的相应承诺和说明，发行人接受交易商协会自律管理并承诺履行《中海企业发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据募集说明书》中所述各项义务。

#### （四）发行人的历史沿革

##### 1、发行人的设立

发行人前身系于 1988 年 9 月 8 日在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立的中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 5 月 18 日，中国建筑工程总公司下发（11）中建办字第 184 号《关于你公司在深圳组建分公司的批复》，准予中国海外建筑工程有限公司在深圳组建深圳分公司。1988 年 8 月 8 日，深圳市人民政府下发深府函 [1988] 11 号《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的复函》，同意中国海外建筑工程有限公司在深圳成立中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 9 月 8 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立，领取了营业执照（工商企粤深字 191885 号）；企业地址为深圳市深南东路粤海大厦；注册资本为人民币 500 万元，于工商登记注册之日起半年内缴足；经营范围为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务，合资或独资兴办建材生产企业。1988 年 12 月 31 日，金鹏会计师事务所出具（88）验字第 0043 号《验资报告》，验证公司实收资本为人民币 500 万元。1989 年 3 月 25 日，企业地址变更为深圳市深南东路粤海大厦七楼，领取了更新的营业执照（工商外企独粤深字第 300026 号）。

##### 2、发行人的历史沿革

（1）1991 年 2 月 22 日，根据深圳市工商行政管理局于 1991 年 2 月 20 日颁发的深工商外名证字第 1899 号《外商投资企业名称登记核准使用证》，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司名称变更为中国海外建筑(深圳)有限公司。

（2）1992 年 2 月 19 日，根据中国海外建设工程有限公司于 1991 年 11 月 8 日下发的关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复以及深圳市人民政府于 1991 年 12 月 31 日下发的深府外复[1991]1420 号《关于中国海外建筑（深

圳)有限公司注册资本的批复》，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 500 万元变更至人民币 2000 万元。深圳市金鹏会计师事务所于 1991 年 11 月 29 日出具了 (91) 咨字 135 号《咨询报告》，确确实收资本增加至人民币 2000 万元。

(3) 1992 年 11 月 6 日，中国海外建筑(深圳)有限公司股东名称由中国海外建设工程有限公司变更为中国海外发展有限公司。

(4) 1993 年 12 月 15 日，中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市深南东路粤海大厦七楼变更为深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼。

(5) 1996 年 12 月 27 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 2000 万元变更至人民币 10000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所出具的皇嘉验资报字 (1996) 第 032 号《验资报告》，截止 1996 年 11 月 19 日，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 10000 万元。

(6) 1998 年 2 月 25 日，根据深圳市招商局于 1997 年 11 月 27 日下发的《关于港资企业“中国海外建筑(深圳)有限公司”股权转让的批复》，中国海外建筑(深圳)有限公司股东由中国海外发展有限公司(持股比例：100%)变更为中国海外兴业有限公司(以下简称“中海兴业”) (持股比例：100%)。

(7) 1998 年 12 月 4 日，中国海外建筑(深圳)有限公司住所地由深圳市罗湖区文锦中路一号海丽大厦三楼变更为深圳市罗湖区文锦中路 1018 号海丽大厦三楼。

(8) 2000 年 10 月 12 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册地址由深圳市罗湖区文锦中路 1018 号海丽大厦三楼变更至现地址，即深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼。

(9) 2001 年 12 月 20 日，中国海外建筑(深圳)有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 10000 万元变更至人民币 24000 万元。根据深圳北成会计师事务所有限公司出具的北成验字 (2001) 第 411 号《验资报告》验证，截至 2001 年 12 月 18 日止，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币 24000 万元。

(10) 2002 年 5 月 27 日，中国海外建筑(深圳)有限公司更名为深圳中海实业有限公司；经营期限由自 1988 年 9 月 8 日起至 2008 年 9 月 8 日止变更为自 1988 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 8 日止；注册资本由人民币 24000 万元变更至人民币 30379.75 万元；企业类型由独资经营(港资)变更为合资经营(港资)；经营范围变更为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施

工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；股东由中海兴业(持股比例:100%)变更为深圳市永福通实业有限公司(持股比例:3%)、深圳市中海投资管理有限公司(持股比例:11%)、中海兴业(持股比例:79%)、深圳市志趣咨询服务有限公司(持股比例:5%)、深圳市喜逢春咨询服务有限公司(持股比例:2%)；投资总额由人民币24000万元变更至人民币36000万元。根据深圳皇嘉会计师事务所出具的皇嘉验资报字(2002)第139号《验资报告》验证，截至2002年5月20日止，中国海外建筑(深圳)有限公司实缴出资人民币30379.75万元。

(11) 根据中海实业2002年6月3日及6月8日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函【2002】760号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2002】2543号“关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复”批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以2002年5月31日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第P0612号审计报告确定的净资产人民币406,800,000.00元为依据，中海兴业等5位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益，按1:1的比例折成40,680万股，每股面值人民币1元，各股东(股份公司发起人)在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持32,137.20万股，占总股本的79%，为外资法人股；中海投资持4,474.80万股，占总股本的11%，为国有法人股；志趣咨询持2,034.00万股，占总股本的5%，为法人股；永福通实业持1,220.40万股，占总股本的3%，为法人股；喜逢春咨询持813.60万股，占总股本的2%，为法人股，以上股权设置经财政部财企【2002】275号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002年8月8日，深圳中海实业有限公司更名为中海地产股份有限公司；注册资本由人民币30379.75万元变更至人民币40680万元；企业类型由合资经营(港资)变更为未上市的中外合资股份有限公司；投资总额由人民币36000万元变更为人民币0万元。

(12) 2004年9月17日，中海地产股份有限公司注册资本由人民币40680万元变更至人民币61020万元；投资总额均由人民币0万元变更至人民币61020万元。

(13) 2006年11月28日，经深圳市贸易工业局深贸工资复【2006】2392号“关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复”批准，中海地产股份有限公司更名为中海地产集团有限公司；企业类型由未上市的中外合资股份有限公司变更为有限责任公司（台港澳与境内合资）；股东及持股比例变更为深圳市永福通实业有限公司（持股比例：3%）、中海兴业（持股比例：79%）、广州中海地产有限公司（持股比例：11%）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（持股比例：2%）、深圳市志趣咨询服务有限公司（持股比例：5%）；投资总额由人民币61020万元变更至人民币122040万元。

(14) 2008年7月11日，发行人注册资本由人民币61020万元变更至人民币261020万元；实收资本经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）141号验资报告验证，由人民币61020万元变更至人民币126182.0534万元；投资总额由人民币122040万元变更至人民币522040万元；股东及持股比例变更为中海兴业（持股比例：97.43%）、广州中海地产有限公司（持股比例：2.57%）。

(15) 2008年12月31日，发行人实收资本并经深圳皇嘉会计师事务所出具深皇嘉所验字（2008）279号验资报告验证，由人民币126182.0534万元变更至人民币261020万元。

(16) 2010年10月，经商务部商资批【2010】1004号“商务部关于同意中海地产集团有限公司股权及增资的批复”同意：公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司2.57%的股权转让予中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司总投资额由原来的52.204亿元增加到180亿元人民币，注册资本由26.102亿元增加到100亿元人民币。2012年1月16日，发行人注册资本由人民币261020万元变更至人民币1000000万元；，实收资本由人民币261020万元变更至人民币421020万元；投资总额由人民币522040万元变更至人民币1800000万元；企业类型由有限责任公司（台港澳与境内合资）变更为有限责任公司（台港澳法人独资）；股东及持股比例变更为中海兴业（持股比例：100%）。2012年5月换领了批准号为商外资资审A字【2002】第0038号的台港澳侨投资企业批准证书。

(17) 2012年1月、3月、7月、8月，根据深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）出具的深皇嘉所验字【2012】011号、深皇嘉所验字【2012】094号、深皇嘉所验字【2012】185号、深皇嘉所验字【2012】247号《验资报告》验证，截至2012年8月14日止，发行人注册资本人民币1000000万元，实收注册资本

人民币 1000000 万元。

(18) 2016 年 2 月 29 日，发行人投资总额由人民币 1800000 万元变更至人民币 4800000 万元；经营范围变更为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；注册资本由人民币 1000000 万元变更至人民币 2000000 万元，于营业执照换发之日起一年内缴付至少 20%，其余部分五年内缴清。

(19) 根据瑞华会计师事务所出具的瑞华深圳验字【2016】48460005 号《验资报告》验证，截至 2016 年 3 月 29 日止，发行人注册资本人民币 2000000 万元，实收注册资本人民币 2000000 万元。发行人注册资本人民币 200 亿元全部实缴到位。

(20) 2019 年 10 月 21 日，发行人名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司，变更（备案）通知书编号为 21903665423。

(21) 2019 年 12 月 6 日，发行人地址由深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼变更为深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401。

(22) 2020 年 5 月 9 日，发行人法定代表人变更为张智超。

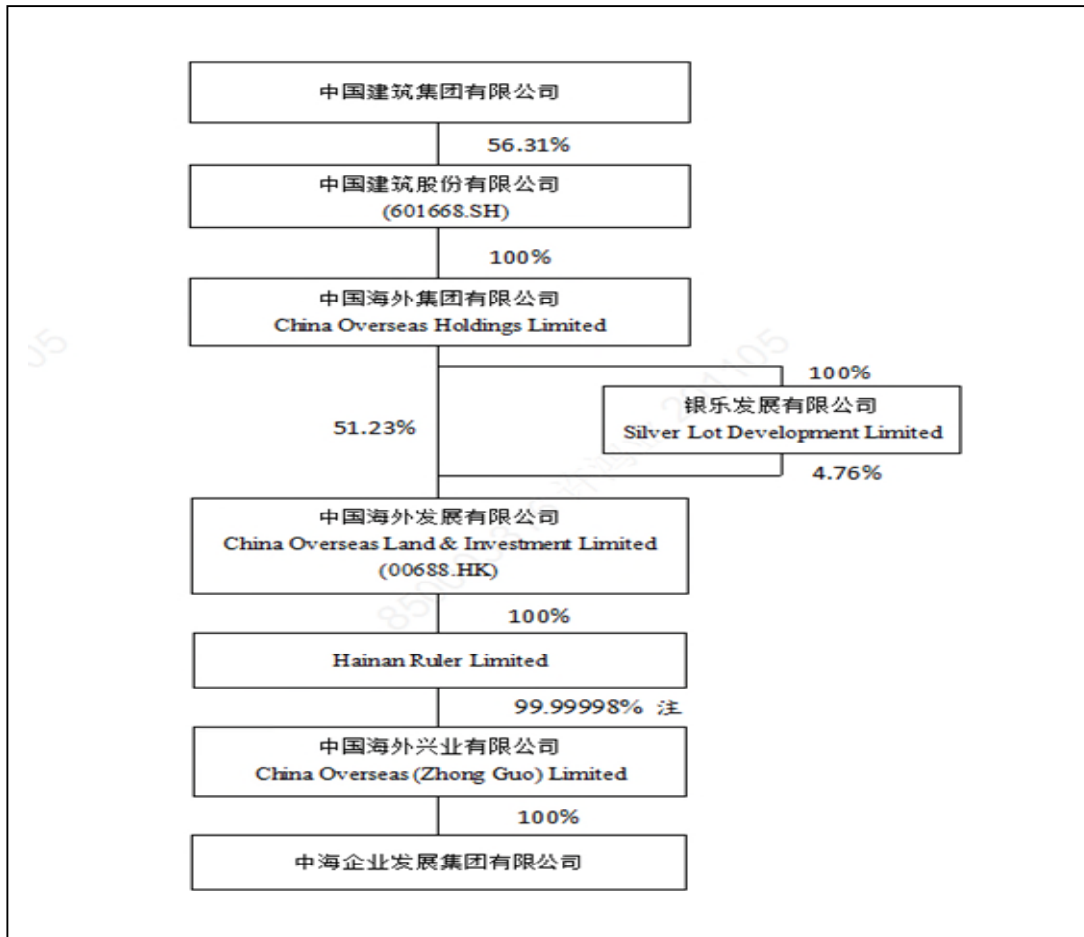
#### （五）发行人的股东和实际控制人

截至本法律意见书出具日，中海兴业持有中海地产 100% 的股权，为中海地产的直接控股股东。中海兴业系中海发展的全资子公司。中海发展通过注册在英属维尔京群岛（The British Virgin Islands, B.V.I）的“Hainan Ruler Ltd”海外离岸公司对中海兴业 100% 控股。中海发展于 1992 年 8 月 20 日在香港联交所主板挂牌上市，股票代码为 00688.HK。

中海发展（00688.HK）系中海集团控股子公司，中海集团系中建股份（601668.SH）全资控股子公司，中建股份系中建总公司控股子公司，中建总公司由国务院国有资产监督管理委员会实际控制。因此，发行人最终母公司为中国建筑集团有限公司，实际控制人为国有资产监督管理委员会。



截至本法律意见书签署日，发行人的股权结构图如下：



注：中国海外兴业有限公司其余 0.00002% 由中国海外发展有限公司全资子公司中海财务有限公司持有。

本所律师通过国家企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.gov.cn/>) 检索的发行人公示信息显示，发行人登记状态为“存续（在营、开业、在册）”。

根据发行人说明并经本所律师核查，发行人设立后的历次变更、股权转让、增加注册资本以及企业性质的变更均符合中国法律的相关规定，并已经取得全部有权主管部门的批准或许可，履行了必需的法律手续，合法有效；发行人《公司章程》符合中国法律的相关规定，且办理了必需的审批及工商登记手续，合法有效；发行人注册资本与投资总额的比例符合当时中国法律相关规定；中国海外兴业有限公司在中国境内持有发行人 100% 的股东权益，符合中国法律有关外商投资的规定以及外商投资产业政策；发行人股权结构真实、准确、完整并履行相关权属登记程序，不存在重大权属纠纷、不存在质押或其他受限情况。

综上，本所律师经过核查后认为，发行人为一家在中国法律下依法成立的具

有独立的法人资格的有限责任公司（台港澳法人独资）。截至本法律意见书出具日，发行人历史沿革合法合规，有效存续，不存在根据法律、法规、规范性文件及发行人公司章程应当终止或解散的情形。发行人为非金融企业，是交易商协会会员机构，具备本次发行的主体资格。

## 二、发行程序

### （一）发行人已履行内部决议与授权

#### 1. 董事会决议

2019年8月15日，发行人召开董事会会议并形成了《中海地产集团有限公司董事会决议》，全体董事审议并一致同意通过《关于公司向中国银行间交易市场交易商协会申请注册额度不超过40亿元的中期票据的议案》，同意公司向中国银行间交易市场交易商协会申请注册额度不超过40亿元的中期票据，并在中国银行间交易市场交易商协会接受注册后分次发行。

#### 2. 股东决议

2019年8月16日，发行人的唯一股东/投资人中海兴业向发行人出具了《中海地产集团有限公司股东决定》，同意发行人向银行间交易商协会申请注册额度不超过40亿的中期票据，并在中国银行间交易商协会接受注册后分次发行。授权公司法定代表人或其授权的管理层在前述注册额度范围内依据公司经营需要以及实际情况决定分期发行中期票据以及每期发行的金额、期限、利率、募集资金用途、增信措施等能够全权办理与中期票据发行相关的具体事项（包括但不限于聘请中介机构并签署聘用协议，签署相关发行文件，并采取所有必要的行动，决定/办理其他与发行相关具体事宜。本授权自股东作出之日生效，并在本次中期票据的注册有效期内持续有效。

本所律师认为，发行人已履行内部决议与授权，上述决议的内容与程序合法合规，相关授权事项的授权范围、程序合法合规。

### （二）中国银行间市场交易商协会注册及备案手续

2020年7月13日本期中期票据获得中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注【2020】MTN793号），注册金额为人民币30亿元。

2020年12月10日，发行人在注册额度范围内已经成功发行了人民币15亿元。根据《募集说明书》，本期中期票据发行拟采用发行金额动态调整机制，基础发行规模为人民币10亿元，发行金额上限人民币15亿元，最终发行总额以实际发行金额为准。

综上，本所律师认为，本次发行已经发行人董事会及股东依据现行有效之规定审议批准，相关决议符合《公司法》、《公司章程》的规定，合法有效。发行人本期发行未超过《接受注册通知书》核定的注册额度和注册有效期，除尚需向交易商协会办理备案外，本期中期票据已履行发行所需的程序，本次发行合法合规。

### 三、发行文件及发行有关机构

#### (一) 募集说明书

根据本所律师对发行人提供的《募集说明书》的审阅：

##### 1. 《募集说明书》由发行人编制，且符合相关规则指引的要求

《募集说明书》包括十六章，主要由释义、风险提示、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、发行人最近一期情况更新、担保、税项、发行人信息披露工作安排、持有人会议机制、投资者保护条款、违约、风险情形及处置、本次中期票据发行的有关机构、备查文件等部分构成。

本所律师认为：《募集说明书》内容明确具体，对本期中期票据当事人的权利和义务做出了具体约定，其格式和内容符合《管理办法》、《业务指引》、《信息披露规则》、《募集说明书指引》和交易商协会自律规则的规定。本次发行安排等内容合法合规。

#### (二) 信用评级报告及评级机构

发行人委托联合资信对发行人主体和本期中期票据信用等级进行评定，联合资信已经出具《中海企业发展集团有限公司2021年度第一期中期票据信用评级报告》（联合【2021】036号）。根据该报告，发行人主体长期信用等级为AAA，本期中期票据信用等级为AAA，评级展望为稳定。

联合资信曾用名联合资信评估有限公司，2020年9月17日更名为联合资信评估股份有限公司，现持有北京市工商行政管理局核发的社会统一信用代码号为91110000722610855P的《营业执照》。根据交易商协会网站（www.nafmii.org.cn）公示的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，联合资信具备为发行人进行主体信用评级的资质，是中国银行间市场交易商协会会员。根据发行人确认，联合资信与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，联合资信具备本期中期票据资信评级资格，与发行人不存在关联关系，可为发行人和本期中期票据提供资信评级服务。

### （三）法律意见书及律师事务所

发行人聘请本所担任本次发行的专项法律顾问并出具法律意见书。本所及本所指派的承办本次发行法律业务的律师与发行人不存在关联关系。

北京大成律师事务所系依据中华人民共和国法律在中国境内依法设立且有效存续的合伙制律师事务所。大成律师事务所现持有统一社会信用代码为311100004005689575的《律师事务所执业许可证》且2020年度年检合格，本所是交易商协会会员机构。

为本次发行提供法律服务并签署法律文件的徐文萍、项武君律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，具有律师执业资格。

综上所述，北京大成律师事务所及签字律师与发行人不存在任何关联关系，具备为本次发行提供法律服务并出具法律意见书的相关资质。

### （四）审计报告及会计师事务所

发行人聘请瑞华担任审计机构。瑞华对发行人2017年度、2018年度财务报表进行审计，并出具了瑞华审字【2018】48480013号和瑞华审字【2019】48480012号《审计报告》，该等审计报告意见类型均为标准无保留意见。

瑞华现持有统一社会信用代码为9111010856949923XD号《营业执照》、《会计师事务所执业证书》（证书序号为019963）及《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号000196），具有执行证券、期货相关业务的必要资格。为本次发行提供审计服务的相关会计师拥有注册会计师证书，可为发行人提供审计服务。瑞华具有中国银行间市场交易商协会会员资格。根据发行人确认，瑞华

及签署发行人上述审计报告的注册会计师与发行人不存在关联关系。

发行人聘请立信担任审计机构对发行人2019年度财务报表进行审计，并出具了信会师报字【2020】第ZL20167号《审计报告》，该审计报告意见类型为标准无保留意见。

立信现持有统一社会信用代码为91310101568093764U号《营业执照》、《会计师事务所执业证书》（31000006号）及《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》（证书序号000194），具有执行证券、期货相关业务的必要资格。为本次发行提供审计服务的相关会计师拥有注册会计师证书，可为发行人提供审计服务。立信具有中国银行间市场交易商协会会员资格。根据发行人确认，立信及签署发行人上述审计报告的注册会计师与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，瑞华、立信具有对发行人财务报告提供审计服务的主体资格与必要资质，瑞华、立信及签署发行人上述审计报告的注册会计师与发行人不存在关联关系，由其对发行人财务报告进行审计并提供与本次发行相关的审计服务符合相关规定要求。

#### (五)主承销商

发行人与农行、浦发银行签署了《承销协议》，约定由农行作为主承销商兼簿记管理人、浦发银行作为联席主承销商，以余额包销的方式承销发行人2019-2021年度中期票据。

本期中期票据由主承销商、联席主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

农行现持有统一社会信用代码为911100001000054748的《营业执照》及机构编码为B0002H111000001的《金融许可证》。浦发银行现持有统一社会信用代码为9131000013221158XC的《营业执照》及机构编码为B0015H131000001的《金融许可证》。

农行、浦发银行具有中国银行间市场交易商协会会员资格。根据发行人确认，农行、浦发银行与发行人不存在关联关系。

综上，本所律师认为，农行、浦发银行具备担任本次发行的主承销商的主体资格，符合相关法律法规之规定；与发行人不存在关联关系，可为本次发行提供

承销服务。

#### (六) 受托管理事项

本次发行暂未聘请受托管理人，过渡期结束后另行确定。

### 四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

#### (一) 募集资金用途

根据发行人编制的《募集说明书》，本次发行拟采用发行金额动态调整机制，基础发行规模为人民币10亿元，发行金额上限为人民币15亿元，最终发行总额以实际发行金额为准。募集资金拟全部用于偿还公司到期中期票据，具体明细如下：

债券代码	债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	发行规模	票面利率
101800100	18 中海地产 MTN001	中期票据	2018-02-05	3 年	30 亿元	5.60%

根据《募集说明书》，发行人承诺：本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三、四线地产项目建设，募投项目建设不重复融资。发行人承诺地产项目建设不重复融资，不存在隐性强制分红情况。

根据《募集说明书》，发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与中国农业银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“农行深圳分行”）签署了《中海地产集团有限公司 2019-2021 年度中期票据募集资金监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在农行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。

发行人在发行文件中将明确披露具体资金用途，并承诺在本期中期票据存续期内若拟变更募集资金用途，发行人将在变更募集资金用途前，通过中国货币网、上海清算所网站和其他中国银行间市场交易商协会指导的平台提前进行披露和公告。

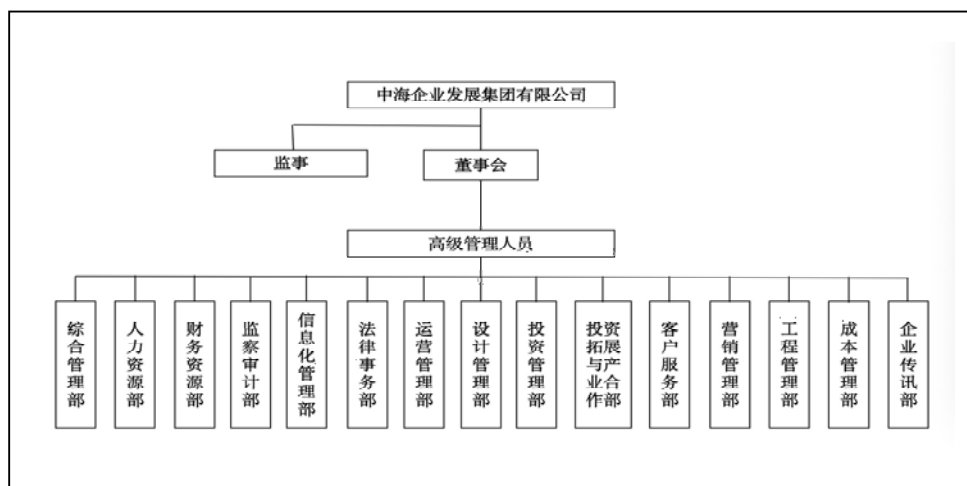
综上，本所律师认为，发行人本次发行募集资金用途合法合规、符合国家产业政策以及规则指引的规定。

## (二) 发行人公司治理情况

### 1. 发行人组织机构及议事规则

#### (1) 公司组织机构图

根据发行人提供的资料，发行人的组织结构如下：



#### (2) 公司法人治理结构

发行人是依据《中华人民共和国公司法》设立的有限责任公司，按照现代企业制度的要求建立了健全的法人治理结构，公司依法制定了《公司章程》，设立了董事会、监事和经营管理机构，制定了相应的议事规则及工作细则。

公司上述组织机构及议事规则符合相关法律和公司章程的规定。

### 2. 发行人董事、监事及高级管理人员

#### (1) 发行人董事、监事及高管人员基本情况

截至本法律意见书出具日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

公司董事、监事及高管人员基本情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间	任期说明
1	张智超	董事长、总经理	2020年5月09日至 2023年5月09日	董事和董事长任期三年，经继续委派可连任

序号	姓名	职务	任职起止时间	任期说明
2	罗亮	董事、执行副总裁、运营总监、总建筑师	2020年5月26日至2023年5月26日	
3	郭光辉	董事、副总裁	2020年5月26日至2023年5月26日	
4	徐丰	监事、助理总裁、人力资源部总经理	2016年9月24日至2020年9月24日	

根据发行人确认，公司董事、监事及高级管理人员均不存在依法不应担任董事、监事及高级管理人员的情形，其产生均依据法律及公司章程的有关规定。发行人董事、监事及高级管理人员任职符合相关法律法规的规定。

## (2) 董事、监事、高管人员兼职情况

### 公司董事、监事与高管人员在股东方的兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中国海外发展有限公司	执行董事兼行政总裁
罗亮	中国海外发展有限公司	董事
郭光辉	中国海外兴业有限公司	董事
	中国海外发展有限公司	执行董事兼副总裁

### 公司董事、监事与高管人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中海鼎业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	中海海盛（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	烟台中海华业地产有限公司	董事长、法定代表人
	烟台中海福昌地产有限公司	董事长、法定代表人
	海创福业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	海创佳业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	哈尔滨中海地产有限公司	董事长、法定代表人
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	长春智信咨询服务有限公司	总经理、法定代表人
	中信地产长春有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海华业房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海盛兴房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海海岸置业有限公司	董事长、法定代表人
青岛中海海悦房地产有限公司	董事长、法定代表人	



姓名	单位名称	职务
	青岛博莱置业有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市联恒地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市联明地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市少海地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海教育咨询管理有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海锦年养老服务有限公司	董事长、法定代表人
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海东丰地产（大连）有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海新城置业有限公司	董事长、法定代表人
	大连中信海港投资有限公司	董事长、法定代表人
	大连汇港置业有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海兴隆房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海教育咨询有限公司	董事长、法定代表人
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	董事长、法定代表人
罗亮	中信房地产集团有限公司	董事
	北京泰鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	北京达鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	北京景鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	北京国泰饭店有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	董事长、法定代表人
	济南寰宇商业运营管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	董事长、法定代表人
	中海商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
郭光辉	深圳市中海教育管理有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海养老管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海企业发展集团有限公司	董事
	深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司）	董事
	天津中海产业园管理有限公司	董事长、法定代表人
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、法定代表人

根据发行人确认，公司董事、监事及高级管理人员在股东方的兼职及在本公司及下属公司以外的境内企业兼职均符合《公司法》等相关法律法规及《公司章

程》的规定。

### (三)业务运营情况

根据《募集说明书》及经本所律师适当核查，发行人及并表范围内子公司的业务运营情况如下：

#### 1. 主营业务情况

##### (1) 主要经营业务

根据发行人提供的资料，发行人主要经营业务为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重。

##### (2) 发行人全资及控股子公司经营范围及主营业务

截至2020年3月末，发行人纳入合并报表范围的境内子公司共有191家，其中主要子公司基本情况如下：

发行人全资及控股子公司情况表

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
北京中海地产有限公司	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京智地普惠房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京智地愿景房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京慧眼置业有限公司	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海金石房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京奥城四季商业发展有限公司	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
北京中海广场商业发展有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	出租商业用房		100	直接设立

北京古城兴业置业有限公司	北京	房地产开发经营		70	直接设立
北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		51	直接设立
北京中海新城置业有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京安泰兴业置业有限公司	北京	房地产开发经营	100		直接设立
中建国际建设有限公司	北京	施工总承包		100	同一控制下企业合并
成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100		直接设立
中海佳诚(成都)房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海地产有限公司	大连	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海兴业房地产开发有限公司	大连	房地产开发经营	100		直接设立
中海新海汇(大连)置业有限公司	大连	房地产开发经营	100		直接设立
东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海环宇城房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山海创房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	房地产开发经营	100		直接设立
中山市中海房地产开发有限公司	中山	房地产开发经营		100	直接设立
中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	房地产开发经营		100	直接设立
福州中海地产有限公司	福州	房地产开发经营	100		直接设立
福州中海海逸地产有限公司	福州	房地产开发经营	100		直接设立
福州中海海榕地产有限公司	福州	房地产开发经营		100	直接设立
福州海翔地产有限公司	福州	房地产开发经营		100	直接设立
广州广奥房地产发展有限公司	广州	房地产开发经营	100		直接设立
广州毅源房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	90		直接设立
广州世佳房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	90		直接设立
哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发经营	50		直接设立
杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海地产投资有限公司	济南	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100		直接设立
济南中海城房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100		直接设立
中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发	100		直接设立
中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
无锡中海太湖新城置业有限公司	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
无锡中海海润置业有限公司	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	房地产开发经营	100		直接设立

江苏润荣房地产有限公司	镇江	房地产开发经营		100	直接设立
昆明中海房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
云南中海城投房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	65		直接设立
昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	60		直接设立
南昌中海地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海金钰地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南京中海海浦房地产有限公司	南京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
南京海麒房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南京海汇房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南京海合房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营		100	直接设立
南京海融房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营		100	直接设立
南京海宏房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海兴置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海尚置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海润置业有限公司	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海富房地产有限公司	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海湾置业有限公司	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海创置业有限公司	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
厦门中海地产有限公司	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	房地产开发经营	51		直接设立
厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
漳州中海房地产有限公司	漳州	房地产开发经营		100	直接设立
上海中建投资有限公司	上海	房地产开发经营		51	同一控制下企业合并
上海中海海昆房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100		直接设立
上海中海海煦房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100		直接设立
上海中建嘉好地产有限公司	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
上海中海海富房地产有限公司	上海	房地产开发经营	100		直接设立
华东中建地产有限公司	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
深圳中海地产有限公司	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	80		直接设立
深圳市海泽工程管理有限公司	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100		直接设立
深圳市海嘉投资有限公司	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100		直接设立
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	房地产开发经营	51		直接设立
沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
天津中海嘉业投资有限公司	天津	房地产开发经营	100		直接设立
天津中海海华地产有限公司	天津	房地产开发经营		90	同一控制下

					企业合并
天津中海地产有限公司	天津	房地产开发经营	100		直接设立
中海兴业武汉房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
西安中海兴晟房地产有限公司	西安	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
西安中建沪灞置业有限公司	西安	房地产开发经营		70	同一控制下企业合并
西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	房地产开发经营	100		直接设立
西安中海兴诚房地产有限公司	西安	房地产开发经营	100		直接设立
西安中海兴东置业有限公司	西安	房地产开发经营	100		直接设立
新疆中海地产有限公司	新疆	房地产开发经营		60	同一控制下企业合并
烟台中海地产有限公司	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
烟台中海兴业地产有限公司	烟台	房地产开发	100		直接设立
烟台中海福盛地产有限公司	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
长春中海地产有限公司	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
长春海华房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营		100	直接设立
长春海悦房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100		直接设立
长春海成房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100		直接设立
长沙中建投资有限公司	长沙	实业投资		70	同一控制下企业合并
长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	房地产开发经营		95	同一控制下企业合并
郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营	65		直接设立
郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
重庆中工建设有限公司	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100		直接设立
重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
中海地产(香港)有限公司	香港	房地产投资	100		直接设立
北京晟泰兴业置业有限公司	北京	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	房地产开发经营	100		直接设立
福州海富地产有限公司	福州	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
长春海胜房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100		直接设立
佛山家泰装修装饰工程有限公司	佛山	建筑装饰		100	直接设立
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100		直接设立
大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	房地产开发经营	100		直接设立
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营	100		直接设立

杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
武汉泰运房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	51		直接设立
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营		60	直接设立
重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	房地产开发经营		51	不构成业务合并
雄安中海发展有限公司	北京	房地产投资	100		直接设立
北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
青岛中海海新置业有限公司	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	房地产开发经营	100		直接设立
长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
福州富乐居装饰工程有限公司	福州	建筑装饰		100	直接设立
南京海嘉房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	100		直接设立
南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	70		直接设立
杭州中海海创房地产有限公司	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
鄂州中建宝来房地产有限公司	鄂州	房地产开发经营	50		直接设立
济南中海华山置业有限公司	济南	房地产开发经营	100		直接设立
长春海瀛房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
武汉华讯产城科技有限公司	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		99	直接设立
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	房地产开发经营	100		直接设立
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	80		直接设立
烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
福州海建地产有限公司	福州	房地产开发经营		50	直接设立
武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
广州中海海志房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营		100	直接设立
广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营		100	直接设立
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	房地产开发经营		100	直接设立
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	房地产开发经营	100		直接设立
石家庄中海房地产开发有限公司	雄安	房地产开发经营	100		直接设立
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	房地产开发经营		100	直接设立
北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立
长沙润洋置业有限公司	长沙	房地产开发经营		100	直接设立

深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	实业投资	100		直接设立
深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	房地产开发经营		100	直接设立
宁波中海海源房地产有限公司	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
武汉海泽房地产有限公司	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		100	直接设立
武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
长春海辉房地产开发有限公司	长春	房地产开发经营		100	直接设立
上海海汇房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营		100	直接设立
哈尔滨海铨房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发经营	100		直接设立
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		100	直接设立

备注：1. 发行人间接持股子公司的形式是通过其持股的子公司间接持股该公司。2. 发行人持股 50% 的子公司，由于发行人占据其董事会超过半数的席位，对子公司经营拥有实际控制权，因此纳入发行人合并报表范围。

#### 主要全资及控股子公司情况：

##### ① 深圳中海地产有限公司

深圳中海地产有限公司成立于1997年4月27日。深圳中海地产有限公司注册资本为5,000万港元，发行人持股比例100%（直接持股75%，间接持股25%）。深圳中海地产有限公司的经营范围：一般经营项目是在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至2019年末，深圳中海地产有限公司总资产563,334.24万元，总负债80,609.69万元，净资产482,724.54万元。2019年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入221.42万元，净利润26,728.30万元。

##### ② 济南中海城房地产开发有限公司

济南中海城房地产开发有限公司成立于2013年8月26日。济南中海城房地产开发有限公司注册资本为3,000万元人民币，发行人持股比例100%。济南中海城房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营、物业管理（凭资质证经营）；自有房屋租赁。

截至2019年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产2,623,814.70万元，总负债2,220,611.65万元，净资产403,203.05万元。2019年度，济南中海城房地产

开发有限公司实现营业收入914,182.41万元，净利润201,717.21万元。

### ③中海地产（沈阳）有限公司

中海地产（沈阳）有限公司成立于2007年12月26日。中海地产（沈阳）有限公司注册资本为19,960万美元，发行人持股比例51%。中海地产（沈阳）有限公司的经营范围为在沈阳市和平区长白地区CB2007-19、CB2013-6、CB2013-10地块进行普通房地产开发、商品房销售、自有房产出租，车位租赁，场地租赁，物业管理，日用百货批发、零售，停车场服务，代收水电费，供暖服务，中央空调制冷服务，会议及展览服务，设计、制作、发布、代理国内外各类广告。（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2019年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产1,627,342.90万元，总负债1,322,091.90万元，净资产305,251.00万元。2019年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入396,012.93万元，净利润111,367.42万元。

### ④沈阳中海兴业房地产开发有限公司

沈阳中海兴业房地产开发有限公司成立于2009年12月10日。沈阳中海兴业房地产开发有限公司注册资本为2,000万元人民币，发行人持股比例100%。沈阳中海兴业房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，车位租赁，装饰工程施工；日用百货批发、零售；停车场服务；供水、供暖服务；中央空调制冷服务；代收水电费服务。（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2019年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产400,521.54万元，总负债107,402.34万元，净资产293,119.20万元。2019年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入128,560.44万元，净利润36,545.32万元。

### ⑤长春海悦房地产开发有限公司

长春海悦房地产开发有限公司成立于2010年3月1日。长春海悦房地产开发有限公司注册资本为2,000万元人民币，发行人持股比例100%。长春海悦房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营（凭资质证经营）。

截至2019年末，长春海悦房地产开发有限公司总资产303,834.22万元，总负债98,124.39万元，净资产205,709.83万元。2019年度，长春海悦房地产开发有限公司



公司实现营业收入24,881.11万元，净利润6,949.99万元。

#### ⑥北京中海金石房地产开发有限公司

北京中海金石房地产开发有限公司成立于2013年2月16日。北京中海金石房地产开发有限公司注册资本为1,000万元人民币，发行人持股比例100%。北京中海金石房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发；物业管理；销售食品；互联网信息服务；销售自行开发的商品房；房地产咨询；出租办公用房；机动车公共停车场管理；会议服务；打印、复印服务；技术开发、技术咨询、技术服务；餐饮管理；企业管理咨询；销售办公用品、卫生用品、化妆品、日用品、服装鞋帽、电子产品、文化用品、健身器材、通讯设备、计算机、软件及辅助设备；承办展览展示活动；机械设备租赁；企业管理；举办健身活动。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

截至2019年末，北京中海金石房地产开发有限公司总资产266,303.36万元，总负债90,913.97万元，净资产175,389.39万元。2019年度，北京中海金石房地产开发有限公司实现营业收入7,910.46万元，净利润568.08万元。

#### ⑦福州中海地产有限公司

福州中海地产有限公司成立于2014年1月22日。福州中海地产有限公司注册资本为3,000万元人民币，发行人持股比例100%。福州中海地产有限公司的经营范围为房地产开发与经营；建筑装修装饰工程专业承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。（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2019年末，福州中海地产有限公司总资产383,038.57万元，总负债217,218.47万元，净资产165,820.10万元。2019年度，福州中海地产有限公司实现营业收入444,990.07万元，净利润95,492.99万元。

#### ⑧深圳市海泽工程管理有限公司

深圳市海泽工程管理有限公司成立于2014年1月9日。深圳市海泽工程管理有限公司注册资本为2,000万元人民币，发行人持股比例100%。深圳市海泽工程管理有限公司的经营范围为工程项目管理；工程信息咨询；工程技术咨询；工程造

价咨询。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

截至2019年末，深圳市海泽工程管理有限公司总资产338,065.22万元，总负债175,377.31万元，净资产162,687.90万元。2019年度，深圳市海泽工程管理有限公司未实现营业收入，净利润112,811.54万元。

#### ⑨昆明海豪房地产开发有限公司

昆明海豪房地产开发有限公司成立于2017年8月17日。昆明海豪房地产开发有限公司注册资本为150,000万元人民币，发行人持股比例60%。昆明海豪房地产开发有限公司的经营范围为房地产开发与经营；物业服务（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2019年末，昆明海豪房地产开发有限公司总资产297,893.05万元，总负债144,361.98万元，净资产153,531.07万元。2019年度，昆明海豪房地产开发有限公司实现营业收入53,658.05万元，净利润6,028.97万元。

#### ⑩深圳市海嘉投资有限公司

深圳市海嘉投资有限公司成立于2013年12月24日。深圳市海嘉投资有限公司注册资本为100,000万元人民币，发行人持股比例100%。深圳市海嘉投资有限公司的经营范围为一般经营项目是：房地产营销策划；房地产经纪；房地产信息咨询；房地产投资（不含限制项目）；房地产投资咨询。

截至2019年末，深圳市海嘉投资有限公司总资产877,073.70万元，总负债724,067.11万元，净资产153,006.59万元。2019年度，深圳市海嘉投资有限公司实现营业收入169.81万元，净利润7,235.82万元。

### (3) 发行人重要合营企业情况

截至2020年3月末，发行人重要的合营企业情况如下：

发行人重要的合营企业情况表

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营或联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接	
北京南悦房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		35	权益法
北京海盈房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营		33	权益法

济南泰晖房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营		33	权益法
西安合汇兴尚置业有限公司	西安	房地产开发经营	50		权益法
金茂投资(长沙)有限公司	长沙	实业投资、房地产开发、经营		20	权益法

主要合营企业情况：

①北京南悦房地产开发有限公司

北京南悦房地产开发有限公司成立于2017年09月22日。注册资本为210,000万元人民币，发行人持股比例35%，公司经营范围为房地产开发，销售自行开发的商品房。

截至2019年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产587,397.65万元，总负债379,131.33万元，净资产208,266.32万元，2019年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入0万元，净利润-875.99万元。

由于公司在建项目北京丰台区槐房村新宫村旧改二期NY-028地块，尚未达到结转收入条件，因此2019年度营业收入均为0，净利润为负。

②北京海盈房地产开发有限公司

北京海盈房地产开发有限公司成立于2017年08月11日。注册资本为80,000万元人民币，发行人持股比例33%，公司经营范围为：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；从事机动车公共停车场的经营管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至2019年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产164,656.86万元，总负债78,254.51万元，净资产86,402.35万元，2019年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入133,107.01万元，净利润8,099.62万元。

③济南泰晖房地产开发有限公司

济南泰晖房地产开发有限公司成立于2017年03月29日。注册资本为128,000万元人民币，发行人持股比例33%，公司经营范围为房地产开发销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动）。

截至2019年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产300,290.88万元，总负

债176,015.70万元，净资产124,275.18万元，2019年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入107.06万元，净利润-3,933.88万元。

#### ④西安合汇兴尚置业有限公司

西安合汇兴尚置业有限公司成立于2019年12月31日。注册资本为1,000万元人民币，发行人持股比例50%，公司经营范围为：许可经营项目：房地产开发与经营，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）；一般经营项目：房屋租赁。（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2019年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产157,124.67万元，总负债89,832.35万元，净资产67,292.33万元，2019年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入292,178.40万元，净利润72,175.01万元。

#### ⑤金茂投资（长沙）有限公司

金茂投资（长沙）有限公司成立于2011年02月10日。注册资本为375,000万元人民币，发行人持股比例14%，公司经营范围为以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；（以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；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）。

截至2019年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产504,103.05万元，总负债32,882.05万元，净资产471,221.00万元，2019年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入208,097.41万元，净利润88,516.17万元。

## 2. 房地产开发业务情况

根据《募集说明书》，发行人及下属子公司最近三年及一期，房地产开发业务整体情况如下：

发行人项目开工、竣工、在建情况表

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
----	-----------	-------	-------	-------

项目	2020年1-3月	2019年	2018年	2017年
新开工项目数 (个)	19	80	61	53
新开工面积 (万平方米)	315.00	1,283.00	1,383.47	994.40
竣工项目数 (个)	1	84	31	28
竣工面积 (万平方米)	17.00	1,027.00	531.69	418.60
期末在建项目数 (个)	148	137	92	62
期末在建面积 (万平方米)	2,668.00	2,366.15	2,128.80	1,277.00

根据发行人书面确认并经本所律师适当核查,发行人的主要在建项目已依法取得了国家投资主管部门出具的立项文件及环境保护主管部门出具的相关批复,以及国土资源部门核发的土地使用权证,本所律师认为,该等在建项目符合国家产业政策,合法合规。

根据发行人书面确认,并经本所律师适当网络核查,近三年及一期发行人合并报表范围内个别子公司存在少量因环评报告表未经批准即擅自开工、未取得建筑工程施工许可证即擅自施工、未经主管部门质量认可将人防工程交付使用等情况受到行政处罚的情形。上述子公司均对上述情况予以认真整改完毕。近三年及一期发行人及合并报表范围内子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。本法律意见书所指重大处罚是指涉及以下情形之一的行政处罚:(1)被令停产停业;(2)吊销营业执照;或(3)被处处罚金额占发行人最近一期经审计净资产的10%以上,且金额超过人民币1,000万元。本次发行不会因发行人业务运营情况或其他原因受到限制。

### 3. 业务合规性情况

#### (1) 业务资质情况

根据发行人的确认并经本所律师核查,发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》,证书编号:建开企[2003]397号,资质等级为一级,批准从事房地产开发经营业务时间为1988年9月8日,证件有效期至2021年12月31日。

根据《募集说明书》、发行人提供的相关资质证书及本所律师通过网络公开渠道的适当核查以及发行人的书面确认,发行人及其从事房地产开发的重要子公司具备从事房地产开发业务的相应资质,发行人本部具备房地产开发一级资质。发行人及其合并范围内子公司的经营范围及业务符合法律法规及国家相关政策

规定，不存在违法违规经营业务的情形。

### (2) 信息披露的合规性

根据发行人书面确认，发行人母公司是港股上市公司，一直严格按照相关法律法规和香港联交所的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

### (3) 诚信合法经营情况

本所律师审阅了发行人提供的纳入核查范围内相关项目用地和项目开发情况的资料，主要包括项目调查表、项目公司营业执照、项目公司房地产开发资质证书、土地出让公告、土地出让竞买须知、竞买保证金缴纳凭证、土地成交确认书、国有土地出让合同及补充合同、土地使用权证书、土地出让金缴纳凭证、受让土地转让合同（若有）、受让项目转让合同（若有）、规划局建设用地规划批复、项目立项批文及发行人出具的书面承诺、相关说明及相关行政主管部门出具的证明文件。同时，本所律师通过查询相关自然资源部门的官方网站（包括中华人民共和国自然资源部网站、项目所在省、市、县、区的地方自然资源和房产管理厅/局网站）、查阅项目所在地方政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息、查询最高人民法院网站及项目所在地的部分地方人民法院网站、通过搜索引擎（百度）查询等方式进行核查。本所律师在调查和查验过程中，与纳入核查范围的项目公司相关人员进行了必要的询问和讨论。本所律师通过核查相关资料和事实，对相关法律问题进行认真分析和判断后，发表以下意见。

截至本法律意见书出具之日：

- 1) 发行人在建项目不存在取得《限制用地项目目录（2012年本）》或《禁止用地项目目录（2012年本）》类别土地等违反供地政策的行为；
- 2) 发行人相关项目公司不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农用地、应当有偿而无偿、应当履行招拍挂程序而协议出让的情形；
- 3) 除因政府动迁导致无法交付土地的原因外，发行人及相关项目公司已按土地出让合同约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金且数额较大、未缴清土地出让金但取得土地证的情形；

4) 除部分土地抵押情况以及国有建设用地使用权出让合同另有约定以外, 发行人相关项目公司已取得土地使用权的项目用地权属不存在第三方主张权利等权属瑕疵;

5) 发行人相关项目公司不存在未经国土资源管理部门同意、未补缴土地出让金而擅自改变项目用地容积率和规划条件从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形;

6) 发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况; 报告期间, 经本所律师核查, 不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定, 包括“项目超过出让合同约定动工日满一年, 完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形;

7) 除部分正在与有关政府部门申请办理的许可文件以外, 发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形;

除本法律意见书披露的事项外, 报告期内, 本次核查范围内的住宅房地产开发项目不存在因未执行商品房销售明码标价、一房一价规定或未按备案价格对外销售, 违反《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》(建房[2010]53号)等相关规定禁止的哄抬房价的行为而遭受重大行政处罚的情况。

综上, 发行人相关项目公司不存在“囤地”、违规竞拍“地王”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等重大违法违规问题而对本次中期票据发行造成实质影响的情形。

#### (4) 关于土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目情况

根据各项目公司出具的书面说明, 并经本所律师核查报告期内土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目的情况, 包括获取流程及合规性、拆迁补偿资金来源、项目建设进度、涉及诉讼等情况进行核查, 核查范围内的该等项目在报告期内不存在因违法违规遭受重大行政处罚的情况。

根据发行人出具的书面说明并经本所律师查询公开披露的相关信息2017—

—2019年度，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本法律意见书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

发行人及其合并报表范围的子公司在其相关各监管机构和法规的规范下均有权和权限经营其业务，近三年没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大行政处罚。发行人的融资行为没有因其相关业务运营情况或其他原因受到限制。

综上所述，本所律师认为：发行人及纳入核查范围内项目开发主体的相关资质合法有效，在本次发行中纳入核查范围内相关项目不存在应披露而未披露或者重大失实披露的情形。除个别项目存在轻微行政处罚的情形之外，发行人及合并报表范围内重要子公司均合法合规经营。

#### (四) 发行人及合并报表范围内子公司资产受限情况

根据《募集说明书》及发行人书面确认，截至2020年03月31日，发行人及合并报表范围内子公司的所有权或使用权受限制的资产明细如下：

##### 受限制的资产明细

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	131,118.22	预售房产监管资金、按政府规定交纳保证金等
投资性房地产	420,200.00	为关联方抵押借款质押
合 计	551,318.22	

发行人及其重要子公司的主要资产已取得完备权属证书或证明，不存在重大权属纠纷。除部分资产因银行抵押借款、质押借款、发行ABS等受限外，发行人及其重要子公司的其余主要资产不存在抵押、质押或其他受限情形。经核查，本所律师认为上述资产受限情形不会对发行人本期中票发行构成实质性影响。

#### (五) 或有事项

##### 1. 关联担保、对内担保及对外担保情况

截至2020年3月31日，发行人为其全资及控股子公司提供担保的担保余额共



计30.19亿元人民币。

### 对内担保情况表

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	117,500.00	2019/10/21	2026/10/16	否
长沙禧荣置业有限公司	15,071.31	2019/01/16	2020/12/18	否
深圳市海清置业发展有限公司	5,000.00	2018/05/17	2023/05/23	否
	2,495.00	2018/12/24	2023/05/23	否
	7,665.84	2019/03/29	2023/05/16	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	29,321.60	2018/11/13	2021/11/29	否
	6,664.00	2019/04/11	2022/04/10	否
	9,996.00	2019/09/30	2022/09/29	否
广州碧臻房地产开发有限公司	20,417.54	2018/12/11	2021/02/01	否
	14,279.29	2018/12/26	2020/12/02	否
广州利合房地产开发有限公司	57,546.00	2018/07/13	2021/05/21	否
杭州中建国博置业投资有限公司	16,000.00	2013/04/10	2020/04/09	否
合计	<b>301,956.58</b>			

发行人合并报表范围内子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保和全程担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；全程担保的担保期限从担保书生效之日起至借款合同届满之日后两年止。根据《募集说明书》披露，截止2020年03月31日，尚未结清的担保金额为人民币274.57亿元。鉴于上述商品房承购人提供抵押贷款担保，系房地产行业经营惯例，因此，本所律师认为，该等担保事项不会对发行人本期中票发行构成实质性影响。

根据发行人书面确认并经本所律师适当核查，除上述关联担保和对内担保外，截至2020年3月31日，发行人无对外担保事项。

#### 2.未决诉讼仲裁

根据发行人书面确认，截至本法律意见书出具之日，经本所律师适当核查，发行人及重要下属子公司不存在尚未了结的、如作出不利判决或裁决将可能实质性地影响发行人财务、正常经营及资产状况的重大诉讼或仲裁。

### 3.重大承诺事项及其他或有事项

根据发行人书面承诺并经本所律师适当核查，截至2020年3月31日，发行人对外签署的重大合同均合法、有效，并在正常履行中，不存在合同无效或需要变更主体及调整合同内容的情形，且该等合同的履行不会对本期中期票据的发行构成重大实质性不利影响。发行人不存在应该披露而未披露，且对本期中期票据发行构成重大实质性影响的已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

截至2020年03月31日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

#### (六)重大资产重组情况

根据发行人书面确认并经本所律师适当核查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司无重大资产重组事项。

#### (七)信用增进情况

根据《募集说明书》及本所律师核查，发行人的信用评级以及本期中期票据的发行不涉及信用增进的情况。

#### (八)债权优先级情况

根据发行人书面确认并经本所律师适当核查，截至2020年3月31日，发行人无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

#### (九)存续债券情况

根据《募集说明书》以及发行人提供的资料，截止本法律意见书出具之日，发行人待偿还非金融债务融资工具余额为45亿元，待偿还的公司债余额为218.04亿元，待偿还的资产支持证券余额为67亿元，待偿还债券合计330.04亿元，具体如下表：

发行人应付债券、债务融资工具、ABS情况表

债券简称	债券类型	起息日期	发行期限	发行规模 (万元)	余额 (万元)	票面 利率
15 中海 01	公司债券	2015-11-19	3+3 年	700,000	340,371.60	3.40%
15 中海 02	公司债券	2015-11-19	5+2 年	100,000	100,000.00	3.85%
16 中海 01	公司债券	2016-08-23	5+5 年	600,000	600,000.00	3.10%

18 中海地产 MTN001	中期票据	2018-02-06	3 年	350,000	350,000.00	5.60%
18 中海 01	公司债券	2018-10-22	3+3 年	200,000	300,000.00	4.00%
19 中海 01	公司债券	2019-01-24	3+3 年	150,000	200,000.00	3.47%
19 中海 02	公司债券	2019-01-24	5+2 年	300,000	150,000.00	3.75%
20 中海 1A	CMBS	2020-04-28	3+3+3+3+3+3 年	370,000	370,000.00	2.50%
20 中海 01	公司债券	2020-08-14	3+3 年	200,000	200,000.00	3.20%
20 中海 2A	CMBS	2020-08-17	5+5+5+3 年	300,000	300,000.00	3.90%
20 中海 03	公司债券	2020-11-05	3 年	240,000	240,000.00	3.40%
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020-12-10	3 年	150,000	150,000.00	3.60%
合计				366,000	3300371.6	

根据发行人的说明并经本所律师核查，发行人除上述待偿还债券以外，无处于存续期待偿还的其他债务融资工具，发行人及合并报表范围内子公司不存在延迟支付债务融资工具本息的情形，没有债务融资工具违约记录。

## 五、投资者保护机制

依据《募集说明书》第十二章持有人会议机制，本期中票对持有人会议的目的与效力、持有人会议的召集程序、参会机构、议案的形成、表决程序、决议以及披露等做了比较详尽的约定，上述投资者保护机制符合法律法规及规则指引要求，合法有效。

依据《募集说明书》第十三章投资人保护条款，本期中票设置了应急事件、投资者保护应急预案的启动、信息披露、交叉保护条款，事先约束条款、事先承诺条款，规定了触发情形和处置程序，上述投资者保护机制符合法律法规及规则指引要求，合法有效。

依据《募集说明书》第十四章违约、风险情形及处置，本期中票对违约事件、违约责任、偿付风险、发行人责任和义务及争议解决机制等作出了约定，上述投资者保护机制符合法律法规及规则指引要求，合法有效。。

本次发行暂未聘请受托管理人，待过渡期结束后另行确定。

综上，本所律师认为，上述投资者保护机制符合法律法规及规则指引要求，

合法有效。

## 六、 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行人系在中国依法设立并合法存续的非金融企业法人，具备本次发行的主体资格。

（二）发行人本次发行已经取得了必要的授权和批准，尚需在交易商协会备案。

（三）本次发行的主承销商具备承销的法定资质，为发行人本次发行提供信用评级、财务审计及法律服务的中介机构均具备法定资质；《募集说明书》等发行文件符合《管理办法》、《业务指引》等有关规则及指引的要求。

（四）发行人不存在对本次发行构成实质性不利影响的重大法律 事项及其他潜在重大法律风险。

本法律意见书正本一式肆份，无副本。

（以下无正文）

(本页无正文，为《关于中海企业发展集团有限公司发行2020年度第一期中期票据法律意见书》签署页)



北京大成律师事务所 (盖章)

负责人: 彭雪峰  
彭雪峰

律师: 徐文萍  
徐文萍

律师: 项武君  
项武君

2021年1月4日