

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」）的一家全資附屬公司中海企業發展集團有限公司將在中國發行總額不超過人民幣95億元的境內人民幣債券（「債券發行」），債券將採取分期發行的方式並於深圳證券交易所上市，第一期債券發行總規模為不超過人民幣30億元。第一期債券共設兩個品種發行，品種一發行期限為3年期，品種二發行期限為5年期，均附有品種間回撥選擇權。以下有關債券發行的文件已經上載於深圳證券交易所的網站 (<http://www.szse.cn>)，僅供參考：

1. 中海企業發展集團有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）發行公告
2. 中海企業發展集團有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）募集說明書
3. 中海企業發展集團有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）募集說明書摘要
4. 中海企業發展集團有限公司2021年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）信用評級報告

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，二零二一年六月九日

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。

- 1. 中海企業發展集團有限公司  
2021年面向專業投資者公開發行  
公司債券（第一期）發行公告  
(連本頁共25頁)**



## 中海企业发展集团有限公司

(住所：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)

# 2021年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 发行公告

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



(住所：中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)



(住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

签署日期：2021年6月9日



本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

### 重要事项提示

1、中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2021 年 5 月 20 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]1778 号”文同意注册公开发行面值不超过 95 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。

2、本期债券品种一简称为“21 中海 01”，债券代码为 149512；品种二简称为“21 中海 02”，债券代码为 149513。本期债券发行规模合计为不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为不超过 3,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级为 AAA，本期公司债券信用等级为 AAA。截至 2020 年末发行人的净资产为 1,640.22 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 71.60%，母公司口径资产负债率为 75.20%；截至 2021 年 3 月末发行人的净资产为 1,674.41 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 72.10%，母公司口径资产负债率为 77.69%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 173.18 亿元（发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

5、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收

益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

6、期限：本期债券分两个品种，品种一期限为3年期，品种二期限为5年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

7、增信措施：无。

8、特殊权利条款：无。

9、本期债券品种一的询价区间为2.90%-3.70%，品种二的询价区间为3.20%-4.00%，发行人和主承销商将于2021年6月10日（T-1日）向投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于2021年6月11日（T日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

10、本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。投资者通过向簿记管理人提交《网下利率询价及申购申请表》的方式参与网下询价申购。专业投资者网下最低申购单位为1,000万元，超过1,000万元的必须是100万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

11、投资者不得非法利用他人账户或资金账户进行认购，也不得违规融资或替代违规融资认购。投资者认购本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

12、敬请投资者注意本期公司债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、认购办法、认购程序、认购价格和认购资金缴纳等具体规定。

13、发行人主体信用等级AAA，本期公司债券信用等级为AAA，本期债券符合质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

14、本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的

任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)查询。

15、有关本期债券发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及时公告，敬请投资者关注。

## 释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

公司/本公司/发行人	指	中海企业发展集团有限公司
本期债券	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
专业投资者	指	符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者
债券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
网下询价日（T-1 日）	指	2021 年 6 月 10 日，为本期发行接受专业投资者网下询价的日期
发行首日、网下认购起始日（T 日）	指	2021 年 6 月 11 日，为本期发行接受投资者网下认购的起始日期
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
元、万元	指	人民币元、人民币万元

### 一、本期发行基本情况

（一）发行主体：中海企业发展集团有限公司。

（二）债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 02”。

（三）发行规模：本期债券的发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

（四）债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

(五) 票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

(六) 债券品种和期限：本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

(七) 债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

(八) 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(九) 发行方式、发行对象与配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

(十) 向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

(十一) 支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

(十二) 发行首日：2021 年 6 月 11 日。

(十三) 起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日。

(十四) 付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

(十五) 计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第

1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2026 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十六） 付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十七） 兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

（十八） 兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十九） 还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

（二十） 付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

（二十一） 担保情况：本期债券无担保。

（二十二） 募集资金专项账户：

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801300002315

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

（二十三） 信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

（二十四） 承销方式：本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

（二十五） 质押式回购安排：本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

（二十六） 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

（二十七） 拟上市场所：深圳证券交易所。

（二十八） 上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

（二十九） 税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（三十） 与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 (2021 年 6 月 9 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告和评级报告
T-1 日 (2021 年 6 月 10 日)	网下询价(簿记) 确定票面利率
T 日 (2021 年 6 月 11 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T 至 T+1 日 (2021 年 6 月 11 日至 6 月 15 日)	网下认购日
T+1 日 (2021 年 6 月 15 日)	网下认购截止日 投资者于当日 15:00 之前将认购款划至主承销商专用收款账户
T+2 日 (2021 年 6 月 16 日)	发行结果公告日

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

## 二、网下向投资者利率询价

### (一) 网下投资者

本次网下利率询价的对象为持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规另有规定的除外）。专业投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### (二) 利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率预设区间为 2.90%-3.70%，本期债券品种二票面利率预设区间为 3.20%-4.00%，本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

### (三) 询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2021 年 6 月 10 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2021 年 6 月 10 日（T-1 日）14:00-17:00 之间将《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《网下利率询价及认购申请表》”）（见附件）发送至主承销商处。

### (四) 询价办法

#### 1、填制《网下利率询价及认购申请表》



拟参与网下询价的专业投资者可以从发行公告所列示的网站下载《网下利率询价及认购申请表》，并按要求正确填写。

填写《网下利率询价及认购申请表》应注意：

- (1) 应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；
- (2) 询价利率可不连续；
- (3) 填写询价利率时精确到 0.01%；
- (4) 询价利率应由低到高、按顺序填写；
- (5) 每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍；
- (6) 每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求；
- (7) 每家专业投资者只能提交一份《网下利率询价及申购申请表》，如投资者提交两份以上（含两份）《网下利率询价及申购申请表》，则以最先到达的视为有效，其后的均视为无效。

## 2、提交

参与利率询价的专业投资者应在 2021 年 6 月 10 日（T-1 日）14: 00-17: 00 之间，将以下文件发送至主承销商处，并电话确认：

- (1) 填妥签字并加盖单位公章后的《网下利率询价及认购申请表》；
- (2) 有效的企业法人营业执照（副本）复印件或其他有效的法人资格证明文件复印件（须加盖单位公章）；
- (3) 法定代表人授权委托书（法定代表人本人签章的无须提供）和经办人身份证复印件。

主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的《网下利率询价及认购申请表》一旦发送至主承销商处，即具有法律约束力，不得撤回。

申购传真：010-6083 3326

咨询电话：010-6083 4397

申购邮箱：sd@citics.com

## 3、利率确定

发行人和主承销商将根据询价情况确定本期债券的最终票面利率，并将于 2021 年 6 月 11 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行人本期债券。

### 三、网下发行

#### （一）发行对象

本次网下发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

#### （二）发行数量

本期债券发行规模为不超过 30 亿元。每个专业投资者的最低认购单位为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 100 万元的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

#### （三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

#### （四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2021 年 6 月 11 日（T 日）和 2021 年 6 月 15 日（T+1 日）。

#### （五）申购办法

1、参与本期债券网下申购的专业投资者应遵守有关法律法规的规定并自行承担有关的法律责任。

2、凡参与网下申购的专业投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户。尚未开户的专业投资者，必须在 2021 年 6 月 10 日（T-1 日）前开立证券账户。

3、欲参与网下申购的专业投资者在网下发行期间自行联系簿记管理人，簿记管理人根据网下专业投资者认购意向与其协商确定认购数量，并向专业投资者发送《配售缴款通知书》。参与网下申购的专业投资者应在 2021 年 6 月 10 日（T-1 日）14:00-17:00 将加盖单位公章或部门公章或业务专用章的《网下利率询价及认购申请表》发送至簿记管理人处，并电话确认。

簿记管理人有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

#### **(六) 配售**

簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间专业投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

网下配售原则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，原则上按照比例进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权自主决定本期债券的最终配售结果。

#### **(七) 缴款**

簿记管理人将于 2021 年 6 月 11 日（T 日）向获得配售的专业投资者发送配售缴款通知书，内容包括该专业投资者的获配金额、应缴款金额、缴款日期、收款银行账户等。上述配售缴款通知书与专业投资者提交的《网下利率询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业投资者应按配售缴款通知书的要求，在 2021 年 6 月 15 日（T+1 日）15:00 前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的银行账户。划款时应在银行附注中填写专业投资者全称和“21 中海 01 认购资金”、“21 中海 02 认购资金”字样。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：兰杰

联系电话：010- 6083 4397

#### **(八) 违约认购的处理**

获得配售的专业投资者如果未能在《配售缴款通知书》规定的时间内向簿记管理人指定账户足额划付认购款项，将被视为违约，簿记管理人有权处置该违约投资者申购要约项下的全部债券，同时，投资者就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失，并有权进一步依法追究违约投资者的法律责任。

#### **四、风险提示**

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

#### **五、认购费用**

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

#### **六、发行人和主承销商**

##### **（一）发行人：中海企业发展集团有限公司**

住所：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

联系人：程增辉、王馨蕊

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

##### **（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司**

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、聂司桐、刘舒杨、左逸夫、李俊卿

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座中

信证券大厦 18 楼

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

**（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451627

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**（四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677929

传真：021-38032198

邮政编码：200040

**（五）联席主承销商：平安证券股份有限公司**

注册地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24  
层

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

邮政编码：518000

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

发行人：中海企业发展集团有限公司



2021 年 6 月 9 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

牵头主承销商：中信证券股份有限公司



2021年6月9日



（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之签章页）

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司



（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

2021 年 6 月 9 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）发行公告》之签章页）



联席主承销商：平安证券股份有限公司

2021年6月9日



**申购人在此承诺：**

1、申购人以上填写内容真实、有效、完整（如申购有比例限制则在该申购申请表中注明，否则视为无比例限制）；

2、本次申购款来源符合有关法律、法规以及中国证监会的有关规定及其它适用于自身的相关法定或合同约定要求，已就此取得所有必要的内外部批准；

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售缴款通知书》（简称“《配售缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

4、申购人理解并接受，如果其获得配售，则有义务按照《配售缴款通知书》规定的时间、金额和方式，将认购款足额划至簿记管理人通知的划款账户。如果申购人违反此义务，簿记管理人有权处置该违约申购人订单下的全部债券，同时，本申购人同意就逾时未划部分按每日万分之五的比例向簿记管理人支付违约金，并赔偿簿记管理人由此遭受的损失；

5、申购人理解并接受，如遇有不可抗力、监督者要求或其他可能对本次发行造成重大不利影响的情况，在与主管机关协商后，发行人及簿记管理人有权暂停或终止本次发行；

6、申购人已阅知《专业投资者确认函》（附件二），并确认自身属于（ ）类投资者（请填写附件二中投资者类型对应的字母）；

若投资者类型属于 B 或 D，并拟将主要资产投向单一债券的，请打钩确认最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的合规投资者。（ ）是（ ）否

7、申购人已详细、完整阅读《债券市场专业投资者风险揭示书》（附件三），已知悉本期债券的投资风险并具备承担该风险的能力；

8、申购人理解并接受，簿记管理人有权视需要要求申购人提供相关资质证明文件，包括但不限于加盖公章的营业执照、以及监管部门要求能够证明申购人为专业投资者的相关证明；簿记管理人有权视需要要求申购人提供部门公章或业务专用章的授权书。（如申购人未按要求提供相关文件，簿记管理人有权认定其申购无效）；

9、申购人确认，本次申购资金（ ）是（ ）否 直接或间接来自于发行人及其利益相关方，或配合发行人以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，或接受发行人及其利益相关方的财务资助；

10、申购人确认（ ）是（ ）否 属于发行人的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方。

（盖章）

2021 年 6 月 10 日

## 附件二：专业投资者确认函

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《网下利率询价及认购申请表》中：

**(A) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构**，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人；

**(B) 上述机构面向投资者发行的理财产品**，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；**（如拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）**

**(C) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）；**

**(D) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：**

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历；**（如为合伙企业拟将主要资产投向单一债券，请同时阅读下方备注项）**

**(E) 同时符合下列条件的个人：**申购前20个交易日名下金融资产日均不低于500万元，或者最近3年个人年均收入不低于50万元；具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有2年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者符合第一项标准的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师（金融资产包括银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货权益等）；

**(G) 中国证监会认可的其他专业投资者。**请说明具体类型并附上相关证明文件（如有）。

**备注：**如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则（《公司债券发行与交易管理办法》之规定）核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《网下利率询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

**附件三：债券市场专业投资者风险揭示书（以下内容应被视为本申请表不可分割的部分，填表前请仔细阅读）**

尊敬的投资者：

为使贵公司更好地了解投资公司债券的相关风险，根据交易所关于债券市场投资者适当性管理的有关规定，本公司特为您（贵公司）提供此份风险揭示书，请认真仔细阅读，关注以下风险。

贵公司在参与公司债券的认购和交易前，应当仔细核对自身是否具备专业投资者资格，充分了解公司债券的特点及风险，审慎评估自身的经济状况和财务能力，考虑是否适合参与。具体包括：

一、债券投资具有信用风险、市场风险、流动性风险、放大交易风险、标准券欠库风险、政策风险及其他各类风险。

二、投资者应当根据自身的财务状况、实际需求、风险承受能力，以及内部制度（若为机构），审慎决定参与债券认购和交易。

三、债券发行人无法按期还本付息的风险。如果投资者购买或持有资信评级较低或无资信评级的信用债，将面临显著的信用风险。

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

六、投资者利用现券和回购两个品种进行债券投资的放大操作，从而放大投资损失的风险。

七、投资者在回购期间需要保证回购标准券足额。如果回购期间债券价格下跌，标准券折算率相应下调，融资方面临标准券欠库风险。融资方需要及时补充质押券避免标准券不足。

八、由于国家法律、法规、政策、交易所规则的变化、修改等原因，可能会对投资者的交易产生不利影响，甚至造成经济损失。

特别提示：

本《风险揭示书》的提示事项仅为列举性质，未能详尽列明债券认购和交易的所有风险。贵公司在参与债券认购和交易前，应认真阅读本风险揭示书、债券募集说明书以及交易所相关业务规则，确认已知晓并理解风险揭示书的全部内容，并做好风险评估与财务安排，确定自身有足够的风险承受能力，并自行承担参与认购和交易的相应风险，避免因参与债券认购和交易而遭受难以承受的损失。

2. 中海企業發展集團有限公司  
2021年面向專業投資者公開發行  
公司債券（第一期）募集說明書  
(連本頁共319頁)



 **中海地产**  
**中海企业发展集团有限公司**

(住所：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)

**2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）**  
**募集说明书**

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

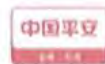
联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)



(住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

签署日期：2021年6月9日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、中海企业发展集团有限公司本期债券评级为 AAA；截至 2020 年末发行人的净资产为 1,640.22 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 71.60%，母公司口径资产负债率为 75.20%；截至 2021 年 3 月末发行人的净资产为 1,674.41 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 72.10%，母公司口径资产负债率为 77.69%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 173.18 亿元（发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见本期债券发行公告。本募集说明书使用的财务数据仍处于有效期。

根据中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]1778 号”文，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 95 亿元的公司债券。发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、公司主营业务所属的房地产行业与整个国民经济的运行状况密切相关，近年来，随着国内固定资产投资规模不断扩大，城镇化进程逐步加快等宏观经济因素的影响，我国房地产行业出现了快速增长的局面。为确保国民经济平稳健康发展，国家先后出台了一系列房地产调控政策，从增加供给、抑制投机性购房需求、调整税收、规范融资等多方面进行细化调节，对房地产市场带来了各种政策性影响。如果发行人无法适应宏观调控政策的变化，则可能对公司的持续稳定经营和未来发展造成不确定性影响。

四、截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司总负债分别为 2,852.29

亿元、3,425.77 亿元及 4,135.67 亿元，其中流动负债分别为 2,310.10 亿元、2,797.64 亿元及 3,274.69 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 80.99%、81.66%及 79.18%。公司负债结构中大部分为同一控制下关联公司往来款和预售房款等负债。公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但同时随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

五、截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,026.35 亿元，占总资产的比重分别为 61.11%、58.58%及 52.40%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的去库存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迟滞将对公司的资金回笼和偿债能力带来一定的压力。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，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，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司经营活动现金流量净额分别为 -73.65 亿元、133.72 亿元及 -72.58 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。

七、报告期内发行人收入有波动风险。最近三年发行人营业总收入分别为 410.88 亿元、1,005.89 亿元及 1,313.76 亿元，近三年呈波动状态，净利润分别为 112.62 亿元、203.57 亿元及 246.97 亿元，近三年净利润保持稳定上升趋势。发行人收入呈波动状态主要原因是房地产业务的特性影响，房地产项目收入的确认有一定周期，从而使得每年可结转收入的项目有所波动，导致发行人收入呈波动状态。虽然发行人收入有所波动，但公司预售回款较好，净利润稳定上升。若发行人将来主营业务出现下降，将对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

八、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产

业。截至 2020 年末，公司土地储备的总面积达到 3,721.32 万平方米（含联营、合营项目）。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，未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、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。

九、发行人关联方资金拆借规模相对较大。发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限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，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借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，该制度对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。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，形成其他应收款中的非经营性部分；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。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

截至 2020 年末，发行人其他应收款（含应付利息及应付股利）余额为 898.12 亿元，占当期流动资产总额的 18.34%，占当期总资产的 15.55%；其他应付款余额为 1,405.91 亿元，占当期流动负债的 42.93%，占当期总负债的 33.99%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同属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。

十、宏观经济和行业周期性波动的风险。发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和

市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

十一、房地产行业周期性风险。房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

十二、去库存压力较大的风险。房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年发行人存货余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,026.35 亿元，占当期资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%及 52.40%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商业地产、住宅房地产项目较多。截至 2020 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十三、地域集中风险。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和

资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2020 年，发行人来自济南、沈阳、北京、南京、上海五大城市的房地产销售业务收入占当年房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

十四、经联合资信评估股份有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，说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。在本期债券的存续期内，联合资信每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级，并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级，跟踪评级结果将在联合评级网站（<http://www.unitedratings.com.cn>）和深圳交易所网站（<http://www.szse.cn/>）予以公布，并同时报送中海企业发展集团有限公司、监管部门等，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。本期债券存续期较长，若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

十五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十六、本期债券的交易场所为深圳证券交易所；本期债券发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

十七、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务



状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十八、本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

十九、发行人已于 2021 年 4 月在上海清算所网站（<https://www.shclearing.com/>）和中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/>）披露了 2021 年第一季度未经审计的财务报表。发行人 2021 年一季度财务报表详见本募集说明书“第六节 财务会计信息”之“三、发行人最近三年及一期财务会计报表”。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人总资产为 60,016,627.73 万元，净资产为 16,744,111.18 万元；2021 年 1-3 月，公司营业总收入为 1,124,558.95 万元，归属母公司股东的净利润为 127,073.11 万元。合并口径资产负债率为 72.10%。

截至 2021 年 3 月末，发行人 2021 年第一季度的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定。

二十、本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 02”。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

二十一、本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，品

种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”。本期债券原申请的“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”名称发生变更。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》等文件。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	3
目录 .....	10
释义 .....	13
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>16</b>
一、发行人基本情况 .....	16
二、审批情况及注册规模 .....	16
三、本期发行的基本情况及发行条款 .....	16
四、本期债券发行上市安排 .....	19
五、本期发行的有关机构 .....	20
六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系 .....	24
七、认购人承诺 .....	24
<b>第二节 风险因素 .....</b>	<b>26</b>
一、本期债券的投资风险 .....	26
二、与发行人相关的风险 .....	27
<b>第三节 发行人及本期债券的资信状况 .....</b>	<b>38</b>
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构 .....	38
二、信用评级报告的主要事项 .....	38
三、公司最近三年的资信情况 .....	40
<b>第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施 .....</b>	<b>44</b>
一、公司债券的偿债计划 .....	44
二、公司债券的偿债保障措施 .....	45
三、发行人违约责任及解决措施 .....	49
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>51</b>

一、发行人概况 .....	51
二、公司设立及历次股权变化情况 .....	51
三、重大资产重组情况 .....	56
四、公司重要对外权益投资情况 .....	56
五、控股股东和实际控制人情况 .....	73
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况 .....	75
七、公司的主营业务基本情况 .....	79
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况 .....	133
九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况 .....	137
十、发行人独立运营情况 .....	137
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制 .....	138
十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况 .....	187
十三、发行人内控制度的建立及运行情况 .....	188
十四、其他情况说明 .....	191
<b>第六节 财务会计信息 .....</b>	<b>195</b>
一、最近三年财务报告审计情况 .....	195
二、财务报表的编制基础 .....	195
三、最近三年财务会计报表 .....	195
四、最近三年合并报表范围的变化 .....	204
五、最近三年发行人会计政策、会计估计变更及前期差错更正 .....	208
六、公司主要财务指标 .....	209
七、管理层讨论与分析 .....	211
八、有息债务情况 .....	241
九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	242
十、公司最近一年末的担保情况 .....	243
十一、资产负债表日后事项 .....	249

十二、资产抵押、质押和其他限制用途情况 .....	250
十三、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项 .....	250
<b>第七节 募集资金的运用 .....</b>	<b>252</b>
一、本期发行公司债券募集资金数额及用途 .....	252
二、本期债券募集资金运用计划 .....	252
三、公司关于本期债券募集资金的承诺 .....	252
四、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....	253
五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	254
六、募集资金监管机制及措施 .....	254
七、前次公开发行公司债券募集资金的使用 .....	255
<b>第八节 债券持有人会议 .....</b>	<b>256</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	256
二、《债券持有人会议规则》的主要内容 .....	256
<b>第九节 债券受托管理人 .....</b>	<b>274</b>
一、债券受托管理人 .....	274
二、《债券受托管理协议》的主要内容 .....	275
<b>第十节 发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>294</b>
<b>第十一节 备查文件 .....</b>	<b>315</b>
一、备查文件内容 .....	315
二、备查文件查阅时间、地点 .....	315

## 释义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 95 亿元（含 95 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	公司本次向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 95 亿元（含 95 亿元）、票面金额为 100 元的公司债券的行为
本期债券	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司

平安证券	指	平安证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市方达律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
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
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募（第一期）集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、最近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
万元	指	如无特别说明，为人民币万元
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。



## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：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

注册资本：200 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

### 二、审批情况及注册规模

2021 年 3 月 15 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士全权办理中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2021 年 3 月 15 日，公司股东中国海外兴业有限公司作出股东决议，同意《关于发行中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券方案的议案》，内容包括本次债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。同时，中国海外兴业有限公司授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

2021 年 5 月 20 日，本次债券发行上市申请经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，注册规模不超过 95 亿元（含 95 亿元）。

### 三、本期发行的基本情况及发行条款

**发行主体：**中海企业发展集团有限公司。

**债券名称：**本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称为“21 中

海 02”。

**发行规模：**本期债券的发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券品种和期限：**本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**债券票面利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**发行方式、发行对象与配售规则：**本期债券向专业投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**支付金额：**本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

**发行首日：**2021 年 6 月 11 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**计息期限（存续期间）：**本期债券品种一的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2026 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**付息日：**本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日：**本期债券品种一的兑付日为 2024 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**募集资金专项账户：**

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801300002315

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

**信用级别及资信评级机构：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

**质押式回购安排：**本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

**拟上市场所：**深圳证券交易所。

**上市和交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

**税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### 四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
发行公告刊登日	2021 年 6 月 9 日
簿记建档日	2021 年 6 月 10 日
发行首日	2021 年 6 月 11 日
预计发行期限	2021 年 6 月 11 日-2021 年 6 月 15 日

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向深圳证券交易所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

## 五、本期发行的有关机构

### （一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：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

联系人：程增辉、王馨蕊

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

### （二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、聂司桐、刘舒杨、左逸夫、李俊卿

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座中信证券大厦 18 楼

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

**（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451627

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**（四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677929

传真：021-38032198

邮政编码：200040

**（五）联席主承销商：平安证券股份有限公司**

注册地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

邮政编码：518000

#### **（六）发行人律师：上海市方达律师事务所**

注册地址：石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：齐轩霆

联系人：吴冬、颜严、刘远同、朴美惠、王涵、肖贤、赵绍斌、刘凡彰、荣守苗、周鑫悦

联系地址：北京市朝阳区光华路一号北京嘉里中心北楼 27 层

电话：021-22081166

传真：021-52985599

#### **（七）审计机构**

**瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：刘贵彬

联系地址：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 10 层

电话：010-88095588

传真：010-88210558

**立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：朱建弟、杨志国

联系地址：上海南京东路 61 号 4 楼

电话：021-63390956

传真：021-63390956

### **（八）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司**

联系人：王少波

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

### **（九）募集资金专项账户开户银行**

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

住所：深圳市罗湖区深南东路 2002 号南方联合大酒店 1 楼浦发银行文锦支行

联系人：王康立

联系地址：深圳市罗湖区深南东路 2002 号南方联合大酒店 1 楼浦发银行文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

住所：广东省深圳市福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦一楼

联系人：刘光兴

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦三楼兴业银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

住所：深圳市福田区益田路 3009 号明月花园首层华夏银行



联系人：占慧

联系地址：深圳市福田区益田路 3009 号明月花园首层华夏银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

账号：10857000000360394

#### **（十）公司债券申请上市交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

理事长：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

#### **（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

### **六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系**

截至 2020 年末，发行人与其聘请的与本期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不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### **七、认购人承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本期债券时，敬请将下列各项风险因素连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。本期公司债券期限较长，在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性，可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，公司已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在存续期内，可能由于不可控的市场、政策法

律法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行，将对本期债券持有人的利益产生影响。

### （五）资信风险

最近三年与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

在本期债券存续期内，若因其他任何客观原因或不可控制的因素导致发行人资信状况发生重大不利变化，将可能导致本期债券持有人面临发行人的资信风险。

### （六）信用评级变化的风险

经联合资信评估股份有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，说明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。在本期债券的存续期内，联合资信每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级，并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。本期债券存续期较长，发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

## 二、与发行人相关的风险

### （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。2018 年度、2019 年度及 2020 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 12.79 亿、17.06 亿元和 18.83 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，公司的存货账面余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及

3,026.35 亿元，占总资产的比例分别为 61.11%、58.58%及 52.40%。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. 负债总额及有息负债增加的风险

最近三年，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 4,135.67 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.71%、72.91%和 71.60%，有息负债分别为 532.74 亿元、685.87 亿元和 1,070.79 亿元。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，公司的负债总额及有息负债呈现增长的趋势，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。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司其他应付款及预收账款总量占负债总量比例为 68.49%、63.77%和 58.85%，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

公司最近三年的经营活动现金流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元和 -72.58 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. 其他应收款余额较大的风险

发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限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，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借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，该制度对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。发行人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，形成其他应收款中的非经营性部分；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。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

最近三年，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 年末，发行人其他应收款余额为 898.12 亿元，占当期流动资产总额的 18.34%，占当期总资产的 15.55%；其他应付款余额为 1,405.91 亿元，占当期流动负债的 42.93%，占当期总负债的 33.99%。发行人关联方往来款余额较大。

若与发行人同属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。

## （二）经营风险

### 1. 宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

### 2. 房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，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发展。2020 年 8 月 20 日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，被称为“三道红线”。该政策将于 2021 年 1 月 1 日起全行业全面推行，房地产企业需在 2023 年 6 月 30 日前完成降负债目标。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

### 3. 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。

### 4. 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。

### 5. 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。

## 6. 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。

## 7. 销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。发行人将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

## 8. 去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年，发行人存货余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,026.35 亿元，占当期资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%及 52.40%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2020 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

## 9. 地域集中风险

公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2020 年，发行人来自济南、沈阳、北京、南京、上海五大城市的房地产销售业务收入占当年房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

### （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。截至 2020 年末，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。

### （四）政策风险

#### 1. 产业政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以

来受到政府和社会各界的密切关注。

2016 年 12 月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。此外，继政治局会议后，中央经济工作会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

继 2019 年 4 月政治局会议后，2019 年 7 月 30 日中央政治局会议再提房住不炒与长效管理机制，同时提出：不将房地产作为短期刺激经济的手段。此外，政治局会议首提城市群与老旧小区改造概念。

2019 年 1-11 月，全国房地产调控政策高达 554 次，相比 2018 年同期 425 次上涨幅度高达 30%，累计次数刷新房地产调控纪录。进入下半年，全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。房贷利率进入反弹阶段，尽管一线城市表现相对平静，但二线城市的多个热门地区房贷利率却呈现上涨，有的地区首套房利率甚至上浮 25%。

2019 年 11 月 25 日，央行发布《中国金融稳定报告（2019）》，除了对 2018 年以来我国金融体系的稳健性状况作了全面评估外，也给出了下一步的政策建议。该报告指出，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

2019 年 12 月 10 日至 12 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2 月 21 日，央行召开 2020 年金融市场工作会议，要求保持房地产

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。5 月 22 日，两会政府工作报告指出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。7 月 24 日，住建部召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等 10 城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，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发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。12 月 16-18 日，中央经济工作会议召开，总结 2020 年、部署 2021 年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## **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。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，从而对本期债券的偿付产生负面影响。

#### 5. 金融政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。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，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2017 年 3 月，房地产热点城市调控升级，限购限贷城市不断增加，共涉及 24 个城市，且限购限贷力度有所加强。本轮调控以限购、限贷为主要手段，热点城市在抑制投资需求的基础上突出“补库存”；强三四线城市限购政策以预防性动机为主；其余三四线城市受益于差异化信贷政策倾斜继续坚持去库存。

2019 年 6 月 13 日，财政部、税务总局近日发布《关于个人取得有关收入适用个人所得税应税所得项目的公告》，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠收入，按照“偶然所得”项目计算缴纳个人所得税。

根据 2019 年 8 月 25 日央行发布的《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限 LPR 加 60 个基点。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

#### **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。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合资信对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：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）《评级报告》主要内容摘要

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 对本期债券保障能力很强。

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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

**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。

**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。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年中海企业发展集团有限公司年报公告后的两个月内，且不



晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券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、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，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次（期）债券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，及时对该事项进行分析，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次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中海企业发展集团有限公司、监管部门等。

### 三、公司最近三年的资信情况

#### （一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，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 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有用 1,008 亿元未使用。

#### （二）最近三年公司与主要客户业务往来的资信情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

### （三）截至募集说明书签署日债券发行及偿还情况

发行人于 2015 年 11 月 19 日公开发行了 80 亿元公司债券（含两个品种）、于 2016 年 8 月 19 日公开发行了 60 亿元公司债券、于 2018 年 2 月 5 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2018 年 10 月 22 日公开发行了 35 亿元公司债券、于 2019 年 1 月 24 日公开发行了 35 亿元公司债券（含两个品种）、于 2020 年 8 月 14 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2020 年 11 月 9 日公开发行了 24 亿元公司债券、于 2020 年 12 月 14 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 1 月 15 日公开发行了 15 亿元中期票据，具体情况如下表所示：

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021-01-15	2024-01-15	3	15.00	15.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020-12-14	2023-12-14	3	15.00	15.00	3.60
20 中海 03	公司债	2020-11-09	2023-11-09	3	24.00	24.00	3.40
20 中海 01	公司债	2020-08-14	2026-08-14	3+3	20.00	20.00	3.20
19 中海 02	公司债	2019-01-24	2026-01-24	5+2	15.00	15.00	3.75
19 中海 01	公司债	2019-01-24	2025-01-24	3+3	20.00	20.00	3.47
18 中海 01	公司债	2018-10-22	2024-10-22	3+3	35.00	35.00	4.00
18 中海地产 MTN001	中期票据	2018-02-06	2021-02-06	3	30.00	0.00	5.60
16 中海 01	公司债	2016-08-23	2026-08-23	5+5	60.00	60.00	3.10
15 中海 02	公司债	2015-11-19	2022-11-19	5+2	10.00	0.00	3.20
15 中海 01	公司债	2015-11-19	2021-11-19	3+3	70.00	34.04	4.20

报告期内，发行人如期支付“15 中海 01”、“15 中海 02”、“16 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”、“19 中海 01”和“19 中海 02”的利息，“15 中海 02”、“18 中海地产 MTN001”已到期兑付，其余债券均未到兑付日。

报告期内，发行人在境内发行的其他债券、债券融资工具的评级结果及最近

一次主体评级结果均为 AAA 级，与本期债券评级结果无差异。

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

#### （四）最近三年偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2018 年、2019 年审计报告和 2020 年审计报告，发行人最近三年主要财务指标如下：

单位：亿元

项目	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
营业总收入	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额	323.69	270.39	148.22
净利润	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流净额	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生的现金流净额	-149.89	8.83	50.07
筹资活动产生的现金流净额	321.16	77.58	122.22
营业毛利率（%）	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	16.96	17.08	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	15.92	15.55	9.11
EBITDA	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率	25.27	52.03	53.40
存货周转率（%）	32.25	26.05	11.33
流动比率（倍）	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	71.60	72.91	72.71

项目	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
扣除预收款项后资产负债率（%）	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	38.55	35.02	33.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
总资产	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益	1,640.22	1,272.67	1,070.35

注：

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/  
(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

⑦全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券无担保。

本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、公司债券的偿债计划

#### （一）时间安排

1. 本期公司债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日。

2. 本期公司债券的利息自起息日起每年支付一次。最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一每年的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日（如遇非交易日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券品种二每年的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 日（如遇非交易日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

3. 本期债券到期一次还本。本期债券品种一的本金支付日为 2024 年 6 月 15 日（如遇非交易日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券品种二的本金支付日为 2026 年 6 月 15 日（如遇非交易日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。

4. 本期债券的本金兑付、利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的相关公告中加以说明。

5. 根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### （二）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要

为发行人日常经营所产生的现金流。

本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度营业收入（合并报表口径）分别为 410.88 亿元、1,005.89 亿元及 1,313.76 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 101.01 亿元、189.82 亿元及 228.73 亿元，营业收入和净利润均保持在较高水平。随着公司业务不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

### （三）偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2020 年末，公司合并报表流动资产为 4,896.66 亿元，流动资产具体构成如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	755.67	15.43%
应收账款	71.34	1.46%
预付款项	12.42	0.25%
其他应收款	898.12	18.34%
存货	3,026.35	61.80%
其他流动资产	132.76	2.71%
<b>流动资产合计</b>	<b>4,896.66</b>	<b>100.00%</b>

公司流动资产中占比较多的分别是货币资金、存货和其他应收款，其余额分别是 755.67 亿元、3,026.35 亿元和 898.12 亿元，分别占流动资产的 15.43%、61.80% 和 18.34%。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

## 二、公司债券的偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承

诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）募集资金专款专用

公司将严格依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。同时，公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。

### （二）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

### （三）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

### （四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务

预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

### （五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

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

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；
2. 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；
4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
5. 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；
7. 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；



10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
11. 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；
13. 发行人拟变更募集说明书的约定；
14. 发行人不能按期支付本息；
15. 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；
16. 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；
17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；
18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；
19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；
21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；
24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

### （六）发行人股东、董事会对本次债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2021 年 3 月 15 日召开的董事会审议通过以及于 2021 年 3 月 15 日股东批准，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

### （七）其他偿债措施

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2020 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有 1,008 亿元未使用。。授信额度充足，若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

## 三、发行人违约责任及解决措施

### （一）本期债券违约的情形

1. 发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

2. 发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

3. 发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

4. 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

5. 本期债券存续期内，发生其他对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

## （二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

## （三）争议解决方式

对因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称:	中海企业发展集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	张智超
设立日期:	1988 年 09 月 08 日
注册资本:	200 亿元人民币
实缴资本:	200 亿元人民币
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
办公地址:	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
邮政编码:	518048
经营范围:	一般经营项目是: 对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包, 承担项目组织和施工管理业务, 按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务; 造价咨询; 工程项目管理。许可经营项目是: 工程勘察设计
信息披露负责人:	郭光辉
联系人	程增辉、王馨蕊
电话:	0755-82826729
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业 (K70)
组织机构代码:	61883292-5

### 二、公司设立及历次股权变化情况

#### (一) 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 500 万，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 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）

## （二）发行人的历史沿革

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，中海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（以下简称“中海发展”）。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

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现金对中国海外建筑（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 303,797,500.00 元，名称变更为深圳中海实业有限公司（以下简称“中海实业”），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 日止的净资产为人民币 338,005,600 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，占注册资本的 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本的 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

海实业有限公司改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改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 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，以上股权设置业经财政部财企[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，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。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海兴业，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海兴业，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。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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》批准，公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57% 的股权转让予外文投资者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，本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。



2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自 180 亿元人民币增至 480 亿元人民币，注册资本自 100 亿元人民币增至 200 亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资 200 亿元人民币，占注册资本的 100%，已于 2016 年 2 月 25 日取得深圳市人民政府换发的商外资资审 A 字[2002]0038 号批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

2016 年 3 月，中国海外兴业有限公司新增出资 100 亿元人民币，业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所以瑞华深圳验字【2016】48460005 号验资报告验证。

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。

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、重大资产重组情况

发行人最近三年未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

### 四、公司重要对外权益投资情况

#### （一）发行人主要控股子公司情况

截至 2020 年末，本公司拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	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	2000-03-22	北京	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	2002-02-06	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
3	北京中建兴华房地产开发有限公司	2010-01-12	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
4	北京中海豪景房地产开发有限公司	2010-02-10	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
5	北京慧眼置业有限公司	2011-04-22	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
6	北京仁和燕都房地产开发有限公司	2011-07-15	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
7	北京中海金石房地产开发有限公司	2013-02-16	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
8	北京奥城四季商业发展有限公司	2009-12-18	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
9	北京中海广场商业发展有限公司	1999-07-13	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
10	北京鑫景通达商业发展有限公司	2012-09-12	北京	北京	出租商业用房		100	直接设立
11	北京古城兴业置业有限公司	2007-09-27	北京	北京	房地产开发经营		70	直接设立
12	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	2008-08-20	北京	北京	房地产开发经营		51	直接设立
13	北京中海新城置业有限公司	2013-09-13	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
14	北京安泰兴业置业有限公司	2014-03-13	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
15	中建国际建设有限公司	1993-02-19	北京	北京	施工总承包		100	同一控制下企业合并
16	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	2009-12-29	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
17	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	2015/10/19	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
18	大连中海兴业房地产开发有限公司	2010-02-09	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
19	中海新海汇（大连）置业有限公司	2012/11/21	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
20	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	2017-02-09	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
21	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	2017-09-25	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
22	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	2010-01-07	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
23	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	2012-12-28	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
24	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	2014-01-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
25	佛山海裕房地产开发有 限公司	2015-10-15	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
26	佛山中海盛兴房地产开 发有限公司	2015-12-03	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
27	佛山市顺德海润房地产 开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
28	佛山市顺德中海嘉和房 地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
29	佛山海创房地产开发有 限公司	2017-04-24	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
30	佛山市顺德中海嘉业房 地产开发有限公司	2017-08-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
31	肇庆中海嘉兴房地产开 发有限公司	2017-08-15	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100		直接设立
32	中山市中海房地产开发 有限公司	2003-10-08	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
33	中山市金运宏房地产开 发有限公司	2017-05-25	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
34	福州中海地产有限公司	2014-01-22	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
35	福州中海海逸地产有限 公司	2016-12-07	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
36	福州中海海榕地产有限 公司	2017-06-09	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
37	福州海翔地产有限公司	2017-07-17	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
38	广州广奥房地产发展有 限公司	2011-01-19	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
39	广州毅源房地产开发有 限公司	2011-08-12	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
40	广州世佳房地产开发有 限公司	2011-09-15	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
41	哈尔滨中海龙颢房地产 开发有限公司	2017-02-20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50		直接设立
42	杭州中海宏鲲房地产有 限公司	2012-12-04	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
43	济南中海地产投资有限 公司	2009-09-22	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
44	济南中海兴业房地产开 发有限公司	2013-06-04	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
45	济南中海城房地产开发	2013-08-26	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	有限公司							
46	中海海盛（苏州）房地产有限公司	2011/8/19	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
47	中海海通（苏州）房地产有限公司	2013/1/21	苏州	苏州	房地产开发	100		直接设立
48	中海海润（苏州）房地产有限公司	2013/4/24	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
49	中海海诚（苏州）房地产有限公司	2015/12/10	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
50	无锡中海海润置业有限公司	2014-05-12	无锡	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
51	无锡中海海盛房地产有限公司	2017-03-31	无锡	无锡	房地产开发经营	100		直接设立
52	江苏润荣房地产有限公司	2017-06-28	镇江	镇江	房地产开发经营		100	直接设立
53	昆明中海房地产开发有限公司	2012-08-28	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
54	昆明海豪房地产开发有限公司	2017-08-17	昆明	昆明	房地产开发经营	60		直接设立
55	南昌中海地产有限公司	2011-03-15	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
56	南昌中海金钰地产有限公司	2015-09-01	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
57	南昌中海豪锦地产有限公司	2017-02-06	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
58	南京中海海浦房地产有限公司	2011-08-22	南京	南京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
59	南京海麒房地产开发有限公司	2013-04-10	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
60	南京海汇房地产开发有限公司	2017-01-13	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
61	南京海合房地产开发有限公司	2017-07-18	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
62	南京海融房地产开发有限公司	2017-07-19	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
63	南京海宏房地产开发有限公司	2017-08-22	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
64	宁波中海海兴置业有限公司	2013-09-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
65	宁波中海海尚置业有限	2013-10-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	公司							
66	宁波中海海润置业有限公司	2016-10-31	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
67	宁波中海海富房地产有限公司	2017-08-30	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
68	青岛中海海创置业有限公司	2017-08-08	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
69	厦门中海地产有限公司	2011-07-28	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
70	厦门中海海怡地产有限公司	2015-01-22	厦门	厦门	房地产开发经营	51		直接设立
71	厦门中海嘉业地产有限公司	2016-12-26	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
72	漳州中海房地产有限公司	2017-07-04	漳州	漳州	房地产开发经营		100	直接设立
73	上海中建投资有限公司	2004-03-31	上海	上海	房地产开发经营		51	同一控制下企业合并
74	上海中海海昆房地产有限公司	2017-05-24	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
75	上海中海海煦房地产有限公司	2017-07-03	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
76	上海中建嘉好地产有限公司	2011-10-11	上海	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
77	上海中海海富房地产有限公司	2013-08-30	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
78	深圳中海地产有限公司	1997-04-27	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
79	深圳市毅骏房地产开发有限公司	2015-03-25	深圳	深圳	房地产开发经营	80		直接设立
80	深圳市海泽工程管理有限公司	2014-01-09	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100		直接设立
81	深圳市海嘉投资有限公司	2013-12-24	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100		直接设立
82	中海地产（沈阳）有限公司	2007/12/26	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51		直接设立
83	沈阳中海新海汇置业有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
84	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
85	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	2013-06-07	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
86	天津中海嘉业投资有限公司	2007-03-05	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
87	天津中海海华地产有限公司	2010-11-25	天津	天津	房地产开发经营		90	同一控制下企业合并
88	天津中海地产有限公司	2012-08-13	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
89	中海兴业武汉房地产有限公司	2012-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
90	武汉华盛志远房地产有限公司	2017-01-11	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
91	武汉中海鼎盛房地产有限公司	2017-03-07	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
92	西安中海兴晟房地产有限公司	2009-02-27	西安	西安	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
93	西安中海振兴房地产开发有限公司	2014-11-03	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
94	西安中海兴诚房地产有限公司	2017-04-11	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
95	西安中海兴东置业有限公司	2017-08-21	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
96	新疆中海地产有限公司	2010-11-08	新疆	新疆	房地产开发经营		60	同一控制下企业合并
97	烟台中海地产有限公司	2011-01-31	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
98	烟台中海兴业地产有限公司	2013-12-26	烟台	烟台	房地产开发	100		直接设立
99	烟台中海福盛地产有限公司	2017-03-17	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
100	长春中海地产有限公司	2002-12-25	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
101	长春海华房地产开发有限公司	2008-05-07	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
102	长春海悦房地产开发有限公司	2010-03-01	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
103	长春海成房地产开发有限公司	2010-12-30	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
104	长沙中建投资有限公司	2011-07-15	长沙	长沙	实业投资		70	同一控制下企业合并
105	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	2011-10-24	长沙	长沙	房地产开发经营		95	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
106	郑州海耀房地产开发有限公司	2017-02-17	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
107	郑州海捷房地产开发有限公司	2017-07-20	郑州	郑州	房地产开发经营	65		直接设立
108	郑州海滨房地产开发有限公司	2017-09-13	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
109	重庆中工建设有限公司	2001-05-08	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100		直接设立
110	重庆中海兴城房地产开发有限公司	2017-01-20	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
111	重庆中海海盛房地产开发有限公司	2017-05-18	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
112	中海地产（香港）有限公司	1982/2/23	香港	香港	房地产投资	100		直接设立
113	北京中海兴良房地产开发有限公司	2017-11-09	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
114	太原中海仲兴房地产开发有限公司	2017-09-26	太原	太原	房地产开发经营	100		直接设立
115	福州海富地产有限公司	2017-10-27	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
116	宁波中海海宸房地产有限公司	2017-11-09	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
117	宁波中海海丽房地产有限公司	2017-11-06	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
118	重庆中海海能房地产开发有限公司	2017-11-07	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
119	长春海胜房地产开发有限公司	2017-10-13	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
120	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2017-12-04	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
121	大连中海鼎业房地产开发有限公司	2017-10-31	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
122	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-03-02	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
123	广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-02-11	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
124	杭州中海襄晟房地产有限公司	2018-03-15	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
125	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-03-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
126	昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-01-22	昆明	昆明	房地产开发经营		60	直接设立
127	重庆金嘉海房地产开发有限公司	2017-08-24	重庆	重庆	房地产开发经营		51	不构成业务合并
128	雄安中海发展有限公司	2018-03-09	北京	北京	房地产投资	100		直接设立
129	北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-03-06	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
130	北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-03-28	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
131	昆明海祥房地产开发有限公司	2018-04-27	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
132	青岛中海海新置业有限公司	2018-04-09	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
133	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-06-07	新疆	新疆	房地产开发经营	100		直接设立
134	长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-04-03	长沙	长沙	房地产开发经营	100		直接设立
135	北京中海兴盛房地产开发有限公司	2018-09-03	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
136	福州富乐居装饰工程有限公司	2018-08-10	福州	福州	建筑装饰		100	直接设立
137	南京海嘉房地产开发有限公司	2018-08-27	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
138	南昌海欣房地产开发有限公司	2018-07-13	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
139	南昌中海豪轩地产有限公司	2018-08-03	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
140	上海海升环盛房地产开发有限公司	2018-07-17	上海	上海	房地产开发经营	70		直接设立
141	杭州中海海创房地产有限公司	2018-07-31	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
142	宁波中海海庭房地产有限公司	2018-08-10	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
143	济南中海华山置业有限公司	2018-09-19	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
144	长春海瀛房地产开发有限公司	2018-10-10	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
145	北京中海全盛房地产开发有限公司	2018-10-23	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立



序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
146	武汉华讯产城科技有限公司	2018-10-17	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		99	直接设立
147	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2018-12-17	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
148	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	2018-11-05	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
149	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	2018-10-08	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
150	北京金安兴业房地产开发有限公司	2018-12-19	北京	北京	房地产开发经营	80		直接设立
151	烟台海创佳兴地产有限公司	2018-12-27	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
152	福州海建地产有限公司	2018-12-12	福州	福州	房地产开发经营		50	直接设立
153	武汉中海鼎荣地产有限公司	2019-01-14	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
154	北京中海盈达房地产开发有限公司	2019-03-12	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
155	广州中海海志房地产开发有限公司	2019-04-09	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
156	广州中海海懿房地产开发有限公司	2019-04-04	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
157	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	2019-04-09	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
158	宁波中海海棠地产有限公司	2019-05-16	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
159	杭州中海启晖地产有限公司	2019-05-24	杭州	杭州	房地产开发经营		100	直接设立
160	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	2019-04-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
161	大连鼎泰嘉益地产有限公司	2019-04-02	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
162	石家庄中海房地产开发有限公司	2019-04-08	雄安	雄安	房地产开发经营	100		直接设立
163	大连鼎泰晟兴地产有限公司	2019-06-19	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
164	北京中海鑫海房地产开发有限公司	2019-09-19	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
165	长沙润洋置业有限公司	2019-08-12	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
166	深圳市中海启明房地产开发有限公司	2019-08-16	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
167	深圳市中海瑞和投资有限公司	2019-11-11	深圳	深圳	实业投资	100		直接设立
168	深圳市中海启华房地产开发有限公司	2019-12-12	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
169	广州中海盛安房地产开发有限公司	2019-10-30	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
170	宁波中海海源房地产有限公司	2019-12-11	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
171	武汉海泽房地产有限公司	2019-11-14	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
172	武汉海讯产城企业管理有限公司	2019-11-15	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		100	直接设立
173	武汉中海海耀房地产有限公司	2019-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
174	长春海桦房地产开发有限公司	2019-09-25	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
175	上海海汇房地产开发有限公司	2019-10-23	上海	上海	房地产开发经营		100	直接设立
176	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	2019-12-31	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
177	郑州海旭房地产开发有限公司	2019-12-12	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
178	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	2020-02-17	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
179	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	2020-01-03	石家庄	石家庄	房地产开发经营		100	直接设立
180	上海佳桦房地产开发有限公司	2020-04-21	上海	上海	房地产开发经营		100	直接设立
181	佛山中海盛和房地产开发有限公司	2020-06-05	佛山	佛山	房地产开发经营		100	直接设立
182	北京中开盈泰房地产开发有限公司	2020-04-24	北京	北京	房地产开发经营		80	直接设立
183	太原中海景昌房地产开发有限公司	2020-05-22	太原	太原	房地产开发经营		100	直接设立
184	太原中海凯源房地产开发有限公司	2020-06-18	太原	太原	房地产开发经营		100	直接设立
185	中工建设工程管理(天	2020-06-12	天津	天津	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	津)有限公司							
186	长沙润湖置业开发有限公司	2020-05-06	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
187	长沙润湘置业开发有限公司	2020-05-12	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
188	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2020-05-12	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
189	大连鼎泰港隆房地产有限公司	2020-06-05	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
190	深圳海智创科技有限公司	2020-03-24	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
191	广州中海盛合房地产开发有限公司	2020-07-31	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
192	南京海方房地产开发有限公司	2020-07-24	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
193	宁波中海海汇房地产有限公司	2020-07-13	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
194	长春海耀房地产开发有限公司	2020-07-20	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
195	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2020-07-22	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
196	北京中海盈顺房地产开发有限公司	2020-08-03	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
197	北京中海亦庄智慧置业有限公司	2020-09-01	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
198	武汉中海海盛房地产有限公司	2020-08-28	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
199	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	2020-08-10	成都	成都	房地产开发经营		100	直接设立
200	深圳领潮供应链管理有限公司	2020-08-06	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100		直接设立
201	北京海泽建设工程管理有限公司	2020-07-21	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
202	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	2020-09-27	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立
203	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	2020/10/23	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立
204	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	2020/11/12	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
205	西安鼎盛东越置业有限公司	2016/12/29	西安	西安	房地产开发经营	50		直接设立
206	南京海旭房地产开发有限公司	2020/11/26	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
207	中海海澄（无锡）房地产有限公司	2020-09-25	无锡	无锡	房地产开发经营		100	直接设立
208	昆明海潮房地产开发有限公司	2020/12/19	昆明	昆明	房地产开发经营		100	直接设立
209	济南中海豪峰房地产开发有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营		100	直接设立
210	济南中海兴业投资有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营		100	直接设立
211	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	2020/11/20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营		100	直接设立
212	大连鼎泰海通房地产有限公司	2020/12/8	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
213	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2020/12/22	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
214	石家庄中海新石房地产开发有限公司	2020/12/23	石家庄	石家庄	房地产开发经营		100	直接设立

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。

### 主要子公司的基本情况具体如下：

#### 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 2020 年末，深圳中海地产有限公司总资产 646,085.43 万元，总负债 169,003.43 万元，净资产 477,081.99 万元。2020 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 35.59 万元，净利润-5,642.54 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 2020 年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产 1,815,066.39 万元，总负债 864,185.21 万元，净资产 950,881.18 万元。2020 年度，济南中海城房地产开发有限公司实现营业收入 1,093,575.57 万元，净利润 260,787.66 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 2020 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,583,874.29 万元，总负债 1,163,545.15 万元，净资产 420,329.13 万元。2020 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 397,259.58 万元，净利润 115,078.13 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 2020 年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 381,348.52 万元，总负债 84,677.47 万元，净资产 296,671.05 万元。2020 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 15,967.34 万元，净利润 3,551.84 万元。

## 5. 中建国际建设有限公司

中建国际建设有限公司成立于 1993 年 2 月 19 日。中建国际建设有限公司注册资本为 34,245 万元人民币，发行人持股比例 100%。中建国际建设有限公司的经营范围：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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，中建国际建设有限公司总资产 547,111.59 万元，总负债 357,868.19 万元，净资产 189,243.40 万元。2020 年度，中建国际建设有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-756.60 万元。

## 6. 北京中开盈泰房地产开发有限公司

北京中开盈泰房地产开发有限公司成立于 2020 年 4 月 24 日。北京中开盈泰房地产开发有限公司注册资本为 190,000 万元人民币，发行人持股比例 80%。北京中开盈泰房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。））

截至 2020 年末，北京中开盈泰房地产开发有限公司总资产 795,414.86 万元，总负债 546,282.39 万元，净资产 249,132.47 万元。2020 年度，北京中开盈泰房地产开发有限公司实现营业收入 495,969.61 万元，净利润 63,941.30 万元。

## 7. 中海佳隆成都房地产开发有限公司

中海佳隆成都房地产开发有限公司成立于 2017 年 12 月 4 日。中海佳隆成都房地产开发有限公司注册资本为 5,000 万元人民币，发行人持股比例 80%。中海佳隆成都房地产开发有限公司的经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，中海佳隆成都房地产开发有限公司总资产 949,641.96 万元，总负债 740,191.93 万元，净资产 209,450.03 万元。2020 年度，中海佳隆成都房地产开发有限公司实现营业收入 712,394.19 万元，净利润 206,908.83 万元。

#### **8. 昆明海嘉房地产开发有限公司**

昆明海嘉房地产开发有限公司成立于 2018 年 1 月 22 日。昆明海嘉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%。昆明海嘉房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发经营；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）。

截至 2020 年末，昆明海嘉房地产开发有限公司总资产 242,184.92 万元，总负债 46,050.69 万元，净资产 196,134.23 万元。2020 年度，昆明海嘉房地产开发有限公司实现营业收入 313,875.59 万元，净利润 48,922.40 万元。

#### **9. 沈阳中海新海汇置业有限公司**

沈阳中海新海汇置业有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海新海汇置业有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。沈阳中海新海汇置业有限公司的经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋租赁及场地租赁，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 2020 年末，沈阳中海新海汇置业有限公司总资产 619,847.66 万元，总负债 427,635.63 万元，净资产 192,212.03 万元。2020 年度，沈阳中海新海汇置业有限公司实现营业收入 343,940.05 万元，净利润 102,709.05 万元。

#### **10. 长春中海地产有限公司**

长春中海地产有限公司成立于 2002 年 12 月 25 日。长春中海地产有限公司注册资本为 10,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春中海地产有限公司的经营范围：房地产开发（取得该项审批许可后方可从事此项经营活动）。

截至 2020 年末，长春中海地产有限公司总资产 435,772.42 万元，总负债 244,940.36 万元，净资产 190,832.06 万元。2020 年度，长春中海地产有限公司实现营业收入 216,424.09 万元，净利润 32,527.18 万元。

## （二）合营企业情况

截至 2020 年末，发行人重要的合营企业情况如下：

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；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场服务。（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 2020 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 499,145.07 万元，总负债 280,597.42 万元，净资产 218,547.65 万元，2020 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 132,513.80 万元，净利润 10,281.32 万元。

#### 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 2020 年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产 155,441.82 万元，总负债 68,841.55 万元，净资产 86,600.27 万元，2020 年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入-10,557.01 万元，净利润-197.93 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；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 2020 年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产 353,461.73 万元，总负债 233,105.37 万元，净资产 120,356.36 万元，2020 年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入 106,774.36 万元，净利润-3,918.82 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 2020 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 137,637.24 万元，总负债 128,335.96 万元，净资产 9,301.28 万元，2020 年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入 21,497.79 万元，净利润 255.97 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 2020 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 542,634.59 万元，总负债 43,899.34 万元，净资产 498,735.25 万元，2020 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 423,897.62 万元，净利润 173,006.12 万元。

## 五、控股股东和实际控制人情况

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，本公司股权结构图如下：



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。

### （一）控股股东

## 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

本公司间接股东为中国海外发展有限公司（00688.HK）。中国海外发展于 1979 年 06 月 01 日成立，注册地为香港，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。

中国海外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。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2020 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.56 亿股。中国海外发展于 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 2020 年度报告，截至 2020 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 8,236.57 亿元，负债总额 4,953.08 亿元，权益总额为 3,283.49 亿元，收入为 1,995.26 亿元，年度溢利 439.04 亿元。

截至本募集说明书签署日，本公司控股股东所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

## （二）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》2020 年“世界 500 强”第 18 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。

## 六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	职务	任职起止时间
1	张智超	董事长、总经理、行政总裁	2020 年 3 月 1 日至今
2	罗亮	董事、执行副总裁、运营总监、总建筑师	2002 年 9 月 17 日至今
3	郭光辉	董事、副总裁	2012 年 2 月 7 日至今
4	徐丰	监事、助理总裁、人力资源部总经理	2016 年 9 月 24 日至今

### （二）董事、监事、高级管理人员简历

#### 1. 张智超

张智超先生，二零零一年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，彼于地产集团不同业务部门如工程部、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。张先生于二零一七年五月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于二零一九年一月起，出任本公司副总裁。自二零二零年二月任中海企业发展集团有限公司的控股公司中国海外发展有限公司行政总裁、执行董事。张先生拥有十八年房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会计学专业，持硕士学位，为高级会计师及中国注册会计师协会的非执业会员。二零零六年加入本公司及其附属公司，彼于二零一七年五月起，任中海企业发展集团有限公司控股股东中国海外发展有限公司副总裁及本集团若干附属公司的董事，并于二零一八年六月起，任中海企业发展集团有限公司控股股东中国海外发展有限公司执行董事、副总裁。郭先生拥有约二十五年企业财务、会计的管理经验。

## 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 年调入中海地产，于 2013 年 04 月 07 日起任中海地产监事，2016 年 9 月 24 日起任中海地产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

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

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

截至本募集说明书签署日，本公司董事、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如下：

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
	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

姓名	单位名称	职务
	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

#### （四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

##### 1. 持股情况

本公司为中海发展 100%间接控股子公司。本公司董事、监事和高级管理人员未直接持有本公司股票。

##### 2. 持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

### （五）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事及其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规的情况。

## 七、公司的主营业务基本情况

### （一）房地产行业情况概述

#### 1. 行业基本情况

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,791 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元。

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。



第四，我国房地产行业发展的每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地由政府相关部门产生紧密的联系。

## 2. 行业政策情况

近年来房地产业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）
2	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	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%
3	2015 年 11 月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持
4	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例
5	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税

序号	时间	主要政策	核心内容
6	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等
7	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系
8	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务

序号	时间	主要政策	核心内容
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房
12	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。

### 3. 行业运行情况<sup>1</sup>

2014 年，全国商品房销售面积 12.1 亿平方米，同比下降 7.6%，降幅较 1-11 月收窄 0.6 个百分点，销售额 7.63 万亿元，同比下降 6.3%。其中，住宅销售面积 10.5 亿平方米，同比下降 9.1%，销售额 6.24 万亿元，同比下降 7.8%。12 月，随着各种利好政策的落实，市场信心不断提振，楼市整体有所回暖，单月销售面积和销售额均创 2014 年各月新高。东部地区销售面积与销售额同比下行，但降幅有所收窄。2014 年，全国商品房和住宅销售均价分别为 6,323 元/平方米和 5,932 元/平方米，与 2013 年相比均上涨 1.4%。

2015 年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下，

<sup>1</sup>本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局

成交如期创下新高；居民的购房意愿和需求被持续激发，市场供需结构已有明显改观，一二线城市库存周期显著下降，一线城市房价在行业回暖周期中率先反弹，从 6 月开始进入上升通道，在全年呈现一枝独秀的格局。全年商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%，其中住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比增长 6.9%，全年销售金额创下历史新高。

进入 2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年，商品房销售面积 16.94 亿平方米，比上年增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 17.17 亿平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 17.16 亿平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 17.61 亿平方米，比上年增长 2.60%。其中，住宅销售面积增长 3.20%，办公楼销售面积下降 10.40%，商业营业用房销售面积下降 8.70%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.70%。其中，住宅销售额增长

10.80%，办公楼销售额下降 5.30%，商业营业用房销售额下降 11.20%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

#### 4. 行业发展趋势

##### （1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

##### （2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

##### （3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密

集出台，频频互动。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

## 5. 发行人在行业中的竞争状况

### （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 2020 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。

#### （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

中海地产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。2020 年末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一条，为“绿档”房企。

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，中海地产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 2020 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有 1,008 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

中海地产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。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”8 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。

#### （7）重视客户反馈，服务理念到位

中海地产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。中海地产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。

### 6. 发行人经营方针及战略

公司定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团，坚持做“四好”公司，即“好产品、好服务、好效益、好公民”；坚持“悦享空间，智慧物联，绿色科技，健康生活+”的产品设计理念；坚持“过程精品，楼楼精品”的开发理念；坚持“客户至上，行稳致远”的客户服务理念；创立并经营“海之子”“海之星”“海纳”三大人力资源品牌，选聘高校优才与社会精英，构建体系化的人才培养机制，为企业持续发展提供人才保障。在四十多年的房地产开发经营的过程中，



中海地产形成了独特的领先市场的产品体系，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

十三五期间，大量房企多元化扩张，跨界转型，近年来又纷纷回归主业。公司保持战略定力，建立了今天、明天、后天，可持续发展的战略业务模型。住宅开发是今天的主业，配置 90% 的资源。商业资产管理，是面向明天的成长型业务，配置约 8% 的资源，从被动持有向主动持有、专业运营转型。投入约 2% 的资源，探索发展教育、养老、物流等产业，并在 2020 年成立了供应链管理公司、数字科技公司，培育面向后天的增长点。在行业器闹的转型升级中，公司坚守主业，坚持相关多元化，避免了在盲目的跨界转型中消耗资源。

过去五年，公司销售合约额从十二五期末的 1806 亿港元（约 1427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3607 亿元人民币，五年增长了 1.5 倍，超额完成五年销售翻一番的目标，年均复合增长率达 20.4%。年归母净利润从 2015 年的 333 亿港元（约 266 亿元人民币），站上 400 亿元人民币以上的台阶，利润总额与净利润率保持行业领先。过去五年，公司累计向全体股东分红 472 亿港元，其中，向控股股东分红 266 亿港元。公司强力推动三个改善，改善客户满意度、员工满意度、社会满意度，其中，客户满意度进入行业前三；全力保持五个领先，保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力五个领先。

公司的销售与利润快速增长，不是通过高杠杆、高负债来实现的。过去五年，公司负债率保持行业最低区间，财务稳健、资金充裕，没有触碰“三条红线”中的任何一条；加权平均融资成本行业最低；营销费、管理费占营收的比重行业最低；人均营收、人均利润行业第一，人均销售保持行业前列。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+，信用评级

保持行业领先；连续 17 年获中国蓝筹地产企业和中国房地产行业领导品牌；连续 10 年获恒生可持续发展企业指数成份股；2020 年，中海地产品牌价值达 1216 亿元人民币，稳居房地产行业第一。十四五期间，公司将发挥自身优势，有效应对外部挑战，保持战略定力，以改革促发展，以科技创新提升竞争力。通过销售规模的快速增长，确保利润总额持续稳健增长，打造价值创造能力强、组织效能强、团队战斗力强、风险管控能力强的一流企业，不断提升市场份额与行业地位。

历经 40 多年的发展，公司建立起“住宅开发”“城市运营”“创意设计及现代服务”三大产业群。

#### （1）不动产开发产业群

公司于 80 年代初在香港进军住宅开发业务，是中国内地房地产行业的开拓者、引领者。40 多年来，公司研发推出五代住宅精品，在内地、港澳、纽约、悉尼、新加坡累计开发项目 600 余个，完成开发建造面积超 1.5 亿平方米。

为适应新时代客群的新需求，公司以智慧化、工业化作为产品品质升级的两大方向。公司联合华为等科技企业领跑智慧小区、智慧家居的研发与应用，在上海打造全球首个 5G 小区中海·臻如府；参与多项国家标准编制，包括《智慧小区建设规范》、《智慧建筑设计标准》及《商务楼宇等级划分要求》。

顺应住宅工业化及住宅产业化的发展趋势，公司积极推进装配式住宅建造及住宅产业化实践，联合“国家住宅产业化基地”“国家高新技术企业”中海海龙，在港澳、内地合作开发建设了逾百万平方米的装配式住宅项目。公司积极布局房地产上游产业链建材门业的生产制造，旗下拥有天山门业，主营“门博士”系列高级防火门、入户门，在铸铝门生产制造领域拥有 35 项设计专利，确立了行业竞争优势。

#### （2）城市运营产业群

公司构建了业态多元、产业多样的城市运营产业群，涵盖写字楼、购物中心、星级酒店、地铁上盖、城市更新、旅游度假等产业。

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司拥有 49 栋甲级写字楼，运营总建筑面积 344 万平方米；在伦敦金融城，持有并运营四座百年标杆性商厦。创立 Officezip 自由办公品牌，布局北京、上海等 7 个城市 16 个项目，运营工位

数超过 1 万个。

在北京、上海、济南、成都、珠海等地投资运营环宇城、环宇荟、环宇坊、富华里等 16 家综合性购物中心。公司旗下拥有 12 家星级酒店，分布于北京、深圳、珠海、海南、澳门等地。创立海堂、友里长租公寓品牌，布局北京、上海、深圳、苏州、成都、杭州等 10 座城市。

旗下华艺设计，是国家级高新技术企业，持有“建筑工程”“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成 3900 多项建筑及城市规划设计，获 600 多项国家级、省市级优秀设计奖。

旗下中建国际，拥有建筑工程施工总承包特级资质，参与建设中国银行总行大厦、中央电视台新台址、上海环球金融中心、中海油大厦、天津之眼等标志性建筑。

公司致力于城市更新与区域综合开发，构建起投融资、土地整理、区域规划、地产开发、工程建设、产业导入、商业运营、物业管理全业务链。在北京石景山区投资建设长安街西沿线规模最大的棚改项目——北辛安项目；在济南投资开发山东省最大的棚改项目——华山珑城；2017 年 11 月，中标成都市天府新区超高层项目，打造成成都新地标；2018 年 10 月，获得上海市中心城区最大规模的城中村改造项目——红旗村项目；2020 年 7 月，获得上海市黄浦最大成片旧里区域改造项目——建国东路项目。

公司积极融入国家发展大局，参与“国家千年大计”雄安新区的建设，牵头投资建设并负责运营雄安第一标项目——雄安市民服务中心，自 2018 年 5 月份投入运营以来，已经成为雄安新区建设的指挥中心，是未来城市的样板示范区。

### （3）创新业务产业群

1986 年创立的中海物业，作为中国物业管理行业的开拓者，是中国首批一级资质物业管理企业，物业管理面积达 1.82 亿平方米，拥有员工 4 万人，是香港最大的公共设施物业管理提供商，为驻港部队大楼、驻香港联络办公大楼、西九龙高铁站、启德游轮码头、深圳湾口岸提供物业管理服务。

公司积极投身教育事业，以“教育无限可能”为核心教育理念，创立中海教育品牌，目前于深圳、东莞、青岛、济南、佛山、大连等城市持有并运营两所

K12 学校、4 所高品质幼儿园、5 所中海学堂以及羽毛球营地、高尔夫营地、海南中海 PEPA 探索学院等营地项目。

公司创立中海锦年健康养老品牌，持有并运营天津、青岛、济南、无锡中海福居长者公寓。

创立领潮供应链管理公司，致力于打造行业领先的 B2B 建材交易综合服务平台；成立海智创科技公司，联合多家高科技企业，专注投资于智慧空间、智能社区产品、技术研发与应用，打造以技术推动的投资型企业；以及成立国建智慧能源科技公司，以新能源充电桩投资、建设、运营及相关技术研发为主业，打造产业生态技术研发与应用。

公司在天津、合肥运营管理规模超 50 万平方米的仓储物流基地，以“一带一路”国家倡议为契机，进军物流产业，构筑辐射全国的物流服务网络。

公司聚焦城市文化功能配套建设，负责运营“深圳市当代艺术与城市规划馆”，以美好文化驱动城市发展。

公司持续践行企业公民责任，荣获“中国企业社会责任榜优秀实践奖”“年度企业公民”等荣誉。迄今，公司在港澳和内地赈灾、捐资助学、襄助公益的款项总额超过港币 1.95 亿元；2020 年，阻击疫情，助力复工复产，公司旗下商业物业落实租金减免协议金额约 1.25 亿元，覆盖 1300 家合作商户；累计捐建中国海外希望小学 15 所，每一所学校均成为当地软硬件实力最好的学校；开展“海惠万家”精准扶贫行动，创立了一种与业务紧密结合的产业扶贫模式，中海扶贫案例入选《中国企业扶贫蓝皮书》（国务院扶贫办指导、中国社科院编制）；大力推进绿色建筑，累计获得中国绿色建筑星级认证、美国 LEED 认证、美国 BOMA 认证、美国 WELL 认证、英国 BREEAM 认证等合计超过 315 项，建筑面积合计超过 7147 万平方米，公司获“2020 中国房企绿色信用指数 TOP50 第 1 名”。

展望未来，中海地产坚持规模化、专业化、品牌化的可持续发展战略，继续做大、做强、做优三大产业群，持续与广大客户、股东、社区、城市共谋发展、共赢未来、共创美好生活。

## （二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

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，2018 至 2020 年度，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%和 97.65%。

截至 2020 年末，本公司及控股子公司主要已完工、在建拟建、储备项目的基本情况如下：

### 1. 最近三年发行人主要在建项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	2018-01-01	2021-03-18	187,171	85,283	33,101
2	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-02-26	2021-03-30	113,432	161,384	157,968
3	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	全期	住宅/商业	2020-12-30	2022-12-31	262,705	1,120,944	814,165
4	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-08-14	2021-12-30	300,338	655,014	495,744
5	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-12-06	2021-10-13	175,954	450,810	363,912
6	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-11-10	2022-06-30	176,841	560,264	419,939
7	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-09-09	2021-04-14	73,316	670,783	500,437
8	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-11-30	2021-12-31	108,844	670,783	500,437
9	造甲村项目	北京中海鑫海房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019-12-13	2022-09-27	307,696	1,054,720	868,050
10	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房五期 696	住宅/商业	2020-03-18	2021-06-30	256,337	256,569	219,274

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
			697 698 地块						
11	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681 694 690 地块	住宅/商业	2018-04-26	2021-06-30	330,232	291,301	287,701
12	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	2019-03-06	2021-08-31	222,530	692,580	387,191
13	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅/商业	2020-08-30	2022-06-30	116,911	502,754	376,595
14	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、商业，教育	住宅/商业	2020-06-01	2021-12-31	125,558	109,905	75,917
15	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	商业	商业	2020-07-01	2021-12-31	54,254	96,153	75,750
16	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	2020-01-01	2021-12-31	115,587	633,374	486,538
17	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金裕雅苑	住宅/商业	2019-04-15	2021-04-15	112,067	301,707	280,181
18	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云锦	住宅/商业	2019-04-15	2021-11-01	137,326	345,279	316,347
19	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	2020-11-29	2026-01-09	561,200	1,049,061	156,503
20	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	10 号地块	住宅/商业	2020-08-25	2021-12-25	89,580	92,482	52,708

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
21	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	6号地块	住宅/商业	2020-03-31	2021-12-31	110,748	109,423	59,212
22	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2号地块	商业	2019-03-27	2021-12-31	103,987	105,121	80,216
23	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-01-06	2022-05-18	84,300	168,340	110,433
24	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-25	2023-06-30	421,102	675,011	483,787
25	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-25	2021-04-08	220,775	293,983	243,930
26	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019-12-30	2021-06-30	165,734	137,326	79,149
27	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	2019-07-24	2021-07-30	61,189	85,075	41,064
28	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	2018-08-15	2021-06-30	100,030	167,386	153,608
29	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	2018-10-19	2021-06-30	87,833	150,589	139,334
30	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	全期	住宅/商业	2020-02-21	2022-06-30	216,439	680,701	557,416
31	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-09-02	123,007	215,361	169,918
32	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-07-05	105,299	266,991	228,489



序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
33	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-22	2022-08-18	83,268	134,143	45,267
34	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2020-04-24	2022-09-30	113,223	81,201	59,093
35	中海时代	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019-05-30	2021-06-30	158,198	132,300	117,299
36	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-01-02	2021-11-30	96,560	247,521	199,600
37	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	2017-11-28	2021-12-31	539,562	417,878	280,082
38	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	2020-11-30	2023-03-21	383,808	276,043	103,147
39	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块商业	商业	2019-06-30	2021-12-31	372,823	174,112	82,587
40	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	2020-04-27	2022-06-30	367,948	246,694	136,242
41	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 F 地块	住宅/商业	2018-09-15	2021-06-30	358,633	260,960	211,880
42	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	2020-09-01	2025-09-30	135,800	111,936	35,846
43	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 A 地块	住宅/商业	2019-11-20	2021-12-31	129,147	103,392	71,941
44	华山珑城	济南中海城房地产开发有限	华山西 D 地	住宅/商业	2020-11-30	2024-08-30	281,682	183,845	72,874

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		公司	块						
45	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 8	住宅/商业	2018-08-24	2021-03-30	195,133	144,261	97,560
46	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 G 地块	住宅/商业	2017-06-06	2021-06-30	383,573	274,986	262,458
47	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	2020-06-30	2022-06-30	85,467	77,145	49,615
48	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块北区	住宅/商业	2020-01-17	2021-06-30	137,932	86,722	41,963
49	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30#地块	住宅/商业	2019-10-11	2022-06-10	254,363	217,874	90,376
50	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12#地	住宅/商业	2020-05-09	2021-12-31	172,969	165,522	91,985
51	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 28#地	住宅/商业	2020-02-19	2021-10-20	101,390	105,103	69,762
52	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	2020-06-15	2021-09-30	117,758	109,396	74,255
53	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-07-31	2021-12-31	215,319	334,748	215,444
54	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2021-06-30	290,077	234,319	226,683
55	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2021-12-20	337,894	410,394	383,153
56	中海龙湾	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	2018-04-27	2021-11-30	168,105	224,170	166,117

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	U-live	司							
57	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	2018-05-03	2021-12-31	211,237	314,000	242,155
58	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-12-31	2022-09-19	233,790	533,996	424,207
59	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	2019-06-25	2021-06-28	230,934	400,263	334,955
60	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-08-14	2022-07-30	160,718	324,081	204,296
61	光明区凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-12-11	2021-12-31	257,121	697,926	584,428
62	龙华项目	深圳市中海启华房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-12	2022-06-30	192,655	615,809	563,343
63	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-03-15	2021-03-30	125,606	183,395	16,647
64	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	住宅/商业	2019-08-23	2021-12-31	406,756	327,046	282,716
65	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-11-15	2022-06-30	392,380	426,814	262,073
66	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-10-05	2022-09-30	301,866	466,658	301,966
67	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	2015-04-30	2030-12-31	146,223	84,847	19,695

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
68	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	2018-03-13	2022-12-30	375,253	251,796	161,002
69	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-06-10	2022-08-15	262,350	356,407	225,738
70	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-20	2021-04-30	143,929	142,417	107,514
71	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-16	2022-09-30	152,100	178,444	66,535
72	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	二期 C2 地块	住宅/商业	2019-11-15	2021-12-30	347,165	207,598	105,973
73	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	二期 A2 地块	住宅/商业	2019-11-15	2021-06-30	376,898	194,259	101,760
74	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2020-10-30	2022-12-30	1,091,961	713,368	171,476
75	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	2020-11-30	2021-12-30	370,084	246,682	76,458
76	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	2012-12-20	2022-12-31	170,478	155,650	27,500
77	蔡甸莲花湖项目 2	武汉中海鼎荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-31	2021-08-11	357,649	218,254	103,779
78	二七滨江项目	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	2019-11-15	2021-12-31	90,719	130,464	84,714
79	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	2020-03-01	2022-06-30	308,235	272,037	150,504

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
80	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	2019-11-15	2021-12-31	51,577	111,134	77,629
81	中海曲江大城 B	西安鼎盛东越置业有限公司	全期	住宅/商业	2020-09-01	2022-05-01	107,014	85,428	28,629
82	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	河滩南路项目	住宅/商业	2019-09-25	2021-12-25	297,565	144,898	65,865
83	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-30	2021-11-15	130,055	66,947	39,424
84	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	2019-09-10	2021-06-30	80,464	44,067	25,498
85	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	2017-06-25	2021-06-30	56,457	22,734	22,735
86	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	2020-05-05	2021-03-30	14,232	10,283	2,393
87	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-10	2021-12-31	82,809	76,033	23,111
88	中海锦城	长春海焯房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2020-04-30	2022-06-30	279,218	244,438	168,634
89	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018-08-10	2021-06-30	270,174	211,731	153,865
90	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	2020-03-01	2021-12-31	301,067	238,534	114,217
91	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-25	2021-06-30	261,015	207,519	170,166
92	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2019-03-01	2021-12-31	234,608	243,069	151,573

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
93	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	D 区	住宅/商业	2019-04-20	2021-06-30	203,687	152,590	147,444
94	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	2019-08-05	2021-06-30	328,851	255,733	181,315
95	中海橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-04-30	2021-08-31	267,764	241,330	160,201
96	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-08-05	2023-12-31	542,130	589,562	349,257
97	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-07-01	2023-12-31	206,581	235,411	150,301
98	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块一期	住宅/商业	2020-09-29	2022-06-01	345,531	312,128	159,372
99	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园(一期)	住宅/商业	2019-12-07	2021-06-30	329,129	355,835	303,604
100	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园(二期)	住宅/商业	2019-11-27	2021-08-31	250,382	250,395	160,383
101	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	二期	住宅	2019-07-20	2021-06-30	146,629	106,499	83,199
102	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	2020-11-10	2022-06-01	66,308	48,844	18,566
103	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	住宅/商业	2019-10-10	2021-06-30	53,491	49,515	32,972
104	中海 13 项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-05-31	2023-06-30	252,477	435,679	315,456

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		司							
105	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-16	2021-09-30	194,900	156,252	111,720
106	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂地块	住宅/商业	2019-08-02	2021-04-30	228,507	285,421	215,493
107	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	2020-09-09	2022-03-10	118,119	260,507	206,175
108	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	2019-11-20	2021-03-10	65,085	142,085	128,986
109	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2号地	住宅	2019-07-28	2021-05-31	83,913	376,759	357,162
110	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4号地	商业	2020-03-31	2022-11-03	92,087	144,532	99,344
111	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6号地	商业	2020-01-15	2022-12-31	97,441	180,295	102,514
112	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5号地	商业	2020-03-31	2023-03-31	422,608	1,119,768	699,983

## 2. 最近三年发行人主要完工项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
----	----	------	----	------	------	------	-------	------	--------

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2014-07-20	2018-03-01	43,864	53,094	53,094
2	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2018-03-28	2019-06-30	134,059	121,014	121,014
3	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	2018-05-11	2020-12-31	141,406	308,376	308,376
4	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	2018-05-01	2020-12-31	170,428	470,755	409,181
5	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-13	2020-12-31	166,416	414,505	369,531
6	中海云筑	北京中海兴达房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-07-13	2020-11-30	227,000	490,386	490,386
7	中海云熙	北京中海兴盛房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-09	2020-01-28	149,114	256,452	234,859
8	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	2018-03-16	2020-12-31	194,286	209,294	167,068
9	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	1608-656 地块	商业	2018-07-05	2020-12-31	230,937	298,825	254,107
10	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680 684 地块	住宅/商业	2018-04-30	2020-12-31	226,877	253,344	223,885
11	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下熙山府	住宅/商业	2018-09-19	2020-10-31	171,559	541,187	330,832



序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
12	中海金石-JA 地块	北京中海金石房地产开发有限公司	中海金石-JA 地块	商业	2019-04-01	2020-09-30	69,769	121,832	103,351
13	房山安置房项目 A 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	2018-04-30	2020-09-30	129,105	78,619	78,619
14	房山安置房项目 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	住宅	2017-05-19	2019-12-31	118,500	38,740	31,085
15	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-677 678 679 地块	住宅/商业	2017-11-27	2019-11-21	373,139	599,668	540,901
16	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	住宅/商业	2018-03-15	2019-10-30	81,966	401,870	315,380
17	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	3、4 号地块	住宅/商业	2019-04-24	2020-11-20	307,126	206,683	206,683
18	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	7、9 号地块	住宅/商业	2019-04-02	2020-09-28	154,992	126,917	126,917
19	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-30	2020-11-04	188,462	259,165	259,165
20	云麓公馆	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-05	2020-12-31	181,697	258,893	219,728
21	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-05-29	2020-12-21	532,540	533,858	472,575
22	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-04	2020-12-31	201,000	190,500	137,527

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
23	中海天钻名苑	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-05-18	2019-11-30	60,926	83,436	66,747
24	中海云麓花园项目	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-11	2018-12-19	222,465	462,942	402,942
25	新昇公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-06-15	2018-12-21	223244	207373	207373
26	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	住宅/商业	2018-03-28	2019-11-30	245472	224880	224880
27	万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-07-31	2018-12-21	269921	265254	265254
28	金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-13	2019-09-30	78525	93880	93880
29	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-04-13	2019-06-30	225469	179738	179738
30	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-9-25	2019-6-30	96674	105181	105181
31	万锦花园	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-08-21	2019-12-18	168,546	320,661	320,661
32	繁华里	福州海建地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-10-21	2020-12-20	139,355	160,621	160,621
33	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-09-06	2019-12-25	132,061	126,109	126,109
34	左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-25	2019-12-27	109,692	114,255	114,255

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
35	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-07-27	2020-12-07	211,634	229,197	229,197
36	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-12-28	248,349	340,143	271,813
37	中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2017-04-15	2019-11-30	250,685	134,624	129,727
38	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-31	128,676	129,793	103,208
39	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-05-31	2020-12-17	142,689	427,871	396,543
40	襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	全期	住宅	2018-05-02	2020-07-27	90,606	282,673	274,028
41	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 5 地块	住宅/商业	2017-05-29	2020-06-30	677,253	459,923	416,448
42	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 9 地块	住宅/商业	2019-02-21	2020-12-30	290,242	212,221	150,200
43	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块南区	住宅	2015-11-30	2019-06-30	205,041	131,391	121,959
44	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C1 地块	住宅/商业	2016-12-02	2020-06-01	184,581	103,259	98,877
45	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	公寓/商业	2017-06-19	2019-08-25	199,436	85,801	83,207
46	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C4 地块	住宅/商业	2015-12-14	2019-06-30	93,322	39,743	38,089

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
47	华山置业	济南中海华山置业有限公司	城市居民	住宅/商业	2019-03-01	2020-12-31	295,983	233,518	189,551
48	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	153,548	148,216	119,016
49	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 29#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	101,751	100,494	78,790
50	逸湖居	南昌海欣房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-28	2019-10-28	108,303	87,382	87,346
51	阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-06-08	2018-06-26	385,673	306,984	305,818
52	左岸澜庭	南京海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-04-03	2020-12-30	452,588	836,230	738,818
53	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	2018-08-31	2018-12-30	126573	250000	239,462
54	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-01-10	2019-05-16	110420	125000	110683
55	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	2018.1.29	2018.12.25	85042	115000	104423
56	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-12-31	2020-12-31	112,803	144,317	144,317
57	学仕里	宁波中海海富房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2019-12-20	77,139	133,961	133,961
58	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限	E-01	住宅/商业	2018-09-10	2019-11-30	91,360	85,991	82,174

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		公司							
59	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03A	住宅	2018-02-06	2019-06-01	115,217	137,667	136,427
60	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03B	住宅	2018-08-03	2019-10-31	117,285	117,290	113,548
61	枫桥里	宁波中海海丽房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-28	2019-09-26	184,726	277,579	277,579
62	中海上湾	漳州中海房地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-15	2019-12-17	131,591	156,880.56	156,880.56
63	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	2019-09-01	2020-12-31	181,316	487,751	446,732
64	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	住宅/商业	2017-09-14	2020-12-31	173,760	437,434	372,957
65	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	九期	住宅/商业	2019-07-16	2020-12-31	330,142	130,658	130,658
66	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	I 地块	住宅/商业	2018-03-25	2019-12-16	120,919	66,138	66,138
67	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	1#地块	住宅/商业	2014-06-01	2020-12-30	598,321	317,517	317,517
68	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地二期	住宅/商业	2017-04-30	2020-06-30	202,061	120,910	120,910
69	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地一期	住宅/商业	2016-05-30	2018-10-23	161,465	84,270	84,270
70	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	七期	住宅/商业	2018-03-19	2019-06-30	161,199	85,036	85,036

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
71	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	三期	住宅/商业	2012-03-15	2019-06-30	602,553	243,844	243,844
72	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	六期	住宅/商业	2017-05-01	2018-12-31	217,864	75,623	75,623
73	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	住宅/商业	2018-03-22	2020-12-31	302,605	125,765	125,765
74	半山华府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全运村全期	住宅/商业	2018-08-01	2020-08-31	463,553	412,373	412,373
75	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-26	2020-12-20	197,351	175,966	124,359
76	天誉	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-03-09	2019-12-31	87,837	82,731	82,731
77	康城	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2013-09-07	2018-06-20	548,212	241,521	241,521
78	富仕居	中海海润（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-12-01	2019-09-30	182543.05	210413	210413
79	星洲学校	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-18	2019-09-29	94662	230560.91	230560.91
80	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019-05-22	2020-12-06	219,354	130,348	130,348
81	海泰雅苑项目	无锡中海海盛房地产有限公司	全期	住宅	2017-06-19	2018-12-31	127,744	85,326	85,098
82	江汉区万松园	武汉中海鼎盛房地产有限	商业	商业	2019-01-24	2020-12-20	118,074	247,797	168,337

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	地块	公司							
83	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	住宅	住宅/商业	2018-10-30	2020-08-30	93,337	225,114	215,573
84	中海尚城	武汉中海鼎业房地产有限公司	住宅		2017-10-30	2019-06-28	123,551	57,427	54,838
85	中海光谷锦城	武汉华盛志远房地产有限公司	住宅		2017-04-12	2018-11-30	184,756	186,514	185,499
86	中海临潼花园 B	西安中海兴东置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2020-06-30	262,361	182,385	161,287
87	中海太华路项目	西安中海兴诚房地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-08-19	2019-12-30	189,221	122,447	122,447
88	学府里	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-08-15	2019-12-11	74,683	60,131	60,131
89	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	13 区	住宅/商业	2019-04-27	2020-12-30	85,395	46,304	46,304
90	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	04 区	住宅/商业	2018-09-01	2020-11-15	187,616	85,276	85,276
91	知孚里	烟台海创佳兴地产有限公司	全期	住宅	2019-05-15	2020-05-20	52,650	48,787	48,787
92	中海悦公馆	烟台中海福盛地产有限公司	全期	住宅	2017-08-14	2019-12-31	127287	60019	60019
93	寰宇南	长春海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-05-20	2018-12-20	250,156	93,940	93,940

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
94	寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2016-09-30	2018-12-31	279181	106602.2717	106,602.2717
95	寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	四期 56#	商业	2018-07-31	2019-12-31	101329.07	43051.58969	43,051.58969
96	中海·阅麓山	长春中海地产有限公司	整期	住宅/商业	2019-05-01	2020-12-31	308,596	269,752	259,632
97	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2011-07-01	2020-10-31	529,697	226,917	218,028
98	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019-04-01	2020-12-31	334,878	146,380	98,019
99	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018-08-10	2020-12-31	197,024	138,619	128,279
100	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-20	192,058	149,813	114,117
101	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	住宅/商业	2017-09-15	2019-06-10	121,009	74,044	74,044
102	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-11-30	204,345	164,196	164,196
103	中海意园	郑州海滨房地产开发有限公司	全期	住宅	2017-11-22	2019-12-20	204459	258,069	258,069
104	天健湖中建贰号院	郑州海捷房地产开发有限公司	全期	商住	2017-9-1	2019-12-20	266758	253,939	253,939
105	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	住宅/商业	2017-12-15	2020-12-24	184,273	193,514	189,650



序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
106	悦麓山项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司	悦麓山项目	住宅/商业	2018-02-23	2020-05-29	303,965	188,900	182,834
107	世纪荟花园	中山市金运宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-08	2020-01-16	170,285	150,855	150,855
108	5 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-8	2020-12-2	33,641.22	34,357.00	34,357.00
109	6 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2019-1-11	2020-12-2	70,567.07	67,294.00	67,294.00
110	高新区智力岛项目	青岛中海海新置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-7	2020-11-25	214,522.14	174,119.00	174,119.00
111	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	1 号地	住宅/商业	2019-01-10	2020-12-31	117,504	484,702	474,449
112	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	3 号地	住宅	2019-01-10	2020-11-30	56,047	248,687	247,599
113	戈雅园	上海中海海煦房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-28	2020-09-18	181,275	275,253	275,253
114	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	一期	住宅	2017-08-01	2018-12-29	108,732	275,253	275,253

注：以项目项下已取得该项目竣工验收备案文件为标准，含部分竣工

### 3. 截至 2020 年末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	658	商业	2021-04-20	2023-09-30	242,651	659,683	140,098
2	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅	2021-04-20	2023-09-30	141,537	398,411	0
3	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5.11.12 号地块	住宅/商业	2022-04-18	2024-06-23	387,877	379,687	189,770
4	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	住宅/商业	2021-06-30	2021-12-31	36,775	43,359	21,762
5	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-01-01	2022-06-30	198,927	299,370	139,508
6	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-30	2022-12-05	89,940	176,629	106,822
7	中海·云川源镜	大连鼎泰海通房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-26	2022-12-30	124,298	214,422	124,678
8	东莞市松山湖项目	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-01-31	2022-09-30	181,289	426,468	224,439
9	东莞市石碣项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-01-20	2022-08-31	89,118	132,769	89,518
10	东莞市大岭山项目	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-05	2022-10-31	130,116	273,647	196,034
11	广州市海珠区南洲路地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-01-31	2023-08-03	153,105	575,786	443,631

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		司							
12	中海万锦公馆	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-01	2023-06-30	169,064	114,948	44,553
13	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-1 地块	住宅	2021-05-14	2022-12-25	98,987	151,999	18,096
14	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-2 地块	商业	2021-05-14	2022-12-10	41,595	35,618	7,936
15	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	住宅/商业	2021-02-06	2022-10-31	91,419	141,515	84,630
16	东沙地块	济南中海兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-12	101,684	91,153	23,847
17	东沙地块	济南中海兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-10-23	52,738	44,542	20,839
18	东沙地块	济南中海兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-10	75,089	66,179	28,366
19	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-23	2022-10-30	190,394	375,650	27,826
20	NO.2020G42 江宁区高新园方前大道以南地块	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-01-01	2022-06-30	184,574	326,360	230,408
21	狮子坝项目	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-02-01	2022-10-31	112627	250000	88507
22	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-30	2022-08-31	30,736	75,622	52,017
23	厦门中海东安项目	厦门中海海怡地产有限公司	厦门市东安项目	住宅/商业	2021-03-08	2022-09-18	97,855	245,971	31,400

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
24	奥园西地块项目	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021/04/30	2023/12/31	235,009	203,080	88,549
25	中海·汇德里	石家庄中海新石房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021/06/30	2023/12/31	185,174	294,509	27,000
26	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	2021-02-28	2022-03-30	425,560	284,310	86,344
27	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目三期	住宅/商业	2021-11-30	2023-12-30	213,727	144,513	45,511
28	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-28	2023-05-30	369,850	396,612	229,320
29	中山路地块项目	中海海澄（无锡）房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-31	2022-08-31	63,315	109,996	69,815
30	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	2021-03-10	2022-12-31	249,388	207,068	104,245
31	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	2021-12-31	2023-09-30	104,393	96,390	23,205
32	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	2021-11-30	2023-08-31	62,624	81,153	21,703
33	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	2021-03-31	2022-12-31	28,823	84,221	54,566

#### 4. 截至 2020 年末发行人土地储备情况

单位：平方米

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	1,091,961

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	561,200
华南区	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	一期	住宅/商业	544,626
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	481,253
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 5 地块	住宅/商业	457,801
华东区	左岸澜庭	南京海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	452,588
华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	425,560
华东区	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业	422,608
华南区	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	421,102
北方区	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	住宅/商业	406,756
北方区	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	392,380
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5.11.12 号地块	住宅/商业	387,877
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	383,808
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	A2 地块	住宅/商业	376,898
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块商业	商业	372,823
华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	370,084
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	367,948

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 F 地块	住宅/商业	358,633
华北区	蔡甸莲花湖项目 2	武汉中海鼎荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	357,649
华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块一期	住宅/商业	348,863
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	C2 地块	住宅/商业	347,165
北方区	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	334,878
华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681 694 690 地块	住宅/商业	330,232
北方区	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	九期	住宅/商业	330,142
华南区	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（一期）	住宅/商业	329,129
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	328,851
华北区	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	317,627
北方区	中海·阅麓山	长春中海地产有限公司	整期	住宅/商业	308,596
华北区	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	308,235
华北区	造甲村	北京中海鑫海房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	307,696
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	3、4 号地块	住宅/商业	307,126
北方区	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	301,067
华北区	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	300,338

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
西部区	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	河滩南路项目	住宅/商业	297,565
华北区	华山置业	济南中海华山置业有限公司	城市居民	住宅/商业	295,983
北方区	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	290,674
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 9 地块	住宅/商业	290,242
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 D 地块	住宅/商业	281,682
北方区	中海锦城	长春海焯房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	279,218
北方区	中海橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	267,764
华北区	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	262,350
华北区	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	全期	住宅/商业	257,238
华南区	光明区凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	257,121
华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安安置房五期 696 697 698 地块	住宅/商业	256,337
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30#地块	住宅/商业	254,363
华北区	中海 13 项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	252,477
华南区	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（二期）	住宅/商业	250,382
华北区	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	249,388
华南区	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	248,349

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	658	商业	242,651
北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	241,031
华东区	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	住宅/商业	233,790
华北区	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	1608-656 地块	商业	230,937
华东区	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	230,934
西部区	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂地块	住宅/商业	228,507
华北区	中海云筑	北京中海兴达房地产开发有限公司	全期	住宅	227,000
华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680 684 地块	住宅/商业	226,877
华北区	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	222,530
华南区	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	220,775
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	219,354
北方区	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	218,746
华南区	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	全期	住宅/商业	216,439
西部区	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	215,319
华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目三期	住宅/商业	213,727
北方区	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	208,989



区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	D 区	住宅/商业	203,687
北方区	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	全期	住宅/商业	201,000
北方区	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	住宅/商业	199,280
西部区	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	198,927
北方区	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	197,351
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 8	住宅/商业	195,133
华北区	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	194,900
华北区	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	193,874
华南区	龙华项目	深圳市中海启华房地产有限公司	全期	住宅/商业	192,655
华北区	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	190,182
西部区	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	188,462
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 G 地块	住宅/商业	187,232
华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	187,171
华东区	NO.2020G42 江宁区高新园方前大道以南地块	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	184,574
北方区	云麓公馆	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	181,697
华南区	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	181,316

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅	175,954
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12#地	住宅/商业	172,969
华北区	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下熙山府	住宅/商业	171,559
华北区	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	170,478
华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	170,428
华南区	万锦花园	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	168,546
华东区	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	168,105
华北区	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	166,416
华南区	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	165,734
华东区	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	161,246
北方区	中海时代	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	158,198
华东区	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	156,081
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	153,548
华东区	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅/商业	152,100
华北区	中海云熙	北京中海兴盛房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	149,114
北方区	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	148,637

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
北方区	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	146,223
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块南区	住宅	144,333
华北区	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	143,929
华北区	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅	141,537
华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	141,406
华东区	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	140,943
华南区	繁华里	福州海建地产有限公司	全期	住宅/商业	139,355
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块北区	住宅/商业	137,932
华北区	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云锦	住宅/商业	137,326
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	135,800
华北区	江岸区澳门路项目	武汉泰运房地产有限公司	全期	住宅/商业	135,247
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	132,329
华南区	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	132,061
华南区	中海上湾	漳州中海房地产有限公司	全期	住宅/商业	131,591
华南区	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	二期	住宅	130,612
西部区	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	130,055

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 A 地块	住宅/商业	129,147
华北区	房山安置房项目 A 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	129,105
北方区	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	128,676
华东区	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	126,573
华南区	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	125,606
华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、商业，教育	住宅/商业	125,558
北方区	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	124,711
华南区	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	123,007
华北区	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	商业	商业	118,074
西部区	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	117,758
北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	1#地块	住宅/商业	117,728
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	1 号地	住宅/商业	117,504
华北区	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅/商业	116,911
华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	115,587
华北区	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	113,432
北方区	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	113,223

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华东区	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	全期	住宅/商业	112,803
华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	112,729
华东区	狮子坝项目	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	112,627
华北区	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金裕雅苑	住宅/商业	112,067
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	6 号地块	住宅/商业	110,748
华东区	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	110,420
华南区	左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	住宅/商业	109,692
华南区	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	105,299
西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	104,393
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2 号地块	商业	103,987
华东区	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	103,912
华南区	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	102,778
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 29#地	住宅/商业	101,751
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 28#地	住宅/商业	101,390
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	住宅/商业	100,597
华南区	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	100,030

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华南区	厦门中海东安项目	厦门中海海怡地产有限公司	厦门市东安项目	住宅/商业	97,855
华东区	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	商业	97,441
华东区	文晖地块	杭州中海启晖地产有限公司	全期	住宅/商业	96,560
华北区	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛地产有限公司	住宅	住宅/商业	93,337
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4 号地	商业	92,087
华北区	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	住宅/商业	91,419
华北区	二七滨江项目	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	90,719
华南区	中海风华熙岸	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	90,479
北方区	中海·东港	大连鼎泰港隆地产有限公司	全期	住宅/商业	89,940
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	10 号地块	住宅/商业	89,580
华南区	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	87,833
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	85,467
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	13 区	住宅/商业	85,395
华东区	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	85,042
西部区	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	住宅/商业	85,023
北方区	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴地产有限公司	全期	住宅/商业	84,300

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2 号地	住宅	83,913
华南区	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	83,268
北方区	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	82,809
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	80,464
华东区	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	74,437
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C1 地块	住宅/商业	69,878
华南区	中海山湖豪庭	佛山海裕房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	66,753
华南区	中海金沙里	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	66,501
华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	66,308
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	公寓/商业	65,907
华北区	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	64,339
华南区	万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	64,264
华南区	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	住宅/商业	63,103
华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	63,085
西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	62,624
华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	62,462

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华南区	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	62,206
华南区	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	61,189
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	3 号地	住宅	56,051
华南区	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	住宅/商业	53,491
华北区	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	51,577
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	49,549
华南区	新昇公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	48,055
华东区	中山路地块项目	中海海澄（无锡）房地产有限公司	全期	住宅/商业	43,376
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	住宅/商业	36,775
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C4 地块	住宅/商业	36,642
华北区	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	33,335
北方区	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	32,389
华南区	中海天钻名苑	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	31,573
华东区	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	30,736
华东区	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	28,823
华北区	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	24,977



区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华南区	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	24,293
华南区	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	住宅/商业	20,498
华南区	金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	18,533
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	04 区	住宅/商业	17,153
北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地二期	住宅/商业	14,762
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	14,232
华东区	学仕里	宁波中海海富房地产有限公司	全期	住宅/商业	12,007
华东区	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	E-01	住宅/商业	11,040

### （三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

#### 1. 公司最近一年主要供应商情况

近年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系。2020 年度，发行人前五大供应商合计采购金额为 279,385.17 万元，占营业成本比重为 2.76%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

#### 2020 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占营业成本的比例
1	中天建设集团有限公司	80,220.62	0.79%
2	湖南顺天建设集团有限公司	53,439.37	0.53%
3	江苏中益建设集团有限公司	51,891.77	0.51%
4	中国建筑第七工程局有限公司	48,728.05	0.48%
5	吉林弘安建筑工程集团有限公司	45,105.36	0.45%
合计		<b>279,385.17</b>	<b>2.76%</b>

#### 2. 公司最近一年主要客户情况

公司的产品主要为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散，不存在严重依赖个别客户的情况，不存在单个与本公司交易额超过 10% 的客户。

### （四）发行人的房地产开发资质

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。

### （五）公司最近三年主营业务收入构成

#### 1. 主营业务收入和成本的构成情况

#### 最近三年公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>13,111,529.24</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>

## 最近三年公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,163,315.34	98.39%	6,419,549.44	95.98%	2,206,882.61	96.66%
物业出租	34,723.94	0.37%	7,292.78	0.11%	13,274.43	0.58%
承包工程	87,702.03	0.94%	261,247.34	3.91%	62,896.56	2.75%
商品销售	27,259.70	0.29%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>9,313,001.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,688,089.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,283,053.60</b>	<b>100.00%</b>

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年，公司主营业务收入分别为 407.76 亿元、1,002.49 亿元和 1,311.15 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年，房地产开发收入分别达到 390.44 亿元、958.45 亿元和 1,280.32 亿元，占比分别为 95.75%、95.61%和 97.65%。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。2020 年度发行人主营业务收入较 2019 年度增长 308.66 亿元，增长 30.79%，主要是由于 2020 年度项目完工结利导致。

## 2. 公司最近三年毛利率情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
合计	<b>3,798,528.12</b>	<b>28.97%</b>	<b>3,336,812.98</b>	<b>33.29%</b>	<b>1,794,565.78</b>	<b>44.01%</b>

最近三年，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元和 379.85 亿元，公司最近三年整体毛利率呈现下降趋势，分别为 44.01%、33.29%和 28.79%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 169.75 亿元、316.50 亿元和 363.99 亿元，毛利率分别是 43.48%、33.02%和 28.43%。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。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现下降趋势，下降主要是因为受行业利润率下滑影响；物业出租业务毛利率期间波动主要是因为疫情期给与商户的租金豁免，导致本期毛利率下降；承包工程板块业务毛利率呈现上升趋势主要是因为 2020 年对合并范围外的装修项目毛利较高。

## （六）公司最近三年房地产开发情况

### 1. 项目开工、竣工、在建情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
新开工项目数（个）	66	80	61
新开工面积（万平方米）	1,184	1,283.00	1,383.47
竣工项目数（个）	98	84	31
竣工面积（万平方米）	1,611.30	1,027.00	531.69
期末在建项目数（个）	123	137	92
期末在建面积（万平方米）	1,989.39	2,366.15	2,128.80

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

### 2. 销售情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
----	--------	--------	--------

项目	2020 年	2019 年	2018 年
达预售项目（个）	282	226	151
签约销售面积（万平方米）	774.00	806.32	552.96
签约销售金额（亿元）	1,758.00	1,662.56	1,014.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.27	2.06	1.83

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2018 年为并表口径，2019 年为全口径，2020 年为全口径。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积有所波动。2018-2020 年，公司新开工面积分别为 1,383.47 万平方米、1,283.00 万平方米和 1,184 万平方米。2018 年，公司新开工面积达到 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；2019 年，公司新开工面积达到 1,283.00 万平方米，竣工面积 1,027.00 万平方米，竣工面积同比增长 93.16%。2020 年，公司新开工面积达到 1,184 万平方米，竣工面积 1,611 万平方米；截至 2020 年末，公司在建面积 1,989 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。2018-2020 年，公司实现签约销售面积分别为 552.96 万平方米、806.32 万平方米和 774.00 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 1,014.25 亿元、1,662.56 亿元和 1,758.00 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。2020 年度，公司已实现签约销售面积 774.00 万平方米，实现签约销售金额 1,758.00 亿元，签约销售均价上升至 2.27 万元/平方米。

### 3. 分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2020 年	2019 年	2018 年
1	济南	1,239,731.26	2,421,520.19	699,930.42
2	沈阳	1,193,083.96	1,158,098.15	460,609.28
3	长春	557,039.96	629,909.77	502,467.41
4	北京	2,155,951.23	278,085.54	88,647.71
5	佛山	170,399.68	682,890.48	178,675.47

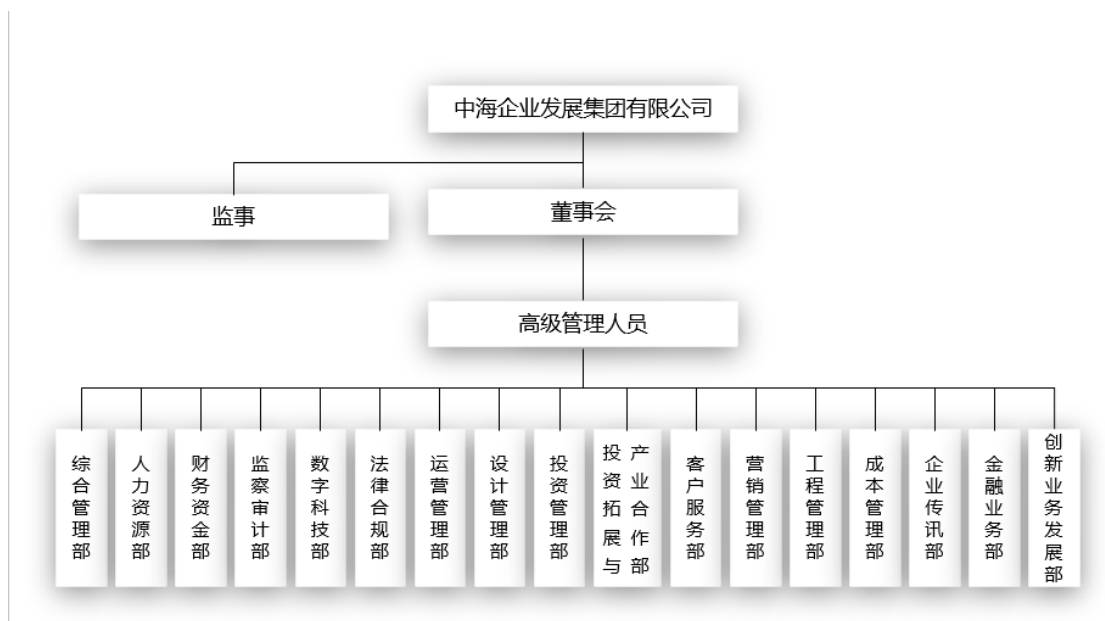
序号	区域销售收入	2020 年	2019 年	2018 年
6	福州	395,993.08	803,572.07	125,243.80
7	杭州	7,404.87	267,366.14	119,526.72
8	无锡	34,692.13	308,137.51	331,180.78
9	宁波	831,644.22	522,020.98	7,257.89
10	深圳	36,223.41	1,931.34	405,681.49
11	苏州	204,615.34	259,777.21	262,413.36
12	西安	97,087.26	263,187.06	12,050.40
13	南昌	287,410.22	332,787.58	1,535.56
14	南京	1,174,697.84	263,086.50	100,856.16
15	新疆	236,509.00	250,716.40	-
16	云南	690,103.68	62,358.71	-
17	成都	713,349.99	100,150.58	164,947.30
18	大连	389,203.46	135,705.38	14,610.35
19	上海	907,183.05	94,317.77	58,425.59
20	厦门	123,565.74	473.83	4,494.81
21	其他	1,662,839.68	1,188,809.35	539,064.88
合计		<b>13,108,729.06</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>4,077,619.38</b>

近三年来公司在 13 个区域主营业务收入超过 40 亿元，其中 2020 年主营业务收入超过 50 亿元的区域包括济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海 9 个区域。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。

## 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

### （一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



## 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。

## 2. 公司内部机构设置

（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）数字科技部：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）法律合规部：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）投资拓展与产业合作部：负责土地公开招拍挂市场之外的投资项目管理体系建设与项目推进，拓展和维护集团层面的战略合作资源。

（11）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。

（12）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。

（13）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（14）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。

（15）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

（16）金融业务部：负责境内外金融及证券市场研究、境内外发债融资、资产证券化、境内外金融机构对接、上市公司增资扩股、建立境内外融资平台等职能。

（17）创新业务发展部：中海发展各子公司及为开展创新业务而设立的部门。适用于教育、养老、物流产业园及其他由公司确定开展的创新业务在经营前的投资、立项、定位、建设等阶段，创新业务实施经营后的管理职能另行规定。

## （二）最近三年的运行情况

在最近三年内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规

定履行相关职能，运行情况良好。

## 九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况

最近三年，发行人及重要子公司没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚。

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

## 十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本次发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2019 年末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 70.12%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、客户服务部、营销管理部、工程管理部、成本管理部、企业传讯部、金融业务部、创新业务发展部共 17 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有较为充分的独立性。

## 十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

截至 2020 年末发行人的关联方及关联交易情况如下：

### （一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本 (港币)	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
中国海外兴业有限公司	香港	5,000 万	100	100

### （二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （三）本公司的参股公司情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
武汉荣业房地产有限公司	本公司合营企业
上海海创房地产有限公司	本公司合营企业
华润置地(太原)发展有限公司	本公司合营企业
苏州依湖置业有限公司	本公司合营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司合营企业
宁波茶亭置业有限公司	本公司合营企业
长沙禧荣置业有限公司	本公司合营企业
北京融筑房地产开发有限公司	本公司合营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	本公司合营企业
中海地产(杭州)有限公司	本公司合营企业
上海中海广逸房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州穗海置业有限公司	本公司合营企业
天津豪达房地产开发有限公司	子公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州增城区润昱置业有限公司	本公司合营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	本公司合营企业
青岛茂景置业有限公司	本公司合营企业
青岛方虔置业有限公司	本公司合营企业
青岛方跃置业有限公司	本公司合营企业
青岛方川置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辉置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辰置业有限公司	本公司合营企业
青岛方腾置业有限公司	本公司合营企业
青岛腾茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛松茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛材茂置业有限公司	本公司合营企业
广州绿嵘房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
漳州市滨北置业有限公司	公司合营企业
成都锦府中建房地产开发有限公司	子公司之合营企业
桐乡市豪礼企业管理有限公司	子公司之合营企业
深圳市海清置业发展有限公司	本公司合营企业
西安鼎盛东越置业有限公司	本公司合营企业
西安嘉润荣成置业有限公司	本公司合营企业
成都锦城中建地产开发有限公司	子公司之合营企业
华润置地（太原）发展有限公司	本公司合营企业
青岛德茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛茂坚置业有限公司	本公司合营企业
青岛茂章置业有限公司	本公司合营企业
中海地产（杭州）有限公司	本公司合营企业
广州碧森房地产开发有限公司	子公司联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京辉广企业管理有限公司	子公司联营企业
金茂投资（长沙）有限公司	子公司联营企业
杭州添智投资有限公司	子公司联营企业
河北雄安市民服务中心有限公司	本公司联营企业
中海海嘉（威海）地产有限公司	子公司联营企业
鄂州中建宝来房地产有限公司	本公司合营企业
武汉泰运房地产有限公司	本公司合营企业
云南中海城投房地产开发有限公司	本公司合营企业
无锡中海太湖新城置业有限公司	本公司合营企业

#### （四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
天津赢超房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
苏州木渎中新置地有限公司	实际控制人的联营企业
广州利合房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
北京中海华艺城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地（石家庄）有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
云南中建西部建设有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制
郑州中建健湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国中建设计集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业华庭管理处	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际建设有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技（北京）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中建铝新材料成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第四建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南泰晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联恒地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳锦房地产开发成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建钢构有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市嘉创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市盛钧投资管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉房房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	同受同一最终控制方控制
佛山海映商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
赣州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外興業有限公司	同受同一最终控制方控制
中國建築國際集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（兴业）成都发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海嘉（威海）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海信和（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡市太湖新城发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中建南方建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环天地投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司（上海）	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局	同受同一最终控制方控制
中建五局工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海宏鲲地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
菱华工程有限公司	同受同一最终控制方控制
南通市中海海富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海怡房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海华业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中建交通建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海利达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海轩房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局投资管理公司机关	同受同一最终控制方控制
上海新海汇房产有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海恒信资产管理（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京首钢房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
武汉滨展技术有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
上海天祥投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东的全资投资方
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司

### （五）关联交易决策

发行人关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。

发行人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。其他应付账款中关联方往来款的形成，主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款。关联方往来贷款均在合同中约定拆借期限，资金到期后根据贷款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，该制度对相关资金的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。



## （六）关联方交易

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### （1）采购商品/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
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	1,611.49	-
北京首钢房地产开发有限公司	资金占用费	7,458.57	-
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	16.98	-
北京中海物业管理有限公司	物业管理收入	874.58	481.77
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
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	280.74	-
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	634.23	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	资金占用费	-	1,226.85
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	-	451.85
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	11.08	-
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	11,879.63	28,688.48
华润置地(石家庄)有限公司	物业管理收入	63.50	-
华润置地控股有限公司	物业管理收入	211.17	-
济南中海东城房地产开发有限公司	资金占用费	-	3,147.60
济南中海物业管理有限公司	物业管理收入	1,141.92	-
金茂投资(长沙)有限公司	资金占用费	1,140.15	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	工程施工	91.00	34.03
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	7,675.87	-
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	-	54.70

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
青岛方虔置业有限公司	资金占用费	-	572.19
青岛方腾置业有限公司	资金占用费	-	3.44
青岛方跃置业有限公司	资金占用费	-	302.36
青岛茂景置业有限公司	资金占用费	-	1,155.19
上海佳晟房地产开发有限公司	资金占用费	-	7,057.12
上海金海伊上房地产开发有限公司	资金占用费	-	17,553.59
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	1,073.02	-
深圳市联宇企业管理有限公司	资金占用费	2,717.29	-
深圳市平慧投资管理有限公司	资金占用费	2,847.28	-
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	2,079.65	67.10
深圳市中海凯骊酒店有限公司	商品采购	16.93	-
深圳中海建筑有限公司	工程施工	-	5,223.12
苏州木渎中新置地有限公司	工程施工	-	873.66
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	12,065.00	-
桐乡市豪景投资管理有限公司	资金占用费	1,400.30	-
武汉荣业房地产有限公司	资金占用费	-	1,519.42
西安嘉润荣成置业有限公司	资金占用费	-	940.67
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计服务	5,817.20	440.20
云南中建西部建设有限公司	工程施工	2,865.24	315.03
长春中海物业管理有限公司 沈阳分公司	物业管理收入	39.45	-
郑州中建健湖置业有限公司	土地出让金	-	115,725.65
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	34,815.52	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,226.17	6.72
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	25,567.63	-
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	60,806.75	66,348.10
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	16,203.67	245.68
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	25,895.90	-
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	272.40	-
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	1,620.83	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	0.55	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	3,788.29	42.88
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	7,861.28	8,094.34
中国中建设计集团有限公司	工程施工	815.67	-
中海(万宁)房地产有限公司	资金占用费	1,296.75	-
中海发展(苏州)有限公司	资金占用费	3,648.47	-
中海监理有限公司	工程施工	2,513.05	471.51
中海建筑有限公司	工程施工	22,561.07	-
中海物业管理有限公司	物业管理收入	-	3,176.98
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理收入	4,667.57	-
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理收入	64.59	-
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理收入	180.21	-
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理收入	1,244.03	-
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理收入	392.16	-
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	458.62	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理收入	352.45	-
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理收入	526.06	-
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理收入	141.02	-
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理收入	114.39	-
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理收入	210.69	-
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理收入	15.51	-
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理收入	1,255.58	-
中海物业华庭管理处	物业管理收入	328.18	-
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	918.33	-
中海兴业(成都)发展有限公司	资金占用费	543.75	-
中海置业(天津)有限公司	资金占用费	422.75	-
中建八局第三建设有限公司	工程施工	3,458.92	11,111.03
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	291.68	1,261.95
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	18,188.25	2,297.65
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	434.23	-
中建二局安装工程有限公司	工程施工	2,133.15	305.43
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	3,071.10	-
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	33.85	-
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,128.20	-
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	-	234.52
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	1,326.51	1,479.82
中建国际建设有限公司济南分公司	工程施工	11,400.23	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	15,920.46	26,034.50

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建科技(北京)有限公司	工程施工	-	62.50
中建科技有限公司	工程施工	8,693.22	-
中建铝新材料成都有限公司	工程施工	-	900.97
中建幕墙有限公司	工程施工	9,398.97	2,243.74
中建七局第四建筑有限公司	工程施工	12,141.73	-
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	2,604.29	1,683.91
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	1,146.39	3,692.41
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	36,818.14	771.39
中建三局第一建设工程有限公司	工程施工	-	201.83
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	406.88	33.05
中建三局集团有限公司	工程施工	45,401.26	50,928.17
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	713.38	305.92
中建四局建设发展有限公司	工程施工	6,570.68	-
中建五局三公司长沙分公司	工程施工	480.13	-
中建新疆安装工程有限责任公司	工程施工	321.17	-
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	工程施工	12.36	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	33,341.08	43,111.81
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	1,161.51	-
中建一局集团安装工程有限责任公司	工程施工	547.52	843.39
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	370.38	-
中信房地产集团有限公司	资金占用费	42,957.42	-
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	58.02	-

## (2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京海盈房地产开发有限公司	软件销售	34.51	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	商品销售	254.27	-
成都信勤置业有限公司	工程承包收入	12,942.00	88,987.05
成都信蜀投资有限公司	商品销售	12.94	-
成都信新置业有限公司	软件销售	2,802.20	-
大连鼎泰锦城房地产有限公司	软件销售	9,424.41	-
大连中信海港投资有限公司	软件销售	904.72	-
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	软件销售	244.61	-
鄂州中建宝来房地产有限公司	商品销售	6,383.99	-
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	商品销售	4,682.86	-
广州荔安房地产开发有限公司	软件销售	139.67	-
广州荔璟房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
广州荔骏房地产开发有限公司	软件销售	112.92	-
广州荔旭房地产开发有限公司	软件销售	59.52	-
贵阳中海房地产有限公司	软件销售	281.49	-
哈尔滨中海地产有限公司	软件销售	21.24	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	软件销售	1,794.81	-
海创福业(烟台)地产有限公司	商品销售	389.48	-
海创佳业(烟台)地产有限公司	商品销售	234.48	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
济南泰晖房地产开发有限公司	软件销售	26.55	-
济南中海东城房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	软件销售	2,562.48	-
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入	-189.75	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京海泽房地产开发有限公司	软件销售	2,999.57	-
青岛博莱置业有限公司	软件销售	134.48	-
青岛市联恒地产有限公司	软件销售	42.48	-
青岛市联明地产有限公司	软件销售	1,285.26	-
青岛中海海岸置业有限公司	软件销售	919.38	-
厦门市毅骏置业有限公司	软件销售	42.48	-
上海海创房地产有限公司	工程承包收入	-526.02	-
上海金海伊上房地产开发有限公司	软件销售	12,446.46	-
上海老西门新苑置业有限公司	工程承包收入	2,433.94	48,462.95
上海中海广逸房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
深圳市海清置业发展有限公司	软件销售	584.34	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	软件销售	395.16	-
苏州中海海隆房地产有限公司	软件销售	3,283.89	-
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	379.08	-
太原冠泽置业有限公司	商品销售	52.92	-
天津豪达房地产开发有限公司	咨询管理收入	56.60	-
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	340.11	-
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	776.50	-
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	687.33	-
万宁金信发展有限公司	商品销售	53.04	-
万宁仁和发展有限公司	软件销售	1,258.38	-
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	软件销售	1,006.04	-
西安合汇兴尚置业有限公司	软件销售	42.48	-
西安嘉润荣成置业有限公司	软件销售	1,339.14	-
西安中海东诚置业有限公司	软件销售	107.82	-
西安中海长兴房地产有限公司	软件销售	4,742.09	-
烟台中海福昌地产有限公司	软件销售	1,584.91	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
郑州海嘉房地产开发有限公司	软件销售	96.97	-
郑州海如房地产开发有限公司	软件销售	497.84	-
郑州海盈房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
中海地产(无锡)有限公司	软件销售	1,870.95	-
中海地产(珠海)有限公司	商品销售	463.29	-
中海发展(苏州)有限公司	软件销售	112.43	-
中海海盛(烟台)地产有限公司	软件销售	2,369.35	-
中海佳锦房地产开发成都有限公司	软件销售	783.77	-
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	软件销售	751.53	-
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	工程承包收入	4,443.35	-
中海仁信(万宁)房地产有限公司	软件销售	48.17	-
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	商品销售	19.62	-
中海振兴(成都)物业发展有限公司	工程承包收入	4,875.41	-
中建八局第四建设有限公司	商业业务收入	492.56	-
中建六局建设发展有限公司	商业业务收入	2,160.70	-
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	商品销售	2,481.40	-
中信保利达地产(天津)有限公司	商品销售	846.90	-
重庆海跃置业有限公司	软件销售	767.70	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	工程承包收入	1,965.92	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	14.13	-
上海佳晟房地产开发有限公司	借款利息收入	2,010.06	-
北京南悦房地产开发有限公司	借款利息收入	3,175.79	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	借款利息收入	7,030.87	-



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
武汉滨展技术有限公司	借款利息收入	1,903.63	-
漳州市滨北置业有限公司	借款利息收入	969.91	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入	233.16	-
中建国际股份有限公司	工程承包收入	-	206.01
中国建筑股份有限公司	工程成本收入/研发课题费	-	200.65
中国建筑东北设计研究院有限公司	商业业务收入	-	147.14
中建北方建设投资有限公司	商业业务收入	-	8.27
中建安装集团有限公司	商业业务收入	-	1.56
中建钢构有限公司	商业业务收入	-	1.54

## 2. 关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京中海华艺城市规划设计有限公司	经营租赁	19.20	-
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	经营租赁	787.70	-
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	经营租赁	695.77	-
济南中海华山商业地产有限公司	经营租赁	18,200.72	-
合肥中海物流科技有限公司	经营租赁	7,972.57	-
中海物业管理有限公司大连分公司	经营租赁	62.63	-
上海佳晟房地产开发有限公司	经营租赁	239.70	-

中建北方建设投资有限公司	经营租赁	156.59	-
中国建筑东北设计研究院有限公司	经营租赁	1,809.16	-
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	经营租赁	757.95	-
深圳市中海教育咨询管理有限公司	经营租赁	-	131.47

### 3. 关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方提供担保

单位：亿元

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2025/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	4.112	2020/8/21	2025/8/21	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.865	2018/12/11	2021/2/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.428	2018/12/26	2021/12/25	否
广州利合房地产开发有限公司	1.279	2018/7/13	2021/5/21	否
广州利合房地产开发有限公司	2.800	2019/4/22	2022/4/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
广州利合房地产开发有限公司	1.800	2020/6/29	2023/6/28	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	2.929	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.333	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.990	2019/9/30	2022/9/29	否
济南中海华山商业地产有限公司	20.280	2020/10/30	2020-10-30"	否
济南中海华山商业地产有限公司	1.500	2020/11/26	2020-11-26"	否
济南中海华山商业地产有限公司	3.750	2020/12/28	2020-12-28"	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.500	2018/5/17	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.250	2018/12/24	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.767	2019/3/27	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.341	2020/1/15	2023/5/16	否
长沙禧荣置业有限公司	1.546	2020/1/14	2021/12/9	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.546	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.546	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2024/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	5.465	2019/10/21	2024/10/17	否

被担保方	担保金额 (亿元)	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	0.001	2019/10/31	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2021/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2022/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.050	2019/10/31	2022/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.050	2019/10/31	2023/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2024/6/22	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.257	2019/10/31	2024/10/17	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.395	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.395	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2024/6/22	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	3.978	2019/10/21	2024/10/17	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/09/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/09/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/12/21	否



被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/12/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2037/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2037/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2038/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2038/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2039/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2039/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.144	2020/12/25	2040/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.064	2020/12/25	2040/09/29	否

#### 4. 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市联宇企业管理有限公司	45,051.97	2019-12-25	/	郑州海旭收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
深圳市联宇企业管理有限公司	9,000.00	2020-1-2	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	2,162.70	2020-1-13	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	2,000.00	2020-5-14	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	23.00	2020-5-20	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	400.00	2020-5-20	2020-7-24	郑州海旭收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	34,100.00	2020-1-1	2020-3-12	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	22,900.00	2020-3-13	2020-5-6	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	15,900.00	2020-5-7	2020-9-20	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	2020-9-21	2020-12-31	郑州海捷收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	41,916.00	2019-12-25	2022-12-24	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	5,600.00	2020-1-6	2023-1-5	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	7.10	2020-1-14	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	144.00	2020-5-13	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	3,208.52	2020-5-19	2020-7-22	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	400.00	2020-5-22	2020-7-22	武汉海耀收到借款
北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	2019-11-18	2021-5-18	北京金安兴业收到借款
北京首都开发股份有限公司	89,039.65	2020-4-1	2020-5-1	北京中开盈泰收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	900.00	2020-4-24	2023-4-23	深圳中海启华收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	5,000.00	2020-6-16	2023-6-15	深圳中海启华收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	38,000.00	2020-6-25	2021-6-25	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	6,000.00	2020-6-28	2021-6-28	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	7,500.00	2020-11-2	2021-11-2	长沙中建收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中信房地产集团有限公司	250,000.00	2020-1-9	2025-1-20	广州中海盛安收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	100,000.00	2020-4-3	2025-3-26	沈阳海盛收到借款
济南中海地产公司	50,000.00	2020-3-25	2025-4-3	沈阳海盛收到借款
广州中海地产有限公司	60,000.00	2020-4-7	2025-4-6	大连鼎泰收到借款
中海置业（天津）有限公司	10,000.00	"2020-4-9	2025-4-8	大连鼎泰收到借款
中海（万宁）房地产有限公司	30,000.00	2020-4-3	2025-4-2	大连鼎泰收到借款
中海兴隆深圳有限公司	25,000.00	2020-5-14	2025-5-13	大连鼎泰收到借款
中信房地产集团有限公司	200,000.00	2020-2-28	2025-1-20	北京中海鑫海收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款
中信房地产集团有限公司	250,000.00	2020-1-19	2020-1-20	广州中海盛安收到借款
<b>拆出</b>	-			
天津中海海豪地产有限公司	10,000.00	2020-5-21	2025-4-2	昆明中海支付借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	50,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	290,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
成都信勤置业有限公司	180,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	150,000.00	2020-8-28	2025-5-15	中海集团支付借款

## （七）关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	287.33		-	
	成都信勤置业有限公司	20,206.26		17,374.51	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都信蜀投资有限公司	14.62		-	
	成都信新置业有限公司	3,127.49		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	50.02		-	
	大连中信海港投资有限公司	276.42		-	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	228.41		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	1,221.84		-	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	1,611.21		-	
	广州荔安房地产开发有限公司	109.83		-	
	广州荔骏房地产开发有限公司	79.60		-	
	广州荔旭房地产开发有限公司	19.26		-	
	贵阳中海房地产有限公司	270.08		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	333.12		-	
	海创福业(烟台)地产有限公司	440.11		-	
	海创佳业(烟台)地产有限公司	264.96		-	
	合肥中海物流科技有限公司	6,596.19		-	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	474.54		-	
	南京海泽房地产开发有限公司	1,831.48		-	
	青岛博莱置业有限公司	103.96		-	
	青岛市黎明地产有限公司	1,404.35		-	
	青岛中海海岸置业有限公司	1,014.90		-	
	上海佳晟房地产开发有限公司	319.60		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,200.11		-	
	深圳市海清置业发展有限公司	630.31		-	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	420.00		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	496.68		-	
	苏州竹辉兴业有限公司	428.36		-	
	太原冠泽置业有限公司	59.80		-	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津中海海豪地产有限公司	4.55		-	
	天津中海海顺地产有限公司	84.42		-	
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	507.01		-	
	万宁金信发展有限公司	11.33		-	
	万宁仁和发展有限公司	236.68		-	
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	1,004.27		-	
	西安嘉润荣成置业有限公司	976.02		-	
	西安中海东诚置业有限公司	73.84		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	691.68		-	
	烟台中海福昌地产有限公司	1,167.66		-	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	85.58		-	
	郑州海如房地产开发有限公司	514.56		-	
	中海地产(无锡)有限公司	570.78		-	
	中海地产(珠海)有限公司	523.52		-	
	中海发展(苏州)有限公司	103.04		-	
	中海海盛(烟台)地产有限公司	193.92		-	
	中海佳锦房地产开发成都有限公司	837.66		-	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	801.22		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	6.43		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	22.17		-	
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	56.83		-	
	中信保利达地产(天津)有限公司	956.99		-	
	重庆海跃置业有限公司	101.69		-	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	2,029.36		-	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	1.84		-	
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	-		41.37	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		55,083.91		17,415.87	
预付款项	鹤山天山金属材料制品有限公司	7,491.90		991.55	
	南京海欣房地产开发有限公司	1,981.51		-	
	中国建筑第六工程局有限公司	500.09		-	
	中建三局集团有限公司	156.34		-	
	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	
合计		<b>10,129.84</b>		<b>1,092.92</b>	
其他收款	Hainan Ruler Limited	4,945.89		4,945.89	
	北京海望商业发展有限公司	39,000.00		-	
	北京海盈房地产开发有限公司	18,600.54		9,987.20	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	62,609.20		67,101.61	
	北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87		96,184.00	
	北京融筑房地产开发有限公司	8,227.56		10,271.26	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	14,368.83		14,368.83	
	大连中海教育咨询有限公司	550.00		-	
	大连中信海港投资有限公司	592.24		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	57,593.75		-	
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	610.00		-	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	182,328.81		178,428.14	
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	200.00		-	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	5,600.00		-	
	广州碧臻房地产开发有限公司	-		61,833.87	
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	81,636.36		3,500.00	
	广州绿嵘房地产开发有限公司	7,452.73		-	
广州穗海置业有限公司	83,375.00		113,375.00		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州增城区润昱置业有限公司	31,560.00		34,560.00	
	哈尔滨中海地产有限公司	231,116.32		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	3,700.07		28,764.73	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	8,188.20		-	
	湖南省中海城市广场投资有限公司	1,100.10		41,494.41	
	湖南省中海置业开发有限公司	600.00		-	
	湖南省中信控股有限公司	2,299.60		2,200.00	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45		4,967.45	
	济南寰宇商业运营管理有限公司	88,000.00		93,000.00	
	济南泰晖房地产开发有限公司	37,416.69		53,916.69	
	济南中海东城房地产开发有限公司	48,837.82		45,479.53	
	济南中海华山商业地产有限公司	135,598.86		113,099.75	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	23,390.00		22,275.00	
	南京海高房地产开发有限公司	28,500.00		30,000.00	
	南京海润房地产开发有限公司	103,100.00		528,186.71	
	南京海欣房地产开发有限公司	74,000.00		74,000.00	
	南京海颐房地产开发有限公司	129.29		-	
	宁波茶亭置业有限公司	716.19		12,950.00	
	青岛中海海岸置业有限公司	6,500.00		6,000.00	
	青岛中海华业房地产有限公司	50,496.00		56,496.00	
	厦门市毅骏置业有限公司	37,565.00		80,560.00	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	14,630.00		296,730.00	
	上海锦港房地产发展有限公司	253.29		-	
	上海中海广逸房地产开发有限公司	3,000.00		3,000.00	
	上海中海海华房地产有限公司	72,520.00		-	
	上海珠街阁房地产开发有限公司	1,000.00		-	
	深圳市海清置业发展有限公司	16,434.06		16,433.55	



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000.00		14,000.00	
	深圳市中海养老管理有限公司	400.00		-	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	99,417.08		52,330.74	
	太原冠泽置业有限公司	70,893.00		67,793.00	
	天津豪达房地产开发有限公司	87,434.00		8,267.50	
	天津中海海顺地产有限公司	5,000.00		46,500.00	
	万宁仁和发展有限公司	5,906.67		-	
	武汉中海鼎业房地产有限公司	19,411.30		14,800.14	
	西安中海东诚置业有限公司	680.00		-	
	西安中海誉高置业有限公司	200.00		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	500.00		-	
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,433.88		4,452.32	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	0.18		51,819.87	
	郑州海如房地产开发有限公司	43,986.58		-	
	郑州海盈房地产开发有限公司	1,869.41		18,685.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	6,603.00		-	
	中國海外興業有限公司	7,480.00		7,480.00	
	中海(兴业)成都发展有限公司	35,808.00		-	
	中海地产(佛山)有限公司	21,000.00		150,000.00	
	中海地产(杭州)有限公司	151,865.57		47,603.50	
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	9,000.00		4,500.00	
	中海地产(苏州)有限公司	204,500.00		-	
	中海地产(无锡)有限公司	12,773.89		-	
	中海地产(珠海)有限公司	96,809.69		-	
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	7,591.22		7,590.00	
	中海发展(广州)有限公司	148,958.39		-	
	中海发展(上海)有限公司	28,001.97		26,007.12	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海发展(苏州)有限公司	222,495.47		125,294.97	
	中海海嘉(威海)地产有限公司	20,000.00		-	
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司	81,300.00		79,400.00	
	中海华南(深圳)有限公司	43,150.00		1,500.00	
	中海建筑有限公司	26,249.00		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	5,501.69		-	
	中海商业发展(深圳)有限公司	260.52		-	
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00		-	
	中海物业管理有限公司济南分公司	793.77		-	
	中海信和(成都)物业发展有限公司	80,000.00		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	9,203.95		8,403.95	
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00		-	
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	969.02		507.77	
	中海兴业(成都)发展有限公司	74,400.00		53,908.00	
	中海兴业(西安)有限公司	9,200.00		28,200.00	
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	4,001.49		4,000.00	
	中海置业(天津)有限公司	3,000.00		3,000.00	
	中建三局集团有限公司	1,420.92		-	
	中信房地产集团有限公司	4,353,074.46		1,747,674.46	
	重庆海跃置业有限公司	11,290.00		10,490.00	
	重庆中海兴业实业有限公司	56,300.00		69,800.00	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	200.00		-	
	珠海市嘉焯房地产开发有限公司	100.00		-	
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	21,400.00		-	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	149,508.13		76,408.13	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	-		297,929.88	
	中国海外发展有限公司	171,215.15		174,993.49	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海佳晟房地产开发有限公司	-		79,821.03	
	中国建筑第七工程局有限公司	-		58,447.46	
	中海海盛(烟台)地产有限公司	-		42,584.89	
	东莞市中海康华房地产开发有限公司	-		38,600.00	
	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	
	烟台中海福昌地产有限公司	-		27,758.75	
	长春智信咨询服务有限公司	-		22,560.00	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	-		21,000.00	
	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	
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-		17,006.36	
	青岛博富置业有限公司	-		16,000.00	
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	-		10,000.00	
	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	
	上海海筑投资有限公司	-		2,300.00	
	海创佳业(烟台)地产有限公司	-		2,000.00	
	上海海创房地产有限公司	-		1,500.00	
	郑州海创房地产开发有限公司	-		60.50	
	其他关联方	164.50		1,758.62	
<b>合计</b>		<b>8,164,665.62</b>		<b>5,763,198.53</b>	
应 收 股 利	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00		2,555.00	
	金茂投资(长沙)有限公司	45.46		-	
	上海海创房地产有限公司	25,744.87		16,522.76	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72		-	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		29,550.05		19,077.76	
应 收 利 息	上海佳晟房地产开发有限公司	5,482.86		-	
	济南中海东城房地产开发有限公司	3,870.18		3,336.46	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	28,509.98		18,606.81	
	成都信勤置业有限公司	313.50		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	87.08		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	261.25		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	505.08		-	
	北京南悦房地产开发有限公司	14,637.50		10,362.93	
	北京融筑房地产开发有限公司	1,065.68		1,824.68	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	95.56		-	
	天津中海海豪地产有限公司	15.83		-	
	中建新疆建工第五建筑工程有限公司	888.30		888.30	
	华润置地控股有限公司	-		814.92	
合计		72,235.51		35,834.09	

## 2. 应付项目

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
应付账款	北京中建智能建筑系统集成有限公司	118.40	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,379.70	1,034.82
	深圳市兴海物联科技有限公司	1,226.27	-
	云南中建西部建设有限公司	653.98	-
	中国建筑第八工程局有限公司	15,087.62	7,211.18
	中国建筑第二工程局有限公司	664.87	-
	中国建筑第六工程局有限公司	8,845.54	14,120.42

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中国建筑第七工程局有限公司	38,833.37	13,721.98
	中国建筑第四工程局有限公司	8,498.40	48.98
	中国建筑第五工程局有限公司	11,401.62	5,892.10
	中国建筑股份有限公司	3,767.92	2,208.66
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	584.61	-
	中国建筑一局(集团)有限公司	1,838.67	-
	中海监理有限公司	361.61	42.55
	中建八局第三建设有限公司	2,794.19	3,239.25
	中建不二幕墙装饰有限公司	30.00	275.11
	中建-大成建筑有限责任公司	4,494.55	664.28
	中建东设岩土工程有限公司	669.56	527.27
	中建二局安装工程有限公司	839.22	-
	中建二局第三建筑工程有限公司	2,339.22	200.00
	中建国际建设有限公司济南分公司	4,983.00	-
	中建海峡建设发展有限公司	13,373.06	10,896.99
	中建铝新材料成都有限公司	175.39	280.69
	中建幕墙有限公司	313.12	-
	中建七局第一建筑有限公司	2,122.11	413.30
	中建蓉成建材成都有限公司	765.39	1,883.97
	中建三局第二建设工程有限责任公司	7,692.97	341.98
	中建三局第一建设工程有限责任公司	224.71	695.38
	中建三局集团有限公司	33,737.04	49,815.65
	中建四局第一建筑工程有限公司	1,509.85	-
	中建五局第三建设有限公司	781.31	-
	中建新疆安装工程有限公司	965.55	1,244.56
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	31,582.74	25,813.12
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	5,969.06	5,658.84
	中建一局集团安装工程有限公司	691.82	518.33

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中建一局集团第五建筑有限公司	117.09	117.09
	中建一局集团建设发展有限公司	1,257.90	1,194.93
	上海中环天地投资有限公司	-	20,020.80
	中国建筑一局（集团）有限公司	-	6,730.34
	中国建筑股份有限公司（上海）	-	3,767.92
	深圳中海建筑有限公司	-	1,957.38
	中国建筑第二工程局	-	1,431.05
	中海物业管理有限公司长春分公司	-	500.51
	中建五局工业设备安装有限公司	-	359.39
	中国中建设计集团有限公司	-	289.81
	中建三局建设工程股份有限公司	-	262.68
	其他关联方	129.47	559.98
<b>合计</b>		<b>210,820.91</b>	<b>183,941.33</b>
其他应付款	北京国泰饭店有限公司	2,200.00	2,200.00
	北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	-
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	29,410.00	5,160.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	3,316.98	-
	大连中海新城置业有限公司	21,933.80	20,441.75
	佛山海映商业管理有限公司	4,000.00	-
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	4,663.00	-
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	89,552.63	88,952.63
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	4,600.00	-
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	53,993.22	15,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	528.60	29,424.31
	广州荔安房地产开发有限公司	501,580.72	300,358.79
	广州荔璟房地产开发有限公司	288,132.62	44,001.13
	广州荔骏房地产开发有限公司	347,015.68	3,400.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	140,789.02	33,312.25

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	广州绿嵘房地产开发有限公司	24,196.03	-
	广州中海地产有限公司	22,746.61	831.43
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	12,918.69	2,507.63
	海创福业(烟台)地产有限公司	51,458.86	-
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	65,500.00	86,500.00
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	76,204.45	99,500.00
	杭州中海城溪房地产有限公司	58,279.00	58,474.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	952.69	37,412.19
	湖南省中海置业开发有限公司	2,088.00	2,138.00
	华润置地(太原)发展有限公司	10,000.00	27,500.00
	纪亮(上海)房地产开发有限公司	56,300.00	56,300.00
	济南中海地产有限公司	107,597.56	107,049.12
	济南中海华山商业地产有限公司	255,300.00	-
	金茂投资(长沙)有限公司	61,500.00	10,000.00
	钜星(成都)商务服务有限公司	4,500.00	-
	昆明泰运房地产开发有限公司	50,100.00	61,000.00
	菱华工程有限公司	1,025.48	1,048.12
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	132,025.34	102,500.00
	南京海高房地产开发有限公司	345,170.12	343,700.00
	南京海润房地产开发有限公司	133,888.90	111,700.00
	南京海欣房地产开发有限公司	185,195.51	162,700.00
	宁波中海创城有限公司	70,850.29	105,355.58
	青岛博富置业有限公司	6.59	5,006.59
	青岛材茂置业有限公司	8,517.23	10,357.03
	青岛方辰置业有限公司	4,098.86	4,098.86
	青岛方川置业有限公司	6,155.61	6,155.61
	青岛方辉置业有限公司	5,115.43	5,115.43
	青岛方虔置业有限公司	12,857.14	-

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	11,811.25	13,835.03
	青岛腾茂置业有限公司	13,881.76	17,265.05
	青岛中海海岸置业有限公司	25,206.08	30,203.41
	青岛中海华业房地产有限公司	6,800.00	180,660.00
	青岛中海盛兴房地产有限公司	1,700.00	2,100.00
	山东中海华创地产有限公司	8,302.65	49,802.65
	上海海创房地产有限公司	29,000.00	29,000.00
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	-
	上海寰宇汇商业管理有限公司	75,496.62	-
	上海佳晟房地产开发有限公司	20,953.44	-
	上海金海伊上房地产开发有限公司	4,570.25	-
	上海老西门新苑置业有限公司	424,100.46	489,318.37
	上海现代天地投资管理有限公司	107,365.51	6,441.90
	上海中海广逸房地产开发有限公司	40,000.25	-
	上海中环投资开发(集团)有限公司	214,726.34	355,970.63
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	深圳市海清置业发展有限公司	118.71	-
	深圳市平慧投资管理有限公司	53,600.00	-
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	7,500.00	7,500.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	1,000.00	-
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	383,837.59	127,097.45
	苏州依湖置业有限公司	3,750.00	3,750.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	4,000.00	20,000.00
	天津赢超房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	105,238.36	158,238.36
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	4,001.20	-
	武汉滨展技术有限公司	16,425.09	-
	武汉华讯合泽置业有限公司	1,285.70	1,422.40



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	武汉中海鼎业房地产有限公司	43,589.22	47,734.83
	西安合汇兴尚置业有限公司	18,376.49	55,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	89,547.44	20,000.00
	西安中海誉高置业有限公司	22,500.00	-
	西安中海长兴房地产有限公司	4.60	91,845.80
	烟台中海福昌地产有限公司	24,657.41	56,500.00
	烟台中海华业地产有限公司	6,700.00	7,100.00
	漳州市滨北置业有限公司	2,160.00	-
	长春智信咨询服务有限公司	1,100.00	-
	长沙禧荣置业有限公司	2,640.00	2,640.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	118,623.61	126,289.20
	郑州海创房地产开发有限公司	4,358.47	4,550.03
	郑州海嘉房地产开发有限公司	2,508.47	-
	郑州海如房地产开发有限公司	85,427.38	84,531.00
	中國海外兴业有限公司	1,902.90	1,658,251.35
	中國海外发展有限公司	1,421,110.00	-
	中海宝松物业发展(深圳)有限公司	42,430.00	31,430.00
	中海地产(佛山)有限公司	107,084.96	321,065.96
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	134,856.02	104,594.93
	中海地产(无锡)有限公司	479,298.55	264,637.14
	中海地产(珠海)有限公司	91,429.79	246,456.79
	中海地产东莞投资有限公司	163.03	-
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司	205,512.01	205,612.01
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	272,720.12	272,720.72
	中海东丰地产(大连)有限公司	49,497.00	48,500.00
	中海发展(广州)有限公司	204,621.54	887,328.74
	中海发展(上海)有限公司	763,429.84	526,607.61
	中海发展(苏州)有限公司	1,219,591.61	959,729.35

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中海海盛(烟台)地产有限公司	224,987.87	268,272.57
	中海华南(深圳)有限公司	41,650.00	-
	中海前海(深圳)投资有限公司	110.68	-
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00	-
	中海深圳房地产开发有限公司	64,000.00	-
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	91,300.00	91,968.00
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	-
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	89,993.58	90,531.75
	中海兴业(成都)发展有限公司	388,348.70	224,450.08
	中海兴业(西安)有限公司	635,131.01	475,481.01
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	1,103.73	1,103.73
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	160,050.00	4,000.00
	中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	34,100.00
	中建三局第二建设工程有限责任公司	100.00	-
	重庆丰盈房地产开发有限公司	2,250.00	10,350.00
	重庆海跃置业有限公司	1,000.00	-
	重庆嘉江房地产开发有限公司	69,000.00	-
	重庆嘉益房地产开发有限公司	10,000.00	41,000.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司	35,000.00	-
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	124,226.59	104,226.59
	珠海市启光房地产开发有限公司	20,000.00	-
	珠海市永福通房地产开发有限公司	24,949.73	11,969.32
	成都信蜀投资有限公司	-	195,000.00
	海口中海兴业房地产开发有限公司	-	145,923.58
	哈尔滨中海地产有限公司	-	112,515.66
	中国建筑第三工程局有限公司	-	74,405.43
	西安鼎盛东越置业有限公司	-	63,994.20
	上海中海海轩房地产有限公司	-	50,998.31

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	深圳中海建筑有限公司	-	37,762.10
	桐乡市豪景投资管理有限公司	-	36,000.00
	重庆中海投资有限公司	-	14,500.00
	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
	紫光亿海科技有限公司	-	7,671.28
	中建五局投资管理公司机关	-	2,597.89
	上海天祥投资管理有限公司	-	2,181.07
	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
	武汉荣业房地产有限公司	-	151.14
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-	10,000.00
	华东中建地产有限公司	14,000.00	-
	其他关联方	573.24	1,402.56
<b>合计</b>		<b>12,456,151.52</b>	<b>11,620,187.39</b>
<b>预收款项</b>	上海金海伊上房地产开发有限公司	56.27	-
	中建安装集团有限公司	10.65	13.61
	中建北方建设投资有限公司	1.39	-
	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
	其他关联方	-	10.84
<b>合计</b>		<b>68.30</b>	<b>260.24</b>
<b>应付股利</b>	中国建筑第八工程局有限公司	7,773.68	14,123.84
	中国建筑第五工程局有限公司	8,358.23	9,076.85
	中国建筑第六工程局有限公司	709.68	709.68
	北京中建地产有限责任公司	-	185.44
<b>合计</b>		<b>16,841.59</b>	<b>24,095.81</b>
<b>应付利息</b>	青岛材茂置业有限公司	206.88	92.99

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	青岛方辰置业有限公司	96.49	51.42
	青岛方川置业有限公司	139.87	72.19
	青岛方辉置业有限公司	116.81	60.56
	青岛松茂置业有限公司	271.57	119.44
	青岛腾茂置业有限公司	247.11	50.61
	中建财务有限公司	50.56	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	522.50	-
	中建新疆建工集团有限公司	888.75	901.03
	中建方程投资发展集团有限公司	20.54	-
	中信房地产集团有限公司	1,062.42	278.67
	中海置业（天津）有限公司	248.58	-
	广州中海地产投资有限公司	104.50	-
	中海（万宁）房地产有限公司	52.25	-
	中海兴隆深圳地产有限公司	43.54	-
	中国建筑第三工程局有限公司	-	10,435.72
	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
	中海兴业(成都)发展有限公司	-	79.75
<b>合计</b>		<b>4,072.36</b>	<b>20,811.13</b>

## 十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人在最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况及相关关联交易详见本章“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

### 十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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。

#### （一）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。

#### （二）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。

#### （三）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。

#### （四）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。

#### （五）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。

#### （六）信息披露事务管理制度

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》等制度，承诺按照监管部门的要求及规定及时披露发行公司债券的相关公告、公司债券存续期内财务报告及其他相关公告，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、企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

#### （七）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。

## （八）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。

## （九）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。

## （十）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。

### （十一）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。

### （十二）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。

### （十三）突发事件应急管理办法

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。

## 十四、其他情况说明

根据深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称，监管函），主承销商及发行人律师核查情况如下：

### （一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

第二、根据中国房地产业协会“2020 中国房地产开发企业 500 强”排名



(<http://live.fangchan.com/live/32>)，中海企业发展集团有限公司排名第五，属于中国房地产业协会排名前 100 名的非上市房地产企业。经联合资信综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，评级展望稳定。

第三、发行人为境外上市地产公司中国海外发展（0688.HK）的境内核心子公司。从截至 2020 年末的财务数据看，中国海外发展资产总额 8,236.57 亿元，负债总额 4,953.08 亿元，权益总额为 3,283.49 亿元，收入为 1,995.26 亿元，年度溢利 439.04 亿元。截至 2020 年末，发行人总资产、营业收入（营业收入占中国海外发展收入）、净利润（净利润占中国海外发展年度溢利）占中国海外发展的比例分别为 70.12%、65.84%和 56.25%。

另外，经核查，报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目：不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被主管国土资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被有关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

最近三年内，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

综上所述，发行人属于房地产企业申报公司债券的“基础范围”。

## （二）关于发行人是否存在监管函规定的不得发行公司债券的情况

### 1. 根据监管函中“以下情形的房地产企业不得发行公司债券”的规定，主承销商和发行人律师核查如下：

对发行人及其截至 2020 年 12 月 31 日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其控股子公司”）自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日内完工、在建、拟建房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其控股子公司提供的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及主管机关出

具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询各发行人及其控股子公司所在地自然资源管理部门、房屋管理部门的网站等方式进行了核查。

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

## **2. 房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为**

根据住建部发布的信息和媒体的相关报道，报告期内，房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛等二十个城市。

主承销商和发行人律师已通过中华人民共和国自然资源管理部以及上述核查项目所在地的相应自然资源管理部门的网站查阅了该等网站公开披露的行政处罚信息。

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门行政处罚的情形，亦不存因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门立案调查的情况。

## **3. 关于前次公司债券募集资金是否使用完毕、是否存在违规使用的核查**

经核查，发行人于 2020 年 11 月发行“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)”（即“20 中海 03”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。综

上所述，发行人不存在监管函规定的不得发行公司债券的情况。

### （三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

序号	指标及参数值	评价结果
1	最近一年末总资产是否小于 200 亿	否（5,775.88 亿）
2	最近一年度营业收入是否小于 30 亿	否（1,313.76 亿）
3	最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负	否（246.13 亿）
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65%	否（53.81%）
5	房地产业务非一二线城市占比是否超过 50%	否（房地产业务非一二线城市占比为 2.39%）

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

## 第六节 财务会计信息

### 一、最近三年财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2018 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年一季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本部分 2018 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2020]第 ZL20167 号）的 2019 年初数据，2019 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年初数据，2020 年度财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年末数据。2021 年一季度财务数据来自发行人 2021 年一季度未经审计财务报表。

### 二、财务报表的编制基础

本公司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 41 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”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司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。

### 三、最近三年及一期财务会计报表

#### （一）合并财务会计报表

##### 1. 资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	5,956,049.60	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	405,038.45	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	240,039.85	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	12,094,596.34	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	30,689,016.64	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	226,105.71	-	-	-
一年内到期的非流动资产	47,261.47	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,582,229.46	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
<b>流动资产合计</b>	<b>51,240,337.52</b>	<b>48,966,640.23</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>35,834,255.71</b>
可供出售金融资产		499.97	499.97	499.97
其他权益工具投资	499.97	-	-	-
其他非流动金融资产	300.00	-	-	-
长期股权投资	611,330.20	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,245,780.72	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	7,886.18	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	2,074.00	2,074.00	-	-
使用权资产	31,518.14	-	-	-
无形资产	5,842.15	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	1,750.61	1,662.48	-	-
商誉		-	-	962.67
长期待摊费用	1,787.65	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	252,082.54	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	615,438.06	686,385.24	5,437.94	5,389.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,776,290.22</b>	<b>8,792,208.50</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>3,392,139.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>60,016,627.73</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>
短期借款	100,000.00	90,000.00	241,852.24	248,000.00
应付票据	3,507.26	-	-	-

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付账款	3,808,349.08	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	22,002.01	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	10,705,109.70	-	-	-
应付职工薪酬	1,643.54	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	575,992.64	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,400,231.82	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,629,945.19	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	987,160.62	943,926.89	927,754.01	836,150.51
<b>流动负债合计</b>	<b>34,233,941.85</b>	<b>32,746,907.28</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>23,101,012.63</b>
长期借款	6,363,835.50	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	1,619,989.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	31,884.48	-	-	-
递延所得税负债	1,022,865.72	954,961.20	560,015.27	491,978.42
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,038,574.70</b>	<b>8,609,752.30</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>5,421,860.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>43,272,516.55</b>	<b>41,356,659.59</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>28,522,873.54</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	59,859.65	59,859.65	542.82	539.01
其他综合收益	1,389,157.59	1,388,380.98	277,285.22	280,522.37
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	11,962,911.73	11,624,519.43	9,360,622.26	7,516,639.64
归属于母公司所有者权益合计	15,853,711.55	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	890,399.64	887,646.51	669,820.51	541,634.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>16,744,111.18</b>	<b>16,402,189.15</b>	<b>12,726,698.72</b>	<b>10,703,521.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>60,016,627.73</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>

## 2. 利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,124,558.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
其中：营业收入	1,124,558.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
<b>二、营业总成本</b>	<b>945,749.47</b>	<b>10,102,877.15</b>	<b>7,603,710.64</b>	<b>2,808,043.58</b>
其中：营业成本	814,106.46	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	31,630.44	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	55,910.17	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	51,101.97	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	-6,999.57	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	-	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	1,367.52	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,114.71	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	0.79	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	1,347.72	3,179.90	14,023.15	9,643.16
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>181,525.50</b>	<b>3,228,476.62</b>	<b>2,695,147.38</b>	<b>1,478,976.84</b>
加：营业外收入	1,612.67	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	553.06	594.64	2,757.54	1,003.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>182,585.11</b>	<b>3,236,903.98</b>	<b>2,703,948.23</b>	<b>1,482,150.77</b>
减：所得税费用	47,533.72	767,174.31	668,296.28	355,949.18
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>135,051.39</b>	<b>2,469,729.67</b>	<b>2,035,651.95</b>	<b>1,126,201.59</b>
归属于母公司股东的净利润	127,073.11	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	776.61	182,477.84	137,426.74	116,140.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>135,051.39</b>	<b>1,129,282.62</b>	<b>-3,237.16</b>	<b>117,822.70</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>135,828.00</b>	<b>3,599,012.29</b>	<b>2,032,414.79</b>	<b>1,244,024.28</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	127,849.71	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	7,978.29	200,664.68	137,426.74	116,140.10

### 3. 现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	3,138,846.82	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,250,837.19	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,389,684.01</b>	<b>62,869,730.17</b>	<b>51,929,146.18</b>	<b>47,066,353.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,432,172.85	11,375,956.70	10,714,464.13	9,910,050.55
支付给职工以及为职工支付的现金	135,360.96	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	437,038.66	1,820,097.12	1,371,909.71	1,010,510.86
支付其他与经营活动有关的现金	15,057,592.18	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>18,062,164.66</b>	<b>63,595,530.12</b>	<b>50,591,906.44</b>	<b>47,802,840.67</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,672,480.66</b>	<b>-725,799.95</b>	<b>1,337,239.74</b>	<b>-736,487.10</b>
收回投资收到的现金	-	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	21,885.42	27,005.47	12,858.24	49,181.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.72	1.66	184.89	31.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,279.88	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	70,196.33	132,708.29	115,000.00	550,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>92,089.47</b>	<b>198,395.30</b>	<b>137,229.14</b>	<b>603,288.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,165.19	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	8,600.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	31,310.35	824,301.09	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>130,075.55</b>	<b>1,697,246.26</b>	<b>48,921.36</b>	<b>102,607.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,986.08</b>	<b>-1,498,850.97</b>	<b>88,307.78</b>	<b>500,681.52</b>
吸收投资收到的现金	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00
取得借款收到的现金	1,365,590.29	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	150,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	357,952.93	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,515,590.29</b>	<b>5,767,736.07</b>	<b>2,613,117.67</b>	<b>2,538,739.89</b>



项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
偿还债务支付的现金	1,208,878.50	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,418.46	497,937.78	790,107.27	268,353.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,156.78	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	45,583.32	309,941.19	1,327.00	13,965.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,372,880.29</b>	<b>2,556,108.19</b>	<b>1,837,346.43</b>	<b>1,316,528.49</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>142,710.01</b>	<b>3,211,627.87</b>	<b>775,771.24</b>	<b>1,222,211.40</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.12	0.04	0.08
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,567,756.73</b>	<b>986,976.84</b>	<b>2,201,318.80</b>	<b>986,405.89</b>
加：期初现金及现金等价物余额	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,924,560.63</b>	<b>7,492,317.36</b>	<b>6,505,340.52</b>	<b>4,304,021.72</b>

## （二）母公司财务会计报表

### 1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	2,790,674.18	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	402.77	13.52	910,796.98	103.75
应收利息	-	86,747.64	-	11,487.81
应收股利	-	2,555.00	-	0.00
其他应收款	22,000,275.36	18,443,277.33	14,470,869.79	11,523,968.84
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	370,000.00	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	16,663.23	16,622.62	2,701.18	-
<b>流动资产合计</b>	<b>25,178,050.49</b>	<b>22,238,570.45</b>	<b>18,433,914.07</b>	<b>14,109,345.22</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,048,247.70	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	70,169.21	69,700.00	-	-
固定资产	555.42	528.89	711.19	944.19

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
在建工程	2,074.00	2,074.00	-	-
使用权资产	1,131.52	-	-	-
无形资产	2,285.16	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	1,750.61	1,662.48	-	-
递延所得税资产	12,597.64	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	2,395,438.06	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,534,249.32</b>	<b>3,609,966.05</b>	<b>1,965,069.25</b>	<b>2,312,260.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>28,712,299.81</b>	<b>25,848,536.50</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>
应付账款	34,872.39	34,872.39	528.72	903.14
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	1,126.38
应交税费	4,936.45	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	15,138,396.04	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	2,426,779.88	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>17,604,984.76</b>	<b>14,803,965.91</b>	<b>10,783,299.63</b>	<b>7,963,590.20</b>
长期借款	3,593,594.95	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	1,090,000.00	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,136.87	-	-	-
递延所得税负债	16,419.13	20,459.35	13,049.38	2,709.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,701,150.95</b>	<b>4,633,608.58</b>	<b>3,538,960.98</b>	<b>2,930,380.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>22,306,135.71</b>	<b>19,437,574.48</b>	<b>14,322,260.61</b>	<b>10,893,971.19</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	64,699.97	64,699.97	7,589.23	609.23
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	3,899,681.54	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,406,164.10</b>	<b>6,410,962.01</b>	<b>6,076,722.71</b>	<b>5,527,634.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>28,712,299.81</b>	<b>25,848,536.50</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>

## 2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	47.17	18,894.64	16,072.69	14,863.62
减：营业成本	-	356.15	15.40	10.25
营业税金及附加	473.28	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	16,256.71	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	-8,977.52	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,777.38	232,998.60	515,695.44	252,677.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	57,076.07	40,453.61	1,247.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	4.14	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,328.40	241,862.41	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	-	300.85	426.29	797.79
减：营业外支出	50.00	7.55	-	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,378.40	242,155.71	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	-4,580.48	8,609.05	8,944.34	4,412.02
净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,797.92	233,546.66	542,107.74	265,323.43
综合收益总额	-4,797.92	233,546.66	542,107.74	265,323.43

## 3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	154.28	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,951,415.55	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	14,951,569.83	37,699,041.61	21,951,327.76	22,763,473.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,427.64	499,733.20	910,693.23	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付给职工以及为职工支付的现金	11,314.77	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	3,821.88	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	15,502,659.52	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>15,519,223.81</b>	<b>38,340,789.98</b>	<b>23,247,634.90</b>	<b>22,497,644.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-567,653.98</b>	<b>-641,748.37</b>	<b>-1,296,307.14</b>	<b>265,829.79</b>
收回投资收到的现金	-	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	2,550.00	141,295.11	411,550.98	252,393.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.31	0.54	121.50	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,000.00	1,491.23	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	999,148.33	1,989,927.20	925,373.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,010,699.64</b>	<b>2,155,114.08</b>	<b>1,347,948.31</b>	<b>281,409.53</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.75	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	-	142,030.96	138,068.71	147,983.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000.00	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	966,310.35	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>969,312.10</b>	<b>3,341,949.85</b>	<b>340,632.52</b>	<b>1,070,219.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>41,387.54</b>	<b>-1,186,835.77</b>	<b>1,007,315.79</b>	<b>-788,809.93</b>
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	785,250.50	2,779,295.16	1,343,100.00	1,024,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	150,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>935,250.50</b>	<b>3,369,295.16</b>	<b>1,693,100.00</b>	<b>1,673,100.00</b>
偿还债务支付的现金	577,266.50	879,175.93	508,000.00	923,328.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,882.10	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	2,283.32	528.00	837.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>644,431.92</b>	<b>1,161,600.15</b>	<b>682,045.14</b>	<b>1,032,271.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>290,818.58</b>	<b>2,207,695.00</b>	<b>1,011,054.86</b>	<b>640,828.43</b>

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
现金及现金等价物净增加额	-235,447.86	379,110.86	722,063.51	117,848.30
加：期初现金及现金等价物余额	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67	1,809,599.37
期末现金及现金等价物余额	2,793,174.18	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

#### 四、最近三年合并报表范围的变化

##### （一）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 家，减少 8 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	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	不构成业务合并	51%
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	设立	100%
武汉泰运房地产有限公司	设立	51%
广州中海盛荣房地产开发有限公司	设立	100%
杭州中海襄晟房地产有限公司	设立	100%
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	设立	100%
昆明海嘉房地产开发有限公司	设立	60%
雄安中海发展有限公司	设立	100%
北京中海宏业房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海兴达房地产开发有限公司	设立	100%
昆明海祥房地产开发有限公司	设立	100%
青岛中海海新置业有限公司	设立	100%
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	设立	100%
长沙中海融城房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海兴盛房地产开发有限公司	设立	100%
福州富乐居装饰工程有限公司	设立	100%
南京海嘉房地产开发有限公司	设立	100%
南昌海欣房地产开发有限公司	设立	100%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
南昌中海豪轩地产有限公司	设立	100%
上海海升环盛房地产开发有限公司	设立	70%
杭州中海海创地产有限公司	设立	100%
宁波中海海庭地产有限公司	设立	100%
鄂州中建宝来地产有限公司	设立	50%
济南中海华山置业有限公司	设立	100%
长春海瀛房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海全盛房地产开发有限公司	设立	100%
武汉华讯产城科技有限公司	设立	99%
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	设立	100%
北京金安兴业房地产开发有限公司	设立	80%
烟台海创佳兴地产有限公司	设立	100%
福州海建地产有限公司	设立	50%

## （二）发行人 2019 年报表合并范围变化情况

与 2018 年相比，2019 年末发行人子公司增加 25 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
武汉中海鼎荣地产有限公司	设立	100%
北京中海盈达房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海志房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海懿房地产开发有限公司	设立	100%
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海棠地产有限公司	设立	100%
杭州中海启晖地产有限公司	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	设立	100%
石家庄中海房地产开发有限公司	设立	100%
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	设立	100%
北京中海鑫海房地产开发有限公司	设立	100%
长沙润洋置业有限公司	设立	100%
深圳市中海启明房地产开发有限公司	设立	100%
深圳市中海瑞和投资有限公司	设立	100%
深圳市中海启华房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海盛安房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海源房地产有限公司	设立	100%
武汉海泽房地产有限公司	设立	100%
武汉海讯产城企业管理有限公司	设立	100%
武汉中海海耀房地产有限公司	设立	100%
长春海焯房地产开发有限公司	设立	100%
上海海汇房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨海铎房地产开发有限公司	设立	100%
郑州海旭房地产开发有限公司	设立	100%

### （三）发行人 2020 年合并范围变化情况

截至 2020 年末，纳入合并报表的子公司共 214 家，与 2019 年相比，2020 年末发行人子公司增加 37 家，减少 12 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海佳桦房地产开发有限公司	设立	70.00%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	设立	100.00%

北京中开盈泰房地产开发有限公司	设立	80.00%
太原中海景昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
太原中海凯源房地产开发有限公司	设立	100.00%
中工建设工程管理(天津)有限公司	设立	100.00%
长沙润湖置业开发有限公司	设立	100.00%
长沙润湘置业开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	设立	100.00%
深圳海智创科技有限公司	设立	100.00%
广州中海盛合房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海方房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海汇房地产有限公司	设立	100.00%
长春海耀房地产开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海亦庄智慧置业有限公司	设立	100.00%
武汉中海海盛房地产有限公司	设立	100.00%
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳领潮供应链管理有限公司	设立	100.00%
北京海泽建设工程管理有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	设立	100.00%
西安鼎盛东越置业有限公司	联营合营转 子公司	50.00%
南京海旭房地产开发有限公司	设立	100.00%
中海海澄（无锡）房地产有限公司	设立	100.00%
昆明海潮房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海豪峰房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海兴业投资有限公司	设立	100.00%



哈尔滨海乾房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰海通房地产有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海新石房地产开发有限公司	设立	100.00%

## 五、最近三年发行人会计政策、会计估计变更及前期差错更正

### （一）2018 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

2018 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

### （二）2019 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

因为执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》导致的会计政策变更。

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 60,437.10 万元；	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 903.14 万元。
	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 1,654,331.89 万元。	

2019 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

### （三）2020 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

#### 1. 重要会计政策变更

### （1）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

#### ①关联方的认定

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

#### ②业务的定义

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

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

#### 2. 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

#### 3. 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

## 六、公司主要财务指标

### （一）主要财务指标（合并报表口径）

单位：亿元

项目	2020-12-31/ 2020 年度	2019-12-31/ 2019 年度	2018-12-31/ 2018 年度
营业总收入	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额	323.69	270.39	148.22

项目	2020-12-31/ 2020 年度	2019-12-31/ 2019 年度	2018-12-31/ 2018 年度
净利润	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润	228.73	189.82	101.01
经营活动产生的现金流净额	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生的现金流净额	-149.89	8.83	50.07
筹资活动产生的现金流净额	321.16	77.58	122.22
营业毛利率（%）	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	16.96	17.08	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	15.92	15.55	9.11
EBITDA	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率	25.27	52.03	53.40
存货周转率（%）	32.25	26.05	11.33
流动比率（倍）	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项后资产负债率（%）	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	38.55	35.02	33.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
总资产	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益	1,640.22	1,272.67	1,070.35

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

④资产负债率=总负债/总资产；扣除预收款项后资产负债率=(总负债-预收款项)/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

## （二）净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，公司近三年加权平均净资产收益率指标计算如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	2020 年度	16.59
	2019 年度	17.08
	2018 年度	10.53
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2020 年度	15.92
	2019 年度	15.55
	2018 年度	9.11

注：上述财务指标的计算方法如下：

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

## 七、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、最近三年的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

## （一）资产负债结构

### 1. 资产的主要构成

单位：万元

资产	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	48,966,640.23	84.78%	43,260,049.76	92.07%	35,834,255.71	91.35%
非流动资产	8,792,208.50	15.22%	3,724,344.60	7.93%	3,392,139.14	8.65%
<b>资产总计</b>	<b>57,758,848.74</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>

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司的总资产分别为 3,922.64 亿元、4,698.44 亿元和 5,775.88 亿元，2018 年末、2019 年末及 2020 年末分别较各期期初增加 1,048.76 亿元、775.80 亿元和 1,077.45 亿元，增幅分别为 36.49%、19.78%和 22.93%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2018 年末、2019 年末及 2020 年末，流动资产占总资产的比重分别为 91.35%、92.07%和 84.78%。

#### （1）流动资产

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%	5,183,128.87	14.46%
应收账款	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%	60,437.10	0.17%
其他应收款（合计）	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%	5,090,872.30	14.21%
应收利息	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.10%
应收股利	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%	16,522.76	0.05%
其他应收款	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%	5,037,399.18	14.06%
预付款项	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%	444,076.50	1.24%
存货	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%	23,972,134.28	66.90%
一年内到期的	-	-	-	-	115,000.00	0.32%

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例
非流动资产						
其他流动资产	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%	968,606.66	2.70%
<b>流动资产合计</b>	<b>48,966,640.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,834,255.71</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2018 年末、2019 年末及 2020 年末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.57%、93.71%和 95.57%。

#### ①货币资金

截至 2018-2020 年末，公司的货币资金分别为 518.31 亿元、656.17 亿元和 755.67 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.46%、15.17%和 15.43%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2020 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 64,341.66 万元，主要系各种保证金等。

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不断扩大，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。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 15.16%。

近三年末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	7,546,044.53	6,542,774.93	5,178,676.77
其他货币资金	10,614.49	18,885.81	4,452.10
<b>合计</b>	<b>7,556,659.02</b>	<b>6,561,660.74</b>	<b>5,183,128.87</b>

注：截至 2020 年末，中海发展预售监管资金总额约 140 亿元，占现金余额比例位于行业较低水平。

#### ②应收账款

截至 2018-2020 年末，发行人应收账款金额分别为 60,437.10 万元、326,185.72

万元和 713,403.28 万元，在流动资产中的占比分别为 0.17%、0.75%和 1.46%%。应收账款在流动资产中的占比较低。

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，最近三年呈波动增长的趋势，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 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 118.71%，主要是由于发行人结利项目增加部分按揭款项暂未放款导致。

截至最近两年末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2020-12-31			2019-12-31		
	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	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-
1 至 2 年	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
<b>合计</b>	<b>713,403.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>326,185.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2020 年末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 97.40%。

### ③其他应收款（不含应收股利及应收利息）

截至 2018-2020 年末，发行人其他应收款项金额分别为 5,037,399.18 万元、6,393,902.41 万元和 8,879,400.65 万元，占流动资产的比例分别为 14.06%、14.78%和 18.13%。公司 2018 年末较上年增长 21.04%，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。公司截至 2018 年末其他应收账款账龄

在 1 年以内的比例为 56.85%；2019 年末其他应收款比 2018 年末增加 26.93%，主要是随着公司规模的扩大，关联方往来款金额增长导致，其中截至 2019 年末其他应收账款账龄在一年以内的比例为 73.44%。2020 年末，发行人其他应收款比 2019 年末增加 2,485,498.23 万元，增幅为 27.99%，主要原因是公司业务规模不断发展，关联方往来款大幅增加。

截至近两年末，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2020 年末			2019 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	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-
1 至 2 年	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	<b>8,879,400.65</b>	<b>100.00</b>	-	<b>6,393,902.41</b>	<b>100.00</b>	-

最近三年末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	8,164,666.73	5,763,198.53	3,429,701.56
保证金、押金、备用金等	515,581.89	556,140.97	1,376,944.26
外部往来款	169,658.68	51,832.55	216,983.47
维修金	2,298.54	3,694.75	2,698.01
代垫款项	20,262.73	12,756.78	4,877.28
其他	6,932.08	6,278.84	6,198.75
合计	<b>8,879,400.65</b>	<b>6,393,902.41</b>	<b>5,037,403.33</b>

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人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。公司关联方往来款的形成主要是发



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。截至 2018-2020 年末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,429,701.56 万元、5,763,198.53 万元和 8,164,666.73 万元，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由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而形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，截至 2018-2020 年末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	714,735	8.05%	630,704	9.86%	1,607,702	31.92%
非经营性	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%	3,429,702	68.08%
合计	<b>8,879,401</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,393,902</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,037,403</b>	<b>100.00%</b>

表：2020 年末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例	账龄情况
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	4,253,074.46	47.90	1 年以内
中海地产(苏州)有限公司	是	关联方往来	204,500.00	2.30	1 年以内
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	是	关联方往来	182,328.81	2.05	1 年以内
中国海外发展有限公司	是	关联方往来	171,215.15	1.93	1 年以内
中海发展(广州)有限公司	是	关联方往来	148,958.39	1.68	1 年以内
合计	-	-	<b>4,960,076.81</b>	<b>55.86</b>	

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第五节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易

的决策权限、决策程序、定价机制”。

其他应收账款中非经营性款项的形成，主要是发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限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，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。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。

发行人的关联方往来款及资金拆借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，该制度对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。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，形成其他应收款中的非经营性部分；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。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

由于公司制度安排及正常的业务经营需要，在本期债券存续期内，发行人将持续存在新增非经营性往来占款或资金拆借的事项。在新增上述非经营性往来占款或资金拆借款项时，发行人将按照监管部门的相关规定和本集团的相关制度进行决策。若新增非经营性占款或资金拆借借款满足披露条件，发行人将及时按照交易所的要求在定期或临时报告中进行相关信息披露。

#### ④存货

2018-2020 年末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	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	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-
开发产品	3,567,810.19	-	2,080,016.31	-	1,192,370.44	-
建造合同形成的已完工未结算资产	230,071.93	-	240,746.91	-	119,574.38	-
合计	<b>30,263,536.04</b>	-	<b>27,524,549.22</b>	-	<b>23,972,134.28</b>	-

截至 2018-2020 年末，发行人存货金额分别为 23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元和 30,263,536.04 万元，在流动资产中所占比重分别为 66.90%、63.63%和 61.80%，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和开发产品。

截至 2018 年末，公司的存货较上年增加 7,449,719.04 万元，增幅 45.09%，主要是土地储备及项目开发投入快速增长所致；截至 2019 年末，公司的存货余额较 2018 年末增加 3,552,414.94 万元，增幅 14.82%。2020 年末，公司的存货余额较 2019 年末增加了 2,738,986.83 万元，增幅为 9.95%。

## （2）非流动资产

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	499.97	0.01%	499.97	0.01%	499.97	0.01%
长期股权投资	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%	455,713.21	13.43%
投资性房地产	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%	2,766,000.00	81.54%
固定资产	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%	10,286.78	0.30%
在建工程	2,074.00	0.02%	-	-	-	-
无形资产	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%	2,903.10	0.09%
开发支出	1,662.48	0.02%	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	962.667911	0.03%

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期待摊费用	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%	776.186228	0.02%
递延所得税资产	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%	149,608.15	4.41%
其他非流动资产	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%	5,389.08	0.16%
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,792,208.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,392,139.14</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.55%、99.58%和 99.77%。

#### ①长期股权投资

2018-2020 年末，发行人长期股权投资分别为 455,713.21 万元、499,240.94 万元和 621,893.53 万元。2018-2020 年末发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,030.47	2,888.83	5149.52
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.40	506.15	-
苏州依湖置业有限公司	4,159.74	3,950.26	6103.7
深圳市海清置业发展有限公司	33,899.88	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	4,650.64	33,646.16	-
西安嘉润荣成置业有限公司	22,249.69	-	-
上海海创房地产有限公司	-	14,816.89	13117.95
成都锦城中建地产开发有限公司	3,539.34	3,518.48	3289.5
厦门市雍景湾房地产有限公司	511.83	542.66	654.51
漳州市滨北置业有限公司	3,878.90	1,019.75	1142.21
北京南悦房地产开发有限公司	76,491.68	72,893.21	73199.81
华润置地（太原）发展有限公司	14,463.99	13,274.01	-
宁波茶亭置业有限公司	3,284.73	2,467.38	-

青岛材茂置业有限公司	9,920.72	8,209.19	8146.07
青岛德茂置业有限公司	7,433.99	7,434.80	7438.56
青岛方辰置业有限公司	4,804.39	3,289.19	552.92
青岛方川置业有限公司	6,189.28	4,194.08	560.37
青岛方辉置业有限公司	5,128.35	3,443.83	557.51
青岛方虔置业有限公司	11,618.22	11,700.34	631.46
青岛方腾置业有限公司	4,509.72	4,521.04	558.28
青岛方跃置业有限公司	12,254.58	12,260.71	558.94
青岛茂坚置业有限公司	801.78	806.56	812.32
青岛茂章置业有限公司	10,713.10	10,716.89	10724.49
青岛松茂置业有限公司	13,461.12	10,891.49	10737.15
青岛腾茂置业有限公司	20,046.65	16,400.61	16260.36
中海地产（杭州）有限公司	7,846.72	7,669.69	-
广州穗海置业有限公司	7,865.01	9,677.91	9924.93
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,392.53	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	10,790.40	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	11,605.79	-	-
武汉泰运房地产有限公司	19,977.40	-	-
长沙禧荣置业有限公司	35,959.90	20,411.75	22648.98
广州碧森房地产开发有限公司	1,676.33	349.02	925.95
北京融筑房地产开发有限公司	14,174.79	13,583.49	13983.11
北京辉广企业管理有限公司	8,257.41	6,919.53	-803.43
金茂投资（长沙）有限公司	99,747.05	94,244.20	-
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	-
杭州添智投资有限公司	5,600.64	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	33,336.61	29,568.81	30657.36
河北雄安市民服务中心有限公司	124.95	109.86	108.87
济南泰晖房地产开发有限公司	39,717.60	41,010.81	42308.99
广州增城区润昱置业有限公司	3,053.78	3,790.58	3977.72

北京海盈房地产开发有限公司	28,578.09	28,512.77	25839.9
中海海嘉（威海）地产有限公司	8,880.33	-	-
中海地产(杭州)有限公司	-	7,669.69	10,024.41
武汉荣业房地产有限公司	-	-	4,356.90
桐乡市豪礼投资管理有限公司	-	506.15	15.53
上海海创房地产有限公司	-	14,816.89	13,117.95
青岛茂景置业有限公司	-	-	9,186.01
金茂投资(长沙)有限公司	-	94,244.20	105,881.27
华润置地(太原)发展有限公司	-	13,274.01	16,481.07
<b>合计</b>	<b>621,893.53</b>	<b>499,240.94</b>	<b>455,713.21</b>

②投资性房地产

截至 2018-2020 年末，公司的投资性房地产账面余额分别为 2,766,000.00 万元、2,930,600.00 万元和 7,135,800.00 万元，占非流动资产比重分别为 81.54%、78.69%及 81.16%。截至 2020 年底，公司投资性房地产 713.58 亿元，较 2019 年底的 293.06 亿元增幅很大，主要是本年本公司将较多物业确认为投资性房地产用于出租自持。

近两年末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	2,930,600.00	2,766,000.00
二、本期变动	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	<b>7,135,800.00</b>	<b>2,930,600.00</b>

## ③ 固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产账面余额分别为 10,286.65 万元、9,371.24 万元及 7,904.48 万元，占非流动资产的比值分别为 0.30%、0.25%和 0.09%。

2018-2020 年末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2020-12-31			2019-12-31			2018-12-31		
	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	8,029.16	1,656.11	6,373.04	10,506.69	3,025.50	7,481.18	10,841.65	2,729.95	8,111.69
运输设备	3,015.19	2,563.43	451.76	3,092.73	2,712.78	379.95	4,142.61	3,427.81	714..79
办公、生活设备	3,042.34	1,962.66	1,079.67	3,940.97	2,430.86	1,510.11	4,017.30	2,557.13	1,460.17
合计	14,086.70	6,182.21	7,904.48	17,540.39	8,169.15	9,371.24	19,001.55	8,714.90	10,286.65

## ④ 其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
委托贷款	680,000.00	-	115,000.00
减：一年内到期的委托贷款	-	-	115,000.00
投资有限合伙企业	6,185.24	5,437.94	5,389.08
其他	200.00	-	-
合计	686,385.24	5,437.94	5,389.08

公司的其他非流动资产为委托贷款和其他股权投资。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 115,000.00 万元、0 万元和 680,000.00 万元。

发行人向关联方的委托贷款均严格履行内容决策流程，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，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间委托贷款的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定，也均签订了相关的贷款协议。该部分委托贷款均按市场化利率向贷款方收取借款费用。

## 2. 发行人负债结构分析

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债</b>						
短期借款	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%
应付账款	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%
预收款项	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%	8,588,193.03	30.11%
应付职工薪酬	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%
应交税费	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%
其他应付款	14,059,081.85	33.99%	12,034,312.33	35.13%	10,948,091.74	38.38%
一年内到期的非流动负债	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%
其他流动负债	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%	836,150.51	2.93%
<b>流动负债合计</b>	<b>32,746,907.28</b>	<b>79.18%</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>81.66%</b>	<b>23,101,012.63</b>	<b>80.99%</b>
<b>非流动负债</b>						
长期借款	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%
应付债券	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%
递延所得税负债	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,609,752.30</b>	<b>20.82%</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>18.34%</b>	<b>5,421,860.91</b>	<b>19.01%</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,356,659.59</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>

截至 2018-2020 年末，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 4,135.67 亿元。2018 年末负债余额较 2017 年末增长 9,224,397.86 万元，涨幅 47.80%。2019 年末公司的负债余额增加 5,734,822.11 万元，较年初增加 20.11%，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。2020 年末，发行人负债余额较 2019 年末增加 20.72%，主要原因是公司业务规模不算增加，预收售楼款项大幅增长。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收账款、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，最近三年末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 91.58%、88.34%和 87.15%。

#### ① 应付账款

最近三年末，公司的应付账款分别为 1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元和 4,049,092.78 万元，占负债总额比例分别为 5.80%、7.87%和 9.79%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

最近两年末应付账款的结构如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	3,717,435.76	2,221,960.83
工程保固金	293,316.06	463,546.95
地价款	34,856.37	5,104.95
销售佣金、广告费等	2,066.68	752.19
其他款项	1,417.92	4,310.60
<b>合计</b>	<b>4,049,092.78</b>	<b>2,695,675.52</b>

#### ② 预收款项

最近三年末，公司的预收款项分别为 8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元和 10,279,342.41 万元，占负债总额的比重分别为 30.11%、28.64%和 24.86%。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对应的预收房款将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。最近三年预收款项均保持稳步增长，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。

最近两年末，预收售楼款的明细如下：

单位：万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
北京北辛安棚户区改造项目	1,919,432.82	1,751,625.06
东莞中海云麓花园	6,041.71	69,545.82
佛山万锦世家	263.59	373.13
肇庆中海新城 1 号公馆	32.03	44,369.88
中山中海世纪荟花园	26.50	38,045.54
福州中海寰宇天下	219.34	2,240.62
福州万锦花园	1,118.08	22.02
福州中海凤凰熙岸	332.17	43,064.98
哈尔滨华润中海江城	735.92	479.02
杭州御道路一号	900.06	184.86
济南国际社区	153,740.90	6,913.39
济南华山珑城	82,277.03	443,825.23
昆明云麓九里	9,463.03	273.68
南京棠城公馆项目	141.77	33,407.79
宁波中海宁波湾	224,706.15	64,543.91
宁波中海学仕里	1,911.48	124,080.97
中海樾院（北区）	309.56	18,795.17
厦门杏林鹭湾	299,453.46	-
厦门中海九号公馆	6,502.11	103,444.19
漳州中海上湾	165.24	40,708.31
上海九峯里	15,576.80	-
上海戈雅园项目	110.70	20,066.93
沈阳和平门	11,013.95	383,172.37
沈阳中海城	12,630.73	169,047.47
武汉中海万松九里	68,293.39	29,377.73
西安中海太华路项目	299.19	209.54
西安阅骊山	2,956.24	10,000.29

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
新疆紫云阁项目	46,291.88	10,805.63
新疆长沙路地块项目	409.34	5,961.95
新疆河滩路南地块项目	37,250.90	-
长春阅麓山	4,098.09	98,865.70
长春中海景阳公馆	-	24.73
长春中海寰宇天下	763.50	654.16
长春中海蘭庭	824.93	12,645.17
长沙中海梅溪湖壹号	-	133,920.58
郑州中海湖滨世家南苑	196,637.33	113,982.31
郑州中海万锦公馆	55,023.25	252,829.14
重庆中海天钻	113.37	32,762.03
重庆九龙天颂	126.39	7,680.70
北京京西里项目	17,733.14	79,733.09
太原北寒城改项目	187,339.84	142,541.04
宁波中海湖心半岛	321.32	192,879.90
宁波枫桥里	27.12	291,282.18
长春中海龙玺	136,236.30	109,465.30
长春中海盛世城	72,973.68	139,006.77
长春橡树园	87,312.14	-
成都中海天府里 3、4 号地块	308.69	93,205.99
成都中海麓湖公馆	2,975.72	47,394.26
深圳中海万锦熙岸华庭	54,721.11	-
广州熙园	19,822.44	25,925.67
杭州云之宸府	207,446.34	53,032.48
沈阳中海润山府	56,605.38	-
沈阳中海半山华府	6,712.51	170,307.17
昆明中海云著	2,776.87	129,873.17
重庆悦麓山	24.87	133,925.43

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
北京中海丽春湖墅	308,937.21	279,446.87
北京中海云筑	8,985.52	185,393.60
昆明中海寰宇天下	44,062.88	192,803.04
青岛中海樾院（南区）	-	21,650.14
乌鲁木齐学府里项目	75.54	74,249.96
长沙中海珑庭	79,846.12	41,895.86
北京中海云熙	1,345.41	209,349.23
南京左岸澜庭项目	211.42	699,317.09
南昌中海湖心半岛	9.15	48,421.93
南昌锦宸府	62.03	82,156.03
上海臻如府项目	367,971.76	163,354.09
杭州翠苑地块	401,461.92	54,332.79
宁波智慧产业园 5 号地块	24.90	100,808.91
长春尚学府	84,846.84	135,748.15
北京望京府项目	280,869.28	359,647.75
大连中海云麓公馆	259,447.61	39,675.43
哈尔滨中海时代	127,218.61	84,182.63
哈尔滨中海和院项目	152,803.54	87,902.21
北京首钢园项目	595,510.00	167,128.97
烟台中海知孚里	63,560.40	43,918.19
武汉中海莲花湖	165,855.54	25,173.32
北京瀛海	435,803.67	7,608.72
广州广钢 225-B 地块	45,740.83	-
广州亚运城北侧地块	42,750.95	-
佛山中海悦林熙岸花园	35,725.57	-
宁波新芝源境府	18,769.87	-
杭州文晖地块	113,261.17	-
沈阳中海望京府	65,268.84	49,492.58

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
大连中海牧云山	21,398.10	-
石家庄中海熙岸	24,702.04	-
大连中海阅麓山	41,647.81	-
北京丰台造甲村项目	56,784.59	-
长沙文锦名园	351,572.33	13,846.74
深圳中海寰宇时代	478,541.34	-
深圳中海汇德理花园	587,766.30	-
广州观澜府	123,519.44	-
宁波逸江源境	60,051.17	-
武汉中海长江十里	20,177.41	-
武汉光谷东麓项目一期	65,611.42	-
长春中海·锦城项目	58,465.55	-
哈尔滨观澜亭	24,046.20	-
北京石景山区首钢园三期	73,458.16	-
石家庄中海云锦	121,735.17	-
佛山中海珑湾半岛花园	36,198.43	-
北京金盏项目	40,948.49	-
太原综改区杨庄项目	17,921.44	-
长沙湖润家园一期	33,658.88	-
大连中海东港	16,371.75	-
西安曲江大城 B 地块	170,074.29	-
苏州富仕居	-	173,897.96
中海澳门路地块项目	-	116,343.41
新疆雲鼎大观	-	112,007.52
烟台悦公馆	-	74,485.64
鄂州中海锦城国际项目	-	68,984.06
佛山中海雍和熙岸公馆	-	55,304.85
东莞天钻名苑	-	54,475.65

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
红旗村项目 A06-04 地块	-	27,978.35
无锡中海凤凰熙岸	-	26,470.57
青岛中海红著	-	111,573.00
其他项目	62,089.97	44,612.81
<b>合计</b>	<b>10,200,697.29</b>	<b>9,710,160.51</b>

### ③ 应交税费

最近三年，公司应交税费分别是 670,995.04 万元、1,369,169.56 万元和 779,563.36 万元，占公司总负债的比例分别是 2.35%、4.00%和 1.88%。2018 年末该科目余额相较 2017 年末增加 211,821.53 万元，增幅 46.13%，主要原因在于增值税大幅增加所致。2019 年末该科目余额相较 2018 年末增加 698,174.53 万元，增幅为 104.05%，主要是由于土地增值税增加导致。2020 年末该科目余额相较 2019 年末减少 589,606.20 万元，降幅为 43.06%，主要是由于土地增值税清算准备重分类至其他应付款。

最近三年末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	470,324.77	376,915.05	230,898.26
土地增值税	137,491.18	740,040.25	281,900.06
代扣代缴税金	1,545.03	5,368.73	6,504.63
增值税	158,548.34	232,819.32	138,924.58
城市维护建设税	5,202.58	7,040.14	4,976.48
教育费附加	3,146.31	5,257.16	3,896.99
其他	3,305.16	1,728.92	3,894.04
<b>合计</b>	<b>779,563.36</b>	<b>1,369,169.56</b>	<b>670,995.04</b>

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

### ④ 应付利息

最近三年末，公司应付利息分别为 36,623.92 万元、64,606.80 万元和 57,593.69

万元，占公司总负债的比例分别是 0.13%、0.19%和 0.14%。

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
中期票据利息	15,931.82	15,143.01	15,143.01
分期付息企业债券利息	28,457.85	23,309.84	11,536.61
短期借款利息	9,225.72	79.75	5,692.50
分期付息到期还本的长期借款利息	2,007.34	6,522.52	3,947.84
其他债务利息	1,970.96	19,551.68	303.96
<b>合计</b>	<b>57,593.69</b>	<b>64,606.80</b>	<b>36,623.92</b>

#### ⑤ 其他应付款

最近三年末，公司的其他应付款（不含应付股利和应付利息）分别为 10,439,614.24 万元、11,945,609.72 万元和 13,984,646.57 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、34.87%和 33.81%。公司 2018 年末比 2017 年末增加 44.59%；2019 年末比 2018 年末增加 14.43%；2020 年末比 2019 年末增加 17.07%。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。

按照款项性质，最近三年末，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	12,456,151.52	11,620,187.39	9,837,743.69
外部往来款	512,319.82	111,928.24	420,659.33
投标、租赁保证金等	83,833.84	186,729.11	93,538.42
土地增值税清算准备金	856,834.77	132.00	37,898.41
代收代缴款项	17,358.81	13,693.97	31,325.00
其他	58,147.81	12,939.02	18,449.38
<b>合计</b>	<b>13,984,646.57</b>	<b>11,945,609.72</b>	<b>10,439,614.24</b>

表：发行人 2020 年末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占总额比例 (%)
中國海外发展有限公司	关联方	关联方往来	1,421,110.00	1 年以内	10.16
中海发展(苏州)有限公司	关联方	关联方往来	1,198,758.51	1 年以内	8.57
中海兴业(西安)有限公司	关联方	关联方往来	601,631.01	1 年以内	4.30
广州荔安房地产开发有限公司	关联方	关联方往来	501,580.72	1 年以内	3.59
中海发展(上海)有限公司	关联方	关联方往来	431,280.00	1 年以内	3.08
-	合计	-	<b>4,154,360.24</b>	-	<b>29.71</b>

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年关联方往来款占其他应付款比例分别为 94.23%、97.28%和 89.07%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

#### ⑥一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 149,500.00 万元、895,513.84 万元和 2,544,266.79 万元，占总负债的比例分别为 0.52%、2.61%和 6.15%。发行人最近三年一年内到期的非流动负债波动较大，2018 年较上年减少 59.41%，2019 年末较年初增长较大，这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，2020 年末较上年增加 184.11%，这主要是前期发行的部分债券于 2021 年到期。

#### ⑦长期借款

最近三年末，本公司长期借款分别为 3,239,510.89 万元、3,680,923.94 万元和 6,184,802.10 万元，占负债总额的比例分别为 11.36%、10.74%及 14.95%，发行人最近三年长期借款呈较大幅度增长，2018 年末比 2017 年末增加 71.43%；2019 年末比 2018 年末增加 13.63%；2020 年末比 2019 年末增加 68.02%；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。



最近两年末，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	4,001.31	226,017.78
保证借款	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	953,895.19	895,513.84
<b>合计</b>	<b>6,184,802.10</b>	<b>3,680,923.94</b>

### ⑧应付债券

截至 2020 年末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额
15 中海 01—债券代码 136046	340,371.60
16 中海 01-债券代码 136646	600,000.00
18 中海 01-债券代码 112776	350,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	300,000.00
19 中海 01-债券代码 112845	200,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	150,000.00
20 中海 01—债券代码 149197	200,000.00
20 中海 03—债券代码 149283	240,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	150,000.00
20 中海 2A-137009	300,010.00
20 中海 1A-138656	229,979.00
减：一年内到期部分年末余额	1,590,371.60
<b>合计</b>	<b>1,469,989.00</b>

### ⑨递延所得税负债

最近三年末，递延所得税负债分别为 491,978.42 万元、560,015.27 万元及 954,961.20 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、1.63%及 2.31%。

最近三年末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	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	3,695,505.04	923,876.26	2,168,386.80	542,096.70	1,957,076.12	489,269.03
计提应收利息	81,837.40	20,459.35	52,197.52	13,049.38	10,837.56	2,709.39
预交土地增值税	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19	-	-
<b>合计</b>	<b>3,819,844.81</b>	<b>954,961.20</b>	<b>2,240,061.06</b>	<b>560,015.27</b>	<b>1,967,913.68</b>	<b>491,978.42</b>

## （二）现金流量

最近三年，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
筹资活动产生的现金流量净额	3,211,627.87	775,771.24	1,222,211.40
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.12	0.04	0.08
现金及现金等价物净增加额	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89

### 1. 经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
经营活动现金流出	63,595,530.12	50,591,906.44	47,802,840.67
经营活动产生的现金流量净额	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10

最近三年，公司的经营活动现金流量净额分别为-736,487.10 万元、1,337,239.74 万元和-725,799.95 万元，2019 年度经营活动产生的现金流量净额较

2018 年度增加主要是 2019 年回款金额增加以及关联方的往来款流入增加导致的；2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度大幅下降主要是关联方的往来款流出增加导致的。

从经营活动看，2018-2020 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。

## 2. 投资活动现金流量分析

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额为 500,681.52 万元、88,307.78 万元和-1,498,850.97 万元。

从投资活动看，2018-2020 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 60.33 亿元、1.29 亿元和 19.84 亿元，2018 年现金流入较高，主要是因为 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；近三年投资活动现金流出分别为 10.26 亿元 4.89 亿元和 169.72 亿元，主要是 2020 年自持性投资性房地产项目增多，本年续投资金归入投资性活动现金流出分类所致。

## 3. 筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
其中：取得借款收到的现金	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
吸收投资收到的现金	89,686.02	35,926.38	93,229.00
发行债券收到的现金	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流出	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
其中：偿还债务支付的现金	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付现金	497,937.78	790,107.27	268,353.09
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,211,627.87</b>	<b>775,771.24</b>	<b>1,222,211.40</b>

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金。现金流出主要为偿还债务付的现金。公司根据投资规模的变动而调整资金需求。直接债务融资等融资渠道的拓展，有助于公司维持合理的资产负债水平和盈利水平。

### （三）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率	71.60%	72.91%	72.71%
流动比率	1.50	1.55	1.55
速动比率	0.57	0.56	0.51
EBITDA	332.46	275.22	162.69
EBITDA 利息倍数	7.75	8.49	6.93

发行人最近三年资产负债率分别为 72.71%、72.91%和 71.60%，资产负债率三年来有所波动，2018 年至 2020 年均值为 72.17%，处于在行业中较优水平。

最近三年末，公司流动比率和速动比率均有所波动，最近三年均值分别为 1.53 和 0.55。截至 2020 年末，公司上述两项指标分别为 1.50 和 0.57。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2018-2019 年，公司 EBITDA 分别为 162.69 亿元和 275.22 亿元和 332.46 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 6.93 倍、8.49 倍和 7.75 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

### （四）盈利能力分析

#### 1. 总体盈利情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58

项目	2020年度	2019年度	2018年度
<b>其中：营业成本</b>	9,317,669.44	<b>6,706,494.83</b>	<b>2,294,238.58</b>
税金及附加	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	171,382.89	54,926.99	40,940.77
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,228,476.62</b>	<b>2,695,147.38</b>	<b>1,478,976.84</b>
加：营业外收入	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	594.64	2,757.54	1,003.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,236,903.98</b>	<b>2,703,948.23</b>	<b>1,482,150.77</b>
减：所得税费用	767,174.31	668,296.28	355,949.18
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,469,729.67</b>	<b>2,035,651.95</b>	<b>1,126,201.59</b>
归属于母公司股东的净利润	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	182,477.84	137,426.74	116,140.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,129,282.62</b>	<b>-3,237.16</b>	<b>117,822.70</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,599,012.29</b>	<b>2,032,414.79</b>	<b>1,244,024.28</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	200,664.68	137,426.74	116,140.10

## 2. 营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%	4,077,619.38	99.24%
其他业务收入	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%	31,158.41	0.76%

产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	13,137,588.60	100.00%	10,058,874.84	100.00%	4,108,777.79	100.00%

最近三年公司主营业务收入占营业收入的比例均为 99%以上,公司营业收入保持较高水平。

其中,发行人 2020 年度营业收入合计 13,137,588.60 万元,相较 2019 年的 10,058,874.84 万元增加 3,078,713.75 万元,增幅为 30.61%,主要原因 2020 年度结转收入项目较多,房地产开发收入增长较大。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 2020 年度净利润为 2,469,729.67 万元,相较上年同期的 2,035,651.95 万元增加 434,077.72 万元,增幅为 21.32%。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,中海地产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。

#### (1) 主营业务收入分析

单位:万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>13,111,529.24</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>

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%和 97.65%，金额分别为 390.44 亿元、958.45 亿元和 1,280.32 亿元。

## （2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,798,528.12</b>	<b>28.97%</b>	<b>3,336,812.98</b>	<b>33.29%</b>	<b>1,794,565.78</b>	<b>44.01%</b>

最近三年，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元和 379.85 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 44.01%、33.29%和 28.97%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现下降趋势。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现波动趋势，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。

## 3. 期间费用变动分析

单位：万元

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	194,397.08	160,673.33	110,686.73
	占营业收入比例	1.48%	1.60%	2.69%

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	金额	110,505.20	105,493.88	102,959.91
	占营业收入比例	0.84%	1.05%	2.51%
财务费用	金额	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
	占营业收入比例	-0.41%	-0.72%	1.01%
研发费用	金额	1,033.35	-	-
	占营业收入比例	0.01%	-	-
合计	金额	<b>252,433.03</b>	<b>193,388.58</b>	<b>255,234.07</b>
	占营业收入比例	<b>1.92%</b>	<b>1.92%</b>	<b>6.21%</b>

最近三年公司的期间费用占营业收入的比例分别为 6.21%、1.92%和 1.92%。

#### ①最近三年的销售费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
广告及推广费	87,316.07	68,741.04	50,837.52
销售管理费	63,420.23	50,997.34	36,946.37
咨询代理费	19,071.04	14,820.63	11,266.24
其他	24,589.74	26,114.32	11,636.59
<b>合计</b>	<b>194,397.08</b>	<b>160,673.33</b>	<b>110,686.73</b>

公司销售费用主要为销售广告费和销售管理费，其中广告费为项目推广而发生的广告等费用。报告期内，销售费用与营业收入保持同向变动。

#### ②最近三年的管理费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
职工薪酬	84,608.83	80,996.02	82,081.76
物业费	6,423.38	4,613.32	4,319.30
办公费用	4,025.85	5,671.78	5,349.05
车辆使用费	2,117.11	2,382.49	2,847.29
专业顾问费	7,826.28	6,883.17	3,740.52



项目	2020 年	2019 年	2018 年
差旅费	2,033.14	2,764.19	2,954.13
业务招待费	996.43	1,012.70	1,660.99
其他	2,474.17	1,170.21	6.88
<b>合计</b>	<b>110,505.20</b>	<b>105,493.88</b>	<b>102,959.91</b>

公司的管理费用主要为职工薪酬、办公费用，随着公司业务规模的增长，职工薪酬、办公费用、物业费等波动增长。

### ③最近三年的财务费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
利息支出	84,610.46	324,024.37	234,799.72
减：利息收入	142,369.19	121,310.25	103,281.67
减：利息资本化金额	-	277,961.27	91,580.64
汇兑损益	-	-0.46	-0.01
手续费等	4,256.12	2,468.98	1,650.03
<b>合计</b>	<b>-53,502.60</b>	<b>-72,778.62</b>	<b>41,587.43</b>

2018-2019 年度，发行人利息支出有较大幅度增长，主要由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加，2020 年度利息支出较 2019 年度大幅下降，主要是由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加。整体来看，财务费用维持在合理水平。

### ④最近三年的研发费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
软件系统	1,033.35	-	-
<b>合计</b>	<b>1,033.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

公司研发费用主要为软件系统的研发费，为 2020 年度新增费用。

## 4. 公允价值变动损益分析

最近三年，公司的公允价值变动损益分别为 127,946.95 万元、170,613.73 万元及 18,827.31 万元，变动原因主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

## 5. 投资收益分析

最近三年，公司的投资收益分别为 40,655.34 万元、55,182.50 万元和 171,758.54 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

## 6. 营业外收入及营业外支出分析

最近三年，公司的营业外收入分别为 4,177.89 万元、11,558.39 万元和 9,022.00 万元，主要为“非流动资产损毁报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年，公司的营业外支出分别为 1,003.97 万元、2,757.54 万元和 594.64 万元，2018-2020 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产损毁报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。其中，2018-2020 年度公司罚款支出明细如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
赔偿、罚款支出	152.17	2,334.76	838.66

## （五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“6. 发行人经营方针及战略”。

## 八、有息债务情况

截至 2020 年末，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

### （一）期限结构

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	90,000.00	0.84%

其他应付款	418,861.88	3.91%
一年内到期的长期借款	2,544,266.79	23.76%
其他流动负债	-	-
长期借款	6,184,802.10	57.76%
应付债券	1,469,989.00	13.73%
合计	10,707,919.77	100.00%

## （二）信用与担保结构

发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

借款类别	2020年12月31日	
	金额	占比
抵、质押借款	4,001.31	0.06%
保证借款	4,068,456.75	56.99%
信用借款	3,066,239.23	42.95%
合计	7,138,697.29	100%

## 九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，公司的长期负债比例将适当提高，资产负债结构将得以改善。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；
2. 假设本期债券在 2020 年 12 月 31 日完成发行，募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。假设本期债券募集资金全部用于偿还“16 中海 01”本金。
3. 假设本期债券募集资金净额 30 亿元计入 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前	发行偿还债券后	变动额
流动资产	48,966,640.23	48,966,640.23	-
非流动资产	8,792,208.50	8,792,208.50	-
资产总计	57,758,848.74	57,758,848.74	-
流动负债	32,746,907.28	32,446,907.28	-300,000.00
非流动负债	8,609,752.30	8,909,752.30	300,000.00
负债总计	41,356,659.59	41,356,659.59	-
资产负债率	71.60%	71.60%	-

截至 2020 年 12 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 79.18%，非流动负债占负债总额的比例为 20.82%，流动比率为 1.50。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务，将更有利于公司的资金规划与使用。

## 十、公司最近一年末的担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
广州利合房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,790.00	2018-7-13	2021-5-21
	中海企业发展集团有限公司	28,000.00	2019-4-22	2022-4-21
	中海企业发展集团有限公司	18,000.00	2020-6-29	2023-6-28
广州碧臻房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	18,650.00	2018-12-11	2021-2-1
	中海企业发展集团有限公司	14,280.00	2018-12-26	2021-12-25
广州绿嵘房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,290.00	2018-11-13	2021-11-29
	中海企业发展集团有限公司	3,330.00	2019-4-11	2022-4-10
	中海企业发展集团有限公司	9,900.00	2019-9-30	2022-9-29
长沙禧荣置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	15,460.00	2020-1-14	2021-12-9
深圳市海清置业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2018-5-17	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2018-12-24	2023-5-16

	中海企业发展集团有限公司	7,670.00	2019-3-27	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	3,410.00	2020-1-15	2023-5-16
佛山市嘉创置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	230.00	2020-8-21	2021-2-21
	中海企业发展集团有限公司	230.00	2020-8-21	2021-8-21
	中海企业发展集团有限公司	460.00	2020-8-21	2022-2-21
	中海企业发展集团有限公司	460.00	2020-8-21	2022-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2023-2-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2023-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2024-2-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2024-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2025-2-21
	中海企业发展集团有限公司	41,120.00	2020-8-21	2025-8-21
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-11-26
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2024-6-21
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019-10-21	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2023-6-21

	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019-10-31	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019-10-21	2024-10-17
珠海市永福通房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-3-21
	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-9-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-3-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-9-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-3-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-9-21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-3-21	

中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-9-21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-3-21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-9-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-3-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-9-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-3-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-9-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-3-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-9-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-3-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-9-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-3-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-9-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-3-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-9-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-3-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-9-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-3-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-9-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-3-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-9-21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-3-21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-9-29
中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-5-21
中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-11-21
中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-5-21
中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-11-21
中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-5-21

中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-5-21



中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-5-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-5-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-5-21
中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-9-29
中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-6-21
中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-12-21
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-6-21
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-12-21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-6-21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-12-21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-6-21

	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-12-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-6-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2034-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2034-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2035-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2035-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2036-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2036-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2037-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2037-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2038-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2038-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2039-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2039-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,440.00	2020-12-25	2040-6-21
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2020-12-25	2040-9-29
<b>合计</b>		<b>679,900.00</b>		

除上述担保事项外，发行人合并范围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，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2020 年末，发行人承担阶段性担保总额为 303.44 亿元，金额较大，但符合行业现状。

## 十一、资产负债表日后事项

### （一）取得土地情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积 (平方米)	土地出让金 (万元)
1	2021 年 1 月	长春	绿园区项目	100%	220,432.00	2,258.21
2	2021 年 1 月	北京	石景山区北辛安 地块 673-A	100%	13,681.36	1,790.00
3	2021 年 2 月	广州	海珠区石岗路地 块	100%	8,030.00	2,208.73
4	2021 年 2 月	福州	晋安区晋安湖公 园地块	100%	62,422.00	2,558.00
5	2021 年 3 月	郑州	郑东新区龙湖片 区项目	100%	79,579.35	342,000.00

## （二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

截止报告日，无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

## 十二、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 343,685.95 万元。截至 2020 年末，公司受限资产明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	64,341.66	预售房款监管资金及各种保证金等
其中：房地产预售监管资金	53,727.17	-
项目资本金监管资金	539.53	-
保函保证金	5,318.09	-
农民工工资保证金	3,310.24	-
公积金贷款担保保证金	518.81	-
诉讼冻结资金	927.82	-
投资性房地产	836,700.00	为关联方贷款作抵押
合计	901,041.66	

## 十三、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项

### （一）行政处罚

根据发行人出具的书面说明并经主承销商、发行人律师查询公开披露的相关信息，2018-2020 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，截至本募集说明书出具之日，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力和权限经营其业务，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。

## （二）重大未决诉讼或仲裁事项

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。

## 第七节 募集资金的运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请注册发行不超过 95 亿元的公司债券。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券拟募集资金不超过 30 亿元（含 30 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 16 中海 01 本金。具体明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

债券简称	债券类型	起息日期	行权日/到期日	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率（%）
16 中海 01	公司债	2016-08-23	2021-08-23	5+5	60.00	60.00	3.10
合计	-	-	-	-	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	-

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期兑付，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期兑付时再用于相关债券偿付。

同时，对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券本金。

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

### 三、公司关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

#### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人开立了募集资金专项账户。关于专项账户管理安排如下：

##### 1. 开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向进行募集资金的使用，确保专款专用。此外，发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。以此保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，同时保证本期债券募集资金不转借他人。

##### 2. 募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

###### （1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

###### （2）提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前两个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

###### （3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

①发行人指定财务资金部负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款

项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### （4）监督安排

①债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

#### （5）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

## 五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 30 亿元，扣除发行费用后，全部用于偿还“16 中海 01”本金。由于本期债券募集资金用于偿还公司债务，将会调整发行人财务结构，增强发行人资金流动性。

## 六、募集资金监管机制及措施

发行人将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照本募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用，并由债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督。

### （一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人签署了募集资金账户监管协议，并在设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

### （二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

## 七、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2020 年 11 月发行“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)”（即“20 中海 03”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。



## 第八节 债券持有人会议

为保证本期债券持有人的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。本小节中，“本规则的”指《债券持有人会议规则》。

#### （一）总则

1.1 为规范中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（“本期债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行

政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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

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

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

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

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

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效

表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

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

1.7 本规则中使用的词语与《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的召集

#### 第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

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

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

## 第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东

和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

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

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

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

### 第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

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

## （四）债券持有人会议的召开及决议

### 第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出



席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

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

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

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决

时，应由监票人负责计票、监票。

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

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

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

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

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

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

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件

的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

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

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

## （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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

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

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

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

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

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

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

## （六）特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

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

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅

限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

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

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

## 第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关



于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

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

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

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

## （七）附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他

因债券持有人会议产生的纠纷，应当向位于北京的北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第九节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请主承销商作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

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

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

### 一、债券受托管理人

根据发行人与主承销商签署的《债券受托管理协议》，本次债券各期发行前，发行人将以发送确认通知书的形式在主承销商各机构中委任一家机构担任当期债券的受托管理人，当期债券受托管理人原则上由参与该期债券发行的承销商担任，主承销商任一机构在收到确认通知书并经内部批准后接受发行人确认通知书的委任，作为当期债券的受托管理人。

根据发行人出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理人确认通知书》，发行人委任中信证券为本期债券的受托管理人。

#### （一）债券受托管理人的基本情况

公司名称：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、刘舒扬

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座中

信证券大厦 18 楼

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

## （二）债券受托管理人的聘任

本公司根据《债券受托管理协议》的规定聘任主承销商作为本次债券全体债券持有人的债券受托管理人，本次债券各期发行前，发行人将以发送确认通知书的形式在主承销商各机构中委任一家机构担任当期债券的受托管理人，当期债券受托管理人原则上由参与该期债券发行的承销商担任，主承销商任一机构在收到确认通知书并经内部批准后接受发行人确认通知书的委任，作为当期债券的受托管理人。主承销商拥有并承担本次债券条款和《债券受托管理协议》赋予其的作为债券受托管理人的权利和义务。在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照本协议的约定维护债券持有人的最大利益及合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免疑问，主承销商在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

根据发行人出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理人确认通知书》，发行人委任中信证券为本期债券的受托管理人。

## （三）债券受托管理人与本公司是否有利害关系

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本期发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

## 二、《债券受托管理协议》的主要内容

### （一）受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，本期债券发行前，发行人将以确认通知书形式在主承销商各机构中委任一家机构担任本期债券的受托管理

人，并同意接受受托管理人的监督。主承销商经内部审批流程后接受委任成为本期债券的受托管理人。

2.2 在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 发行人应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本次债券视作同意主承销商中被发行人指定的一方作为本期债券的受托管理人，并视作同意债券受托管理协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

## （二）发行人的权利和义务

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

3.2 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人的要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资

产金额超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（10）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）发行人拟变更募集说明书的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

(18) 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

(19) 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

(20) 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

(21) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(22) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(23) 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；

(24) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

3.5 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.7 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行债券受托管理协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其

依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。

3.8 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

3.9 发行人应对受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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

3.11 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件



的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.12 发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以债券受托管理协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

3.13 发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

3.14 发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对发行人本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.15 发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.16 一旦发生债券受托管理协议 3.4 约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，债券受托管理协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.17 发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

3.18 发行人应当根据债券受托管理协议第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

3.19 发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.20 在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行债券受托管理协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行债券受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用；

（4）因追加担保或采取其他偿债保障措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意。

发行人同意补偿受托管理人行使债券受托管理协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

3.21 发行人应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

### （三）受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对

发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债券受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.5 受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.6 出现债券受托管理协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响

情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

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

4.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

4.9 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债券受托管理协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

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

4.11 发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他

有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。发行人应承担受托管理人提起民事诉讼等法律程序所支付的律师费、诉讼费等。

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

4.14 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

4.15 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 受托管理人有权依据债券受托管理协议的规定获得受托管理报酬。受托管理人收取的本次债券受托管理报酬将在承销费中一并支付。

4.18 如果发行人发生债券受托管理协议第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.19 受托管理人有权行使债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

#### （四）受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生债券受托管理协议第 3.4 条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；

(10) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(11) 发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 本期债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第 3.4 条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

5.4 如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

## (五) 利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行债券受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担债券受托管理协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担债券受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不

会披露给与债券受托管理协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于债券受托管理协议之外的其他目的；（4）防止与债券受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 发行人或受托管理人任何一方违反债券受托管理协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

## （六）受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行债券受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人



与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；

（2）发行人签署和履行债券受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 主承销商各机构保证以下陈述在债券受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）主承销商各机构是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）主承销商各机构具备担任本期债券受托管理人的资格，且就主承销商各机构所知，并不存在任何情形导致或者可能导致主承销商各机构丧失该资格；

（3）主承销商各机构签署和履行债券受托管理协议已经得到主承销商各机构内部必要的授权，并且没有违反适用于主承销商各机构的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反主承销商各机构的公司章程以及主承销商各机构与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）主承销商各机构不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和债券受托管理协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若主承销商同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响主承销商各机构作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

## （八）不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署债券受托管理协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致债券受托管理协议的目标无法实现，则债券受托管理协议提前终止。

## （九）违约责任

10.1 债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及债券受托管理协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成债券受托管理协议项下的发行人违约事件：

（1）发行人未能依据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金；

（2）发行人或发行人合并报表范围内的企业在任何其他重大债务项下出现违约或被宣布提前到期，并且因此对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产以致对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规和规则的规定，履行信息披露义务；

（6）本期债券存续期内，发行人未能根据法律、法规、规则和债券受托管理协议的规定，履行通知义务；

（7）违反债券受托管理协议项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行债券受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，且对债券持有人造成实质不利影响。

10.3 发行人违约事件发生时，受托管理人可以行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日起五个工作日内以公告方式告知全体债券持有

人；

(2) 在知晓发行人未履行偿还本期债券到期本息的义务时，受托管理人可以根据债券持有人会议决议与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本息；

(3) 如果债券持有人会议以决议形式同意共同承担受托管理人所有因此而产生的保全费、诉讼费、律师费等费用，受托管理人可以在法律允许的范围内，并根据债券持有人会议决议：

(a) 提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(b) 对发行人提起诉讼/仲裁；

(c) 参与发行人的重组或者破产等法律程序。

#### 10.4 加速清偿及措施

(1) 如果债券受托管理协议 10.2 条项下的发行人违约事件中第 (1) 项情形发生，或发行人违约事件中第 (2) 至第 (8) 项情形发生且一直持续三十个连续工作日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

(a) 受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据债券受托管理协议应当承担的费用，以及受托管理人根据债券受托管理协议有权收取的费用和补偿等；或

(b) 债券受托管理协议项下发行人违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

(c) 债券持有人会议决议同意的其他措施。

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三

分之二以上同意方为有效。

10.5 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

10.6 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

## （十）法律适用和争议解决

11.1 债券受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 债券受托管理协议项下所产生的或与债券受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

## （十一）协议的生效、变更及终止

12.1 债券受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对债券受托管理协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，债券受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。债券受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为债券受托管理协议之不可分割的组成部分，与债券受托管理协议具有同等效力。

12.3 债券受托管理协议在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照债券受托管理协议约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使债券受托管理协议无法继续履行；
- （4）出现债券受托管理协议约定其他终止情形导致债券受托管理协议终止。

## （十二）通知

13.1 在任何情况下，债券受托管理协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到债券受托管理协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

发行人收件人：王馨蕊

发行人传真：020-89203021

主承销商：中信证券股份有限公司

通讯地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 层

收件人：刘懿

传真：010-60833504

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- （1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- （2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

(3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据债券受托管理协议约定发给发行人的通知或要求，主承销商应在收到通知或要求后两个工作日内按债券受托管理协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

### **(十三) 附则**

14.1 债券受托管理协议对发行人和主承销商双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在债券受托管理协议中的权利或义务。

14.2 债券受托管理协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到债券受托管理协议整体效力的，则债券受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 除非债券受托管理协议另有特别约定，否则债券受托管理协议涉及的所有主承销商应向发行人收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

1.4 债券受托管理协议正本一式拾肆份，发行人、主承销商各执贰份，其余贰份由中信证券保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

（以下无正文，下接声明及签字盖章。）

## 发行人声明

根据《证券法》、《公司法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



张智超





## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：



张智超



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：



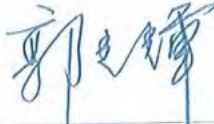
罗亮



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：


  
郭光辉



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：

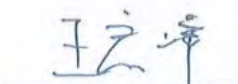
  
徐丰



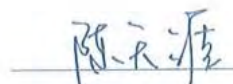
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

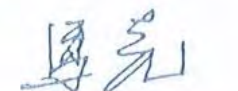


王宏峰



陈天涯

法定代表人或授权代表签字：



马尧



## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2021年3月6日至2022年3月6日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



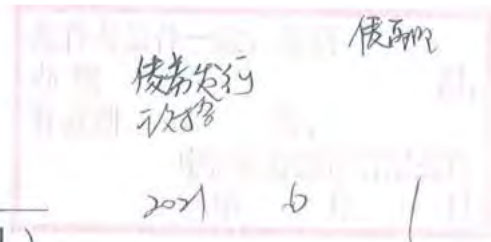
张佑君

2021年3月6日

被授权人

马尧

马尧(身份证【320122197202260012】)



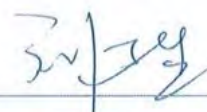
## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：

  
焦希波

法定代表人或授权代表签字：

  
刘乃生





## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

### 一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向交易所报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、精选层关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书。

### 二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件



的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函》《发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《非公开发行业务申请增加询价对象的承诺函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》、摇号公证阶段《授权委托书》及其他相关文件。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



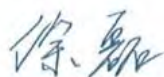
二零二一年一月一日



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



徐磊



吴磊

法定代表人或授权代表（签字）：

  
谢乐斌

国泰君安证券股份有限公司

2021年6月9日

# 国泰君安证券股份有限公司文件

## 授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部党委书记、总裁

谢乐斌

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

### 一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；

- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

## 二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

## 三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；



- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（股票）



(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：\_\_\_\_\_

2020年9月2日



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投行事业部党委书记、总裁：\_\_\_\_\_

2020年9月2日

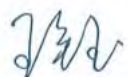
## 主承销商声明

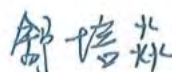
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表签名：

  
何之江

项目负责人签名：

  
王钰

  
舒培焱

平安证券股份有限公司



2021年6月9日



## 发行人律师声明


本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

  
吴冬

  
颜严

律师事务所负责人：

  
齐轩

上海市方达律师事务所

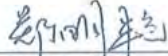
2021 年 6 月 9 日



## 会计师事务所声明

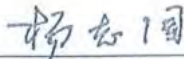
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

  
【郑明艳】

  
【周赐麒】

会计师事务所负责人（签字）：

  
【杨志国】



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年6月9日



## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：

          闫欣                          宋芳芳          

资信评级机构负责人（签字）：

          丁华伟          



## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

1. 发行人 2018 年、2019 年及 2020 年的经审计财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表；

2. 主承销商出具的核查意见；

3. 发行人律师出具的法律意见书；

4. 资信评级机构出具的资信评级报告；

5. 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则；

6. 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；

7. 中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。

#### （一）查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### （二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

联系人：程增辉、王馨蕊

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

**牵头主承销商：中信证券股份有限公司**

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、聂司桐、刘舒杨、左逸夫、李俊卿

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

**联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

电话：010-86451627

传真：010-65608445

**联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

办公地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

电话：021-38677929

传真：021-38032198

**联席主承销商：平安证券股份有限公司**

办公地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

3. 中海企業發展集團有限公司  
2021年面向專業投資者公開發行  
公司債券（第一期）募集說明書摘要  
(連本頁共241頁)



(住所：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)

## 2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

### 募集说明书摘要

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)



(住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

签署日期：2021年6月9日



## 声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、中海企业发展集团有限公司本期债券评级为 AAA；截至 2020 年末发行人的净资产为 1,640.22 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 71.60%，母公司口径资产负债率为 75.20%；截至 2021 年 3 月末发行人的净资产为 1,674.41 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 72.10%，母公司口径资产负债率为 77.69%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 173.18 亿元（发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见本期债券发行公告。本募集说明书摘要使用的财务数据仍处于有效期。

根据中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]1778 号”文，发行人获准向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 95 亿元的公司债券。发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA。

二、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、公司主营业务所属的房地产行业与整个国民经济的运行状况密切相关，近年来，随着国内固定资产投资规模不断扩大，城镇化进程逐步加快等宏观经济因素的影响，我国房地产行业出现了快速增长的局面。为确保国民经济平稳健康发展，国家先后出台了一系列房地产调控政策，从增加供给、抑制投机性购房需求、调整税收、规范融资等多方面进行细化调节，对房地产市场带来了各种政策性影响。如果发行人无法适应宏观调控政策的变化，则可能对公司的持续稳定经营和未来发展造成不确定性影响。

四、截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司总负债分别为 2,852.29

亿元、3,425.77 亿元及 4,135.67 亿元，其中流动负债分别为 2,310.10 亿元、2,797.64 亿元及 3,274.69 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 80.99%、81.66%及 79.18%。公司负债结构中大部分为同一控制下关联公司往来款和预售房款等负债。公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但同时随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

五、截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,026.35 亿元，占总资产的比重分别为 61.11%、58.58%及 52.40%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的去库存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迟滞将对公司的资金回笼和偿债能力带来一定的压力。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，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，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、2018 年度、2019 年度及 2020 年度，公司经营活动现金流量净额分别为 -73.65 亿元、133.72 亿元及 -72.58 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。

七、报告期内发行人收入有波动风险。最近三年发行人营业总收入分别为 410.88 亿元、1,005.89 亿元及 1,313.76 亿元，近三年呈波动状态，净利润分别为 112.62 亿元、203.57 亿元及 246.97 亿元，近三年净利润保持稳定上升趋势。发行人收入呈波动状态主要原因是房地产业务的特性影响，房地产项目收入的确认有一定周期，从而使得每年可结转收入的项目有所波动，导致发行人收入呈波动状态。虽然发行人收入有所波动，但公司预售回款较好，净利润稳定上升。若发行人将来主营业务出现下降，将对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

八、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产

业。截至 2020 年末，公司土地储备的总面积达到 3,721.32 万平方米（含联营、合营项目）。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，未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、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。

九、发行人关联方资金拆借规模相对较大。发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限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，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借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，该制度对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。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，形成其他应收款中的非经营性部分；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。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

截至 2020 年末，发行人其他应收款（含应付利息及应付股利）余额为 898.12 亿元，占当期流动资产总额的 18.34%，占当期总资产的 15.55%；其他应付款余额为 1,405.91 亿元，占当期流动负债的 42.93%，占当期总负债的 33.99%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同属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。

十、宏观经济和行业周期性波动的风险。发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和

市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

十一、房地产行业周期性风险。房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

十二、去库存压力较大的风险。房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年发行人存货余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元及 3,026.35 亿元，占当期资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%及 52.40%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2020 年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十三、地域集中风险。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和

资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2020 年，发行人来自济南、沈阳、北京、南京、上海五大城市的房地产销售业务收入占当年房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

十四、经联合资信评估股份有限公司评级，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，说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。在本期债券的存续期内，联合资信每年将对公司主体和本期债券进行一次定期跟踪评级，并在存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级，跟踪评级结果将在联合评级网站（<http://www.unitedratings.com.cn>）和深圳交易所网站（<http://www.szse.cn/>）予以公布，并同时报送中海企业发展集团有限公司、监管部门等，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。本期债券存续期较长，若资信评级机构调低发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成一定影响。

十五、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

十六、本期债券的交易场所为深圳证券交易所；本期债券发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA，根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

十七、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务

状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

十八、本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

十九、发行人已于 2021 年 4 月在上海清算所网站（<https://www.shclearing.com/>）和中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn/>）披露了 2021 年第一季度未经审计的财务报表。发行人 2021 年一季度财务报表详见本募集说明书“第四节 财务会计信息”之“三、发行人最近三年及一期财务会计报表”。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人总资产为 60,016,627.73 万元，净资产为 16,744,111.18 万元；2021 年 1-3 月，公司营业总收入为 1,124,558.95 万元，归属母公司股东的净利润为 127,073.11 万元。合并口径资产负债率为 72.10%。

截至 2021 年 3 月末，发行人 2021 年第一季度的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定。

二十、本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 02”。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

二十一、本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，品

种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”。本期债券原申请的“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”名称发生变更。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》等文件。



## 目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	9
释义	12
<b>第一节 发行概况</b>	<b>15</b>
一、发行人基本情况	15
二、审批情况及注册规模	15
三、本期发行的基本情况及发行条款	15
四、本期债券发行上市安排	18
五、本期发行的有关机构	19
六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	23
七、认购人承诺	23
<b>第二节 发行人及本期债券的资信状况</b>	<b>25</b>
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构	25
二、信用评级报告的主要事项	25
三、公司最近三年的资信情况	27
<b>第三节 发行人基本情况</b>	<b>31</b>
一、发行人概况	31
二、公司设立及历次股权变化情况	31
三、重大资产重组情况	36
四、公司重要对外权益投资情况	36
五、控股股东和实际控制人情况	53
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况	55
七、公司的主营业务基本情况	59
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况	113

九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况.....	117
十、发行人独立运营情况.....	117
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制.....	118
十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况.....	167
十三、发行人内控制度的建立及运行情况.....	168
十四、其他情况说明.....	171
<b>第四节 财务会计信息.....</b>	<b>175</b>
一、最近三年财务报告审计情况.....	175
二、财务报表的编制基础.....	175
三、最近三年及一期财务会计报表.....	175
四、最近三年合并报表范围的变化.....	184
五、最近三年发行人会计政策、会计估计变更及前期差错更正.....	188
六、公司主要财务指标.....	189
七、管理层讨论与分析.....	191
八、有息债务情况.....	221
九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	222
十、公司最近一年末的担保情况.....	223
十一、资产负债表日后事项.....	229
十二、资产抵押、质押和其他限制用途情况.....	230
十三、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项.....	230
<b>第五节 募集资金的运用.....</b>	<b>232</b>
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途.....	232
二、本期债券募集资金运用计划.....	232
三、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	232
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	233
五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响.....	234

六、募集资金监管机制及措施 .....	234
七、前次公开发行公司债券募集资金的使用 .....	235
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>236</b>
一、备查文件内容 .....	236
二、备查文件查阅时间、地点 .....	236

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 95 亿元（含 95 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	公司本次向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 95 亿元（含 95 亿元）、票面金额为 100 元的公司债券的行为
本期债券	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司

平安证券	指	平安证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市方达律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
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
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募（第一期）集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、最近三年	指	2018 年、2019 年及 2020 年
最近三年末	指	2018 年末、2019 年末及 2020 年末
万元	指	如无特别说明，为人民币万元
元	指	如无特别说明，为人民币元

本募集说明书摘要中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、发行人基本情况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：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

注册资本：200 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

### 二、审批情况及注册规模

2021 年 3 月 15 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士全权办理中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2021 年 3 月 15 日，公司股东中国海外兴业有限公司作出股东决议，同意《关于发行中海企业发展集团有限公司 2021 年公司债券方案的议案》，内容包括本次债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。同时，中国海外兴业有限公司授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

2021 年 5 月 20 日，本次债券发行上市申请经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，注册规模不超过 95 亿元（含 95 亿元）。

### 三、本期发行的基本情况及发行条款

**发行主体：**中海企业发展集团有限公司。

**债券名称：**本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称为“21 中

海 02”。

**发行规模：**本期债券的发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券品种和期限：**本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**债券票面利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**发行方式、发行对象与配售规则：**本期债券向专业投资者公开发行，具体发行方式、发行对象和配售规则安排请参见发行公告。

**向公司股东配售安排：**本期债券不向公司股东配售。

**支付金额：**本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

**发行首日：**2021 年 6 月 11 日。

**起息日：**本期债券的起息日为 2021 年 6 月 15 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。



**计息期限（存续期间）：**本期债券品种一的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的计息期限为 2021 年 6 月 15 日至 2026 年 6 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**付息日：**本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照深交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日：**本期债券品种一的兑付日为 2024 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 6 月 15 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**募集资金专项账户：**

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801300002315

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

**信用级别及资信评级机构：**经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**承销方式：**本期债券由主承销商组织承销团，采取以簿记建档为基础的余额包销的方式承销。

**质押式回购安排：**本公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，如获批准，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

**拟上市场所：**深圳证券交易所。

**上市和交易流通安排：**本期债券发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

**税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

#### 四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
发行公告刊登日	2021 年 6 月 9 日
簿记建档日	2021 年 6 月 10 日
发行首日	2021 年 6 月 11 日
预计发行期限	2021 年 6 月 11 日-2021 年 6 月 15 日

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向深圳证券交易所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

## 五、本期发行的有关机构

### （一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：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

联系人：程增辉、王馨蕊

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

### （二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、聂司桐、刘舒杨、左逸夫、李俊卿

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座中信证券大厦 18 楼

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

**（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451627

传真：010-65608445

邮政编码：100010

**（四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677929

传真：021-38032198

邮政编码：200040

**（五）联席主承销商：平安证券股份有限公司**

注册地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

邮政编码：518000

#### **（六）发行人律师：上海市方达律师事务所**

注册地址：石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：齐轩霆

联系人：吴冬、颜严、刘远同、朴美惠、王涵、肖贤、赵绍斌、刘凡彰、荣守苗、周鑫悦

联系地址：北京市朝阳区光华路一号北京嘉里中心北楼 27 层

电话：021-22081166

传真：021-52985599

#### **（七）审计机构**

**瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：刘贵彬

联系地址：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 10 层

电话：010-88095588

传真：010-88210558

**立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：朱建弟、杨志国

联系地址：上海南京东路 61 号 4 楼

电话：021-63390956

传真：021-63390956

### **（八）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司**

联系人：王少波

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

### **（九）募集资金专项账户开户银行**

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

住所：深圳市罗湖区深南东路 2002 号南方联合大酒店 1 楼浦发银行文锦支行

联系人：王康立

联系地址：深圳市罗湖区深南东路 2002 号南方联合大酒店 1 楼浦发银行文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

住所：广东省深圳市福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦一楼

联系人：刘光兴

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦三楼兴业银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

住所：深圳市福田区益田路 3009 号明月花园首层华夏银行

联系人：占慧

联系地址：深圳市福田区益田路 3009 号明月花园首层华夏银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

账号：10857000000360394

#### **（十）公司债券申请上市交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

理事长：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

#### **（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

负责人：周宁

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

### **六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系**

截至 2020 年末，发行人与其聘请的与本期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不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

### **七、认购人承诺**

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及

以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。



## 第二节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合资信对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：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）《评级报告》主要内容摘要

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 对本期债券保障能力很强。

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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

### 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。

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。

### （三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）

债券存续期内，在每年中海企业发展集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券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、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，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次（期）债券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，及时对该事项进行分析，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次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中海企业发展集团有限公司、监管部门等。

### 三、公司最近三年的资信情况

#### （一）公司获得主要贷款银行的授信情况

本公司资信情况良好，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 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有用 1,008 亿元未使用。

#### （二）最近三年公司与主要客户业务往来的资信情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

### （三）截至募集说明书摘要签署日债券发行及偿还情况

发行人于 2015 年 11 月 19 日公开发行了 80 亿元公司债券（含两个品种）、于 2016 年 8 月 19 日公开发行了 60 亿元公司债券、于 2018 年 2 月 5 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2018 年 10 月 22 日公开发行了 35 亿元公司债券、于 2019 年 1 月 24 日公开发行了 35 亿元公司债券（含两个品种）、于 2020 年 8 月 14 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2020 年 11 月 9 日公开发行了 24 亿元公司债券、于 2020 年 12 月 14 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 1 月 15 日公开发行了 15 亿元中期票据，具体情况如下表所示：

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021-01-15	2024-01-15	3	15.00	15.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020-12-14	2023-12-14	3	15.00	15.00	3.60
20 中海 03	公司债	2020-11-09	2023-11-09	3	24.00	24.00	3.40
20 中海 01	公司债	2020-08-14	2026-08-14	3+3	20.00	20.00	3.20
19 中海 02	公司债	2019-01-24	2026-01-24	5+2	15.00	15.00	3.75
19 中海 01	公司债	2019-01-24	2025-01-24	3+3	20.00	20.00	3.47
18 中海 01	公司债	2018-10-22	2024-10-22	3+3	35.00	35.00	4.00
18 中海地产 MTN001	中期票据	2018-02-06	2021-02-06	3	30.00	0.00	5.60
16 中海 01	公司债	2016-08-23	2026-08-23	5+5	60.00	60.00	3.10
15 中海 02	公司债	2015-11-19	2022-11-19	5+2	10.00	0.00	3.20
15 中海 01	公司债	2015-11-19	2021-11-19	3+3	70.00	34.04	4.20

报告期内，发行人如期支付“15 中海 01”、“15 中海 02”、“16 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”、“19 中海 01”和“19 中海 02”的利息，“15 中海 02”、“18 中海地产 MTN001”已到期兑付，其余债券均未到兑付日。

报告期内，发行人在境内发行的其他债券、债券融资工具的评级结果及最近

一次主体评级结果均为 AAA 级，与本期债券评级结果无差异。

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

#### （四）最近三年偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2018 年、2019 年审计报告和 2020 年审计报告，发行人最近三年主要财务指标如下：

单位：亿元

项目	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
营业总收入	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额	323.69	270.39	148.22
净利润	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流净额	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生的现金流净额	-149.89	8.83	50.07
筹资活动产生的现金流净额	321.16	77.58	122.22
营业毛利率（%）	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	16.96	17.08	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	15.92	15.55	9.11
EBITDA	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率	25.27	52.03	53.40
存货周转率（%）	32.25	26.05	11.33
流动比率（倍）	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	71.60	72.91	72.71

项目	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
扣除预收款项后资产负债率（%）	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	38.55	35.02	33.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
总资产	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益	1,640.22	1,272.67	1,070.35

注：

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

④EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/  
(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

⑦全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称:	中海企业发展集团有限公司
公司简称:	中海地产
法定代表人:	张智超
成立日期:	1988 年 09 月 08 日
注册资本:	200 亿元人民币
实缴资本:	200 亿元人民币
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
办公地址:	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
邮政编码:	518048
经营范围:	一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计
信息披露负责人:	郭光辉
联系人	程增辉、王馨蕊
电话:	0755-82826729
传真:	0755-82950333
所属行业:	房地产业（K70）
组织机构代码:	61883292-5

### 二、公司设立及历次股权变化情况

#### （一）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 500 万，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 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）

## （二）发行人的历史沿革

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，中海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（以下简称“中海发展”）。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



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现金对中国海外建筑（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 303,797,500.00 元，名称变更为深圳中海实业有限公司（以下简称“中海实业”），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 日止的净资产为人民币 338,005,600 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，占注册资本的 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本的 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 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，以上股权设置业经财政部财企[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，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。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海兴业，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海兴业，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。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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》批准，公司投资者广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57%的股权转予外文投资者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，本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。

2015 年 11 月 27 日，经深圳市经济贸易和信息化委员会[2015]750 号《关于外资企业中海集团有限公司增资、变更经营范围的批复》同意，公司投资总额自 180 亿元人民币增至 480 亿元人民币，注册资本自 100 亿元人民币增至 200 亿元人民币，其中中国海外兴业有限公司出资 200 亿元人民币，占注册资本的 100%，已于 2016 年 2 月 25 日取得深圳市人民政府换发的商外资资审 A 字[2002]0038 号批准证书，2016 年 2 月 29 日深圳市市场监督管理局已核准该注册资本及投资总额的变更。

2016 年 3 月，中国海外兴业有限公司新增出资 100 亿元人民币，业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所以瑞华深圳验字【2016】48460005 号验资报告验证。

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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

### 三、重大资产重组情况

发行人最近三年未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

### 四、公司重要对外权益投资情况

#### （一）发行人主要控股子公司情况

截至 2020 年末，本公司拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	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	2000-03-22	北京	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	2002-02-06	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
3	北京中建兴华房地产开发有限公司	2010-01-12	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
4	北京中海豪景房地产开发有限公司	2010-02-10	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
5	北京慧眼置业有限公司	2011-04-22	北京	北京	房地产开发经营		80	同一控制下企业合并
6	北京仁和燕都房地产开发有限公司	2011-07-15	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
7	北京中海金石房地产开发有限公司	2013-02-16	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
8	北京奥城四季商业发展有限公司	2009-12-18	北京	北京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
9	北京中海广场商业发展有限公司	1999-07-13	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
10	北京鑫景通达商业发展有限公司	2012-09-12	北京	北京	出租商业用房		100	直接设立
11	北京古城兴业置业有限公司	2007-09-27	北京	北京	房地产开发经营		70	直接设立
12	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	2008-08-20	北京	北京	房地产开发经营		51	直接设立
13	北京中海新城置业有限公司	2013-09-13	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
14	北京安泰兴业置业有限公司	2014-03-13	北京	北京	房地产开发经营	100		直接设立
15	中建国际建设有限公司	1993-02-19	北京	北京	施工总承包		100	同一控制下企业合并
16	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	2009-12-29	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
17	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	2015/10/19	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
18	大连中海兴业房地产开发有限公司	2010-02-09	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
19	中海新海汇（大连）置业有限公司	2012/11/21	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
20	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	2017-02-09	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
21	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	2017-09-25	东莞	东莞	房地产开发经营	100		直接设立
22	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	2010-01-07	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
23	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	2012-12-28	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
24	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	2014-01-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
25	佛山海裕房地产开发有限公司	2015-10-15	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
26	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	2015-12-03	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
27	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
28	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
29	佛山海创房地产开发有限公司	2017-04-24	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
30	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	2017-08-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
31	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	2017-08-15	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100		直接设立
32	中山市中海房地产开发有限公司	2003-10-08	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
33	中山市金运宏房地产开发有限公司	2017-05-25	中山	中山	房地产开发经营		100	直接设立
34	福州中海地产有限公司	2014-01-22	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
35	福州中海海逸地产有限公司	2016-12-07	福州	福州	房地产开发经营	100		直接设立
36	福州中海海榕地产有限公司	2017-06-09	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
37	福州海翔地产有限公司	2017-07-17	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
38	广州广奥房地产发展有限公司	2011-01-19	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
39	广州毅源房地产开发有限公司	2011-08-12	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
40	广州世佳房地产开发有限公司	2011-09-15	广州	广州	房地产开发经营	90		直接设立
41	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	2017-02-20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50		直接设立
42	杭州中海宏鲲房地产有限公司	2012-12-04	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
43	济南中海地产投资有限公司	2009-09-22	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
44	济南中海兴业房地产开发有限公司	2013-06-04	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
45	济南中海城房地产开发	2013-08-26	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	有限公司							
46	中海海盛（苏州）房地产有限公司	2011/8/19	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
47	中海海通（苏州）房地产有限公司	2013/1/21	苏州	苏州	房地产开发	100		直接设立
48	中海海润（苏州）房地产有限公司	2013/4/24	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
49	中海海诚（苏州）房地产有限公司	2015/12/10	苏州	苏州	房地产开发经营	100		直接设立
50	无锡中海海润置业有限公司	2014-05-12	无锡	无锡	房地产开发经营	51		非同一控制下企业合并
51	无锡中海海盛房地产有限公司	2017-03-31	无锡	无锡	房地产开发经营	100		直接设立
52	江苏润荣房地产有限公司	2017-06-28	镇江	镇江	房地产开发经营		100	直接设立
53	昆明中海房地产开发有限公司	2012-08-28	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
54	昆明海豪房地产开发有限公司	2017-08-17	昆明	昆明	房地产开发经营	60		直接设立
55	南昌中海地产有限公司	2011-03-15	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
56	南昌中海金钰地产有限公司	2015-09-01	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
57	南昌中海豪锦地产有限公司	2017-02-06	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
58	南京中海海浦房地产有限公司	2011-08-22	南京	南京	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
59	南京海麒房地产开发有限公司	2013-04-10	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
60	南京海汇房地产开发有限公司	2017-01-13	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
61	南京海合房地产开发有限公司	2017-07-18	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
62	南京海融房地产开发有限公司	2017-07-19	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
63	南京海宏房地产开发有限公司	2017-08-22	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
64	宁波中海海兴置业有限公司	2013-09-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
65	宁波中海海尚置业有限	2013-10-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	公司							
66	宁波中海海润置业有限公司	2016-10-31	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
67	宁波中海海富房地产有限公司	2017-08-30	宁波	宁波	房地产开发经营	100		直接设立
68	青岛中海海创置业有限公司	2017-08-08	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
69	厦门中海地产有限公司	2011-07-28	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
70	厦门中海海怡地产有限公司	2015-01-22	厦门	厦门	房地产开发经营	51		直接设立
71	厦门中海嘉业地产有限公司	2016-12-26	厦门	厦门	房地产开发经营	100		直接设立
72	漳州中海房地产有限公司	2017-07-04	漳州	漳州	房地产开发经营		100	直接设立
73	上海中建投资有限公司	2004-03-31	上海	上海	房地产开发经营		51	同一控制下企业合并
74	上海中海海昆房地产有限公司	2017-05-24	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
75	上海中海海煦房地产有限公司	2017-07-03	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
76	上海中建嘉好地产有限公司	2011-10-11	上海	上海	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
77	上海中海海富房地产有限公司	2013-08-30	上海	上海	房地产开发经营	100		直接设立
78	深圳中海地产有限公司	1997-04-27	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
79	深圳市毅骏房地产开发有限公司	2015-03-25	深圳	深圳	房地产开发经营	80		直接设立
80	深圳市海泽工程管理有限公司	2014-01-09	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100		直接设立
81	深圳市海嘉投资有限公司	2013-12-24	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100		直接设立
82	中海地产（沈阳）有限公司	2007/12/26	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51		直接设立
83	沈阳中海新海汇置业有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
84	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立



序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
85	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	2013-06-07	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
86	天津中海嘉业投资有限公司	2007-03-05	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
87	天津中海海华地产有限公司	2010-11-25	天津	天津	房地产开发经营		90	同一控制下企业合并
88	天津中海地产有限公司	2012-08-13	天津	天津	房地产开发经营	100		直接设立
89	中海兴业武汉房地产有限公司	2012-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
90	武汉华盛志远房地产有限公司	2017-01-11	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
91	武汉中海鼎盛房地产有限公司	2017-03-07	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
92	西安中海兴晟房地产有限公司	2009-02-27	西安	西安	房地产开发经营		100	同一控制下企业合并
93	西安中海振兴房地产开发有限公司	2014-11-03	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
94	西安中海兴诚房地产有限公司	2017-04-11	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
95	西安中海兴东置业有限公司	2017-08-21	西安	西安	房地产开发经营	100		直接设立
96	新疆中海地产有限公司	2010-11-08	新疆	新疆	房地产开发经营		60	同一控制下企业合并
97	烟台中海地产有限公司	2011-01-31	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
98	烟台中海兴业地产有限公司	2013-12-26	烟台	烟台	房地产开发	100		直接设立
99	烟台中海福盛地产有限公司	2017-03-17	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
100	长春中海地产有限公司	2002-12-25	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
101	长春海华房地产开发有限公司	2008-05-07	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
102	长春海悦房地产开发有限公司	2010-03-01	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
103	长春海成房地产开发有限公司	2010-12-30	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
104	长沙中建投资有限公司	2011-07-15	长沙	长沙	实业投资		70	同一控制下企业合并
105	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	2011-10-24	长沙	长沙	房地产开发经营		95	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
106	郑州海耀房地产开发有限公司	2017-02-17	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
107	郑州海捷房地产开发有限公司	2017-07-20	郑州	郑州	房地产开发经营	65		直接设立
108	郑州海滨房地产开发有限公司	2017-09-13	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
109	重庆中工建设有限公司	2001-05-08	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100		直接设立
110	重庆中海兴城房地产开发有限公司	2017-01-20	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
111	重庆中海海盛房地产开发有限公司	2017-05-18	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
112	中海地产（香港）有限公司	1982/2/23	香港	香港	房地产投资	100		直接设立
113	北京中海兴良房地产开发有限公司	2017-11-09	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
114	太原中海仲兴房地产开发有限公司	2017-09-26	太原	太原	房地产开发经营	100		直接设立
115	福州海富地产有限公司	2017-10-27	福州	福州	房地产开发经营		100	直接设立
116	宁波中海海宸房地产有限公司	2017-11-09	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
117	宁波中海海丽房地产有限公司	2017-11-06	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
118	重庆中海海能房地产开发有限公司	2017-11-07	重庆	重庆	房地产开发经营	100		直接设立
119	长春海胜房地产开发有限公司	2017-10-13	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
120	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2017-12-04	成都	成都	房地产开发经营	100		直接设立
121	大连中海鼎业房地产开发有限公司	2017-10-31	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
122	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-03-02	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
123	广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-02-11	广州	广州	房地产开发经营	100		直接设立
124	杭州中海襄晟房地产有限公司	2018-03-15	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
125	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-03-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
126	昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-01-22	昆明	昆明	房地产开发经营		60	直接设立
127	重庆金嘉海房地产开发有限公司	2017-08-24	重庆	重庆	房地产开发经营		51	不构成业务合并
128	雄安中海发展有限公司	2018-03-09	北京	北京	房地产投资	100		直接设立
129	北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-03-06	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
130	北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-03-28	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
131	昆明海祥房地产开发有限公司	2018-04-27	昆明	昆明	房地产开发经营	100		直接设立
132	青岛中海海新置业有限公司	2018-04-09	青岛	青岛	房地产开发经营	100		直接设立
133	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-06-07	新疆	新疆	房地产开发经营	100		直接设立
134	长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-04-03	长沙	长沙	房地产开发经营	100		直接设立
135	北京中海兴盛房地产开发有限公司	2018-09-03	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
136	福州富乐居装饰工程有限公司	2018-08-10	福州	福州	建筑装饰		100	直接设立
137	南京海嘉房地产开发有限公司	2018-08-27	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
138	南昌海欣房地产开发有限公司	2018-07-13	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
139	南昌中海豪轩地产有限公司	2018-08-03	南昌	南昌	房地产开发经营	100		直接设立
140	上海海升环盛房地产开发有限公司	2018-07-17	上海	上海	房地产开发经营	70		直接设立
141	杭州中海海创房地产有限公司	2018-07-31	杭州	杭州	房地产开发经营	100		直接设立
142	宁波中海海庭房地产有限公司	2018-08-10	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
143	济南中海华山置业有限公司	2018-09-19	济南	济南	房地产开发经营	100		直接设立
144	长春海瀛房地产开发有限公司	2018-10-10	长春	长春	房地产开发经营	100		直接设立
145	北京中海全盛房地产开发有限公司	2018-10-23	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
146	武汉华讯产城科技有限公司	2018-10-17	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		99	直接设立
147	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2018-12-17	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
148	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	2018-11-05	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
149	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	2018-10-08	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
150	北京金安兴业房地产开发有限公司	2018-12-19	北京	北京	房地产开发经营	80		直接设立
151	烟台海创佳兴地产有限公司	2018-12-27	烟台	烟台	房地产开发经营	100		直接设立
152	福州海建地产有限公司	2018-12-12	福州	福州	房地产开发经营		50	直接设立
153	武汉中海鼎荣地产有限公司	2019-01-14	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
154	北京中海盈达房地产开发有限公司	2019-03-12	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
155	广州中海海志房地产开发有限公司	2019-04-09	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
156	广州中海海懿房地产开发有限公司	2019-04-04	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
157	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	2019-04-09	佛山	佛山	房地产开发经营	100		直接设立
158	宁波中海海棠地产有限公司	2019-05-16	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
159	杭州中海启晖地产有限公司	2019-05-24	杭州	杭州	房地产开发经营		100	直接设立
160	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	2019-04-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100		直接设立
161	大连鼎泰嘉益地产有限公司	2019-04-02	大连	大连	房地产开发经营	100		直接设立
162	石家庄中海房地产开发有限公司	2019-04-08	雄安	雄安	房地产开发经营	100		直接设立
163	大连鼎泰晟兴地产有限公司	2019-06-19	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
164	北京中海鑫海房地产开发有限公司	2019-09-19	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
165	长沙润洋置业有限公司	2019-08-12	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
166	深圳市中海启明房地产开发有限公司	2019-08-16	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
167	深圳市中海瑞和投资有限公司	2019-11-11	深圳	深圳	实业投资	100		直接设立
168	深圳市中海启华房地产开发有限公司	2019-12-12	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
169	广州中海盛安房地产开发有限公司	2019-10-30	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
170	宁波中海海源房地产有限公司	2019-12-11	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
171	武汉海泽房地产有限公司	2019-11-14	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
172	武汉海讯产城企业管理有限公司	2019-11-15	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发		100	直接设立
173	武汉中海海耀房地产有限公司	2019-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营		100	直接设立
174	长春海桦房地产开发有限公司	2019-09-25	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
175	上海海汇房地产开发有限公司	2019-10-23	上海	上海	房地产开发经营		100	直接设立
176	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	2019-12-31	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100		直接设立
177	郑州海旭房地产开发有限公司	2019-12-12	郑州	郑州	房地产开发经营		100	直接设立
178	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	2020-02-17	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
179	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	2020-01-03	石家庄	石家庄	房地产开发经营		100	直接设立
180	上海佳桦房地产开发有限公司	2020-04-21	上海	上海	房地产开发经营		100	直接设立
181	佛山中海盛和房地产开发有限公司	2020-06-05	佛山	佛山	房地产开发经营		100	直接设立
182	北京中开盈泰房地产开发有限公司	2020-04-24	北京	北京	房地产开发经营		80	直接设立
183	太原中海景昌房地产开发有限公司	2020-05-22	太原	太原	房地产开发经营		100	直接设立
184	太原中海凯源房地产开发有限公司	2020-06-18	太原	太原	房地产开发经营		100	直接设立
185	中工建设工程管理(天	2020-06-12	天津	天津	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
	津)有限公司							
186	长沙润湖置业开发有限公司	2020-05-06	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
187	长沙润湘置业开发有限公司	2020-05-12	长沙	长沙	房地产开发经营		100	直接设立
188	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2020-05-12	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
189	大连鼎泰港隆房地产有限公司	2020-06-05	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
190	深圳海智创科技有限公司	2020-03-24	深圳	深圳	房地产开发经营	100		直接设立
191	广州中海盛合房地产开发有限公司	2020-07-31	广州	广州	房地产开发经营		100	直接设立
192	南京海方房地产开发有限公司	2020-07-24	南京	南京	房地产开发经营		100	直接设立
193	宁波中海海汇房地产有限公司	2020-07-13	宁波	宁波	房地产开发经营		100	直接设立
194	长春海耀房地产开发有限公司	2020-07-20	长春	长春	房地产开发经营		100	直接设立
195	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2020-07-22	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
196	北京中海盈顺房地产开发有限公司	2020-08-03	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
197	北京中海亦庄智慧置业有限公司	2020-09-01	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
198	武汉中海海盛房地产有限公司	2020-08-28	武汉	武汉	房地产开发经营	100		直接设立
199	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	2020-08-10	成都	成都	房地产开发经营		100	直接设立
200	深圳领潮供应链管理有限公司	2020-08-06	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100		直接设立
201	北京海泽建设工程管理有限公司	2020-07-21	北京	北京	房地产开发经营		100	直接设立
202	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	2020-09-27	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立
203	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	2020/10/23	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立
204	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	2020/11/12	东莞	东莞	房地产开发经营		100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
205	西安鼎盛东越置业有限公司	2016/12/29	西安	西安	房地产开发经营	50		直接设立
206	南京海旭房地产开发有限公司	2020/11/26	南京	南京	房地产开发经营	100		直接设立
207	中海海澄（无锡）房地产有限公司	2020-09-25	无锡	无锡	房地产开发经营		100	直接设立
208	昆明海潮房地产开发有限公司	2020/12/19	昆明	昆明	房地产开发经营		100	直接设立
209	济南中海豪峰房地产开发有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营		100	直接设立
210	济南中海兴业投资有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营		100	直接设立
211	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	2020/11/20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营		100	直接设立
212	大连鼎泰海通房地产有限公司	2020/12/8	大连	大连	房地产开发经营		100	直接设立
213	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2020/12/22	沈阳	沈阳	房地产开发经营		100	直接设立
214	石家庄中海新石房地产开发有限公司	2020/12/23	石家庄	石家庄	房地产开发经营		100	直接设立

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。

### 主要子公司的基本情况具体如下：

#### 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 2020 年末，深圳中海地产有限公司总资产 646,085.43 万元，总负债 169,003.43 万元，净资产 477,081.99 万元。2020 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 35.59 万元，净利润-5,642.54 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 2020 年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产 1,815,066.39 万元，总负债 864,185.21 万元，净资产 950,881.18 万元。2020 年度，济南中海城房地产开发有限公司实现营业收入 1,093,575.57 万元，净利润 260,787.66 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 2020 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,583,874.29 万元，总负债 1,163,545.15 万元，净资产 420,329.13 万元。2020 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 397,259.58 万元，净利润 115,078.13 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 2020 年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 381,348.52 万元，总负债 84,677.47 万元，净资产 296,671.05 万元。2020 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 15,967.34 万元，净利润 3,551.84 万元。



## 5. 中建国际建设有限公司

中建国际建设有限公司成立于 1993 年 2 月 19 日。中建国际建设有限公司注册资本为 34,245 万元人民币，发行人持股比例 100%。中建国际建设有限公司的经营范围：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。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，中建国际建设有限公司总资产 547,111.59 万元，总负债 357,868.19 万元，净资产 189,243.40 万元。2020 年度，中建国际建设有限公司实现营业收入 0 万元，净利润-756.60 万元。

## 6. 北京中开盈泰房地产开发有限公司

北京中开盈泰房地产开发有限公司成立于 2020 年 4 月 24 日。北京中开盈泰房地产开发有限公司注册资本为 190,000 万元人民币，发行人持股比例 80%。北京中开盈泰房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。））

截至 2020 年末，北京中开盈泰房地产开发有限公司总资产 795,414.86 万元，总负债 546,282.39 万元，净资产 249,132.47 万元。2020 年度，北京中开盈泰房地产开发有限公司实现营业收入 495,969.61 万元，净利润 63,941.30 万元。

## 7. 中海佳隆成都房地产开发有限公司

中海佳隆成都房地产开发有限公司成立于 2017 年 12 月 4 日。中海佳隆成都房地产开发有限公司注册资本为 5,000 万元人民币，发行人持股比例 80%。中海佳隆成都房地产开发有限公司的经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2020 年末，中海佳隆成都房地产开发有限公司总资产 949,641.96 万元，总负债 740,191.93 万元，净资产 209,450.03 万元。2020 年度，中海佳隆成都房地产开发有限公司实现营业收入 712,394.19 万元，净利润 206,908.83 万元。

#### **8. 昆明海嘉房地产开发有限公司**

昆明海嘉房地产开发有限公司成立于 2018 年 1 月 22 日。昆明海嘉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%。昆明海嘉房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发经营；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）。

截至 2020 年末，昆明海嘉房地产开发有限公司总资产 242,184.92 万元，总负债 46,050.69 万元，净资产 196,134.23 万元。2020 年度，昆明海嘉房地产开发有限公司实现营业收入 313,875.59 万元，净利润 48,922.40 万元。

#### **9. 沈阳中海新海汇置业有限公司**

沈阳中海新海汇置业有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海新海汇置业有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。沈阳中海新海汇置业有限公司的经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋租赁及场地租赁，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 2020 年末，沈阳中海新海汇置业有限公司总资产 619,847.66 万元，总负债 427,635.63 万元，净资产 192,212.03 万元。2020 年度，沈阳中海新海汇置业有限公司实现营业收入 343,940.05 万元，净利润 102,709.05 万元。

#### **10. 长春中海地产有限公司**

长春中海地产有限公司成立于 2002 年 12 月 25 日。长春中海地产有限公司注册资本为 10,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。长春中海地产有限公司的经营范围：房地产开发（取得该项审批许可后方可从事此项经营活动）。

截至 2020 年末，长春中海地产有限公司总资产 435,772.42 万元，总负债 244,940.36 万元，净资产 190,832.06 万元。2020 年度，长春中海地产有限公司实现营业收入 216,424.09 万元，净利润 32,527.18 万元。

## （二）合营企业情况

截至 2020 年末，发行人重要的合营企业情况如下：

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；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场服务。（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 2020 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 499,145.07 万元，总负债 280,597.42 万元，净资产 218,547.65 万元，2020 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 132,513.80 万元，净利润 10,281.32 万元。

#### 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 2020 年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产 155,441.82 万元，总负债 68,841.55 万元，净资产 86,600.27 万元，2020 年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入-10,557.01 万元，净利润-197.93 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；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 2020 年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产 353,461.73 万元，总负债 233,105.37 万元，净资产 120,356.36 万元，2020 年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入 106,774.36 万元，净利润-3,918.82 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 2020 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 137,637.24 万元，总负债 128,335.96 万元，净资产 9,301.28 万元，2020 年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入 21,497.79 万元，净利润 255.97 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 2020 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 542,634.59 万元，总负债 43,899.34 万元，净资产 498,735.25 万元，2020 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 423,897.62 万元，净利润 173,006.12 万元。

## 五、控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，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。

截至本募集说明书摘要签署日，本公司股权结构图如下：



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。

### （一）控股股东

## 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

本公司间接股东为中国海外发展有限公司（00688.HK）。中国海外发展于 1979 年 06 月 01 日成立，注册地为香港，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。

中国海外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。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2020 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.56 亿股。中国海外发展于 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 2020 年度报告，截至 2020 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 8,236.57 亿元，负债总额 4,953.08 亿元，权益总额为 3,283.49 亿元，收入为 1,995.26 亿元，年度溢利 439.04 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，本公司控股股东所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

## （二）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》2020 年“世界 500 强”第 18 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。

## 六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

### （一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

序号	姓名	职务	任职起止时间
1	张智超	董事长、总经理、行政总裁	2020 年 3 月 1 日至今
2	罗亮	董事、执行副总裁、运营总监、总建筑师	2002 年 9 月 17 日至今
3	郭光辉	董事、副总裁	2012 年 2 月 7 日至今
4	徐丰	监事、助理总裁、人力资源部总经理	2016 年 9 月 24 日至今

### （二）董事、监事、高级管理人员简历

#### 1. 张智超

张智超先生，二零零一年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，彼于地产集团不同业务部门如工程部、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。张先生于二零一七年五月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于二零一九年一月起，出任本公司副总裁。自二零二零年二月任中海企业发展集团有限公司的控股公司中国海外发展有限公司行政总裁、执行董事。张先生拥有十

八年房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会计学专业，持硕士学位，为高级会计师及中国注册会计师协会的非执业会员。二零零六年加入本公司及其附属公司，彼于二零一七年五月起，任中海企业发展集团有限公司控股股东中国海外发展有限公司副总裁及本集团若干附属公司的董事，并于二零一八年六月起，任中海企业发展集团有限公司控股股东中国海外发展有限公司执行董事、副总裁。郭先生拥有约二十五年企业财务、会计的管理经验。

## 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 年调入中海地产，于 2013 年 04 月 07 日起任中海地产监事，2016 年 9 月 24 日起任中海地产助理总裁兼人力资源部总经理，拥有约 19 年人力资源管理和企业管理经验。

### （三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、监事与高级管理人员在股东方的兼职情况如下：

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



截至本募集说明书摘要签署日，本公司董事、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如下：

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
	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

姓名	单位名称	职务
	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

#### （四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

##### 1. 持股情况

本公司为中海发展 100%间接控股子公司。本公司董事、监事和高级管理人员未直接持有本公司股票。

## 2. 持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

### （五）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事及其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规的情况。

## 七、公司的主营业务基本情况

### （一）房地产行业情况概述

#### 1. 行业基本情况

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,791 亿元提高到 2020 年的 141,443 亿元。

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

第一，区域性较强，企业竞争不完全。我国房地产行业呈现出地域分布不均衡性，大型房地产企业基本集中在广东、北京、上海、江浙等地，而中西部地区的房地产企业普遍规模较小，数量也较少。另外，我国房地产企业还呈现出较强的区域性，某一地区的市场，外地房地产企业较难进入。

第二，受土地、资金的高度制约。由于我国人口众多，相对可开发土地较少，房地产业发展迅速，部分地区土地寸土寸金。另外，房地产企业属资金密集型产业，特别是民营房地产企业，可用于开发的资金相当紧张，银行贷款又受到一些政策的限制。所以，土地和资金就成了制约我国房地产企业发展的因素之一。

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整

个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

第四，我国房地产行业发展的每一个阶段都与国家或地方出台的一些政策有着密切的关系。同时房地产企业在自身发展的过程中，从项目的立项审批到工程结束的验收，都不可避免地由政府相关部门产生紧密的联系。

## 2. 行业政策情况

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）
2	2015 年 9 月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	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%
3	2015 年 11 月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持
4	2016 年 2 月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至 25%，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%；对于实施限购措施的城市，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例
5	2016 年 3 月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税

序号	时间	主要政策	核心内容
6	2016 年 3 月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等
7	2016 年 5 月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系
8	2016 年 10 月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务

序号	时间	主要政策	核心内容
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房
12	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。

### 3. 行业运行情况<sup>1</sup>

2014 年，全国商品房销售面积 12.1 亿平方米，同比下降 7.6%，降幅较 1-11 月收窄 0.6 个百分点，销售额 7.63 万亿元，同比下降 6.3%。其中，住宅销售面积 10.5 亿平方米，同比下降 9.1%，销售额 6.24 万亿元，同比下降 7.8%。12 月，随着各种利好政策的落实，市场信心不断提振，楼市整体有所回暖，单月销售面积和销售额均创 2014 年各月新高。东部地区销售面积与销售额同比下行，但降幅有所收窄。2014 年，全国商品房和住宅销售均价分别为 6,323 元/平方米和 5,932 元/平方米，与 2013 年相比均上涨 1.4%。

2015 年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下，

<sup>1</sup>本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局

成交如期创下新高；居民的购房意愿和需求被持续激发，市场供需结构已有明显改观，一二线城市库存周期显著下降，一线城市房价在行业回暖周期中率先反弹，从 6 月开始进入上升通道，在全年呈现一枝独秀的格局。全年商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%，其中住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比增长 6.9%，全年销售金额创下历史新高。

进入 2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年，商品房销售面积 16.94 亿平方米，比上年增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 17.17 亿平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 17.16 亿平方米，比上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 17.61 亿平方米，比上年增长 2.60%。其中，住宅销售面积增长 3.20%，办公楼销售面积下降 10.40%，商业营业用房销售面积下降 8.70%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.70%。其中，住宅销售额增长

10.80%，办公楼销售额下降 5.30%，商业营业用房销售额下降 11.20%。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁住房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

#### 4. 行业发展趋势

##### （1）土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

##### （2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

##### （3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密



集出台，频频互动。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

## 5. 发行人在行业中的竞争状况

### （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 2020 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。

#### （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

中海地产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。2020 年末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一条，为“绿档”房企。

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，中海地产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 2020 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有 1,008 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

中海地产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。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”8 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。

#### （7）重视客户反馈，服务理念到位

中海地产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。中海地产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。

### 6. 发行人经营方针及战略

公司定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团，坚持做“四好”公司，即“好产品、好服务、好效益、好公民”；坚持“悦享空间，智慧物联，绿色科技，健康生活+”的产品设计理念；坚持“过程精品，楼楼精品”的开发理念；坚持“客户至上，行稳致远”的客户服务理念；创立并经营“海之子”“海之星”“海纳”三大人力资源品牌，选聘高校优才与社会精英，构建体系化的人才培养机制，为企业持续发展提供人才保障。在四十多年的房地产开发经营的过程中，

中海地产形成了独特的领先市场的产品体系，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

十三五期间，大量房企多元化扩张，跨界转型，近年来又纷纷回归主业。公司保持战略定力，建立了今天、明天、后天，可持续发展的战略业务模型。住宅开发是今天的主业，配置 90% 的资源。商业资产管理，是面向明天的成长型业务，配置约 8% 的资源，从被动持有向主动持有、专业运营转型。投入约 2% 的资源，探索发展教育、养老、物流等产业，并在 2020 年成立了供应链管理公司、数字科技公司，培育面向后天的增长点。在行业器闹的转型升级中，公司坚守主业，坚持相关多元化，避免了在盲目的跨界转型中消耗资源。

过去五年，公司销售合约额从十二五期末的 1806 亿港元（约 1427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3607 亿元人民币，五年增长了 1.5 倍，超额完成五年销售翻一番的目标，年均复合增长率达 20.4%。年归母净利润从 2015 年的 333 亿港元（约 266 亿元人民币），站上 400 亿元人民币以上的台阶，利润总额与净利润率保持行业领先。过去五年，公司累计向全体股东分红 472 亿港元，其中，向控股股东分红 266 亿港元。公司强力推动三个改善，改善客户满意度、员工满意度、社会满意度，其中，客户满意度进入行业前三；全力保持五个领先，保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力五个领先。

公司的销售与利润快速增长，不是通过高杠杆、高负债来实现的。过去五年，公司负债率保持行业最低区间，财务稳健、资金充裕，没有触碰“三条红线”中的任何一条；加权平均融资成本行业最低；营销费、管理费占营收的比重行业最低；人均营收、人均利润行业第一，人均销售保持行业前列。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+，信用评级

保持行业领先；连续 17 年获中国蓝筹地产企业和中国房地产行业领导品牌；连续 10 年获恒生可持续发展企业指数成份股；2020 年，中海地产品牌价值达 1216 亿元人民币，稳居房地产行业第一。十四五期间，公司将发挥自身优势，有效应对外部挑战，保持战略定力，以改革促发展，以科技创新提升竞争力。通过销售规模的快速增长，确保利润总额持续稳健增长，打造价值创造能力强、组织效能强、团队战斗力强、风险管控能力强的一流企业，不断提升市场份额与行业地位。

历经 40 多年的发展，公司建立起“住宅开发”“城市运营”“创意设计及现代服务”三大产业群。

#### （1）不动产开发产业群

公司于 80 年代初在香港进军住宅开发业务，是中国内地房地产行业的开拓者、引领者。40 多年来，公司研发推出五代住宅精品，在内地、港澳、纽约、悉尼、新加坡累计开发项目 600 余个，完成开发建造面积超 1.5 亿平方米。

为适应新时代客群的新需求，公司以智慧化、工业化作为产品品质升级的两大方向。公司联合华为等科技企业领跑智慧小区、智慧家居的研发与应用，在上海打造全球首个 5G 小区中海·臻如府；参与多项国家标准编制，包括《智慧小区建设规范》、《智慧建筑设计标准》及《商务楼宇等级划分要求》。

顺应住宅工业化及住宅产业化发展趋势，公司积极推进装配式住宅建造及住宅产业化实践，联合“国家住宅产业化基地”“国家高新技术企业”中海海龙，在港澳、内地合作开发建设了逾百万平方米的装配式住宅项目。公司积极布局房地产上游产业链建材门业的生产制造，旗下拥有天山门业，主营“门博士”系列高级防火门、入户门，在铸铝门生产制造领域拥有 35 项设计专利，确立了行业竞争优势。

#### （2）城市运营产业群

公司构建了业态多元、产业多样的城市运营产业群，涵盖写字楼、购物中心、星级酒店、地铁上盖、城市更新、旅游度假等产业。

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司拥有 49 栋甲级写字楼，运营总建筑面积 344 万平方米；在伦敦金融城，持有并运营四座百年标杆性商厦。创立 Officezip 自由办公品牌，布局北京、上海等 7 个城市 16 个项目，运营工位

数超过 1 万个。

在北京、上海、济南、成都、珠海等地投资运营环宇城、环宇荟、环宇坊、富华里等 16 家综合性购物中心。公司旗下拥有 12 家星级酒店，分布于北京、深圳、珠海、海南、澳门等地。创立海堂、友里长租公寓品牌，布局北京、上海、深圳、苏州、成都、杭州等 10 座城市。

旗下华艺设计，是国家级高新技术企业，持有“建筑工程”“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成 3900 多项建筑及城市规划设计，获 600 多项国家级、省市级优秀设计奖。

旗下中建国际，拥有建筑工程施工总承包特级资质，参与建设中国银行总行大厦、中央电视台新台址、上海环球金融中心、中海油大厦、天津之眼等标志性建筑。

公司致力于城市更新与区域综合开发，构建起投融资、土地整理、区域规划、地产开发、工程建设、产业导入、商业运营、物业管理全业务链。在北京石景山区投资建设长安街西沿线规模最大的棚改项目——北辛安项目；在济南投资开发山东省最大的棚改项目——华山珑城；2017 年 11 月，中标成都市天府新区超高层项目，打造成成都新地标；2018 年 10 月，获得上海市中心城区最大规模的城中村改造项目——红旗村项目；2020 年 7 月，获得上海市黄浦最大成片旧里区域改造项目——建国东路项目。

公司积极融入国家发展大局，参与“国家千年大计”雄安新区的建设，牵头投资建设并负责运营雄安第一标项目——雄安市民服务中心，自 2018 年 5 月份投入运营以来，已经成为雄安新区建设的指挥中心，是未来城市的样板示范区。

### （3）创新业务产业群

1986 年创立的中海物业，作为中国物业管理行业的开拓者，是中国首批一级资质物业管理企业，物业管理面积达 1.82 亿平方米，拥有员工 4 万人，是香港最大的公共设施物业管理提供商，为驻港部队大楼、驻香港联络办公大楼、西九龙高铁站、启德游轮码头、深圳湾口岸提供物业管理服务。

公司积极投身教育事业，以“教育无限可能”为核心教育理念，创立中海教育品牌，目前于深圳、东莞、青岛、济南、佛山、大连等城市持有并运营两所

K12 学校、4 所高品质幼儿园、5 所中海学堂以及羽毛球营地、高尔夫营地、海南中海 PEPA 探索学院等营地项目。

公司创立中海锦年健康养老品牌，持有并运营天津、青岛、济南、无锡中海福居长者公寓。

创立领潮供应链管理公司，致力于打造行业领先的 B2B 建材交易综合服务平台；成立海智创科技公司，联合多家高科技企业，专注投资于智慧空间、智能社区产品、技术研发与应用，打造以技术推动的投资型企业；以及成立国建智慧能源科技公司，以新能源充电桩投资、建设、运营及相关技术研发为主业，打造产业生态技术研发与应用。

公司在天津、合肥运营管理规模超 50 万平方米的仓储物流基地，以“一带一路”国家倡议为契机，进军物流产业，构筑辐射全国的物流服务网络。

公司聚焦城市文化功能配套建设，负责运营“深圳市当代艺术与城市规划馆”，以美好文化驱动城市发展。

公司持续践行企业公民责任，荣获“中国企业社会责任榜优秀实践奖”“年度企业公民”等荣誉。迄今，公司在港澳和内地赈灾、捐资助学、襄助公益的款项总额超过港币 1.95 亿元；2020 年，阻击疫情，助力复工复产，公司旗下商业物业落实租金减免协议金额约 1.25 亿元，覆盖 1300 家合作商户；累计捐建中国海外希望小学 15 所，每一所学校均成为当地软硬件实力最好的学校；开展“海惠万家”精准扶贫行动，创立了一种与业务紧密结合的产业扶贫模式，中海扶贫案例入选《中国企业扶贫蓝皮书》（国务院扶贫办指导、中国社科院编制）；大力推进绿色建筑，累计获得中国绿色建筑星级认证、美国 LEED 认证、美国 BOMA 认证、美国 WELL 认证、英国 BREEAM 认证等合计超过 315 项，建筑面积合计超过 7147 万平方米，公司获“2020 中国房企绿色信用指数 TOP50 第 1 名”。

展望未来，中海地产坚持规模化、专业化、品牌化的可持续发展战略，继续做大、做强、做优三大产业群，持续与广大客户、股东、社区、城市共谋发展、共赢未来、共创美好生活。

## （二）公司的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计。

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，2018 至 2020 年度，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%和 97.65%。

截至 2020 年末，本公司及控股子公司主要已完工、在建拟建、储备项目的基本情况如下：



### 1. 最近三年发行人主要在建项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	2018-01-01	2021-03-18	187,171	85,283	33,101
2	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-02-26	2021-03-30	113,432	161,384	157,968
3	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	全期	住宅/商业	2020-12-30	2022-12-31	262,705	1,120,944	814,165
4	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-08-14	2021-12-30	300,338	655,014	495,744
5	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-12-06	2021-10-13	175,954	450,810	363,912
6	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-11-10	2022-06-30	176,841	560,264	419,939
7	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-09-09	2021-04-14	73,316	670,783	500,437
8	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-11-30	2021-12-31	108,844	670,783	500,437
9	造甲村项目	北京中海鑫海房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019-12-13	2022-09-27	307,696	1,054,720	868,050
10	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房五期 696	住宅/商业	2020-03-18	2021-06-30	256,337	256,569	219,274

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
			697 698 地块						
11	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681 694 690 地块	住宅/商业	2018-04-26	2021-06-30	330,232	291,301	287,701
12	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	2019-03-06	2021-08-31	222,530	692,580	387,191
13	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅/商业	2020-08-30	2022-06-30	116,911	502,754	376,595
14	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、商业，教育	住宅/商业	2020-06-01	2021-12-31	125,558	109,905	75,917
15	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	商业	商业	2020-07-01	2021-12-31	54,254	96,153	75,750
16	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	2020-01-01	2021-12-31	115,587	633,374	486,538
17	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金裕雅苑	住宅/商业	2019-04-15	2021-04-15	112,067	301,707	280,181
18	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云锦	住宅/商业	2019-04-15	2021-11-01	137,326	345,279	316,347
19	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	2020-11-29	2026-01-09	561,200	1,049,061	156,503
20	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	10 号地块	住宅/商业	2020-08-25	2021-12-25	89,580	92,482	52,708

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
21	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	6号地块	住宅/商业	2020-03-31	2021-12-31	110,748	109,423	59,212
22	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2号地块	商业	2019-03-27	2021-12-31	103,987	105,121	80,216
23	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-01-06	2022-05-18	84,300	168,340	110,433
24	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-25	2023-06-30	421,102	675,011	483,787
25	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-25	2021-04-08	220,775	293,983	243,930
26	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019-12-30	2021-06-30	165,734	137,326	79,149
27	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	2019-07-24	2021-07-30	61,189	85,075	41,064
28	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	2018-08-15	2021-06-30	100,030	167,386	153,608
29	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	2018-10-19	2021-06-30	87,833	150,589	139,334
30	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	全期	住宅/商业	2020-02-21	2022-06-30	216,439	680,701	557,416
31	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-09-02	123,007	215,361	169,918
32	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-07-05	105,299	266,991	228,489

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
33	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-22	2022-08-18	83,268	134,143	45,267
34	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2020-04-24	2022-09-30	113,223	81,201	59,093
35	中海时代	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019-05-30	2021-06-30	158,198	132,300	117,299
36	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-01-02	2021-11-30	96,560	247,521	199,600
37	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	2017-11-28	2021-12-31	539,562	417,878	280,082
38	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	2020-11-30	2023-03-21	383,808	276,043	103,147
39	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块商业	商业	2019-06-30	2021-12-31	372,823	174,112	82,587
40	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	2020-04-27	2022-06-30	367,948	246,694	136,242
41	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 F 地块	住宅/商业	2018-09-15	2021-06-30	358,633	260,960	211,880
42	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	2020-09-01	2025-09-30	135,800	111,936	35,846
43	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 A 地块	住宅/商业	2019-11-20	2021-12-31	129,147	103,392	71,941
44	华山珑城	济南中海城房地产开发有限	华山西 D 地	住宅/商业	2020-11-30	2024-08-30	281,682	183,845	72,874

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		公司	块						
45	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 8	住宅/商业	2018-08-24	2021-03-30	195,133	144,261	97,560
46	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 G 地块	住宅/商业	2017-06-06	2021-06-30	383,573	274,986	262,458
47	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	2020-06-30	2022-06-30	85,467	77,145	49,615
48	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块北区	住宅/商业	2020-01-17	2021-06-30	137,932	86,722	41,963
49	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30#地块	住宅/商业	2019-10-11	2022-06-10	254,363	217,874	90,376
50	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12#地	住宅/商业	2020-05-09	2021-12-31	172,969	165,522	91,985
51	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 28#地	住宅/商业	2020-02-19	2021-10-20	101,390	105,103	69,762
52	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	2020-06-15	2021-09-30	117,758	109,396	74,255
53	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-07-31	2021-12-31	215,319	334,748	215,444
54	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2021-06-30	290,077	234,319	226,683
55	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2021-12-20	337,894	410,394	383,153
56	中海龙湾	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	2018-04-27	2021-11-30	168,105	224,170	166,117

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	U-live	司							
57	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	2018-05-03	2021-12-31	211,237	314,000	242,155
58	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-12-31	2022-09-19	233,790	533,996	424,207
59	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	2019-06-25	2021-06-28	230,934	400,263	334,955
60	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-08-14	2022-07-30	160,718	324,081	204,296
61	光明区凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-12-11	2021-12-31	257,121	697,926	584,428
62	龙华项目	深圳市中海启华房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-12	2022-06-30	192,655	615,809	563,343
63	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-03-15	2021-03-30	125,606	183,395	16,647
64	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	住宅/商业	2019-08-23	2021-12-31	406,756	327,046	282,716
65	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-11-15	2022-06-30	392,380	426,814	262,073
66	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-10-05	2022-09-30	301,866	466,658	301,966
67	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	2015-04-30	2030-12-31	146,223	84,847	19,695

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
68	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	2018-03-13	2022-12-30	375,253	251,796	161,002
69	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-06-10	2022-08-15	262,350	356,407	225,738
70	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-20	2021-04-30	143,929	142,417	107,514
71	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-16	2022-09-30	152,100	178,444	66,535
72	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	二期 C2 地块	住宅/商业	2019-11-15	2021-12-30	347,165	207,598	105,973
73	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	二期 A2 地块	住宅/商业	2019-11-15	2021-06-30	376,898	194,259	101,760
74	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2020-10-30	2022-12-30	1,091,961	713,368	171,476
75	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	2020-11-30	2021-12-30	370,084	246,682	76,458
76	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	2012-12-20	2022-12-31	170,478	155,650	27,500
77	蔡甸莲花湖项目 2	武汉中海鼎荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-31	2021-08-11	357,649	218,254	103,779
78	二七滨江项目	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	2019-11-15	2021-12-31	90,719	130,464	84,714
79	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	2020-03-01	2022-06-30	308,235	272,037	150,504

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
80	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	2019-11-15	2021-12-31	51,577	111,134	77,629
81	中海曲江大城 B	西安鼎盛东越置业有限公司	全期	住宅/商业	2020-09-01	2022-05-01	107,014	85,428	28,629
82	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	河滩南路项目	住宅/商业	2019-09-25	2021-12-25	297,565	144,898	65,865
83	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-30	2021-11-15	130,055	66,947	39,424
84	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	2019-09-10	2021-06-30	80,464	44,067	25,498
85	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	2017-06-25	2021-06-30	56,457	22,734	22,735
86	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	2020-05-05	2021-03-30	14,232	10,283	2,393
87	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-10	2021-12-31	82,809	76,033	23,111
88	中海锦城	长春海焯房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2020-04-30	2022-06-30	279,218	244,438	168,634
89	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018-08-10	2021-06-30	270,174	211,731	153,865
90	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	2020-03-01	2021-12-31	301,067	238,534	114,217
91	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-25	2021-06-30	261,015	207,519	170,166
92	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2019-03-01	2021-12-31	234,608	243,069	151,573



序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
93	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	D 区	住宅/商业	2019-04-20	2021-06-30	203,687	152,590	147,444
94	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	2019-08-05	2021-06-30	328,851	255,733	181,315
95	中海橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-04-30	2021-08-31	267,764	241,330	160,201
96	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-08-05	2023-12-31	542,130	589,562	349,257
97	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-07-01	2023-12-31	206,581	235,411	150,301
98	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块一期	住宅/商业	2020-09-29	2022-06-01	345,531	312,128	159,372
99	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园(一期)	住宅/商业	2019-12-07	2021-06-30	329,129	355,835	303,604
100	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园(二期)	住宅/商业	2019-11-27	2021-08-31	250,382	250,395	160,383
101	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	二期	住宅	2019-07-20	2021-06-30	146,629	106,499	83,199
102	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	2020-11-10	2022-06-01	66,308	48,844	18,566
103	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	住宅/商业	2019-10-10	2021-06-30	53,491	49,515	32,972
104	中海 13 项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-05-31	2023-06-30	252,477	435,679	315,456

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		司							
105	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-16	2021-09-30	194,900	156,252	111,720
106	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂地块	住宅/商业	2019-08-02	2021-04-30	228,507	285,421	215,493
107	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	2020-09-09	2022-03-10	118,119	260,507	206,175
108	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	2019-11-20	2021-03-10	65,085	142,085	128,986
109	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2号地	住宅	2019-07-28	2021-05-31	83,913	376,759	357,162
110	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4号地	商业	2020-03-31	2022-11-03	92,087	144,532	99,344
111	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6号地	商业	2020-01-15	2022-12-31	97,441	180,295	102,514
112	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5号地	商业	2020-03-31	2023-03-31	422,608	1,119,768	699,983

## 2. 最近三年发行人主要完工项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
----	----	------	----	------	------	------	-------	------	--------

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2014-07-20	2018-03-01	43,864	53,094	53,094
2	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2018-03-28	2019-06-30	134,059	121,014	121,014
3	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	2018-05-11	2020-12-31	141,406	308,376	308,376
4	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	2018-05-01	2020-12-31	170,428	470,755	409,181
5	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-13	2020-12-31	166,416	414,505	369,531
6	中海云筑	北京中海兴达房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-07-13	2020-11-30	227,000	490,386	490,386
7	中海云熙	北京中海兴盛房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-09	2020-01-28	149,114	256,452	234,859
8	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	2018-03-16	2020-12-31	194,286	209,294	167,068
9	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	1608-656 地块	商业	2018-07-05	2020-12-31	230,937	298,825	254,107
10	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680 684 地块	住宅/商业	2018-04-30	2020-12-31	226,877	253,344	223,885
11	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下熙山府	住宅/商业	2018-09-19	2020-10-31	171,559	541,187	330,832

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
12	中海金石-JA 地块	北京中海金石房地产开发有限公司	中海金石-JA 地块	商业	2019-04-01	2020-09-30	69,769	121,832	103,351
13	房山安置房项目 A 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	2018-04-30	2020-09-30	129,105	78,619	78,619
14	房山安置房项目 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	住宅	2017-05-19	2019-12-31	118,500	38,740	31,085
15	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-677 678 679 地块	住宅/商业	2017-11-27	2019-11-21	373,139	599,668	540,901
16	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	住宅/商业	2018-03-15	2019-10-30	81,966	401,870	315,380
17	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	3、4 号地块	住宅/商业	2019-04-24	2020-11-20	307,126	206,683	206,683
18	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	7、9 号地块	住宅/商业	2019-04-02	2020-09-28	154,992	126,917	126,917
19	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-30	2020-11-04	188,462	259,165	259,165
20	云麓公馆	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-05	2020-12-31	181,697	258,893	219,728
21	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-05-29	2020-12-21	532,540	533,858	472,575
22	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-04	2020-12-31	201,000	190,500	137,527

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
23	中海天钻名苑	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-05-18	2019-11-30	60,926	83,436	66,747
24	中海云麓花园项目	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-11	2018-12-19	222,465	462,942	402,942
25	新昇公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-06-15	2018-12-21	223244	207373	207373
26	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	住宅/商业	2018-03-28	2019-11-30	245472	224880	224880
27	万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-07-31	2018-12-21	269921	265254	265254
28	金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-13	2019-09-30	78525	93880	93880
29	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-04-13	2019-06-30	225469	179738	179738
30	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-9-25	2019-6-30	96674	105181	105181
31	万锦花园	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-08-21	2019-12-18	168,546	320,661	320,661
32	繁华里	福州海建地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-10-21	2020-12-20	139,355	160,621	160,621
33	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-09-06	2019-12-25	132,061	126,109	126,109
34	左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-25	2019-12-27	109,692	114,255	114,255

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
35	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-07-27	2020-12-07	211,634	229,197	229,197
36	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-12-28	248,349	340,143	271,813
37	中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2017-04-15	2019-11-30	250,685	134,624	129,727
38	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-31	128,676	129,793	103,208
39	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-05-31	2020-12-17	142,689	427,871	396,543
40	襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	全期	住宅	2018-05-02	2020-07-27	90,606	282,673	274,028
41	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 5 地块	住宅/商业	2017-05-29	2020-06-30	677,253	459,923	416,448
42	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 9 地块	住宅/商业	2019-02-21	2020-12-30	290,242	212,221	150,200
43	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块南区	住宅	2015-11-30	2019-06-30	205,041	131,391	121,959
44	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C1 地块	住宅/商业	2016-12-02	2020-06-01	184,581	103,259	98,877
45	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	公寓/商业	2017-06-19	2019-08-25	199,436	85,801	83,207
46	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C4 地块	住宅/商业	2015-12-14	2019-06-30	93,322	39,743	38,089

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
47	华山置业	济南中海华山置业有限公司	城市居民	住宅/商业	2019-03-01	2020-12-31	295,983	233,518	189,551
48	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	153,548	148,216	119,016
49	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 29#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	101,751	100,494	78,790
50	逸湖居	南昌海欣房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-28	2019-10-28	108,303	87,382	87,346
51	阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-06-08	2018-06-26	385,673	306,984	305,818
52	左岸澜庭	南京海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-04-03	2020-12-30	452,588	836,230	738,818
53	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	2018-08-31	2018-12-30	126573	250000	239,462
54	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-01-10	2019-05-16	110420	125000	110683
55	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	2018.1.29	2018.12.25	85042	115000	104423
56	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-12-31	2020-12-31	112,803	144,317	144,317
57	学仕里	宁波中海海富房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2019-12-20	77,139	133,961	133,961
58	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限	E-01	住宅/商业	2018-09-10	2019-11-30	91,360	85,991	82,174

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		公司							
59	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03A	住宅	2018-02-06	2019-06-01	115,217	137,667	136,427
60	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03B	住宅	2018-08-03	2019-10-31	117,285	117,290	113,548
61	枫桥里	宁波中海海丽房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-28	2019-09-26	184,726	277,579	277,579
62	中海上湾	漳州中海房地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-15	2019-12-17	131,591	156,880.56	156,880.56
63	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	2019-09-01	2020-12-31	181,316	487,751	446,732
64	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	住宅/商业	2017-09-14	2020-12-31	173,760	437,434	372,957
65	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	九期	住宅/商业	2019-07-16	2020-12-31	330,142	130,658	130,658
66	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	I 地块	住宅/商业	2018-03-25	2019-12-16	120,919	66,138	66,138
67	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	1#地块	住宅/商业	2014-06-01	2020-12-30	598,321	317,517	317,517
68	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地二期	住宅/商业	2017-04-30	2020-06-30	202,061	120,910	120,910
69	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地一期	住宅/商业	2016-05-30	2018-10-23	161,465	84,270	84,270
70	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	七期	住宅/商业	2018-03-19	2019-06-30	161,199	85,036	85,036



序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
71	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	三期	住宅/商业	2012-03-15	2019-06-30	602,553	243,844	243,844
72	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	六期	住宅/商业	2017-05-01	2018-12-31	217,864	75,623	75,623
73	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	住宅/商业	2018-03-22	2020-12-31	302,605	125,765	125,765
74	半山华府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全运村全期	住宅/商业	2018-08-01	2020-08-31	463,553	412,373	412,373
75	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-26	2020-12-20	197,351	175,966	124,359
76	天誉	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-03-09	2019-12-31	87,837	82,731	82,731
77	康城	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2013-09-07	2018-06-20	548,212	241,521	241,521
78	富仕居	中海海润（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-12-01	2019-09-30	182543.05	210413	210413
79	星洲学校	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-18	2019-09-29	94662	230560.91	230560.91
80	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019-05-22	2020-12-06	219,354	130,348	130,348
81	海泰雅苑项目	无锡中海海盛房地产有限公司	全期	住宅	2017-06-19	2018-12-31	127,744	85,326	85,098
82	江汉区万松园	武汉中海鼎盛房地产有限	商业	商业	2019-01-24	2020-12-20	118,074	247,797	168,337

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	地块	公司							
83	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	住宅	住宅/商业	2018-10-30	2020-08-30	93,337	225,114	215,573
84	中海尚城	武汉中海鼎业房地产有限公司	住宅		2017-10-30	2019-06-28	123,551	57,427	54,838
85	中海光谷锦城	武汉华盛志远房地产有限公司	住宅		2017-04-12	2018-11-30	184,756	186,514	185,499
86	中海临潼花园 B	西安中海兴东置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2020-06-30	262,361	182,385	161,287
87	中海太华路项目	西安中海兴诚房地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-08-19	2019-12-30	189,221	122,447	122,447
88	学府里	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-08-15	2019-12-11	74,683	60,131	60,131
89	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	13 区	住宅/商业	2019-04-27	2020-12-30	85,395	46,304	46,304
90	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	04 区	住宅/商业	2018-09-01	2020-11-15	187,616	85,276	85,276
91	知孚里	烟台海创佳兴地产有限公司	全期	住宅	2019-05-15	2020-05-20	52,650	48,787	48,787
92	中海悦公馆	烟台中海福盛地产有限公司	全期	住宅	2017-08-14	2019-12-31	127287	60019	60019
93	寰宇南	长春海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-05-20	2018-12-20	250,156	93,940	93,940

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
94	寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2016-09-30	2018-12-31	279181	106602.2717	106,602.2717
95	寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	四期 56#	商业	2018-07-31	2019-12-31	101329.07	43051.58969	43,051.58969
96	中海·阅麓山	长春中海地产有限公司	整期	住宅/商业	2019-05-01	2020-12-31	308,596	269,752	259,632
97	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2011-07-01	2020-10-31	529,697	226,917	218,028
98	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019-04-01	2020-12-31	334,878	146,380	98,019
99	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018-08-10	2020-12-31	197,024	138,619	128,279
100	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-20	192,058	149,813	114,117
101	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	住宅/商业	2017-09-15	2019-06-10	121,009	74,044	74,044
102	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-11-30	204,345	164,196	164,196
103	中海意园	郑州海滨房地产开发有限公司	全期	住宅	2017-11-22	2019-12-20	204459	258,069	258,069
104	天健湖中建贰号院	郑州海捷房地产开发有限公司	全期	商住	2017-9-1	2019-12-20	266758	253,939	253,939
105	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	住宅/商业	2017-12-15	2020-12-24	184,273	193,514	189,650

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
106	悦麓山项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司	悦麓山项目	住宅/商业	2018-02-23	2020-05-29	303,965	188,900	182,834
107	世纪荟花园	中山市金运宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-08	2020-01-16	170,285	150,855	150,855
108	5 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-8	2020-12-2	33,641.22	34,357.00	34,357.00
109	6 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2019-1-11	2020-12-2	70,567.07	67,294.00	67,294.00
110	高新区智力岛项目	青岛中海海新置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-7	2020-11-25	214,522.14	174,119.00	174,119.00
111	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	1 号地	住宅/商业	2019-01-10	2020-12-31	117,504	484,702	474,449
112	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	3 号地	住宅	2019-01-10	2020-11-30	56,047	248,687	247,599
113	戈雅园	上海中海海煦房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-28	2020-09-18	181,275	275,253	275,253
114	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	一期	住宅	2017-08-01	2018-12-29	108,732	275,253	275,253

注：以项目项下已取得该项目竣工验收备案文件为标准，含部分竣工

### 3. 截至 2020 年末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	658	商业	2021-04-20	2023-09-30	242,651	659,683	140,098
2	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅	2021-04-20	2023-09-30	141,537	398,411	0
3	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5.11.12 号地块	住宅/商业	2022-04-18	2024-06-23	387,877	379,687	189,770
4	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	住宅/商业	2021-06-30	2021-12-31	36,775	43,359	21,762
5	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-01-01	2022-06-30	198,927	299,370	139,508
6	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-30	2022-12-05	89,940	176,629	106,822
7	中海·云川源镜	大连鼎泰海通房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-26	2022-12-30	124,298	214,422	124,678
8	东莞市松山湖项目	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-01-31	2022-09-30	181,289	426,468	224,439
9	东莞市石碣项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-01-20	2022-08-31	89,118	132,769	89,518
10	东莞市大岭山项目	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-05	2022-10-31	130,116	273,647	196,034
11	广州市海珠区南洲路地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-01-31	2023-08-03	153,105	575,786	443,631

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
		司							
12	中海万锦公馆	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-01	2023-06-30	169,064	114,948	44,553
13	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-1 地块	住宅	2021-05-14	2022-12-25	98,987	151,999	18,096
14	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-2 地块	商业	2021-05-14	2022-12-10	41,595	35,618	7,936
15	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	住宅/商业	2021-02-06	2022-10-31	91,419	141,515	84,630
16	东沙地块	济南中海兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-12	101,684	91,153	23,847
17	东沙地块	济南中海兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-10-23	52,738	44,542	20,839
18	东沙地块	济南中海兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-10	75,089	66,179	28,366
19	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-23	2022-10-30	190,394	375,650	27,826
20	NO.2020G42 江宁区高新园方前大道以南地块	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-01-01	2022-06-30	184,574	326,360	230,408
21	狮子坝项目	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-02-01	2022-10-31	112627	250000	88507
22	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-30	2022-08-31	30,736	75,622	52,017
23	厦门中海东安项目	厦门中海海怡地产有限公司	厦门市东安项目	住宅/商业	2021-03-08	2022-09-18	97,855	245,971	31,400

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
24	奥园西地块项目	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021/04/30	2023/12/31	235,009	203,080	88,549
25	中海·汇德里	石家庄中海新石房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021/06/30	2023/12/31	185,174	294,509	27,000
26	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	2021-02-28	2022-03-30	425,560	284,310	86,344
27	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目三期	住宅/商业	2021-11-30	2023-12-30	213,727	144,513	45,511
28	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-28	2023-05-30	369,850	396,612	229,320
29	中山路地块项目	中海海澄（无锡）房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-31	2022-08-31	63,315	109,996	69,815
30	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	2021-03-10	2022-12-31	249,388	207,068	104,245
31	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	2021-12-31	2023-09-30	104,393	96,390	23,205
32	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	2021-11-30	2023-08-31	62,624	81,153	21,703
33	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	2021-03-31	2022-12-31	28,823	84,221	54,566

#### 4. 截至 2020 年末发行人土地储备情况

单位：平方米

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	1,091,961

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	561,200
华南区	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	一期	住宅/商业	544,626
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	481,253
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 5 地块	住宅/商业	457,801
华东区	左岸澜庭	南京海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	452,588
华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	425,560
华东区	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业	422,608
华南区	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	421,102
北方区	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	住宅/商业	406,756
北方区	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	392,380
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5.11.12 号地块	住宅/商业	387,877
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	383,808
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	A2 地块	住宅/商业	376,898
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块商业	商业	372,823
华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	370,084
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	367,948



区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 F 地块	住宅/商业	358,633
华北区	蔡甸莲花湖项目 2	武汉中海鼎荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	357,649
华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块一期	住宅/商业	348,863
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	C2 地块	住宅/商业	347,165
北方区	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	334,878
华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681 694 690 地块	住宅/商业	330,232
北方区	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	九期	住宅/商业	330,142
华南区	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（一期）	住宅/商业	329,129
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	328,851
华北区	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	317,627
北方区	中海·阅麓山	长春中海地产有限公司	整期	住宅/商业	308,596
华北区	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	308,235
华北区	造甲村	北京中海鑫海房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	307,696
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	3、4 号地块	住宅/商业	307,126
北方区	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	301,067
华北区	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	300,338

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
西部区	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	河滩南路项目	住宅/商业	297,565
华北区	华山置业	济南中海华山置业有限公司	城市居民	住宅/商业	295,983
北方区	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	290,674
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 9 地块	住宅/商业	290,242
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 D 地块	住宅/商业	281,682
北方区	中海锦城	长春海焯房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	279,218
北方区	中海橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	267,764
华北区	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	262,350
华北区	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	全期	住宅/商业	257,238
华南区	光明区凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	257,121
华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安安置房五期 696 697 698 地块	住宅/商业	256,337
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30#地块	住宅/商业	254,363
华北区	中海 13 项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	252,477
华南区	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（二期）	住宅/商业	250,382
华北区	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	249,388
华南区	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	248,349

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	658	商业	242,651
北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	241,031
华东区	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	住宅/商业	233,790
华北区	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	1608-656 地块	商业	230,937
华东区	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	230,934
西部区	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂地块	住宅/商业	228,507
华北区	中海云筑	北京中海兴达房地产开发有限公司	全期	住宅	227,000
华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680 684 地块	住宅/商业	226,877
华北区	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	222,530
华南区	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	220,775
华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	219,354
北方区	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	218,746
华南区	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	全期	住宅/商业	216,439
西部区	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	215,319
华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目三期	住宅/商业	213,727
北方区	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	208,989

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	D 区	住宅/商业	203,687
北方区	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	全期	住宅/商业	201,000
北方区	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	住宅/商业	199,280
西部区	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	198,927
北方区	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	197,351
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 8	住宅/商业	195,133
华北区	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	194,900
华北区	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	193,874
华南区	龙华项目	深圳市中海启华房地产有限公司	全期	住宅/商业	192,655
华北区	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	190,182
西部区	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	188,462
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 G 地块	住宅/商业	187,232
华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	187,171
华东区	NO.2020G42 江宁区高新园方前大道以南地块	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	184,574
北方区	云麓公馆	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	181,697
华南区	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	181,316

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅	175,954
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12#地	住宅/商业	172,969
华北区	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下熙山府	住宅/商业	171,559
华北区	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	170,478
华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	170,428
华南区	万锦花园	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	168,546
华东区	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	168,105
华北区	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	166,416
华南区	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	165,734
华东区	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	161,246
北方区	中海时代	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	158,198
华东区	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	156,081
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	153,548
华东区	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅/商业	152,100
华北区	中海云熙	北京中海兴盛房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	149,114
北方区	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	148,637

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
北方区	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	146,223
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块南区	住宅	144,333
华北区	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	143,929
华北区	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅	141,537
华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	141,406
华东区	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	140,943
华南区	繁华里	福州海建地产有限公司	全期	住宅/商业	139,355
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块北区	住宅/商业	137,932
华北区	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云锦	住宅/商业	137,326
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	135,800
华北区	江岸区澳门路项目	武汉泰运房地产有限公司	全期	住宅/商业	135,247
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	132,329
华南区	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	132,061
华南区	中海上湾	漳州中海房地产有限公司	全期	住宅/商业	131,591
华南区	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	二期	住宅	130,612
西部区	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	130,055

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 A 地块	住宅/商业	129,147
华北区	房山安置房项目 A 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	129,105
北方区	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	128,676
华东区	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	126,573
华南区	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	125,606
华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、商业，教育	住宅/商业	125,558
北方区	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	124,711
华南区	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	123,007
华北区	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	商业	商业	118,074
西部区	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	117,758
北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	1#地块	住宅/商业	117,728
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	1 号地	住宅/商业	117,504
华北区	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅/商业	116,911
华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	115,587
华北区	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	113,432
北方区	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	113,223

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华东区	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	全期	住宅/商业	112,803
华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	112,729
华东区	狮子坝项目	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	112,627
华北区	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金裕雅苑	住宅/商业	112,067
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	6 号地块	住宅/商业	110,748
华东区	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	110,420
华南区	左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	住宅/商业	109,692
华南区	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	105,299
西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	104,393
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2 号地块	商业	103,987
华东区	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	103,912
华南区	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	102,778
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 29#地	住宅/商业	101,751
西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 28#地	住宅/商业	101,390
北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	住宅/商业	100,597
华南区	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	100,030



区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华南区	厦门中海东安项目	厦门中海海怡地产有限公司	厦门市东安项目	住宅/商业	97,855
华东区	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	商业	97,441
华东区	文晖地块	杭州中海启晖地产有限公司	全期	住宅/商业	96,560
华北区	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛地产有限公司	住宅	住宅/商业	93,337
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4 号地	商业	92,087
华北区	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	住宅/商业	91,419
华北区	二七滨江项目	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	90,719
华南区	中海风华熙岸	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	90,479
北方区	中海·东港	大连鼎泰港隆地产有限公司	全期	住宅/商业	89,940
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	10 号地块	住宅/商业	89,580
华南区	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	87,833
华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	85,467
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	13 区	住宅/商业	85,395
华东区	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	85,042
西部区	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	住宅/商业	85,023
北方区	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴地产有限公司	全期	住宅/商业	84,300

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2 号地	住宅	83,913
华南区	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	83,268
北方区	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	82,809
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	80,464
华东区	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	74,437
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C1 地块	住宅/商业	69,878
华南区	中海山湖豪庭	佛山海裕房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	66,753
华南区	中海金沙里	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	66,501
华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	66,308
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	公寓/商业	65,907
华北区	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	64,339
华南区	万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	64,264
华南区	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	住宅/商业	63,103
华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	63,085
西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	62,624
华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	62,462

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华南区	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	62,206
华南区	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	61,189
华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	3 号地	住宅	56,051
华南区	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	住宅/商业	53,491
华北区	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	51,577
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	49,549
华南区	新昇公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	48,055
华东区	中山路地块项目	中海海澄（无锡）房地产有限公司	全期	住宅/商业	43,376
西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	住宅/商业	36,775
华北区	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C4 地块	住宅/商业	36,642
华北区	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	33,335
北方区	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	32,389
华南区	中海天钻名苑	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	31,573
华东区	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	30,736
华东区	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	28,823
华北区	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	24,977

区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
华南区	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	24,293
华南区	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	住宅/商业	20,498
华南区	金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	18,533
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	04 区	住宅/商业	17,153
北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地二期	住宅/商业	14,762
西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	14,232
华东区	学仕里	宁波中海海富房地产有限公司	全期	住宅/商业	12,007
华东区	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	E-01	住宅/商业	11,040

### （三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

房地产行业作为国民经济中的重要产业之一，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括水泥、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、房地产中介租赁及其它产业。

#### 1. 公司最近一年主要供应商情况

近年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系。2020 年度，发行人前五大供应商合计采购金额为 279,385.17 万元，占营业成本比重为 2.76%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

#### 2020 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占营业成本的比例
1	中天建设集团有限公司	80,220.62	0.79%
2	湖南顺天建设集团有限公司	53,439.37	0.53%
3	江苏中益建设集团有限公司	51,891.77	0.51%
4	中国建筑第七工程局有限公司	48,728.05	0.48%
5	吉林弘安建筑工程集团有限公司	45,105.36	0.45%
合计		<b>279,385.17</b>	<b>2.76%</b>

#### 2. 公司最近一年主要客户情况

公司的产品主要为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散，不存在严重依赖个别客户的情况，不存在单个与本公司交易额超过 10% 的客户。

### （四）发行人的房地产开发资质

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。

### （五）公司最近三年主营业务收入构成

#### 1. 主营业务收入和成本的构成情况

#### 最近三年公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
合计	<b>13,111,529.24</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>

## 最近三年公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	9,163,315.34	98.39%	6,419,549.44	95.98%	2,206,882.61	96.66%
物业出租	34,723.94	0.37%	7,292.78	0.11%	13,274.43	0.58%
承包工程	87,702.03	0.94%	261,247.34	3.91%	62,896.56	2.75%
商品销售	27,259.70	0.29%	-	-	-	-
合计	<b>9,313,001.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,688,089.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,283,053.60</b>	<b>100.00%</b>

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年，公司主营业务收入分别为 407.76 亿元、1,002.49 亿元和 1,311.15 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年，房地产开发收入分别达到 390.44 亿元、958.45 亿元和 1,280.32 亿元，占比分别为 95.75%、95.61%和 97.65%。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。2020 年度发行人主营业务收入较 2019 年度增长 308.66 亿元，增长 30.79%，主要是由于 2020 年度项目完工结利导致。

## 2. 公司最近三年毛利率情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,798,528.12</b>	<b>28.97%</b>	<b>3,336,812.98</b>	<b>33.29%</b>	<b>1,794,565.78</b>	<b>44.01%</b>

最近三年，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元和 379.85 亿元，公司最近三年整体毛利率呈现下降趋势，分别为 44.01%、33.29%和 28.79%。其中，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 169.75 亿元、316.50 亿元和 363.99 亿元，毛利率分别是 43.48%、33.02%和 28.43%。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。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现下降趋势，下降主要是因为受行业利润率下滑影响；物业出租业务毛利率期间波动主要是因为疫情期给与商户的租金豁免，导致本期毛利率下降；承包工程板块业务毛利率呈现上升趋势主要是因为 2020 年对合并范围外的装修项目毛利较高。

## （六）公司最近三年房地产开发情况

### 1. 项目开工、竣工、在建情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
新开工项目数（个）	66	80	61
新开工面积（万平方米）	1,184	1,283.00	1,383.47
竣工项目数（个）	98	84	31
竣工面积（万平方米）	1,611.30	1,027.00	531.69
期末在建项目数（个）	123	137	92
期末在建面积（万平方米）	1,989.39	2,366.15	2,128.80

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

### 2. 销售情况

项目	2020 年	2019 年	2018 年
----	--------	--------	--------

项目	2020 年	2019 年	2018 年
达预售项目（个）	282	226	151
签约销售面积（万平方米）	774.00	806.32	552.96
签约销售金额（亿元）	1,758.00	1,662.56	1,014.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.27	2.06	1.83

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径：2018 年为并表口径，2019 年为全口径，2020 年为全口径。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积有所波动。2018-2020 年，公司新开工面积分别为 1,383.47 万平方米、1,283.00 万平方米和 1,184 万平方米。2018 年，公司新开工面积达到 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；2019 年，公司新开工面积达到 1,283.00 万平方米，竣工面积 1,027.00 万平方米，竣工面积同比增长 93.16%。2020 年，公司新开工面积达到 1,184 万平方米，竣工面积 1,611 万平方米；截至 2020 年末，公司在建面积 1,989 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。2018-2020 年，公司实现签约销售面积分别为 552.96 万平方米、806.32 万平方米和 774.00 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 1,014.25 亿元、1,662.56 亿元和 1,758.00 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。2020 年度，公司已实现签约销售面积 774.00 万平方米，实现签约销售金额 1,758.00 亿元，签约销售均价上升至 2.27 万元/平方米。

### 3. 分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2020 年	2019 年	2018 年
1	济南	1,239,731.26	2,421,520.19	699,930.42
2	沈阳	1,193,083.96	1,158,098.15	460,609.28
3	长春	557,039.96	629,909.77	502,467.41
4	北京	2,155,951.23	278,085.54	88,647.71
5	佛山	170,399.68	682,890.48	178,675.47



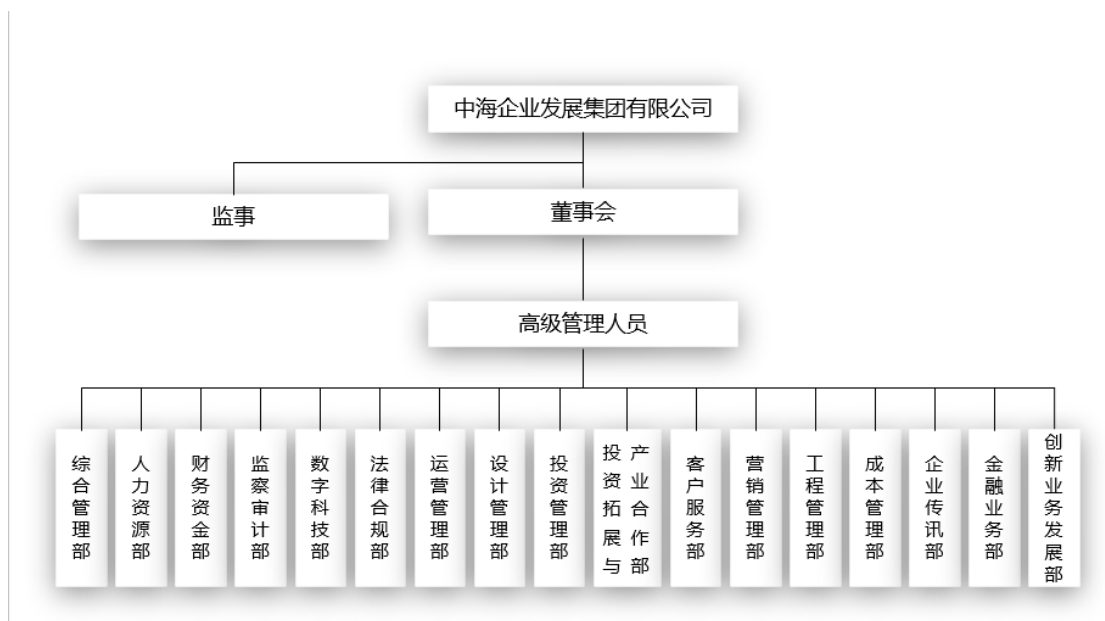
序号	区域销售收入	2020 年	2019 年	2018 年
6	福州	395,993.08	803,572.07	125,243.80
7	杭州	7,404.87	267,366.14	119,526.72
8	无锡	34,692.13	308,137.51	331,180.78
9	宁波	831,644.22	522,020.98	7,257.89
10	深圳	36,223.41	1,931.34	405,681.49
11	苏州	204,615.34	259,777.21	262,413.36
12	西安	97,087.26	263,187.06	12,050.40
13	南昌	287,410.22	332,787.58	1,535.56
14	南京	1,174,697.84	263,086.50	100,856.16
15	新疆	236,509.00	250,716.40	-
16	云南	690,103.68	62,358.71	-
17	成都	713,349.99	100,150.58	164,947.30
18	大连	389,203.46	135,705.38	14,610.35
19	上海	907,183.05	94,317.77	58,425.59
20	厦门	123,565.74	473.83	4,494.81
21	其他	1,662,839.68	1,188,809.35	539,064.88
合计		<b>13,108,729.06</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>4,077,619.38</b>

近三年来公司在 13 个区域主营业务收入超过 40 亿元，其中 2020 年主营业务收入超过 50 亿元的区域包括济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海 9 个区域。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。

## 八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年的运行情况

### （一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



## 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。

## 2. 公司内部机构设置

（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）数字科技部：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) 法律合规部：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) 投资拓展与产业合作部：负责土地公开招拍挂市场之外的投资项目管理体系建设与项目推进，拓展和维护集团层面的战略合作资源。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

(14) 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。

(15) 企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

(16) 金融业务部：负责境内外金融及证券市场研究、境内外发债融资、资产证券化、境内外金融机构对接、上市公司增资扩股、建立境内外融资平台等职能。

(17) 创新业务发展部：中海发展各子公司及为开展创新业务而设立的部门。适用于教育、养老、物流产业园及其他由公司确定开展的创新业务在经营前的投资、立项、定位、建设等阶段，创新业务实施经营后的管理职能另行规定。

## **(二) 最近三年的运行情况**

在最近三年内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规

定履行相关职能，运行情况良好。

## 九、发行人最近三年内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况

最近三年，发行人及重要子公司没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚。

发行人的董事、监事及高级管理人员的任职资格符合《公司法》和公司章程的规定。报告期内，董事的变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和发行人章程的规定，合法有效。

## 十、发行人独立运营情况

中海发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本次发行人中海地产为中海发展的境内子公司。截至 2019 年末，发行人为中海发展在境内最大的房地产经营主体，发行人的业务、资产规模在中海发展的占比具有绝对优势。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额占中海发展资产总额比例为 70.12%。本公司作为中海发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、客户服务部、营销管理部、工程管理部、成本管理部、企业传讯部、金融业务部、创新业务发展部共 17 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，在资产、人员、机构、财务、业务方面拥有较为充分的独立性。

## 十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

截至 2020 年末发行人的关联方及关联交易情况如下：

### （一）控股股东有关信息

控股股东名称	注册地	注册资本 (港币)	对本公司持股比例 (%)	对本公司表决权比例 (%)
中国海外兴业有限公司	香港	5,000 万	100	100

### （二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

### （三）本公司的参股公司情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
武汉荣业房地产有限公司	本公司合营企业
上海海创房地产有限公司	本公司合营企业
华润置地(太原)发展有限公司	本公司合营企业
苏州依湖置业有限公司	本公司合营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司合营企业
宁波茶亭置业有限公司	本公司合营企业
长沙禧荣置业有限公司	本公司合营企业
北京融筑房地产开发有限公司	本公司合营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	本公司合营企业
中海地产(杭州)有限公司	本公司合营企业
上海中海广逸房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州穗海置业有限公司	本公司合营企业
天津豪达房地产开发有限公司	子公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州增城区润昱置业有限公司	本公司合营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	本公司合营企业
青岛茂景置业有限公司	本公司合营企业
青岛方虔置业有限公司	本公司合营企业
青岛方跃置业有限公司	本公司合营企业
青岛方川置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辉置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辰置业有限公司	本公司合营企业
青岛方腾置业有限公司	本公司合营企业
青岛腾茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛松茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛材茂置业有限公司	本公司合营企业
广州绿嵘房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
漳州市滨北置业有限公司	公司合营企业
成都锦府中建房地产开发有限公司	子公司之合营企业
桐乡市豪礼企业管理有限公司	子公司之合营企业
深圳市海清置业发展有限公司	本公司合营企业
西安鼎盛东越置业有限公司	本公司合营企业
西安嘉润荣成置业有限公司	本公司合营企业
成都锦城中建地产开发有限公司	子公司之合营企业
华润置地（太原）发展有限公司	本公司合营企业
青岛德茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛茂坚置业有限公司	本公司合营企业
青岛茂章置业有限公司	本公司合营企业
中海地产（杭州）有限公司	本公司合营企业
广州碧森房地产开发有限公司	子公司联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京辉广企业管理有限公司	子公司联营企业
金茂投资（长沙）有限公司	子公司联营企业
杭州添智投资有限公司	子公司联营企业
河北雄安市民服务中心有限公司	本公司联营企业
中海海嘉（威海）地产有限公司	子公司联营企业
鄂州中建宝来房地产有限公司	本公司合营企业
武汉泰运房地产有限公司	本公司合营企业
云南中海城投房地产开发有限公司	本公司合营企业
无锡中海太湖新城置业有限公司	本公司合营企业

#### （四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
天津赢超房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
苏州木渎中新置地有限公司	实际控制人的联营企业
广州利合房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
北京中海华艺城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地（石家庄）有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
云南中建西部建设有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制
郑州中建健湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国中建设计集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业华庭管理处	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际建设有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技（北京）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中建铝新材料成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第四建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南泰晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联恒地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳锦房地产开发成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建钢构有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市嘉创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市盛钧投资管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉房房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	同受同一最终控制方控制
佛山海映商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
赣州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外興業有限公司	同受同一最终控制方控制
中國建築國際集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（兴业）成都发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海嘉（威海）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海信和（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡市太湖新城发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中建南方建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环天地投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司（上海）	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局	同受同一最终控制方控制
中建五局工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海宏鲲地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
菱华工程有限公司	同受同一最终控制方控制
南通市中海海富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海怡房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海华业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中建交通建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海利达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海轩房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局投资管理公司机关	同受同一最终控制方控制
上海新海汇房产有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海恒信资产管理（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京首钢房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
武汉滨展技术有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
上海天祥投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东的全资投资方
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司

### （五）关联交易决策

发行人关联交易遵循公正、公平、公开的原则，公司同关联方的关联交易按市场价格作为定价基础。

发行人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。其他应付账款中关联方往来款的形成，主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款。关联方往来贷款均在合同中约定拆借期限，资金到期后根据贷款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，该制度对相关资金的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。

## （六）关联方交易

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### （1）采购商品/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
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	1,611.49	-
北京首钢房地产开发有限公司	资金占用费	7,458.57	-
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	16.98	-
北京中海物业管理有限公司	物业管理收入	874.58	481.77
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
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	280.74	-
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	634.23	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	资金占用费	-	1,226.85
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	-	451.85
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	11.08	-
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	11,879.63	28,688.48
华润置地(石家庄)有限公司	物业管理收入	63.50	-
华润置地控股有限公司	物业管理收入	211.17	-
济南中海东城房地产开发有限公司	资金占用费	-	3,147.60
济南中海物业管理有限公司	物业管理收入	1,141.92	-
金茂投资(长沙)有限公司	资金占用费	1,140.15	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	工程施工	91.00	34.03
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	7,675.87	-
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	-	54.70

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
青岛方虔置业有限公司	资金占用费	-	572.19
青岛方腾置业有限公司	资金占用费	-	3.44
青岛方跃置业有限公司	资金占用费	-	302.36
青岛茂景置业有限公司	资金占用费	-	1,155.19
上海佳晟房地产开发有限公司	资金占用费	-	7,057.12
上海金海伊上房地产开发有限公司	资金占用费	-	17,553.59
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	1,073.02	-
深圳市联宇企业管理有限公司	资金占用费	2,717.29	-
深圳市平慧投资管理有限公司	资金占用费	2,847.28	-
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	2,079.65	67.10
深圳市中海凯骊酒店有限公司	商品采购	16.93	-
深圳中海建筑有限公司	工程施工	-	5,223.12
苏州木渎中新置地有限公司	工程施工	-	873.66
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	12,065.00	-
桐乡市豪景投资管理有限公司	资金占用费	1,400.30	-
武汉荣业房地产有限公司	资金占用费	-	1,519.42
西安嘉润荣成置业有限公司	资金占用费	-	940.67
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计服务	5,817.20	440.20
云南中建西部建设有限公司	工程施工	2,865.24	315.03
长春中海物业管理有限公司 沈阳分公司	物业管理收入	39.45	-
郑州中建健湖置业有限公司	土地出让金	-	115,725.65
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	34,815.52	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,226.17	6.72
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	25,567.63	-
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	60,806.75	66,348.10
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	16,203.67	245.68
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	25,895.90	-
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	272.40	-
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	1,620.83	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	0.55	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	3,788.29	42.88
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	7,861.28	8,094.34
中国中建设计集团有限公司	工程施工	815.67	-
中海(万宁)房地产有限公司	资金占用费	1,296.75	-
中海发展(苏州)有限公司	资金占用费	3,648.47	-
中海监理有限公司	工程施工	2,513.05	471.51
中海建筑有限公司	工程施工	22,561.07	-
中海物业管理有限公司	物业管理收入	-	3,176.98
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理收入	4,667.57	-
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理收入	64.59	-
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理收入	180.21	-
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理收入	1,244.03	-
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理收入	392.16	-
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	458.62	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理收入	352.45	-
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理收入	526.06	-
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理收入	141.02	-
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理收入	114.39	-
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理收入	210.69	-
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理收入	15.51	-
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理收入	1,255.58	-
中海物业华庭管理处	物业管理收入	328.18	-
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	918.33	-
中海兴业(成都)发展有限公司	资金占用费	543.75	-
中海置业(天津)有限公司	资金占用费	422.75	-
中建八局第三建设有限公司	工程施工	3,458.92	11,111.03
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	291.68	1,261.95
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	18,188.25	2,297.65
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	434.23	-
中建二局安装工程有限公司	工程施工	2,133.15	305.43
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	3,071.10	-
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	33.85	-
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,128.20	-
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	-	234.52
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	1,326.51	1,479.82
中建国际建设有限公司济南分公司	工程施工	11,400.23	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	15,920.46	26,034.50

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
中建科技(北京)有限公司	工程施工	-	62.50
中建科技有限公司	工程施工	8,693.22	-
中建铝新材料成都有限公司	工程施工	-	900.97
中建幕墙有限公司	工程施工	9,398.97	2,243.74
中建七局第四建筑有限公司	工程施工	12,141.73	-
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	2,604.29	1,683.91
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	1,146.39	3,692.41
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	36,818.14	771.39
中建三局第一建设工程有限公司	工程施工	-	201.83
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	406.88	33.05
中建三局集团有限公司	工程施工	45,401.26	50,928.17
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	713.38	305.92
中建四局建设发展有限公司	工程施工	6,570.68	-
中建五局三公司长沙分公司	工程施工	480.13	-
中建新疆安装工程工程有限公司	工程施工	321.17	-
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	工程施工	12.36	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	33,341.08	43,111.81
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	1,161.51	-
中建一局集团安装工程工程有限公司	工程施工	547.52	843.39
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	370.38	-
中信房地产集团有限公司	资金占用费	42,957.42	-
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	58.02	-

## (2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京海盈房地产开发有限公司	软件销售	34.51	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	商品销售	254.27	-
成都信勤置业有限公司	工程承包收入	12,942.00	88,987.05
成都信蜀投资有限公司	商品销售	12.94	-
成都信新置业有限公司	软件销售	2,802.20	-
大连鼎泰锦城房地产有限公司	软件销售	9,424.41	-
大连中信海港投资有限公司	软件销售	904.72	-
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	软件销售	244.61	-
鄂州中建宝来房地产有限公司	商品销售	6,383.99	-
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	商品销售	4,682.86	-
广州荔安房地产开发有限公司	软件销售	139.67	-
广州荔璟房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
广州荔骏房地产开发有限公司	软件销售	112.92	-
广州荔旭房地产开发有限公司	软件销售	59.52	-
贵阳中海房地产有限公司	软件销售	281.49	-
哈尔滨中海地产有限公司	软件销售	21.24	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	软件销售	1,794.81	-
海创福业(烟台)地产有限公司	商品销售	389.48	-
海创佳业(烟台)地产有限公司	商品销售	234.48	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
济南泰晖房地产开发有限公司	软件销售	26.55	-
济南中海东城房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	软件销售	2,562.48	-
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入	-189.75	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
南京海泽房地产开发有限公司	软件销售	2,999.57	-
青岛博莱置业有限公司	软件销售	134.48	-
青岛市联恒地产有限公司	软件销售	42.48	-
青岛市联明地产有限公司	软件销售	1,285.26	-
青岛中海海岸置业有限公司	软件销售	919.38	-
厦门市毅骏置业有限公司	软件销售	42.48	-
上海海创房地产有限公司	工程承包收入	-526.02	-
上海金海伊上房地产开发有限公司	软件销售	12,446.46	-
上海老西门新苑置业有限公司	工程承包收入	2,433.94	48,462.95
上海中海广逸房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
深圳市海清置业发展有限公司	软件销售	584.34	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	软件销售	395.16	-
苏州中海海隆房地产有限公司	软件销售	3,283.89	-
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	379.08	-
太原冠泽置业有限公司	商品销售	52.92	-
天津豪达房地产开发有限公司	咨询管理收入	56.60	-
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	340.11	-
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	776.50	-
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	687.33	-
万宁金信发展有限公司	商品销售	53.04	-
万宁仁和发展有限公司	软件销售	1,258.38	-
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	软件销售	1,006.04	-
西安合汇兴尚置业有限公司	软件销售	42.48	-
西安嘉润荣成置业有限公司	软件销售	1,339.14	-
西安中海东诚置业有限公司	软件销售	107.82	-
西安中海长兴房地产有限公司	软件销售	4,742.09	-
烟台中海福昌地产有限公司	软件销售	1,584.91	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
郑州海嘉房地产开发有限公司	软件销售	96.97	-
郑州海如房地产开发有限公司	软件销售	497.84	-
郑州海盈房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
中海地产(无锡)有限公司	软件销售	1,870.95	-
中海地产(珠海)有限公司	商品销售	463.29	-
中海发展(苏州)有限公司	软件销售	112.43	-
中海海盛(烟台)地产有限公司	软件销售	2,369.35	-
中海佳锦房地产开发成都有限公司	软件销售	783.77	-
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	软件销售	751.53	-
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	工程承包收入	4,443.35	-
中海仁信(万宁)房地产有限公司	软件销售	48.17	-
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	商品销售	19.62	-
中海振兴(成都)物业发展有限公司	工程承包收入	4,875.41	-
中建八局第四建设有限公司	商业业务收入	492.56	-
中建六局建设发展有限公司	商业业务收入	2,160.70	-
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	商品销售	2,481.40	-
中信保利达地产(天津)有限公司	商品销售	846.90	-
重庆海跃置业有限公司	软件销售	767.70	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	工程承包收入	1,965.92	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	14.13	-
上海佳晟房地产开发有限公司	借款利息收入	2,010.06	-
北京南悦房地产开发有限公司	借款利息收入	3,175.79	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	借款利息收入	7,030.87	-

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
武汉滨展技术有限公司	借款利息收入	1,903.63	-
漳州市滨北置业有限公司	借款利息收入	969.91	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入	233.16	-
中建国际股份有限公司	工程承包收入	-	206.01
中国建筑股份有限公司	工程成本收入/研发课题费	-	200.65
中国建筑东北设计研究院有限公司	商业业务收入	-	147.14
中建北方建设投资有限公司	商业业务收入	-	8.27
中建安装集团有限公司	商业业务收入	-	1.56
中建钢构有限公司	商业业务收入	-	1.54

## 2. 关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京中海华艺城市规划设计有限公司	经营租赁	19.20	-
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	经营租赁	787.70	-
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	经营租赁	695.77	-
济南中海华山商业地产有限公司	经营租赁	18,200.72	-
合肥中海物流科技有限公司	经营租赁	7,972.57	-
中海物业管理有限公司大连分公司	经营租赁	62.63	-
上海佳晟房地产开发有限公司	经营租赁	239.70	-

中建北方建设投资有限公司	经营租赁	156.59	-
中国建筑东北设计研究院有限公司	经营租赁	1,809.16	-
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	经营租赁	757.95	-
深圳市中海教育咨询管理有限公司	经营租赁	-	131.47

### 3. 关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方提供担保

单位：亿元

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2025/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	4.112	2020/8/21	2025/8/21	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.865	2018/12/11	2021/2/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.428	2018/12/26	2021/12/25	否
广州利合房地产开发有限公司	1.279	2018/7/13	2021/5/21	否
广州利合房地产开发有限公司	2.800	2019/4/22	2022/4/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
广州利合房地产开发有限公司	1.800	2020/6/29	2023/6/28	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	2.929	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.333	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.990	2019/9/30	2022/9/29	否
济南中海华山商业地产有限公司	20.280	2020/10/30	2020-10-30"	否
济南中海华山商业地产有限公司	1.500	2020/11/26	2020-11-26"	否
济南中海华山商业地产有限公司	3.750	2020/12/28	2020-12-28"	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.500	2018/5/17	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.250	2018/12/24	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.767	2019/3/27	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.341	2020/1/15	2023/5/16	否
长沙禧荣置业有限公司	1.546	2020/1/14	2021/12/9	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.546	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.546	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2024/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	5.465	2019/10/21	2024/10/17	否

被担保方	担保金额 (亿元)	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	0.001	2019/10/31	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2021/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2022/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.050	2019/10/31	2022/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.050	2019/10/31	2023/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.001	2019/10/31	2024/6/22	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.257	2019/10/31	2024/10/17	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.395	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.395	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2024/6/22	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	3.978	2019/10/21	2024/10/17	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/09/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/09/21	否



被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/12/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/12/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2037/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2037/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2038/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2038/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2039/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.120	2020/12/25	2039/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.144	2020/12/25	2040/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.064	2020/12/25	2040/09/29	否

#### 4. 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市联宇企业管理有限公司	45,051.97	2019-12-25	/	郑州海旭收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
深圳市联宇企业管理有限公司	9,000.00	2020-1-2	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	2,162.70	2020-1-13	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	2,000.00	2020-5-14	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	23.00	2020-5-20	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	400.00	2020-5-20	2020-7-24	郑州海旭收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	34,100.00	2020-1-1	2020-3-12	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	22,900.00	2020-3-13	2020-5-6	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	15,900.00	2020-5-7	2020-9-20	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	2020-9-21	2020-12-31	郑州海捷收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	41,916.00	2019-12-25	2022-12-24	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	5,600.00	2020-1-6	2023-1-5	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	7.10	2020-1-14	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	144.00	2020-5-13	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	3,208.52	2020-5-19	2020-7-22	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	400.00	2020-5-22	2020-7-22	武汉海耀收到借款
北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	2019-11-18	2021-5-18	北京金安兴业收到借款
北京首都开发股份有限公司	89,039.65	2020-4-1	2020-5-1	北京中开盈泰收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	900.00	2020-4-24	2023-4-23	深圳中海启华收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	5,000.00	2020-6-16	2023-6-15	深圳中海启华收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	38,000.00	2020-6-25	2021-6-25	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	6,000.00	2020-6-28	2021-6-28	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	7,500.00	2020-11-2	2021-11-2	长沙中建收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中信房地产集团有限公司	250,000.00	2020-1-9	2025-1-20	广州中海盛安收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	100,000.00	2020-4-3	2025-3-26	沈阳海盛收到借款
济南中海地产公司	50,000.00	2020-3-25	2025-4-3	沈阳海盛收到借款
广州中海地产有限公司	60,000.00	2020-4-7	2025-4-6	大连鼎泰收到借款
中海置业（天津）有限公司	10,000.00	"2020-4-9	2025-4-8	大连鼎泰收到借款
中海（万宁）房地产有限公司	30,000.00	2020-4-3	2025-4-2	大连鼎泰收到借款
中海兴隆深圳有限公司	25,000.00	2020-5-14	2025-5-13	大连鼎泰收到借款
中信房地产集团有限公司	200,000.00	2020-2-28	2025-1-20	北京中海鑫海收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款
中信房地产集团有限公司	250,000.00	2020-1-19	2020-1-20	广州中海盛安收到借款
<b>拆出</b>	-			
天津中海海豪地产有限公司	10,000.00	2020-5-21	2025-4-2	昆明中海支付借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	50,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	290,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
成都信勤置业有限公司	180,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	150,000.00	2020-8-28	2025-5-15	中海集团支付借款

## （七）关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	287.33		-	
	成都信勤置业有限公司	20,206.26		17,374.51	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	成都信蜀投资有限公司	14.62		-	
	成都信新置业有限公司	3,127.49		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	50.02		-	
	大连中信海港投资有限公司	276.42		-	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	228.41		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	1,221.84		-	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	1,611.21		-	
	广州荔安房地产开发有限公司	109.83		-	
	广州荔骏房地产开发有限公司	79.60		-	
	广州荔旭房地产开发有限公司	19.26		-	
	贵阳中海房地产有限公司	270.08		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	333.12		-	
	海创福业(烟台)地产有限公司	440.11		-	
	海创佳业(烟台)地产有限公司	264.96		-	
	合肥中海物流科技有限公司	6,596.19		-	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	474.54		-	
	南京海泽房地产开发有限公司	1,831.48		-	
	青岛博莱置业有限公司	103.96		-	
	青岛市联明地产有限公司	1,404.35		-	
	青岛中海海岸置业有限公司	1,014.90		-	
	上海佳晟房地产开发有限公司	319.60		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,200.11		-	
	深圳市海清置业发展有限公司	630.31		-	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	420.00		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	496.68		-	
	苏州竹辉兴业有限公司	428.36		-	
	太原冠泽置业有限公司	59.80		-	



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津中海海豪地产有限公司	4.55		-	
	天津中海海顺地产有限公司	84.42		-	
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	507.01		-	
	万宁金信发展有限公司	11.33		-	
	万宁仁和发展有限公司	236.68		-	
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	1,004.27		-	
	西安嘉润荣成置业有限公司	976.02		-	
	西安中海东诚置业有限公司	73.84		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	691.68		-	
	烟台中海福昌地产有限公司	1,167.66		-	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	85.58		-	
	郑州海如房地产开发有限公司	514.56		-	
	中海地产(无锡)有限公司	570.78		-	
	中海地产(珠海)有限公司	523.52		-	
	中海发展(苏州)有限公司	103.04		-	
	中海海盛(烟台)地产有限公司	193.92		-	
	中海佳锦房地产开发成都有限公司	837.66		-	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	801.22		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	6.43		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	22.17		-	
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	56.83		-	
	中信保利达地产(天津)有限公司	956.99		-	
	重庆海跃置业有限公司	101.69		-	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	2,029.36		-	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	1.84		-	
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	-		41.37	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		55,083.91		17,415.87	
预付款项	鹤山天山金属材料制品有限公司	7,491.90		991.55	
	南京海欣房地产开发有限公司	1,981.51		-	
	中国建筑第六工程局有限公司	500.09		-	
	中建三局集团有限公司	156.34		-	
	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	
合计		<b>10,129.84</b>		<b>1,092.92</b>	
其他收款	Hainan Ruler Limited	4,945.89		4,945.89	
	北京海望商业发展有限公司	39,000.00		-	
	北京海盈房地产开发有限公司	18,600.54		9,987.20	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	62,609.20		67,101.61	
	北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87		96,184.00	
	北京融筑房地产开发有限公司	8,227.56		10,271.26	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	14,368.83		14,368.83	
	大连中海教育咨询有限公司	550.00		-	
	大连中信海港投资有限公司	592.24		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	57,593.75		-	
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	610.00		-	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	182,328.81		178,428.14	
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	200.00		-	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	5,600.00		-	
	广州碧臻房地产开发有限公司	-		61,833.87	
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	81,636.36		3,500.00	
	广州绿嵘房地产开发有限公司	7,452.73		-	
广州穗海置业有限公司	83,375.00		113,375.00		

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州增城区润昱置业有限公司	31,560.00		34,560.00	
	哈尔滨中海地产有限公司	231,116.32		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	3,700.07		28,764.73	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	8,188.20		-	
	湖南省中海城市广场投资有限公司	1,100.10		41,494.41	
	湖南省中海置业开发有限公司	600.00		-	
	湖南省中信控股有限公司	2,299.60		2,200.00	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45		4,967.45	
	济南寰宇商业运营管理有限公司	88,000.00		93,000.00	
	济南泰晖房地产开发有限公司	37,416.69		53,916.69	
	济南中海东城房地产开发有限公司	48,837.82		45,479.53	
	济南中海华山商业地产有限公司	135,598.86		113,099.75	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	23,390.00		22,275.00	
	南京海高房地产开发有限公司	28,500.00		30,000.00	
	南京海润房地产开发有限公司	103,100.00		528,186.71	
	南京海欣房地产开发有限公司	74,000.00		74,000.00	
	南京海颐房地产开发有限公司	129.29		-	
	宁波茶亭置业有限公司	716.19		12,950.00	
	青岛中海海岸置业有限公司	6,500.00		6,000.00	
	青岛中海华业房地产有限公司	50,496.00		56,496.00	
	厦门市毅骏置业有限公司	37,565.00		80,560.00	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	14,630.00		296,730.00	
	上海锦港房地产发展有限公司	253.29		-	
	上海中海广逸房地产开发有限公司	3,000.00		3,000.00	
	上海中海海华房地产有限公司	72,520.00		-	
	上海珠街阁房地产开发有限公司	1,000.00		-	
	深圳市海清置业发展有限公司	16,434.06		16,433.55	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000.00		14,000.00	
	深圳市中海养老管理有限公司	400.00		-	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	99,417.08		52,330.74	
	太原冠泽置业有限公司	70,893.00		67,793.00	
	天津豪达房地产开发有限公司	87,434.00		8,267.50	
	天津中海海顺地产有限公司	5,000.00		46,500.00	
	万宁仁和发展有限公司	5,906.67		-	
	武汉中海鼎业房地产有限公司	19,411.30		14,800.14	
	西安中海东诚置业有限公司	680.00		-	
	西安中海誉高置业有限公司	200.00		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	500.00		-	
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,433.88		4,452.32	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	0.18		51,819.87	
	郑州海如房地产开发有限公司	43,986.58		-	
	郑州海盈房地产开发有限公司	1,869.41		18,685.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	6,603.00		-	
	中國海外興業有限公司	7,480.00		7,480.00	
	中海(兴业)成都发展有限公司	35,808.00		-	
	中海地产(佛山)有限公司	21,000.00		150,000.00	
	中海地产(杭州)有限公司	151,865.57		47,603.50	
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	9,000.00		4,500.00	
	中海地产(苏州)有限公司	204,500.00		-	
	中海地产(无锡)有限公司	12,773.89		-	
	中海地产(珠海)有限公司	96,809.69		-	
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	7,591.22		7,590.00	
	中海发展(广州)有限公司	148,958.39		-	
	中海发展(上海)有限公司	28,001.97		26,007.12	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海发展(苏州)有限公司	222,495.47		125,294.97	
	中海海嘉(威海)地产有限公司	20,000.00		-	
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司	81,300.00		79,400.00	
	中海华南(深圳)有限公司	43,150.00		1,500.00	
	中海建筑有限公司	26,249.00		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	5,501.69		-	
	中海商业发展(深圳)有限公司	260.52		-	
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00		-	
	中海物业管理有限公司济南分公司	793.77		-	
	中海信和(成都)物业发展有限公司	80,000.00		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	9,203.95		8,403.95	
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00		-	
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	969.02		507.77	
	中海兴业(成都)发展有限公司	74,400.00		53,908.00	
	中海兴业(西安)有限公司	9,200.00		28,200.00	
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	4,001.49		4,000.00	
	中海置业(天津)有限公司	3,000.00		3,000.00	
	中建三局集团有限公司	1,420.92		-	
	中信房地产集团有限公司	4,353,074.46		1,747,674.46	
	重庆海跃置业有限公司	11,290.00		10,490.00	
	重庆中海兴业实业有限公司	56,300.00		69,800.00	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	200.00		-	
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	100.00		-	
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	21,400.00		-	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	149,508.13		76,408.13	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	-		297,929.88	
	中国海外发展有限公司	171,215.15		174,993.49	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海佳晟房地产开发有限公司	-		79,821.03	
	中国建筑第七工程局有限公司	-		58,447.46	
	中海海盛(烟台)地产有限公司	-		42,584.89	
	东莞市中海康华房地产开发有限公司	-		38,600.00	
	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	
	烟台中海福昌地产有限公司	-		27,758.75	
	长春智信咨询服务有限公司	-		22,560.00	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	-		21,000.00	
	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	
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-		17,006.36	
	青岛博富置业有限公司	-		16,000.00	
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	-		10,000.00	
	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	
	上海海筑投资有限公司	-		2,300.00	
	海创佳业(烟台)地产有限公司	-		2,000.00	
	上海海创房地产有限公司	-		1,500.00	
	郑州海创房地产开发有限公司	-		60.50	
	其他关联方	164.50		1,758.62	
<b>合计</b>		<b>8,164,665.62</b>		<b>5,763,198.53</b>	
应 收 股 利	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00		2,555.00	
	金茂投资(长沙)有限公司	45.46		-	
	上海海创房地产有限公司	25,744.87		16,522.76	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72		-	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计		29,550.05		19,077.76	
应 收 利 息	上海佳晟房地产开发有限公司	5,482.86		-	
	济南中海东城房地产开发有限公司	3,870.18		3,336.46	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	28,509.98		18,606.81	
	成都信勤置业有限公司	313.50		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	87.08		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	261.25		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	505.08		-	
	北京南悦房地产开发有限公司	14,637.50		10,362.93	
	北京融筑房地产开发有限公司	1,065.68		1,824.68	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	95.56		-	
	天津中海海豪地产有限公司	15.83		-	
	中建新疆建工第五建筑工程有限公司	888.30		888.30	
	华润置地控股有限公司	-		814.92	
合计		72,235.51		35,834.09	

## 2. 应付项目

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
应付账款	北京中建智能建筑系统集成有限公司	118.40	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,379.70	1,034.82
	深圳市兴海物联科技有限公司	1,226.27	-
	云南中建西部建设有限公司	653.98	-
	中国建筑第八工程局有限公司	15,087.62	7,211.18
	中国建筑第二工程局有限公司	664.87	-
	中国建筑第六工程局有限公司	8,845.54	14,120.42

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中国建筑第七工程局有限公司	38,833.37	13,721.98
	中国建筑第四工程局有限公司	8,498.40	48.98
	中国建筑第五工程局有限公司	11,401.62	5,892.10
	中国建筑股份有限公司	3,767.92	2,208.66
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	584.61	-
	中国建筑一局(集团)有限公司	1,838.67	-
	中海监理有限公司	361.61	42.55
	中建八局第三建设有限公司	2,794.19	3,239.25
	中建不二幕墙装饰有限公司	30.00	275.11
	中建-大成建筑有限责任公司	4,494.55	664.28
	中建东设岩土工程有限公司	669.56	527.27
	中建二局安装工程有限公司	839.22	-
	中建二局第三建筑工程有限公司	2,339.22	200.00
	中建国际建设有限公司济南分公司	4,983.00	-
	中建海峡建设发展有限公司	13,373.06	10,896.99
	中建铝新材料成都有限公司	175.39	280.69
	中建幕墙有限公司	313.12	-
	中建七局第一建筑有限公司	2,122.11	413.30
	中建蓉成建材成都有限公司	765.39	1,883.97
	中建三局第二建设工程有限责任公司	7,692.97	341.98
	中建三局第一建设工程有限责任公司	224.71	695.38
	中建三局集团有限公司	33,737.04	49,815.65
	中建四局第一建筑工程有限公司	1,509.85	-
	中建五局第三建设有限公司	781.31	-
	中建新疆安装工程有限公司	965.55	1,244.56
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	31,582.74	25,813.12
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	5,969.06	5,658.84
	中建一局集团安装工程有限公司	691.82	518.33



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中建一局集团第五建筑有限公司	117.09	117.09
	中建一局集团建设发展有限公司	1,257.90	1,194.93
	上海中环天地投资有限公司	-	20,020.80
	中国建筑一局（集团）有限公司	-	6,730.34
	中国建筑股份有限公司（上海）	-	3,767.92
	深圳中海建筑有限公司	-	1,957.38
	中国建筑第二工程局	-	1,431.05
	中海物业管理有限公司长春分公司	-	500.51
	中建五局工业设备安装有限公司	-	359.39
	中国中建设计集团有限公司	-	289.81
	中建三局建设工程股份有限公司	-	262.68
	其他关联方	129.47	559.98
<b>合计</b>		<b>210,820.91</b>	<b>183,941.33</b>
<b>其他应付款</b>	北京国泰饭店有限公司	2,200.00	2,200.00
	北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	-
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	29,410.00	5,160.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	3,316.98	-
	大连中海新城置业有限公司	21,933.80	20,441.75
	佛山海映商业管理有限公司	4,000.00	-
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	4,663.00	-
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	89,552.63	88,952.63
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	4,600.00	-
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	53,993.22	15,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	528.60	29,424.31
	广州荔安房地产开发有限公司	501,580.72	300,358.79
	广州荔璟房地产开发有限公司	288,132.62	44,001.13
	广州荔骏房地产开发有限公司	347,015.68	3,400.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	140,789.02	33,312.25

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	广州绿嵘房地产开发有限公司	24,196.03	-
	广州中海地产有限公司	22,746.61	831.43
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	12,918.69	2,507.63
	海创福业(烟台)地产有限公司	51,458.86	-
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	65,500.00	86,500.00
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	76,204.45	99,500.00
	杭州中海城溪房地产有限公司	58,279.00	58,474.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	952.69	37,412.19
	湖南省中海置业开发有限公司	2,088.00	2,138.00
	华润置地(太原)发展有限公司	10,000.00	27,500.00
	纪亮(上海)房地产开发有限公司	56,300.00	56,300.00
	济南中海地产有限公司	107,597.56	107,049.12
	济南中海华山商业地产有限公司	255,300.00	-
	金茂投资(长沙)有限公司	61,500.00	10,000.00
	钜星(成都)商务服务有限公司	4,500.00	-
	昆明泰运房地产开发有限公司	50,100.00	61,000.00
	菱华工程有限公司	1,025.48	1,048.12
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	132,025.34	102,500.00
	南京海高房地产开发有限公司	345,170.12	343,700.00
	南京海润房地产开发有限公司	133,888.90	111,700.00
	南京海欣房地产开发有限公司	185,195.51	162,700.00
	宁波中海创城有限公司	70,850.29	105,355.58
	青岛博富置业有限公司	6.59	5,006.59
	青岛材茂置业有限公司	8,517.23	10,357.03
	青岛方辰置业有限公司	4,098.86	4,098.86
	青岛方川置业有限公司	6,155.61	6,155.61
	青岛方辉置业有限公司	5,115.43	5,115.43
	青岛方虔置业有限公司	12,857.14	-

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	11,811.25	13,835.03
	青岛腾茂置业有限公司	13,881.76	17,265.05
	青岛中海海岸置业有限公司	25,206.08	30,203.41
	青岛中海华业房地产有限公司	6,800.00	180,660.00
	青岛中海盛兴房地产有限公司	1,700.00	2,100.00
	山东中海华创地产有限公司	8,302.65	49,802.65
	上海海创房地产有限公司	29,000.00	29,000.00
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	-
	上海寰宇汇商业管理有限公司	75,496.62	-
	上海佳晟房地产开发有限公司	20,953.44	-
	上海金海伊上房地产开发有限公司	4,570.25	-
	上海老西门新苑置业有限公司	424,100.46	489,318.37
	上海现代天地投资管理有限公司	107,365.51	6,441.90
	上海中海广逸房地产开发有限公司	40,000.25	-
	上海中环投资开发(集团)有限公司	214,726.34	355,970.63
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	深圳市海清置业发展有限公司	118.71	-
	深圳市平慧投资管理有限公司	53,600.00	-
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	7,500.00	7,500.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	1,000.00	-
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	383,837.59	127,097.45
	苏州依湖置业有限公司	3,750.00	3,750.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	4,000.00	20,000.00
	天津赢超房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	105,238.36	158,238.36
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	4,001.20	-
	武汉滨展技术有限公司	16,425.09	-
	武汉华讯合泽置业有限公司	1,285.70	1,422.40

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	武汉中海鼎业房地产有限公司	43,589.22	47,734.83
	西安合汇兴尚置业有限公司	18,376.49	55,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	89,547.44	20,000.00
	西安中海誉高置业有限公司	22,500.00	-
	西安中海长兴房地产有限公司	4.60	91,845.80
	烟台中海福昌地产有限公司	24,657.41	56,500.00
	烟台中海华业地产有限公司	6,700.00	7,100.00
	漳州市滨北置业有限公司	2,160.00	-
	长春智信咨询服务有限公司	1,100.00	-
	长沙禧荣置业有限公司	2,640.00	2,640.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	118,623.61	126,289.20
	郑州海创房地产开发有限公司	4,358.47	4,550.03
	郑州海嘉房地产开发有限公司	2,508.47	-
	郑州海如房地产开发有限公司	85,427.38	84,531.00
	中國海外兴业有限公司	1,902.90	1,658,251.35
	中國海外发展有限公司	1,421,110.00	-
	中海宝松物业发展(深圳)有限公司	42,430.00	31,430.00
	中海地产(佛山)有限公司	107,084.96	321,065.96
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	134,856.02	104,594.93
	中海地产(无锡)有限公司	479,298.55	264,637.14
	中海地产(珠海)有限公司	91,429.79	246,456.79
	中海地产东莞投资有限公司	163.03	-
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司	205,512.01	205,612.01
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	272,720.12	272,720.72
	中海东丰地产(大连)有限公司	49,497.00	48,500.00
	中海发展(广州)有限公司	204,621.54	887,328.74
	中海发展(上海)有限公司	763,429.84	526,607.61
	中海发展(苏州)有限公司	1,219,591.61	959,729.35

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	中海海盛(烟台)地产有限公司	224,987.87	268,272.57
	中海华南(深圳)有限公司	41,650.00	-
	中海前海(深圳)投资有限公司	110.68	-
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00	-
	中海深圳房地产开发有限公司	64,000.00	-
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	91,300.00	91,968.00
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	-
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	89,993.58	90,531.75
	中海兴业(成都)发展有限公司	388,348.70	224,450.08
	中海兴业(西安)有限公司	635,131.01	475,481.01
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	1,103.73	1,103.73
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	160,050.00	4,000.00
	中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	34,100.00
	中建三局第二建设工程有限责任公司	100.00	-
	重庆丰盈房地产开发有限公司	2,250.00	10,350.00
	重庆海跃置业有限公司	1,000.00	-
	重庆嘉江房地产开发有限公司	69,000.00	-
	重庆嘉益房地产开发有限公司	10,000.00	41,000.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司	35,000.00	-
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	124,226.59	104,226.59
	珠海市启光房地产开发有限公司	20,000.00	-
	珠海市永福通房地产开发有限公司	24,949.73	11,969.32
	成都信蜀投资有限公司	-	195,000.00
	海口中海兴业房地产开发有限公司	-	145,923.58
	哈尔滨中海地产有限公司	-	112,515.66
	中国建筑第三工程局有限公司	-	74,405.43
	西安鼎盛东越置业有限公司	-	63,994.20
	上海中海海轩房地产有限公司	-	50,998.31

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	深圳中海建筑有限公司	-	37,762.10
	桐乡市豪景投资管理有限公司	-	36,000.00
	重庆中海投资有限公司	-	14,500.00
	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
	紫光亿海科技有限公司	-	7,671.28
	中建五局投资管理公司机关	-	2,597.89
	上海天祥投资管理有限公司	-	2,181.07
	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
	武汉荣业房地产有限公司	-	151.14
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-	10,000.00
	华东中建地产有限公司	14,000.00	-
	其他关联方	573.24	1,402.56
<b>合计</b>		<b>12,456,151.52</b>	<b>11,620,187.39</b>
<b>预收款项</b>	上海金海伊上房地产开发有限公司	56.27	-
	中建安装集团有限公司	10.65	13.61
	中建北方建设投资有限公司	1.39	-
	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
	其他关联方	-	10.84
<b>合计</b>		<b>68.30</b>	<b>260.24</b>
<b>应付股利</b>	中国建筑第八工程局有限公司	7,773.68	14,123.84
	中国建筑第五工程局有限公司	8,358.23	9,076.85
	中国建筑第六工程局有限公司	709.68	709.68
	北京中建地产有限责任公司	-	185.44
<b>合计</b>		<b>16,841.59</b>	<b>24,095.81</b>
<b>应付利息</b>	青岛材茂置业有限公司	206.88	92.99

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	青岛方辰置业有限公司	96.49	51.42
	青岛方川置业有限公司	139.87	72.19
	青岛方辉置业有限公司	116.81	60.56
	青岛松茂置业有限公司	271.57	119.44
	青岛腾茂置业有限公司	247.11	50.61
	中建财务有限公司	50.56	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	522.50	-
	中建新疆建工集团有限公司	888.75	901.03
	中建方程投资发展集团有限公司	20.54	-
	中信房地产集团有限公司	1,062.42	278.67
	中海置业（天津）有限公司	248.58	-
	广州中海地产投资有限公司	104.50	-
	中海（万宁）房地产有限公司	52.25	-
	中海兴隆深圳地产有限公司	43.54	-
	中国建筑第三工程局有限公司	-	10,435.72
	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
	中海兴业(成都)发展有限公司	-	79.75
<b>合计</b>		<b>4,072.36</b>	<b>20,811.13</b>

## 十二、发行人最近三年内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况

发行人在最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况及相关关联交易详见本章“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

### 十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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。

#### （一）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。

#### （二）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。

#### （三）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。



#### （四）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。

#### （五）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。

#### （六）信息披露事务管理制度

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》等制度，承诺按照监管部门的要求及规定及时披露发行公司债券的相关公告、公司债券存续期内财务报告及其他相关公告，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、企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

#### （七）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。

## （八）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。

## （九）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。

## （十）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。

### （十一）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。

### （十二）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。

### （十三）突发事件应急管理办法

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。

## 十四、其他情况说明

根据深圳证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称，监管函），主承销商及发行人律师核查情况如下：

### （一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

第二、根据中国房地产业协会“2020 中国房地产开发企业 500 强”排名

(<http://live.fangchan.com/live/32>)，中海企业发展集团有限公司排名第五，属于中国房地产业协会排名前 100 名的非上市房地产企业。经联合资信综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，评级展望稳定。

第三、发行人为境外上市地产公司中国海外发展（0688.HK）的境内核心子公司。从截至 2020 年末的财务数据看，中国海外发展资产总额 8,236.57 亿元，负债总额 4,953.08 亿元，权益总额为 3,283.49 亿元，收入为 1,995.26 亿元，年度溢利 439.04 亿元。截至 2020 年末，发行人总资产、营业收入（营业收入占中国海外发展收入）、净利润（净利润占中国海外发展年度溢利）占中国海外发展的比例分别为 70.12%、65.84%和 56.25%。

另外，经核查，报告期内，发行人及其合并报表范围内的子公司的商品房开发项目：不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被主管国土资源管理部门认定为炒地行为的情形，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况；不存在被有关主管部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

最近三年内，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

综上所述，发行人属于房地产企业申报公司债券的“基础范围”。

## **（二）关于发行人是否存在监管函规定的不得发行公司债券的情况**

### **1. 根据监管函中“以下情形的房地产企业不得发行公司债券”的规定，主承销商和发行人律师核查如下：**

对发行人及其截至 2020 年 12 月 31 日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其控股子公司”）自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日内完工、在建、拟建房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其控股子公司提供的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及主管机关出

具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询各发行人及其控股子公司所在地自然资源管理部门、房屋管理部门的网站等方式进行了核查。

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

## **2. 房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市是否存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为**

根据住建部发布的信息和媒体的相关报道，报告期内，房地产重点调控的热点城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、南京、苏州、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、济南、无锡、福州、成都、石家庄、南昌、长沙、青岛等二十个城市。

主承销商和发行人律师已通过中华人民共和国自然资源管理部以及上述核查项目所在地的相应自然资源管理部门的网站查阅了该等网站公开披露的行政处罚信息。

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门行政处罚的情形，亦不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门立案调查的情况。

## **3. 关于前次公司债券募集资金是否使用完毕、是否存在违规使用的核查**

经核查，发行人于 2020 年 11 月发行“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)”（即“20 中海 03”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

综上所述，发行人不存在监管函规定的不得发行公司债券的情况。

### （三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

序号	指标及参数值	评价结果
1	最近一年末总资产是否小于 200 亿	否（5,775.88 亿）
2	最近一年度营业收入是否小于 30 亿	否（1,313.76 亿）
3	最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负	否（246.13 亿）
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65%	否（53.81%）
5	房地产业务非一二线城市占比是否超过 50%	否（房地产业务非一二线城市占比为 2.39%）

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

## 第四节 财务会计信息

### 一、最近三年财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2018 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年一季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本部分 2018 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2020]第 ZL20167 号）的 2019 年初数据，2019 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年初数据，2020 年度财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年末数据。2021 年一季度财务数据来自发行人 2021 年一季度未经审计财务报表。

### 二、财务报表的编制基础

本公司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 41 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”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司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。

### 三、最近三年及一期财务会计报表

#### （一）合并财务会计报表

##### 1. 资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	5,956,049.60	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	405,038.45	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	240,039.85	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	12,094,596.34	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	30,689,016.64	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	226,105.71	-	-	-
一年内到期的非流动资产	47,261.47	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,582,229.46	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
<b>流动资产合计</b>	<b>51,240,337.52</b>	<b>48,966,640.23</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>35,834,255.71</b>
可供出售金融资产		499.97	499.97	499.97
其他权益工具投资	499.97	-	-	-
其他非流动金融资产	300.00	-	-	-
长期股权投资	611,330.20	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,245,780.72	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	7,886.18	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	2,074.00	2,074.00	-	-
使用权资产	31,518.14	-	-	-
无形资产	5,842.15	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	1,750.61	1,662.48	-	-
商誉		-	-	962.67
长期待摊费用	1,787.65	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	252,082.54	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	615,438.06	686,385.24	5,437.94	5,389.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,776,290.22</b>	<b>8,792,208.50</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>3,392,139.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>60,016,627.73</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>
短期借款	100,000.00	90,000.00	241,852.24	248,000.00
应付票据	3,507.26	-	-	-



项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付账款	3,808,349.08	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	22,002.01	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	10,705,109.70	-	-	-
应付职工薪酬	1,643.54	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	575,992.64	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,400,231.82	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,629,945.19	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	987,160.62	943,926.89	927,754.01	836,150.51
<b>流动负债合计</b>	<b>34,233,941.85</b>	<b>32,746,907.28</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>23,101,012.63</b>
长期借款	6,363,835.50	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	1,619,989.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	31,884.48	-	-	-
递延所得税负债	1,022,865.72	954,961.20	560,015.27	491,978.42
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,038,574.70</b>	<b>8,609,752.30</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>5,421,860.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>43,272,516.55</b>	<b>41,356,659.59</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>28,522,873.54</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	59,859.65	59,859.65	542.82	539.01
其他综合收益	1,389,157.59	1,388,380.98	277,285.22	280,522.37
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	11,962,911.73	11,624,519.43	9,360,622.26	7,516,639.64
归属于母公司所有者权益合计	15,853,711.55	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	890,399.64	887,646.51	669,820.51	541,634.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>16,744,111.18</b>	<b>16,402,189.15</b>	<b>12,726,698.72</b>	<b>10,703,521.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>60,016,627.73</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>

## 2. 利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,124,558.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
其中：营业收入	1,124,558.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
<b>二、营业总成本</b>	<b>945,749.47</b>	<b>10,102,877.15</b>	<b>7,603,710.64</b>	<b>2,808,043.58</b>
其中：营业成本	814,106.46	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	31,630.44	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	55,910.17	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	51,101.97	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	-6,999.57	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	-	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	1,367.52	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,114.71	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	0.79	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	1,347.72	3,179.90	14,023.15	9,643.16
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>181,525.50</b>	<b>3,228,476.62</b>	<b>2,695,147.38</b>	<b>1,478,976.84</b>
加：营业外收入	1,612.67	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	553.06	594.64	2,757.54	1,003.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>182,585.11</b>	<b>3,236,903.98</b>	<b>2,703,948.23</b>	<b>1,482,150.77</b>
减：所得税费用	47,533.72	767,174.31	668,296.28	355,949.18
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>135,051.39</b>	<b>2,469,729.67</b>	<b>2,035,651.95</b>	<b>1,126,201.59</b>
归属于母公司股东的净利润	127,073.11	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	776.61	182,477.84	137,426.74	116,140.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>135,051.39</b>	<b>1,129,282.62</b>	<b>-3,237.16</b>	<b>117,822.70</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>135,828.00</b>	<b>3,599,012.29</b>	<b>2,032,414.79</b>	<b>1,244,024.28</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	127,849.71	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	7,978.29	200,664.68	137,426.74	116,140.10

### 3. 现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	3,138,846.82	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	13,250,837.19	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,389,684.01</b>	<b>62,869,730.17</b>	<b>51,929,146.18</b>	<b>47,066,353.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,432,172.85	11,375,956.70	10,714,464.13	9,910,050.55
支付给职工以及为职工支付的现金	135,360.96	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	437,038.66	1,820,097.12	1,371,909.71	1,010,510.86
支付其他与经营活动有关的现金	15,057,592.18	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>18,062,164.66</b>	<b>63,595,530.12</b>	<b>50,591,906.44</b>	<b>47,802,840.67</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,672,480.66</b>	<b>-725,799.95</b>	<b>1,337,239.74</b>	<b>-736,487.10</b>
收回投资收到的现金	-	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	21,885.42	27,005.47	12,858.24	49,181.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.72	1.66	184.89	31.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,279.88	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	70,196.33	132,708.29	115,000.00	550,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>92,089.47</b>	<b>198,395.30</b>	<b>137,229.14</b>	<b>603,288.86</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,165.19	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	8,600.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	31,310.35	824,301.09	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>130,075.55</b>	<b>1,697,246.26</b>	<b>48,921.36</b>	<b>102,607.33</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,986.08</b>	<b>-1,498,850.97</b>	<b>88,307.78</b>	<b>500,681.52</b>
吸收投资收到的现金	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00
取得借款收到的现金	1,365,590.29	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	150,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	357,952.93	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,515,590.29</b>	<b>5,767,736.07</b>	<b>2,613,117.67</b>	<b>2,538,739.89</b>

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
偿还债务支付的现金	1,208,878.50	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,418.46	497,937.78	790,107.27	268,353.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,156.78	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	45,583.32	309,941.19	1,327.00	13,965.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,372,880.29</b>	<b>2,556,108.19</b>	<b>1,837,346.43</b>	<b>1,316,528.49</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>142,710.01</b>	<b>3,211,627.87</b>	<b>775,771.24</b>	<b>1,222,211.40</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.12	0.04	0.08
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,567,756.73</b>	<b>986,976.84</b>	<b>2,201,318.80</b>	<b>986,405.89</b>
加：期初现金及现金等价物余额	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>5,924,560.63</b>	<b>7,492,317.36</b>	<b>6,505,340.52</b>	<b>4,304,021.72</b>

## （二）母公司财务会计报表

### 1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
货币资金	2,790,674.18	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	402.77	13.52	910,796.98	103.75
应收利息	-	86,747.64	-	11,487.81
应收股利	-	2,555.00	-	0.00
其他应收款	22,000,275.36	18,443,277.33	14,470,869.79	11,523,968.84
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	370,000.00	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	16,663.23	16,622.62	2,701.18	-
<b>流动资产合计</b>	<b>25,178,050.49</b>	<b>22,238,570.45</b>	<b>18,433,914.07</b>	<b>14,109,345.22</b>
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,048,247.70	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	70,169.21	69,700.00	-	-
固定资产	555.42	528.89	711.19	944.19

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
在建工程	2,074.00	2,074.00	-	-
使用权资产	1,131.52	-	-	-
无形资产	2,285.16	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	1,750.61	1,662.48	-	-
递延所得税资产	12,597.64	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	2,395,438.06	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,534,249.32</b>	<b>3,609,966.05</b>	<b>1,965,069.25</b>	<b>2,312,260.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>28,712,299.81</b>	<b>25,848,536.50</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>
应付账款	34,872.39	34,872.39	528.72	903.14
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	1,126.38
应交税费	4,936.45	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	15,138,396.04	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	2,426,779.88	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>17,604,984.76</b>	<b>14,803,965.91</b>	<b>10,783,299.63</b>	<b>7,963,590.20</b>
长期借款	3,593,594.95	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	1,090,000.00	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,136.87	-	-	-
递延所得税负债	16,419.13	20,459.35	13,049.38	2,709.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,701,150.95</b>	<b>4,633,608.58</b>	<b>3,538,960.98</b>	<b>2,930,380.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>22,306,135.71</b>	<b>19,437,574.48</b>	<b>14,322,260.61</b>	<b>10,893,971.19</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	64,699.97	64,699.97	7,589.23	609.23
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	3,899,681.54	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,406,164.10</b>	<b>6,410,962.01</b>	<b>6,076,722.71</b>	<b>5,527,634.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>28,712,299.81</b>	<b>25,848,536.50</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>

## 2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	47.17	18,894.64	16,072.69	14,863.62
减：营业成本	-	356.15	15.40	10.25
营业税金及附加	473.28	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	16,256.71	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	-8,977.52	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,777.38	232,998.60	515,695.44	252,677.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	57,076.07	40,453.61	1,247.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	4.14	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	-9,328.40	241,862.41	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	-	300.85	426.29	797.79
减：营业外支出	50.00	7.55	-	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,378.40	242,155.71	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	-4,580.48	8,609.05	8,944.34	4,412.02
净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,797.92	233,546.66	542,107.74	265,323.43
综合收益总额	-4,797.92	233,546.66	542,107.74	265,323.43

## 3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	154.28	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,951,415.55	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	14,951,569.83	37,699,041.61	21,951,327.76	22,763,473.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,427.64	499,733.20	910,693.23	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付给职工以及为职工支付的现金	11,314.77	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	3,821.88	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	15,502,659.52	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>15,519,223.81</b>	<b>38,340,789.98</b>	<b>23,247,634.90</b>	<b>22,497,644.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-567,653.98</b>	<b>-641,748.37</b>	<b>-1,296,307.14</b>	<b>265,829.79</b>
收回投资收到的现金	-	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	2,550.00	141,295.11	411,550.98	252,393.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.31	0.54	121.50	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,000.00	1,491.23	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	999,148.33	1,989,927.20	925,373.00	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,010,699.64</b>	<b>2,155,114.08</b>	<b>1,347,948.31</b>	<b>281,409.53</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.75	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	-	142,030.96	138,068.71	147,983.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000.00	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	966,310.35	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>969,312.10</b>	<b>3,341,949.85</b>	<b>340,632.52</b>	<b>1,070,219.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>41,387.54</b>	<b>-1,186,835.77</b>	<b>1,007,315.79</b>	<b>-788,809.93</b>
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	785,250.50	2,779,295.16	1,343,100.00	1,024,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	150,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>935,250.50</b>	<b>3,369,295.16</b>	<b>1,693,100.00</b>	<b>1,673,100.00</b>
偿还债务支付的现金	577,266.50	879,175.93	508,000.00	923,328.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,882.10	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	2,283.32	528.00	837.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>644,431.92</b>	<b>1,161,600.15</b>	<b>682,045.14</b>	<b>1,032,271.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>290,818.58</b>	<b>2,207,695.00</b>	<b>1,011,054.86</b>	<b>640,828.43</b>

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
现金及现金等价物净增加额	-235,447.86	379,110.86	722,063.51	117,848.30
加：期初现金及现金等价物余额	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67	1,809,599.37
期末现金及现金等价物余额	2,793,174.18	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

#### 四、最近三年合并报表范围的变化

##### （一）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 家，减少 8 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	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	不构成业务合并	51%
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	设立	100%
武汉泰运房地产有限公司	设立	51%
广州中海盛荣房地产开发有限公司	设立	100%
杭州中海襄晟房地产有限公司	设立	100%
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	设立	100%
昆明海嘉房地产开发有限公司	设立	60%
雄安中海发展有限公司	设立	100%
北京中海宏业房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海兴达房地产开发有限公司	设立	100%
昆明海祥房地产开发有限公司	设立	100%
青岛中海海新置业有限公司	设立	100%
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	设立	100%
长沙中海融城房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海兴盛房地产开发有限公司	设立	100%
福州富乐居装饰工程有限公司	设立	100%
南京海嘉房地产开发有限公司	设立	100%
南昌海欣房地产开发有限公司	设立	100%



单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
南昌中海豪轩地产有限公司	设立	100%
上海海升环盛房地产开发有限公司	设立	70%
杭州中海海创地产有限公司	设立	100%
宁波中海海庭地产有限公司	设立	100%
鄂州中建宝来地产有限公司	设立	50%
济南中海华山置业有限公司	设立	100%
长春海瀛房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海全盛房地产开发有限公司	设立	100%
武汉华讯产城科技有限公司	设立	99%
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	设立	100%
北京金安兴业房地产开发有限公司	设立	80%
烟台海创佳兴地产有限公司	设立	100%
福州海建地产有限公司	设立	50%

## （二）发行人 2019 年报表合并范围变化情况

与 2018 年相比，2019 年末发行人子公司增加 25 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
武汉中海鼎荣地产有限公司	设立	100%
北京中海盈达房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海志房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海懿房地产开发有限公司	设立	100%
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海棠地产有限公司	设立	100%
杭州中海启晖地产有限公司	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	设立	100%
石家庄中海房地产开发有限公司	设立	100%
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	设立	100%
北京中海鑫海房地产开发有限公司	设立	100%
长沙润洋置业有限公司	设立	100%
深圳市中海启明房地产开发有限公司	设立	100%
深圳市中海瑞和投资有限公司	设立	100%
深圳市中海启华房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海盛安房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海源房地产有限公司	设立	100%
武汉海泽房地产有限公司	设立	100%
武汉海讯产城企业管理有限公司	设立	100%
武汉中海海耀房地产有限公司	设立	100%
长春海焯房地产开发有限公司	设立	100%
上海海汇房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨海铎房地产开发有限公司	设立	100%
郑州海旭房地产开发有限公司	设立	100%

### （三）发行人 2020 年合并范围变化情况

截至 2020 年末，纳入合并报表的子公司共 214 家，与 2019 年相比，2020 年末发行人子公司增加 37 家，减少 12 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海佳桦房地产开发有限公司	设立	70.00%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	设立	100.00%

北京中开盈泰房地产开发有限公司	设立	80.00%
太原中海景昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
太原中海凯源房地产开发有限公司	设立	100.00%
中工建设工程管理(天津)有限公司	设立	100.00%
长沙润湖置业开发有限公司	设立	100.00%
长沙润湘置业开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	设立	100.00%
深圳海智创科技有限公司	设立	100.00%
广州中海盛合房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海方房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海汇房地产有限公司	设立	100.00%
长春海耀房地产开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海亦庄智慧置业有限公司	设立	100.00%
武汉中海海盛房地产有限公司	设立	100.00%
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳领潮供应链管理有限公司	设立	100.00%
北京海泽建设工程管理有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	设立	100.00%
西安鼎盛东越置业有限公司	联合合营转 子公司	50.00%
南京海旭房地产开发有限公司	设立	100.00%
中海海澄（无锡）房地产有限公司	设立	100.00%
昆明海潮房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海豪峰房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海兴业投资有限公司	设立	100.00%

哈尔滨海乾房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰海通房地产有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海新石房地产开发有限公司	设立	100.00%

## 五、最近三年发行人会计政策、会计估计变更及前期差错更正

### （一）2018 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

2018 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

### （二）2019 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

因为执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》导致的会计政策变更。

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 60,437.10 万元；	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 903.14 万元。
	“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 1,654,331.89 万元。	

2019 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

### （三）2020 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

#### 1. 重要会计政策变更

### （1）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

#### ①关联方的认定

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

#### ②业务的定义

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

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

#### 2. 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

#### 3. 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

## 六、公司主要财务指标

### （一）主要财务指标（合并报表口径）

单位：亿元

项目	2020-12-31/ 2020 年度	2019-12-31/ 2019 年度	2018-12-31/ 2018 年度
营业总收入	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额	323.69	270.39	148.22

项目	2020-12-31/ 2020 年度	2019-12-31/ 2019 年度	2018-12-31/ 2018 年度
净利润	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润	228.73	189.82	101.01
经营活动产生的现金流净额	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生的现金流净额	-149.89	8.83	50.07
筹资活动产生的现金流净额	321.16	77.58	122.22
营业毛利率（%）	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	16.96	17.08	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	15.92	15.55	9.11
EBITDA	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率	25.27	52.03	53.40
存货周转率（%）	32.25	26.05	11.33
流动比率（倍）	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项后资产负债率（%）	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	38.55	35.02	33.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00
总资产	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益	1,640.22	1,272.67	1,070.35

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

④资产负债率=总负债/总资产；扣除预收款项后资产负债率=(总负债-预收款项)/总资产

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

## （二）净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》的规定，公司近三年加权平均净资产收益率指标计算如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）
归属于公司普通股股东的净利润	2020 年度	16.59
	2019 年度	17.08
	2018 年度	10.53
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2020 年度	15.92
	2019 年度	15.55
	2018 年度	9.11

注：上述财务指标的计算方法如下：

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

## 七、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、最近三年的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

## （一）资产负债结构

### 1. 资产的主要构成

单位：万元

资产	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	48,966,640.23	84.78%	43,260,049.76	92.07%	35,834,255.71	91.35%
非流动资产	8,792,208.50	15.22%	3,724,344.60	7.93%	3,392,139.14	8.65%
<b>资产总计</b>	<b>57,758,848.74</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>

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司的总资产分别为 3,922.64 亿元、4,698.44 亿元和 5,775.88 亿元，2018 年末、2019 年末及 2020 年末分别较各期期初增加 1,048.76 亿元、775.80 亿元和 1,077.45 亿元，增幅分别为 36.49%、19.78%和 22.93%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2018 年末、2019 年末及 2020 年末，流动资产占总资产的比重分别为 91.35%、92.07%和 84.78%。

#### （1）流动资产

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%	5,183,128.87	14.46%
应收账款	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%	60,437.10	0.17%
其他应收款（合计）	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%	5,090,872.30	14.21%
应收利息	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.10%
应收股利	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%	16,522.76	0.05%
其他应收款	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%	5,037,399.18	14.06%
预付款项	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%	444,076.50	1.24%
存货	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%	23,972,134.28	66.90%
一年内到期的	-	-	-	-	115,000.00	0.32%



项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例
非流动资产						
其他流动资产	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%	968,606.66	2.70%
<b>流动资产合计</b>	<b>48,966,640.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,834,255.71</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2018 年末、2019 年末及 2020 年末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.57%、93.71%和 95.57%。

#### ①货币资金

截至 2018-2020 年末，公司的货币资金分别为 518.31 亿元、656.17 亿元和 755.67 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.46%、15.17%和 15.43%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2020 年末，发行人受限的货币资金账面价值为 64,341.66 万元，主要系各种保证金等。

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不断扩大，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。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 15.16%。

近三年末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	7,546,044.53	6,542,774.93	5,178,676.77
其他货币资金	10,614.49	18,885.81	4,452.10
<b>合计</b>	<b>7,556,659.02</b>	<b>6,561,660.74</b>	<b>5,183,128.87</b>

注：截至 2020 年末，中海发展预售监管资金总额约 140 亿元，占现金余额比例位于行业较低水平。

#### ②应收账款

截至 2018-2020 年末，发行人应收账款金额分别为 60,437.10 万元、326,185.72

万元和 713,403.28 万元，在流动资产中的占比分别为 0.17%、0.75%和 1.46%%。应收账款在流动资产中的占比较低。

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，最近三年呈波动增长的趋势，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 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 118.71%，主要是由于发行人结利项目增加部分按揭款项暂未放款导致。

截至最近两年末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2020-12-31			2019-12-31		
	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	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-
1 至 2 年	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
<b>合计</b>	<b>713,403.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>326,185.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2020 年末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 97.40%。

### ③其他应收款（不含应收股利及应收利息）

截至 2018-2020 年末，发行人其他应收款项金额分别为 5,037,399.18 万元、6,393,902.41 万元和 8,879,400.65 万元，占流动资产的比例分别为 14.06%、14.78%和 18.13%。公司 2018 年末较上年增长 21.04%，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。公司截至 2018 年末其他应收账款账龄

在 1 年以内的比例为 56.85%；2019 年末其他应收款比 2018 年末增加 26.93%，主要是随着公司规模的扩大，关联方往来款金额增长导致，其中截至 2019 年末其他应收账款账龄在一年以内的比例为 73.44%。2020 年末，发行人其他应收款比 2019 年末增加 2,485,498.23 万元，增幅为 27.99%，主要原因是公司业务规模不断发展，关联方往来款大幅增加。

截至近两年末，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2020 年末			2019 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	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-
1 至 2 年	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	<b>8,879,400.65</b>	<b>100.00</b>	-	<b>6,393,902.41</b>	<b>100.00</b>	-

最近三年末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	8,164,666.73	5,763,198.53	3,429,701.56
保证金、押金、备用金等	515,581.89	556,140.97	1,376,944.26
外部往来款	169,658.68	51,832.55	216,983.47
维修金	2,298.54	3,694.75	2,698.01
代垫款项	20,262.73	12,756.78	4,877.28
其他	6,932.08	6,278.84	6,198.75
合计	<b>8,879,400.65</b>	<b>6,393,902.41</b>	<b>5,037,403.33</b>

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人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。公司关联方往来款的形成主要是发

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。截至 2018-2020 年末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,429,701.56 万元、5,763,198.53 万元和 8,164,666.73 万元，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由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而形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，截至 2018-2020 年末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	714,735	8.05%	630,704	9.86%	1,607,702	31.92%
非经营性	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%	3,429,702	68.08%
合计	<b>8,879,401</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,393,902</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,037,403</b>	<b>100.00%</b>

表：2020 年末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例	账龄情况
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	4,253,074.46	47.90	1 年以内
中海地产(苏州)有限公司	是	关联方往来	204,500.00	2.30	1 年以内
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	是	关联方往来	182,328.81	2.05	1 年以内
中国海外发展有限公司	是	关联方往来	171,215.15	1.93	1 年以内
中海发展(广州)有限公司	是	关联方往来	148,958.39	1.68	1 年以内
合计	-	-	<b>4,960,076.81</b>	<b>55.86</b>	

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关

联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

其他应收账款中非经营性款项的形成，主要是发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限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，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。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。

发行人的关联方往来款及资金拆借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，该制度对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。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，形成其他应收款中的非经营性部分；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。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

由于公司制度安排及正常的业务经营需要，在本期债券存续期内，发行人将持续存在新增非经营性往来占款或资金拆借的事项。在新增上述非经营性往来占款或资金拆借款项时，发行人将按照监管部门的相关规定和本集团的相关制度进行决策。若新增非经营性占款或资金拆借借款满足披露条件，发行人将及时按照交易所的要求在定期或临时报告中进行相关信息披露。

#### ④存货

2018-2020 年末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	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	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-
开发产品	3,567,810.19	-	2,080,016.31	-	1,192,370.44	-
建造合同形成的已完工未结算资产	230,071.93	-	240,746.91	-	119,574.38	-
<b>合计</b>	<b>30,263,536.04</b>	<b>-</b>	<b>27,524,549.22</b>	<b>-</b>	<b>23,972,134.28</b>	<b>-</b>

截至 2018-2020 年末，发行人存货金额分别为 23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元和 30,263,536.04 万元，在流动资产中所占比重分别为 66.90%、63.63%和 61.80%，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和开发产品。

截至 2018 年末，公司的存货较上年增加 7,449,719.04 万元，增幅 45.09%，主要是土地储备及项目开发投入快速增长所致；截至 2019 年末，公司的存货余额较 2018 年末增加 3,552,414.94 万元，增幅 14.82%。2020 年末，公司的存货余额较 2019 年末增加了 2,738,986.83 万元，增幅为 9.95%。

## （2）非流动资产

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	499.97	0.01%	499.97	0.01%	499.97	0.01%
长期股权投资	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%	455,713.21	13.43%
投资性房地产	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%	2,766,000.00	81.54%
固定资产	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%	10,286.78	0.30%
在建工程	2,074.00	0.02%	-	-	-	-
无形资产	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%	2,903.10	0.09%
开发支出	1,662.48	0.02%	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	962.667911	0.03%

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期待摊费用	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%	776.186228	0.02%
递延所得税资产	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%	149,608.15	4.41%
其他非流动资产	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%	5,389.08	0.16%
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,792,208.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,392,139.14</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.55%、99.58%和 99.77%。

#### ①长期股权投资

2018-2020 年末，发行人长期股权投资分别为 455,713.21 万元、499,240.94 万元和 621,893.53 万元。2018-2020 年末发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,030.47	2,888.83	5149.52
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.40	506.15	-
苏州依湖置业有限公司	4,159.74	3,950.26	6103.7
深圳市海清置业发展有限公司	33,899.88	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	4,650.64	33,646.16	-
西安嘉润荣成置业有限公司	22,249.69	-	-
上海海创房地产有限公司	-	14,816.89	13117.95
成都锦城中建地产开发有限公司	3,539.34	3,518.48	3289.5
厦门市雍景湾房地产有限公司	511.83	542.66	654.51
漳州市滨北置业有限公司	3,878.90	1,019.75	1142.21
北京南悦房地产开发有限公司	76,491.68	72,893.21	73199.81
华润置地（太原）发展有限公司	14,463.99	13,274.01	-
宁波茶亭置业有限公司	3,284.73	2,467.38	-

青岛材茂置业有限公司	9,920.72	8,209.19	8146.07
青岛德茂置业有限公司	7,433.99	7,434.80	7438.56
青岛方辰置业有限公司	4,804.39	3,289.19	552.92
青岛方川置业有限公司	6,189.28	4,194.08	560.37
青岛方辉置业有限公司	5,128.35	3,443.83	557.51
青岛方虔置业有限公司	11,618.22	11,700.34	631.46
青岛方腾置业有限公司	4,509.72	4,521.04	558.28
青岛方跃置业有限公司	12,254.58	12,260.71	558.94
青岛茂坚置业有限公司	801.78	806.56	812.32
青岛茂章置业有限公司	10,713.10	10,716.89	10724.49
青岛松茂置业有限公司	13,461.12	10,891.49	10737.15
青岛腾茂置业有限公司	20,046.65	16,400.61	16260.36
中海地产（杭州）有限公司	7,846.72	7,669.69	-
广州穗海置业有限公司	7,865.01	9,677.91	9924.93
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,392.53	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	10,790.40	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	11,605.79	-	-
武汉泰运房地产有限公司	19,977.40	-	-
长沙禧荣置业有限公司	35,959.90	20,411.75	22648.98
广州碧森房地产开发有限公司	1,676.33	349.02	925.95
北京融筑房地产开发有限公司	14,174.79	13,583.49	13983.11
北京辉广企业管理有限公司	8,257.41	6,919.53	-803.43
金茂投资（长沙）有限公司	99,747.05	94,244.20	-
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	-
杭州添智投资有限公司	5,600.64	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	33,336.61	29,568.81	30657.36
河北雄安市民服务中心有限公司	124.95	109.86	108.87
济南泰晖房地产开发有限公司	39,717.60	41,010.81	42308.99
广州增城区润昱置业有限公司	3,053.78	3,790.58	3977.72



北京海盈房地产开发有限公司	28,578.09	28,512.77	25839.9
中海海嘉（威海）地产有限公司	8,880.33	-	-
中海地产(杭州)有限公司	-	7,669.69	10,024.41
武汉荣业房地产有限公司	-	-	4,356.90
桐乡市豪礼投资管理有限公司	-	506.15	15.53
上海海创房地产有限公司	-	14,816.89	13,117.95
青岛茂景置业有限公司	-	-	9,186.01
金茂投资(长沙)有限公司	-	94,244.20	105,881.27
华润置地(太原)发展有限公司	-	13,274.01	16,481.07
<b>合计</b>	<b>621,893.53</b>	<b>499,240.94</b>	<b>455,713.21</b>

## ②投资性房地产

截至 2018-2020 年末，公司的投资性房地产账面余额分别为 2,766,000.00 万元、2,930,600.00 万元和 7,135,800.00 万元，占非流动资产比重分别为 81.54%、78.69%及 81.16%。截至 2020 年底，公司投资性房地产 713.58 亿元，较 2019 年底的 293.06 亿元增幅很大，主要是本年本公司将较多物业确认为投资性房地产用于出租自持。

近两年末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	2,930,600.00	2,766,000.00
二、本期变动	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	-	-
减：处置	-	-
其他转出	-	-
公允价值变动	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	<b>7,135,800.00</b>	<b>2,930,600.00</b>

## ③固定资产

2018-2020 年末，发行人固定资产账面余额分别为 10,286.65 万元、9,371.24 万元及 7,904.48 万元，占非流动资产的比值分别为 0.30%、0.25%和 0.09%。

2018-2020 年末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2020-12-31			2019-12-31			2018-12-31		
	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	8,029.16	1,656.11	6,373.04	10,506.69	3,025.50	7,481.18	10,841.65	2,729.95	8,111.69
运输设备	3,015.19	2,563.43	451.76	3,092.73	2,712.78	379.95	4,142.61	3,427.81	714..79
办公、生活设备	3,042.34	1,962.66	1,079.67	3,940.97	2,430.86	1,510.11	4,017.30	2,557.13	1,460.17
合计	14,086.70	6,182.21	7,904.48	17,540.39	8,169.15	9,371.24	19,001.55	8,714.90	10,286.65

## ④其他非流动资产

最近三年末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位:万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
委托贷款	680,000.00	-	115,000.00
减：一年内到期的委托贷款	-	-	115,000.00
投资有限合伙企业	6,185.24	5,437.94	5,389.08
其他	200.00	-	-
合计	686,385.24	5,437.94	5,389.08

公司的其他非流动资产为委托贷款和其他股权投资。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。截至 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 115,000.00 万元、0 万元和 680,000.00 万元。

发行人向关联方的委托贷款均严格履行内容决策流程，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，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间委托贷款的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定，也均签订了相关的贷款协议。该部分委托贷款均按市场化利率向贷款方收取借款费用。

## 2. 发行人负债结构分析

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债</b>						
短期借款	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%
应付账款	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%
预收款项	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%	8,588,193.03	30.11%
应付职工薪酬	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%
应交税费	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%
其他应付款	14,059,081.85	33.99%	12,034,312.33	35.13%	10,948,091.74	38.38%
一年内到期的非流动负债	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%
其他流动负债	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%	836,150.51	2.93%
<b>流动负债合计</b>	<b>32,746,907.28</b>	<b>79.18%</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>81.66%</b>	<b>23,101,012.63</b>	<b>80.99%</b>
<b>非流动负债</b>						
长期借款	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%
应付债券	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%
递延所得税负债	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,609,752.30</b>	<b>20.82%</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>18.34%</b>	<b>5,421,860.91</b>	<b>19.01%</b>
<b>负债合计</b>	<b>41,356,659.59</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>

截至 2018-2020 年末，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元和 4,135.67 亿元。2018 年末负债余额较 2017 年末增长 9,224,397.86 万元，涨幅 47.80%。2019 年末公司的负债余额增加 5,734,822.11 万元，较年初增加 20.11%，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。2020 年末，发行人负债余额较 2019 年末增加 20.72%，主要原因是公司业务规模不算增加，预收售楼款项大幅增长。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收账款、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，最近三年末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 91.58%、88.34%和 87.15%。

#### ① 应付账款

最近三年末，公司的应付账款分别为 1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元和 4,049,092.78 万元，占负债总额比例分别为 5.80%、7.87%和 9.79%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

最近两年末应付账款的结构如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	3,717,435.76	2,221,960.83
工程保固金	293,316.06	463,546.95
地价款	34,856.37	5,104.95
销售佣金、广告费等	2,066.68	752.19
其他款项	1,417.92	4,310.60
<b>合计</b>	<b>4,049,092.78</b>	<b>2,695,675.52</b>

#### ② 预收款项

最近三年末，公司的预收款项分别为 8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元和 10,279,342.41 万元，占负债总额的比重分别为 30.11%、28.64%和 24.86%。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对应的预收房款将在项目竣工备案后交付时结转营业收入。最近三年预收款项均保持稳步增长，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。

最近两年末，预收售楼款的明细如下：

单位：万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
北京北辛安棚户区改造项目	1,919,432.82	1,751,625.06
东莞中海云麓花园	6,041.71	69,545.82
佛山万锦世家	263.59	373.13
肇庆中海新城 1 号公馆	32.03	44,369.88
中山中海世纪荟花园	26.50	38,045.54
福州中海寰宇天下	219.34	2,240.62
福州万锦花园	1,118.08	22.02
福州中海凤凰熙岸	332.17	43,064.98
哈尔滨华润中海江城	735.92	479.02
杭州御道路一号	900.06	184.86
济南国际社区	153,740.90	6,913.39
济南华山珑城	82,277.03	443,825.23
昆明云麓九里	9,463.03	273.68
南京棠城公馆项目	141.77	33,407.79
宁波中海宁波湾	224,706.15	64,543.91
宁波中海学仕里	1,911.48	124,080.97
中海樾院（北区）	309.56	18,795.17
厦门杏林鹭湾	299,453.46	-
厦门中海九号公馆	6,502.11	103,444.19
漳州中海上湾	165.24	40,708.31
上海九峯里	15,576.80	-
上海戈雅园项目	110.70	20,066.93
沈阳和平门	11,013.95	383,172.37
沈阳中海城	12,630.73	169,047.47
武汉中海万松九里	68,293.39	29,377.73
西安中海太华路项目	299.19	209.54
西安阅骊山	2,956.24	10,000.29

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
新疆紫云阁项目	46,291.88	10,805.63
新疆长沙路地块项目	409.34	5,961.95
新疆河滩路南地块项目	37,250.90	-
长春阅麓山	4,098.09	98,865.70
长春中海景阳公馆	-	24.73
长春中海寰宇天下	763.50	654.16
长春中海蘭庭	824.93	12,645.17
长沙中海梅溪湖壹号	-	133,920.58
郑州中海湖滨世家南苑	196,637.33	113,982.31
郑州中海万锦公馆	55,023.25	252,829.14
重庆中海天钻	113.37	32,762.03
重庆九龙天颂	126.39	7,680.70
北京京西里项目	17,733.14	79,733.09
太原北寒城改项目	187,339.84	142,541.04
宁波中海湖心半岛	321.32	192,879.90
宁波枫桥里	27.12	291,282.18
长春中海龙玺	136,236.30	109,465.30
长春中海盛世城	72,973.68	139,006.77
长春橡树园	87,312.14	-
成都中海天府里 3、4 号地块	308.69	93,205.99
成都中海麓湖公馆	2,975.72	47,394.26
深圳中海万锦熙岸华庭	54,721.11	-
广州熙园	19,822.44	25,925.67
杭州云之宸府	207,446.34	53,032.48
沈阳中海润山府	56,605.38	-
沈阳中海半山华府	6,712.51	170,307.17
昆明中海云著	2,776.87	129,873.17
重庆悦麓山	24.87	133,925.43

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
北京中海丽春湖墅	308,937.21	279,446.87
北京中海云筑	8,985.52	185,393.60
昆明中海寰宇天下	44,062.88	192,803.04
青岛中海樾院（南区）	-	21,650.14
乌鲁木齐学府里项目	75.54	74,249.96
长沙中海珑庭	79,846.12	41,895.86
北京中海云熙	1,345.41	209,349.23
南京左岸澜庭项目	211.42	699,317.09
南昌中海湖心半岛	9.15	48,421.93
南昌锦宸府	62.03	82,156.03
上海臻如府项目	367,971.76	163,354.09
杭州翠苑地块	401,461.92	54,332.79
宁波智慧产业园 5 号地块	24.90	100,808.91
长春尚学府	84,846.84	135,748.15
北京望京府项目	280,869.28	359,647.75
大连中海云麓公馆	259,447.61	39,675.43
哈尔滨中海时代	127,218.61	84,182.63
哈尔滨中海和院项目	152,803.54	87,902.21
北京首钢园项目	595,510.00	167,128.97
烟台中海知孚里	63,560.40	43,918.19
武汉中海莲花湖	165,855.54	25,173.32
北京瀛海	435,803.67	7,608.72
广州广钢 225-B 地块	45,740.83	-
广州亚运城北侧地块	42,750.95	-
佛山中海悦林熙岸花园	35,725.57	-
宁波新芝源境府	18,769.87	-
杭州文晖地块	113,261.17	-
沈阳中海望京府	65,268.84	49,492.58

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
大连中海牧云山	21,398.10	-
石家庄中海熙岸	24,702.04	-
大连中海阅麓山	41,647.81	-
北京丰台造甲村项目	56,784.59	-
长沙文锦名园	351,572.33	13,846.74
深圳中海寰宇时代	478,541.34	-
深圳中海汇德理花园	587,766.30	-
广州观澜府	123,519.44	-
宁波逸江源境	60,051.17	-
武汉中海长江十里	20,177.41	-
武汉光谷东麓项目一期	65,611.42	-
长春中海·锦城项目	58,465.55	-
哈尔滨观澜亭	24,046.20	-
北京石景山区首钢园三期	73,458.16	-
石家庄中海云锦	121,735.17	-
佛山中海珑湾半岛花园	36,198.43	-
北京金盏项目	40,948.49	-
太原综改区杨庄项目	17,921.44	-
长沙湖润家园一期	33,658.88	-
大连中海东港	16,371.75	-
西安曲江大城 B 地块	170,074.29	-
苏州富仕居	-	173,897.96
中海澳门路地块项目	-	116,343.41
新疆雲鼎大观	-	112,007.52
烟台悦公馆	-	74,485.64
鄂州中海锦城国际项目	-	68,984.06
佛山中海雍和熙岸公馆	-	55,304.85
东莞天钻名苑	-	54,475.65



项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
红旗村项目 A06-04 地块	-	27,978.35
无锡中海凤凰熙岸	-	26,470.57
青岛中海红著	-	111,573.00
其他项目	62,089.97	44,612.81
<b>合计</b>	<b>10,200,697.29</b>	<b>9,710,160.51</b>

### ③ 应交税费

最近三年，公司应交税费分别是 670,995.04 万元、1,369,169.56 万元和 779,563.36 万元，占公司总负债的比例分别是 2.35%、4.00%和 1.88%。2018 年末该科目余额相较 2017 年末增加 211,821.53 万元，增幅 46.13%，主要原因在于增值税大幅增加所致。2019 年末该科目余额相较 2018 年末增加 698,174.53 万元，增幅为 104.05%，主要是由于土地增值税增加导致。2020 年末该科目余额相较 2019 年末减少 589,606.20 万元，降幅为 43.06%，主要是由于土地增值税清算准备重分类至其他应付款。

最近三年末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	470,324.77	376,915.05	230,898.26
土地增值税	137,491.18	740,040.25	281,900.06
代扣代缴税金	1,545.03	5,368.73	6,504.63
增值税	158,548.34	232,819.32	138,924.58
城市维护建设税	5,202.58	7,040.14	4,976.48
教育费附加	3,146.31	5,257.16	3,896.99
其他	3,305.16	1,728.92	3,894.04
<b>合计</b>	<b>779,563.36</b>	<b>1,369,169.56</b>	<b>670,995.04</b>

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

### ④ 应付利息

最近三年末，公司应付利息分别为 36,623.92 万元、64,606.80 万元和 57,593.69

万元，占公司总负债的比例分别是 0.13%、0.19%和 0.14%。

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
中期票据利息	15,931.82	15,143.01	15,143.01
分期付息企业债券利息	28,457.85	23,309.84	11,536.61
短期借款利息	9,225.72	79.75	5,692.50
分期付息到期还本的长期借款利息	2,007.34	6,522.52	3,947.84
其他债务利息	1,970.96	19,551.68	303.96
<b>合计</b>	<b>57,593.69</b>	<b>64,606.80</b>	<b>36,623.92</b>

#### ⑤ 其他应付款

最近三年末，公司的其他应付款（不含应付股利和应付利息）分别为 10,439,614.24 万元、11,945,609.72 万元和 13,984,646.57 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、34.87%和 33.81%。公司 2018 年末比 2017 年末增加 44.59%；2019 年末比 2018 年末增加 14.43%；2020 年末比 2019 年末增加 17.07%。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。

按照款项性质，最近三年末，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	12,456,151.52	11,620,187.39	9,837,743.69
外部往来款	512,319.82	111,928.24	420,659.33
投标、租赁保证金等	83,833.84	186,729.11	93,538.42
土地增值税清算准备金	856,834.77	132.00	37,898.41
代收代缴款项	17,358.81	13,693.97	31,325.00
其他	58,147.81	12,939.02	18,449.38
<b>合计</b>	<b>13,984,646.57</b>	<b>11,945,609.72</b>	<b>10,439,614.24</b>

表：发行人 2020 年末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占总额比例 (%)
中國海外发展有限公司	关联方	关联方往来	1,421,110.00	1 年以内	10.16
中海发展(苏州)有限公司	关联方	关联方往来	1,198,758.51	1 年以内	8.57
中海兴业(西安)有限公司	关联方	关联方往来	601,631.01	1 年以内	4.30
广州荔安房地产开发有限公司	关联方	关联方往来	501,580.72	1 年以内	3.59
中海发展(上海)有限公司	关联方	关联方往来	431,280.00	1 年以内	3.08
-	合计	-	<b>4,154,360.24</b>	-	<b>29.71</b>

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年关联方往来款占其他应付款比例分别为 94.23%、97.28%和 89.07%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

#### ⑥一年内到期的非流动负债

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 149,500.00 万元、895,513.84 万元和 2,544,266.79 万元，占总负债的比例分别为 0.52%、2.61%和 6.15%。发行人最近三年一年内到期的非流动负债波动较大，2018 年较上年减少 59.41%，2019 年末较年初增长较大，这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，2020 年末较上年增加 184.11%，这主要是前期发行的部分债券于 2021 年到期。

#### ⑦长期借款

最近三年末，本公司长期借款分别为 3,239,510.89 万元、3,680,923.94 万元和 6,184,802.10 万元，占负债总额的比例分别为 11.36%、10.74%及 14.95%，发行人最近三年长期借款呈较大幅度增长，2018 年末比 2017 年末增加 71.43%；2019 年末比 2018 年末增加 13.63%；2020 年末比 2019 年末增加 68.02%；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。

最近两年末，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	4,001.31	226,017.78
保证借款	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	953,895.19	895,513.84
<b>合计</b>	<b>6,184,802.10</b>	<b>3,680,923.94</b>

### ⑧应付债券

截至 2020 年末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2020 年末余额
15 中海 01—债券代码 136046	340,371.60
16 中海 01-债券代码 136646	600,000.00
18 中海 01-债券代码 112776	350,000.00
中票 18 中海地产 MTN001	300,000.00
19 中海 01-债券代码 112845	200,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	150,000.00
20 中海 01—债券代码 149197	200,000.00
20 中海 03—债券代码 149283	240,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	150,000.00
20 中海 2A-137009	300,010.00
20 中海 1A-138656	229,979.00
减：一年内到期部分年末余额	1,590,371.60
<b>合计</b>	<b>1,469,989.00</b>

### ⑨递延所得税负债

最近三年末，递延所得税负债分别为 491,978.42 万元、560,015.27 万元及 954,961.20 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、1.63%及 2.31%。

最近三年末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	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	3,695,505.04	923,876.26	2,168,386.80	542,096.70	1,957,076.12	489,269.03
计提应收利息	81,837.40	20,459.35	52,197.52	13,049.38	10,837.56	2,709.39
预交土地增值税	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19	-	-
<b>合计</b>	<b>3,819,844.81</b>	<b>954,961.20</b>	<b>2,240,061.06</b>	<b>560,015.27</b>	<b>1,967,913.68</b>	<b>491,978.42</b>

## （二）现金流量

最近三年，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
筹资活动产生的现金流量净额	3,211,627.87	775,771.24	1,222,211.40
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.12	0.04	0.08
现金及现金等价物净增加额	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89

### 1. 经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
经营活动现金流出	63,595,530.12	50,591,906.44	47,802,840.67
经营活动产生的现金流量净额	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10

最近三年，公司的经营活动现金流量净额分别为-736,487.10 万元、1,337,239.74 万元和-725,799.95 万元，2019 年度经营活动产生的现金流量净额较

2018 年度增加主要是 2019 年回款金额增加以及关联方的往来款流入增加导致的；2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度大幅下降主要是关联方的往来款流出增加导致的。

从经营活动看，2018-2020 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。

## 2. 投资活动现金流量分析

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额为 500,681.52 万元、88,307.78 万元和-1,498,850.97 万元。

从投资活动看，2018-2020 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 60.33 亿元、1.29 亿元和 19.84 亿元，2018 年现金流入较高，主要是因为 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；近三年投资活动现金流出分别为 10.26 亿元 4.89 亿元和 169.72 亿元，主要是 2020 年自持性投资性房地产项目增多，本年续投资金归入投资性活动现金流出分类所致。

## 3. 筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
其中：取得借款收到的现金	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
吸收投资收到的现金	89,686.02	35,926.38	93,229.00
发行债券收到的现金	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流出	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
其中：偿还债务支付的现金	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付现金	497,937.78	790,107.27	268,353.09
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,211,627.87</b>	<b>775,771.24</b>	<b>1,222,211.40</b>

报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金。现金流出主要为偿还债务付的现金。公司根据投资规模的变动而调整资金需求。直接债务融资等融资渠道的拓展，有助于公司维持合理的资产负债水平和盈利水平。

### （三）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率	71.60%	72.91%	72.71%
流动比率	1.50	1.55	1.55
速动比率	0.57	0.56	0.51
EBITDA	332.46	275.22	162.69
EBITDA 利息倍数	7.75	8.49	6.93

发行人最近三年资产负债率分别为 72.71%、72.91%和 71.60%，资产负债率三年来有所波动，2018 年至 2020 年均值为 72.17%，处于在行业中较优水平。

最近三年末，公司流动比率和速动比率均有所波动，最近三年均值分别为 1.53 和 0.55。截至 2020 年末，公司上述两项指标分别为 1.50 和 0.57。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2018-2019 年，公司 EBITDA 分别为 162.69 亿元和 275.22 亿元和 332.46 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 6.93 倍、8.49 倍和 7.75 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

### （四）盈利能力分析

#### 1. 总体盈利情况

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58

项目	2020年度	2019年度	2018年度
<b>其中：营业成本</b>	9,317,669.44	<b>6,706,494.83</b>	<b>2,294,238.58</b>
税金及附加	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	171,382.89	54,926.99	40,940.77
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>3,228,476.62</b>	<b>2,695,147.38</b>	<b>1,478,976.84</b>
加：营业外收入	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	594.64	2,757.54	1,003.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>3,236,903.98</b>	<b>2,703,948.23</b>	<b>1,482,150.77</b>
减：所得税费用	767,174.31	668,296.28	355,949.18
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>2,469,729.67</b>	<b>2,035,651.95</b>	<b>1,126,201.59</b>
归属于母公司股东的净利润	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	182,477.84	137,426.74	116,140.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,129,282.62</b>	<b>-3,237.16</b>	<b>117,822.70</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>3,599,012.29</b>	<b>2,032,414.79</b>	<b>1,244,024.28</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	200,664.68	137,426.74	116,140.10

## 2. 营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%	4,077,619.38	99.24%
其他业务收入	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%	31,158.41	0.76%



产品类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	13,137,588.60	100.00%	10,058,874.84	100.00%	4,108,777.79	100.00%

最近三年公司主营业务收入占营业收入的比例均为 99%以上,公司营业收入保持较高水平。

其中,发行人 2020 年度营业收入合计 13,137,588.60 万元,相较 2019 年的 10,058,874.84 万元增加 3,078,713.75 万元,增幅为 30.61%,主要原因 2020 年度结转收入项目较多,房地产开发收入增长较大。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 2020 年度净利润为 2,469,729.67 万元,相较上年同期的 2,035,651.95 万元增加 434,077.72 万元,增幅为 21.32%。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,中海地产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。

#### (1) 主营业务收入分析

单位:万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>13,111,529.24</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>

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%和 97.65%，金额分别为 390.44 亿元、958.45 亿元和 1,280.32 亿元。

## （2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>3,798,528.12</b>	<b>28.97%</b>	<b>3,336,812.98</b>	<b>33.29%</b>	<b>1,794,565.78</b>	<b>44.01%</b>

最近三年，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元和 379.85 亿元，毛利率相对持续稳定，分别为 44.01%、33.29%和 28.97%。毛利率变化方面，公司最近三年整体毛利率呈现下降趋势。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现波动趋势，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。

## 3. 期间费用变动分析

单位：万元

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	194,397.08	160,673.33	110,686.73
	占营业收入比例	1.48%	1.60%	2.69%

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	金额	110,505.20	105,493.88	102,959.91
	占营业收入比例	0.84%	1.05%	2.51%
财务费用	金额	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
	占营业收入比例	-0.41%	-0.72%	1.01%
研发费用	金额	1,033.35	-	-
	占营业收入比例	0.01%	-	-
合计	金额	<b>252,433.03</b>	<b>193,388.58</b>	<b>255,234.07</b>
	占营业收入比例	<b>1.92%</b>	<b>1.92%</b>	<b>6.21%</b>

最近三年公司的期间费用占营业收入的比例分别为 6.21%、1.92%和 1.92%。

#### ①最近三年的销售费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
广告及推广费	87,316.07	68,741.04	50,837.52
销售管理费	63,420.23	50,997.34	36,946.37
咨询代理费	19,071.04	14,820.63	11,266.24
其他	24,589.74	26,114.32	11,636.59
<b>合计</b>	<b>194,397.08</b>	<b>160,673.33</b>	<b>110,686.73</b>

公司销售费用主要为销售广告费和销售管理费，其中广告费为项目推广而发生的广告等费用。报告期内，销售费用与营业收入保持同向变动。

#### ②最近三年的管理费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
职工薪酬	84,608.83	80,996.02	82,081.76
物业费	6,423.38	4,613.32	4,319.30
办公费用	4,025.85	5,671.78	5,349.05
车辆使用费	2,117.11	2,382.49	2,847.29
专业顾问费	7,826.28	6,883.17	3,740.52

项目	2020 年	2019 年	2018 年
差旅费	2,033.14	2,764.19	2,954.13
业务招待费	996.43	1,012.70	1,660.99
其他	2,474.17	1,170.21	6.88
<b>合计</b>	<b>110,505.20</b>	<b>105,493.88</b>	<b>102,959.91</b>

公司的管理费用主要为职工薪酬、办公费用，随着公司业务规模的增长，职工薪酬、办公费用、物业费等波动增长。

### ③最近三年的财务费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
利息支出	84,610.46	324,024.37	234,799.72
减：利息收入	142,369.19	121,310.25	103,281.67
减：利息资本化金额	-	277,961.27	91,580.64
汇兑损益	-	-0.46	-0.01
手续费等	4,256.12	2,468.98	1,650.03
<b>合计</b>	<b>-53,502.60</b>	<b>-72,778.62</b>	<b>41,587.43</b>

2018-2019 年度，发行人利息支出有较大幅度增长，主要由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加，2020 年度利息支出较 2019 年度大幅下降，主要是由于开发项目增加，相应的借款金额增加，导致利息支出增加。整体来看，财务费用维持在合理水平。

### ④最近三年的研发费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
软件系统	1,033.35	-	-
<b>合计</b>	<b>1,033.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

公司研发费用主要为软件系统的研发费，为 2020 年度新增费用。

## 4. 公允价值变动损益分析

最近三年，公司的公允价值变动损益分别为 127,946.95 万元、170,613.73 万元及 18,827.31 万元，变动原因主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

## 5. 投资收益分析

最近三年，公司的投资收益分别为 40,655.34 万元、55,182.50 万元和 171,758.54 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

## 6. 营业外收入及营业外支出分析

最近三年，公司的营业外收入分别为 4,177.89 万元、11,558.39 万元和 9,022.00 万元，主要为“非流动资产损毁报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年，公司的营业外支出分别为 1,003.97 万元、2,757.54 万元和 594.64 万元，2018-2020 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产损毁报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。其中，2018-2020 年度公司罚款支出明细如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
赔偿、罚款支出	152.17	2,334.76	838.66

## （五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书摘要之“第三节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“6. 发行人经营方针及战略”。

## 八、有息债务情况

截至 2020 年末，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

### （一）期限结构

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	90,000.00	0.84%

其他应付款	418,861.88	3.91%
一年内到期的长期借款	2,544,266.79	23.76%
其他流动负债	-	-
长期借款	6,184,802.10	57.76%
应付债券	1,469,989.00	13.73%
<b>合计</b>	<b>10,707,919.77</b>	<b>100.00%</b>

## （二）信用与担保结构

发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

借款类别	2020年12月31日	
	金额	占比
抵、质押借款	4,001.31	0.06%
保证借款	4,068,456.75	56.99%
信用借款	3,066,239.23	42.95%
<b>合计</b>	<b>7,138,697.29</b>	<b>100%</b>

## 九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，公司的长期负债比例将适当提高，资产负债结构将得以改善。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 12 月 31 日；
2. 假设本期债券在 2020 年 12 月 31 日完成发行，募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。假设本期债券募集资金全部用于偿还“16 中海 01”本金。
3. 假设本期债券募集资金净额 30 亿元计入 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前	发行偿还债券后	变动额
流动资产	48,966,640.23	48,966,640.23	-
非流动资产	8,792,208.50	8,792,208.50	-
资产总计	57,758,848.74	57,758,848.74	-
流动负债	32,746,907.28	32,446,907.28	-300,000.00
非流动负债	8,609,752.30	8,909,752.30	300,000.00
负债总计	41,356,659.59	41,356,659.59	-
资产负债率	71.60%	71.60%	-

截至 2020 年 12 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 79.18%，非流动负债占负债总额的比例为 20.82%，流动比率为 1.50。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务，将更有利于公司的资金规划与使用。

## 十、公司最近一年末的担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
广州利合房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,790.00	2018-7-13	2021-5-21
	中海企业发展集团有限公司	28,000.00	2019-4-22	2022-4-21
	中海企业发展集团有限公司	18,000.00	2020-6-29	2023-6-28
广州碧臻房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	18,650.00	2018-12-11	2021-2-1
	中海企业发展集团有限公司	14,280.00	2018-12-26	2021-12-25
广州绿嵘房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,290.00	2018-11-13	2021-11-29
	中海企业发展集团有限公司	3,330.00	2019-4-11	2022-4-10
	中海企业发展集团有限公司	9,900.00	2019-9-30	2022-9-29
长沙禧荣置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	15,460.00	2020-1-14	2021-12-9
深圳市海清置业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2018-5-17	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2018-12-24	2023-5-16

	中海企业发展集团有限公司	7,670.00	2019-3-27	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	3,410.00	2020-1-15	2023-5-16
佛山市嘉创置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	230.00	2020-8-21	2021-2-21
	中海企业发展集团有限公司	230.00	2020-8-21	2021-8-21
	中海企业发展集团有限公司	460.00	2020-8-21	2022-2-21
	中海企业发展集团有限公司	460.00	2020-8-21	2022-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2023-2-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2023-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2024-2-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2024-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2025-2-21
	中海企业发展集团有限公司	41,120.00	2020-8-21	2025-8-21
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-11-26
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2024-6-21
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019-10-21	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2023-6-21



	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019-10-31	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019-10-21	2024-10-17
珠海市永福通房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-3-21
	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-9-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-3-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-9-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-3-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-9-21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-3-21	

中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-9-21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-3-21
中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-9-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-3-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-9-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-3-21
中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-9-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-3-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-9-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-3-21
中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-9-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-3-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-9-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-3-21
中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-9-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-3-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-9-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-3-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-9-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-3-21
中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-9-21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-3-21
中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-9-29
中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-5-21
中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-11-21
中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-5-21
中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-11-21
中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-5-21

中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-11-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-5-21
中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-11-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-5-21
中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-5-21

中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-5-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-5-21
中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-11-21
中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-5-21
中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-9-29
中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-6-21
中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-12-21
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-6-21
中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-12-21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-6-21
中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-12-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-6-21
中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-12-21
中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-6-21

	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-12-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-6-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2034-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2034-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2035-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2035-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2036-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2036-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2037-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2037-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2038-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2038-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2039-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2039-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,440.00	2020-12-25	2040-6-21
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2020-12-25	2040-9-29
<b>合计</b>		<b>679,900.00</b>		

除上述担保事项外，发行人合并范围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，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2020 年末，发行人承担阶段性担保总额为 303.44 亿元，金额较大，但符合行业现状。

## 十一、资产负债表日后事项

### （一）取得土地情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积 (平方米)	土地出让金 (万元)
1	2021 年 1 月	长春	绿园区项目	100%	220,432.00	2,258.21
2	2021 年 1 月	北京	石景山区北辛安地块 673-A	100%	13,681.36	1,790.00
3	2021 年 2 月	广州	海珠区石岗路地块	100%	8,030.00	2,208.73
4	2021 年 2 月	福州	晋安区晋安湖公园地块	100%	62,422.00	2,558.00
5	2021 年 3 月	郑州	郑东新区龙湖片区项目	100%	79,579.35	342,000.00

## （二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

截止报告日，无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

## 十二、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 343,685.95 万元。截至 2020 年末，公司受限资产明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	64,341.66	预售房款监管资金及各种保证金等
其中：房地产预售监管资金	53,727.17	-
项目资本金监管资金	539.53	-
保函保证金	5,318.09	-
农民工工资保证金	3,310.24	-
公积金贷款担保保证金	518.81	-
诉讼冻结资金	927.82	-
投资性房地产	836,700.00	为关联方贷款作抵押
合计	901,041.66	

## 十三、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项

### （一）行政处罚

根据发行人出具的书面说明并经主承销商、发行人律师查询公开披露的相关信息，2018-2020 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，截至本募集说明书摘要出具之日，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利和权限经营其业务，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。

## （二）重大未决诉讼或仲裁事项

截至本募集说明书摘要出具之日，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。

## 第五节 募集资金的运用

### 一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，公司向中国证监会申请注册发行不超过 95 亿元的公司债券。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券拟募集资金不超过 30 亿元（含 30 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 16 中海 01 本金。具体明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

债券简称	债券类型	起息日期	行权日/到期日	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率（%）
16 中海 01	公司债	2016-08-23	2021-08-23	5+5	60.00	60.00	3.10
合计	-	-	-	-	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	-

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期兑付，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金，相关债券到期兑付时再用于相关债券偿付。

同时，对于行权回售、到期时间晚于本期债券发行时间的债券，如回售规模未及预期导致本期债券募集资金兑付回售债券后尚有剩余时，剩余募集资金将用于偿还其他到期或回售公司债券本金。

发行人承诺，本次发行的公司债券募集资金将严格按照募集说明书约定的用途使用不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

### 三、公司关于本期债券募集资金的承诺



公司承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

#### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人开立了募集资金专项账户。关于专项账户管理安排如下：

##### 1. 开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向进行募集资金的使用，确保专款专用。此外，发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行公司共同监督募集资金的使用、资金划转情况。以此保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作，同时保证本期债券募集资金不转借他人。

##### 2. 募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

###### （1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

###### （2）提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券每次付息日前两个工作日将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。

###### （3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

①发行人指定财务资金部负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务管理部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款

项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### （4）监督安排

①债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

#### （5）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

## 五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 30 亿元，扣除发行费用后，全部用于偿还“16 中海 01”本金。由于本期债券募集资金用于偿还公司债务，将会调整发行人财务结构，增强发行人资金流动性。

## 六、募集资金监管机制及措施

发行人将对债券募集资金进行严格的使用管理，加强业务规划和内部管控，努力提高整体经济效益水平，严格控制成本支出。本期债券的募集资金将严格按照募集说明书承诺的资金安排使用，实行专款专用，并由债券受托管理人根据《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的约定对募集资金的监管进行持续的监督。

### （一）发债募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和资金安排使用募集资金。发行人签署了募集资金账户监管协议，并在设立了募集资金专户，资金监管行将对募集资金的使用状况进行严格的核查监督，确保募集资金的使用符合募集说明书承诺的投向和资金安排，切实保障募集资金专款专用。

### （二）发债募集资金管理制度

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家相关政策法规和公司有关的管理规定，结合公司的实际情况，在公司内建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度和财务组织规范。通过完善的内部管理制度和严格的规范流程，发行人将确保债券募集资金按照证监会核准的用途使用，降低偿付风险，保证本期债券持有人的合法权益。根据发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息的资金安排，督促发行人按时履约。受托管理人应当每半年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，并至少在每年 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。

## 七、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2020 年 11 月发行“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)”（即“20 中海 03”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

1. 发行人 2018 年、2019 年及 2020 年的经审计财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表；
2. 主承销商出具的核查意见；
3. 发行人律师出具的法律意见书；
4. 资信评级机构出具的资信评级报告；
5. 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则；
6. 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；
7. 中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、备查文件查阅时间、地点

自募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或登录深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅募集说明书及摘要。

#### （一）查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### （二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

联系人：程增辉、王馨蕊

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

**牵头主承销商：中信证券股份有限公司**

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

联系人：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、聂司桐、刘舒杨、左逸夫、李俊卿

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

**联席主承销商：中信建投证券股份有限公司**

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

电话：010-86451627

传真：010-65608445

**联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司**

办公地址：上海市静安区石门二路街道新闸路 669 号博华广场 33 楼

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

电话：021-38677929

传真：021-38032198

**联席主承销商：平安证券股份有限公司**

办公地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发  
行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

中海企业发展集团有限公司



2021年6月9日

4. 中海企業發展集團有限公司  
2021年面向專業投資者公開發行  
公司債券（第一期）信用評級報告  
(連本頁共47頁)



# 信用评级公告

联合〔2021〕1727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及其拟发行的2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)的信用状况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拟发行的2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)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

评级总监:



二〇二一年六月七日

## 中海企业发展集团有限公司

### 2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告

#### 评级结果

主体长期信用等级：AAA

本期债券信用等级：AAA

评级展望：稳定

#### 债项概况

本期债券发行规模：不超过30亿元（含）

本期债券期限：品种一（3年），品种二（5年）

偿还方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

评级时间：2021年6月7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	评价结果
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
财务风险	F1	现金流	经营分析	1
			资产质量	1
		资本结构	盈利能力	1
			现金流量	2
			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：00688.HK）在境内的重要控股平台，其股东实力雄厚、行业地位突出。公司依托丰富的开发经验、品牌影响力、很强的成本控制能力，盈利能力突出；项目储备分布均衡，集中在一、二线城市，持续发展能力和抵御行业政策变动的能力强。近年来，公司销售业绩逐年增长，货币资金充裕，债务负担较轻，财务及融资政策稳健。同时，联合资信也关注到未来房地产市场运行存在一定不确定性以及公司存在一定的项目建设及补库资金需求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对本期债券的保障程度很强，EBITDA对本期债券的保障能力较高。

公司签约销售快速增长；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债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券于到期日不能偿还的风险极低，安全性极高。

#### 优势

1. 股东为大型中央企业，实力很强，对公司支持力度大。公司是中国海外发展境内业务的主要控股平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业，公司在资源共享以及资金方面能获得其大力支持。
2. 公司具有丰富的房地产开发经验，品牌知名度高，行业地位及影响力强；公司成本管控能力很强，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下更具竞争优势和抗风险能力。公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验；公司旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。同时，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下，得益于建筑行业背景，突出的成本管控能力可使公司更具竞争优势，从而抵御行业波动风险。

分析师：闫欣

宋莹莹

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

3. 公司均衡布局全国各大区域，土储质量较高，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。公司项目区域分布广泛，土储主要位于长三角、珠三角、环渤海、东北及中西部等区域的一、二线城市，土储质量较高。
4. 公司资本实力强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担较轻，期限分布均衡，且主要为信用和担保借款，资产受限规模很小，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现较好。公司成本费用管控能力很强，可有效保障公司项目的盈利空间，整体毛利率处于行业较高水平，持续获利能力很强。

#### 关注

1. 房地产行业调控趋于长期化。房地产行业调控政策趋于长期化，未来房地产市场运行存在一定不确定性。
2. 公司存在一定的项目建设及补库资金需求。公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；截至2020年底未动工土储相较于新开工规模一般，存在补库存需求。

### 主要财务数据

合并口径				
项目	2018年	2019年	2020年	2021年 1-3月
现金类资产(亿元)	518.31	656.17	755.67	595.60
资产总额(亿元)	3922.64	4698.44	5775.88	6001.66
所有者权益合计(亿元)	1070.35	1272.67	1640.22	1674.41
短期债务(亿元)	39.75	113.74	286.17	/
长期债务(亿元)	492.99	572.13	784.63	/
全部债务(亿元)	532.74	685.87	1070.79	/
营业收入(亿元)	410.88	1005.89	1313.76	112.46
利润总额(亿元)	148.22	270.39	323.69	18.26
EBITDA(亿元)	162.69	275.22	332.46	--
经营性净现金流(亿元)	-73.65	133.72	-72.58	-167.25
营业利润率(%)	37.87	26.33	25.02	24.79
净资产收益率(%)	10.52	16.00	15.06	--
资产负债率(%)	72.71	72.91	71.60	72.10
全部债务资本化比率(%)	33.23	35.02	39.50	/
流动比率(%)	155.12	154.63	149.53	149.68
经营现金流动负债比(%)	-3.19	4.78	-2.22	--
现金短期债务比(倍)	13.04	5.77	2.64	/
全部债务/EBITDA(倍)	3.27	2.49	3.22	--
EBITDA 利息倍数(倍)	6.93	8.49	7.75	--

#### 母公司口径

项目	2018年	2019年	2020年	2021年 1-3月
资产总额(亿元)	1642.16	2039.90	2584.85	2871.23
所有者权益(亿元)	552.76	607.67	641.10	640.62
全部债务(亿元)	307.72	426.23	675.24	/
营业收入(亿元)	1.49	1.61	1.89	0.00
利润总额(亿元)	26.97	55.11	24.22	-0.94
资产负债率(%)	66.34	70.21	75.20	77.69
全部债务资本化比率(%)	35.76	41.23	51.30	/
流动比率(%)	177.17	170.95	150.22	143.02
经营现金流动负债比(%)	3.34	-12.02	-4.33	--

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2018年财务数据为2019年审计报告期初数；3. 2020年底其他应付款中含41.89亿元有息债务，已分别调整至短期债务和长期债务核算；4. 2021年1季度财务数据未经审计；5. “/”为数据未获取

### 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	2021/01/04	刘艳婷 刘莉婕	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)	阅读报告
AAA	稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	--	阅读报告

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次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；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。

分析师：



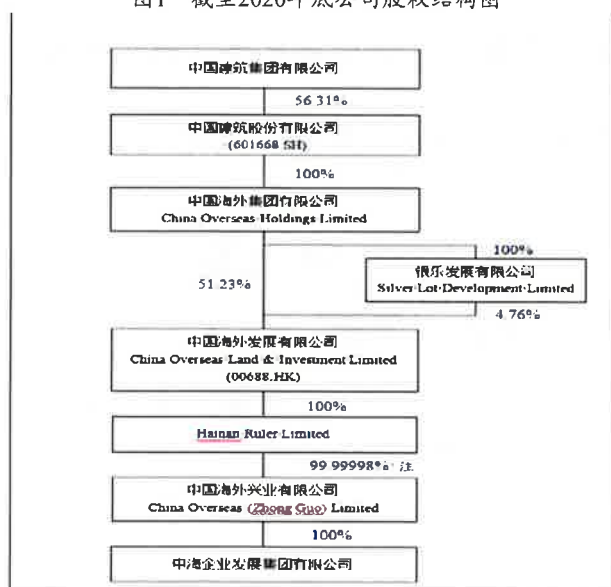
## 中海企业发展集团有限公司

### 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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。2019 年 10 月，公司更名为现名。截至 2020 年底，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、法律合规部、投资管理部等职能部门（详见附件 1-1）。截至 2020 年底，公司纳入合并范围的子公司 214 家；在职员工 4719 人。

截至 2020 年底，公司合并资产总额 5775.88 亿元，所有者权益合计 1640.22 亿元（含少数股东权益 88.76 亿元）；2020 年，公司实现营业收入 1313.76 亿元，利润总额 323.69 亿元。

截至 2021 年 3 月底，公司合并资产总额 6001.66 亿元，所有者权益 1674.41 亿元（含少数股东权益 89.04 亿元）。2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 112.46 亿元，利润总额 18.26 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、本期债券概况及募集资金使用情况

2021 年 5 月 20 日，本次债券经中国证监会批复同意（证监许可[2021]1778 号），注册规模不超过 95 亿元（含）。

本期债券名称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券发行总额不超过 30 亿元（含）。本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期；本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比率不受限制。本期债券票面利率将由公司和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券无担保。

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。

<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

### 三、宏观经济和政策环境

#### 1. 宏观政策环境和经济运行情况

2020年，新冠肺炎疫情全球大流行，对各国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。我国宏观政策加大逆周期调节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，全力保证经济运行在合理区间。在此背景下，2020年我国经济逐季复苏，GDP全年累计增长2.30%，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，GDP首次突破百万亿大关，投资超越消费再次成为经济增长的主要驱动力。

2021年一季度，我国经济运行持续恢复，宏观政策整体保持了连贯性，稳健的货币政策灵活精准、合理适度，把服务实体经济放到更加突出的位置；

积极的财政政策提质增效，推动经济运行保持在合理区间。

**经济修复有所放缓。**2021年一季度，我国国内生产总值现价为24.93万亿元，实际同比增长18.30%，两年平均增长5.00%，低于往年同期水平，主要是受到疫情反复、财政资金后置等短期影响拖累。分产业看，三大产业中**第二产业恢复最快，第三产业仍有较大恢复空间。**具体看，第二产业增加值两年平均增长6.05%，已经接近疫情前正常水平（5%~6%），第二产业恢复情况良好，其中工业生产恢复良好，工业企业盈利改善明显；而一、三产业仍未回到疫情前水平。其中第一产业增加值两年平均增长2.29%，增速略微低于疫情前正常水平；第三产业两年平均增长4.68%，较2019年同期值低2.52个百分点，第三产业仍有恢复空间，主要是由于年初局部性疫情爆发拖累了服务业的修复进程。

表1 2017—2020年一季度中国主要经济数据

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年一季度（括号内为两年平均增速平均值）
GDP（万亿元）	83.20	91.93	98.65	101.60	24.93
GDP增速（%）	6.95	6.75	6.00	2.30	18.30（5.00）
规模以上工业增加值增速（%）	6.60	6.20	5.70	2.80	24.50（6.80）
固定资产投资增速（%）	7.20	5.90	5.40	2.90	25.60（2.90）
社会消费品零售总额增速（%）	10.20	8.98	8.00	-3.90	33.90（4.20）
出口增速（%）	10.80	7.10	5.00	4.00	38.70
进口增速（%）	18.70	12.90	1.70	-0.70	19.30
CPI增幅（%）	1.60	2.10	2.90	2.50	0.00
PPI增幅（%）	6.30	3.50	-0.30	-1.80	2.10
城镇失业率（%）	3.90	4.90	5.20	5.20	5.30
城镇居民人均可支配收入增速（%）	6.50	5.60	5.00	1.20	13.70（4.50）
公共财政收入增速（%）	7.40	6.20	3.80	-3.90	24.20
公共财政支出增速（%）	7.70	8.70	8.10	2.80	6.20

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. 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，2016—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

**消费对GDP的拉动作用明显提升，成为拉动经济的主引擎；投资拉动垫底；净出口创2007年以来新高。**从两年平均增长来看，2021年一季度社会消费品增速为4.20%，延续了上年逐季恢复的趋势，与疫情前水平的差距进一步缩小；消费超越投资重新成为拉动经济增长的主引擎，疫情以来对GDP增长的拉动作用首次转正，但仍低于疫情前正常水平。一季度固定资产投资完成额9.60万亿元，同比增长

25.60%，两年平均增长2.90%，与疫情前正常水平差距较大，固定资产投资仍处在修复过程中；资本形成总额对GDP增长的拉动作用最弱，疫情以来主要靠投资拉动的经济增长模式有所改变。一季度外贸实现开门红，贸易顺差7592.90亿元，较上年同期扩大690.60%，净出口对GDP增长的拉动作用延续上年逐季上升的趋势，达到2007年以来的最高水平。一季度三大需求对GDP增长的拉动情况反映出经



济内在增长动力较上年有所增强，经济结构进一步改善。

居民消费价格指数运行平稳，生产者价格指数结构性上涨。2021年一季度，全国居民消费价格指数（CPI）和扣除食品和能源价格后的核心CPI累计同比增速均为0，较上年同期分别回落4.9和1.30个百分点，处于低位。2021年一季度，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）累计同比上涨2.10%，呈现逐月走高的趋势。国际大宗商品价格上涨推高钢材、有色金属等相关行业出厂价格，带动PPI持续上行，加大了制造业的成本负担和经营压力。

社融存量增速下降。截至2021年一季度末，社融存量同比增速为12.30%，较上年末下降1个百分点，信用扩张放缓；2021年一季度新增社融10.24万亿元，虽同比少增0.84万亿元，但却是仅次于上年一季度的历史同期次高值，反映出实体经济融资需求仍较为旺盛。从结构来看，信贷和未贴现银行承兑汇票是支撑一季度社融增长的主要因素，企业债券和政府债券融资则是一季度新增社融的拖累项。货币供应量方面，截至2021年一季度末，M2余额227.65万亿元，同比增长9.40%，较上年末增速（10.10%）有所下降。同期M1余额61.61万亿元，同比增长7.10%，较上年末增速（8.60%）也有所下降，说明货币政策逆周期调节的力度趋于减弱。

一般公共预算收入累计增速转正，收支缺口较2019年同期有所收窄。2021年一季度一般公共预算收入5.71万亿元，同比增长24.20%，是2020年以来季度数据首次转正。其中税收收入4.87万亿元，占一般公共预算收入的85.31%，同比增长24.80%，同比增速较高主要受增值税、消费税恢复性增长带动，反映了企业经营以及居民消费的修复。一季度一般公共预算支出5.87万亿元，同比增长6.20%，其中保民生、保就业是一季度的重点支出领域，债务付息创2016年以来同期最高增速。2021年一季度一般公共预算收支缺口为1588.00亿元，缺口较2020年和2019年同期值有所收窄，可能与2021年一季度财政收入进度较快相关。2021年一季度全国政府性基金收入1.86万亿元，同比增长47.90%，主要是由于国有土地出让收入保持高速增长；政府性基金支出1.73万亿元，同比减少12.20%，主要是由于地方政府专项债发行进度有所放缓。

就业压力有所缓解，但依然存在结构性矛盾，居民收入保持稳定增长。2021年1-3月全国城镇调查失业率分别为5.40%、5.50%和5.30%。其中1-2月受春节因素影响，加上年初局部性疫情的影响，失业率有所上升；而3月随着疫情形势好转，企业复工复产进度加快，用工需求增加，就业压力有所缓解。2021年一季度，全国居民人均可支配收入9730.00元，扣除价格因素后两年平均实际增长4.50%，延续了上年一季度以来逐季走高的趋势，且与消费支出增速的差值进一步缩小，居民消费能力有所提高。

## 2. 宏观政策和经济前瞻

2021年4月30日政治局会议强调，要精准实施宏观政策，保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，不急转弯，把握好时度效，固本培元，稳定预期，保持经济运行在合理区间，使经济在恢复中达到更高水平均衡。积极的财政政策要落实落细，兜牢基层“三保”底线，发挥对优化经济结构的撬动作用。政策重点从“稳增长”转向“调结构”，减税降费政策将会向制度性减税政策、阶段性的减税降费政策有序退出、强化小微企业税收优惠、加大对制造业和科技创新支持力度等四大方面倾斜。

稳健的货币政策要保持流动性合理充裕，强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。2021年3月22日全国主要银行信贷结构优化调整座谈会上提到要在管控好风险的同时，因地制宜增加经济困难省份信贷投放，支持区域协调发展。

2021年一季度经济修复有所放缓，主要是由于局部性疫情对服务业拖累较大，而随着疫苗的推广，疫情对经济的影响减弱，服务业有望加快恢复。未来随着疫情逐渐稳定，居民消费支出将继续修复，消费有望持续温和复苏；随着欧美经济逐渐恢复，外需有望继续保持强势增长；固定资产投资修复过程仍将持续，投资结构有望优化：房地产投资虽然韧性较强，但未来更多的将受制于信用收紧与结构性政策，大概率呈现下行趋势；基建投资则受制于资金来源以及逆周期调节必要性的下降，扩张空间有限，预计保持低速增长；而制造业投资目前表现



较弱，但是生产端强劲，积极因素不断增加，随着企业利润不断修复，未来制造业投资增速有望加快。整体看，预计 2021 年我国经济将保持复苏态势，结构进一步优化。

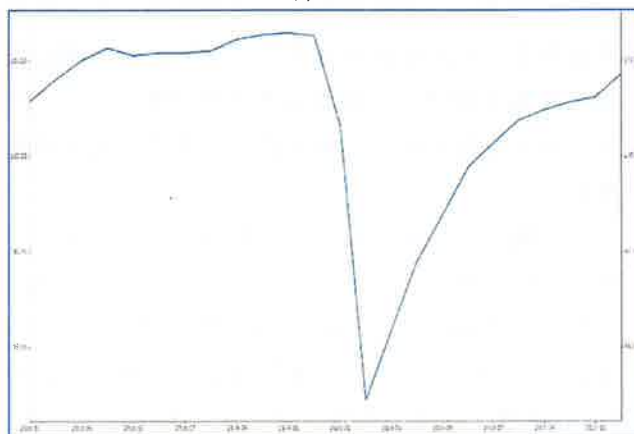
## 四、行业分析

### 1. 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，房地产行业实施了全面的融资政策调控。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，全国房地产市场景气度逐步回升。

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。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，对在在建项目开复工产生一定影响，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影响产生的经营压力，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 2019 年—2020 年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，2020 年，全国房地产开发投资完成额 14.14 万亿元，累计同比增长 7.00%，增速较 2019 年下降 2.90 个百分点，整体增速仍维持高位。其中，住宅开发投资完成额 10.44 万亿元，累计同比增长 7.6%，增速相较于 2019 年下降 13.90 个百分点；办公楼完成投资额 0.65 万亿元，累计同比增长 5.4%，增速相较于 2019 年提升 2.60 个百分点；商业营业用房完成投资额 1.31 万亿元，累计同比下降 1.1%，相较于 2019 年降幅收窄 5.6 个百分点。

施工方面，2020 年受年初新冠肺炎疫情的影响，整体施工进度有所放缓。具体来看，2020 年房屋新开工面积 22.44 亿平方米，同比下降 1.20%，一季度新开工面积大幅下滑，随着复工复产的持续推进，新开工面积同比降幅持续收窄。从施工面积来看，2020 年全国房屋施工面积达 92.68 亿平方米，同比增长 3.70%，增速相较 2019 年下降 5.00 个百分点；同期全国房屋竣工面积 9.12 亿平方米，同比下降 4.90%。

从销售情况来看，2020 年，商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.60%。其中，住宅销售面积 15.49 亿平方米（占 87.96%），同比增长 3.20%，增速较 2019 年增长 1.70 个百分点。2020 年，商品房销售金额为 17.36 万亿元，同比增长 8.60%，增速较 2019 年增长 2.20 个百分点。其中，住宅销售金额 15.46 万亿元，同比增长 10.80%，增速较 2019 年增长 0.50 个百分点。

## 2. 土地市场与信贷环境

2020年初,受新冠肺炎疫情的影响,土地市场降温明显,4月起明显回升,房企到位资金增速较2019年基本持平,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为主的其他资金为主。

土地市场方面,2020年,房地产开发企业土地购置面积2.55亿平方米,同比下降1.10%;土地成交价款17268.83亿元,累计同比增长17.40%,基本恢复至2018年增长水平。受年初新冠肺炎疫情的影响,一季度土地成交大幅下降,随后持续走高。2020年1-3月,土地市场极为冷清,累计土地成交价款977.49亿元,同比下降18.10%;4月开始随着房地

产市场的逐步回暖,土地市场活跃度持续增强。

从资金来源上看,2020年,房地产开发到位资金合计19.31万亿元,同比增长7.60%,增速相较于2019年增长0.52个百分点。其中,国内贷款合计2.67万亿元,同比增长5.74%,国内贷款增速较2019年增长0.63个百分点;自筹资金合计6.34万亿元,同比增长8.97%,增速较2019年增长4.77个百分点;其他资金合计10.29万亿元,同比增长8.23%,增速较2019年回落2.26个百分点。从资金来源占比来看,仍以定金及预收款(占34.36%)、自筹资金(32.82%)、个人按揭(占15.52%)和国内贷款(13.81%)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	2018年		2019年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国内贷款	24004.52	14.46	25228.77	14.13	26675.94	13.81
利用外资	107.98	0.07	175.72	0.10	192.00	0.10
自筹资金	55830.65	33.64	58157.84	32.56	63376.65	32.82
其他资金	86019.74	51.83	95046.26	53.21	102870.26	53.27
其中:定金及预收款	55418.17	33.39	61359.00	34.35	66547.00	34.46
个人按揭	23705.89	14.28	27281.00	15.27	29976.00	15.52
合计	165962.89	100.00	178608.59	100.00	193114.85	100.00

资料来源:Wind, 联合资信整理

## 3. 政策环境

中央坚持房地产调控政策的总基调不变,2020年初出现短暂的货币宽松政策,但随后不断出台的监管新政再次明确了整体趋严的融资环境。

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”多次被强调,2020年2月,央行也专门提出要保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。从中长期来看,房地产市场严控政策始终围绕稳地价、稳房价、稳预期为核心目标。2020年以来中央层次房地产行业总基调政策具体内容见表3。

表3 2020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
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的带动作用,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发展
2021年3月	政府工作报告	强调保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题,通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法,切实增加保障性租

赁住房和共有产权住房供给。规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难

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。2020年以来房地产融资相关政策具体内容见表4。

表4 2020年以来房地产融资相关政策汇总

时间	政策来源	主要内容
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2月	央行	2020年金融市场工作电视电话会议要求，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”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行
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5月	央行	《2020年第一季度中国货币政策执行报告》提出，稳健的货币政策要灵活适度，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6月	央行等	央行等多部委印发关于进一步强化中小微企业金融服务的指导意见。意见指出，要高度重视对受疫情影响的中小微企业等实体经济的金融支持工作，强化社会责任担当。按照金融供给侧结构性改革要求，引导商业银行把经营重心和信贷资源从偏好房地产、地方政府融资平台，转移到中小微企业等实体经济领域，实现信贷资源增量优化、存量重组
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，社会反响积极正面，下一步考虑扩大适用范围
2020年12月	人民银行、银保监会	发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，分档对房地产贷款集中度进行管理，并自2021年1月1日起实施

资料来源：联合资信整理

## 五、基础素质分析

### 1. 产权状况

截至2020年底，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，品牌知名度高，行业地位及影响力强，具备很强的竞争实力和抗风险能力。**

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验。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2020年底，公司在34个城市拥有土地储备（全口径未竣工部分）规划建筑

面积3170.05万平方米，土地储备权益规划建筑面积为2754.87万平方米；土地储备主要位于一、二线城市，土储质量较高。

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—2020年公司签约销售额快速提升，品牌认可度持续提高；2020年公司签约销售额增长至1758.00亿元。

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—2020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18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 年底，公司董事会成员、监事及高管人员共 4 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。2020 年，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 2020 年底，公司员工总数 4719 人。其中管理人员 248 人，占员工总数的 5.26%；财务、审计及法务人员 397 人，占员工总数的 8.41%；营销人员 421 人，占员工总数的 8.92%；工程人员 1850 人，占员工总数的 39.20%；其他专业技术人员 1803 人，占员工总数的 38.21%。硕士及以上学历 1472 人，占员工总数的 31.19%；本科学历 3076 人，占员工总数的 65.18%；大专及以下学历 170 人，占员工总数的 3.60%。

### 4. 股东背景及股东支持

公司间接控股股东中国海外发展是行业内领先的全国大型房地产上市公司，为大型中央企业，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国海外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 2020 年底，中国海外发展资产总额 8236.57 亿元，股东权益合计 3283.49 亿元；2020 年，实现营业总收入 1872.21 亿元、净利润 439.04 亿元。作为中国海外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：2021042114204613063159），截至 2021 年 4 月 21 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，涵盖公司经营管理的各个环节。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、企业传讯部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、法律合规部、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，公司制定了《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

受房地产项目逐步进入结转期影响，2018—2020年，公司主营业务收入快速增长，毛利率持续下降，但公司综合盈利能力仍处于相对较高水平。2021年一季度，公司营业收入及利润总额相比去年同期大幅增长。

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、东北和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。

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，占比维持在95%以上。2018—2020年，公司房产开发收入快速增长，2020

年同比增长33.58%；物业出租收入逐年增长，2020年同比增长25.00%；承包工程收入波动增长，2020年受疫情影响同比大幅下降64.19%。2020年，公司新成立了供应链公司，从事设备销售等业务，产生3.78亿元的商品销售收入。

毛利率变化方面，2018—2020年，公司主营业务毛利率持续下降，其中房产开发业务毛利率持续下降，主要是拿地成本有所提升所致；物业出租业务2020年受疫情影响毛利率下滑至78.03%，但毛利率维持在较高水平；承包工程业务毛利率持续提升，2020年为22.01%，同比提升5.22个百分点，主要系结转工程毛利率较高所致。

2021年1—3月，公司实现营业收入112.46亿元，同比增长109.80%；实现利润总额18.26亿元，同比增长159.75%；实现营业利润率为24.79%。

表5 2018—2020年公司主营业务收入及毛利率情况

(单位: 亿元、%)

业务板块	2018年			2019年			2020年		
	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	390.44	95.75	43.48	958.45	95.61	33.02	1280.32	97.65	28.43
物业出租	10.58	2.59	87.45	12.64	1.26	94.23	15.80	1.21	78.03
承包工程	6.74	1.65	6.71	31.39	3.13	16.79	11.24	0.86	22.01
销售商品	--	--	--	--	--	--	3.78	0.29	27.97
合计	407.76	100.00	44.01	1002.49	100.00	33.29	1311.15	100.00	28.97

注：合计数与分项数之和的尾差系四舍五入导致  
资料来源：公司提供

### 2. 土地储备

2018—2020年，公司拿地规模有所波动，但力度仍属较大。公司均衡布局全国各大区域，土地储备以一二线城市为主，土储质量较高，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。

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、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一二线城市的市场份额；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。

表6 2018—2020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	2018年	2019年	2020年
新增土地储备建筑面积	1388.93	707.51	1087.45
土地投资金额	962.96	739.64	1050.35
新增土储楼面均价	6933.14	10454.24	9658.83

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，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；2020年，部分城市出现较好的土地投资机会，公司新增土地储备建筑面积同比增长53.70%。2018—2020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

城市总建筑面积占比处于较高水平，公司在北京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波动上升影响，公司新增土地楼面均价波动增长，土地投资金额保持在较大规模，2020年，公司新增土地楼面均价9658.83元/平方米，同比小幅下滑，主要系公司当期在太原、沈阳获取项目较多所致。

表7 2018—2020年公司新增土地储备主要城市总建筑面积占比情况（单位：%）

排序	2018年		2019年		2020年	
	城市	占比	城市	占比	城市	占比
1	青岛	20.08	北京	14.04	太原	22.54
2	广州	11.34	太原	13.28	武汉	12.65
3	长春	10.17	沈阳	8.55	北京	10.27
4	北京	9.78	长沙	8.19	长沙	8.77
5	昆明	7.92	长春	7.65	沈阳	8.44
合计	--	59.29	--	51.71	--	62.68

资料来源：公司提供

截至2020年底，公司在34个城市拥有土地储备（全口径未竣工部分）规划建筑面积3170.05万平方米，土地储备权益规划建筑面积为2754.87万平方米。从城市分布来看，截至2020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74.40%；同期，北京、广州、上海及深圳四个一线城市土地储备权益后规划建筑面积占比合计为24.38%，具体情况如下表所示。

表8 截至2020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	843.00	2283.78	43.27	3170.05
土地储备占比	26.59	72.04	1.36	100.00
土地储备权益规划建筑面积	671.59	2049.64	33.65	2754.87
土地储备权益占比	24.38	74.40	1.22	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、东莞、宁波、无锡；三线及以下城市：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、镇江；3.合计数与分项数之和的尾差系四舍五入导致  
资料来源：公司提供

### 3. 项目建设开发情况

公司整体项目剩余可售面积较大，能够保证未来2~3年的销售需要；同时，公司在建及拟建项目规模较大，综合考虑2018—2020年新开工规模情况，公司未动工土储规模一般。总体看，公司存在一定的开发建设及补库存资金需求。

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，公司逐渐通过合营和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。公司房地产开发业务已形成长三角、珠三角、环渤海、东北和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效比目标，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。公司积累了丰富的供应商体系，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，带动整体成本处于较低水平。

2018—2020年，公司新开工面积持续下滑，但整体仍维持较大开工力度；公司竣工面积持续提升，2020年同比增长56.89%，主要系2017年以来维持较大开工力度、前期开工项目陆续竣工所致。截至2020年底，公司期末在建面积为1989.39万平方米，具体情况如下表所示。

表9 2018—2020年公司项目开发情况

项目	2018年	2019年	2020年
新开工项目数(个)	61	80	66
新开工面积(万平方米)	1383.47	1283.00	1184.00
竣工项目数(个)	31	84	98
竣工面积(万平方米)	531.69	1027.00	1611.30
期末在建项目数(个)	92	137	123
期末在建面积(万平方米)	2128.80	2366.15	1989.39

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2020年底，公司主要在建房地产开发项目共计123个，总建筑面积为2890.36万平方米，期末在建面积1989.39万平方米，剩余未动工建筑面

积约为264.45万平方米；在建项目对应的总可售面积为1918.03万平方米；预计总投资为3808.53亿元，截至2020年底，公司累计已投资2840.80亿元，尚需投资967.73亿元，具体情况如下表所示。

表10 截至2020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	剩余未开工	期末在建	总可售面积	累计已售面积	待售面积	总投资额	累计完成投资额	待完成投资额
北京	483.48	22.83	404.63	296.95	136.05	160.90	1014.56	838.74	175.83
成都	49.28	0.00	31.02	34.82	9.77	25.05	56.62	45.13	11.49
大连	90.79	0.00	32.03	61.46	35.58	25.89	106.93	86.94	19.99
鄂州	43.19	0.00	19.26	33.88	9.27	24.62	35.34	30.36	4.98
佛山	64.19	36.93	27.25	39.95	5.85	34.09	96.90	72.77	24.13
福州	24.91	0.00	24.91	13.88	1.29	12.59	40.31	33.40	6.90
广州	214.37	11.50	172.77	136.07	53.25	82.82	393.33	317.16	76.17
哈尔滨	11.32	0.00	11.32	8.91	2.87	6.04	8.12	5.12	3.00
杭州	9.66	0.00	9.66	6.05	2.87	3.18	25.24	20.11	5.13
济南	155.09	0.00	114.94	110.65	50.96	59.69	107.46	67.31	40.15
昆明	101.53	0.00	82.20	65.20	16.19	49.01	108.09	66.08	42.00
南昌	29.01	0.00	6.88	21.65	16.60	5.05	23.43	22.67	0.76
南京	50.88	0.00	50.88	39.54	0.38	39.17	74.58	55.43	19.16
宁波	65.82	0.00	56.15	33.11	15.24	17.87	131.54	97.17	34.37
青岛	227.36	57.51	94.86	170.72	59.25	111.47	158.92	88.41	70.51
厦门	56.97	10.17	13.53	36.98	16.38	20.60	141.61	125.21	16.40
上海	95.45	1.32	84.04	36.67	20.16	16.52	270.27	210.43	59.83
深圳	44.98	0.00	44.98	25.57	22.21	3.36	134.10	114.13	19.97
沈阳	141.63	0.00	68.93	91.83	46.14	45.69	130.63	86.51	44.12
石家庄	40.63	0.00	40.63	27.67	7.78	19.89	49.88	33.69	16.19
苏州	15.21	0.00	15.21	5.63	--	5.63	17.84	6.65	11.19



太原	218.61	107.09	111.52	159.41	38.36	121.05	136.17	48.08	88.09
天津	17.05	0.00	17.05	--	--	--	15.57	2.75	12.81
武汉	92.63	0.00	92.63	67.27	27.37	39.91	97.97	62.33	35.64
西安	72.13	0.58	36.19	53.49	34.87	18.62	30.87	26.22	4.65
乌鲁木齐	52.23	0.00	52.23	39.55	12.71	26.84	26.62	13.32	13.30
长春	148.09	0.00	63.01	106.05	39.63	66.41	107.41	76.20	31.20
长沙	155.96	16.52	119.07	107.48	23.65	83.83	125.72	77.98	47.74
肇庆	16.57	0.00	16.57	12.21	--	12.21	13.73	7.91	5.82
镇江	33.79	0.00	7.44	26.60	10.62	15.98	41.04	38.32	2.72
郑州	44.74	0.00	44.74	32.05	17.43	14.62	59.19	42.72	16.48
重庆	22.85	0.00	22.85	16.72	--	16.72	28.54	21.55	6.99
总计	2890.36	264.45	1989.39	1918.03	732.71	1185.32	3808.53	2840.80	967.73

注：上表统计口径为全口径，包含非并表项目；表中总建筑面积包含期末在建、未动工及已竣工面积；总建筑面积中包含了不可售的地下面积、公建配套面积、人才公寓面积、持有商业面积等

资料来源：公司提供，联合资信整理

截至 2020 年底，公司主要在建项目中北京、青岛、太原和广州为总可售面积前四的城市，比重分别为 15.48%、8.90%、8.31%和 7.09%；北京、太原、青岛和长沙为在建项目中待售面积前四的城市，比重分别为 13.57%、10.21%、9.40%和 7.07%。从投资规模看，截至 2020 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 26.64%和 10.33%；北京和太原在建项目尚需投资占比分别为 18.17%和 9.10%。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 2020 年底，公司主要拟建项目 48 个，主要分布在成都、济南、武汉、青岛和太原等地，总建筑面积合计 1021.85 万平方米，总可售面积 703.92 万平方米，预计总投资 1378.37 亿元，尚需投资 797.21 亿元。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

公司签约销售逐年增长，签约销售均价逐年提升。公司可售房源主要位于一、二线城市，长期去化压力不大。

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，但整体上从拿地到开盘一般平均 9 个月左右，拿地到竣工不超过 2 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；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增长。结转方面，2018—2020 年，公司结转面积持续增长；2020 年，公司结转面积大幅增加，主要系 2020 年第四季度竣工项目面积较大并集中结转所致；公司结转均价波动增长；受结转面积持续增长及结转均价波动增长影响，公司结转收入快速增长。

表 11 2018—2020 年公司销售及结转概况

项目	2018 年	2019 年	2020 年
达预售项目（个）	151	226	282
签约销售面积（万平方米）	552.96	806.32	774.00

签约销售金额(亿元)	1014.25	1662.56	1758.00
签约销售均价(万元/平方米)	1.83	2.06	2.27
结转收入面积(万平方米)	263.35	637.80	707.90
结转收入(亿元)	390.44	958.45	1280.32
结转均价(万元/平方米)	1.56	1.50	1.81

注:表中合同销售面积及合同销售金额统计口径:2018年为并表口径,2019年和2020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2020年底,公司全部项目(在建、拟建及已竣工未售)总可售面积合计3670万平方米,已实现销售面积1685万平方米,剩余可售面积1985万平方米。若以公司2020年的签约销售面积来看,公司剩余可售面积能维持公司未来2~3年的销售。

#### 5. 自持物业情况

公司自持物业主要为写字楼和商业地产,能够为公司贡献较好的现金流并形成收入的有益补充。2020年公司存货转入投资性房地产的物业规模较大,未有租金收入体现,后续随着主要新增写字楼及商业的对外出租和稳定运营,公司租金收入预计将持续提升。

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。北京奥南为2018年新增对外出租运营的项目。截至2020年底,公司主要自持对外出租运营的物业建筑面积合计77.82万平方米,公允价值为283.08亿元,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。

2020年,公司将存货中部分已建成可对外出租运营的物业转入投资性房地产,该类新转入的投资性房地产业态以写字楼、商业及长租公寓为主,写字楼及商业规模相对较大,2020年度未实现租金收入。截至2020年底,公司投资性房地产账面价值713.58亿元,同比增幅较大且增值率较高,但主要分布在北京、上海、武汉、成都等一、二线城市,后续随着主要商业及写字楼的对外出租及稳定运营,公司租金收入预计将持续提升。

表12 截至2020年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	2018年收入	2019年收入	2020年收入
中海地产广场	北京	8.16	写字楼及商业	7.40	34.77	1.56	1.92	1.64
中海凯旋写字楼	北京	2.44	写字楼	2.30	18.23	0.21	0.95	1.72
中海广场	北京	14.51	写字楼及商业	18.29	85.01	3.14	3.69	4.17
石景山-中海大厦	北京	5.56	写字楼及商业	5.50	19.48	0.36	0.52	1.20
环宇城	佛山	13.09	商业	14.04	21.89	0.98	0.96	1.21
中海国际中心	沈阳	11.46	写字楼及商业	6.77	12.78	0.47	0.77	0.54
中建大厦	上海	9.56	写字楼及商业	10.03	42.02	2.05	2.27	2.17
北京奥南4#地项目	北京	13.04	写字楼	26.63	48.90	1.48	1.77	2.60
合计	--	77.82	--	90.98	283.08	10.25	12.85	15.24

资料来源:公司提供

#### 6. 关联交易

因作为中国海外发展境内的资金归集及财务中心,公司其他应收及应付科目存在较大规模的关联方往来余额。除作为财务中心的关联资金往来外,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。

2020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54.53亿元,占当期购买商品和接受劳务收到的现金的4.79%,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12.03亿元,主要为与相关关联公司产生的工程承包收入和软件、商业销售收入等,占当期销售

商品和提供劳务金额的比重为 0.81%。公司为关联方提供担保金额为 67.99 亿元，与关联方发生的资金拆借为 269.66 亿元（主要为合作项目收到的关联方借款）。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，因公司作为中国海外发展境内的资金归集及财务中心，其他应收及应付科目余额中存在较大规模的关联方往来余额。

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

**公司经营效率处于中等偏上水平。**

2018—2020年，公司存货周转次数持续提升，分别0.11次、0.26次和0.32次。2018—2020年，公司总资产周转次数持续增长，分别为0.12次、0.23次和0.25次。与同行业可比公司进行对比，公司经营效率处于中等偏上水平。

表 13 2020 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
中国金茂控股集团有限公司	0.55	0.17
万科企业股份有限公司	0.31	0.23
深圳华侨城股份有限公司	0.19	0.20
公司	0.32	0.25

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

公司提供了 2018 年度财务报表，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对该年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计结论；公司提供了 2019 年及 2020 年的财务报表，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对上述财务报表进行了审计<sup>2</sup>，并出具了标准无保留意见的审计结论。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；2020 年，公司合并范围新增子公司 37 家（通过新设增加 36 家、通过合营联营转子公司增加 1 家），减少 12 家子公司（通过注销减少 6 家、通过处置减少 2 家、通过转合营联营减少 4 家）。截至 2020 年底，公司合并范围内共有子公司 214 家。

<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



截至 2020 年底，公司合并资产总额 5775.88 亿元，所有者权益合计 1640.22 亿元（含少数股东权益 88.76 亿元）；2020 年，公司实现营业收入 1313.76 亿元，利润总额 323.69 亿元。

截至 2021 年 3 月底，公司合并资产总额 6001.66 亿元，所有者权益 1674.41 亿元（含少数股东权益 89.04 亿元）。2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 112.46 亿元，利润总额 18.26 亿元。

## 2. 资产质量

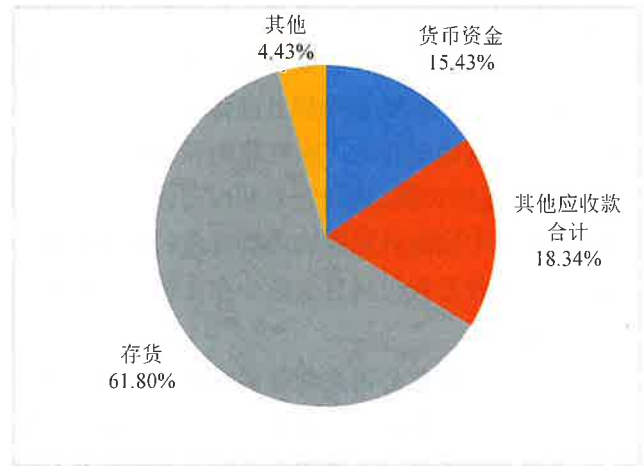
随着开发规模持续扩大，公司资产规模快速增长，资产结构以流动资产为主；资产受限比例非常低，货币资金充足，受资金统筹运营模式的影响，公司关联方往来规模较大。2020 年，公司投资性房地产增幅较大，增值率较高。公司整体资产质量较好。

2018—2020 年末，公司资产总额快速增长，年均复合增长率为 21.34%。截至 2020 年底，公司资产总额 5775.88 亿元，较 2019 年底增长 22.93%。其中流动资产占 84.78%，非流动资产占 15.22%，资产构成以流动资产为主。

### （1）流动资产

2018—2020 年末，公司流动资产连续增长，年均复合增长率为 16.90%，主要系货币资金、存货及其他应收款等的增长。截至 2020 年底，公司流动资产总额为 4896.66 亿元，较 2019 年底增长 13.19%，构成如下图所示。

图 3 截至 2020 年底公司流动资产构成情况



资料来源：公司 2020 年年度报告

2018—2020 年末，公司货币资金年均复合增长 20.74%，呈逐年增长态势，主要系销售回款增加及融资规模增加所致。截至 2020 年底，公司货币资金为 755.67 亿元，较 2019 年底增长 15.16%，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 754.60 亿元，因预售房产监管资金等而受限的货币资金 6.34 亿元，受限规模很小。

2018—2020 年末，公司其他应收款快速增长，年均复合增长 32.77%。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 2020 年底，公司其他应收款账面价值为 887.94 亿元，较 2019 年底增长 38.87%，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 91.95%）、保证金加押金加备用金（占 5.81%）和外部往来款（占 1.91%）构成，对公司资金形成一定占用。从账龄看，其他应收款中 1 年以内占 54.78%、1~2 年占 35.30%、2~3 年占 4.28%、3 年以上占 5.63%。公司其他应收款年末余额前五名共计 496.01 亿元，占比为 55.86%，主要为关联方往来款。

表 14 截至 2020 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	1 年以内	425.31	47.90	关联往来
中海地产（苏州）有限公司	1 年以内	20.45	2.30	关联往来
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	1 年以内	18.23	2.05	关联往来
中国海外发展有限公司	1 年以内	17.12	1.93	关联往来
中海发展（广州）有限公司	1 年以内	14.90	1.68	关联往来

合计	--	496.01	55.86	--
----	----	--------	-------	----

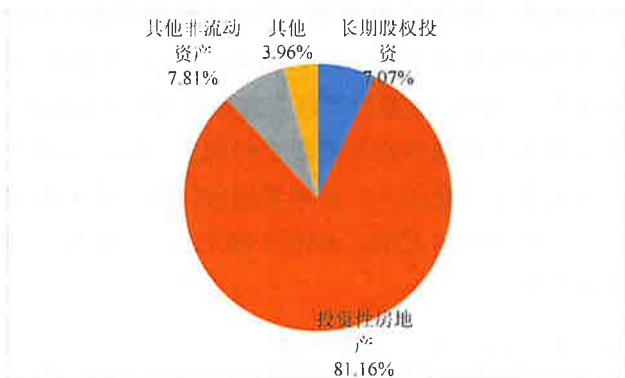
注：合计数与分项数之和若存在尾差，主要系四舍五入导致  
资料来源：公司财务报告

2018—2020 年末，公司存货账面价值年均复合增长 12.36%，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 2020 年底，公司存货账面价值为 3026.35 亿元，较 2019 年底增长 9.95%，主要由开发成本（占 87.45%）和开发产品（占 11.79%）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。

### （2）非流动资产

2018—2020 年末，公司非流动资产年均复合增长率为 60.99%，呈快速增长态势，主要系投资性房地产增加所致。截至 2020 年底，公司非流动资产合计 879.22 亿元，较 2019 年底增长 136.07%，构成如下图所示。

图 4 截至 2020 年底公司非流动资产构成情况



资料来源：公司 2020 年财务报告

2018—2020 年末，公司长期股权投资年均复合增长 16.82%，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。2020 年底，公司长期股权投资为 62.19 亿元，较 2019 年底增长 24.57%，主要系权益法下确认的投资收益 17.14 亿元。

2018—2020 年末，公司投资性房地产（按公允价值法计量）快速增长，年均复合增长 60.62%。截至 2020 年底，公司投资性房地产账面价值合计 713.58 亿元，较 2019 年底增长 143.49%，主要系本期存货转入 272.10 亿元和公允价值评估增值 148.42

亿元所致。截至 2020 年底，公司投资性房地产账面原值合计 370.25 亿元，累计增值率 92.73%；从区域分布看，公司投资性房地产主要位于北京（账面价值 354.74 亿元）、上海（账面价值 164.11 亿元）、成都（账面价值 27.84 亿元）、南京（账面价值 27.74 亿元）以及佛山（账面价值 24.66 亿元），其余主要为天津、武汉和宁波等，公司投资性房地产主要位于一、二线城市，区域分布较好。

截至 2020 年底，公司其他非流动资产 68.64 亿元，较 2019 年底增加 68.10 亿元，系本期新增 68.00 亿元的委托贷款所致，主要为对同一最终控制下的企业提供的借款。截至 2020 年底，对大连鼎泰锦城房地产有限公司发放委托贷款 29.00 亿元、对成都信勤置业有限公司发放委托贷款 18.00 亿元以及对苏州中海海隆房地产有限公司发放委托贷款 15.00 亿元。

截至 2020 年底，公司因预售房产监管资金及各种保证金等而受限的货币资金 6.43 亿元，因为关联方贷款作抵押而受限的投资性房地产 83.67 亿元，合计 90.10 亿元，占资产总额的比例为 1.56%，受限比例非常低。

截至 2021 年 3 月底，公司合并资产总额 6001.66 亿元，较年初增长 3.91%，较年初变化不大。其中，流动资产占 85.38%，非流动资产占 14.62%。公司资产以流动资产为主，资产结构较年初变化不大。

## 3. 资本结构

### （1）所有者权益

公司所有者权益中未分配利润占比较高，且权益中含较大规模的存货转入公允价值计量的投资性房地产的增值差额，权益稳定性有待提高。

2018—2020 年末，公司所有者权益年均复合增长 23.79%。截至 2020 年底，公司所有者权益为 1640.22 亿元，较 2019 年底增长 28.88%，主要系未分配利润和其他综合收益增长所致。其中，归属于母公司所有者权益为 1551.45 亿元，占比为 94.59%；公司归属于母公司的所有者权益中构成主要为实收资本占 12.89%，其他综合收益占 8.95%，盈余公积

占 2.85%，未分配利润占 74.93%。截至 2020 年底，公司其他综合收益 138.84 亿元，较 2019 年底增长 400.71%，主要系本期公司将存货转入以公允价值计量的投资性房地产产生的评估增值计入其他综合收益科目所致。

截至 2021 年 3 月底，公司所有者权益为 1674.41 亿元，较年初增长 2.08%，较年初变化不大。其中，归属于母公司所有者权益占比为 94.68%，少数股东权益占比为 5.32%。归属于母公司所有者权益 1,585.37 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 12.62%、0.38%、8.76% 和 75.46%。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。

## (2) 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，但融资成本较低、债务期限分布均衡，整体债务规模属较低水平且债务结构合理。

2018—2020 年末，公司负债年均复合增长 20.41%，呈逐年增长态势。截至 2020 年底，公司负债合计 4135.67 亿元，较 2019 年底增长 20.72%，主要系流动负债增长所致。其中，流动负债占比 79.18%，非流动负债占比 20.82%，以流动负债为主。

2018—2020 年末，公司流动负债年均复合增长 19.06%，呈逐年增长态势。截至 2020 年底，公司流动负债 3274.69 亿元，较 2019 年底增长 17.05%，主要系应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债增加所致。流动负债构成以预收款项（占 31.39%）、应付账款（占 12.36%）和其他应付款合计（占 42.93%）为主。

2018—2020 年末，公司应付账款快速增长，年均复合增长 56.45%。截至 2020 年底，公司应付账款 404.91 亿元，较 2019 年底增长 50.21%，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 91.81%）和工程保固金（占 7.24%）构成。

公司预收款项主要为预收的售房款。2018—2020 年底，公司预收款项年均复合增长 4.44%。截至 2020 年底，公司预收款项为 1027.93 亿元，较 2019 年底增长 4.78%，主要为预收的售房款（占 99.24%）。

2018—2020 年末，公司其他应付款年均复合增长 15.74%，呈逐年增长态势，主要系关联方往来款增长所致。截至 2020 年底，公司其他应付款（不含应付利息及应付股利）为 1398.46 亿元，较 2019 年底增长 17.07%，主要为关联方往来款 1245.62 亿元，该类款项主要部分均不需要支付利息，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 415.44 亿元，占比为 29.71%，主要为关联方往来款。

表 15 截至 2020 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 年以内	142.11	10.16	归集资金及关联往来
中海发展（苏州）有限公司	1 年以内	119.88	8.57	关联往来
中海兴业（西安）有限公司	1 年以内	60.16	4.30	关联往来
广州荔安房地产开发有限公司	1 年以内	50.16	3.59	关联往来
中海发展（上海）有限公司	1 年以内	43.13	3.08	关联往来
合计	--	415.44	29.71	--

注：合计数与分项数之和若存在尾差，主要系四舍五入导致  
资料来源：公司提供

2018—2020 年末，公司非流动负债年均复合增长 26.01%，呈逐年增长态势，主要系长期借款增加所致。截至 2020 年底，公司非流动负债为 860.98 亿元，较 2019 年底增长 37.07%，主要由长期借款（占 71.83%）、应付债券（占 17.07%）和递延所得税负债（占 11.09%）构成。

2018—2020 年末，公司长期借款快速增长，年均复合增长 38.17%。截至 2020 年底，公司长期借款为 618.48 亿元，较 2019 年底增长 68.02%，主要系公司经营规模扩大带动融资需求增加所致。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 1~2 年内到期金



额占 44.96%、2~3 年内到期金额占 31.84%、3 年以上到期金额占 23.20%。

2018—2020 年末，公司应付债券年均复合下降 6.75%。截至 2020 年底，公司应付债券账面余额 147.00 亿元，较 2019 年底下降 27.95%，主要系部分债券到期所致。公司债券融资成本较低。（应付债券明细见表 16）

表 16 截至 2020 年底公司应付债券构成（单位：亿元、年、%）

债券名称	起息时间	回售时间	到期时间	发行金额	期末余额	债券期限	当期票面利率
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
20 中海 01	2020-08-14	2023-08-14	2026-08-14	20.00	20.00	3+3	3.20
20 中海 03	2020-11-09	--	2023-11-09	24.00	24.00	3	3.40
20 中海企业 MTN001	2020-12-14	--	2023-12-14	15.00	15.00	3	3.60
中信证券-中海商管 1 号绿色资产支持专项计划	2020-04-28	--	2038-04-28	23.01	23.00	3+3+3+3+3+3	2.50
中信证券-中海商管 2 号资产支持专项计划	2020-08-17	--	2023-08-17	30.01	30.00	5+5+5+3	3.90
合计	--	--	--	147.02	147.00	--	--

资料来源：公开数据，联合资信整理

2018—2020 年底，公司全部债务分别为 532.74 亿元、685.87 亿元和 1070.79 亿元，年均复合增长 41.77%，呈快速增长态势。截至 2020 年底，公司全部债务较 2019 年底增长 56.12%，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 72.38%，短期债务占比 26.72%，债务期限结构合理。2018—2020 年底，公司资产负债率分别为 72.71%、72.91%和 71.60%；全部债务资本化比率分别为 33.23%、35.02%和 39.50%；长期债务资本化比率分别为 31.53%、31.01%和 32.36%，债务负担逐年上升，但仍属较低水平且债务结构较为合理。

截至 2021 年 3 月底，公司负债总额 4327.25 亿元，较年初增长 4.63%。其中，流动负债占 79.11%，非流动负债占 20.89%。公司以流动负债为主，负债结构较年初变化不大。

表 17 截至 2020 年底公司有息债务到期分布情况（单位：亿元、%）

到期年份	到期金额	占比
2021 年	286.17	26.72
2022 年	278.08	25.97
2023 年	248.99	23.25
2024 年及以后	257.56	24.06

2018—2020 年末，公司递延所得税负债快速增长，年均复合增长 39.32%，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 2020 年底，公司递延所得税负债为 95.50 亿元，较 2019 年底增长 70.52%。

合计	1070.79	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；合计数与分项数之和的尾差系四舍五入导致；资料来源：公司提供		

表 18 2020 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
中国金茂控股集团有限公司	73.74	68.07
万科企业股份有限公司	81.28	42.78
深圳华侨城股份有限公司	75.83	56.17
公司	71.60	39.50

资料来源：联合资信根据公开数据整理

#### 4. 盈利能力

**2018—2020 年，公司营业收入和净利润规模均快速增长，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。**

2018—2020 年，公司营业收入快速增长，年均复合增长 78.81%。2020 年，公司实现营业收入 1313.76 亿元，同比增长 30.61%，主要系当期结转项目增加所致；同期，公司实现净利润 246.97 亿元，同比增长 21.32%，增幅小于收入增幅。

期间费用方面，2018—2020 年，公司期间费用有所波动，年均复合下降 0.55%。2020 年，公司期间费用为 25.24 亿元，同比增长 30.53%；其中，销

售费用为 19.44 亿元、管理费用为 11.05 亿元、财务费用为 -5.35 亿元。2020 年，公司销售费用同比增长 20.99%，主要系公司当年销售规模增加所致；管理费用增长 4.75%；财务费用为负数，主要系当期产生的利息收入较大所致。

从利润构成来看，2018—2020 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 12.79 亿元、17.06 亿元和 1.88 亿元，占当年营业利润的比重分别为 8.65%、6.33% 和 0.58%；公司投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益，分别为 4.07 亿元、5.52 亿元和 17.18 亿元，占营业利润的比重分别为 2.75%、2.05% 和

5.32%，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，2018—2020 年，公司营业利润率持续下降，2020 年公司营业利润率为 25.02%，较上年减少了 1.31 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 9.42% 和 15.06%，分别较上年下降了 1.21 个百分点和 0.94 个百分点。公司利润指标虽有所下滑，但整体仍维持较高水平。

2021 年 1—3 月，公司实现营业收入 112.46 亿元，同比增长 109.80%；实现利润总额 18.26 亿元，同比增长 159.75%。

表 19 2020 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
中国金茂控股集团有限公司	601.53	96.44	20.17	9.01
万科企业股份有限公司	4191.12	796.76	22.75	16.95
深圳华侨城股份有限公司	818.68	218.98	31.94	14.24
公司	1313.76	323.69	25.02	15.06

注：中国金茂控股集团有限公司 2020 年营业利润率及净资产收益率数据分别取自 wind 中的销售净利率和净资产收益率（平均）  
资料来源：联合资信根据公开数据整理

## 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，2020 年经营性现金流转为净流出状态；投资活动净现金流入规模相对较小，受新增委托贷款及自持投资性房地产的投资计入投资活动影响，2020 年投资活动净现金流出规模相对较大；筹资活动现金流持续净流入且 2020 年净流入规模大幅增长，随着公司拿地及在手项目的开发建设，公司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	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—3 月
经营活动现金流入量	4706.64	5192.91	6286.97	1638.97
经营活动现金流出量	4780.28	5059.19	6359.55	1806.22
经营活动现金流量净额	-73.65	133.72	-72.58	-167.25
投资活动现金流入量	60.33	13.72	19.84	9.21
投资活动现金流出量	10.26	4.89	169.72	13.01
投资活动现金流量净额	50.07	8.83	-149.89	-3.80
筹资活动现金流入量	253.87	261.31	576.77	151.56
筹资活动现金流出量	131.65	183.73	255.61	137.29

筹资活动现金流量净额	122.22	77.58	321.16	14.27
筹资活动前现金流	-23.58	142.55	-222.47	-171.05

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，2018—2020 年，公司经营现金流入量年均复合增长 15.58%。2020 年公司经营活动现金流入同比增长 21.07%，主要系本期收到各种押金、保证金等增长所致。2018—2020 年，公司经营活动现金流出量年均复合增长 15.34%，2020 年经营活动现金流出同比增长 25.70%，主要系支付的各种押金、保证金及往来资金增长所致。受上述因素的影响，2018—2020 年，公司经营活动产生的现金流量净额有所波动，2020 年由净流入转为净流出。

从投资活动情况来看，2018—2020 年，公司投资活动现金流入量波动下降，年均复合下降 42.65%。2020 年，公司投资活动现金流入量同比增长 44.57%，主要系收回投资收到的现金、取得子公司及其他单位收到的现金净额增长所致；2018—2020 年，公司投资活动现金流出量波动幅度较大，2020 年投资活动现金流出为 169.72 亿元，同比增加 164.83 亿元，主要系新增委托贷款计入支付其他与投资活动有关



的现金以及公司自持投资性房地产增多、该类项目的投资资金计入购建固定资产、无形资产以及其他长期资产支付的现金所致。受上述因素的影响,2018—2020年,公司投资活动产生的现金流量净额分别为50.07亿元、8.83亿元和-149.89亿元,2020年净流出规模较大。

筹资活动前现金流量方面,2018—2020年,公司经营和投资活动现金净流量波动较大,使得筹资活动前现金流亦波动较大,2020年为-222.47亿元。

从筹资活动情况看,2018—2020年,公司筹资活动现金流入量年均复合增长50.73%。2020年,公司筹资活动现金流入同比增长120.72%,主要系经营规模扩大带动新项目增加从而使得公司加大筹资力度所致;2018—2020年,公司筹资活动现金流出量年均复合增长39.34%,2020年公司筹资活动现金流出同比增长39.12%,主要系偿付债务规模增加所致。2018—2020年,公司筹资活动产生的现金流量呈持续净流入状态,且2020年净流入规模大幅提升。

2021年1—3月,经营活动产生的现金流量净额为-167.25亿元,投资活动产生的现金流量净额为-3.80亿元,筹资活动产生的现金流量净额为14.27亿元。

## 6. 偿债能力

公司长、短期偿债能力指标表现较好,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,2018—2020年末,公司流动比率有所下降,2020年底为149.53%,较2019年底下降5.10个百分点;速动比率持续提升,2020年底为57.11%。同期,经营活动现金流流动负债比分别为-3.19%、4.78%和-2.22%。2018—2020年末,现金短期债务比持续下降,分别为13.04倍、5.77倍和2.64倍,主要系公司短期债务大幅增加所致。截至2021年3月底,公司流动比率为149.68%,速动比率为60.03%。整体看,公司短期偿债能力很强。

从长期偿债能力指标看,2018—2020年,公司EBITDA持续增长,2020年为332.46亿元,同比增长20.80%;其中,折旧占0.03%、摊销占0.06%、计入财务费用的利息支出占2.547%、利润总额占97.36%,公司EBITDA以利润总额为主。2018—2020年,公司EBITDA利息倍数波动增长,2020年为7.75倍;全部债务/EBITDA波动下降,2020年为3.22倍,EBITDA对利息支出和债务的保障程度较高。整体看,公司长期偿债能力很强。

截至2020年底,公司及子公司共取得银行授信额度1950.00亿元,未使用的额度为1008.00亿元,公司间接融资渠道畅通。

截至2020年底,公司对合并范围外企业担保共计67.99亿元,占净资产比例为4.15%,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303.44亿元,截至目前承购人未发生违约。

表 21 截至 2020 年底公司对外提供担保情况

被担保单位	担保金额(亿元)	是否关联方
佛山市嘉创置业有限公司	4.60	是
广州碧臻房地产开发有限公司	3.29	是
广州利合房地产开发有限公司	5.88	是
广州绿嶸房地产开发有限公司	4.25	是
济南中海华山商业地产有限公司	25.53	是
深圳市海清置业发展有限公司	1.86	是
长沙禧荣置业有限公司	1.55	是
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	11.74	是
珠海市永福通房地产开发有限公司	9.30	是
总计	67.99	--

资料来源:公司2020年度财务报告附注

截至 2020 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的收益；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，2018—2020 年末，母公司资产总额快速增长，年均复合增长 25.46%，主要系其他应收款增长所致。截至 2020 年底，母公司资产总额为 2584.85 亿元，较上年底增长 26.71%。从资产结构来看，母公司资产中流动资产占 86.03%，非流动资产占 13.97%，以流动资产为主。其中货币资金和其他应收款占比较大，2020 年底分别为 302.86 亿元和 1844.33 亿元，母公司其他应收款主要为关联方往来款。

负债方面，2018—2020 年末，母公司负债规模快速增长，年均复合增长 33.58%，主要系其他应付款增长所致。截至 2020 年底，母公司负债规模 1943.76 亿元，较 2019 年底增长 35.72%。母公司负债中流动负债占 76.16%，非流动负债占 23.84%，以流动负债为主。流动负债以其他应付款 1262.58 亿元和一年内到期的非流动负债 213.92 亿元为主；非流动负债以长期借款 367.31 亿元和应付债券 94.00 亿元为主。2018—2020 年末，母公司资产负债率分别为 66.34%、70.21%和 75.20%；全部债务资本化比率分别为 35.76%、41.23%和 51.30%。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，2018—2020 年末，母公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 7.69%，主要系未分配利润增长所致。截至 2020 年底，母公司所有者权益 641.10 亿元，较 2019 年底增长 5.50%；母公司所有者权益主要由实收资本（占 31.20%）、资本公积（占 1.01%）、盈余公积（占 6.89%）和未分配利润（占 60.90%）构成。

损益方面，2018—2020 年，母公司营业收入分别为 1.49 亿元、1.61 亿元和 1.89 亿元；投资净收益分别为 25.27 亿元、51.57 亿元和 23.30 亿元，主要为对子公司投资取得的收益；净利润分别为 26.53 亿元、

54.21 亿元和 23.35 亿元。同期，母公司期间费用分别为 -0.26 亿元、-1.98 亿元和 0.82 亿元，母公司财务费用为负，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，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，2018—2020 年，母公司经营活动现金流净额分别为 26.58 亿元、-129.63 亿元和 -64.17 亿元，波动较大；投资活动现金流净额分别为 -78.88 亿元、100.73 亿元和 -147.26 亿元；筹资活动现金流净额分别为 64.08 亿元、101.11 亿元和 249.34 亿元，逐年增长，持续为净流入，主要系取得借款规模增长所致。

#### 九、本期债券偿还能力分析

##### 1. 本期债券发行对公司现有债务的影响

**本期债券的发行对公司现有债务规模影响不大。**

截至 2020 年底，公司全部债务为 1070.79 亿元，本期债券拟发行不超过 30 亿元（含），相对于公司有息债务规模，本期债券对公司债务水平影响不大。

以 2020 年底财务数据为基础，本期债券发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 71.60%、39.50%和 31.82% 上升至 71.75%、40.16% 和 32.66%，公司负债水平有所上升，债务负担有所加重。考虑到本期债券资金用于用于偿还有息债务，本期债券发行对公司债务负担影响不大。

##### 2. 本期债券偿还能力分析

**公司经营活动现金流入量对本次债券保障能力很强。**

以 2020 年相关财务数据为基础，2020 年，公司 EBITDA 和经营活动现金流入量分别为本期债券发行额度（30 亿元）的 11.08 倍和 209.57 倍，EBITDA 对本期债券的覆盖程度较好，经营活动现金流入量对本期债券的覆盖程度很高。

综合以上分析，并考虑到公司作为国内大型房地产开发企业，品牌影响力大，综合竞争力强；公司剩余可售项目规模较充足，盈利能力很强，未来能够持续取得较高的盈利水平，联合资信认为，公司对本期债券的偿还能力极强。

## 十、结论

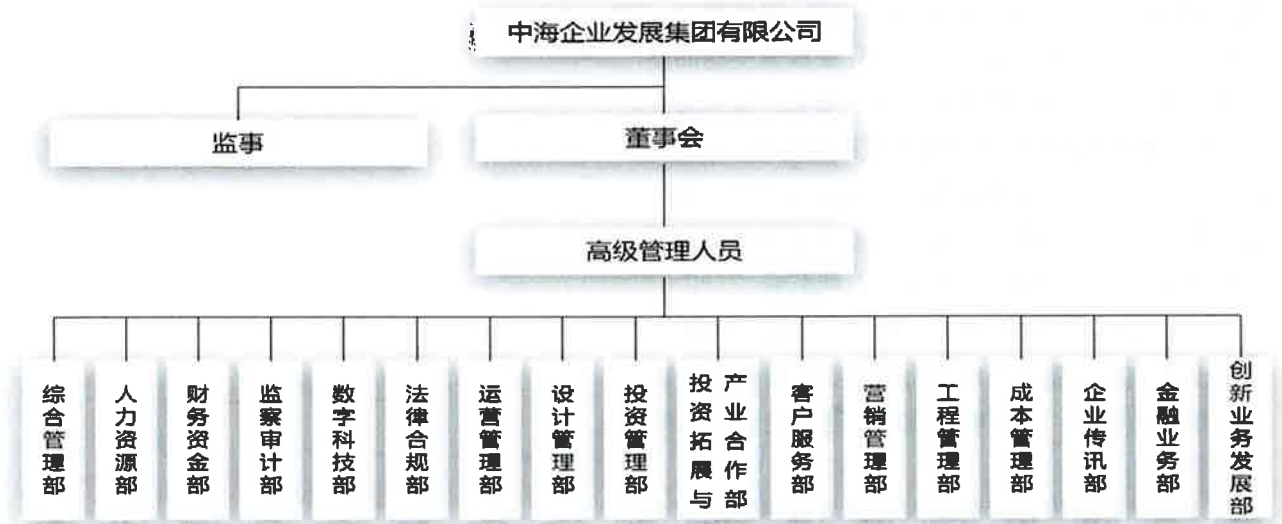
作为中国海外发展实际控制的境内重要控股平台，公司股东实力雄厚、行业地位突出。公司依托丰富的开发经验、品牌影响力、很强的成本控制能力，盈利能力突出；项目储备分布均衡，集中在一、二线城市，持续发展能力和抵御行业政策变动的能力强。近年来，公司销售业绩逐年增长，货币资金充裕，债务负担较轻，财务及融资政策稳健。同时，联合资信也关注到未来房地产市场运行存在一定不确定性以及公司存在一定的项目建设及补库资金需求等因素对公司信用状况带来的不利影响。

公司签约销售快速增长；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。

本期债券的发行对公司现有债务规模影响不大，公司经营活动现金流入量对本次债券覆盖程度很高，EBITDA 对本期债券的覆盖程度较好。

结合公司主体长期信用状况以及对本期债券偿还能力分析，本期债券到期不能偿还的风险极低。

附件 1-1 截至 2020 年底公司组织结构图



资料来源：公司提供

## 附件 1-2 截至 2020 年底公司合并范围子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				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	--
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
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
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	--
北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	80
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
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	--
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
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
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
北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	70
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
北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100
北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100	--
中建国际建设有限公司	北京	北京	施工总承包	--	100
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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
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
福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100	--
福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100	--
福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	100
福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	100
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	--
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	--
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	--
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	--
杭州中海宏鲲地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	--
济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	--
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	--
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	--
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	--
中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100	--
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
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	--



无锡中海海润置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	51	--
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	--
江苏润荣房地产有限公司	镇江	镇江	房地产开发经营	--	100
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	--
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	--
南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--
南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--
南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--
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
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	--
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	--
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
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
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	--
宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--
宁波中海海尚置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--
宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100	--
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	--
青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	--
厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	--
厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	51	--
厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100	--
漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营	--	100
上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	51
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	--
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	--
上海中建嘉好地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	100
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	--
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25
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	--
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	100	--
深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房	100	--
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	--
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	--
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	--
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	--
天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100	--
天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	--	90
天津中海地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100	--
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	--
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
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
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
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	--
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	--
西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100	--
新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	--	60
烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	--
烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100	--
烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	--
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5
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
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	--
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	--

长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	--	70
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
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
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	--
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
重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总	100	--
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	--
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	--
中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100	--
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
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	--
福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	100
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
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
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
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	--
杭州中海寰辰地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100	--
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
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
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
雄安中海发展有限公司	北京	北京	房地产投资	100	--
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
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
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	--
青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100	--
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	--
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	--
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
福州富乐居装饰工程有限公司	福州	福州	建筑装饰	--	100
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	--
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	--
南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100	--
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	--
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	--
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
济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100	--
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	--
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
武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯	--	99
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	--
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	--
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	--
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	--
烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100	--
福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	--	50
武汉中海鼎荣地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100	--
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
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
广州中海海逸房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	--	100
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	--

宁波中海海菜房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100
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
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	--
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	--
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	--
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
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
长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	--	100
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	--
深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100	--
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	--
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
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
武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	--	100
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	--	100
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
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
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
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	--
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
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
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
上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	--	100
佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	--	100
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	80
太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	--	100
太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	--	100
中工建设工程管理(天津)有限公司	天津	天津	房地产开发经营	--	100
长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	--	100
长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	--	100
沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	--	100
大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	--	100
深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100	--
广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	--	100
南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	--	100
宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	--	100
长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	--	100
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	--	100
北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100
北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100
武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100	--
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	--	100
深圳领潮供应链管理有限公司	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100	--
北京海泽建设工程管理有限公司	北京	北京	房地产开发经营	--	100
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	--	100
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	--	100
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	--	100
西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50	--
南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100	--
中海海澄(无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	--	100
昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	--	100
济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	--	100
济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	--	100
哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	--	100



大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	--	100
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	--	100
石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	--	100

资料来源：公司 2020 年度财务报告附注

附件 2-1 公司主要财务数据及指标（合并口径）

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	518.31	656.17	755.67	595.60
资产总额（亿元）	3922.64	4698.44	5775.88	6001.66
所有者权益合计（亿元）	1070.35	1272.67	1640.22	1674.41
短期债务（亿元）	39.75	113.74	286.17	/
长期债务（亿元）	492.99	572.13	784.63	/
全部债务（亿元）	532.74	685.87	1070.79	/
营业收入（亿元）	410.88	1005.89	1313.76	112.46
利润总额（亿元）	148.22	270.39	323.69	18.26
EBITDA（亿元）	162.69	275.22	332.46	--
经营性净现金流（亿元）	-73.65	133.72	-72.58	-167.25
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	53.40	52.03	25.27	--
存货周转次数（次）	0.11	0.26	0.32	--
总资产周转次数（次）	0.12	0.23	0.25	--
现金收入比（%）	210.72	129.88	113.27	279.12
营业利润率（%）	37.87	26.33	25.02	24.79
总资产收益率（%）	7.92	10.63	9.42	--
净资产收益率（%）	10.52	16.00	15.06	--
长期债务资本化比率（%）	31.53	31.01	32.36	/
全部债务资本化比率（%）	33.23	35.02	39.50	/
资产负债率（%）	72.71	72.91	71.60	72.10
流动比率（%）	155.12	154.63	149.53	149.68
速动比率（%）	51.35	56.25	57.11	60.03
经营现金流动负债比（%）	-3.19	4.78	-2.22	--
现金短期债务比（倍）	13.04	5.77	2.64	/
EBITDA 利息倍数（倍）	6.93	8.49	7.75	--
全部债务/EBITDA（倍）	3.27	2.49	3.22	--

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 2018 年财务数据为 2019 年审计报告期初数；3. 2020 年底其他应付款中含 41.89 亿元有息债务，已分别调整至短期债务和长期债务核算；4. 公司 2021 年 1 季度财务数据未经审计；5. “/”为数据未获取

附件 2-2 公司主要财务数据及指标（公司本部/母公司）

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—3 月
<b>财务数据</b>				
现金类资产（亿元）	196.14	264.95	302.86	279.07
资产总额（亿元）	1642.16	2039.90	2584.85	2,871.23
所有者权益（亿元）	552.76	607.67	641.10	640.62
短期债务（亿元）	14.95	73.64	213.92	/
长期债务（亿元）	292.77	352.59	461.31	/
全部债务（亿元）	307.72	426.23	675.24	/
营业收入（亿元）	1.49	1.61	1.89	0.00
利润总额（亿元）	26.97	55.11	24.22	--
EBITDA（亿元）	--	--	--	--
经营性净现金流（亿元）	26.58	-129.63	-64.17	-56.77
<b>财务指标</b>				
销售债权周转次数（次）	--	--	--	--
存货周转次数（次）	0.29	0.44	10.19	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	895.90	105.99	105.16	0.00
营业利润率（%）	92.15	90.65	89.04	-903.35
总资本收益率（%）	--	--	--	--
净资产收益率（%）	4.80	8.92	3.64	--
长期债务资本化比率（%）	34.63	36.72	41.85	/
全部债务资本化比率（%）	35.76	41.23	51.30	/
资产负债率（%）	66.34	70.21	75.20	16.37
流动比率（%）	177.17	170.95	150.22	--
速动比率（%）	177.17	170.95	150.22	--
经营现金流动负债比（%）	3.34	-12.02	-4.33	--
全部债务/EBITDA（倍）	--	--	--	1.15
EBITDA 利息倍数（倍）	--	--	--	--

### 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	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
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年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年中海企业发展集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券如发生重大变化，或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本次（期）债券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、外部经营环境及本次（期）债券相关信息，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次（期）债券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次（期）债券信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（期）债券的跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在本公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送中海企业发展集团有限公司、监管部门等。

## 权利与免责声明

1. 本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，任何机构和个人不得复制、转载、出售和发布；经授权使用的，不得对有关内容进行歪曲和篡改，且不得用于任何非法或未经授权的用途。

2. 联合资信对本报告所使用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证；本报告的评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非事实陈述；并非且不应被视为购买、出售、持有任何资产的投资建议。

3. 联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

4. 联合资信不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）因使用本报告及联合资信采取评级调整、更新、终止与撤销等评级行动而导致的任何损失负责，亦不对发行人因使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

5. 任何使用者使用本报告均视为同意本权利与相关免责条款。



# 联合资信评估股份有限公司

---

## 关于联合资信评估股份有限公司业务资质的说明

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”或“公司”）前身为成立于2000年的联合资信评估有限公司，经北京市朝阳区市场监督管理局核准，2020年9月17日变更为现名。营业执照见附件。

联合资信评级业务资质齐全，已经完成向中国人民银行信用评级机构备案和中国证券监督管理委员会从事证券评级服务的业务备案，取得了国家发展和改革委员会和中国银行保险监督管理委员会认可，是中国银行间市场交易商协会理事单位，具备在银行间市场和交易所市场同时开展评级业务的完备资质。

公司业务资质证明文件详见附件。







统一社会信用代码

91110000722610855P

# 营业执照

(副本) (2-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

**名称** 联合资信评估股份有限公司  
**类型** 股份有限公司(外商投资,未上市)  
**法定代表人** 王少波  
**经营范围** 信用评级和评估、信用数据征集、信用评估咨询、信息咨询;提供上述方面的人员培训。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;该企业2007年8月20日前为内资企业,于2007年8月20日变更为外商投资企业;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;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

**注册资本** 人民币元42600万元  
**成立日期** 2000年07月17日  
**营业期限** 2000年07月17日至长期  
**住所** 北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

此复印件与原件一致(再次复印无效)  
 仅供信用评级使用  
 联合资信评估股份有限公司

登记机关





中国人民银行  
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

营业管理部(北京)  
Operations Office (Bei Jing)

[首 页](#) [机构简介](#) [公告信息](#) [工作动态](#) [金融数据](#) [区域金融](#) [政务公开](#) [金融知识](#) [办事指南](#) [热点专题](#)

请输入搜索关键字

搜索

高级搜索

2020年9月21日 星期一 | 我的位置: 营业管理部 (北京) > 工作动态

## 联合资信评估有限公司完成信用评级机构备案

字号: 大 中 小

文章来源: 营业管理部

2020-06-08 17:28:36

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

按照2019年11月26日人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布的《信用评级业管理暂行办法》规定,中国人民银行营业管理部对该办法实施前已经开展信用评级业务的联合资信评估有限公司(统一社会信用代码: 91110000722610855P, 全球法人机构识别编码: 300300UM3I74I6SJ0J19)完成备案办理。

提示: 完成备案办理不视为对信用评级机构评级质量、技术方法、风险管理、内控合规等方面的认可和保证。

[打印本页](#) [关闭窗口](#)





中国证券监督管理委员会  
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

敬畏专业 敬畏风险

首页  
HOME

政务

信息公开 政策法规 新闻发布  
信息披露 统计数据 人事招聘

服务

办事指南 在线申报 监管对象  
业务资格 人员资格 投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏  
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 公司债券监管部 > 资信评级机构备案

### 完成首次备案的证券评级机构名录

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-10-21 来源: 信用中国

完成首次备案的证券评级机构名录 (按照系统报送时间排序)

序号	资信评级机构名称	备案类型	机构注册地	备案公示时间
1	东方金诚国际信用评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
2	浙江大普信用评级股份有限公司	首次备案	浙江省	2020-10-21
3	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	首次备案	上海市	2020-10-21
4	标普信用评级(中国)有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
5	联合资信评估股份有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
6	中证鹏元资信评估股份有限公司	首次备案	深圳市	2020-10-21
7	大公国际资信评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
8	安融信用评级有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
9	中诚信国际信用评级有限责任公司	首次备案	北京市	2020-10-21

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

您现在的位置：首页 > 工作动态 > 公告通知 > 公告

附件5

## 关于认可7家信用评级机构能力备案的公告

发布时间：2013-10-17

分享到：

【字体：大 中 小】

保监公告〔2013〕9号

根据《中国保监会关于加强保险资金投资债券使用外部信用评级监管的通知》（保监发〔2013〕61号）的规定，中国保监会对下列7家信用评级机构能力认可的备案材料进行了评估，现予以公告。

具体名单如下（按公司名称字母顺序排列）：

大公国际资信评估有限公司

东方金诚国际信用评级有限公司

联合信用评级有限公司

联合资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信证券评估有限公司

上述信用评级机构承诺接受中国保监会的持续监管及行业协会的自律管理，配合中国保监会对相关信用评级业务的询问和检查，依规履行报告义务。

阅读排行

周排行 | 月排行

1. 《中国第二代偿付能力监管
2. 中国保监会发布第二代偿付
3. 《关于印发〈保险公司业务
4. 中国保监会通报部分保险公
5. 首届保险业“优秀服务标兵
6. 《关于规范有限合伙制股权
7. 中央国家机关纪工委到保监
8. 中国保监会工作组现场指导
9. 保险业积极开展抗震救灾和
10. 保监会迅速启动地震应急三




中国证券业协会  
Securities Association of China

自律 服务 传导

self-regulation service communication

### 登记基本信息

姓名	闫欣	性别	男	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0040219070001	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2019-07-16			




### 登记变更记录

登记编号	登记日期	执业机构	执业岗位	登记状态	离职登记日期
R0040217100009	2017-10-29	联合信用评级有限公司	证券投资咨询(其他)	离职注销	2018-01-17
R0040219070001	2019-07-16	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	



登记基本信息

姓名	宋莹莹	性别	女	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0040219010002	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2019-01-15			

登记变更记录

登记编号	登记日期	执业机构	执业岗位	登记状态	离职登记日期
R0020218040002	2018-04-01	大公国际资信评估有限公司	证券投资咨询(其他)	离职注销	2018-11-22
R0040219010002	2019-01-15	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	