

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



中國海外發展有限公司

CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)

海外監管公告

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

中國海外發展有限公司（「本公司」）於二零二一年十一月二十二日及其後刊發了關於中海企業發展集團有限公司（本公司全資附屬公司）將在中國發行人民幣債券（「債券發行」）的公告。債券將採取分期發行的方式並於深圳證券交易所上市，本期債券發行總規模為不超過人民幣21億元。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（第五期）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（第五期）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（第五期）募集說明書摘要；及

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（第五期）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，二零二一年十二月十五日

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）及趙文海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（第五期）發行公告
(連本頁共26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海珠社区文心五路11号汇通大厦10层)

2021年面向专业投资者公开发行公司债券 (第五期) 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: 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)



(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12月14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 11 月 4 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]3514 号”文同意注册公开发行面值不超过 50 亿元人民币的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式，发行规模合计 50 亿元。本期债券为本次批文下第二期发行，发行规模不超过 21 亿元（含）。

2、本期债券品种一简称为“21 中海 09”，债券代码为 149749；品种二简称为“21 中海 10”，债券代码为 149750。本期债券发行规模合计为不超过人民币 21 亿元（含 21 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为不超过 2,100 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 6 月末发行人的净资产为 1,787.30 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 71.28%，母公司口径资产负债率为 78.72%；截至 2021 年 9 月末发行人的净资产为 1,783.88 亿元（合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 72.21%，母公司口径资产负债率为 80.09%；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 2.70%-3.40%，品种二的询价区间为 3.00%-3.70%，发行人和主承销商将于 2021 年 12 月 16 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 12 月 17 日（T 日）在深圳交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.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（第五期）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>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.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>)及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.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（第五期）
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、中国国际金融股份有限公司、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 12 月 16 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 12 月 17 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

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（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 09”，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（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 10”。

发行规模：本期债券的发行规模为不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

债券期限：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%。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

债券利率及其确定方式：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。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：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）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体配售规则安排请参见“三、网下发行”部分。

网下配售原则：本期债券向专业投资者公开发行，具体网下配售原则请参见“三、网下发行”部分。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日

（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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券本金。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户具体信息如下：

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：79220078801500002315

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

牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司。

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，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

上市和交易流通安排：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。

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。

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 12 月 15 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 12 月 16 日)	网下询价(簿记) 确定票面利率
T 日 (2021 年 12 月 17 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日
T 至 T+1 日 (2021 年 12 月 17 日至 12 月 20 日)	网下认购日
T+1 日 (2021 年 12 月 20 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指定收款账户
T+2 日 (2021 年 12 月 21 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 2.70%-3.40%，本期债券品种二票面利率预设区间为 3.00%-3.70%，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 12 月 16 日（T-1 日），参与询价的投资者必须在 2021 年 12 月 16 日（T-1 日）14:00-19:00 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（第五期）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 12 月 16 日（T-1 日）14：00-19：00 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：010-60833622

咨询电话：010-60837385

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 12 月 17 日（T 日）在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.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 21 亿元（含 21 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 12 月 17 日（T 日）和 2021 年 12 月 20 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 12 月 16 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 12 月 16 日（T-1 日）14:00-19:00 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 12 月 17 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 12 月 20 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 09 认购资金”、“21 中海 10 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：010-60833601

（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（第五期）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、罗家聪

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、李弘宇、文箫

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：中国国际金融股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

（六）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（第五期）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 12 月 14 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（第五期）发行公告》之签章页）

牵头主承销商：中信证券股份有限公司



（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（第五期）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（第五期）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 12 月 14 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（第五期）发行公告》之签章页）

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司



（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
开发行公司债券（第五期）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 12 月 14 日

附件一：中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发
行公司债券（第五期）网下利率询价及认购申请表

[illegible]

重要提示：

参与利率询价的专业投资者，请将此表填妥签字并加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，于 2021 年 12 月 16 日 14:00-19:00 间发送至簿记管理人处。申购传真：010-60833622，咨询电话：010-60837385，申购邮箱：sd@citics.com。

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（第五期）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项下的全部债券，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 12 月 16 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（第五期）募集說明書
(連本頁共322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海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第五期) 募集说明书

本期债券发行金额:	不超过人民币 21 亿元 (含)
担保情况:	本期债券无担保
信用评级结果:	主体评级为 AAA, 本期债券评级为 AAA
发行人:	中海企业发展集团有限公司
主承销商:	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人:	中信证券股份有限公司
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司

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: 北京市朝阳区建国门外大街
1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)



(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: 2021 年 12 月 14 日

声明

本募集说明书及其摘要依据《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》、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 1 号——募集说明书参考格式》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。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、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，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

发行人如有董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

中国证监会、深圳证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

发行人最近一期末净资产为 1,787.30 亿元（截至 2021 年 6 月 30 日发行人的合并报表中所有者权益）；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。

二、经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。联合资信出具了《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn>）予以公布。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人产生较大影响的事项时，联合资信将启动不定期跟踪评级程序，发行人应当根据监管部门和联合资信对跟踪评级提供相应资料。联合资信的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

四、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元、-72.58 亿元及 9.73 亿元。最近三年及一期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。

五、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，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者市场性管理办法》。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。

六、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，对所有本次未偿还债券持有人（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，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。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《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按期足额支付本期债券的利息和本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果违约事件发生，本公司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，并就受托管理人因本公司违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿，具体请参见本募集说明书第十节“投资者保护机制”的相关内容。

《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。若协商不成，任何一方有权向本公司住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

八、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/挂牌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。

九、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。

十、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。

十一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十二、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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，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在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十三、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（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 09”，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

（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 10”。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%。

十四、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（第五期）（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（第五期）（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（第二次）”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（第二次）受托管理协议》等文件。

十五、发行人已于 2021 年 10 月在上海清算所网站（<https://www.shclearing.com>）、中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）披露了 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。发行人 2021 年 1-9 月财务报表详见本募集说明书“第五节 财务会计信息”之“十、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月财务报表”。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人总资产为 6,419.74 亿元，净资产为 1,783.88 亿元；2021 年 1-9 月，公司营业总收入为 841.22 亿元，归属母公司股东的净利润为 126.91 亿元。合并口径资产负债率为 72.21%。

截至 2021 年 9 月末，发行人资产情况及经营状况较 2021 年 6 月末并未发生重大不利变化，发行人 2021 年 1-9 月的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	6
释义	9
第一节 风险提示及说明	12
一、与本期债券相关的投资风险	12
二、与发行人相关的风险	13
第二节 发行概况	25
一、本次发行的基本情况	25
二、认购人承诺	28
第三节 募集资金运用	30
一、募集资金运用计划	30
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	32
三、前次公司债券募集资金使用情况	33
第四节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、发行人历史沿革	35
三、发行人控股股东和实际控制人	40
四、发行人的股权结构及权益投资情况	41
五、发行人的治理结构及独立性	59
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	63
七、发行人主要业务情况	66
八、媒体质疑事项	107
九、发行人内部管理制度	107

十、发行人违法违规及受处罚情况	111
十一、其他情况说明	111
第五节 财务会计信息	114
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	114
二、合并报表范围的变化	116
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	120
四、报告期内主要财务指标	129
五、管理层讨论与分析	131
六、公司有息负债情况	167
七、关联方及关联交易	168
八、重大或有事项或承诺事项	215
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	222
十、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月财务报表	223
第六节 发行人及本期债券的资信状况	232
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	232
二、信用评级报告的主要事项	232
三、其他重要事项	235
四、发行人的资信情况	235
第七节 增信机制	238
第八节 税项	239
一、增值税	239
二、所得税	239
三、印花税	239
四、税项抵销	240
第九节 信息披露安排	241
一、发行人信息披露制度	241
二、发行人信息披露安排	241

第十节 投资者保护机制	244
一、偿债计划	244
二、偿债资金来源	244
三、偿债应急保障方案	244
四、偿债保障措施	245
五、发行人违约情形及违约责任	249
六、债券持有人会议	251
七、债券受托管理人	267
第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系	289
一、本期债券发行的有关机构	289
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	292
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明	293
第十三节 备查文件	318
一、备查文件内容	318
二、备查文件查阅时间、地点	318

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

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 50 亿元（含 50 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（第二次）”
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（第五期）
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（第五期）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（第五期）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、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、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、中国国际金融股份有限公司、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

中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
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、法规为发行本次债券而制作的《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（第五期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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（第五期）募集说明书摘要》
《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（第二次）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（第五期）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（第五期）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、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末
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 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的投资风险

（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。本次公司债券期限较长，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

最近三年及一期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）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 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。本期债券无评级。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种因素的影响，发行人的主体信用评级发生负面变化，将对本期债券投资者利益产生不利影响。

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. 存货价值波动及未计提跌价准备的风险

最近三年及一期末，公司的存货账面余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,876.85 亿元，占总资产的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 46.23%。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。截至 2021 年 6 月末，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，经营销售情况较为良好，因而存货暂未计提跌价准备。

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

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 及 4,435.08 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.71%、72.91%、71.60%及 71.28%，有息负债分别为 532.74 亿元、685.87 亿元、1,070.79 亿元及 1,143.03 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款项等增长较快。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、2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 68.49%、63.77%、58.85%及 57.18%，比例较高。

4. 经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元、-72.58 亿元及 9.73 亿元。其中，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及未计提坏账准备的风险

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。关联方往来款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等款项。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境内房地产开发业务的资金归集方及统筹调配平台，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。

发行人其他应收款主要通过同属同一控制人的关联项目公司的房地产项目销售进行回款。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。

最近三年及一期，发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内，因而其他应收款暂未计提坏账准备。

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 1,318.85 亿元，占当期末流动资产总额的 24.99%，占当期末总资产的 21.20%；其他应付款余额为 1,531.11 亿元，占当期末流动负债的 43.56%，占当期末总负债的 34.52%。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。

7. 短期偿债压力较大的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人总负债为 44,350,844.08 万元，其中流动负债为 35,153,263.99 万元，占比为 79.26%，流动负债占比较高。截至 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的有息负债为 3,294,365.59 万元。总体来看，发行人短期债务较高，短期偿债压力较大。如果发行人不能获取足够的资金来源，将影响公司的短期债务偿付。

（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 2021 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《2021 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 2021 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，最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,876.85 亿元，占当期资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 46.23%。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 2021 年 6 月末，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。

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。2021 年 1-6 月，发行人来自大连、北京、济南、长春及成都五个城市的房地产销售业务收入占同期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 2021 年 6 月末，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. 人力资源管理的风险

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

（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异化信贷。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。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

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 11 月 4 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证监许可[2021]3514 号文注册，注册规模不超过 50 亿元（含 50 亿元）。

（二）本期债券的主要条款

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（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 09”，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（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 10”。

发行规模：本期债券的发行规模为不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

债券期限：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%。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

债券利率及其确定方式：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。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：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）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体配售规则安排请参见发行公告。

网下配售原则：本期债券向专业投资者公开发行，具体网下配售原则请参见发行公告。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项

不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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券本金。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户具体信息如下：

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：79220078801500002315

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

牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司。

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，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

（三）本期债券发行及上市安排

1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 12 月 15 日。

发行首日：2021 年 12 月 17 日。

预计发行期限：2021 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 20 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2021 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 20 日。

2. 本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交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。

二、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上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东同意，并经中国证监会证监许可[2021]3514 号文同意，本次债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模不超过 21 亿元（含）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01、18 中海 01、19 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)	拟使用募集 资金金额 (亿元)	票面 利率 (%)
15 中海 01	公司债	2015-11-19	2021-11-19	3+3	70.00	0.06054	4.20
18 中海 01	公司债	2018-10-22	2021-12-10	3+3	35.00	0.93946	3.00
19 中海 01	公司债	2019-01-24	2022-01-24	3+3	20.00	20.00	3.47
合计	-	-	-	-	125.00	21.00	-

注：发行人已于 2021 年 12 月 10 日发布《中海企业发展集团有限公司关于行使“19 中海 01”公司债券发行人赎回选择权的公告》，拟于 2022 年 1 月 24 日全部赎回 19 中海 01。

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）募集资金的现金管理

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。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

根据发行人股东中国海外兴业有限公司于 2021 年 3 月 15 日作出的同意《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》，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。

在发生募集资金使用计划调整时，发行人将根据法律法规要求及时进行信息披露。发行人承诺，本次债券募集资金调整仅在允许的拟偿还有息负债范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券严格按照《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

根据《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。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1.对发行人负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率将保持不变。

2.对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使发行人的资产负债期限结构得以优化，拓展了发行人的融资渠道，为发行人的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率小幅上升。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺公开发行公司债券筹集的资金，按照募集说明书所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次公开发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地及房地产项目开发，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务，不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于中国证监会同意注册的用途。

发行人承诺，本次债券募集资金调整仅在允许的拟偿还有息负债范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月 30 日；
2. 假设本期债券的募集资金净额为 21 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
3. 假设本次募集资金净额 21 亿元全部计入 2021 年 6 月 30 日的资产负债表；
4. 假设本次公司债券募集资金 21 亿元用于偿还公司债务；
5. 假设本次公司债券在 2021 年 6 月 30 日完成发行。

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所示：

单位：万元、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产	52,782,733.33	52,782,733.33	-
非流动资产	9,441,140.52	9,441,140.52	-
资产总计	62,223,873.85	62,223,873.85	-
流动负债	35,153,263.99	34,943,263.99	-210,000.00
非流动负债	9,197,580.09	9,407,580.09	210,000.00
负债总计	44,350,844.08	44,350,844.08	-
资产负债率	71.28%	71.28%	-

三、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2018 年 10 月发行“中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”（即“18 中海 01”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2019 年 1 月发行“中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”（即“19 中海 01”和“19 中海 02”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2020 年 8 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住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)”（即“20 中海 01”）。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使用与募集说明书保持一致。

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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 6 月发行“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)”（即“21 中海 01”和“21 中海 02”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 7 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”（即“21 中海 03”和“21 中海 04”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 8 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”（即“21 中海 05”和“21 中海 06”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 11 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)”（即“21 中海 07”和“21 中海 08”）。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使用与募集说明书保持一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

注册资本：2,000,000.00 万元

实缴资本：2,000,000.00 万元

成立日期：1988 年 9 月 8 日

统一社会信用代码：914403006188329255

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

邮政编码：518048

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

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

信息披露事务负责人联系方式：0755-82826729

所属行业：房地产业（K70）

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

网址：<https://www.coli.com.hk/>

二、发行人历史沿革

（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（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、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人股东及实际控制人情况介绍

1. 直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100%股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。

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。

（二）发行人控股股东和实际控制人股权受限情况

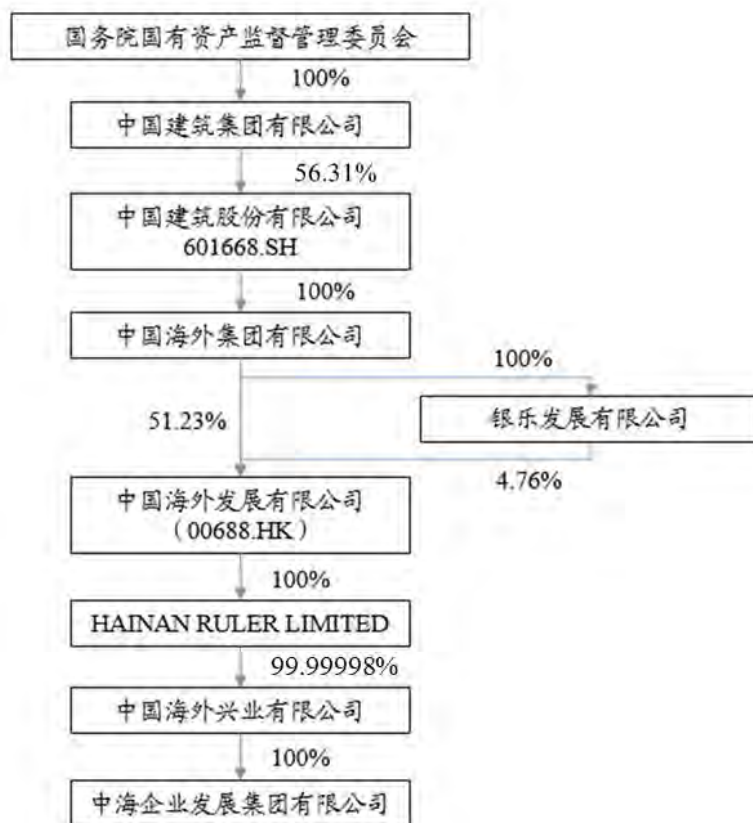
截至本募集说明书签署日，本公司控股股东所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

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。

（二）发行人纳入合并范围子公司情况

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：

单位：万元、%

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
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

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	
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	中建宏达建筑有限公司	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
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

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	
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有限公司	2013-08-26	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
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

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	
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	南京海麒麟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公司	2013-10-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
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

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	
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
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

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	
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
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

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	
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
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
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

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	
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	哈尔滨海桦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(天津)有限公司	2020-06-12	天津	天津	房地产开发经营	-	100	直接设立
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

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	
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
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

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	
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。

截至 2020 年末，发行人主要子公司情况如下：

1. 深圳中海地产有限公司

法定代表人：刘显勇

成立日期：1997-04-27

注册资本：港币 5,000.00 万元

统一社会信用代码：91440300618925427F

公司住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十一楼

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

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2013-08-26

注册资本：人民币 3,000.00 万元

统一社会信用代码：91370112076155033K

公司住所：济南市历城区将军路 191 号

经营范围：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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2007-12-26

注册资本：美元 19,960.00 万元

统一社会信用代码：91210100667165727T

公司住所：辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905 号

经营范围：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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2009-12-10

注册资本：人民币 2,000.00 万元

统一社会信用代码：91210105696524274N

公司住所：辽宁省沈阳市皇姑区昆山西路 81-67 号 101 室

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. 中建宏达建筑有限公司

法定代表人：郭磊

成立日期：1993-02-19

注册资本：人民币 34,245.00 万元

统一社会信用代码：91320505MA26BFRL05

公司住所：苏州高新区锦峰路 199 号锦峰国际商务广场 1 幢-10-1001

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，中建宏达建筑有限公司总资产 547,111.59 万元，总负债 357,868.19 万元，净资产 189,243.40 万元。2020 年度，中建宏达建筑有限公司实现营业收入 0.00 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

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2020-04-24

注册资本：人民币 190,000.00 万元

统一社会信用代码：91110105MA01QY9G0P

公司住所：北京市朝阳区金盏乡小店村 399 号 C 栋 1-1 号(一层)

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

法定代表人：李英军

成立日期：2017-12-04

注册资本：人民币 5,000.00 万元

统一社会信用代码：91510100MA6C7C9QX8

公司住所：中国(四川)自由贸易试验区成都天府新区兴隆街道湖畔路西段 123 号

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

法定代表人：李英军

成立日期：2018-01-22

注册资本：人民币 150,000.00 万元

统一社会信用代码：91530102MA6MXXC55W

公司住所：云南省昆明市五华区江东和谐家园 F6 幢 701 号

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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2009-12-10

注册资本：人民币 2,000.00 万元

统一社会信用代码：91210114696523415Q

公司住所：沈阳市于洪区白山路 101-2 号

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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2002-12-25

注册资本：人民币 10,000.00 万元

统一社会信用代码：9122010174302779X4

公司住所：长春净月潭旅游经济开发区净苑小区(北区)3 栋

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。

（三）发行人主要联营、合营及参股子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要联营、合营及参股子公司情况如下：

单位：万元、%

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

有重要影响的主要联营、合营及参股子公司的经营状况如下：

1. 北京南悦房地产开发有限公司

法定代表人：李恒军

成立日期：2017-09-22

注册资本：人民币 210,000.00 万元

统一社会信用代码：91110106MA00FGTP1K

公司住所：北京市丰台区槐房西路 316 号院二号楼三层 3008 室

经营范围：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

法定代表人：成欣

成立日期：2017-08-11

注册资本：人民币 80,000.00 万元

统一社会信用代码：91110115MA00H2QY9K

公司住所：北京市大兴区瀛海镇镇区瀛顺路 16 号兴海大厦 111 室

经营范围：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

法定代表人：邢晟昊

成立日期：2017-03-29

注册资本：人民币 128,000 万元

统一社会信用代码：91370100MA3DE01R8M

公司住所：山东省济南市高新区科创路 1001 号华昱大厦 5 层 518 房间

经营范围：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

法定代表人：范华

成立日期：2019-12-31

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91610133MA6U0YKK91

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11404

经营范围：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

法定代表人：李从瑞

成立日期：2011-02-10

注册资本：人民币 375,000.00 万元

统一社会信用代码：91430100567690655C

公司住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑二期 13 栋 2511 号

经营范围：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、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

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

1. 股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会或者监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加、减少或者转让注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）其他应由股东决议的重大事宜。

2. 董事会

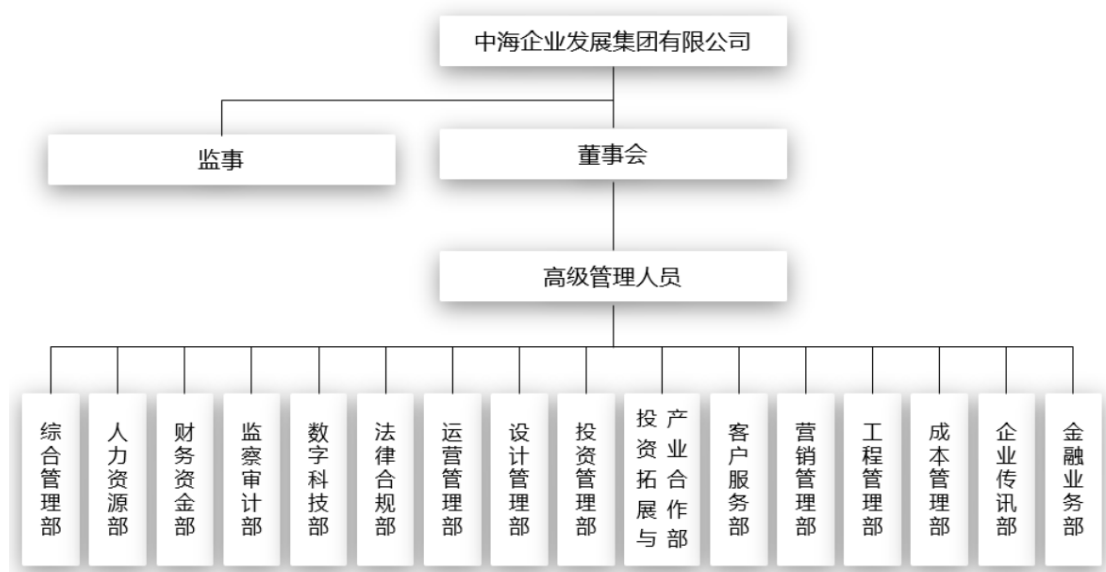
公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人、董事长及董事由股东委派及撤换。董事长和董事每届任期 3 年。经继续委派可以连任。董事人选的更换，应书面通知董事会，并向公司登记机关备案。董事会对公司股东负责，行使下列职权：（1）执行股东决议；（2）决定公司的经营方针、发展规划和投资方案，审批经理或管理部门提出的重要报告；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制订公司合并、分立、解散、股权转让、延期、中止或者变更公司形式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

3. 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事的任期为每届四年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事在对公司监督管理中，行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时董事会议，列席董事会并提出提案、质询和建议；（5）对违反《公司法》规定的董事、高级管理人员提起诉讼；（6）对公司经营情况进行调查。

（二）组织机构设置及运行情况

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



目前发行人内部机构设置情况如下：

（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、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。

（三）财务管理、关联交易等内部管理制度的建立及运行情况

请参见本章节“九、发行人内部管理制度”。

（四）发行人的独立性

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事及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）公司董事、监事、高级管理人员的简历

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，张先生在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）公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况

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	深圳海智创科技有限公司	董事长
	深圳领潮供应链管理有限公司	董事长
	中信房地产集团有限公司	董事长、总经理
罗亮	中信房地产集团有限公司	董事
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	董事长
	深圳市华壹设计投资有限公司	董事长
郭光辉	中信房地产集团有限公司	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
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、总经理、法定代表人

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公

司法》等相关法律法规及公司章程的规定，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、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1. 行业现状

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，都不可避免地与政府相关部门产生紧密的联系。

2. 行业发展前景和趋势

（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。

（二）公司所处行业地位

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 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 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 1,216 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。

（三）公司的主要竞争优势

1. 股东背景强大，品牌影响力卓越

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

天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，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 2018 年至 2020 年的期间费用占营业收入比重仅为 6.21%、1.92%和 1.91%，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。2021 年 6 月末，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。

（四）公司主营业务情况

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，近三年及一期，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%、97.65%和 95.97%。

最近三年及一期，公司主营业务收入、主营业务成本、主营业务利润以及毛利率情况如下：

最近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,759,607.23	95.97	12,803,204.25	97.65	9,584,544.76	95.61	3,904,428.15	95.75
物业出租	89,492.37	1.27	158,033.08	1.21	126,412.89	1.26	105,770.61	2.59
承包工程	120,112.40	1.71	112,447.53	0.86	313,944.89	3.13	67,420.61	1.65
销售商品	73,945.76	1.05	37,844.38	0.29	-	-	-	-
合计	7,043,157.75	100.00	13,111,529.24	100.00	10,024,902.54	100.00	4,077,619.38	100.00

最近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	4,863,707.50	96.37	9,163,315.34	98.39	6,419,549.44	95.98	2,206,882.61	96.66
物业出租	10,070.79	0.20	34,723.94	0.37	7,292.78	0.11	13,274.43	0.58
承包工程	104,881.46	2.08	87,702.03	0.94	261,247.34	3.91	62,896.56	2.75
销售商品	68,014.19	1.35	27,259.70	0.29	-	-	-	-
合计	5,046,673.94	100.00	9,313,001.01	100.00	6,688,089.56	100.00	2,283,053.60	100.00

最近三年及一期发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,895,899.73	94.96	3,639,888.91	95.82	3,164,995.32	94.85	1,697,545.54	94.59
物业出租	79,421.58	3.98	123,309.14	3.25	119,120.11	3.57	92,496.18	5.15
承包工程	15,230.94	0.76	24,745.50	0.65	52,697.55	1.58	4,524.05	0.25
销售商品	5,931.57	0.30	10,584.68	0.28	-	-	-	-
合计	1,996,483.81	100.00	3,798,528.23	100.00	3,336,812.98	100.00	1,794,565.78	100.00

最近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房产开发	28.05	28.43	33.02	43.48
物业出租	88.75	78.03	94.23	87.45
承包工程	12.68	22.01	16.79	6.71
商品销售	8.02	27.97	-	-
综合	28.35	28.97	33.29	44.01

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 407.76 亿元、1,002.49 亿元、1,311.15 亿元和 704.32 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 675.96 亿元，占比分别为 95.75%、95.61%、97.65%和 95.97%。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。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 199.65 亿元，其中，公司最近三年及一期整体毛利率呈现下降趋势，分别为 44.01%、33.29%、28.79%和 28.35%，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、363.99 亿元和 189.59 亿元，毛利率分别是 43.48%、33.02%、28.43%和 28.05%。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间的租金豁免，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。

最近三年及一期末，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）最近三年及一期末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	已完工日期	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	2021-12-31	187,171.00	85,283.00	48,504.06
2	造甲村	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	337,984.62	1,054,719.57	905,204.98
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	2021-03-31	2022-12-31	257,238.06	1,120,944.00	836,781.00
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	300,337.93	655,014.43	527,892.84
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	175,954.45	450,809.61	385,112.85
6	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-12-31	2022-10-31	176,841.02	546,444.00	446,894.00
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	2021-12-31	73,316.11	653,786.00	539,876.00
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	108,843.89	653,786.00	539,876.00
9	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681694690 地块	住宅/商业	2018-04-26	2022-08-30	330,231.66	291,300.54	395,114.00
10	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房网五期 696697698 地块	住宅/商业	2020-03-18	2022-10-30	256,336.93	256,568.76	306,701.00
11	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680684 地块	住宅/商业	2018-04-30	2022-09-30	226,877.21	253,343.56	295,791.00
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	222,530.02	692,580.38	615,149.00
13	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房网三期 688689 地块	住宅/商业	2018-03-16	2021-08-31	194,286.30	209,294.48	256,075.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
14	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	134,026.00	345,279.27	344,596.00
15	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、教育	住宅/商业	2020-05-07	2021-12-31	68,298.00	268,045.00	225,350.00
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	2020-04-13	2021-10-13	121,948.00	384,068.00	319,004.00
17	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	53,777.00	96,153.00	77,914.00
18	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	2021-06-06	2023-09-30	214,294.31	398,237.00	256,603.00
19	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/商业	2021-02-26	2023-09-30	174,770.89	659,731.00	471,798.00
20	北辛安 673-A 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-A	住宅/商业	2021-03-30	2023-06-30	51,920.17	249,691.00	186,326.00
21	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	117,075.00	502,754.00	398,601.00
22	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	561,200.00	998,170.89	128,674.02
23	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	2020-08-25	2021-12-25	110,748.33	109,441.39	64,638.17
24	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	103,986.92	105,121.40	91,720.01
25	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	2020-09-10	2021-12-25	89,579.84	92,517.83	64,006.40
26	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	2021-02-10	2022-06-30	198,380.43	299,369.59	231,555.52
27	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	89,940.00	176,629.00	125,928.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
28	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	124,298.00	214,422.00	138,678.00
29	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-07	2022-10-31	129,527.47	272,854.00	191,470.56
30	中海春晓东苑项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-07	2022-08-31	89,473.00	128,553.00	86,640.59
31	中海松山湖花园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-30	2022-09-30	186,598.87	402,108.00	293,110.79
32	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	423,828.26	675,010.86	514,593.87
33	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	2019-07-24	2021-07-30	61,189.14	100,683.64	52,222.77
34	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	123,007.40	215,360.85	179,637.28
35	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	105,298.50	266,991.04	267,768.57
36	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	226,415.00	688,886.00	574,270.85
37	南洲路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-14	2023-10-31	158,435.00	544,471.00	110,573.18
38	石岗路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-14	2023-06-30	62,077.00	262,798.00	448,893.58
39	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	83,268.00	134,143.18	96,458.12
40	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	113,223.00	81,200.88	61,509.64
41	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	169,064.00	114,947.74	52,749.83
42	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	96,560.00	252,851.00	214,973.00
43	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	商业	2019-06-30	2021-12-31	372,823.34	174,112.19	110,363.29

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
			业						
44	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	367,948.00	246,694.00	165,610.77
45	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	383,808.00	276,043.00	116,175.66
46	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	85,467.00	77,145.00	61,692.77
47	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	130,371.00	103,392.00	88,842.14
48	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	101,464.00	151,999.03	93,808.00
49	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	40,193.00	35,617.56	21,263.00
50	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	2022-12-01	135,800.00	111,936.00	48,107.53
51	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	2020-11-30	2023-06-30	281,682.00	183,845.00	90,177.99
52	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	539,562.00	417,878.00	226,061.19
53	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	2022-07-31	137,932.00	88,680.00	50,638.67
54	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-12	101,684.00	91,266.60	43,456.13
55	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-10-23	52,738.00	44,542.29	21,791.19
56	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-10	75,089.00	66,179.04	29,803.30
57	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	91,419.00	141,515.00	87,868.30
58	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-28	2022-10-30	190,394.00	375,650.00	231,689.83

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
59	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	215,318.58	334,748.43	257,799.67
60	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	117,757.76	109,395.98	80,786.20
61	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	254,363.44	217,874.00	119,810.81
62	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	172,968.81	165,522.00	106,517.38
63	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	101,389.90	105,103.00	79,402.41
64	云麓里	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-01	2022-09-30	142,311.00	120,461.32	70,200.35
65	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	337,894.00	396,991.00	391,890.79
66	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	184,574.00	326,360.00	255,516.86
67	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	2018-04-27	2021-11-30	168,105.00	224,170.00	190,886.34
68	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	221,204.40	199,227.01	183,480.28
69	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	110,978.85	250,000.00	196,529.08
70	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	30,736.00	75,622.00	54,210.00
71	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	233,790.00	533,996.00	443,135.49
72	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	2022-06-30	161,246.00	324,081.00	233,932.00
73	厦门中海东安	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	97,855.00	245,971.19	188,799.75

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	项目								
74	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	422,608.00	1,119,767.62	744,167.68
75	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	97,441.00	180,294.67	102,865.14
76	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	92,086.59	144,531.62	112,463.79
77	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	28,823.00	84,221.41	55,056.38
78	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	2020-09-09	2022-06-30	118,119.00	260,507.40	218,735.79
79	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	2019-11-20	2021-09-30	65,085.00	142,085.00	135,534.91
80	龙华项目	深圳市中海启华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-05-30	2022-06-30	192,655.00	615,809.00	587,801.14
81	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	257,121.00	697,926.00	642,668.46
82	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	406,756.00	318,581.46	318,581.46
83	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	290,674.00	466,658.02	311,319.19
84	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	2021-04-01	2023-12-25	235,009.00	216,760.00	119,338.00
85	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	392,380.00	462,724.38	291,380.93
86	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	146,223.40	84,846.51	19,774.00
87	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	375,253.15	251,795.65	186,542.56
88	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	2021-05-28	2023-12-31	185,336.30	294,509.44	190,721.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
89	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	262,350.08	356,407.19	241,650.00
90	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	152,100.00	178,444.00	76,732.00
91	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	2020-12-30	2023-05-30	317,627.23	416,797.00	234,268.00
92	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	2021-05-30	2022-09-30	425,560.00	284,310.00	89,006.00
93	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	370,083.97	246,682.00	92,431.00
94	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	1,091,961.00	713,088.00	188,914.00
95	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	2019-12-31	2021-12-30	347,165.00	207,598.00	120,121.00
96	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	170,478.00	155,650.00	27,520.00
97	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	2021-02-08	2022-08-31	43,376.40	113,933.00	75,082.00
98	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	90,719.00	130,464.28	90,549.14
99	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	51,577.00	111,133.68	86,428.70
100	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	357,649.00	218,254.00	152,682.93
101	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	2019-01-24	2021-09-30	118,074.38	247,797.08	190,897.89
102	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	308,235.00	272,036.69	211,091.76
103	东湖高新区左	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	249,388.00	207,068.26	117,074.75

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	岭项目								
104	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	2018-05-23	2022-09-30	456,815.58	305,040.77	291,908.62
105	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	297,564.95	146,009.68	114,762.11
106	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	130,055.00	64,732.11	56,133.83
107	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	2019-09-10	2021-10-31	80,464.00	44,067.49	26,163.43
108	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	301,067.00	238,534.00	114,217.00
109	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	267,764.00	221,553.01	176,499.00
110	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-11-05	2021-12-31	82,809.00	76,033.00	61,699.00
111	中海锦城	长春海烨房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2020-04-30	2022-06-30	279,218.00	244,438.00	187,127.00
112	同心湖项目 （住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-31	2023-11-30	520,072.00	437,867.00	221,888.00
113	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	316,300.00	217,593.00	167,373.00
114	同心湖项目 （商业地块）	长春海尊房地产开发有限公司	全期	商业	2021-05-17	2022-12-30	67,431.00	49,133.00	21,508.00
115	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	348,863.48	312,128.47	181,775.00
116	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	66,308.20	48,843.96	19,117.00
117	梅溪湖 A 组团 项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	住宅/商业	2020-07-01	2023-12-31	208,485.00	233,039.00	124,017.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
118	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	334,983.00	332,813.00	256,462.00
119	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	250,381.64	250,394.71	167,447.00
120	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	2022-12-31	53,491.00	49,515.00	32,952.79
121	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	252,477.00	435,678.88	343,116.00
122	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	194,900.00	156,251.91	123,457.00

（2）最近三年及一期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	已完工日期	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	43,864.00	53,094.00	53,094.00
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	134,059.00	121,014.00	121,014.00
3	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	170,428.00	470,755.00	429,281.39
4	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	141,406.00	308,376.00	308,376.00
5	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	69,769.00	121,832.00	113,418.48
6	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	166,415.57	414,505.00	399,255.00
7	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	227,000.00	461,010.17	461,010.17

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
8	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	113,432.00	161,384.34	161,384.34
9	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	2020-10-21	149,114.00	256,452.00	247,461.00
10	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	2021-04-30	230,936.88	298,824.69	306,563.00
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	171,559.07	541,186.84	453,595.00
12	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-677678679 地块	住宅/商业	2017-11-27	2019-11-21	373,139.00	599,667.52	547,271.00
13	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	81,965.54	401,870.22	319,020.00
14	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	2019-04-29	2020-12-25	112,067.00	301,706.95	295,309.00
15	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	129,105.00	78,619.17	78,619.17
16	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	118,500.00	38,740.00	38,740.00
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	2019-05-07	2020-12-31	307,491.81	182,295.17	182,295.17
18	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	188,461.45	261,293.69	261,293.69
19	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	2019-04-10	2020-09-28	154,645.85	130,556.82	118,386.33
20	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	2021-05-31	201,000.00	190,500.00	166,432.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
21	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	2021-06-30	84,300.00	168,339.90	129,644.00
22	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	181,697.00	258,893.00	232,968.00
23	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	532,540.00	533,858.00	496,732.00
24	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	60,925.82	83,435.78	66,747.29
25	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	222,464.77	462,942.00	402,942.00
26	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	2017-09-25	2019-06-30	96,674.00	105,181.00	105,181.00
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	269,921.00	265,254.00	265,254.00
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	78,525.00	93,908.32	93,908.32
29	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	223,244.00	207,373.00	207,373.00
30	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	219,950.12	304,615.30	302,526.04
31	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	245,472.00	233,407.00	225,847.87
32	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	225,469.00	189,858.16	180,646.27
33	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	2018-08-15	2021-06-30	100,030.26	167,633.36	161,505.40
34	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	2018-10-19	2021-06-30	87,832.88	149,110.36	143,627.78
35	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	139,355.00	163,680.83	163,680.83

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
36	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-07-27	2020-12-31	211,633.73	231,134.13	231,134.13
37	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	109,692.00	114,298.31	114,298.31
38	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-07	2019-12-25	132,060.59	127,238.33	127,238.33
39	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	2019-12-25	168,545.61	326,105.49	326,105.49
40	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	248,348.88	340,143.31	288,347.83
41	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	158,198.00	132,300.00	127,170.91
42	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	250,685.00	134,811.00	130,073.00
43	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	128,676.00	129,793.00	112,453.29
44	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-03-29	2020-12-18	140,942.87	436,335.86	436,335.86
45	襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	全期	住宅	2018-05-02	2020-07-20	90,606.35	286,547.97	286,547.97
46	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	677,033.00	448,922.75	340,877.44
47	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	195,133.00	144,261.00	117,952.48
48	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	292,751.00	212,221.00	166,299.60
49	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	355,118.00	260,960.00	227,549.86
50	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	383,572.70	274,986.00	237,355.93
51	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	184,580.73	103,258.71	101,749.25

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
52	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	205,041.00	131,391.34	122,002.00
53	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	199,435.76	85,801.00	83,372.02
54	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	93,322.00	39,743.46	38,155.00
55	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	296,389.00	233,518.00	210,258.55
56	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	153,548.05	148,216.00	129,825.60
57	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	101,751.09	100,494.00	86,111.02
58	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	108,302.55	87,312.93	87,235.75
59	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	385,673.49	307,145.62	306,162.26
60	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	2020-08-29	290,077.49	234,336.33	232,226.66
61	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	109,661.00	125,000.00	116,020.00
62	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	452,588.00	836,230.00	816,728.00
63	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-01-29	2018-12-25	88,770.00	115,000.00	107,214.39
64	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	120,619.00	250,000.00	245,025.00
65	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	E-01	住宅/商业	2018-09-10	2019-11-30	91,360.00	85,991.00	85,991.00
66	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	115,217.00	137,667.00	137,667.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
67	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	117,285.00	117,290.00	117,290.00
68	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	77,139.00	133,961.00	133,961.00
69	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	184,726.00	277,579.00	277,579.00
70	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	230,933.62	400,263.00	361,431.66
71	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	112,802.77	146,602.00	146,602.00
72	5 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-08	2020-12-02	33,641.22	34,357.00	34,357.00
73	6 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2019-01-11	2020-12-02	70,567.07	67,294.00	67,294.00
74	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	2018-11-07	2020-11-25	214,522.14	174,119.00	174,119.00
75	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	2019-09-01	2020-12-31	181,315.89	487,751.00	446,731.83
76	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	173,759.52	437,434.00	372,956.72
77	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	131,591.00	156,880.56	156,880.56
78	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	117,504.00	488,072.00	485,662.00
79	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	2021-06-30	83,913.00	376,759.00	376,759.00
80	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	2020-11-20	56,047.00	249,298.00	249,298.00
81	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	106,577.00	272,133.00	272,133.00
82	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	181,275.40	275,253.00	275,253.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
83	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	125,605.90	183,394.94	167,749.73
84	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	197,350.78	174,285.38	174,285.06
85	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	463,552.54	411,273.00	411,273.00
86	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	87,837.05	82,731.00	82,731.00
87	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	548,211.74	241,521.00	241,521.00
88	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	330,142.45	130,658.00	130,658.00
89	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	302,604.63	125,765.00	125,765.00
90	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	161,198.69	85,035.66	85,035.66
91	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	602,553.22	243,844.01	243,844.01
92	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	217,864.48	75,623.00	75,623.00
93	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	120,918.76	62,884.00	62,884.00
94	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	598,320.85	317,516.82	317,516.82
95	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	202,060.81	120,909.57	120,909.57
96	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	161,464.54	84,269.87	84,269.87
97	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	143,928.63	142,417.13	113,348.00
98	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	182,543.05	210,413.00	210,413.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
99	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	94,662.00	230,560.91	230,560.91
100	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	2019-12-31	2021-06-30	376,898.25	194,259.00	143,034.00
101	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	2020-10-30	219,354.35	130,347.71	130,347.71
102	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	127,743.61	85,326.14	85,347.00
103	中海光谷锦城	武汉华盛志远房地产有限公司	住宅	住宅	2017-04-12	2018-11-30	184,755.83	186,514.00	186,035.73
104	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	2020-12-31	93,337.46	225,113.92	225,113.03
105	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	189,221.00	120,570.24	120,570.24
106	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	262,360.80	182,672.13	173,435.26
107	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	74,683.00	58,907.69	58,768.90
108	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	85,395.00	46,760.96	46,760.96
109	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	2017-06-25	2020-06-30	56,457.00	22,784.10	22,784.10
110	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	187,616.00	85,478.04	85,478.04
111	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	2020-05-05	2021-06-25	14,232.46	10,459.23	4,785.33
112	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	52,650.00	48,787.00	48,787.36
113	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	127,287.00	60,019.00	60,019.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
114	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	529,697.00	226,967.00	226,967.00
115	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	328,851.00	255,733.00	193,466.00
116	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	270,174.00	202,615.00	159,502.00
117	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	203,687.00	147,444.00	147,444.00
118	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	197,024.00	128,279.00	128,279.00
119	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	261,015.00	200,202.00	198,764.00
120	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	192,058.00	149,813.00	124,890.00
121	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	231,386.00	127,038.00	114,276.00
122	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	279,181.00	106,602.27	106,602.27
123	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	101,329.07	43,051.59	43,051.59
124	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	250,156.00	93,940.00	93,940.00
125	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	308,596.00	259,632.00	259,632.00
126	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	329,129.20	355,834.90	320,117.00
127	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	121,008.81	74,044.00	74,043.73

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
128	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	2020-12-15	146,629.00	106,499.00	77,788.00
129	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	2020-12-15	204,345.00	157,773.00	147,594.00
130	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	204,459.00	269,784.00	268,857.00
131	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	2017-09-01	2019-12-20	266,758.00	266,990.00	266,120.00
132	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	303,965.42	191,993.92	189,086.00
133	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	2021-05-14	228,506.67	285,421.45	227,577.00
134	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	184,273.16	193,513.60	193,514.00
135	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	170,285.05	153,036.56	153,036.56

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）最近三年及一期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	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	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	387,876.70	379,686.56	191,672.36
2	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	2021-09-30	2022-10-30	41,601.00	43,359.47	22,640.49

3	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	-	-	165,734.00	137,326.07	93,367.65
4	悦湖郡	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2022-06-30	2023-12-30	167,465.00	361,983.84	135,790.42
5	南山印	南京海昌房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-07-16	2023-08-31	167,367.00	330,000.00	222,008.50
6	T2021P03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	T2021P03 地块	住宅/商业	2021-09-18	2023-06-30	365,082.01	663,478.00	69,000.00
7	2021TP03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	2021TP03 地块	住宅/商业	2021-11-17	2023-06-30	127,231.00	273,073.00	92,750.00
8	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	213,726.84	144,513.00	45,511.30
9	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	98,384.00	96,390.03	24,279.85
10	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	87,275.20	81,152.88	21,753.90
11	12 地块项目	郑州中海地产有限公司	全期	住宅	2021-09-01	2024-04-01	234,731.00	531,634.00	364,229.00

（4）最近三年及一期发行人土地储备情况

单位：平方米

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
1	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	1,091,961.00
2	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	561,200.00
3	北方区	同心湖项目（住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	520,072.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
4	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	452,588.00
5	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	425,560.00
6	华东区	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业	422,608.00
7	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	406,756.00
8	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	392,380.00
9	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	387,876.70
10	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	383,808.00
11	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	376,898.25
12	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	370,083.97
13	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	357,649.00
14	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	348,863.48
15	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	347,165.00
16	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	337,984.62
17	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	334,983.00
18	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	330,231.66

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
19	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	328,851.00
20	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	317,627.23
21	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	308,235.00
22	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	301,067.00
23	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	300,337.93
24	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	297,564.95
25	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	290,674.00
26	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	267,764.00
27	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	262,350.08
28	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	257,238.06
29	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	257,121.00
30	华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房五期 696 697 698 地块	住宅/商业	256,336.93
31	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	254,363.44
32	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	250,381.64
33	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	249,388.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
34	北方区	中海锦城	长春海烨房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	249,037.00
35	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	248,348.88
36	北方区	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	235,009.00
37	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	233,790.00
38	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	230,936.88
39	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	230,933.62
40	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	228,506.67
41	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	226,877.21
42	华南区	海珠区大千围西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	226,415.00
43	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	222,530.02
44	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	221,664.66
45	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	221,204.40
46	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	219,354.35
47	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	218,746.00
48	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	215,318.58
49	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	214,294.31

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
50	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	213,726.84
51	华南区	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	住宅/商业	206,580.79
52	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	201,451.00
53	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	201,000.00
54	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	198,927.00
55	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	197,350.78
56	华南区	龙华项目	深圳市中海启华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	192,655.00
57	西部区	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	190,394.00
58	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	187,171.00
59	华北区	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	185,336.30
60	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	184,574.00
61	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	181,697.00
62	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	176,841.02
63	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	175,954.45
64	华北区	北辛安 673、658 地块	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅/商业	174,770.89

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
		项目				
65	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	172,968.81
66	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	170,478.00
67	北方区	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	169,064.00
68	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	168,105.00
69	华南区	悦湖郡	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	167,465.00
70	华东区	南山印	南京海昌房地产开发有限公司	全期	住宅	167,367.00
71	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	166,415.57
72	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	161,246.00
73	华南区	南洲路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	158,435.00
74	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	158,198.00
75	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	153,548.05
76	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	152,100.00
77	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	146,223.40
78	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	143,928.63
79	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	135,800.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
80	西部区	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	130,055.00
81	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	128,676.00
82	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	125,605.90
83	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	124,692.00
84	北方区	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	124,298.00
85	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	123,007.40
86	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	121,948.00
87	华东区	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	120,619.00
88	华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	118,119.00
89	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	118,074.38
90	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	117,757.76
91	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	117,075.00
92	北方区	中海观澜庭	哈尔滨海铨房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	113,223.00
93	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	110,978.85
94	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	110,748.33
95	华东区	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	109,661.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
96	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	108,843.89
97	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	105,298.50
98	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	103,986.92
99	西部区	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	103,259.31
100	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	101,751.09
101	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	101,684.00
102	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	101,389.90
103	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	99,286.64
104	西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	98,384.00
105	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	97,855.00
106	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	97,441.00
107	华东区	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	全期	住宅/商业	96,560.00
108	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	92,086.59
109	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	90,719.00
110	华南区	T2021P03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	T2021P03 地块	住宅/商业	90,576.00
111	北方区	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	住宅/商业	89,940.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
112	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	89,579.84
113	华东区	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	88,770.00
114	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	87,275.20
115	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	85,467.00
116	北方区	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	全期	住宅/商业	84,300.00
117	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	83,913.00
118	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	83,268.00
119	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	82,809.00
120	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	80,464.00
121	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	79,549.02
122	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	76,338.65
123	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	75,089.00
124	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	74,437.44
125	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	73,316.11
126	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、教育	住宅/商业	68,298.00
127	北方区	同心湖项目（商业地块）	长春海尊房地产开发有限公司	全期	商业	67,431.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
128	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	66,308.20
129	华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	65,085.00
130	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	64,264.00
131	北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅-商业	63,702.61
132	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	63,103.00
133	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	63,085.30
134	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	62,206.00
135	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	62,179.00
136	华南区	石岗路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	62,077.00
137	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	商业	商业	53,777.00
138	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	53,491.00
139	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	52,738.00
140	华北区	北辛安 673-A 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-A	住宅/商业	51,920.17
141	华北区	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	51,577.00
142	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	49,549.08

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
143	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	48,055.00
144	华南区	中海松山湖花园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	43,321.00
145	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	41,601.00
146	华南区	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	38,816.32
147	华南区	2021TP03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	2021TP03 地块	住宅/商业	36,010.00
148	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	34,608.70
149	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	31,573.00
150	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	30,736.00
151	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	29,202.00
152	华东区	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	28,823.00
153	华南区	中海春晓东苑项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	25,327.73
154	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	24,293.00
155	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	18,533.00
156	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	14,232.46
157	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	0.34

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
158	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	0.33
159	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	0.27
160	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	0.13
161	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	0.03

公司最近三年及一期房地产开发情况如下：

（1）项目开工、竣工、在建情况

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工项目数（个）	40	66	80	61
新开工面积（万平方米）	519.20	1,184.00	1,283.00	1,383.47
竣工项目数（个）	29	98	84	31
竣工面积（万平方米）	378.11	1,611.30	1,027.00	531.69
期末在建项目数（个）	143	123	137	92
期末在建面积（万平方米）	2,006.86	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	2021 年 1-6 月	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）	419.13	774.00	806.32	552.96
签约销售金额（亿元）	1,150.40	1,758.00	1,662.56	1,014.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.74	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。近三年及一期，公司新开工面积分别为 1,383.47 万平方米、1,283.00 万平方米、1,184.00 万平方米和 519.20 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；2021 年 1-6 月，公司新开工面积达到 519.20 万平方米，竣工面积 378.11 万平方米；截至 2021 年 6 月末，公司在建面积 2,006.86 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。

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。近一期，发行人签约销售面积、金额分别为 419.13 万平方米和 1,150.40 亿元，签约销售均价较近三年逐步提升。

（3）分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	济南	467,422.31	1,239,731.26	2,421,520.19	699,930.42
2	沈阳	230,899.49	1,193,083.96	1,158,098.15	460,609.28
3	长春	415,029.41	557,039.96	629,909.77	502,467.41
4	北京	963,255.32	2,155,951.23	278,085.54	88,647.71
5	佛山	179,302.76	170,399.68	682,890.48	178,675.47
6	福州	28,216.03	395,993.08	803,572.07	125,243.80
7	杭州	245,378.52	7,404.87	267,366.14	119,526.72
8	无锡	753.34	34,692.13	308,137.51	331,180.78
9	宁波	262,017.98	831,644.22	522,020.98	7,257.89
10	深圳	664,116.84	36,223.41	1,931.34	405,681.49
11	苏州	2,111.88	204,615.34	259,777.21	262,413.36
12	西安	188,641.67	97,087.26	263,187.06	12,050.40
13	南昌	31,390.17	287,410.22	332,787.58	1,535.56
14	南京	66,563.17	1,174,697.84	263,086.50	100,856.16
15	新疆	15,850.68	236,509.00	250,716.40	-
16	云南	121,507.80	690,103.68	62,358.71	-
17	成都	225,528.24	713,349.99	100,150.58	164,947.30
18	大连	440,353.74	389,203.46	135,705.38	14,610.35
19	上海	457,448.23	907,183.05	94,317.77	58,425.59
20	厦门	569,716.71	123,565.74	473.83	4,494.81
21	其他	1,466,013.48	1,665,639.86	1,188,809.35	539,064.88
合计		7,041,517.77	13,111,529.24	10,024,902.54	4,077,619.38

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。近一期，发行人主营业务收入达 704.32 亿元。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

（六）报告期的重大资产重组情况

发行人最近三年及一期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。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对本期债券发行构成实质性障碍的媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

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

（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、定购、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《工程质量管理制

（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、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 8 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”。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使用与募集说明书保持一致。

（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。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、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 年上半年财务报表未经审计。

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 年上半年财务数据来自发行人 2021 年上半年未经审计财务报表。

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。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（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。

二、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%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
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%
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%
杭州中海海创房地产有限公司	设立	100%
宁波中海海庭房地产有限公司	设立	100%
鄂州中建宝来房地产有限公司	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
武汉中海鼎荣房地产有限公司	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%
宁波中海海棠房地产有限公司	设立	100%
杭州中海启晖房地产有限公司	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
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%
长春海桦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%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
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%

（四）发行人 2021 年 1-6 月合并范围变化情况

截至 2021 年 6 月末，纳入合并报表的子公司共 216 家，与 2020 年相比，2021 年 6 月末发行人子公司增加 4 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
南京海昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海颐房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海尊房地产开发有限公司	设立	100.00%
郑州中海地产有限公司	设立	100.00%

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	7,923,234.03	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	679,013.50	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	299,611.30	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	13,188,502.27	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	28,768,522.83	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	374,828.90	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,549,020.49	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
流动资产合计	52,782,733.33	48,966,640.23	43,260,049.76	35,834,255.71
债权投资	264,908.00	-	-	-
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	400.00	-	-	-
长期股权投资	636,332.87	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,612,300.00	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	10,152.92	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	27,654.53	-	-	-
无形资产	8,938.36	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	349.26	1,662.48	-	-
商誉	-	-	-	962.67
长期待摊费用	1,845.18	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	261,418.25	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	616,341.17	686,385.24	5,437.94	5,389.08
非流动资产合计	9,441,140.52	8,792,208.50	3,724,344.60	3,392,139.14
资产总计	62,223,873.85	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
短期借款	629,984.66	90,000.00	241,852.24	248,000.00

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据	31,264.11	-	-	-
应付账款	4,409,837.74	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	30,614.98	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	10,016,812.76	-	-	-
应付职工薪酬	1,754.77	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	1,031,449.98	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,311,106.59	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,664,380.93	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	1,026,057.46	943,926.89	927,754.01	836,150.51
流动负债合计	35,153,263.99	32,746,907.28	27,976,384.84	23,101,012.63
长期借款	5,996,342.33	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	1,919,784.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	28,177.77	-	-	-
长期应付款	191,600.00	-	-	-
递延所得税负债	1,061,675.99	954,961.20	560,015.27	491,978.42
非流动负债合计	9,197,580.09	8,609,752.30	6,281,310.81	5,421,860.91
负债合计	44,350,844.08	41,356,659.59	34,257,695.65	28,522,873.54
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	1,379,482.66	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	13,085,962.32	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	16,967,087.21	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	905,942.56	887,646.51	669,820.51	541,634.96
所有者权益合计	17,873,029.77	16,402,189.15	12,726,698.72	10,703,521.32
负债和所有者权益总计	62,223,873.85	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	5,499,162.75	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	5,050,935.32	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	269,774.97	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	117,126.58	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	65,028.32	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-5,565.69	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	1,863.26	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	59,617.07	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	39,673.95	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	6.56	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,164.36	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,741,226.92	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	1,405.37	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	50.00	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	1,742,582.29	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	414,469.40	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	1,328,112.89	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,250,123.70	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	77,989.19	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-8,898.33	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,319,214.56	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,241,225.37	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的综合收益总额	77,989.19	200,664.68	137,426.74	116,140.10

3. 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,389,377.11	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	23,762,958.47	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
经营活动现金流入小计	32,152,335.58	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
购买商品、接受劳务支付的现金	4,336,051.68	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	168,349.89	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	1,138,464.49	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	26,412,210.14	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
经营活动现金流出小计	32,055,076.20	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	97,259.38	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
收回投资收到的现金	90,043.42	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	117,923.49	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	135.08	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	5.34	3,279.88	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	217,460.56	132,708.29	115,000.00	550,000.00
投资活动现金流入小计	425,567.89	198,395.30	137,229.14	603,288.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	316,729.10	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	9,880.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	91,203.28	824,301.09	-	-
投资活动现金流出小计	417,812.39	1,697,246.26	48,921.36	102,607.33
投资活动产生的现金流量净额	7,755.50	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
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	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
的现金				
取得借款收到的现金	2,962,011.72	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	450,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	34,131.06	357,952.93	-	-
筹资活动现金流入小计	3,446,142.78	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	2,636,168.90	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	418,545.14	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	49,272.75	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	140,086.40	309,941.19	1,327.00	13,965.00
筹资活动现金流出小计	3,194,800.44	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
筹资活动产生的现金流量净额	251,342.34	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	356,357.23	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	7,553,316.21	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
期末现金及现金等价物余额	7,909,673.43	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	3,683,378.35	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	402.65	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	21,272,360.48	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	470,000.00	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	12,223.43	16,622.62	2,701.18	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	25,438,399.86	22,238,570.45	18,433,914.07	14,109,345.22
债权投资	2,865,783.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,116,764.57	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	70,800.00	69,700.00	-	-
固定资产	2,775.39	528.89	711.19	944.19
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	1,066.24	-	-	-
无形资产	4,376.51	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	0.00	1,662.48	-	-
递延所得税资产	12,057.39	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	2,056,341.17	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
非流动资产合计	6,129,964.26	3,609,966.05	1,965,069.25	2,312,260.94
资产总计	31,568,364.12	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16
短期借款	500,000.00	-	-	-
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	5,599.56	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	16,526,844.42	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	1,004,009.33	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
流动负债合计	18,071,325.69	14,803,965.91	10,783,299.63	7,963,590.20
长期借款	4,077,443.90	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	2,680,371.60	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,075.47	-	-	-
递延所得税负债	20,529.53	20,459.35	13,049.38	2,709.39
非流动负债合计	6,779,420.50	4,633,608.58	3,538,960.98	2,930,380.99

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
负债合计	24,850,746.20	19,437,574.48	14,322,260.61	10,893,971.19
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
其他综合收益	27,758.83	-	-	-
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	4,183,376.54	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
所有者权益合计	6,717,617.93	6,410,962.01	6,076,722.71	5,527,634.97
负债和所有者权益总计	31,568,364.12	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	9,439.29	18,894.64	16,072.69	14,863.62
减：营业成本	0.00	356.15	15.40	10.25
营业税金及附加	975.07	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	20,294.68	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	122,503.14	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	280.72	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	414,572.85	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	40,452.59	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）	280,674.26	241,862.41	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	0.00	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）	280,624.26	242,155.71	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	1,727.18	8,609.05	8,944.34	4,412.02

净利润（净亏损以“-”号填列）	278,897.08	233,546.66	542,107.74	265,323.43
综合收益总额	278,897.08	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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	153.62	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	37,435,832.72	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	37,435,986.34	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	3,880.78	499,733.20	910,693.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	18,661.59	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	8,505.32	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	39,318,716.49	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	39,349,764.19	38,340,789.98	23,247,634.90	22,497,644.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,913,777.85	-641,748.37	-1,296,307.14	265,829.79
收回投资收到的现金	298,484.25	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	230,806.38	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	-	1,491.23	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,385,607.47	1,989,927.20	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	1,914,899.41	2,155,114.08	1,347,948.31	281,409.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	347.99	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	7,500.00	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	0.00	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	700,000.00	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	707,847.99	3,341,949.85	340,632.52	1,070,219.46
投资活动产生的现金流量净额	1,207,051.42	-1,186,835.77	1,007,315.79	-788,809.93
吸收投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得借款收到的现金	2,015,950.50	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	34,131.06	-	-	-
发行债券收到的现金	450,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流入小计	2,500,081.56	3,369,295.16	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	956,516.50	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	145,789.92	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	36,292.40	528.00	837.00	-
筹资活动现金流出小计	1,138,598.82	1,161,600.15	682,045.14	1,032,271.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,361,482.74	2,207,695.00	1,011,054.86	640,828.43
现金及现金等价物净增加额	654,756.31	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	3,683,378.35	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

四、报告期内主要财务指标

最近三年及一期，发行人合并口径主要财务指标如下表所示：

项目	2021 年 1-6 月/6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	6,222.39	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债（亿元）	4,435.08	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务（亿元）	1,143.03	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益（亿元）	1,787.30	1,640.22	1,272.67	1,070.35
营业总收入（亿元）	705.73	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额（亿元）	174.26	323.69	270.39	148.22
净利润（亿元）	132.81	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	114.65	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	125.01	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流量净额（亿元）	9.73	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.78	-149.89	8.83	50.07

项目	2021 年 1-6 月/6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	25.13	321.16	77.58	122.22
流动比率（倍）	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.68	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	71.28	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项/合同负债后的资产负债率（%）	55.13	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	39.01	38.55	35.02	33.23
营业毛利率（%）	28.43	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	2.82	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	7.75	16.96	17.08	10.53
EBITDA（亿元）	179.97	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	15.75	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.06	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率（次）	10.14	25.27	52.03	53.40
存货周转率（次）（%）	17.11	32.25	26.05	11.33

注：2021 年 1-6 月数据未年化

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债总额/资产总额

（5）扣除预收款项/合同负债后的资产负债率=（负债总额-预收款项-合同负债）/资产总额

（6）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（7）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（8）平均总资产回报率=（报告期利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]

（9）加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

（10）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

（11）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(12) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

(13) 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

(14) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表,对公司的资产结构、负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末,公司主要资产构成情况如下表:

单位:万元、%

资产	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	52,782,733.33	84.83%	48,966,640.23	84.78%	43,260,049.76	92.07%	35,834,255.71	91.35%
非流动资产	9,441,140.52	15.17%	8,792,208.50	15.22%	3,724,344.60	7.93%	3,392,139.14	8.65%
资产总计	62,223,873.85	100.00%	57,758,848.74	100.00%	46,984,394.37	100.00%	39,226,394.86	100.00%

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、2020 年末及 2021 年 6 月末,公司的总资产分别为 3,922.64 亿元、4,698.44 亿元、5,775.88 亿元和 6,222.39 亿元,2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末分别较各期期初增加 775.80 亿元、1,077.45 亿元和 446.50 亿元,增幅分别为 19.78%、22.93%和 7.73%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主,2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末,流动资产占总资产的比重分别为 91.35%、92.07%、84.78%和 84.83%。

1. 流动资产分析

单位:万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,923,234.03	15.01%	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%	5,183,128.87	14.46%
应收账款	679,013.50	1.29%	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%	60,437.10	0.17%
其他应收款 (合计)	13,188,502.27	24.99%	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%	5,090,872.30	14.21%
应收利息	72,887.36	0.14%	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.10%
应收股利	3,759.72	0.01%	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%	16,522.76	0.05%
其他应收款	13,111,855.18	24.84%	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%	5,037,399.18	14.06%
预付款项	299,611.30	0.57%	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%	444,076.50	1.24%
存货	28,768,522.83	54.50%	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%	23,972,134.28	66.90%
合同资产	374,828.90	0.71%	-	-	-	-	-	-
一年内到期的 非流动资产	-	-	-	-	-	-	115,000.00	0.32%
其他流动资产	1,549,020.49	2.93%	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%	968,606.66	2.70%
流动资产合计	52,782,733.33	100.00%	48,966,640.23	100.00%	43,260,049.76	100.00%	35,834,255.71	100.00%

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、2020 年末及 2021 年 6 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.57%、93.71%、95.57%和 94.50%。

（1）货币资金

截至近三年及一期末，公司的货币资金分别为 518.31 亿元、656.17 亿元、755.67 亿元和 792.32 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.46%、15.17%、15.43%和 15.01%，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。

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%。2021 年 6 月末，发行人货币资金较 2020 年末减少 4.85%。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	7,909,673.43	7,546,044.53	6,542,774.93	5,178,676.77
其他货币资金	13,560.60	10,614.49	18,885.81	4,452.10
合计	7,923,234.03	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87

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

截至近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 60,437.10 万元、326,185.72 万元、713,403.28 万元和 679,013.50 万元，在流动资产中的占比分别为 0.17%、0.75%、1.46%和 1.29%。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 2021 年 6 月末，发行人应收账款较 2020 年末减少 4.82%。

截至最近两年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021-6-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	649,118.92	95.60%	-	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-
1 至 2 年	26,889.37	3.96%	-	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	532.93	0.08%	-	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	2,472.29	0.36%	-	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
合计	679,013.50	100.00%	-	713,403.28	100.00%	-	326,185.72	100.00%	-

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 2021 年 6 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 95.60%。

(3) 其他应收款（不含应收股利及应收利息）

截至近三年及一期末，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、8,879,400.65 万元和 13,111,855.18 万元，占流动资产的比例分别为 14.06%、14.78%、18.13%和 24.84%。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。2021 年 6 月末，发行人其他应收款比 2020 年末增加 3,112,981.99 万元，增幅为 47.67%，主要系随着公司业务发展，关联方往来款及保证金、押金等规模扩大。

截至近两年及一期末，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2021-6-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	9,857,513.55	75.18	-	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-
1 至 2 年	2,799,381.72	21.35	-	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	5,952.07	0.05	-	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	449,007.84	3.42	-	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	13,111,855.18	100.00	-	8,879,400.65	100.00	-	6,393,902.41	100.00	-

最近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	11,888,575.78	8,164,665.62	5,763,198.53	3,429,701.56
保证金、押金、备用金等	1,048,005.36	515,581.89	556,140.97	1,376,944.26
外部往来款	115,260.53	169,659.78	51,832.55	216,983.47

业务内容	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
维修金	5,233.80	2,298.54	3,694.75	2,698.01
代垫款项	39,575.64	20,262.73	12,756.78	4,877.28
其他	15,204.07	6,932.08	6,278.84	6,198.75
合计	13,111,855.18	8,879,400.65	6,393,902.41	5,037,403.33

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。截至近三年及一期末，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、8,164,665.62 万元和 11,888,575.78 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 2018-2021 年 6 月末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日		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	金额	占比
经营性	1,223,279.40	9.33%	714,735	8.05%	630,704	9.86%	1,607,702	31.92%
非经营性	11,888,575.78	90.67%	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%	3,429,702	68.08%
合计	13,111,855.18	100.00%	8,879,401	100.00%	6,393,902	100.00%	5,037,403	100.00%

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
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	4,253,074.46	47.90
中海地产(苏州)有限公司	是	关联方往来	204,500.00	2.30
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
中国海外发展有限公司	是	关联方往来	171,215.15	1.93
中海发展(广州)有限公司	是	关联方往来	148,958.39	1.68
合计	-	-	4,960,076.81	55.86

表：2021 年 6 月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
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	5,372,103.66	40.97
中海地产(苏州)有限公司	是	关联方往来	878,134.75	6.70
珠海市启光房地产开发有限公司	是	关联方往来	476,100.00	3.63
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	是	关联方往来	401,027.42	3.06
中海发展(上海)有限公司	是	关联方往来	303,332.62	2.31
合计	-	-	7,430,698.45	56.67

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 财务会计信息”之“七、关联方及关联交易”。

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。

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款主要债务方资信良好，回款正常，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

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 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2021-6-30		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	账面余额	跌价准备
开发成本	24,142,361.55	-	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-
开发产品	4,626,161.28	-	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	28,768,522.83	-	30,263,536.04	-	27,524,549.22	-	23,972,134.28	-

截至近三年及一期末，发行人存货金额分别为 23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元、30,263,536.04 万元和 28,768,522.83 万元，在流动资产中所占比重分别为 66.90%、63.63%、61.80%和 54.50%，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 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%。2021 年 6 月末，公司的存货余额较 2020 年末减少了 1,495,013.21 万元，降幅为 4.94%。

2. 非流动资产分析

单位：万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	264,908.00	2.81%	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	499.97	0.01%	499.97	0.01%	499.97	0.01%
其他权益工具投资	499.97	0.01%	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	400.00	0.00%	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	636,332.87	6.74%	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%	455,713.21	13.43%
投资性房地产	7,612,300.00	80.63%	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%	2,766,000.00	81.54%
固定资产	10,152.92	0.11%	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%	10,286.78	0.30%
在建工程	-	-	2,074.00	0.02%	-	-	-	-
使用权资产	27,654.53	0.29%	-	-	-	-	-	-
无形资产	8,938.36	0.09%	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%	2,903.10	0.09%
开发支出	349.26	0.00%	1,662.48	0.02%	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	962.67	0.03%
长期待摊费用	1,845.18	0.02%	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%	776.19	0.02%
递延所得税资产	261,418.25	2.77%	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%	149,608.15	4.41%
其他非流动资产	616,341.17	6.53%	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%	5,389.08	0.16%
非流动资产合计	9,441,140.52	100.00%	8,792,208.50	100.00%	3,724,344.60	100.00%	3,392,139.14	100.00%

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、2020 年末及 2021 年 6 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.55%、99.58%、99.77%和 96.67%。

（1）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 455,713.21 万元、499,240.94 万元、621,893.53 万元和 636,332.87 万元。2018-2021 年 6 月末发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2021 年 6 月末余额	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	3,486.70	3,030.47	2,888.83	5,149.52
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.42	1,265.40	506.15	-
苏州依湖置业有限公司	3,797.94	4,159.74	3,950.26	6,103.70
深圳市海清置业发展有限公司	36,855.50	33,899.88	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	18,723.55	4,650.64	33,646.16	-
西安嘉润荣成置业有限公司	34,077.50	22,249.69	-	-
上海海创房地产有限公司	-	-	14,816.89	13,117.95
成都锦城中建地产开发有限公司	3,546.36	3,539.34	3,518.48	3,289.50
厦门市雍景湾房地产有限公司	0.00	511.83	542.66	654.51
漳州市滨北置业有限公司	3,544.31	3,878.90	1,019.75	1,142.21
北京南悦房地产开发有限公司	76,398.77	76,491.68	72,893.21	73,199.81
华润置地（太原）发展有限公司	14,759.82	14,463.99	13,274.01	-
宁波茶亭置业有限公司	3,220.43	3,284.73	2,467.38	-
青岛材茂置业有限公司	8,518.41	9,920.72	8,209.19	8,146.07
青岛德茂置业有限公司	7,432.90	7,433.99	7,434.80	7,438.56
青岛方辰置业有限公司	4,888.84	4,804.39	3,289.19	552.92
青岛方川置业有限公司	6,343.50	6,189.28	4,194.08	560.37
青岛方辉置业有限公司	5,225.35	5,128.35	3,443.83	557.51
青岛方虔置业有限公司	11,681.80	11,618.22	11,700.34	631.46
青岛方腾置业有限公司	4,504.15	4,509.72	4,521.04	558.28

被投资单位	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
青岛方跃置业有限公司	12,250.17	12,254.58	12,260.71	558.94
青岛茂坚置业有限公司	798.23	801.78	806.56	812.32
青岛茂章置业有限公司	10,707.16	10,713.10	10,716.89	10,724.49
青岛松茂置业有限公司	11,790.36	13,461.12	10,891.49	10,737.15
青岛腾茂置业有限公司	17,601.67	20,046.65	16,400.61	16,260.36
中海地产（杭州）有限公司	7,799.49	7,846.72	7,669.69	-
广州穗海置业有限公司	7,300.92	7,865.01	9,677.91	9,924.93
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,427.19	6,392.53	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	11,131.64	10,790.40	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	11,731.82	11,605.79	-	-
武汉泰运房地产有限公司	17,365.07	19,977.40	-	-
长沙禧荣置业有限公司	36,587.93	35,959.90	20,411.75	22,648.98
广州碧森房地产开发有限公司	1,126.21	1,676.33	349.02	925.95
北京融筑房地产开发有限公司	13,754.83	14,174.79	13,583.49	13,983.11
北京辉广企业管理有限公司	8,257.41	8,257.41	6,919.53	-803.43
金茂投资（长沙）有限公司	83,030.47	99,747.05	94,244.20	-
厦门市毅骏置业有限公司	0.00	-	-	-
杭州添智投资有限公司	5,648.69	5,600.64	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	33,399.11	33,336.61	29,568.81	30,657.36
河北雄安市民服务中心有限公司	128.10	124.95	109.86	108.87
济南泰晖房地产开发有限公司	40,865.79	39,717.60	41,010.81	42,308.99
广州增城区润昱置业有限公司	2,745.55	3,053.78	3,790.58	3,977.72
北京海盈房地产开发有限公司	28,855.26	28,578.09	28,512.77	25,839.90
中海海嘉（威海）地产有限公司	8,839.89	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
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	9,186.01

被投资单位	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
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
长春海润融城房地产开发有限公司	2,530.48	-	-	-
深圳国建智慧能源科技有限公司	6,008.21	-	-	-
苏州吴江泰海置业有限公司	880.00	-	-	-
厦门市海贸地产有限公司	499.98	-	-	-
合计	636,332.87	621,893.53	499,240.94	455,713.21

（2）投资性房地产

截至近三年及一期末，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、7,135,800.00 万元和 7,612,300.00 万元，占非流动资产比重分别为 81.54%、78.69%、81.16%和 80.63%。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。截至 2021 年 6 月末，公司投资性房地产 761.23 亿元，较 2020 年底小幅增加 6.68%。

近两年及一期末，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	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
二、本期变动	476,500.00	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	355,203.91	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	0.00	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	0.00	-	-
减：处置	0.00	-	-
其他转出	0.00	-	-
公允价值变动	121,296.09	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	7,612,300.00	7,135,800.00	2,930,600.00

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面余额分别为 10,286.65 万元、9,371.24 万元、7,904.48 万元和 10,152.92 万元，占非流动资产的比值分别为 0.30%、0.25%、0.09%和 0.11%。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2021-6-30			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	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	7,995.56	1,803.56	6,192.00	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	3,163.08	2,459.43	703.65	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	5,530.46	2,273.19	3,257.27	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	16,689.10	6,536.18	10,152.92	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

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
委托贷款	610,000.00	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	6,341.17	6,185.24	5,437.94	5,389.08
其他	-	200.00	-	-
合计	616,341.17	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、2020 年末及 2021 年 6 月末，

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、0.00 万元、680,000.00 万元和 610,000.00 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。

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	629,984.66	1.42%	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%
应付票据	31,264.11	0.07%	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,409,837.74	9.94%	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%
预收款项	30,614.98	0.07%	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%	8,588,193.03	30.11%
合同负债	10,016,812.76	22.59%	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,754.77	0.00%	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%
应交税费	1,031,449.98	2.33%	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%
其他应付款	15,311,106.59	34.52%	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	2,664,380.93	6.01%	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%
其他流动负债	1,026,057.46	2.31%	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%	836,150.51	2.93%
流动负债合计	35,153,263.99	79.26%	32,746,907.28	79.18%	27,976,384.84	81.66%	23,101,012.63	80.99%
非流动负债								
长期借款	5,996,342.33	13.52%	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%
应付债券	1,919,784.00	4.33%	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%
租赁负债	28,177.77	0.06%	-	-	-	-	-	-

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应付款	191,600.00	0.43%	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	1,061,675.99	2.39%	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%
非流动负债合计	9,197,580.09	20.74%	8,609,752.30	20.82%	6,281,310.81	18.34%	5,421,860.91	19.01%
负债合计	44,350,844.08	100.00%	41,356,659.59	100.00%	34,257,695.65	100.00%	28,522,873.54	100.00%

截至近三年及一期末,公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 亿元和 4,435.08 亿元。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。2021 年 6 月末, 发行人负债余额较 2020 年末增加 7.24%, 增长幅度较小, 属于正常波动。报告期内, 公司负债主要有由应付账款、预收款项、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, 最近三年及一期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%、87.15% 和 62.38%。

1. 流动负债

(1) 应付账款

最近三年及一期末, 公司的应付账款分别为 1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元、4,049,092.78 万元和 4,409,837.74 万元, 占负债总额比例分别为 5.80%、7.87%、9.79%和 9.94%。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。

最近两年及一期末应付账款的结构如下:

单位: 万元

项目	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	4,184,300.00	3,717,435.76	2,221,960.83
工程保固金	177,720.42	293,316.06	463,546.95
地价款	46,380.65	34,856.37	5,104.95

项目	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
销售佣金、广告费等	11.53	2,066.68	752.19
其他款项	1,425.15	1,417.92	4,310.60
合计	4,409,837.74	4,049,092.78	2,695,675.52

（2）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元、10,279,342.41 万元和 30,614.98 万元，占负债总额的比重分别为 30.11%、28.64%、24.86%和 0.07%。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。其中，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；最近一期预收款项大幅下降，主要原因是预收售楼款转入合同负债。

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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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	-

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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
合计	10,200,697.29	9,710,160.51

（3）应交税费

最近三年及一期，公司应交税费分别是 670,995.04 万元、1,369,169.56 万元、779,563.36 万元和 1,031,449.98 万元，占公司总负债的比例分别是 2.35%、4.00%、1.88%和 2.33%。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 年末增加 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。2021 年 6 月末该科目余额相较 2020 年末增加 251,886.62 万元，增幅为 32.31%，主要是由于计提土地增值税增加。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	294,386.34	470,324.77	376,915.05	230,898.26
土地增值税	502,609.20	137,491.18	740,040.25	281,900.06
代扣代缴税金	679.64	1,545.03	5,368.73	6,504.63
增值税	208,951.91	158,548.34	232,819.32	138,924.58
城市维护建设税	7,528.46	5,202.58	7,040.14	4,976.48
教育费附加	6,671.16	3,146.31	5,257.16	3,896.99
其他	10,623.26	3,305.16	1,728.92	3,894.04
合计	1,031,449.98	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04

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

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 36,623.92 万元、64,606.80 万元、57,593.69 万元和 63,696.83 万元，占公司总负债的比例分别是 0.13%、0.19%、0.14%和 0.14%。

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
中期票据利息	4,196.92	15,931.82	15,143.01	15,143.01
分期付息企业债券利息	54,769.95	28,457.85	23,309.84	11,536.61
短期借款利息	1,078.73	9,225.72	79.75	5,692.50
分期付息到期还本的长期借款利息	2,445.82	2,007.34	6,522.52	3,947.84
其他债务利息	1,205.42	1,970.96	19,551.68	303.96
合计	63,696.83	57,593.69	64,606.80	36,623.92

（5）其他应付款

最近三年及一期末，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、13,984,646.57 万元和 15,235,201.75 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、34.87%、33.81%和 34.35%。公司 2019 年

末比 2018 年末增加 14.43%；2020 年末比 2019 年末增加 17.07%；2021 年 6 月末比 2020 年末增加 8.94%。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，最近三年及一期末，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	14,148,948.38	12,456,151.52	11,620,187.39	9,837,743.69
外部往来款	400,544.78	512,319.82	111,928.24	420,659.33
投标、租赁保证金等	71,800.19	83,833.84	186,729.11	93,538.42
土地增值税清算准备金	589,292.90	856,834.77	132.00	37,898.41
代收代缴款项	19,747.63	17,358.81	13,693.97	31,325.00
其他	4,867.87	58,147.81	12,939.02	18,449.38
合计	15,235,201.75	13,984,646.57	11,945,609.72	10,439,614.24

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	-	4,154,360.24	-	29.71

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为 94.23%、97.28%、89.07%和 92.87%。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

最近三年及一期末，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、2,544,266.79 万元和 2,664,380.93 万元，占总负债的比例分别为 0.52%、2.61%、6.15%和 6.01%。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，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。2021 年 6 月末较 2020 年末增加 4.72%。

2. 非流动负债

（1）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 3,239,510.89 万元、3,680,923.94 万元、6,184,802.10 万元和 5,996,342.33 万元，占负债总额的比例分别为 11.36%、10.74%、14.95%和 13.52%，发行人最近三年及一期末长期借款呈较大幅度增长，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。2021 年 6 月末较 2020 年末小幅下降。

最近两年及一期末，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末金额	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	179,204.63	4,001.31	226,017.78
保证借款	974,693.80	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	6,216,453.23	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	1,374,009.33	953,895.19	895,513.84
合计	5,996,342.33	6,184,802.10	3,680,923.94

（2）应付债券

截至 2021 年 6 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末余额
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
中票 21 中海企业 MTN001	150,000.00
20 中海 2A-137009	299,920.00
20 中海 1A-138656	229,864.00
2021 年第一期公司债（21 中海 01）	200,000.00
2021 年第一期公司债（21 中海 02）	100,000.00
合计	1,919,784.00

(3) 递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 491,978.42 万元、560,015.27 万元、954,961.20 万元及 1,061,675.99 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、1.63%、2.31%和 2.39%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异	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	3,830,324.11	957,581.03	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	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	57,980.29	14,495.07	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19	-	-
结算进度影响	184,501.38	46,125.35						

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异	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
营销费用资本化	92,060.79	23,015.20						
合计	4,246,703.96	1,061,675.99	3,819,844.81	954,961.20	2,240,061.06	560,015.27	1,967,913.68	491,978.42

（三）盈利能力分析

1. 总体盈利情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	5,499,162.75	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	5,050,935.32	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	269,774.97	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	117,126.58	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	65,028.32	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-5,565.69	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	1,863.26	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	59,617.07	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	39,673.95	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	6.56	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,164.36	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,741,226.92	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	1,405.37	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	50.00	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,742,582.29	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税费用	414,469.40	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,328,112.89	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,250,123.70	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	77,989.19	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-8,898.33	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,319,214.56	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,241,225.37	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	77,989.19	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	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	7,043,157.75	99.80%	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%	4,077,619.38	99.24%
其他业务收入	14,147.83	0.20%	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%	31,158.41	0.76%
合计	7,057,305.59	100.00%	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。

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。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	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,759,607.23	95.97%	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	89,492.37	1.27%	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	120,112.40	1.71%	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	73,945.76	1.05%	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
合计	7,043,157.75	100.00%	13,111,529.24	100.00%	10,024,902.54	100.00%	4,077,619.38	100.00%

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。最近三年及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%、97.65% 和 95.97%，金额分别为 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 675.96 亿元。

（2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	1,895,899.73	28.05%	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	79,421.58	88.75%	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	15,230.94	12.68%	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
商品销售	5,931.57	8.02%	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
合计	1,996,483.81	28.35%	3,798,528.12	28.97%	3,336,812.98	33.29%	1,794,565.78	44.01%

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 199.65 亿元，毛利率分别为 44.01%、33.29%、28.97%和 28.35%，公司最近三年及一期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		2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	117,126.58	194,397.08	160,673.33	110,686.73
	占营业收入比例	1.66%	1.48%	1.60%	2.69%
管理费用	金额	65,028.32	110,505.20	105,493.88	102,959.91
	占营业收入比例	0.92%	0.84%	1.05%	2.51%
财务费用	金额	-5,565.69	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
	占营业收入比例	-0.08%	-0.41%	-0.72%	1.01%
研发费用	金额	1,863.26	1,033.35	-	-
	占营业收入比例	0.03%	0.01%	-	-
合计	金额	178,452.47	252,433.03	193,388.58	255,234.07
	占营业收入比例	2.53%	1.92%	1.92%	6.21%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 6.21%、1.92%、1.92%和 2.50%。

（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

项目	2020 年	2019 年	2018 年
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
合计	194,397.08	160,673.33	110,686.73

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
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
合计	110,505.20	105,493.88	102,959.91

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	46,063.10	143,219.08
减：利息收入	142,369.19	121,310.25	103,281.67
汇兑损益	-	-0.46	-0.00
手续费等	4,256.12	2,468.98	1,650.03

项目	2020 年	2019 年	2018 年
合计	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43

公司的财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑收益、手续费等，整体维持在合理水平。

（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	-	-
合计	1,033.35	-	-

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

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 40,655.34 万元、55,182.50 万元、171,758.54 万元和 59,617.07 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

最近三年及一期，公司的营业外收入分别为 4,177.89 万元、11,558.39 万元、9,022.00 万元和 1,405.37 万元，主要为“非流动资产毁损报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,003.97 万元、2,757.54 万元、594.64 万元和 50.00 万元，其中 2018-2020 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产毁损报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。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

（四）现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	97,259.38	-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	8,389,377.11	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	7,755.50	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
筹资活动产生的现金流量净额	251,342.34	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	356,357.23	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	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	32,152,335.58	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	8,389,377.11	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
经营活动现金流出	32,055,076.20	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	97,259.38	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10

最近三年及一期，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、-725,799.95 万元和 97,259.38 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。2021 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅上升主要原因是预收售楼款增加。

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

最近三年及一期，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、-1,498,850.97 万元和 7,755.50 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、13.72 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 55.00 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	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入	3,446,142.78	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
其中：取得借款收到的现金	2,962,011.72	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	450,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流出	3,194,800.44	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
其中：偿还债务支付的现金	2,636,168.90	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	418,545.14	497,937.78	790,107.27	268,353.09
筹资活动产生的现金流量净额	251,342.34	3,211,627.87	775,771.24	1,222,211.40

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支付的现金。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。

（五）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率	71.28%	71.60%	72.91%	72.71%
流动比率	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率	0.68	0.57	0.56	0.51
EBITDA	179.97	332.46	275.22	162.69
EBITDA 利息倍数	15.75	7.75	8.49	6.93

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 72.71%、72.91%、71.60%和 71.28%，近三年及一期末资产负债率呈上下小幅波动，资产负债率均值为 72.13%，处于在行业中较优水平。

最近三年及一期末，公司流动比率和速动比率均有所波动，最近三年及一期末均值分别为 1.53 和 0.58。截至 2021 年 6 月末，公司上述两项指标分别为 1.50 和 0.68。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2018-2020 年，公司 EBITDA 分别为 162.69 亿元、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。

（六）资产周转能力分析

单位：万元

项目	2021-6-30/ 2021 年 1-6 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
应收账款	679,013.50	713,403.28	326,185.72	60,437.10
存货	28,768,522.83	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
资产总额	62,223,873.85	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
营业总收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
营业总成本	5,499,162.75	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
存货周转率（次）（%）	17.11	32.25	26.05	11.33
应收账款周转率（次）	10.14	25.27	52.03	53.40

最近三年，发行人的存货周转率分别为 11.33 次、26.05 次和 32.25 次，存货整体呈现增长趋势。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 53.40 次、52.03 次和 25.27 次，周转频率相对较高、应收账款回收情况良好。

（七）盈利能力的可持续性

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 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 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 1,216 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 3,900 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。

六、公司有息负债情况

（一）有息债务余额

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务总额 11,430,269.69 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	629,984.66	5.51%
其他应付款/长期应付款/ 租赁负债	219,777.77	1.92%
一年内到期的长期借 款、应付债券	2,664,380.93	23.31%
长期借款	5,996,342.33	52.46%
应付债券	1,919,784.00	16.80%
合计	11,430,269.69	100.00%

（二）有息债务期限

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计

短期借款	629,984.66	-	-	-	629,984.66
其他应付款/长期应付款/租赁负债	-	219,777.77	-	-	219,777.77
一年内到期的长期借款、应付债券	2,664,380.93	-	-	-	2,664,380.93
长期借款	-	5,282,642.33	563,000.00	150,700.00	5,996,342.33
应付债券	-	740,000.00	450,000.00	729,784.00	1,919,784.00
合计	3,294,365.59	6,242,420.10	1,013,000.00	880,484.00	11,430,269.69

（三）信用融资与担保融资结构

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	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比
抵、质押借款	708,988.63	6.20%
保证借款	974,693.80	8.53%
信用借款	9,746,587.26	85.27%
合计	11,430,269.69	100.00%

七、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

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）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人纳入合并范围子公司情况”。

（四）发行人的合营和联营企业

详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人主要联营、合营及参股子公司情况”。

（五）发行人的其他关联方

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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
杭州中海宏瓴地产有限公司	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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

（六）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。

（七）关联交易情况

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	2020 年度	2019 年度
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	1,611.49	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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
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	资金占用费	-	17,553.59

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
限公司			
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
苏州木渚中新置地有限公司	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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
中建新疆安装工程有限公司	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	2020 年度	2019 年度
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	2020 年度确认的 租赁收入	2019 年度确认的 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

截至 2020 年末，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
广州利合房地产开发有限公司	1.800	2020/6/29	2023/6/28	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
广州绿嶸房地产开发 有限公司	2.929	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嶸房地产开发 有限公司	0.333	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嶸房地产开发 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
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	0.001	2019/10/31	2023/6/21	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
(苏州) 有限公司				
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
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	0.025	2020/9/29	2026/09/21	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
开发有限公司				
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
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

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
开发有限公司				
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
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

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
开发有限公司				
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
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	0.006	2020/12/25	2021/06/21	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
开发有限公司				
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
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
开发有限公司				
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
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

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	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
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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
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
拆出	-			
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

（八）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	2020 年末余额		2019 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	
	成都信蜀投资有限公司	14.62		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	太原冠泽置业有限公司	59.80		-	
	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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
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		10,129.84		1,092.92	
其他应收款	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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
合计		8,164,665.62		5,763,198.53	
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		-	
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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	2020 年末账面余额	2019 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
	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	-

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
合计		210,820.91	183,941.33
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
	广州绿蝶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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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	-
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	华东中建地产有限公司	14,000.00	-
	其他关联方	573.24	1,402.56
合计		12,456,151.52	11,620,187.39
预收款项	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
合计		68.30	260.24
应付股利	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
合计		16,841.59	24,095.81
应付利息	青岛材茂置业有限公司	206.88	92.99
	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	-

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
合计		4,072.36	20,811.13

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

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
广州绿蝶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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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
合计		679,900.00		

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。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

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。

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。

（三）重大承诺

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在其他应披露的或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 6 月 30 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 867,515.31 万元。截至 2021 年 6 月末，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	13,560.60	保证金
其中：项目资本金监管资金	3,905.89	-
保函保证金	3,083.35	-

农民工工资保证金	2,174.22	-
诉讼冻结资金	4,397.14	-
投资性房地产	844,300.00	CMBS 绿色资产支持专项计划
合计	867,515.31	-

十、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月财务报表

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	7,640,464.14	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	459,772.58	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	311,181.83	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	12,078,461.21	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	30,665,326.29	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	355,916.60	-	-	-
一年内到期的非流动资产	79,451.15	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,826,648.73	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
流动资产合计	53,417,222.51	48,966,640.23	43,260,049.76	35,834,255.71
债权投资	1,263,718.06	-	-	-
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	-	-	-	-
长期股权投资	798,489.60	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,697,197.75	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	10,067.05	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	23,790.92	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	10,260.26	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	655.71	1,662.48	-	-
商誉	-	-	-	962.67
长期待摊费用	2,018.53	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	256,910.67	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	716,585.24	686,385.24	5,437.94	5,389.08
非流动资产合计	10,780,193.77	8,792,208.50	3,724,344.60	3,392,139.14
资产总计	64,197,416.28	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
短期借款	586,482.14	90,000.00	241,852.24	248,000.00
应付票据	32,023.58	-	-	-
应付账款	4,561,087.04	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	26,370.22	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	11,821,484.83	-	-	-
应付职工薪酬	3,329.78	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	668,818.83	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,113,160.26	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,663,855.03	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	1,239,601.35	943,926.89	927,754.01	836,150.51
流动负债合计	36,716,213.06	32,746,907.28	27,976,384.84	23,101,012.63
长期借款	6,005,137.56	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	2,419,784.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	24,431.91	-	-	-
长期应付款	109,561.21	-	-	-
递延所得税负债	1,083,480.85	954,961.20	560,015.27	491,978.42
非流动负债合计	9,642,395.53	8,609,752.30	6,281,310.81	5,421,860.91
负债合计	46,358,608.59	41,356,659.59	34,257,695.65	28,522,873.54
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

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他综合收益	1,305,115.29	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	13,104,900.74	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	16,911,658.26	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	927,149.43	887,646.51	669,820.51	541,634.96
所有者权益合计	17,838,807.69	16,402,189.15	12,726,698.72	10,703,521.32
负债和所有者权益总计	64,197,416.28	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	6,776,189.99	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	6,117,993.01	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	387,051.49	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	167,549.74	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	91,610.55	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	8,537.65	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	3,447.56	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	82,302.26	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	36,793.36	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	13.94	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,294.04	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,841,882.30	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	4,791.65	9,022.00	11,558.39	4,177.89

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：营业外支出	75.00	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,846,598.95	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	474,217.15	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,372,381.79	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,269,062.12	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	103,319.67	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-5,251.93	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,367,129.86	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,185,796.43	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	181,333.43	200,664.68	137,426.74	116,140.10

3. 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	10,878,939.67	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	41,208,949.13	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
经营活动现金流入小计	52,087,888.80	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
购买商品、接受劳务支付的现金	6,498,595.22	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	235,168.66	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	1,537,413.54	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	43,712,556.46	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
经营活动现金流出小计	51,983,733.88	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	104,154.92	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
收回投资收到的现金	93,243.42	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	144,266.42	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	135.08	1.66	184.89	31.56
处置子公司及其他营业单位收到的现	5.34	3,279.88	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	243,756.56	132,708.29	115,000.00	550,000.00
投资活动现金流入小计	481,406.82	198,395.30	137,229.14	603,288.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,449.64	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	193,980.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	1,583,564.01	824,301.09	-	-
投资活动现金流出小计	2,217,993.65	1,697,246.26	48,921.36	102,607.33
投资活动产生的现金流量净额	-1,736,586.83	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
吸收投资收到的现金	1,000.00	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	1,000.00	89,686.02	35,926.38	93,229.00
取得借款收到的现金	5,148,903.86	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	950,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,131.06	357,952.93	-	-
筹资活动现金流入小计	6,136,034.92	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	3,729,155.56	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	433,278.89	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	52,372.75	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	258,963.36	309,941.19	1,327.00	13,965.00
筹资活动现金流出小计	4,421,397.82	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
筹资活动产生的现金流量净额	1,714,637.10	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	82,205.19	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	7,553,316.21	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
期末现金及现金等价物余额	7,635,521.40	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	3,461,601.68	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	165.76	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	-	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	352,885.91	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	6,745.16	16,622.62	2,701.18	-
流动资产合计	25,269,709.90	22,238,570.45	18,433,914.07	14,109,345.22
债权投资	3,730,334.47	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,055,886.87	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	75,266.82	69,700.00	-	-
固定资产	2,608.79	528.89	711.19	944.19
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	1,000.96	-	-	-
无形资产	4,132.95	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	-	1,662.48	-	-
递延所得税资产	16,914.53	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	3,515,185.24	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
非流动资产合计	8,401,330.62	3,609,966.05	1,965,069.25	2,312,260.94
资产总计	33,671,040.53	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16
短期借款	411,197.48	-	-	-
应付账款	36,312.69	34,872.39	528.72	903.14
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	1,126.38
应交税费	5,206.78	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	18,123,371.23	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	1,185,457.80	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
流动负债合计	19,761,545.97	14,803,965.91	10,783,299.63	7,963,590.20
长期借款	4,416,075.40	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	2,767,441.60	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,013.42	-	-	-
递延所得税负债	20,791.66	20,459.35	13,049.38	2,709.39
非流动负债合计	7,205,322.08	4,633,608.58	3,538,960.98	2,930,380.99
负债合计	26,966,868.04	19,437,574.48	14,322,260.61	10,893,971.19
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
其他综合收益	27,758.83	-	-	-
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	4,169,931.10	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
所有者权益合计	6,704,172.48	6,410,962.01	6,076,722.71	5,527,634.97
负债和所有者权益总计	33,671,040.53	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	9,439.29	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	1,566.15	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	25,291.19	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	201,719.51	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	280.72	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	487,955.42	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	32,922.25	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）	269,252.86	241,862.41	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	19.11	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）	269,221.97	242,155.71	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	3,770.33	8,609.05	8,944.34	4,412.02
净利润（净亏损以“-”号填列）	265,451.63	233,546.66	542,107.74	265,323.43
综合收益总额	265,451.63	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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	9,911.26	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	56,065,552.97	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	56,075,464.23	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	4,641.12	499,733.20	910,693.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	20,456.31	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	12,399.16	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	57,391,591.41	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	57,429,087.99	38,340,789.98	23,247,634.90	22,497,644.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,353,623.77	-641,748.37	-1,296,307.14	265,829.79
收回投资收到的现金	377,684.25	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	485,504.96	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	-	1,491.23	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与投资活动有关的现金	2,128,374.97	1,989,927.20	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	2,991,565.49	2,155,114.08	1,347,948.31	281,409.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	347.99	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	59,500.00	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	-	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,878,726.19	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	2,938,574.18	3,341,949.85	340,632.52	1,070,219.46
投资活动产生的现金流量净额	52,991.31	-1,186,835.77	1,007,315.79	-788,809.93
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,693,973.50	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	34,131.06	-	-	-
发行债券收到的现金	950,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流入小计	3,678,104.56	3,369,295.16	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	1,687,850.17	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	220,302.58	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	36,339.72	528.00	837.00	-
筹资活动现金流出小计	1,944,492.47	1,161,600.15	682,045.14	1,032,271.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,733,612.09	2,207,695.00	1,011,054.86	640,828.43
现金及现金等价物净增加额	432,979.64	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	3,461,601.68	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人的历次主体评级情况如下表所示：

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2021-11-09	AAA	稳定	联合资信
2021-07-30	AAA	稳定	联合资信
2021-07-06	AAA	稳定	联合资信
2021-06-24	AAA	稳定	联合资信
2021-06-07	AAA	稳定	联合资信
2021-01-04	AAA	稳定	联合资信
2020-12-18	AAA	稳定	联合资信
2020-11-06	AAA	稳定	联合资信
2020-06-23	AAA	稳定	联合资信
2020-06-09	AAA	稳定	联合评级
2020-04-14	AAA	稳定	联合评级
2019-07-25	AAA	稳定	联合资信
2019-06-19	AAA	稳定	联合评级
2018-12-27	AAA	稳定	联合评级
2018-09-07	AAA	稳定	联合评级
2018-07-24	AAA	稳定	联合资信
2018-06-21	AAA	稳定	联合评级

报告期内，发行人历次评级的主体信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定；本期债券信用评级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。报告期内，发行人历次主体评级不存在差异。

二、信用评级报告的主要事项

经联合资信出具的《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（第五期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA，评级报告主要事项如下：

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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（第五期）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，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。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）评级报告揭示的主要风险

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级结果反映了其作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要控股平台，其股东实力雄厚、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和 EBITDA 对本期债券覆盖程度很高。

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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况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，本期债券到期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。

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存资金需求。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 2021 年 6 月底未动工土储相较于新开工规模一般，存在补库存需求。

（三）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 not 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）债项如

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

联合资信将密切关注中海企业发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债项相关信息，如发现中海企业发展集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对中海企业发展集团有限公司或本次（期）债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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）债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（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、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

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、于 2021 年 6 月 15 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 7 月 12 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 8 月 9 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2021 年 11 月 24 日发行了 29 亿元公司债券，具体情况如下表所示：

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	当前余额 (亿元)
1	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
2	21 中海 07	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	17	3	17
3	21 中海 06	公开发行	2021-08-09	2026-08-09	2028-08-09	15	5+2	5
4	21 中海 05	公开发行	2021-08-09	2023-08-09	2025-08-09	5	2+2	15
5	21 中海 03	公开发行	2021-07-12	2023-07-12	2025-07-12	10	2+2	10
6	21 中海 04	公开发行	2021-07-12	2024-07-12	2025-07-12	20	3+1	20
7	21 中海 01	公开发行	2021-06-15	-	2024-06-15	20	3	20
8	21 中海 02	公开发行	2021-06-15	-	2026-06-15	10	5	10
9	20 中海 03	公开发行	2020-11-09	-	2023-11-09	24	3	24
10	20 中海 01	公开发行	2020-08-14	2023-08-14	2026-08-14	20	3+3	20
11	19 中海 02	公开发行	2019-01-24	2024-01-24	2026-01-24	15	5+2	15
12	19 中海 01	公开发行	2019-01-24	2022-01-24	2025-01-24	20	3+3	20
13	18 中海 01	公开发行	2018-10-22	2021-10-22	2024-10-22	35	3+3	0
14	16 中海 01	公开发行	2016-08-23	2021-08-23	2026-08-23	60	5+5	19
15	15 中海 01	公开发行	2015-11-19	-	2021-11-19	70	3+3	0
公司债小计			-	-	-	353	-	207.00

1	21 中海企业 MTN001	公开发行	2021-01-15	-	2024-01-15	15	3	15
2	20 中海企业 MTN001	公开发行	2020-12-14	-	2023-12-14	15	3	15
债务融资工具小计			-	-	-	30	-	30
合计			-	-	-	383	-	237.00

报告期内，发行人如期支付“15 中海 02”、“16 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”、“19 中海 01”、“19 中海 02”和“20 中海 01”的利息，“15 中海 01”、“15 中海 02”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”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。

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）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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。

（五）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息或其它债务融资工具本息的情况。

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券总规模不超过 21.00 亿元，本次发行后发行人累计公开发行公司债券余额合计 228 亿元，占发行人 2021 年 6 月末净资产的比率为 12.79%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，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。根据 36 号文要求，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。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的

产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人信息披露制度

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。

二、发行人信息披露安排

在本期债券存续期内，发行人将按照以下要求在深交所网站或者交易所认可的方式向本期债券持有人等合格投资者进行披露：

（一）定期信息披露

发行人将按照以下要求持续披露信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（二）临时信息披露

在本期债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时披露。前款所称重大事项包括但不限于：

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. 发行人名称、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、发生重大资产重组或者进行重大投资等；
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或转移债券清偿义务；

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；或发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十；

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，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

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，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、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变化、变更；

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到期债务本息等违约情形；

15. 发行人管理层不能正常履行职责，或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，或募集说明书约定的或发行人承诺的其他应当披露的事项；

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。

（三）本息兑付事项

发行人将依据相关法律法规要求，在本期债券的本息兑付日前在深交所网站或者交易所认可的方式公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券品种一的起息日为 2021 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2022 年至 2024 年间每年的 12 月 20 日为本期债券品种一上一计息年度的付息日。本期债券品种二的起息日为 2021 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2022 年至 2026 年间每年的 12 月 20 日为本期债券品种二上一计息年度的付息日。

本期债券品种一兑付日为 2024 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二兑付日为 2026 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

二、偿债资金来源

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 年度及 2021 年 1-6 月营业收入（合并报表口径）分别为 410.88 亿元、1,005.89 亿元、1,313.76 亿元及 112.46 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、228.73 亿元及 12.71 亿元，其中，近三年营业收入和净利润均保持在较高水平。随着公司业务的不断发展，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 2021 年 6 月末，公司合并报表流动资产为 5,278.27 亿元，流动资产具体构成如下：

项目	2021 年 6 月 30 日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	792.32	15.01%
应收账款	67.90	1.29%
预付款项	29.96	0.57%
其他应收款	1,318.85	24.99%
存货	2,876.85	54.50%
合同资产	37.48	0.71%
其他流动资产	154.90	2.93%
流动资产合计	5,278.27	100.00%

近一期末，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 792.32 亿元、2,876.85 亿元及 1,318.85 亿元，分别占流动资产的 15.01%、54.50%及 24.99%。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增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

四、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，为保障本次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十节“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十节“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、董事会对本期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。

五、发行人违约情形及违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息）。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体

全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的。

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

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

（5）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成“第十节 投资保护机制/五、发行人违约情形及违约责任/（一）违约情形及认定”第 5 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成“第十节 投资保护机制/五、发行人违约情形及违约责任/（一）违约情形及认定”第 5 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

2. 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为 。

（三）争议解决方式

1. 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事

项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地深圳地区有管辖权的法院提起诉讼。

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

六、债券持有人会议

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《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》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。

本节仅列示了本期债券《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。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。以下本规则指《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（第五期）（“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件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。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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（第二次）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. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、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）债券持有人会议的筹备

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异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

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

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

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

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

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

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

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

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

（四）债券持有人会议的召开及决议

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。

七、债券受托管理人

根据本公司与主承销商签署的《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（第五期）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）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1. 债券受托管理人的名称及基本情况

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、罗家聪

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

2. 《债券受托管理协议》签订情况

2021 年 9 月 1 日，发行人与中信证券股份有限公司签订了《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本次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。

（三）债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。以下本协议指《债券受托管理协议》。

1. 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”：发行人 2021 年 3 月 15 日召开董事会审议通过的总额不超过 150 亿元（含 150 亿元）人民币（以主管机关注册的发行规模为准）的公司债券。

“本期债券”：按照募集说明书约定的采用分期发行的本次债券中的每一期。

“初始登记日”：有关登记托管机构办理完毕本期债券持有人名册的初始登记之日（如本次债券涉及分期发行，则为有关登记托管机构办理完毕首期债券持有人名册初始登记之日）。

“工作日”：兑付代理人和北京市的商业银行均对公营业的任何一天。

“日/天”：日历日。

“募集说明书”：发行人根据有关法律为发行本期债券而制作的本期债券募集说明书。

“未偿还的本期债券”：除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）根据本期债券条款已兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已按照有关本期债券的登记及托管协议的约定由发行人向兑付代理人支付，并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何本金和利息；和（3）发行人根据本期债券条款约定回购（若有，包括但不限于发行人赎回、债券持有人回售等情形）并注销的债券。

“债券持有人”或“登记持有人”：在有关登记托管机构的托管名册或者合格证券账户上登记的持有本期债券的投资者（包括通过认购或购买或其他合法方式取得本期债券的投资者）。

“债券受托管理人”或“受托管理人”：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、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司中的一家或多家，具体在本次债券各期发行前，根据发行人发送的确认通知书确定。

“本期债券条款”：募集说明书中约定的本期债券条款。

“本协议”：本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“兑付代理人”：根据适用法律或有关协议的规定或约定，受发行人的委托为本期债券办理本息兑付业务的机构。

“元”：人民币元。

“中国证监会”：中国证券监督管理委员会。

“法律法规”：适用的具有约束力的宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、部门规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、司法解释和其他规范性文件。

“有关登记托管机构”：受托办理本期债券登记托管事务的机构。

“中国”：中华人民共和国（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

2. 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受托管理人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。受托管理人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受托管理人中被发行人指定的一方作为本期债券的受托管理人，并视作同意本协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

3. 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）发行人名称、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、发生重大资产重组或者进行重大投资等；

（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或转移债券清偿义务；

（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；或发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十；

（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，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

（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，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、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变化、变更；

（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到期债务本息等违约情形；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，或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，或募集说明书约定的或发行人承诺的其他应当披露的事项；

（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。

发行人发生《深圳证券交易所公司债券存续期业务指南第 2 号——临时报告参考格式》规定的相关事项时，应按照深圳证券交所的要求进行临时信息披露。

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，并履行本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；（4）主要责任人不得调离。

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本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本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，则其必须以本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 一旦发生本协议 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，本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 发行人应当根据本协议第 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。

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 发行人应当根据本协议相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费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。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行本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）因发行人未履行本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；

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，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使本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 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

4. 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本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本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）就本协议第 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本协议、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 出现本协议第 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、本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，并按照本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，督促发行人履行本协议第 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，包括但不限于本协议、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。

受托管理人在履行本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本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 如果发行人发生本协议第 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本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

5. 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）发生本协议第 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。

6. 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本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）受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本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本协议之外的其他目的；（4）防止与本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本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。

7. 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本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

有本期债券总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、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。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 受托管理人在本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本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

8. 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本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）发行人签署和履行本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 受托管理人各机构保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人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）受托管理人各机构具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人各机构所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人各机构丧失该资格；

（3）受托管理人各机构签署和履行本协议已经得到受托管理人各机构内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人各机构的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人各机构的公司章程以及受托管理人各机构与第三方

签订的任何合同或者协议的规定。

（4）受托管理人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；除依据法律和本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，若受托管理人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受托管理人各机构作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

9. 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、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本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

10. 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成本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、规则和本协议的规定，履行通知义务；

（7）违反本协议项下的陈述与保证；或

（8）发行人未能履行本协议、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）如果本协议 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、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

(b)本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本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。

11. 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

12. 协议的生效、变更及终止

12.1 本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）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本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。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本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本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本协议无法继续履行；
- （4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

13. 通知

13.1 在任何情况下，本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，或者传真发送到本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

受托管理人：

1、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

2、中信建投证券股份有限公司

通讯地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

收件人：卢鲸羽 传真：010-65608445

3、国泰君安证券股份有限公司

通讯地址：上海市新闻路 669 号博华广场 33 层

收件人：吴磊、洪梓涵

传真：021-38670666

4、中国国际金融股份有限公司

通讯地址：中国北京建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

收件人：段璿芯

传真：010-65059092

5、平安证券股份有限公司

通讯地址：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

收件人：舒培焱

传真：0755-22628888

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本协议约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

14. 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本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，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 除非本协议另有特别约定，否则本协议涉及的所有受托管理人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 本协议正本一式拾肆份，发行人、受托管理人各执贰份，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。

第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

（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海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

有关经办人员：程增辉、王馨蕊

（二）主承销商及其他承销机构

牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：0755-23835300

传真：010-60833504

有关经办人员：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、罗家聪

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系电话：010-86451627

传真：010-65608445

有关经办人员：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系电话：021-38677929

传真：021-38032198

有关经办人员：徐磊、吴磊、李弘宇、文箫

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

有关经办人员：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

联席主承销商：平安证券股份有限公司

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

法定代表人：何之江

联系电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

有关经办人员：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

（三）律师事务所：上海市方达律师事务所

住所：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

联系电话：021-22081166

传真：021-52985599

有关经办人员：吴冬、颜严、刘远同、朴美惠、王涵、肖贤、刘凡彰

（四）会计师事务所

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：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

负责人：刘贵彬

电话：010-88095588

传真：010-88210558

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟、杨志国

电话：021-63390956

传真：021-63390956

（五）信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

电话：010-85679696

传真：010-85679228

（六）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：张国平

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（七）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

理事长：沙雁

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2021 年 6 月末，发行人与其聘请的与本次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重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 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：

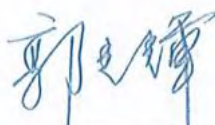

罗亮



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：

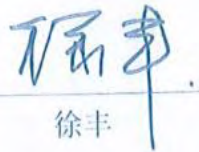

郭光辉



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：

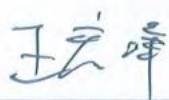

徐丰



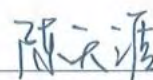
主承销商声明

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



证授字[HT6-2021]

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

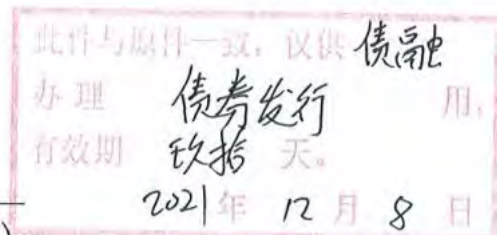


张佑君

2021 年 3 月 6 日

被授权人

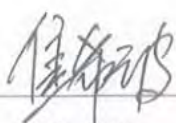
马尧(身份证【320122197202260012】)



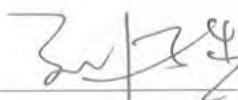
主承销商声明

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

2021年12月14日



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》《非公开发行股票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

A handwritten signature in black ink, appearing to be '张' (Zhang), followed by a horizontal line.

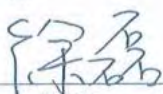
二零二一年一月一日

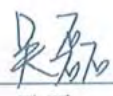
限公司

主承销商声明

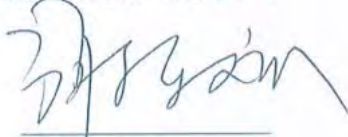
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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 12 月 14 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。

(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



受权人：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。

项目负责人（签字）：


许丹


刘浏

法定代表人或授权代表（签字）：


龙亮



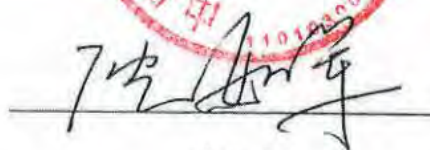
编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授权。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日

编号:

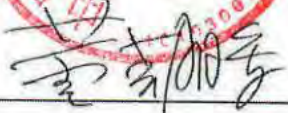
中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

编号: 2021050058

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖或执行负责人龙亮签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。


中国国际金融股份有限公司

王 晟

二零二一年五月十一日

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。

项目负责人签名：

郭锦智

郭锦智

王钰

王钰

法定代表人或授权代表签名：

何之江

何之江



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：


陈 辉

上海市方达律师事务所

2021 年 12 月 14 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）：

中国注册会计师
郑明艳
440300267109

【郑明艳】

中国注册会计师
周赐麒
44020025707

【周赐麒】

会计师事务所负责人（签字）：

杨志国

【杨志国】



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

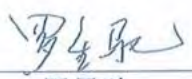
2021 年 12 月 9 日

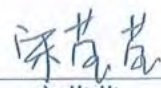


资信评级机构声明

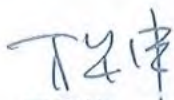
本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：


罗星驰


宋莹莹

资信评级机构负责人（签字）：


万华伟

联合资信评估股份有限公司

2021 年 12 月 14 日



第十三节 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 年上半年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（第五期）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（第二次）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、罗家聪

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闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：徐磊、吴磊、李弘宇、文箫

电话：021-38677929

传真：021-38032198

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系人：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

电话：010-65051166

传真：010-65059092

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（第五期）募集說明書摘要
(連本頁共243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海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层)

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第五期) 募集说明书摘要

本期债券发行金额:	不超过人民币 21 亿元 (含)
担保情况:	本期债券无担保
信用评级结果:	主体评级为 AAA, 本期债券评级为 AAA
发行人:	中海企业发展集团有限公司
主承销商:	中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司, 平安证券股份有限公司
受托管理人:	中信证券股份有限公司
信用评级机构:	联合资信评估股份有限公司

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: 北京市朝阳区建国门外大街
1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)



(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: 2021 年 12 月 14 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向专业投资者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，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

发行人最近一期末净资产为 1,787.30 亿元（截至 2021 年 6 月 30 日发行人的合并报表中所有者权益）；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。

二、经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。联合资信出具了《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn>）予以公布。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人产生较大影响的事项时，联合资信将启动不定期跟踪评级程序，发行人应当根据监管部门和联合资信对跟踪评级提供相应资料。联合资信的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若公司经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

四、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司经营活动现金流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元、-72.58 亿元及 9.73 亿元。最近三年及一期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。

五、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，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者市场性管理办法》。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。

六、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，对所有本次未偿还债券持有人（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，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。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《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、本公司保证按照本期债券发行募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金。若本公司未按期足额支付本期债券的利息和本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果违约事件发生，本公司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，并就受托管理人因本公司违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

《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。若协商不成，任何一方有权向本公司住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

八、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/挂牌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。

九、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。

十、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。

十一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十二、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，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，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在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十三、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（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 09”，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（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 10”。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%。

十四、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（第五期）（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（第五期）（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（第二次）”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（第二次）受托管理协议》等文件。

十五、发行人已于 2021 年 10 月在上海清算所网站（<https://www.shclearing.com>）、中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）披露了 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。发行人 2021 年 1-9 月财务报表详见本募集说明书摘要“第五节 财务会计信息”之“十、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月财务报表”。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人总资产为 6,419.74 亿元，净资产为 1,783.88 亿元；2021 年 1-9 月，公司营业总收入为 841.22 亿元，归属母公司股东的净利润为 126.91 亿元。合并口径资产负债率为 72.21%。

截至 2021 年 9 月末，发行人资产情况及经营状况较 2021 年 6 月末并未发生重大不利变化，发行人 2021 年 1-9 月的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	6
释义	8
第一节 风险提示及说明	11
一、与本期债券相关的投资风险	11
二、与发行人相关的风险	12
第二节 发行概况	24
一、本次发行的基本情况	24
二、认购人承诺	27
第三节 募集资金运用	29
一、募集资金运用计划	29
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	31
三、前次公司债券募集资金使用情况	32
第四节 发行人基本情况	34
一、发行人概况	34
二、发行人历史沿革	34
三、发行人控股股东和实际控制人	39
四、发行人的股权结构及权益投资情况	40
五、发行人的治理结构及独立性	58
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况	62
七、发行人主要业务情况	65
八、媒体质疑事项	106
九、发行人内部管理制度	106

十、发行人违法违规及受处罚情况	110
十一、其他情况说明	110
第五节 财务会计信息	113
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	113
二、合并报表范围的变化	115
三、公司报告期内合并及母公司财务报表	119
四、报告期内主要财务指标	128
五、管理层讨论与分析	130
六、公司有息负债情况	166
七、关联方及关联交易	167
八、重大或有事项或承诺事项	214
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	221
十、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月财务报表	222
第六节 发行人及本期债券的资信状况	231
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因	231
二、信用评级报告的主要事项	231
三、其他重要事项	234
四、发行人的资信情况	234
第七节 备查文件	238
一、备查文件内容	238
二、备查文件查阅时间、地点	238

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

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 50 亿元（含 50 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（第二次）”
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（第五期）
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（第五期）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（第五期）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、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、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、中国国际金融股份有限公司、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

中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
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、法规为发行本次债券而制作的《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（第五期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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（第五期）募集说明书摘要》
《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（第二次）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（第五期）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（第五期）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、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末
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 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的投资风险

（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。本次公司债券期限较长，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

最近三年及一期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）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 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。本期债券无评级。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种因素的影响，发行人的主体信用评级发生负面变化，将对本期债券投资者利益产生不利影响。

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. 存货价值波动及未计提跌价准备的风险

最近三年及一期末，公司的存货账面余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,876.85 亿元，占总资产的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 46.23%。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。截至 2021 年 6 月末，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，经营销售情况较为良好，因而存货暂未计提跌价准备。

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

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 及 4,435.08 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.71%、72.91%、71.60%及 71.28%，有息负债分别为 532.74 亿元、685.87 亿元、1,070.79 亿元及 1,143.03 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款项等增长较快。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、2020 年末及 2021 年 6 月末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 68.49%、63.77%、58.85%及 57.18%，比例较高。

4. 经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元、-72.58 亿元及 9.73 亿元。其中，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及未计提坏账准备的风险

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。关联方往来款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等款项。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境内房地产开发业务的资金归集方及统筹调配平台，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。

发行人其他应收款主要通过同属同一控制人的关联项目公司的房地产项目销售进行回款。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。

最近三年及一期，发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内，因而其他应收款暂未计提坏账准备。

截至 2021 年 6 月末，发行人其他应收款余额为 1,318.85 亿元，占当期末流动资产总额的 24.99%，占当期末总资产的 21.20%；其他应付款余额为 1,531.11 亿元，占当期末流动负债的 43.56%，占当期末总负债的 34.52%。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。

7. 短期偿债压力较大的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人总负债为 44,350,844.08 万元，其中流动负债为 35,153,263.99 万元，占比为 79.26%，流动负债占比较高。截至 2021 年 6 月末，发行人一年内到期的有息负债为 3,294,365.59 万元。总体来看，发行人短期债务较高，短期偿债压力较大。如果发行人不能获取足够的资金来源，将影响公司的短期债务偿付。

（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 2021 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《2021 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 2021 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，最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 2,876.85 亿元，占当期资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 46.23%。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 2021 年 6 月末，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。

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。2021 年 1-6 月，发行人来自大连、北京、济南、长春及成都五个城市的房地产销售业务收入占同期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 2021 年 6 月末，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. 人力资源管理的风险

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

（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异化信贷。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。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

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 11 月 4 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证监许可[2021]3514 号文注册，注册规模不超过 50 亿元（含 50 亿元）。

（二）本期债券的主要条款

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（第五期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 09”，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（第五期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 10”。

发行规模：本期债券的发行规模为不超过 21 亿元（含 21 亿元）。

债券期限：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%。

债券票面金额：100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购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。

债券利率及其确定方式：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。

发行方式：本期债券发行采取网下发行的方式面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。

发行对象：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）。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体配售规则安排请参见发行公告。

网下配售原则：本期债券向专业投资者公开发行，具体网下配售原则请参见发行公告。

起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

兑付及付息的债权登记日：将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

付息、兑付方式：本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债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债券登记机构的相关规定办理。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项

不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2024 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2026 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

信用评级机构及信用评级结果：经联合资信综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

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**债券本金**。

募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。募集资金专项账户具体信息如下：

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：79220078801500002315

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

牵头主承销商、受托管理人：中信证券股份有限公司。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司。

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，具体折算率等事宜将按债券登记机构的相关规定执行。

（三）本期债券发行及上市安排

1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021 年 12 月 15 日。

发行首日：2021 年 12 月 17 日。

预计发行期限：2021 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 20 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2021 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 20 日。

2. 本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向深交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。

二、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上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东同意，并经中国证监会证监许可[2021]3514 号文同意，本次债券发行总额不超过人民币 50 亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模不超过 21 亿元（含）。

（二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 15 中海 01、18 中海 01、19 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)	拟使用募集 资金金额 (亿元)	票面 利率 (%)
15 中海 01	公司债	2015-11-19	2021-11-19	3+3	70.00	0.06054	4.20
18 中海 01	公司债	2018-10-22	2021-12-29-10-22	3+3	35.00	0.93946	3.00
19 中海 01	公司债	2019-01-24	2022-01-24	3+3	20.00	20.00	3.47
合计	-	-	-	-	125.00	21.00	-

注：发行人已于 2021 年 12 月 10 日发布《中海企业发展集团有限公司关于行使“19 中海 01”公司债券发行人赎回选择权的公告》，拟于 2022 年 1 月 24 日全部赎回 19 中海 01。

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）募集资金的现金管理

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。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

根据发行人股东中国海外兴业有限公司于 2021 年 3 月 15 日作出的同意《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》，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。

在发生募集资金使用计划调整时，发行人将根据法律法规要求及时进行信息披露。发行人承诺，本次债券募集资金调整仅在允许的拟偿还有息负债范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本次募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券严格按照《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

根据《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。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1.对发行人负债结构的影响

本期债券的成功发行在有效增加发行人运营资金总规模的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于公司中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率将保持不变。

2.对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使发行人的资产负债期限结构得以优化，拓展了发行人的融资渠道，为发行人的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

以 2021 年 6 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率小幅上升。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺公开发行公司债券筹集的资金，按照募集说明书所列资金用途使用；改变资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本次公开发行公司债券的募集资金将投向符合国家产业政策的领域，不用于购置土地及房地产项目开发，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资，不用于委托贷款业务，不用于转借他人以及法律法规限制的用途。

发行人承诺本期债券募集资金将纳入募集资金专项账户实施监管，充分发挥内外部监管机制的作用，确保募集资金用于中国证监会同意注册的用途。

发行人承诺，本次债券募集资金调整仅在允许的拟偿还有息负债范围内，不得调整为临时补流等其他用途。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司财务结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 6 月 30 日；
2. 假设本期债券的募集资金净额为 21 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
3. 假设本次募集资金净额 21 亿元全部计入 2021 年 6 月 30 日的资产负债表；
4. 假设本次公司债券募集资金 21 亿元用于偿还公司债务；
5. 假设本次公司债券在 2021 年 6 月 30 日完成发行。

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所示：

单位：万元、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产	52,782,733.33	52,782,733.33	-
非流动资产	9,441,140.52	9,441,140.52	-
资产总计	62,223,873.85	62,223,873.85	-
流动负债	35,153,263.99	34,943,263.99	-210,000.00
非流动负债	9,197,580.09	9,407,580.09	210,000.00
负债总计	44,350,844.08	44,350,844.08	-
资产负债率	71.28%	71.28%	-

三、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2018 年 10 月发行“中海地产集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”（即“18 中海 01”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2019 年 1 月发行“中海地产集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)”（即“19 中海 01”和“19 中海 02”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2020 年 8 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住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)”（即“20 中海 01”）。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使用与募集说明书保持一致。

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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 6 月发行“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)”（即“21 中海 01”和“21 中海 02”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 7 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”（即“21 中海 03”和“21 中海 04”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 8 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”（即“21 中海 05”和“21 中海 06”）。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使用与募集说明书保持一致。

发行人于 2021 年 11 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)”（即“21 中海 07”和“21 中海 08”）。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使用与募集说明书保持一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

注册资本：2,000,000.00 万元

实缴资本：2,000,000.00 万元

成立日期：1988 年 9 月 8 日

统一社会信用代码：914403006188329255

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

邮政编码：518048

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

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

信息披露事务负责人联系方式：0755-82826729

所属行业：房地产业（K70）

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

网址：<https://www.coli.com.hk/>

二、发行人历史沿革

（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（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。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人股东及实际控制人情况介绍

1. 直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100%股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。

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。

（二）发行人控股股东和实际控制人股权受限情况

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。

四、发行人的股权结构及权益投资情况

（一）发行人的股权结构

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。

（二）发行人纳入合并范围子公司情况

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：

单位：万元、%

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
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

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	
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	中建宏达建筑有限公司	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
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

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	
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有限公司	2013-08-26	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
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

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	
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公司	2013-10-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
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

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	
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
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

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	
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
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

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	
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
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
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

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	
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	长春海烨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	哈尔滨海铨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(天津)有限公司	2020-06-12	天津	天津	房地产开发经营	-	100	直接设立
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

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	
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
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

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	
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。

截至 2020 年末，发行人主要子公司情况如下：

1. 深圳中海地产有限公司

法定代表人：刘显勇

成立日期：1997-04-27

注册资本：港币 5,000.00 万元

统一社会信用代码：91440300618925427F

公司住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十一楼

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

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2013-08-26

注册资本：人民币 3,000.00 万元

统一社会信用代码：91370112076155033K

公司住所：济南市历城区将军路 191 号

经营范围：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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2007-12-26

注册资本：美元 19,960.00 万元

统一社会信用代码：91210100667165727T

公司住所：辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905 号

经营范围：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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2009-12-10

注册资本：人民币 2,000.00 万元

统一社会信用代码：91210105696524274N

公司住所：辽宁省沈阳市皇姑区昆山西路 81-67 号 101 室

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. 中建宏达建筑有限公司

法定代表人：郭磊

成立日期：1993-02-19

注册资本：人民币 34,245.00 万元

统一社会信用代码：91320505MA26BFRL05

公司住所：苏州高新区锦峰路 199 号锦峰国际商务广场 1 幢-10-1001

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，中建宏达建筑有限公司总资产 547,111.59 万元，总负债 357,868.19 万元，净资产 189,243.40 万元。2020 年度，中建宏达建筑有限公司实现营业收入 0.00 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

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2020-04-24

注册资本：人民币 190,000.00 万元

统一社会信用代码：91110105MA01QY9G0P

公司住所：北京市朝阳区金盏乡小店村 399 号 C 栋 1-1 号(一层)

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

法定代表人：李英军

成立日期：2017-12-04

注册资本：人民币 5,000.00 万元

统一社会信用代码：91510100MA6C7C9QX8

公司住所：中国(四川)自由贸易试验区成都天府新区兴隆街道湖畔路西段 123 号

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

法定代表人：李英军

成立日期：2018-01-22

注册资本：人民币 150,000.00 万元

统一社会信用代码：91530102MA6MXXC55W

公司住所：云南省昆明市五华区江东和谐家园 F6 幢 701 号

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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2009-12-10

注册资本：人民币 2,000.00 万元

统一社会信用代码：91210114696523415Q

公司住所：沈阳市于洪区白山路 101-2 号

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

法定代表人：刘长胜

成立日期：2002-12-25

注册资本：人民币 10,000.00 万元

统一社会信用代码：9122010174302779X4

公司住所：长春净月潭旅游经济开发区净苑小区(北区)3 栋

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。

（三）发行人主要联营、合营及参股子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要联营、合营及参股子公司情况如下：

单位：万元、%

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

有重要影响的主要联营、合营及参股子公司的经营状况如下：

1. 北京南悦房地产开发有限公司

法定代表人：李恒军

成立日期：2017-09-22

注册资本：人民币 210,000.00 万元

统一社会信用代码：91110106MA00FGTP1K

公司住所：北京市丰台区槐房西路 316 号院二号楼三层 3008 室

经营范围：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

法定代表人：成欣

成立日期：2017-08-11

注册资本：人民币 80,000.00 万元

统一社会信用代码：91110115MA00H2QY9K

公司住所：北京市大兴区瀛海镇镇区瀛顺路 16 号兴海大厦 111 室

经营范围：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

法定代表人：邢晟昊

成立日期：2017-03-29

注册资本：人民币 128,000 万元

统一社会信用代码：91370100MA3DE01R8M

公司住所：山东省济南市高新区科创路 1001 号华昱大厦 5 层 518 房间

经营范围：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

法定代表人：范华

成立日期：2019-12-31

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91610133MA6U0YKK91

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11404

经营范围：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

法定代表人：李从瑞

成立日期：2011-02-10

注册资本：人民币 375,000.00 万元

统一社会信用代码：91430100567690655C

公司住所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑二期 13 栋 2511 号

经营范围：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、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

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

1. 股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会或者监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加、减少或者转让注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、延期、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）其他应由股东决议的重大事宜。

2. 董事会

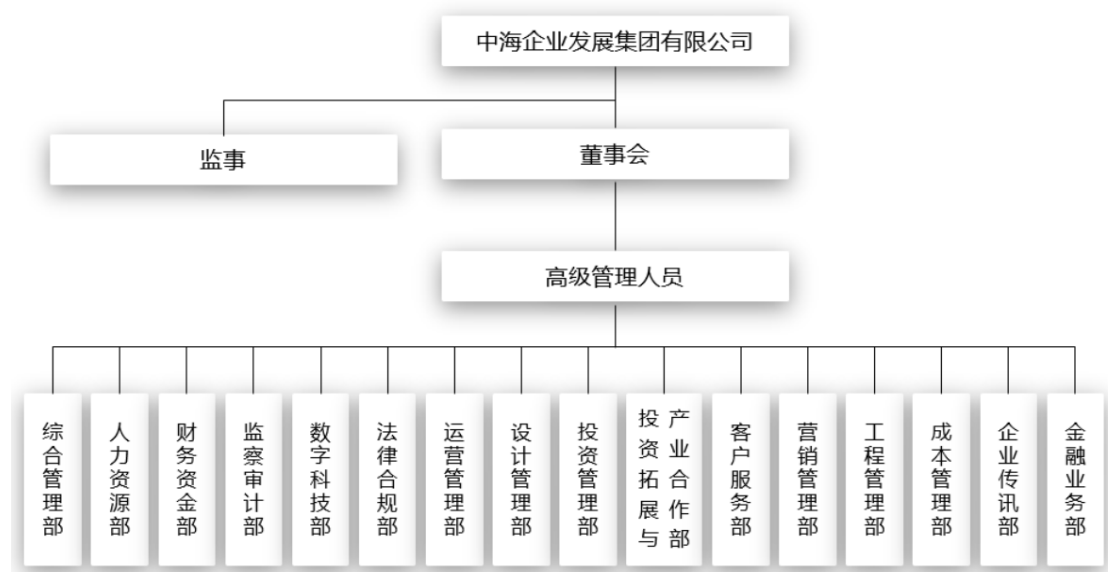
公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人、董事长及董事由股东委派及撤换。董事长和董事每届任期 3 年。经继续委派可以连任。董事人选的更换，应书面通知董事会，并向公司登记机关备案。董事会对公司股东负责，行使下列职权：（1）执行股东决议；（2）决定公司的经营方针、发展规划和投资方案，审批经理或管理部门提出的重要报告；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制订公司合并、分立、解散、股权转让、延期、中止或者变更公司形式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

3. 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事的任期为每届四年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事在对公司监督管理中，行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时董事会议，列席董事会并提出提案、质询和建议；（5）对违反《公司法》规定的董事、高级管理人员提起诉讼；（6）对公司经营情况进行调查。

（二）组织机构设置及运行情况

截至募集说明书摘要签署日，发行人组织结构如下图所示：



目前发行人内部机构设置情况如下：

（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、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。

（三）财务管理、关联交易等内部管理制度的建立及运行情况

请参见本章节“九、发行人内部管理制度”。

（四）发行人的独立性

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。

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书摘要签署日，本公司现任董事、监事及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）公司董事、监事、高级管理人员的简历

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，张先生在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）公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况

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	深圳海智创科技有限公司	董事长
	深圳领潮供应链管理有限公司	董事长
	中信房地产集团有限公司	董事长、总经理
罗亮	中信房地产集团有限公司	董事
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	董事长
	深圳市华壹设计投资有限公司	董事长
郭光辉	中信房地产集团有限公司	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
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、总经理、法定代表人

（四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员设置符

合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，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、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1. 行业现状

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，都不可避免地政府相关部门产生紧密的联系。

2. 行业发展前景和趋势

（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。

（二）公司所处行业地位

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 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 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 1,216 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。

（三）公司的主要竞争优势

1. 股东背景强大，品牌影响力卓越

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

天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，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 2018 年至 2020 年的期间费用占营业收入比重仅为 6.21%、1.92%和 1.91%，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。2021 年 6 月末，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。

（四）公司主营业务情况

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，近三年及一期，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%、97.65%和 95.97%。

最近三年及一期，公司主营业务收入、主营业务成本、主营业务利润以及毛利率情况如下：

最近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,759,607.23	95.97	12,803,204.25	97.65	9,584,544.76	95.61	3,904,428.15	95.75
物业出租	89,492.37	1.27	158,033.08	1.21	126,412.89	1.26	105,770.61	2.59
承包工程	120,112.40	1.71	112,447.53	0.86	313,944.89	3.13	67,420.61	1.65
销售商品	73,945.76	1.05	37,844.38	0.29	-	-	-	-
合计	7,043,157.75	100.00	13,111,529.24	100.00	10,024,902.54	100.00	4,077,619.38	100.00

最近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	4,863,707.50	96.37	9,163,315.34	98.39	6,419,549.44	95.98	2,206,882.61	96.66
物业出租	10,070.79	0.20	34,723.94	0.37	7,292.78	0.11	13,274.43	0.58
承包工程	104,881.46	2.08	87,702.03	0.94	261,247.34	3.91	62,896.56	2.75
销售商品	68,014.19	1.35	27,259.70	0.29	-	-	-	-
合计	5,046,673.94	100.00	9,313,001.01	100.00	6,688,089.56	100.00	2,283,053.60	100.00

最近三年及一期发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,895,899.73	94.96	3,639,888.91	95.82	3,164,995.32	94.85	1,697,545.54	94.59
物业出租	79,421.58	3.98	123,309.14	3.25	119,120.11	3.57	92,496.18	5.15
承包工程	15,230.94	0.76	24,745.50	0.65	52,697.55	1.58	4,524.05	0.25
销售商品	5,931.57	0.30	10,584.68	0.28	-	-	-	-
合计	1,996,483.81	100.00	3,798,528.23	100.00	3,336,812.98	100.00	1,794,565.78	100.00

最近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房产开发	28.05	28.43	33.02	43.48
物业出租	88.75	78.03	94.23	87.45
承包工程	12.68	22.01	16.79	6.71
商品销售	8.02	27.97	-	-
综合	28.35	28.97	33.29	44.01

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 407.76 亿元、1,002.49 亿元、1,311.15 亿元和 704.32 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 675.96 亿元，占比分别为 95.75%、95.61%、97.65%和 95.97%。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。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 199.65 亿元，其中，公司最近三年及一期整体毛利率呈现下降趋势，分别为 44.01%、33.29%、28.79%和 28.35%，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、363.99 亿元和 189.59 亿元，毛利率分别是 43.48%、33.02%、28.43%和 28.05%。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间的租金豁免，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。

最近三年及一期末，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）最近三年及一期末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	已完工日期	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	2021-12-31	187,171.00	85,283.00	48,504.06
2	造甲村	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	337,984.62	1,054,719.57	905,204.98
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	2021-03-31	2022-12-31	257,238.06	1,120,944.00	836,781.00
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	300,337.93	655,014.43	527,892.84
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	175,954.45	450,809.61	385,112.85
6	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-12-31	2022-10-31	176,841.02	546,444.00	446,894.00
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	2021-12-31	73,316.11	653,786.00	539,876.00
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	108,843.89	653,786.00	539,876.00
9	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681694690 地块	住宅/商业	2018-04-26	2022-08-30	330,231.66	291,300.54	395,114.00
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 696697698 地块	住宅/商业	2020-03-18	2022-10-30	256,336.93	256,568.76	306,701.00
11	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680684 地块	住宅/商业	2018-04-30	2022-09-30	226,877.21	253,343.56	295,791.00
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	222,530.02	692,580.38	615,149.00
13	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 688689 地块	住宅/商业	2018-03-16	2021-08-31	194,286.30	209,294.48	256,075.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
14	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	134,026.00	345,279.27	344,596.00
15	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、教育	住宅/商业	2020-05-07	2021-12-31	68,298.00	268,045.00	225,350.00
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	2020-04-13	2021-10-13	121,948.00	384,068.00	319,004.00
17	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	53,777.00	96,153.00	77,914.00
18	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	2021-06-06	2023-09-30	214,294.31	398,237.00	256,603.00
19	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/商业	2021-02-26	2023-09-30	174,770.89	659,731.00	471,798.00
20	北辛安 673-A 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-A	住宅/商业	2021-03-30	2023-06-30	51,920.17	249,691.00	186,326.00
21	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	117,075.00	502,754.00	398,601.00
22	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	561,200.00	998,170.89	128,674.02
23	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	2020-08-25	2021-12-25	110,748.33	109,441.39	64,638.17
24	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	103,986.92	105,121.40	91,720.01
25	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	2020-09-10	2021-12-25	89,579.84	92,517.83	64,006.40
26	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	2021-02-10	2022-06-30	198,380.43	299,369.59	231,555.52
27	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	89,940.00	176,629.00	125,928.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
28	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	124,298.00	214,422.00	138,678.00
29	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-07	2022-10-31	129,527.47	272,854.00	191,470.56
30	中海春晓东苑项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-07	2022-08-31	89,473.00	128,553.00	86,640.59
31	中海松山湖花园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-30	2022-09-30	186,598.87	402,108.00	293,110.79
32	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	423,828.26	675,010.86	514,593.87
33	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	2019-07-24	2021-07-30	61,189.14	100,683.64	52,222.77
34	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	123,007.40	215,360.85	179,637.28
35	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	105,298.50	266,991.04	267,768.57
36	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	226,415.00	688,886.00	574,270.85
37	南洲路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-14	2023-10-31	158,435.00	544,471.00	110,573.18
38	石岗路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-14	2023-06-30	62,077.00	262,798.00	448,893.58
39	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	83,268.00	134,143.18	96,458.12
40	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	113,223.00	81,200.88	61,509.64
41	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	169,064.00	114,947.74	52,749.83
42	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	96,560.00	252,851.00	214,973.00
43	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	商业	2019-06-30	2021-12-31	372,823.34	174,112.19	110,363.29

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
			业						
44	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	367,948.00	246,694.00	165,610.77
45	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	383,808.00	276,043.00	116,175.66
46	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	85,467.00	77,145.00	61,692.77
47	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	130,371.00	103,392.00	88,842.14
48	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	101,464.00	151,999.03	93,808.00
49	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	40,193.00	35,617.56	21,263.00
50	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	2022-12-01	135,800.00	111,936.00	48,107.53
51	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	2020-11-30	2023-06-30	281,682.00	183,845.00	90,177.99
52	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	539,562.00	417,878.00	226,061.19
53	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	2022-07-31	137,932.00	88,680.00	50,638.67
54	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-12	101,684.00	91,266.60	43,456.13
55	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-10-23	52,738.00	44,542.29	21,791.19
56	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-10	75,089.00	66,179.04	29,803.30
57	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	91,419.00	141,515.00	87,868.30
58	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-28	2022-10-30	190,394.00	375,650.00	231,689.83

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
59	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	215,318.58	334,748.43	257,799.67
60	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	117,757.76	109,395.98	80,786.20
61	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	254,363.44	217,874.00	119,810.81
62	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	172,968.81	165,522.00	106,517.38
63	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	101,389.90	105,103.00	79,402.41
64	云麓里	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-01	2022-09-30	142,311.00	120,461.32	70,200.35
65	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	337,894.00	396,991.00	391,890.79
66	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	184,574.00	326,360.00	255,516.86
67	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	2018-04-27	2021-11-30	168,105.00	224,170.00	190,886.34
68	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	221,204.40	199,227.01	183,480.28
69	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	110,978.85	250,000.00	196,529.08
70	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	30,736.00	75,622.00	54,210.00
71	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	233,790.00	533,996.00	443,135.49
72	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	2022-06-30	161,246.00	324,081.00	233,932.00
73	厦门中海东安	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	97,855.00	245,971.19	188,799.75

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	项目								
74	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	422,608.00	1,119,767.62	744,167.68
75	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	97,441.00	180,294.67	102,865.14
76	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	92,086.59	144,531.62	112,463.79
77	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	28,823.00	84,221.41	55,056.38
78	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	2020-09-09	2022-06-30	118,119.00	260,507.40	218,735.79
79	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	2019-11-20	2021-09-30	65,085.00	142,085.00	135,534.91
80	龙华项目	深圳市中海启华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-05-30	2022-06-30	192,655.00	615,809.00	587,801.14
81	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	257,121.00	697,926.00	642,668.46
82	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	406,756.00	318,581.46	318,581.46
83	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	290,674.00	466,658.02	311,319.19
84	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	2021-04-01	2023-12-25	235,009.00	216,760.00	119,338.00
85	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	392,380.00	462,724.38	291,380.93
86	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	146,223.40	84,846.51	19,774.00
87	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	375,253.15	251,795.65	186,542.56
88	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	2021-05-28	2023-12-31	185,336.30	294,509.44	190,721.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
89	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	262,350.08	356,407.19	241,650.00
90	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	152,100.00	178,444.00	76,732.00
91	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	2020-12-30	2023-05-30	317,627.23	416,797.00	234,268.00
92	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	2021-05-30	2022-09-30	425,560.00	284,310.00	89,006.00
93	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	370,083.97	246,682.00	92,431.00
94	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	1,091,961.00	713,088.00	188,914.00
95	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	2019-12-31	2021-12-30	347,165.00	207,598.00	120,121.00
96	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	170,478.00	155,650.00	27,520.00
97	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	2021-02-08	2022-08-31	43,376.40	113,933.00	75,082.00
98	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	90,719.00	130,464.28	90,549.14
99	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	51,577.00	111,133.68	86,428.70
100	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	357,649.00	218,254.00	152,682.93
101	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	2019-01-24	2021-09-30	118,074.38	247,797.08	190,897.89
102	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	308,235.00	272,036.69	211,091.76
103	东湖高新区左	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	249,388.00	207,068.26	117,074.75

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	岭项目								
104	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	2018-05-23	2022-09-30	456,815.58	305,040.77	291,908.62
105	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	297,564.95	146,009.68	114,762.11
106	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	130,055.00	64,732.11	56,133.83
107	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	2019-09-10	2021-10-31	80,464.00	44,067.49	26,163.43
108	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	301,067.00	238,534.00	114,217.00
109	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	267,764.00	221,553.01	176,499.00
110	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-11-05	2021-12-31	82,809.00	76,033.00	61,699.00
111	中海锦城	长春海烨房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2020-04-30	2022-06-30	279,218.00	244,438.00	187,127.00
112	同心湖项目 （住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-31	2023-11-30	520,072.00	437,867.00	221,888.00
113	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	316,300.00	217,593.00	167,373.00
114	同心湖项目 （商业地块）	长春海尊房地产开发有限公司	全期	商业	2021-05-17	2022-12-30	67,431.00	49,133.00	21,508.00
115	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	348,863.48	312,128.47	181,775.00
116	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	66,308.20	48,843.96	19,117.00
117	梅溪湖 A 组团 项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	住宅/商业	2020-07-01	2023-12-31	208,485.00	233,039.00	124,017.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
118	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	334,983.00	332,813.00	256,462.00
119	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	250,381.64	250,394.71	167,447.00
120	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	2022-12-31	53,491.00	49,515.00	32,952.79
121	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	252,477.00	435,678.88	343,116.00
122	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	194,900.00	156,251.91	123,457.00

（2）最近三年及一期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	已完工日期	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	43,864.00	53,094.00	53,094.00
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	134,059.00	121,014.00	121,014.00
3	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	170,428.00	470,755.00	429,281.39
4	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	141,406.00	308,376.00	308,376.00
5	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	69,769.00	121,832.00	113,418.48
6	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	166,415.57	414,505.00	399,255.00
7	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	227,000.00	461,010.17	461,010.17

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
8	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	113,432.00	161,384.34	161,384.34
9	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	2020-10-21	149,114.00	256,452.00	247,461.00
10	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	2021-04-30	230,936.88	298,824.69	306,563.00
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	171,559.07	541,186.84	453,595.00
12	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-677678679 地块	住宅/商业	2017-11-27	2019-11-21	373,139.00	599,667.52	547,271.00
13	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	81,965.54	401,870.22	319,020.00
14	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	2019-04-29	2020-12-25	112,067.00	301,706.95	295,309.00
15	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	129,105.00	78,619.17	78,619.17
16	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	118,500.00	38,740.00	38,740.00
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	2019-05-07	2020-12-31	307,491.81	182,295.17	182,295.17
18	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	188,461.45	261,293.69	261,293.69
19	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	2019-04-10	2020-09-28	154,645.85	130,556.82	118,386.33
20	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	2021-05-31	201,000.00	190,500.00	166,432.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
21	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	2021-06-30	84,300.00	168,339.90	129,644.00
22	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	181,697.00	258,893.00	232,968.00
23	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	532,540.00	533,858.00	496,732.00
24	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	60,925.82	83,435.78	66,747.29
25	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	222,464.77	462,942.00	402,942.00
26	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	2017-09-25	2019-06-30	96,674.00	105,181.00	105,181.00
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	269,921.00	265,254.00	265,254.00
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	78,525.00	93,908.32	93,908.32
29	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	223,244.00	207,373.00	207,373.00
30	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	219,950.12	304,615.30	302,526.04
31	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	245,472.00	233,407.00	225,847.87
32	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	225,469.00	189,858.16	180,646.27
33	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	2018-08-15	2021-06-30	100,030.26	167,633.36	161,505.40
34	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	2018-10-19	2021-06-30	87,832.88	149,110.36	143,627.78
35	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	139,355.00	163,680.83	163,680.83

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
36	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-07-27	2020-12-31	211,633.73	231,134.13	231,134.13
37	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	109,692.00	114,298.31	114,298.31
38	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-07	2019-12-25	132,060.59	127,238.33	127,238.33
39	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	2019-12-25	168,545.61	326,105.49	326,105.49
40	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	248,348.88	340,143.31	288,347.83
41	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	158,198.00	132,300.00	127,170.91
42	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	250,685.00	134,811.00	130,073.00
43	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	128,676.00	129,793.00	112,453.29
44	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-03-29	2020-12-18	140,942.87	436,335.86	436,335.86
45	襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	全期	住宅	2018-05-02	2020-07-20	90,606.35	286,547.97	286,547.97
46	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	677,033.00	448,922.75	340,877.44
47	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	195,133.00	144,261.00	117,952.48
48	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	292,751.00	212,221.00	166,299.60
49	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	355,118.00	260,960.00	227,549.86
50	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	383,572.70	274,986.00	237,355.93
51	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	184,580.73	103,258.71	101,749.25

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
52	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	205,041.00	131,391.34	122,002.00
53	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	199,435.76	85,801.00	83,372.02
54	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	93,322.00	39,743.46	38,155.00
55	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	296,389.00	233,518.00	210,258.55
56	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	153,548.05	148,216.00	129,825.60
57	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	101,751.09	100,494.00	86,111.02
58	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	108,302.55	87,312.93	87,235.75
59	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	385,673.49	307,145.62	306,162.26
60	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	2020-08-29	290,077.49	234,336.33	232,226.66
61	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	109,661.00	125,000.00	116,020.00
62	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	452,588.00	836,230.00	816,728.00
63	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-01-29	2018-12-25	88,770.00	115,000.00	107,214.39
64	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	120,619.00	250,000.00	245,025.00
65	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	E-01	住宅/商业	2018-09-10	2019-11-30	91,360.00	85,991.00	85,991.00
66	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	115,217.00	137,667.00	137,667.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
67	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	117,285.00	117,290.00	117,290.00
68	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	77,139.00	133,961.00	133,961.00
69	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	184,726.00	277,579.00	277,579.00
70	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	230,933.62	400,263.00	361,431.66
71	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	112,802.77	146,602.00	146,602.00
72	5 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-08	2020-12-02	33,641.22	34,357.00	34,357.00
73	6 号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2019-01-11	2020-12-02	70,567.07	67,294.00	67,294.00
74	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	2018-11-07	2020-11-25	214,522.14	174,119.00	174,119.00
75	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	2019-09-01	2020-12-31	181,315.89	487,751.00	446,731.83
76	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	173,759.52	437,434.00	372,956.72
77	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	131,591.00	156,880.56	156,880.56
78	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	117,504.00	488,072.00	485,662.00
79	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	2021-06-30	83,913.00	376,759.00	376,759.00
80	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	2020-11-20	56,047.00	249,298.00	249,298.00
81	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	106,577.00	272,133.00	272,133.00
82	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	181,275.40	275,253.00	275,253.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
83	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	125,605.90	183,394.94	167,749.73
84	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	197,350.78	174,285.38	174,285.06
85	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	463,552.54	411,273.00	411,273.00
86	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	87,837.05	82,731.00	82,731.00
87	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	548,211.74	241,521.00	241,521.00
88	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	330,142.45	130,658.00	130,658.00
89	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	302,604.63	125,765.00	125,765.00
90	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	161,198.69	85,035.66	85,035.66
91	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	602,553.22	243,844.01	243,844.01
92	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	217,864.48	75,623.00	75,623.00
93	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	120,918.76	62,884.00	62,884.00
94	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	598,320.85	317,516.82	317,516.82
95	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	202,060.81	120,909.57	120,909.57
96	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	161,464.54	84,269.87	84,269.87
97	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	143,928.63	142,417.13	113,348.00
98	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	182,543.05	210,413.00	210,413.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
99	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	94,662.00	230,560.91	230,560.91
100	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	2019-12-31	2021-06-30	376,898.25	194,259.00	143,034.00
101	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	2020-10-30	219,354.35	130,347.71	130,347.71
102	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	127,743.61	85,326.14	85,347.00
103	中海光谷锦城	武汉华盛志远房地产有限公司	住宅	住宅	2017-04-12	2018-11-30	184,755.83	186,514.00	186,035.73
104	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	2020-12-31	93,337.46	225,113.92	225,113.03
105	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	189,221.00	120,570.24	120,570.24
106	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	262,360.80	182,672.13	173,435.26
107	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	74,683.00	58,907.69	58,768.90
108	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	85,395.00	46,760.96	46,760.96
109	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	2017-06-25	2020-06-30	56,457.00	22,784.10	22,784.10
110	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	187,616.00	85,478.04	85,478.04
111	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	2020-05-05	2021-06-25	14,232.46	10,459.23	4,785.33
112	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	52,650.00	48,787.00	48,787.36
113	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	127,287.00	60,019.00	60,019.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
114	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	529,697.00	226,967.00	226,967.00
115	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	328,851.00	255,733.00	193,466.00
116	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	270,174.00	202,615.00	159,502.00
117	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	203,687.00	147,444.00	147,444.00
118	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	197,024.00	128,279.00	128,279.00
119	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	261,015.00	200,202.00	198,764.00
120	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	192,058.00	149,813.00	124,890.00
121	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	231,386.00	127,038.00	114,276.00
122	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	279,181.00	106,602.27	106,602.27
123	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	101,329.07	43,051.59	43,051.59
124	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	250,156.00	93,940.00	93,940.00
125	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	308,596.00	259,632.00	259,632.00
126	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	329,129.20	355,834.90	320,117.00
127	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	121,008.81	74,044.00	74,043.73

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
128	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	2020-12-15	146,629.00	106,499.00	77,788.00
129	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	2020-12-15	204,345.00	157,773.00	147,594.00
130	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	204,459.00	269,784.00	268,857.00
131	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	2017-09-01	2019-12-20	266,758.00	266,990.00	266,120.00
132	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	303,965.42	191,993.92	189,086.00
133	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	2021-05-14	228,506.67	285,421.45	227,577.00
134	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	184,273.16	193,513.60	193,514.00
135	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	170,285.05	153,036.56	153,036.56

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）最近三年及一期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	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	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	387,876.70	379,686.56	191,672.36
2	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	2021-09-30	2022-10-30	41,601.00	43,359.47	22,640.49

3	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	-	-	165,734.00	137,326.07	93,367.65
4	悦湖郡	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2022-06-30	2023-12-30	167,465.00	361,983.84	135,790.42
5	南山印	南京海昌房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-07-16	2023-08-31	167,367.00	330,000.00	222,008.50
6	T2021P03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	T2021P03 地块	住宅/商业	2021-09-18	2023-06-30	365,082.01	663,478.00	69,000.00
7	2021TP03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	2021TP03 地块	住宅/商业	2021-11-17	2023-06-30	127,231.00	273,073.00	92,750.00
8	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	213,726.84	144,513.00	45,511.30
9	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	98,384.00	96,390.03	24,279.85
10	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	87,275.20	81,152.88	21,753.90
11	12 地块项目	郑州中海地产有限公司	全期	住宅	2021-09-01	2024-04-01	234,731.00	531,634.00	364,229.00

（4）最近三年及一期发行人土地储备情况

单位：平方米

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
1	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	1,091,961.00
2	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	561,200.00
3	北方区	同心湖项目（住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	520,072.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
4	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	452,588.00
5	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	425,560.00
6	华东区	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业	422,608.00
7	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	406,756.00
8	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	392,380.00
9	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	387,876.70
10	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	383,808.00
11	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	376,898.25
12	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	370,083.97
13	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	357,649.00
14	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	348,863.48
15	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	347,165.00
16	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	337,984.62
17	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	334,983.00
18	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	330,231.66

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
19	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	328,851.00
20	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	317,627.23
21	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	308,235.00
22	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	301,067.00
23	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	300,337.93
24	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	297,564.95
25	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	290,674.00
26	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	267,764.00
27	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	262,350.08
28	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	257,238.06
29	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	257,121.00
30	华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房五期 696 697 698 地块	住宅/商业	256,336.93
31	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	254,363.44
32	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	250,381.64
33	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	249,388.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
34	北方区	中海锦城	长春海烨房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	249,037.00
35	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	248,348.88
36	北方区	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	235,009.00
37	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	233,790.00
38	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	230,936.88
39	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	230,933.62
40	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	228,506.67
41	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	226,877.21
42	华南区	海珠区大千围西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	226,415.00
43	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	222,530.02
44	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	221,664.66
45	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	221,204.40
46	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	219,354.35
47	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	218,746.00
48	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	215,318.58
49	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	214,294.31

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
50	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	213,726.84
51	华南区	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	住宅/商业	206,580.79
52	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	201,451.00
53	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	201,000.00
54	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	198,927.00
55	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	197,350.78
56	华南区	龙华项目	深圳市中海启华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	192,655.00
57	西部区	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	190,394.00
58	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	187,171.00
59	华北区	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	185,336.30
60	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	184,574.00
61	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	181,697.00
62	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	176,841.02
63	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	175,954.45
64	华北区	北辛安 673、658 地块	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅/商业	174,770.89

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
		项目				
65	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	172,968.81
66	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	170,478.00
67	北方区	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	169,064.00
68	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	168,105.00
69	华南区	悦湖郡	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	167,465.00
70	华东区	南山印	南京海昌房地产开发有限公司	全期	住宅	167,367.00
71	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	166,415.57
72	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	161,246.00
73	华南区	南洲路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	158,435.00
74	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	158,198.00
75	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	153,548.05
76	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	152,100.00
77	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	146,223.40
78	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	143,928.63
79	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	135,800.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
80	西部区	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	130,055.00
81	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	128,676.00
82	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	125,605.90
83	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	124,692.00
84	北方区	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	124,298.00
85	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	123,007.40
86	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	121,948.00
87	华东区	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	120,619.00
88	华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	118,119.00
89	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	118,074.38
90	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	117,757.76
91	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	117,075.00
92	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	113,223.00
93	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	110,978.85
94	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	110,748.33
95	华东区	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	109,661.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
96	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	108,843.89
97	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	105,298.50
98	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	103,986.92
99	西部区	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	103,259.31
100	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	101,751.09
101	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	101,684.00
102	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	101,389.90
103	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	99,286.64
104	西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	98,384.00
105	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	97,855.00
106	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	97,441.00
107	华东区	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	全期	住宅/商业	96,560.00
108	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	92,086.59
109	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	90,719.00
110	华南区	T2021P03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	T2021P03 地块	住宅/商业	90,576.00
111	北方区	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	住宅/商业	89,940.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
112	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	89,579.84
113	华东区	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	88,770.00
114	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	87,275.20
115	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	85,467.00
116	北方区	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	全期	住宅/商业	84,300.00
117	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	83,913.00
118	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	83,268.00
119	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	82,809.00
120	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	80,464.00
121	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	79,549.02
122	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	76,338.65
123	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	75,089.00
124	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	74,437.44
125	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	73,316.11
126	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、教育	住宅/商业	68,298.00
127	北方区	同心湖项目（商业地块）	长春海尊房地产开发有限公司	全期	商业	67,431.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
128	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	66,308.20
129	华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	65,085.00
130	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	64,264.00
131	北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅-商业	63,702.61
132	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	63,103.00
133	华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	63,085.30
134	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	62,206.00
135	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	62,179.00
136	华南区	石岗路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	62,077.00
137	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	商业	商业	53,777.00
138	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	53,491.00
139	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	52,738.00
140	华北区	北辛安 673-A 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-A	住宅/商业	51,920.17
141	华北区	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	51,577.00
142	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	49,549.08

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
143	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	48,055.00
144	华南区	中海松山湖花园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	43,321.00
145	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	41,601.00
146	华南区	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	38,816.32
147	华南区	2021TP03 地块	厦门中海嘉业地产有限公司	2021TP03 地块	住宅/商业	36,010.00
148	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	34,608.70
149	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	31,573.00
150	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	30,736.00
151	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	29,202.00
152	华东区	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	28,823.00
153	华南区	中海春晓东苑项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	25,327.73
154	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	24,293.00
155	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	18,533.00
156	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	14,232.46
157	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	0.34

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
158	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	0.33
159	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	0.27
160	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	0.13
161	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	0.03

公司最近三年及一期房地产开发情况如下：

（1）项目开工、竣工、在建情况

项目	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工项目数（个）	40	66	80	61
新开工面积（万平方米）	519.20	1,184.00	1,283.00	1,383.47
竣工项目数（个）	29	98	84	31
竣工面积（万平方米）	378.11	1,611.30	1,027.00	531.69
期末在建项目数（个）	143	123	137	92
期末在建面积（万平方米）	2,006.86	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	2021 年 1-6 月	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）	419.13	774.00	806.32	552.96
签约销售金额（亿元）	1,150.40	1,758.00	1,662.56	1,014.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.74	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。近三年及一期，公司新开工面积分别为 1,383.47 万平方米、1,283.00 万平方米、1,184.00 万平方米和 519.20 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；2021 年 1-6 月，公司新开工面积达到 519.20 万平方米，竣工面积 378.11 万平方米；截至 2021 年 6 月末，公司在建面积 2,006.86 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。

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。近一期，发行人签约销售面积、金额分别为 419.13 万平方米和 1,150.40 亿元，签约销售均价较近三年逐步提升。

（3）分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2021 年 1-6 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	济南	467,422.31	1,239,731.26	2,421,520.19	699,930.42
2	沈阳	230,899.49	1,193,083.96	1,158,098.15	460,609.28
3	长春	415,029.41	557,039.96	629,909.77	502,467.41
4	北京	963,255.32	2,155,951.23	278,085.54	88,647.71
5	佛山	179,302.76	170,399.68	682,890.48	178,675.47
6	福州	28,216.03	395,993.08	803,572.07	125,243.80
7	杭州	245,378.52	7,404.87	267,366.14	119,526.72
8	无锡	753.34	34,692.13	308,137.51	331,180.78
9	宁波	262,017.98	831,644.22	522,020.98	7,257.89
10	深圳	664,116.84	36,223.41	1,931.34	405,681.49
11	苏州	2,111.88	204,615.34	259,777.21	262,413.36
12	西安	188,641.67	97,087.26	263,187.06	12,050.40
13	南昌	31,390.17	287,410.22	332,787.58	1,535.56
14	南京	66,563.17	1,174,697.84	263,086.50	100,856.16
15	新疆	15,850.68	236,509.00	250,716.40	-
16	云南	121,507.80	690,103.68	62,358.71	-
17	成都	225,528.24	713,349.99	100,150.58	164,947.30
18	大连	440,353.74	389,203.46	135,705.38	14,610.35
19	上海	457,448.23	907,183.05	94,317.77	58,425.59
20	厦门	569,716.71	123,565.74	473.83	4,494.81
21	其他	1,466,013.48	1,665,639.86	1,188,809.35	539,064.88
合计		7,041,517.77	13,111,529.24	10,024,902.54	4,077,619.38

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。近一期，发行人主营业务收入达 704.32 亿元。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

（六）报告期的重大资产重组情况

发行人最近三年及一期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。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对本期债券发行构成实质性障碍的媒体质疑事项。

九、发行人内部管理制度

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

（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、定购、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《工程质量管理制

（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、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 8 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)”。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使用与募集说明书保持一致。

（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。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、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 年上半年财务报表未经审计。

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 年上半年财务数据来自发行人 2021 年上半年未经审计财务报表。

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。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（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。

二、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%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
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%
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%
杭州中海海创房地产有限公司	设立	100%
宁波中海海庭房地产有限公司	设立	100%
鄂州中建宝来房地产有限公司	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
武汉中海鼎荣房地产有限公司	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%
宁波中海海棠房地产有限公司	设立	100%
杭州中海启晖房地产有限公司	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
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%
长春海桦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%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
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%

（四）发行人 2021 年 1-6 月合并范围变化情况

截至 2021 年 6 月末，纳入合并报表的子公司共 216 家，与 2020 年相比，2021 年 6 月末发行人子公司增加 4 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
南京海昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海颐房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海尊房地产开发有限公司	设立	100.00%
郑州中海地产有限公司	设立	100.00%

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	7,923,234.03	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	679,013.50	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	299,611.30	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	13,188,502.27	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	28,768,522.83	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	374,828.90	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,549,020.49	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
流动资产合计	52,782,733.33	48,966,640.23	43,260,049.76	35,834,255.71
债权投资	264,908.00	-	-	-
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	400.00	-	-	-
长期股权投资	636,332.87	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,612,300.00	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	10,152.92	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	27,654.53	-	-	-
无形资产	8,938.36	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	349.26	1,662.48	-	-
商誉	-	-	-	962.67
长期待摊费用	1,845.18	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	261,418.25	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	616,341.17	686,385.24	5,437.94	5,389.08
非流动资产合计	9,441,140.52	8,792,208.50	3,724,344.60	3,392,139.14
资产总计	62,223,873.85	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
短期借款	629,984.66	90,000.00	241,852.24	248,000.00

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应付票据	31,264.11	-	-	-
应付账款	4,409,837.74	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	30,614.98	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	10,016,812.76	-	-	-
应付职工薪酬	1,754.77	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	1,031,449.98	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,311,106.59	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,664,380.93	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	1,026,057.46	943,926.89	927,754.01	836,150.51
流动负债合计	35,153,263.99	32,746,907.28	27,976,384.84	23,101,012.63
长期借款	5,996,342.33	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	1,919,784.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	28,177.77	-	-	-
长期应付款	191,600.00	-	-	-
递延所得税负债	1,061,675.99	954,961.20	560,015.27	491,978.42
非流动负债合计	9,197,580.09	8,609,752.30	6,281,310.81	5,421,860.91
负债合计	44,350,844.08	41,356,659.59	34,257,695.65	28,522,873.54
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	1,379,482.66	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	13,085,962.32	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	16,967,087.21	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	905,942.56	887,646.51	669,820.51	541,634.96
所有者权益合计	17,873,029.77	16,402,189.15	12,726,698.72	10,703,521.32
负债和所有者权益总计	62,223,873.85	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	5,499,162.75	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	5,050,935.32	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	269,774.97	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	117,126.58	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	65,028.32	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-5,565.69	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	1,863.26	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	59,617.07	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	39,673.95	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	6.56	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,164.36	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,741,226.92	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	1,405.37	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	50.00	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	1,742,582.29	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	414,469.40	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	1,328,112.89	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,250,123.70	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	77,989.19	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-8,898.33	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,319,214.56	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,241,225.37	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于少数股东的综合收益总额	77,989.19	200,664.68	137,426.74	116,140.10

3. 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,389,377.11	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	23,762,958.47	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
经营活动现金流入小计	32,152,335.58	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
购买商品、接受劳务支付的现金	4,336,051.68	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	168,349.89	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	1,138,464.49	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	26,412,210.14	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
经营活动现金流出小计	32,055,076.20	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	97,259.38	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
收回投资收到的现金	90,043.42	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	117,923.49	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	135.08	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	5.34	3,279.88	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	217,460.56	132,708.29	115,000.00	550,000.00
投资活动现金流入小计	425,567.89	198,395.30	137,229.14	603,288.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	316,729.10	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	9,880.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	91,203.28	824,301.09	-	-
投资活动现金流出小计	417,812.39	1,697,246.26	48,921.36	102,607.33
投资活动产生的现金流量净额	7,755.50	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
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	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
的现金				
取得借款收到的现金	2,962,011.72	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	450,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	34,131.06	357,952.93	-	-
筹资活动现金流入小计	3,446,142.78	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	2,636,168.90	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	418,545.14	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	49,272.75	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	140,086.40	309,941.19	1,327.00	13,965.00
筹资活动现金流出小计	3,194,800.44	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
筹资活动产生的现金流量净额	251,342.34	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	356,357.23	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	7,553,316.21	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
期末现金及现金等价物余额	7,909,673.43	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	3,683,378.35	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	402.65	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	21,272,360.48	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	470,000.00	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	12,223.43	16,622.62	2,701.18	-

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产合计	25,438,399.86	22,238,570.45	18,433,914.07	14,109,345.22
债权投资	2,865,783.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,116,764.57	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	70,800.00	69,700.00	-	-
固定资产	2,775.39	528.89	711.19	944.19
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	1,066.24	-	-	-
无形资产	4,376.51	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	0.00	1,662.48	-	-
递延所得税资产	12,057.39	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	2,056,341.17	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
非流动资产合计	6,129,964.26	3,609,966.05	1,965,069.25	2,312,260.94
资产总计	31,568,364.12	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16
短期借款	500,000.00	-	-	-
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	5,599.56	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	16,526,844.42	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	1,004,009.33	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
流动负债合计	18,071,325.69	14,803,965.91	10,783,299.63	7,963,590.20
长期借款	4,077,443.90	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	2,680,371.60	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,075.47	-	-	-
递延所得税负债	20,529.53	20,459.35	13,049.38	2,709.39
非流动负债合计	6,779,420.50	4,633,608.58	3,538,960.98	2,930,380.99

项目	2021 年 6 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
负债合计	24,850,746.20	19,437,574.48	14,322,260.61	10,893,971.19
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
其他综合收益	27,758.83	-	-	-
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	4,183,376.54	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
所有者权益合计	6,717,617.93	6,410,962.01	6,076,722.71	5,527,634.97
负债和所有者权益总计	31,568,364.12	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	9,439.29	18,894.64	16,072.69	14,863.62
减：营业成本	0.00	356.15	15.40	10.25
营业税金及附加	975.07	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	20,294.68	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	122,503.14	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	280.72	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	414,572.85	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	40,452.59	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）	280,674.26	241,862.41	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	0.00	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）	280,624.26	242,155.71	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	1,727.18	8,609.05	8,944.34	4,412.02

净利润（净亏损以“-”号填列）	278,897.08	233,546.66	542,107.74	265,323.43
综合收益总额	278,897.08	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 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	153.62	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	37,435,832.72	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	37,435,986.34	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	3,880.78	499,733.20	910,693.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	18,661.59	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	8,505.32	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	39,318,716.49	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	39,349,764.19	38,340,789.98	23,247,634.90	22,497,644.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,913,777.85	-641,748.37	-1,296,307.14	265,829.79
收回投资收到的现金	298,484.25	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	230,806.38	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	-	1,491.23	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,385,607.47	1,989,927.20	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	1,914,899.41	2,155,114.08	1,347,948.31	281,409.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	347.99	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	7,500.00	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	0.00	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	700,000.00	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	707,847.99	3,341,949.85	340,632.52	1,070,219.46
投资活动产生的现金流量净额	1,207,051.42	-1,186,835.77	1,007,315.79	-788,809.93
吸收投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
取得借款收到的现金	2,015,950.50	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	34,131.06	-	-	-
发行债券收到的现金	450,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流入小计	2,500,081.56	3,369,295.16	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	956,516.50	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	145,789.92	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	36,292.40	528.00	837.00	-
筹资活动现金流出小计	1,138,598.82	1,161,600.15	682,045.14	1,032,271.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,361,482.74	2,207,695.00	1,011,054.86	640,828.43
现金及现金等价物净增加额	654,756.31	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	3,683,378.35	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

四、报告期内主要财务指标

最近三年及一期，发行人合并口径主要财务指标如下表所示：

项目	2021 年 1-6 月/6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	6,222.39	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债（亿元）	4,435.08	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务（亿元）	1,143.03	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益（亿元）	1,787.30	1,640.22	1,272.67	1,070.35
营业总收入（亿元）	705.73	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额（亿元）	174.26	323.69	270.39	148.22
净利润（亿元）	132.81	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	114.65	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	125.01	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流量净额（亿元）	9.73	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.78	-149.89	8.83	50.07

项目	2021 年 1-6 月/6 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	25.13	321.16	77.58	122.22
流动比率（倍）	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.68	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	71.28	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项/合同负债后的资产负债率（%）	55.13	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	39.01	38.55	35.02	33.23
营业毛利率（%）	28.43	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	2.82	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	7.75	16.96	17.08	10.53
EBITDA（亿元）	179.97	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	15.75	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.06	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率（次）	10.14	25.27	52.03	53.40
存货周转率（次）（%）	17.11	32.25	26.05	11.33

注：2021 年 1-6 月数据未年化

（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他有息债务

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债总额/资产总额

（5）扣除预收款项/合同负债后的资产负债率=（负债总额-预收款项-合同负债）/资产总额

（6）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（7）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（8）平均总资产回报率=（报告期利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]

（9）加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算

（10）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

（11）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

(12) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

(13) 应收账款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

(14) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司报告期内的财务报表,对公司的资产结构、负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

最近三年及一期末,公司主要资产构成情况如下表:

单位:万元、%

资产	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	52,782,733.33	84.83%	48,966,640.23	84.78%	43,260,049.76	92.07%	35,834,255.71	91.35%
非流动资产	9,441,140.52	15.17%	8,792,208.50	15.22%	3,724,344.60	7.93%	3,392,139.14	8.65%
资产总计	62,223,873.85	100.00%	57,758,848.74	100.00%	46,984,394.37	100.00%	39,226,394.86	100.00%

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、2020 年末及 2021 年 6 月末,公司的总资产分别为 3,922.64 亿元、4,698.44 亿元、5,775.88 亿元和 6,222.39 亿元,2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末分别较各期期初增加 775.80 亿元、1,077.45 亿元和 446.50 亿元,增幅分别为 19.78%、22.93%和 7.73%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主,2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 6 月末,流动资产占总资产的比重分别为 91.35%、92.07%、84.78%和 84.83%。

1. 流动资产分析

单位:万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,923,234.03	15.01%	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%	5,183,128.87	14.46%
应收账款	679,013.50	1.29%	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%	60,437.10	0.17%
其他应收款 (合计)	13,188,502.27	24.99%	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%	5,090,872.30	14.21%
应收利息	72,887.36	0.14%	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.10%
应收股利	3,759.72	0.01%	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%	16,522.76	0.05%
其他应收款	13,111,855.18	24.84%	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%	5,037,399.18	14.06%
预付款项	299,611.30	0.57%	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%	444,076.50	1.24%
存货	28,768,522.83	54.50%	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%	23,972,134.28	66.90%
合同资产	374,828.90	0.71%	-	-	-	-	-	-
一年内到期的 非流动资产	-	-	-	-	-	-	115,000.00	0.32%
其他流动资产	1,549,020.49	2.93%	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%	968,606.66	2.70%
流动资产合计	52,782,733.33	100.00%	48,966,640.23	100.00%	43,260,049.76	100.00%	35,834,255.71	100.00%

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、2020 年末及 2021 年 6 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.57%、93.71%、95.57%和 94.50%。

（1）货币资金

截至近三年及一期末，公司的货币资金分别为 518.31 亿元、656.17 亿元、755.67 亿元和 792.32 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.46%、15.17%、15.43%和 15.01%，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。

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%。2021 年 6 月末，发行人货币资金较 2020 年末减少 4.85%。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	7,909,673.43	7,546,044.53	6,542,774.93	5,178,676.77
其他货币资金	13,560.60	10,614.49	18,885.81	4,452.10
合计	7,923,234.03	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87

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

截至近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 60,437.10 万元、326,185.72 万元、713,403.28 万元和 679,013.50 万元，在流动资产中的占比分别为 0.17%、0.75%、1.46%和 1.29%。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 2021 年 6 月末，发行人应收账款较 2020 年末减少 4.82%。

截至最近两年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021-6-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	649,118.92	95.60%	-	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-
1 至 2 年	26,889.37	3.96%	-	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	532.93	0.08%	-	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	2,472.29	0.36%	-	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
合计	679,013.50	100.00%	-	713,403.28	100.00%	-	326,185.72	100.00%	-

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 2021 年 6 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 95.60%。

(3) 其他应收款（不含应收股利及应收利息）

截至近三年及一期末，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、8,879,400.65 万元和 13,111,855.18 万元，占流动资产的比例分别为 14.06%、14.78%、18.13%和 24.84%。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。2021 年 6 月末，发行人其他应收款比 2020 年末增加 3,112,981.99 万元，增幅为 47.67%，主要系随着公司业务发展，关联方往来款及保证金、押金等规模扩大。

截至近两年及一期末，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2021-6-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	9,857,513.55	75.18	-	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-
1 至 2 年	2,799,381.72	21.35	-	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	5,952.07	0.05	-	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	449,007.84	3.42	-	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	13,111,855.18	100.00	-	8,879,400.65	100.00	-	6,393,902.41	100.00	-

最近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	11,888,575.78	8,164,665.62	5,763,198.53	3,429,701.56
保证金、押金、备用金等	1,048,005.36	515,581.89	556,140.97	1,376,944.26
外部往来款	115,260.53	169,659.78	51,832.55	216,983.47

业务内容	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
维修金	5,233.80	2,298.54	3,694.75	2,698.01
代垫款项	39,575.64	20,262.73	12,756.78	4,877.28
其他	15,204.07	6,932.08	6,278.84	6,198.75
合计	13,111,855.18	8,879,400.65	6,393,902.41	5,037,403.33

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。截至近三年及一期末，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、8,164,665.62 万元和 11,888,575.78 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 2018-2021 年 6 月末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日		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	金额	占比
经营性	1,223,279.40	9.33%	714,735	8.05%	630,704	9.86%	1,607,702	31.92%
非经营性	11,888,575.78	90.67%	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%	3,429,702	68.08%
合计	13,111,855.18	100.00%	8,879,401	100.00%	6,393,902	100.00%	5,037,403	100.00%

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
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	4,253,074.46	47.90
中海地产(苏州)有限公司	是	关联方往来	204,500.00	2.30
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
中国海外发展有限公司	是	关联方往来	171,215.15	1.93
中海发展(广州)有限公司	是	关联方往来	148,958.39	1.68
合计	-	-	4,960,076.81	55.86

表：2021 年 6 月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
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	5,372,103.66	40.97
中海地产(苏州)有限公司	是	关联方往来	878,134.75	6.70
珠海市启光房地产开发有限公司	是	关联方往来	476,100.00	3.63
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	是	关联方往来	401,027.42	3.06
中海发展(上海)有限公司	是	关联方往来	303,332.62	2.31
合计	-	-	7,430,698.45	56.67

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“第五节 财务会计信息”之“七、关联方及关联交易”。

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。

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款主要债务方资信良好，回款正常，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

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 年末及 2021 年 6 月末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2021-6-30		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	账面余额	跌价准备
开发成本	24,142,361.55	-	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-
开发产品	4,626,161.28	-	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	28,768,522.83	-	30,263,536.04	-	27,524,549.22	-	23,972,134.28	-

截至近三年及一期末，发行人存货金额分别为 23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元、30,263,536.04 万元和 28,768,522.83 万元，在流动资产中所占比重分别为 66.90%、63.63%、61.80%和 54.50%，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 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%。2021 年 6 月末，公司的存货余额较 2020 年末减少了 1,495,013.21 万元，降幅为 4.94%。

2. 非流动资产分析

单位：万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	264,908.00	2.81%	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	499.97	0.01%	499.97	0.01%	499.97	0.01%
其他权益工具投资	499.97	0.01%	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	400.00	0.00%	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	636,332.87	6.74%	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%	455,713.21	13.43%
投资性房地产	7,612,300.00	80.63%	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%	2,766,000.00	81.54%
固定资产	10,152.92	0.11%	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%	10,286.78	0.30%
在建工程	-	-	2,074.00	0.02%	-	-	-	-
使用权资产	27,654.53	0.29%	-	-	-	-	-	-
无形资产	8,938.36	0.09%	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%	2,903.10	0.09%
开发支出	349.26	0.00%	1,662.48	0.02%	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	962.67	0.03%
长期待摊费用	1,845.18	0.02%	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%	776.19	0.02%
递延所得税资产	261,418.25	2.77%	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%	149,608.15	4.41%
其他非流动资产	616,341.17	6.53%	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%	5,389.08	0.16%
非流动资产合计	9,441,140.52	100.00%	8,792,208.50	100.00%	3,724,344.60	100.00%	3,392,139.14	100.00%

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、2020 年末及 2021 年 6 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.55%、99.58%、99.77%和 96.67%。

（1）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 455,713.21 万元、499,240.94 万元、621,893.53 万元和 636,332.87 万元。2018-2021 年 6 月末发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2021 年 6 月末余额	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	3,486.70	3,030.47	2,888.83	5,149.52
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.42	1,265.40	506.15	-
苏州依湖置业有限公司	3,797.94	4,159.74	3,950.26	6,103.70
深圳市海清置业发展有限公司	36,855.50	33,899.88	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	18,723.55	4,650.64	33,646.16	-
西安嘉润荣成置业有限公司	34,077.50	22,249.69	-	-
上海海创房地产有限公司	-	-	14,816.89	13,117.95
成都锦城中建地产开发有限公司	3,546.36	3,539.34	3,518.48	3,289.50
厦门市雍景湾房地产有限公司	0.00	511.83	542.66	654.51
漳州市滨北置业有限公司	3,544.31	3,878.90	1,019.75	1,142.21
北京南悦房地产开发有限公司	76,398.77	76,491.68	72,893.21	73,199.81
华润置地（太原）发展有限公司	14,759.82	14,463.99	13,274.01	-
宁波茶亭置业有限公司	3,220.43	3,284.73	2,467.38	-
青岛材茂置业有限公司	8,518.41	9,920.72	8,209.19	8,146.07
青岛德茂置业有限公司	7,432.90	7,433.99	7,434.80	7,438.56
青岛方辰置业有限公司	4,888.84	4,804.39	3,289.19	552.92
青岛方川置业有限公司	6,343.50	6,189.28	4,194.08	560.37
青岛方辉置业有限公司	5,225.35	5,128.35	3,443.83	557.51
青岛方虔置业有限公司	11,681.80	11,618.22	11,700.34	631.46
青岛方腾置业有限公司	4,504.15	4,509.72	4,521.04	558.28

被投资单位	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
青岛方跃置业有限公司	12,250.17	12,254.58	12,260.71	558.94
青岛茂坚置业有限公司	798.23	801.78	806.56	812.32
青岛茂章置业有限公司	10,707.16	10,713.10	10,716.89	10,724.49
青岛松茂置业有限公司	11,790.36	13,461.12	10,891.49	10,737.15
青岛腾茂置业有限公司	17,601.67	20,046.65	16,400.61	16,260.36
中海地产（杭州）有限公司	7,799.49	7,846.72	7,669.69	-
广州穗海置业有限公司	7,300.92	7,865.01	9,677.91	9,924.93
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,427.19	6,392.53	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	11,131.64	10,790.40	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	11,731.82	11,605.79	-	-
武汉泰运房地产有限公司	17,365.07	19,977.40	-	-
长沙禧荣置业有限公司	36,587.93	35,959.90	20,411.75	22,648.98
广州碧森房地产开发有限公司	1,126.21	1,676.33	349.02	925.95
北京融筑房地产开发有限公司	13,754.83	14,174.79	13,583.49	13,983.11
北京辉广企业管理有限公司	8,257.41	8,257.41	6,919.53	-803.43
金茂投资（长沙）有限公司	83,030.47	99,747.05	94,244.20	-
厦门市毅骏置业有限公司	0.00	-	-	-
杭州添智投资有限公司	5,648.69	5,600.64	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	33,399.11	33,336.61	29,568.81	30,657.36
河北雄安市民服务中心有限公司	128.10	124.95	109.86	108.87
济南泰晖房地产开发有限公司	40,865.79	39,717.60	41,010.81	42,308.99
广州增城区润昱置业有限公司	2,745.55	3,053.78	3,790.58	3,977.72
北京海盈房地产开发有限公司	28,855.26	28,578.09	28,512.77	25,839.90
中海海嘉（威海）地产有限公司	8,839.89	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
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	9,186.01

被投资单位	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
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
长春海润融城房地产开发有限公司	2,530.48	-	-	-
深圳国建智慧能源科技有限公司	6,008.21	-	-	-
苏州吴江泰海置业有限公司	880.00	-	-	-
厦门市海贸地产有限公司	499.98	-	-	-
合计	636,332.87	621,893.53	499,240.94	455,713.21

（2）投资性房地产

截至近三年及一期末，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、7,135,800.00 万元和 7,612,300.00 万元，占非流动资产比重分别为 81.54%、78.69%、81.16%和 80.63%。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。截至 2021 年 6 月末，公司投资性房地产 761.23 亿元，较 2020 年底小幅增加 6.68%。

近两年及一期末，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	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
二、本期变动	476,500.00	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	355,203.91	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	0.00	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	0.00	-	-
减：处置	0.00	-	-
其他转出	0.00	-	-
公允价值变动	121,296.09	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	7,612,300.00	7,135,800.00	2,930,600.00

（3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面余额分别为 10,286.65 万元、9,371.24 万元、7,904.48 万元和 10,152.92 万元，占非流动资产的比值分别为 0.30%、0.25%、0.09%和 0.11%。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2021-6-30			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	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	7,995.56	1,803.56	6,192.00	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	3,163.08	2,459.43	703.65	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	5,530.46	2,273.19	3,257.27	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	16,689.10	6,536.18	10,152.92	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

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
委托贷款	610,000.00	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	6,341.17	6,185.24	5,437.94	5,389.08
其他	-	200.00	-	-
合计	616,341.17	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、2020 年末及 2021 年 6 月末，

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、0.00 万元、680,000.00 万元和 610,000.00 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。

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	629,984.66	1.42%	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%
应付票据	31,264.11	0.07%	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,409,837.74	9.94%	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%
预收款项	30,614.98	0.07%	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%	8,588,193.03	30.11%
合同负债	10,016,812.76	22.59%	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,754.77	0.00%	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%
应交税费	1,031,449.98	2.33%	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%
其他应付款	15,311,106.59	34.52%	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	2,664,380.93	6.01%	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%
其他流动负债	1,026,057.46	2.31%	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%	836,150.51	2.93%
流动负债合计	35,153,263.99	79.26%	32,746,907.28	79.18%	27,976,384.84	81.66%	23,101,012.63	80.99%
非流动负债								
长期借款	5,996,342.33	13.52%	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%
应付债券	1,919,784.00	4.33%	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%
租赁负债	28,177.77	0.06%	-	-	-	-	-	-

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应付款	191,600.00	0.43%	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	1,061,675.99	2.39%	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%
非流动负债合计	9,197,580.09	20.74%	8,609,752.30	20.82%	6,281,310.81	18.34%	5,421,860.91	19.01%
负债合计	44,350,844.08	100.00%	41,356,659.59	100.00%	34,257,695.65	100.00%	28,522,873.54	100.00%

截至近三年及一期末,公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 亿元和 4,435.08 亿元。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。2021 年 6 月末, 发行人负债余额较 2020 年末增加 7.24%, 增长幅度较小, 属于正常波动。报告期内, 公司负债主要有由应付账款、预收款项、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, 最近三年及一期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%、87.15% 和 62.38%。

1. 流动负债

(1) 应付账款

最近三年及一期末, 公司的应付账款分别为 1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元、4,049,092.78 万元和 4,409,837.74 万元, 占负债总额比例分别为 5.80%、7.87%、9.79%和 9.94%。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。

最近两年及一期末应付账款的结构如下:

单位: 万元

项目	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	4,184,300.00	3,717,435.76	2,221,960.83
工程保固金	177,720.42	293,316.06	463,546.95
地价款	46,380.65	34,856.37	5,104.95

项目	2021 年 6 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
销售佣金、广告费等	11.53	2,066.68	752.19
其他款项	1,425.15	1,417.92	4,310.60
合计	4,409,837.74	4,049,092.78	2,695,675.52

（2）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元、10,279,342.41 万元和 30,614.98 万元，占负债总额的比重分别为 30.11%、28.64%、24.86%和 0.07%。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。其中，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；最近一期预收款项大幅下降，主要原因是预收售楼款转入合同负债。

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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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	-

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
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
合计	10,200,697.29	9,710,160.51

（3）应交税费

最近三年及一期，公司应交税费分别是 670,995.04 万元、1,369,169.56 万元、779,563.36 万元和 1,031,449.98 万元，占公司总负债的比例分别是 2.35%、4.00%、1.88%和 2.33%。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 年末增加 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。2021 年 6 月末该科目余额相较 2020 年末增加 251,886.62 万元，增幅为 32.31%，主要是由于计提土地增值税增加。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	294,386.34	470,324.77	376,915.05	230,898.26
土地增值税	502,609.20	137,491.18	740,040.25	281,900.06
代扣代缴税金	679.64	1,545.03	5,368.73	6,504.63
增值税	208,951.91	158,548.34	232,819.32	138,924.58
城市维护建设税	7,528.46	5,202.58	7,040.14	4,976.48
教育费附加	6,671.16	3,146.31	5,257.16	3,896.99
其他	10,623.26	3,305.16	1,728.92	3,894.04
合计	1,031,449.98	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04

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

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 36,623.92 万元、64,606.80 万元、57,593.69 万元和 63,696.83 万元，占公司总负债的比例分别是 0.13%、0.19%、0.14%和 0.14%。

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
中期票据利息	4,196.92	15,931.82	15,143.01	15,143.01
分期付息企业债券利息	54,769.95	28,457.85	23,309.84	11,536.61
短期借款利息	1,078.73	9,225.72	79.75	5,692.50
分期付息到期还本的长期借款利息	2,445.82	2,007.34	6,522.52	3,947.84
其他债务利息	1,205.42	1,970.96	19,551.68	303.96
合计	63,696.83	57,593.69	64,606.80	36,623.92

（5）其他应付款

最近三年及一期末，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、13,984,646.57 万元和 15,235,201.75 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、34.87%、33.81%和 34.35%。公司 2019 年

末比 2018 年末增加 14.43%；2020 年末比 2019 年末增加 17.07%；2021 年 6 月末比 2020 年末增加 8.94%。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，最近三年及一期末，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	14,148,948.38	12,456,151.52	11,620,187.39	9,837,743.69
外部往来款	400,544.78	512,319.82	111,928.24	420,659.33
投标、租赁保证金等	71,800.19	83,833.84	186,729.11	93,538.42
土地增值税清算准备金	589,292.90	856,834.77	132.00	37,898.41
代收代缴款项	19,747.63	17,358.81	13,693.97	31,325.00
其他	4,867.87	58,147.81	12,939.02	18,449.38
合计	15,235,201.75	13,984,646.57	11,945,609.72	10,439,614.24

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	-	4,154,360.24	-	29.71

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为 94.23%、97.28%、89.07%和 92.87%。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

最近三年及一期末，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、2,544,266.79 万元和 2,664,380.93 万元，占总负债的比例分别为 0.52%、2.61%、6.15%和 6.01%。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，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。2021 年 6 月末较 2020 年末增加 4.72%。

2. 非流动负债

（1）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 3,239,510.89 万元、3,680,923.94 万元、6,184,802.10 万元和 5,996,342.33 万元，占负债总额的比例分别为 11.36%、10.74%、14.95%和 13.52%，发行人最近三年及一期末长期借款呈较大幅度增长，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。2021 年 6 月末较 2020 年末小幅下降。

最近两年及一期末，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末金额	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	179,204.63	4,001.31	226,017.78
保证借款	974,693.80	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	6,216,453.23	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	1,374,009.33	953,895.19	895,513.84
合计	5,996,342.33	6,184,802.10	3,680,923.94

（2）应付债券

截至 2021 年 6 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 6 月末余额
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
中票 21 中海企业 MTN001	150,000.00
20 中海 2A-137009	299,920.00
20 中海 1A-138656	229,864.00
2021 年第一期公司债（21 中海 01）	200,000.00
2021 年第一期公司债（21 中海 02）	100,000.00
合计	1,919,784.00

（3）递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 491,978.42 万元、560,015.27 万元、954,961.20 万元及 1,061,675.99 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、1.63%、2.31%和 2.39%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异	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	3,830,324.11	957,581.03	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	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	57,980.29	14,495.07	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19	-	-
结算进度影响	184,501.38	46,125.35						

项目	2021-6-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异	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
营销费用资本化	92,060.79	23,015.20						
合计	4,246,703.96	1,061,675.99	3,819,844.81	954,961.20	2,240,061.06	560,015.27	1,967,913.68	491,978.42

（三）盈利能力分析

1. 总体盈利情况

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	5,499,162.75	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	5,050,935.32	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	269,774.97	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	117,126.58	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	65,028.32	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-5,565.69	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	1,863.26	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	59,617.07	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	39,673.95	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	6.56	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,164.36	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,741,226.92	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	1,405.37	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	50.00	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,742,582.29	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：所得税费用	414,469.40	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,328,112.89	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,250,123.70	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	77,989.19	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-8,898.33	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,319,214.56	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,241,225.37	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	77,989.19	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	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	7,043,157.75	99.80%	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%	4,077,619.38	99.24%
其他业务收入	14,147.83	0.20%	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%	31,158.41	0.76%
合计	7,057,305.59	100.00%	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。

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。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	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,759,607.23	95.97%	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	89,492.37	1.27%	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	120,112.40	1.71%	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	73,945.76	1.05%	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
合计	7,043,157.75	100.00%	13,111,529.24	100.00%	10,024,902.54	100.00%	4,077,619.38	100.00%

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。最近三年及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%、97.65% 和 95.97%，金额分别为 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 675.96 亿元。

（2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	1,895,899.73	28.05%	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	79,421.58	88.75%	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	15,230.94	12.68%	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%

项目	2021 年 1-6 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
商品销售	5,931.57	8.02%	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
合计	1,996,483.81	28.35%	3,798,528.12	28.97%	3,336,812.98	33.29%	1,794,565.78	44.01%

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 199.65 亿元，毛利率分别为 44.01%、33.29%、28.97%和 28.35%，公司最近三年及一期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		2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	117,126.58	194,397.08	160,673.33	110,686.73
	占营业收入比例	1.66%	1.48%	1.60%	2.69%
管理费用	金额	65,028.32	110,505.20	105,493.88	102,959.91
	占营业收入比例	0.92%	0.84%	1.05%	2.51%
财务费用	金额	-5,565.69	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
	占营业收入比例	-0.08%	-0.41%	-0.72%	1.01%
研发费用	金额	1,863.26	1,033.35	-	-
	占营业收入比例	0.03%	0.01%	-	-
合计	金额	178,452.47	252,433.03	193,388.58	255,234.07
	占营业收入比例	2.53%	1.92%	1.92%	6.21%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 6.21%、1.92%、1.92%和 2.50%。

（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

项目	2020 年	2019 年	2018 年
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
合计	194,397.08	160,673.33	110,686.73

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
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
合计	110,505.20	105,493.88	102,959.91

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	46,063.10	143,219.08
减：利息收入	142,369.19	121,310.25	103,281.67
汇兑损益	-	-0.46	-0.00
手续费等	4,256.12	2,468.98	1,650.03

项目	2020 年	2019 年	2018 年
合计	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43

公司的财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑收益、手续费等，整体维持在合理水平。

（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	-	-
合计	1,033.35	-	-

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

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 40,655.34 万元、55,182.50 万元、171,758.54 万元和 59,617.07 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

最近三年及一期，公司的营业外收入分别为 4,177.89 万元、11,558.39 万元、9,022.00 万元和 1,405.37 万元，主要为“非流动资产毁损报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,003.97 万元、2,757.54 万元、594.64 万元和 50.00 万元，其中 2018-2020 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产毁损报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。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

（四）现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	97,259.38	-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	8,389,377.11	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	7,755.50	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
筹资活动产生的现金流量净额	251,342.34	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	356,357.23	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	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	32,152,335.58	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	8,389,377.11	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
经营活动现金流出	32,055,076.20	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	97,259.38	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10

最近三年及一期，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、-725,799.95 万元和 97,259.38 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。2021 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅上升主要原因是预收售楼款增加。

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

最近三年及一期，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、-1,498,850.97 万元和 7,755.50 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、13.72 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 55.00 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	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入	3,446,142.78	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
其中：取得借款收到的现金	2,962,011.72	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	450,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流出	3,194,800.44	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
其中：偿还债务支付的现金	2,636,168.90	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	418,545.14	497,937.78	790,107.27	268,353.09
筹资活动产生的现金流量净额	251,342.34	3,211,627.87	775,771.24	1,222,211.40

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支付的现金。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。

（五）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率	71.28%	71.60%	72.91%	72.71%
流动比率	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率	0.68	0.57	0.56	0.51
EBITDA	179.97	332.46	275.22	162.69
EBITDA 利息倍数	15.75	7.75	8.49	6.93

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 72.71%、72.91%、71.60%和 71.28%，近三年及一期末资产负债率呈上下小幅波动，资产负债率均值为 72.13%，处于在行业中较优水平。

最近三年及一期末，公司流动比率和速动比率均有所波动，最近三年及一期末均值分别为 1.53 和 0.58。截至 2021 年 6 月末，公司上述两项指标分别为 1.50 和 0.68。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2018-2020 年，公司 EBITDA 分别为 162.69 亿元、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。

（六）资产周转能力分析

单位：万元

项目	2021-6-30/ 2021 年 1-6 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
应收账款	679,013.50	713,403.28	326,185.72	60,437.10
存货	28,768,522.83	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
资产总额	62,223,873.85	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
营业总收入	7,057,305.59	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
营业总成本	5,499,162.75	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
存货周转率（次）（%）	17.11	32.25	26.05	11.33
应收账款周转率（次）	10.14	25.27	52.03	53.40

最近三年，发行人的存货周转率分别为 11.33 次、26.05 次和 32.25 次，存货整体呈现增长趋势。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为 53.40 次、52.03 次和 25.27 次，周转频率相对较高、应收账款回收情况良好。

（七）盈利能力的可持续性

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 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 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 1,216 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 3,900 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。

六、公司有息负债情况

（一）有息债务余额

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务总额 11,430,269.69 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	629,984.66	5.51%
其他应付款/长期应付款/ 租赁负债	219,777.77	1.92%
一年内到期的长期借 款、应付债券	2,664,380.93	23.31%
长期借款	5,996,342.33	52.46%
应付债券	1,919,784.00	16.80%
合计	11,430,269.69	100.00%

（二）有息债务期限

截至 2021 年 6 月末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计

短期借款	629,984.66	-	-	-	629,984.66
其他应付款/长期应付款/租赁负债	-	219,777.77	-	-	219,777.77
一年内到期的长期借款、应付债券	2,664,380.93	-	-	-	2,664,380.93
长期借款	-	5,282,642.33	563,000.00	150,700.00	5,996,342.33
应付债券	-	740,000.00	450,000.00	729,784.00	1,919,784.00
合计	3,294,365.59	6,242,420.10	1,013,000.00	880,484.00	11,430,269.69

（三）信用融资与担保融资结构

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	2021 年 6 月 30 日	
	金额	占比
抵、质押借款	708,988.63	6.20%
保证借款	974,693.80	8.53%
信用借款	9,746,587.26	85.27%
合计	11,430,269.69	100.00%

七、关联方及关联交易

（一）发行人的控股股东

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）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

详见募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（二）发行人纳入合并范围子公司情况”。

（四）发行人的合营和联营企业

详见募集说明书摘要“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的股权结构及权益投资情况”之“（三）发行人主要联营、合营及参股子公司情况”。

（五）发行人的其他关联方

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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

（六）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。

（七）关联交易情况

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	2020 年度	2019 年度
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	1,611.49	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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
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	资金占用费	-	17,553.59

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
限公司			
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
中建新疆安装工程有限公司	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	2020 年度	2019 年度
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-
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	2020 年度确认的 租赁收入	2019 年度确认的 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

截至 2020 年末，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
广州利合房地产开发有限公司	1.800	2020/6/29	2023/6/28	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
广州绿嶸房地产开发 有限公司	2.929	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嶸房地产开发 有限公司	0.333	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嶸房地产开发 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
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	0.001	2019/10/31	2023/6/21	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
(苏州) 有限公司				
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
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	0.025	2020/9/29	2026/09/21	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
开发有限公司				
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
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

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
开发有限公司				
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
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

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
开发有限公司				
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
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	0.006	2020/12/25	2021/06/21	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
开发有限公司				
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
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
开发有限公司				
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
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

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	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
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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
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
拆出	-			
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

（八）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	2020 年末余额		2019 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	
	成都信蜀投资有限公司	14.62		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	太原冠泽置业有限公司	59.80		-	
	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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
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		10,129.84		1,092.92	
其他应收款	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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	
合计		8,164,665.62		5,763,198.53	
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		-	
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		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	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	2020 年末账面余额	2019 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
	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	-

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
合计		210,820.91	183,941.33
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
	广州绿蝶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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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	-
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	华东中建地产有限公司	14,000.00	-
	其他关联方	573.24	1,402.56
合计		12,456,151.52	11,620,187.39
预收款项	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
合计		68.30	260.24
应付股利	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
合计		16,841.59	24,095.81
应付利息	青岛材茂置业有限公司	206.88	92.99
	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	-

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	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
合计		4,072.36	20,811.13

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

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
广州绿蝶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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	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
合计		679,900.00		

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。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

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。

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。

（三）重大承诺

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人不存在其他应披露的或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 6 月 30 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 867,515.31 万元。截至 2021 年 6 月末，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	13,560.60	保证金
其中：项目资本金监管资金	3,905.89	-
保函保证金	3,083.35	-

农民工工资保证金	2,174.22	-
诉讼冻结资金	4,397.14	-
投资性房地产	844,300.00	CMBS 绿色资产支持专项计划
合计	867,515.31	-

十、发行人 2018-2020 年及 2021 年 1-9 月财务报表

（一）合并财务报表

1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	7,640,464.14	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	459,772.58	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	311,181.83	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	12,078,461.21	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	30,665,326.29	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	355,916.60	-	-	-
一年内到期的非流动资产	79,451.15	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,826,648.73	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
流动资产合计	53,417,222.51	48,966,640.23	43,260,049.76	35,834,255.71
债权投资	1,263,718.06	-	-	-
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	-	-	-	-
长期股权投资	798,489.60	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,697,197.75	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	10,067.05	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	23,790.92	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	10,260.26	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	655.71	1,662.48	-	-
商誉	-	-	-	962.67
长期待摊费用	2,018.53	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	256,910.67	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	716,585.24	686,385.24	5,437.94	5,389.08
非流动资产合计	10,780,193.77	8,792,208.50	3,724,344.60	3,392,139.14
资产总计	64,197,416.28	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
短期借款	586,482.14	90,000.00	241,852.24	248,000.00
应付票据	32,023.58	-	-	-
应付账款	4,561,087.04	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	26,370.22	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	11,821,484.83	-	-	-
应付职工薪酬	3,329.78	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	668,818.83	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,113,160.26	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,663,855.03	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	1,239,601.35	943,926.89	927,754.01	836,150.51
流动负债合计	36,716,213.06	32,746,907.28	27,976,384.84	23,101,012.63
长期借款	6,005,137.56	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	2,419,784.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	24,431.91	-	-	-
长期应付款	109,561.21	-	-	-
递延所得税负债	1,083,480.85	954,961.20	560,015.27	491,978.42
非流动负债合计	9,642,395.53	8,609,752.30	6,281,310.81	5,421,860.91
负债合计	46,358,608.59	41,356,659.59	34,257,695.65	28,522,873.54
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

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他综合收益	1,305,115.29	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	13,104,900.74	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	16,911,658.26	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	927,149.43	887,646.51	669,820.51	541,634.96
所有者权益合计	17,838,807.69	16,402,189.15	12,726,698.72	10,703,521.32
负债和所有者权益总计	64,197,416.28	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86

2. 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	6,776,189.99	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	6,117,993.01	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	387,051.49	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	167,549.74	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	91,610.55	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	8,537.65	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	3,447.56	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	82,302.26	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	36,793.36	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	13.94	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,294.04	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,841,882.30	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	4,791.65	9,022.00	11,558.39	4,177.89

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：营业外支出	75.00	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,846,598.95	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	474,217.15	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,372,381.79	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,269,062.12	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	103,319.67	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-5,251.93	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,367,129.86	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,185,796.43	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	181,333.43	200,664.68	137,426.74	116,140.10

3. 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	10,878,939.67	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	41,208,949.13	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
经营活动现金流入小计	52,087,888.80	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
购买商品、接受劳务支付的现金	6,498,595.22	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	235,168.66	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	1,537,413.54	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	43,712,556.46	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
经营活动现金流出小计	51,983,733.88	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	104,154.92	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
收回投资收到的现金	93,243.42	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	144,266.42	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	135.08	1.66	184.89	31.56
处置子公司及其他营业单位收到的现	5.34	3,279.88	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	243,756.56	132,708.29	115,000.00	550,000.00
投资活动现金流入小计	481,406.82	198,395.30	137,229.14	603,288.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,449.64	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	193,980.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	1,583,564.01	824,301.09	-	-
投资活动现金流出小计	2,217,993.65	1,697,246.26	48,921.36	102,607.33
投资活动产生的现金流量净额	-1,736,586.83	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
吸收投资收到的现金	1,000.00	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	1,000.00	89,686.02	35,926.38	93,229.00
取得借款收到的现金	5,148,903.86	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	950,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,131.06	357,952.93	-	-
筹资活动现金流入小计	6,136,034.92	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	3,729,155.56	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	433,278.89	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	52,372.75	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	258,963.36	309,941.19	1,327.00	13,965.00
筹资活动现金流出小计	4,421,397.82	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
筹资活动产生的现金流量净额	1,714,637.10	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	82,205.19	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	7,553,316.21	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
期末现金及现金等价物余额	7,635,521.40	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72

（二）母公司财务报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	3,461,601.68	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	165.76	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	-	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	352,885.91	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	6,745.16	16,622.62	2,701.18	-
流动资产合计	25,269,709.90	22,238,570.45	18,433,914.07	14,109,345.22
债权投资	3,730,334.47	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,055,886.87	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	75,266.82	69,700.00	-	-
固定资产	2,608.79	528.89	711.19	944.19
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	1,000.96	-	-	-
无形资产	4,132.95	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	-	1,662.48	-	-
递延所得税资产	16,914.53	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	3,515,185.24	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
非流动资产合计	8,401,330.62	3,609,966.05	1,965,069.25	2,312,260.94
资产总计	33,671,040.53	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16
短期借款	411,197.48	-	-	-
应付账款	36,312.69	34,872.39	528.72	903.14
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	1,126.38
应交税费	5,206.78	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	18,123,371.23	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	1,185,457.80	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
流动负债合计	19,761,545.97	14,803,965.91	10,783,299.63	7,963,590.20
长期借款	4,416,075.40	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	2,767,441.60	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,013.42	-	-	-
递延所得税负债	20,791.66	20,459.35	13,049.38	2,709.39
非流动负债合计	7,205,322.08	4,633,608.58	3,538,960.98	2,930,380.99
负债合计	26,966,868.04	19,437,574.48	14,322,260.61	10,893,971.19
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
其他综合收益	27,758.83	-	-	-
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	4,169,931.10	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
所有者权益合计	6,704,172.48	6,410,962.01	6,076,722.71	5,527,634.97
负债和所有者权益总计	33,671,040.53	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16

2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	9,439.29	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	1,566.15	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	25,291.19	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	201,719.51	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	280.72	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	487,955.42	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	32,922.25	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）	269,252.86	241,862.41	550,625.79	268,937.66
加：营业外收入	19.11	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）	269,221.97	242,155.71	551,052.08	269,735.46
减：所得税费用	3,770.33	8,609.05	8,944.34	4,412.02
净利润（净亏损以“-”号填列）	265,451.63	233,546.66	542,107.74	265,323.43
综合收益总额	265,451.63	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 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	9,911.26	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	56,065,552.97	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	56,075,464.23	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	4,641.12	499,733.20	910,693.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	20,456.31	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	12,399.16	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	57,391,591.41	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	57,429,087.99	38,340,789.98	23,247,634.90	22,497,644.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,353,623.77	-641,748.37	-1,296,307.14	265,829.79
收回投资收到的现金	377,684.25	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	485,504.96	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	-	1,491.23	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与投资活动有关的现金	2,128,374.97	1,989,927.20	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	2,991,565.49	2,155,114.08	1,347,948.31	281,409.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	347.99	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	59,500.00	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	-	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,878,726.19	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	2,938,574.18	3,341,949.85	340,632.52	1,070,219.46
投资活动产生的现金流量净额	52,991.31	-1,186,835.77	1,007,315.79	-788,809.93
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,693,973.50	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	34,131.06	-	-	-
发行债券收到的现金	950,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流入小计	3,678,104.56	3,369,295.16	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	1,687,850.17	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	220,302.58	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	36,339.72	528.00	837.00	-
筹资活动现金流出小计	1,944,492.47	1,161,600.15	682,045.14	1,032,271.57
筹资活动产生的现金流量净额	1,733,612.09	2,207,695.00	1,011,054.86	640,828.43
现金及现金等价物净增加额	432,979.64	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	3,461,601.68	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人的历次主体评级情况如下表所示：

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2021-11-09	AAA	稳定	联合资信
2021-07-30	AAA	稳定	联合资信
2021-07-06	AAA	稳定	联合资信
2021-06-24	AAA	稳定	联合资信
2021-06-07	AAA	稳定	联合资信
2021-01-04	AAA	稳定	联合资信
2020-12-18	AAA	稳定	联合资信
2020-11-06	AAA	稳定	联合资信
2020-06-23	AAA	稳定	联合资信
2020-06-09	AAA	稳定	联合评级
2020-04-14	AAA	稳定	联合评级
2019-07-25	AAA	稳定	联合资信
2019-06-19	AAA	稳定	联合评级
2018-12-27	AAA	稳定	联合评级
2018-09-07	AAA	稳定	联合评级
2018-07-24	AAA	稳定	联合资信
2018-06-21	AAA	稳定	联合评级

报告期内，发行人历次评级的主体信用等级均为 AAA，评级展望均为稳定；本期债券信用评级为 AAA，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。报告期内，发行人历次主体评级不存在差异。

二、信用评级报告的主要事项

经联合资信出具的《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（第五期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA，评级报告主要事项如下：

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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（第五期）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，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。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）评级报告揭示的主要风险

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级结果反映了其作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要控股平台，其股东实力雄厚、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和 EBITDA 对本期债券覆盖程度很高。

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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况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，本期债券到期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。

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存资金需求。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 2021 年 6 月底未动工土储相较于新开工规模一般，存在补库存需求。

（三）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 not 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）债项如

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

联合资信将密切关注中海企业发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及本次（期）债项相关信息，如发现中海企业发展集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对中海企业发展集团有限公司或本次（期）债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该事项进行分析，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）债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对本次（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、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

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）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

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、于 2021 年 6 月 15 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 7 月 12 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 8 月 9 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2021 年 11 月 24 日发行了 29 亿元公司债券，具体情况如下表所示：

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模 (亿元)	期限 (年)	当前余额 (亿元)
1	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
2	21 中海 07	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	17	3	17
3	21 中海 06	公开发行	2021-08-09	2026-08-09	2028-08-09	15	5+2	5
4	21 中海 05	公开发行	2021-08-09	2023-08-09	2025-08-09	5	2+2	15
5	21 中海 03	公开发行	2021-07-12	2023-07-12	2025-07-12	10	2+2	10
6	21 中海 04	公开发行	2021-07-12	2024-07-12	2025-07-12	20	3+1	20
7	21 中海 01	公开发行	2021-06-15	-	2024-06-15	20	3	20
8	21 中海 02	公开发行	2021-06-15	-	2026-06-15	10	5	10
9	20 中海 03	公开发行	2020-11-09	-	2023-11-09	24	3	24
10	20 中海 01	公开发行	2020-08-14	2023-08-14	2026-08-14	20	3+3	20
11	19 中海 02	公开发行	2019-01-24	2024-01-24	2026-01-24	15	5+2	15
12	19 中海 01	公开发行	2019-01-24	2022-01-24	2025-01-24	20	3+3	20
13	18 中海 01	公开发行	2018-10-22	2021-10-22	2024-10-22	35	3+3	0
14	16 中海 01	公开发行	2016-08-23	2021-08-23	2026-08-23	60	5+5	19
15	15 中海 01	公开发行	2015-11-19	-	2021-11-19	70	3+3	0
公司债小计			-	-	-	353	-	207.00

1	21 中海企业 MTN001	公开发行	2021-01-15	-	2024-01-15	15	3	15
2	20 中海企业 MTN001	公开发行	2020-12-14	-	2023-12-14	15	3	15
债务融资工具小计			-	-	-	30	-	30
合计			-	-	-	383	-	237.00

报告期内，发行人如期支付“15 中海 02”、“16 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”、“19 中海 01”、“19 中海 02”和“20 中海 01”的利息，“15 中海 01”、“15 中海 02”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”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。

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）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，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。

（五）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息或其它债务融资工具本息的情况。

（六）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券总规模不超过 21.00 亿元，本次发行后发行人累计公开发行公司债券余额合计 228.00 亿元，占发行人 2021 年 6 月末净资产的比率为 12.79%。

第七节 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 年上半年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（第五期）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（第二次）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

自本募集说明书摘要公告之日起，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、罗家聪

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闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：徐磊、吴磊、李弘宇、文箫

电话：021-38677929

传真：021-38032198

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系人：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

电话：010-65051166

传真：010-65059092

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（第五期）募集说明书摘要》之签章页）



2021 年 12 月 14 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（第五期）信用評級報告
(連本頁共44頁)

信用评级公告

联合〔2021〕11112 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面向专业投资者公开发行的 2021 年公司债券（第五期）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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）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：

二〇二一年十二月十三日

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（第五期）

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 21 亿元(含)

本期债券期限：分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期

偿还方式：按年付息，到期一次还本

募集资金用途：扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务

评级时间：2021 年 12 月 13 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
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	1
			盈利能力	1
			现金流量	2
		资本结构		1
		偿债能力		1
调整因素和理由				调整子级
—				—

注：经营风险由低至高划分为 A、B、C、D、E、F 共 6 个等级，各级因子评价划分为 6 档，1 档最好，6 档最差；财务风险由低至高划分为 F1-F7 共 7 个等级，各级因子评价划分为 7 档，1 档最好，7 档最差；财务指标为近三年加权平均值；通过矩阵分析模型得到指示评级结果

评级观点

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级结果反映了其作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要控股平台，其股东实力雄厚、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和 EBITDA 对本期债券覆盖程度很高。

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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

基于对公司主体长期信用状况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，本期债券到期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，在地产业务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中国性地产品牌。同时，在地产业务毛利率趋势性下行的背

分析师：罗星驰 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

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。

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存资金需求。**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2021年6月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 6 月
现金类资产（亿元）	518.31	656.17	755.67	792.32
资产总额（亿元）	3922.64	4698.44	5775.88	6222.39
所有者权益（亿元）	1070.35	1272.67	1640.22	1787.30
短期债务（亿元）	39.75	113.74	286.17	354.54
长期债务（亿元）	492.99	572.13	784.63	791.61
全部债务（亿元）	532.74	685.87	1070.79	1146.15
营业收入（亿元）	410.88	1005.89	1313.76	705.73
利润总额（亿元）	148.22	270.39	323.69	174.26
EBITDA（亿元）	162.69	275.22	332.46	--
经营性净现金流（亿元）	-73.65	133.72	-72.58	9.73
营业利润率（%）	37.87	26.33	25.02	24.61
净资产收益率（%）	10.52	16.00	15.06	--
资产负债率（%）	72.71	72.91	71.60	71.28
全部债务资本化比率（%）	33.23	35.02	39.50	39.07
流动比率（%）	155.12	154.63	149.53	150.15
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	2.23
全部债务/EBITDA（倍）	3.27	2.49	3.22	--
EBITDA 利息倍数（倍）	6.93	8.49	7.75	--
公司本部（母公司）				
项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
资产总额（亿元）	1642.16	2039.90	2584.85	3156.84
所有者权益（亿元）	552.76	607.67	641.10	671.76
全部债务（亿元）	307.72	426.23	675.24	/
营业收入（亿元）	1.49	1.61	1.89	0.94
利润总额（亿元）	26.97	55.11	24.22	28.06
资产负债率（%）	66.34	70.21	75.20	78.72
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	140.77
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. 2021 年 1-6 月财务数据未经审计；4. “/”表示数据未获取。“--”表示指标不适用；5. 2020 年底公司其他应付款中含有息债务 41.89 亿元，其中 22.74 亿元已调整至短期债务核算、19.15 亿元已调整至长期债务核算；2021 年 6 月底公司其他应付款中含有息债务 21.98 亿元，已调整至短期债务核算。

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

主体评级历史：

信用等级	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	2021/11/19	罗星驰 宋莹莹	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：

联合资信评估股份有限公司

中海企业发展集团有限公司

2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第五期）

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 2021 年 6 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中海兴业为公司唯一股东，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

公司主营房地产开发业务。截至 2021 年 6 月底，公司本部内设综合管理部、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 1-2）。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 6 月底，公司资产总额 6222.39 亿元，所有者权益 1787.30 亿元（含少数股东权益 90.59 亿元）；2021 年 1—6 月，公司实现营业收入 705.73 亿元，利润总额 174.26 亿元。

公司注册地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层；法定代表人：张智超。

二、本次（期）债券概况及募集资金用途

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（第五期）”，发行总规模不超过（含）人民币 21 亿元。本期债券分为两个品种，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，公司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，由公司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%。本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。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。本期债券向专业投资者公开发行。

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。

三、宏观经济和政策环境分析

1. 宏观经济环境和经济运行情况

2020 年，新冠肺炎疫情的全球大流行对各

国经济和贸易造成严重冲击，全球经济陷入深度衰退。中国在宏观政策方面加大了逆周期调节力度对冲疫情负面影响，以“六稳”“六保”为中心，推动经济逐季复苏，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 年上半年，中国宏观政策保持连续性、稳定性，经济持续稳定恢复、稳中向好。但三季度以来，受限产限电政策加码、楼市调控趋严、原材料价格高位上涨、局部疫情反复等因素影响，我国经济修复放缓，生产端与需求端下行压

力均有所加大。2021 年前三季度，我国国内生产总值 82.31 万亿元，累计同比增长 9.80%，两年平均增长 5.15%，二者分别较上半年同比增速和两年平均增速放缓 2.90 和 0.16 个百分点，经济增长有所降速。

三大产业中，第三产业受局部疫情影响仍未恢复至疫前水平。2021 年前三季度，第一、二产业增加值两年平均增速分别为 4.82% 和 5.64%，均高于疫情前 2019 年同期水平，恢复情况良好；第三产业前三季度两年平均增速为 4.85%，远未达到 2019 年同期 7.30% 的水平，主要是受局部疫情反复影响较大所致。

表 1 2018 - 2020 年及 2021 年前三季度中国主要经济数据

指标名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年前三季度
GDP (万亿元)	91.93	98.65	101.60	82.31
GDP 增速 (%)	6.75	6.00	2.30	9.80 (5.15)
规模以上工业增加值增速 (%)	6.20	5.70	2.80	11.80 (6.37)
固定资产投资增速 (%)	5.90	5.40	2.90	7.30 (3.80)
社会消费品零售总额增速 (%)	8.98	8.00	-3.90	16.40 (3.93)
出口增速 (%)	9.87	0.51	3.63	33.00
进口增速 (%)	15.83	-2.68	-0.64	32.60
CPI 同比 (%)	2.10	2.90	2.50	0.60
PPI 同比 (%)	3.50	-0.30	-1.80	6.70
城镇调查失业率 (%)	4.90	5.20	5.20	4.90
城镇居民人均可支配收入增速 (%)	5.60	5.00	1.20	8.70
公共财政收入增速 (%)	6.20	3.80	-3.90	16.30
公共财政支出增速 (%)	8.70	8.10	2.80	2.30

注：1. GDP 总额按现价计算；2. 出口增速、进口增速均以美元计价统计；3. GDP 增速、规模以上工业增加值增速、城镇居民人均可支配收入增速为实际增长率，其余指标增速均为名义增长率；4. 城镇调查失业率指标为期末数；5. 2021 年前三季度数据中，括号内数据为两年平均增速

资料来源：联合资信根据国家统计局和 Wind 数据整理

出口维持高速增长，消费与固定资产投资增速放缓，消费修复基础仍不牢固。2021 年前三季度，我国社会消费品零售总额 31.81 万亿元，同比增长 16.40%；两年平均增速 3.93%，较上半年两年平均增速小幅回落，较疫情前水平仍有一定差距，与居民人均可支配收入两年平均增速同步放缓。固定资产投资增速有所回落。2021 年前三季度，全国固定资产投资（不含农户）39.78 万亿元，同比增长 7.30%；两年平均增长 3.80%，较上半年两年平均增速放缓 0.60 个百分点，仍未恢复到疫情前水平。全球经济和贸易回暖带来的需求增加支撑我国出口

高速增长。2021 年前三季度，我国货物贸易进出口总值 4.37 万亿美元，为历史同期最高值，同比增长 32.80%，实现较高增速，但增速呈现逐季小幅下降趋势。其中，出口 2.40 万亿美元，同比增长 33.00%；进口 1.97 万亿美元，同比增长 32.60%；贸易顺差为 4275.40 亿美元。

2021 年前三季度，CPI 先涨后落，PPI 显著上涨。2021 年前三季度，CPI 同比上涨 0.60%，扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.70%，总体呈先升高后回落走势；PPI 同比上涨 6.70%，整体呈上涨趋势，生产资料价格上涨是推动 PPI 上涨的主要因素，其中上游石化、

煤炭、金属价格上涨的影响较大，或对相关下游企业利润产生一定挤压。

2021 年前三季度，社融存量同比增速整体呈下行趋势，货币供应量和社会融资规模的增速同名义经济增速基本匹配。截至 2021 年三季度末，社融存量余额为 308.05 万亿元，同比增长 10%，增速逐季小幅下降。从结构看，前三季度人民币贷款是新增社融的主要支撑项；政府债券和企业债券融资回归常态；表外融资大幅减少，是拖累新增社融规模的主要因素。货币供应方面，前三季度 M1 同比增速持续回落，M2 同比增速先降后稳。二季度以来 M2-M1 剪刀差走阔，反映了企业活期存款转为定期，融资需求减弱，投资意愿下降。

2021 年前三季度，财政收入呈现恢复性增长，“三保”等重点领域支出增长较快。2021 年前三季度，全国一般公共预算收入 16.40 万亿元，同比增长 16.30%，达到 2021 年预算收入的 82.99%，财政收入恢复性增长态势总体平稳。其中，全国税收收入 14.07 万亿元，同比增长 18.40%，在 PPI 高位运行、企业利润较快增长等因素的带动下，工商业增值税、企业所得税等税种实现高增长。支出方面，前三季度全国一般公共预算支出 17.93 万亿元，同比增长 2.30%，达到 2021 年预算支出的 71.68%，非急需非刚性支出持续压减，“三保”等重点领域支出得到有力保障。前三季度，全国政府性基金预算收入 6.10 万亿元，同比增长 10.50%。其中国有土地使用权出让收入 5.36 万亿元，同比增长 8.70%，土地出让金收入增速明显放缓；全国政府性基金预算支出 7.14 亿元，同比下降 8.80%，主要是由于专项债项目审核趋严，地方政府专项债发行进度缓慢，项目落地有所滞后。

2021 年以来就业形势总体基本稳定，调查失业率呈逐季稳中有降的趋势。2021 年前三季度，城镇新增就业 1045 万人，完成全年目标任务的 95%；1-9 月城镇调查失业率均值为 5.20%，略低于全年 5.50% 左右的预期目标，就业形势总体良好。从结构看，重点群体就业情况在三季度出现改善，其中 16~24 岁城镇人口失

业率结束了自 2021 年 1 月以来的连续上升趋势，自 8 月开始出现下降；截至 2021 年三季度末，农村外出务工劳动力总量同比增长 2%，基本恢复至疫情前 2019 年同期水平。

2. 宏观政策环境

2021 年第四季度，能耗双控、原材料价格高位运行、局部疫情、楼市调控政策等因素仍将对我国经济产生影响，经济稳增长压力有所加大。货币政策存在降准空间；财政方面预计将加快地方政府专项债券的发行及资金投入使用，促进经济平稳增长。

生产方面，2021 年第四季度我国能耗双控的压力仍然较大，叠加原材料价格较高等因素影响，工业生产或将持续承压。需求方面，未来房地产信贷政策收紧态势可能有所缓解，但在房地产调控政策基调不变的前提下，短期内房地产投资难以逆转偏弱的格局；随着财政资金到位以及“十四五”规划的重大项目陆续启动建设，基建投资有望逐步改善，但受制于地方政府债务管理趋严，预计改善空间有限；限产限电、生产成本上升等因素或将对制造业投资修复产生制约。消费市场复苏基础仍不牢固，第四季度仍然会受到疫情影响，但电商购物节等因素有助于带动消费提升。第四季度海外需求修复叠加出口价格上涨或将支撑出口依然保持在较高水平，但在上年基数抬高因素影响下，出口增速或将小幅下行。基于上述分析，联合资信预测全年 GDP 增速在 8.00% 左右。

四、行业分析

1. 房地产行业概况

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。2021 年 1-9 月，投资同比增长，但单月增速转负，竣工保持较高增长，新开工继续走弱；2021 年 7 月后单月销售同比转负，销售市场迎来下行期。

2020 年初，新冠肺炎疫情导致房地产企业项目销售出现停摆，对房企一季度销售进度产

生较大影响。同时,对在建项目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。

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%,增速相较于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。

2021年1—9月,全国房地产开发投资完

成额11.26万亿元,累计同比增长8.80%,增速较2020年1—9月高3.20个百分点,但较上半年下降6.20个百分点,其中单9月开发投资完成额同比下降3.5%,为2020年2月以来首次转负。新开工方面,2021年1—9月,房屋新开工面积15.29亿平方米,同比下降4.50%,较前8月回落1.3个百分点,在拿地走弱下降幅扩大;竣工面积5.10亿平方米,同比增长23.40%,较前8个月下降2.60个百分点,维持较高增长。

销售方面,2021年1—9月,商品房销售面积13.03亿平方米,同比增长11.30%;销售额13.48万亿元,同比增长16.60%;同比虽有增长,但增速较前8个月分别下降4.60个百分点和下降6.20个百分点;销售出现下行。受调控政策持续、市场观望情绪较重影响,2021年7—9月单月销售额同比增长分别为-7.1%、-18.7%和-15.8%。

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。2021年1—9月,房企拿地规模有所下滑,到位资金在销售回款驱动下保持较增长,随着融资渠道收紧,房企对销售回款的依赖加强。

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1.73万亿元,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。2021年1—9月,房地产开发企业土地购置面积1.37亿平方米,同比下降8.50%,土地成交价款9379亿元,同比增长0.30%,受集中供地及贷款集中度管理影响,房地产开发企业拿地节奏有所变化。

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%,增速较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 34.46%）、自筹资金（32.82%）、个人按揭（占 15.52%）和国内贷款

（13.81%）为主。2021 年 1—9 月，房地产开发到位资金同比增长 11.10%，分项看，国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款增速分别为-8.40%、6.10%、25.52%和 10.75%，融资渠道收紧下，房地产开发企业资金对销售回款依赖继续加强。

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		2021 年 1—9 月	
	金额	占比	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	18769.81	12.39
利用外资	107.98	0.07	175.72	0.10	192.00	0.10	59.12	0.04
自筹资金	55830.65	33.64	58157.84	32.56	63376.65	32.82	47211.79	31.17
其他资金	86019.74	51.83	95046.26	53.21	102870.31	53.27	85445.21	56.40
其中：定金及预收款	55418.16	33.39	61358.88	34.35	66546.83	34.46	56688.94	37.42
个人按揭	23643.06	14.25	27281.03	15.27	29975.81	15.52	24124.13	15.92
合计	165962.89	100.00	178608.59	100.00	193114.90	100.00	151485.92	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。2021 年下半年以来发生的预售资金监管从严以及房企违约事件对国内房地产企业的融

资产生负面影响。

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。

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 年金融市场业务线条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带动作用，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展
2020 年 7 月	房地产座谈会	坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康的发展
2021 年 2 月	自然资源部	重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次；二是集中组织出让活动
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。2021 年下半年地产行业信用违约事件频发、中资房企美元债市场大幅波动等均对房企融资产生冲击，同时为保证交付预售资金监管从严也限制

了房企通过销售回款扩充自由现金。

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
2021年5月	--	建行深圳分行上调首套及二套房房贷利率，杭州多家银行上调首套及二套房房贷利率

资料来源：联合资信整理

五、基础素质分析

1. 产权状况

截至2021年6月底，公司注册资本200亿元，最终控股股东为中国建筑集团有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

2. 企业规模和竞争力

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2021年6月底，公司在37个城市拥有土地储备规划建筑面积3197.54万平方米，土地储备权益规划建筑面积为2759.28万平方米；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。

公司董事长兼总经理张智超，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。公司职工队伍文化素质较高，人员构成合理，能够较好地满足日常经营需求。

表5 截至2020年底公司员工构成情况

项目	类别	占总人数的比例(%)
学历分类	硕士及以上	31.19
	本科	65.18
	其他	3.63
岗位分类	管理人员	5.26
	财务、审计及法务人员	8.41
	营销人员	8.92
	工程人员	39.20
	其他专业技术人员	38.21

资料来源：公司提供

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2021年6月底，中国海外发展资产总额8583.40亿元，股东权益合计3412.47亿元；2020年，中国海外发展实现营业总收入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：2021101810162935762529），截至2021年10月18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》《地区公司领导班子及其成员考核办法》《地区公司领导班子成员任职资格管理办法》等相关制度，对下

属企业的核心成员进行管理、考核，确保下属子公司稳定正常运营。

七、经营分析

1. 经营概况

受房地产项目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年上半年，公司营业收入及利润总额较上年同期大幅增长。

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，占比较高。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，主要系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%，但仍维持在较高水平；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。

表6 2018-2020年及2021年1-6月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			2021年1-6月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	390.44	95.75	43.48	958.45	95.61	33.02	1280.32	97.65	28.43	675.96	95.97	28.05
物业出租	10.58	2.59	87.45	12.64	1.26	94.23	15.80	1.21	78.03	8.95	1.27	88.75
承包工程	6.74	1.65	6.71	31.39	3.13	16.79	11.24	0.86	22.01	12.01	1.71	12.68
销售商品	--	--	--	--	--	--	3.78	0.29	27.97	7.39	1.05	8.02
合计	407.76	100.00	44.01	1002.49	100.00	33.29	1311.15	100.00	28.97	704.32	100.00	28.35

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，2021年1-6月数据来源于公司公司债券半年度报告

2021年1-6月，公司实现营业收入705.73亿元，同比增长72.79%；实现利润总额174.26亿元，同比增长78.34%。公司主营业务毛利率较上年变化不大，仍处于较高水平。

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7 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	2021年1-6月
新增土地储备建筑面积	1388.93	707.51	1087.45	435.57

土地投资金额	962.96	739.64	1050.35	447.60
新增土储楼面均价	6933.14	10454.24	9658.83	10276.09

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 2018-2020 年为全口径数据，2021 年 1-6 月为并表口径数据
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。2021 年 1-6 月，公司并表口径共获取 17 个项目，新增土地楼面均价上涨至 10276.09 元/平方米，系获取厦门（占新增土储投资金额 34.53%）、佛山（占新增土储投资金额 19.85%）等土地价格较高的城市项目影响所致。

表8 2018-2020年及2021年1-6月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		2021 年 1-6 月	
	城市	占比	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	长春	20.63
2	广州	11.34	太原	13.28	武汉	12.65	苏州	17.30
3	长春	10.17	沈阳	8.55	北京	10.27	厦门	17.04
4	北京	9.78	长沙	8.19	长沙	8.77	佛山	15.38
5	昆明	7.92	长春	7.65	沈阳	8.44	济南	12.09
合计	--	59.29	--	51.71	--	62.68	--	82.43

注：合计数尾差主要系四舍五入所致
资料来源：公司提供

截至 2021 年 6 月底，公司在 37 个城市拥有土地储备规划建筑面积 3197.54 万平方米，土地储备权益规划建筑面积为 2759.28 万平方米。从城市分布来看，截至 2021 年 6 月底，公司并

表土地储备权益后规划建筑面积一二线城市约占总储备的 98.83%；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 18.94%，具体情况如下表所示。

表9 截至2021年6月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	664.21	2491.54	41.80	3197.54
土地储备占比	20.77	77.92	1.31	100.00
土地储备权益规划建筑面积	522.68	2204.43	32.17	2759.28
土地储备权益占比	18.94	79.89	1.17	100.00

注：1. 公司土地储备统计口径为待结转部分的建筑面积，为全口径数据；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、石家庄、东莞、无锡、烟台；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，包括漳州、中山、鄂州、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. 项目开发建设情况

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 年及 2021 上半年新开工规模情况，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。2021 年 1—6 月，公司新开工面积合计 519.20 万平方米，竣工面积合计 378.11 万平方米；截至 2021 年 6 月底，公司期末在建面积为 2006.86 万平方米，具体情况如下表所示。

表10 2018—2020年及2021年1—6月公司项目开发情况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—6 月
新开工项目数（个）	61	80	66	40
新开工面积（万平方米）	1383.47	1283.00	1184.00	519.20
竣工项目数（个）	31	84	98	29
竣工面积（万平方米）	531.69	1027.00	1611.30	378.11
期末在建项目数（个）	92	137	123	143
期末在建面积（万平方米）	2128.80	2366.15	1989.39	2006.86

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 2021 年 6 月底，公司房地产开发项目合计 261 个，期末在建面积 2006.86 万平方米，剩余未开工面积约为 1198.06 万平方米，待售面

积合计 1922.34 万平方米。截至 2021 年 6 月底，预计总投资为 7378.44 亿元，尚需投资 2030.44 亿元，具体情况如下表所示。

表11 截至2021年6月底公司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	625.37	11.52	328.41	390.99	212.91	178.08	1486.65	1233.38	253.27
成都	213.97	98.59	50.86	149.32	43.88	105.44	258.46	135.18	123.28
大连	121.39	8.08	15.66	81.86	55.20	26.66	158.00	135.84	22.16
东莞	71.39	55.01	10.30	41.05	2.62	38.43	143.80	105.53	38.27
鄂州	43.19	0.00	19.26	33.88	10.12	23.76	35.34	32.80	2.54
佛山	131.19	91.66	17.73	83.93	17.27	66.66	233.36	97.13	136.23
福州	76.75	16.75	6.12	51.04	22.44	28.60	113.94	88.80	25.14
广州	260.79	16.22	154.18	161.52	79.23	82.29	514.06	425.86	88.20
哈尔滨	57.98	0.00	28.23	41.53	24.05	17.49	46.19	37.59	8.60

杭州	32.81	0.00	9.66	19.55	18.12	1.44	97.64	93.89	3.75
济南	653.86	105.99	194.33	476.80	293.61	183.19	499.23	349.02	150.20
昆明	138.69	0.00	99.01	91.50	30.18	61.32	155.70	109.19	46.51
南昌	43.24	0.00	21.11	31.81	19.04	12.77	35.48	30.24	5.24
南京	123.50	16.22	61.97	91.70	45.62	46.08	213.54	184.49	29.05
宁波	77.10	0.00	56.10	39.69	29.84	9.84	145.98	120.86	25.12
青岛	227.36	172.02	-19.65	170.72	61.46	109.26	158.92	93.21	65.71
厦门	133.04	76.07	10.54	99.97	25.98	73.99	348.68	170.54	178.15
上海	132.20	13.95	75.65	52.21	28.53	23.68	349.23	292.38	56.85
深圳	93.76	6.13	61.85	37.41	24.32	13.09	218.98	181.17	37.82
沈阳	394.03	12.74	114.49	284.44	200.56	83.87	304.34	252.45	51.89
石家庄	59.15	0.00	45.26	40.14	12.22	27.92	79.33	54.57	24.76
苏州	41.81	26.60	15.21	15.47	0.00	15.47	43.57	10.87	32.70
太原	339.45	128.46	152.24	247.57	69.23	178.34	233.77	104.36	129.41
天津	41.29	0.00	17.05	18.18	5.31	12.88	67.66	52.66	15.00
无锡	6.33	0.00	6.33	4.25	0.42	3.84	11.00	7.51	3.49
武汉	277.99	137.57	117.56	198.09	59.31	138.78	381.87	148.68	233.19
西安	185.34	19.15	36.19	135.08	113.07	22.01	151.01	114.50	36.51
乌鲁木齐	85.18	0.00	50.81	65.14	43.13	22.02	42.12	35.69	6.44
烟台	5.27	0.00	0.00	3.78	3.58	0.20	4.88	4.88	0.00
漳州	14.82	0.00	0.00	11.28	11.08	0.20	16.76	16.08	0.68
长春	468.99	117.89	80.59	363.22	165.43	197.79	343.32	250.96	92.36
长沙	258.94	27.39	119.07	180.75	125.78	54.98	234.23	171.58	62.65
肇庆	16.57	16.57	0.00	12.21	0.00	12.21	13.73	9.34	4.40
镇江	33.79	0.00	5.96	26.60	16.94	9.66	41.04	39.04	2.00
郑州	68.21	23.47	44.74	45.66	29.72	15.94	114.53	81.43	33.10
中山	17.03	0.00	0.00	8.60	3.59	5.00	15.30	15.30	0.00
重庆	71.67	0.00	0.03	52.29	33.11	19.18	66.78	60.99	5.80
总计	5643.44	1198.06	2006.86	3859.23	1936.89	1922.34	7378.44	5348.01	2030.44

注：上表统计口径为全口径；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 2021 年 6 月底，长春、济南、太原、无锡和青岛为房地产开发项目中待售面积前五的城市，占比分别为 10.29%、9.53%、9.28%、7.22%和 5.68%。从投资规模看，截至 2021 年 6 月底，武汉、厦门、济南、太原和成都房地产项目尚需投资占比分别为 11.48%、8.77%、7.40%、6.37%和 6.07%，占比高且规模较大。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 2021 年 6 月底，公司房地产项目预计总投资额 7378.44 亿元，尚需投资额 2030.44 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；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。2021 年 1—6 月，公司签约销售金额 1150.40 亿元，签约销售均价为 2.74 万元/平方米。

表12 2018—2020年及2021年1—6月公司销售及结转概况

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—6 月
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	419.13
签约销售金额（亿元）	1014.25	1662.56	1758.00	1150.40
签约销售均价（万元/平方米）	1.83	2.06	2.27	2.74
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	675.96
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、2020年和2021年1—6月数据为全口径；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2021年6月底，公司全部项目（在建、拟建及已竣工未售）总可售面积合计3859.23万平方米，已实现销售面积1936.89万平方米，剩余可售面积1922.34万平方米。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。

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，较上年底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13 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 14 2020 年同行业公司经营效率对比情况

（单位：次）

企业简称	存货周转率	流动资产周转率	总资产周转率
万科 A	0.31	0.28	0.23
重庆龙湖	0.38	0.36	0.28
保利发展	0.25	0.23	0.21
华润置地	0.24	0.18	0.15
公司	0.32	0.28	0.25
行业中位数	0.25	--	0.18

注：1. 为了便于对比，上表相关数据均来自 Wind，Wind 计算公式与联合资信计算公式存在少许差异；2. 行业中位数来自 Wind 房地产沪深上市公司统计；3. “万科 A”为万科企业股份有限公司的简称，“重庆龙湖”为重庆龙湖企业拓展有限公司的简称，“保利发展”为保利发展控股集团股份有限公司的简称，“华润置地”为华润置地控股有限公司的简称

资料来源：Wind

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

公司提供的2018年度财务报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并被出具了标准无保留意见的审计结论；公司提供的2019年及2020年的财务报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计¹并被出具了标准无保留意见的审计结论；公司2021年1—6月财务数据未经审计。公司经审计的财务报表按照现行《企业会计准则》编制。2019年，公司合并范围新增25家子公司，注销2家子公司；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。

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6月底，公司资产总额6222.39亿元，所有者权益1787.30亿元(含少数股东权益90.59亿元)；2021年1—6月，公司实现营业收入705.73亿元，利润总额174.26亿元。

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，随着公司开发规模扩大，公司资产总额持续增长，年均复合增长21.34%。截至2020年底，公司资产总额较上年底增长22.93%，资产构成以流动资产为主。

表 15 公司资产主要构成(单位: 亿元、%)

科目	2018 年底		2019 年底		2020 年底		2021 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3583.43	91.35	4326.00	92.07	4896.66	84.78	5278.27	84.83
货币资金	518.31	13.21	656.17	13.97	755.67	13.08	792.32	12.73
其他应收款(合计)	509.09	12.98	644.88	13.73	898.12	15.55	1318.85	21.20
存货	2397.21	61.11	2752.45	58.58	3026.35	52.40	2876.85	46.23
非流动资产	339.21	8.65	372.43	7.93	879.22	15.22	944.11	15.17
投资性房地产	276.60	7.05	293.06	6.24	713.58	12.35	761.23	12.23
资产总额	3922.64	100.00	4698.44	100.00	5775.88	100.00	6222.39	100.00

注：占比指该科目在资产总额中的占比

数据来源：公司财务报告、联合资信整理

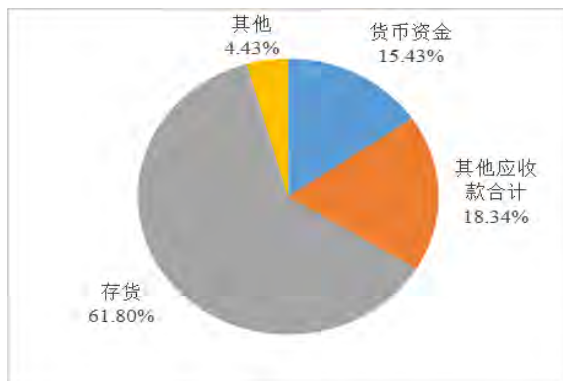
(1) 流动资产

2018—2020年末，公司流动资产连续增长，年均复合增长16.90%，主要系货币资金、存货

及其他应收款等的增长所致。截至2020年底，公司流动资产较上年底增长13.19%，构成如下图所示。

¹ 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。

图1 截至2020年底公司流动资产构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

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，较上年底增长 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国海外发展内地业务的财务中心，对中国海外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，较上年底增长 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 16 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

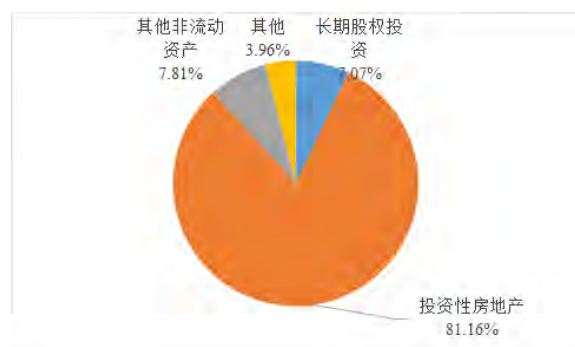
2018—2020 年末，公司存货账面价值年均复合增长 12.36%，呈逐年增长态势，主要系公司积极拿地且对在建项目投入持续增加的共同影响所致。截至 2020 年底，公司存货账面价值为 3026.35 亿元，较上年底增长 9.95%，主要由开发成本（占 87.45%）和开发产品（占 11.79%）构成，未计提存货跌价准备。公司开发项目中二线城市存货占比较高。考虑到房地产行业受调控政策影响波动较大，公司存货仍面临一定的周转风险。

（2）非流动资产

2018—2020 年末，公司非流动资产年均复合增长 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，较上年底增长 136.07%，构成如下图所示。

图2 截至2020年底公司非流动资产构成



资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

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。截至 2020 年底，公司长期股权投资 62.19 亿元，较上年底增长 24.57%，主要系权益法下确认的投资收益 17.14 亿元所致。

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，较上年底增长 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），其余主要位于天津、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，较上年底增加 68.10 亿元，主要系本期新增 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，公司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，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 6 月底，公司资产总额 6222.39 亿元，较上年底增长 7.73%，主要系其他应收款（合计）和其他流动资产大幅增长所致。其中，流动资产占 84.83%，非流动资产占 15.17%。公司资产以流动资产为主，资产结构较上年底变化不大。

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，较上年底增长 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%）和未分配利润（占 74.93%）。截至 2020 年底，公司其他综合收益 138.84 亿元，较上年底增长 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 6 月底，公司所有者权益合计 1787.30 亿元，较上年底增长 8.97%，主要系未分配利润大幅增长所致。其中，归属于母公司所有者权益占比为 94.93%，少数股东权益占比为 5.07%。归属于母公司所有者权益 1696.71 亿元，实收资本、其他综合收益和未分配利润分别占 11.79%、8.13%和 77.13%，权益稳定性仍有待提高。

（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，较上年底增长 20.72%，主要系流动负债增长所致。其中，流动负债占 79.18%，非流动负债占 20.82%，以流动负债为主。

流动负债方面，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，较上年底增长 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，较上年底增长 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 年末，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，较上年底增长 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）1398.46 亿元，较上年底增长 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，对公司未形成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 17 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

非流动负债方面，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 860.98 亿元，较上年底增长 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 618.48 亿元，较上年底增长 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，较上年底下降 27.95%，主要系部分债券到期所致。公司债券融资成本较低。

表 18 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	2020/04/28	--	2038/04/28	23.01	23.00	3+3+3+3+	2.50

资产支持专项计划						3+3	
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：联合资信根据公开资料整理

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 95.50 亿元，较上年底增长 70.52%。

2018—2020 年末，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，公司全部债务较上年底增长 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 72.38%，短期债务占 26.72%，债务期限结构合理。2018—2020 年末，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。

表 19 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
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

截至 2021 年 6 月底，公司负债总额 4435.08 亿元，较上年底增长 7.24%。其中，流动负债占 79.26%，非流动负债占 20.74%，负债结构较上年底变化不大。截至 2021 年 6 月底，公司全部债务 1146.15 亿元，较上年底增长 7.04%，主要系公司发行公司债券以及为补充流动资金增加短期债务所致。其中，短期债务 354.54 亿元（占 30.93%），较上年底增长 16.12%；长期债务 791.61 亿元（占 69.07%），较上年底增长 3.41%。

截至 2021 年 6 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 71.28%、39.07%和 30.70%，较上年底分别下降 0.33 个百分点、0.43 个百分点和 1.12 个百分点，债务负担仍属较轻。

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 25.24 亿元，同比增长 30.53%；其中，销售费用 19.44 亿元、管理费用 11.05 亿元、财务费用-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，占当年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一定补充。

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 25.02%，同比下降 1.31 个百分点，主要系公司

结转项目毛利率下降所致；公司总资本收益率和净资产收益率分别为 9.42% 和 15.06%，分别同比下降 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。与同行业相比，公司整体盈利能力很强。

表 20 2020 年同行业公司盈利能力对比情况
(单位: %)

企业简称	销售毛利率	总资产报酬率	净资产收益率
万科 A	29.25	4.65	20.13
重庆龙湖	29.23	5.92	22.38
保利发展	32.56	4.90	17.22
华润置地	23.68	1.37	9.59
公司	29.08	6.07	16.59
同行业中位数	24.88	1.51	6.13

注: 1. 为了便于对比, 上表相关数据均来自 Wind, Wind 计算公式与联合资信计算公式存在少许差异; 2. 行业中位数来自 Wind 房地产沪深上市公司统计; 3. “万科 A”为万科企业股份有限公司的简称, “重庆龙湖”为重庆龙湖企业拓展有限公司的简称, “保利发展”为保利发展控股集团股份有限公司的简称, “华润置地”为华润置地控股有限公司的简称
资料来源: Wind

表 21 公司现金流量情况 (单位: 亿元)

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1—6 月
经营活动现金流入小计	4706.64	5192.91	6286.97	3215.23
经营活动现金流出小计	4780.28	5059.19	6359.55	3205.51
经营现金流量净额	-73.65	133.72	-72.58	9.73
投资活动现金流入小计	60.33	13.72	19.84	42.56
投资活动现金流出小计	10.26	4.89	169.72	41.78
投资活动现金流量净额	50.07	8.83	-149.89	0.78
筹资活动前现金流量净额	-23.58	142.55	-222.47	10.51
筹资活动现金流入小计	253.87	261.31	576.77	344.61
筹资活动现金流出小计	131.65	183.73	255.61	319.48
筹资活动现金流量净额	122.22	77.58	321.16	25.13

资料来源: 联合资信根据公司财务报告整理

从经营活动来看, 2018—2020 年, 公司经营活动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、

2021 年 1—6 月, 公司实现营业收入 705.73 亿元, 同比增长 72.79%; 实现利润总额 174.26 亿元, 同比增长 78.34%。

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。

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—6 月，公司经营活动产生的现金流量净额转为小规模净流入，投资活动产生的现金流量净额规模很小，筹资活动产生的现金流量净额保持净流入。

6. 偿债能力

公司短期及长期偿债能力均很强；综合考

虑公司股东背景、行业地位、土地储备规模等，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，速动比率持续提升；现金短期债务比持续下降，主要系公司短期债务大幅增加所致。截至 2021 年 6 月底，公司流动比率、速动比率和现金短期债务比较上年底均有所上升。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。

表 22 公司偿债能力指标

项目	项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
短期偿债能力指标	流动比率 (%)	155.12	154.63	149.53	150.15
	速动比率 (%)	51.35	56.25	57.11	68.31
	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	2.23
长期偿债能力指标	EBITDA (亿元)	162.69	275.22	332.46	--
	全部债务/EBITDA (倍)	3.27	2.49	3.22	--
	EBITDA 利息倍数 (倍)	6.93	8.49	7.75	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

截至 2021 年 6 月底，公司及子公司共取得银行授信额度约为 2300.00 亿元，未使用的额度约为 1066.00 亿元，公司间接融资渠道畅通。

截至 2021 年 6 月底，公司对合并范围外企业担保共计 70.90 亿元，占净资产比例为 3.97%，全部为对关联企业提供担保；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 283.84 亿元，截至目前承购人未发生违约。

截至 2021 年 6 月底，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²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 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

² 此母公司指公司母公司单独报表。

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，较上年底增长 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，较上年底增长 5.50%；母公司所有者权益主要由实收资本（占 31.20%）、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

本期债券的发行对公司债务负担影响不大，公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期债券保障能力很强。

1. 本期债券对公司现有债务的影响

截至 2021 年 6 月底，公司全部债务 1146.15 亿元，本期拟发行债券规模不超过 21.00 亿元，对公司债务负担影响不大。

以 2021 年 6 月底的财务数据为基础，假设募集资金净额为 21.00 亿元，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 71.28%、39.07%和 30.70%上升至 71.37%、39.50%和 31.26%，债务负担变化不大。考虑到本期债券募集资金拟用于偿还公司债务，预计实际债务负担或将低于上述测算值。

2. 本期债券偿还能力分析

2018—2020 年，公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期公司债券覆盖倍数均处于很高水平，保障能力很强。

表 23 本期债券保障能力测算

指标	2018 年	2019 年	2020 年
经营活动现金流入量（亿元）	4706.64	5192.91	6286.97
经营活动现金流入量保障倍数（倍）	224.13	247.28	299.38
经营活动现金流量净额（亿元）	-73.65	133.72	-72.58
经营活动现金流量净额保障倍数（倍）	--	6.37	--
EBITDA（亿元）	162.69	275.22	332.46
EBITDA 保障倍数（倍）	7.75	13.11	15.83

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

十、结论

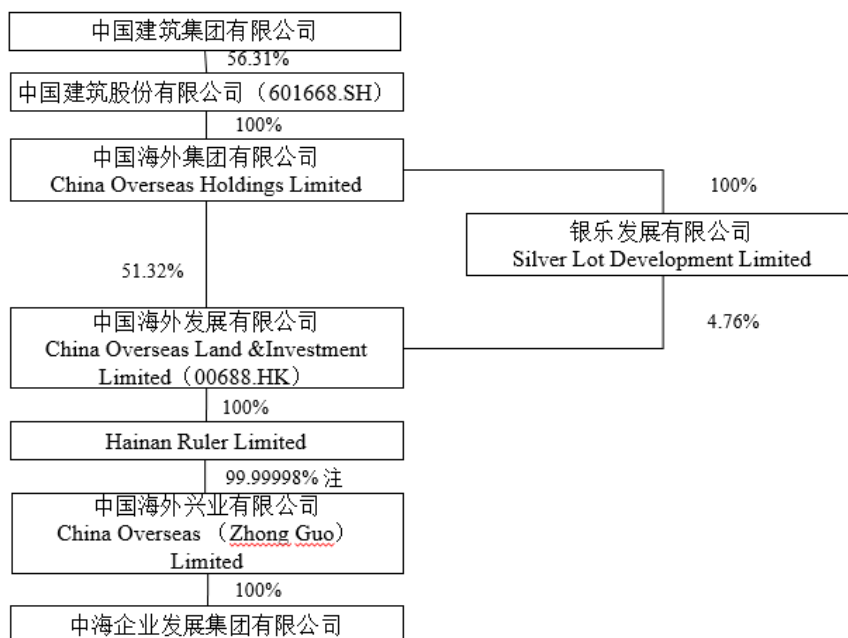
公司作为中国海外发展在境内的重要控股平台，其股东实力雄厚、行业地位突出。公司依托丰富的开发经验、品牌影响力、很强的成本控制能力，盈利能力突出；项目储备分布均衡，集中在一、二线城市，持续发展能力和抵御行业政策变动的能力强。近年来，公司销售业绩逐年增长，货币资金充裕，债务负担较轻，财务及融资政策稳健。同时，联合资信也关注到未来房地产市场运行存在一定不确定性以及公司存在一定的项目建设及补库资金需求等因素对公司信用状况带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量和EBITDA对本期债券覆盖程度很高。

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。联合资信对公司的评级展望为稳定。

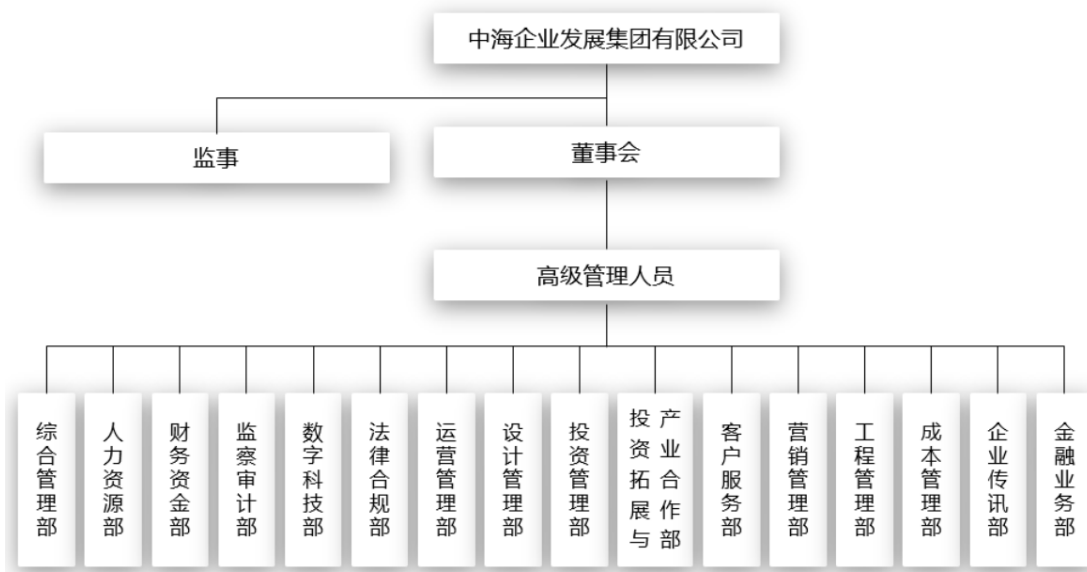
基于对公司主体长期信用状况以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券到期不能偿还的风险极低，安全性极高。

附件 1-1 截至 2021 年 6 月底中海企业发展集团有限公司股权结构图



资料来源：公司提供

附件 1-2 截至 2021 年 6 月底中海企业发展集团有限公司组织架构图



资料来源：公司提供

附件 1-3 截至 2020 年底中海企业发展集团有限公司 主要子公司情况

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
深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25
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	--
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	--
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	--
中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	--	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
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	--
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
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	--
长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（合并口径）

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	518.31	656.17	755.67	792.32
资产总额（亿元）	3922.64	4698.44	5775.88	6222.39
所有者权益（亿元）	1070.35	1272.67	1640.22	1787.30
短期债务（亿元）	39.75	113.74	286.17	354.54
长期债务（亿元）	492.99	572.13	784.63	791.61
全部债务（亿元）	532.74	685.87	1070.79	1146.15
营业收入（亿元）	410.88	1005.89	1313.76	705.73
利润总额（亿元）	148.22	270.39	323.69	174.26
EBITDA（亿元）	162.69	275.22	332.46	--
经营性净现金流（亿元）	-73.65	133.72	-72.58	9.73
财务指标				
流动资产周转次数（次）	0.13	0.25	0.28	--
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	118.88
营业利润率（%）	37.87	26.33	25.02	24.61
总资本收益率（%）	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	30.70
全部债务资本化比率（%）	33.23	35.02	39.50	39.07
资产负债率（%）	72.71	72.91	71.60	71.28
流动比率（%）	155.12	154.63	149.53	150.15
速动比率（%）	51.35	56.25	57.11	68.31
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	2.23
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. 2021 年 1-6 月财务数据未经审计；4. “/”表示数据未获取。“--”表示指标不适用；5. 2020 年底公司其他应付款中含有息债务 41.89 亿元，其中 22.74 亿元已调整至短期债务核算，19.15 亿元已调整至长期债务核算；2021 年 6 月底公司其他应付款中含有息债务 21.98 亿元，已调整至短期债务核算

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部/母公司口径）

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	196.14	264.95	302.86	368.34
资产总额（亿元）	1642.16	2039.90	2584.85	3156.84
所有者权益（亿元）	552.76	607.67	641.10	671.76
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	0.94
利润总额（亿元）	26.97	55.11	24.22	28.06
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
经营性净现金流（亿元）	26.58	-129.63	-64.17	-191.38
财务指标				
流动资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
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	1.63
营业利润率（%）	92.15	90.65	89.04	89.67
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	78.72
流动比率（%）	177.17	170.95	150.22	140.77
速动比率（%）	177.17	170.95	150.22	140.77
经营现金流动负债比（%）	3.34	-12.02	-4.33	--
现金短期债务比（倍）	13.12	3.60	1.42	/
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：“/”表示数据未获取。“--”表示指标不适用

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

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) ^{1/(n-1)} - 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

企业执行新会计准则后, 所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

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（第五期） 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。



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	罗星驰	性别	女	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0040218050005	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2018-05-21			

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
R0040218050005	2018-05-21	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	



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	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	

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



2020年09月17日



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估有限公司

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