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

中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：688）

海外監管公告

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

中國海外發展有限公司（「**本公司**」）的一家全資附屬公司中海企業發展集團有限公司將在中國發行2025年度第三期中期票據（「**中期票據**」）。中期票據共設兩個品種發行，品種一初始發行規模為人民幣10億元，發行期限為3年期；品種二初始發行規模為人民幣20億元，發行期限為5年期。兩個品種均附有品種間回撥選擇權，回撥比例不受限制，兩個品種的最終發行規模合計不超過人民幣30億元，並於全國銀行間債券市場上市。以下有關中期票據發行的檔已經上載於北京金融資產交易所(https://www.cfae.cn)及上海清算所(https://www.shclearing.com)的網站，僅供參考：

1. 中海企業發展集團有限公司2022年度審計報告（詳見2023年4月28日公告）
2. 中海企業發展集團有限公司2023年度審計報告（詳見2024年4月30日公告）
3. 中海企業發展集團有限公司2024年度審計報告（詳見2025年4月30日公告）
4. 中海企業發展集團有限公司2025年半年度未經審計的合併及母公司財務報表（詳見2025年8月29日公告）
5. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據募集說明書
6. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據發行方案及發行人承諾函
7. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據發行方案及簿記管理人承諾函
8. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據發行方案－浦發銀行
9. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據信用評級報告
10. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據法律意見書
11. 中海企業發展集團有限公司2025年度第三期中期票據申購說明

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（https://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，二零二五年十月十六日

於本公告日期，顏建國先生（主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為本公司執行董事；庄勇先生（副主席）及馬堯先生為本公司非執行董事；而李民斌先生、陳家強教授及陳清霞博士為本公司獨立非執行董事。

5. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
募集說明書
(連本頁共328頁)

中海企业发展集团有限公司

2025年度第三期中期票据募集说明书

发行人：	中海企业发展集团有限公司
注册金额：	人民币 100 亿元
本期发行基础金额	人民币 0 亿元
本期发行金额上限：	人民币 30 亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币 10 亿元；品种二初始发行规模为人民币 20 亿元；引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过人民币 30 亿元
发行期限：	品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期
信用增进情况：	无信用增进
主体评级情况：	AAA
债项评级情况：	AAA
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/存续期管理机构：中信银行股份有限公司

联席主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

2025 年 10 月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请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。

本企业及时、公平地履行信息披露义务，董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，本企业及全体董事（或具有同等职责的部门）、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，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。董事（或具有同等职责的部门）、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

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

本企业或本企业授权的机构已就本募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本企业承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

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

目录

重要提示 7

一、发行人主体提示 7
二、发行条款提示 9
三、投资人保护机制相关提示 9

第一章 释义 12

第二章 风险提示及说明 14

一、本期债务融资工具的投资风险 14
二、与发行人有关的风险 14

第三章 发行条款 26

一、主要发行条款 26
二、发行安排 27

第四章 募集资金运用 30

一、募集资金用途 30
二、发行人承诺 50
三、募集资金专项监管 50

第五章 发行人基本情况 51

一、基本情况 51
二、历史沿革 51
三、发行人股权结构情况及实际控制人情况 56
四、发行人独立性情况 58
五、重要权益投资情况 59
六、发行人治理结构与内控制度 75
七、发行人人员基本情况 81
八、发行人业务板块构成情况 83
九、发展战略 160
十、行业状况 163

第六章 发行人主要财务状况 168

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况 168
二、发行人近年主要财务数据 177
三、发行人财务分析 185
四、有息债务 229
五、关联交易情况 233
六、或有事项 282
七、受限资产情况 284

八、衍生产品情况 285
九、重大投资理财产品情况 285
十、海外投资 285
十一、直接债务融资计划 285

第七章 发行人资信状况 286

一、授信情况 286
二、违约记录 286
三、企业及主要子公司境内债券存续及偿还情况 286

第八章 发行人2025年1-6月经营情况 288

一、发行人2025年1-6月主营业务情况 288
二、发行人2025年1-6月财务情况 289
三、发行人最新资信情况 296
四、发行人重大不利变化排查 298

第九章 债务融资工具信用增进 299

第十章 税项 300

一、增值税 300
二、所得税 300
三、印花税 300

第十一章 主动债务管理 301

一、置换 301
二、同意征集机制 301

第十二章 信息披露安排 305

一、发行人信息披露机制 305
二、信息披露安排 306

第十三章 持有人会议机制 309

一、会议目的与效力 309
二、会议权限与议案 309
三、会议召集人与召开情形 309
四、会议召集与召开 312
五、会议的表决和决议 313
六、其他 315

第十四章 违约、风险情形及处置 317

一、违约事件 317
二、违约责任 318
三、偿付风险 318

四、发行人义务.....318
五、发行人应急预案.....318
六、风险及违约处置基本原则.....319
七、处置措施.....319
八、不可抗力.....319
九、争议解决机制.....320
十、弃权.....320
第十五章 发行有关机构.....321
一、发行人.....321
二、牵头主承销商暨簿记管理人.....321
三、存续期管理机构.....321
四、联席主承销商.....321
五、律师事务所.....322
六、会计师事务所.....322
七、信用评级机构.....322
八、登记、托管、结算机构.....322
九、集中簿记建档系统.....322
第十六章 备查文件及查询地址.....324
一、备查文件.....324
二、文件查询地址.....324
附录：有关财务指标的计算公式.....326

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、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，近三年末，发行人存货余额分别为3,067.76亿元、3,078.82亿元及2,914.51亿元，占当期资产总额的比例分别为49.52%、49.00%及47.56%。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2024年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、济南、广州、杭州、佛山、武汉、厦门、成都、深圳、南京等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

2、负债总额及有息负债增加的风险

近三年末，公司的负债总额分别为4,062.20亿元、3,933.57亿元及3,626.89亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为65.57%、62.60%及59.18%，有息负债分别为1,244.78亿元、1,032.33亿元及1,078.46亿元。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。

近年来公司业务增长，相应其他应付账款和预收款项等增长较快。其中：其他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；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。近三年末，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48.39%、50.71%及52.80%，占比较高。

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。

（二）情形提示

截至募集说明书签署日，发行人触发了MQ.7表（重要事项），具体情况为：

1、发行人2025年1-6月经营性现金流量净额同比下降

2024年1-6月及2025年1-6月的经营性现金流量净额分别为-200.70亿元、-272.23亿元，2025年1-6月同比减少了71.53亿元，降幅为35.64%，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经营活动现金流量净额的变化。

2、发行人注册发行期间会计师事务所受到有关部门处罚

2025年7月25日，中国证监会公布对立信会计师事务所(特殊普通合伙)及两名注册会计师的行政处罚决定书。中国证监会对立信所作为上海思尔芯技术股份有限公司科创板IPO提供审计服务未勤勉尽责行为进行了立案调查，发现立信所及相关人员存在虚增收入和利润等违法事实。中国证监会决定：1、对立信所责令改正，没收思尔芯科创板IPO审计业务收入1,547,169.81元，并处以3,094,339.62元罚款；2、对王斌、唐成给予警告,并分别处以40万元罚款。立信所被罚没4,641,509.43元，两注会合计被罚款80万元。

2025年5月14日，中国证券监督管理委员会上海监管局公示处罚，调查结果认为立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的上海华虹计通智能系统股份有限公司2017年年度审计报告存在虚假记载、审计过程中未勤勉尽责，对立信会计师事务所（特殊普通合伙）责令改正，没收业务收入518,867.92元，并处以1,037,735.84元罚款；对何某春、万某玲给予警告，并分别处以五万元罚款。

发行人近三年审计报告不涉及被处罚签字注册会计师，处罚事项对发行人发行项目不会造成实质性不利影响或法律障碍，涉及发行人发行项目的审计报告客观公允反映了发行人的相关情况。

除上述情形外，发行人不涉及其他MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7表（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）的相关情形。

二、发行条款提示

本期中期票据采用发行金额动态调整机制，基础发行金额为0亿元，发行金额上限为人民币30亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币20亿元；引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过人民币30亿元。具体条款请参照“第三章发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人（☑及合并范围内子公司）发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数表决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（三）违约、风险情形及处置

1、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了5个工作日的

宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮10BP计算并支付利息。

2、本募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

（1）【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十一章“同意征集机制”实施重组。

（2）【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/本公司/公司/本企业/企业/中海企业发展	指中海企业发展集团有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
注册额度	指中海企业发展集团有限公司在中国银行间市场交易商协会注册的总计不超过100亿元人民币的中期票据最高待偿额度
本期债务融资工具/本期中期票据	指中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据
中期票据	指具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限还本付息的债务融资工具
牵头主承销商	指中信银行股份有限公司
联席主承销商	指上海浦东发展银行股份有限公司
本次发行	指本期债务融资工具的发行
募集说明书	指发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据募集说明书》
法律意见书	指《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据法律意见书》
簿记建档/集中簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《中海企业发展集团有限公司2024-2026年度中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
主承销方	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协

	议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期债务融资工具发行期间由中信银行股份有限公司担任。
承销团	指主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
余额包销	指主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
上海清算所/上清所	指银行间市场清算所股份有限公司
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
评级机构、联合资信	指联合资信评估股份有限公司
工作日	北京市的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
法定节假日	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
近三年	指2022年、2023年、2024年
近一年/一年	指2024年
近一期/一期	指2025年1月-3月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
中海兴业	指中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指中国海外集团有限公司
中海宏洋	指中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指中国建筑工程总公司（2017年12月4日改名为“中国建筑集团有限公司”）
中建股份	指中国建筑股份有限公司（601668.SH）

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可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章　风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

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。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间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，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后本期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对发行人的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本期中期票据的偿付。

二、与发行人有关的风险

（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。近三年公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为11.10亿元、34.29亿元及-0.58亿元，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

最近三年末，公司的存货账面余额分别为3,067.76亿元、3,078.82亿元及2,914.51亿元，占总资产的比例分别为49.52%、49.00%及47.56%。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2025年3月末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、济南、广州、杭州、佛山、武汉、厦门、成都、深圳、南京等一二线重要城市，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

近三年末，公司的负债余额分别为4,062.20亿元、3,933.57亿元及3,626.89亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为65.57%、62.60%及59.18%，有息负债分别为1,244.78亿元、1,032.33亿元及1,078.46亿元。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。

近年来公司业务增长，相应其他应付账款和预收款项等增长较快。其中：其他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；预收账款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。近三年末，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48.39%、50.71%及52.80%，占比较高。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年的经营活动现金流量净额分别为-206.53亿元、447.15亿元及54.70亿元。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，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2024年末，发行人其他应收款余额为665.51亿元，占当期末流动资产总额的14.03%，占当期末总资产的10.86%；其他应付款余额为1,113.22亿元，占当期末流动负债的42.15%，占当期末总负债的30.69%。发行人关联方往来款余额较大。

7、短期偿债压力较大的风险

截至2024年末，发行人总负债为3,626.89亿元，其中流动负债为2,641.33亿元，占比为72.83%，流动负债占比较高。截至2024年末，发行人一年内到期的有息负债为217.62亿元。总体来看，发行人短期债务较高，短期偿债压力较大。截至2024年末，发行人货币资金余额为911.02亿元，未使用银行授信额度充足，整体风险可控。

8、利润率下滑的风险

近三年，发行人营业总收入分别为1,394.79亿元、1,415.04亿元及1,340.79亿元，净利润分别为204.27亿元、197.65亿元及157.37亿元，其中2023年度和2024年度营业收入变幅分别为1.45%及-5.25%，2023年度和2024年净利润变幅分别为-3.24%及-20.38%。2023年度发行人营业收入下降、2024年度发行人营业收入及净利润下滑，主要是因为发行人房地产业务受行业销售和利润率下滑影响，导致房地产结转收入和利润率下滑。如果未来行业整体利润率未能有效改善，将对发行人盈利情况产生一定影响。

（二）经营风险

1、宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，

并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

2、房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016年9月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。2020年8月20日，住房城乡建设部、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。2022年，房地产融资政策渐进松绑，比如并购贷不再计入“三道红线”、保租房贷款不纳入房地产贷款集中度管理、中债增增信支持房企发债、监管指示银行新增6000亿元房地产融资、允许少量涉房企业A股融资等。2022年11月以后，监管对房企融资的态度发生根本转变，从交易商协会表示将继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融16条”、到三部委指导银行向优质房企开具保函抵顶预售资金、证监会发布“新5条”支持房地产股权融资，房企融资环境发生历史性转变。2024年9月，我国房地产政策宽松升级。中央层面，中央政治局会议定调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；央行、金融监管总局等部门发布下调二套房最低首

付比例至15%、降低存量房贷利率、提升收购保障性住房再贷款发放比例、延期经营性物业贷款和“金融16条”有效期限、支持收购房企存量土地等一揽子政策措施。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。根据中指研究院2025年3月20日发布的《2025中国房地产百强企业研究报告》显示，2024年百强企业中的央国企的销售额占比提升至69.8%，较上年提升2.3个百分点。根据中国房地产行业协会网站“房企品牌价值排行榜”排名（http://www.fangchan.com/data/），中海企业发展集团有限公司排名第一。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，近三年末，发行人存货余额分别为3,067.76亿元、3,078.82亿元及2,914.51亿元，占当期资产总额的比例分别为49.52%、49.00%及47.56%。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2024年末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、济南、广州、杭州、佛山、武汉、厦门、成都、深圳、南京等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

9、地域集中风险

公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市，存在一定的区域集中风险。

10、项目建设风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目

状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

11、项目安全生产的风险

发行人始终高度重视安全生产工作，确保突发事件得到及时妥善处理，但依然不能排除配套设施不完善、部分设施老化、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因导致重大安全事故的可能性。一旦发生重大生产安全事故，则可能给公司的生产经营造成负面影响。

（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2024年末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源管理的风险

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别化信贷。此外，继政治局会议后，中央经济工作会议再提长效机制建设，强调人地挂钩政策，倒逼城镇化，同时要求房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例。

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

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

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

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

2020年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2月21日，央行召开2020年金融市场工作会议，要求保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。5月22日，两会政府工作报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。7月24日，住建部召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等10城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子

是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。12月16-18日，中央经济工作会议召开，总结2020年、部署2021年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

2021年，“十四五”规划全面开启，中央延续“房住不炒”，“三道红线”政策效果愈发显现。与此同时，房地产企业融资受限，房地产行业也面临前所未有的压力，发展节奏整体放缓。2021年12月8日至10日，中央经济工作会议定调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2022年，房地产市场处于深度调整阶段，提振购房需求成为政策的一大方向。4月，中央政治局会议强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，7月中央政治局会议和12月中央经济工作会议均再次提及。政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等方面展开，并从因城施策到全国性普惠政策不断升级。2022年，中国人民银行三次下调5年期以上LPR共计35个基点，为2019年房贷利率换锚LPR之后降息力度最大的一年。5月首套商贷利率下限调整为不低于5年期以上LPR减20个基点，9月允许部分城市阶段性下调或取消首套商贷利率下限。

2024年9月，我国房地产政策宽松升级。中央层面，中央政治局会议定调，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率；央行、金融监管总局等部门发布下调二套房最低首付比例至15%、降低存量房贷利率、提升收购保障性住房再贷款发放比例、延期经营性物业贷款和“金融16条”有效期限、支持收购房企存量土地等一揽子政策措施。

2024年12月12日的中央经济工作会议以及2025年国务院政府工作报告中均提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，并首次将“稳住楼市股市”写进

政府工作报告总体要求。整体看，宽松政策持续释放且力度加大，表明中央稳定房地产市场的决心，推动房地产市场止跌回稳将是未来政策主方向。

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，从而对公司的盈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。

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

6、购房按揭贷款政策变动风险

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

第三章　发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
存续期管理机构	中信银行股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还债务融资余额454亿元。其中，债务融资工具余额162亿元，公司债余额292亿元
《接受注册通知书》文号	中市协注〔2024〕MTN1309号
注册金额	人民币100亿元（RMB10,000,000,000.00元）
本期发行基础金额	人民币0亿元
本期发行金额上限	人民币30亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币20亿元；引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过人民币30亿元
本期债务融资工具期限	品种一期限为3年期，品种二期限为5年期
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元（RMB100.00元）
计息方式：	附息式固定利率
计息年度天数：	非闰年365天，闰年366天
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场公开发行
信用等级	发行人主体长期信用等级为AAA，本期中期票据信用等级为AAA。上述评级结果引用自经联合资信评估股份有限公司出具的《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据信用评级报告》，本次引用已经联合资信评估股份有限公司书面确认

托管方式	实名记账式
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2025年10月16日-2025年10月17日
发行日期	2025年10月20日
起息日期	2025年10月21日
缴款日	2025年10月21日
债权债务登记日	2025年10月21日
上市流通日	2025年10月22日
付息日	存续期内每年的10月21日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
付息方式	本期债务融资工具付息日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》，并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作。本期债务融资工具每年付息一次，到期一次还本，最后一年利息随本金的兑付一起支付
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本。到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》，并在到期日按面值加最后一期利息兑付，由上海清算所完成兑付工作
兑付日期	品种一为2028年10月21日，品种二为2030年10月21日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的其他一般债务
担保情况及其他增进措施	本期中期票据无担保
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

（一）本期中期票据集中簿记建档安排

本期中期票据按面值发行，发行利率根据集中簿记建档结果最终确定。

1、本期中期票据的簿记管理人为中信银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员需在2025年10月20日上午9：00至2025年10月20日下午18：00

通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18：30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。

（二）分销安排

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

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

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2025年10月21日12：00前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》(以下简称“《缴款通知书》”)，通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

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

资金开户行：中信银行总行管理部

资金账号：7110010127304001101

户名：债务融资工具承销业务暂收款项

人行支付系统号：302100011000

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期中期票据发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行的转让、质押。

（四）登记托管安排

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

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2025年10月22日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章　募集资金运用

一、募集资金用途

本期中期票据发行采取发行金额动态调整机制，基础发行规模为人民币 0 亿元，发行金额上限为人民币 30 亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，募集资金将全部用于项目建设。具体的募集资金用途如下：

表 4.1：募集资金用于项目建设情况

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至 2025 年 9 月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025 年投资计划（亿元）	2026 年投资计划（亿元）	2027 年投资计划（亿元）	2028 年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
1	长安源境、长安玖章	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	58.67	53.75	74.81%	2024-2027	8.00	3.00	1.02	-	100.00%	是	2.00	否	是
2	蔦吉	北	北京新	住	69.18	53.36	74.81%	2024-2028	46.99	6.60	4.89	0.65	100.00%	是	0.70	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至2025年9月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025年投资计划（亿元）	2026年投资计划（亿元）	2027年投资计划（亿元）	2028年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
	玖序	京	鑫兴业房地产开发有限公司	宅													
3	朝阳one	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	80.43	61.85	80.76%	2024-2028	55.28	6.78	5.59	1.09	100.00%	是	1.10	否	是
4	天津可口可乐	天津	天津中海地产开发有限公司	住宅和商业	32.68	13.24	63.00%	2025-2027	11.15	14.10	2.77	-	99.00%	是	1.10	否	是
5	丽泽叁號	北京	北京盈泽房地	住宅	53.36	42.35	75.12%	2025-2027	45.20	3.99	4.16	-	100.00%	是	1.00	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至2025年9月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025年投资计划（亿元）	2026年投资计划（亿元）	2027年投资计划（亿元）	2028年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
	院		产开发有限公司														
6	盛京玖章	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	住宅	15.23	7.84	45.30%	2025-2028	9.31	2.72	2.42	0.78	83.00%	是	0.70	否	是
7	环东雲起	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	住宅	6.85	3.60	51.00%	2025-2026	4.00	2.00	0.85	-	73.28%	是	1.00	否	是
8	丽金府	北京	北京中海鑫海房地产开发有	住宅	143.09	117.65	77.25%	2024-2028	97.51	9.86	9.86	3.75	100.00%	是	1.80	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至2025年9月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025年投资计划（亿元）	2026年投资计划（亿元）	2027年投资计划（亿元）	2028年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
			限公司														
9	时光之境	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	34.14	27.04	65.91%	2024-2028	23.27	3.77	2.75	0.42	100.00%	是	0.90	否	是
10	大运玖章	深圳	深圳市海瑞房地产开发有限公司	住宅	45.26	33.36	67.72%	2025-2027	34.99	7.35	2.92	-	100.00%	是	2.20	否	是
11	深湾玖序	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	住宅	165.18	138.94	75.96%	2024-2027	5.37	17.83	6.11	-	100.00%	是	5.00	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至2025年9月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025年投资计划（亿元）	2026年投资计划（亿元）	2027年投资计划（亿元）	2028年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
12	丰和叁号院	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	住宅和养老	67.86	64.90	71.71%	2024-2028	5.93	1.20	0.56	0.40	70%	是	0.80	否	是
13	云邸玖章	上海	上海海臻房地产有限公司	住宅	42.36	35.90	76.70%	2024-2028	5.50	4.73	0.50	0.20	100.00%	是	1.80	否	是
14	峯汇里	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	住宅	78.80	71.28	80.20%	2023-2026	2.60	0.50	-	-	91.02%	是	1.50	否	是
15	寰宇天下	武汉	武汉中海海盛房地产	住宅	22.83	17.00	65.00%	2023-2027	2.70	3.52	2.96	-	100.00%	是	0.70	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至2025年9月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025年投资计划（亿元）	2026年投资计划（亿元）	2027年投资计划（亿元）	2028年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
			有限公司														
16	学仕里	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	12.17	9.80	34.00%	2024-2027	2.08	0.30	0.05	-	98.00%	是	0.50	否	是
17	凌云源境	天津	天津中海海佳地产有限公司	住宅	14.93	12.93	65.00%	2024-2027	1.73	0.74	0.20	-	100.00%	是	0.70	否	是
18	珑悦	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	25.89	20.07	36.02%	2023-2027	3.52	3.99	0.90	-	97.00%	是	0.80	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至2025年9月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025年投资计划（亿元）	2026年投资计划（亿元）	2027年投资计划（亿元）	2028年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
19	东湖玖章	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	住宅	46.97	37.02	67.00%	2024-2026	8.10	5.49	2.07	0.54	100.00%	是	1.50	否	是
20	永定玖里	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	住宅	51.77	48.69	66.77%	2023-2027	6.87	2.01	0.50	-	100.00%	是	1.00	否	是
21	学府源境	天津	天津中海海拓地产有限公司	住宅	29.25	27.23	68.50%	2023-2026	2.68	1.50	0.22	-	100.00%	是	0.90	否	是
22	天镜	北京	北京鑫安兴业	住宅	42.25	35.90	65.00%	2024-2026	8.75	3.00	-	-	100.00%	是	2.30	否	是

序号	项目名称	所属城市	用款主体/项目开发主体	项目类别（住宅/商业）	住宅部分预计总投资金额（亿元）	截至 2025 年 9 月末住宅部分已投资金额（亿元）	自有资金比例	项目周期（年）	2025 年投资计划（亿元）	2026 年投资计划（亿元）	2027 年投资计划（亿元）	2028 年投资计划（亿元）	普通商品住宅面积占比（%）	项目是否符合所在地对普通商品房项目的规定	拟使用募集资金（亿元）	拟使用募集资金金额是否超过普通商品房所占比例对应的用款金额	五证（土地证、土地规划证、施工规划证、施工许可证、预售证）、环评、立项是否齐全
			房地产开发有限公司														
合计					**1,139.15**	**933.70**			**391.53**	**124.11**	**55.46**	**12.88**			**30.00**		

备注：1.以上拟使用募集资金的项目不存在行政处罚的情况。

2.以上拟使用募集资金的项目，中海企业发展集团有限公司的股权比例均为 100%

3.北京市、上海市、广州市、深圳市、天津市、武汉市、西安市、四川省已取消普通住宅标准。

发行人承诺本期中期票据募集资金仅用于上述项目中住宅部分的项目建设。

表 4.2：募集资金用于项目建设合规情况

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
1	长安源境、长安玖章	京发改（核）〔2024〕112 号	京（2024）石不动产权第 0011599 号 京（2024）石不动产权	不涉及	已取消	2024 规自（石）建字 0016 号 2024 规自（石）建字 0017 号 2024 规自（石）建字 0018 号	[2024]施[石]建字 0144 号 [2024]施[石]建字 0145 号 [2024]施[石]建字 0128 号	京房售证字（2024）86 号 京房售证字（2024）87 号 京房售证字（2024）106 号

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
			第 0011600 号 京（2024）石不动产权第 0011601 号			2025 规自（石）建字 0001 号 2025 规自（石）建字 0002 号 2025 规自（石）建字 0003 号	[2024]施[石]建字 0129 号 [2025]施[石]建字 0023 号 [2025]施[石]建字 0021 号 [2025]施[石]建字 0043 号	京房售证字（2024）129 号 京房售证字（2025）58 号 京房售证字（2025）89 号 京房售证字（2025）69 号
2	萬吉玖序	京发改（核）〔2025〕22 号	京（2025）朝不动产权第 0032276 号	不涉及	已取消	2025 施[朝]建字 0134 号	2025 施[朝]建字 0134 号 2025 施[朝]装字 0059 号	京房售证字（2025）43 号 京房售证字（2025）66 号 京房售证字（2025）80 号
3	朝阳 one	京发改（核）〔2025〕22 号	京（2025）朝不动产权第 0020554 号	不涉及	已取消	2025 规自（朝）建字 0008 号 2025 规自（朝）建字 0007 号	[2025]施[朝]建字 0102 号 [2025]施[朝]建字 0101 号 [2025]施[朝]建字 0104 号 [2025]施[朝]建字 0103 号	京房售证字（2025）28 号 京房售证字（2025）64 号 京房售证字（2025）65 号
4	天津可口可乐	南开投资备字（2025）4 号	津（2025）南开区不动产权第 0129803 号	不涉及	地字第 2025 南开地证申字 0001 号	建字第 2025 南开建证申字 0001 号	1201042025022110121	津住建房售许字[2025]第 0302—001 号 津住建房售许字[2025]第 0301—001 至 002 号 津住建房售许字[2025]第 0447—001 号 津住建房售许字[2025]第 0300—001 号
5	丽泽叁號院	京丰台发改（核）〔2025〕15 号	京（2025）丰不动产权第 0024771 号	不涉及	已取消	2025 规自（丰）建字 0016 号 2025 规自（丰）建字 0015 号	[2025]施[丰]建字 0086 号 [2025]施[丰]建字 0087 号	京房售证字（2025）52 号 京房售证字（2025）53 号 京房售证字（2025）97 号
6	盛京玖章	沈浑审批备字	辽 2025 沈阳市不动产	不涉及	地字第	建字第	210112202506060201	沈房预售第 250113 号

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
		（2025）43 号	权第 0143436 号		2101122025YG00055 13 号	2101122025GG0036512 号	210112202506060101	
7	环东雲起	同发投（2025）备 614	不动产权第 0065287 号	不涉及	地字 3502002025YG01035 33 号	建字第 2101122025GG0036512 号 建字第 3502002025GG0193535 号	350212202504290101	20250037
8	丽金府	同发投（2025）备 614	不动产权第 0065287 号	不涉及	已取消	2025 规自（丰）建字 0006 号 2025 规自（丰）建字 0007 号 2025 规自（丰）建字 0008 号 2025 规自（丰）建字 0009 号	[2025]施[丰]建字 0054 号 [2025]施[丰]建字 0055 号	京房售证字（2025）34 号 京房售证字（2025）35 号 京房售证字（2025）51 号
9	时光之境	京发改（核）〔2025〕26 号	京（2025）丰不动产权第 0017502 号	不涉及	已取消	2025 规字（朝）建字 0004 号 2025 规字（朝）建字 0005 号	[2025]施[朝]建字 0068 号 [2025]施[朝]建字 0069 号	京房售证字（2025）21 号
10	大运玖章	深龙岗发改备案（2025）107 号	粤（2025）深圳市不动产权第 0292613 号	不涉及	地字第 4403072025YG00165 19（改 1）号	建字第 4403072025GG0092537 号	工程编号：2502-440307-04-01-776778 03 工程编号：2502-440307-04-01-776778 02	深房许字（2025）龙岗 017 号
11	深湾玖序	深南山发改备案（2024）0112 号 深南山发改备案（2024）10111 号	粤（2024）深圳市不动产权第 0009843 号	不涉及	地字第 4403052023YG00223 52（改 1）号	建字第 4403052024GG0016445 号 建字第 4403052024GG0015496 号	工程编号：2307-40305-04-01-7003060 5 工程编号：2307-40305-04-01-7003050	深房许字（2024）南山 008 号 深房许字（2024）南山 007 号 深房许字（2024）南山 005

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
							4	号
12	丰和叁号院	京丰台发改（核）〔2024〕4 号	京（2024）丰不动产权第 0009411 号 京（2024）丰不动产权第 0009413 号	不涉及	已取消	2024 规自（丰）建字 0002 号 2024 规自（丰）建字 0016 号 2024 规自（丰）建字 0025 号	[2024]施[丰]建字 0076 号 [2024]施[丰]建字 0142 号 [2024]施[丰]建字 0074 号	京房售证字（2024）109 号 京房售证字（2024）23 号
13	云邸玖章	310110MAE4GLWW620245E3101001	沪（2025）杨字不动产权第 003375 号 沪（2025）杨字不动产权第 003376 号	不涉及	沪杨地（2025）EA310110202500020 沪杨地（2025）EA310110202500021	沪杨建（2025）FA310110202500151 沪杨建（2025）FA310110202500160 沪杨建（2025）FA310110202500223 沪杨建（2025）FA310110202500119 沪杨建（2025）FA310110202500104	310110202504090201 310110202503170101 310110202502260201 310110202501240201 310110202503140101 310110202502210101 310110202501230201	杨浦房管（2025）预字 0000139 号
14	峯汇里	厦发改备思明 2023197 号	闽（2023）厦门市不动产权第 0091568 号	不涉及	地字第 350200202300180 号	建字第 350200202300394 号	350200202309070101	20240002
15	寰宇天下	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000359 号	不涉及	武自规（阳）地[2023]025 号	武自规（阳）建[2024]002 号	420105202403210101	武房开预售[2024]137 号
16	学仕里	2311-140100-89-01-763692	晋（2024）太原市不动产权第 0006245 号	不涉及	地字第 140100202420002 号	建字第 1401002024GG0014473 号	140100202403210101	（2024）并商房预售字第 0048 号 （2024）并商房预售字第 0083 号

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
								（2024）并商房预售字第0103 号 （2024）并商房预售字第0104 号 （2024）并商房预售字第0153 号 （2024）并商房预售字第0144 号 （2024）并商房预售字第0105 号 （2024）并商房预售字第0082 号 （2024）并商房预售字第0049 号 （2025）并商房预售字第0037 号
17	凌云源境	津西审批投备案（2024）8 号	津（2024）河西区不动产权第 0499344 号	不涉及	地字第 2024 河西地证申字 0005 号	建字第 2024 河西建证申字 0009 号	12010320240430141 21	津住建房售许字[2024]第0816-001-006 号 津住建房售许字[2024]第0815-001 号 津住建房售许字[2024]第0814-001 号 津住建房售许字[2024]第

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
								0728-001-004 号 津住建房售许字[2024]第 0727-001-002 号 津住建房售许字[2024]第 0729-001 号 津住建房售许字[2024]第 0726-001 号
18	珑悦	并审管投备 〔2020〕112 号	晋 2020 太原市不动产 权第 0107050 号	2018140109 00001755	地字第 140100202120005 号	建字第 140100202330375 号 建字第 140100202330376 号 建字第 140100202330377 号 建字第 140100202330378 号 建字第 140100202330379 号 建字第 140100202330380 号 建字第 140100202430242 号 建字第 140100202430241 号 建字第 140100202430240 号 建字第 140100202430239 号 建字第 140100202430238 号 建字第 140100202430237 号 建字第 140100202430236 号 建字第 140100202430235 号 建字第 140100202430234 号 建字第 140100202330334 号	140103202309110201 140103202309270501 140100202409090101 140100202409090201	（2025）并商房预售字第 0101 号 （2024）并商房预售字第 0194 号 （2024）并商房预售字第 0195 号 （2023）并商房预售字第 0279 号 （2023）并商房预售字第 0290 号 （2023）并商房预售字第 0280 号 （2023）并商房预售字第 0177 号 （2023）并商房预售字第 0212 号

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
						建字第 140100202330333 号 建字第 140100202330332 号		（2023）并商房预售字第 0192 号
19	东湖玖章	2401-420106-04-01-132530	一期：鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000694 号 二期：鄂（2025）武汉市市不动产权第 000061 号	不涉及	全期：武自规（昌）地[2034004 号	一期：武自规（昌）建[2024]014 号 二期：武资建（昌）工[2025]007 号	一期：420106202405150101 二期：420106202407040101	武房开预售[2024]185 号 武房开预售[2024]225 号 武房开预售[2024]346 号 武房开预售[2025]028 号 武房开预售[2025]052 号 武房开预售[2025]133 号 武房开预售[2025]236 号
20	永定玖里	京发改（核）[2023]204 号	京（2024）丰不动产权第 0008767 号 京（2024）丰不动产权第 0008768 号 京（2024）丰不动产权第 0008766 号	不涉及	已取消	2023 规自（丰）建字 0036 号 2023 规自（丰）建字 0037 号 2023 规自（丰）建字 0038 号 2024 规自（丰）建字 0033 号 2024 规自（丰）建字 0034 号	[2024]施[丰]建字 0059 号 [2024]施[丰]建字 0060 号 [2023]施[丰]建字 0208 号 [2024]施[丰]建字 0218 号 [2024]施[丰]建字 0219 号	京房售证字（2024）16 号 京房售证字（2024）68 号 京房售证字（2024）90 号 京房售证字（2025）39 号
21	学府源境	2310-120103-89-01-388638	津（2024）河西区不动产权第 0677320 号	不涉及	地字第 2023 河西地证申字 0018 号	建字第 2023 河西建证申字 0039 号、建字第 2024 河西建证申字 0001 号	1201032023111706121、1201032024122404121	津住建房售许字 2024 第 0191-001-002 号 津住建房售许字 2023 第 1239-001-005 号 津住建房售许字 2023 第 1240-001 号 津住建房售许字 2024 第 0189-001-002 号

序号	项目名称及分期	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号	建设用地规划许可证文号	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售证文号
								津住建房售许字 2024 第 0190-001 号 津住建房售许字 2024 第 0147-001-004 号 津住建房售许字 2024 第 1241-001 号 津住建房售许字 2024 第 0146-001-003 号 津住建房售许字 2025 第 0188-001-004 号 津住建房售许字 2025 第 0405-001-005 号 津住建房售许字 2025 第 0402-001 号
22	天镜	京发改（核）[2024]27 号	京（2024）石不动产权第 0004356 号	不涉及	已取消	2024 规自（石）建字 0006 号 2024 规自（石）建字 0007 号 2024 规自（石）建字 0008 号	[2024]施[石]建字 0026 号 [2024]施[石]建字 0029 号 [2024]施[石]建字 0030 号 [2024]施[石]建字 0031 号	京房售证字（2024）30 号 京房售证字（2024）58 号 京房售证字（2024）81 号

备注：1.根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》的要求，本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境评价管理，无须做环评。2021 年以后新开工项目，不做环评符合相关规定。

2.北京已取消建设用地规划许可证，建设单位取得国有土地使用权即视为获得用地许可。

项目介绍如下：

1、长安源境、长安玖章项目

北京长安源境、长安玖章项目位于北京市石景山区首钢园区东南区。项目总建设用地面积为68,005平方米，建筑控制规模205,364平方米（不含地下面积）。住宅部分预计总投资58.67亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入53.75亿元，项目开发进度为60%，本次募集资金拟用于北京长安源境、长安玖章项目。

长安源境、长安玖章项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到70%，该项目拟使用募集资金合计2.0亿元。

2、萬吉玖序项目

北京萬吉玖序项目位于北京市酒仙桥街道1019-0014地块，项目总规划面积12.54万平方米，住宅部分预计总投资69.18亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入53.36亿元，项目开发进度为20%，本次募集资金拟用于北京萬吉玖序项目。

萬吉玖序项目已预售，销售计划如下：2025年去化率70%，该项目拟使用募集资金合计0.7亿元。

3、朝阳one项目

北京朝阳one项目位于北京市朝阳区十八里店朝阳港1303-692地块，项目总规划面积19.72万平方米，住宅部分预计总投资80.43亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入61.85亿元，项目开发进度为30%，本次募集资金拟用于北京朝阳one项目。

朝阳one项目已预售，销售计划如下：2025年去化率30%，该项目拟使用募集资金合计1.1亿元。

4、天津可口可乐项目

天津可口可乐项目位于天津市南开区红旗路159号。项目总规划建筑面积12万平方米，住宅部分预计总投资金额32.68亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入13.24亿元，项目开发进度为40%，本次募集资金拟用于天津可口可乐项目。

天津可口可乐项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到30%，该项目拟使用募集资金合计1.1亿元。

5、丽泽叁號院项目

北京丽泽叁號院项目位于北京市丰台区玉泉营街道，项目总规划建筑面积10.06万㎡，住宅部分预计总投资金额53.36亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入42.35亿元，项目开发进度20%，本次募集资金拟用于丽泽叁號院项目。

丽泽叁號院项目已预售，2025年去化率达到20%，该项目拟使用募集资金合计1.0亿元。

6、盛京玖章项目

沈阳盛京玖章项目位于浑南区，浑南大道与维科街交汇处。项目规划总建筑面积15.4万平，住宅部分预计总投资15.23亿元，截至到9月末已投入7.84亿元，项目开发进度45%，本次募集资金拟用于盛京玖章项目。

盛京玖章项目已预售，销售计划如下：2025年去化率20%，该项目拟使用募集资金合计0.7亿元。

7、环东雲起项目

环东雲起项目位于厦门市同安区环东核心板块。项目总规划建筑面积5万平方米，预计总投资金额6.85亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入3.60亿元，项目开发进度为30%，本次募集资金拟用于环东雲起项目。

环东雲起项目2025年9月底预售，销售计划如下：2025年去化率60%，该项目拟使用募集资金合计1.0亿元。

8、丽金府项目

北京丽金府项目位于北京市丰台区万泉寺村，项目总规划建筑面积24.73万平米，住宅部分预计总投资金额143.09亿元，截至25年9月份已投入117.65亿元，项目开发进度30%，本次募集资金拟用于丽金府项目。

丽金府项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达15%，该项目拟使用募集资金合计1.8亿元。

9、时光之境项目

北京时光之境项目位于北京市朝阳区小红门乡XHM-10地块，项目总规划面积9.06万平方米，住宅部分预计总投资34.14亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入27.04亿元，项目开发进度为30%，本次募集资金拟用于时光之境项目。

时光之境项目已预售，销售计划如下：2025年去化率40%，该项目拟使用募集资金合计0.9亿元。

10、大运玖章项目

深圳大运玖章项目位于深圳市龙岗区龙城街道龙飞大道与青春路交汇北侧。项目总规划建筑面积15.43万平方米，住宅部分预计总投资金额45.26亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入33.36亿元，项目开发进度为20%，本次募集资金拟用于大运玖章项目。

大运玖章项目2025年9月底开始预售，销售计划如下：2025年去化率达到100%，该项目拟使用募集资金合计2.2亿元。

11、深湾玖序项目

深湾玖序花园项目位于南山区沙河白石二道与深湾二路交叉口、白石四道与深湾五路交叉口，宗地号T207-0060，总用地面积36,293.5㎡。住宅部分预计总投资金额165.18亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入138.94亿元，项目开发进度为75%，本次募集资金拟用于深湾玖序项目。项目于2024年6月开盘预售，截至目前去化96%。

深湾玖序项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到100%，该项目拟使用募集资金合计5.0亿元。

12、丰和叁号院项目

北京丰和叁号院项目位于北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目（三期）1518-614、L08地块R2二类居住用地、A61机构养老设施用地项目，项目总规划建筑面积18.08万平方米，住宅部分预计总投资金额67.86亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入64.9亿元，项目开发进度为80%，本次募集资金拟用于北京丰和叁号院项目。

北京丰和叁号院项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到30%，改项目拟使用募集资金合计0.8亿元；

13、云邸玖章项目

上海云邸玖章项目位于上海市杨浦区贵阳路269弄。项目总规划建筑面积7.58万平方米，住宅部分预计总投资金额42.36亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入35.90亿元，项目开发进度为87%，本次募集资金拟用于定海街道134、137项目。

上海云邸玖章项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到50%，该项目拟使用募集资金合计1.8亿元。

14、峯汇里项目

厦门峯汇里项目位于厦门市思明区观音山片区环岛干道与何厝横路交叉口东南侧。项目总规划建筑面积17.41万平方米，住宅部分预计总投资金额78.80亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入71.28亿元，项目开发进度为80%，本次募集资金拟用于峯汇里项目。

峯汇里项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到35%，该项目拟使用募集资金合计1.5亿元。

15、寰宇天下项目

武汉寰宇天下项目11、12号地块位于汉阳区汉阳大道以南，拦江路以北，阳新路以东，滨江大道以西。项目总规划建筑面积16万平方米，住宅部分预计总投资金额22.83亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入17.00亿元，项目开发进度为40%，本次募集资金拟用于武汉寰宇天下项目。

武汉寰宇天下项目12-1#已预售，销售计划如下：2025年去化率达到3%，该项目拟使用募集资金合计0.7亿元。

16、学仕里项目

中海学仕里项目位于万柏林太原理工大迎西校区北200米。项目总规划建筑面积13.21万平方米，住宅部分预计总投资金额12.17亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入9.80亿元，项目开发进度为85%，本次募集资金拟用于中海学士里项目。

中海学仕里目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到98%，该项目拟使用募集资金合计0.5亿元。

17、凌云源境项目

天津凌云源境项目位于天津市河西区郁江道。项目总规划建筑面积7.68万平方米，住宅部分预计总投资金额14.9亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入13亿元，项目开发进度为100%，本次募集资金拟用于凌云源境项目。

凌云源境项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到85%，该项目拟使用募集资金合计0.7亿元。

18、珑悦项目

太原珑悦项目北寒村城改项目（二期）地块一位于太原市万柏林区安宁街140号。项目总规划建筑面积30.21万平方米，住宅部分预计总投资金额25.89亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入20.07亿元，项目开发进度为70%，本次募集资金拟用于太原珑悦项目。

太原珑悦项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到50%，该项目拟使用募集资金合计0.8亿元。

19、东湖玖章项目

武汉东湖玖章项目位于武昌区中北路与黄鹏路交汇处。项目总规划建筑面积30.9万平方米，住宅部分预计总投资金额46.97亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入37.02亿元，项目开发进度为70%，本次募集资金拟用于武汉东湖玖章项目。

武汉东湖玖章项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到47%，该项目拟使用募集资金合计1.5亿元。

20、永定玖里项目

北京永定玖里项目位于北京市丰台区北宫镇辛庄村II区棚户区改造土地开发项目A-05-1、A-06、A-06-1地块R2类居住用地，项目总规划建筑面积19.50万平方米，住宅部分预计总投资金额51.77亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入48.69亿元，项目开发进度为94%，本次募集资金拟用于北京永定玖里项目。

北京永定玖里项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到38%，该项目拟使用募集资金合计1.0亿元。

21、学府源境项目

学府源境项目位于天津市河西区洞庭路与泗水道交口。项目总规划建筑面积15.56万平方米，住宅部分预计总投资金额29.25亿元，截至2025年9月末住宅部分已投入27.23亿元，项目开发进度为70%，本次募集资金拟用于学府源境项目。

学府源境项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到48%，该项目拟使用募集资金合计0.9亿元。

22、天镜项目

中海寰宇天下天镜项目位于北京市石景山区北辛安，项目住宅可售建筑面积125717㎡，预计总投42.25亿元，截至2025年9月末已投35.90亿元，项目开发进度75%，本次募集资金拟用于中海寰宇天下天镜项目。

中海寰宇天下天镜项目已预售，销售计划如下：2025年去化率达到55%，该项目拟使用募集资金合计2.3亿元。

二、发行人承诺

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

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并附相应的资金监管协议。发行人已经与中信银行股份有限公司深圳分行签署了《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据募集资金账户监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在中信银行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。

三、募集资金专项监管

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

募集资金专用监管账户信息如下：

户名：中海企业发展集团有限公司

账号：8110301012300823980

开户行：中信银行深圳分行营业部

中国人民银行支付系统号：302584044108

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

第五章　发行人基本情况

一、基本情况

（一）注册名称：中海企业发展集团有限公司

（二）法定代表人：张智超

（三）注册资本：人民币200亿元整；实缴资本：人民币200亿元整

（四）统一社会信用代码：914403006188329255

（五）设立（工商注册）日期：1988年09月08日

（六）工商登记号：914403006188329255

（七）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

（八）邮政编码：518000

（九）联系人：程增辉

（十）联系电话：0755-82826666

（十一）传真号码：0755-82950666

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。

二、历史沿革

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）。

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，已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，发行人注册资本为 200 亿元，实收资本为 200 亿元。

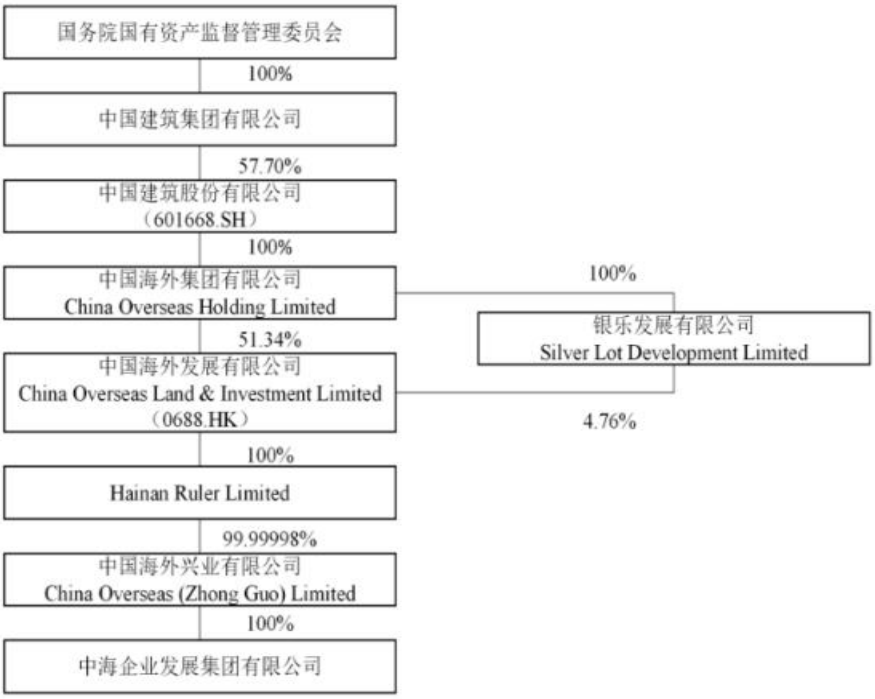
三、发行人股权结构情况及实际控制人情况

（一）股权结构

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

截至本募集说明书签署日，公司股权结构如下：

图表 5-1：发行人股权关系图



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）控股股东和实际控制人介绍

1、直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司100%股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于1996年12月5日，注册地为香港，注册资本5,000万港元。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

发行人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2024年12月31日，中国海外发展总股本109.45亿股。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。

根据经安永会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展2024年度报告，截至2024年12月31日，中海发展合并范围资产总额9,086.34亿元，负债总额5,068.04亿元，权益总额为4,018.30亿元；2024年度，中海发展营业收入为1,851.54亿元，净利润156.36亿元。

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

（三）所属集团总部及实际控制人

1、所属集团总部

中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司）正式组建于1982年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公

司（简称中建股份，股票代码601668.SH）为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2025年“世界500强”第4位，继续保持行业全球最高信用评级。

2、实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会、经营层等组织机构，内部管理制度完善。发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

（一）资产独立情况

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

（二）人员独立情况

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

（三）机构独立情况

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

（四）财务独立情况

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

（五）业务独立情况

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

五、重要权益投资情况

截至2024年末，发行人拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

（一）全资及控股子公司情况

图表5-2：发行人全资及控股子公司情况表

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
2	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
3	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
5	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
6	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
7	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
8	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划;房地产投资等	100.00%	投资设立
9	中海地产（香港）有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00%	投资设立
10	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
11	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
12	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立

13	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
14	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
15	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
19	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
20	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
21	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
25	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
26	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
27	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
28	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%	投资设立
29	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
30	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

31	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	100.00%	投资设立
32	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
33	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
34	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
35	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
36	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
37	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
38	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
39	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%	投资设立
40	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
41	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%	投资设立
42	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
43	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
44	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
45	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
46	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
47	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
48	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立

49	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%	投资设立
51	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	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	100.00%	投资设立
53	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
55	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
56	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
57	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
58	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
59	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并
60	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
61	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
62	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
63	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
64	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
65	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立

67	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
72	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
73	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
75	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
77	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
80	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
81	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
83	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
84	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

85	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
86	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
90	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	100.00%	投资设立
91	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
95	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
97	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
100	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
102	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立

103	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
104	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
105	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
106	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
107	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立
108	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
109	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
110	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
112	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
114	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
115	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
116	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
117	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
118	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
119	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
120	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立

121	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
126	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
128	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
129	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
130	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
131	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
132	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
133	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
134	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
135	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
136	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
137	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
138	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合并

139	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
140	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
141	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
142	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
143	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
144	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
146	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
147	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
148	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
150	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	80.00%	投资设立
151	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立
152	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
153	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
154	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
155	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
156	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立

157	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
158	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
159	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
160	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
162	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
164	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
165	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
166	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
167	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
168	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
169	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
170	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
171	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
172	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
173	中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
174	中海海润（苏州）房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立

175	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	投资设立
176	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
178	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
179	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
180	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
181	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
182	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
183	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
184	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
185	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
186	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
187	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
188	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
189	漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
190	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
191	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
192	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立

193	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
194	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
195	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
196	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
198	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
199	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并
200	雄安中海发展有限公司	保定	保定	房地产投资	100.00%	投资设立
201	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
202	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
204	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
205	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
206	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
207	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
209	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
210	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立

211	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
216	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
217	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
220	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
223	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
224	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
225	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
227	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
228	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

229	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
230	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
231	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
232	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
233	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
234	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%	投资设立
235	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
236	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
237	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%	投资设立
238	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
239	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
240	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
241	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
242	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
243	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
244	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
245	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
246	厦门市领潮供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%	投资设立

247	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%	投资设立
248	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
250	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
251	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
252	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
253	北京中海盈智房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
254	广州启瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
255	杭州海睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
256	南昌海合地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
257	宁波海联房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
258	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
259	佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
260	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
261	上海海悦数智城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
262	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
263	上海海润西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
264	深圳市启潮房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

265	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
266	苏州海卓房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
267	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00%	投资设立
268	天津中海海拓地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
269	天津中海海耀地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
270	郑州海潮房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
271	北京中海未来置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
272	武汉中海海融房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
273	天津中海海佳地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
274	西安中海海润房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
275	星旅（北京）房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
276	成都海赢房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
277	济南海骊房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
278	济南海玺房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
279	济南海豪房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
280	深圳市润海发展房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00%	投资设立
281	深圳市海创房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
282	深圳市海瑞房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立

283	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
284	上海海臻房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
285	青岛海佳房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
286	青岛海佳福业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
287	青岛海慧佳业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
288	南昌海凰置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
289	长沙东长置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
290	佛山海映商业管理有限公司	佛山	佛山	出租商业用房	100.00%	同一控制下企业合并

注：发行人直接或间接共持有厦门海耀地产有限公司40%的股权，但是并入报表范围的原因是：发行人与厦门国贸房地产有限公司、厦门联发（集团）房地产有限公司签订了《厦门2022P15地块合作开发协议》，协议规定，三方计划参与项目公司（厦门海耀地产有限公司）增资扩股后，分别持有项目公司40%、40%、20%股权，三方根据持有项目公司股权比例合作开发、共担风险、共享收益。项目公司由发行人合并财务报表。

发行人不存在最近一年总资产、净资产、营业收入或净利润任一指标占发行人合并报表范围相应指标的比重达35%的子公司。

（二）主要参股公司及对发行人有重要影响的关联方

截至2024年末，发行人不存在持有账面价值占总资产比例超过10%或获得的投资收益占当年实现的营业收入超过10%的参股公司、合营企业和联营企业。

六、发行人治理结构与内控制度

（一）发行人治理结构

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）其他应由股东决定的重大事宜。

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）执行股东决定；（2）决定公司的经营方针、发展规划和投资方案，审批经理或管理部门提出的重要报告；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制订公司合并、分立、解散、股权转让、延期、中止或者变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置；（8）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；（9）制定公司的基本管理制度；（10）其他应由董事会决定的重大事宜。

3、监事

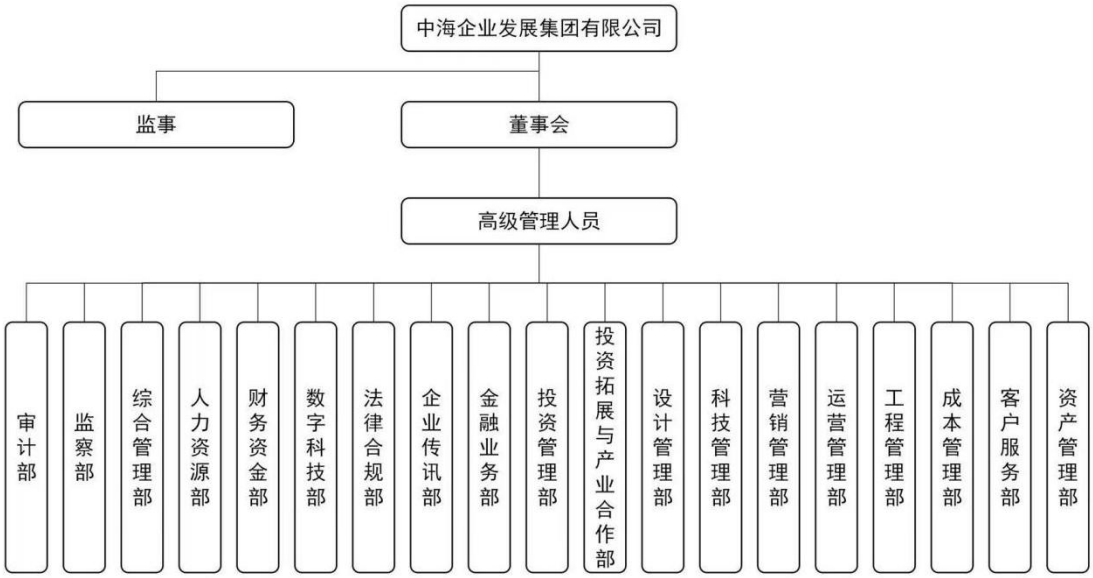
公司不设监事会，设监事一人，由股东委派。监事的任期为每届四年，任期届满，连选可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事在对公司监督管理中，行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者董事会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）提议召开临时董事会议，列席董事会并提出提案、质询和建议；（5）对违反《公司法》规定的董事、高级管理

人员提起诉讼；（6）对公司经营情况进行调查。

（二）发行人内部机构设置

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：

图表 5-3：发行人组织结构图



目前发行人内部机构设置情况如下：

（1）审计部：负责审计体系建设、内部审计、风险管理。

（2）监察部：负责监察体系建设、党的纪律检查、企业内部监察。

（3）综合管理部：负责行政事务管理。

（4）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。

（5）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。

（6）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。

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

（8）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

（9）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。

（10）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。

（11）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。

（12）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。

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

（14）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。

（15）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。

（16）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（17）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。

（18）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。

（19）资产管理部：负责公司经营性资产管理。

（三）发行人主要内控制度

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

1、财务管理制度

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况进行财务管理。公司不断完善和加强会计核算工作、提高会计核算工作的质量和水平、资金计划、账户、收款、内部调拨、付款审批的管理等，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

2、内部审计制度

公司设置了独立负责内部审计和监察事务的监察审计部。公司通过加强内部审计人员的配备，提高审计人员的业务水平和素质，有效开展内部审计工作。

3、采购、招标管理制度

根据业务需要与质量管理原则，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。

4、投资管理制度

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

5、建设方管控制度

公司总部制定了严格的建设方管控体系，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，严控工程质量，确保项目品质。

6、信息披露管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》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。

7、融资管理制度

为规范发行人融资行为，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，发行人对发行人融资管理权限、管理流程、后续管理、授信管理、投资企业融资管理等各方面进行了明确规定。

8、对外担保制度

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

9、对子公司资产人员财务的内控制度

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

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

10、预算管理制度

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

11、关联交易管理制度

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

12、项目开发安全生产管理办法

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

13、突发事件应急管理办法

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，发行人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。

七、发行人人员基本情况

（一）发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

图表 5-4：发行人董事、监事及其他高级管理人员情况表

序号	姓名	职务	任职起止时间
1	张智超	董事长、总经理	2020年3月1日至今
2	罗亮	董事、副总经理	2002年9月17日至今
3	郭光辉	董事、副总经理	2012年2月7日至今
4	徐丰	监事	2016年9月24日至今

2、董事、监事、高级管理人员简历

（1）张智超

张智超先生，2001年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，彼于地产集团不同业务部门如工程部、投资策划部工作及担任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。张先生于2017年5月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于2019年

1月起，出任本公司副总裁。自2020年2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。张先生拥有约20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9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。2006年加入本公司及其附属公司，彼于2017年5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2018年5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25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4月7日起任中海地产监事，2016年9月24日起任中海地产助理总裁兼人力资源部总经理，拥有约19年人力资源管理和企业管理经验。

3、董事、监事、高级管理人员兼职情况

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

图表5-5：董监高在股东方的兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中国海外发展有限公司	执行董事兼行政总裁
罗亮	中国海外发展有限公司	执行董事、副主席、总建筑师
郭光辉	中国海外发展有限公司	执行董事兼副总裁

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：

图表 5-6：董监高在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况表

姓名	单位名称	职务
张智超	中海地产集团有限责任公司	董事长、总经理
罗亮	中海地产集团有限责任公司	董事
郭光辉	中海地产集团有限责任公司	董事

4、董事、监事及高级管理人员持有公司股权、债券情况及是否存在重大违法违纪情况

（1）持股情况

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

（2）持有债券情况

董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

（3）重大违法违纪情况

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

截至本募集说明书签署日，根据发行人确认，公司董事、监事及高级管理人员均不存在依法不应担任董事、监事及高级管理人员的情形，其产生均依据法律及公司章程的有关规定。发行人董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规的规定。公司董事、监事及高级管理人员在股东方的兼职及在本公司及下属公司以外的境内企业兼职均符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

八、发行人业务板块构成情况

（一）发行人主营业务总体情况

发行人的经营范围为：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93.80%、93.71%、93.83%和94.40%。

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：

图表5-7：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	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,782,172.77	94.40	12,485,718.07	93.83	13,186,158.39	93.71	12,863,050.30	93.80
物业出租	54,690.02	1.86	206,534.51	1.55	152,870.44	1.09	150,294.32	1.10
承包工程	32,480.12	1.10	193,609.46	1.46	299,979.83	2.13	205,539.30	1.50
销售商品	77,980.43	2.65	420,221.03	3.16	432,595.00	3.07	493,781.26	3.60
合计	**2,947,323.34**	**100.00**	**13,306,083.07**	**100.00**	**14,071,603.66**	**100.00**	**13,712,665.19**	**100.00**

注：发行人房产开发业务主要为住宅开发，住宅开发营业收入占比超 95%，其他房产开发业务主要包括类住宅、商业地产、一级土地开发等。

图表5-8：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	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,267,198.18	95.09	10,036,030.91	94.30	10,555,110.19	94.49	9,870,712.18	93.70
物业出租	14,226.95	0.60	31,444.17	0.30	19,613.26	0.18	32,604.10	0.31
承包工程	29,668.64	1.24	183,451.57	1.72	197,724.01	1.77	173,126.51	1.64
销售商品	73,143.98	3.07	392,277.90	3.69	398,256.39	3.57	457,860.24	4.35
合计	**2,384,237.75**	**100.00**	**10,643,204.55**	**100.00**	**11,170,703.85**	**100.00**	**10,534,303.02**	**100.00**

注：发行人房产开发业务主要为住宅开发，住宅开发营业成本占比超 95%，其他房产开发业务主要包括类住宅、商业地产、一级土地开发等。

图表5-9：近三年及一期发行人主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	514,974.59	91.46	2,449,687.16	91.99	2,631,048.20	90.7	2,992,338.12	94.15
物业出租	40,463.07	7.19	175,090.35	6.58	133,257.17	4.59	117,690.22	3.70

业务类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
承包工程	2,811.48	0.50	10,157.88	0.38	102,255.82	3.52	32,412.79	1.02
销售商品	4,836.46	0.86	27,943.13	1.05	34,338.61	1.18	35,921.02	1.13
合计	**563,085.59**	**100.00**	**2,662,878.52**	**100.00**	**2,900,899.81**	**100.00**	**3,178,362.17**	**100.00**

注：发行人房产开发业务主要为住宅开发，住宅开发利润占比超 95%，其他房产开发业务主要包括类住宅、商业地产、一级土地开发等。

图表5-10：近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产开发	18.51	19.62	19.95	23.26
物业出租	73.99	84.78	87.17	78.31
承包工程	8.66	5.25	34.09	15.77
商品销售	6.20	6.65	7.94	7.27
综合	**19.10**	**20.01**	**20.62**	**23.18**

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，近三年及一期，公司主营业务收入分别为 1,371.27 亿元、1,407.16 亿元、1,330.61 亿元及 294.73 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，近三年及一期，房地产开发收入分别达到 1,286.31 亿元、1,318.62 亿元、1,248.57 亿元和 278.22 亿元，占比分别为 93.80%、93.71%、93.83%和 94.40%。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。2023 年度主营业务收入较 2022 年增加 358,938.47 万元，增幅为 2.62%；2024 年主营业务收入较 2023 年减少 765,520.59 万元，主要系房地产开发收入下降了 700,440.32 万元。

近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 317.84 亿元、290.09 亿元、266.29 亿元和 56.31 亿元。公司最近三年整体毛利率整体维持在稳定水平，分别为 23.18%、20.62%、20.01%和 19.19%，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 299.23 亿元、263.10 亿元、244.97 亿元和 51.50 亿元，毛利率分别是 23.36%、19.95%、19.62%和 18.51%。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率总体稳定。

（二）主要业务板块情况

1、房地产开发业务

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

（1）经营主体

发行人房地产开发业务由具备房地产业务开发资质的子公司经营。截至近一期末发行人合并范围内存有正在开发建设项目的项目公司均持有房地产开发资质等级证书，具备相应的房地产开发资质。公司房地产业务经营主体的开发资质情况如下表所示：

图表5-11：发行人房地产业务经营主体及开发资质情况表

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
1	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397号	壹级
2	北京	北京仁和燕都房地产开发有限公司	SY-A7914	贰级
3	北京	北京中海地产有限公司	FT-A-11210	贰级
4	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	贰级
5	北京	北京中海未来置业有限公司	CP-A-11342	贰级
6	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	贰级
7	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	贰级
8	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	贰级
9	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	贰级
10	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	贰级
11	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	贰级
12	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	HD-A-10918	贰级
13	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	贰级
14	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-11283	贰级
15	北京	北京中海盈盛房地产开发有限公司	FT-A-10919	贰级
16	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	贰级
17	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	FT-A-11246	贰级
18	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	贰级
19	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	FT-A-11282	贰级
20	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	贰级
21	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	贰级
22	北京	星旅（北京）房地产开发有限公司	HD-A-11549	贰级
23	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	贰级
24	北京	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	贰级
25	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11145	贰级
26	北京	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	贰级

27	北京	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11025	贰级
28	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	贰级
29	北京	北京鑫石房地产开发有限公司	SJ-A-10724	贰级
30	北京	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	贰级
31	北京	北京中海新城置业有限公司	FS-A-11426	贰级
32	成都	成都海胜房地产开发有限公司	510100AY34239	贰级
33	成都	成都海赢房地产开发有限公司	川建房企 51010381	贰级
34	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG342414088	贰级
35	成都	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	510108AF342415490	贰级
36	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2102302022101761439	暂定级
37	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1000097	贰级
38	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010327	贰级
39	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010295	贰级
40	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010273	贰级
41	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	肆级
42	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1310699	贰级
43	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038 号	贰级
44	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047 号	贰级
45	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208 号	贰级
46	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1710134 号	贰级
47	福州	北京永鑫兴业房地产开发有限公司	GY-A-12542	贰级
48	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	贰级
49	福州	上海海瓴房地产有限公司	沪房管开第 03911 号	贰级
50	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-00010000613000	贰级
51	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-0236000000091	贰级
52	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000（补）	贰级
53	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0110224	贰级
54	广州	广州盛云房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100495	贰级
55	广州	广州粤合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100721	贰级
56	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	贰级
57	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	贰级
58	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100141	贰级
59	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100704	贰级
60	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100703	贰级
61	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	叁级
62	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	贰级
63	杭州	杭州海睿房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1314 号	贰级

64	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	贰级
65	杭州	杭州中海海创房地产有限公司	浙开二 0101-2018-2022-0839 号	贰级
66	杭州	杭州中海海富房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1135 号	贰级
67	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定资质
68	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-0439 号	贰级
69	杭州	嘉兴海慧房地产开发有限公司	浙开二-0401-2022-2022-0102 号	贰级
70	杭州	嘉兴海升房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0007 号	贰级
71	济南	济南中海城房地产开发有限公司	济南 010220413	贰级
72	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 010220896	贰级
73	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 010220850	贰级
74	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 010221148	贰级
75	济南	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
76	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	贰级
77	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1496 号	贰级
78	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1563 号	贰级
79	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1650 号	贰级
80	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1564 号	贰级
81	昆明	昆明中海房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1685 号	贰级
82	南昌	南昌海合地产有限公司	赣建房开字 2969 号	贰级
83	南昌	南昌海顺地产有限公司	赣建房开字 1255 号	贰级
84	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	赣建房开字 7333 号	贰级
85	南京	江苏润荣房地产有限公司	镇江 KF14529	贰级
86	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南京 KF15472	贰级
87	南京	南京海方房地产开发有限公司	南京 KF14851	贰级
88	南京	南京海宏房地产开发有限公司	南京 KF15368	贰级
89	南京	南京海汇房地产开发有限公司	南京 KF14451	暂定贰级
90	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	南京 KF15344	贰级
91	南京	南京海融房地产开发有限公司	南京 KF15576	贰级
92	南京	南京海巍房地产开发有限公司	南京 KF14978	贰级
93	南京	南京海旭房地产开发有限公司	南京 KF15446	贰级
94	南京	南京中海地产有限公司	南京 KF15749	贰级
95	宁波	宁波海合房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0977 号	贰级
96	宁波	宁波海联房地产有限公司	浙开二 0201-2024-2024-1010 号	贰级
97	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	浙开二 0201-2022-2022-0664	贰级
98	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	浙开暂 0203202120210127 号	暂定叁级
99	宁波	宁波中海海如房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0834 号	贰级
100	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	浙开二 0201-2019-2022-0566	暂定叁级
101	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	020620194	贰级

102	青岛	青岛海慧广逸房地产有限公司	020620226	贰级
103	青岛	青岛中海海新置业有限公司	020220197	贰级
104	厦门	厦门海耀地产有限公司	FDCA3502010018	贰级
105	厦门	厦门中海地产有限公司	FDCA3502011692	贰级
106	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	FDCA3502010050	贰级
107	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	FDCA350203220	贰级
108	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	FDCA350201843	贰级
109	厦门	漳州中海房地产有限公司	ZZ-17380000292000	贰级
110	上海	上海海汇房地产开发有限公司	沪房管开第 02810 号	贰级
111	上海	上海海润西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03491 号	贰级
112	上海	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03476 号	贰级
113	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪房管开第 02809 号	贰级
114	上海	上海海悦数智城市建设发展有限公司	沪房管开第 03507 号	贰级
115	上海	上海中海海昆房地产有限公司	沪房管开第 02814 号	贰级
116	上海	上海中海海臻房地产有限公司	沪房管开第 03813 号	贰级
117	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210158	贰级
118	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200630	贰级
119	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200110	贰级
120	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200109	贰级
121	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200108	贰级
122	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210299	贰级
123	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210045	贰级
124	深圳	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200168	贰级
125	深圳	深圳市中海启华房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200167	贰级
126	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200217	贰级
127	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	21013120190417758606	贰级
128	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2101022020061159667	暂定
129	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2101302018060557880	暂定级
130	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2101112021030360287	贰级
131	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2101022020061159667	叁级
132	沈阳	沈阳中海新海汇置业有限公司	2101142015090652311	叁级
133	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2101052015072750000	叁级
134	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	2101022014042850000	叁级
135	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 5953 号	贰级
136	石家庄	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	冀建房开石字第 6049 号	贰级
137	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	冀建房开石字第 5025 号	贰级
138	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	冀建房开石长字第 5855 号	贰级
139	苏州	苏州海嘉房地产有限公司	苏州 KF17749	贰级

140	苏州	苏州海卓房地产有限公司	苏州 KF17782	贰级
141	苏州	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州 KF17780	贰级
142	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16044	贰级
143	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
144	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
145	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州 KF12771	暂定贰级
146	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	140100393	贰级
147	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	140100412	贰级
148	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	140100295	贰级
149	天津	天津中海地产开发有限公司	津南开建房证[2023]第 NK3301 号	贰级
150	天津	天津中海海和地产有限公司	津和平建房证[2022]第 HP3108 号	贰级
151	天津	天津中海海佳地产有限公司	津河西建房证[2024]第 HX3406 号	贰级
152	天津	天津中海海滔地产有限公司	津河西建房证[2022]第 HX3097 号	贰级
153	天津	天津中海海拓地产有限公司	津河西建房证[2023]第 HX3358 号	贰级
154	天津	天津中海海耀地产有限公司	津南开建房证[2024]第 NK3386 号	贰级
155	天津	天津中海嘉业投资有限公司	津滨海建房证【2023】第 BH3312 号	贰级
156	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡 KF14793	贰级
157	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	武房开[2022]00359 号	贰级
158	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武房开[2022]00067 号	贰级
159	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	武房开[2024]00662 号	贰级
160	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武房开[2022]00168 号	贰级
161	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	武东房开[2022]00086 号	贰级
162	西安	西安中海海润房地产有限公司	陕建房[2024]1753 号	贰级
163	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	陕建房[2022]1000 号	贰级
164	新疆	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新房资【2023】265010450	贰级
165	新疆	新疆中海地产有限公司	新房资【2023】265010269	贰级
166	长春	长春海华房地产开发有限公司	JFK-A0423	贰级
167	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	肆级
168	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0274	贰级
169	长春	长春海烨房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0212	贰级
170	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0342	贰级
171	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）新-003	贰级
172	长春	长春海悦房地产开发有限公司	JFK-A0900	贰级
173	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0339	贰级
174	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	叁级
175	长沙	长沙润江置业有限公司	湘建房开（长）字第 0220054 号	贰级
176	长沙	长沙润星置业有限责任公司	湘建房开（长）字第 0520062 号	贰级
177	郑州	郑州海滨房地产开发有限公司	410170742	贰级

178	郑州	郑州海潮房地产开发有限公司	410176982	贰级
179	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	410170412	贰级
180	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	410162975	贰级
181	郑州	郑州中海地产有限公司	410170142	贰级

（2）经营模式

发行人房地产开发及销售业务的经营模式主要为自主开发以及少量联合经营，公司联合经营的合作方主要包括：拥有多年房地产开发经验大中型房地产企业或者项目所在当地城投公司，截至 2025 年 3 月末，发行人主要合营项目如下表：

图表5-12：发行人主要合营项目情况表

序号	项目名称	分期	城市	项目合作方	总投资金额（万元）	出资比例	建筑面积（平方米）	收益分成模式	业务定位
1	臻如府 1 号地	全期	上海	上海中环投资、上海现代天地	485,662.00	70.00%	117,574.00	同股同权	发行人主导项目运营
2	臻如府 2 号地	全期	上海	上海中环投资、上海现代天地	376,759.00	70.00%	84,938.00	同股同权	发行人主导项目运营
3	青岛高新区 AC 包项目（中欧国际城）	A 包	青岛	金茂、平安	803,338.00	18.00%	1,203,526.00	同股同权	合作方主导项目运营
4	青岛高新区 AC 包项目（中欧国际城）	C 包	青岛	金茂、平安	785,825.00	18.00%	1,070,039.00	同股同权	合作方主导项目运营

发行人自主开发模式开发的住宅地产项目，经过内部投资决策流程后，自行投资进行开发、建设及销售。发行人采取合作开发模式开发的住宅地产项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。

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

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

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

（3）房地产业务经营情况

近三年及一期，房地产开发业务整体情况如下：

1）项目开工、竣工、在建情况

图表 5-13：公司项目开工、竣工、在建情况表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
新开工项目数（个）	6	28	43	53
新开工面积（万平方米）	63.40	367.75	403.73	838.27
竣工项目数（个）	5	50	83	69.00
竣工面积（万平方米）	36.41	538.69	1,115.54	895.12
期末在建项目数（个）	60	70	87	130.00

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
期末在建面积（万平方米）	702.16	834.24	1,048.68	1,823.47

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。

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积呈下降趋势。近三年及一期，公司新开工面积分别为 838.27 万平方米、403.73 万平方米、367.75 万平方米和 63.40 万平方米。2022 年，公司新开工面积 838.27 万平方米，竣工面积 895.12 万平方米；2023 年，公司新开工面积 403.73 万平方米，竣工面积 1,115.54 万平方米；2024 年，公司新开工面积 367.75 万平方米，竣工面积 538.69 万平方米。

2）销售情况

图表 5-14：公司销售情况表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
签约销售面积（万平方米）	60.86	377.41	568.00	433.91
签约销售金额（亿元）	178.91	1,668.01	1,828.00	1,493.36
签约销售均价（万元/平方米）	2.94	4.42	3.22	3.44

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径为全口径。

近三年公司签约销售面积、签约销售金额均较为稳定。近三年及一期，公司实现签约销售面积分别为 433.91 万平方米、568.00 万平方米、377.41 万平方米和 60.86 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 1,493.36 亿元、1,828.00 亿元、1,668.01 亿元和 178.91 亿元。销售均价近三年稳中略增。

（4）分区域主营业务收入情况

图表 5-15：公司分区域主营业务收入情况表

单位：万元

序号	区域销售收入	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
1	济南	64,574.61	296,942.89	979,762.26	536,273.66
2	沈阳	45,825.99	304,004.70	251,995.89	213,070.59
3	长春	20,194.89	156,321.34	360,983.61	224,514.97
4	北京	884,541.16	3,876,042.71	2,615,610.50	4,829,809.23
5	佛山	8,470.43	117,846.48	266,786.52	623,619.80
6	福州	19,910.33	107,965.91	167,407.83	61,298.65
7	杭州	19,924.96	315,417.79	1,221,074.32	188,377.38

序号	区域销售收入	2025年1-3月	2024年	2023年	2022年
8	无锡	2,724.50	30,103.59	17,892.83	20,875.08
9	宁波	283,006.60	441,776.94	197,063.88	774,510.24
10	深圳	551,718.75	1,735,902.57	1,249,018.20	676,682.41
11	苏州	30,252.11	78,818.13	361,250.77	53,628.92
12	西安	4,203.90	85,082.13	169,021.33	53,061.74
13	南昌	99.82	248,478.86	166,240.61	13,639.60
14	南京	108,946.88	269,278.33	844,724.54	636,539.97
15	新疆	261.55	23,383.72	40,814.53	55,818.99
16	云南	12,604.01	157,750.03	188,832.66	175,550.42
17	成都	32,210.06	1,002,158.83	669,075.46	85,822.70
18	大连	15,447.75	176,161.86	185,143.35	306,879.62
19	上海	16,991.22	157,384.55	566,521.14	196,306.41
20	厦门	9,172.87	688,468.58	363,726.98	310,868.02
21	石家庄	227,542.04	215,047.08	176,292.79	443,516.50
22	太原	19,391.08	401,461.12	344,356.90	593,437.47
23	长沙	8,733.57	433,855.58	211,402.01	450,744.68
24	郑州	17,363.57	167,228.43	83,649.71	486,823.87
25	广州	287,306.57	789,702.17	1,038,836.66	888,807.39
26	其他	255,904.13	1,029,498.74	1,334,118.38	812,186.88
合计		2,947,323.34	13,306,083.07	14,071,603.66	13,712,665.19

2024年度，公司在10个区域主营业务收入超过30亿元，其中2024年主营收入超过50亿元的区域包括北京、深圳、成都、广州、厦门5个区域。2025年1-3月，公司在北京、深圳区域主营业务收入超过30亿元。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。

（5）项目情况

A、已完工项目情况

截至2025年3月末，中海企业发展主要的已完工项目情况如下表所示：

图表 5-16：截至近一期末主要已完工项目情况

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积(平方米)	累计销售金额（万元）	销售进度	项目批文情况	未销售完原因
1	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	福环庄园项目	全期	2022/8/7	2024/11/30	住宅	272,849	267,392	1,186,246	98%	已取得五证	尾盘待售
2	北京	北京中海盈盛房地产开发有限公司	大红门项目	全期	2022/11/3	2024/12/31	住宅	114,668	98,313	768,231	86%	已取得五证	尾盘待售
3	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	造甲村项目	全期	2019/12/13	2022/12/31	住宅、商业	151,001	87,423	1,002,679	58%	已取得五证	正常销售
4	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	亦庄项目	全期	2020/12/31	2022/12/31	住宅	223,403	213,512	1,327,522	96%	已取得五证	尾盘销售
5	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里富园	0013 期	2022/11/4	2024/9/30	住宅	103,851	67,307	401,104	65%	已取得五证	尾盘销售
6	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里汇园	0015 期	2022/12/5	2024/9/30	住宅	129,321	96,174	728,214	74%	已取得五证	尾盘销售
7	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	创新基地项目	全期	2022/3/25	2024/1/5	住宅	132,342	120,870	562,016	91%	已取得五证	正常销售
8	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	稻田项目	全期	2020/11/10	2022/12/31	住宅	149,039	75,276	399,470	91%	已取得五证	尾盘待售
9	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	旧宫项目	全期	2022/5/20	2023/12/13	住宅	60,348	48,572	342,916	80%	已取得五证	尾盘待售
10	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏项目	全期	2020/9/28	2022/6/30	住宅	143,454	130,891	804,258	91%	已取得五证	尾盘销售

11	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	汇德里	全期	2022/1/6	2023/10/31	住宅	84,730	82,087	690,106	97%	已取得五证	尾盘销售
12	北京	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	1608-681、694、690 地块	2018/4/26	2022/7/15	住宅	200,527	135,428	436,617	68%	已取得五证	回迁安置房
13	北京	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	696、697、698 地块	2020/3/18	2022/12/31	住宅	147,586	96,194	273,431	65%	已取得五证	回迁安置房
14	北京	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 B 区保障房	1608-680、684 地块	2018/4/30	2022/7/15	住宅	139,622	124,242	318,337	89%	已取得五证	回迁安置房
15	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	衙门口 713 地块	全期	2023/11/30	2024/12/31	住宅/商业	76,261	44,493	217,252	61%	已取得五证	尾盘销售
16	北京	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	老古城 626 地块	全期	2023/3/20	2024/12/31	住宅	67,111	63,360	300,303	94%	已取得五证	尾盘销售
17	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	658 地块	2021/4/20	2023/9/30	商业	155,141	35,413	109,925	23%	已取得四证	在售项目
18	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	673-B、676 地块	2021/4/20	2023/9/30	住宅	147,879	145,630	1,075,206	98%	已取得四证	尾盘仓储车位销售
19	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期项目	全期	2020/8/30	2022/6/30	住宅	75,025	73,352	572,336	98%	已取得四证	尾盘仓储车位销售
20	北京	北京鑫石房地产开发有限公司	衙门口 670 地块	全期	2022/8/22	2023/4/30	住宅/商业	64,989	64,091	432,687	99%	已取得四证	尾盘销售
21	北京	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	首钢园四期项目	全期	2022/6/20	2023/12/31	住宅	24,787	19,104	129,404	77%	已取得四证	尾盘销售
22	成都	成都海胜房地产开发有限公司	麓湖东 50 亩	全期	2023/8/16	2024/12/31	住宅	66,243	47,679	110,165	72%	已取得五证	持续销售

23	成都	成都隆新房地产开发有限公司	新川华府	全期	2022/9/29	2024/9/30	住宅	233,404	226,799	693,139	100%	已取得五证	已清盘
24	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里5、11号地块	全期	2022/4/18	2024/6/23	住宅	182,564	113,815	280,137	94%	已取得五证	24年开始销售
25	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里8号地块	全期	2021/11/30	2022/12/31	住宅	27,181	27,181	80,602	100%	已取得五证	已清盘
26	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区通州路B地块	全期	2022/8/4	2023/12/31	住宅	109,861	44,491	104,719	73%	已取得五证	持续销售
27	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区梓林巷地块	全期	2022/7/29	2023/11/30	住宅	41,366	41,366	109,656	100%	已取得五证	已清盘
28	成都	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成华区迎晖路91亩	全期	2021/2/10	2022/10/31	住宅	121,041	120,109	340,168	100%	已取得五证	已清盘
29	大连	大连鼎泰港隆房地产有限公司	中海东港	全期	2020/9/30	2022/9/30	住宅	60,129	58,688	228,026	100%	已取得五证	已清盘
30	大连	大连鼎泰海通房地产有限公司	中海云川源境	全期	2021/3/29	2023/9/27	住宅	84,517	78,009	209,711	92%	已取得五证	尾盘销售
31	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	爱贤里	全期	2023/10/31	2024/12/31	住宅/商业	38,140	38,132	81,152	100%	已取得五证	尾盘销售
32	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	中海广贤叁号院	全期	2022/9/30	2023/12/31	住宅	55,731	41,739	11,316	75%	已取得五证	持销项目
33	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞大岭山项目	全期	2021/1/15	2023/6/16	住宅	122,581	68,734	198,981	56%	已取得五证	市场下行，持销
34	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞南城元美项目	全期	2022/10/1	2024/6/1	住宅	51,480	50,651	238,831	98%	已取得五证	市场下行，持销

35	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞石碣项目	全期	2021/3/16	2023/2/10	住宅	46,932	38,965	102,502	83%	已取得五证	市场下行，持销
36	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞市松山湖项目	全期	2021/4/3	2022/10/14	住宅	109,456	109,456	547,593	100%	已取得五证	/
37	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	汇德里公馆	全期	2021/11/15	2024/6/30	住宅	427,626	8,294	21,983	2%	已取得五证	价格较高
38	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	丽悦尚宸院	全期	2021/10/18	2023/10/31	住宅	143,106	22,252	71,155	15%	已取得五证	价格较高
39	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	珑湾半岛花园	全期	2020/10/19	2022/12/31	住宅	268,145	233,459	733,467	93%	已取得五证	已交付持销项目
40	福州	福州中海海逸地产有限公司	中海悦湖郡	一期	2022/2/27	2024/12/31	住宅/商业	119,040	107,365	322,038	97%	已取得五证	持销项目
41	广州	广州盛云房地产开发有限公司	中海麓府	全期	2022/7/1	2024/12/31	住宅	114,129	37,093	211,638	70%	已取得五证	持销项目
42	广州	广州粤合房地产开发有限公司	广钢 234	全期	2021/12/3	2024/2/8	住宅	315,034	140,933	835,916	45%	已取得五证	持销项目
43	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	海珠区大干围西侧地块	全期	2020/2/21	2022/6/30	住宅	141,870	139,616	937,247	99%	已取得五证	商铺、二套公寓未获得有效客户
44	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	江泰路地块	全期	2021/11/5	2023/12/28	住宅	48,700	39,482	248,814	89%	已取得五证	已交付持销项目
45	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	南洲路地块	全期	2021/3/14	2023/10/30	住宅	119,657	109,497	746,542	92%	已取得五证	车位持销中

46	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	石岗路地块	全期	2021/5/14	2023/3/24	住宅	42,447	24,182	181,320	57%	已取得五证	持销项目
47	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	中海蚝壳洲项目	省轻工全期	2022/1/10	2023/12/27	住宅	31,955	24,212	242,523	76%	已取得五证	持销项目
48	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	荔府	全期	2020/11/16	2022/8/17	住宅	57,759	9,908	26,833	30%	已取得五证	已交付持销项目
49	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	中海万锦公馆项目	全期	2021/4/8	2023/6/30	住宅/商业	119,037	96,521	88,447	81%	已取得五证	已交付持销项目
50	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	艮北新城地块	全期	2022/2/19	2023/9/27	住宅/商业	144,446	144,181	658,778	100%	已取得五证	车位持销
51	杭州	杭州中海海富房地产有限公司	萧山区世纪城 02 地块	全期	2023/4/15	2024/12/30	住宅	44,061	44,061	205,345	100%	已取得五证	/
52	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	运河新城地块	全期	2021/12/29	2023/10/18	住宅/商业	218,783	209,827	827,746	96%	已取得五证	车位、储藏室、邻里中心持销
53	杭州	嘉兴海慧房地产开发有限公司	明德里	全期	2022/3/25	2023/10/11	住宅	63,215	58,957	125,563	97%	已取得五证	尾盘销售
54	杭州	嘉兴海升房地产开发有限公司	汇德里	全期	2022/1/28	2023/9/14	住宅	51,885	43,540	90,142	93%	已取得五证	尾盘销售
55	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	北 D1 地块	2019/5/17	2023/12/31	商业	267,637	254,766	163,329	95%	已取得五证	在售项目
56	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 10 地块	2020/4/27	2022/4/30	住宅	272,962	272,962	397,839	100%	已取得五证	在售项目
57	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 11 地块	2020/11/30	2024/11/7	住宅/商业	322,650	267,524	456,123	83%	已取得五证	在售项目

58	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 3 地块	2020/6/30	2023/12/31	住宅	66,856	42,008	110,714	63%	已取得五证	在售项目
59	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 A 地块	2019/11/20	2022/6/30	住宅	98,483	98,483	218,934	100%	已取得五证	在售项目
60	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 B-1 地块	2021/4/23	2022/10/31	住宅	75,323	74,901	210,509	99%	已取得五证	在售项目
61	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 B-2 地块	2021/4/23	2022/10/31	商业	23,908	13,029	26,819	54%	已取得五证	在售项目
62	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 D 地块	2020/11/30	2024/10/1	住宅/商业	217,073	216,959	333,550	100%	已取得五证	在售项目
63	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	汇德里	二药地块	2020/12/29	2022/8/25	住宅	68,516	68,516	171,037	100%	已取得五证	尾盘销售
64	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	13 地块	2021/1/26	2022/12/31	住宅	75,874	66,923	87,343	88%	已取得五证	在售项目
65	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	18-1 地块	2021/1/26	2022/10/23	住宅	35,816	22,678	31,137	63%	已取得五证	在售项目
66	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	18-2 地块	2021/1/26	2022/12/10	住宅	49,660	28,137	35,122	57%	已取得五证	在售项目
67	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	汇德里花园	全期	2021/7/2	2022/11/30	住宅	268,989	44,389	78,415	17%	已取得五证	持销项目
68	南昌	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	全期	2023/12/7	2025/3/30	住宅、商业	39,212	18,552	32,743	47%	已取得五证	持销项目
69	南昌	南昌海顺地产有限公司	中海左岸国际	全期	2022/5/18	2024/8/31	住宅/商业	135,931	135,931	268,364	100%	已取得五证	尾盘销售
70	南昌	南昌海顺地产有限公司	中海左岸澜庭	全期	2021/10/30	2023/10/30	住宅/商业	51,383	47,565	82,562	93%	已取得五证	商业在售
71	南昌	南昌中海豪锦地产有限公	中海云麓里	全期	2021/5/17	2022/12/30	住宅/商业	102,234	92,113	104,342	90%	已取得五证	商业在售

		司											
72	南昌	南昌中海豪轩地产有限公司	中海锦城	全期	2018/10/30	2022/1/28	住宅/商业	216,492	212,792	265,845	98%	已取得五证	尾盘销售
73	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南山印	全期	2021/9/15	2023/11/17	住宅	117,534	117,122	349,584	100%	已取得五证	仅剩底复和车位
74	南京	南京海方房地产开发有限公司	G16 项目	全期	2022/7/30	2024/3/31	住宅	86,115	82,737	232,724	96%	已取得五证	持续销售中
75	南京	南京海方房地产开发有限公司	方山印	全期	2021/1/1	2023/1/31	住宅	126,801	114,063	349,754	90%	已取得五证	仅剩底复和车位
76	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	观江樾	全期	2022/1/10	2024/11/15	住宅	164,882	127,065	394,726	77%	已取得五证	持续销售中
77	南京	南京海巍房地产开发有限公司	观文澜	全期	2021/12/31	2023/12/31	住宅	102,533	58,450	190,558	57%	已取得五证	持续销售中
78	南京	南京海旭房地产开发有限公司	钟山印	全期	2021/2/28	2023/3/3	住宅	79,695	77,755	273,555	98%	已取得五证	仅剩底复物业
79	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	江北小袁陈项目	全期	2022/9/8	2024/9/25	住宅	203,349	85,802	219,980	51%	已取得五证	持销项目
80	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	高塘一村地块	全期	2020/12/30	2022/12/31	住宅	21,162	18,202	61,953	86%	已取得五证	尾盘销售
81	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	新芝源境	全期	2019/12/31	2022/9/16	住宅	134,086	95,532	456,389	97%	已取得五证	尾盘销售
82	宁波	宁波中海海怡房地产有限公司	高塘三村项目	全期	2022/7/27	2024/6/30	住宅	59,919	59,288	223,175	99%	已取得五证	尾盘销售
83	宁波	宁波中海海源房地产有限	逸江源境	全期	2020/6/5	2022/6/30	住宅	113,190	111,191	448,197	98%	已取得五证	尾盘销售

		公司											
84	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	全期	2020/6/5	2022/6/30	住宅	113,190	112,930	451,152	100%	已取得五证	尾盘销售
85	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	太行园林（南地块）	全期	2022/6/16	2024/5/30	住宅	152,128	139,046	308,902	91%	已取得五证	市场原因
86	厦门	厦门海耀地产有限公司	学仕里（思明区 2022P15 地块）	全期	2022/12/13	2024/8/30	住宅	94,637	94,105	665,171	99%	已取得五证	尾盘销售
87	厦门	厦门中海地产有限公司	左岸澜庭	全期	2022/6/9	2023/12/30	住宅	27,607	27,362	86,209	99%	已取得五证	尾盘销售
88	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	厦门东湾	全期	2021/3/8	2022/5/31	住宅	71,320	71,320	312,874	100%	已取得五证	/
89	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	环东时代	全期	2021/10/2	2023/7/15	住宅	85,217	85,158	264,807	100%	已取得五证	持销项目
90	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	中海花湾	全期	2021/8/19	2023/12/28	住宅	257,225	45,381	98,608	18%	已取得五证	持销项目
91	上海	上海海环房地产开发有限公司	真如境项目	8 号地	2021/7/5	2023/4/30	商业	0	0	0	/	已取得四证	全自持项目不涉及销售
92	上海	上海海汇房地产开发有限公司	真如境项目	5 号地	2020/3/31	2023/7/30	商业	78,079	0	288,893	0%	已取得五证	无
93	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	真如境项目	6 号地	2020/12/1	2023/5/15	商业	24,283	9,324	38,513	38%	已取得四证	全自持项目不涉及销售
94	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	4 号地	2020/3/31	2023/4/15	商业	50,017	50,017	134,698	100%	已取得五证	尾盘销售

95	上海	上海佳桦房地产开发有限公司	真如境项目	7号地	2020/12/1	2023/1/15	商业	0	0	0	/	已取得四证	全自持项目不涉及销售
96	上海	上海中海海昆房地产有限公司	阅麓山项目	二期	2020/9/9	2023/3/31	住宅	50,310	46,637	211,766	96%	已取得五证	尾盘销售
97	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	时光境项目	全期	2023/2/25	2024/9/30	住宅	58,437	58,437	251,748	85%	已取得五证	市场下行，去化放缓
98	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	学仕里项目	全期	2021/12/23	2023/9/28	住宅	106,107	350,048	319,726	99%	已取得五证	尾盘销售
99	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	闻华里项目	全期	2021/12/23	2023/12/1	住宅	94,757	93,827	576,829	99%	已取得五证	尾盘销售
100	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	寰宇珑宸项目	全期	2021/11/20	2023/12/31	住宅	193,080	158,573	475,018	82%	已取得五证	住宅去化不及预期
101	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	观园项目	全期	2022/1/27	2023/12/31	住宅	146,728	142,463	623,798	97%	已取得五证	尾盘销售
102	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	珑悦理项目	全期	2022/12/23	2024/6/27	商业/住宅	49,177	33,293	221,396	97%	已取得五证	尾盘销售
103	深圳	中海深圳房地产开发有限公司	明德里项目	全期	2020/12/24	2022/12/28	商业/住宅	69,154	35,006	233,540	51%	已取得五证	尾盘销售
104	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	领馆东项目	全期	2020/10/5	2023/4/30	住宅	204,380	106,404	228,736	52%	已取得五证	市场下行，去化放缓
105	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	高深东项目	全期	2022/3/18	2024/12/31	住宅	163,354	103,020	161,379	63%	部分已取得五证	市场下行，去化放缓
106	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	云麓里项目（奥园西地块）	全期	2021/4/1	2024/12/31	住宅	163,359	6,784	9,025	4%	部分已取得五证	市场下行，去化放缓

107	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	汇德理（凌云路-1）	全期	2021/4/20	2023/12/30	住宅	236,293	140,415	206,694	59%	已取得五证	市场下行，去化放缓
108	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	和平之门	5#地块	2018/3/13	2022/6/30	住宅	294,132	294,132	534,625	100%	已取得五证	/
109	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	中海汇德里	全期	2021/5/28	2023/6/21	住宅	124,216	122,726	283,792	99%	已取得五证	尾盘销售
110	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海云锦	全期	2020/5/29	2022/6/30	住宅	184,218	180,080	433,787	99%	已取得五证	尾盘销售
111	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	常熟冬青路南地块	全期	2021/12/31	2023/4/24	住宅	85,027	85,027	194,603	100%	已取得五证	尾盘销售
112	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	车坊项目	全期	2021/12/8	2023/6/25	住宅	58,834	58,640	199,870	100%	已取得五证	尾盘销售
113	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街	全期	2020/4/29	2023/11/27	住宅	35,973	29,690	112,262	99%	已取得五证	持续销售
114	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	丽华北项目	全期	2021/4/15	2023/5/30	住宅	249,304	210,371	386,671	86%	已取得五证	尾盘销售
115	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改二期	全期	2021/4/15	2022/9/26	住宅	257,574	247,033	257,000	81%	已取得五证	尾盘销售
116	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改三期	全期	2023/1/4	2024/6/30	住宅	170,591	169,874	165,956	83%	已取得五证	尾盘销售
117	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改一期	全期	2020/11/30	2022/8/25	住宅	263,523	205,704	232,849	86%	已取得五证	尾盘销售
118	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	B1 地块	2021/9/15	2023/6/20	住宅	207,248	193,017	167,353	93%	已取得五证	尾盘销售
119	太原	太原中海仲兴房地产开发	北寒城改项目	C1 地块	2023/3/30	2024/12/31	住宅	399,359	95,294	78,318	29%	已取得五证	在建项目

		有限公司											
120	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	C3 地块	2020/11/30	2022/6/30	住宅	61,023	57,144	49,873	94%	已取得五证	尾盘销售
121	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	D 地块	2022/3/30	2022/11/30	商业	2,012	2,012	905	100%	已取得五证	已经竣备且入伙
122	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	二期	2021/12/3	2024/9/14	商业	64,884	3,123	7,558	8%	已取得五证	写字楼销售速度较慢
123	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	三期	2022/2/25	2023/12/29	商业	1,825	1,825	4,501	100%	已取得五证	/
124	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	一期	2021/11/26	2023/12/29	住宅	43,860	43,860	298,639	100%	已取得五证	/
125	天津	天津中海海滔地产有限公司	安江里	全期	2021/11/25	2023/7/31	住宅	143,616	140,524	505,987	98%	已取得五证	持销项目
126	天津	天津中海嘉业投资有限公司	响螺湾 C02 项目	全期	2010/3/1	2024/9/12	商业	0	0	0	/	已取得五证	自持
127	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	阅澄江（中山路地块项目）	整盘	2021/3/1	2022/12/31	住宅	42,045	31,636	113,719	75%	已取得五证	尾盘销售
128	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	二七滨江项目	商业	2019/11/13	2022/12/31	商业	69,654	0	0	/	已取得五证	自持
129	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅（7 号地块）	2021/5/1	2024/6/30	住宅	64,321	57,235	132,311	94%	已取得五证	尾盘销售
130	武汉	武汉中海海盛房地产有限	武汉市汉阳区	一批次住宅	2021/5/1	2023/8/28	住宅	38,271	21,437	60,191	66%	已取得五证	尾盘销售

		公司	建桥项目	（9 号地块）									
131	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	二期	2020/12/17	2022/9/30	住宅	178,707	177,348	246,273	99%	已取得五证	尾盘销售
132	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	三期 B 区	2022/12/30	2023/12/26	住宅	37,014	33,778	77,092	91%	已取得五证	尾盘持销项目
133	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	四期	2022/9/30	2023/10/25	住宅	64,388	59,702	140,758	93%	已取得五证	尾盘持销项目
134	长春	长春海胜房地产开发有限公司	长春高新区橡树园西地块	全期	2023/8/17	2024/11/30	住宅/商业	46,397	45,783	51,996	99%	已取得五证	尾盘销售
135	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	中海尚学府 16#地块	三期	2019/3/1	2022/6/30	住宅/商业	221,329	28,693	35,629	13%	已取得五证	持销项目
136	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	海润佳园	2020/12/1	2022/6/30	住宅/商业	265,179	217,408	298,910	82%	已取得五证	尾盘销售
137	长沙	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	一期	2020/12/11	2022/5/31	住宅/商业	268,250	233,812	360,148	87%	已取得五证	尾盘销售
138	长沙	长沙润星置业有限责任公司	红星天华红星地块	全期	2022/8/31	2024/6/30	住宅/商业	286,190	221,171	361,711	92%	已取得五证	尾盘销售
139	长沙	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	梅溪湖壹号	四期 C 区	2021/5/17	2022/9/30	住宅/商业	26,678	24,447	96,281	92%	已取得五证	尾盘销售
140	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	中海云鼎湖居	全期	2020/5/31	2022/8/7	住宅	143,497	143,497	209,116	100%	已取得五证	尾盘待售
141	郑州	郑州中海地产有限公司	云著湖居（12 号地）	全期	2021/6/28	2023/12/31	住宅	136,628	65,423	238,227	55%	已取得五证	市场下行，流速较慢

图表 5-17：截至近一期末主要已完工项目情况（续表）

序号	开发主体	项目名称	销售安排及资金回笼计划	施工方（总包）	结转收入金额（万元）	已支付成本（万元）	工程款结算模式
1	北京中海盈璟房地产开发有限公司	福环庄园项目	预计 2025 年底销售完毕	韩大建设有限公司	1,085,857	200,309	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
2	北京中海盈盛房地产开发有限公司	大红门项目	预计 2025 年底销售完毕	江苏江都建设集团有限公司	659,551	633,346	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
3	北京中海鑫海房地产开发有限公司	造甲村项目	预计 2025 年底销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司	919,889	1,052,088	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
4	北京中海亦庄智慧置业有限公司	亦庄项目	预计 2025 年底销售完毕	中国建筑第二工程局有限公司	1,217,910	991,871	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
5	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里富园	预计 2025 年销售完毕	南通建工集团股份有限公司	312,318	525,201	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
6	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里汇园	预计 2025 年销售完毕	北京建工一建工程建设有限公司	572,777	677,125	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
7	北京中海盈润房地产开发有限公司	创新基地项目	预计 2025 年销售完毕	江苏中益建设集团有限公司	555,594	450,914	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
8	北京中海盈顺房地产开发有限公司	稻田项目	预计 2025 年销售完毕	北京韩建集团有限公司	472,453	550,425	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
9	北京中海盈信房地产开发有限公司	旧宫项目	预计 2025 年底销售完毕	浙江弘安建设有限公司	355,612	330,336	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
10	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏项目	预计 2025 年销售完毕	湖北远大建设集团有限公司	743,251	629,280	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
11	北京中泰金建房地产开发有限公司	汇德里	预计 2025 年底销售完毕	北京建工一建工程建设有限公司	631,516	582,929	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

12	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	计划 2026 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	400,566	101,010	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
13	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	计划 2026 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	400,566	101,010	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
14	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 B 区保障房	计划 2027 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	292,052	107,271	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
15	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	衙门口 713 地块	计划 2025 年销售完毕	江苏中益建设集团有限公司	199,694	351,322	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
16	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	老古城 626 地块	计划 2026 年销售完毕	韩大建设集团有限公司	421,671	334,280	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
17	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	计划 2027 年销售完毕	中海建设管理（天津）有限公司	121,566	439,648	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
18	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	计划 2026 年销售完毕	北京京石建业建设工程有限公司	1,092,152	768,514	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
19	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期项目	计划 2025 年销售完毕	北京京石建业建设工程有限公司	526,195	445,563	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
20	北京鑫石房地产开发有限公司	衙门口 670 地块	计划 2025 年销售完毕	北京京石建业建设工程有限公司	433,524	346,980	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
21	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	首钢园四期项目	计划 2025 年销售完毕	南通建工集团股份有限公司	66,531	150,675	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
22	成都海胜房地产开发有限公司	麓湖东 50 亩	预计除车位外 2025 年住宅销售完毕并回齐全款	江苏省华建建设股份有限公司	84,797	130,756	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
23	成都隆新房地产开发有限公司	新川华府	/	成都市金统建设工程有限公司、韩大建设有限公司、陕西中青建设工程有限公司	649,909	642,664	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

24	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 5、11 号地块	预计 2025 年销售完毕并回齐全款	中天建设集团有限公司	411,135	223,945	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
25	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 8 号地块	/	金匠建设集团有限公司	73,947	42,001	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
26	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区通州路 B 地块	预计 2025 年销售完毕并回齐全款	江苏省华建建设股份有限公司	117,676	152,527	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
27	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区梓林巷地块	/	金匠建设集团有限公司	102,241	95,538	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
28	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成华区迎晖路 91 亩	/	金匠建设集团有限公司	314,859	294,587	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
29	大连鼎泰港隆房地产有限公司	中海东港	/	大连瑞佳建设集团有限公司	195,384	148,331	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
30	大连鼎泰海通房地产有限公司	中海云川源境	计划 2025 年销售完毕	大连渤海建筑集团有限公司	192,396	253,103	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
31	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	爱贤里	计划 2025 年销售完毕	大连渤海建筑集团有限公司	71,173	67,325	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
32	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	中海广贤叁号院	计划 2025 年销售完毕	大连渤海建筑集团有限公司	100,071	92,331	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
33	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞大岭山项目	预计 2025 年底销售完毕	中建四局第五建筑工程有限公司	196,543	249,001	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
34	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞南城元美项目	预计 2025 年底销售完毕	中天建设集团有限公司	152,603	174,338	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
35	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞石碣项目	预计 2025 年底销售完毕	春昇建设集团有限公司	93,350	123,054	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

36	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞市松山湖项目	/	中建三局集团有限公司	503,930	422,327	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
37	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	汇德里公馆	计划 2033 年销售完毕	佳邦建设集团有限公司	19,770	674,682	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
38	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	丽悦尚宸院	计划 2033 年销售完毕	中建四局第一建设有限公司	71,790	443,713	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
39	佛山中海盛和房地产开发有限公司	珑湾半岛花园	计划 2029 年销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司	801,953	697,702	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
40	福州中海海逸地产有限公司	中海悦湖郡	预计 2027 年销售完毕	福建巨铸集团有限公司；中天建设集团有限公司	296,315	340,719	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
41	广州盛云房地产开发有限公司	中海麓府	计划 26 年销售完毕	广州市恒盛建设工程有限公司	198,677	204,596	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
42	广州粤合房地产开发有限公司	广钢 234	计划 2027 年销售完毕	（原）广州市恒盛建设工程有限公司 （修改）中建三局集团有限公司	7,831,964	363,078	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
43	广州中海盛安房地产开发有限公司	海珠区大干围西侧地块	计划 2028 年销售完毕	中国建筑第四工程局有限公司	864,102	654,215	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
44	广州中海盛安房地产开发有限公司	江泰路地块	计划 2029 年销售完毕	佳邦建设集团有限公司	236,018	293,148	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
45	广州中海盛安房地产开发有限公司	南洲路地块	计划 2026 年销售完毕	佳邦建设集团有限公司	688,204	565,652	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
46	广州中海盛安房地产开发有限公司	石岗路地块	计划 2025 年销售完毕	融兴建设集团有限公司	268,169	273,667	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
47	广州中海盛安房地产开发有限公司	中海蚝壳洲项目	计划 2027 年销售完毕	广东瑞昊建设有限公司	224,336	174,396	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

48	广州中海盛合房地产开发有限公司	荔府	住宅 2027 年销售完毕，全盘 2028 年销售完毕	中天建设集团有限公司	244,374	199,396	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
49	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	中海万锦公馆项目	计划 2027 年销售完毕	大连常瑞集团有限公司	79,971	130,816	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
50	杭州中海海犇房地产有限公司	艮北新城地块	计划 2025 年销售完毕	大连常瑞集团有限公司	79,971	100,689	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
51	杭州中海海富房地产有限公司	萧山区世纪城 02 地块	计划 2025 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司/宁波市建设集团股份有限公司	602,593	603,204	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
52	杭州中海海跃房地产有限公司	运河新城地块	/	浙江杰立建设集团有限公司	188,390	177,651	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
53	嘉兴海慧房地产开发有限公司	明德里	计划 2025 年销售完毕	浙江至方建设有限公司	145,764	122,116	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
54	嘉兴海升房地产开发有限公司	汇德里	预计 2025 年底销售完毕	北京建工一建工程建设有限公司	104,218	90,504	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
55	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	天元建设集团有限公司	149,544	146,004	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
56	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	青岛博海建设集团有限公司	364,976	250,681	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
57	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2026 年销售完毕	山东泉景建设有限公司	393,612	230,115	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
58	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2026 年销售完毕	济南华海建设集团有限公司	100,578	67,150	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
59	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	山东省建设建工集团有限责任公司	200,694	107,693	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

60	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	山东省建设建工集团有限责任公司	192,070	132,878	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
61	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2026 年销售完毕	山东省建设建工集团有限责任公司	12,694	12,686	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
62	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	计划 2025 年销售完毕	济南一建集团有限公司	305,652	186,923	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
63	济南中海豪峰房地产开发有限公司	汇德里	计划 2025 年销售完毕	济南华海建设集团有限公司	156,901	123,632	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
64	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	计划 2026 年销售完毕	山东泉景建设有限公司	79,984	71,280	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
65	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	计划 2026 年销售完毕	天元建设集团有限公司	27,944	23,995	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
66	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	计划 2026 年销售完毕	天元建设集团有限公司	31,847	30,902	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
67	昆明海潮房地产开发有限公司	汇德里花园	计划 2026 年销售完毕	中天建设集团有限公司	31,847	30,902	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
68	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	计划 2026 年销售完毕	江西中赫建设集团有限公司	/	55,355	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
69	南昌海顺地产有限公司	中海左岸国际	计划 2026 年销售完毕	佳邦建设集团有限公司、江西中赫建设有限公司	246,156	210,536	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
70	南昌海顺地产有限公司	中海左岸澜庭	计划 2026 年销售完毕	中天建设集团有限公司	76,298	96,303	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
71	南昌中海豪锦地产有限公司	中海云麓里	计划 2026 年销售完毕	浙江宸越建设有限公司	95,848	123,690	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

72	南昌中海豪轩地产有限公司	中海锦城	计划 2026 年销售完毕	中国电建集团江西省水电工程局有限公司、山河建设集团有限公司、江西建工第二建筑有限责任公司	248,714	222,482	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
73	南京海昌房地产开发有限公司	南山印	计划 2024 年销售完毕	中国电建集团江西省水电工程局有限公司、山河建设集团有限公司、江西建工第二建筑有限责任公司	245,697	222,482	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
74	南京海方房地产开发有限公司	G16 项目	计划 2024 年、2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	320,719	340,834	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
75	南京海方房地产开发有限公司	方山印	计划 2024 年、2025 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	211,307	224,994	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
76	南京海嘉房地产开发有限公司	观江樾	计划 2025 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司江苏省建建设集团有限公式	20,791	311,481	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
77	南京海巍房地产开发有限公司	观文澜	计划 2025 年销售完毕	海天建设集团有限公司	359,093	524,280	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
78	南京海旭房地产开发有限公司	钟山印	/	龙海建设集团有限公司	/	/	/
79	宁波中海海和房地产有限公司	江北小袁陈项目	计划 2026 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	237,956	404,897	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
80	宁波中海海汇房地产有限公司	高塘一村地块	计划 2026 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	75,998	72,542	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
81	宁波中海海棠房地产有限公司	新芝源境	计划 2027 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	516,203	483,762	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
82	宁波中海海怡房地产	高塘三村项目	计划 2025 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	205,618	183,316	根据工程进度、合同约定

	有限公司						并使用现金结算
83	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	413,053	296,266	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
84	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	计划 2024 年销售完毕	宁波市建设集团股份有限公司	413,053	296,266	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
85	青岛海慧方达房地产有限公司	太行园林（南地块）	计划 2025 年销售完毕	大连金广建设集团有限公司、山东天齐置业集团股份有限公司	412,246	310,383	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
86	厦门海耀地产有限公司	学仕里（思明区 2022P15 地块）	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	614,453	534,055	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
87	厦门中海地产有限公司	左岸澜庭	预计 2025 年上半年清盘	四川广厦建筑工程有限公司	89,879	88,886	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
88	厦门中海海怡地产有限公司	厦门东湾	计划 2024 年销售完毕	厦门思总建设有限公司	287,646	237,202	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
89	厦门中海嘉业地产有限公司	环东时代	计划 2024 年销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司	246,799	256,601	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
90	厦门中海嘉业地产有限公司	中海花湾	/	厦门思总建设有限公司	99,004	532,883	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
91	上海海环房地产开发有限公司	真如境项目	/	中建宏达建筑有限公司	/	64,581	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
92	上海海汇房地产开发有限公司	真如境项目	计划 2030 年销售完毕	中建宏达建筑有限公司	/	1,074,149	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
93	上海海升环盛房地产开发有限公司	真如境项目	计划 2027 年销售完毕	中建四局第六建设有限公司	129,629	175,471	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
94	上海海升环盛房地产	臻如府项目	无	中建宏达建筑有限公司	/	141,486	根据工程进度、合同约定

	开发有限公司						并使用现金结算
95	上海佳桦房地产开发有限公司	真如境项目	无	中建四局第六建设有限公司	/	78,968	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
96	上海中海海昆房地产有限公司	阅麓山项目	计划 2025 年销售完毕	江苏坤龙建设集团有限公司	202,928	27,792	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
97	深圳市丰明房地产开发有限公司	时光境项目	计划 2025 年销售完毕	中建四局第六建设有限公司	394,509	427,371	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
98	深圳市海宏房地产开发有限公司	学仕里项目	计划 2025 年销售完毕	江苏省华建建设股份有限公司	380,118	313,753	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
99	深圳市海嘉房地产开发有限公司	闻华里项目	预计 2025 年销售完毕	南通建工集团股份有限公司	531,892	503,959	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
100	深圳市海隆房地产开发有限公司	寰宇珑宸项目	预计 2025 年底销售完毕	中建三局集团有限公司、南通建工集团股份有限公司	409,451	330,718	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
101	深圳市海明房地产开发有限公司	观园项目	预计 2025 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	566,891	509,407	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
102	深圳市启越房地产开发有限公司	珑悦理项目	预计 2025 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	288,605	286,339	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
103	中海深圳房地产开发有限公司	明德里项目	预计 2025 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	236,939	402,708	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
104	沈阳中海福华房地产开发有限公司	领馆东项目	预计 2026 年底销售完毕	中国机械工业建设集团有限公司	200,236	465,086	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
105	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	高深东项目	预计 2025 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	148,054	275,734	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
106	沈阳中海海顺房地产	云麓里项目（奥园西	预计 2028 年底销售完毕	南通建工集团股份有限公司	8,280	164,127	根据工程进度、合同约定

	开发有限公司	地块）					并使用现金结算
107	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	汇德理（凌云路-1）	预计 2027 年销售完毕	大连金广建设集团有限公司；赤峰宏基建筑（集团）有限公司	200,240	411,848	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
108	中海地产（沈阳）有限公司	和平之门	预计 2025 年销售完毕	赤峰宏基建筑（集团）有限公司	490,482	249,709	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
109	石家庄中海新石房地产开发有限公司	中海汇德里	现金流无法回正，目前弹性运营阶段，无销售铺排计划	江苏省苏中建设集团股份有限公司	280,867	288,860	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
110	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海云锦	现金流已回正，剩余为车位销售	中国建筑第二工程局有限公司	433,899	351,178	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
111	中海海诚（苏州）房地产有限公司	常熟冬青路南地块	/	浙江至方建设有限公司、中天建设集团有限公司	180,908	166,758	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
112	中海海盛（苏州）房地产有限公司	车坊项目	计划 2025 年销售完毕	金匠建设集团有限公司	185,248	187,658	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
113	中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街	住宅 2024 年销售完毕并实现资金回笼	中建宏达建筑有限公司	152,173	179,741	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
114	太原中海景昌房地产开发有限公司	丽华北项目	计划 2024 年销售完毕	浙江至方建设有限公司	178,535	182,652	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
115	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改二期	计划 2025 年销售完毕	中建三局第二建设工程有限责任公司	235,840	249,518	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
116	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改三期	计划 2026 年销售完毕	中天建设集团有限公司	183,367	188,107	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
117	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改一期	计划 2025 年销售完毕	山西二建集团有限公司、中铁城建集团第一工程有限公司	98,859	43,638	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

118	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	计划 2025 年销售完毕	韩大建设有限公司	153,353	155,411	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
119	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	2027 年销售完毕	韩大建设有限公司、中天建设	70,663	180,875	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
120	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	计划 2025 年销售完毕	中建四局	45,904	51,201	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
121	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目	已经交付	山西六建集团有限公司	830	4,172	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
122	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	计划 2026 年销售完毕	韩大建设	3,476	77,497	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
123	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	/	韩大建设、中天建设	4,129	8,636	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
124	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	/	韩大建设、	272,980	207,538	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
125	天津中海海滔地产有限公司	安江里	计划 2025 年销售完毕	韩大建设、中建四局	464,002	404,440	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
126	天津中海嘉业投资有限公司	响螺湾 C02 项目	计划 2028 年销售完毕	韩大建设有限公司	/	33,931	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
127	中海海澄（无锡）房地产有限公司	阅澄江（中山路地块项目）	已销售回款完毕	中天建设集团有限公司	74,453	75,592	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
128	武汉海讯产城企业管理有限公司	二七滨江项目	目前招租招售中，拟 26 年现金回流	中国建筑第八工程局有限公司	/	112,888	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
129	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	计划 2025 年销售完毕	中天建设集团有限公司	128,623	134,372	根据工程进度、合同约定并使用现金结算

130	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	计划 2025 年销售完毕	武汉鸣辰建设集团有限公司	62,963	92,817	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
131	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	计划 2024 年销售完毕	中天建设集团有限公司/高企达集团有限公司	226,899	193,787	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
132	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	自持	中国建筑第八工程局有限公司	80,273	40,871	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
133	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	自持	中国建筑第八工程局有限公司	142,678	65,996	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
134	长春海胜房地产开发有限公司	长春高新区橡树园西地块	计划 2026 年销售完毕	长春金城工程建设有限责任公司	47,702	35,096	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
135	长春海瀛房地产开发有限公司	中海尚学府 16#地块	计划 2028 年销售完毕	长春鸿源建设有限公司；沈阳双兴建设集团有限公司；沈阳鼎汇泉建筑工程有限公司	32,687	199,214	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
136	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	预计 2027 年销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司；长沙新康建筑工程有限公司	277,381	290,936	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
137	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	预计 2030 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司、中天建设集团有限公司	495,163	593,959	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
138	长沙润星置业有限责任公司	红星天华红星地块	预计 2025 年销售完毕	湖南顺天建设集团有限公司、中天建设集团有限公司	50,272	33,884	根据工程进度、合同约定并使用现金结算
139	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	梅溪湖壹号	预计 2027 年销售完毕	长沙新康建筑工程有限公司	32,687	200,415	根据工程进度、合同约定结算
140	郑州海旭房地产开发有限公司	中海云鼎湖居	预计 2027 年销售完毕	四川广厦建筑工程有限公司	274,682	278,139	根据工程进度、合同约定结算
141	郑州中海地产有限公司	云著湖居（12 号地）	预计 2027 年销售完毕	韩大建设集团有限公司	280,018	153,784	根据工程进度、合同约定结算

B、在建项目情况

截至近一期末，中海企业发展主要的在建项目情况如下表所示：

图表 5-18：截至近一期末主要在建项目情况

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	项目类型（商业/住宅）	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）	投资进度	2025 年计划投资金额（万元）	2026 年计划投资金额（万元）	2027 年计划投资金额（万元）
1	北京	北京中海未来置业有限公司	寰宇未来项目	全期	住宅	2024/3/4	2026/6/30	186,128	632,356	464,934	74%	167,422	/	/
2	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	万泉寺项目	全期	住宅	2025/1/1	2027/7/1	247,366	1,390,510	1,143,429	82%	950,000	100,000	100,000
3	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	辛庄项目	全期	住宅	2023/12/29	2025/12/31	200,058	515,902	397,158	77%	100,000	56,063	5,000
4	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	郭公庄项目	全期	住宅、养老	2024/2/3	2025/12/30	124,684	680,082	581,137	85%	60,000	38,945	/
5	北京	星旅（北京）房地产开发有限公司	翠湖项目	全期	住宅	2024/4/10	2025/12/31	69,601	370,939	302,449	82%	30,000	28,000	10,490
6	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	长安源境（首钢园五期 830、831 地块）	全期	住宅	2024/8/5	2026/4/30	134,125	447,998	330,287	74%	70,627	47,084	/
7	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	长安玖章（首钢园五期 763 地块）	全期	住宅、商业	2024/8/28	2025/12/31	167,660	404,886	264,926	65%	62,982	41,988	34,990
8	北京	北京新鑫兴业房地	酒仙桥项目	全期	住宅	2025/3/1	2026/12/1	131,031	695,109	518,599	75%	332,518	113,624	61,252

		产开发有限公司												
9	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	十八里店住宅项目	全期	住宅	2025/3/1	2027/5/1	198,300	822,314	603,967	73%	385,675	128,425	62,366
10	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	小红门项目	全期	住宅	2025/3/1	2026/9/30	86,796	345,265	247,321	72%	160,986	57,602	26,823
11	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 667、646 地块	667 地块	住宅/商业	2024/5/31	2026/4/30	189,560	545,290	385,968	71%	99,661	59,661	/
12	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 667、646 地块	南枢纽地块	商业	2024/7/1	2026/4/30	264,488	373,740	289,358	77%	62,191	22,191	/
13	成都	成都海赢房地产开发有限公司	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	全期	住宅/商业	2024/10/30	2026/6/30	192,843	376,505	271,949	72%	50,000	30,000	24,556
14	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 1 号地块	全期	商业	2020/11/29	2026/1/9	561,200	1,040,630	270,632	26%	67,535	134,019	165,830
15	大连	大连鼎泰海通房地产有限公司	寰宇未来（沙河口区机车厂 CD 地块）	全期	住宅/商业	2024/12/1	2026/4/1	121,872	151,022	92,134	61%	38,877	32,622	/
16	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	广州市海珠区上涌公园北侧地块	一期	住宅	2023/11/12	2026/5/31	126,798	1,742,135	961,652	55%	230,897	133,647	69,390
17	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	紫兰苑项目	全期	住宅	2023/8/14	2025/9/30	129,187	289,158	209,691	73%	34,233	25,418	19,817
18	杭州	杭州海睿房地产有限公司	璞翠云集公寓	全期	住宅	2023/10/26	2025/9/30	193,765	458,103	369,104	81%	63,275	14,563	7,651

19	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 C 地块	商业	2022/5/30	2025/12/31	135,800	111,936	36,880	33%	/	/	/
20	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	经十一路项目	A2 地块	住宅	2024/9/11	2026/6/30	145,075	268,698	210,389	78%	50,000	30,000	10,000
21	南京	南京海方房地产开发有限公司	观山樾	全期	住宅	2021/12/31	2025/12/31	131,495	339,637	311,508	92%	12,000	10,000	6,129
22	南京	南京领潮房地产开发有限公司	江南玖序	全期	住宅	2023/12/1	2025/12/31	153,982	676,672	558,741	83%	82,982	57,807	15,621
23	南京	南京中海地产有限公司	江湾境	全期	住宅	2023/5/26	2025/12/31	130,192	400,737	354,748	89%	361,312	30,194	9,231
24	宁波	宁波海合房地产有限公司	玖樾（鄞州中河项目）	全期	住宅	2023/9/30	2025/8/30	68,623	168,129	131,238	78%	36,891	/	/
25	宁波	宁波海联房地产有限公司	江湾樾项目	全期	住宅	2023/12/30	2025/12/30	179,328	367,221	264,016	72%	30,449	72,756	/
26	宁波	宁波中海海如房地产有限公司	果品地块项目	全期	住宅	2022/11/29	2025/4/30	114,765	275,216	235,504	86%	39,712	/	/
27	山东	青岛海慧广逸房地产有限公司	太行园林（北地块）	全期	住宅	2023/6/9	2025/12/31	154,617	144,412	90,339	63%	50,000	4,073	/
28	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	中海 2023P08 地块项目	全期	住宅、商业	2023/9/7	2025/5/31	177,753	801,579	658,559	82%	60,000	60,000	23,020
29	上海	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 4、5 号地	全期	住宅	2024/4/8	2026/12/31	315,084	2,106,028	1,748,702	83%	/	/	/
30	上海	上海海悦数智城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 3 号地	全期	商业	2024/4/22	2026/12/31	65,397	111,666	61,269	55%	/	/	/

31	上海	上海海臻房地产有限公司	杨浦 134、137 项目	全期	住宅	2025/1/1	2026/11/1	76,315	401,943	332,073	83%	40,000	29,870	/
32	上海	上海海臻房地产有限公司	杨浦 142 项目	全期	住宅	2025/2/1	2026/12/1	78,760	448,715	375,937	84%	40,000	32,778	/
33	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	超级总部基地项目	全期	住宅	2023/8/28	2026/3/8	292,986	1,595,762	1,283,370	80%	38,657	170,260	62,271
34	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	玺悦（高深东路南-1 地块）	全期	住宅	2024/1/26	2025/8/30	94,185	76,586	60,304	79%	16,282	/	/
35	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	寰宇天下	J 地块	商业	2015/4/30	/	146,223	84,847	19,952	24%	/	/	/
36	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	源境项目（皇姑新乐地块）	全期	住宅	2022/6/17	2026/12/31	210,094	327,403	288,430	88%	15,000	15,000	8,973
37	石家	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄正太广场南区地块	全期	住宅	2024/12/1	2025/12/1	179,027	218,830	127,397	58%	50,000	30,000	10,000
38	石家庄	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	中海藏峰叁号院	全期	住宅	2023/10/10	2025/12/31	146,538	296,014	178,120	60%	60,000	30,000	20,000
39	苏州	苏州海嘉房地产有限公司	劳动路	全期	住宅	2023/10/23	2025/9/25	42,545	118,136	102,590	87%	108,110	10,026	/
40	苏州	苏州海卓房地产有限公司	竹园路	全期	住宅	2023/12/15	2026/2/9	166,090	449,783	393,717	88%	41,450	27,313	12,891
41	苏州	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	珠江路	全期	住宅	2023/11/10	2025/10/30	58,243	134,624	116,114	86%	10,510	8,000	/
42	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	瓦窑项目	全期	住宅/商业	2024/1/29	2025/11/19	177,213	117,922	72,853	62%	17,000	15,000	13,069

43	天津	天津中海地产开发有限公司	天津-可口可乐项目	全期	住宅/商业	2025/2/1	2026/10/1	124,537	314,461	118,726	38%	111,155	140,673	27,458
44	天津	天津中海地产开发有限公司	中医药大学地块	全期	住宅	2023/7/21	2025/10/30	180,265	489,546	164,415	34%	44,139	28,583	15,211
45	天津	天津中海海佳地产有限公司	陈塘 F27 地块	全期	住宅/商业	2024/10/1	2025/11/1	20,463	18,253	8,209	45%	7,942	3,791	748
46	天津	天津中海海佳地产有限公司	陈塘 F7 地块	全期	住宅	2024/5/7	2025/10/31	76,509	144,217	107,785	75%	17,333	7,347	2,198
47	天津	天津中海海拓地产有限公司	金江里	全期	住宅/商业	2023/10/26	2026/8/31	108,298	319,803	242,653	76%	55,455	15,210	6,485
48	天津	天津中海海耀地产有限公司	工业用地	全期	住宅/商业	2024/1/26	2025/8/31	69,800	182,374	148,401	81%	20,000	13,973	/
49	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	武昌区中北路地块	全期	住宅	2024/5/15	2026/5/31	302,759	494,908	164,919	33%	190,000	50,000	20,000
50	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	寰宇天下（建桥）	二期（11、12#地块）	住宅/商业	2024/1/19	2025/12/30	152,766	228,070	163,178	72%	22,000	15,000	10,000
51	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	寰宇天下（建桥）	一批次住宅（8#地块）	住宅	2023/10/31	2025/7/1	57,669	138,906	98,093	71%	18,000	8,000	5,000
52	西安	西安中海海润房地产有限公司	雁塔区西沣路项目	一期	住宅、商业	2024/4/1	2026/10/30	444,203	450,445	293,835	65%	53,536	61,717	31,277
53	西安	西安中海海润房地产有限公司	雁塔区西沣路 DK2-2 项目	全期	住宅/商业	2025/2/1	2027/4/1	308,060	366,818	193,462	53%	83,259	51,021	39,076
54	长春	长春海烨房地产开发有限公司	经开区南湖大路地块	全期	住宅	2025/2/1	2026/8/1	71,486	55,414	22,254	40%	/	/	/

55	长春	长春海颐房地产开发有限公司	同心湖项目（住宅地块）	全期	住宅/商业	2021/5/31	2025/10/30	520,072	424,588	341,996	81%	/	/	/
56	长春	长春海尊房地产开发有限公司	同心湖项目（商业地块）	全期	酒店/公寓/商业	2021/5/17	2025/12/30	67,431	49,237	23,408	48%	/	/	/
57	长沙	长沙润江置业有限公司	南湖路 24 号南地块	全期	住宅/商业	2022/11/20	2025/12/31	254,725	562,211	443,975	79%	57,101	31,973	3,014
58	长沙	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	二期	住宅/商业	2020/12/11	2027/6/30（三角地块商业）	166,774	233,478	228,228	98%	15,729	3,359	1,609
59	郑州	郑州海潮房地产开发有限公司	郑政出〔2023〕40 号	全期	住宅/商业	2024/3/9	2025/12/30	78,061	88,685	47,121	53%	29,299	20,014	2,475

图表 5-19：截至近一期末主要在建项目情况（续表）

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	寰宇未来项目	京发改（核）[2024]11 号	京（2024）不动产权第 0003652 号 京（2024）不动产权第 0003653 号 京（2024）不动产权第 0003654 号	已取消	已取消	建字第 110114202400017 号 2024 规自（昌）建字 0004 号	110114202404090301 [2024]施[昌]建字 0057 号 110114202404090201 [2024]施[昌]建字 0056 号
2	万泉寺项目	京发改（核）[2025]26 号	京（2025）丰不动产权第 0017502 号	无	已取消	2025 规自（丰）建字 0008 号 2025 规自（丰）建字 0006 号 2025 规自（丰）建字 0007 号 2025 规自（丰）建字 0009 号	[2025]施[丰]建字 0054 号 [2025]施[丰]建字 0055 号

3	辛庄项目	京发改（核）【2024】204 号	京（2024）丰不动产权第 0008767 号 京（2024）丰不动产权第 0008768 号 京（2024）丰不动产权第 0008766 号	无	已取消	2023 规自（丰）建字 0036 号 2023 规自（丰）建字 0037 号 2023 规自（丰）建字 0038 号 2024 规自（丰）建字 0033 号 2024 规自（丰）建字 0034 号	[2024]施[丰]建字 0059 号 [2024]施[丰]建字 0060 号 [2023]施[丰]建字 0208 号 [2024]施[丰]建字 0218 号 [2024]施[丰]建字 0219 号
4	郭公庄项目	京发改（核）【2024】4 号	京（2024）丰不动产权第 0009411 号 京（2024）丰不动产权第 0009413 号	202411010600002353	已取消	2024 规自（丰）建字 0002 号 2024 规自（丰）建字 0016 号 2024 规自（丰）建字 0025 号	[2024]施[丰]建字 0076 号 [2024]施[丰]建字 0142 号 [2024]施[丰]建字 0074 号
5	翠湖项目	京海淀发改（核）【2024】49 号	京（2024）海不动产权第 0013900 号	无	已取消	2024 规自（海）建字 0027 号	[2024]施[海]建字 0316 号
6	长安源境（首钢园五期 830、831 地块）	京发改（核）【2025】22 号	京（2024）石不动产权第 0011599 号、京（2024）石不动产权第 0011600 号	无	已取消	2024 规自（石）建字 0016 号、2025 规自（石）建字 0003 号	[2024]施[石]建字 0144 号 [2024]施[石]建字 0145 号 [2025]施[石]建字 0043 号
7	长安玖章（首钢园五期 763 地块）	京发改（核）【2025】22 号	京（2024）石不动产权第 0011601 号	无	已取消	2024 规自（石）建字 0017 号	[2024]施[石]建字 0121 号 [2024]施[石]建字 0129 号
8	酒仙桥项目	京发改（核）【2025】22 号	京（2025）朝不动产权第 0032276 号	无	已取消	2025 施[朝]建字 0134 号	[2025]施[朝]建字 0134 号 [2025]施[朝]装字 0059 号
9	十八里店住宅项目	京发改（核）【2025】22 号	京（2025）朝不动产权第 0020554 号	无	已取消	2025 规字（朝）建字 0007 号	[2025]施[朝]建字 0102 号 [2025]施[朝]建字 0101 号 [2025]施[朝]建字 0104 号
10	小红门项目	京发改（核）【2025】22 号	京（2025）朝不动产权第 0020557 号	无	已取消	2025 规字（朝）建字 0004 号、 2025 规字（朝）建字 0005 号	[2025]施[朝]建字 0068 号 [2025]施[朝]建字 0069 号

11	北辛安 667、646 地块	京发改（核）【2024】27 号	京（2024）石不动产权第 0004356 号	已取消	已取消	2024 规自（石）建字 0006 号、2024 规自（石）建字 0007 号、2024 规自（石）建字 0008 号	[2024]施[石]建字 0030 号 [2024]施[石]建字 0026 号 [2024]施[石]建字 0029 号 [2024]施[石]建字 0031 号
12	北辛安 667、646 地块	京发改（核）【2024】27 号	京（2024）石不动产权第 0004356 号	已取消	已取消	2024 规自（石）建字 0006 号、2024 规自（石）建字 0007 号、2024 规自（石）建字 0008 号	[2024]施[石]建字 0030 号 [2024]施[石]建字 0026 号 [2024]施[石]建字 0029 号 [2024]施[石]建字 0031 号
13	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	川投资备【2409-510105-04-01-198904】FGOB-0100 号	川（2025）不动产权第 0023720 号	已取消	地字第 510105202421743 号	建字第 510105202431068 号	编号 510105202501170101 编号 510105202411060501
14	天府里 1 号地块	川投资备[2018-510164-70-03-285928]FGQB-0125 号	川（2018）成天不动产权第 0033080 号	已取消	地字第 510122201822097 号	建字第 510199202131296 号 建字第 510199202131297 号 建字第 510199202131298 号 建字第 510199202131299 号	基坑：510110201812140101 一期地下： 510110202205310501 一期地上（1~78F）： 510110202304230901 二期地下： 510110202205310601 二期地上： 510110202403280101 四期地下： 510110202205310801 地铁接驳： 510110202404101701

15	寰宇未来（沙河口区机车厂 CD 地块）	沙发改备[2024]107 号	辽（2025）不动产权第 9001315 号	已取消	地字第 210204024YG00 08431 号	建字第 210204024GG0004426 号	210204202501160101
16	广州市海珠区上涌公园北侧地块	2309-440105-04-01-283870	粤（2024）广州市不动产权第 00037719 号	已取消	穗规划资源地证〔2023〕488 号	穗规划资源建证〔2023〕6291 号 穗规划资源建证〔2024〕859 号 穗规划资源建证〔2024〕2572 号 穗规划资源建证〔2024〕862 号 穗规划资源建证〔2024〕800 号 穗规划资源建证〔2024〕861 号 穗规划资源建证〔2023〕6451 号 穗规划资源建证〔2024〕307 号 穗规划资源建证〔2023〕6288 号 穗规划资源建证〔2024〕4284 号 穗规划资源建证〔2024〕3601 号 穗规划资源建证〔2024〕1665 号 穗规划资源建证〔2023〕6290 号 穗规划资源建证〔2023〕6289 号 穗规划资源建证〔2024〕3107 号 穗规划资源建证〔2024〕2969 号 穗规划资源建证〔2024〕2721 号	440105202401040601 440105202403220301 440105202405240101 440105202404120101 440105202404120201 440105202404120301 440105202401040501 440105202401180501 440105202401180401 440105202409050301 440105202409020101 440105202401180301 440105202401180299 440105202407220201 440105202407220401 440105202407220301 440105202311240201

17	紫兰苑项目	2307-440103-04-01-377231	粤（2023）广州市不动产权第 05035414 号	已取消	地字第 440103202302038 地字第穗规划资源地证〔2023〕321 号	规划资源建证〔2023〕5109 号 规划资源建证〔2023〕5178 号 规划资源建证〔2023〕5330 号 规划资源建证〔2024〕1973 号 规划资源建证〔2023〕5332 号	440103202309220101 440103202309220201 440103202310310101 440103202312130101 440103202401290201 440103202411190101 440103202401300101
18	璞翠云集公寓	2310-330109-99-01-321511	浙（2024）杭州市不动产权第 0034110 号	已取消	地字第 330109202310037 号	建字第 330109202310047 号	330109202311150501 330109202311150601
19	中海华山珑城	2019-370112-70-03-076290	鲁（2017）济南市不动产权第 0138914 号	已取消	地字第 370112202000337 号	建字第 370112202100133 号	370112202105270101
20	经十一路	2407-370104-04-01-	鲁（2024）济南市不动产权第 0244482 号	已取消	地字第	建字第 370104202400544 号	370104202409110101

	项目	178936			370104202400275 号	建字第 370104202400545 号	370104202409110201
21	观山樾	江宁审批投备（2023）443 号	苏（2022）宁江不动产权第 0006319 号	无	地字第 320115202100100 号	建字第 320115202200073 号	320115202202251201 320115202202251101
22	江南玖序	建邺发改备（2023）381 号	苏（2024）宁建不动产权第 0009670 号	无	地字第 320105202300061 号	建字第 3201052024GG0172494 号	320105202402061301
23	江湾境	生态岛备（2023）7 号	苏（2023）宁建不动产权第 0021490 号	无	地字第 320105202200041 号	建字第 320105202300127 号	320105202305261101
24	玖樾（鄞州中河项目）	2309-330212-04-01-248526	浙（2024）宁波市鄞州不动产权第 0005423 号	已取消	地字第 330212202300077 号	建字第 330212202300164 号	330212202310080201
25	江湾樾项目	2310-330203-04-01-593501	浙（2024）宁波市海曙不动产权第 00089051 号	已取消	地字第 330203202300068 号	建字第 330203202300097 号	330203202401260101 330203202312010301
26	果品地块项目	2210-330212-04-01-381098	浙（2023）宁波市鄞州不动产权第 0018305 号	已取消	地字第 330212202200088 号	建字第 330212202300025 号	330212202302210101
27	太行园林（北地块）	2206-370211-89-01-301512	鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423574 号 鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423591 号 鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423579 号	已取消	地字 3702012022100449	建字第 370201202310055 建字第 370201202310100	370211202308110101Z 370211202307260101Z
28	中海 2023P08	厦发改备思明 2023197 号	闽（2023）厦门市不动产权第 0091568 号	无	地字第 350200202300018	建字第 350200202300394 号	350200202309070101

	地块项目				0 号		
29	徐汇龙华项目 4、5 号地	2311-310104-04-01-238055	沪（2024）徐字不动产权第 002771/002772/002774 号	已取消	沪规地徐（2024）EA310004202400005	沪规建徐（2024）FA310004202400016 沪规建徐（2024）FA310004202400037	310104202404080201 310104202404160301 310104202409020201 310104202409050201
30	徐汇龙华项目 3 号地	2311-310104-04-01-435490	沪（2024）徐字不动产权第 002775 号	已取消	沪规地徐（2024）EA310004202400005	沪规建徐（2024）FA310004202400035	310104202407220101 310104202408290301
31	杨浦 134、137 项目	2411-310110-04-01-531561	沪（2025）杨字不动产权第 003375 号 沪（2025）杨字不动产权第 003376 号	已取消	沪杨地（2025）EA310110202500020 沪杨地（2025）EA310110202500021	沪杨建（2025）FA310110202500151 沪杨建（2025）FA310110202500160 沪杨建（2025）FA310110202500223	310110202504090201 310110202503170101 310110202502260201 310110202501240201 310110202503140101 310110202502210101 310110202501230201
32	杨浦 142 项目	2411-310110-04-01-597193	沪（2025）杨字不动产权第 003378 号	已取消	沪杨地（2025）EA310110202500026	沪杨建（2025）FA310110202500152 沪杨建（2025）FA310110202500108	310110202503140201 310110202501260101 310110202502210201
33	超级总部基地项目	深南山发改备案〔2023〕10487 号	粤（2024）深圳市不动产权第 013397D 号	已取消	地字第 440305202300146 号	建字第 4403052024GG0016445 号 建字第 4403052024GG0015496 号	工程编号：2307-440305-04-01-70030601
34	玺悦（高深东路南-1 地块）	沈浑审批备字（2023）155 号	辽（2024）沈阳市不动产权第 0008058 号	已取消	地字第 210112202300052 号	建字第 210112202400001 号	210112202402050101
35	寰宇天下 J	沈发改核字	沈阳国用（2010）第 0230 号	沈环评	地字第	建字第 210100201500012 号	210100201504301519

	地块	{2014}77 号		皇姑审字 20140075 号	210100201000021 号		
36	源境项目（皇姑新乐地块）	沈皇发改备字（2021）84 号	辽（2024）沈阳市不动产权第 0350322 号	已取消	地字 2101002021000002 号	建字第 210100202200003 号	210105202409040101 210105202412270101
37	石家庄正太广场南区地块	石行审投资核字[2024]299 号	冀（2025）石家庄不动产权第 0000736 号 冀（2025）石家庄不动产权第 0000739 号	已取消	地字第 1301042024YG0041470 号	建字第 1301042024GG0121495 号 建字第 1301042024GG0122420 号 建字第 1301042024GG0118446 号 建字第 1301042024GG0119442 号 建字第 1301042024GG0120424 号	130101202501130201 130101202501130101
38	中海藏峰叁号院	石行审投资核字[2023]104 号	冀（2023）石家庄不动产权第 0090742 号 冀（2023）石家庄不动产权第 0090736 号	已取消	地字第 1301082023YG0002358 号	建字第 1301082023GG0034317 号 建字第 1301082023GG0035382 号	130101202310300101
39	劳动路	姑苏行审项投[2023]165 号	苏 2023 苏州市不动产权第 8022920 号	无	地字第 320508202300046 号	建字第 320508202300062 号	320501202310230201
40	竹园路	苏虎行审投项[2023]216 号	苏 2024 苏州市不动产权第 5001428 号	无	地字第 320505202300077 号	建字第 320505202300196 号	320505202401260601 320505202401260501
41	珠江路	苏虎行审投项[2023]191 号	苏 2023 苏州市不动产权第 5036661 号	无	地字第 320505202300071 号	建字第 3205052024GG001543 号	320505202403140101
42	瓦窑项目	2311-140100-89-01-	晋（2024）太原市不动产权第 0006245 号	不需要	地字第	建字第 1401002024GG0014473 号	140100202403210101

		763692		做环评	140100202420002 号 电子监管号：1401002024YG0003469	建字第 140100202430024 号 建字算 140100202430025 号 建字算 140100202430026 号 建字算 140100202430027 号 建字算 140100202430028 号 建字算 140100202430029 号 建字算 140100202430030 号 建字算 140100202430031 号 建字算 140100202430032 号 建字算 140100202430033 号 建字算 140100202430034 号 建字算 140100202430035 号 建字算 140100202430036 号	
43	天津-可口可乐项目	南开投资备字（2025）4 号	津（2025）南开区不动产权第 0129803 号	无	地字第 2025 南开地证申字 0001 号	建字第 2025 南开建证申字 0002 号 建字第 2025 南开建证申字 0001 号	1201042025022110121
44	中医药大学地块	南开投资备字（2023）4 号	津（2023）南开区不动产权第 0702183 号	无	地字第 2023 南开地证申字 0007 号	2023 南开建证申字 0011 号	1201042023072104121 1201042023112105121
45	陈塘 F27 地块	津西审批投备案[2024]60 号	津（2024）河西区不动产权第 0736597 号	无	地字第 2024 河西地证申字 0009 号	2024 河西建证申字 0019	1201032024093014171
46	陈塘 F7 地块	津西审批投备案[2024]8 号	津（2024）河西区不动产权第 0499344 号	无	地字第 2024 河西地证申字 0005 号	2024 河西建证申字 0009	1201032024043014121

47	金江里	津西挂 2023-015 号地块项目	津（2023）河西区不动产权第 0966984 号	无	地字第 2023 河西地证申字 0018 号	2023 河西建证申字 0039	1201032023111706121
48	工业用地	南开投资备字[2023]17 号	津[2024]南开区不动产权第 0146386 号	无	地字第 2023 南开地证申字 0012 号	建字第 2024 南开建证申字 0001 号	1201042024011205121
49	武昌区中北路地块	2401-420106-04-01-132530	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000694 号	202442010600000095	地字第武自规（昌）地[2024]004 号	建字第武自规（昌）建[2024]014 号 建字第武自规（昌）建[2024]023 号	420106202405150101 420106202407040101
50	寰宇天下（建桥）	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000359 号	无	地字第武自规（阳）地[2023]025 号	建字第武自规（阳）建[2024]002 号	420105202403210101
51	寰宇天下（建桥）	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000359 号	无	地字第武自规（阳）地[2023]025 号	建字第武自规（阳）建[2024]002 号	420105202403210101
52	雁塔区西沣路项目	2407-610113-04-05-278043	陕（2024）西安市不动产权第 0507210 号	无	西城棚地字第（2015）022 号	建字第 610113202430407 建字第 610113202430406 建字第 610113202430405	610113202408300601 610113202408300701
53	雁塔区西沣路 DK2-2 项目	2503-610113-04-05-776871	陕（2025）西安市不动产权第 0152151 号	无	西城棚地字第（2015）022 号	建字第 610113202530131 建字第 610113202530132	610113000000000000
54	经开区南湖大路地块	2410-220171-04-01-588596	22101760419	已取消	2201052024YG0038478	2201052024GG0085416	220171202412120401

55	同心湖项目（住宅地块）	2101-220100-04-01-403294	22101309412	已取消	地字第 220000202100019 号	建字第 2201062023GG0004394 号 建字第 2201062024GG0006491 号	220106202208180101 220106202308290101 220106202308290201 220106202111100101 220106202402280101 220106202404160101
56	同心湖项目（商业地块）	2101-220100-04-01-297762	22101309431	已取消	地字第 220000202100018 号	建字第 220101202100135 号	220106202105170101
57	南湖路 24 号南地块	天发改备[2022]100 号	湘（2022）长沙市不动产权第 0383513 号	已取消	建规地字第 430101202210192 号	建字第 430101202210416 号 建字第 430101202210454 号 建字第 430101202210453 号 建字第 430101202310095 号	430100202212080301 430100202212080201 430100202212010101 430100202301090101 430100202301090201 430100202305080101
58	梅溪湖 A 组团	（2020）028 号	湘（2020）长沙市不动产权第 0249872 号	202043010400000377	地字第 430101202020062 号	建字第 430101202020407 号 建字第 430101202020470 号	430191202012110201
59	郑政出〔2023〕40 号	2312-410102-04-01-563451	豫（2024）郑州市不动产权第 0088784 号	无	地字第 4101022023YG0033368 号	建字第 4101022024GG0139442（建筑）号 建字第 4101022024GG0142450（建筑）号	410100202409100101 410100202409190101

C、拟建项目情况

截至近一期末，中海企业发展主要的拟建项目情况如下表所示：

图表 5-20：截至近一期末主要拟建项目情况

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	预计开工日期	预计竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	已投资金额（万元）	2024 年计划投资金额（万元）	2025 年计划投资金额（万元）	2026 年计划投资金额（万元）
1	北京	北京盈臻房地产开发有限公司	树村地块	全期	2025/6	2026/12	住宅/商业	126,230	970,111	761,641	811,641	95,082	63,388
2	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 12 号地块	全期	2025/6	/	住宅	141,322	129,706	76,721	20,000	30,000	2,985
3	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	新城公馆	二期	未办施工证已停工，开工时间未知	2025/6	住宅	165,734	136,767	81,496	/	/	/
4	杭州	杭州海轩房地产开发有限公司	滨江区区府 10 地块	全期	2025/6	2026/12	住宅/商业	143,400	628,096	225,231	303,433	67,765	31,657
5	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 A3 地块	全期	/	/	住宅/商业	295,268	192,808	58,132	200	15,000	20,000
6	长春	长春海胜房地产开发有限公司	长春-春和玖章（长春-高新区吉科地块）	全期	2025/4	2026/10	住宅/商业	120,468	95,866	40,072	18,900	28,000	8,984
7	长春	长春海胜房地产开发有限公司	中海尚学府	四期	/	2025/12	住宅/商业	235,099	246,763	122,622	0	0	0
8	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	双语学校	/	2026/7	商业	66,308	51,090	16,953	0	0	0

图表 5-21：截至近一期末主要拟建项目情况（续表）

序号	项目名称	项目建设资金来源	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
1	树村地块	自有资金	京海淀发改（核）【2025】62 号	未取得	已取消	未取得	未取得	未取得
2	天府里 12 号地块	自有资金	川投资备[2018-510164-70-03-289345]FGQB-0132 号	川（2018）成天不动产权第 0033085 号	已取消	地字第 510122201822097 号	未取得	未取得
3	新城公馆	自有资金兼银行存款	2017-441203-70-03-810869	粤（2017）肇庆鼎湖不动产权第 0006654 号	肇鼎环建[2018]20 号	地字[2017]27 号	建字第[2018]18 号 建字第[2018]19 号 建字第[2018]20 号 建字第[2018]21 号 建字第[2018]22 号 建字第[2018]23 号 建字第[2018]24 号 建字第[2018]27 号	未取得
4	滨江区区府 10 地块	自有资金	2502-330108-04-01-168192	未取得	已取消	地字第 3301082025YG0008593 号	未取得	未取得
5	北寒城改项目 A3 地块	自有资金兼银行借款	并发改审备（2020）112 号	晋（2020）太原市不动产权第 0162109 号	201814010900001755	地字第 140100202.020062 号 地字第 140100202020136 号	办理中	办理中
6	长春-春和玖章（长春-高新区	自有资金	2501-220179-04-01-742509	吉（2025）长春市不动产权第 0068571	已取消	地字第 2201042025YG0006568 号	建字第 2201042025GG0015514 号 建字第 2201042025GG0017582 号 建字第 2201042025GG0016558 号	220179202504030101

	吉科地块）							
7	中海尚学府	自有资金兼银行借款	2019-220173-70-03-001871	吉（2019）长春市不动产权第 0252732 号	已取消	长春市（新）（2019）SP 用字第 069 号	办理中	办理中
8	梅溪湖二期教育地块	自有资金	未取得	湘（2024）长沙市不动产权第 0334231	未取得	未取得	未取得	未取得

D、截至近一期末土地储备情况

截至 2025 年 3 月末，发行人土地储备面积为 2,716,471 平方米，大部分土地储备项目已缴纳土地出让金，均为运用自有资金缴纳，未完全缴纳土地出让金项目会根据项目进度，运用自有资金缴纳，符合国家房地产政策的规定，不存在因公司自身原因构成闲置土地未动工并受到处罚的情形，发行人主要土地储备情况见下表：

图表 5-22：截至 2025 年 3 月末主要土地储备情况

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	项目类型（商业/住宅）	取得日期	期末土储（平方米）	土地建筑面积（平方米）	出让金总金额（亿元）	容积率	楼面单价（单位：万元/㎡）	溢价率	截至 2025 年 3 月末已交土地出让金（亿元）	资金来源	后续资金计划	权益比例
1	北京	北京盈泽房地产开发有限公司	西南郊项目	全期	住宅	2025 年 1 月	100,501	100,680	41.84	2.52	5.80	0.00%	20.04	自有资金	2025 年 5 月 12 日已支付完毕	100%
2	北京	北京中海未来置业有限	朱辛庄 29 捆绑	全期	住宅/商业	2025 年 2 月	58,418	75,530	12.95	2.5	3.14	0.00%	6.40	自有资金	2025 年 6 月 20 日已支付完毕	80%

		公司	体育用地												
3	北京	北京盈臻房地产开发有限公司	海淀树村项目	全期	住宅	2025 年 3 月	119,069	114,732	75.02	1.6	10.00	28.00%	11.73	自有资金	地价款已支付完毕	100%
4	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	广州市海珠区上涌公园北侧地块	一期	住宅	2023 年 9 月	107,150	548,933	127.90	3.8	5.34	15.00%	127.90	自有资金	地价款已支付完毕	90%
5	杭州	杭州海轩房地产开发有限公司	杭政储出[2024]139 号	全期	住宅/商业	2024 年 12 月	30,459	145,515	44.90	3.3	住宅 6.6476 商业 1.1970	59.78%	22.45	自有资金	合同约定余下全部出让价款于 2026 年 1 月 15 日之前付清	100%
6	济南	济南海玺房地产开发有限公司	盛福 04 地块	盛福 04 地块	住宅	2025 年 3 月	222,827	222,827	14.90	2.5	0.98	50.70%	2.16	自有资金	2025 年 7 月支付完毕	100%
7	南昌	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	全期	住宅、商业	2023 年 9 月	18,418	55,986	3.96	2.2	1.00	15.00%	3.96	自有资金	地价款已支付完毕	100%
8	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	中海 2023P08 地块项目	全期	住宅、商业	2023 年 7 月	23,738	175,443	63.20	5.15	5.00	14.91%	63.20	自有资金	地价款已支付完毕	100%
9	厦门	厦门中海嘉业地产有限	环东时代西侧	全期	住宅	2025 年 3 月	55,165	53,180	3.49	2.1	1.00	0.00%	0.70	自有资金	2025 年支付地价尾款	100%

		公司	地项目												
10	上海	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目1、2号地	全期	商业	2023 年 10 月	37,053	613,618	64.80	8.88	2.00	0.00%	64.80	自有资金	地价款已支付完毕	85%
11	深圳	深圳市海瑞房地产开发有限公司	深圳龙岗大运地块项目	全期	住宅/商业	2025 年 1 月	20,839	156,602	30.65	4.97	3.00	70.37%	30.65	自有资金	地价款已支付完毕	100%
12	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳浑南西路南新科街东-3项目	全期	住宅	2025 年 3 月	81,555	154,009	6.90	1.2	0.71	17.50%	2.50	自有资金	2025 年 4 月 14 日支付完地价尾款	100%
13	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄正太广场南区地块	全期	住宅	2024 年 9 月	63,811	178,951	11.54	2	1.00	0.00%	11.54	自有资金	地价款已支付完毕	100%
14	郑州	郑州海越房地产开发有限公司	司法警官学院	全期	住宅/商业	2025 年 2 月	31,758	120,465	10.89	2.49	1.00	87.00%	5.44	自有资金	2025 年 4 月 17 日已支付完毕	100%

发行人 2020 年至今共新增 164 幅地块，已支付的及后续拟支付的土地出让金均来自于其自有资金，拿地情况如下：

图表 5-23：发行人 2020 年至今拿地情况

单位：平方米、亿元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	拟建项目类别	出让金总额	容积率	楼面单价（单位:万元/㎡）	溢价率	已交土地出让金	后续资金计划	权益比例
1	古城南街 1612-759 地块	北京市	26,795	2020 年 1 月	住宅	36.50	2.80	4.87	18.00%	36.50	地价款已支付完毕	100%
2	北京市朝阳区金盏乡小店村 2005-12 地块 R2 二类居住用地	北京市	64,339	2020 年 4 月	住宅	47.14	1.39	4.23	-	47.14	地价款已支付完毕	80%
3	金盏乡地块	北京市	80,893	2020 年 4 月	住宅	46.00	1.50	4.11	-	46.00	地价款已支付完毕	80%
4	梅溪湖二期	长沙市	9,299	2020 年 4 月	住宅/商业	33.42	2.91	0.54	12.00%	33.42	地价款已支付完毕	100%
5	沈阳市和平区领馆东-1 地块	沈阳市	108,608	2020 年 4 月	住宅/商业	28.24	2.00	1.30	42.00%	28.24	地价款已支付完毕	100%
6	长沙梅溪湖 A 组团地块	长沙市	136,366	2020 年 5 月	住宅/商业	33.42	3.22	0.76	19.00%	33.42	地价款已支付完毕	100%
7	太原丽华北项目	太原市	75,509	2020 年 5 月	住宅/商业	22.03	3.38	0.86	72.00%	22.03	地价款已支付完毕	100%
8	佛山市南海区桂城街道三山新城文翰湖地块	佛山市	99,287	2020 年 5 月	住宅/商业	46.25	3.00	4.66	25.00%	46.25	地价款已支付完毕	100%

9	苏地 2020-WG-35 号金融小镇地块	苏州市	102,448	2020 年 6 月	住宅	20.48	1.08	1.86	13.00%	20.48	地价款已支付完毕	100%
10	北寒村城改项目三期-A3 地块	太原市	40,357	2020 年 6 月	商业兼容住宅	3.67	5.00	0.18	12.00%	3.67	地价款已支付完毕	100%
11	北寒村城改项目三期-B1 地块	太原市	50,604	2020 年 6 月	住宅兼容商业	4.42	4.20	0.21	11.00%	4.42	地价款已支付完毕	100%
12	北寒村城改项目三期-C3 地块	太原市	17,644	2020 年 6 月	住宅兼容商业、托幼	1.28	3.47	0.21	13.00%	1.28	地价款已支付完毕	100%
13	高塘一村	宁波市	12,016	2020 年 6 月	住宅	5.20	1.80	2.40	12.00%	5.20	地价款已支付完毕	100%
14	武汉 P（2020）013 号	武汉市	106,600	2020 年 6 月	住宅兼容商业、公配	66.10	4.27	1.45	9.00%	66.10	地价款已支付完毕	100%
15	武汉 P（2020）014 号	武汉市	70,300	2020 年 6 月	住宅兼容商业、公配	78.10	7.75	1.43	9.00%	78.10	地价款已支付完毕	100%
16	凌云街-1 地块	沈阳市	160,300	2020 年 7 月	住宅/商业	25.09	1.80	1.06	34.00%	25.09	地价款已支付完毕	100%
17	综改区公寓酒店	太原市	16,690	2020 年 7 月	商业	1.01	3.00	0.20	24.00%	1.01	地价款已支付完毕	100%
18	综改区住宅#1	太原市	96,943	2020 年 7 月	住宅兼容商业	5.94	2.30	0.27	41.00%	5.94	地价款已支付完毕	100%
19	综改区住宅#2	太原市	141,738	2020 年 7 月	住宅兼容商业、托幼	8.46	2.25	0.26	41.00%	8.46	地价款已支付完毕	100%
20	综改区住宅#3	太原市	73,613	2020 年 7 月	住宅兼容商业、托幼	4.27	2.21	0.26	41.00%	4.27	地价款已支付完毕	100%
21	绿园区青岗路地块	长春市	48,840	2020 年 7 月	住宅/商业	3.64	1.20	0.62	48.00%	3.64	地价款已支付完毕	100%

22	北京市房山区轨道交通房山线稻田站 02-5-09 地块 R2 二类居住用地	北京市	47,054	2020 年 7 月	住宅	44.00	2.40	3.54	41.00%	44.00	地价款已支付完毕	100%
23	增城区荔城街荔城大道 139 号地块	广州市	22,876	2020 年 7 月	住宅/商业	8.19	2.60	1.38	25.00%	8.19	地价款已支付完毕	100%
24	北寒村城改项目三期-A1 地块	太原市	35,629	2020 年 7 月	小学	0.63	1.00	0.18	17.00%	0.63	地价款已支付完毕	100%
25	北寒村城改项目三期-C1 地块	太原市	78,513	2020 年 7 月	住宅兼容商业	6.77	4.00	0.22	12.00%	6.77	地价款已支付完毕	100%
26	中海迎晖路 91 亩	成都市	60,842	2020 年 8 月	住宅	19.47	2.00	1.95	28.00%	19.47	地价款已支付完毕	100%
27	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区 1608-658、673-B、676 地块项目	北京市	73,885	2020 年 9 月	住宅、商业	70.98	3.60	2.60	-	70.98	地价款已支付完毕	100%
28	无锡市江阴市澄江街道中山南路东、环城南路南、观风路西、许嘉路北侧	无锡市	24,098	2020 年 9 月	住宅	6.77	1.80	1.56	56.00%	6.77	地价款已支付完毕	100%
29	市北区青岛科技大学地块	青岛市	53,405	2020 年 9 月	住宅、底商、公寓	19.35	3.50	1.05	10.00%	19.35	地价款已支付完毕	100%
30	槐荫区道德街片区原济南第二制药厂地块 A 项目/地块	济南市	34,046	2020 年 9 月	住宅、底商	8.13	2.00	1.19	28.00%	8.13	地价款已支付完毕	100%
31	天桥区药山片区东沙 13、18-1、18-2 地块项目/地块	济南市	61,964	2020 年 9 月	住宅、底商	8.98	2.71	0.53	21.00%	8.98	地价款已支付完毕	100%
32	石碣项目	东莞市	25,328	2020 年 9 月	住宅、底商	8.32	2.50	1.29	50.00%	8.32	地价款已支付完毕	100%
33	松山湖项目	东莞市	43,321	2020 年 9 月	住宅、底商	28.56	3.00	2.78	32.00%	28.56	地价款已支付完毕	100%

34	J2020P02 地块	厦门市	30,491	2020 年 9 月	住宅、底商	18.76	2.40	2.79	16.00%	18.76	地价款已支付完毕	100%
35	北寒 C1 分期	太原市	340	2020 年 10 月	住宅兼容商业	0.04	4.00	0.26	33.00%	0.04	地价款已支付完毕	100%
36	北寒 A3 渠化口	太原市	1,076	2020 年 10 月	商业兼容住宅	0.11	5.00	0.21	15.00%	0.11	地价款已支付完毕	100%
37	北寒 C3 渠化口	太原市	1,043	2020 年 10 月	住宅兼容商业	0.10	4.20	0.22	18.00%	0.10	地价款已支付完毕	100%
38	龙华区民治街道 A808-0020 地块	深圳市	23,558	2020 年 10 月	住宅/商业	31.00	5.00	4.68	45.00%	31.00	地价款已支付完毕	100%
39	大岭山 2020WR044 地块	东莞市	38,816	2020 年 10 月	住宅、底商	18.20	2.40	2.12	48.00%	18.20	地价款已支付完毕	100%
40	温州吴滨巷	宁波市	12,244	2020 年 10 月	住宅	7.16	2.81	2.08	30.00%	7.16	地价款已支付完毕	100%
41	中海万锦公馆	哈尔滨市	56,429	2020 年 11 月	住宅/商业	4.46	2.20	0.36	-	4.46	地价款已支付完毕	100%
42	珠横国土储 2020-06 号地块	珠海市	192,250	2020 年 11 月	商务公寓（住宅）、二类居住、商业、幼托、二级邻里中心及城市道路	104.76	2.34	2.32	25.00%	104.76	地价款已支付完毕	100%
43	奥园西地块项目	沈阳市	78,086	2020 年 12 月	住宅/商业	8.86	2.10	0.54	13.00%	8.86	地价款已支付完毕	100%
44	西南林大项目	昆明市	52,793	2020 年 12 月	住宅、底商	22.01	3.50	1.19	107.00%	22.01	地价款已支付完毕	100%
45	桥西区 2020[094]号地块	石家庄市	54,949	2020 年 12 月	住宅/商业	17.71	2.40	1.34	97.00%	17.71	地价款已支付完毕	100%

46	历城区华山片区西 B-1、西 B-2 地块	济南市	65,543	2020 年 12 月	住宅、商业	7.99	1.51	0.81	-	7.99	地价款已支付完毕	100%
47	长春市西部新城开发区	长春市	21,318	2020 年 12 月	商业	2.03	2.50	0.50	1.00%	2.03	地价款已支付完毕	100%
48	同心湖地块	长春市	220,432	2021 年 1 月	住宅、商业	22.58	2.05	0.50	1.00%	22.58	地价款已支付完毕	100%
49	北辛安棚改 673-A 地块	北京市	13,681	2021 年 1 月	住宅、商业	17.90	4.15	3.15	-	17.90	地价款已支付完毕	100%
50	翡翠湖地块	苏州市	31,898	2021 年 1 月	住宅	11.48	2.32	1.55	-	11.48	地价款已支付完毕	100%
51	海珠区石岗路地块	广州市	8,030	2021 年 2 月	住宅、商业	22.09	7.81	3.52	46.00%	22.09	地价款已支付完毕	100%
52	晋安湖地块	福州市	62,422	2021 年 2 月	住宅、商业	25.58	2.02	2.13	23.00%	25.58	地价款已支付完毕	100%
53	湖西超塔项目	苏州市	19,626	2021 年 3 月	住宅	6.48	21.06	0.16	-	6.48	地价款已支付完毕	100%
54	郑东新区项目	郑州市	79,579	2021 年 3 月	住宅	34.20	2.95	1.46	50.00%	34.20	地价款已支付完毕	100%
55	党家智慧城一组团项目/地块	济南市	158,332	2021 年 5 月	住宅	16.16	2.25	0.45	1.00%	16.16	地价款已支付完毕	65%
56	同安区项目#2	厦门市	90,576	2021 年 6 月	住宅、商业	43.70	3.98	1.21	27.00%	43.70	地价款已支付完毕	100%
57	同安区项目#1	厦门市	36,010	2021 年 6 月	住宅、商业	18.55	3.25	1.58	14.00%	18.55	地价款已支付完毕	100%
58	南海桂城广钢南项目	佛山市	55,145	2021 年 6 月	住宅、商业	32.84	3.00	2.30	19.00%	32.84	地价款已支付完毕	100%

59	顺德广州地铁 7 号线终点站项目	佛山市	98,085	2021 年 6 月	住宅、商业	56.00	3.03	1.88	26.00%	56.00	地价款已支付完毕	100%
60	道滘镇港口大道居住地块	东莞市	67,118	2021 年 7 月	住宅	31.00	4.01	1.15	28.00%	31.00	地价款已支付完毕	100%
61	南昌市高新区 DAFJ2021012 艾溪湖北路地块	南昌市	44,017	2021 年 8 月	住宅、商业	5.26	1.89	0.63	95.00%	5.26	地价款已支付完毕	100%
62	28 地块南湖區項目#1	嘉兴市	35,907	2021 年 8 月	住宅	7.21	2.00	1.00	17.00%	7.21	地价款已支付完毕	100%
63	29 地块南湖區項目#2	嘉兴市	34,972	2021 年 8 月	住宅、商业	5.97	1.70	1.00	20.00%	5.97	地价款已支付完毕	100%
64	万柏林区项目回迁商业	太原市	3,702	2021 年 8 月	商业、住宅	3.67	1.18	0.55	12.00%	3.67	地价款已支付完毕	100%
65	综改杨庄三期地块	太原市	21,383	2021 年 8 月	商业、住宅	1.32	3.00	0.21	010-1 地块 40.55%、010-2 地块 37.81%	1.32	地价款已支付完毕	100%
66	安江里	天津市	67,969	2021 年 9 月	住宅、商业、自持租赁	29.20	3.01	1.43	-	29.20	地价款已支付完毕	100%
67	多伦道	天津市	18,705	2021 年 9 月	住宅、商业	21.60	8.61	1.34	-	21.60	地价款已支付完毕	100%
68	新乐地块	沈阳市	98,405	2021 年 9 月	住宅、商业	24.64	2.00	1.25	4.00%	24.64	地价款已支付完毕	100%
69	高深东路北地块	沈阳市	96,400	2021 年 9 月	住宅、商业	17.87	1.70	1.09	-	17.87	地价款已支付完毕	100%

70	苏地 2021-WG-51 号地块	苏州市	29,632	2021 年 9 月	住宅	13.62	3.09	1.49	-	13.62	地价款已支付完毕	100%
71	常熟冬青路地块	苏州市	48,299	2021 年 9 月	住宅	12.60	1.80	1.44	4.00%	12.60	地价款已支付完毕	100%
72	荔湾区 234 地块	广州市	50,911	2021 年 9 月	住宅、商业	63.24	4.33	2.87	-	63.24	地价款已支付完毕	50%
73	海珠区省轻工地块	广州市	10,451	2021 年 9 月	住宅、商业	12.05	5.75	2.01	-	12.05	地价款已支付完毕	100%
74	海珠区江泰路地块	广州市	13,013	2021 年 9 月	住宅、商业	23.72	4.65	3.92	-	23.72	地价款已支付完毕	100%
75	A817-0614 龙华实验学校西侧地块	深圳市	23,705	2021 年 9 月	住宅、商业	36.66	7.43	2.08	25.00%	36.66	地价款已支付完毕	100%
76	A503-0093 光明城枢纽西地块	深圳市	32,344	2021 年 9 月	住宅、商业	37.34	8.36	1.38	23.00%	37.34	地价款已支付完毕	100%
77	G11101-1126 龙岗宝龙地块	深圳市	46,038	2021 年 9 月	住宅、商业	28.04	7.65	0.80	22.00%	28.04	地价款已支付完毕	100%
78	A811-0344 龙华深圳北站北地块	深圳市	16,652	2021 年 9 月	住宅、商业	25.11	6.37	2.37	27.00%	25.11	地价款已支付完毕	100%
79	石景山区首钢园区东南区 829 地块	北京市	11,822	2021 年 10 月	住宅	11.60	3.00	6.30	-	11.60	地价款已支付完毕	100%
80	海淀区西北旺镇 0004、0005 地块	北京市	59,060	2021 年 10 月	住宅	46.21	1.50	5.24	6.00%	46.21	地价款已支付完毕	51%
81	红星天华红星地块	长沙市	58,483	2021 年 12 月	住宅	12.11	3.91	0.53	-	12.11	地价款已支付完毕	100%
82	昌平区创新基地	北京市	59,604	2022 年 2 月	住宅	33.05	2.20	2.49	-	33.05	地价款已支付完毕	100%

83	旧宫	北京市	23,520	2022 年 2 月	住宅	24.80	2.50	4.22	11.00%	24.80	地价款已支付完毕	100%
84	左岸澜庭 2022JP03 厦门	厦门市	9,081	2022 年 3 月	住宅/商业	6.40	2.90	2.43	14.00%	6.40	地价款已支付完毕	100%
85	天府新区通州路 B 地块	成都市	38,440	2022 年 3 月	住宅/商业	9.20	2.00	1.20	1.00%	9.20	地价款已支付完毕	100%
86	天府新区梓林巷地块	成都市	20,838	2022 年 4 月	住宅	6.10	2.00	1.47	15.00%	6.10	地价款已支付完毕	100%
87	高新区新川锦和路地块	成都市	93,608	2022 年 4 月	住宅	41.20	2.50	1.76	11.00%	41.20	地价款已支付完毕	100%
88	南湖 24 号地块	长沙市	93,953	2022 年 4 月	住宅、商业	31.77	2.75	1.23	-	15.89	地价款已支付完毕	100%
89	高塘三村项目/地块	宁波市	29,652	2022 年 4 月	住宅	13.40	2.18	2.07	9.00%	13.40	地价款已支付完毕	100%
90	广州白云设计之都地块	广州市	22,646	2022 年 5 月	住宅、商业	27.19	3.48	3.45	15.00%	27.19	地价款已支付完毕	100%
91	高新区 DAFJ2022025 艾湖路地块	南昌市	66,285	2022 年 5 月	住宅、商业	12.90	2.12	0.92	15.00%	6.47	地价款已支付完毕	100%
92	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1616-670 地块	北京市	29,035	2022 年 5 月	住宅	26.60	2.50	5.80	-	27.09	地价款已支付完毕	99%
93	福环庄园	北京市	152,652	2022 年 6 月	住宅	54.70	1.20	3.12	1.00%	56.10	地价款已支付完毕	70%
94	太行园林项目/北地块	青岛市	35,285	2022 年 6 月	住宅、底商、车位	7.32	2.90	0.74	-	7.32	地价款已支付完毕	51%
95	太行园林项目/南地块	青岛市	53,210	2022 年 6 月	住宅、车位	11.60	2.90	0.75	-	11.60	地价款已支付完毕	51%

96	小袁陈项目/地块	宁波市	80,142	2022 年 6 月	住宅	27.80	2.60	1.34	-	13.92	地价款已支付完毕	100%
97	龙华民治 A806-0400	深圳市	12,010	2022 年 8 月	住宅	22.29	8.30	4.16	31.00%	22.29	地价款已支付完毕	100%
98	南城项目/地块	东莞市	15,924	2022 年 9 月	住宅、车位	13.45	3.50	2.41	-	5.00	地价款已支付完毕	100%
99	2022P15 地块	厦门市	25,548	2022 年 8 月	住宅、商业、车位	43.50	3.87	4.67	-	21.75	地价款已支付完毕	100%
100	海淀永丰 13 地块	北京市	47,827	2022 年 9 月	住宅	41.98	1.50	5.85	15.00%	47.98	地价款已支付完毕	100%
101	海淀永丰 15&16 地块	北京市	42,314	2022 年 9 月	住宅	55.78	2.20	5.37	15.00%	55.78	地价款已支付完毕	100%
102	丰台大红门 04 地块	北京市	39,419	2022 年 9 月	住宅	49.70	2.50	5.31	-	49.70	地价款已支付完毕	100%
103	果品市场项目/地块	宁波市	31,595	2022 年 9 月	住宅	16.17	2.60	1.97	3.00%	0.00	地价款已支付完毕	100%
104	河西区解放南路 32-34 地块	天津市	74,119	2022 年 10 月	住宅、商业	28.30	1.93	2.02	-	28.30	地价款已支付完毕	100%
105	河西区梅江 16 号地	天津市	15,087	2022 年 10 月	住宅、商业	6.35	2.00	2.06	2.00%	6.35	地价款已支付完毕	100%
106	天府新区麓湖东 50 号地块	成都市	33,362	2023 年 6 月	住宅	8.39	2.00	1.26	15.00%	8.39	股东借款及销售回款	80%
107	紫兰苑	广州市	13,380	2023 年 6 月	住宅、商业	19.92	6.57	2.27	-	19.92	地价款已支付完毕	100%
108	南开区中医药大学地块津南西(挂)2023-009 号	天津市	53,128	2023 年 6 月	住宅、商业	31.00	2.17	2.54	-	15.50	地价款已支付完毕	100%

109	长春高新区橡树园地块	长春市	28,072	2023 年 6 月	住宅/商业	1.70	1.50	0.40	-	1.70	地价款已支付完毕	100%
110	石家庄裕华区[2023]033 号地块	石家庄市	53,970	2023 年 6 月	住宅	16.63	2.00	1.54	28.00%	16.63	地价款已支付完毕	100%
111	厦门市思明区大唐中心 2023P08 地块	厦门市	23,738	2023 年 6 月	住宅	63.20	5.15	5.18	15.00%	31.60	地价款已支付完毕	100%
112	苏地 2023-WG-49 号劳动路南地块	苏州市	16,322	2023 年 9 月	住宅	8.45	1.80	2.88	15.00%	8.45	地价款已支付完毕	100%
113	广州市海珠区上涌公园北侧地块	广州市	107,150	2023 年 9 月	住宅	127.90	3.80	5.34	15.00%	127.90	地价款已支付完毕	100%
114	南昌朝阳中央公园地块	南昌市	18,418	2023 年 9 月	住宅、商业	3.96	2.20	0.98	15.00%	1.98	地价款已支付完毕	100%
115	宁波东海粉末项目/地块	宁波市	68,623	2023 年 9 月	住宅	11.10	2.00	2.26	10.00%	11.10	地价款已支付完毕	100%
116	南京 No.2023G53	南京	43,558	2023 年 9 月	住宅	47.10	2.50	3.04	15.00%	23.55	地价款已支付完毕	100%
117	天津市河西区金江里地块	天津市	52,454	2023 年 9 月	住宅、商业	20.04	2.10	1.82	-	10.02	地价款已支付完毕	100%
118	大王山 A36 地块	长沙市	55,897	2023 年 10 月	住宅	6.74	2.30	0.52	5.00%	3.37	地价款已支付完毕	100%
119	海曙区鄞奉项目/地块	宁波市	51,976	2023 年 10 月	住宅	23.10	2.50	1.78	-	11.56	地价款已支付完毕	100%
120	苏地 2023-WG-65 号达方南地块	苏州市	48,857	2023 年 10 月	住宅	32.68	2.30	2.91	10.00%	22.87	地价款已支付完毕	100%
121	雪山 A1 地块	济南市	55,080	2023 年 10 月	住宅	8.00	2.10	0.82	6.00%	4.00	地价款已支付完毕	100%

122	北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)1518-614、L08地块R2二类居住用地、A61机构养老设施用地	北京市	58,385	2023年10月	住宅、养老	54.40	2.14	4.36	15.00%	27.20	地价款已支付完毕	100%
123	苏州市珠江路西地块【苏地2023-WG-44】	苏州市	22,122	2023年9月	住宅	9.26	1.80	2.33	1.00%	9.26	地价款已支付完毕	51%
124	天津市南开区工业用呢地块	天津市	29,608	2023年12月	住宅、商业	12.83	1.61	2.69	-	2.57	地价款已支付完毕	100%
125	昌平回龙观信息园0027等地块	北京市	65,662	2023年12月	住宅	42.70	2.60	2.30	-	42.70	地价款已支付完毕	80%
126	郑政出〔2023〕40号	郑州市	23,345	2023年12月	住宅	4.25	2.50	0.76	11.00%	4.25	地价款已支付完毕	100%
127	海淀翠湖项目	北京市	69,601	2024年2月	住宅/商业	29.27	/	/	-	29.27	地价款已支付完毕	100%
128	陈塘F7地块	天津市	76,509	2024年2月	住宅	9.77	2.00	1.97	6.00%	9.77	地价款已支付完毕	100%
129	经十一路A2地块	济南市	197,091	2024年6月	住宅	16.10	2.90	1.19	-	16.10	地价款已支付完毕	100%
130	首钢园五期	北京市	134,125	2024年5月	住宅/商业	32.31	2.80	2.80	-	32.31	地价款已支付完毕	100%
131	首钢园五期	北京市	167,660	2024年5月	住宅/商业	26.66	2.80	2.80	-	26.66	地价款已支付完毕	100%
132	雁塔区西沣路项目	西安市	444,203	2024年6月	住宅/商业	10.65	/	/	-	10.65	地价款已支付完毕	100%
133	石家庄正太广场南区地块	石家庄市	179,027	2024年9月	住宅	11.54	/	/	-	11.54	地价款已支付完毕	100%

134	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	成都市	74,366	2024 年 7 月	住宅/商业	24.23	1.80	1.81	6.47%	24.23	地价款已支付完毕	100%
135	经开区南湖大路地块	长春市	71,486	2024 年 9 月	住宅	2.23	1.40	0.40	1.00%	2.23	地价款已支付完毕	100%
136	杨浦 134、137 项目	上海市	18,583	2024 年 10 月	住宅	32.10	2.50	6.90	2.32%	32.10	地价款已支付完毕	100%
137	大连市沙河口区机车厂 CD 地块	大连市	38,800	2024 年 11 月	住宅	8.50	2.30	1.10	-	8.50	地价款已支付完毕	100%
138	杨浦 142 地块	上海市	21,624	2024 年 11 月	住宅	36.50	2.30	7.30	16.33%	36.50	地价款已支付完毕	100%
139	北京市朝阳区酒仙桥、十八里店、小红门三组团地块项目	北京市	96,638	2024 年 11 月	住宅、商业	153.30	住宅：2.695 及 2.5 商业 3.0	4.20	0.20%	153.30	地价款已支付完毕	100%
140	后海 T107-0107 地块	深圳市	38,567	2024 年 12 月	住宅、公寓、商业	185.10	7.60	7.00	46.32%	92.60	地价款已支付完毕	50%
141	雁塔区西沣路项目-东地块	西安市	63,476	2024 年 12 月	住宅/商业	8.00	3.70	1.30	-	8.00	地价款已支付完毕	100%
142	万泉寺	北京市	63,673	2024 年 12 月	住宅	110.50	2.80	6.20	-	55.30	地价款已支付完毕	100%
143	昆明市盘龙区中海汇德里项目两宗零星土地	昆明市	2,097	2024 年 12 月	零星用地、无建筑	0.50	0.00	0.00	-	0.50	地价款已支付完毕	100%
144	南开区可口可乐地块	天津市	40,444	2024 年 12 月	住宅/商业	20.40	2.07	2.44	10.27%	11.20	2026 年支付剩余地价	100%

145	中海·学苑街地块	长春市	47,957	2024 年 12 月	住宅/商业	3.90	1.80	0.50	-	3.90	地价款已支付完毕	100%
146	杭政储出【2024】139 号地块	杭州市	30,459	2024 年 12 月	住宅/商业	44.90	3.30	住宅：6.03 商业：4.02	59.78%	22.50	剩余地价 224,514 万元计划于 2025 年下半年支付	100%
147	深圳东部大运中心地块	深圳市	20,839	2025 年 1 月	住宅、商业	30.70	4.97	3.10	70.28%	30.70	地价款已支付完毕	100%
148	丰台区西南郊冷库及周边改造	北京市	27,422	2025 年 1 月	住宅	40.10	2.52	5.80	-	20.00	地价款已支付完毕	100%
149	郑政出〔2024〕35 号地块	郑州市	31,758	2025 年 2 月	住宅/商业	10.90	2.49	1.40	87.00%	5.40	地价款已支付完毕	100%
150	朱辛庄 29 捆绑体育用地	北京市	33,536	2025 年 2 月	住宅、体育	12.80	2.50	3.10	-	6.40	地价款已支付完毕	80%
151	沈阳浑南西路南新科街东-3 项目	沈阳市	81,555	2025 年 3 月	住宅/商业	6.90	1.20	0.70	17.00%	2.50	地价款已支付完毕	100%
152	海淀树村项目	北京市	39,738	2025 年 3 月	住宅	75.00	1.84	10.20	28.00%	11.70	地价款已支付完毕	100%
153	环东时代西侧地项目	厦门市	16,559	2025 年 3 月	住宅、商业、车位	3.50	2.10	1.00	-	0.70	地价款已支付完毕	100%
154	杭政储出[2025]22 号	杭州市	56,295	2025 年 3 月	住宅、商业	80.78	3.31	住宅：6.4516 商业：1.6168	35.60%	68.86	合同约定余下全部出让价款于 2026 年 4 月 14 日之前付清	100%
155	万泉寺项目	北京市	63,672	2025 年 4 月	住宅	110.54	2.80	6.20	-	110.54	地价款已支付完毕	100%

156	沈阳浑南玺悦东项目	沈阳市	102,826	2025 年 5 月	住宅	9.15	1.60	0.56	-	9.15	地价款已支付完毕	100%
157	长春高新区吉科东地块项目	长春市	13,100	2025 年 5 月	住宅	1.00	1.80	0.42	-	1.00	地价款已支付完毕	100%
158	北京市石景山区西黄村棚户区改造土地开发项目 1606-640、648、649、650 地块 F2 公建混合住宅用地、R2 二类居住用地、A334 托幼用地	北京市	79,749	2025 年 6 月	住宅、办公、商业、幼儿园及配套	45.23	1.60	2.75	-	45.23	地价款已支付完毕	100%
159	青岛朝阳无限地块	青岛市	51,209	2025 年 6 月	住宅、商业	7.37	1.80	0.80	-	7.37	地价款已支付完毕	51%
160	济南历下区文博西项目	济南市	48,099	2025 年 6 月	住宅	26.27	2.70	1.29	10.00%	13.23	地价款已支付完毕	100%
161	济南济钢 B14、B15 地块	济南市	49,157	2025 年 7 月	住宅	6.39	2.20	0.56	-	3.20	25 年 10 月支付土地款 1.4 亿元，25 年底支付 1.79 亿元	100%
162	上海东斯文里项目	上海市	16,809	2025 年 7 月	商业、公寓	53.63	3.53	9.64	10.00%	26.82	剩余地价于 2025 年 10 月份交齐	100%
163	上海市普陀区岚皋路东地块	上海市	47,199	2025 年 7 月	住宅、商业、公寓	65.25	2.35	5.88	14.00%	62.25	地价款已支付完毕	100%
164	上海新安东项目（东一）	上海市	103,893.00	2025 年 9 月	住宅、商业、办公、科研	341.35	4.38	7.50	-	341.35	地价款已支付完毕	50.50%

（6）主要在建项目施工方、收入确认、工程款支付及结算模式

具体情况如下：

序号	主要在建项目名称	项目公司	投资规模（万元）	在建工程施工方	收入确认方式	工程款支付及结算方式
1	丽悦尚宸院	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	473,106.00	中建四局第一建设有限公司	竣备结利	按照合同支付和结算
2	汇德里公馆	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	810,167.00	四川广厦建筑工程有限公司	一次性付款进度结利	按照合同支付和结算
3	南洲路地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	576,966.00	融兴建设集团有限公司	竣备结利	按照合同支付和结算
4	广钢234	广州粤合房地产开发有限公司	1,068,504.00	中建三局集团有限公司	一次性付款进度结利	按照合同支付和结算
5	太行园林（南地块）	青岛海慧方达房地产有限公司	259,917.00	山东天齐置业集团股份有限公司、大连金广建设集团有限公司	按施工进度付款	按照合同支付和结算

（7）股权转让项目具体情况如下：

持有土地项目公司	试点企业权益比例（%）	股权转让项目名称	投资规模（万元）	交易对手	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化
重庆金嘉海房地产开发有限公司	51%	悦麓山项目	192,033.00	重庆金科房地产开发有限公司	开发建设	增资扩股	评估	货币增加，注册资本增加
上海海环房地产开发有限公司	70%	真如境8号地	66,396.00	上海中环投资开发（集团）有限公司	开发建设	股权转让	评估	货币资金减少，新增投资性房地产

（8）涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目具体情况如下表所示：

项目名称	投资规模	项目获取流程	合规性	拆迁补偿资金来源	项目建设进度	涉及诉讼情况
北京北辛安棚改项目	500亿元	一二级联动、一级开发	合规	30%自有资金，70%银行贷款	已交付	无
上海建国东路旧改项目	590亿元	直接与政府签订拆迁协议	合规	20%自有资金，80%银行贷款	正常建设中	无
太原北寒村城改项目	38亿元	先与万柏林区政府以及村集体签署三方协议，然后支付拆迁补偿款，完成拆迁后进入二级市场挂牌交易	合规	30%城镇化建设贷款，70%自有资金	D地块已交付，ABC地块销售中	无

2、物业出租板块

物业出租业务主要为自持投资性物业运营，公司以多元化的产品线打造高品

质投资物业，旗下涵盖“中海系”甲级写字楼和集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体的Unipark环宇购物中心产品系列。

近三年，公司实现物业出租收入分别为15.03亿元、15.29亿元和20.65亿元，2023年出租收入较2022年开始回升，2024年进一步增长。近年来，公司物业出租板块盈利能力强，毛利率维持高水平。截至2024年末，公司商业物业区域分布包括北京、上海、大连、佛山、杭州、南京、宁波、天津、武汉和沈阳。

图表5-24：截至2024年末公司自持物业情况

单位：万平方米、亿元

物业名称	城市	建筑面积	业态	投房明细名称	2024年租金收入	2023年租金收入	2022年租金收入
中海地产广场	北京	8.77	写字楼及商业	北京中海地产广场	1.27	1.26	1.13
中海凯旋写字楼	北京	2.47	写字楼	北京中海地产大厦	0.46	0.56	0.68
中海广场	北京	14.53	写字楼	北京中海广场	3.30	3.59	4.69
石景山一中海大厦	北京	5.02	写字楼及商业	北京古城JB地块中海大厦写字楼	0.46	0.41	0.79
（佛山）环宇城	佛山	13.09	商业	佛山环宇城	1.44	1.12	1.09
中海国际中心	沈阳	11.46	写字楼及商业	沈阳中海国际中心	0.46	0.59	0.69
中建大厦	上海	9.56	写字楼及商业	上海中建大厦	1.89	2.09	1.77
北京奥南4#地项目	北京	12.78	写字楼及商业	北京奥南4#地项目	2.80	2.68	2.16
H地块	北京	2.89	写字楼	北京H地块	0.25	0.18	0.17
盛福大厦	北京	0.2	写字楼	盛福大厦	0.00	0.00	0.02
天津中海广场	天津	9.53	写字楼	八里台	0.51	0.59	0.47
北京中海大厦C、D座	北京	6.98	写字楼	北京古城JA地块（CD座）	0.51	0.52	0.00
武汉中海大厦	武汉	6.13	写字楼	武汉中海琴台华府写字楼	0.20	0.17	0.23
中海友里（上海临港自贸区店）	上海	1.72	公寓	上海戈雅园长租公寓	0.05	0.05	0.05
中海友里（北京房山店）	北京	3.39	公寓	九峯里长租公寓	0.13	0.08	0.05
中海友里（杭州滨江店）	杭州	0.83	公寓	杭州襄七房长租公寓	0.11	0.11	0.11
海洋花园项目	北京	0.22	写字楼	海洋花园项目	0.00	0.00	0.00
北京中建国际城（北）	北京	10.69	住宅及综合	北京中建国际城（北）	0.01	0.00	0.00
京西里商业	北京	2.04	写字楼及商业	房山西潞长租公寓、京西里商业	0.20	0.18	0.2
老古城公租房	北京	0.51	写字楼及商业	老古城公租房	0.00	0.00	0.00
育马场项目中海云麓公馆（长租公寓）	大连	1.27	住宅公寓	育马场项目中海云麓公馆（长租公寓）	0.09	0.09	0.09

物业名称	城市	建筑面积	业态	投房明细名称	2024年租金收入	2023年租金收入	2022年租金收入
甘井子区项目	大连	1.53	住宅公寓	甘井子区项目	0.00	0.00	0.00
阅麓山长租公寓	大连	1.27	写字楼	阅麓山长租公寓	0.06	0.04	0.00
北滘镇林项目	佛山	2.2	写字楼及商业	北滘镇林项目	0.13	0.10	0.08
南京梅家塘	南京	15.61	写字楼及商业	南京梅家塘	0.19	0.14	0.03
龙湾U-live写字楼	南京	7.46	商业	龙湾U-live写字楼	0.00	0.01	0.00
滨江商业	宁波	13.59	商业	滨江商业	0.17	0.28	0.22
鄞州区东南智慧产业园5号地块	宁波	1.63	商业	鄞州区东南智慧产业园5号地块	0.06	0.06	0.05
中海城二期集中商业	沈阳	2.81	商业	中海城二期集中商业	0.01	0.01	0.00
寰宇天下I地块车位	沈阳	1.93	写字楼及商业	寰宇天下I地块车位	0.01	0.01	0.00
武汉万松园	武汉	11.81	写字楼及商业	武汉万松园	0.48	0.38	0.05
其他	/	/	/	/	5.40	0.00	0.21
合计		**183.91**			**20.65**	**15.29**	**15.03**

3、承包工程

公司承包工程业务主要承包关联公司工程，近三年及一期，公司承包工程业务实现收入分别为20.55亿元、30.00亿元、19.36亿元和3.25亿元，主要受承包工程量规模有所波动，对主营业务收入贡献小。

公司承包工程的主要经营主体为：

（1）中建宏达建筑有限公司

中建宏达建筑有限公司为发行人全资子公司，成立于1993年2月19日，注册资本为34,245万元人民币，注册地址为北京，公司经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程的所需的设备、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）。项目分布在北京、上海、天津、成都、苏州、昆明、济南等一二线城市。

（2）中建国际建设发展（天津）有限公司

中建国际建设发展（天津）有限公司为发行人全资子公司，成立于2020年6月12日，注册资本为10,000万元人民币，注册地址为天津市，公司经营范围：

许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修。（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：工程管理服务；建筑材料销售；劳务服务（不含劳务派遣）。（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）。项目分布在北京、太原、海口、天津、苏州等城市。

发行人主要承接工程项目如下：

图表5-25：截至2024年末公司主要承接工程项目情况

单位：万元

序号	客户名称	合作项目名称	合同金额	经营主体
1	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房二期（680、681、684）	135,292.27	中建宏达建筑有限公司
2	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房四期（690、694）	125,029.02	中建宏达建筑有限公司
3	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安保障房项目·保障房五期（696、697、698）	117,610.00	中建宏达建筑有限公司
4	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都·秦皇寺项目	65,653.95	中建宏达建筑有限公司
5	济南中海华山商业地产有限公司	济南·中海华山西E商业综合体项目	215,364.82	中建宏达建筑有限公司
6	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明·巫家坝30号地项目	120,600.67	中建宏达建筑有限公司
7	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州·思安街项目	97,599.13	中建宏达建筑有限公司
8	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海·红旗村4号地项目	66,071.10	中建宏达建筑有限公司
9	上海海汇房地产开发有限公司	上海·红旗村5号地项目	308,547.40	中建宏达建筑有限公司
10	上海海环房地产开发有限公司	上海·红旗村8号地项目	43,403.48	中建宏达建筑有限公司
11	中海保利达地产（天津）有限公司	天津·城市广场三期B地块项目	220,362.27	中建宏达建筑有限公司
12	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安658写字楼项目	103,571.15	中海建设管理（天津）有限公司
13	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒村项目	120,707.64	中海建设管理（天津）有限公司
14	海口鸿洲滨海建设有限公司	海口·中海国际中心项目	66,735.63	中海建设管理（天津）有限公司
15	天津中海海佑地产有限公司	天津环宇城项目	79,214.22	中海建设管理（天津）有限公司
16	苏州吴江泰海置业有限公司	苏州东太湖项目	122,921.20	中海建设管理（天津）有限公司
17	天津海富投资控股有限公司	天津开发区中海物流园项目	18,904.35	中海建设管理（天津）有限公司
18	北京中信房地产有限公司	北京中海金融中心项目	263,261.18	中海建设管理（天津）有限公司

（三）房地产业务合规经营情况

1、房地产项目开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397号，资质等级为一级，批准从事房地产开发经营业务时间为1988年9月8日，证件有效期至2027年12月31日。

2、企业信息披露的合规性

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

3、企业诚信合法经营情况

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

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

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

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

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

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

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

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

近三年及一期发行人合并报表范围内个别子公司存在少量因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。近三年及一期发行人及合并报表范围内子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。本募集说明书所指重大处罚是指涉及以下情形之一的行政处罚：（1）被令停产停业；（2）吊销营业执照；或（3）被处处罚金额占发行人最近一期经审计净资产的10%以上，且金额超过人民币1,000万元。本次发行不会因发行人业务运营情况或其他原因受到限制。融资行为也未因上述业务运营情况受到限制。

此外，发行人在期间内未出现造成严重社会负面的事件，也不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造等项目的违法违规问题。

（四）发行人安全生产情况

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

（五）发行人环保情况

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

九、发展战略

公司定位于成为卓越的国际化不动产开发运营集团，坚持做“四好”公司，即“好产品、好服务、好效益、好公民”；坚持“悦享空间，智慧物联，绿色科技，健康生活+”的产品设计理念；坚持“过程精品，楼楼精品”的开发理念；坚持“客户至上，行稳致远”的客户服务理念；创立并经营“海之子”“海之星”“海纳”三大人力资源品牌，选聘高校优才与社会精英，构建体系化的人才培养机制，为企业持续发展提供人才保障。在四十多年的房地产开发经营的过程中，中海地产形成了独特的领先市场的产品体系，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系：

第一代精品	80年代中期至90年代初期：汲取海外高层住宅设计与建造经验，在内地房地产市场开创性地引进了“物业管理”、“标准装修”、“示范单位”等专业理念与服务。
第二代精品	上世纪90年代中后期：在住宅建筑与设计中，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。

2024年，公司合约销售额3,106.9亿元，同比增长0.3%，成为前十房企中唯一实现正增长的企业，权益销售排名行业第一，市占率连续三年提升。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-、标准普尔A-、穆迪Baa2，信用评级保持行业领先；连续21年获可持续蓝筹价值企业和中国房地产行业领导品牌；2023年，中海地产品牌价值达1,400亿元人民币，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“不动产开发”“经营性业务”“生态型业务”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1,900余个，完成开发建造面积逾两亿平方米。

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。

为适应新时代客群的新需求，公司着力建设绿色、舒适、安全、智慧的“好房子”，在住建部指导下，率先打造以“高性能+好服务”为核心的中海“好房子”综合解决方案。参与《智慧社区建设规范》《智慧建筑设计标准》多项国家标准编制。

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。

（2）经营性业务产业群

为满足人们对美好生活的向往，公司致力于完善城市功能、提升城市品质，构建了业态多元、产业多样的经营性业务产业群，涵盖写字楼、购物中心、星级酒店、长租公寓、物流产业园、康养等产业。

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司持有运营中海中心、中海国际中心、中海大厦等甲级写字楼共58栋；在伦敦金融城，持有并运营多座百年标杆性商厦；参与国家标准《商务楼宇等级划分要求》编制。

在北京、上海、深圳、杭州等地投资运营环宇城MAX/环宇城、环宇荟、环宇坊、富华里等28家综合性购物中心，凯骊、汤泉等13家星级酒店，海堂、友里品牌长租公寓，运营管理规模超40万平方米的物流产业园。

发展养老产业，创立中海锦年康养品牌，在北京、天津、济南、青岛、无锡等地布局多个国标四星级、国标五星级养老机构。

（3）生态型业务产业群

在科技创新驱动的国家战略下，公司发挥大规模应用新技术、新产品的优势，积极向上下游投资拓展，构建科技投资生态圈，打造多家以技术推动的投资型子公司，培育第二增长曲线。

领潮供应链管理公司，行业领先的B2B家居建材交易综合服务平台，以科技为采购赋能，以降本为企业增效，构建供应链领域智慧新生态。中海科技，卓越的智慧地产科技平台，专注于数字科技、智慧空间、智慧社区产品技术研发与应用，打造以技术推动的投资型企业。

公司积极布局建筑、设计及房地产上下游产业链。旗下中海管理，作为开发建设项目全过程管理服务提供商，拥有建筑工程施工总承包特级资质，提供代建、EPC、管理咨询等建设管理解决方案；旗下华艺设计，国家级高新技术企业，持有“建筑工程”与“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成4300余项建筑及城市规划设计，获詹天佑住宅小区优秀科技奖、国家优质工程奖等900多项优秀设计奖；旗下天山发展，专注高端铸铝入户门、建筑机电抗震支架等研发生产，拥有151项设计专利。依托丰富的资源配置能力，公司创立中海教育品牌，于北京、深圳、济南等多城持有并运营K12学校、幼儿园、托育

中心、营地项目。

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2亿元；累计捐建中国海外希望小学16所，每一所学校均成为当地软硬件实力俱佳的学校；持续在甘肃省康县、卓尼县、康乐县推进乡村振兴行动，以教育帮扶、消费帮扶、电商帮扶、产业帮扶助力地方发展；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673项，建筑面积合计超过1.1亿平方米。

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。

十、行业状况

（一）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。过去的二十余年间，全国房地产开发投资完成额从2002年的7,791亿元提高到2024年的100,280亿元。

2024年，国内房地产市场整体仍处低位运行，行业数据表现低迷，宽松政策持续释放下，销售阶段性回暖，商品住宅广义库存去化周期出现下降拐点，但仍处高位，短期内去库存依旧是行业重点。政策趋势上看，国家明确目标“稳住楼市”，强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

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）区域分化是未来房地产市场的最大特征。具体有3个表现：一是东部沿海地区房地产发展潜力优于东北和西部地区，南方地区房地产市场整体好于北方地区；二是发达城市群、都市圈房地产增长潜力相对不发达城市群、不发达都市圈更高，不发达城市群、不发达都市圈房地产市场表现将好于非城市群、非都市圈；三是人口流入的一线城市、强二线城市与人口流出的三、四线城市房地产市场分化。

（2）城市内普涨时代结束，“产业+地段”为王。1978—2024年，中国城镇套户比从0.8增至1.08，住房从供给短缺到总体平衡，房子全面普涨、闭眼买房时代结束，城市内部房地产市场分化将加剧，产业和地段对房地产价值影响深化。从政策看，2016年以来，随着“房住不炒”提出、因城施策深化，各城市立足当地实际情况，提高房地产调控频率与精细度。从环境看，2024年中国人口负增长，热点城市人口净流入放缓，非热点城市人口净流出。房地产从大开发时代进入存量时代。其一，历史积淀造就老城区“地段”，城市规划与发展创造新“地段”，“地段”通过吸引高购买力人群影响房地产价值。其二，产业集聚通过创造高购买力人群、影响土地成本，进而影响板块内房地产发展，产业外溢又会带动周边板块房地产发展。

（3）改善时代来临，产品力将成核心竞争力。中国住房整体紧缺的时代已经过去，消费者对住宅的追求从单纯的“有房住”向“住好房”转变。人人都有房住

不意味着人人都住上了好房子，居民对住宅品质有了更高的需求，住房产品力的不同，推动住房价值分化。户型方面，“改善为王”代表改善性需求的户型正在成为主流，三房户型成交套数占比变高，四房户型成交占比也呈增长趋势，二房户型的需求量则逐年下降。多居室的户型能提高居住体验，随着人均住房面积增长，消费者从“住小房”向“住大房”转变，大户型未来也许会逐步成为购房主流。品质方面，住房品质影响住房价值，住房消费需求从“有房住”向“住好房”转变，居民对住房品质的要求提高。

（4）行业出清、剩者为王。纯开发房企向“轻重并举”转型。高杠杆时代已经结束。房地产行业正向高质量发展转型，未来大部分开发型房企会消失，头部房企市场占有率将进一步提高。随着行业出清，“三高”经营模式终结，行业整体负债率将下降。经历行业寒冬后，越来越多的房企开始探索新发展模式，提高现金流安全垫，未来将向“轻重并举”新发展模式转型。

（二）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2024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，2024年中国房地产企业品牌价值1,422亿元。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。

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。2024年末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一

条，为“绿档”房企。

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至近一期末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为2,403亿元，其中已使用额度为1,124亿元，尚有1,279亿元未使用。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。

第六章　发行人主要财务状况

本章节的财务会计数据及有关指标反映了本公司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2022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2023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2024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2025年一季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书2022年的财务数据使用审计报告（信会师报[2023]第ZI20093号）的2022年末数据。2023年的财务数据使用审计报告（信会师报字[2024]第ZI20479号）的2023年末数据。2024年的财务数据使用审计报告（信会师报字[2025]第ZI20430号）的2024年末数据。2025年1-3月的财务数据来自发行人2025年一季度未经审计财务报表。

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有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、财务报告及会计报表编制基础、审计等情况

（一）编制基础

本公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）重大会计政策变更

1、2022年会计政策、会计估计变更及差错更正、其他调整的说明

（1）会计政策变更

1）执行《企业会计准则解释第15号》

①关于试运行销售的会计处理

解释第15号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整（提示：追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用本解释的规定，并披露无法追溯调整的具体原因）。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2）执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

财政部于2022年5月19日发布了《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》（财会〔2022〕13号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的2022年6月30日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2022年1月1日至该通知施行

日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

3）执行《企业会计准则解释第16号》

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

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

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

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第16号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期前内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022年1月1日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022年1月1日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整　，将累计影响数调整2022年1月1日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（3）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

2、2023年会计政策、会计估计变更及差错更正、其他调整的说明

（1）会计政策变更

执行《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。

财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》〔财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”），其中关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理，自2023年1月1日起施行，允许企业自2022年度提前执行。

解释第16号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第18号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释的规定进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的留存收益及其他相关财务报表项目。

本公司自2023年1月1日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对2022年1月1日余额的影响金额	
			合并（元）	母公司（元）
财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》	董事会审批	递延所得税资产	49,239,417.80	
		递延所得税负债	47,479,100.94	
		未分配利润	1,760,316.86	

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	合并（元）	母公司（元）
			2022.12.31	2022.12.31
			2022年度	2022年度
财政部于2022年11月30日公布了《企业会计准则解释第16号》	董事会审批	递延所得税资产	199,390,374.25	781,522.23
		递延所得税负债	185,537,856.27	765,618.59
		未分配利润	13,850,927.62	14,313.28
		盈余公积	1,590.36	1,590.36
		归属于母公司所有者权益总额	13,852,517.98	-
		所得税费用	-12,092,201.12	-15,903.64
		归属于母公司所有者的净利润	12,092,201.12	-

（2）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（3）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

3、2024年会计政策、会计估计变更及差错更正、其他调整的说明

（1）会计政策变更

1）执行《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》〔财会〔2023〕21号，以下简称“解释第17号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条

款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第17号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于2023年8月1日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自2024年1月1日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3）执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定。

财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》〔财会〔2024〕24号，以下简称“解释第18号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（3）重要前期差错更正

本报告期未发生重要的前期会计差错更正事项。

（三）审计情况

本公司2022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2023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2024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2025年一季度财务报表未经审计。

（四）重要合并范围变动情况

1、发行人2022年合并范围变化情况

截至2022年末，纳入合并报表的子公司共251家，与2021年相比，2022年末发行人子公司增加20家，减少4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
杭州中海海犇房地产有限公司	设立	80.00%
北京中海盈信房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈润房地产开发有限公司	设立	70.00%
北京中海盈璟房地产开发有限公司	设立	70.00%
成都隆新房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海怡房地产有限公司	设立	100.00%
青岛海慧方达房地产有限公司	设立	51.00%
青岛海慧广逸房地产有限公司	设立	51.00%
北京鑫石房地产开发有限公司	设立	99.00%
长沙润江置业有限公司	设立	100.00%
广州盛云房地产开发有限公司	设立	100.00%
厦门海耀地产有限公司	设立	40.00%
深圳市启越房地产开发有限公司	设立	70.00%
宁波中海海和房地产有限公司	设立	100.00%
北京金鑫兴业房地产开发有限公司	设立	60.00%
北京中海盈盛房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈丰房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海如房地产有限公司	设立	100.00%
深圳市丰明房地产开发有限公司	设立	80.00%

2、发行人2023年合并范围变化情况

截至2023年末，纳入合并报表的子公司共277家，与2022年相比，2023年末发行人子公司增加30家，减少5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
北京海鑫兴业房地产开发有限公司	设立	100%
杭州中海海富房地产有限公司	设立	100%
南京中海地产有限公司	设立	100%
厦门市领潮供应链管理有限公司	设立	70%
成都海胜房地产开发有限公司	设立	80%
宁波海合房地产有限公司	设立	100%
厦门中海海泰地产有限公司	设立	100%
苏州海嘉房地产有限公司	设立	100%
天津中海地产开发有限公司	设立	100%
北京中海盈通房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海盈智房地产开发有限公司	设立	100%
广州启瑞房地产开发有限公司	设立	100%
杭州海睿房地产有限公司	设立	100%
南昌海合地产有限公司	设立	100%
宁波海联房地产有限公司	设立	100%

中海环宇商业发展（深圳）有限公司	设立	100%
佛山佳映商业管理有限公司	设立	100%
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	设立	85%
上海海悦数智城市建设发展有限公司	设立	85%
上海海盛西岸城市建设发展有限公司	设立	85%
上海海润西岸城市建设发展有限公司	设立	85%
深圳市启潮房地产开发有限公司	设立	100%
石家庄中海海盈房地产开发有限公司	设立	100%
苏州海卓房地产有限公司	设立	100%
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	设立	51%
天津中海海拓地产有限公司	设立	100%
天津中海海耀地产有限公司	设立	100%
郑州海潮房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海未来置业有限公司	设立	80%
武汉中海海融房地产有限公司	设立	100%

3、发行人2024年合并范围变化情况

截至2024年末，纳入合并报表的子公司共290家，与2023年相比，2024年末发行人子公司增加18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
天津中海海佳地产有限公司	设立	100.00%
西安中海海润房地产有限公司	设立	100.00%
星旅（北京）房地产开发有限公司	设立	70.00%
成都海赢房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南海骊房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南海玺房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南海豪房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳市润海发展房地产有限公司	设立	50.00%
深圳市海创房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳市海瑞房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京新鑫兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海海臻房地产有限公司	设立	100.00%
青岛海佳房地产有限公司	设立	100.00%
青岛海佳福业房地产有限公司	设立	100.00%
青岛海慧佳业房地产有限公司	设立	100.00%
南昌海凰置业有限公司	设立	100.00%
长沙东长置业有限公司	设立	100.00%
佛山海映商业管理有限公司	设立	100.00%

4、发行人2025年1-3月合并范围变化情况

无。

二、发行人近年主要财务数据

（一）近三年发行人合并财务报表

图表6-1：近三年及一期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
货币资金	8,211,102.93	9,110,226.08	8,094,142.85	7,747,907.37
应收票据	-	254.33	-	-
应收账款	362,762.31	320,224.98	506,744.92	701,084.55
预付款项	79,316.77	68,039.58	69,669.96	87,906.74
其他应收款	6,424,911.58	6,655,133.85	7,137,937.49	8,560,287.90
存货	30,244,632.09	29,145,139.07	30,788,244.84	30,677,581.12
合同资产	8,436.78	1,613.26	1,887.30	60,334.71
一年内到期的非流动资产	123,003.82	178,019.51	235,567.04	279,749.10
其他流动资产	1,837,358.79	1,963,592.68	1,892,604.79	1,753,968.68
流动资产合计	**47,291,525.08**	**47,442,243.34**	**48,726,799.18**	**49,868,820.17**
债权投资	761,696.06	582,696.05	680,000.00	188,000.00
其他权益工具投资	3,001.97	3,001.97	3,001.97	3,001.97
长期应收款	130,954.82	149,554.82	345,170.75	349,271.90
长期股权投资	1,015,296.65	1,074,923.93	1,239,635.31	1,229,801.42
投资性房地产	11,359,214.94	11,348,605.83	11,213,933.77	9,687,680.88
固定资产	156,928.37	158,680.97	93,394.11	97,042.14
在建工程	-	-	33.03	87.51
使用权资产	61,737.75	62,702.09	66,559.45	74,215.14
无形资产	5,610.97	6,141.26	7,437.33	9,360.84
开发支出	6,402.57	5,384.07	3,885.15	2679.53
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	15,814.74	15,691.70	12,884.53	7,510.00
递延所得税资产	419,431.18	431,803.93	438,735.60	428,368.72
其他非流动资产	4,672.67	5,146.31	6,143.66	6,781.93
非流动资产合计	**13,940,762.67**	**13,844,332.96**	**14,110,814.66**	**12,083,801.98**

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
资产总计	**61,232,287.76**	**61,286,576.30**	**62,837,613.85**	**61,952,622.15**
短期借款	293,819.27	419,036.98	176,315.20	20,034.83
应付票据	-	-	-	834.99
应付账款	3,097,071.42	3,502,054.19	5,902,432.65	5,085,305.71
预收款项	22,110.80	21,410.74	18,532.81	15,906.92
合同负债	7,951,880.96	7,995,886.39	8,032,931.40	8,030,205.35
应付职工薪酬	2,424.72	856.49	1,929.57	1,636.39
应交税费	481,012.62	622,325.97	807,149.76	1,345,667.65
其他应付款	10,787,554.84	11,132,192.08	11,895,946.83	11,612,190.00
一年内到期的非流动负债	1,687,607.55	1,985,836.98	2,413,138.52	2,173,313.92
其他流动负债	708,826.68	733,744.97	896,573.11	748,352.70
流动负债合计	**25,032,308.84**	**26,413,344.77**	**30,144,949.86**	**29,033,448.45**
长期借款	5,436,900.70	4,798,345.84	3,990,533.21	5,313,055.21
应付债券	3,320,000.00	3,320,000.00	3,597,761.10	4,647,342.67
租赁负债	70,285.86	71,151.09	72,791.48	75,592.72
长期应付款	337,129.24	344,969.24	231,624.55	390,165.26
递延收益	1,100.57	88.86	-	-
递延所得税负债	1,333,974.04	1,320,978.71	1,298,025.79	1,162,359.99
非流动负债合计	**10,499,390.40**	**9,855,533.74**	**9,190,736.12**	**11,588,515.85**
负债合计	**35,531,699.24**	**36,268,878.51**	**39,335,685.98**	**40,621,964.30**
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	56,471.27	56,471.27	60,030.02	60,030.02
其他综合收益	1,379,378.30	1,380,014.11	1,376,748.47	1,373,552.04
盈余公积	601,604.65	601,604.65	577,481.04	540,801.00
未分配利润	19,564,617.51	19,325,486.62	17,949,624.11	16,090,056.94
归属于母公司所有者权益合计	23,602,071.73	23,363,576.65	21,963,883.64	20,064,439.99
少数股东权益	2,098,516.79	1,654,121.15	1,538,044.22	1,266,217.86
所有者权益合计	**25,700,588.52**	**25,017,697.80**	**23,501,927.86**	**21,330,657.85**
负债和所有者权益总计	**61,232,287.76**	**61,286,576.30**	**62,837,613.85**	**61,952,622.15**

图表6-2：近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	**2,962,581.59**	**13,407,868.83**	**14,150,366.69**	**13,947,915.68**
其中：营业收入	2,962,581.59	13,407,868.83	14,150,366.69	13,947,915.68
二、营业总成本	**2,585,255.46**	**11,385,787.96**	**11,984,883.37**	**11,451,590.57**
其中：营业成本	2,402,290.78	10,713,684.47	11,243,879.42	10,834,920.14
税金及附加	48,083.89	247,789.16	312,372.75	173,645.84
销售费用	82,223.38	300,877.96	291,420.23	255,567.74
管理费用	33,930.97	108,437.39	118,376.16	123,436.66
财务费用	17,918.07	11,425.68	14,599.20	59,983.43
研发费用	808.38	3,573.30	4,235.60	4,036.75
加：公允价值变动收益	-	-5,755.88	342,947.73	111,039.14
投资收益	291.54	159,048.87	70,170.75	177,808.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	45,123.31	9,485.16	89,660.49
资产处置收益	-3.01	0.60	1,219.37	17.17
资产减值损失	-	-58,469.43	-	-96,326.80
信用减值损失	1,182.58	-51,633.75	-322.75	-48,525.74
其他收益	465.60	4,219.77	5,199.39	17,987.09
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**379,262.84**	**2,069,491.05**	**2,584,697.82**	**2,658,324.24**
加：营业外收入	2,189.72	10,337.93	12,343.38	17,865.95
减：营业外支出	930.77	1,942.26	6,626.93	1,593.47
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**380,521.80**	**2,077,886.72**	**2,590,414.27**	**2,674,596.72**
减：所得税费用	102,700.78	504,165.69	613,866.27	631,856.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**277,821.02**	**1,573,721.03**	**1,976,548.00**	**2,042,740.45**
归属于母公司股东的净利润	239,130.90	1,385,739.99	1,894,861.96	1,940,339.26
少数股东损益	38,690.12	187,981.04	81,686.03	102,401.19

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、其他综合收益的税后净额	**-635.81**	**3,265.64**	**3,196.43**	**10,426.54**
七、综合收益总额	**277,185.21**	**1,576,986.67**	**1,979,744.43**	**2,053,166.99**
归属于母公司股东的综合收益总额	238,495.08	1,389,005.62	1,898,058.39	1,950,765.80
归属于少数股东的综合收益总额	38,690.12	187,981.04	81,686.03	102,401.19

图表 6-3：近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	3,280,699.54	14,422,969.13	15,709,977.10	15,354,180.28
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,558,591.76	36,028,862.22	57,701,825.80	26,013,913.08
经营活动现金流入小计	6,839,291.30	50,451,831.35	73,411,802.90	41,368,093.36
购买商品、接受劳务支付的现金	3,532,347.97	11,776,893.47	9,212,935.18	12,398,651.41
支付给职工以及为职工支付的现金	66,478.71	218,548.08	264,434.10	247,276.23
支付的各项税费	403,139.44	1,545,229.16	1,864,116.70	1,753,183.16
支付其他与经营活动有关的现金	4,221,596.24	36,364,114.23	57,598,831.21	29,034,296.32
经营活动现金流出小计	8,223,562.36	49,904,784.94	68,940,317.18	43,433,407.12
经营活动产生的现金流量净额	**-1,384,271.06**	**547,046.40**	**4,471,485.72**	**-2,065,313.76**
收回投资收到的现金	-	51,368.02	14,277.32	7,675.00
取得投资收益收到的现金	4,346.52	51,222.44	111,283.19	84,882.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.29	41.14	12.05	52.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	11,902.09
收到其他与投资活动有关的现金	74,165.68	1,322,876.50	1,045,292.48	2,253,837.02
投资活动现金流入小计	78,518.49	1,425,508.10	1,170,865.04	2,358,349.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,841.47	53,997.35	1,056,674.69	174,643.14
投资支付的现金	-	5,340.00	48,571.57	341,728.74
支付其他与投资活动有关的现金	179,000.00	1,219,000.00	1,610,620.61	1,846,945.96

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
投资活动现金流出小计	192,841.47	1,278,337.35	2,715,866.87	2,363,317.84
投资活动产生的现金流量净额	**-114,322.98**	**147,170.75**	**-1,545,001.83**	**-4,968.49**
吸收投资收到的现金	464,800.00	198,240.81	383,498.17	162,059.31
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	464,800.00	198,240.81	383,498.17	162,059.31
取得借款收到的现金	1,247,246.79	3,921,741.77	4,638,208.38	3,854,769.17
发行债券收到的现金	-	900,000.00	600,000.00	2,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	761,845.23	69,286.58	993,371.60
筹资活动现金流入小计	1,712,046.79	5,781,827.82	5,690,993.13	7,360,200.09
偿还债务支付的现金	982,135.18	4,483,463.94	7,295,742.71	6,097,711.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,682.20	356,389.61	505,271.16	541,921.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,012.63	27,397.18	63,598.06	38,990.00
支付其他与筹资活动有关的现金	58,621.30	643,762.48	475,789.78	344,376.99
筹资活动现金流出小计	1,112,438.68	5,483,616.03	8,276,803.65	6,984,010.70
筹资活动产生的现金流量净额	**599,608.11**	**298,211.79**	**-2,585,810.52**	**376,189.38**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-898,985.93	992,428.94	340,673.38	-1,694,092.87
加：期初现金及现金等价物余额	9,079,669.58	8,087,240.64	7,742,859.58	9,436,952.45
期末现金及现金等价物余额	**8,180,683.65**	**9,079,669.58**	**8,083,532.96**	**7,742,859.58**

（二）发行人近三年及一期母公司报表

图表6-4：近三年及一期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
货币资金	3,832,495.13	3,628,066.44	3,873,366.59	3,597,357.71
应收账款	105.01	242.15	4.15	303.15
预付款项	72.70	96.25	1,185.01	1,159.25
其他应收款	15,847,363.45	14,210,702.07	17,729,615.01	19,152,466.17
存货	34.94	34.94	34.94	34.94

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
一年内到期的非流动资产	78,597.67	160,592.34	233,353.81	341,060.82
其他流动资产	-	240.39	34.03	-
流动资产合计	**19,758,668.91**	**17,999,974.58**	**21,837,593.55**	**23,092,382.05**
债权投资	3,423,600.00	1,828,000.00	-	2,631,000.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	138,999.19	165,759.19	376,577.61	1,955,558.43
长期股权投资	5,112,069.67	4,479,575.57	2,682,001.86	1,701,147.14
其他权益工具投资	2,502.00	2,502.00	2,502.00	2,502.00
投资性房地产	142,945.43	142,948.53	220,000.00	146,300.00
固定资产	68,498.37	69,212.04	320.68	467.89
在建工程	-	-	33.03	87.51
使用权资产	39.52	69.15	187.70	306.25
无形资产	1,102.46	1,194.63	1,611.02	1,939.95
开发支出	-	-	253.51	1,005.67
递延所得税资产	22,395.17	16,902.77	17,481.97	18,802.78
其他非流动资产	4,530.65	4,846.31	5,843.66	6,281.93
非流动资产合计	**8,916,682.45**	**6,711,010.20**	**3,306,813.04**	**6,465,399.54**
资产总计	**28,675,351.36**	**24,710,984.77**	**25,144,406.59**	**29,557,781.59**
短期借款	-	-	-	-
应付账款	14,820.07	16,447.30	28,611.02	4,819.04
预收款项	5.34	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	109.17	6.06	-	0.86
应交税费	3,481.12	9,092.89	1,587.27	18,708.78
其他应付款	12,768,778.28	8,958,290.61	9,112,275.70	13,052,684.25
一年内到期的非流动负债	1,649,254.40	1,932,976.49	2,254,944.31	1,687,020.60
其他流动负债	-	-	151,742.00	-
流动负债合计	**14,436,448.38**	**10,916,813.34**	**11,549,160.30**	**14,763,233.52**
长期借款	2,730,797.00	2,273,658.14	2,165,605.00	3,212,193.89

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付债券	3,320,000.00	3,320,000.00	3,470,000.00	3,990,000.00
租赁负债	-	-	73.58	195.61
长期应付款	52,667.69	52,667.69	52,667.69	58,195.96
递延收益	100.57	88.86	-	-
递延所得税负债	16,476.53	16,476.53	17,855.94	11,718.96
非流动负债合计	**6,120,041.79**	**5,662,891.22**	**5,706,202.22**	**7,272,304.42**
负债合计	**20,556,490.16**	**16,579,704.56**	**17,255,362.52**	**22,035,537.94**
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	67,699.97	67,699.97	66,699.97	66,699.97
其他综合收益	34,226.99	34,226.99	34,226.99	34,226.99
盈余公积	601,604.65	601,604.65	577,481.04	540,801.00
未分配利润	5,415,329.58	5,427,748.60	5,210,636.07	4,880,515.69
所有者权益合计	**8,118,861.19**	**8,131,280.21**	**7,889,044.07**	**7,522,243.65**
负债和所有者权益总计	**28,675,351.36**	**24,710,984.77**	**25,144,406.59**	**29,557,781.59**

图表 6-5：近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	**756.68**	**7,965.35**	**11,185.41**	**6,483.92**
营业收入	756.68	7,965.35	11,185.41	6,483.92
营业总成本	55,684.30	258,894.43	243,849.37	339,449.27
减：营业成本	820.89	1,313.40	608.08	535.14
营业税金及附加	1,050.99	737.82	2,809.81	2,760.82
销售费用	15.28	640.12	631.84	690.45
管理费用	13,980.48	41,780.96	47,511.26	33,891.14
研发费用	-	-	-	-
财务费用	39,816.65	214,422.14	192,288.38	301,571.72
其他收益	134.01	197.61	104.74	132.49
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-5,249.61	24,360.25	37,872.02

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	36,880.36	507,745.21	585,047.19	811,927.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-10,976.52	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	1,198.32	6.08
营业利润（亏损以“-”号填列）	**-17,913.25**	**240,787.60**	**378,046.53**	**516,972.35**
加：营业外收入	2.66	-1,163.56	10.05	0.50
减：营业外支出	0.84	3.88	-	0.20
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-17,911.42**	**239,620.16**	**378,056.58**	**516,972.65**
减：所得税费用	-5,492.40	-1,615.98	11,257.75	9,412.41
净利润（净亏损以“-”号填列）	**-12,419.02**	**241,236.14**	**366,798.83**	**507,560.24**
综合收益总额	**-12,419.02**	**241,236.14**	**366,798.83**	**507,560.24**

图表 6-6：近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	1,323.47	10,927.26	16,269.01	7,537.34
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	12,301,435.31	47,121,801.89	55,956,950.40	41,719,840.11
经营活动现金流入小计	12,302,758.78	47,132,729.15	55,973,219.41	41,727,377.45
购买商品、接受劳务支付的现金	913.58	5,502.25	5,293.24	21,700.71
支付给职工以及为职工支付的现金	14,096.14	38,442.79	41,535.32	33,287.16
支付的各项税费	8,007.52	10,539.37	37,113.78	23,339.84
支付其他与经营活动有关的现金	10,116,543.81	43,866,828.16	58,267,542.58	45,124,166.79
经营活动现金流出小计	10,139,561.04	43,921,312.57	58,351,484.91	45,202,494.50
经营活动产生的现金流量净额	**2,163,197.74**	**3,211,416.58**	**-2,378,265.51**	**-3,475,117.04**
收回投资收到的现金	-	3,820.00	94,737.32	6,275.00
取得投资收益收到的现金	34,891.00	401,831.12	625,229.27	671,401.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.80	-	-	2,173.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	11,902.09

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
收到其他与投资活动有关的现金	114,296.29	3,424,956.59	8,413,109.86	7,493,777.18
投资活动现金流入小计	149,192.10	3,830,607.72	9,133,076.46	8,185,529.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,644.52	12,150.80	29,413.89	1,009.63
投资支付的现金	633,800.00	1,726,577.00	1,096,365.00	512,302.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	1,595,600.00	5,132,145.00	4,084,312.31	4,574,021.01
投资活动现金流出小计	2,231,044.52	6,870,872.80	5,210,091.21	5,087,332.64
投资活动产生的现金流量净额	**-2,081,852.43**	**-3,040,265.08**	**3,922,985.25**	**3,098,196.50**
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	769,908.00	1,406,920.00	1,876,200.00	1,333,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	449,985.23	-	-
发行债券收到的现金	-	900,000.00	600,000.00	2,350,000.00
筹资活动现金流入小计	769,908.00	2,756,905.23	2,476,200.00	3,683,500.00
偿还债务支付的现金	607,453.00	2,498,591.43	3,474,919.65	4,045,236.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,371.62	233,392.60	276,922.83	342,000.78
支付其他与筹资活动有关的现金	-	450,492.51	-	9,916.49
筹资活动现金流出小计	646,824.62	3,182,476.54	3,751,842.48	4,397,153.45
筹资活动产生的现金流量净额	**123,083.38**	**-425,571.31**	**-1,275,642.48**	**-713,653.45**
现金及现金等价物净增加额	204,428.69	-254,419.81	269,077.27	-1,090,573.99
加：期初现金及现金等价物余额	3,612,015.16	3,866,434.98	3,597,357.71	4,687,931.70
期末现金及现金等价物余额	**3,816,443.85**	**3,612,015.16**	**3,866,434.98**	**3,597,357.71**

三、发行人财务分析

（一）资产情况分析

图表 6-7：近三年及一期末发行人资产构成情况表

单位：万元

资产	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例

资产	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	47,291,525.08	77.23%	47,442,243.34	77.41%	48,726,799.18	77.54%	49,868,820.17	80.50%
非流动资产	13,940,762.67	22.77%	13,844,332.96	22.59%	14,110,814.66	22.46%	12,083,801.98	19.50%
资产总计	**61,232,287.76**	**100.00%**	**61,286,576.30**	**100.00%**	**62,837,613.85**	**100.00%**	**61,952,622.15**	**100.00%**

近三年及一期末，公司的总资产分别为61,952,622.15万元、62,837,613.85万元、61,286,576.30万元及61,232,287.76万元。报告期内公司资产结构以流动资产为主，近三年及一期末，流动资产占总资产的比重分别为80.50%、77.54%、77.41%及77.23%。

1、流动资产分析

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。近三年及一期末，上述三项资产科目占流动资产比例合计分别为94.23%、94.45%、94.66%和94.90%。

图表6-8：近三年及一期末发行人流动资产构成情况表

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	8,211,102.93	17.36%	9,110,226.08	19.20%	8,094,142.85	16.61%	7,747,907.37	15.54%
应收票据	-	-	254.33	0.00%	-	-	-	-
应收账款	362,762.31	0.77%	320,224.98	0.67%	506,744.92	1.04%	701,084.55	1.41%
预付款项	79,316.77	0.17%	68,039.58	0.14%	69,669.96	0.14%	87,906.74	0.18%
其他应收款	6,424,911.58	13.59%	6,655,133.85	14.03%	7,137,937.49	14.65%	8,560,287.90	17.17%
存货	30,244,632.09	63.95%	29,145,139.07	61.43%	30,788,244.84	63.19%	30,677,581.12	61.52%
合同资产	8,436.78	0.02%	1,613.26	0.00%	1,887.30	0.00%	60,334.71	0.12%
一年内到期的非流动资产	123,003.82	0.26%	178,019.51	0.38%	235,567.04	0.48%	279,749.10	0.56%
其他流动资产	1,837,358.79	3.89%	1,963,592.68	4.14%	1,892,604.79	3.88%	1,753,968.68	3.52%
流动资产合计	**47,291,525.08**	**100.00%**	**47,442,243.34**	**100.00%**	**48,726,799.18**	**100.00%**	**49,868,820.17**	**100.00%**

（1）货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金分别为7,747,907.37万元、8,094,142.85万元、9,110,226.08万元及8,211,102.93万元，在流动资产中的占比分别为15.54%、16.61%、19.20%和17.36%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至2023年末，发行人货币资金较2022年末增加346,235.48万元，增幅为4.47%。截至2024年末，发行人货币资金较2023年末增加1,016,083.23万元，增幅为12.55%。截至2025年3月末，发行人货币资金较2024年末减少899,123.15万元，降幅为9.87%。截至2025年3月末，发行人受限的货币资金账面价值为14,505.22万元，主要系各种保证金。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

图表6-9：近三年及一期末发行人货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
库存现金	3.10	3.60	5.00	-
银行存款	8,180,680.55	9,079,665.98	8,083,527.96	7,742,859.58
其他货币资金	14,368.00	14,505.22	3,678.28	5,047.79
应计利息	16,051.28	16,051.28	6,931.61	-
合计	**8,211,102.93**	**9,110,226.08**	**8,094,142.85**	**7,747,907.37**

注：截至2025年3月末，发行人受限的货币资金账面价值为14,505.22万元，系保证金，占货币资金比例位于行业较低水平。

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为701,084.55万元、506,744.92万元、320,224.98万元和362,762.31万元，在流动资产中的占比分别为1.41%、1.04%、0.67%和0.77%。应收账款在流动资产中的占比较低。

公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈下降趋势，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2023年末，发行人应收账款较2022年末减少194,339.63万元，降幅为27.72%。截至2024年末，发行人应收账款较2023年末减少186,519.94万元，降幅为36.81%，主要系应收款回收情况良好。截至2025年3月末，发行人应收账款较2024年末增加42,537.33万元，增幅为13.28%。

近三年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

图表 6-10：近三年及一期末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末			2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	账面余额		坏账准备	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	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	319,093.06	87.93%	150.65	316,110.37	98.31%	1,306.86	457,424.48	90.27%	-	649,479.14	92.64%	-
1 至 2 年	42,824.90	11.80%		4,369.33	1.36%		44,933.82	8.87%	-	30,247.43	4.31%	-
2 至 3 年	540.83	0.15%		144.75	0.05%		4,386.62	0.87%	-	14,911.95	2.13%	-
3 年以上	454.17	0.13%		907.39	0.28%		0.00	0.00%	-	6,446.03	0.92%	-
合计	**362,912.96**	**100.00%**	**150.65**	**321,531.84**	**100.00%**	**1,306.86**	**506,744.92**	**100.00%**	**-**	**701,084.55**	**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 2025 年 3 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 87.93%。

（3）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款项金额分别为 8,560,287.90 万元、7,137,937.49 万元、6,655,133.85 万元和 6,424,911.58 万元，占流动资产的比例分别为 17.17%、14.65%、14.03%和 13.59%。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。2023 年末发行人其他应收款比 2022 年末减少 1,422,350.42 万元，降幅为 16.62%，主要是 2023 年整体地产市场业务增长有所放缓所致。2024 年末，发行人其他应收款比 2023 年末减少-482,803.64 万元，降幅为 6.76%。2025 年 3 月末，发行人其他应收款较 2024 年末减少 230,222.27 万元，降幅为 3.46%。

近三年及一期末，其他应收款（不含应收股利及应收利息）按账龄列示如下：

图表 6-11：近三年及一期末发行人其他应收款按账龄情况表

单位：万元

账龄	2025 年 3 月末			2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	账面余额		坏账准备	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	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	6,002,672.94	92.08%	94,036.21	6,604,876.39	97.86%	98,103.61	7,000,116.79	97.46%	0.00	7,818,456.51	90.86%	-

账龄	2025 年 3 月末			2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	账面余额		坏账准备	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	比例		金额	比例		金额	比例		金额	比例	
1 至 2 年	214,723.27	3.29%		32,406.30	0.48%		18,076.50	0.25%	0.00	321,397.86	3.74%	-
2 至 3 年	15,870.47	0.24%		15,809.40	0.23%		17,361.33	0.24%	0.00	211,704.09	2.46%	36,477.56
3 年以上	285,681.10	4.38%		96,385.65	1.43%		147,061.64	2.05%	48,438.49	253,408.19	2.94%	11,960.93
合计	**6,518,947.79**	**100.00%**	**94,036.21**	**6,749,477.74**	**100.00%**	**98,103.61**	**7,182,616.25**	**100.00%**	**48,438.49**	**8,604,966.66**	**100.00%**	**48,438.49**

注：此处不含应收股利

截至近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

图表 6-12：近三年及一期末发行人其他应收款按类别情况表

单位：万元

业务内容	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
关联方往来款	5,823,956.89	6,019,833.10	6,818,940.53	8,230,850.21
保证金、押金、备用金等	227,961.01	416,596.99	70,396.75	35,052.23
外部往来款	320,055.68	148,143.49	201,938.63	246,180.57
维修金	13,317.23	9,287.07	17,284.44	8,428.55
代垫款项	30,587.52	52,890.04	23,589.05	36,003.99
其他	5,273.54	4,623.42	2,028.37	12.62
合计	**6,421,151.86**	**6,651,374.12**	**7,134,177.76**	**8,556,528.17**

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8,230,850.21万元、6,818,940.53万元、6,019,833.10万元和5,823,956.89万元，主要是由于整体市场业务增长有所放缓所致。

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，2022-2025年3月末，发行人的其他应收款构成如下：

图表6-13：近三年及一期末发行人其他应收款构成情况表

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	6,027,447.58	93.87%	6,273,393.01	94.32%	6,193,544	86.82%	325,678	3.81%
非经营性	393,704.28	6.13%	377,981.12	5.68%	940,634	13.18%	8,230,850	96.19%
合计	6,421,151.86	100%	6,651,374.12	100%	7,134,178	100.00%	8,556,528	100.00%

图表6-14：2024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
苏州竹辉兴业有限公司	是	往来款	608,175.10	9.14%
天津中海海盛地产有限公司	是	往来款	458,380.55	6.89%
珠海市海悦房地产开发有限公司	是	往来款	381,922.75	5.74%
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	是	往来款	342,128.93	5.14%
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	是	往来款	336,941.69	5.06%
合计	-	-	**2,127,549.02**	**31.97%**

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“第六章发行人主要财务状况”之“五、关联交易情况”。

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

近三年及一期末，发行人存货的构成情况如下：

图表 6-15：近三年及一期末发行人存货构成情况表

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	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	21,831,098.62	26,791.02	19,608,046.51	19,790.35	21,012,950.60	17,408.00	24,719,051.76	31,872.29
开发产品	8,501,530.81	62,314.54	9,633,616.06	77,632.52	9,836,724.16	44,190.70	6,052,227.64	61,825.98
库存商品	1,108.21	-	899.37	-	168.77	-	-	-
合计	**30,333,737.65**	**89,105.56**	**29,242,561.94**	**97,422.87**	**30,849,843.53**	**61,598.70**	**30,771,279.39**	**93,698.27**

近三年及一期末，发行人存货金额分别为30,677,581.12万元、30,788,244.84万元、29,145,139.07万元及30,244,632.09万元，在流动资产中所占比重分别为61.52%、63.19%、61.43%和63.95%，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2023年末，公司的存货余额较2022年末增加110,663.72万元，增幅为0.36%。截至2024年末，公司的存货余额较2023年末减少1,643,105.77万元，降幅为5.34%。截至2025年3月末，发行人存货较2024年末增加1,099,493.02万元，增幅为3.77%。

图表6-16：2024年末发行人存货开发成本结构

单位：万元

项目名称	余额
中海领邸项目	1,809,844.93
广州中海大境	1,443,432.09
深湾玖序花园	1,030,290.66
深圳润海项目	925,600.00
厦门中海2023P08地块项目	704,099.09
北京寰宇天下五期（天境）	638,094.31
北京首钢园五期-763/830/831项目	601,120.58
北京中海丰和叁号院项目	583,270.05
佛山中海汇德里公馆项目	579,647.18
北京寰宇未来	508,073.14
深圳时光境花园项目	432,024.25
武汉中海寰宇天下	420,119.12
广州广钢234项目	416,233.78
北京辛庄项目	406,875.43
厦门中海花湾项目	383,723.39
杭州璞翠云集	383,697.89
苏州狮山云起项目	374,715.73
杨浦东外滩142地块	364,500.00
西安雁塔西沣项目	355,038.81
武汉中海东湖玖章	326,525.55
杨浦东外滩134、137地块	321,313.68
北京西山观复（海淀翠湖项目）	315,904.05
太原中海国际社区项目	312,501.50
北京新鑫兴业新开发项目	306,000.00
宁波江湾樾-江耀府	278,787.72
南京观山樾项目	257,434.27
北京北辛安棚户区改造项目	256,219.78
成都青羊区外光华蔡桥112亩项目	254,624.48
天津金江里项目	252,107.97

上海徐汇龙华项目 1、2 号地	237,996.74
广州中海浣花里项目	234,904.52
天津峰境南开	231,067.62
宁波兴樾府项目	226,625.48
北京万泉寺项目	220,796.11
济南天空之镜项目	180,362.56
沈阳源境项目	178,362.41
长沙中海阅湘台	176,682.24
沈阳高深南地块	174,391.70
天津工业用呢项目	159,794.57
石家庄中海峯叁號院项目	152,248.22
福州中海紫御花园项目	145,746.20
宁波中海玖樾项目	135,798.63
南京江湾境项目	126,342.44
长春同心湖项目 A 地块	123,386.61
天津中海凌云源境	123,042.20
吉林长春尚学府四期项目	122,302.90
石家庄正太玖章	119,463.46
苏州禧宸项目	108,162.44
苏州姑苏第项目	106,632.88
沈阳云麓里项目	100,247.26
沈阳汇德理项目	93,012.51
北京古城 G 地块一级开发项目	87,465.50
大连沙河口区机车厂 CD 地块	85,960.48
成都中海天府里项目	78,334.59
肇庆中海新城 1 号公馆二期项目	76,550.37
长沙中海阅溪府	55,696.07
南昌中海朝阳府项目	55,310.66
北京中心区一级开发项目	55,263.05
郑州时光云筑	53,031.84
北京莱茵花园一级开发项目	48,702.03
成都中海湖光玖里项目	48,165.81
吉林长春橡树园项目	38,845.35
成都秦皇寺项目	35,051.09
济南华山珑城项目	30,298.54
长春经开区南湖大路地块	24,130.11
长春同心湖项目 B 地块	23,308.49
沈阳中海广场项目三期	20,674.78
北京学府里（713 地块）项目	25,171.20
北京大红门项目	12,739.19
成都中海新川华府项目	7,657.46
长春中海国际社区项目	5,750.12
北京中海学仕里项目	4,888.08

北京老古城 626 项目	4,261.71
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	4,096.62
重庆渝中云锦项目	2,939.60
福州晋安湖叁号院项目	2,882.55
上海红旗村项目	1,404.71
新疆乌鲁木齐市中海雲鼎大观项目	277.41

图表 6-17：2024 年末发行人存货开发产品结构

单位：万元

项目名称	余额
北京富华里项目	410,429.83
佛山中海丽悦尚宸院项目	375,264.48
北京学府里（713 地块）项目	281,057.08
广州中海麓府	266,733.76
北京老古城 626 项目	260,658.69
沈阳领馆项目	254,615.99
郑州中海云著湖居项目	249,858.77
宁波富华里项目	231,112.67
济南华山珑城项目	220,829.92
南京左岸澜庭项目	185,151.68
长春尚学府三期项目	175,234.48
南京江湾境项目	171,859.38
昆明汇德里花园项目	165,526.76
太原综改区杨庄项目	157,585.66
深圳中海寰宇时代项目	150,370.82
南京观文澜项目	140,286.38
吉林长春中海盛世城项目	131,524.99
沈阳汇德理项目	129,565.12
厦门九号公馆项目	128,045.91
昆明云麓九里项目	127,637.71
青岛中海半山雲境（北地块）	127,493.81
广州熙园项目	127,000.80
长沙中海阅湘台	126,160.16
北京大红门项目	120,786.68
武汉中海二七滨江商业项目	111,547.52
重庆渝中云锦项目	111,363.68
太原丽华北项目	111,105.47
广州海珠江泰路地块项目	107,867.99
广州广钢 234 项目	105,415.19
广州中海荔府项目	102,255.45
北京湖光玖里项目	100,814.96
肇庆中海新城 1 号公馆一期项目	98,963.81

北京公司稻田项目	94,559.57
深圳中海寰宇珑宸项目	92,872.11
深圳珑悦理家园项目	90,550.95
吉林长春中海盛世城项目	89,784.42
福州晋安湖叁号院项目	87,212.70
南京和山项目	77,945.67
北京首钢园二期项目	70,071.23
北京兴叁号院项目	69,482.18
成都中海天府里项目	67,320.17
太原中海国际社区项目	64,854.34
长沙湖润家园项目	64,460.91
济南东沙项目	64,428.40
福州中海紫御花园项目	64,420.71
大连中海广贤叁號院项目	63,880.69
北京首钢园四期项目	62,500.27
宁波新芝源境府项目	62,372.12
青岛中海红著项目	60,193.83
北京中海寰宇天下四期项目	59,978.05
武汉建桥项目	55,701.06
沈阳云麓里项目	54,968.68
大连中海万锦公馆项目	54,138.41
杭州河映云集项目	53,031.39
成都中海麓湖公馆项目	52,056.16
厦门中海花湾项目	51,474.58
广州中海左岸澜庭项目	50,416.87
长沙中海海润佳园项目	50,258.25
北京汇智里项目	48,609.26
北京造甲村项目	48,306.77
昆明中海云著项目	46,736.79
南京龙湾 U-live 项目	44,373.32
东莞中海松湖华庭项目	44,361.31
南昌左岸澜庭项目	43,496.81
上海戈雅园项目	43,425.57
南京方山印项目	41,857.60
福州中海万锦花园项目	39,969.34
天津左岸源境项目	39,236.62
吉林长春尚学府一期项目	39,178.22
深圳中海万锦熙岸华庭项目	38,979.07
福州锦城花园项目	35,083.81
吉林长春橡树园项目	34,613.81
佛山中海珑湾半岛花园项目	33,873.38
无锡中海阅澄江项目	33,776.23
天津峰境南开	33,754.20

武汉中海光谷东麓项目	32,178.22
昆明中海寰宇天下项目	30,914.99
沈阳高深南地块	29,365.46
苏州思安街项目	29,238.13
北京瀛海二府、三府项目	29,192.47
沈阳源境项目	29,043.68
北京汇德里项目	28,889.01
福州中海鳳凰熙岸项目	28,575.28
哈尔滨中海万锦公馆项目	28,461.77
昆明中海寰宇天下项目	27,835.61
长春同心湖项目 A 地块	27,817.26
上海红旗村项目	27,571.70
北京丽春湖墅项目	26,675.84
南京观山樾项目	25,718.18
沈阳望京府项目	25,205.27
北京中海学仕里项目	24,975.65
杭州御道路一号地块项目	24,468.55
长春中海锦城项目	24,414.35
石家庄中海汇德里项目	24,081.54
吉林长春中海龙玺项目	23,361.74
广州海珠蚝壳洲地块项目	22,423.97
重庆天钻项目	21,821.58
大连中海阅麓山项目	21,206.00
南京云麓公馆项目	20,950.83
青岛半山雲境项目	20,608.44
杭州翠揽云境项目	20,208.09
重庆悦麓山项目	19,330.64
广州海珠大干围地块项目（观澜府）	18,811.96
南昌中海云麓里项目	18,801.46
西安中海开元壹号项目	18,740.55
吉林长春中海盛世城项目	18,688.24
沈阳中海天钻项目	18,380.47
新疆天悦府	18,223.80
昆明中海寰宇天下项目	17,752.53
福州中海繁华里项目	17,734.32
北京北辛安棚户区改造项目	17,720.83
东莞中海春晓东苑项目	17,541.01
大连中海云川源境项目	17,152.86
长春尚学府三期项目	16,977.28
长沙文锦名园项目	16,827.21
石家庄中海熙岸项目	16,382.39
郑州中海云鼎湖居项目	16,127.72
嘉兴汇德里项目	15,852.35

武汉中海万松九里项目	15,808.32
上海九峯里项目	15,648.25
成都中海新川华府项目	15,396.99
南京镇江润江府项目	15,365.60
成都中海浣云居	14,604.53
广州海珠石岗路地块项目	14,488.56
长春青岗路项目	14,444.67
石家庄中海峯叁號院项目	14,207.55
上海九峯里项目	13,975.68
北京首钢园二期项目	13,663.81
郑州中海意园项目	13,651.17
长春阅麓山项目	13,493.83
珠海中山世纪荟花园项目	12,601.92
南昌中海锦宸府项目	12,205.31
深圳中海观园	11,557.63
厦门环东时代项目	11,493.93
沈阳中海天钻项目	11,493.66
广州海珠南洲路地块项目	11,178.21
厦门学仕里项目	10,671.53
福州中海左岸花园	10,668.30
深圳中海鹿丹名苑项目	10,566.10
大连中海牧云山项目	10,240.04
重庆九龙天颂项目	10,064.30
成都中海麓湖公馆项目	9,723.09
南京南山印项目	9,574.07
深圳中海汇德理花园项目	9,255.31
长沙中海梅溪湖壹号项目	9,121.45
武汉中海尚璟项目	9,029.37
杭州翠苑项目	8,740.96
广州中海学仕里项目	8,501.65
嘉兴明德里项目	8,435.79
福州中海寰宇天下	8,407.62
天津多伦道项目	8,112.04
大连中海云麓公馆项目	7,512.20
杭州潮展云起项目	7,327.85
厦门中海杏林鹭湾项目	7,235.43
吉林长春中海盛世城项目	7,137.23
南京狮子坝项目	7,076.80
哈尔滨中海时代项目	7,036.95
长沙中海湘水锦府项目	6,878.51
成都中海湖光玖里项目	6,695.83
杭州-云宸项目	6,644.15
苏州冬青路南项目	6,544.11

北京云熙项目	6,409.99
哈尔滨中海观澜庭项目	6,259.19
新疆天悦府	6,133.57
佛山中海悦林熙岸花园项目	6,123.92
昆明中海寰宇天下项目	5,891.88
佛山金筑公馆项目	5,775.43
昆明中海寰宇天下项目	5,759.98
吉林长春中海盛世城项目	5,684.35
长春寰宇天下四期项目	5,615.94
宁波逸江源境项目	5,553.44
宁波境上源境项目	5,513.69
哈尔滨华润中海江城项目	5,463.66
沈阳中海城项目	5,203.22
北京公司金盏项目	5,188.07
武汉中海光谷锦城项目	5,183.78
济南城市居民地块项目	5,060.58
杭州中海望庐项目	4,983.37
长沙中海珑庭项目	4,937.23
北京京西里项目	4,932.41
南京棠城公馆项目	4,789.32
苏州车坊项目	4,591.33
北京京叁号院项目	4,387.46
佛山中海雍和熙岸公馆项目	4,226.61
西安中海临潼花园 B 项目	4,167.49
哈尔滨中海和院项目	4,098.55
南京原山项目	4,030.58
深圳中海闻华里项目	3,794.22
石家庄中海云锦项目	3,755.84
厦门漳州上湾项目	3,730.01
宁波高塘三村项目	3,672.75
东莞中海松山湖花园项目	3,447.63
吉林长春橡树园项目	3,422.47
南昌湖心半岛项目	3,323.51
长春景阳公馆项目	3,319.47
上海九峯里项目	3,219.68
北京京叁号院项目	2,908.24
成都中海麓湖公馆项目	2,897.22
东莞源美华庭项目	2,653.07
大连中海东港项目	2,629.94
厦门中海左岸澜庭项目	2,556.55
郑州中海万锦熙岸项目	2,538.07
北京首钢园三期项目	2,507.40
吉林长春中海龙玺项目	2,422.70

北京中海云筑项目	2,312.51
其他项目	2,156.96
厦门中海厦门东湾项目	2,010.58
郑州中海悠然苑	1,867.72
济南二制药地块 A 项目	1,807.45
烟台中海国际社区项目	1,739.78
中海宁波湾二期	1,694.32
新疆天悦府	1,609.70
烟台中海紫御公馆项目	1,520.45
沈阳中海城项目	1,428.22
苏州车坊项目	1,422.77
新疆天悦府	1,319.29
西安曲江大城 B 地块项目	1,203.08
沈阳中海城项目	1,189.89
重庆天钻项目	1,160.70
深圳学仕里项目	1,018.64
沈阳中海天誉（华茂北地块）	1,001.43
北京中海望京府项目	604.36
宁波中海枫桥里	580.10
长春中海国际社区项目	351.66
青岛中海樘院项目	269.21
古城二期	250.25
沈阳和平之门 5#地一期项目	211.13
青岛中海樘院项目	172.58
烟台中海悦公馆	126.72
南京原山项目	123.18
北京中海财富中心	119.85
济南国际社区	87.31
怡翠山居	34.48
苏州思安街项目	28.72
苏州车坊项目	8.27

（5）预付款项

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

图表 6-18：发行人最近一年及一期末预付款项账龄结构表

账龄	2025 年 3 月末		2024 年末	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
1 年以内	28,485.22	35.91	57,179.43	84.04
1 至 2 年	45,409.80	57.25	10,822.03	15.91

2至3年	5,395.93	6.80	38.12	0.06
3年以上	25.82	0.03	-	-
合计	79,316.77	100.00	68,039.58	100.00

图表6-19：发行人2024年末预付款项金额前三名单位情况

单位：万元

单位名称	与本集团关系	账面金额	占预付款项总额的比例	款项性质
上海三菱电梯有限公司	非关联方	12,058.20	17.72%	购货款
蒂升电梯（中国）有限公司	非关联方	10,400.43	15.29%	购货款
奥的斯机电电梯有限公司	非关联方	5,960.91	8.76%	购货款
通力电梯有限公司	非关联方	5,836.16	8.58%	购货款
日立电梯（中国）有限公司	非关联方	2,544.88	3.74%	购货款
合计		**36,800.58**		

（6）一年内到期的非流动资产

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动资产分别为279,749.10万元、235,567.04万元、178,019.51万元和123,003.82万元，在流动资产中的占比分别为0.56%、0.48%、0.38%和0.26%。

2024年末较2023年末减少了57,547.53万元，降幅为24.43%，原因主要系一年内到期的债权投资减少；2025年3月末较2024年末减少了55,015.69万元，降幅为30.90%，原因主要系一年内到期的长期应收款减少。

2、非流动资产分析

图表6-20：发行人近三年及一期非流动资产构成情况

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	761,696.06	5.46%	582,696.06	4.21%	680,000.00	4.82%	188,000.00	1.56%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	3,001.97	0.02%	3,001.97	0.02%	3,001.97	0.02%	3,001.97	0.02%

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期应收款	130,954.82	0.94%	149,554.82	1.08%	345,170.75	2.45%	349,271.90	2.89%
长期股权投资	1,015,296.65	7.28%	1,074,923.93	7.76%	1,239,635.31	8.79%	1,229,801.42	10.18%
投资性房地产	11,359,214.94	81.48%	11,348,605.83	81.97%	11,213,933.77	79.47%	9,687,680.88	80.17%
固定资产	156,928.37	1.13%	158,680.97	1.15%	93,394.11	0.66%	97,042.14	0.80%
在建工程	-	-	-	-	33.03	0.00%	87.51	0.00%
使用权资产	61,737.75	0.44%	62,702.09	0.45%	66,559.45	0.47%	74,215.14	0.61%
无形资产	5,610.97	0.04%	6,141.26	0.04%	7,437.33	0.05%	9,360.84	0.08%
开发支出	6,402.57	0.05%	5,384.07	0.04%	3,885.15	0.03%	2679.53	0.02%
长期待摊费用	15,814.74	0.11%	15,691.70	0.11%	12,884.53	0.09%	7,510.00	0.06%
递延所得税资产	419,431.18	3.01%	431,803.93	3.12%	438,735.60	3.11%	428,368.72	3.54%
其他非流动资产	4,672.67	0.03%	5,146.31	0.04%	6,143.66	0.04%	6,781.93	0.06%
非流动资产合计	**13,940,762.67**	**100.00%**	**13,844,332.96**	**100.00%**	**14,110,814.66**	**100.00%**	**12,083,801.98**	**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、递延所得税资产和债权投资，近三年及一期末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为95.45%、96.18%、97.07%和97.24%。

（1）债权投资

近三年及一期末，发行人债权投资分别为188,000.00万元、680,000.00万元、582,696.06万元和761,696.06万元。截至2023年末，发行人债权投资较2022年末增加492,000.00万元，增幅为261.70%，主要系委托贷款增加。截至2024年末，发行人债权投资较2023年末减少97,303.95万元，降幅为14.31%。截至2025年3月末，发行人债权投资较2024年末增加179,000.01万元，增幅为30.72%，主要系委托贷款增加。

公司的债权投资为委托贷款。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。近三年及一期末，发行人计入债权投资的委托贷款余额分别为188,000.00万元、

680,000.00万元、582,696.06万元和761,696.06万元。

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

（2）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1,229,801.42万元、1,239,635.31万元、1,074,923.93万元和1,015,296.65万元。2022-2025年3月末发行人长期股权投资明细如下：

图表6-21：发行人近三年及一期末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,276.96	3,276.45	3,409.95	3,189.29
深圳市海清置业发展有限公司	47,320.44	46,906.18	38,239.70	36,268.72
西安合汇兴尚置业有限公司	11,833.11	11,561.13	11,535.48	8,329.42
西安嘉润荣成置业有限公司	34,945.18	34,944.52	37,835.52	36,665.56
成都锦城中建地产开发有限公司	1,962.10	1,961.80	2,112.52	2,054.04
漳州市滨北置业有限公司	1,068.63	1,068.79	4,055.76	3,633.19
北京南悦房地产开发有限公司	68,496.37	68,809.48	72,203.54	74,549.60
华润置地（太原）发展有限公司	3,958.91	3,958.95	14,422.45	14,000.61
宁波茶亭置业有限公司	-	-	-	1,606.12
青岛材茂置业有限公司	9,597.79	9,274.59	8,958.36	9,044.02
青岛德茂置业有限公司	7,431.24	7,431.23	7,431.03	7,430.71
青岛方辰置业有限公司	3,918.57	3,839.51	3,796.85	5,051.76
青岛方川置业有限公司	7,531.77	7,355.39	6,993.30	6,451.91
青岛方辉置业有限公司	4,489.20	4,431.44	4,339.79	5,284.82
青岛方腾置业有限公司	4,512.95	4,502.83	4,483.76	4,470.15
青岛方跃置业有限公司	11,816.35	12,014.69	12,221.26	12,241.26
青岛茂坚置业有限公司	-	-	-	918.74

被投资单位	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
青岛茂章置业有限公司	11,153.30	11,170.81	10,837.71	10,618.50
青岛松茂置业有限公司	12,498.96	12,423.72	12,048.85	12,014.11
青岛腾茂置业有限公司	19,026.64	18,607.42	17,874.04	18,160.01
中海地产（杭州）有限公司	30,197.99	30,207.07	30,048.33	47,175.15
广州穗海置业有限公司	-	-	2,689.68	5,807.57
鄂州中建宝来房地产有限公司	-1,398.40	0.00	5,295.24	5,293.30
云南中海城投房地产开发有限公司	34.43	33.23	1,635.67	10,051.65
无锡中海太湖新城置业有限公司	13,539.56	13,536.80	13,524.52	15,119.90
武汉泰运房地产有限公司	10,933.47	10,956.09	14,951.33	15,362.86
长沙禧荣置业有限公司	35,129.48	35,285.19	36,088.30	36,164.10
广州碧森房地产开发有限公司	4,103.27	4,116.99	5,720.36	5,306.38
北京融筑房地产开发有限公司	12,417.14	12,249.65	12,297.37	12,772.87
北京辉广企业管理有限公司	9,333.53	9,338.12	10,650.33	10,811.10
金茂投资（长沙）有限公司	82,164.36	82,090.20	82,189.37	83,965.17
杭州添智投资有限公司	24,884.72	24,884.35	25,346.47	25,007.05
北京金良兴业房地产开发有限公司	28,956.44	28,952.75	29,607.92	33,361.88
济南泰晖房地产开发有限公司	35,863.08	35,787.81	42,259.47	43,378.39
广州增城区润昱置业有限公司	1,057.03	9,408.40	14,587.60	15,633.10
北京海盈房地产开发有限公司	28,665.45	28,578.80	28,701.01	28,611.80
中海海嘉（威海）地产有限公司	5,027.82	4,960.12	13,232.56	12,207.55
长春海润融城房地产开发有限公司	2,378.17	2,249.92	2,405.61	2,129.83
深圳国建智慧能源科技有限公司	-	-	-	627.48
苏州吴江泰海置业有限公司	2,062.56	1,789.88	5,301.28	1,052.13
厦门市海贸地产有限公司	96,975.17	146,813.64	238,954.18	216,241.71
哈尔滨润置房地产开发有限公司	43,691.58	47,086.39	43,214.73	41,215.29
天津中海海鑫地产有限公司	29,807.69	28,792.53	35,110.93	61,779.20
成都朗鑫置业有限公司	8,798.99	9,499.03	14,101.66	11,565.45
北京怡璟置业有限公司	38,350.93	38,436.56	38,796.86	40,455.03
厦门悦琴海联建设发展有限公司	92,093.45	91,916.18	78,584.78	81,449.99

被投资单位	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
深圳市招航置业有限公司	92,079.80	92,108.91	92,326.44	92,501.53
厦门市毅骏置业有限公司	3,651.83	2,447.60	1,551.03	2,771.45
深圳市润朝房地产有限公司	4,794.84	4,794.84	31,089.40	-
苏州招文房地产开发有限公司	11,310.98	11,348.86	11,716.70	-
成都景锐置业有限公司	3,552.83	3,715.09	4,856.30	-
合计	**1,015,296.65**	**1,074,923.93**	**1,239,635.31**	**1,229,801.42**

（3）投资性房地产

近三年及一期末，公司的投资性房地产账面余额分别为9,687,680.88万元、11,213,933.77万元、11,348,605.83万元和11,359,214.94万元，占非流动资产比重分别为80.17%、79.47%、81.97%和81.48%。截至2023年末，发行人投资性房地产较2022年末增加1,526,252.89万元，增幅为15.75%。截至2024年末，发行人投资性房地产较2023年末增加134,672.06万元，增幅为1.20%。截至2025年3月末，发行人投资性房地产较2024年末增加10,609.11万元，增幅为0.09%。近三年及一期末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

图表6-22：发行人近三年及一期末投资性房地产变动表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	11,348,605.83	11,343,533.77	9,687,680.88	9,068,480.88
二、本期变动	12,207.81	92,792.25	1,526,252.90	619,200.00
加：建筑成本	-	92,792.25	1,214,059.03	739,703.91
外购	12,207.81	0.00	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	-	-	-	53,623.71
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	1,598.71	10,512.84	30,753.87	290,073.22
其他转出	-	71,451.47	-	-
公允价值变动	-	-5,755.88	342,947.73	115,945.59
三、年末余额	11,359,214.94	11,348,605.83	11,213,933.77	9,687,680.88

（4）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97,042.14万元、93,394.11万元、158,680.97万元和156,928.37万元，占非流动资产的比值分别为0.80%、0.66%、1.15%和1.13%。截至2023年末，发行人固定资产较2022年末减少3,648.03万元，降幅为3.76%。截至2024年末，发行人固定资产较2023年末增加65,286.86万元，增幅为69.90%，主要系集团公司办公大楼投入使用。截至2025年3月末，发行人固定资产较2024年末减少1,752.60万元，降幅为1.10%。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

图表6-23：发行人近三年及一期末固定资产明细表

单位：万元

项目	2025年3月末			2024年末			2023年末			2022年末		
	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	166,847.10	13,262.31	153,584.79	166,847.10	11,847.83	154,999.27	95,960.54	6,562.71	89,397.83	96,083.17	3,720.91	92,362.26
运输设备	2,630.51	1,982.03	648.48	2,852.16	2,208.30	643.86	3,063.61	2,287.82	775.79	3,087.21	2,261.31	825.90
办公、生活设备	9,609.41	6,914.32	2,695.10	9,583.11	6,545.27	3,037.85	7,999.41	4,778.92	3,220.49	7,264.42	3,410.44	3,853.97
合计	**179,087.02**	**22,158.65**	**156,928.37**	**179,282.37**	**20,601.40**	**158,680.97**	**107,023.56**	**13,629.45**	**93,394.11**	**106,434.80**	**9,392.66**	**97,042.14**

（5）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为6,781.93万元、6,143.66万元、5,146.31万元和4,672.67万元，发行人其他非流动资产主要为投资有限合伙企业，2023年末较2022年末减少了9.41%，2024年末较2023年末减少了16.23%，2025年3月末较2024年末减少了9.20%。

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：

图表6-24：发行人近三年及一期末其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
投资有限合伙企业	4,530.65	4,846.31	5,843.66	6,281.93
其他	142.02	300.00	300.00	500.00

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
合计	4,672.67	5,146.31	6,143.66	6781.93

（6）无形资产

近三年及一期末，发行人无形资产分别为9,360.84万元、7,437.33万元、6,141.26万元和5,610.97万元，发行人无形资产主要为公司的非专利技术软件系统，公司信息化系统升级，信息化投入所形成，2023年末较2022年末减少了20.55%，2024年末较2023年末减少了17.43%，2025年3月末较2024年末减少了8.63%。

（7）递延所得税资产

近三年及一期末，发行人递延所得税资产分别428,368.72万元、438,735.60万元、431,803.93万元和419,431.18万元，占非流动资产的比例分别为3.54%、3.11%、3.12%和3.01%。发行人递延所得税资产主要为土地增值税清算准备及内部交易未实现利润，近三年及一期末递延所得税资产明细如下：

图表6-25：发行人近三年及一期末递延所得税资产明细表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
计提应付利息	19,632.64	16,884.37	17,433.07	18,802.78
可抵扣亏损	171,535.12	204,013.08	94,218.07	63,265.00
内部交易未实现利润	85,014.78	85,182.31	69,751.54	53,639.12
土地增值税清算准备	172,479.46	158,047.70	211,184.76	259,698.97
其他应收款信用损失准备	21,776.21	21,769.14	12,109.62	12,109.62
存货跌价准备	22,060.13	23,634.63	14,460.10	20,853.22
租赁负债	20,295.05	18,197.87	19,578.43	-
应收账款坏账准备	2,796.21	233.19	-	-
合同资产减值准备	2.66	2.72	-	-
互抵金额	96,161.08	96,161.08	-	-
合计	**419,431.18**	**431,803.93**	**438,735.60**	**428,368.72**

（二）负债结构分析

图表6-26：发行人近三年及一期末负债结构分析表

单位：万元

项目	2025年3月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
短期借款	293,819.27	0.83%	419,036.98	1.16%	176,315.20	0.45%	20,034.83	0.05%
应付票据	-	-	-	-	-	-	834.99	0.00%
应付账款	3,097,071.42	8.72%	3,502,054.19	9.66%	5,902,432.65	15.01%	5,085,305.71	12.52%
预收款项	22,110.80	0.06%	21,410.74	0.06%	18,532.81	0.05%	15,906.92	0.04%
合同负债	7,951,880.96	22.38%	7,995,886.39	22.05%	8,032,931.40	20.42%	8,030,205.35	19.77%
应付职工薪酬	2,424.72	0.01%	856.49	0.00%	1,929.57	0.00%	1,636.39	0.00%
应交税费	481,012.62	1.35%	622,325.97	1.72%	807,149.76	2.05%	1,345,667.65	3.31%
其他应付款	10,787,554.84	30.36%	11,132,192.08	30.69%	11,895,946.83	30.24%	11,612,190.00	28.59%
一年内到期的非流动负债	1,687,607.55	4.75%	1,985,836.98	5.48%	2,413,138.52	6.13%	2,173,313.92	5.35%
其他流动负债	708,826.68	1.99%	733,744.97	2.02%	896,573.11	2.28%	748,352.70	1.84%
流动负债合计	**25,032,308.84**	**70.45%**	**26,413,344.77**	**72.83%**	**30,144,949.86**	**76.64%**	**29,033,448.45**	**71.47%**
非流动负债								
长期借款	5,436,900.70	15.30%	4,798,345.84	13.23%	3,990,533.21	10.14%	5,313,055.21	13.08%
应付债券	3,320,000.00	9.34%	3,320,000.00	9.15%	3,597,761.10	9.15%	4,647,342.67	11.44%
租赁负债	70,285.86	0.20%	71,151.09	0.20%	72,791.48	0.19%	75,592.72	0.19%
长期应付款	337,129.24	0.95%	344,969.24	0.95%	231,624.55	0.59%	390,165.26	0.96%
递延收益	1,100.57	0.00%	88.86	0.00%	-	-	-	-
递延所得税负债	1,333,974.04	3.75%	1,320,978.71	3.64%	1,298,025.79	3.30%	1,162,359.99	2.86%
非流动负债合计	**10,499,390.40**	**29.55%**	**9,855,533.74**	**27.17%**	**9,190,736.12**	**23.36%**	**11,588,515.85**	**28.53%**
负债合计	**35,531,699.24**	**100.00%**	**36,268,878.51**	**100.00%**	**39,335,685.98**	**100.00%**	**40,621,964.30**	**100.00%**

近三年及一期末，公司的负债余额分别为 40,621,964.30 万元、39,335,685.98 万元、36,268,878.51 万元及 35,531,699.24 万元。截至 2023 年末，发行人负债余额较 2022 年末减少 3.17%。截至 2024 年末，发行人负债余额较 2023 年末减少 7.80%。截至 2025 年 3 月末，发行人负债余额较 2024 年末减少 2.03%。报告期内，公司负债主要有由应付账款、预收款项、合同负债、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，近三年及一期末这六个科目的余额

占公司总负债的比例总和分别是85.09%、85.01%、84.84%和86.16%。

1、流动负债

（1）短期借款

近三年及一期末，公司短期借款余额分别为20,034.83万元、176,315.20万元、419,036.98万元和293,819.27万元，占总负债的比例分别为0.05%、0.45%、1.16%和0.83%，占比较小，主要是公司下属工程管理公司借入短期借款，主要用于补充运营资金,偿还母公司借款,发行人短期借款均按照合同约定用途使用，不存在短贷长用的情况等。

（2）应付票据

近三年及一期末，公司应付票据余额分别为834.99万元、0万元、0万元和0万元，占总负债的比例分别为0.00%、0.00%、0.00%和0.00%，占比较小。

2022年末应付票据余额834.99万元，主要系部分材料采购款采用了汇票方式支付。

（3）应付账款

近三年及一期末，公司的应付账款分别为5,085,305.71万元、5,902,432.65万元、3,502,054.19万元和3,097,071.42万元，占负债总额比例分别为12.52%、15.01%、9.66%和8.72%。2023年末，发行人应付账款为5,902,432.65万元，较2022年末增加16.07%，主要因为应付工程进度款及材料采购款增加所致。2024年末，发行人应付账款为3,502,054.19万元，较2023年末减少40.67%，主要因为应付工程进度款及材料采购款减少所致。2025年3月末，发行人应付账款为3,097,071.42万元，较2024年末减少11.56%，主要因为应付工程进度款减少所致。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。

近三年及一期末应付账款的结构如下：

图表6-27：发行人近三年及一期末应付账款结构表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
工程进度款	2,013,110.43	2,284,827.33	4,624,880.18	4,218,870.67
工程保固金	404,915.63	428,417.41	368,069.66	331,438.74
地价款	-	-	-	-

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
销售佣金、广告费等	222.90	179.77	1,301.62	934.63
材料采购款	526,154.91	600,858.05	908,181.20	534,061.67
其他款项	152,667.55	187,771.63	-	-
合计	**3,097,071.42**	**3,502,054.19**	**5,902,432.65**	**5,085,305.71**

（4）预收款项

近三年及一期末，公司的预收款项分别为15,906.92万元、18,532.81万元、21,410.74万元和22,110.80万元，占负债总额的比重分别为0.04%、0.05%、0.06%和0.06%。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。2023年末预收款项较2022年增加16.51%，主要为预收租金增加。2024年末预收款项较2023年增加15.53%，主要为预收租金增加。2025年3月末预收款项较2024年末增加3.27%。

（5）合同负债

近三年及一期末，公司的合同负债分别为8,030,205.35万元、8,032,931.40万元、7,995,886.39万元和7,951,880.96万元，占负债总额的比重分别为19.77%、20.42%、22.05%和22.38%。公司合同负债的内容主要为本公司预收售楼款、预收物业费、预收工程款装修款和预收材料销售款。截至2023年末，发行人合同负债较2022年末增加2,726.05万元，增幅为0.03%。截至2024年末，发行人合同负债较2023年末减少37,045.01万元，降幅为0.46%。截至2025年3月末，发行人合同负债较2024年末减少44,005.43万元，降幅为0.55%。

近一年及一期末，预收售楼款的明细如下：

图表6-28：发行人近一年及一期末预收售楼款明细表

单位：万元

项目名称	2025年3月31日余额	2024年12月31日余额
北京北辛安棚户区改造项目	137,735.22	349,574.07
北京朝阳金盏项目	123.01	334.16
北京翠湖项目	39,663.75	11,119.28
北京大红门项目	35,255.19	102,855.59
北京稻田项目	8,702.75	15,257.27
北京丰台造甲村项目	5,329.57	16,306.91
北京福环庄园	75,704.80	120,852.60

北京古城	24,931.11	274,249.71
北京汇德里项目	4,477.92	2,132.14
北京汇智里项目	881.75	42,862.32
北京京叁号院	3,940.39	4,257.21
北京京西里项目	519.92	3,308.06
北京旧宫项目	2,028.78	34,260.90
北京丽春湖墅	1,461.69	20,986.97
北京首钢园四期项目	6,606.98	2,806.27
北京首钢园五期-763 地块	27,659.87	17,091.05
北京首钢园五期-830、831 地块	13,692.09	7,921.93
北京首钢园项目	348.23	16.53
北京望京府项目	54.63	54.63
北京小红门项目	834.00	-
北京衙门口 670 项目	445.01	16,750.84
北京衙门口 713 项目	55,847.91	57,682.01
北京瀛海二府三府	95.04	68.17
北京中海富华里	37,282.51	193,408.43
北京中海国际城北	2,123.25	2,123.25
北京中海寰宇天下	145,072.13	66,585.97
北京中海云熙	191.74	191.74
北京中海云筑	1,218.27	589.37
昌平信息园项目	417,795.89	339,446.22
超级总部基地项目	1,117,039.01	754,523.10
成都麓湖东 50 亩项目	16,022.14	5,935.00
成都青羊区外光华蔡桥 112 亩项目	29,484.61	-
成都天府里、麓湖公馆项目	2,079.06	3,517.41
成都中海浣云居	65.69	153.67
成都中海新川华府	1,057.58	1,540.87
大连爱贤街壹号地块	7,654.43	7,655.42
大连高新区店（友里）	0.00	-
大连中海广贤叁號院	2,800.56	10.89
大连中海牧云山	276.78	-
大连中海万锦公馆	183.31	27.06
大连中海云川源境	19.27	-
大连中海云麓公馆	17.43	17.43
东莞石碣项目	2,759.86	1,762.34
东莞源美华庭	2,507.58	2,463.64
东莞中海松湖华庭	174.86	-
佛山中海汇德里公馆	18,485.98	18,064.79
佛山中海丽悦尚宸院	544.84	230.84
佛山中海珑湾半岛花园	163.74	11.33
佛山中海雍和熙岸公馆	79.08	100.97
福州晋安湖叁号院（福州中海悦湖郡）	1,276.83	3,382.67

福州中海繁华里	1.83	-
福州中海鳳凰熙岸	930.77	924.35
福州中海寰宇天下	197.17	8.26
福州中海紫御花园	294.35	371.19
古城现代嘉园项目	-	27.52
广州广钢 234 项目	11,333.53	158,132.87
广州海珠蚝壳洲地块项目	48.08	35.54
广州海珠江泰路地块项目	4,884.36	5,603.11
广州海珠南洲路地块项目	693.02	7,670.03
广州海珠上涌地块项目	752,821.14	653,501.70
广州海珠石岗路地块项目	133.61	639.73
广州浣花里	259,516.35	231,407.64
广州麓府	10,089.77	11,799.26
广州中海荔府	909.29	335.83
广州中海熙花园	254.01	246.67
广州中海左岸花园	81.67	41.35
郭公庄项目	114,903.80	89,386.64
哈尔滨华润中海江城	18.35	30.83
哈尔滨中海观澜庭	814.66	271.84
哈尔滨中海和院	37.38	34.63
哈尔滨中海时代	61.28	46.70
哈尔滨中海万锦公馆	587.45	1,946.37
杭州潮展云起	9,529.05	9,529.05
杭州翠揽云境	252.17	479.12
杭州河映云集	1,045.25	4,358.90
杭州御道路	3,764.80	8,323.20
杭州中海望庐	3.67	3.67
吉林长春中海龙玺 B	1,068.31	2,195.92
吉林长春中海盛世城 B	17.66	17.66
吉林长春中海盛世城 C	1,192.00	620.28
济南城市居民地块	27.06	80.71
济南东沙项目	799.01	206.01
济南二制药	177,149.93	114,677.00
济南国际社区	91.20	125.06
济南华山珑城	24,765.46	32,227.50
济南天悦府	19.23	19.21
嘉兴汇德里	833.05	925.73
嘉兴明德里	713.55	745.06
昆明汇德里花园项目	3,234.54	2,219.40
昆明麓景花园	86.90	-
昆明云麓九里项目	764.65	617.15
昆明中海寰宇天下	554.25	212.47
昆明中海锦苑	1.65	1.65

劳动路	56,531.79	43,704.98
南昌朝阳中央公园地块	28,317.12	21,881.51
南昌中海湖心半岛	-	96.79
南昌中海锦宸府	116.05	116.32
南昌中海云麓里	131.69	0.06
南昌左岸国际	33.12	59.36
南京滨江 u-live	0.15	0.15
南京观江樾	1,798.62	1,690.62
南京观山樾项目	19.51	20.91
南京观文澜项目	638.42	746.58
南京和山	633.11	1,009.57
南京江湾境项目	5,238.45	11,175.40
南京龙湾 U-live	1,378.63	1,227.58
南京南山印	2.31	2.73
南京狮子坝项目	12.23	12.23
南京棠城公馆	1.83	1.83
南京云麓公馆	15.78	15.78
南京镇江润江府项目	402.92	558.93
南京中海方山印项目	85.43	91.39
南京中海原山	3.39	3.39
宁波枫桥里	-	27.11
宁波富华里	1,518.24	2,516.88
宁波高塘三村项目	1,136.88	7.66
宁波海曙鄞奉项目	50,806.32	33,910.17
宁波境上源境府	262.91	1,714.60
宁波宁波湾项目	186.74	186.74
宁波新芝源境府	798.26	2,435.23
宁波兴樾府	5,611.07	249,549.00
宁波逸江源境府	909.09	436.77
宁波鄞州中河项目	175,532.65	147,285.01
宁波中海大厦	24.63	1.23
青岛半山雲境项目	77,600.95	59,037.39
青岛太行园林（南地块）	734.05	5,600.28
青岛中海红著	13.76	13.76
青岛中海樘院项目	16.51	16.51
厦门东湾项目	-	0.25
厦门环东时代	557.91	2,476.20
厦门学仕里项目	104.43	596.88
厦门中海花湾	158.46	536.76
厦门中海左岸澜庭	4.59	203.42
上海戈雅园	5,209.27	5,026.95
上海红旗村项目	9.67	10.28
上海九峯里项目	5,205.41	4,885.40

上海徐汇龙华项目	1,870,754.58	1,471,235.04
深圳海隆项目	22,071.21	22,552.16
深圳寰宇时代	4,562.62	4,562.62
深圳珑悦理家园	2,980.16	8,858.24
深圳时光境花园	20,967.66	397,455.39
深圳市中海万锦熙岸华庭	4,573.13	5,428.53
深圳中海观园项目	18.35	353.09
深圳中海汇德理花园	3,712.64	4,924.35
深圳中海闻华里	18.35	1,263.86
沈阳和平门五期	33.39	33.49
沈阳汇德理	4,461.83	2,258.01
沈阳领馆壹号	9,647.78	6,684.44
沈阳天钻	29,647.67	13,833.75
沈阳望京府	294.66	991.00
沈阳源境项目	17,217.82	187.61
沈阳云麓里	1,729.07	1,482.77
沈阳中海半山华府	147.38	176.54
沈阳中海润山府	43.66	149.70
沈阳中海天誉（华茂北地块）	1.39	1.39
沈阳中海玺悦	76,284.75	50,976.66
石家庄峯叁號院项目	12,610.79	231,943.83
石家庄中海·汇德里	19,068.90	1,353.86
石家庄中海·熙岸	452.72	1,248.57
石家庄中海·云锦	615.91	1,044.78
苏州车坊项目	206.46	206.46
苏州冬青路项目	15.67	2,103.52
苏州富仕居	7.49	-
苏州思安街	774.38	22,124.45
苏州珠江路西	28,467.63	20,536.21
苏州竹园路	36,379.88	27,111.76
太原丽华北项目	1,690.43	1,049.08
太原中海国际社区	229,965.19	82,224.76
太原中海学仕里	-	122,272.23
太原综改区杨庄项目	807.80	2,446.37
天津陈塘 F7 地块	77,505.45	49,417.48
天津多伦道项目	8,030.32	5,097.85
天津工业用呢	1,122.29	64,941.54
天津金江里项目	6,119.32	93,057.66
天津中医药大学地块	117,112.13	93,768.33
天津左岸源境	8,162.92	2,069.56
无锡中海阅澄江	293.58	2,795.42
武汉蔡甸莲花湖项目	8.30	-
武汉建桥项目 7-9#批次	32,309.47	26,506.27

武汉武昌中北路地块项目	145,039.02	89,592.15
武汉中海光谷东麓项目（全期）	101.07	160.41
武汉中海光谷锦城	64.37	64.37
武汉中海万松九里	351.28	977.25
武汉中海长江十里	17.40	-
西安开元壹号项目	768.88	1,614.98
西安曲江大城 B 地块	669.46	415.79
西安雁塔西沣项目	128,042.81	58,853.30
西安中海临潼花园 B 项目	165.97	439.48
西安中海太华府项目	224.09	224.09
萧山区市北 37 地块项目	274,589.58	212,426.33
辛庄项目	124,917.51	111,164.89
新疆卡子湾地块	887.11	601.71
新疆中海·天悦府	3.69	5.53
新疆紫云阁地块	157.62	112.97
烟台中海国际社区	-	3.58
烟台中海悦公馆	0.12	-
烟台中海紫御公馆	0.95	0.95
漳州中海上湾	135.91	136.32
长春寰宇南	138.83	26.59
长春龙玺 A	324.76	719.05
长春青岗路项目	893.82	1,919.85
长春尚学府二期	2,210.54	1,317.28
长春尚学府三期	367.76	-
长春尚学府一期	1,167.90	96.17
长春盛世城 E	4,254.96	1,203.24
长春同心湖 A 地块	47,613.46	36,121.64
长春橡树园	4,291.84	2,842.27
长春阅麓山	-	1,719.04
长春中海锦城	2,978.67	1,917.33
长春中海南湖壹品	25,938.14	8,055.65
长沙观江佳园	31,646.93	22,456.14
长沙湖润家园项目	626.17	381.49
长沙文锦名园	5.59	8.28
长沙中海珑庭项目	1,000.31	811.19
长沙中海湘水锦府	65.30	216.77
肇庆中海新城公馆一期	85.37	289.48
郑州中海意园	118.44	118.44
郑州中海悠然苑	13.03	13.08
郑州中海云鼎湖居项目	35.90	39.45
郑州中海云著湖居项目	910.10	1,861.01
中海 2023P08 地块	63,400.11	45,652.17
中山世纪荟项目	892.18	937.90

中原区40号地	53,583.13	44,080.84
重庆九龙天颂	4.27	2.44
重庆渝中云锦	145.24	207.91
重庆悦麓山	0.59	0.59
重庆中海天钻	3.90	53.23
其他	1.87	0.18
合计	**7,628,754.81**	**7,938,019.87**

（6）应交税费

近三年及一期末，公司应交税费分别是1,345,667.65万元、807,149.76万元、622,325.97万元和481,012.62万元，占公司总负债的比例分别是3.31%、2.05%、1.72%和1.35%。2023年末该科目余额相较2022年末减少538,517.89万元，降幅为40.02%，主要由于企业所得税及土地增值税减少。2024年末该科目余额相较2023年末减少184,823.79万元，降幅为22.90%，主要由于企业所得税及土地增值税减少。2025年3月末该科目余额较2024年末减少141,313.35万元，降幅22.71%，主要由于企业所得税及土地增值税减少。

近三年及一期末，应交税费的明细如下：

图表6-29：发行人近三年及一期末应交税费明细表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
企业所得税	176,672.74	233,372.95	284,553.84	443,802.08
土地增值税	273,284.59	344,048.86	453,451.03	739,074.59
代扣代缴税金	490.62	1,793.74	1,835.05	1,053.16
增值税	20,841.78	32,787.27	56,622.14	146,693.23
城市维护建设税	1,446.04	4,079.85	5,266.99	5,406.50
教育费附加	2,868.32	3,663.16	4,281.83	5,808.34
其他	5,408.52	2,580.14	1,138.89	3,829.74
合计	**481,012.62**	**622,325.97**	**807,149.76**	**1,345,667.65**

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

（7）其他应付款

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11,534,604.90万元、11,815,963.91万元、11,055,719.15万元和10,711,260.62万元，占总负债的比例分别为28.39%、30.04%、30.48%和30.15%。截至2023年末，

发行人其他应付款较2022年末增加283,756.83万元，增幅为2.44%。截至2024年末，发行人其他应付款较2023年末减少763,754.75万元，降幅为6.42%。截至2025年3月末，发行人其他应付款较2024年末减少344,637.24万元，降幅为3.10%。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，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，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，近三年及一期末，发行人其他应付款如下：

图表6-30：发行人近三年及一期末其他应付款明细表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
关联方往来款	9,642,480.83	9,830,236.61	11,080,295.21	10,662,831.90
外部往来款	609,888.58	673,553.66	204,013.50	462,735.95
投标、租赁保证金等	152,908.97	226,139.48	78,183.62	65,443.11
土地增值税清算准备金	295,490.37	295,490.37	391,362.55	309,115.37
代收代缴款项	7,674.68	10,917.37	10,359.17	11,974.40
其他	2,817.19	19,381.67	51,749.86	22,504.18
合计	**10,711,260.62**	**11,055,719.15**	**11,815,963.91**	**11,534,604.90**

图表6-31：发行人2024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
南京海润房地产开发有限公司	关联方	关联方往来	964,506.75	1年以内	8.72%
中海兴业（西安）有限公司	关联方	关联方往来	988,181.42	1年以内	8.94%
中海振兴（成都）物业发展有限公司	关联方	关联方往来	880,794.86	1年以内	7.97%
天津中海海盛地产有限公司	关联方	关联方往来	749,067.20	1年以内	6.78%
中海发展（上海）有限公司	关联方	关联方往来	607,689.40	1年以内	5.50%
合计			**4,190,239.62**		**37.90%**

公司其他应付款中以关联方往来款为主，近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为92.44%、93.77%、88.92%和90.02%。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。

（8）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为2,173,313.92万元、2,413,138.52万元、1,985,836.98万元和1,687,607.55万元，占总负债的比例分别为5.35%、6.13%、5.48%和4.75%。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。截至2023年末，发行人一年内到期的非流动负债较2022年末增加239,824.60万元，增幅为11.03%。截至2024年末，发行人一年内到期的非流动负债较2023年末减少427,301.54万元，降幅为17.71%。截至2025年3月末，发行人一年内到期的非流动负债较2024年末减少298,229.43万元，降幅为15.02%。

2、非流动负债

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为5,313,055.21万元、3,990,533.21万元、4,798,345.84万元和5,436,900.70万元，占负债总额的比例分别为13.08%、10.14%、13.23%和15.30%。截至2023年末，发行人长期借款较2022年末减少1,322,522.00万元，降幅为24.89%。截至2024年末，发行人长期借款较2023年末增加807,812.63万元，增幅为20.24%。截至2025年3月末，发行人长期借款较2024年末增加638,554.86万元，增幅为13.31%。

近三年及一期末，长期借款科目的明细如下：

图表6-32：发行人近三年及一期末长期借款科目明细表

单位：万元

项目	2025年3月末	2024年末	2023年末	2022年末
抵押、质押借款	1,328,734.73	1,327,022.47	508,464.93	264,212.80
保证借款	1,669,321.58	1,464,043.27	2,457,988.58	3,297,064.65
信用借款	3,054,266.88	2,746,524.79	2,210,372.83	2,967,696.52
减：一年内到期的长期借款	615,422.49	739,244.68	1,186,293.14	1,215,918.76
合计	**5,436,900.70**	**4,798,345.84**	**3,990,533.21**	**5,313,055.21**

（2）应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为4,647,342.67万元、3,597,761.10万

元、3,320,000.00 万元及 3,320,000.00 万元，占负债总额的比例分别为 11.44%、9.15%、9.15%及 9.34%。截至 2022 年末，发行人应付债券较 2021 年末增加 1,608,955.67 万元，增幅为 52.95%，主要原因是公司发行多期公司债券和中期票据。截至 2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 1,049,581.57 万元，降幅为 22.58%，主要原因是公司债券到期偿付。截至 2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 277,761.10 万元，降幅为 7.72%。截至 2025 年 3 月末，发行人应付债券较 2024 年末无变化。

截至 2025 年 3 月末，应付债券明细如下：

图表 6-33：发行人近一期末应付债券明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末余额
16 中海 01-债券代码 136646	190,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	100,000.00
21 中海 06-债券代码 149588	150,000.00
21 中海 08-债券代码 149713	120,000.00
21 中海 10-债券代码 149750	80,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	120,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN003A	200,000.00
中票 22 中海企业 MTN003B	100,000.00
22 中海 01-债券代码 149846	200,000.00
22 中海 02-债券代码 149847	100,000.00
22 中海 03-债券代码 149913	150,000.00
22 中海 04-债券代码 149914	150,000.00
22 中海 05-债券代码 149950	100,000.00
22 中海 06-债券代码 149951	50,000.00
中票 22 中海企业 MTN004	200,000.00
中票 22 中海企业 MTN005	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN007 绿色	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN006 绿色	200,000.00
22 中海 07-债券代码 148160	150,000.00
22 中海 08-债券代码 148161	150,000.00
23 中海 01-债券代码 148496	200,000.00
23 中海 02-债券代码 148497	100,000.00
23 中海 04-债券代码 148542	300,000.00
24 中海企业 MTN001A	150,000.00

24 中海企业 MTN001B	150,000.00
24 中海 02-债券代码 148714	300,000.00
24 中海 03-债券代码 524037	160,000.00
24 中海 04-债券代码 524038	140,000.00
减：一年内到期的应付债券	990,000.00
合计	**3,320,000.00**

（3）递延所得税负债

近三年及一期末，递延所得税负债分别为 1,162,359.99 万元、1,298,025.79 万元、1,320,978.71 万元和 1,333,974.04 万元，占总负债的比例分别为 2.86%、3.30%、3.64%和 3.75%。

近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

图表 6-34：发行人近三年及一期末递延所得税负债明细表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	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	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	1,243,640.60	4,974,562.39	1,236,272.91	4,945,091.63	1,196,822.73	4,787,290.93	1,089,883.65	4,359,534.59
预交土地增值税	161,035.81	644,143.26	165,115.05	660,460.18	84,563.19	338,252.77	72,476.34	289,905.38
使用权资产	25,458.70	101,834.81	15,751.84	63,007.36	16,639.86	66,559.45	-	-
互抵金额	96,161.08	384,644.32	96,161.08	384,644.32	-	-	-	-
合计	**1,333,974.04**	**5,335,896.14**	**1,320,978.71**	**5,283,914.86**	**1,298,025.79**	**5,192,103.16**	**1,162,359.99**	**4,649,439.97**

（三）所有者权益分析

图表 6-35：发行人近三年及一期末公司所有者权益结构

单位：万元

权益项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
实收资本	2,000,000.00	7.78%	2,000,000.00	7.99%	2,000,000.00	8.51%	2,000,000.00	9.38%
资本公积	56,471.27	0.22%	56,471.27	0.23%	60,030.02	0.26%	60,030.02	0.28%
其他综合	1,379,378.30	5.37%	1,380,014.11	5.52%	1,376,748.47	5.86%	1,373,552.04	6.44%

收益								
盈余公积	601,604.65	2.34%	601,604.65	2.40%	577,481.04	2.46%	540,801.00	2.54%
未分配利润	19,564,617.51	76.13%	19,325,486.62	77.25%	17,949,624.11	76.38%	16,090,056.94	75.43%
归属于母公司所有者权益合计	23,602,071.73	91.83%	23,363,576.65	93.39%	21,963,883.64	93.46%	20,064,439.99	94.06%
少数股东权益	2,098,516.79	8.17%	1,654,121.15	6.61%	1,538,044.22	6.54%	1,266,217.86	5.94%
所有者权益合计	**25,700,588.52**	**100.00%**	**25,017,697.80**	**100.00%**	**23,501,927.86**	**100.00%**	**21,330,657.85**	**100.00%**

1、所有者权益总体分析

近三年及一期末，公司所有者权益合计分别为21,330,657.85万元、23,501,927.86万元、25,017,697.80万元和25,700,588.52万元，增长主要是因为最近三年发行人经营情况良好，带动未分配利润持续增长。其中2022年末的实收资本、未分配利润在所有者权益中占比分别为9.38%和75.43%，2023年末的占比分别为8.51%和76.38%，2024年末的占比分别为7.99%和77.25%，2025年3月末的占比分别为7.78%和76.13%。

2、科目分析

（1）实收资本

2016年3月，发行人增资1,000,000万元至2,000,000万元，截至2025年3月末，公司实收资本余额为2,000,000万元，占公司所有者权益的比重为7.78%。

（2）未分配利润

2022-2025年3月末,发行人未分配利润期末余额分别为16,090,056.94万元、17,949,624.11万元、19,325,486.62万元和19,564,617.51万元，占所有者权益总额的比重分别为75.43%、76.38%、77.25%和76.13%。近三年及一期末，发行人未分配利润持续增长，这主要是由于发行人经营情况良好，净利润持续转入所致。

（3）少数股东权益

2022-2025年3月末，发行人少数股东权益期末余额分别为1,266,217.86万元、1,538,044.22万元、1,654,121.15万元和2,098,516.79万元，占所有者权益总额的比重分别为5.94%、6.54%、6.61%和8.17%。发行人少数股东权益期末余额稳定增长，合营公司盈利稳定。

（4）资本公积

2022-2025年3月末，发行人资本公积余额分别为60,030.02万元、60,030.02万元、56,471.27万元和56,471.27万元。近三年及一期资本公积较为稳定。

（四）损益情况分析

1、总体盈利情况

图表6-36：发行人近三年及一期总体盈利情况

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	2,962,581.59	13,407,868.83	14,150,366.69	13,947,915.68
其中：营业收入	2,962,581.59	13,407,868.83	14,150,366.69	13,947,915.68
二、营业总成本	2,585,255.46	11,385,787.96	11,984,883.37	11,451,590.57
其中：营业成本	2,402,290.78	10,713,684.47	11,243,879.42	10,834,920.14
税金及附加	48,083.89	247,789.16	312,372.75	173,645.84
销售费用	82,223.38	300,877.96	291,420.23	255,567.74
管理费用	33,930.97	108,437.39	118,376.16	123,436.66
财务费用	17,918.07	11,425.68	14,599.20	59,983.43
研发费用	808.38	3,573.30	4,235.60	4,036.75
加：公允价值变动收益	-	-5,755.88	342,947.73	111,039.14
投资收益	291.54	159,048.87	70,170.75	177,808.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	45,123.31	9,485.16	89,660.49
资产处置收益	-3.01	0.60	1,219.37	17.17
资产减值损失	-	-58,469.43	-	-96,326.80
信用减值损失	1,182.58	-51,633.75	-322.75	-48,525.74
其他收益	465.60	4,219.77	5,199.39	17,987.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	379,262.84	2,069,491.05	2,584,697.82	2,658,324.24
加：营业外收入	2,189.72	10,337.93	12,343.38	17,865.95
减：营业外支出	930.77	1,942.26	6,626.93	1,593.47
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	380,521.80	2,077,886.72	2,590,414.27	2,674,596.72

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
减：所得税费用	102,700.78	504,165.69	613,866.27	631,856.27
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	277,821.02	1,573,721.03	1,976,548.00	2,042,740.45
归属于母公司股东的净利润	239,130.90	1,385,739.99	1,894,861.96	1,940,339.26
少数股东损益	38,690.12	187,981.04	81,686.03	102,401.19
六、其他综合收益的税后净额	-635.81	3,265.64	3,196.43	10,426.54
七、综合收益总额	277,185.21	1,576,986.67	1,979,744.43	2,053,166.99
归属于母公司股东的综合收益总额	238,495.08	1,389,005.62	1,898,058.39	1,950,765.80
归属于少数股东的综合收益总额	38,690.12	187,981.04	81,686.03	102,401.19

2、营业收入的构成情况及变动分析

图表6-37：发行人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元

产品类别	2025年1-3月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,947,323.34	99.48%	13,306,083.07	99.24%	14,071,603.66	99.44%	13,712,665.19	98.31%
其他业务收入	15,258.26	0.52%	101,785.76	0.76%	78,763.03	0.56%	235,250.49	1.69%
合计	**2,962,581.59**	**100.00%**	**13,407,868.83**	**100.00%**	**14,150,366.69**	**100.00%**	**13,947,915.68**	**100.00%**

近三年及一期，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2023年度营业收入合计14,150,366.69万元，较2022年度增加202,451.01万元，增幅为1.45%。发行人2024年度营业收入合计13,407,868.83万元，相较2023年度减少742,497.86万元，降幅为5.25%。发行人2025年1-3月营业收入合计2,962,581.59万元，较去年同期减少169,931.21万元，降幅为5.42%。

发行人2022年度净利润为2,042,740.45万元，相较上年同期减少605,163.14万元，降幅为22.85%。发行人2023年度净利润为1,976,548.00万元，相较上年同期减少66,192.45万元，降幅为3.24%。发行人2024年度净利润为1,573,721.03万元，相较上年同期减少402,826.97万元，降幅为20.38%。发行人2025年1-3月净利润为277,821.02万元，相较上年同期减少185,940.58万元，降幅为40.09%。

发行人的间接控股股东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国海外发展控股的其他企业，但发行人是中国海外发展唯一投资管理平台，中国海外发展所有项目开发及资金运营均归发行人统一集中管理。

3、期间费用变动分析

图表 6-38：发行人近三年及一期期间费用构成情况

单位：万元

项目		2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
销售费用	金额	82,223.38	300,877.96	291,420.23	255,567.74
	占营业收入比例	2.78%	2.24%	2.06%	1.83%
管理费用	金额	33,930.97	108,437.39	118,376.16	123,436.66
	占营业收入比例	1.15%	0.81%	0.84%	0.88%
财务费用	金额	17,918.07	11,425.68	14,599.20	59,983.43
	占营业收入比例	0.60%	0.09%	0.10%	0.43%
研发费用	金额	808.38	3,573.30	4,235.60	4,036.75
	占营业收入比例	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
合计	**金额**	**134,880.80**	**424,314.33**	**428,631.20**	**443,024.58**
	占营业收入比例	**4.55%**	**3.16%**	**3.03%**	**3.18%**

近三年及一期，公司的期间费用占营业收入的比例分别为3.18%、3.03%、3.16%和4.55%。

（1）销售费用

图表 6-39：发行人近三年销售费用构成情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
广告及推广费	67,006.09	67,717.32	93,533.28
销售管理费	80,098.26	77,226.56	68,916.91
咨询代理费	152,932.00	129,085.73	65,418.68
其他	841.61	17,390.62	27,698.86
合计	**300,877.96**	**291,420.23**	**255,567.74**

公司销售费用主要为广告及推广费、销售管理费及咨询代理费，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。发行人2023年度咨询代理费同比增加63,667.05万元，增幅为97.32%。发行人2024年度咨询代理费同比增加23,846.27万元，增幅为18.47%。

（2）管理费用

图表6-40：发行人近三年管理费用构成情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
职工薪酬	65,180.88	81,362.93	91,728.16
物业费	7,114.62	7,540.79	8,832.02
办公费用	8,100.43	6,226.47	3,114.01
车辆使用费	503.09	1,360.47	1,861.13
专业顾问费	10,699.52	8,621.86	10,192.43
差旅费	1,194.58	2,224.43	1,675.71
业务招待费	818.94	978.40	957.75
其他	14,825.34	10,060.79	5,075.45
合计	**108,437.39**	**118,376.16**	**123,436.66**

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）财务费用

图表6-41：发行人近三年财务费用构成情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
利息支出	102,381.79	159,458.88	186,922.76
减：利息收入	93,818.45	150,248.52	133,532.07
手续费等	2,862.34	5,388.85	6,592.74
合计	**11,425.68**	**14,599.20**	**59,983.43**

公司的财务费用主要为利息支出、利息收入、手续费等，整体维持在合理水平。发行人2024年度财务费用同比减少3,173.52万元，降幅为21.74%。

（4）研发费用

图表6-42：发行人近三年研发费用构成情况

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度
软件系统	3,573.30	4,235.60	4,036.75
合计	**3,573.30**	**4,235.60**	**4,036.75**

公司研发费用主要为软件系统的研发费。

4、公允价值变动损益分析

近三年及一期，公司的公允价值变动损益分别为111,039.14万元、342,947.73万元、-5,755.88万元和0万元，变动原因主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

发行人投资性房地产主要为自持投资性物业运营，发行人以多元化的产品线打造高品质投资物业，旗下涵盖“中海系”甲级写字楼和集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体的Unipark环宇购物中心产品系列。截至2025年3月末，发行人投资性房地产公允价值为11,359,214.94万元，持有商业物业区域分布包括北京、上海、深圳、南京、宁波、佛山、武汉等一、二线城市。

发行人投资性房地产公允价值变动损益波动较大，主要原因为随着各年度发行人自建项目完工，发行人将以成本计量的自建项目转为以公允价值计量的投资性房地产，公允价值和成本之间的差异全部计入投资性房地产公允价值变动收益，各年度结转项目数量差异导致投资性房地产公允价值变动收益波动较大。近三年及一期，发行人公允价值变动收益占营业利润的比例分别为4.18%、13.27%、-0.28%及0.00%；除此之外，发行人投资性房地产主要集中一、二线城市，公允价值相对较为稳定，预计以公允价值计量的投资性房地产后续波动相对较小。总体来看，发行人投资性房地产公允价值变动不会对偿债能力产生重大不利影响。

5、投资收益分析

近三年及一期，公司的投资收益分别为177,808.26万元、70,170.75万元、159,048.87万元和291.54万元，主要为委托贷款投资收益及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

近三年及一期，公司的营业外收入分别为17,865.95万元、12,343.38万元、10,337.93万元和2,189.72万元，主要为“非流动资产损毁报废利得”、“违规赔偿、

罚款收入”与“政府补助”。

近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,593.47 万元、6,626.93 万元、1,942.26 万元和 930.77 万元，其中 2022-2024 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产损毁报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。2022-2024 年度公司罚款支出明细如下：

图表 6-43：发行人近三年罚款支出明细

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
赔偿、罚款支出	1,449.95	6,095.25	1,097.20

（五）现金流量情况分析

近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

图表 6-44：发行人近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,384,271.06	547,046.40	4,471,485.72	-2,065,313.76
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	3,280,699.54	14,422,969.13	15,709,977.10	15,354,180.28
投资活动产生的现金流量净额	-114,322.98	147,170.75	-1,545,001.83	-4,968.49
筹资活动产生的现金流量净额	599,608.11	298,211.79	-2,585,810.52	376,189.38
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-898,985.93	992,428.94	340,673.38	-1,694,092.87

1、经营活动产生的现金流量分析

图表 6-45：发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入	6,839,291.30	50,451,831.35	73,411,802.90	41,368,093.36
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	3,280,699.54	14,422,969.13	15,709,977.10	15,354,180.28
经营活动现金流出	8,223,562.36	49,904,784.94	68,940,317.18	43,433,407.12

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,384,271.06	547,046.40	4,471,485.72	-2,065,313.76

近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-2,065,313.76万元、4,471,485.72万元、547,046.40万元和-1,384,271.06万元。2023年经营活动产生的现金流量净额较2022年度大幅上升，主要原因是收到其他与经营活动有关的现金增加。2024年经营活动产生的现金流量净额较2023年度下降的主要原因是整体楼市情况有所下滑，预收售楼款减少，同时购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

从经营活动看，2022-2024年度及2025年1-3月公司经营活动现金流入有所波动，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。公司近三年及一期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

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为-4,968.49万元、-1,545,001.83万元、147,170.75万元和-114,322.98万元。

从投资活动看，2022-2024年度及2025年1-3月，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为2,358,349.35万元、1,170,865.04万元、1,425,508.10万元及78,518.49万元，2022年现金流入较高，主要是因为2022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2,253,837.02万元；近三年及一期投资活动现金流出分别为2,363,317.84万元、2,715,866.87万元、1,278,337.35万元及192,841.47万元，主要是自持性投资性房地产项目增多，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

图表6-46：发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
筹资活动现金流入	1,712,046.79	5,781,827.82	5,690,993.13	7,360,200.09
其中：取得借款收到的现金	1,247,246.79	3,921,741.77	4,638,208.38	3,854,769.17

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
吸收投资收到的现金	464,800.00	198,240.81	383,498.17	162,059.31
发行债券收到的现金	-	900,000.00	600,000.00	2,350,000.00
筹资活动现金流出	1,112,438.68	5,483,616.03	8,276,803.65	6,984,010.70
其中：偿还债务支付的现金	982,135.18	4,483,463.94	7,295,742.71	6,097,711.87
分配股利、利润或偿付利息支付现金	71,682.20	356,389.61	505,271.16	541,921.85
筹资活动产生的现金流量净额	599,608.11	298,211.79	-2,585,810.52	376,189.38

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为376,189.38万元、-2,585,810.52万元、298,211.79万元及599,608.11万元。报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金。现金流出主要为偿还债务付的现金。公司根据投资规模的变动而调整资金需求。直接债务融资等融资渠道的拓展，有助于公司维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（六）财务指标分析

1、偿债能力分析

图表6-47：偿债能力指标表

单位：亿元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
资产负债率	58.03%	59.18%	62.60%	65.57%
流动比率	1.89	1.80	1.62	1.71
速动比率	0.68	0.69	0.60	0.66
EBITDA	-	219.80	276.99	289.09
EBITDA利息倍数	-	5.82	6.13	5.20

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为65.57%、62.60%、59.18%和58.03%，呈下降趋势，资产负债率均值为61.35%，处于在行业中较优水平。

近三年及一期末，公司流动比率均有所波动，分别为1.71、1.62、1.80及1.89；速动比率相对稳定，分别为0.66、0.60、0.69及0.68。总体而言，公司短期偿债能力较好。

近三年，发行人EBITDA分别为289.09亿元、276.99亿元和219.80亿元。同期，发行人EBITDA利息倍数分别为5.2倍、6.13倍和5.82倍。整体来看，发行人长期

偿债能力较强。

2、资产周转能力分析

图表 6-48：资产周转能力指标表

单位：万元

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
应收账款	362,762.31	320,224.98	506,744.92	701,084.55
存货	30,244,632.09	29,145,139.07	30,788,244.84	30,677,581.12
资产总额	61,232,287.76	61,286,576.30	62,837,613.85	61,952,622.15
营业总收入	2,962,581.59	13,407,868.83	14,150,366.69	13,947,915.68
营业总成本	2,585,255.46	11,385,787.96	11,984,883.37	11,451,590.57
存货周转率（次）	0.08	0.36	0.37	0.36
应收账款周转率（次）	8.68	32.43	23.43	21.06

最近三年，发行人的存货周转率分别为0.36次、0.37次和0.36次，存货周转率整体呈现较为平稳态势。

最近三年，发行人应收账款周转率分别为21.06次、23.43次和32.43次，周转频率相对较高、应收账款回收情况良好。

3、盈利能力分析

图表 6-49：发行人近三年及一期盈利能力指标

项目	2025年1-3月	2024年度	2023年度	2022年度
营业毛利率（%）	18.91	20.09	20.54	22.32
总资产收益率（%）	0.45	2.54	3.17	3.23
净资产收益率（%）	1.10	6.49	8.82	10.11

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为22.32%、20.54%、20.09%和18.91%，2022-2024年发行人融资成本较低、建安管理水平高，处于行业内领先水平。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为10.11%、8.82%、6.49%和1.10%，借款人营业收入持续增加，但营业成本同步增加较多，销售费用增加，净资产收益率有所下降，但发行人净资产收益率仍处于行业内领先水平。

发行人近三年及一期总资产收益率分别为3.23%、3.17%、2.54%和0.45%，发行人处于杠杆率较高的房地产行业，该总资产收益率处于行业领先水平。

四、有息债务

（一）有息债务情况

截至2024年末，公司有息债务总额10,784,556.10万元。具体情况如下表所示：

图表6-50：发行人2024年有息债务构成

单位：万元

项目	2024年末	
	金额	占比
银行贷款	4,748,286.86	44.03%
债券融资	4,490,000.00	41.63%
其中公司债券	2,890,000.00	26.80%
债务融资工具	1,600,000.00	14.84%
非标融资	315,000.00	2.92%
其他	1,231,269.24	11.42%
合计	**10,784,556.10**	**100.00%**

图表6-51：发行人2024年信用与担保结构

单位：万元

借款类别	2024年12月31日	
	金额	占比
抵、质押借款	1,326,138.28	12.3%
保证借款	1,478,108.00	13.7%
信用借款	7,980,309.81	74.0%
合计	**10,784,556.10**	**100.0%**

图表6-52：发行人非标融资情况

单位：万元

项目	2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非标融资	315,000.00	2.92%	674,000	6.53%	820,000	6.59%
有息债务总额	**10,784,556.10**	**100.00%**	**10,323,319.65**	**100.00%**	**12,447,771.55**	**100.00%**

图表6-53：2024年末发行人有息债务期限情况

单位：万元

项目	1年以内	1-3年	3-5年	5年以上	合计
银行贷款	734,941.02	2,061,446.01	1,028,556.29	923,343.54	**4,748,286.86**
债券融资	1,170,000.00	2,170,000.00	1,010,000.00	140,000.00	**4,490,000.00**
其中公司债券	790,000.00	1,100,000.00	860,000.00	140,000.00	**2,890,000.00**

债务融资工具	380,000.00	1,070,000.00	150,000.00	-	**1,600,000.00**
非标融资		195,000.00		120,000.00	**315,000.00**
其他	271,300.00	959,969.24			**1,231,269.24**
合计	**2,176,241.02**	**5,386,415.26**	**2,038,556.29**	**1,183,343.54**	**10,784,556.10**

1、银行借款

（1）短期借款

截至2024年12月31日，发行人短期借款账面余额为419,036.98万元，主要短期借款明细如下表所示：

图表6-54：截至2024年末发行人主要短期借款明细情况表

单位：万元

借款人	借款单位	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
深圳领潮供应链管理有限公司	A公司	15,000.00	2024-4-9	2025-4-8	2.7%	无
合计		**15,000.00**				

（2）长期借款

截至2024年12月31日，发行人长期借款账面余额为4,798,345.84万元，主要长期借款明细如下表所示：

图表6-55：截至2024年末发行人主要长期借款明细情况表

单位：万元

借款人	借款银行	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
上海海汇房地产开发有限公司	银行A	285,200.00	2020/12/30	2028/5/10	2.20%	抵押
北京奥城四季商业发展有限公司	银行B	266,500.00	2024/4/1	2039/3/27	2.63%	抵押
北京中海广场商业发展有限公司	银行C	242,000.00	2024/10/18	2039/10/18	2.76%	抵押
广州启瑞房地产开发有限公司	银行D	168,000.00	2024/3/31	2027/3/26	2.40%	保证担保
合计		**961,700.00**				

2、非传统融资

图表6-56：截至2024年末发行人主要非传统融资明细情况表

单位：万元

借款人	融资机构	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
北京中海鑫海房地产开发有限公司	A资管	180000.00	2021-5-28	2026/5/28	4.46%-4.60%	保证担保

借款人	融资机构	金额	借款起始日	借款终止日	利率	担保情况
昆明海祥房地产开发有限公司	B 资管	120000.00	2021-7-28	2027/3/1		保证担保
合计		**300,000.00**				

（二）未到期债务融资工具及其他债券情况

截至本募集说明书签署日期，发行人未到期债务融资工具及其他债券的情况如下：

图表 6-57：发行人未到期债务融资工具及其他债券一览表

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	25 中海 04	公开发行	2025-8-12	-	2030-8-12	25	5	25
2	25 中海 03	公开发行	2025-8-12	-	2028-8-12	8	3	8
3	25 中海 02	公开发行	2025-4-29	-	2035-4-29	5	10	5
4	25 中海 01	公开发行	2025-4-29	-	2030-4-29	10	5	10
5	24 中海 04	公开发行	2024-11-28	-	2034-11-28	14	10	14
6	24 中海 03	公开发行	2024-11-28	-	2029-11-28	16	5	16
7	24 中海 02	公开发行	2024-4-24	-	2029-4-24	30	5	30
8	23 中海 04	公开发行	2023-12-12	-	2028-12-12	30	5	30
9	23 中海 02	公开发行	2023-11-7	-	2028-11-7	10	5	10
10	23 中海 01	公开发行	2023-11-7	-	2026-11-7	20	3	20
11	22 中海 08	公开发行	2022-12-20	-	2027-12-20	15	5	15
12	22 中海 07	公开发行	2022-12-20	-	2025-12-20	15	3	15
13	22 中海 06	公开发行	2022-9-20	-	2027-9-20	5	5	5
14	22 中海 04	公开发行	2022-5-10	-	2027-5-10	15	5	15
15	22 中海 02	公开发行	2022-4-7	-	2027-4-7	10	5	10
16	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
17	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
18	21 中海 06	公开发行	2021-8-9	2026-8-9	2028-8-9	15	5+2	15
19	21 中海 02	公开发行	2021-6-15	-	2026-6-15	10	5	10
20	16 中海 01	公开发行	2016-8-23	2021-8-23	2026-8-23	60	5+5	19
公司债小计			**-**	**-**	**-**	**333**	**-**	**292**
1	25 中海企业 MTN002A	公开发行	2025-8-25	-	2030-8-25	15	5	15
2	25 中海企业 MTN002C	公开发行	2025-8-25	-	2045-8-25	5	15	5
3	25 中海企业 MTN001A	公开发行	2025-4-14	-	2030-4-14	5	5	5
4	25 中海企业	公开发行	2025-4-14	-	2035-4-14	15	10	15

	MTN001B							
5	24中海企业MTN001A	公开发行	2024-1-24	-	2027-1-24	15	3	15
6	24中海企业MTN001B	公开发行	2024-1-24	-	2029-1-24	15	5	15
7	22中海企业MTN007（绿色）	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	10	5	10
8	22中海企业MTN006（绿色）	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	20	5	20
9	22中海企业MTN005	公开发行	2022-10-27	-	2027-10-27	10	5	10
10	22中海企业MTN004	公开发行	2022-7-25	-	2027-7-25	20	5	20
11	22中海企业MTN003B	公开发行	2022-5-27	-	2027-5-27	10	5	10
12	22中海企业MTN002（绿色）	公开发行	2022-2-23	-	2027-2-23	10	5	10
13	22中海企业MTN001B	公开发行	2022-1-14	-	2027-1-14	12	5	12
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**162**	**-**	**162**
合计			**-**	**-**	**-**	**495**	**-**	**454**

报告期内，发行人在境内发行的其他债券、债券融资工具的评级结果及最近一次主体评级结果均为AAA级，与本期债券评级结果无差异。

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

五、关联交易情况

（一）关联方情况

对公司有重大影响关联方为全资及控股子公司、合营企业，已在本募集说明书“第五章发行人基本情况之五、重要权益投资情况”中披露。

（二）关联交易制度

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

对关联交易的基本原则、价格确定及管理、审议程序、信息披露等事宜进行了明确规定。

（三）定价原则

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

（四）决策程序

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

（五）关联方交易情况

发行人购销商品、提供和接受劳务的关联交易：

1、关联交易

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品/接受劳务情况

图表 6-58：公司近两年关联采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	-3.77	7.82
北京中建润通机电工程有限公司	工程施工	1,215.72	7,065.14
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	0	0.49
福建建中建设科技有限责任公司	工程施工	3.35	222.71
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	2.69	101.71
上海欣旺优能材料股份有限公司	工程施工	32.25	995.05
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	9,355.75	7,366.00
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	4,030.62	8,341.14
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工	0	17.64
深圳市中海楼宇科技有限公司	工程施工	10.72	0
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	工程施工	1,244.35	2,978.99
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司成都分公司	工程施工	0	21.62
中国建筑标准设计研究院有限公司	工程施工	444.72	86.92
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	46,718.34	25,345.99
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,200.97	1,390.25
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	5,032.76	2,101.49
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	12,498.52	5,330.11
中国建筑第三工程局有限公司	工程施工	4.59	0

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	4,573.68	36,428.95
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	944.67	238.37
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	359.12	314.15
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	317.1	12.94
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	306.93	206.6
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	8,298.77	6,852.39
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	工程施工	0	14.68
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	-6.54	150.09
中海监理有限公司	工程施工	1,336.44	3,105.73
中海建筑有限公司	工程施工	4,331.62	27,098.46
中建八局第三建设有限公司	工程施工	0	107.24
中建八局第四建设有限公司	工程施工	0	1,522.93
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	970.63	905.24
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	789.71	32.23
中建二局安装工程有限公司	工程施工	9.93	290.93
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	2,878.85	0
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,305.34	1,870.91
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	-7.4	4,315.72
中建六局土木工程有限公司	工程施工	0	25.68
中建幕墙有限公司	工程施工	0	70.48
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	1,075.92	2,137.83
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	4,397.86	6,712.30
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	-0.06	0
中建三局集团有限公司	工程施工	17,691.66	32,314.89
中建深圳装饰有限公司	工程施工	1.37	13.35
中建四局第三建设有限公司	工程施工	0	4,063.49
中建四局第五建筑工程有限公司	工程施工	0	1,089.60
中建五局第三建设有限公司	工程施工	-26.47	-8.37
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	1,160.17	3,113.49
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	-0.82	-3.46
中建一局集团第五建筑有限公司	工程施工	-9.88	0
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	672.81	155.4
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	0	1.82
成都信新置业有限公司	购买商品及服务	0	2.29
大连鼎泰锦城房地产有限公司	购买商品及服务	0	7.81
大连中海海港投资有限公司	购买商品及服务	0	2.67
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	购买商品及服务	0	7.58
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	购买商品及服务	0	19.42
广逸房地产开发（珠海）有限公司	购买商品及服务	0	1.35
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	购买商品及服务	0	227.56

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
广州荔璟房地产开发有限公司	购买商品及服务	170.81	274.83
鹤山天山金属材料制品有限公司	购买商品及服务	16,249.25	0
南昌中海豪庭置业发展有限公司	购买商品及服务	0	1.16
青岛中海锦年养老服务有限公司	购买商品及服务	0.33	0
上海寰宇汇商业管理有限公司	购买商品及服务	0	3,252.88
上海欣旺优能材料股份有限公司	购买商品及服务	165.06	0
深圳市海清置业发展有限公司	购买商品及服务	183.21	0.21
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	购买商品及服务	0	322.16
深圳市兴海物联科技有限公司	购买商品及服务	112.31	-541.88
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	172.19	43.84
深圳市中海凯骊酒店有限公司	购买商品及服务	921.62	104.58
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	48.56	17.61
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务	0	6
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	购买商品及服务	5.2	0.96
天津海富投资控股有限公司	购买商品及服务	34.13	503.79
万宁仁和发展有限公司	购买商品及服务	0	9.78
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	购买商品及服务	0	6.93
西安中海东诚置业有限公司	购买商品及服务	0	0.84
郑州海如房地产开发有限公司	购买商品及服务	0	3.36
中國海外興業有限公司	购买商品及服务	0.89	0
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	购买商品及服务	0	0.14
中海商业发展（深圳）有限公司	购买商品及服务	0	37.74
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	购买商品及服务	0	7.81
广逸房地产开发（珠海）有限公司	其他	3.95	0
哈尔滨中海地产有限公司	其他	0.78	0
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	其他	0.37	0
西安嘉润荣成置业有限公司	其他	4.22	0
中海深圳房地产开发有限公司	其他	0.24	0
重庆信颐置业有限公司	其他	0.88	0
鹤山天山金属材料制品有限公司	商品采购	0	20,836.54
上海欣旺优能材料股份有限公司	商品采购	0	707.03
深圳市兴海物联科技有限公司	商品采购	0	52.74
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	商品采购	0	44.66
中建蓉成建材成都有限公司	商品采购	0	6.97
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	设计及咨询服务	3,979.63	0
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	设计及咨询服务	660.71	0
深圳市中海养老管理有限公司	设计及咨询服务	66.04	59.41
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计及咨询服务	250.54	49.06
北京国泰饭店有限公司	物业管理费	13.08	12.77
北京景鑫商业发展有限公司	物业管理费	0	345.36

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
北京中海物业管理有限公司	物业管理费	2,447.71	6,708.18
成都信勤置业有限公司	物业管理费	0	132.12
成都中海物业管理有限公司	物业管理费	2,321.06	2,467.33
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	1,127.72	1,916.82
福建中海深蓝物业管理有限公司	物业管理费	403.79	284.16
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	227.23	201.61
广东中海物业服务有限公司	物业管理费	812.45	770.67
广州利合房地产开发有限公司	物业管理费	0	1.65
济南寰宇商业运营管理有限公司	物业管理费	297.65	310.62
济南中海华山商业地产有限公司	物业管理费	5.66	2.65
济南中海物业管理有限公司	物业管理费	315.07	2,045.35
南京海润房地产开发有限公司	物业管理费	384.88	626.44
南京海欣房地产开发有限公司	物业管理费	55.88	0
上海寰宇汇商业管理有限公司	物业管理费	350.49	0
上海金海伊上房地产开发有限公司	物业管理费	0	35.91
上海堂友里商业管理有限公司	物业管理费	4,313.25	0
上海中海物业管理有限公司	物业管理费	1,979.44	1,764.02
上海中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	0	82.64
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	物业管理费	90.45	55.15
深圳市海清置业发展有限公司	物业管理费	0	39.91
深圳中海红树湾房地产有限公司	物业管理费	0	1.59
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	物业管理费	15.66	0.54
太原冠泽置业有限公司	物业管理费	45.52	27.31
天津中海海盛地产有限公司	物业管理费	59.19	0
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	物业管理费	37.29	0
西安中海物业管理有限公司	物业管理费	218.73	373.01
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理费	1,451.36	1,777.40
中海鼎业（西安）房地产有限公司	物业管理费	0	49.72
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	物业管理费	352.39	919.35
中海商业发展（深圳）有限公司	物业管理费	1,032.30	0
中海物业管理广州有限公司福州分公司	物业管理费	-9.53	146.25
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	物业管理费	101.1	246.93
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	物业管理费	280.96	265.72
中海物业管理广州有限公司长沙分公司	物业管理费	0	762.27
中海物业管理有限公司	物业管理费	14.09	0
中海物业管理有限公司北京古城分公司	物业管理费	1,968.23	1,757.02
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理费	3,625.90	3,200.42
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	物业管理费	1,650.31	1,410.41
中海物业管理有限公司成都中海振兴分公司	物业管理费	14.97	11.19
中海物业管理有限公司大连分公司	物业管理费	636.31	978.48

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理费	333.63	367.13
中海物业管理有限公司福州分公司	物业管理费	10.41	44
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理费	0	33.59
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理费	1,177.07	950.94
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理费	736.29	418.05
中海物业管理有限公司济南市中分公司	物业管理费	42.52	8.24
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	0	12.9
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理费	670.37	-43.7
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理费	256.98	488.45
中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	277.89	305.99
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	物业管理费	537.37	333.15
中海物业管理有限公司宁波分公司	物业管理费	0	141.91
中海物业管理有限公司青岛分公司	物业管理费	0	160.73
中海物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	458.42	750.26
中海物业管理有限公司深圳分公司	物业管理费	3,341.41	2,620.84
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	物业管理费	1,708.56	1,543.62
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理费	234.36	326.96
中海物业管理有限公司苏州分公司	物业管理费	1,169.50	864.25
中海物业管理有限公司太原分公司	物业管理费	0	976.95
中海物业管理有限公司天津分公司	物业管理费	924.03	630.07
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理费	185.48	120.72
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理费	786.06	641.9
中海物业管理有限公司西安分公司	物业管理费	46.23	183.55
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	物业管理费	0	-26.54
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理费	8.92	6.11
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理费	-411.93	26.54
中海物业管理有限公司长沙分公司	物业管理费	295.25	516.86
中海物业管理有限公司郑州分公司	物业管理费	887.12	483.61
中海物业管理有限公司中山分公司	物业管理费	17.5	88.89
中海物业管理有限公司重庆分公司	物业管理费	194.37	251.58
中海振兴（成都）物业发展有限公司	物业管理费	1,102.73	353.12
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	物业管理费	2.13	0.33
中海发展（苏州）有限公司	研发课题费	8.43	0
北京建工地产有限责任公司	资金占用费	0	1,001.65
北京金隅地产开发集团有限公司	资金占用费	0	74.23
北京石泰集团有限公司	资金占用费	0	14.62
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	0	3,503.47
成都信蓉投资有限公司	资金占用费	2,378.71	497.78

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
大连鼎泰锦城房地产有限公司	资金占用费	950	0
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	资金占用费	3,746.17	1,662.50
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	资金占用费	665	174.17
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	589	240.67
广州荔璟房地产开发有限公司	资金占用费	74.1	312.87
广州荔骏房地产开发有限公司	资金占用费	129.83	0
广州荔旭房地产开发有限公司	资金占用费	1,795.50	294.5
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	4,655.00	2,216.67
海创福业（烟台）地产有限公司	资金占用费	0	2,446.11
湖南省中海城市广场投资有限公司	资金占用费	0	3,838.33
华润置地控股有限公司	资金占用费	0	18.01
兰州中海海通商业管理有限公司	资金占用费	41.17	475
南昌中海豪庭置业发展有限公司	资金占用费	0	5,201.25
南京海润房地产开发有限公司	资金占用费	0	2,759.75
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	0	1,325.25
南通市海门海泰置业有限公司	资金占用费	51.83	0
青岛博莱置业有限公司	资金占用费	680.83	0
青岛材茂置业有限公司	资金占用费	199.6	0
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	59.94	0
青岛方川置业有限公司	资金占用费	189.85	0
青岛方辉置业有限公司	资金占用费	61.14	0
青岛嘉园投资有限公司	资金占用费	2,348.86	2,433.05
青岛坤园投资有限公司	资金占用费	176.04	3,352.35
青岛市少海地产有限公司	资金占用费	0	403.75
青岛松茂置业有限公司	资金占用费	156.71	0
青岛腾茂置业有限公司	资金占用费	497.37	0
青岛中海锦年养老服务有限公司	资金占用费	449.67	152
上海珠街阁房地产开发有限公司	资金占用费	961.88	1,947.50
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	资金占用费	4,392.71	0
苏州泽安商业发展有限公司	资金占用费	0	5,066.67
天津中海锦年企业管理服务有限公司	资金占用费	449.67	152
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	2,675.83	7,516.67
郑州海盈房地产开发有限公司	资金占用费	0	1,318.33
中海地产集团有限责任公司	资金占用费	0	11,285.68
中海发展（苏州）有限公司	资金占用费	665	0
中海海纳（苏州）房地产有限公司	资金占用费	988	0
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	资金占用费	266	0
中海深圳房地产开发有限公司	资金占用费	649.17	0
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	0	631.94
中海兴业（成都）发展有限公司	资金占用费	0	1,235.00

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中海振兴（成都）物业发展有限公司	资金占用费	33,922.16	0
中建财务有限公司	资金占用费	212.53	40.6
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费	0	1,296.75
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费	0	2,337.00

2）出售商品/提供劳务情况

图表6-59：近两年公司关联出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
厦门市海贸地产有限公司	研发课题费	0.00	600.63
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	研发课题费	0.00	37.74
中國海外興業有限公司	研发课题费	60.00	277.14
中海商业发展（深圳）有限公司	研发课题费	0.00	47.17
厦门联合创新建设发展有限公司	项目管理费收入	641.51	1,283.02
厦门市海贸地产有限公司	项目管理费收入	0.00	1,549.39
厦门悦琴房地产有限公司	项目管理费收入	481.31	931.03
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	项目管理费收入	7.07	0.00
深圳市联宇企业管理有限公司	项目管理费收入	335.00	0.00
深圳市兴海物联科技有限公司	项目管理费收入	8.77	0.00
万宁仁和发展有限公司	项目管理费收入	7.83	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	项目管理费收入	518.71	0.00
中国建筑第七工程局有限公司	项目管理费收入	3.30	0.00
中国建筑第四工程局有限公司	项目管理费收入	26.75	0.00
中国建筑一局（集团）有限公司	项目管理费收入	45.35	0.00
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	项目管理费收入	3.92	0.00
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	项目管理费收入	4.53	0.00
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	项目管理费收入	7.14	0.00
中海物业管理有限公司武汉分公司	项目管理费收入	3.99	0.00
中建安装集团有限公司	项目管理费收入	12.69	0.00
中建北方建设投资有限公司	项目管理费收入	1.88	0.00
中建三局第二建设工程有限责任公司	项目管理费收入	9.83	0.00
中建三局集团有限公司	项目管理费收入	20.24	0.00
中建四局安装工程有限公司	项目管理费收入	18.22	0.00
北京中海物业管理有限公司	提供物业管理服务	0.00	46.94
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	提供物业管理服务	0.00	0.71
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供物业管理服务	0.00	38.64
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业管理服务	0.00	4.36
万宁仁和发展有限公司	提供物业管理服务	0.00	3.92
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业管理服务	0.00	520.65

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业管理服务	0.00	26.93
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业管理服务	0.00	99.75
中国建筑一局（集团）有限公司	提供物业管理服务	0.00	50.79
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	提供物业管理服务	0.00	2.27
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	提供物业管理服务	0.00	7.14
中海物业管理有限公司武汉分公司	提供物业管理服务	0.00	19.13
中海物业管理有限公司西安分公司	提供物业管理服务	0.00	9.47
中建安装集团有限公司	提供物业管理服务	0.00	13.75
中建北方建设投资有限公司	提供物业管理服务	0.00	24.50
中建海峡建设发展有限公司	提供物业管理服务	0.00	140.15
中建三局第二建设工程有限责任公司	提供物业管理服务	0.00	10.08
中建三局集团有限公司	提供物业管理服务	0.00	37.88
中建四局安装工程有限公司	提供物业管理服务	0.00	17.52
北京达鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	9.67	32.48
北京海望商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	6.11	32.48
北京景鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	9.67	38.10
北京泰鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	8.65	7.95
北京中信房地产有限公司	提供顾问咨询服务	159.76	89.62
成都信勤置业有限公司	提供顾问咨询服务	3.57	5.62
成都信蜀投资有限公司	提供顾问咨询服务	6.11	7.95
成都信新置业有限公司	提供顾问咨询服务	3.57	7.95
大连鼎泰锦城房地产有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	103.77
大连中海海港投资有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	124.53
广逸房地产开发（珠海）有限公司	提供顾问咨询服务	17.45	38.10
广州利合房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	640.44	83.43
贵阳中海房地产有限公司	提供顾问咨询服务	160.34	85.85
贵阳中海海润房地产有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	116.49
哈尔滨中海地产有限公司	提供顾问咨询服务	48.58	137.74
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	108.64
海创佳业（烟台）地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
海口海盈投资有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	103.77
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	72.64
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
杭州中海海硕房地产有限公司	提供顾问咨询服务	152.66	20.75
合肥中海物流科技有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	25.08
湖南省中海城市广场投资有限公司	提供顾问咨询服务	13.35	13.58
湖南省中海控股有限公司	提供顾问咨询服务	189.27	72.64
济南寰宇商业运营管理有限公司	提供顾问咨询服务	15.58	38.10
济南中海海瀛投资有限公司	提供顾问咨询服务	70.75	72.64
济南中海华山商业地产有限公司	提供顾问咨询服务	19.28	14.20

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
钜星（成都）商务服务有限公司	提供顾问咨询服务	6.11	5.62
南京海润房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	13.97	13.58
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	29.49	43.73
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	8.87	6.25
上海堂友里商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	57.71	11.87
上海新辽塬企业发展有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	124.53
上海中海广逸房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	8.87	6.25
上海中海海华房地产有限公司	提供顾问咨询服务	104.22	210.38
深圳市海清置业发展有限公司	提供顾问咨询服务	13.06	11.87
深圳市海泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	20.75
深圳市云龙城投资发展有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	69.34
深圳中海红树湾房地产有限公司	提供顾问咨询服务	8.87	11.91
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	7.95
苏州吴江泰海置业有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	54.72
苏州泽安商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	8.91	32.48
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	提供顾问咨询服务	11.67	6.25
台州中海海融房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
太原冠泽置业有限公司	提供顾问咨询服务	9.93	16.87
天津海富投资控股有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	25.08
天津中海海朝地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	2.83
天津中海海阔地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	2.83
天津中海海盛地产有限公司	提供顾问咨询服务	45.34	169.77
天津中海海佑地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	2.83
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	72.64
万宁金信发展有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
万宁仁和发展有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	85.85
西安中海海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	72.64
西安中海誉高置业有限公司	提供顾问咨询服务	109.33	89.62
郑州海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	4.25
中國海外集團有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	123.97
中海保利达地产（天津）有限公司	提供顾问咨询服务	38.21	75.47
中海地产（青岛）投资开发有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	5.62
中海地产（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	0.00	51.89
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	83.96	124.53
中海发展（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	5.66	78.30
中海海嘉（威海）地产有限公司	提供顾问咨询服务	83.96	120.94
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	12.78	41.40
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	8.29	30.15
中海商业发展（深圳）有限公司	提供顾问咨询服务	37.19	30.15
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供顾问咨询服务	71.26	71.84

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
重庆海跃置业有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	72.64
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	52.36	16.98
重庆信驰置业有限公司	提供顾问咨询服务	70.75	51.89
重庆信扬置业有限公司	提供顾问咨询服务	37.84	80.64
重庆信悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	179.28
重庆中海海绘房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	40.06	72.64
重庆中海海耀房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	136.97	72.64
珠海市海悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	236.35	90.93
珠海市中海永福通商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	21.32	43.73
北京国泰饭店有限公司	提供顾问咨询服务	2.54	0.00
成都中海海熙商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	11.54	0.00
广州海宇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	23.67	0.00
厦门市海贸地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,634.50	0.00
厦门悦琴房地产有限公司	提供顾问咨询服务	1,121.98	0.00
深圳市兴海物联科技有限公司	提供顾问咨询服务	103.23	0.00
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	提供顾问咨询服务	17.55	0.00
深圳市中海凯骊酒店有限公司	提供顾问咨询服务	2.54	0.00
天津中海产业园管理有限公司	提供顾问咨询服务	61.60	0.00
天津中海海鑫地产有限公司	提供顾问咨询服务	115.17	0.00
西安中海海新房地产有限公司	提供顾问咨询服务	193.87	0.00
长春海润融城房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	0.00
长沙润岳置业有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	0.00
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	0.00
郑州海胜房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	43.87	0.00
中海建筑有限公司	提供顾问咨询服务	58.87	0.00
重庆信颐置业有限公司	提供顾问咨询服务	35.38	0.00
北京中信房地产有限公司	提供工程施工服务	134,930.50	44,483.12
成都信勤置业有限公司	提供工程施工服务	-152.10	-780.01
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供工程施工服务	0.00	14,165.83
合肥中海物流科技有限公司	提供工程施工服务	0.00	0.00
济南中海华山商业地产有限公司	提供工程施工服务	565.27	29,256.12
上海老西门新苑置业有限公司	提供工程施工服务	0.00	1,261.47
苏州吴江泰海置业有限公司	提供工程施工服务	9,522.00	33,930.25
苏州中海海隆房地产有限公司	提供工程施工服务	0.00	409.23
天津海富投资控股有限公司	提供工程施工服务	7,811.32	9,515.20
天津中海海佑地产有限公司	提供工程施工服务	0.00	3,619.14
中海保利达地产（天津）有限公司	提供工程施工服务	31,653.92	29,125.37
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供工程施工服务	0.00	-5.17
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供工程施工服务	0.00	-2.29
包头市宏洋海创地产有限公司	商品销售	25.50	2,505.07

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
北京中海物业管理有限公司	商品销售	137.37	90.79
北京中信房地产有限公司	商品销售	5,865.84	3,445.28
常州市中海海澄房地产开发有限公司	商品销售	112.30	916.50
常州市中海海润房地产开发有限公司	商品销售	108.42	5,988.70
成都信勤置业有限公司	商品销售	0.00	14.16
成都信新置业有限公司	商品销售	0.00	10.53
成都中海物业管理有限公司	商品销售	0.00	2.36
大连鼎泰锦城房地产有限公司	商品销售	0.00	1,212.66
大连中海海港投资有限公司	商品销售	6,517.16	2,348.76
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	商品销售	0.00	27.08
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	商品销售	269.64	3,076.94
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	商品销售	4,132.01	3,511.12
广逸房地产开发（珠海）有限公司	商品销售	125.24	44.17
广州利合房地产开发有限公司	商品销售	10,801.42	30,181.42
广州荔璟房地产开发有限公司	商品销售	-0.42	250.49
贵阳中海房地产有限公司	商品销售	1,591.96	5,298.63
贵阳中海海润房地产有限公司	商品销售	2,133.37	3,407.24
哈尔滨润置房地产开发有限公司	商品销售	1,057.64	1,745.43
哈尔滨中海地产有限公司	商品销售	121.59	1,561.54
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	商品销售	0.00	259.59
海创福业（烟台）地产有限公司	商品销售	137.67	466.54
海创佳业（烟台）地产有限公司	商品销售	1,073.83	955.14
海口海盈投资有限公司	商品销售	21.55	2,785.48
海口中海兴业房地产开发有限公司	商品销售	0.00	294.39
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	商品销售	1.93	214.43
杭州中海海硕房地产有限公司	商品销售	2,703.07	189.43
合肥中海海荣房地产有限责任公司	商品销售	99.97	2,081.79
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	商品销售	84.38	3,306.52
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	商品销售	99.59	756.04
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	商品销售	17.39	501.45
湖南省中海控股有限公司	商品销售	14,578.18	10,821.21
惠州市海平地产有限公司	商品销售	47.24	338.48
惠州盈通投资有限公司	商品销售	1,021.98	3,695.31
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	595.62	316.29
济南中海海瀛投资有限公司	商品销售	5,722.68	5,360.86
济南中海华山商业地产有限公司	商品销售	4,130.18	4.14
济南中海物业管理有限公司	商品销售	-1.04	37.81
金华中海宏洋地产有限公司	商品销售	142.57	4,600.05
兰州中海海创房地产开发有限公司	商品销售	555.29	3,737.14
南昌中海豪庭置业发展有限公司	商品销售	0.00	159.06

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
南宁市平德房地产开发有限公司	商品销售	2.03	829.48
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	商品销售	0.00	45.28
宁波海迅建设有限公司	商品销售	0.00	1,183.46
青岛博莱置业有限公司	商品销售	248.86	411.14
青岛海捷置业有限公司	商品销售	1,707.57	894.08
青岛市联明地产有限公司	商品销售	2,132.17	97.67
青岛中海海泰置业有限公司	商品销售	3,703.44	241.90
厦门联合创新建设发展有限公司	商品销售	7,292.09	637.39
厦门市海贸地产有限公司	商品销售	76.56	4,951.24
厦门悦琴房地产有限公司	商品销售	5,926.35	173.19
汕头市海学房地产开发有限公司	商品销售	1,607.63	4,075.79
上海金海伊上房地产开发有限公司	商品销售	0.00	121.78
上海老西门新苑置业有限公司	商品销售	0.00	8.52
上海新辽塬企业发展有限公司	商品销售	11,312.17	580.27
上海中海广逸房地产开发有限公司	商品销售	0.00	-0.10
上海中海海华房地产有限公司	商品销售	3,094.06	191.63
上海中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	0.00	0.75
绍兴中海海富置业有限公司	商品销售	51.58	3,354.31
深圳市海泽房地产开发有限公司	商品销售	2,781.27	213.27
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	商品销售	5,261.60	6,276.97
深圳市兴海物联科技有限公司	商品销售	0.00	89.77
深圳市云龙城投资发展有限公司	商品销售	0.00	4,466.01
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	商品销售	0.00	480.08
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	商品销售	190.32	3,854.75
苏州茂龙地产发展有限公司	商品销售	0.00	14.86
苏州泽安商业发展有限公司	商品销售	40.80	-16.27
苏州中海海隆房地产有限公司	商品销售	66.54	-1.62
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	17.92	21.15
台州中海海融房地产有限公司	商品销售	125.65	2,859.31
泰州城茂房地产开发有限公司	商品销售	65.07	790.08
泰州润通房地产开发有限公司	商品销售	621.41	875.18
泰州市中海润泰置业有限公司	商品销售	405.12	3,268.90
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	1,266.53	3,900.96
天津中海海朝地产有限公司	商品销售	136.93	2,564.42
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	70.80	8.73
天津中海海阔地产有限公司	商品销售	371.60	2,713.20
天津中海海盛地产有限公司	商品销售	15,468.28	4,257.24
天津中海海鑫地产有限公司	商品销售	12,760.19	7,386.70
天津中海海佑地产有限公司	商品销售	0.00	319.29
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	1,853.70	2,170.76

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
万宁金信发展有限公司	商品销售	13.13	58.25
万宁仁和发展有限公司	商品销售	534.20	3,627.27
渭南中海兴华置业有限公司	商品销售	976.27	2,652.57
温州海新建设发展有限公司	商品销售	0.00	545.26
温州海旭建筑工程有限公司	商品销售	993.87	752.73
温州中海海诚房地产有限公司	商品销售	0.00	80.52
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	商品销售	3.16	114.25
无锡海隆房地产有限公司	商品销售	0.64	27.67
西安嘉润荣成置业有限公司	商品销售	0.77	2,431.63
西安中海东诚置业有限公司	商品销售	39.79	3,721.82
西安中海海悦房地产有限公司	商品销售	4,505.16	1,396.88
西安中海誉高置业有限公司	商品销售	2,848.96	5,389.67
西安中海长兴房地产有限公司	商品销售	0.00	17.10
徐州润耀地产有限公司	商品销售	176.07	266.24
盐城海建置业有限公司	商品销售	0.00	154.05
盐城汇海置业有限公司	商品销售	0.00	136.87
盐城润海置业有限公司	商品销售	890.42	4,538.32
扬州中海宏洋置业有限公司	商品销售	684.23	1,270.36
义乌海创房地产开发有限公司	商品销售	555.29	1,598.27
银川中海海悦置业有限公司	商品销售	4,890.47	3,633.26
湛江市海创房地产开发有限公司	商品销售	62.49	287.24
长春海润融城房地产开发有限公司	商品销售	334.20	4,080.51
郑州海嘉房地产开发有限公司	商品销售	119.54	4,807.94
郑州海如房地产开发有限公司	商品销售	0.00	121.94
中国建筑第二工程局有限公司	商品销售	1,759.63	227.11
中国建筑第四工程局有限公司	商品销售	85.84	262.28
中國海外發展有限公司	商品销售	0.00	1.77
中海保利达地产（天津）有限公司	商品销售	444.15	2,220.64
中海地产（苏州）有限公司	商品销售	98.65	1,576.14
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	商品销售	5,018.18	1,685.94
中海海富地产（九江）有限公司	商品销售	29.84	1,763.41
中海海嘉（威海）地产有限公司	商品销售	153.66	2,184.29
中海海纳（苏州）房地产有限公司	商品销售	11.04	20.97
中海海耀建筑（烟台）有限公司	商品销售	0.41	1,646.96
中海宏洋地产（扬州）有限公司	商品销售	0.00	251.02
中海宏洋地产（银川）有限公司	商品销售	182.75	376.76
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	商品销售	0.00	267.08
中海建筑有限公司	商品销售	11,353.83	5,861.30
中海仁信（万宁）房地产有限公司	商品销售	12.04	0.47
中海深圳房地产开发有限公司	商品销售	1,468.19	5,602.67

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
中海物业管理有限公司大连分公司	商品销售	0.00	0.65
中海物业管理有限公司佛山分公司	商品销售	71.36	111.33
中海物业管理有限公司杭州分公司	商品销售	130.78	4.17
中海物业管理有限公司济南分公司	商品销售	0.00	0.00
中海物业管理有限公司南昌分公司	商品销售	0.00	257.25
中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	0.00	2.26
中海物业管理有限公司深圳分公司	商品销售	-0.13	0.21
中海物业管理有限公司苏州分公司	商品销售	48.42	677.29
中海物业管理有限公司西安分公司	商品销售	0.00	156.85
中海物业管理有限公司烟台分公司	商品销售	0.00	12.79
中海物业管理有限公司长春分公司	商品销售	0.00	-1.38
中海物业管理有限公司长沙分公司	商品销售	0.00	1,244.97
中海物业管理有限公司重庆分公司	商品销售	2.89	117.54
中海物业管理有限公司珠海分公司	商品销售	0.00	9.83
中建八局第四建设有限公司	商品销售	0.00	790.72
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	商品销售	0.78	21.31
中建二局装饰工程有限公司	商品销售	5.19	237.96
中建国际工程有限公司	商品销售	4,246.85	4,352.67
中建海嘉建设工程有限公司	商品销售	265.13	787.53
中建三局集团有限公司	商品销售	0.00	1,256.98
中建四局第五建筑工程有限公司	商品销售	0.00	155.02
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	商品销售	0.00	1,599.18
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	商品销售	0.00	828.64
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	商品销售	0.00	3,148.04
中建一局集团第一建筑有限公司	商品销售	0.00	237.88
中建一局集团建设发展有限公司	商品销售	404.49	471.49
重庆海跃置业有限公司	商品销售	1,105.86	282.04
重庆嘉江房地产开发有限公司	商品销售	59.21	557.92
重庆信驰置业有限公司	商品销售	833.66	1,501.25
重庆信扬置业有限公司	商品销售	1,318.40	1,802.99
重庆信颐置业有限公司	商品销售	13.99	563.91
重庆信悦置业有限公司	商品销售	887.14	6,474.61
重庆中海海绘房地产开发有限公司	商品销售	2,080.88	549.32
重庆中海海耀房地产开发有限公司	商品销售	1,319.71	873.18
珠海南航房地产开发有限公司	商品销售	626.15	1,635.43
珠海市海悦房地产开发有限公司	商品销售	14,347.40	16,152.95
株洲中海宏洋地产有限公司	商品销售	1,120.23	1,566.86
淄博海创置业有限公司	商品销售	623.23	341.79

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
遵义海盛置业有限公司	商品销售	520.17	1,010.56
北京虹丰置业有限公司	商品销售	713.82	0.00
丹阳海盛房地产开发有限公司	商品销售	1,051.86	0.00
福清海悦建设发展有限公司	商品销售	104.56	0.00
福州海悦建设发展有限公司	商品销售	425.95	0.00
赣州中海海蓉房地产有限公司	商品销售	907.38	0.00
赣州中海海悦房地产有限公司	商品销售	1,513.91	0.00
合肥启盛房地产开发有限公司	商品销售	5,741.18	0.00
呼和浩特市海巍地产有限公司	商品销售	42.42	0.00
呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	商品销售	1,595.26	0.00
呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	商品销售	977.99	0.00
淮安淮润地产有限公司	商品销售	1,286.78	0.00
吉林市海通房地产开发有限公司	商品销售	101.97	0.00
济宁中海宏洋置业有限公司	商品销售	-9.04	0.00
金华海盛置业有限公司	商品销售	28.15	0.00
柳州中海宏洋房地产有限公司	商品销售	4.75	0.00
南京领潮房地产开发有限公司	商品销售	529.25	0.00
南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	商品销售	4,602.05	0.00
南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	商品销售	2,837.34	0.00
南通市海诚房地产开发有限公司	商品销售	1,502.60	0.00
泉州市海宸房地产开发有限公司	商品销售	1,683.12	0.00
泉州市中海海悦房地产开发有限公司	商品销售	14.24	0.00
泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	商品销售	591.05	0.00
瑞安海晋建设发展有限公司	商品销售	137.25	0.00
汕头市海富房地产有限公司	商品销售	5,227.89	0.00
汕头市中海宏洋地产有限公司	商品销售	1,508.91	0.00
深圳市海奕房地产开发有限公司	商品销售	8.55	0.00
苏州非凡城市置业有限公司	商品销售	530.05	0.00
苏州吴江泰海置业有限公司	商品销售	12.57	0.00
苏州招文房地产开发有限公司	商品销售	199.32	0.00
唐山市中海海富房地产开发有限公司	商品销售	832.62	0.00
天津海富投资控股有限公司	商品销售	45.10	0.00
天津海嘉建设发展有限公司	商品销售	825.21	0.00
天水中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	77.75	0.00
潍坊中海海盛地产有限公司	商品销售	715.57	0.00
潍坊中海兴业房地产有限公司	商品销售	932.10	0.00
温州海胜置业有限公司	商品销售	322.72	0.00
温州海泽建设发展有限公司	商品销售	1,486.93	0.00
西安中海海新房地产有限公司	商品销售	1,070.67	0.00
西安中海海致房地产有限公司	商品销售	359.17	0.00

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
徐州海创置业有限公司	商品销售	82.61	0.00
盐城旭邦置业有限公司	商品销售	56.19	0.00
扬州海发地产置业有限公司	商品销售	676.98	0.00
扬州市海盛房地产开发有限公司	商品销售	38.96	0.00
长沙润岳置业有限公司	商品销售	1,421.25	0.00
郑州海胜房地产开发有限公司	商品销售	804.64	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	商品销售	1,152.40	0.00
中国建筑第七工程局有限公司	商品销售	3,133.42	0.00
中国建筑一局（集团）有限公司	商品销售	1,280.36	0.00
中国建筑装饰集团有限公司	商品销售	1,356.55	0.00
中海地产（无锡）有限公司	商品销售	-7.97	0.00
中海发展（苏州）有限公司	商品销售	38.60	0.00
中海物业管理有限公司天津分公司	商品销售	706.56	0.00
中建二局第二建筑工程有限公司	商品销售	2,422.21	0.00
中建二局第三建筑工程有限公司	商品销售	1,227.55	0.00
中建二局第一建筑工程有限公司	商品销售	828.21	0.00
中建海嘉建设工程有限公司莆田分公司	商品销售	1,154.07	0.00
中建深圳装饰有限公司	商品销售	217.63	0.00
淄博中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	3,029.09	0.00
遵义中海海润置业有限公司	商品销售	2.03	0.00
广州利合房地产开发有限公司	其他	1.40	3.27
鹤山天山金属材料制品有限公司	其他	9.75	4.65
成都景锐置业有限公司	其他	625.42	0.00
成都朗鑫置业有限公司	其他	546.47	0.00
华东中建地产有限公司	其他	31.98	0.00
厦门联合创新建设发展有限公司	其他	641.51	0.00
厦门市海贸地产有限公司	其他	485.70	0.00
厦门悦琴房地产有限公司	其他	712.88	0.00
中国建筑第八工程局有限公司	其他	38.71	0.00
北京正德丰泽房地产开发有限公司	开发服务费	0.00	78.54
成都朗鑫置业有限公司	开发服务费	0.00	919.67
成都景锐置业有限公司	借款利息收入	3,233.04	115.75
成都朗鑫置业有限公司	借款利息收入	2,327.69	2,747.05
哈尔滨润置房地产开发有限公司	借款利息收入	994.38	2,443.57
杭州中海海硕房地产有限公司	借款利息收入	8,281.13	1,926.89
湖南省中海控股有限公司	借款利息收入	0.00	6,667.98
济南中海海瀛投资有限公司	借款利息收入	0.00	915.23
厦门联合创新建设发展有限公司	借款利息收入	341.60	680.95
厦门悦琴房地产有限公司	借款利息收入	0.00	2,137.20
深圳市润朝房地产有限公司	借款利息收入	0.00	926.99

关联方	关联交易内容	2024年度	2023年度
深圳市招航置业有限公司	借款利息收入	0.00	2,669.34
苏州吴江泰海置业有限公司	借款利息收入	1,806.53	3,994.19
苏州招文房地产开发有限公司	借款利息收入	806.24	464.26
天津中海海盛地产有限公司	借款利息收入	3,807.58	11,738.08
天津中海海鑫地产有限公司	借款利息收入	0.00	354.11
西安中海海悦房地产有限公司	借款利息收入	13,642.06	12,273.82
西安中海誉高置业有限公司	借款利息收入	0.00	10,999.69
长春海润融城房地产开发有限公司	借款利息收入	1,965.90	2,008.23
重庆中海海耀房地产开发有限公司	借款利息收入	131.45	599.72
南京领潮房地产开发有限公司	借款利息收入	19,713.55	0.00
青岛中海海泰置业有限公司	借款利息收入	3,465.41	0.00
郑州海胜房地产开发有限公司	借款利息收入	447.07	0.00
上海中海海华房地产有限公司	借款利息收入	53,918.02	0.00

（2）关联租赁情况

发行人作为出租方：

图表 6-60：发行人（作为出租方）关联租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024年度确认的租赁收入	2023年度确认的租赁收入
上海中建投资有限公司	办公楼	0.00	202.56
武汉海亿商业管理有限公司	办公楼	4.56	18.26
上海中建投资有限公司	办公楼	3,708.34	3,722.00
武汉海亿商业管理有限公司	办公楼	16.11	41.19
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	0.00	24.04
昆明海祥房地产开发有限公司	办公楼	24.95	2.27
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	0.00	223.75
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	0.00	47.97
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	0.00	232.50
中海佳隆成都房地产开发有限公司	办公楼	68.65	82.66
武汉海亿商业管理有限公司	办公楼	18.30	9.15
中海佳隆成都房地产开发有限公司	办公楼	18.62	18.21
天津中海商业管理有限公司	办公楼	72.53	72.53
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	0.00	122.27
北京中海金石房地产开发有限公司	办公楼	111.04	109.89
北京中海金石房地产开发有限公司	办公楼	77.64	77.98
北京中海广场商业发展有限公司	办公楼	55.48	30.24
北京鑫景通达商业发展有限公司	办公楼	291.89	291.89
北京鑫景通达商业发展有限公司	办公楼	0.00	115.44
济南中海地产投资有限公司	办公楼	27.33	27.33

承租方名称	租赁资产种类	2024年度确认的租赁收入	2023年度确认的租赁收入
济南中海地产投资有限公司	办公楼	147.42	150.23
济南中海地产投资有限公司	办公楼	27.52	27.52
北京中海广场商业发展有限公司	办公楼	27.74	0.00
大连中海鼎业房地产开发有限公司	办公楼	26.78	0.00
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	228.88	0.00
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	24.04	0.00
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	43.78	0.00
中海地产（沈阳）有限公司	办公楼	9.50	0.00
中海企业发展集团有限公司	办公楼	1,110.76	0.00
中海企业发展集团有限公司	办公楼	618.60	0.00
北京金安兴业房地产开发有限公司	车位	112.02	33.50
北京安泰兴业置业有限公司	车位	94.06	3.80
北京仁和燕都房地产开发有限公司	车位	55.92	0.00

（3）关联担保情况

1）截至2024年末，本公司关联担保情况如下：

图表6-61：截至2024年末公司关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,700.00	2022/1/7	2025/1/6	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500	2021/9/29	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500	2021/9/29	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500	2021/9/29	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/9/29	2026/9/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021/9/30	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021/9/30	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021/9/30	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,000.00	2021/9/30	2026/9/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/12/24	2025/6/21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/12/24	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021/12/24	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021/12/24	2026/9/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/12/29	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/12/29	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021/12/29	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,000.00	2021/12/29	2026/9/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023/1/4	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023/1/4	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023/1/4	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,500.00	2023/1/4	2026/9/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022/3/31	2025/3/31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022/4/1	2025/3/31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	39,600.00	2023/1/5	2025/3/31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	7,200.00	2023/10/23	2025/3/31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	17,400.00	2023/10/25	2025/3/31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023/1/20	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023/1/20	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,200.00	2023/1/20	2026/1/20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023/10/23	2025/6/21	否
中国海外发展	中海企业发展集团	2,100.00	2023/10/23	2025/12/21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司	有限公司				
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,600.00	2023/10/23	2026/1/20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,000.00	2022/2/25	2025/2/25	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,000.00	2023/1/1	2025/12/26	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2023/9/26	2026/3/22	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	56,000.00	2023/10/31	2026/10/30	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	34,000.00	2022/4/18	2025/4/17	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2022/9/5	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2022/9/5	2025/9/4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2022/11/25	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022/11/25	2025/11/24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2022/11/30	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022/11/30	2025/11/24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/2	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/2	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023/1/2	2025/12/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/4	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/4	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2023/1/4	2025/12/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/2	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/2	2025/12/21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023/1/2	2025/12/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/6	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/6	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,600.00	2023/1/6	2026/1/5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/6	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2023/1/6	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,500.00	2023/1/6	2026/1/5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/3/26	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/3/26	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2024/3/26	2026/1/5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2026/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,600.00	2024/2/1	2027/1/29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2025/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/2/1	2026/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	35,600.00	2024/2/1	2027/1/29	否
中国海外发展	中海企业发展集团	100	2024/3/21	2025/6/21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司	有限公司				
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/3/21	2025/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/3/21	2026/6/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100	2024/3/21	2026/12/21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,600.00	2024/3/21	2027/1/29	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021/9/28	2026/6/20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021/9/28	2026/9/20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	10,000.00	2021/10/8	2025/12/20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021/10/15	2025/12/20	否
中海企业发展集团有限公司	北京中信房地产有限公司	255,000.00	2023/10/17	2028/6/29	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022/1/11	2027/1/11	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022/1/25	2027/1/25	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023/4/24	2025/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023/4/24	2025/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023/4/24	2026/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023/4/24	2026/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023/4/24	2027/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023/4/24	2027/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	20,000.00	2023/4/24	2028/4/2	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023/9/27	2025/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023/9/27	2025/9/30	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023/9/27	2026/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023/9/27	2026/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023/9/27	2027/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023/9/27	2027/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	16,000.00	2023/9/27	2028/3/27	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024/1/2	2025/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024/1/2	2025/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024/1/2	2026/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024/1/2	2026/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024/1/2	2027/4/1	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024/1/2	2027/9/30	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	14,000.00	2024/1/2	2028/4/2	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	28,875.00	2021/10/15	2026/4/15	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	2,375.00	2022/1/21	2025/1/21	否
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	3,141.46	2018/12/11	2026/6/8	否

（4）关联方资金拆借

图表 6-62：截至 2024 年末公司关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
成都信蓉投资有限公司	4,350.00	2024/4/30	2024/11/26	杭州海睿房地产有限公司收到借款
成都信蓉投资有限公司	55,650.00	2024/4/30	2024/12/31	杭州海睿房地产有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
大连鼎泰锦城房地产有限公司	150,000.00	2024/11/30	2024/12/31	武汉中海海融房地产有限公司收到借款
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	140,000.00	2024/1/1	2024/6/18	宁波中海海如房地产有限公司收到借款
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	100,000.00	2024/11/30	2024/12/31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	20,000.00	2024/1/1	2024/1/18	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔安房地产开发有限公司	80,000.00	2024/11/30	2024/12/31	西安中海海润房地产有限公司收到借款
广州荔璟房地产开发有限公司	26,000.00	2024/1/1	2024/1/18	南昌海顺地产有限公司收到借款
广州荔骏房地产开发有限公司	20,000.00	2024/11/26	2024/12/31	北京中海盈通房地产开发有限公司收到借款
广州荔旭房地产开发有限公司	60,000.00	2024/1/1	2024/7/11	长沙润星置业有限责任公司收到借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	150,000.00	2024/4/30	2024/10/30	石家庄中海海盈房地产开发有限公司收到借款
兰州中海海通商业管理有限公司	10,000.00	2024/12/28	2024/12/31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
青岛博莱置业有限公司	100,000.00	2024/11/19	2024/12/31	天津中海海耀地产有限公司收到借款
青岛材茂置业有限公司	11,210.23	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辰置业有限公司	2,710.59	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方川置业有限公司	8,585.61	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	7,889.00	2024/1/1	2024/10/22	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	2,450.00	2024/1/1	2024/11/17	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	7,840.00	2024/1/1	2024/12/23	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛嘉园投资有限公司	22,301.55	2024/1/1	2024/12/31	青岛海慧广逸房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	9,065.00	2024/1/1	2024/2/25	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款
青岛坤园投资有限公司	2,054.74	2024/1/1	2024/9/23	青岛海慧方达房地产有限公司收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
青岛松茂置业有限公司	7,087.14	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	2024/1/1	2024/1/18	南昌海顺地产有限公司收到借款
青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	2024/4/9	2024/12/31	太原中海仲兴房地产开发有限公司收到借款
上海珠街阁房地产开发有限公司	75,000.00	2024/1/1	2024/3/25	宁波中海海和房地产有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	1,200.00	2024/1/1	2024/2/27	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	800.00	2024/1/1	2024/6/27	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
深圳市平慧投资管理有限公司	400.00	2024/1/1	2024/12/31	昆明海豪房地产开发有限公司收到借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	4,350.00	2024/3/29	2024/11/25	杭州海睿房地产有限公司收到借款
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	95,650.00	2024/3/29	2024/12/31	杭州海睿房地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	2024/1/1	2024/1/18	南昌海顺地产有限公司收到借款
天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	2024/4/9	2024/12/31	太原中海仲兴房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	150,000.00	2024/12/30	2024/12/31	济南中海豪峰房地产开发有限公司收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	200,000.00	2024/1/1	2024/6/17	深圳市海嘉投资有限公司收到借款
中海发展（苏州）有限公司	105,000.00	2024/11/30	2024/12/31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
中海海纳（苏州）房地产有限公司	130,000.00	2024/11/14	2024/12/31	天津中海地产开发有限公司收到借款
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	40,000.00	2024/11/30	2024/12/31	北京鑫安兴业房地产开发有限公司收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	100,000.00	2024/11/30	2024/12/31	南京中海地产有限公司收到借款
中建财务有限公司	15,000.00	2024/4/9	2024/12/31	深圳领潮供应链管理有限公司收到借款
拆出				
北京南悦房地产开发有限公司	12,600.00	2024/1/1	2024/11/26	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
北京南悦房地产开发有	45,733.87	2024/1/1	2024/12/31	深圳市海嘉投资有限公司

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
限公司				支付借款
成都景锐置业有限公司	5,000.00	2024/1/1	2024/11/26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	10,000.00	2024/1/1	2024/12/26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都景锐置业有限公司	63,105.38	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	2,500.00	2024/1/1	2024/6/26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	7,500.00	2024/1/1	2024/9/13	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	12,000.00	2024/1/1	2024/11/26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	8,000.00	2024/1/1	2024/12/26	中海企业发展集团有限公司支付借款
成都朗鑫置业有限公司	29,192.90	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	5,000.00	2024/1/1	2024/1/21	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	5,000.00	2024/1/1	2024/4/2	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	4,000.00	2024/1/1	2024/6/5	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	5,000.00	2024/1/1	2024/9/29	中海企业发展集团有限公司支付借款
哈尔滨润置房地产开发有限公司	35,250.00	2024/1/1	2024/9/30	中海企业发展集团有限公司支付借款
杭州中海海硕房地产有限公司	150,000.00	2024/1/1	2024/12/29	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司支付借款
杭州中海海硕房地产有限公司	30,000.00	2024/12/2	2024/12/29	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司支付借款
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	2024/1/1	2024/12/31	深圳市海嘉投资有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	180,000.00	2024/11/15	2024/12/31	北京中海宏业房地产开发有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	200,000.00	2024/11/21	2024/12/31	南京海昌房地产开发有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	235,000.00	2024/1/22	2024/11/13	中海企业发展集团有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有限公司	235,000.00	2024/5/16	2024/11/13	中海企业发展集团有限公司支付借款
南京领潮房地产开发有	64,000.00	2024/11/19	2024/12/31	重庆中海兴城房地产开发

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
限公司				有限公司支付借款
青岛中海海泰置业有限公司	150,000.00	2024/5/10	2024/9/25	北京中海兴良房地产开发有限公司支付借款
青岛中海海泰置业有限公司	50,000.00	2024/11/30	2024/12/31	南昌中海豪锦地产有限公司支付借款
厦门联合创新建设发展有限公司	9,360.50	2024/1/1	2024/7/30	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州吴江泰海置业有限公司	15,696.06	2024/1/1	2024/12/31	中海海通（苏州）房地产有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	400.00	2024/1/1	2024/6/19	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	1,200.00	2024/1/1	2024/7/25	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	2,000.00	2024/1/1	2024/8/18	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	2,000.00	2024/1/1	2024/11/20	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	4,000.00	2024/1/1	2024/12/11	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	2,000.00	2024/1/1	2024/12/23	中海企业发展集团有限公司支付借款
苏州招文房地产开发有限公司	10,454.12	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
天津中海海盛地产有限公司	220,000.00	2024/1/1	2024/4/25	南京海汇房地产开发有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	150,000.00	2024/1/1	2024/12/15	福州海富地产有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	90,000.00	2024/1/1	2024/12/15	江苏润荣房地产有限公司支付借款
西安中海海悦房地产有限公司	70,000.00	2024/1/1	2024/4/24	南京海融房地产开发有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	12,000.00	2024/1/1	2024/11/20	中海企业发展集团有限公司支付借款
长春海润融城房地产开发有限公司	41,834.97	2024/1/1	2024/12/31	中海企业发展集团有限公司支付借款
郑州海胜房地产开发有限公司	73,000.00	2024/11/21	2024/12/31	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司支付借款
重庆中海海耀房地产开发有限公司	11,000.00	2024/1/1	2024/5/30	中山市中海房地产开发有限公司支付借款

2、关联方应收应付款项

（1）应收项目

图表 6-63：近两年公司关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
应收账款	北京虹丰置业有限公司	112.33	0.00
	北京中海物业管理有限公司	117.61	40.65
	北京中建物业管理有限公司	40.63	0.00
	北京中信房地产有限公司	97,918.57	39,299.95
	成都信勤置业有限公司	8,181.63	17,645.62
	成都信蜀投资有限公司	6.47	0.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	184.05	647.75
	大连中海海港投资有限公司	650.37	864.70
	丹阳海盛房地产开发有限公司	241.34	0.00
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	7.89	10.33
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	30.16	146.66
	福清海悦建设发展有限公司	1.66	0.00
	赣州中海海悦房地产有限公司	41.78	0.00
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	22.21	10.16
	广州利合房地产开发有限公司	7,082.56	4,040.54
	贵阳中海房地产有限公司	172.22	3,710.02
	贵阳中海海润房地产有限公司	9.29	3,141.92
	哈尔滨中海地产有限公司	9.54	529.18
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	20.77	180.07
	海创福业（烟台）地产有限公司	125.45	246.01
	海创佳业（烟台）地产有限公司	0.97	186.88
	海口海盈投资有限公司	29.75	210.58
	海口鸿洲滨海建设有限公司	6,583.28	7,266.10
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	197.73	17.48
	杭州中海海硕房地产有限公司	751.67	214.05
	合肥启盛房地产开发有限公司	252.08	0.00
	合肥中海海惠房地产有限公司	269.58	0.00
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	0.00	350.81
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	1,329.04	318.66
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	386.95	130.20
	呼和浩特市海巍地产有限公司	3.74	0.00
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	168.67	0.84
	呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	215.32	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	湖南省中海控股有限公司	4,485.83	8,487.95
	华东中建地产有限公司	33.90	0.00
	淮安淮润地产有限公司	2,090.88	0.00
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	159.57	0.00
	济南中海海瀛投资有限公司	1,508.97	3,491.07
	济南中海华山商业地产有限公司	17,783.25	34,256.68
	金华中海宏洋地产有限公司	401.32	263.09
	兰州中海海创房地产开发有限公司	536.08	319.34
	南京领潮房地产开发有限公司	255.95	0.00
	南宁市平德房地产开发有限公司	123.74	66.36
	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	1,074.09	0.00
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	1,199.49	3.73
	南通市海诚房地产开发有限公司	273.99	0.00
	青岛海捷置业有限公司	308.14	44.11
	青岛市联明地产有限公司	980.78	110.36
	青岛中海海泰置业有限公司	843.55	273.35
	泉州市海宸房地产开发有限公司	49.46	0.00
	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	1.20	0.00
	泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	46.59	0.00
	厦门联合创新建设发展有限公司	8.10	0.00
	厦门市海贸地产有限公司	2.14	58.80
	汕头市中海宏洋地产有限公司	110.27	0.00
	上海金海伊上房地产开发有限公司	0.19	0.19
	上海老西门新苑置业有限公司	9,093.04	21,745.71
	上海新辽塬企业发展有限公司	4,937.02	0.00
	上海中海海华房地产有限公司	2,506.50	0.00
	绍兴中海海富置业有限公司	125.78	1,643.20
	深圳市海泽房地产开发有限公司	2,397.66	227.96
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	5,461.11	0.00
	深圳市兴海物联科技有限公司	29.83	0.00
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	60.71	81.84
	苏州非凡城市置业有限公司	472.11	0.00
	苏州吴江泰海置业有限公司	4,845.20	18,317.48
	苏州招文房地产开发有限公司	9.57	0.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	1,733.87	1,721.08
	泰州城茂房地产开发有限公司	348.24	320.33

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	泰州润通房地产开发有限公司	298.82	102.77
	唐山市中海海富房地产开发有限公司	0.00	0.00
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	0.02	273.53
	天津海富投资控股有限公司	4,004.83	5,092.78
	天津海嘉建设发展有限公司	461.17	0.00
	天津中海海朝地产有限公司	40.44	139.64
	天津中海海豪地产有限公司	81.81	1.81
	天津中海海阔地产有限公司	27.10	651.59
	天津中海海盛地产有限公司	3,684.76	0.00
	天津中海海鑫地产有限公司	4.63	2,921.85
	天津中海海佑地产有限公司	1,914.91	11,422.90
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	111.74	341.87
	天水中海宏洋房地产开发有限公司	101.04	0.00
	万宁金信发展有限公司	9.63	14.25
	万宁仁和发展有限公司	217.94	1,003.12
	潍坊中海海盛地产有限公司	550.70	0.00
	潍坊中海兴业房地产有限公司	12.22	0.00
	渭南中海兴华置业有限公司	30.86	973.04
	温州海旭建筑工程有限公司	320.71	0.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	158.75	14.16
	西安中海海新房地产有限公司	229.12	0.00
	西安中海海悦房地产有限公司	264.76	968.93
	西安中海海致房地产有限公司	202.10	0.00
	西安中海誉高置业有限公司	28.92	1,204.61
	西安中海长兴房地产有限公司	5.28	22.63
	徐州海创置业有限公司	560.56	0.00
	盐城润海置业有限公司	1,360.78	1,054.35
	盐城旭邦置业有限公司	31.49	0.00
	扬州海发地产置业有限公司	209.49	0.00
	义乌海创房地产开发有限公司	40.70	915.22
	银川中海海悦置业有限公司	265.68	1,188.80
	湛江市海创房地产开发有限公司	16.81	43.82
	长春海润融城房地产开发有限公司	270.21	737.66
	长沙润岳置业有限公司	845.94	0.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	3.00	3,706.13
	郑州海如房地产开发有限公司	6.24	17.66
	郑州海胜房地产开发有限公司	434.87	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	中国建筑第八工程局有限公司	214.97	0.00
	中国建筑第二工程局有限公司	79.01	0.00
	中国建筑第七工程局有限公司	1,043.18	0.00
	中国建筑一局（集团）有限公司	46.15	0.00
	中海保利达地产（天津）有限公司	24,686.93	21,610.67
	中海地产（苏州）有限公司	0.00	15.86
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	1,827.50	1,260.48
	中海海嘉（威海）地产有限公司	897.93	1,034.45
	中海海耀建筑（烟台）有限公司	63.80	0.00
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	62.76	13.38
	中海宏洋地产（银川）有限公司	382.66	3.48
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	369.55	369.55
	中海建筑有限公司	5,087.60	1,853.72
	中海深圳房地产开发有限公司	17.76	1,881.81
	中海物业管理有限公司	460.35	0.00
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	30.00	30.00
	中建二局第二建筑工程有限公司	382.83	0.00
	中建二局第三建筑工程有限公司	72.87	0.00
	中建二局第一建筑工程有限公司	657.52	0.00
	中建二局装饰工程有限公司	20.03	85.74
	中建国际工程有限公司	1,451.12	1,730.06
	中建海嘉建设工程有限公司	902.95	0.00
	中建深圳装饰有限公司	127.59	0.00
	中建四局安装工程有限公司	25.62	0.00
	中建四局第五建筑工程有限公司	580.36	0.00
	中建五局装饰幕墙有限公司	205.07	0.00
	中建一局集团建设发展有限公司	19.29	0.00
	重庆海跃置业有限公司	117.01	143.00
	重庆信驰置业有限公司	281.95	624.93
	重庆信扬置业有限公司	113.65	781.10
	重庆信悦置业有限公司	336.93	1,757.29
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	399.97	283.68
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	52.14	812.08
	珠海南航房地产开发有限公司	387.18	35.40
	珠海市海悦房地产开发有限公司	1,002.55	1,981.92
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	4.85	4.85
	株洲中海宏洋地产有限公司	573.60	1,235.07
	淄博海创置业有限公司	595.08	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	0.00	0.00
	遵义海盛置业有限公司	2.68	191.46
	遵义中海海润置业有限公司	376.48	0.00
	汕头市海学房地产开发有限公司	0.00	1,267.33
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	0.00	787.37
	包头市宏洋海创地产有限公司	0.00	553.74
	海口中海兴业房地产开发有限公司	0.00	108.02
	合肥中海物流科技有限公司	0.00	439.75
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	0.00	137.57
	惠州市海平地产有限公司	0.00	103.13
	西安中海东诚置业有限公司	0.00	1,637.99
	中海海富地产（九江）有限公司	0.00	542.73
	惠州盈通投资有限公司	0.00	670.68
	泰州市中海润泰置业有限公司	0.00	1,320.33
	苏州泽安商业发展有限公司	0.00	9.78
	台州中海海融房地产有限公司	0.00	1,152.23
	扬州中海宏洋置业有限公司	0.00	159.36
	常州市中海海润房地产开发有限公司	0.00	2,296.01
	重庆信颐置业有限公司	0.00	21.38
	中国建筑第四工程局有限公司	0.00	280.97
	深圳市云龙城投资发展有限公司	0.00	74.10
	青岛博莱置业有限公司	0.00	113.23
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	0.00	10.16
	常州市中海海澄房地产开发有限公司	0.00	557.37
	重庆嘉江房地产开发有限公司	0.00	44.22
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	0.00	16.51
	徐州润耀地产有限公司	0.00	300.85
	温州中海海诚房地产有限公司	0.00	67.62
	苏州竹辉兴业有限公司	0.00	14.38
	济南中海物业管理有限公司	0.00	1.18
	深圳中海红树湾房地产有限公司	0.00	6.00
合计		**250,230.93**	**253,888.87**
预付款项	中海建筑有限公司	0.00	77.35
	鹤山天山金属材料制品有限公司	708.91	1,152.44
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	0.00	1,538.31
	长春中海物业管理有限公司沈阳分	1.90	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	公司		
合计		**710.81**	**2,768.10**
其他应收款	南京海润房地产开发有限公司	241,810.81	897,058.05
	中国海外兴业有限公司	24,027.62	559,791.41
	中海地产集团有限责任公司	125,000.00	522,599.34
	珠海市海悦房地产开发有限公司	381,922.75	501,933.56
	济南中海华山商业地产有限公司	289,142.49	367,843.41
	上海老西门新苑置业有限公司	0.00	329,695.46
	天津中海海盛地产有限公司	458,380.55	317,820.17
	中海发展（上海）有限公司	30,222.03	267,985.93
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	342,128.93	236,368.06
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	336,941.69	233,859.50
	中国海外发展有限公司	184,631.85	180,679.38
	湖南省中海控股有限公司	258,413.02	178,319.17
	湖南省中海城市广场投资有限公司	178,502.27	177,495.33
	中海兴业（成都）发展有限公司	228,429.22	139,355.53
	北京海望商业发展有限公司	129,150.00	129,150.00
	哈尔滨中海地产有限公司	126,028.39	126,839.11
	中海地产（无锡）有限公司	115,743.17	115,743.17
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	20,659.78	115,481.92
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.00	112,300.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	3,707.00	99,054.07
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	97,006.29	93,804.90
	中海兴业（西安）有限公司	78,548.12	92,977.12
	广东中海地产有限公司	195,667.32	89,135.00
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	92,789.14	83,238.32
	广州穗海置业有限公司	77,880.31	77,885.80
	广州荔旭房地产开发有限公司	0.00	52,759.45
	济南寰宇商业运营管理有限公司	61,005.20	48,301.96
	天津豪达房地产开发有限公司	44,184.00	46,684.00
	中海兴隆深圳地产有限公司	0.00	43,150.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	42,544.07	41,476.14
	广州增城区润昱置业有限公司	31,560.00	40,560.00
	深圳市海清置业发展有限公司	36,155.93	35,656.31
	重庆海跃置业有限公司	46,621.85	31,938.00
	深圳市海荣房地产开发有限公司	7.00	29,088.57
	中海深圳房地产开发有限公司	5,355.98	30,248.37

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	苏州竹辉兴业有限公司	608,175.10	29,041.93
	苏州泽安商业发展有限公司	0.54	25,900.00
	长春海裕企业管理有限公司	21,260.00	22,360.70
	深圳市联宇企业管理有限公司	0.00	22,000.00
	北京金良兴业房地产开发有限公司	12,210.24	20,210.24
	西安嘉润荣成置业有限公司	5,487.76	20,000.00
	北京首都开发股份有限公司	0.00	18,000.00
	北京金隅地产开发集团有限公司	0.00	17,000.00
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	21,890.89	16,640.76
	天津中海海朝地产有限公司	16,000.00	16,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	16,322.00	15,096.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	13,578.01	13,578.01
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	13,212.72	13,212.72
	长沙润岳置业有限公司	47,020.51	12,900.00
	北京融筑房地产开发有限公司	8,887.56	10,842.08
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	13,132.45	10,517.43
	青岛中海锦年养老服务有限公司	11,414.58	10,000.00
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	9,411.21	10,000.00
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	24.94	8,801.00
	北京海盈房地产开发有限公司	5,367.20	8,667.20
	海创福业（烟台）地产有限公司	5,598.66	8,010.66
	北京建工地产有限责任公司	0.00	7,500.00
	中海深圳地产投资有限公司	6,549.63	6,549.63
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	61,129.07	5,658.27
	太原冠泽置业有限公司	25,897.89	5,570.70
	深圳中海红树湾房地产有限公司	3,639.62	5,400.06
	HainanRulerLimited	0.00	4,945.89
	西安中海海悦房地产有限公司	243,199.41	4,488.82
	长沙禧荣置业有限公司	4,257.00	4,257.00
	广州海宇商业管理有限公司	2,859.00	4,237.94
	贵阳中海房地产有限公司	507.96	4,062.48
	南京海欣房地产开发有限公司	3,937.89	3,937.89
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	410.50	3,861.77
	中海华南（深圳）有限公司	5,170.77	3,301.18
	济南中海海瀛投资有限公司	95,132.51	2,431.69
	郑州海如房地产开发有限公司	2,000.00	2,384.21
	厦门市毅骏置业有限公司	410.00	2,310.43
	上海寰宇汇商业管理有限公司	8,986.00	1,969.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	中海置业（天津）有限公司	1,848.35	1,848.35
	台州中海海融房地产有限公司	4,038.17	1,619.80
	上海金海伊上房地产开发有限公司	0.00	1,500.00
	中建三局集团有限公司	0.00	1,420.92
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	3,034.68	1,390.18
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	45.15	1,316.77
	北京南悦房地产开发有限公司	1,041.49	1,041.49
	上海珠街阁房地产开发有限公司	0.00	968.84
	中海商业发展（深圳）有限公司	929.94	901.93
	中海地产东莞投资有限公司	661.82	820.00
	广州碧臻房地产开发有限公司	714.00	714.00
	上海新辽塬企业发展有限公司	830.47	620.84
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	889.49	610.75
	北京中海物业管理有限公司	43.71	562.43
	中海物业管理有限公司济南分公司	359.10	544.53
	天津海富投资控股有限公司	400.00	500.00
	北京中信房地产有限公司	963.09	424.97
	深圳市中海养老管理有限公司	18.28	333.37
	郑州海盈房地产开发有限公司	414.26	305.47
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	318.62	303.27
	上海锦港房地产发展有限公司	0.00	200.00
	东莞东泰花园建造有限公司	200.00	200.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	604.00	184.00
	北京中建物业管理有限公司	8.21	169.43
	深圳市中海领航停车场管理有限公司	358.00	120.00
	宁波中海创城有限公司	0.00	110.00
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	0.00	100.00
	中海保利达地产（天津）有限公司	20.15	85.05
	青岛市联明地产有限公司	16.54	50.39
	中海宏洋（深圳）投资有限公司	0.00	44.89
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	21.74	41.33
	中海物业管理有限公司长春分公司	0.00	27.21
	中海保利达地产（佛山）有限公司	23.05	23.81
	上海中海海华房地产有限公司	122,958.98	20.24
	昆明泰运房地产开发有限公司	435.00	20.00
	天津中海海阔地产有限公司	2.72	16.72
	西安中海誉高置业有限公司	21.32	16.54

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	3.80	16.00
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	6.28	15.84
	重庆信悦置业有限公司	2.16	14.70
	上海星筑房地产开发有限公司	0.00	13.30
	天津中海海鑫地产有限公司	0.00	13.11
	中海物业管理有限公司长沙分公司	11.43	12.37
	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	0.00	10.91
	中國海外宏洋集團有限公司	10.83	10.83
	杭州中海海硕房地产有限公司	32.32	10.20
	中海宏洋地产集团有限公司	0.00	9.74
	上海中海物业管理有限公司	0.00	8.63
	长春海润融城房地产开发有限公司	0.00	7.92
	深圳市云龙城投资发展有限公司	1.26	7.79
	南通市中海海润房地产开发有限公司	0.85	7.73
	中海海嘉（威海）地产有限公司	7.80	7.50
	兰州中海海创房地产开发有限公司	22.14	7.47
	鹤山天山金属材料制品有限公司	10.38	7.15
	泰州市中海润泰置业有限公司	5.39	6.92
	中海物业管理有限公司济南市中分公司	0.00	6.53
	重庆嘉江房地产开发有限公司	0.00	5.61
	中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海麓山境管理处	0.00	5.13
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	3.28	4.94
	天津中海产业园管理有限公司	657.27	4.51
	济南中海物业管理有限公司	0.00	4.41
	中海宏洋置业（常州）有限公司	0.47	4.29
	中海前海（深圳）投资有限公司	44.05	3.99
	河北雄安市民服务中心有限公司	3.27	3.86
	金华中海宏洋地产有限公司	14.62	3.78
	株洲中海宏洋地产有限公司	3.32	3.64
	贵阳中海海润房地产有限公司	11.34	3.49
	万宁仁和发展有限公司	1.43	2.93
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	0.00	2.86
	苏州吴江泰海置业有限公司	25.76	2.86
	中海发展（苏州）有限公司	33.72	3.61
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	25.54	2.59

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	泰州润通房地产开发有限公司	0.00	2.38
	徐州润耀地产有限公司	0.00	2.32
	重庆信颐置业有限公司	0.00	2.07
	广州利合房地产开发有限公司	2,133.52	1.73
	海口海盈投资有限公司	1.40	1.70
	青岛海捷置业有限公司	1.60	1.60
	中海物业管理有限公司杭州分公司	12.08	1.44
	盐城汇海置业有限公司	0.00	1.44
	中海物业管理有限公司	0.00	1.30
	常州市中海海润房地产开发有限公司	1.06	1.18
	天津中海海佑地产有限公司	0.00	1.18
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	1.27	1.08
	大连中海海港投资有限公司	456.04	0.88
	扬州中海宏洋置业有限公司	2.32	0.71
	义乌海创房地产开发有限公司	0.99	0.40
	武汉泰运房地产有限公司	1,530.00	0.28
	上海堂友里商业管理有限公司	25.67	0.22
	成都信新置业有限公司	0.00	0.22
	西安中海东诚置业有限公司	0.00	0.06
	北京虹丰置业有限公司	21.13	0.00
	鄂州中建宝来房地产有限公司	55,456.38	0.00
	佛山市山语湖酒店物业管理有限公司	2.39	0.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	115,382.55	0.00
	佛山中海物业管理有限公司	10.00	0.00
	赣州中海海创房地产有限公司	13.03	0.00
	广东保利城市发展有限公司	26,000.00	0.00
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	32,250.00	0.00
	海口中海兴业房地产开发有限公司	49,955.23	0.00
	海纳万商物业管理有限公司天津分公司	118.89	0.00
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	6.29	0.00
	合肥中海物流科技有限公司	400.00	0.00
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	16.00	0.00
	金华海盛置业有限公司	0.57	0.00
	南京领潮房地产开发有限公司	302.45	0.00
	南京茂宁地产有限公司	4,000.00	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	3.80	0.00
	青岛中海海泰置业有限公司	16.50	0.00
	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	1.47	0.00
	厦门国贸房地产有限公司	24,200.00	0.00
	厦门联发（集团）房地产有限公司	12,100.00	0.00
	汕头市海富房地产有限公司	1.08	0.00
	上海海筑投资有限公司	1,683.16	0.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	500.86	0.00
	唐山市中海海富房地产开发有限公司	4.42	0.00
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	10.22	0.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司	800.00	0.00
	潍坊中海兴业房地产有限公司	0.01	0.00
	温州中海海诚房地产有限公司	30.00	0.00
	西安中海海新房地产有限公司	5.40	0.00
	西安中海海致房地产有限公司	16.23	0.00
	烟台中海福昌地产有限公司	50,000.00	0.00
	郑州海胜房地产开发有限公司	10.22	0.00
	中国建筑第八工程局有限公司	0.50	0.00
	中国建筑第五工程局有限公司	3,971.48	0.00
	中海（万宁）房地产有限公司	8,000.00	0.00
	中海发展（广州）有限公司	0.89	0.00
	中海海富地产（九江）有限公司	3.84	0.00
	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	6.72	0.00
	中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	0.42	0.00
	中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	0.31	0.00
	中海南航建设开发有限公司	20.61	0.00
	中海仁信（万宁）房地产有限公司	4,650.00	0.00
	中海物业管理广州有限公司	60.00	0.00
	中海物业管理有限公司佛山分公司	18.00	0.00
	中海物业管理有限公司江阴分公司无锡海阅雅园管理处	8.18	0.00
	中建国际建设发展（天津）有限公司南京分公司	10.82	0.00
	重庆信扬置业有限公司	1.52	0.00
	重庆中海投资有限公司	800.80	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	6.59	0.00
合计		**6,114,452.37**	**6,867,379.02**
应收股利	深圳市海荣房地产开发有限公司	2,555.00	2,555.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72	1,204.72
合计		**3,759.72**	**3,759.72**
一年内到期的非流动资产	北京南悦房地产开发有限公司	63,543.89	76,143.89
	成都景锐置业有限公司	3,549.71	122.69
	成都朗鑫置业有限公司	5,477.83	3,010.48
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70	16,502.70
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	9,162.78	8,108.74
	济南中海海瀛投资有限公司	7,291.73	102,422.22
	南京领潮房地产开发有限公司	773.30	0.00
	青岛中海海泰置业有限公司	79.17	0.00
	上海中海海华房地产有限公司	57,153.10	0.00
	苏州吴江泰海置业有限公司	6,560.95	20,342.09
	苏州招文房地产开发有限公司	1,346.73	492.12
	长春海润融城房地产开发有限公司	6,450.47	6,495.34
	郑州海胜房地产开发有限公司	127.14	0.00
	杭州中海海硕房地产有限公司	0.00	261.25
	厦门联合创新建设发展有限公司	0.00	695.73
	天津中海海盛地产有限公司	0.00	410.72
	西安中海海悦房地产有限公司	0.00	539.92
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	0.00	19.16
合计		**178,019.51**	**235,567.04**
债权投资	南京领潮房地产开发有限公司	444,000.00	0.00
	青岛中海海泰置业有限公司	50,000.00	0.00
	苏州吴江泰海置业有限公司	15,696.06	0.00
	郑州海胜房地产开发有限公司	73,000.00	0.00
	杭州中海海硕房地产有限公司	0.00	150,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	0.00	220,000.00
	西安中海海悦房地产有限公司	0.00	310,000.00
合计		**582,696.06**	**680,000**
长期应收款	成都景锐置业有限公司	63,105.38	78,105.38
	成都朗鑫置业有限公司	29,192.90	59,192.90
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	4,967.45
	苏州招文房地产开发有限公司	10,454.12	22,054.12
	长春海润融城房地产开发有限公司	41,834.97	53,834.97
	鄂州中建宝来房地产有限公司	0.00	52,405.43
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	0.00	54,250.00
	厦门联合创新建设发展有限公司	0.00	9,360.50

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	0.00	11,000.00
合计		**149,554.82**	**345,170.75**

（2）应付项目

图表 6-64：近两年公司关联应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
短期借款	成都信蓉投资有限公司	55,746.92	0.00
	广州荔骏房地产开发有限公司	20,034.83	0.00
	华润置地控股有限公司	18.01	0.00
	青岛博莱置业有限公司	100,174.17	0.00
	上海现代天地投资管理有限公司	438.01	0.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	876.02	0.00
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	95,816.59	0.00
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	130,226.42	0.00
	中建财务有限公司	15,011.25	0.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	0.00	60,104.50
	青岛市少海地产有限公司	0.00	47.50
	上海珠街阁房地产开发有限公司	0.00	75,118.75
合计		**418,342.21**	**135,270.75**
一年内到期的非流动负债	大连鼎泰锦城房地产有限公司	237.50	0.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	174.17	0.00
	广州荔安房地产开发有限公司	139.33	34.83
	兰州中海海通商业管理有限公司	15.83	0.00
	青岛材茂置业有限公司	1,251.62	1,052.02
	青岛方辰置业有限公司	329.99	270.05
	青岛方川置业有限公司	951.32	761.47
	青岛方辉置业有限公司	289.18	228.05
	青岛嘉园投资有限公司	2,691.31	17,145.89
	青岛松茂置业有限公司	696.30	539.58
	青岛腾茂置业有限公司	1,764.22	1,266.85
	青岛中海锦年养老服务有限公司	15.83	17.42
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	15.83	17.42
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	142.50	348.33
	中海发展（苏州）有限公司	166.25	0.00
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	69.67	0.00
	中海深圳房地产开发有限公司	174.17	0.00
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	0.00	243.83
	广州荔璟房地产开发有限公司	0.00	45.28
	青岛坤园投资有限公司	0.00	9,776.34

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	深圳市平慧投资管理有限公司	0.00	2,400.00
	中建财务有限公司	0.00	23.18
合计		**9,125.01**	**34,170.54**
长期借款	大连鼎泰锦城房地产有限公司	150,000.00	0.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	100,000.00	0.00
	广州荔安房地产开发有限公司	80,000.00	20,000.00
	兰州中海海通商业管理有限公司	10,000.00	0.00
	青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	10,000.00
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	10,000.00
	中海发展（苏州）有限公司	105,000.00	0.00
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	40,000.00	0.00
	中海深圳房地产开发有限公司	100,000.00	0.00
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	0.00	140,000.00
	广州荔璟房地产开发有限公司	0.00	26,000.00
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	0.00	200,000.00
	中建财务有限公司	0.00	3,980.00
合计		**605,000**	**409,980**
长期应付款	青岛材茂置业有限公司	11,210.23	11,210.23
	青岛方辰置业有限公司	2,710.59	2,710.59
	青岛方川置业有限公司	8,585.61	8,585.61
	青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2,764.84
	青岛嘉园投资有限公司	22,301.55	25,780.55
	青岛松茂置业有限公司	7,087.14	7,087.14
	青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	20,309.28
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	150,000.00	0.00
	青岛坤园投资有限公司	0.00	2,054.74
合计		**224,969.24**	**80,502.98**
其他应付款	南京海润房地产开发有限公司	964,506.75	1,189,203.49
	中海兴业（西安）有限公司	988,181.42	1,152,705.81
	中国海外发展有限公司	0.00	971,107.59
	天津中海海盛地产有限公司	749,067.20	956,232.44
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	880,794.86	571,811.69
	上海寰宇汇商业管理有限公司	382,066.83	500,283.61
	中海发展（上海）有限公司	607,689.40	432,293.53
	中海地产（珠海）有限公司	383,161.65	429,830.05
	广州荔安房地产开发有限公司	115,643.21	375,186.35
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	77,661.90	246,675.24
	上海中环投资开发（集团）有限公司	144,493.40	145,969.42
	湖南省中海控股有限公司	4,271.91	180,530.15
	中海鼎盛（西安）房地产有限公司	0.00	169,252.34

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	中海兴业（成都）发展有限公司	253,128.35	153,893.90
	郑州海盈房地产开发有限公司	4,127.50	148,839.67
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	143,333.26	143,286.56
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	143,572.17	129,721.83
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	126,000.00	126,000.00
	中海地产（佛山）有限公司	127,346.47	125,071.43
	长沙中海兴业房地产有限公司	115,927.59	116,373.59
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	111,703.71	116,184.49
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	108,662.00	111,804.42
	广州利合房地产开发有限公司	121.77	111,677.29
	哈尔滨中海地产有限公司	186,408.01	111,328.53
	西安中海誉高置业有限公司	104,750.42	104,788.78
	厦门悦琴房地产有限公司	0.00	102,600.00
	广州荔璟房地产开发有限公司	128,977.32	99,780.43
	上海现代天地投资管理有限公司	2,728.69	72,984.71
	苏州竹辉兴业有限公司	390,280.29	90,973.17
	厦门市海贸地产有限公司	83,962.74	88,477.07
	海口中海兴业房地产开发有限公司	0.00	87,545.76
	中海地产集团有限责任公司	346,706.39	83,066.29
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	82,690.00	81,775.00
	金茂投资（长沙）有限公司	0.00	76,500.00
	广州荔骏房地产开发有限公司	54,990.90	75,568.49
	宁波中海创城有限公司	72,141.57	72,369.29
	苏州中海海隆房地产有限公司	72,361.63	72,361.63
	中海地产（无锡）有限公司	67,785.85	68,231.05
	中海海嘉（威海）地产有限公司	12,753.42	64,755.55
	中海发展（广州）有限公司	59,816.47	59,039.44
	中海海盛（烟台）地产有限公司	0.00	58,971.87
	杭州中海城溪房地产有限公司	49,954.90	58,942.90
	海创佳业（烟台）地产有限公司	1.33	57,264.11
	重庆嘉江房地产开发有限公司	33,033.92	57,029.49
	纪亮（上海）房地产开发有限公司	0.00	56,300.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	20,810.00	44,461.99
	郑州海如房地产开发有限公司	43,033.88	44,057.88
	昆明泰运房地产开发有限公司	37,750.00	38,072.00
	万宁仁和发展有限公司	102,951.00	35,109.57
	北京怡璟置业有限公司	0.00	34,000.00
	青岛中海海悦房地产有限公司	0.00	30,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	11,606.42	29,739.42
	济南中海华山商业地产有限公司	122,271.85	29,437.61

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	中海地产东莞投资有限公司	3,683.98	27,406.31
	苏州泽安商业发展有限公司	0.00	27,000.00
	大连中海新城置业有限公司	2,559.00	25,692.80
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	24,390.25	24,390.25
	广州中海地产有限公司	23,091.51	23,056.46
	广州绿嵘房地产开发有限公司	21,741.30	21,741.30
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	19,341.98	21,511.29
	太原冠泽置业有限公司	169.56	18,456.95
	武汉中海鼎业房地产有限公司	18,081.00	18,114.00
	上海珠街阁房地产开发有限公司	77,800.00	17,000.00
	上海老西门新苑置业有限公司	0.00	15,788.00
	上海佳晟房地产开发有限公司	14,647.14	15,676.14
	深圳市润朝房地产有限公司	0.00	15,200.00
	广州海宇商业管理有限公司	30,805.00	15,120.37
	华东中建地产有限公司	0.00	13,720.80
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	58,164.43	13,273.00
	华润置地（太原）发展有限公司	0.00	13,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	12,907.12	12,835.45
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	25,136.38	11,752.70
	济南寰宇商业运营管理有限公司	11,600.00	11,600.00
	厦门联合创新建设发展有限公司	0.00	10,670.00
	西安合汇兴尚置业有限公司	11,265.52	10,015.52
	深圳市招航置业有限公司	0.00	7,945.99
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	3,590.00	7,866.00
	紫光亿海科技有限公司	0.00	7,671.28
	上海金海伊上房地产开发有限公司	20,000.00	7,097.87
	长沙润岳置业有限公司	14,117.00	6,821.34
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	6,001.60	6,020.37
	北京海望商业发展有限公司	7,558.00	5,312.00
	湖南省中海置业开发有限公司	4,692.00	4,742.00
	钜星（成都）商务服务有限公司	0.00	4,500.00
	上海海筑投资有限公司	0.00	4,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司	0.00	4,000.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司	1,800.00	3,200.00
	漳州市滨北置业有限公司	75.00	3,060.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	0.00	3,000.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	0.00	2,900.00
	上海堂友里商业管理有限公司	504.22	2,800.00
	北京国泰饭店有限公司	0.00	2,700.00
	郑州海创房地产开发有限公司	40,411.82	2,528.82

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	北京景鑫商业发展有限公司	5,380.00	2,322.00
	天津中海海佑地产有限公司	6,565.74	2,269.33
	北京达鑫商业发展有限公司	4,357.00	2,105.00
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	2,070.00	2,070.00
	成都信蜀投资有限公司	0.00	2,000.00
	北京首都开发股份有限公司	0.00	1,800.00
	中海商业发展（深圳）有限公司	5,192.06	1,531.79
	长春海裕企业管理有限公司	10.00	1,110.00
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	1,000.00	1,000.00
	武汉华讯合泽置业有限公司	0.00	935.69
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	90,900.00	930.00
	北京锡华伟业房地产开发有限公司	0.00	900.00
	苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	0.00	850.00
	中國海外興業有限公司	410.03	400.45
	北京泰鑫商业发展有限公司	976.00	361.00
	中海前海（深圳）投资有限公司	180.12	91.12
	济南中海海瀛投资有限公司	0.00	87.92
	北京中海物业管理有限公司	45.45	85.81
	武汉荣业房地产有限公司	0.00	81.40
	中国建筑第八工程局有限公司	73.22	75.71
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	20.80	72.72
	东莞东泰花园建造有限公司	60.00	60.00
	中建二局第三建筑工程有限公司	0.00	50.10
	中国建筑第四工程局有限公司	12.01	49.87
	中海发展（苏州）有限公司	270.14	32.22
	中建三局第一建设工程有限责任公司	19.62	30.41
	郑州海嘉房地产开发有限公司	48.75	27.66
	中建四局安装工程有限公司	0.00	25.89
	青岛市联明地产有限公司	31.84	21.61
	中建二局安装工程有限公司	0.00	20.00
	中海南航建设开发有限公司	21.92	19.77
	深圳市兴海物联科技有限公司	0.00	19.60
	北京中建物业管理有限公司	0.00	18.90
	华润置地控股有限公司	0.00	18.01
	济南中海东城房地产开发有限公司	0.00	17.21
	北京海盈房地产开发有限公司	17.14	17.14
	中海保利达地产（天津）有限公司	121.70	16.13
	北京金良兴业房地产开发有限公司	21.58	15.12
	北京中建润通机电工程有限公司	0.00	10.00
	台州中海海融房地产有限公司	6.46	9.88

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	天津中海海朝地产有限公司	11.36	9.22
	成都中海物业管理有限公司	0.00	8.92
	西安中海海悦房地产有限公司	1,200.00	6.83
	温州中海海诚房地产有限公司	3.01	6.47
	中国建筑一局（集团）有限公司	0.00	5.38
	广州穗海置业有限公司	0.00	4.95
	成都信勤置业有限公司	0.00	4.32
	天津中海海顺地产有限公司	3.03	4.17
	常州市中海海润房地产开发有限公司	0.00	3.20
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	0.00	3.01
	北京中信房地产有限公司	0.00	2.56
	深圳市海清置业发展有限公司	40,003.32	2.10
	海创福业（烟台）地产有限公司	16,140.99	2.07
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	0.00	2.00
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	0.00	2.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	2.91	2.00
	中国建筑东北设计研究院有限公司	0.00	2.00
	义乌海创房地产开发有限公司	2.40	1.55
	盐城润海置业有限公司	0.00	1.44
	重庆信悦置业有限公司	1.52	1.32
	大连中海海港投资有限公司	4.30	1.27
	天津中海海豪地产有限公司	6.01	1.04
	青岛中海海岸置业有限公司	0.00	0.86
	成都信新置业有限公司	0.00	0.85
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	575.96	0.51
	西安中海物业管理有限公司	0.48	0.48
	中海地产（海南）投资有限公司	0.00	0.44
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	2,900.00	0.34
	上海中海物业管理有限公司	0.00	0.25
	中海监理有限公司	0.15	0.15
	中建八局第三建设有限公司	0.00	0.07
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	0.00	0.02
	西安中海东诚置业有限公司	0.00	0.01
	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	8.92	0.00
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	63,014.56	0.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	8,769.55	0.00
	鹤山天山金属材料制品有限公司	3.70	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	济南中海物业管理有限公司	188.82	0.00
	江苏中海物业服务有限公司	30.00	0.00
	金华海盛置业有限公司	1.25	0.00
	金华中海宏洋地产有限公司	17.45	0.00
	菱華工程有限公司	1,093.34	0.00
	南昌海欣房地产开发有限公司工会委员会	0.15	0.00
	南京海泽房地产开发有限公司	298.34	0.00
	南京领潮房地产开发有限公司	26.64	0.00
	青岛博莱置业有限公司	174.17	0.00
	厦门中海地产有限公司工会联合会	0.22	0.00
	上海龙华建设发展有限公司	15.36	0.00
	深圳市海荣房地产开发有限公司	909.43	0.00
	深圳市润投咨询有限公司	462,800.00	0.00
	深圳市中海养老管理有限公司	299.44	0.00
	深圳中海地产有限公司工会委员会	4.15	0.00
	天津中海产业园管理有限公司	0.85	0.00
	天津中海海阔地产有限公司	1.50	0.00
	万宁金信发展有限公司	4,300.00	0.00
	无锡中海太湖新城置业有限公司	7.35	0.00
	西安中海海新房地产有限公司	0.77	0.00
	西安中海海致房地产有限公司	11,000.00	0.00
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	0.00	0.00
	郑州海胜房地产开发有限公司	39,082.62	0.00
	中海地产东莞投资有限公司工会委员会	473.69	0.00
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	3,674.56	0.00
	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	1.44	0.00
	中海联合（万宁）房地产有限公司	9,780.00	0.00
	中海企业发展集团有限公司工会委员会	0.58	0.00
	中海深圳房地产开发有限公司	2,001.59	0.00
	中海投资（深圳）有限公司	6.50	0.00
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	5,200.00	0.00
	中海置业（天津）有限公司	0.19	0.00
	重庆嘉益商业管理有限公司	65,000.00	0.00
	重庆信扬置业有限公司	5.00	0.00
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	5.00	0.00
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	9.00	0.00
	重庆中海兴业实业有限公司	1.30	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
合计		**9,830,236.61**	**11,080,295.21**
应付账款	中国建筑第四工程局有限公司	12,576.84	25,631.67
	中建三局集团有限公司	18,814.97	22,171.70
	中国建筑第七工程局有限公司	6,394.39	15,434.49
	中建三局第二建设工程有限责任公司	4,126.38	9,984.77
	中国建筑第五工程局有限公司	2,811.05	6,497.61
	中国建筑第八工程局有限公司	18,008.34	9,580.36
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	2,929.48	4,434.74
	中国建筑第六工程局有限公司	5,381.59	6,811.73
	中海建筑有限公司	10,847.25	11,598.23
	中建海峡建设发展有限公司	1,503.21	3,024.96
	深圳市兴海物联科技有限公司	2,718.07	3,832.30
	中国建筑第二工程局有限公司	934.60	4,707.60
	北京中海物业管理有限公司	1,115.79	3,793.21
	中建-大成建筑有限责任公司	3,515.32	4,773.30
	鹤山天山金属材料制品有限公司	3,978.76	3,778.03
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	373.74	374.23
	上海海筑投资有限公司	0.00	1,742.51
	中建幕墙有限公司	28.75	52.50
	北京中建润通机电工程有限公司	1,872.72	3,018.76
	中建二局第三建筑工程有限公司	2,280.26	1,499.61
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	3,794.64	2,900.28
	中国建筑一局（集团）有限公司	669.37	684.62
	中建八局第三建设有限公司	314.36	314.78
	中建一局集团建设发展有限公司	539.03	836.68
	中海监理有限公司	689.30	1,144.40
	福建建中建设科技有限责任公司	103.84	134.15
	中海物业管理有限公司武汉分公司	426.05	175.65
	中建五局第三建设有限公司	120.87	149.72
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	71.48	20.15
	中建蓉成建材成都有限公司	0.00	11.89
	中建二局安装工程有限公司	0.00	151.74
	中海物业管理有限公司长春分公司	0.00	500.51
	中建四局第三建设有限公司	310.80	320.55
	中海物业管理有限公司深圳分公司	201.45	21.10
	中海物业管理有限公司苏州分公司	393.73	106.76
	中建东设岩土工程有限公司	204.78	122.49
	济南中海物业管理有限公司	233.69	384.42

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	中海物业管理有限公司长沙分公司	216.42	105.79
	中建一局集团第五建筑有限公司	12.63	23.40
	上海中海物业管理有限公司	371.57	67.45
	西安中海物业管理有限公司	147.53	158.60
	中海物业管理有限公司厦门分公司	87.83	121.04
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	467.15	1.03
	福建中海深蓝物业管理有限公司	203.20	133.10
	中海物业管理有限公司杭州分公司	270.03	35.41
	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	160.96	173.63
	中建一局集团安装工程有限公司	31.75	107.13
	中海物业管理广州有限公司厦门分公司	116.73	126.11
	中海物业管理有限公司南京分公司	0.00	85.74
	中海物业管理有限公司大连分公司	317.66	71.50
	中建三局第一建设工程有限责任公司	36.66	70.74
	中海物业管理有限公司福州分公司	33.57	33.57
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	3.61	5.87
	上海寰宇汇商业管理有限公司	119.64	3.71
	中国建筑东北设计研究院有限公司	128.21	75.20
	中海物业管理有限公司无锡分公司	33.03	13.83
	中海物业管理广州有限公司福州分公司	0.00	66.35
	中海物业管理有限公司天津分公司	334.86	43.92
	深圳市中海楼宇科技有限公司	11.69	19.27
	北京中建智能建筑系统集成有限公司	0.00	0.53
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	137.16	0.00
	中国建筑第三工程局有限公司	5.00	5.00
	中建七局第一建筑有限公司	2,034.90	3,450.96
	中建五局安装工程有限公司	0.00	7.13
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	31.53	11.44
	北京中建海外装饰工程有限公司	47.31	0.00
	广东中海物业服务有限公司	8.17	0.00
	广州荔璟房地产开发有限公司	193.02	0.00
	上海欣旺优能材料股份有限公司	817.95	0.00
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	5,963.38	0.00
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	65.09	0.00
	中国建筑上海设计研究院有限公司	233.10	0.00

项目名称	关联方	2024年末账面余额	2023年末账面余额
	中海物业管理有限公司顺德分公司	0.07	0.00
	中建八局第四建设有限公司	103.00	0.00
	中建二局第一建筑工程有限公司	2,279.86	0.00
	中建深圳装饰有限公司	152.88	0.00
合计		**123,462.02**	**155,739.66**
预收款项	北京中建物业管理有限公司	41.99	0.00
	中国建筑第七工程局有限公司	20.91	0.00
	中国建筑第四工程局有限公司	27.96	0.00
	成都中海物业管理有限公司	2.27	0.00
	中建三局集团有限公司	42.31	42.31
	中国建筑一局（集团）有限公司	13.74	0.00
	中建安装集团有限公司	7.30	0.00
	中建北方建设投资有限公司	1.39	1.39
	中国建筑第八工程局有限公司	17.96	0.00
合计		175.83	43.69
应付股利	上海现代天地投资管理有限公司	25,000.00	25,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	50,000.00	50,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司	0.00	0.00
	中国建筑第五工程局有限公司	982.92	982.92
	深圳市联可企业管理有限公司	0.00	4,000.00
	重庆金科房地产开发有限公司	490.00	0.00
合计		**76,472.92**	**79,982.92**

六、或有事项

（一）对外担保事项

截至2024年末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为589,391.46万元，占年末净资产比例为2.36%。公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产10%的情形。

公司对外担保情况如下：

图表6-65：截至2024年末公司对外担保情况

单位：万元

担保公司	被担保公司	担保金额	担保起始日	担保终止日
中海企业发展集团有限公司	北京中信房地产有限公司	255,000.00	2023-10-17	2028-6-29
中海发展（苏州）有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-11
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25
中海企业发展集团	广州利合房地产开发	10,000.00	2023-4-24	2025-4-1

有限公司	有限公司			
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2025-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2026-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2026-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2027-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2027-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	20,000.00	2023-4-24	2028-4-2
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2025-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2025-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2026-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2026-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2027-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2027-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	16,000.00	2023-9-27	2028-3-27
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2025-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2025-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2026-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2026-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2027-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2027-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	14,000.00	2024-1-2	2028-4-2
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地有限公司	28,875.00	2021-10-15	2026-4-15

中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,375.00	2022-1-21	2025-1-21
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,141.46	2018-12-11	2026-6-8

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2024年末，发行人承担阶段性担保总额为306.17亿元，金额较大，但符合行业现状。

截至2024年末，发行人及子公司已经向供应商或当地政府开具的履约保函等各类保函余额为人民币71.93亿元。

（二）未决诉讼及仲裁事项

截至2025年3月31日，发行人及其合并报表范围内子公司没有尚未了结的、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未决诉讼、仲裁案件。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至2024年末，除以下承诺事项外，发行人不存在其他应披露的或有事项。

图表6-67：资本承诺

单位：亿元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
已签约但尚未于财务报表中确认的			
—已经签订正在或准备履行的建安合同	362.90	85.86	127.12
—已经签订正在或准备履行的土地合同	242.58	354.22	100.79
合计	605.48	440.08	227.91

截至募集说明书签署之日，发行人不存在应该披露而未披露，且对本期中期票据发行构成重大实质性影响的已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

七、受限资产情况

截至2024年末，公司存在所有权或使用权受限制的资产6,595,169.54万元，占2024年末净资产比例为26.36%，公司受限资产明细如下：

图表6-68：截至2024年末公司受限资产情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因	占年末净资产比例
货币资金	14,505.22	保证金	0.06%
投资性房地产	4,332,967.52	抵押贷款	17.32%
存货	2,165,257.16	抵押贷款	8.65%
固定资产	82,439.64	抵押贷款	0.33%
合计	**6,595,169.54**		**26.36%**

八、衍生产品情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无金融衍生品及大宗商品期货投资。

九、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书出具之日，发行人未持有重大投资理财产品的情况。

十、海外投资

截至本募集说明书出具之日，发行人未持有海外投资的情况。

十一、直接债务融资计划

发行人除本期中票之外近期无其他直接融资计划。

第七章　发行人资信状况

一、授信情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至近一期末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为2,403亿元，其中已使用额度为1,124亿元，尚有1,279亿元未使用。已使用额度占授信总额的47%。发行人主要贷款银行授信情况明细如下：

图表7-1：发行人近一期末主要贷款银行授信情况表

单位：亿元

金融机构名称	总授信额度	已使用额度	剩余额度
银行A	312.8	120.1	192.7
银行B	288.7	70.3	218.4
银行C	272.5	133	139.5
银行D	255.1	108.4	146.7
银行E	202.4	50.7	151.7
合计	**1,331.5**	**482.5**	**849**

二、违约记录

截至募集说明书签署日，发行人及其并表范围内的子公司未出现违约记录。

三、企业及主要子公司境内债券存续及偿还情况

截至募集说明书签署日，企业及主要子公司境内外债券存续33只，余额共454亿元，具体情况如下表所示：

图表7-2：企业及主要子公司境内债券存续情况

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	25中海04	公开发行	2025-8-12	-	2030-8-12	25	5	25
2	25中海03	公开发行	2025-8-12	-	2028-8-12	8	3	8
3	25中海02	公开发行	2025-4-29	-	2035-4-29	5	10	5
4	25中海01	公开发行	2025-4-29	-	2030-4-29	10	5	10
5	24中海04	公开发行	2024-11-28	-	2034-11-28	14	10	14
6	24中海03	公开发行	2024-11-28	-	2029-11-28	16	5	16
7	24中海02	公开发行	2024-4-24	-	2029-4-24	30	5	30
8	23中海04	公开发行	2023-12-12	-	2028-12-12	30	5	30
9	23中海02	公开发行	2023-11-7	-	2028-11-7	10	5	10
10	23中海01	公开发行	2023-11-7	-	2026-11-7	20	3	20

11	22 中海 08	公开发行	2022-12-20	-	2027-12-20	15	5	15
12	22 中海 07	公开发行	2022-12-20	-	2025-12-20	15	3	15
13	22 中海 06	公开发行	2022-9-20	-	2027-9-20	5	5	5
14	22 中海 04	公开发行	2022-5-10	-	2027-5-10	15	5	15
15	22 中海 02	公开发行	2022-4-7	-	2027-4-7	10	5	10
16	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
17	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
18	21 中海 06	公开发行	2021-8-9	2026-8-9	2028-8-9	15	5+2	15
19	21 中海 02	公开发行	2021-6-15	-	2026-6-15	10	5	10
20	16 中海 01	公开发行	2016-8-23	2021-8-23	2026-8-23	60	5+5	19
公司债小计			**-**	**-**	**-**	**333**	**-**	**292**
1	25 中海企业 MTN002A	公开发行	2025-8-25	-	2030-8-25	15	5	15
2	25 中海企业 MTN002C	公开发行	2025-8-25	-	2040-8-25	5	15	5
3	25 中海企业 MTN001A	公开发行	2025-4-14	-	2030-4-14	5	5	5
4	25 中海企业 MTN001B	公开发行	2025-4-14	-	2035-4-14	15	10	15
5	24 中海企业 MTN001A	公开发行	2024-1-24	-	2027-1-24	15	3	15
6	24 中海企业 MTN001B	公开发行	2024-1-24	-	2029-1-24	15	5	15
7	22 中海企业 MTN007(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	10	5	10
8	22 中海企业 MTN006(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	20	5	20
9	22 中海企业 MTN005	公开发行	2022-10-27	-	2027-10-27	10	5	10
10	22 中海企业 MTN004	公开发行	2022-7-25	-	2027-7-25	20	5	20
11	22 中海企业 MTN003B	公开发行	2022-5-27	-	2027-5-27	10	5	10
12	22 中海企业 MTN002(绿色)	公开发行	2022-2-23	-	2027-2-23	10	5	10
13	22 中海企业 MTN001B	公开发行	2022-1-14	-	2027-1-14	12	5	12
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**162**	**-**	**162**
合计			**-**	**-**	**-**	**495**	**-**	**454**

第八章　发行人2025年1-6月经营情况

一、发行人2025年1-6月主营业务情况

最近三年及2025年1-6月发行人营业收入、营业成本和营业毛利润按业务分布情况如下：

表8-1：公司近三年及2025年1-6月营业收入构成情况表

单位：万元、%

业务类型	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,199,591.41	94.38	12,485,718.07	93.83	13,186,158.39	93.71	12,863,050.30	93.80
物业出租	96,849.05	1.47	206,534.51	1.55	152,870.44	1.09	150,294.32	1.10
承包工程	64,819.61	0.99	193,609.46	1.46	299,979.83	2.13	205,539.30	1.50
销售商品	207,182.66	3.15	420,221.03	3.16	432,595.00	3.07	493,781.26	3.60
合计	**6,568,442.73**	**100.00**	**13,306,083.07**	**100.00**	**14,071,603.66**	**100.00**	**13,712,665.19**	**100.00**

表8-2：最近三年及2025年1-6月发行人营业成本情况

单位：万元、%

业务类型	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	5,000,226.74	95.22	10,036,030.91	94.3	10,555,110.19	94.49	9,870,712.18	93.7
物业出租	6,256.24	0.12	31,444.17	0.3	19,613.26	0.18	32,604.10	0.31
承包工程	49,844.40	0.95	183,451.57	1.72	197,724.01	1.77	173,126.51	1.64
销售商品	195,064.22	3.71	392,277.90	3.69	398,256.39	3.57	457,860.24	4.35
合计	**5,251,391.60**	**100.00**	**10,643,204.55**	**100.00**	**11,170,703.85**	**100.00**	**10,534,303.02**	**100.00**

表8-3：最近三年及2025年1-6月发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

业务类型	2025年1-6月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,199,364.66	91.06	2,449,687.16	91.99	2,631,048.20	90.7	2,992,338.12	94.15
物业出租	90,592.81	6.88	175,090.34	6.58	133,257.18	4.59	117,690.22	3.7
承包工程	14,975.21	1.14	10,157.89	0.38	102,255.82	3.52	32,412.79	1.02
销售商品	12,118.44	0.92	27,943.13	1.05	34,338.61	1.18	35,921.02	1.13
合计	**1,317,051.12**	**100.00**	**2,662,878.52**	**100.00**	**2,900,899.81**	**100.00**	**3,178,362.17**	**100.00**

表8-4：最近三年及2025年1-6月发行人营业毛利润率情况

业务类型	2025年1-6月	2024年度	2023年度	2022年度
房产开发	19.35%	19.62%	19.95%	23.26%

物业出租	93.54%	84.78%	87.17%	78.31%
承包工程	23.10%	5.25%	34.09%	15.77%
销售商品	5.85%	6.65%	7.94%	7.27%
合计	**20.05%**	**20.01%**	**20.62%**	**23.18%**

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，近三年及2025年1-6月，公司主营业务收入分别为1,371.27亿元、1,407.16亿元、1,330.61亿元及656.84亿元。其中，房地产开发收入占比最大，近三年及2025年1-6月，房地产开发收入分别达到1,286.31亿元、1,318.62亿元、1,248.57亿元和619.96亿元，占比分别为93.80%、93.71%、93.83%和94.38%。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。2023年度主营业务收入较2022年增加358,938.47万元，增幅为2.62%；2024年主营业务收入较2023年减少765,520.59万元，主要系房地产开发收入下降了700,440.32万元。

近三年及2025年1-6月，公司主营业务毛利润分别为317.84亿元、290.09亿元、266.29亿元和131.71亿元。公司最近三年及2025年1-6月整体毛利率整体维持在稳定水平，分别为23.18%、20.62%、20.01%和20.05%，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为299.23亿元、263.10亿元、244.97亿元和119.94亿元，毛利率分别是23.36%、19.95%、19.62%和19.35%。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率总体稳定。

二、发行人2025年1-6月财务情况

本章节所引用财务数据来源于2025年度1-6月未经审计的合并及母公司财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

（一）发行人2025年1-6月主要合并报表范围的变化

表8-5：2025年1-6月纳入合并范围的公司全资及控股子公司变化情况表

2025年1-6月合并范围变化情况			
序号	子公司名称	设立/购买日期	变化原因
1	北京盈泽房地产开发有限公司	2025-02-11	设立
2	北京盈臻房地产开发有限公司	2025-04-14	设立
3	郑州海越房地产开发有限公司	2025-02-10	设立
4	杭州海轩房地产开发有限公司	2025-01-10	设立
5	济南立祺商业有限公司	2025-06-25	设立
6	海堂咨询管理（深圳）有限公司	2025-02-27	同一控制下收购

7	深圳市海堂咨询服务有限公司	2025-02-27	同一控制下收购
8	深圳市海堂咨询策划有限公司	2025-03-24	同一控制下收购
9	杭州海涌置业有限公司	2025-04-21	设立

（二）发行人2025年1-6月主要财务数据

表8-6：发行人2025年1-6月合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年6月末	2024年末
货币资金	7,637,020.45	9,110,226.08
应收票据	-	254.33
应收账款	426,969.35	320,224.98
预付款项	94,133.21	68,039.58
其他应收款	7,935,420.77	6,655,133.85
存货	30,624,251.29	29,145,139.07
合同资产	1,359.47	1,613.26
一年内到期的非流动资产	77,096.59	178,019.51
其他流动资产	2,015,671.75	1,963,592.68
流动资产合计	**48,811,922.88**	**47,442,243.34**
债权投资	502,000.00	582,696.05
其他权益工具投资	3,001.97	3,001.97
长期应收款	121,950.88	149,554.82
长期股权投资	1,049,245.70	1,074,923.93
投资性房地产	11,693,605.83	11,348,605.83
固定资产	155,478.04	158,680.97
在建工程	-	-
使用权资产	60,773.41	62,702.09
无形资产	6,651.42	6,141.26
开发支出	5,871.69	5,384.07
商誉	-	-
长期待摊费用	16,645.51	15,691.70
递延所得税资产	420,817.99	431,803.93
其他非流动资产	4,947.63	5,146.31
非流动资产合计	**14,040,990.08**	**13,844,332.96**
资产总计	**62,852,912.96**	**61,286,576.30**
短期借款	299,461.10	419,036.98
应付票据	-	-
应付账款	3,286,023.40	3,502,054.19
预收款项	19,529.85	21,410.74
合同负债	7,656,949.54	7,995,886.39
应付职工薪酬	3,124.48	856.49
应交税费	531,959.41	622,325.97

项目	2025 年 6 月末	2024 年末
其他应付款	11,545,126.28	11,132,192.08
一年内到期的非流动负债	1,197,108.66	1,985,836.98
其他流动负债	766,885.83	733,744.97
流动负债合计	**25,306,168.55**	**26,413,344.77**
长期借款	5,607,230.64	4,798,345.84
应付债券	3,570,000.00	3,320,000.00
租赁负债	71,002.81	71,151.09
长期应付款	172,667.69	344,969.24
递延收益	1,100.57	88.86
递延所得税负债	1,388,641.70	1,320,978.71
非流动负债合计	**10,810,643.40**	**9,855,533.74**
负债合计	**36,116,811.95**	**36,268,878.51**
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	56,471.27	56,471.27
其他综合收益	1,363,963.12	1,380,014.11
盈余公积	601,604.65	601,604.65
未分配利润	20,133,647.90	19,325,486.62
归属于母公司所有者权益合计	24,155,686.95	23,363,576.65
少数股东权益	2,580,414.06	1,654,121.15
所有者权益合计	**26,736,101.01**	**25,017,697.80**
负债和所有者权益总计	**62,852,912.96**	**61,286,576.30**

表 8-7：发行人 2025 年 1-6 月母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末
货币资金	3,574,923.64	3,628,066.44
应收账款	145.37	242.15
预付款项	73.97	96.25
其他应收款	15,994,939.34	14,210,702.07
存货	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	75,246.75	160,592.34
其他流动资产	206.01	240.39
流动资产合计	**19,645,570.01**	**17,999,974.58**
债权投资	4,740,200.00	1,828,000.00
可供出售金融资产	-	-
长期应收款	101,287.37	165,759.19
长期股权投资	6,099,323.33	4,479,575.57
其他权益工具投资	2,502.00	2,502.00
投资性房地产	142,948.53	142,948.53
固定资产	67,790.27	69,212.04

项目	2025年6月末	2024年末
在建工程	-	-
使用权资产	9.88	69.15
无形资产	1,022.00	1,194.63
开发支出	-	-
递延所得税资产	22,443.11	16,902.77
其他非流动资产	4,947.63	4,846.31
非流动资产合计	**11,182,474.12**	**6,711,010.20**
资产总计	**30,828,044.13**	**24,710,984.77**
短期借款	-	-
应付账款	13,058.15	16,447.30
预收款项	-	-
合同负债	-	-
应付职工薪酬	361.91	6.06
应交税费	3,044.22	9,092.89
其他应付款	15,215,854.11	8,958,290.61
一年内到期的非流动负债	1,041,546.12	1,932,976.49
其他流动负债	68,188.00	-
流动负债合计	**16,342,052.51**	**10,916,813.34**
长期借款	2,815,396.42	2,273,658.14
应付债券	3,570,000.00	3,320,000.00
租赁负债	-	-
长期应付款	52,667.69	52,667.69
递延收益	100.57	88.86
递延所得税负债	16,552.23	16,476.53
非流动负债合计	**6,454,716.91**	**5,662,891.22**
负债合计	**22,796,769.43**	**16,579,704.56**
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	67,699.97	67,699.97
其他综合收益	34,226.99	34,226.99
盈余公积	601,604.65	601,604.65
未分配利润	5,427,743.09	5,427,748.60
所有者权益合计	**8,131,274.70**	**8,131,280.21**
负债和所有者权益总计	**30,928,044.13**	**24,710,984.77**

表8-8：发行人2025年1-6月合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-6月	2024年1-6月
一、营业总收入	**6,643,867.45**	**7,000,021.79**
其中：营业收入	6,643,867.45	7,000,021.79
二、营业总成本	**5,531,677.97**	**5,642,020.57**
其中：营业成本	**5,301,012.39**	**5,321,085.68**

税金及附加	42,505.35	131,515.21
销售费用	147,956.06	135,429.03
管理费用	55,389.28	63,421.59
财务费用	-16,610.78	-10,833.52
研发费用	1,425.68	1,402.58
加：公允价值变动收益	60,126.76	-10,880.70
投资收益	60,787.79	41,141.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
资产处置收益	9.30	-1.44
资产减值损失	-24,693.22	-38,280.90
信用减值损失	-304.11	-
其他收益	1,659.94	2,654.65
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**1,209,775.93**	**1,352,634.52**
加：营业外收入	4,304.99	6,411.55
减：营业外支出	1,251.93	1,287.92
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**1,212,828.98**	**1,357,758.15**
减：所得税费用	304,139.69	309,050.57
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**908,689.29**	**1,048,707.58**
归属于母公司股东的净利润	810,731.64	932,054.96
少数股东损益	97,957.65	116,652.62
六、其他综合收益的税后净额	**-21,176.60**	**-3,974.99**
七、综合收益总额	**887,512.69**	**1,044,732.59**
归属于母公司股东的综合收益总额	794,680.65	929,545.64
归属于少数股东的综合收益总额	92,832.03	115,186.95

表 8-9：发行人 2025 年 1-6 月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
营业总收入	**1,768.94**	**4,448.33**
营业收入	1,768.94	4,448.33
营业总成本	**100,703.36**	**155,812.71**
减：营业成本	829.23	1,157.51
营业税金及附加	1,094.85	137.33
销售费用	88.18	107.50
管理费用	21,435.18	28,162.01
研发费用	-	-
财务费用	77,255.92	126,248.36
其他收益	134.01	197.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	302.83	200.88
投资收益（损失以“-”号填列）	93,315.97	144,717.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26.67	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	**-0.03**	-

营业利润（亏损以“-”号填列）	**-5,208.31**	**-6,248.75**
加：营业外收入	2.66	-
减：营业外支出	3.59	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-5,209.23**	**-6,248.75**
减：所得税费用	-5,203.72	-13,594.84
净利润（净亏损以“-”号填列）	**-5.51**	**7,346.09**
综合收益总额	**-5.51**	**7,346.09**

表 8-10：发行人 2025 年 1-6 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
销售商品、提供劳务收到的现金	6,742,677.69	5,483,664.03
收到的税费返还	-	52,251.69
收到其他与经营活动有关的现金	13,194,300.55	9,326,130.49
经营活动现金流入小计	19,936,978.24	14,862,046.21
购买商品、接受劳务支付的现金	7,800,548.73	6,708,536.59
支付给职工以及为职工支付的现金	117,273.13	125,750.24
支付的各项税费	771,863.39	937,467.15
支付其他与经营活动有关的现金	13,969,604.64	9,097,293.01
经营活动现金流出小计	22,659,289.88	16,869,047.00
经营活动产生的现金流量净额	**-2,722,311.64**	**-2,007,000.79**
收回投资收到的现金	9,900.00	65,528.02
取得投资收益收到的现金	15,517.49	27,016.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29.23	8.55
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	351,998.43	319,296.50
投资活动现金流入小计	377,445.15	411,849.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,496.04	27,557.36
投资支付的现金	-	840.00
支付其他与投资活动有关的现金	179,000.00	620,000.00
投资活动现金流出小计	204,496.04	648,397.36
投资活动产生的现金流量净额	**172,949.11**	**-236,548.03**
吸收投资收到的现金	965,000.00	242,003.31
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	965,000.00	242,003.31
取得借款收到的现金	2,219,732.96	2,085,662.41
发行债券收到的现金	350,000.00	600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	69,279.03	449,985.23
筹资活动现金流入小计	3,604,011.99	3,377,650.95
偿还债务支付的现金	2,293,816.50	2,458,360.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	165,719.09	197,562.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,980.28	19,050.00
支付其他与筹资活动有关的现金	70,347.42	62,904.45
筹资活动现金流出小计	2,529,883.02	2,718,827.81

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
筹资活动产生的现金流量净额	**1,074,128.97**	**658,823.14**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,475,233.57	-1,584,725.68
加：期初现金及现金等价物余额	9,079,669.58	8,087,240.64
期末现金及现金等价物余额	**7,604,436.02**	**6,502,514.97**

表 8-11：发行人 2025 年 1-6 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
销售商品、提供劳务收到的现金	3,210.45	5,725.95
收到的税收返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	23,405,294.28	19,986,537.58
经营活动现金流入小计	23,408,504.72	19,992,263.54
购买商品、接受劳务支付的现金	2,041.23	3,649.98
支付给职工以及为职工支付的现金	21,013.02	27,022.50
支付的各项税费	12,263.95	3,161.85
支付其他与经营活动有关的现金	18,907,350.61	18,261,184.44
经营活动现金流出小计	18,942,668.81	18,295,018.77
经营活动产生的现金流量净额	**4,465,835.91**	**1,697,244.76**
收回投资收到的现金	1,620.00	-
取得投资收益收到的现金	95,237.68	140,761.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.80	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	149,334.11	949,175.09
投资活动现金流入小计	246,196.59	1,089,936.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,261.14	7,735.58
投资支付的现金	1,622,500.00	327,122.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,912,200.00	4,449,000.00
投资活动现金流出小计	4,537,961.14	4,783,857.58
投资活动产生的现金流量净额	**-4,291,764.55**	**-3,693,920.96**
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	1,110,508.00	896,380.00
收到其他与筹资活动有关的现金	68,188.00	-
发行债券收到的现金	350,000.00	600,000.00
筹资活动现金流入小计	1,528,696.00	1,496,380.00
偿还债务支付的现金	1,563,396.08	1,308,300.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	96,828.00	113,593.97
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,660,224.09	1,421,894.69
筹资活动产生的现金流量净额	**-131,528.09**	**74,485.31**
现金及现金等价物净增加额	42,543.28	-1,922,190.88

加：期初现金及现金等价物余额	3,612,015.16	3,866,434.98
期末现金及现金等价物余额	**3,654,558.44**	**1,944,244.10**

表 8-12：发行人 2025 年 1-6 月合并报表主要科目变动表

单位：万元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	变动比例	主要科目变动原因
总资产	62,852,912.96	61,286,576.30	2.56%	本期其他应收款增加，主要为关联方往来款增加所致
净资产	26,736,101.01	25,017,697.80	6.87%	本期未分配利润增加所致
科目	**2025 年 1-6 月**	**2024 年 1-6 月**	**变动比例**	**主要科目变动原因**
营业收入	6,643,867.45	7,000,021.79	-5.09%	房地产开发收入减少所致
净利润	908,689.29	1,048,707.58	-13.35%	房地产开发收入减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-2,722,311.64	-2,007,000.79	-35.64%	新增土地储备、房地产开发支出的现金流出所致

三、发行人最新资信情况

（一）发行人银行授信情况

截至 2025 年 6 月末，公司及子公司获得各银行授信额度共计人民币 2,338 亿元，其中尚未使用 1,237 亿元，占授信总额的 53%。

（二）发行人直接债务融资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人直接债务融资余额约 454 亿元人民币。具体明细如下：

表8-13：公司存续期直接债务融资情况表

债券种类	债券简称	发行金额（亿元）	当前余额（亿元）	起息日	期限（年）	发行利率（%）
中票	25 中海企业 MTN002A	15	15	2025-08-25	5	1.75
中票	25 中海企业 MTN002C	5	5	2025-08-25	15	2.50
公司债	25 中海 04	25	25	2025-08-12	5	1.79
公司债	25 中海 03	8	8	2025-08-12	3	1.60
公司债	25 中海 02	5	5	2025-04-29	10	2.37

债券种类	债券简称	发行金额（亿元）	当前余额（亿元）	起息日	期限（年）	发行利率（%）
公司债	25中海01	10	10	2025-04-29	5	1.80
中票	25中海企业MTN001A	5	5	2025-04-14	5	1.90
中票	25中海企业MTN001B	15	15	2025-04-14	10	2.38
公司债	24中海04	14	14	2024-11-28	10	2.70
公司债	24中海03	16	16	2024-11-28	5	2.35
公司债	24中海02	30	30	2024-04-24	5	2.68
中票	24中海企业MTN001A	15	15	2024-01-24	3	2.80
中票	24中海企业MTN001B	15	15	2024-01-24	5	3.05
公司债	23中海04	30	30	2023-12-12	5	3.20
公司债	23中海01	20	20	2023-11-07	3	2.90
公司债	23中海02	10	10	2023-11-07	5	3.25
公司债	22中海08	15	15	2022-12-20	5	2.70
公司债	22中海07	15	15	2022-12-20	3	2.25
中票	22中海企业MTN007（绿色）	10	10	2022-12-14	5	2.70
中票	22中海企业MTN006（绿色）	20	20	2022-12-14	5	2.70
中票	22中海企业MTN005	10	10	2022-10-27	5	2.85
公司债	22中海06	5	5	2022-09-20	5	3.15
中票	22中海企业MTN004	20	20	2022-07-25	5	3.26
中票	22中海企业MTN003B	10	10	2022-05-27	5	3.10
公司债	22中海04	15	15	2022-05-10	5	3.48
公司债	22中海02	10	10	2022-04-07	5	3.50
中票	22中海企业MTN002（绿色）	10	10	2022-02-23	5	3.22
中票	22中海企业MTN001B	12	12	2022-01-14	5	3.25
公司债	21中海10	8	8	2021-12-20	5	3.38

债券种类	债券简称	发行金额（亿元）	当前余额（亿元）	起息日	期限（年）	发行利率（%）
公司债	21中海08	12	12	2021-11-25	5	3.38
公司债	21中海06	15	15	2021-08-09	7	3.25
公司债	21中海02	10	10	2021-06-15	5	3.55
公司债	16中海01	60	19	2016-08-23	10	3.10

四、发行人重大不利变化排查

1、发行人2025年1-6月经营性现金流量净额同比下降

2024年1-6月及2025年1-6月的经营性现金流量净额分别为-200.70亿元、-272.23亿元，2025年1-6月同比减少了71.53亿元，降幅为35.64%，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经营活动现金流量净额的变化。

上述事项不会对公司日常生产经营、财务状况及偿债能力构成重大不利影响。

除上述情形外，发行人不涉及其他MQ.4表（重大资产重组）、MQ.7表（重要事项）、MQ.8表（股权委托管理）的相关情形。

第九章 债务融资工具信用增进

本期中期票据无信用增进。

第十章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），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试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。但对债务融资工具在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

第十一章　主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持

有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同

意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十二章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2023版）及《中海企业发展集团有限公司章程》等相关规定，制定了《中海企业发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

发行人按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《中海企业发展集团有限公司信息披露事务管理制度》，并由财务资金部、企业传讯部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（三）信息披露事务负责人

姓名：郭光辉

职务：董事、副总经理

联系地址：深圳市南山区创业路1688号中国海外大厦22楼

电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

电子信箱：coli.ir@cohl.com

公司信息披露事务负责人在信息披露事务中的职责：负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露安排

本期债务融资工具发行日前2个工作日，发行人将通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

1、中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据募集说明书；

2、中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据法律意见书；

3、中海企业发展集团有限公司2022年度、2023年度、2024年度经审计的合并及母公司财务报告；

4、中海企业发展集团有限公司2025年半年度未经审计的合并及母公司财务报表；

5、中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据信用评级报告；

6、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务

报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

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

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

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展，企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

第十三章　持有人会议机制

一、会议目的与效力

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

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

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

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：中信银行股份有限公司

联络人姓名：袁善超

联系方式：010-66635929

联系地址：北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部

邮箱：yuanshanchao@citicbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

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

1.、发行人未按照约定按期①足额兑付本期债务融资工具本金或利息

2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4、单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

①债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2、发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

10、发行文件约定的其他情形。

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召

开持有人会议的，应当将书面提议发送至【yuanshanchao@citicbank.com】或寄送至【收件人姓名：袁善超；电话：010-66635929；收件地址：北京市朝阳区中信大厦中信银行投资银行部】或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】**持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。**

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议的表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过1/2】，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过1/2】通过。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有

效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加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，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过存续期服务系统召集召开。

召集人可以通过存续期服务系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过存续期服务系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过存续期服务系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十四章　违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能按期足额偿付约定本金或利息；

1.1 宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮10BP计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。发行人发生前款情形，并预计无法在宽限期内完成足额偿付的，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于无法在宽限期内支付资金的风险提示公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、无法在宽限期内完成偿付的风险提示及应对措施等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日，向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

（二）【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的，应确保当期债务融资工具全体持有人知晓，保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的，应按照下列流程进行：

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议，议案应明确注销条件、时间流程等内容，议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过1/2】通过；

2.注销方案表决生效后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；注销协议应明确注销流程和时间安排；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续；

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的2个工作日内，披露协议主要内容；

4.发行人应在协议签署完成后，及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额；

5.发行人应在注销完成后的2个工作日内披露结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不

能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2、国际、国内金融市场风险事故的发生；

3、交易系统或交易场所无法正常工作；

4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

1、任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交深圳国际仲裁院根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

2、各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章　发行有关机构

一、发行人

名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层

法定代表人：张智超

联系人：程增辉

联系电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

二、牵头主承销商暨簿记管理人

名称：中信银行股份有限公司（主承销商）

注册地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：赵志鹏、彭奇原

联系地址：北京市朝阳区光华路10号中信大厦

电话：010-66635951

三、存续期管理机构

名称：中信银行股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

法定代表人：方合英

联系人：袁善超

联系地址：北京市朝阳区光华路10号中信大厦

电话：010-66635951

四、联席主承销商

名称：上海浦东发展银行股份有限公司

地址：上海市中山东一路12号

法定代表人：张为忠

联系人：李彦荪

电话：021-31884090

传真：021-63604215

五、律师事务所

名称：上海市方达（北京）律师事务所

办公地址：北京市朝阳区光华路1号北京嘉里中心北楼27层

负责人：师虹

联系人：颜严

电话：010-57694209

传真：010-57695788

六、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海南京东路61号4楼

负责人：朱建弟、杨志国

签字注册会计师：郑明艳、周赐麒

电话：021-63390956

传真：021-63390956

七、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

联系人：罗星驰

联系电话：010-85679696

传真：010-85679228

八、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

住所：上海市北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

九、集中簿记建档系统

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

住所：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

发行人确认其与本期发行有关的其他中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的重大股权关系或其他利害关系。

第十六章　备查文件及查询地址

一、备查文件

（一）《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN1309号）；

（二）中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据募集说明书；

（三）中海企业发展集团有限公司2022年度、2023年度、2024年度经审计的合并及母公司财务报告；

（四）中海企业发展集团有限公司2025年半年度未经审计的合并及母公司财务报表；

（五）中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据法律意见书；

（六）中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据信用评级报告；

（七）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

二、文件查询地址

（一）发行人

名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

查询地址：深圳市福田区福华路399号中海大厦十二楼

联系电话：0755-82826666

传真：0755-82950666

联系人：程增辉

邮编：518000

（二）主承销商

名称：中信银行股份有限公司

法定代表人：方合英

地址：北京市朝阳区光华路10号院1号楼

联系人：赵志鹏、彭奇原

联系电话：010-66635951

传真：010-65559220

邮编：100020

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）。

附录：有关财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
毛利率	（营业收入－营业成本）/营业收入
销售净利率	净利润/主营业务收入
总资产收益率	净利润/年初年末平均总资产
净资产收益率	净利润/年初年末平均所有者权益
应收账款周转率	营业收入净额/年初年末平均应收账款金额
应收账款周转天数	360/应收账款周转率
存货周转率	营业成本/年初年末平均存货金额
存货周转天数	360/存货周转率
营业周期	应收账款周转天数＋存货周转天数
总资产周转率	营业收入/年初年末平均总资产
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	（流动资产－存货）/流动负债
资产负债率	负债总额/资产总额
EBIT	息、税前利润（利润总额＋费用化利息支出）
利息保障倍数	EBIT/（费用化利息支出+资本化利息支出）
EBITDA	税、息、折旧及摊销前的收益（利润总额＋费用化利息支出＋折旧＋摊销）
营业利润率	营业利润/营业收入
流动资产周转率	主营业务收入/年初年末平均流动资产

（本页以下无正文）

（此页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据募集说明书》盖章页）

中海企业发展集团有限公司

2025 年 10 月 11 日

6. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
發行方案及發行人承諾函
(連本頁共**11**頁**)**

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第三期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。上海浦东发展股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309号
接受注册时间	2024年12月24日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100亿元
基础发行金额	人民币0亿元
发行金额上限	人民币30亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币20亿元；两个品种的最终发行规模合计不超过人民

	币 30 亿元
期限	品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，中信银行采取集体决策机制规范债务融资工具簿记建档工作，并成立债券承销发行管理小组（以下简称“小组”）承担集体决策会议职能，小组由信用债承销业务主管行领导牵头，由总行承销业务管理部门、授信审批部门、资产负债部门、金融市场部门、风险管理部门和公司业务管理部门等组成，负责对中信银行信用债承销业务的营销、授权审批、发行以及后续管理等工作进行统一管理和决策，并作为本次簿记建档集体决策会议的承担机构。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

(一) 发行时间安排

详见募集说明书。

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

(二) 定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在规定时间内完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

(三) 配售原则

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售,对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于1000万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人、联席主承销商等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的

违约责任，相关主体协议文本进行存档备查，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商、联席主承销商在簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商、联席主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人、联席主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人、发行人、联席主承销商等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重要事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》之 MQ.7 表，对本机构是否发生重大（或重要）事项进行排查，并已在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对本机构是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告主承销商和协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据发行方案》之盖章页）

发行人：中海企业发展集团有限公司

2025年10月14日

发行人承诺函

中信银行股份有限公司为中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据的主承销商及簿记管理人。经与主承销商、簿记管理人中信银行股份有限公司商议确定，本次发行拟采取集中簿记建档方式，本公司特此承诺如下：

1、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的相关规则，承诺遵守相关法律法规、自律规则及本次发行相关协议开展集中簿记建档工作，不干扰集中簿记建档工作的正常展开，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

2、我公司已充分知晓集中簿记建档发行的潜在风险，并采取了相应措施，承诺接受簿记建档结果，严格按照集体决策、公开透明要求执行。

3、我公司自愿采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

4、本公司承诺不会直接认购或者实际由本公司出资，但通过关联公司、资管产品等方式间接认购本期债务融资工具，认购资产支持票据及其他符合法律法规、自律规则规定的情况除外。

若本公司的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债务融资工具认购，或本公司知道或者应当知道关联方通过资管产品等方式间接参与认购的，本公司

将在发行情况公告中就相关认购情况进行披露。

5、簿记建档过程中拟调整簿记建档截止时间、申购区间的，每次调整均将在发行人与主承销商协商一致后，授权簿记管理人操作簿记建档系统。发行人知悉每次调整结果将同步关联信息披露系统，充分了解相关业务规则及潜在的操作风险，接受调整结果。

（以下无正文）

（本页无正文，为中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据《发行人承诺函》之盖章页）

中海企业发展集团有限公司

2025年10月14日

7. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
發行方案及簿記管理人承諾函
(連本頁共**10**頁**)**

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第三期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。上海浦东发展股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309号
接受注册时间	2024年12月24日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100亿元
基础发行金额	人民币0亿元
发行金额上限	人民币30亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币20亿元；两个品种的最终发行规模合计不超过人民

	币 30 亿元
期限	品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，中信银行采取集体决策机制规范债务融资工具簿记建档工作，并成立债券承销发行管理小组（以下简称“小组”）承担集体决策会议职能，小组由信用债承销业务主管行领导牵头，由总行承销业务管理部门、授信审批部门、资产负债部门、金融市场部门、风险管理部门和公司业务管理部门等组成，负责对中信银行信用债承销业务的营销、授权审批、发行以及后续管理等工作进行统一管理和决策，并作为本次簿记建档集体决策会议的承担机构。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

(一) 发行时间安排

详见募集说明书。

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

(二) 定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在规定时间内完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

(三) 配售原则

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售,对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于1000万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人、联席主承销商等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的

违约责任，相关主体协议文本进行存档备查，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商、联席主承销商在簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商、联席主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人、联席主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人、发行人、联席主承销商等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重要事项

本机构已按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》之 MQ.7 表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据发行方案》之盖章页）

牵头主承销商：中信银行股份有限公司投资银行部

2025年10月14日

簿记管理人承诺函

中信银行股份有限公司作为中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据的主承销商及簿记管理人，经与发行人商议确定，本次发行拟采取集中簿记建档方式，本机构特此承诺如下：

1、我机构作为簿记管理人，已履行充分告知发行人簿记建档发行相关规则及潜在风险的义务，发行人已明确知晓，并愿意采取簿记建档方式发行、承诺遵守相关规则、接受簿记建档发行结果。

2、我机构承诺遵守相关法律法规、自律规则及协议规定，按照“集体决策、公开透明”原则组织实施簿记建档工作，不实施或配合实施不正当利益输送行为，不做出有违债券公开、公平、公正发行的行为。

3、我机构经与发行人商定，同意采用发行金额动态调整机制，充分了解相关业务规则及潜在承销风险，承诺遵守相关业务规则，接受发行结果。

4、簿记建档过程中拟调整簿记建档截止时间、申购区间的，每次调整均将在发行人与主承销商协商一致后，按照发行人授权操作簿记建档系统。簿记管理人知悉每次调整结果将同步关联信息披露系统，充分了解相关业务规则及潜在的操作风险，接受调整结果。

（以下无正文）

（本页无正文，为中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据《簿记管理人承诺函》之盖章页）

中信银行股份有限公司投资银行部

2025年10月14日

8. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
發行方案－浦發銀行
(連本頁共8頁)

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据发行方案

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行2025年度第三期中期票据已向中国银行间市场交易商协会注册。中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）为本次中期票据发行的主承销商和簿记管理人。上海浦东发展银行股份有限公司为本期发行的联席主承销商。

根据中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具的相关规定及自律规则，发行人与簿记管理人将本次发行的具体发行方案披露如下：

一、 发行基本情况

本期债务融资工具名称	中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据
品种	中期票据
发行人	中海企业发展集团有限公司
发行人所在类别	第三类
牵头主承销商	中信银行股份有限公司
簿记管理人	中信银行股份有限公司
联席主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
注册通知书文号	中市协注〔2024〕MTN1309号
接受注册时间	2024年12月24日
完成备案时间（如有）	/
注册金额	100亿元
基础发行金额	人民币0亿元
发行金额上限	人民币30亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币20亿元；两个品种的最终发行规模合计不超过人民

	币 30 亿元
期限	品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。

二、发行方式的决策过程及依据

本期债务融资工具拟采取集中簿记建档的发行方式。选择集中簿记发行的主要原因：

1、簿记建档是一种市场化的发行方式，也是国外比较成熟的证券发行方式，其在各国债券市场中广泛使用。从国内的实践看，大型企业债、公司债和非金融企业债务融资工具绝大多数都采取簿记建档的方式发行。

2、簿记建档定价市场化，符合发行人的要求。簿记建档直接接收申购订单，其最终发行利率根据投标结果而定，在簿记投标过程中体现出的竞争和博弈能有效提高定价效率，尤其是在市场比较稳定或者市场向好，投资者需求强烈的情况下，更容易获得较为有利的发行利率。

3、集中簿记建档属于簿记建档发行方式的一种，指主承销商作为簿记管理人在集中建档系统实现簿记建档集中处理，汇总承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。通过集中簿记建档系统发行，有利于保证发行过程的合规性，提高市场效率。

因此，本期债务融资工具采用集中簿记建档方式发行。发行人和主承销商承诺严格按照主管部门对集中簿记建档的相关要求，公开、公正开展债券发行工作，本方案所有内容公司法人均已知悉。

为提高公开决策的透明度，中信银行采取集体决策机制规范债务融资工具簿记建档工作，并成立债券承销发行管理小组（以下简称“小组”）承担集体决策会议职能，小组由信用债承销业务主管行领导牵头，由总行承销业务管理部门、授信审批部门、资产负债部门、金融市场部门、风险管理部门和公司业务管理部门等组成，负责对中信银行信用债承销业务的营销、授权审批、发行以及后续管理等工作进行统一管理和决策，并作为本次簿记建档集体决策会议的承担机构。

三、集中簿记建档的相关安排

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据经发行人与主承销商协商,决定采用集中簿记建档方式发行。

(一) 发行时间安排

详见募集说明书。

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

(二) 定价原则

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

簿记建档中，如出现全部合规申购额小于簿记建档总额的情况，则采取以下措施：

（1）提高利率区间再次簿记，并在规定时间内完成。

（2）对于以代销方式承销的，缩减实际发行金额。

(三) 配售原则

1、配售原则

簿记管理人集体决策会议应根据债务融资工具申购情况，遵守“价格优先”的原则对全部有效申购进行配售。承销商的获配金额不得超过其有效申购中相应的申购金额。

2、配售方式

簿记管理人债券承销发行管理小组原则上采用如下方式安排配售：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额低于或等于簿记建档总额，原则上应对全部合规申购进行全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，原则上应对实际发行金额对应的利率/价格以下的全部合规申购进行全额配售,对等于实际发行金额对应的发行利率/价格的合规申购进行按比例配售。

3、配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人债券承销发行管理小组议定，簿记管理人可对配售结果进行适当调整：

（1）对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

（2）对合规申购总金额超过簿记建档总额的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于1000万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

4、不予配售情况

簿记管理人应当对拟配售对象的情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人集体决策会议议定，可不予配售：

（1）拟配售对象的名称、账户资料与其登记的不一致的；

（2）拟配售对象有违法违规或者违反诚信原则历史的。

如有以上情形，簿记管理人将做好说明和记录，并妥善保存。

（四）有效申购不足或缴款不足的应对方案

发行过程中，如出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记建档后仍未能解决，导致本次发行面临发行失败的情况，发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下方案中的一种：

1、由主承销商按照承销协议约定，对本期债券进行余额包销。

2、本次发行取消，由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

四、风险与对策

本期债务融资工具的发行人、主承销商、簿记管理人、联席主承销商等面临多种风险。相关机构的行政负责人已知悉本次簿记发行可能涉及的风险并已采取相应措施。

（一）违约风险

本期债务融资工具发行中涉及的所有法律文件，签署各方均应严格遵守，如出现任何一方单方面违约，其余各方将面临违约风险。

应对措施：本期债务融资工具发行相关的协议文本中严格规定了相关主体的

违约责任，相关主体协议文本进行存档备查，一旦发生相关主体的违约行为，受害方即可按照协议约定主张自身合法权利。同时，在本期债务融资工具发行过程中，实行相关主体之间最大限度的信息披露机制，从而降低各方因信息不对称造成单方面违约的概率。

（二）操作风险

如参与机构任何一方出具的文件、协议内容要素错误或未及时完成缴款、付款等操作；簿记现场设备故障或相关人员操作失误，未收到或未统计部分认购要约等情况，导致发行延时或失败及其他操作风险。

应对措施：簿记管理人应完善内控制度，引入复核复查程序，强化内部风险控制，制定详细的操作规程，并加强对相关人员的专业培训，减少操作失误。

（三）认购不足风险

本期债券发行过程中可能出现有效申购不足或缴款额不足，且在提高利率区间再次簿记后仍未能解决，从而导致本次发行面临发行失败的风险。

应对措施：发行人将与主承销商、簿记管理人协商，选择采取以下两种方案中的一种：或者由主承销商对本期债券进行余额包销，或者取消本次发行。若取消本次发行，则由发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台告知承销团成员/投资人。

（四）包销风险

主承销商、联席主承销商在簿记建档发行过程中，未能全额募集债券公告发行量，按照相关协议要求，主承销商、联席主承销商对余券履行余额包销义务，存在包销风险。

应对措施：本期债务融资工具簿记建档管理人在本期债务融资工具发行前向潜在机构投资者进行了积极推介和充分询价，并充分评估发行时点的市场情况，在此基础上制定本期债务融资工具发行的簿记建档区间，在宏观政策、市场走势不发生剧烈变化的情况下，可最大限度降低本期债务融资工具的包销风险。同时，簿记建档管理人、联席主承销商将提前做好包销预案，在遇到宏观政策或市场环境发生剧变、确实需要履行包销程序的情况下，按照承销协议相关约定启动余额包销流程，保证全额募集款项的缴付。

（五）分销系统风险

本期簿记建档配售结果通过托管机构进行分销、缴款，如分销系统发生故障，可能面临操作系统风险。

应对措施：簿记建档管理人安排专人负责本期债务融资工具的分销工作，并按时向托管机构提交分销所需的材料，确保托管机构及时完成确权，并督促分销机构在规定时限内完成分销工作。对于分销系统故障等不可抗力造成未按时完成分销工作的，在相关分销协议中约定后续处理流程及相关方的权利义务，确保在系统故障情况下本期债务融资工具发行工作的妥善处理，保障投资人、发行人等相关机构的合法权利。

（六）推迟发行风险

本期簿记建档期间如发生货币政策调整等重大不利事件，可能出现簿记结果超出发行人预期而推迟发行或调整利率区间的风险。

应对措施：簿记建档管理人在债券发行前对货币政策及市场走势进行充分评估，发行窗口尽量避开货币政策敏感期；如确定在货币政策敏感期发行，簿记建档管理人将在确定簿记区间时综合考虑货币政策可能变动的因素，最大限度避免市场实际利率超出既定簿记区间的情况出现；如因货币政策调整造成发行利率与发行人预期偏离过大而推迟发行的，簿记建档管理人、发行人、联席主承销商等相关机构应将货币政策变动、相关各方意见及最终决策做好记录以备后查。

五、重要事项

本机构已会同主承销商按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》第二十八条和《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》之 MQ.7 表，对发行人是否发生重大（或重要）事项进行排查，并协助发行人在本次发行相关的“募集说明书”中完成补充披露、条款修改及相关承诺。本机构承诺无其他未报告处置的重大（或重要）事项。

本机构承诺在发行结束前对发行人是否发生重要事项，或发生非重要、但可能对投资价值及投资决策判断有影响的事项进行持续跟踪和排查；如有上述事项发生，本机构承诺按照《非金融企业债务融资工具注册工作规程》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关规则指引要求及时处理并通告协会。

（以下无正文）

本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据发行方案》之盖章页）

联席主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

2025年10月14日

9. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
信用評級報告
(連本頁共26頁)

中海企业发展集团有限公司
2025 年度第三期中期票据
信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

www.lhratings.com

信用评级公告

联合〔2025〕10109 号

联合资信评估股份有限公司通过对中海企业发展集团有限公司及其拟发行的 2025 年度第三期中期票据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 2025 年度第三期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

二〇二五年十月十日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022
地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022
电话（Tel）：（010）85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com

声　明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。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，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信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。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受中海企业发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，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、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、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，在有效期内评级结果有可能发生变化。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。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

中海企业发展集团有限公司

2025 年度第三期中期票据信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AAA/稳定	AAA/稳定	2025/10/10

债项概况

本期债项发行金额上限为 30.00 亿元。其中，品种一期限为 3 年期，初始发行规模为 10.00 亿元；品种二期限为 5 年期，初始发行规模为 20.00 亿元。两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金拟用于项目建设。

评级观点

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是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）在境内的重要业务平台，中国海外发展是中国建筑集团有限公司（以下简称“中国建筑集团”）旗下房地产板块的主要运营集团。公司在近年来房地产市场下行的环境下，凭借领先的开发运营能力、品牌优势、产品竞争力和成本控制能力，展现出很强的抗风险能力，行业地位进一步突出。经营方面，2022－2024 年，公司保持较大的土地投资力度，新增项目城市能级很高，期末土地储备大部分位于一二线城市且规模充裕，签约销售金额波动增长；财务方面，公司货币资金充裕，盈利能力很强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健；偿债指标方面，公司短期及长期偿债指标表现很强。综合评估，公司信用风险极低。

本期债项对公司现有债务结构影响不大，公司对本期债项的偿还能力极强。

个体调整：无。

外部支持调整：无。

评级展望

公司土地储备优质，具备很强的规模优势和品牌认可度，融资渠道畅通，财务政策稳健，未来公司有望继续保持领先的行业竞争力。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：房地产行业景气度持续恶化，公司签约销售回款或土地储备规模显著下降。

优势

- **公司股东实力很强，可为公司提供大力支持。**公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑集团的子公司，公司股东实力很强。2024 年中国海外发展位列克而瑞权益销售金额榜第一名。公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。
- **公司具备突出的开发运营能力、产品竞争力和品牌优势，拥有优质的土地储备，抵御房地产行业下行的抗风险能力很强。**公司具有丰富的房地产开发经验和应对行业下行的经验，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。公司土地储备规模充裕，主要位于高能级的一二线城市，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。2022－2024 年，公司签约销售规模波动增长，在房地产行业深度调整的背景下，公司展现出很强的抗风险能力。
- **公司资本实力强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健，成本费用管控能力突出，持续盈利能力很强。**近三年，公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担较轻，集中兑付压力不大；资产受限程度较低，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。在房地产行业利润率趋势性下行的背景下，公司突出的成本费用管控能力可有效保障公司项目的盈利空间，持续获利能力很强。

关注

- **房地产市场运行存在一定不确定性。**2021 年下半年以来房地产行业进入深度调整阶段，行业销售规模和利润率整体下滑，市场信心有待恢复，未来房地产市场运行仍存在一定不确定性。
- **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；同时，基于规模发展需要，公司持续存在补库存需求。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 房地产企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 房地产企业信用评级模型（打分表） V4.0.202208

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	5
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	2
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		1
指示评级				aaa
个体调整因素：--				--
个体信用等级				aaa
外部支持调整因素：--				--
评级结果				AAA

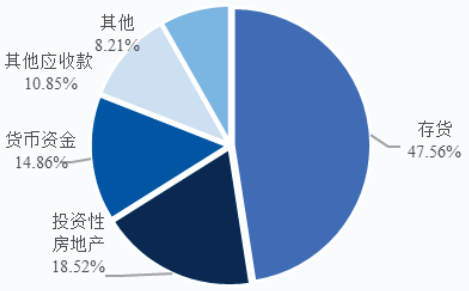
个体信用状况变动说明：公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。
外部支持变动说明：外部支持调整因素和调整幅度较上次评级均未发生变动。
评级模型使用说明：评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

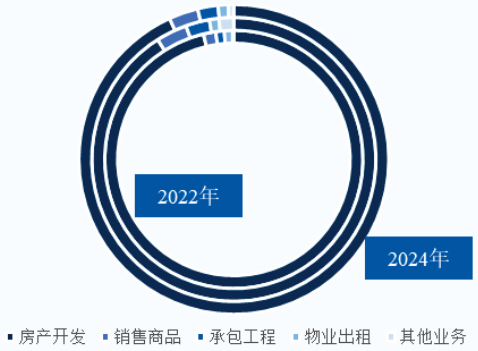
合并口径				
项　目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
现金类资产（亿元）	774.79	809.41	911.05	763.70
资产总额（亿元）	6195.26	6283.76	6128.66	6285.29
所有者权益（亿元）	2133.07	2350.19	2501.77	2673.61
短期债务（亿元）	209.72	250.74	227.62	141.85
长期债务（亿元）	1035.06	781.59	850.83	934.99
全部债务（亿元）	1244.78	1032.33	1078.46	1076.84
营业总收入（亿元）	1394.79	1415.04	1340.79	664.39
利润总额（亿元）	267.46	259.04	207.79	121.28
EBITDA（亿元）	289.09	276.99	219.80	--
经营性净现金流（亿元）	-206.53	447.15	54.70	-272.23
营业利润率（%）	21.07	18.33	18.25	19.57
净资产收益率（%）	9.58	8.41	6.29	--
资产负债率（%）	65.57	62.60	59.18	57.46
调整后资产负债率（%）	60.43	57.10	53.04	51.54
全部债务资本化比率（%）	36.85	30.52	30.12	28.71
流动比率（%）	171.76	161.64	179.61	192.89
经营现金流动负债比（%）	-7.11	14.83	2.07	--
现金短期债务比（倍）	3.69	3.23	4.00	5.38
EBITDA 利息倍数（倍）	5.20	6.13	5.82	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.31	3.73	4.91	--
公司本部口径				
项　目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
资产总额（亿元）	2955.78	2514.44	2471.10	3092.80
所有者权益（亿元）	752.22	788.90	813.13	813.13
全部债务（亿元）	888.94	789.06	752.66	742.69
营业总收入（亿元）	0.65	1.12	0.80	0.18
利润总额（亿元）	51.70	37.81	23.96	-0.52
资产负债率（%）	74.55	68.63	67.09	73.71
全部债务资本化比率（%）	54.17	50.01	48.07	47.74
流动比率（%）	156.42	189.08	164.88	120.83
经营现金流动负债比（%）	-23.54	-20.59	29.42	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；3. 公司本部口径债务计算未经调整；4. 2022－2024 年财务数据使用期末审定数，2025 年半年度财务数据未经审计，相关指标未予年化
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

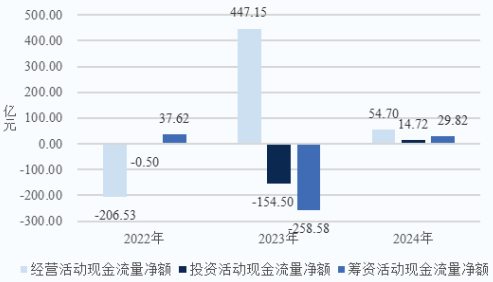
2024 年底公司资产构成



2022－2024 年公司营业总收入构成



2022－2024 年公司现金流情况



2022－2024 年末公司债务情况

主体评级历史

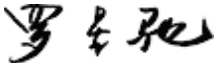
评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2025/08/15	罗星驰 杨哲	房地产企业信用评级方法（V4.0.202208） 房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V4.0.202208）	阅读全文
AAA/稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	--	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号
资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：罗星驰 luoxc@lhratings.com

项目组成员：杨 哲 yangzhe@lhratings.com



公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.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）

一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是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）在境内重要的业务平台。历经数次增资及股权转让，截至 2025 年 6 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中国海外兴业有限公司（以下简称“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（以下简称“国务院国资委”）。

公司主营房地产开发业务，按照联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）行业划分标准属于房地产开发经营行业。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 6128.66 亿元，所有者权益 2501.77 亿元（含少数股东权益 165.41 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 1340.79 亿元，利润总额 207.79 亿元。

截至 2025 年 6 月底，公司合并资产总额 6285.29 亿元，所有者权益 2673.61 亿元（含少数股东权益 258.04 亿元）；2025 年 1－6 月，公司实现营业总收入 664.39 亿元，利润总额 121.28 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、本期债项概况

根据中市协注〔2024〕MTN1309 号，公司于 2024 年 12 月 24 日获准注册中期票据，注册金额 100.00 亿元。公司于 2025 年 4 月 14 日完成发行“25 中海企业 MTN001A”和“25 中海企业 MTN001B”，规模分别为 5.00 亿元和 15.00 亿元；公司于 2025 年 8 月 25 日完成发行“25 中海企业 MTN002A”和“25 中海企业 MTN002C”，规模分别为 15.00 亿元和 5.00 亿元。

本期债项为本次中期票据的第三期发行，发行金额上限为 30.00 亿元。其中，品种一期限为 3 年期，初始发行规模 10.00 亿元；品种二期限为 5 年期，初始发行规模 20.00 亿元。两个品种间可以进行回拨，回拨比例不受限制。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金拟用于项目建设（详见附件 1-4）。

三、宏观经济和政策环境分析

2025 年上半年出口拉动国民经济向好，工业产品价格探底。宏观政策认真落实中央经济工作会议和 4 月政治局会议精神，适时适度降准降息，采取多种措施治理内卷，创新推出债券市场“科技板”，增强金融对服务消费支持。面对风高浪急的关税冲突，始终坚持对等反制，取得资本市场稳定、经济快速增长的良好开局。

2025 年上半年，随着消费及专项债等宏观政策协同发力、新质生产力加快培育、出口市场抢抓窗口期，市场需求稳步回暖。就业形势总体稳定，国民经济延续回升向好态势，但二季度受政策边际效益递减、工业品价格降幅扩大等影响，经济增长动力略显疲态。信用环境方面，5 月 7 日央行等三部委联合发布一揽子金融支持政策，采取降准降息、增设结构性货币政策工具、创设科创债券风险分担工具等方式稳经济。6 月，央行打破惯例两度提前公告并实施 1.4 万亿元买断式逆回购操作。

下半年，国际贸易体系不确定性仍未消除，政策协同效应急需强化。随着基数升高，三、四季度经济增速较二季度或将有所回落，当前经济压力因素仍较多，经济增长仍需持续性积极有为的宏观政策呵护。下阶段，宏观政策或将持续推进扩内需、“反内卷”工作，采取多种举措稳外贸，货币政策将维持适度宽松基调，降准降息仍有一定操作空间，存量与新增结构性工具的使用节奏将加快。完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察（2025 年上半年报）》。

四、行业分析

2025 上半年，土地成交进入底部空间，在销售弱复苏以及房企资金有限情况下，房企投资积极性不足，但核心城市核心区域土地资源仍维持高热度。2024 年新政带来了阶段性回暖，但随着政策效应衰减，2025 年 6 月市场跌幅有扩大趋势。从去化周期看，行业库存出清压力明显，房价仍未止跌，居民购房偏谨慎。从融资端来看，2025 年上半年，国内房地产行业的融资环境整体上延续了宽松态势，但在行业下行压力未减、债务违约风险犹存的情况下，中小型和高负债房企的流动性问题仍较为严峻。本轮房地产行业长期且深度的调整仍在继续，行业止跌回稳的实现仍主要取决于需求的回暖，未来房企打造优质产品能力的重要性将更加凸显。完整版房地产行业分析详见《2025 年上半年房地产行业信用风险总结及展望》。

五、基础素质分析

1 竞争实力

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，行业地位突出，成本控制能力很强，融资成本低，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。

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，品牌认可度持续提高，销售规模处于行业前列。2024 年中国海外发展位列克而瑞权益销售金额榜第 1 名，公司作为中国海外发展的境内主要运营主体，保持行业领先的规模优势和品牌认可度。截至 2025 年 3 月底，公司全口径剩余可售面积约 1463.69 万平方米，主要分布在一二线城市。2024 年公司房地产开发板块毛利率为 19.62%、净利润率为 11.74%，持续盈利能力很强。

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，对不同项目的销售费用进行精细化管理。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。公司股东中国海外发展是中国建筑业龙头企业中国建筑集团有限公司在香港的控股公司，得益于建筑行业背景，公司具备突出的成本管控能力。

2024 年，公司发行公司债券及中期票据规模合计 90 亿元，票面利率处于 2.35%~3.05%；2025 年 1－8 月，公司发行公司债券及中期票据规模合计 88.00 亿元，票面利率处于 1.60%~2.50%，其中新发行 15 年期中期票据 5.00 亿元，公司成为首家发行 15 年期债券的房企。公司融资能力强，融资成本低。

2 人员素质

公司管理团队经验丰富且较稳定。

截至 2025 年 6 月底，公司董事、监事及高级管理人员共 4 人。

公司董事长兼总经理张智超先生，2001 年毕业于东南大学建筑工程专业，拥有约 20 年房地产开发及企业管理经验。张智超先生于 2017 年 5 月起出任公司助理总裁及北京区域公司总经理，于 2019 年 1 月起出任公司副总裁，于 2020 年 3 月起出任公司董事长兼总经理。

3 信用记录

公司过往履约记录良好。

根据公司提供的企业信用报告，截至 2025 年 9 月 19 日，公司本部无未结清的不良和关注类信贷信息记录，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，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2025 年 10 月 10 日，联合资信未发现公司本部在中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、国家工商总局企业信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台和信用中国查询平台中存在不良信用记录。

六、管理分析

1 法人治理

公司法人治理结构完善，运作规范。

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，公司设总经理 1 人、副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司总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主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度。其中，公司层面对所有重大经营决策进行审核批准；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。

投资管理方面，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。

采购和招标管理方面，公司根据业务需要与质量管理原则制定了一系列管理制度，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。

建设方管理方面，公司制定了一系列建设方管控制度，为施工进度、施工安全、工程质量和项目品质提供保障。

七、经营分析

1 经营概况

2022－2024 年公司营业总收入较为稳定，毛利率有所下降但仍处于行业较高水平；2025 年上半年公司收入规模同比小幅下降。受益于公司优质的土地储备和领先的成本控制能力，未来公司毛利率有望继续保持行业较高水平。

公司项目业态以住宅为主，产品体系涵盖从高端改善型到中低端刚需型各个档次。公司以独立开发为主，部分新增一线城市项目为合作开发，但整体来看合作开发项目占比仍较低。

2022－2024 年，公司营业总收入年均复合下降 1.96%，整体波动不大，房地产开发收入占比保持在 90%以上。同期，从各板块来看，公司房地产开发毛利率小幅下降，但仍处于行业较高水平；物业出租板块随着新增项目投入运营，2024 年物业出租收入增长较快，毛利率波动上升；公司承包工程业务规模相对较小，受项目施工和结转进度影响收入规模逐年下降，毛利率波动下降；公司销售商品收入主要来自 B2B 建材交易综合服务平台业务，受房地产及建材行业整体景气度影响较大，收入规模有所缩减，毛利率波动下降。

2025 年 1－6 月，公司实现营业总收入 664.39 亿元，同比下降 4.98%；综合毛利率 20.21%，同比下降 3.74 个百分点但仍处于较高水平。近年来在房地产下行背景下，公司保持较大的投拓力度及销售规模，受益于公司优质的土地储备和领先的成本控制能力，预计短期内收入规模仍将相对稳定、毛利率有望继续保持行业较高水平。

图表 1 • 2022－2024 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	1269.05	90.99%	22.83%	1318.62	93.19%	19.95%	1248.57	93.12%	19.62%
物业出租	15.03	1.08%	78.31%	15.29	1.08%	87.17%	20.65	1.54%	84.78%
承包工程	37.81	2.71%	33.69%	30.00	2.12%	34.09%	19.36	1.44%	5.25%
销售商品	49.38	3.54%	7.27%	43.26	3.06%	7.94%	42.02	3.13%	6.65%
其他	23.53	1.69%	-27.79%	7.88	0.56%	7.09%	10.18	0.76%	30.76%
合计	**1394.79**	**100.00%**	**23.18%**	**1415.04**	**100.00%**	**20.54%**	**1340.79**	**100.00%**	**20.09%**

注：1. 部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 2022 年公司其他收入主要来自投资性房地产处置收入
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2 土地储备

2022－2024 年，公司土地投资力度虽有所波动但整体较大，新增土地储备主要位于一二线城市。截至 2025 年 3 月底，公司土地储备充裕且基本位于一二线城市，土地储备质量良好。考虑到规模发展需要，公司仍将持续存在补库存需求。

在拿地区域上，公司聚焦于主流城市，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的一二线城市为主，且近年来继续加大一线城市投资占比，以维持在一线城市的市场份额。公司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，土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式为辅。

2022 年起，公司拿地城市能级进一步提升；2023 年，公司土地投资金额同比增长 41.12%，新增土储楼面均价基本保持稳定，大部分新增项目由公司独立开发；2024 年公司土地投资金额同比下降 41.91%，主要系公司在市场调整下行环境下保持投资定力、聚焦高能级城市优质地块投资所致，新增土储拿地均价随之增长，当年拿地项目主要位于北京、上海、深圳和杭州等一二线城市。2025 年 1－3 月，公司新增项目主要位于北京、深圳、杭州和厦门等一二线城市。2025 年以来公司加大在一线城市拿地力度，由于一线城市优质地块投资规模较大、竞争较激烈，公司部分新增项目以联合体形式拿地，合作开发规模有所增加。

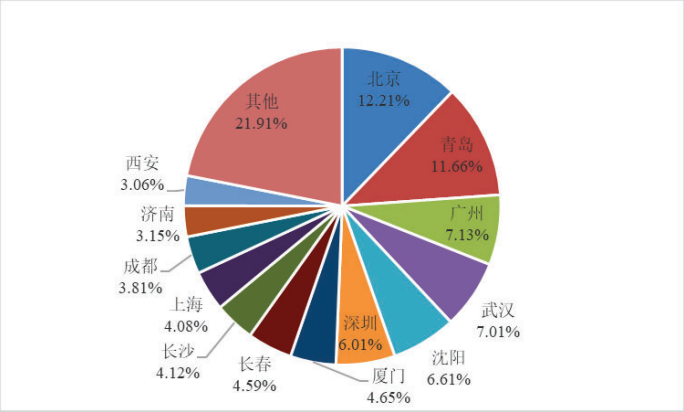
图表 2 • 2022－2024 年及 2025 年 1－3 月公司土地储备获取情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1－3 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	538.52	761.11	380.04	128.54
土地投资金额（亿元）	979.46	1382.26	802.98	277.41
新增土储楼面均价（万元/平方米）	1.82	1.82	2.11	2.16

注：1. 新增土储楼面均价=土地投资金额/新增土地储备建筑面积；2. 统计口径为全口径
资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

截至2025年3月底，公司全口径剩余可售面积约1463.69万平方米，可满足未来2年以上的销售需要。其中一线城市占29.43%，二线城市占 69.59%，三线城市[1]仅占 0.98%，公司布局的城市能级很高；从城市分布来看，土储面积较大的城市包括北京、青岛、广州、武汉、沈阳、深圳和厦门等。随着近三年公司采取“优中选优”的投拓策略，一线城市拿地占比增加，公司土地储备质量进一步提升。公司土地储备规模充裕，但考虑到公司规模发展的需要，公司仍将持续存在补库存需求。

图表 3 • 截至 2025 年 3 月底公司全口径剩余可售面积分布



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

3 项目开发

受市场景气度等因素影响，2022－2024 年，公司新开工面积逐年减少，竣工面积波动下降。2025 年一季度公司新开工及竣工规模相对较小。公司项目尚需投资金额较大，考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

2022－2024 年，随着房地产市场景气度下行，公司新开工面积逐年减少。公司在产品交付力方面表现良好，竣工面积虽有所波动但仍保持很大规模。2025 年 1－3 月，房地产市场景气度仍较弱，公司新开工和竣工面积相对较小。截至 2025 年 3 月底，公司在建面积较上年底有所下降，在建及拟建项目尚需投资额合计约 1652.82 亿元，考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

图表 4 • 2022－2024 年及 2025 年 1－3 月公司项目开发情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1－3 月
新开工面积（万平方米）	838.27	403.73	367.75	63.40
竣工面积（万平方米）	895.12	1115.54	538.69	36.41
期末在建面积（万平方米）	1823.47	1048.68	834.24	702.16

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

4 项目销售

2022－2024 年公司签约销售金额波动增长，随着一线城市可售货源增加，签约销售均价处于较高水平；公司土地储备优质，去化风险整体可控。

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，对中介渠道的依赖度相对较低。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。

2023 年，随着一线城市优质可售货源增加，公司签约销售面积及金额分别同比增长 30.88%和 22.44%，签约销售均价小幅下降但仍处于较高水平。2024 年，公司签约销售面积及金额分别同比下降 33.63%和 8.75%，一线城市销售额贡献进一步加大，签约销售均价大幅增长。2025 年 1－3 月，受推售规模和房地产市场景气度影响，公司签约销售额规模较小。考虑到公司土地储备规模充裕且布局城市能级高，可对未来一段时期的销售形成支撑，去化风险整体可控。

[1] 公司土地储备分布的一线城市包括北京、上海、广州和深圳；二线城市包括成都、大连、东莞、佛山、福州、杭州、济南、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州和重庆；三线城市为嘉兴和肇庆。

图表 5 • 2022－2024 年及 2025 年 1－3 月公司项目销售情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1－3 月
签约销售面积（万平方米）	434	568	377	61
签约销售金额（亿元）	1493	1828	1668	179
签约销售均价（万元/平方米）	3.44	3.22	4.42	2.94

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

5 经营效率

2022－2024 年，公司经营效率指标基本保持稳定。

2022－2024 年，公司存货周转次数和总资产周转次数基本保持稳定。2024 年公司经营效率指标与其他央企背景头部房企相比基本一致。

图表 6 • 2024 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
存货周转次数（次）	0.36	0.32	0.39	0.39
总资产周转次数（次）	0.22	0.22	0.22	0.20

注：保利发展控股集团股份有限公司简称“保利发展”，华润置地控股有限公司简称“华润置地控股”，招商局蛇口工业区控股股份有限公司简称“招商蛇口”
资料来源：Wind

6 未来发展

公司未来发展战略稳健。

作为中国海外发展的境内主要运营主体，公司将执行中国海外发展的未来发展战略规划，保持投资定力，聚焦高能级城市的优质资产，重点布局北上广深四个一线城市，使得货量结构优势更加突出，并密切追踪相关并购机会。公司将坚持财务稳健基础上的高质量发展策略，保持在住宅开发业务方面的产品力以及利润水平，提升在市场下行期的比较优势。

八、财务分析

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2022－2024 年财务报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2025 年半年度财务报表未经审计。公司合并范围变化主要来自项目公司，对财务数据可比性影响不大。

1 资产质量

2022－2024 年末及 2025 年 6 月底，公司资产总额和构成整体变化不大；公司存货计提跌价准备的规模很小，存货和投资性房地产主要位于一二线城市，资产减值风险和受限程度较低，再融资空间大。

图表 7 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	**4986.88**	**80.50%**	**4872.68**	**77.54%**	**4744.22**	**77.41%**	**4881.19**	**77.66%**
货币资金	774.79	12.51%	809.41	12.88%	911.02	14.86%	763.70	12.15%
其他应收款（合计）	856.03	13.82%	713.79	11.36%	665.51	10.86%	793.54	12.63%
存货	3067.76	49.52%	3078.82	49.00%	2914.51	47.56%	3062.43	48.72%
非流动资产	**1208.38**	**19.50%**	**1411.08**	**22.46%**	**1384.43**	**22.59%**	**1404.10**	**22.34%**
投资性房地产	968.77	15.64%	1121.39	17.85%	1134.86	18.52%	1169.36	18.60%
资产总额	**6195.26**	**100.00%**	**6283.76**	**100.00%**	**6128.66**	**100.00%**	**6285.29**	**100.00%**

注：占比指占资产总额的比例
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2022－2024 年末，公司资产总额变化不大，年均复合下降 0.54%，主要资产构成如上表所示。截至 2024 年底，公司货币资金较上年底增长 12.55%，主要系当年销售回款金额较大但投拓支出减少所致，货币资金规模充裕。公司作为中国海外发展主要的境内业务平台，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，从而产生了较大规模的关联方往来款，公司其他应收款波动主要系关联方往来款波动所致。公司存货主要位于一二线城市，截至 2024 年底公司对存货累计计提跌价准备 9.74 亿元，减值风险较低；存货账面价值中开发产品占 32.79%，占比较上年底变化不大，去化风险可控。公司投资性房地产以公允价值法计量，主要为一二线城市的写字楼和购物中心；公司投资性房地产中有较大规模的在建项目和新建成项目，租金收入对公允价值的覆盖程度较低（截至 2024 年底投资性房地产公允价值约为当年租金收入的 54.96 倍）。

截至 2025 年 6 月底，公司资产总额较上年底变化不大；公司加大拿地和开发力度，货币资金较上年底下降 16.17%；随着合作开发项目增加，其他应收款（合计）较上年底增长 19.24%。

截至 2024 年底，公司受限资产账面价值占资产总额的 10.76%，受限程度较低，再融资空间大。

图表 8 • 截至 2024 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占该科目的比例	受限原因
货币资金	1.45	0.16%	保证金
存货	216.53	7.43%	抵押贷款
固定资产	8.24	51.95%	抵押贷款
投资性房地产	433.30	38.18%	抵押贷款
合计	**659.52**	--	--

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2 资本结构

（1）所有者权益

近年来公司所有者权益规模持续增长，但权益结构稳定性一般。

2022－2024 年末，公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 8.30%，主要系未分配利润增加所致。截至 2025 年 6 月底，公司所有者权益 2673.61 亿元，较上年底增长 6.87%，主要由未分配利润（占 75.31%）、少数股东权益（占 9.65%）、实收资本（占 7.48%）和其他综合收益（占 5.10%）构成，权益结构稳定性一般。

（2）负债

近年来公司负债总额持续下降，但合同负债规模较为稳定，为后续收入结转提供支撑；公司债务负担较轻，债务结构合理，未来公司计划继续严格控制有息债务规模，提升公司在房地产深度调整阶段的财务安全性。

图表 9 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

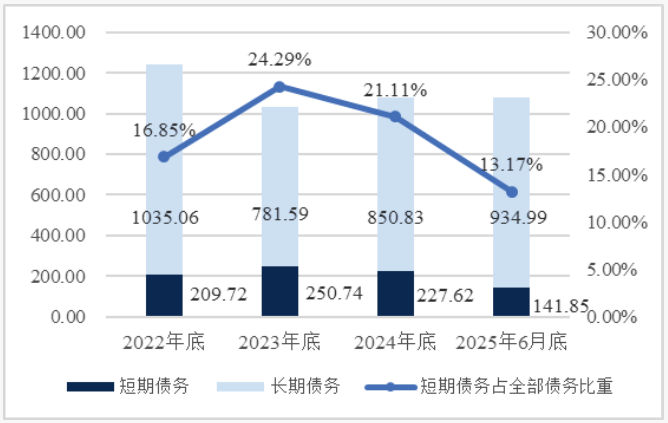
项目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 6 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	**2903.34**	**71.47%**	**3014.49**	**76.64%**	**2641.33**	**72.83%**	**2530.62**	**70.07%**
应付账款	508.53	12.52%	590.24	15.01%	350.21	9.66%	328.60	9.10%
其他应付款（合计）	1161.22	28.59%	1189.59	30.24%	1113.22	30.69%	1154.51	31.97%
一年内到期的非流动负债	217.33	5.35%	241.31	6.13%	198.58	5.48%	119.71	3.31%
合同负债	803.02	19.77%	803.29	20.42%	799.59	22.05%	765.69	21.20%
非流动负债	**1158.85**	**28.53%**	**919.07**	**23.36%**	**985.55**	**27.17%**	**1081.06**	**29.93%**
长期借款	531.31	13.08%	399.05	10.14%	479.83	13.23%	560.72	15.53%
应付债券	464.73	11.44%	359.78	9.15%	332.00	9.15%	357.00	9.88%
负债总额	**4062.20**	**100.00%**	**3933.57**	**100.00%**	**3626.89**	**100.00%**	**3611.68**	**100.00%**

注：占比指占负债总额的比例
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

2022－2024 年末，公司负债总额逐年下降，年均复合下降 5.51%，主要负债构成如上表所示。公司应付账款主要为工程进度款，受开发规模和支付节点的影响波动较大，截至 2024 年底应付账款较上年底下降 40.67%，随着在建面积减少，支付压力减轻。公司其他应付款主要包括关联方往来款、外部往来款和土地增值税清算准备金等，截至 2024 年底关联方往来款占其他应付款的 88.92%。公司合同负债主要为预收售楼款，规模较为稳定，对未来收入结转形成支撑。截至 2025 年 6 月底，公司负债总额和负债结构较上年底变化不大。

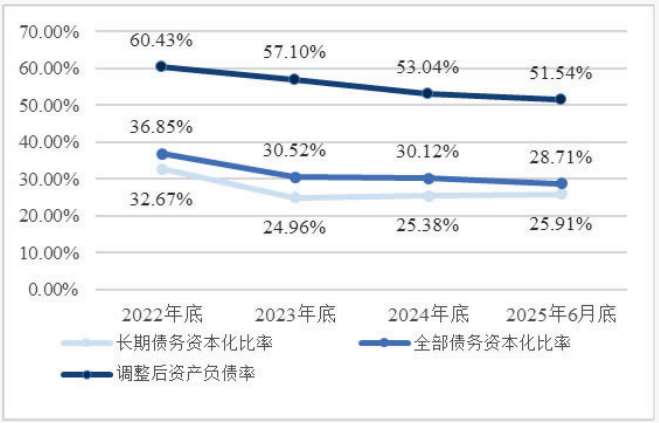
有息债务方面，2022－2024 年末，公司全部债务规模波动下降，年均复合下降 6.92%，主要系公司在房地产行业深度调整阶段基于财务安全性考虑，主动压降有息负债规模所致。截至 2024 年底，公司全部债务 1078.46 亿元，其中短期债务占 21.11%，债务期限结构合理；调整后资产负债率和全部债务资本化比率分别为 53.04%和 30.12%，整体债务负担较轻。从融资渠道来看，截至 2024 年底，公司银行贷款占 44.03%，债券融资占 41.63%。未来公司计划继续严格控制有息债务规模。截至 2025 年 6 月底，公司全部债务规模较上年底变化不大，短期债务占比进一步下降。

图表 10 • 公司全部债务构成情况（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

图表 11 • 公司债务指标情况



资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

3 盈利能力

近年来在房地产行业深度调整的背景下，公司利润规模虽有所下降，仍保持很强的盈利能力，结合公司土地储备质量，预计未来一段时期公司盈利能力仍将保持很强。

图表 12 • 公司盈利情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1－6 月
营业总收入	1394.79	1415.04	1340.79	664.39
营业成本	1083.49	1124.39	1071.37	530.10
费用总额	44.30	42.86	42.43	18.82
公允价值变动收益	11.10	34.29	-0.58	6.01
投资收益	17.78	7.02	15.90	6.08
利润总额	267.46	259.04	207.79	121.28

资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

公司营业总收入及毛利率分析见经营概况部分。2022－2024 年，在市场环境低迷、销售费用增长的情况下，公司通过压降管理费用和利息支出，使得费用总额基本保持稳定。近年来，随着公司对自持物业项目持续投入，投资性房地产公允价值变动收益对利润有一定影响，考虑到当前租金收入对投资性房地产评估值的覆盖程度较低，未来存在一定的公允价值波动风险。公司以独立开发为主，合作开发项目产生的投资收益规模不大，投资收益主要来自委托贷款投资收益。此外，近年来公司计提减值损失的规模较小。综上，2022－2024 年，公司利润总额逐年下降，年均复合下降 11.86%，但整体盈利能力仍属很强。

与其他央企背景头部房企相比，2024 年公司盈利指标表现良好；公司净资产收益率低于华润置地控股，主要系公司所有者权益规模较大所致。

图表 13 • 2024 年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
销售毛利率	20.09%	13.93%	23.15%	14.61%
总资产报酬率	3.36%	1.41%	3.26%	1.21%
净资产收益率	6.11%	2.52%	14.69%	3.50%

注：为提升可比性，表中公司及对比公司数据均来自Wind，联合资信与Wind对上述指标的计算公式存在一定差异
资料来源：Wind

2025 年 1—6 月，公司利润总额同比下降 10.47%，主要系结转项目规模和毛利率同比下降所致。结合公司过往盈利表现及现有土地储备质量，预计未来一段时期公司盈利能力仍将处于行业很强水平。

4 现金流

近三年，公司经营性净现金流受拿地时点和规模的影响波动较大；投资性现金流受投资性房地产持续投入及关联方资金往来影响波动较大；2023 年公司积极管理有息借贷规模，筹资性现金净流出规模很大，2024 年筹资性现金流转为小幅净流入。剔除时点因素影响，预计未来公司经营性现金流整体为净流入态势，筹资性现金流将较为平稳。

图表 14 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—6 月
经营活动现金流入小计	4136.81	7341.18	5045.18	1993.70
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1535.42	1571.00	1442.30	674.27
经营活动现金流出小计	4343.34	6894.03	4990.48	2265.93
经营活动现金流量净额	**-206.53**	**447.15**	**54.70**	**-272.23**
投资活动现金流入小计	235.83	117.09	142.55	37.74
投资活动现金流出小计	236.33	271.59	127.83	20.45
投资活动现金流量净额	**-0.50**	**-154.50**	**14.72**	**17.29**
筹资活动前现金流量净额	**-207.03**	**292.65**	**69.42**	**-254.94**
筹资活动现金流入小计	736.02	569.10	578.18	360.40
筹资活动现金流出小计	698.40	827.68	548.36	252.99
筹资活动现金流量净额	**37.62**	**-258.58**	**29.82**	**107.41**

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，2022—2024 年，受土地保证金支付及收回影响，公司经营活动现金流入及流出波动较大，但销售商品、提供劳务收到的现金相对稳定；由于土地款的支付存在一定周期，部分当年拿地项目在次年支付土地款，导致经营性净现金流波动较大。

从投资活动来看，公司投资活动现金流主要受购建投资性房地产支出以及委托贷款投资和收回的影响。作为中国海外发展内地业务的重要平台，公司通过往来借款和委托贷款等形式为关联方提供资金支持并获得利息收入，近年来公司投资性净现金流波动较大，2024 年转为净流入。

从筹资活动来看，随着房地产行业进入深度调整阶段，公司积极管理有息借贷规模、控制资金成本，其中 2023 年公司净偿还债务规模很大，当年筹资活动现金流转为大幅净流出；2024 年融资规模基本保持稳定，筹资性现金流小幅净流入。融资渠道方面，近年来公司发行债券规模整体有所下降，银行融资占比上升。

2025 年 1—6 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金同比增长 23.12%，但随着拿地和开发力度的加大，公司经营性现金净流出规模较大；投资性现金流小幅净流入；公司并表合作开发项目吸收投资收到的现金增加，筹资性现金净流入规模较大。

5 偿债指标

近三年公司短期及长期偿债指标表现均很强，融资渠道畅通。

图表 15 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
短期偿债指标	流动比率	171.76%	161.64%	179.61%	192.89%
	速动比率	66.10%	59.51%	69.27%	71.87%
	经营现金/流动负债	-7.11%	14.83%	2.07%	--
	经营现金/短期债务（倍）	-0.98	1.78	0.24	--
	现金短期债务比（倍）	3.69	3.23	4.00	5.38
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	289.09	276.99	219.80	--
	全部债务/EBITDA（倍）	4.31	3.73	4.91	--
	经营现金/全部债务（倍）	-0.17	0.43	0.05	--
	EBITDA/利息支出（倍）	5.20	6.13	5.82	--
	经营现金/利息支出（倍）	-3.72	9.90	1.39	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：联合资信根据公司财务报告整理

从短期偿债指标来看，2022－2024 年末及 2025 年 6 月底，公司短期偿债指标整体表现很强，现金类资产对短期债务的覆盖程度很高；从长期偿债指标来看，2022－2024 年，公司 EBITDA 年均复合下降 12.80%，EBITDA 对全部债务的覆盖倍数波动下降，但仍处于很高水平。公司资本实力很强、利润积累丰厚且土地储备布局城市能级高，对销售价格波动的承受能力很强。

截至 2024 年底，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2518 亿元，其中已使用额度为 1241 亿元，尚有 1277 亿元未使用，公司融资渠道畅通。

截至 2025 年 6 月底，公司对外担保 27.65 亿元，占所有者权益的 1.03%，均为对关联方提供的担保，或有负债风险可控。

截至 2025 年 6 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

6 公司本部财务分析

公司本部货币资金充裕，债务负担一般，利润主要来自投资收益，短期偿债指标表现很强。

公司本部是公司的资金归集平台和重要融资主体，资产构成主要为货币资金、其他应收款、债权投资、长期应收款和长期股权投资，负债构成主要为其他应付款和有息债务，利润主要来自投资收益。截至 2025 年 6 月底，公司本部货币资金 367.49 亿元，全部债务 742.69 亿元，全部债务资本化比率为 47.74%，现金短期债务比为 3.53 倍，债务负担一般，短期偿债指标表现很强。

九、ESG 分析

公司积极履行作为央企子公司的社会责任，ESG 方面表现良好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，公司作为中国海外发展的境内主要运营平台，在履行环境责任方面的表现可参考中国海外发展统计数据。截至 2024 年底，中国海外发展符合高星级绿色建筑标准的建筑面积占 77.9%，采用绿色标准采购供应商占比 69%。中国海外发展已公开发布《中国海外发展有限公司碳中和白皮书》，承诺将于 2060 年实现碳中和。

社会责任方面，公司为 2024 年度纳税信用 A 级纳税人。公司在施工管理、上游合作和客户服务等方面建立了完善的管理制度和流程，2024 年项目及时交付率为 100%；在员工管理方面，公司制定了完整的员工培训、人才培养、绩效考核和安全健康体系。

公司治理方面，公司作为中国海外发展在境内的主要平台，法人治理结构较简单。中国海外发展董事局全体负责维持有效的企业管治并监督 ESG 事宜。在中国海外发展董事局层面，企业管治委员会负责就 ESG 事宜订立长期方向和策略，每年至少两次审查和监督管理层的 ESG 举措执行情况，并成立了 ESG 工作领导小组与执行小组，以提升管理的有效性。

十、外部支持

1 支持能力

公司股东实力和支持能力很强。

公司间接控股股东中国海外发展作为中国建筑集团有限公司房地产板块的核心品牌和旗舰企业，已形成了以住宅为主、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 2024 年底，中国海外发展资产总额 9086.34 亿元，股东权益合计 4018.30 亿元；2024 年，中国海外发展实现收入 1851.54 亿元，年度溢利 177.87 亿元。在克而瑞评选的中国房地产企业销售排行榜中，2024 年中国海外发展权益销售金额均位列第 1 名。整体来看，中国海外发展资本实力和支持能力很强。

2 支持可能性

公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要平台，公司是中国海外发展的境内财务中心和主要的债券发行主体，在资金、人员配备等方面可获得股东大力支持。

十一、债券偿还风险分析

1 本期债项对公司现有债务的影响

本期债项对公司现有债务结构影响不大。

本期债项发行规模上限为 30.00 亿元，占公司 2025 年 6 月底全部债务的 2.79%，对公司现有债务规模和结构影响不大。

以 2025 年 6 月底财务数据为基础，本期债项发行后，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 57.46%、28.71%和 25.91%上升至 57.66%、29.28%和 26.52%，债务负担变化不大。

2 本期债项偿还能力

公司对本期债项的偿还能力极强。

本期债项发行后，公司经营性现金流入量和 EBITDA 对长期债务覆盖倍数很高，经营性现金流净额对长期债务覆盖倍数一般。截至 2024 年底，公司现金类资产为 911.05 亿元，为本期债项发行额度上限（30.00 亿元）的 30.37 倍；2024 年公司经营活动产生的现金流入、经营活动现金流净额和 EBITDA 分别为 5045.18 亿元、54.70 亿元和 219.80 亿元，为本期债项发行额度上限（30.00 亿元）的 168.17 倍、1.82 倍和 7.33 倍。

图表 16 • 本期债项偿还能力测算

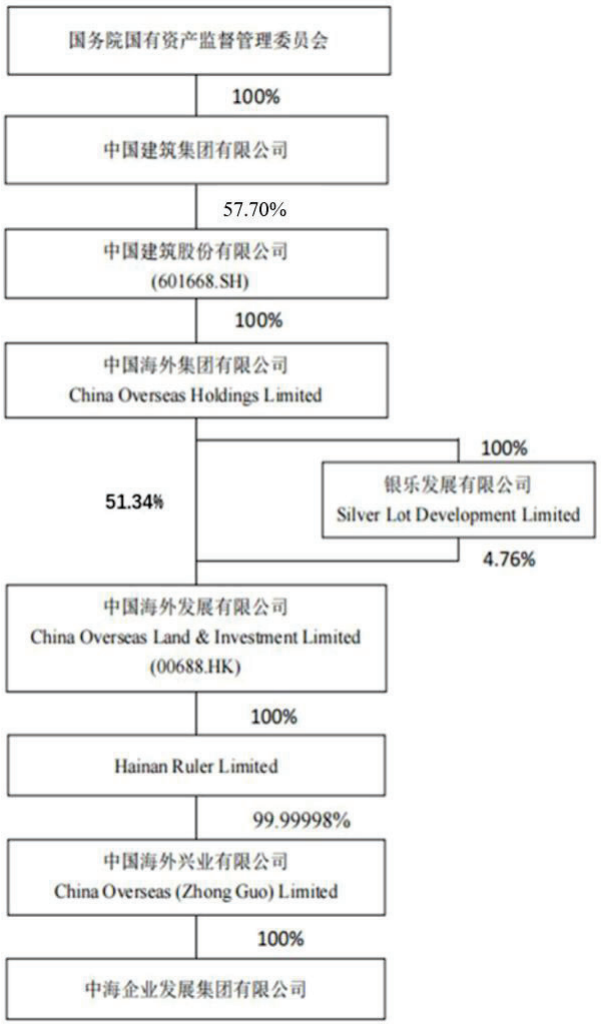
项目	2024 年
发行后长期债务*（亿元）	880.83
经营现金流入/发行后长期债务（倍）	5.73
经营现金/发行后长期债务（倍）	0.06
发行后长期债务/EBITDA（倍）	4.01

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度上限计入后测算的截至 2024 年底长期债务总额
资料来源：联合资信根据公司财务报告及公司提供资料整理

十二、评级结论

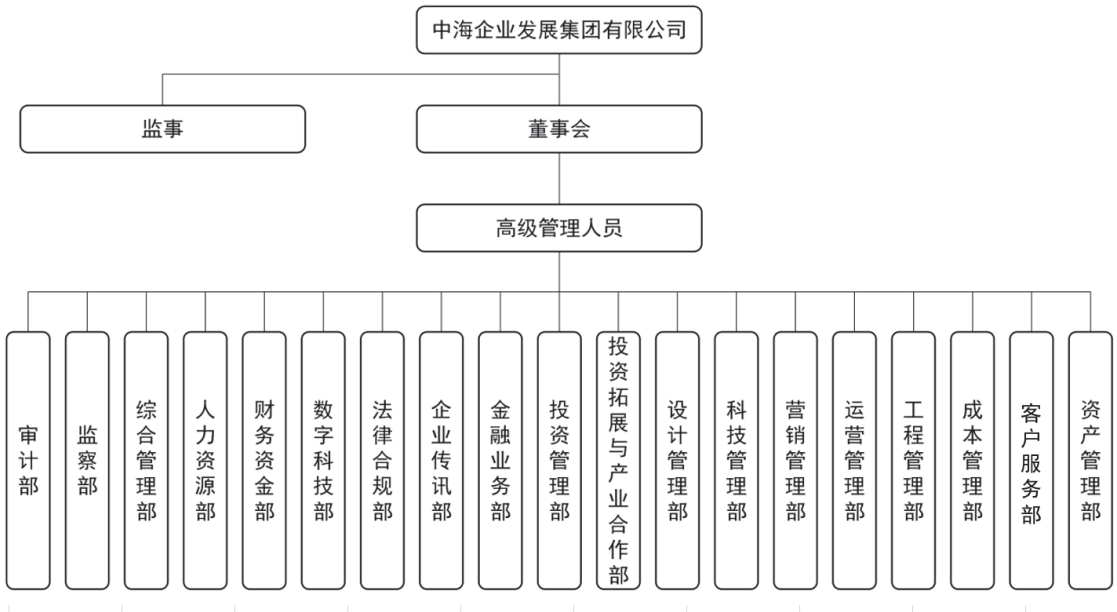
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1　公司股权结构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2　公司组织架构图（截至 2025 年 6 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3 公司主要子公司情况（截至 2024 年底）

子公司名称	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	房地产开发经营	75.00%	25.00%
济南中海城房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100.00%	--
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100.00%	--
中建宏达建筑有限公司	北京	施工总承包	--	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	--	80.00%
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100.00%	--
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	--	60.00%
长春中海地产有限公司	长春	房地产开发	7.50%	92.50%

注：截至 2024 年底，公司下属控股子公司超过 200 家。因篇幅所限，上表仅列示公司部分重要控股子公司
资料来源：联合资信根据公司财务报告及公开资料整理

附件 1-4 本期债项募投项目情况

项目名称	城市	项目开发主体	业态	住宅部分预计总投资金额（亿元）	拟使用募集资金（亿元）
长安源境、长安玖章	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	58.67	2.00
萬吉玖序	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	69.18	0.70
朝阳 one	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	80.43	1.10
天津可口可乐	天津	天津中海地产开发有限公司	住宅、商业	32.68	1.10
丽泽叁號院	北京	北京盈泽房地产开发有限公司	住宅	53.36	1.00
盛京玖章	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	住宅	15.23	0.70
环东雲起	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	住宅	6.85	1.00
丽金府	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	住宅	143.09	1.80
时光之境	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	34.14	0.90
大运玖章	深圳	深圳市海瑞房地产开发有限公司	住宅	45.26	2.20
深湾玖序	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	住宅	165.18	5.00
丰和叁号院	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	住宅、养老	67.86	0.80
云邸玖章	上海	上海海臻房地产有限公司	住宅	42.36	1.80
峯汇理	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	住宅	78.80	1.50
寰宇天下	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	住宅	22.83	0.70
学仕里	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	12.17	0.50
凌云源境	天津	天津中海海佳地产有限公司	住宅	14.93	0.70
珑悦	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	25.89	0.80
东湖玖章	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	住宅	46.97	1.50
永定玖里	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	住宅	51.77	1.00
学府源境	天津	天津中海海拓地产有限公司	住宅	29.25	0.90
天镜	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	住宅	42.25	2.30
合计	—	—	—	**1139.15**	**30.00**

资料来源：公司提供

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	774.79	809.41	911.05	763.70
应收账款（亿元）	70.11	50.67	32.02	42.70
其他应收款（合计）（亿元）	856.03	713.79	665.51	793.54
存货（亿元）	3067.76	3078.82	2914.51	3062.43
长期股权投资（亿元）	122.98	123.96	107.49	104.92
固定资产（亿元）	9.70	9.34	15.87	15.55
在建工程（亿元）	0.01	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	6195.26	6283.76	6128.66	6285.29
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	126.62	153.80	165.41	258.04
所有者权益（亿元）	2133.07	2350.19	2501.77	2673.61
短期债务（亿元）	209.72	250.74	227.62	141.85
长期债务（亿元）	1035.06	781.59	850.83	934.99
全部债务（亿元）	1244.78	1032.33	1078.46	1076.84
营业总收入（亿元）	1394.79	1415.04	1340.79	664.39
营业成本（亿元）	1083.49	1124.39	1071.37	530.10
其他收益（亿元）	1.80	0.52	0.42	0.17
利润总额（亿元）	267.46	259.04	207.79	121.28
EBITDA（亿元）	289.09	276.99	219.80	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	1535.42	1571.00	1442.30	674.27
经营活动现金流入小计（亿元）	4136.81	7341.18	5045.18	1993.70
经营活动现金流量净额（亿元）	-206.53	447.15	54.70	-272.23
投资活动现金流量净额（亿元）	-0.50	-154.50	14.72	17.29
筹资活动现金流量净额（亿元）	37.62	-258.58	29.82	107.41
财务指标				
销售债权周转次数（次）	21.06	23.43	32.42	--
存货周转次数（次）	0.36	0.37	0.36	--
总资产周转次数（次）	0.22	0.23	0.22	--
现金收入比（%）	110.08	111.02	107.57	101.49
营业利润率（%）	21.07	18.33	18.25	19.57
总资本收益率（%）	6.60	6.31	4.68	--
净资产收益率（%）	9.58	8.41	6.29	--
长期债务资本化比率（%）	32.67	24.96	25.38	25.91
全部债务资本化比率（%）	36.85	30.52	30.12	28.71
资产负债率（%）	65.57	62.60	59.18	57.46
调整后资产负债率（%）	60.43	57.10	53.04	51.54
流动比率（%）	171.76	161.64	179.61	192.89
速动比率（%）	66.10	59.51	69.27	71.87
经营现金流动负债比（%）	-7.11	14.83	2.07	--
现金短期债务比（倍）	3.69	3.23	4.00	5.38
EBITDA 利息倍数（倍）	5.20	6.13	5.82	--
全部债务/EBITDA（倍）	4.31	3.73	4.91	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；3. 2022－2024 年财务数据使用期末审定数，2025 年半年度财务数据未经审计，相关指标未予年化；4. “--”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 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 6 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	359.74	387.34	362.81	367.49
应收账款（亿元）	0.03	0.00	0.02	0.01
其他应收款（合计）（亿元）	1915.25	1772.96	1421.07	1599.49
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	170.11	268.20	447.96	609.93
固定资产（亿元）	0.05	0.03	6.92	6.78
在建工程（亿元）	0.01	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	2955.78	2514.44	2471.10	3092.80
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	752.22	788.90	813.13	813.13
短期债务（亿元）	168.70	225.49	193.30	104.15
长期债务（亿元）	720.24	563.57	559.37	638.54
全部债务（亿元）	888.94	789.06	752.66	742.69
营业总收入（亿元）	0.65	1.12	0.80	0.18
营业成本（亿元）	0.05	0.06	0.13	0.08
其他收益（亿元）	0.01	0.01	0.02	0.01
利润总额（亿元）	51.70	37.81	23.96	-0.52
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.75	1.63	1.09	0.32
经营活动现金流入小计（亿元）	4172.74	5597.32	4713.27	2340.85
经营活动现金流量净额（亿元）	-347.51	-237.83	321.14	446.58
投资活动现金流量净额（亿元）	309.82	392.30	-304.03	-429.18
筹资活动现金流量净额（亿元）	-71.37	-127.56	-42.56	-13.15
财务指标				
销售债权周转次数（次）	33.43	72.80	64.68	--
存货周转次数（次）	15.32	17.40	37.59	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	116.25	145.45	137.18	181.49
营业利润率（%）	49.17	69.44	74.25	-8.77
总资本收益率（%）	5.33	/	/	--
净资产收益率（%）	6.75	4.65	2.97	--
长期债务资本化比率（%）	48.91	41.67	40.76	43.99
全部债务资本化比率（%）	54.17	50.01	48.07	47.74
资产负债率（%）	74.55	68.63	67.09	73.71
流动比率（%）	156.42	189.08	164.88	120.83
速动比率（%）	156.42	189.08	164.88	120.83
经营现金流动负债比（%）	-23.54	-20.59	29.42	--
现金短期债务比（倍）	2.13	1.72	1.88	3.53
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：公司本部有息债务数据未经调整；“/”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	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/（平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资）
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×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%
总资产报酬率	（利润总额+费用化利息支出）/资产总额×100%
营业利润率	（营业总收入-营业成本-税金及附加）/营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	（负债总额-预收款项-合同负债）/（资产总额-预收款项-合同负债）×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+应收款项融资中的应收票据

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+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

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+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1　主体长期信用等级设置及含义

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。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	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，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
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　评级展望设置及含义

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。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
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，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵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贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

10. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
法律意見書
(連本頁共75頁)

方達律師事務所
FANGDA PARTNERS

http://www.fangdalaw.com

中国北京市朝阳区光华路一号
北京嘉里中心北楼 27 层
邮政编码：100020

电子邮件 E-mail: email@fangdalaw.com
电 话 Tel.: +86-010-5769 5600
传 真 Fax.: +86-010-5769 5788

上海市方达（北京）律师事务所

关于中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据的法律意见书

致：中海企业发展集团有限公司

上海市方达（北京）律师事务所（以下简称“本所”）是具有中华人民共和国境内法律执业资格的律师事务所。根据中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”、“中海地产”）与本所签订的法律顾问委托协议，本所担任发行人发行 2025 年度第三期中期票据（以下简称“本次中期票据”）项目（以下简称“本次发行”）的特聘专项法律顾问，并以此身份为本次发行出具法律意见书。

本所依据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《非金融企业中期票据业务指引》（以下简称“《业务指引》”）、《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》（以下简称“《表格体系》”）、《非金融企业债务融资工具公开发行注册工作规程》等法律法规和规范性文件，按照中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）制定的相关规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为本次发行出具法律意见书。

为出具本法律意见书，本所经办律师对发行人本次发行有关的法律事实进行了调查。本所经办律师查阅了其认为出具本法律意见书所需查阅的文件，听取了发行人就有关事实做出的陈述和说明并进行了必要的讨论。

在调查过程中，对于出具法律意见书所依据的重要法律文件，发行人向本所提供复印件或电子文档的，本所已核对该等复印件或电子文档的原件；同时，本所亦得到发行人如下保证：即发行人向本所提供的文件和所做出的陈述是完整、真实、

准确和有效的；签署文件的主体均具有签署文件的权利能力和行为能力，所提供文件中的所有签字和印章是真实的，任何已签署的文件均获得相关当事各方有效授权，且由其法定代表人或合法授权代表签署；文件的复印件与原件相符，并且一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露，而无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处；该等事实和文件于提供给本所之日及截至尽职调查基准日，未发生任何变更。

对出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、发行人或者其他有关机构出具的证明文件出具法律意见。

本所及经办律师依据截至尽职调查基准日以前已经发生或者存在的事实和中国境内公开颁布的现行有效的法律、行政法规和规章（以下简称“中国法律法规”，仅为本法律意见书说明之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和中国台湾地区的法律法规）发表法律意见。本所及本所律师已严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所仅就与本次发行有关的中国法律法规问题发表法律意见，并未就中国境内以外的其他司法管辖区域的法律事项进行调查，亦不就中国境内以外的其他司法管辖区域的法律问题发表意见；亦不对有关会计审计、资产评估、信用评级、财务内部控制、投资和商业决策等专业事项发表意见；因为本所并不具备发表该等意见的适当资格。在本法律意见书中涉及该等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告或发行人的文件引述，该等引述不表明本所对有关数据、结论、考虑的真实性和准确性做出任何明示或默示的认可或保证。

本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，不得由任何其他人使用或用作任何其他目的使用。

本所同意将本法律意见书作为发行人申请本次发行所必备的法定文件，随同其他申报材料一同上报。同意将本法律意见书作为公开披露文件，并依法对此承担责

任。本所及本所律师可以就本次发行事项作出其他适当声明，但不得做出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

在本法律意见书中，除非特别说明，文中提及的“元”均指人民币元，“报告期”系指 2022 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，尽职调查基准日系指 2025 年 8 月 14 日。

基于上述，本所出具法律意见如下：

一、 发行人的主体资格

1.1 发行人基本情况

发行人现持有深圳市市场监督管理局于 2021 年 6 月 28 日核发的统一社会信用代码为 914403006188329255 的《营业执照》。根据该《营业执照》的记载并经本所律师查询国家企业信用信息公示系统，发行人的基本信息如下：

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

注册资本：2,000,000 万元

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

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。

根据本所律师核查并经发行人确认，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在根据有关中国法律法规和现行有效的《中海企业发展集团有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）需要终止的情形，具有独立企业法人资格，为有效存续的有限责任公司。

1.2 发行人为非金融企业

根据发行人《营业执照》，发行人的经营范围为：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。

根据发行人确认，并经核查发行人登记经营范围，发行人未从事金融业务。因此，发行人为非金融企业。

1.3 发行人接受中国银行间市场交易商协会自律管理

经核查交易商协会发布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，发行人为交易商协会会员，自愿接受交易商协会自律管理。

1.4 发行人的主要历史沿革

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《关于你公司在深圳组建分公司的批复》（（88）中建办字第 184 号），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《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》（深府函[1988]11 号），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”。

根据中国海外建筑工程有限公司深圳分公司于 1988 年 11 月 17 日发布的《中国海外建筑工程有限公司深圳分公司通告》（中海建深字（88）第 001 号），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，注册资本为人民币 500 万元。

1991 年 2 月 22 日，根据深圳市工商行政管理局于 1991 年 2 月 20 日颁发的《外商投资企业名称登记核准使用证》，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司名称变更为中国海外建筑（深圳）有限公司。

1992 年 2 月 19 日，根据中国海外建筑工程有限公司于 1991 年 11 月 8 日下发的《关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复》以及深圳市人民政府于 1991 年 12 月 31 日下发《关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复》（深府外复[1991]1420 号），中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 500 万元变更至人民币 2,000 万元。深圳市金鹏会计师事务所于 1991 年 11 月 29 日出具的《咨询报告》（（91）咨字 135 号），确认实收资本增加至人民币 2000 万元。

根据工商档案中登记证号码为 06125096-000-06-92-7 号的《商业/分行登记证》，1992 年 6 月 4 日，中国海外建筑（深圳）有限公司股东中国海外建筑工程有限公司的名称变更为中国海外发展有限公司。

1996 年 12 月 27 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本及投资总额均由人民币 2,000 万元变更至人民币 10,000 万元。根据深圳皇嘉会计师事务所于 1996 年 11 月 10 日出具的《验资报告》（皇嘉验资报字（1996）第 032 号）的审验，截止 1996 年 11 月 19 日，中国海外建筑（深圳）有限公司实收资本人民币 10,000 万元。

1997 年 11 月 27 日，深圳市招商局下发《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》（深招商复[1997]B1042 号），同意中国海外建筑（深圳）有限公司股东由中国海外发展有限公司（持股比例：100%）变更为中国海外兴业有限公司（持股比例：100%）。1998 年 2 月 25 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准中国海外建筑（深圳）有限公司的股东变更。

2001 年 12 月 11 日，深圳市对外贸易经济合作局向中国海外建筑（深圳）有限公司出具《关于外资企业“中国海外建筑（深圳）有限公司”增资的批复》（深外经贸资复[2001]0902 号），同意公司的注册资本和投资总额增至 24,000 万元人民币。2001 年 12 月 21 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准上述变更事项。根据深圳北成会计师事务所有限公司于 2001 年 12 月 18 日出具的《验资报告》（北成验字（2001）第 411 号）的审验，截至 2001 年 12 月 18 日止，中国海外建筑（深圳）有限公司实收资本人民币 24,000 万元。

2002 年 5 月 16 日，中华人民共和国对外贸易经济合作部向深圳市对外贸易经济合作局出具《关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复》（外经贸资一函〔2002〕473 号），同意中国海外建筑（深圳）有限公司增资等变更事项，同意公司投资者于 2002 年 3 月 12 日签订的公司合同与章程。同意公司投资总额由人民币 24,000 万元增至人民币 36,000 万元；注册资本由人民币 24,000 万元增至人民币 30,379.75 万元，增资后，股东由中海兴业（持股比例：100%）变更为深圳市喜逢春咨询服务有限公司（持股比例：2%）、深圳市永福通实业有限公司（持股比例：3%）、深圳市志趣咨询服务有限公司（持股比例：5%）、深圳市中海投资管理有限公司（持股比例：11%）、中国海外兴业有限公司（持股比例：79%）；公司名称更名为深圳中海实业有限公司；经营范围变更为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包、承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；经营期限为公司营业执照变更之日起 20 年。2002 年 5 月 28 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准上述变更事项，企业类型由独资经营（港资）变更为合资经营（港资）。根据深圳皇嘉会计师事务所于 2002 年 5 月 20 日出具的《验资报告》（皇嘉验资报字（2002）第 139 号），截至 2002 年 5 月 20 日止，深圳中海实业有限公司实收资本为人民币 30,379.75 万元。

2002 年 7 月 26 日，中华人民共和国对外贸易经济合作部向深圳市对外贸易经济合作局出具《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》（外经贸资一函〔2002〕760 号），同意中外合资企业深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司中海地产股份有限公司，同意投资者于 2002 年 6 月 8 日签定的中海实业公司合同章程终止协议、中海地产公司发起人协议和中海地产公司章程；各股东持股比例不变；公司注册资本变更为 40,680 万元；不约定经营期限。2002 年 8 月 8 日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准上述变更登记事项。

2004 年 8 月 26 日，深圳市贸易工业局向中海地产股份有限公司出具《关于同意中海地产股份有限公司增资扩股的批复》（深贸工资复[2004]0309 号），载明根

据商务部商资批[2004]1169号文，同意公司增资至61,020万元，各股东持股比例不变。2004年9月17日，深圳市工商行政管理局出具《外商投资企业变更通知书》，核准中海地产股份有限公司注册资本由人民币 40,680 万元变更至人民币 61,020 万元。

2006年9月4日，国务院国有资产监督管理委员会向中国建筑工程总公司出具《关于中海地产股份有限公司11%股份协议转让有关问题的批复》（国资产〔2006〕1113号），同意深圳市中海投资管理有限公司将其持有的中海地产股份有限公司11%的股份转让给广州中海地产有限公司。2006年11月17日，深圳市贸易工业局向中海地产股份有限公司出具《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》（深贸工资复[2006]2392号），同意中海地产股份有限公司转为有限责任公司，公司名称变更为中海地产集团有限公司（以下简称"公司"）。同意上述股权转让事项；公司投资总额为人民币 122,040 万元，注册资本为人民币61,020万元；除深圳市中海投资管理有限公司的股权转让外，公司各股东的持股比例不变；公司经营期限为二十年，自企业法人营业执照颁发之日起计算。2006年11月28日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，核准上述变更事项。

2008年3月21日，中华人民共和国商务部向深圳市贸工局出具《商务部关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》（商资批〔2008〕404号），同意深圳市喜逢春咨询服务有限公司、深圳市永福通实业有限公司、深圳市志趣咨询服务有限公司将所持有的股权转让给中国海外兴业有限公司；公司投资总额增至人民币522,040万元，注册资本增至人民币261,020万元；增资后公司股本结构为中国海外兴业有限公司（持股比例：97.43%）、广州中海地产有限公司（持股比例：2.57%）。2008年7月1日，深圳皇嘉会计师事务所向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2008]141号），确认截至2008年6月20日，公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币1,261,820,534.40元。2008年7月14日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，核准上述变更事项；实收资本由人民币61,020万元变更至人民币126,182.0534万元。

2008年12月31日，深圳皇嘉会计师事务所向中海地产集团有限公司出具《验

资报告》（深皇嘉所验字[2008]279 号），确认截至 2008 年 12 月 23 日止，公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币 2,610,200,000.00 元。2009 年 1 月 5 日，深圳市工商行政管理局出具《变更通知书》，核准发行人实收资本由人民币 126,182.0534 万元变更至人民币 261,020 万元，证照有效期限由 2010 年 7 月 9 日变更为 2022 年 9 月 8 日。

2010 年 10 月 13 日，中华人民共和国商务部向深圳市科工贸信委出具《商务部关于同意中海地产集团有限公司股权变更及增资的批复》（商资批〔2010〕1004 号），同意广州中海地产有限公司将其持有的公司 2.57%的股权转让给中国海外兴业有限公司，公司相应变更为外资企业；公司投资总额由 52.204 亿元增至 180 亿元人民币，注册资本由 21.102 亿元人民币增至 100 亿元人民币。2012 年 1 月 13 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]011 号），确认截至 2012 年 1 月 13 日止，公司注册资本实收金额人民币 421,020 万元。2012 年 1 月 16 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4030853 号），准予上述变更登记事项。

2012 年 3 月 28 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]094 号），确认截至 2012 年 3 月 28 日止，发行人注册资本实收金额人民币 641,020 万元。2012 年 3 月 29 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4146072 号），准予将发行人实收资本由人民币 421,020 万元变更至人民币 641,020 万元。

2012 年 6 月 29 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]185 号）的审验，确认截至 2012 年 6 月 29 日止，发行人注册资本实收金额人民币 841,020 万元。2012 年 7 月 3 日，深圳市市场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第 4362605 号），准予将发行人实收资本由人民币 641,020 万元变更至人民币 841,020 万元。

2012 年 8 月 14 日，深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）向中海地产集团有限公司出具《验资报告》（深皇嘉所验字[2012]247 号），确认截至 2012 年 8 月 14 日止，发行人注册资本实收金额人民币 1,000,000 万元。2012 年 8 月 15 日，深圳市市

场监督管理局出具《准予登记通知书》（[2012]第4453009号），准予将发行人实收资本由人民币841,020万元变更至人民币1,000,000万元。

2015年11月27日，深圳市经济贸易和信息化委员会向中海地产集团有限公司出具《关于外资企业中海地产集团有限公司增资、变更经营范围的批复》（深经贸信息资字[2015]750号），同意发行人注册资本由人民币1,000,000万元变更至人民币2,000,000万元；投资总额由人民币1,800,000万元变更至人民币4,800,000万元；经营范围变更为：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务。2016年2月29日，深圳市市场监督管理局核准上述变更事项。

2019年10月21日，深圳市市场监督管理局向中海企业发展集团有限公司出具《变更（备案）通知书》（编号为21903665423），核准发行人名称由中海地产集团有限公司变更为中海企业发展集团有限公司。

2020年11月11日，深圳市市场监督管理局向中海企业发展集团有限公司出具《变更（备案）通知书》（编号为22005185164），核准发行人一般经营项目中新增造价咨询、工程项目管理，新增许可经营项目工程勘察设计。

经核查，发行人历史沿革中的历次主要变更已履行了相应的内部授权程序、相关的政府批准程序及相应的工商变更登记手续，在重大方面符合有关中国法律法规。

综上所述，本所律师认为，截至尽职调查基准日，发行人为有效存续的有限责任公司，具备申请发行本次中期票据的主体资格。

二、 本次中期票据发行程序

2.1 本次发行内部决议程序

2024年11月18日，发行人召开董事会会议并审议通过了《关于公司向中国银行间市场交易商协会申请注册额度不超过100亿元的中期票据的议案》，同意发行人向交易商协会分次申请注册额度不超过人民币100亿元的中期票据，并在交易商协会接受注册后分期发行。

2024 年 11 月 18 日，发行人股东中国海外兴业有限公司作出股东决定，同意发行人向交易商协会分次申请注册额度不超过人民币 100 亿的中期票据，并在交易商协会接受注册后分期发行。同意授权公司法定代表人或其授权的管理层在前述注册额度范围内依据公司经营需要以及实际情况决定公司分期发行中期票据以及每期发行的金额、期限、利率、募集资金用途、增信措施等，并全权办理与中期票据发行相关的具体金额（包括但不限于聘请相关中介机构并签署聘用协议，签署相关发行文件，并采取所有必要的行动，决定/办理其他与发行相关的具体事宜等）。以上决议自作出之日起生效，并在本次中期票据注册额度有效期内持续有效。

综上所述，本所律师认为，发行人已就本次发行获得其内部有权机构的决议，决议内容和程序符合中国法律法规和《公司章程》的规定。

2.2 本次发行的注册

交易商协会于 2024 年 12 月 24 日向发行人核发《接受注册通知书》（中市协注〔2024〕MTN1309 号），决定接受发行人中期票据注册，注册金额为 100 亿元，注册额度自 2024 年 12 月 24 日起 2 年内有效；发行人在注册有效期内可分期发行中期票据。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人已就本次发行获得了必要的授权和批准。

三、 本次发行的发行文件及发行有关机构

3.1 本次发行的《募集说明书》

发行人为本次发行制作了《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）。《募集说明书》主要披露了重要提示、释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、债务融资工具信用增进、税项、主动债务管理、信息披露安排、持有人会议机制、违约、风险情形及处置、发行有关机构、备查文件及查询地址等事项。

经核查，本所律师认为，《募集说明书》已按照《表格体系》要求编制，主要

内容符合《表格体系》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集说明书指引》（以下简称“《说明书指引》”）有关信息披露的规定。本次发行安排符合《管理办法》《业务指引》等有关中国法律法规。

3.2 本次发行的主承销商

发行人委托中信银行股份有限公司（以下简称“中信银行”）担任本次债券发行的牵头主承销商。

经核查，中信银行现持有北京市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91110000101690725E的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0006H111000001的《金融许可证》。经核查，中信银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且中信银行为交易商协会会员。

发行人委托上海浦东发展银行股份有限公司（以下简称“浦发银行”）担任本次债券发行的联席主承销商。

经核查，浦发银行现持有上海市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310000132211158XC的《营业执照》和国家金融监督管理总局核发的机构编码为B0015H131000001的《金融许可证》。经核查，浦发银行在交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具承销机构名单》之列，具有本次发行的承销业务资格，且浦发银行为交易商协会会员。

经发行人确认并经本所律师公开渠道检索发行人股东及持股情况，发行人与中信银行、浦发银行不存在关联关系。

综上，本所律师认为，中信银行、浦发银行具有合法从事本次中期票据承销业务的资格。

3.3 本次发行的信用评级

发行人主体长期信用等级为 AAA，中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据信用等级为 AAA，评级展望为稳定。发行人委托联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）担任本次发行的信用评级机构，评级结果引用自联合

资信《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据信用评级报告》，本次引用已经联合资信书面确认。

经核查，联合资信现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110000722610855P 的《营业执照》。根据中国人民银行公布的《联合资信评估有限公司完成信用评级备案》及中国人民银行、交易商协会公布的《评级结果可以在银行间债券市场使用的评级机构名单》，联合资信具备在银行间市场开展评级业务的资格。

根据交易商协会公布的《中国银行间市场交易商协会会员名单》，截至尽职调查基准日，联合资信为交易商协会会员。

经发行人确认和本所律师公开渠道检索发行人股东及持股情况，发行人与联合资信不存在关联关系。

3.4 本次发行的审计机构

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）受发行人委托对发行人 2022 年度财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的信会师报[2023]第 ZI20093 号的 2022 年度《中海企业发展集团有限公司审计报告》，对发行人 2023 年度财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的信会师报字[2024]第 ZI20479 号的 2023 年度《中海企业发展集团有限公司审计报告》，对发行人 2024 年度财务数据进行了审计并出具了标准无保留意见的信会师报字[2025]第 ZI20430 号的 2024 年度《中海企业发展集团有限公司审计报告》。发行人 2025 第一季度财务报表未经审计。

经核查，立信现持有上海市黄埔区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310101568093764U 的《营业执照》和上海市财政局核发的编号为 31000006 的《会计师事务所执业证书》，且立信为交易商协会会员。另经本所律师查询中国证券监督管理委员会网站[1]从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息，立信已进

[1] http://www.csrc.gov.cn/csrc/c105942/c7566092/content.shtml，查询日期为 2025 年 8 月 13 日

行从事证券服务业务的备案，立信具有为发行人出具审计报告的资质。

经核查，在立信出具的上述审计报告中签字的注册会计师（以下简称“经办注册会计师”）均已取得《注册会计师证书》。

经发行人确认并经本所律师公开渠道检索发行人股东及持股情况，发行人与立信及其经办注册会计师不存在关联关系。

本所律师认为，立信及其经办注册会计师具备作为本次发行的审计机构的资质。

3.5 本次发行的法律服务机构

发行人委托本所为本次发行出具法律意见书，本所现持有统一社会信用代码为31110000773351283P的《律师事务所分所执业许可证》。上海市方达律师事务所系交易商协会会员，本所系依据中国法律有效存续的律师事务所分所，具备担任本次发行法律顾问的资格。本所为本次发行出具法律意见并在法律意见书上签字的律师（以下简称“经办律师”）均持有《中华人民共和国律师执业证》。

本所及本所律师具有为本次发行出具法律意见书的资质。发行人与本所及本所经办律师不存在关联关系。

3.6 本次发行的受托管理人

根据发行人的确认，本次发行不设置受托管理人。

四、 与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

4.1 募集资金用途

根据《募集说明书》，本次发行采取发行金额动态调整机制，基础发行规模为人民币0亿元，发行金额上限为人民币30亿元，根据发行人的财务状况和资金需求情况，募集资金将全部用于项目建设。具体的募集资金用途如下：

募集资金用于项目建设情况

序号	项目名称	所属城市	用款/开发主体	项目类别	五证、环评、立项是否齐全	拟使用募集资金（亿元）
1	长安源境、长安玖章	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	是	2.00
2	萬吉玖序	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	是	0.70
3	朝阳 one	北京	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	住宅	是	1.10
4	丽金府	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	住宅	是	1.80
5	天镜	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	住宅	是	2.30
6	丽泽叁號院	北京	北京盈泽房地产开发有限公司	住宅	是	1.00
7	丰和叁号院	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	住宅+养老	是	0.80
8	时光之境	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	住宅	是	0.90
9	永定玖里	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	住宅	是	1.00
10	天津可口可乐	天津	天津中海地产开发有限公司	住宅/商业	是	1.10
11	学府源境	天津	天津中海海拓地产有限公司	住宅	是	0.90
12	凌云源境	天津	天津中海海佳地产有限公司	住宅	是	0.70
13	盛京玖章	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	住宅	是	0.70
14	环东雲起	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	住宅	是	1.00
15	峯汇里	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	住宅	是	1.50
16	大运玖章	深圳	深圳市海瑞房地产开发有限公司	住宅	是	2.20
17	深湾玖序	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	住宅	是	5.00
18	云邸玖章	上海	上海海臻房地产有限公司	住宅	是	1.80
19	寰宇天下	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	住宅	是	0.70
20	东湖玖章	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	住宅	是	1.50
21	学仕里	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	是	0.50
22	珑悦	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	住宅	是	0.80

序号	项目名称	所属城市	用款/开发主体	项目类别	五证、环评、立项是否齐全	拟使用募集资金（亿元）
	合计					30.00

备注：

1. 经本所律师公开渠道检索，报告期内，以上拟使用募集资金的项目不存在行政处罚的情况。

2. 以上募集资金拟投项目对应开发主体，中海企业发展集团有限公司的股权比例均为 100%

3. “五证”指国有土地使用证、用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证。该等情况详见下表。

募集资金用于项目建设合规情况

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
1	长安源境、长安玖章	北京	京发改（核）〔2024〕112 号	京(2024)石不动产权第 0011599 号 京(2024)石不动产权第 0011600 号 京(2024)石不动产权第 0011601 号	不适用	不适用	2024 规自（石）建字 0016 号 2024 规自（石）建字 0017 号 2024 规自（石）建字 0018 号 2025 规自（石）建字 0001 号 2025 规自（石）建字 0002 号 2025 规自（石）建字 0003 号	[2024]施[石]建字 0144 号 [2024]施[石]建字 0145 号 [2024]施[石]建字 0128 号 [2024]施[石]建字 0129 号 [2025]施[石]建字 0023 号 [2025]施[石]建字 0021 号 [2025]施[石]建字 0043 号 [2024]施[石]建字 0121 号 [2024]施[石]建字 0120 号	京房售证字（2024）86 号 京房售证字（2024）87 号 京房售证字（2024）106 号 京房售证字（2024）129 号 京房售证字（2025）58 号 京房售证字（2025）89 号 京房售证字（2025）69 号
2	萬吉玖序	北京	京发改（核）〔2025〕22 号	京（2025）朝不动产权第 0032276 号	不适用	不适用	2025 规自（朝）建字 0011 号	2025 施[朝]建字 0134 号 2025 施[朝]装字 0059 号	京房售证字（2025）43 号 京房售证字（2025）66 号 京房售证字（2025）80 号

[2] 生态环境部制定的《建设项目环境影响评价分类管理名单（2021 年版）》中规定：“第五条 本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理；省级生态环境主管部门对本名录未作规定的建设项目，认为确有必要纳入建设项目环境影响评价管理的，可以根据建设项目的污染因子、生态影响因子特征及其所处环境的敏感性质和敏感程度等，提出环境影响评价分类管理的建议，报生态环境部认定后实施。”根据名录，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，需要编制环境影响报告表。本栏目的环境敏感区是指“第三条（一）中的全部区域；第三条（二）中的除（一）外的生态保护红线管控范围，永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地；第三条（三）中的文物保护单位，针对标准厂房增加第三条（三）中的以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的区域”。不属于敏感地区的，无需再进行环境影响评价。

[3] 根据《北京市规划和自然资源委员会关于启用<建设项目办理申请表>等相关事项的通知》（京规自发[2019]31 号），自 2019 年 2 月 1 日起，北京市启用新版《建设项目办理申请表》，精简后不再受理工程建设项目建设用地规划许可证。

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
3	朝阳 one	北京	京发改（核）〔2025〕22 号	京（2025）朝不动产权第 0020554 号	不适用	不适用	2025 规自（朝）建字 0008 号 2025 规自（朝）建字 0007 号	[2025]施[朝]建字 0102 号 [2025]施[朝]建字 0101 号 [2025]施[朝]建字 0104 号 [2025]施[朝]建字 0103 号	京房售证字（2025） 28 号 京房售证字（2025） 64 号 京房售证字（2025） 65 号
4	北京市石景山区北辛安 667 项目	北京	京发改（核）[2024]27 号	京(2024)石不动产权第 0004356 号	不适用	不适用	2024 规自（石）建字 0006 号 2024 规自（石）建字 0007 号 2024 规自（石）建字 0008 号	[2024]施[石]建字 0026 号 [2024]施[石]建字 0029 号 [2024]施[石]建字 0030 号 [2024]施[石]建字 0031 号	京房售证字（2024）30 号 京房售证字（2024）58 号 京房售证字（2024）81 号
5	北京市朝阳区小红门	北京	京发改（核）〔2025〕22 号	京（2025）朝不动产权第 0020557 号	不适用	不适用	2025 规字（朝）建字 0004 号 2025 规字（朝）建字 0005 号	[2025]施[朝]建字 0068 号 [2025]施[朝]建字 0069 号	京房售证字 (2025) 21 号
6	丽泽叁號院	北京	京丰台发改（核）〔2025〕15 号	京（2025）丰不动产权第 0024771 号	不适用	不适用	2025 规自（丰）建字 0016 号 2025 规自（丰）建字 0015 号	[2025]施[丰]建字 0086 号 [2025]施[丰]建字 0087 号	京房售证字 (2025) 52 号 京房售证字 (2025) 53 号 京房售证字 (2025) 97 号
7	丰和叁号院	北京	京发改（核）〔2024〕4 号	京（2024）丰不动产权第 0009411 号 京（2024）	202411010600002353	不适用	2024 规自（丰）建字 0002 号 2024 规自（丰）建字 0016 号	[2024]施[丰]建字 0076 号 [2024]施[丰]建字 0142 号	京房售证字 (2024) 109 号 京房售证字 (2024) 23 号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
				丰不动产权第 0009413 号			2024 规自（丰）建字 0025 号	[2024]施[丰]建字 0074 号	
8	时光之境	北京	京发改(核)〔2025〕26 号	京(2025）丰不动产权第 0017502 号	不适用	不适用	2025 规自(丰)建字 0008 号 2025 规自(丰)建字 0006 号 2025 规自(丰)建字 0007 号 2025 规自(丰)建字 0009 号	[2025]施[丰]建字 0054 号 [2025]施[丰]建字 0055 号	京房售证字(2025）34 号 京房售证字(2025）35 号 京房售证字(2025）51 号
9	永定玖里	北京	京发改(核)[2023]204 号	京（2024）丰不动产权第 0008767 号 京（2024）丰不动产权第 0008768 号 京（2024）丰不动产权第 0008766 号	不适用	不适用	2023 规自（丰）建字 0036 号 2023 规自（丰）建字 0037 号 2023 规自（丰）建字 0038 号 2024 规自（丰）建字 0033 号 2024 规自（丰）建字 0034 号	[2024]施[丰]建字 0059 号 [2024]施[丰]建字 0060 号 [2023]施[丰]建字 0208 号 [2024]施[丰]建字 0218 号 [2024]施[丰]建字 0219 号	京房售证字(2024)16 号 京房售证字(2024)68 号 京房售证字(2024)90 号 京房售证字(2025)39 号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
10	天津可口可乐	天津	南开投资备字（2025）4号	津（2025）南开区不动产权第0129803号、津（2025）南开区不动产权第0137298号	不适用	地字第2025南开地证申字0001号	建字第2025南开建证申字0001号、建字第2025南开建证申字0002号	1201042025022110121	津住建房售许字[2025]第0302一001号 津住建房售许字[2025]第0301一001至002号 津住建房售许字[2025]第0447一001号 津住建房售许字[2025]第0300一001号
11	学府源境	天津	2310-120103-89-01-388638	津（2024）河西区不动产权第0677320号	不适用	地字第2023河西地证申字0018号	建字第2023河西建证申字0039号、建字第2024河西建证申字0001号	1201032023111706121、1201032024122404121	津住建房售许字2024第0191-001-002号 津住建房售许字2023第1239-001-005号、津住建房售许字2023第1240-001号、津住建房售许字2023第1241-001号、津住建房售许字2024第0189-001-002号、津住建房售许字2024第0190-001号、津住建房售许字2024第0147-001-004号、津住建房售许字2024第0146-001-003号、津住建房售许字2025第0188-001-004号、津住建房售许字2025第0405-001-005号、津住建房售许字2025第0402-001号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
12	凌云源境	天津	津西审批投备案（2024）8号	津（2024）河西区不动产权第0499344号	不适用	地字第2024河西地证申字0005号	建字第2024河西建证申字0009号	1201032024043014121	津住建房售许字[2024]第0816-001-006号 津住建房售许字[2024]第0815-001号 津住建房售许字[2024]第0814-001号 津住建房售许字[2024]第0728-001-004号 津住建房售许字[2024]第0727-001-002号 津住建房售许字[2024]第0729-001号 津住建房售许字[2024]第0726-001号
13	盛京玖章	沈阳	沈浑审批备字（2025）43号	辽2025沈阳市不动产权第0143436号	不适用	地字第2101122025YG0005513号	建字第2101122025GG0036512号	210112202506060201/210112202506060101	沈房预售第250126、250113号
14	环东雲起	厦门	同发投（2025）备614	不动产权第0065287号	不适用	地字3502002025YG0103533号	建字第3502002025GG0193535号	350212202504290101	20250037
15	峯汇里	厦门	厦发改备思明2023197号	闽（2023）厦门市不动产权第0091568号	不适用	地字第350200202300180号	建字第350200202300394号	350212202504290101	20240002

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
16	大运玖章	深圳	深龙岗发改备案(2025)107号	粤(2025)深圳市不动产权第0292613号	不适用	地字第4403072025YG0016519（改1）号	建字第4403072025GG0092537号	工程编号：2502-440307-04-01-77677803 工程编号：2502-440307-04-01-77677802	深房许字(2025)龙岗017号
17	深湾玖序	深圳	深南山发改备案(2024)0112号 深南山发改备案(2024)10111号	粤(2024)深圳市不动产权第0009843号	不适用	地字第4403052023YG0022352(改1)号	建字第4403052024GG0016445号 建字第4403052024GG0015496号	工程编号：2307-40305-04-01-70030605 工程编号：2307-40305-04-01-70030504	深房许字（2024）南山008号 深房许字（2024）南山007号 深房许字（2024）南山005号
18	云邸玖章	上海	310110MAE4GLWW620245E3101001	沪（2025）杨字不动产权第003375号 沪（2025）杨字不动产权第003376号	不适用	沪杨地（2025）EA310110202500020 沪杨地（2025）EA310110202500021	沪杨建（2025)FA310110202500151 沪杨建（2025）FA310110202500160 沪杨建（2025）FA310110202500223 沪杨建（2025）FA310110202500119 沪杨建（2025）FA310110202500104	310110202504090201 310110202503170101 310110202502260201 310110202501240201 310110202503140101 310110202502210101 310110202501230201	杨浦房管（2025）预字0000139号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
19	寰宇天下	武汉	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第0000359号	不适用	武自规（阳）地[2023]025号	武自规（阳）建[2024]002号	420105202403210101	武房开预售[2024]137号
20	东湖玖章	武汉	2401-420106-04-01-132530	一期：鄂(2024）武汉市市不动产权第0000694号 二期：鄂（2025）武汉市市不动产权第000061号	不适用	全期：武自规(昌）地[2034004号	一期：武自规（昌）建[2024]014号 二期：武资建（昌）工[2025]007号	一期：420106202405150101 二期：420106202407040101	武房开预售[2024]185号 武房开预售[2024]225号 武房开预售[2024]346号 武房开预售[2025]028号 武房开预售[2025]052号 武房开预售[2025]133号 武房开预售[2025]236号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
21	学仕里	太原	2311-140100-89-01-763692	晋(2024)太原市不动产权第0006245号	不适用	地字第140100202420002号	建字第1401002024GG0014473号	140100202403210101	（2024）并商房预售字第0048号 （2024）并商房预售字第0083号 （2024）并商房预售字第0103号 （2024）并商房预售字第0104号 （2024）并商房预售字第0153号 （2024）并商房预售字第0144号 （2024）并商房预售字第0105号 （2024）并商房预售字第0082号 （2024）并商房预售字第0049号 （2025）并商房预售字第0037号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
22	珑悦	太原	并审管投备〔2020〕112号	晋2020太原市不动产权第0107050号	201814010900001755	地字第140100202120005号	建字第140100202330375号 建字第140100202330376号 建字第140100202330377号 建字第140100202330378号 建字第140100202330379号 建字第140100202330380号 建字第140100202430242号 建字第140100202430241号 建字第140100202430240号 建字第140100202430239号	140103202309110201 140103202309270501 140100202409090101 140100202409090201	（2025)并商房预售字第0101号 （2024)并商房预售字第0194号 （2024)并商房预售字第0195号 （2023)并商房预售字第0279号 （2023)并商房预售字第0290号 （2023)并商房预售字第0280号 （2023)并商房预售字第0177号 （2023)并商房预售字第0212号 （2023)并商房预售字第0192号

序号	项目全称	地区	立项批复文号	国有土地使用证文号	环评批复文号[2]	建设用地规划许可证文号[3]	建设工程规划许可证文号	建筑工程施工许可证文号	预售许可证文号
							建字第140100202430238号 建字第140100202430237号 建字第140100202430236号 建字第140100202430235号 建字第140100202430234号 建字第140100202330334号 建字第140100202330333号 建字第140100202330332号		

此外，发行人已在《募集说明书》中作出如下承诺：

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

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，并拟签署相应的资金监管协议。发行人已经与中信银行股份有限公司深圳分行（以下简称“中信银行深圳分行”）签署了《中海企业发展集团有限公司 2025 年度第三期中期票据募集资金账户监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期债券募集资金将全部归集至发行人在中信银行深圳分行开立的专用账户，该账户作为募集资金的监管账户，由监管行进行受托支付。

鉴于上述，本次发行募集资金用途不存在违反有关中国法律法规的情况。

4.2 发行人的公司治理

根据本所律师核查，发行人只有一名股东，发行人按照《公司法》等中国法律法规制定了《公司章程》，构建了董事会、监事和经营管理机构的公司治理结构，具有健全的公司组织机构。同时，发行人制定了相应的议事规则及工作细则等组织机构议事规则。因此，发行人具有健全的组织机构和议事规则，该等组织机构和议事规则合法合规，符合《公司章程》的规定。

根据发行人确认并经核查，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职不存在违反《公司法》和《公司章程》的规定且对本次发行构成实质不利影响的情况。

综上所述，本所律师认为，发行人具有健全的公司治理结构和议事规则，该等组织结构和议事规则合法合规，符合《公司章程》的规定；发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职程序不存在违反《公司法》和《公司章程》的规定。

4.3 发行人的业务运营

4.3.1 发行人业务

发行人的经营范围为：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。

根据发行人确认并经核查，截至2025年6月30日，发行人截至报告期末纳入合并报表范围内的境内子公司共296家（发行人及前述境内子公司以下合称“发行人及其子公司”）。具体情况如下：

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	雄安中海发展有限公司	保定	保定	房地产投资	100.00%	投资设立
2	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
3	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
5	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
6	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
7	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
8	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
9	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
10	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
11	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
12	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
13	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
14	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合并
15	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
19	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
20	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
21	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	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	80.00%	投资设立
25	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
26	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
27	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
28	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
29	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
30	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
31	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
32	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
33	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
34	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%	投资设立
35	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
36	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
37	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
38	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
39	北京中海盈智房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
40	北京中海未来置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
41	星旅（北京）房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
42	北京新鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
43	北京盈泽房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
44	北京盈臻房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
45	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
46	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
47	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	100.00%	投资设立
48	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
49	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%	投资设立
51	成都海赢房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
53	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
55	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
56	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
57	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
58	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
59	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
60	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
61	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
62	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
63	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
64	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
65	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
67	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
72	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
73	佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	佛山海映商业管理有限公司	佛山	佛山	出租商业用房	100.00%	同一控制下企业合并
75	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
77	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
80	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
81	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
83	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
84	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
85	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
86	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
90	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
91	广州启瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
95	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
97	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
100	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
102	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
103	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
104	杭州海睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
105	杭州海轩房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
106	杭州海涌置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
107	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
108	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
109	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	100.00%	投资设立
110	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
112	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	济南海骊房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
114	济南海玺房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
115	济南海豪房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
116	济南立祺商业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
117	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
118	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
119	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
120	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
121	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
126	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
128	南昌海合地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
129	南昌海凰置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
130	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
131	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
132	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
133	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
134	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
135	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
136	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
137	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
138	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
139	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
140	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
141	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
142	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
143	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
144	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
146	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
147	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
148	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
150	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
151	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
152	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
153	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
154	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
155	宁波海联房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
156	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
157	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
158	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
159	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
160	青岛海佳房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	青岛海佳福业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
162	青岛海慧佳业房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
164	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
165	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
166	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%	投资设立
167	厦门市领潮供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%	投资设立
168	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
169	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
170	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
171	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
172	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
173	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
174	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
175	嘉兴海慧房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
176	嘉兴海升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
178	上海海悦数智城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
179	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
180	上海海润西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
181	上海海臻房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
182	上海海和环富商业管理有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70%	同一控制下企业合并
183	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
184	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
185	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
186	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100.00%	投资设立
187	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
188	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
189	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
190	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
191	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
192	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	投资设立
193	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
194	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
195	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
196	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
198	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
199	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
200	深圳市启潮房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
201	深圳市润海发展房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	50.00%	投资设立
202	深圳市海创房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	深圳市海瑞房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
204	海堂咨询管理(深圳)有限公司	深圳	深圳	居民服务业	100.00%	投资设立
205	深圳市海堂咨询策划有限公司	深圳	深圳	居民服务业	100.00%	同一控制下企业合并
206	深圳市海堂咨询服务有限公司	深圳	深圳	居民服务业	100.00%	投资设立
207	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	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	100.00%	投资设立
209	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
210	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
211	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	51.08%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
216	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
217	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
220	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	苏州海卓房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00%	投资设立
223	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
224	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
225	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	中海海澄（无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
227	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
228	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
229	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
230	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
231	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
232	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
233	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
234	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
235	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
236	天津中海海拓地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
237	天津中海海耀地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
238	天津中海海佳地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
239	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
240	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
241	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
242	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
243	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
244	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
245	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%	投资设立
246	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
247	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%	投资设立
248	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	武汉中海海融房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
250	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
251	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
252	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
253	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
254	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%	投资设立
255	西安中海海润房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
256	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
257	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
258	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
259	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
260	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
261	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
262	漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
263	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
264	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
265	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
266	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
267	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
268	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
269	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
270	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
271	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
272	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
273	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并
274	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
275	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
276	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
277	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
278	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
279	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
280	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
281	长沙东长置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
282	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
283	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
284	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立
285	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
286	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
287	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
288	郑州海潮房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
289	郑州海越房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
290	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
291	中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
292	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
293	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
294	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
295	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
296	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并

注：发行人直接或间接共持有厦门海耀地产有限公司 40%的股权，但是并入报表范围的原因是：发行人与厦门国贸房地产有限公司、厦门联发(集团)房地产有限公司签订了《厦门 2022P15 地块合作开发协议》，协议约定，三方计划参与项目公司（厦门海耀地产有限公司）增资扩股后，分别持有项目公司 40%、40%、20%股权，三方根据持有项目公司股权比例合作开发、共担风险、共享收益。项目公司由发行人合并财务报表。

根据发行人确认并经核查，发行人及其子公司的经营范围、主营业务在重大方面符合有关中国法律法规。

4.3.2 发行人的主要在建项目

根据发行人确认，截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及其子公司的主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
1	寰宇未来项目	京发改(核)[2024]11 号	京(2024)不动产权第 0003652 号 京(2024)不动产权第 0003653 号 京(2024)不动产权第 0003654 号	不适用	不适用	建字第 110114202400017 号 2024 规自(昌)建字 0004 号	110114202404090301 [2024]施[昌]建字 0057 号 110114202404090201 [2024]施[昌]建字 0056 号
2	万泉寺项目	京发改(核)[2025]26 号	京(2025）丰不动产权第 0017502 号	不适用	不适用	2025 规自(丰)建字 0008 号 2025 规自(丰)建字 0006 号 2025 规自(丰)建字 0007 号 2025 规自(丰)建字 0009 号	[2025]施[丰]建字 0054 号[2025]施[丰]建字 0055 号
3	辛庄项目	京发改(核)[2024]204 号	京（2024）丰不动产权第 0008767 号 京（2024）丰不动产权第 0008768 号 京（2024）丰不动产权第 0008766 号	不适用	不适用	2023 规自（丰）建字 0036 号 2023 规自（丰）建字 0037 号 2023 规自（丰）建字 0038 号 2024 规自（丰）建字 0033 号	[2024]施[丰]建字 0059 号 [2024]施[丰]建字 0060 号 [2023]施[丰]建字 0208 号 [2024]施[丰]建字 0218 号

[4] 生态环境部制定的《建设项目环境影响评价分类管理名单（2021 年版）》中规定：“第五条 本名录未作规定的建设项目，不纳入建设项目环境影响评价管理；省级生态环境主管部门对本名录未作规定的建设项目，认为确有必要纳入建设项目环境影响评价管理的，可以根据建设项目的污染因子、生态影响因子特征及其所处环境的敏感性质和敏感程度等，提出环境影响评价分类管理的建议，报生态环境部认定后实施。”根据名录，房地产开发、商业综合体、宾馆、酒店、办公用房、标准厂房等涉及环境敏感区的，需要编制环境影响报告表。本栏目的环境敏感区是指“第三条（一）中的全部区域；第三条（二）中的除（一）外的生态保护红线管控范围，永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林，重点保护野生动物栖息地，重点保护野生植物生长繁殖地；第三条（三）中的文物保护单位，针对标准厂房增加第三条（三）中的以居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的区域”。不属于敏感地区的，无需再进行环境影响评价。

[5] 根据《北京市规划和自然资源委员会关于启用<建设项目办理申请表>等相关事项的通知》（京规自发[2019]31 号），自 2019 年 2 月 1 日起，北京市启用新版《建设项目办理申请表》，精简后不再受理工程建设项目建设用地规划许可证。

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
						2024 规自（丰）建字 0034 号	[2024]施[丰]建字 0219 号
4	郭公庄项目	京发改（核）[2024]4 号	京（2024）丰不动产权第 0009411 号 京（2024）丰不动产权第 0009413 号	202411010600002353	不适用	2024 规自（丰）建字 0002 号 2024 规自（丰）建字 0016 号 2024 规自（丰）建字 0025 号	[2024]施[丰]建字 0076 号 [2024]施[丰]建字 0142 号 [2024]施[丰]建字 0074 号
5	翠湖项目	京海淀发改（核）[2024]49 号	京（2024）海不动产权第 0013900 号	不适用	不适用	2024 规自（海）建字 0027 号	[2024]施[海]建字 0316 号
6	长安源境(首钢园五期 830、831 地块)	京发改（核）[2025]22 号	京(2024)石不动产权第 0011599 号、京(2024）石不动产权第 0011600 号	不适用	不适用	2024 规自（石）建字 0016 号、2025 规自(石)建字 0003 号	[2024]施[石]建字 0144 号[2024]施[石]建字 0145 号[2025]施[石]建字 0043 号
7	长安玖章(首钢园五期 763 地块)	京发改（核）[2025]22 号	京(2024)石不动产权第 0011601 号	不适用	不适用	2024 规自(石)建字 0017 号	[2024]施[石]建字 0121 号[2024]施[石]建字 0129 号
8	酒仙桥项目	京发改（核）[2025]22 号	京（2025）朝不动产权第 0032276 号	不适用	不适用	2025 施[朝]建字 0134 号	2025 施[朝]建字 0134 号 2025 施[朝]装字 0059 号
9	十八里店住宅项目	京发改（核）[2025]22 号	京（2025）朝不动产权第 0020554 号	不适用	不适用	2025 规字（朝）建字 0007 号	[2025]施[朝]建字 0102 号[2025]施[朝]建字 0101 号[2025]施[朝]建字 0104 号

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
10	小红门项目	京发改（核）[2025]22 号	京（2025）朝不动产权第 0020557 号	不适用	不适用	2025 规字（朝）建字 0004 号、2025 规字（朝）建字 0005 号	[2025]施[朝]建字 0068 号 [2025]施[朝]建字 0069 号
11	北辛安 667、646 地块	京发改（核）[2024]27 号	京(2024）石不动产权第 0004356 号	不适用	不适用	2024 规自(石)建字 0006 号、2024 规自(石)建字 0007 号、2024 规自(石)建字 0008 号	[2024]施[石]建字 0030 号[2024]施[石]建字 0026 号[2024]施[石]建字 0029 号[2024]施[石]建字 0031 号
12	北辛安 667、646 地块	京发改（核）[2024]27 号	京(2024）石不动产权第 0004356 号	不适用	不适用	2024 规自(石)建字 0006 号、2024 规自(石)建字 0007 号、2024 规自(石)建字 0008 号	[2024]施[石]建字 0030 号[2024]施[石]建字 0026 号[2024]施[石]建字 0029 号[2024]施[石]建字 0031 号
13	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	川投资备[2409-510105-04-01-198904]FGOB-0100 号	川（2025）不动产权第 0023720 号	不适用	地字第 510105202421743 号	建字第 510105202431068 号	编号 510105202501170101 编号 510105202411060501
14	天府里 1 号地块	川投资备[2018-510164-70-03-285928]FGQB-0125 号	川（2018）成天不动产权第 0033080 号	不适用	地字第 510122201822097 号	建字第 510199202131296 号 建字第 510199202131297 号 建字第 510199202131298 号 建字第 510199202131299 号	基坑：510110201812140101 一期地下：510110202205310501 一期地上（1~78F）：510110202304230901 二期地下：510110202205310601 二期地上：510110202403280101 四期地下：510110202205310801 地铁接驳：510110202404101701

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
15	寰宇未来(沙河口区机车厂 CD 地块)	沙发改备[2024]107 号	辽（2025）不动产权第 9001315 号	不适用	地字第 210204024YG0008431 号	建字第 210204024GG0004426 号	210204202501160101
16	广州市海珠区上涌公园北侧地块	2309-440105-04-01-283870	粤（2024）广州市不动产权第 00037719 号	不适用	穗规划资源地证[2023]488 号	穗规划资源建证〔2023〕6291 号 穗规划资源建证〔2024〕859 号 穗规划资源建证〔2024〕2572 号 穗规划资源建证〔2024〕862 号 穗规划资源建证〔2024〕800 号 穗规划资源建证〔2024〕861 号 穗规划资源建证〔2023〕6451 号 穗规划资源建证〔2024〕307 号 穗规划资源建证〔2023〕6288 号 穗规划资源建证〔2024〕4284 号 穗规划资源建证〔2024〕3601 号 穗规划资源建证〔2024〕1665 号	440105202401040601 440105202403220301 440105202405240101 440105202404120101 440105202404120201 440105202404120301 440105202401040501 440105202401180501 440105202401180401 440105202409050301 440105202409020101 440105202401180301 440105202401180299 440105202407220201 440105202407220401 440105202407220301 440105202311240201

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
						穗规划资源建证〔2023〕6290 号 穗规划资源建证〔2023〕6289 号 穗规划资源建证〔2024〕3107 号 穗规划资源建证〔2024〕2969 号 穗规划资源建证〔2024〕2721 号	
17	紫兰苑项目	2307-440103-04-01-377231	粤（2023）广州市不动产权第 05035414 号	不适用	地字第 440103202302038、地字第穗规划资源地证（2023)321 号	规划资源建证〔2023）5109 号 规划资源建证〔2023）5178 号 规划资源建证〔2023）5330 号 规划资源建证〔2024）1973 号 规划资源建证〔2023）5332 号	440103202309220101 440103202309220201 440103202310310101 440103202312130101 440103202401290201 440103202411190101 440103202401300101
18	璞翠云集公寓	2310-330109-99-01-321511	浙(2024)杭州市不动产权第 0034110 号	不适用	地字第 330109202310037 号	建字第 330109202310047 号	330109202311150501 330109202311150601
19	中海华山珑城	2019-370112-70-03-076290	鲁（2017）济南市不动产权第 0138914 号	不适用	地字第 370112202000337 号	建字第 370112202100133 号	370112202105270101

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
20	经十一路项目	2407-370104-04-01-178936	鲁（2024）济南市不动产权第 0244482 号	不适用	地字第 370104202400275 号	建字第 370104202400544 号 建字第 370104202400545 号	370104202409110101 370104202409110201
21	观山樾	江宁审批投备（2023）443 号	苏（2022）宁江不动产权第 0006319 号	不适用	地字第 320115202100100 号	建字第 320115202200073 号	320115202202251201 320115202202251101
22	江南玖序	建邺发改备（2023）381 号	苏（2024）宁建不动产权第 0009670 号	不适用	地字第 320105202300061 号	建字第 3201052024GG0172494 号	320105202402061301
23	江湾境	生态岛备（2023）7 号	苏（2023）宁建不动产权第 0021490 号	不适用	地字第 320105202200041 号	建字第 320105202300127 号	320105202305261101
24	玖樾(鄞州中河项目)	2309-330212-04-01-248526	浙（2024）宁波市鄞州不动产权第 0005423 号	不适用	地字第 330212202300077 号	建字第 330212202300164 号	330212202310080201
25	江湾樾项目	2310-330203-04-01-593501	浙（2024）宁波市海曙不动产权第 00089051 号	不适用	地字第 330203202300068 号	建字第 330203202300097 号	330203202401260101 330203202312010301
26	果品地块项目	2210-330212-04-01-381098	浙（2023）宁波市鄞州不动产权第 0018305 号	不适用	地字第 330212202200088 号	建字第 330212202300025 号	330212202302210101
27	太行园林（北地块）	2206-370211-89-01-301512	鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423574 号 鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423591 号	不适用	地字 370201202210049	建字第 370201202310055 建字第 370201202310100	370211202308110101Z 370211202307260101Z

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
			鲁 2022 青岛市黄岛区不动产权第 0423579 号				
28	中海 2023P08 地块项目	厦发改备思明 2023197 号	闽（2023）厦门市不动产权第 0091568 号	不适用	地字第 350200202300180 号	建字第 350200202300394 号	350200202309070101
29	徐汇龙华项目 4、5 号地	2311-310104-04-01-238055	沪（2024）徐字不动产权第 002771/002772/002774 号	不适用	沪规地徐(2024)EA310004202400005	沪规建徐(2024)FA310004202400016 沪规建徐(2024)FA310004202400037	310104202404080201 310104202404160301 310104202409020201 310104202409050201
30	徐汇龙华项目 3 号地	2311-310104-04-01-435490	沪（2024）徐字不动产权第 002775 号	不适用	沪规地徐(2024)EA310004202400005	沪规建徐(2024)FA310004202400035	310104202407220101 310104202408290301
31	杨浦 134、137 项目	2411-310110-04-01-531561	沪（2025）杨字不动产权第 003375 号 沪（2025）杨字不动产权第 003376 号	不适用	沪杨地(2025)EA310110202500020 沪杨地(2025)EA310110202500021	沪杨建(2025)FA310110202500151 沪杨建(2025)FA310110202500160 沪杨建(2025)FA310110202500223	310110202504090201 310110202503170101 310110202502260201 310110202501240201 310110202503140101 310110202502210101 310110202501230201
32	杨浦 142 项目	2411-310110-04-01-597193	沪（2025）杨字不动产权第 003378 号	不适用	沪杨地(2025)EA310110202500026	沪杨建(2025)FA310110202500152 沪杨建(2025)FA310110202500108	310110202503140201 310110202501260101 310110202502210201
33	超级总部基地项目	深南山发改备案（2023）10487 号	粤（2024）深圳市不动产权第 013397D 号	不适用	地字第 440305202300146 号	建字第 4403052024GG0016445 号 建字第 4403052024GG0015496 号	工程编号:2307-440305-04-01-70030601

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
34	玺悦（高深东路南-1 地块）	沈浑审批备字(2023)155 号	辽(2024)沈阳市不动产权第 0008058 号	不适用	地字第 210112202300052 号	建字第 210112202400001 号	210112202402050101
35	寰宇天下 J 地块	沈发改核字{2014}77 号	沈阳国用（2010）第 0230 号	沈环评皇姑审字 20140075 号	地字第 210100201000021 号	建字第 210100201500012 号	210100201504301519
36	源境项目（皇姑新乐地块）	沈皇发改备字(2021)84 号	辽（2024）沈阳市不动产权第 0350322 号	不适用	地字 210100202100002 号	建字第 210100202200003 号	210105202409040101 210105202412270101
37	石家庄正太广场南区地块	石行审投资核字[2024]299 号	冀（2025）石家庄不动产权第 0000736 号 冀（2025）石家庄不动产权第 0000739 号	不适用	地字第 1301042024YG0041470 号	建字第 1301042024GG0121495 号 建字第 1301042024GG0122420 号 建字第 1301042024GG0118446 号 建字第 1301042024GG0119442 号 建字第 1301042024GG0120424 号	130101202501130201 130101202501130101
38	中海藏峰叁号院	石行审投资核字[2023]104 号	冀（2023）石家庄不动产权第 0090742 号 冀（2023）石家庄不动产权第 0090736 号	不适用	地字第 1301082023YG0002358 号	建字第 1301082023GG0034317 号 建字第 1301082023GG0035382 号	130101202310300101
39	劳动路	姑苏行审项投[2023]165 号	苏 2023 苏州市不动产权第 8022920 号	不适用	地字第 320508202300046 号	建字第 320508202300062 号	320501202310230201
40	竹园路	苏虎行审投项[2023]216 号	苏 2024 苏州市不动产权第 5001428 号	不适用	地字第 320505202300077 号	建字第 320505202300196 号	320505202401260601 320505202401260501

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
41	珠江路	苏虎行审投项[2023]191 号	苏 2023 苏州市不动产权第 5036661 号	不适用	地字第 320505202300071 号	建字第 3205052024GG001543 号	320505202403140101
42	瓦窑项目	2311-140100-89-01-763692	晋（2024)太原市不动产权第 0006245 号	不适用	地字第 140100202420002 号 电子监管号：1401002024YG0003469	建字第 1401002024GG0014473 号 建字第 140100202430024 号 建字第 140100202430025 号 建字第 140100202430026 号 建字第 140100202430027 号 建字第 140100202430028 号 建字第 140100202430029 号 建字第 140100202430030 号 建字第 140100202430031 号 建字第 140100202430032 号 建字第 140100202430033 号 建字第 140100202430034 号 建字第 140100202430035 号 建字第 140100202430036 号	140100202403210101
43	天津-可口可乐项目	南开投资备字（2025）4 号	津（2025）南开区不动产权第 0129803 号	不适用	地字第 2025 南开地证申字 0001 号	建字第 2025 南开建证申字 0002 号 建字第 2025 南开建证申字 0001 号	1201042025022110121
44	中医药大学地块	南开投资备字（2023）4 号	津（2023）南开区不动产权第 0702183 号	不适用	地字第 2023 南开地证申字 0007 号	2023 南开建证申字 0011 号	1201042023072104121 1201042023112105121
45	陈塘 F27 地块	津西审批投备案[2024]60 号	津（2024）河西区不动产权第 0736597 号	不适用	地字第 2024 河西地证申字 0009 号	2024 河西建证申字 0019	1201032024093014171

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
46	陈塘 F7 地块	津西审批投备案[2024]8 号	津（2024）河西区不动产权第 0499344 号	不适用	地字第 2024 河西地证申字 0005 号	2024 河西建证申字 0009	1201032024043014121
47	金江里	津西挂 2023-015 号地块项目	津（2023）河西区不动产权第 0966984 号	不适用	地字第 2023 河西地证申字 0018 号	2023 河西建证申字 0039	1201032023111706121
48	工业用地	南开投资备字[2023]17 号	津[2024]南开区不动产权第 0146386 号	不适用	地字第 2023 南开地证申字 0012 号	建字第 2024 南开建证申字 0001 号	1201042024011205121
49	武昌区中北路地块	2401-420106-04-01-132530	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000694 号	202442010600000095	地字第武自规(昌)地[2024]004 号	建字第武自规(昌)建[2024]014 号 建字第武自规(昌)建[2024]023 号	420106202405150101 420106202407040101
50	寰宇天下(建桥)	2108-420105-04-01-301512	鄂（2024）武汉市市不动产权第 0000359 号	不适用	地字第武自规(阳)地[2023]025 号	建字第武自规(阳)建[2024]002 号	420105202403210101
51	雁塔区西沣路项目	2407-610113-04-05-278043	陕（2024）西安市不动产权第 0507210 号	不适用	西城棚地字第（2015）022 号	建字第 610113202430407 建字第 610113202430406 建字第 610113202430405	610113202408300601 610113202408300701
52	雁塔区西沣路 DK2-2 项目	2503-610113-04-05-776871	陕（2025）西安市不动产权第 0152151 号	不适用	西城棚地字第（2015）022 号	建字第 610113202530131 建字第 610113202530132	610113000000000000
53	经开区南湖大路地块	2410-220171-04-01-588596	22101760419	不适用	2201052024YG0038478	2201052024GG0085416	220171202412120401
54	同心湖项目（住宅地块）	2101-220100-04-01-403294	22101309412	不适用	地字第 220000202100019 号	建字第 2201062023GG0004394 号 建字第 2201062024GG0006491 号	220106202208180101 220106202308290101 220106202308290201 220106202111100101

序号	项目名称	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案[4]	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证[5]	建筑工程施工许可证
							220106202402280101 220106202404160101
55	同心湖项目（商业地块）	2101-220100-04-01-297762	22101309431	不适用	地字第220000202100018号	建字第220101202100135号	220106202105170101
56	南湖路24号南地块	天发改备[2022]100号	湘（2022）长沙市不动产权第0383513号	不适用	建规地字第430101202210192号	建字第430101202210416号 建字第430101202210454号 建字第430101202210453号 建字第430101202310095号	430100202212080301 430100202212080201 430100202212010101 430100202301090101 430100202301090201 430100202305080101
57	梅溪湖A组团	（2020）028号	湘(2020)长沙市不动产权第0249872号	202043010400000377	地字第430101202020062号	建字第430101202020407号 建字第430101202020470号	430191202012110201
58	郑政出〔2023〕40号	2312-410102-04-01-563451	豫（2024）郑州市不动产权第0088784号	不适用	地字第4101022023YG0033368号	建字第4101022024GG0139442（建筑）号 建字第4101022024GG0142450（建筑）号	410100202409100101 410100202409190101

经本所律师核查并经发行人确认，报告期内主要在建工程项目建设已取得相关部门批准，且符合中国法律法规，不存在对本次发行构成实质性不利影响的情形。

4.3.3 业务运营情况

（1） 截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及合并报表范围内存在在建项目的子公司所持有的开发资质情况如下：

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
1	集团	中海企业发展集团有限公司	建开企[2003]397 号	壹级
2	北京	北京仁和燕都房地产开发有限公司	SY-A7914	贰级
3	北京	北京中海地产有限公司	FT-A-11210	贰级
4	北京	北京中海宏业房地产开发有限公司	CP-A-8843	贰级
5	北京	北京中海未来置业有限公司	CP-A-11342	贰级
6	北京	北京中海鑫海房地产开发有限公司	FT-A-8797	贰级
7	北京	北京中海兴达房地产开发有限公司	DX-A-X1148	贰级
8	北京	北京中海兴良房地产开发有限公司	FS-A-8599	贰级
9	北京	北京中海兴盛房地产开发有限公司	DX-A-X1276	贰级
10	北京	北京中海亦庄智慧置业有限公司	JK-A-X1832	贰级
11	北京	北京中海盈达房地产开发有限公司	JK-A-X1944	贰级
12	北京	北京中海盈丰房地产开发有限公司	HD-A-10918	贰级
13	北京	北京中海盈璟房地产开发有限公司	SY-A-10502	贰级
14	北京	北京中海盈润房地产开发有限公司	CP-A-11283	贰级
15	北京	北京中海盈盛房地产开发有限公司	FT-A-10919	贰级
16	北京	北京中海盈顺房地产开发有限公司	FS-A-8928	贰级
17	北京	北京中海盈通房地产开发有限公司	FT-A-11246	贰级
18	北京	北京中海盈信房地产开发有限公司	JK-A-10322	贰级
19	北京	北京中海盈智房地产开发有限公司	FT-A-11282	贰级
20	北京	北京中开盈泰房地产开发有限公司	CY-A-X1748	贰级
21	北京	北京中泰金建房地产开发有限公司	HD-A-I0382	贰级
22	北京	星旅（北京）房地产开发有限公司	HD-A-11549	贰级
23	北京	北京中海金石房地产开发有限公司	SJ-A-6372	贰级
24	北京	北京安泰兴业置业有限公司	SJ-A-6380	贰级
25	北京	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11145	贰级
26	北京	北京金安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6419	贰级
27	北京	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	SJ-A-11025	贰级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
28	北京	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	SJ-A-6429	贰级
29	北京	北京鑫石房地产开发有限公司	SJ-A-10724	贰级
30	北京	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	SJ-A-10501	贰级
31	北京	北京中海新城置业有限公司	FS-A-11426	贰级
32	成都	成都海胜房地产开发有限公司	510100AY34239	贰级
33	成都	成都海赢房地产开发有限公司	川建房企 51010381	贰级
34	成都	成都隆新房地产开发有限公司	510100AWG342414088	贰级
35	成都	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	510108AF342415490	贰级
36	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2102302022101761439	暂定级
37	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1000097	贰级
38	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010327	贰级
39	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010295	贰级
40	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1010273	贰级
41	佛山	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1300036	肆级
42	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	粤房开证字肆 1310699	贰级
43	佛山	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310038 号	贰级
44	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310047 号	贰级
45	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	粤佛房开证字贰 1310208 号	贰级
46	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	粤房开证字贰 1710134 号	贰级
47	福州	北京永鑫兴业房地产开发有限公司	GY-A-12542	贰级
48	福州	福州海建地产有限公司	FZ-60880000759000	贰级
49	福州	上海海瓴房地产有限公司	沪房管开第 03911 号	贰级
50	福州	福州中海地产有限公司	FZGX-00010000613000	贰级
51	福州	福州中海海榕地产有限公司	FZCL-0236000000091	贰级
52	福州	福州中海海逸地产有限公司	FZ-595770688000（补）	贰级
53	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0110224	贰级
54	广州	广州盛云房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100495	贰级
55	广州	广州粤合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100721	贰级
56	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100221	贰级
57	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100146	贰级
58	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100141	贰级
59	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100704	贰级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
60	广州	广州中海盛荣房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0100703	贰级
61	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1369 号	叁级
62	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	黑建房开哈第 1425 号	贰级
63	杭州	杭州海睿房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1314 号	贰级
64	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	浙开二 0101-2022-2022-0089 号	贰级
65	杭州	杭州中海海创房地产有限公司	浙开二 0101-2018-2022-0839 号	贰级
66	杭州	杭州中海海富房地产有限公司	浙开二 0101-2023-2023-1135 号	贰级
67	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	浙开暂 0105-2022-2022-001 号	暂定资质
68	杭州	杭州中海宏鲲房地产有限公司	浙开二 0101-2012-2022-0439 号	贰级
69	杭州	嘉兴海慧房地产开发有限公司	浙开二-0401-2022-2022-0102 号	贰级
70	杭州	嘉兴海升房地产开发有限公司	浙开二 0401-2022-2022-0007 号	贰级
71	济南	济南中海城房地产开发有限公司	济南 010220413	贰级
72	济南	济南中海地产投资有限公司	济南 010220896	贰级
73	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南 010220850	贰级
74	济南	济南中海华山置业有限公司	济南 010221148	贰级
75	济南	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南 012502	贰级
76	济南	济南中海兴业投资有限公司	济南 012502	贰级
77	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1496 号	贰级
78	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1563 号	贰级
79	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1650 号	贰级
80	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1564 号	贰级
81	昆明	昆明中海房地产开发有限公司	云建房证开字（2022）1685 号	贰级
82	南昌	南昌海合地产有限公司	赣建房开字 2969 号	贰级
83	南昌	南昌海顺地产有限公司	赣建房开字 1255 号	贰级
84	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	赣建房开字 7333 号	贰级
85	南京	江苏润荣房地产有限公司	镇江 KF14529	贰级
86	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南京 KF15472	贰级
87	南京	南京海方房地产开发有限公司	南京 KF14851	贰级
88	南京	南京海宏房地产开发有限公司	南京 KF15368	贰级
89	南京	南京海汇房地产开发有限公司	南京 KF14451	暂定贰级
90	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	南京 KF15344	贰级
91	南京	南京海融房地产开发有限公司	南京 KF15576	贰级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
92	南京	南京海巍房地产开发有限公司	南京 KF14978	贰级
93	南京	南京海旭房地产开发有限公司	南京 KF15446	贰级
94	南京	南京中海地产有限公司	南京 KF15749	贰级
95	宁波	宁波海合房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0977 号	贰级
96	宁波	宁波海联房地产有限公司	浙开二 0201-2024-2024-1010 号	贰级
97	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	浙开二 0201-2022-2022-0664	贰级
98	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	浙开暂 0203202120210127 号	暂定叁级
99	宁波	宁波中海海如房地产有限公司	浙开二 0201-2023-2023-0834 号	贰级
100	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	浙开二 0201-2019-2022-0566	暂定叁级
101	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	020620194	贰级
102	青岛	青岛海慧广逸房地产有限公司	020620226	贰级
103	青岛	青岛中海海新置业有限公司	020220197	贰级
104	厦门	厦门海耀地产有限公司	FDCA3502010018	贰级
105	厦门	厦门中海地产有限公司	FDCA3502011692	贰级
106	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	FDCA3502010050	贰级
107	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	FDCA350203220	贰级
108	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	FDCA350201843	贰级
109	厦门	漳州中海房地产有限公司	ZZ-17380000292000	贰级
110	上海	上海海汇房地产开发有限公司	沪房管开第 02810 号	贰级
111	上海	上海海润西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03491 号	贰级
112	上海	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	沪房管开第 03476 号	贰级
113	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	沪房管开第 02809 号	贰级
114	上海	上海海悦数智城市建设发展有限公司	沪房管开第 03507 号	贰级
115	上海	上海中海海昆房地产有限公司	沪房管开第 02814 号	贰级
116	上海	上海中海海璟房地产有限公司	沪房管开第 03813 号	贰级
117	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210158	贰级
118	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200630	贰级
119	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200110	贰级
120	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200109	贰级
121	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200108	贰级
122	深圳	深圳市启潮房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210299	贰级
123	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0210045	贰级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
124	深圳	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200168	贰级
125	深圳	深圳市中海启华房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200167	贰级
126	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	粤房开证字贰 0200217	贰级
127	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	21013120190417758606	贰级
128	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2101022020061159667	暂定
129	沈阳	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2101302018060557880	暂定级
130	沈阳	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2101112021030360287	贰级
131	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2101022020061159667	叁级
132	沈阳	沈阳中海新海汇置业有限公司	2101142015090652311	叁级
133	沈阳	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2101052015072750000	叁级
134	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	2101022014042850000	叁级
135	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	冀建房开石定字第 5953 号	贰级
136	石家庄	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	冀建房开石字第 6049 号	贰级
137	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	冀建房开石字第 5025 号	贰级
138	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	冀建房开石长字第 5855 号	贰级
139	苏州	苏州海嘉房地产有限公司	苏州 KF17749	贰级
140	苏州	苏州海卓房地产有限公司	苏州 KF17782	贰级
141	苏州	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州 KF17780	贰级
142	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16044	贰级
143	苏州	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
144	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	苏州 KF16355	贰级
145	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	苏州 KF12771	暂定贰级
146	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	140100393	贰级
147	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	140100412	贰级
148	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	140100295	贰级
149	天津	天津中海地产开发有限公司	津南开建房证[2023]第 NK3301 号	贰级
150	天津	天津中海海和地产有限公司	津和平建房证[2022]第 HP3108 号	贰级
151	天津	天津中海海佳地产有限公司	津河西建房证[2024]第 HX3406 号	贰级
152	天津	天津中海海滔地产有限公司	津河西建房证[2022]第 HX3097 号	贰级
153	天津	天津中海海拓地产有限公司	津河西建房证[2023]第 HX3358 号	贰级

序号	地区	经营主体	证书编号	资质等级
154	天津	天津中海海耀地产有限公司	津南开建房证[2024]第 NK3386 号	贰级
155	天津	天津中海嘉业投资有限公司	津滨海建房证[2023]第 BH3312 号	贰级
156	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	无锡 KF14793	贰级
157	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	武房开[2022]00359 号	贰级
158	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武房开[2022]00067 号	贰级
159	武汉	武汉中海海融房地产有限公司	武房开[2024]00662 号	贰级
160	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武房开[2022]00168 号	贰级
161	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	武东房开[2022]00086 号	贰级
162	西安	西安中海海润房地产有限公司	陕建房[2024]1753 号	贰级
163	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	陕建房[2022]1000 号	贰级
164	新疆	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新房资[2023]265010450	贰级
165	新疆	新疆中海地产有限公司	新房资[2023]265010269	贰级
166	长春	长春海华房地产开发有限公司	JFK-A0423	贰级
167	长春	长春海胜房地产开发有限公司	JFK-A01797	肆级
168	长春	长春海耀房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0274	贰级
169	长春	长春海烨房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0212	贰级
170	长春	长春海颐房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0342	贰级
171	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	吉建开企（长春市）新-003	贰级
172	长春	长春海悦房地产开发有限公司	JFK-A0900	贰级
173	长春	长春海尊房地产开发有限公司	吉建开企-（长春市）0339	贰级
174	长春	长春中海地产有限公司	JFK-A0125	叁级
175	长沙	长沙润江置业有限公司	湘建房开（长）字第 0220054 号	贰级
176	长沙	长沙润星置业有限责任公司	湘建房开（长）字第 0520062 号	贰级
177	郑州	郑州海滨房地产开发有限公司	410170742	贰级
178	郑州	郑州海潮房地产开发有限公司	410176982	贰级
179	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	410170412	贰级
180	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	410162975	贰级
181	郑州	郑州中海地产有限公司	410170142	贰级

（2） 信息披露的合规

根据发行人确认，并经本所律师经检索中国货币网网站（https://www.chinamoney.com.cn）、上海清算所网站（https://www.shclearing.com.cn）、

上海证券交易所网站（https://www.sse.com.cn）、深圳证券交易所网站（https://www.szse.cn）、发行人官方网站，发行人在信息披露方面不存在应披露而未披露或者失实披露的违法违规行为，也不存在信息披露方面因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚的情况。

（3） 诚信合法经营情况

根据发行人确认及本所律师核查，截至报告期末：

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

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

3) 发行人及相关项目公司已按土地出让合同就已交付土地按约定缴纳了土地出让金，不存在拖欠土地出让金且数额较大、未缴清土地出让金但取得土地证的情形；

4) 发行人相关项目公司已取得主要在建项目用地的土地使用权权属证书，不存在第三方主张权利等权属瑕疵；

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

6) 发行人相关项目公司不存在因土地闲置被国土资源管理部门行政处罚的情况；报告期间，经本所律师核查，不存在项目用地违反《闲置土地处置办法》的规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况从而对本次发行造成实质性不利影响的情形；

7) 发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而受到对本次发行造成实质性不利影

响的相关重大处罚情形；

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

报告期内，本次核查范围内的住宅房地产开发项目不存在因未执行商品房销售明码标价、一房一价规定或未按备案价格对外销售，违反《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）等相关规定禁止的哄抬房价的行为而遭受重大行政处罚的情况。

4.3.4 关于土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目情况

根据发行人确认并经本所律师核查发行人及其子公司主要在建项目有关土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目的情况，包括项目获取流程及合规性、拆迁补偿资金来源、项目建设进度、涉及诉讼等情况，该等项目在报告期内不存在因违法违规遭受重大行政处罚的情况。

综上，本所律师认为，截至报告期末，发行人及其子公司均持有房地产开发资质等级证书，具备合法有效的房地产项目开发资质。发行人及其子公司的经营范围、业务在重大方面符合有关中国法律法规；报告期内主要在建工程项目建设已取得相关部门批准，且符合中国法律法规，不存在因违法违规遭受重大行政处罚的情况。

4.3.5 行政处罚事项

根据发行人确认并经本所律师核查，发行人及其子公司在报告期内受到主要行政处罚（以罚款 50 万元以上为标准）的情况如下：

（1）根据太原市规划和自然资源局 2022 年 8 月 5 日出具的编号并自然资罚字[2022]第 0024 号的行政处罚决定书，太原中海景昌房地产开发有限公司丽华北项目 11#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼因无证施工受到行政处罚，罚款金额 904,372.8 元。

根据《建筑法》第六十四条规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款；《建设

工程质量管理条例》第五十七条进一步具体规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款；经本所律师核查，前述相关法律法规并未对无证施工相关行政处罚是否属于重大处罚作出界定；参照《太原市城市管理综合行政执法局行政处罚行政处罚裁量基准》[6]对于擅自施工处罚情节的规定，本项处罚属于一般违法情形，不构成严重情形[7]；根据发行人确认，相关罚款已经及时足额缴纳。此外，经本所律师核查，截至尽职调查基准日，太原中海景昌房地产开发有限公司丽华北项目 11#楼、12#楼、13#楼、14#楼、15#楼已取得相应的建设工程施工许可证。

（2）杭州市拱墅区市场监督管理局于 2023 年 3 月 14 日出具的编号杭上市监彭处罚〔2021〕042 号的行政处罚决定书，杭州中海启晖房地产有限公司因虚假宣传（不正当竞争行为），其行为违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条第一款“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者”的规定，构成对商品功能作引人误解的商业宣传违法行为。为了严肃法纪，维护正常的经营秩序，制止违法行为，对于当事人的违法行为，依据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条第一款的相关规定，责令停止违法行为并处罚款 70 万元。

根据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条的规定，经营者对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照。据此，上述处罚不属于处罚依据法规中列明的情节严重的情况，处罚金额也处于中等幅度。另外，经本所律师核查，截至尽职调查基准日，杭州中海启晖房地产有限公司已按照相关处罚决定要求及时缴纳罚款。

---

[6] 根据《山西省人民政府关于太原市城市管理等三个领域跨部门行使相对集中行政处罚权的批复》，太原市城市管理综合行政执法局于 2021 年起负责城市管理（包括住房城乡建设领域法律法规规章规定的全部行政处罚权，城乡规划除外）、文化和旅游、市场监督管理等三个领域跨部门行使相对集中行政处罚权；故太原市城市管理综合行政执法局现负责实施有关无证施工的处罚。

[7] 根据该裁量标准，超出施工许可证核准范围施工属于严重情形，无证施工根据施工进度属于较轻情形或一般情形。

就上述处罚，上述公司已按照相关处罚决定要求及时缴纳罚款、取得相应的施工许可文件，对本次发行不构成实质性不利影响。报告期内，发行人及其子公司不存在因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚的情况。

4.4 发行人的受限资产情况

根据《募集说明书》及发行人确认，截至 2024 年末，发行人及其子公司的主要受限资产情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因	占年末净资产比例
货币资金	14,505.22	保证金	0.06%
投资性房地产	4,332,967.52	抵押贷款	17.32%
存货	2,165,257.16	抵押贷款	8.65%
固定资产	82,439.64	抵押贷款	0.33%
合计	**6,595,169.54**	-	26.36%

根据发行人确认并经核查，本所律师认为，发行人披露的上述受限资产事项不会对本次发行构成实质性不利影响。

4.5 或有事项

4.5.1 担保情况

根据《募集说明书》的披露及发行人确认，截至 2024 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司的对外担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
中海企业发展集团有限公司	北京中信房地产有限公司	255,000.00	2023-10-17	2028-6-29
中海发展(苏州)有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-11

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2025-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2025-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2026-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2026-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2027-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	10,000.00	2023-4-24	2027-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	20,000.00	2023-4-24	2028-4-2
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2025-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2025-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2026-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2026-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2027-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	8,000.00	2023-9-27	2027-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	16,000.00	2023-9-27	2028-3-27
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2025-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2025-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2026-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2026-9-30
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2027-4-1
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	7,000.00	2024-1-2	2027-9-30

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
中海企业发展集团有限公司	广州利合房地产开发有限公司	14,000.00	2024-1-2	2028-4-2
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地有限公司	28,875.00	2021-10-15	2026-4-15
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,375.00	2022-1-21	2025-1-21
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,141.46	2018-12-11	2026-6-8

根据《募集说明书》，除上述担保事项外，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截至 2024 年 12 月 31 日，发行人承担阶段性担保总额为人民币 306.17 亿元。

综上，上述担保事项已在《募集说明书》中予以充分披露，发行人上述担保事项不会对本次发行构成实质性不利影响。

4.5.2 发行人未决诉讼、仲裁情况

根据发行人确认并经核查，截至 2024 年末，发行人及其子公司不存在涉案金额为 1,000 万元以上的尚未了结的、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未决诉讼、仲裁案件。

4.5.3 重大承诺及其他或有事项

经本所律师核查，发行人已在《募集说明书中》披露以下承诺事项；根据发行人确认，截至 2024 年末，除以下承诺事项外，发行人不存在其他应披露的或有事项。

单位：亿元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
已签约但尚未于财务报表中确认的			
—已经签订正在或准备履行的建安合同	362.90	85.86	127.12

—已经签订正在或准备履行的土地合同	242.58	354.22	100.79
合计	605.48	440.08	227.91

根据发行人确认及《募集说明书》，截至 2024 年末，发行人不存在应该披露而未披露，且对本次中期票据发行构成重大实质性影响的已经履行完毕但可能存在潜在纠纷的重大合同。

4.6 重大资产重组

根据发行人的确认及《募集说明书》，并经本所律师核查，发行人及其子公司报告期内不存在重大资产重组情况[8]。

4.7 信用增进情况

根据《募集说明书》，本次发行无担保，不存在信用增进的情况。

4.8 存续债券情况

根据《募集说明书》、发行人确认并经核查，截至法律意见书出具日，发行人及主要子公司[9]境内债券存续情况如下：

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	25 中海 04	公开发行	2025-8-12	-	2030-8-12	25	5	25
2	25 中海 03	公开发行	2025-8-12	-	2028-8-12	8	3	8
3	25 中海 02	公开发行	2025-4-29	-	2035-4-29	5	10	5
4	25 中海 01	公开发行	2025-4-29	-	2030-4-29	10	5	10
5	24 中海 04	公开发行	2024-11-28	-	2034-11-28	14	10	14
6	24 中海 03	公开发行	2024-11-28	-	2029-11-28	16	5	16
7	24 中海 02	公开发行	2024-4-24	-	2029-4-24	30	5	30

[8] 根据《表格体系》对“重大资产重组”的认定，发行人划拨、购买、出售资产的资产总额、资产净额和收入占完成重组前一年发行人的资产总额、净资产和收入的比例，三者之一超过 50%的，一般可认为构成重大资产重组。

[9] 根据《表格体系》对“企业重要子公司”的认定，系指发行人近一年资产、净资产、营业收入或净利润任一指标占比超过 35%以上的子公司。

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）
8	23 中海 04	公开发行	2023-12-12	-	2028-12-12	30	5	30
9	23 中海 02	公开发行	2023-11-7	-	2028-11-7	10	5	10
10	23 中海 01	公开发行	2023-11-7	-	2026-11-7	20	3	20
11	22 中海 08	公开发行	2022-12-20	-	2027-12-20	15	5	15
12	22 中海 07	公开发行	2022-12-20	-	2025-12-20	15	3	15
13	22 中海 06	公开发行	2022-9-20	-	2027-9-20	5	5	5
14	22 中海 04	公开发行	2022-5-10	-	2027-5-10	15	5	15
15	22 中海 02	公开发行	2022-4-7	-	2027-4-7	10	5	10
16	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
17	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
18	21 中海 06	公开发行	2021-8-9	2026-8-9	2028-8-9	15	5+2	15
19	21 中海 02	公开发行	2021-6-15	-	2026-6-15	10	5	10
20	16 中海 01	公开发行	2016-8-23	2021-8-23	2026-8-23	60	5+5	19
公司债小计			**-**	**-**	**-**	**333**	**-**	**292**
1	25 中海企业 MTN002A	公开发行	2025-8-25	-	2030-8-25	15	5	15
2	25 中海企业 MTN002C	公开发行	2025-8-25	-	2045-8-25	5	15	5
3	25 中海企业 MTN001A	公开发行	2025-4-14	-	2030-4-14	5	5	5
4	25 中海企业 MTN001B	公开发行	2025-4-14		2035-4-14	15	10	15
5	24 中海企业 MTN001A	公开发行	2024-1-24	-	2027-1-24	15	3	15
6	24 中海企业 MTN001B	公开发行	2024-1-24	-	2029-1-24	15	5	15
7	22 中海企业	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	10	5	10

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）
	MTN007(绿色)							
8	22 中海企业 MTN006(绿色)	公开发行	2022-12-14	-	2027-12-14	20	5	20
9	22 中海企业 MTN005	公开发行	2022-10-27	-	2027-10-27	10	5	10
10	22 中海企业 MTN004	公开发行	2022-7-25	-	2027-7-25	20	5	20
11	22 中海企业 MTN003B	公开发行	2022-5-27	-	2027-5-27	10	5	10
12	22 中海企业 MTN002（绿色）	公开发行	2022-2-23	-	2027-2-23	10	5	10
13	22 中海企业 MTN001B	公开发行	2022-1-14	-	2027-1-14	12	5	12
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**162**	**-**	**162**
合计			**-**	**-**	**-**	**495**	**-**	**454**

根据《募集说明书》、发行人的《企业信用报告》、发行人的确认并经检索中国货币网网站（https://www.chinamoney.com.cn）、上海清算所网站（https://www.shclearing.com.cn）、上海证券交易所网站（https://www.sse.com.cn）、深圳证券交易所网站（https://www.szse.cn），截至法律意见书出具日，发行人已发行的存续的债务融资工具不存在违约或者延迟支付本息的情形且仍处于继续状态。

五、 投资人保护

5.1 违约事件、违约责任等内容

《募集说明书》第十四章“违约、风险情形及处置”部分已就违约事件、违约责任、偿付风险、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权等事项进行了约定并进行了披露。

经核查，上述关于本次中期票据违约事件、违约责任的约定符合《管理办法》《业务指引》的规定。

5.2 受托管理人

根据发行人的确认，本次发行不设置受托管理人。

5.3 持有人会议

《募集说明书》第十三章“持有人会议机制”部分已就持有人会议目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议的表决和决议、其他等事项进行了约定并进行了披露。

经核查，上述持有人会议机制、议案内容要求、表决程序、决议效力范围的相关约定符合《管理办法》《业务指引》的有关规定。

5.4 投资保护条款

根据《募集说明书》，本次发行未设置投资人保护条款，但设置了投资人保护机制，第十三章“持有人会议机制”设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照《募集说明书》约定，特别议案的决议生效条件为经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。第十四章“违约、风险情形及处置”约定了当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取的风险及违约处置措施。

综上，本所律师认为，发行人在《募集说明书》中有关本次中期票据投资人保护机制的约定，符合《管理办法》《业务指引》的有关规定。

六、 结论性意见

综上所述，本所认为，截至尽职调查基准日，发行人为有效存续的有限责任公司，具备申请本次发行的主体资格；本次发行安排符合《管理办法》《业务指引》的相关规定；截至本法律意见书出具之日，发行人已就本次发行获得了必要的授权和批准；发行人为本次发行聘请的相关中介机构具有参与本次发行的资格。

本法律意见书正本一式肆份。

特此致书。

（此页无正文，为上海市方达（北京）律师事务所《关于中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据的法律意见书》之签署页）

上海市方达（北京）律师事务所

（公章）

负责人：

师 虹

经办律师：

颜 严

刘远同

2025年10月14日

11. 中海企業發展集團有限公司
2025年度第三期中期票據
申購說明
(連本頁共9頁)

中海企业发展集团有限公司2025年度第三期

中期票据申购说明

一、重要提示

1、经中国银行间市场交易商协会中市协注〔2024〕MTN1309号文件批准，中海企业发展集团有限公司将在全国银行间债券市场发行“中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据”。

2、本次发行采用集中簿记建档、集中配售、指定账户收款的方式。望周知。

3、中信银行股份有限公司作为主承销商，上海浦东发展银行股份有限公司作为联席主承销商，组织承销本期中期票据，中信银行股份有限公司作为簿记管理人负责簿记建档工作。

4、本期债务融资工具申购期间为2025年10月20日9：00至18:00。承销商请详细阅读本《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据申购说明》（以下简称“《申购说明》”）。

5、本期债务融资工具采取发行金额动态调整机制，基础发行规模为人民币0亿元，发行规模上限为人民币30亿元，其中，品种一初始发行规模为人民币10亿元；品种二初始发行规模为人民币20亿元；两个品种的最终发行规模合计不超过人民币30亿元。

6、本期债务融资工具按面值发行，品种一申购区间为1.70%-2.40%，品种二申购区间为1.80%-2.60%。填写申购利率时按由低到高的顺序填写，申购利率的最小报价单位为0.01%。

7、承销商提交的簿记申购金额为实际需求金额。

8、在本《申购说明》中，工作日是指北京市的商业银行对公工

作日。

9、本次集中簿记建档仅接收承销商的《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”)。其他投资者请通过承销商购买本期债务融资工具。

10、本次集中簿记建档截止后将停止接收承销商的《申购要约》,敬请留意。

11、本次集中簿记建档发行承销方式采用余额包销方式。

12、受国家宏观政策等因素影响,本期债务融资工具发行过程中,不排除经主承销商、发行人协商一致,于簿记正式启动前推迟发行的可能性。

13、为尽量保证本期债务融资工具成功发行,本此簿记建档开始后,簿记申购区间存在调整可能。

二、本期债务融资工具主要条款

1、债务融资工具名称:中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据。

2、基础发行规模:人民币0亿元,发行规模上限:人民币30亿元,其中,品种一初始发行规模为人民币10亿元;品种二初始发行规模为人民币20亿元;两个品种的最终发行规模合计不超过人民币30亿元。

3、期限:品种一期限为3年期,品种二期限为5年期。

4、利率/利率区间:品种一为1.70%-2.40%;品种二为1.80%-2.60%。

5、债券面值:人民币100元。

6、发行日期:2025年10月20日。

7、分销日期:2025年10月21日。

8、缴款日期：2025 年 10 月 21 日。

9、上市日期：2025 年 10 月 22 日。

10、兑付日期：品种一为 2028 年 10 月 21 日，品种二为 2030 年 10 月 21 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）

11、付息日期：

本期中期票据存续期内，每年的 10 月 21 日为付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计利息）。

12、本期债务融资工具的销售佣金费率不低于实际发行金额的/。（如有）

13、经联合资信评估股份有限公司评级，发行人主体评级为 AAA。

14、经联合资信评估股份有限公司评级，本期债务融资工具债项评级为 AAA。

15、登记托管形式：本期债务融资工具采用实名制记账式，在银行间市场清算所股份有限公司统一托管。

16、付息及兑付方式：本期债务融资工具的利息支付及到期兑付事宜按托管机构的有关规定执行，由登记托管机构代理完成利息支付及本金兑付工作。

17、上述本期债务融资工具的基本情况与募集说明书不一致的，以《申购说明》为准。

三、申购区间

本期债务融资工具品种一申购区间为 1.70%-2.40%，品种二申购区间为 1.80%-2.60%。

四、申购时间

本期债务融资工具申购期间为2025年10月20日9：00至18:00。承销商须在上述规定的申购期间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《申购要约》，申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发起机构与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于30分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于18:30。

五、申购程序

1、承销商按本《申购说明》的具体要求，正确填写《申购要约》，并在本《申购说明》要求的时间内，通过集中簿记建档系统进行申购。

2、各承销商应根据自己的判断，在本说明前述规定的申购区间内自行确定申购价位，每个承销商可报出不超过100个意愿申购价位及相应的申购金额。每个价位所对应的申购金额即为该成员在该价位愿意投资的需求，所有价位的申购金额及最低承销额之和为该承销商愿意投资的总需求。

3、对于本期债务融资工具，每个承销商申购总金额下限为人民币1000万元（含），且必须是人民币1000万元的整数倍。

六、确定发行规模

簿记管理人根据收到的《申购要约》进行簿记建档，统计有效申购要约的数量。根据簿记建档等情况，发行方与主承销方协商确定本期债务融资工具的发行规模，发行人通过主承销商在中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台向投资人予以公布。

七、债务融资工具定价

本期债务融资工具定价原则及方式如下：

■方式一：

1、足额或超募的定价

申购时间截止后，簿记管理人将全部合规申购单按申购利率由低到高逐一排列，取募满簿记建档总额对应的申购利率作为最终发行利率。

2、认购不足的定价

簿记建档中，如出现全部有效申购额小于发行额的情况，可分如下情形处理：

（一）对于以余额包销方式承销的，原则上应取利率区间上限为最终发行利率；

（二）对于以代销方式承销的，原则上应取有效申购单的最高利率为最终发行利率。

□方式二：

八、债务融资工具配售与缴款

1．定义：

（1）有效申购要约：在最终确定的发行利率以下/发行价格以上(含)仍有申购数量的符合簿记管理人格式要求的，于规定截止时间前通过集中簿记建档系统发送至簿记管理人处，其申购价位位于本《申购说明》所确定的申购区间内，且其他内容亦符合本《申购说明》要求的《申购要约》。

（2）有效申购金额：每一有效申购要约中在最终确定的发行利率以下/发行价格以上(含)的申购数量总和。

（3）有效申购总金额：所有有效申购要约的本期债务融资工具申购金额总和。

2、配售原则：

本期债务融资工具按照如下原则及方式进行配售：

■方式一：

（1）如簿记区间内的合规申购总金额等于簿记建档总额，全部合规申购获得全额配售；

（2）如簿记区间内的合规申购总金额超过簿记建档总额，则对发行利率以下的全部合规申购进行全额配售，对等于发行利率的合规申购进行按比例配售。

（3）配售调整情况

簿记管理人应当对配售情况进行核查。对有下列情形之一的，经簿记管理人团队议定，可对配售结果进行适当调整，并做好相关记录；

a.对主承销商和承销团成员设有基本承销额的，须满足对基本承销额的配售；（如有）

b.对合规申购总金额超过簿记建档总额的，若按比例配售导致出现某配售对象边际上的获配量小于1000万元的情况，经与其协商，可整量配售或不配售。

□方式二：

3．缴款办法：

簿记管理人中信银行股份有限公司将于2025年10月21日将《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《配售确认及缴款通知书》”）通过集中簿记

建档系统通知各承销商获配当期债务融资工具面值金额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等，承销商应按照《配售确认及缴款通知书》要求，于缴款日（2025 年 10 月 21 日）12:00 时前足额将认购款项划至簿记管理人指定的账户。

九、簿记管理人联系方式

1、簿记管理人联系方式

名称：中信银行股份有限公司	
地址	北京市朝阳区光华路10号中信大厦
邮编	100020
联系人	胡凌曦
电话	010-66635928
传真	010-65559220

2、簿记管理人指定缴款账户：

户名	债务融资工具承销业务暂收款项
账号	7110010127304001101
开户行	中信银行总行管理部
大额支付系统号	302100011000

各承销商应就其认购本期债务融资工具的有关事宜咨询其法律顾问及其他有关专业人士，并对认购本期债务融资工具的合法、合规性自行承担责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年度第三期中期票据申购说明》之签章页）

簿记管理人：中信银行股份有限公司投资银行部

2025年10月16日