



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)

# 2022年面向专业投资者公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

联席主承销商



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

签署日期：2022年3月30日

## 声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 1 号——募集说明书（参考文本）》（2022 年修订）及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

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

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

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，发行人最近一期末净资产为 1,783.88 亿元（截至 2021 年 9 月 30 日发行人的合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 72.21%，母公司口径资产负债率为 80.09%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 173.18 亿元（发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。经深圳证券交易所审核通过，并经中国证监会证监许可〔2020〕1318 号注册，发行人面向专业投资者公开发行金额不超过 95 亿元的公司债券，目前批复剩余规模 75 亿元，本期债券为批复下第二期发行，本期发行规模不超过 30 亿元。

二、经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。联合资信出具了《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在联合资信网站（<http://www.lianheratings.com.cn>）予以公布。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现存在或出现可能对发行人产生较大影响的事项时，联合资信将启动不定期跟踪评级程序，发行人应当根据监管部门和联合资信对跟踪评级提供相应资料。联合资信的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

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

四、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动现金

流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元、-72.58 亿元及 10.42 亿元。最近三年及一期公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。

五、根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并承担自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质请参照《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者市场性管理办法》。普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

六、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

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

本公司承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，如果违约事件发生，本公司应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因本公司违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿，具体请参见本募集说明书第十节“投资者保护机制”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。若协商不成，任何一方有权向本公司住所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

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

九、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

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

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

十二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

## 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
目录 .....	5
释义 .....	8
第一节 风险提示及说明 .....	11
一、与本期债券相关的投资风险 .....	11
二、与发行人相关的风险 .....	12
第二节 发行概况 .....	24
一、本次发行的基本情况 .....	24
二、认购人承诺 .....	27
第三节 募集资金运用 .....	28
一、募集资金运用计划 .....	28
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化 .....	30
三、前次公司债券募集资金使用情况 .....	31
第四节 发行人基本情况 .....	32
一、发行人概况 .....	32
二、发行人历史沿革 .....	32
三、发行人控股股东和实际控制人 .....	37
四、发行人的股权结构及权益投资情况 .....	38
五、发行人的治理结构及独立性 .....	56
六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 .....	60
七、发行人主要业务情况 .....	63
八、媒体质疑事项 .....	111
九、发行人内部管理制度 .....	111

十、发行人违法违规及受处罚情况 .....	115
十一、其他情况说明 .....	115
<b>第五节 财务会计信息 .....</b>	<b>119</b>
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响 .....	119
二、合并报表范围的变化 .....	121
三、公司报告期内合并及母公司财务报表 .....	126
四、报告期内主要财务指标 .....	133
五、管理层讨论与分析 .....	136
六、公司有息负债情况 .....	172
七、关联方及关联交易 .....	138
八、重大或有事项或承诺事项 .....	220
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 .....	228
<b>第六节 发行人及本期债券的资信状况 .....</b>	<b>229</b>
一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 .....	229
二、信用评级报告的主要事项 .....	229
三、其他重要事项 .....	232
四、发行人的资信情况 .....	232
<b>第七节 增信机制 .....</b>	<b>236</b>
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>237</b>
一、增值税 .....	237
二、所得税 .....	237
三、印花税 .....	237
四、税项抵销 .....	238
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>239</b>
一、发行人信息披露制度 .....	239
二、发行人信息披露安排 .....	239
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>242</b>

一、偿债计划.....	242
二、偿债资金来源.....	242
三、偿债应急保障方案.....	242
四、偿债保障措施.....	243
五、发行人违约情形及违约责任.....	247
六、债券持有人会议.....	249
七、债券受托管理人.....	258
<b>第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系.....</b>	<b>276</b>
一、本期债券发行的有关机构.....	276
二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....	278
<b>第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明.....</b>	<b>279</b>
<b>第十三节 备查文件.....</b>	<b>291</b>
一、备查文件内容.....	291
二、备查文件查阅时间、地点.....	291

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 95 亿元（含 95 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券”
本期债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 30 亿元（含 30 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本次发行	指	中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券的发行
本期发行	指	中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司

发行人律师	指	上海市方达律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）摘要》
《受托管理协议》	指	《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购

		人，由承购人支付定金或房价款的行为
报告期、最近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末
万元	指	如无特别说明，为人民币万元
元	指	如无特别说明，为人民币元

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

## 第一节 风险提示及说明

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

### 一、与本期债券相关的投资风险

#### （一）利率风险

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

#### （二）流动性风险

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

#### （三）偿付风险

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

#### （四）本期债券安排所特有的风险

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

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

### （五）资信风险

最近三年及一期与主要客户及供应商发生业务往来时，发行人未曾有严重违约情况发生。在未来的业务经营过程中，发行人仍将秉承诚实守信原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

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

### （六）评级风险

经联合资信综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券信用评级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。本期债券无评级。但在本期债券存续期内，仍有可能由于种种因素的影响，发行人的主体信用评级发生负面变化，将对本期债券投资者利益产生不利影响。

## 二、与发行人相关的风险

### （一）财务风险

#### 1. 投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2018 年度、2019 年度及 2020 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 12.79 亿、17.06 亿元和 18.83 亿元，由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

#### 2. 存货价值波动及未计提跌价准备的风险

最近三年及一期末，公司的存货账面余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 3,066.53 亿元，占总资产的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 47.77%。存货是流动资产的主要构成部分，公司的存货主要为开发房

地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货账面余额呈现逐年增加的趋势，主要系公司业务扩张所致。截至 2021 年 9 月末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市，经营销售情况较为良好，因而存货暂未计提跌价准备。

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

### 3. 负债总额及有息负债增加的风险

最近三年及一期末，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 及 4,635.86 亿元，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.71%、72.91%、71.60%及 72.21%，有息负债分别为 532.74 亿元、685.87 亿元、1,070.79 亿元及 1,185.53 亿元。随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司或将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

报告期内，公司的负债总额及有息负债呈现增长的趋势，主要是由于近年来公司业务增长，相应其它应付账款和预收款项等增长较快。其中：其它应付款主要是应付同一控制下关联公司往来款，主要是同一控制下关联公司归集到公司的销售回款；预收帐款则是合并报表范围内各子公司的预收房款。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应付款及预收款项（合同负债）总量占负债总量比例为 68.49%、63.77%、58.85%及 58.16%，比例较高。

### 4. 经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司最近三年及一期的经营活动现金流量净额分别为-73.65 亿元、133.72 亿元、-72.58 亿元及 10.42 亿元。其中，最近三年公司的经营活动现金流量波动较大，主要是由于房地产行业的特性，从土地储备、项目开发到销售回款有一定的时间差，从而使得主要用于新增土地储备、房地产开发支出的现金流出在一定程

度上影响了报告期经营活动现金流量净额的变化。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

#### 5. 未来存在较大规模资本支出的风险

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

#### 6. 其他应收款余额较大及未计提坏账准备的风险

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。关联方往来款主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。中国海外发展有限公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金归集方及统筹调配平台，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。发行人关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。

发行人其他应收款主要通过同属同一控制人的关联项目公司的房地产项目销售进行回款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销

售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

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

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 1,207.85 亿元，占当期末流动资产总额的 22.61%，占当期末总资产的 18.81%；其他应付款余额为 1,511.32 亿元，占当期末流动负债的 41.16%，占当期末总负债的 32.60%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同属同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

#### 7. 短期偿债压力较大的风险

截至 2021 年 9 月末，发行人总负债为 46,358,608.59 万元，其中流动负债为 36,716,213.06 万元，占比为 79.20%，流动负债占比较高。截至 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的有息负债为 3,296,337.17 万元。总体来看，发行人短期债务较高，短期偿债压力较大。如果发行人不能获取足够的资金来源，将影响公司的短期债务偿付。

## （二）经营风险

### 1. 宏观经济和行业周期性波动的风险

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

### 2. 房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷

政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。在过去十余年间，随着城镇化的快速发展，我国房地产行业总体发展速度较快。2008 年以来，受到国际金融危机的冲击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。2020 年 8 月 20 日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则，被称为“三道红线”。该政策将于 2021 年 1 月 1 日起全行业全面推行，房地产企业需在 2023 年 6 月 30 日前完成降负债目标。尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。

### 3. 市场波动风险

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

### 4. 市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据 2021 年 3 月，国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院联合发布的《2021 中国房地产百强企

业研究报告》，我国房地产百强企业市场份额提升至近六成，销售业绩跃上新高度。在 2021 年国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院每年联合研究并发布的“中国房地产百强企业名单”中，按照综合实力排名（中海发展口径），发行人排名第六。未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。

## 5. 项目开发风险

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

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售的各个业务环节，运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

## 6. 施工安全的风险

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

## 7. 销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务、创新销售模式等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风

险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。发行人将通过调研研究、市场预测等方式制定出应对消费者需求变化的一系列措施积极应对销售风险的措施。

#### 8. 去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 3,066.53 亿元，占当期资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 47.77%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2021 年 9 月末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

#### 9. 地域集中风险

公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2021 年 1-9 月，发行人来自大连、北京、济南、长春及成都五个城市的房地产销售业务收入占同期房地产开发业务总收入的比例超过 50%，存在一定的区域集中风险。

### （三）管理风险

#### 1. 项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至 2021 年 9 月末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不

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

## 2. 人力资源管理的风险

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

## （四）政策风险

### 1. 产业政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。

2016 年 12 月召开的中央经济工作会议要求坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，在宏观上管住货币流动性，而在微观执行层面上实行差别化信贷。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”落实好房地产长效机制，促进市场平稳运行。5 月 22 日，两会政府工作报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。7 月 24 日，住建部召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、宁波、成都、长沙和沈阳等 10 城参会，直指市场过热问题。会议提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。并要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。12 月 16-18 日，中央经济工作会议召开，总结 2020 年、部署 2021 年经济工作。会议指出，明年宏观政策要保持连续性、稳定性和可持续性。解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

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

## 2. 环保政策风险

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

## 3. 土地政策风险

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

## 4. 税收政策变动风险

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

另外，自 2016 年 5 月 1 日起，营改增试点改革在全国范围内全面推开。若发行人财务部门无法及时有效处理新旧税制的衔接、税收政策的变化、具体业务的处理和税务核算的转化等问题，可能面临财务核算不合规，纳税申报不准确等风险。同时，若发行人生产具有周期性、成本结构中可抵扣的成本占比较小而无法有效抵扣费用，或是进项税难以抵扣税票等，可能增加发行人的实际税负，提高实际运营成本，从而对本期债券的偿付产生负面影响。

## 5. 金融政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

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

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

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

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

## 6. 购房按揭贷款政策变动风险

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

人房地产项目的销售造成重大不利影响。

## 第二节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020 年 3 月 27 日，公司董事会审议通过了《关于发行中海企业发展集团有限公司 2020 年公司债券方案的议案》、《关于提请股东授权董事会及董事会授权人士全权办理中海企业发展集团有限公司 2020 年公司债券发行相关事宜的议案》。

2020 年 3 月 27 日，公司股东中国海外兴业有限公司作出股东决议，同意《关于发行中海企业发展集团有限公司 2020 年公司债券方案的议案》，内容包括本次债券的发行规模、债券品种及期限、债券利率及付息方式、募集资金用途、发行方式、上市和转让场所、决议的有效期、偿债措施等事项。同时，中国海外兴业有限公司授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

2020 年 6 月 24 日，本次债券发行上市申请经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，注册规模不超过 95 亿元（含 95 亿元）。

#### （二）本期债券的主要条款

**发行主体：**中海企业发展集团有限公司。

**债券名称：**本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，债券简称为“22 中海 01”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，债券简称为“22 中海 02”。

**发行规模：**本期债券发行规模不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）。

**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

**债券期限：**本期债券分两个品种，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一

致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

**增信措施：**本期债券无担保。

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

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

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

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

**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

**配售规则：**本期债券向专业投资者公开发行，具体配售规则安排请参见发行公告。

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

**起息日期：**本期债券的起息日为 2022 年 4 月 7 日。

**兑付及付息的债权登记日：**将按照深交所和证券登记机构的相关规定执行。

**付息、兑付方式：**本期债券按年付息，到期一次还本。本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

**付息日：**本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计

利息)。

**兑付日：**本期债券品种一的兑付日为 2025 年 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2027 年 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

**偿付顺序：**本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

**募集资金专项账户：**

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801500002315

开户银行：兴业银行股份有限公司深圳宝安支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100101629774

**拟上市交易场所：**深圳证券交易所。

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

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

**牵头主承销商、受托管理人：**中信建投证券股份有限公司。

**联席主承销商：**中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司。

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

### （三）本期债券发行及上市安排

#### 1. 本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022 年 3 月 31 日。

发行首日：2022 年 4 月 6 日。

预计发行期限：2022 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 7 日，共 2 个交易日。

网下发行期限：2022 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 7 日。

#### 2. 本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

## 二、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、募集资金运用计划

##### （一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东同意，并经中国证监会证监许可【2020】1318 号文同意，本次债券发行总额不超过人民币 95 亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模不超过 30 亿元（含）。

##### （二）本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债务。具体偿债明细如下：

债务人	债权人	到期日	借款余额 (亿元)
发行人	中国银行	2022/04/25	3.542
	中国农业银行	2022/04/24	7.45
北京安泰兴业置业有限公司	中国银行	2022/04/10	12.00
	中国农业银行	2022/04/05	9.00
合计			<b>31.992</b>

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债务的具体明细。对于到期时间早于本期债券募集资金到账时间的贷款，发行人将自筹资金偿还，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

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

##### （三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金正常使用的情况下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行

现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### **（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

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

根据发行人股东中国海外兴业有限公司于 2020 年 3 月 27 日作出的同意《关于发行中海企业发展集团有限公司 2020 年公司债券方案的议案》，中国海外兴业有限公司授权董事会或董事会授权人士全权办理本期发行的相关事宜。

在发生募集资金使用计划调整时，发行人将根据法律法规要求及时进行信息披露。

#### **（五）本期债券募集资金专项账户管理安排**

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

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

#### **（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响**

##### **1.对发行人负债结构的影响**

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

以 2021 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的资产负债率将保持不变。

##### **2.对于发行人短期偿债能力的影响**

本期债券发行是发行人通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，使发行人的资产负债期限结构得以优化，拓展了发行

人的融资渠道，为发行人的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

以 2021 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率小幅上升。

### （七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

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

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

## 二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
2. 假设本期债券的募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
3. 假设本期募集资金净额 30 亿元全部计入 2021 年 9 月 30 日的资产负债表；
4. 假设本期公司债券募集资金 30 亿元用于偿还公司债务；
5. 假设本期公司债券在 2021 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	本期债券发行前	本期债券发行后 (模拟)	模拟变动额
流动资产	53,417,222.51	53,417,222.51	-
非流动资产	10,780,193.77	10,780,193.77	-
资产总计	64,197,416.28	64,197,416.28	-
流动负债	36,716,213.06	36,416,213.06	-300,000.00
非流动负债	9,642,395.53	9,942,395.53	300,000.00
负债总计	46,358,608.59	46,358,608.59	-
资产负债率	72.21	72.21	-

### 三、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于 2020 年 8 月发行“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）”（即“20 中海 01”）。根据“20 中海 01”募集说明书约定，“20 中海 01”拟用于住房租赁项目建设及补充营运资金。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

注册资本：2,000,000.00 万元

实缴资本：2,000,000.00 万元

成立日期：1988 年 9 月 8 日

统一社会信用代码：914403006188329255

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

邮政编码：518048

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

信息披露事务负责人联系方式：0755-82826729

所属行业：房地产业（K70）

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

网址：<https://www.coli.com.hk/>

### 二、发行人历史沿革

#### （一）发行人的设立

发行人前身系于 1988 年 9 月 8 日在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立的中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 5 月 18 日，中国建筑工程总公司下发（11）中建办字第 184 号《关于你公司在深圳组建分公司的批复》，准予中国海外建筑工程有限公司在深圳组建深圳分公司。1988 年 8 月 8 日，深圳市人民政府下发深府函[1988]11 号《关于中国海外建筑工程有限公司在深圳组建分公司请示的复函》，同意中国海外建筑工程有限公司在深圳成立中国海外建筑工程有限公司深圳分公司。

1988 年 9 月 8 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司在深圳市市场监督管理局（原深圳市工商行政管理局）注册成立，领取了营业执照（工商企粤深字 191885 号）；企业地址为深圳市深南东路粤海大厦；注册资本为 500 万，于工商登记注册之日起半年内缴足；经营范围为对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务，合资或独资兴办建材生产企业。1988 年 12 月 31 日，金鹏会计师事务所出具（88）验字第 0043 号《验资报告》，验证公司实收资本为 500 万元。1989 年 3 月 25 日，企业地址变更为深圳市深南东路粤海大厦七楼，领取了更新的营业执照（工商外企独粤深字第 300026 号）

## （二）发行人的历史沿革

1991 年 2 月 28 日，中国海外建筑工程有限公司深圳分公司更名为中国海外建筑(深圳)有限公司并在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记。1991 年 12 月 31 日，经深圳市人民政府外复[1991]1420 号文《关于中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本的批复》批准，中国海外建筑(深圳)有限公司注册资本增至人民币 20,000,000 元。

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

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

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

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

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473 号文《关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复》及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复[2002]1448 号文《关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资、更名等事项的批复》，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 303,797,500.00 元，名称变更为深圳中海实业有限公司（以下简称“中海实业”），同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司（以下简称“中海投资”）、深圳市志趣咨询服务有限公司（以下简称“志趣咨询”）、深圳市永福通实业有限公司（以下简称“永福通实业”）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（以下简称“喜逢春咨询”）五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字(2002)第 009 号评估报告，中国海外建筑（深圳）有限公司截至 2001 年 12 月 31 日止的净资产为人民币 338,005,600 元，每单位（即每 1 元人民币）注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1: 1.56 的比例认购中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元，注册资本出资额为人民币 33,417,800 元，占注册资本的 11%；志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元，注册资本出资额为人民币 15,189,900 元，占注册资本的 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本的 3%；喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元，注册资本出资额为人民币 6,075,900 元，占注册资本的比例 2%。

2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》及深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复[2002]2543 号《关于深圳中海实业有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》批准，由中海兴业、中海投资、志趣咨询、永福通实业、喜逢春咨询作为发起人，中海实业整体变更为中海地产股份有限公司。即以 2002 年 5 月 31 日为基准日，以德勤华永会计师事务所有限公司德师报(审)字(02)第 P0612 号审计报告确定的净资产人民币 406,800,000 元为依据，中海兴业等 5 位股东(股份公司发起人)以其拥有中海实业的全部权益，按 1:1 的比例折成 40,680 万股，每股面值人民币 1 元，各股东（股份公司发起人）在股份公司的股权比例与变更前在中海实业中的股权比例相同。具体持股情况为：中海兴业持 32,137.20 万股，占总股本的 79%，为外资法人股；中海投资持 4,474.80 万股，占总股本的 11%，为国有法人股；志趣咨询持 2,034.00 万股，占总股本的 5%，为法人股；永福通实业持 1,220.40 万股，占总股本的 3%，为法人股；喜逢春咨询持 813.60 万股，占总股本的 2%，为法人股，以上股权设置业经财政部财企[2002]275 号《财政部关于中海地产股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》批准。2002 年 8 月 8 日公司在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

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

2006 年 11 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2006]2392 号《关于同意中海地产集团有限公司股权转让、名称变更并转为有限责任公司的批复》批准，公司由中海地产股份有限公司转为有限责任公司，名称变更为中海地产集团有限公

司，原股东深圳市中海投资管理有限公司持有的 11%股份转让给广州中海地产有限公司，其余股东及所持股份不变。

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中海地产集团有限公司增资及转股的批复》批准，新增注册资本人民币 200,000 万元，由中海兴业以等值外币投入，增资后，公司注册资本为人民币 261,020 万元。股东深圳市喜逢春咨询服务有限公司将持有的公司 2%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31293 号公证书公证；股东深圳市永福通实业有限公司将持有的公司 3%的股权转让给股东中海兴业，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31294 号公证书公证；股东深圳市志趣咨询服务有限公司将持有的公司 5%的股权转让给股东中国海外兴业有限公司，并经深圳市公证处以(2008)深证字第 31292 号公证书公证。股权转让后公司股东结构为：中海兴业持股 97.43%，广州中海地产有限公司持股 2.57%。

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

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

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

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

2012 年 1 月、3 月、7 月、8 月，公司共新增实收资本人民币 73.898 亿元人

民币，并经深圳皇嘉会计师事务所分别出具深皇嘉所验字[2012]011 号、深皇嘉所验字[2012]094 号、深皇嘉所验字[2012]185 号、深皇嘉所验字[2012]247 号验资报告验证；变更后的实收资本为人民币 100 亿元。

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

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

2019 年 10 月，发行人名称变更为“中海企业发展集团有限公司”，变更（备案）通知书编号为 21903665423。

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

### 三、发行人控股股东和实际控制人

#### （一）发行人股东及实际控制人情况介绍

##### 1. 直接控股股东

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

##### 2. 间接控股股东

本公司间接股东为中国海外发展有限公司（00688.HK）。中国海外发展于 1979 年 06 月 01 日成立，注册地为香港，英文名称为 China Overseas Land & Investment Ltd。注册地址为：香港皇后大道东 1 号太古广场三座 10 楼。

中国海外发展及其附属公司主要从事地产发展、物业投资、规划及建筑设计等业务，核心业务为房地产开发和销售。中国海外发展于 1992 年 08 月 20 日在香港联交所主板上市，截至 2020 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.56 亿股。中国海外发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。国际三大信用评级机构穆迪、标准普尔、惠誉分别给予中海发展 Baa1/稳定、BBB+/稳定、A-/稳定的投资级评定，均为行业内最高评级。

根据经罗兵咸永道会计师事务所依照香港审计准则审计的中海发展 2020 年度报告，截至 2020 年 12 月 31 日，中海发展合并范围资产总额 8,236.57 亿元，负债总额 4,953.08 亿元，权益总额为 3,283.49 亿元，收入为 1,995.26 亿元，年度溢利 439.04 亿元。

## （二）发行人控股股东和实际控制人股权受限情况

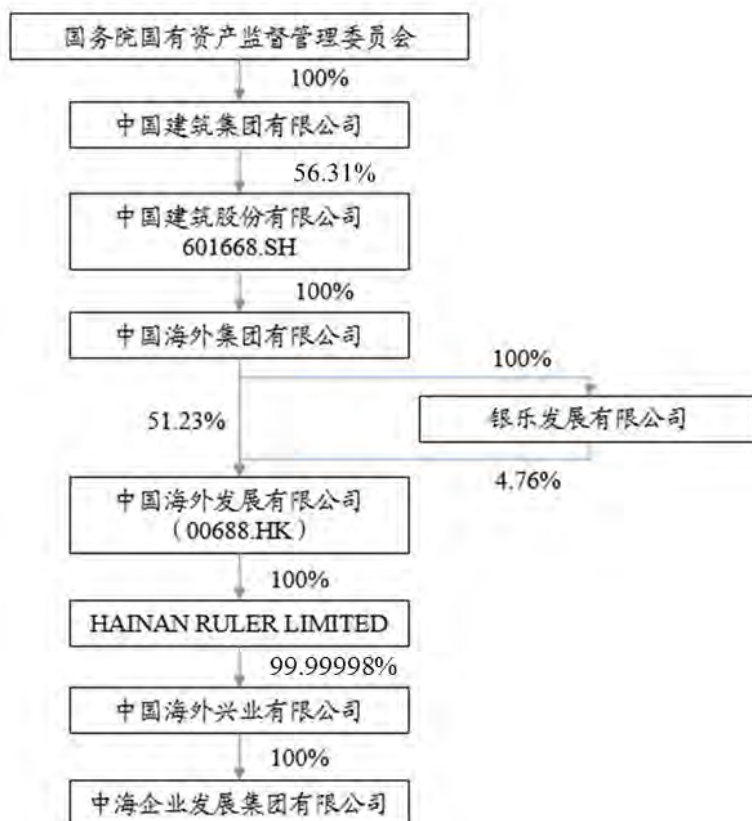
截至本募集说明书签署日，本公司控股股东所持有的公司股权不存在质押或其他有争议情况。

## 四、发行人的股权结构及权益投资情况

### （一）发行人的股权结构

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

截至本募集说明书签署日，本公司股权结构图如下：



注：中国海外兴业有限公司其余 0.00002%由中国海外发展有限公司全资子公司中海财务有限公司持有。

## （二）发行人纳入合并范围子公司情况

截至 2020 年末，本公司拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

单位：万元、%

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	北京中海地产有限公司	2000-03-22	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
2	北京嘉益德房地产开发有限公司	2002-02-06	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
3	北京中建兴华房地产开发有限公司	2010-01-12	北京	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并
4	北京中海豪景房地产开发有限公司	2010-02-10	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
5	北京慧眼置业有限公司	2011-04-22	北京	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并
6	北京仁和燕都房地产开发有限公司	2011-07-15	北京	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
7	北京中海金石房地产开发有限公司	2013-02-16	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
8	北京奥城四季商业发展有限公司	2009-12-18	北京	北京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
9	北京中海广场商业发展有限公司	1999-07-13	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
10	北京鑫景通达商业发展有限公司	2012-09-12	北京	北京	出租商业用房	-	100	直接设立
11	北京古城兴业置业有限公司	2007-09-27	北京	北京	房地产开发经营	-	70	直接设立
12	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	2008-08-20	北京	北京	房地产开发经营	-	51	直接设立
13	北京中海新城置业有限公司	2013-09-13	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
14	北京安泰兴业置业有限公司	2014-03-13	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
15	中建宏达建筑有限公司	1993-02-19	北京	北京	施工总承包	-	100	同一控制下企业合并
16	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	2009-12-29	成都	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
17	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	2015/10/19	成都	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
18	大连中海兴业房地产开发有限公司	2010-02-09	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
19	中海新海汇（大连）置业有限公司	2012/11/21	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
20	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	2017-02-09	东莞	东莞	房地产开发经营	100	-	直接设立
21	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	2017-09-25	东莞	东莞	房地产开发经营	100	-	直接设立
22	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	2010-01-07	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
23	佛山中海环宇城房地产开发有限公司	2012-12-28	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
24	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	2014-01-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
25	佛山海裕房地产开发有限公司	2015-10-15	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
26	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	2015-12-03	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
27	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
28	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	2017-01-06	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
29	佛山海创房地产开发有限公司	2017-04-24	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立
30	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	2017-08-17	佛山	佛山	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
31	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	2017-08-15	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
32	中山市中海房地产开发有限公司	2003-10-08	中山	中山	房地产开发经营	-	100	直接设立
33	中山市金运宏房地产开发有限公司	2017-05-25	中山	中山	房地产开发经营	-	100	直接设立
34	福州中海地产有限公司	2014-01-22	福州	福州	房地产开发经营	100	-	直接设立
35	福州中海海逸地产有限公司	2016-12-07	福州	福州	房地产开发经营	100	-	直接设立
36	福州中海海榕地产有限公司	2017-06-09	福州	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
37	福州海翔地产有限公司	2017-07-17	福州	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
38	广州广奥房地产发展有限公司	2011-01-19	广州	广州	房地产开发经营	100	-	直接设立
39	广州毅源房地产开发有限公司	2011-08-12	广州	广州	房地产开发经营	90	-	直接设立
40	广州世佳房地产开发有限公司	2011-09-15	广州	广州	房地产开发经营	90	-	直接设立
41	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	2017-02-20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50	-	直接设立
42	杭州中海宏鲲房地产有限公司	2012-12-04	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
43	济南中海地产投资有限公司	2009-09-22	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
44	济南中海兴业房地产开发有限公司	2013-06-04	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
45	济南中海城房地产开发有限公司	2013-08-26	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
46	中海海盛（苏州）房地产有限公司	2011/8/19	苏州	苏州	房地产开发经营	100	-	直接设立
47	中海海通（苏州）房地产有限公司	2013/1/21	苏州	苏州	房地产开发	100	-	直接设立
48	中海海润（苏州）房地产有限公司	2013/4/24	苏州	苏州	房地产开发经营	60	40	直接设立
49	中海海诚（苏州）房地产有限公司	2015/12/10	苏州	苏州	房地产开发经营	100	-	直接设立
50	无锡中海海润置业有限公司	2014-05-12	无锡	无锡	房地产开发经营	51	-	非同一控制下企业合并
51	无锡中海海盛房地产有限公司	2017-03-31	无锡	无锡	房地产开发经营	100	-	直接设立
52	江苏润荣房地产有限公司	2017-06-28	镇江	镇江	房地产开发经营	-	100	直接设立
53	昆明中海房地产开发有限公司	2012-08-28	昆明	昆明	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
54	昆明海豪房地产开发有限公司	2017-08-17	昆明	昆明	房地产开发经营	60	-	直接设立
55	南昌中海地产有限公司	2011-03-15	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
56	南昌中海金钰地产有限公司	2015-09-01	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
57	南昌中海豪锦地产有限公司	2017-02-06	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
58	南京中海海浦地产有限公司	2011-08-22	南京	南京	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
59	南京海麒房地产开发有限公司	2013-04-10	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
60	南京海汇房地产开发有限公司	2017-01-13	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
61	南京海合房地产开发有限公司	2017-07-18	南京	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
62	南京海融房地产开发有限公司	2017-07-19	南京	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
63	南京海宏房地产开发有限公司	2017-08-22	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
64	宁波中海海兴置业有限公司	2013-09-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
65	宁波中海海尚置业有限公司	2013-10-29	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
66	宁波中海海润置业有限公司	2016-10-31	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
67	宁波中海海富地产有限公司	2017-08-30	宁波	宁波	房地产开发经营	100	-	直接设立
68	青岛中海海创置业有限公司	2017-08-08	青岛	青岛	房地产开发经营	100	-	直接设立
69	厦门中海地产有限公司	2011-07-28	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立
70	厦门中海海怡地产有限公司	2015-01-22	厦门	厦门	房地产开发经营	51	-	直接设立
71	厦门中海嘉业地产有限公司	2016-12-26	厦门	厦门	房地产开发经营	100	-	直接设立
72	漳州中海地产有限公司	2017-07-04	漳州	漳州	房地产开发经营	-	100	直接设立
73	上海中建投资有限公司	2004-03-31	上海	上海	房地产开发经营	-	51	同一控制下企业合并
74	上海中海海昆地产有限公司	2017-05-24	上海	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
75	上海中海海煦地产有限公司	2017-07-03	上海	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
76	上海中建嘉好地产有限公司	2011-10-11	上海	上海	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
77	上海中海海富房地产有限公司	2013-08-30	上海	上海	房地产开发经营	100	-	直接设立
78	深圳中海地产有限公司	1997-04-27	深圳	深圳	房地产开发经营	75	25	同一控制下企业合并
79	深圳市毅骏房地产开发有限公司	2015-03-25	深圳	深圳	房地产开发经营	80	-	直接设立
80	深圳市海泽工程管理有限公司	2014-01-09	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100	-	直接设立
81	深圳市海嘉投资有限公司	2013-12-24	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100	-	直接设立
82	中海地产（沈阳）有限公司	2007/12/26	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51	-	直接设立
83	沈阳中海新海汇置业有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
84	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	2009-12-10	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
85	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	2013-06-07	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100	-	直接设立
86	天津中海嘉业投资有限公司	2007-03-05	天津	天津	房地产开发经营	100	-	直接设立
87	天津中海海华地产有限公司	2010-11-25	天津	天津	房地产开发经营	-	90	同一控制下企业合并
88	天津中海地产有限公司	2012-08-13	天津	天津	房地产开发经营	100	-	直接设立
89	中海兴业武汉房地产有限公司	2012-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	直接设立
90	武汉华盛志远房地产有限公司	2017-01-11	武汉	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
91	武汉中海鼎盛房地产有限公司	2017-03-07	武汉	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
92	西安中海兴晟房地产有限公司	2009-02-27	西安	西安	房地产开发经营	-	100	同一控制下企业合并
93	西安中海振兴房地产开发有限公司	2014-11-03	西安	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
94	西安中海兴诚房地产有限公司	2017-04-11	西安	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
95	西安中海兴东置业有限公司	2017-08-21	西安	西安	房地产开发经营	100	-	直接设立
96	新疆中海地产有限公司	2010-11-08	新疆	新疆	房地产开发经营	-	60	同一控制下企业合并
97	烟台中海地产有限公司	2011-01-31	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立
98	烟台中海兴业地产有限公司	2013-12-26	烟台	烟台	房地产开发	100	-	直接设立
99	烟台中海福盛地产有限公司	2017-03-17	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
100	长春中海地产有限公司	2002-12-25	长春	长春	房地产开发	7.5	92.5	直接设立
101	长春海华房地产开发有限公司	2008-05-07	长春	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
102	长春海悦房地产开发有限公司	2010-03-01	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
103	长春海成房地产开发有限公司	2010-12-30	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
104	长沙中建投资有限公司	2011-07-15	长沙	长沙	实业投资	-	70	同一控制下企业合并
105	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	2011-10-24	长沙	长沙	房地产开发经营	-	95	同一控制下企业合并
106	郑州海耀房地产开发有限公司	2017-02-17	郑州	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
107	郑州海捷房地产开发有限公司	2017-07-20	郑州	郑州	房地产开发经营	65	-	直接设立
108	郑州海滨房地产开发有限公司	2017-09-13	郑州	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
109	重庆中工建设有限公司	2001-05-08	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100	-	直接设立
110	重庆中海兴城房地产开发有限公司	2017-01-20	重庆	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
111	重庆中海海盛房地产开发有限公司	2017-05-18	重庆	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
112	中海地产（香港）有限公司	1982/2/23	香港	香港	房地产投资	100	-	直接设立
113	北京中海兴良房地产开发有限公司	2017-11-09	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
114	太原中海仲兴房地产开发有限公司	2017-09-26	太原	太原	房地产开发经营	100	-	直接设立
115	福州海富地产有限公司	2017-10-27	福州	福州	房地产开发经营	-	100	直接设立
116	宁波中海海宸房地产有限公司	2017-11-09	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
117	宁波中海海丽房地产有限公司	2017-11-06	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
118	重庆中海海能房地产开发有限公司	2017-11-07	重庆	重庆	房地产开发经营	100	-	直接设立
119	长春海胜房地产开发有限公司	2017-10-13	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
120	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2017-12-04	成都	成都	房地产开发经营	100	-	直接设立
121	大连中海鼎业房地产开发有限公司	2017-10-31	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
122	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	2018-03-02	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
123	广州中海盛荣房地产开发有限公司	2018-02-11	广州	广州	房地产开发经营	100	-	直接设立
124	杭州中海襄晟房地产有限公司	2018-03-15	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
125	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	2018-03-08	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
126	昆明海嘉房地产开发有限公司	2018-01-22	昆明	昆明	房地产开发经营	-	60	直接设立
127	重庆金嘉海房地产开发有限公司	2017-08-24	重庆	重庆	房地产开发经营	-	51	不构成业务合并
128	雄安中海发展有限公司	2018-03-09	北京	北京	房地产投资	100	-	直接设立
129	北京中海宏业房地产开发有限公司	2018-03-06	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
130	北京中海兴达房地产开发有限公司	2018-03-28	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
131	昆明海祥房地产开发有限公司	2018-04-27	昆明	昆明	房地产开发经营	100	-	直接设立
132	青岛中海海新置业有限公司	2018-04-09	青岛	青岛	房地产开发经营	100	-	直接设立
133	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	2018-06-07	新疆	新疆	房地产开发经营	100	-	直接设立
134	长沙中海融城房地产开发有限公司	2018-04-03	长沙	长沙	房地产开发经营	100	-	直接设立
135	北京中海兴盛房地产开发有限公司	2018-09-03	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
136	福州富乐居装饰工程有限公司	2018-08-10	福州	福州	建筑装饰	-	100	直接设立
137	南京海嘉房地产开发有限公司	2018-08-27	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
138	南昌海欣房地产开发有限公司	2018-07-13	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
139	南昌中海豪轩地产有限公司	2018-08-03	南昌	南昌	房地产开发经营	100	-	直接设立
140	上海海升环盛房地产开发有限公司	2018-07-17	上海	上海	房地产开发经营	70	-	直接设立
141	杭州中海海创房地产有限公司	2018-07-31	杭州	杭州	房地产开发经营	100	-	直接设立
142	宁波中海海庭房地产有限公司	2018-08-10	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
143	济南中海华山置业有限公司	2018-09-19	济南	济南	房地产开发经营	100	-	直接设立
144	长春海瀛房地产开发有限公司	2018-10-10	长春	长春	房地产开发经营	100	-	直接设立
145	北京中海全盛房地产开发有限公司	2018-10-23	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立

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

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
169	广州中海盛安房地产开发有限公司	2019-10-30	广州	广州	房地产开发经营	-	100	直接设立
170	宁波中海海源房地产有限公司	2019-12-11	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
171	武汉海泽房地产有限公司	2019-11-14	武汉	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
172	武汉海讯产城企业管理有限公司	2019-11-15	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	-	100	直接设立
173	武汉中海海耀房地产有限公司	2019-12-26	武汉	武汉	房地产开发经营	-	100	直接设立
174	长春海焯房地产开发有限公司	2019-09-25	长春	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
175	上海海汇房地产开发有限公司	2019-10-23	上海	上海	房地产开发经营	-	100	直接设立
176	哈尔滨海铨房地产开发有限公司	2019-12-31	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	直接设立
177	郑州海旭房地产开发有限公司	2019-12-12	郑州	郑州	房地产开发经营	-	100	直接设立
178	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	2020-02-17	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
179	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	2020-01-03	石家庄	石家庄	房地产开发经营	-	100	直接设立
180	上海佳桦房地产开发有限公司	2020-04-21	上海	上海	房地产开发经营	-	100	直接设立
181	佛山中海盛和房地产开发有限公司	2020-06-05	佛山	佛山	房地产开发经营	-	100	直接设立
182	北京中开盈泰房地产开发有限公司	2020-04-24	北京	北京	房地产开发经营	-	80	直接设立
183	太原中海景昌房地产开发有限公司	2020-05-22	太原	太原	房地产开发经营	-	100	直接设立
184	太原中海凯源房地产开发有限公司	2020-06-18	太原	太原	房地产开发经营	-	100	直接设立
185	中工建设工程管理(天津)有限公司	2020-06-12	天津	天津	房地产开发经营	-	100	直接设立
186	长沙润湖置业开发有限公司	2020-05-06	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	直接设立
187	长沙润湘置业开发有限公司	2020-05-12	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	直接设立
188	沈阳中海福华房地产开发有限公司	2020-05-12	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
189	大连鼎泰港隆房地产有限公司	2020-06-05	大连	大连	房地产开发经营	-	100	直接设立
190	深圳海智创科技有限公司	2020-03-24	深圳	深圳	房地产开发经营	100	-	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
191	广州中海盛合房地产开发有限公司	2020-07-31	广州	广州	房地产开发经营	-	100	直接设立
192	南京海方房地产开发有限公司	2020-07-24	南京	南京	房地产开发经营	-	100	直接设立
193	宁波中海海汇房地产有限公司	2020-07-13	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
194	长春海耀房地产开发有限公司	2020-07-20	长春	长春	房地产开发经营	-	100	直接设立
195	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	2020-07-22	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立
196	北京中海盈顺房地产开发有限公司	2020-08-03	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
197	北京中海亦庄智慧置业有限公司	2020-09-01	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
198	武汉中海海盛房地产有限公司	2020-08-28	武汉	武汉	房地产开发经营	100	-	直接设立
199	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	2020-08-10	成都	成都	房地产开发经营	-	100	直接设立
200	深圳领潮供应链管理有限公司	2020-08-06	深圳其他	深圳其他	房地产开发经营	100	-	直接设立
201	北京海泽建设工程管理有限公司	2020-07-21	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
202	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	2020-09-27	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	直接设立
203	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	2020/10/23	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	直接设立
204	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	2020/11/12	东莞	东莞	房地产开发经营	-	100	直接设立
205	西安鼎盛东越置业有限公司	2016/12/29	西安	西安	房地产开发经营	50	-	直接设立
206	南京海旭房地产开发有限公司	2020/11/26	南京	南京	房地产开发经营	100	-	直接设立
207	中海海澄（无锡）房地产有限公司	2020-09-25	无锡	无锡	房地产开发经营	-	100	直接设立
208	昆明海潮房地产开发有限公司	2020/12/19	昆明	昆明	房地产开发经营	-	100	直接设立
209	济南中海豪峰房地产开发有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营	-	100	直接设立
210	济南中海兴业投资有限公司	2020-09-21	济南	济南	房地产开发经营	-	100	直接设立
211	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	2020/11/20	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	-	100	直接设立
212	大连鼎泰海通房地产有限公司	2020/12/8	大连	大连	房地产开发经营	-	100	直接设立
213	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	2020/12/22	沈阳	沈阳	房地产开发经营	-	100	直接设立

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
214	石家庄中海新石房地产开发有限公司	2020/12/23	石家庄	石家庄	房地产开发经营	-	100	直接设立

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

截至 2020 年末，发行人主要子公司情况如下：

### 1. 深圳中海地产有限公司

法定代表人：刘显勇

成立日期：1997-04-27

注册资本：港币 5,000.00 万元

统一社会信用代码：91440300618925427F

公司住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十一楼

经营范围：一般经营项目是在全市范围内从事房地产开发经营业务。

截至 2020 年末，深圳中海地产有限公司总资产 646,085.43 万元，总负债 169,003.43 万元，净资产 477,081.99 万元。2020 年度，深圳中海地产有限公司实现营业收入 35.59 万元，净利润-5,642.54 万元。

### 2. 济南中海城房地产开发有限公司

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2013-08-26

注册资本：人民币 3,000.00 万元

统一社会信用代码：91370112076155033K

公司住所：济南市历城区将军路 191 号

经营范围：房地产开发与经营、物业管理（凭资质证经营）；自有房屋租赁。

截至 2020 年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产 1,815,066.39 万元，总负债 864,185.21 万元，净资产 950,881.18 万元。2020 年度，济南中海城房地

产开发有限公司实现营业收入 1,093,575.57 万元，净利润 260,787.66 万元。

### 3. 中海地产（沈阳）有限公司

法定代表人：刘长胜

成立日期：2007-12-26

注册资本：美元 19,960.00 万元

统一社会信用代码：91210100667165727T

公司住所：辽宁省沈阳市和平区南堤西路 905 号

经营范围：在沈阳市和平区长白地区 CB2007-19、CB2013-6、CB2013-10 地块进行普通房地产开发、商品房销售、自有房产出租，车位租赁，场地租赁，物业管理，日用百货批发、零售，停车场服务，代收水电费，供暖服务，中央空调制冷服务，会议及展览服务，设计、制作、发布、代理国内外各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，中海地产（沈阳）有限公司总资产 1,583,874.29 万元，总负债 1,163,545.15 万元，净资产 420,329.13 万元。2020 年度，中海地产（沈阳）有限公司实现营业收入 397,259.58 万元，净利润 115,078.13 万元。

### 4. 沈阳中海兴业房地产开发有限公司

法定代表人：刘长胜

成立日期：2009-12-10

注册资本：人民币 2,000.00 万元

统一社会信用代码：91210105696524274N

公司住所：辽宁省沈阳市皇姑区昆山西路 81-67 号 101 室

经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，车位租赁，装饰工程施工；日用百货批发、零售；停车场服务；供水、供暖服务；中央空调制冷服务；代收水电费服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 381,348.52 万元，

总负债 84,677.47 万元，净资产 296,671.05 万元。2020 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 15,967.34 万元，净利润 3,551.84 万元。

#### **5. 中建宏达建筑有限公司**

法定代表人：郭磊

成立日期：1993-02-19

注册资本：人民币 34,245.00 万元

统一社会信用代码：91320505MA26BFRL05

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

经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承担环境保护工程；建筑工程咨询及管理（包括规划、勘察、设计及施工）；装饰工程；销售、试验、生产建筑材料；采购建筑工程机械及配件；劳务服务；机电设备安装（含楼宇自控系统）；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，中建宏达建筑有限公司总资产 547,111.59 万元，总负债 357,868.19 万元，净资产 189,243.40 万元。2020 年度，中建宏达建筑有限公司实现营业收入 0.00 万元，净利润-756.60 万元。

#### **6. 北京中开盈泰房地产开发有限公司**

法定代表人：欧阳国欣

成立日期：2020-04-24

注册资本：人民币 190,000.00 万元

统一社会信用代码：91110105MA01QY9G0P

公司住所：北京市朝阳区金盏乡小店村 399 号 C 栋 1-1 号(一层)

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内

容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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

#### **7. 中海佳隆成都房地产开发有限公司**

法定代表人：李英军

成立日期：2017-12-04

注册资本：人民币 5,000.00 万元

统一社会信用代码：91510100MA6C7C9QX8

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

经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

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

#### **8. 昆明海嘉房地产开发有限公司**

法定代表人：李英军

成立日期：2018-01-22

注册资本：人民币 150,000.00 万元

统一社会信用代码：91530102MA6MXXC55W

公司住所：云南省昆明市五华区江东和谐家园 F6 幢 701 号

经营范围：房地产开发经营；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

#### **9. 沈阳中海新海汇置业有限公司**

法定代表人：刘长胜

成立日期：2009-12-10

注册资本：人民币 2,000.00 万元

统一社会信用代码：91210114696523415Q

公司住所：沈阳市于洪区白山路 101-2 号

经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋租赁及场地租赁，车位租赁，装饰工程施工，日用百货批发、零售，停车场服务，供水、供暖服务，中央空调制冷服务，代收水电费服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至 2020 年末，沈阳中海新海汇置业有限公司总资产 619,847.66 万元，总负债 427,635.63 万元，净资产 192,212.03 万元。2020 年度，沈阳中海新海汇置业有限公司实现营业收入 343,940.05 万元，净利润 102,709.05 万元。

#### **10. 长春中海地产有限公司**

法定代表人：刘长胜

成立日期：2002-12-25

注册资本：人民币 10,000.00 万元

统一社会信用代码：9122010174302779X4

公司住所：长春净月潭旅游经济开发区净苑小区(北区)3 栋

经营范围：房地产开发（取得该项审批许可后方可从事此项经营活动）。

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

**（三）发行人主要联营、合营及参股子公司情况**

截至 2020 年末，发行人主要联营、合营及参股子公司情况如下：

单位：万元、%

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

有重要影响的主要联营、合营及参股子公司的经营状况如下：

**1. 北京南悦房地产开发有限公司**

法定代表人：李恒军

成立日期：2017-09-22

注册资本：人民币 210,000.00 万元

统一社会信用代码：91110106MA00FGTP1K

公司住所：北京市丰台区槐房西路 316 号院二号楼三层 3008 室

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

截至 2020 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 499,145.07 万元，总负债 280,597.42 万元，净资产 218,547.65 万元，2020 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 132,513.80 万元，净利润 10,281.32 万元。

**2. 北京海盈房地产开发有限公司**

法定代表人：成欣

成立日期：2017-08-11

注册资本：人民币 80,000.00 万元

统一社会信用代码：91110115MA00H2QY9K

公司住所：北京市大兴区瀛海镇镇区瀛顺路 16 号兴海大厦 111 室

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；从事机动车公共停车场的经营管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年末，北京海盈房地产开发有限公司总资产 155,441.82 万元，总负债 68,841.55 万元，净资产 86,600.27 万元，2020 年度，北京海盈房地产开发有限公司实现营业收入-10,557.01 万元，净利润-197.93 万元。

### 3. 济南泰晖房地产开发有限公司

法定代表人：邢晟昊

成立日期：2017-03-29

注册资本：人民币 128,000 万元

统一社会信用代码：91370100MA3DE01R8M

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

经营范围：房地产开发、销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，济南泰晖房地产开发有限公司总资产 353,461.73 万元，总负债 233,105.37 万元，净资产 120,356.36 万元，2020 年度，济南泰晖房地产开发有限公司实现营业收入 106,774.36 万元，净利润-3,918.82 万元。

### 4. 西安合汇兴尚置业有限公司

法定代表人：范华

成立日期：2019-12-31

注册资本：人民币 1,000.00 万元

统一社会信用代码：91610133MA6U0YKK91

公司住所：西安曲江新区芙蓉南路 3 号中海大厦 11404

经营范围：许可经营项目：房地产开发与经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般经营项目：房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，西安合汇兴尚置业有限公司总资产 137,637.24 万元，总负债 128,335.96 万元，净资产 9,301.28 万元，2020 年度，西安合汇兴尚置业有限公司实现营业收入 21,497.79 万元，净利润 255.97 万元。

#### **5. 金茂投资（长沙）有限公司**

法定代表人：李从瑞

成立日期：2011-02-10

注册资本：人民币 375,000.00 万元

统一社会信用代码：91430100567690655C

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

经营范围：以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；建材、日用品、服装、纺织品、工艺美术品的销售；机械设备租赁；酒店管理；会务服务；文化、艺术交流活动的组织策划；计算机软件、硬件的开发；（以下范围限分支机构凭许可证经营）土地综合开发，城市基础设施投资与建设，房地产开发、经营；环保工程、园林绿化工程的设计、施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年末，金茂投资（长沙）有限公司总资产 542,634.59 万元，总负债 43,899.34 万元，净资产 498,735.25 万元，2020 年度，金茂投资（长沙）有限公司实现营业收入 423,897.62 万元，净利润 173,006.12 万元。

## **五、发行人的治理结构及独立性**

## （一）发行人的治理结构

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

### 1. 股东决议

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

### 2. 董事会

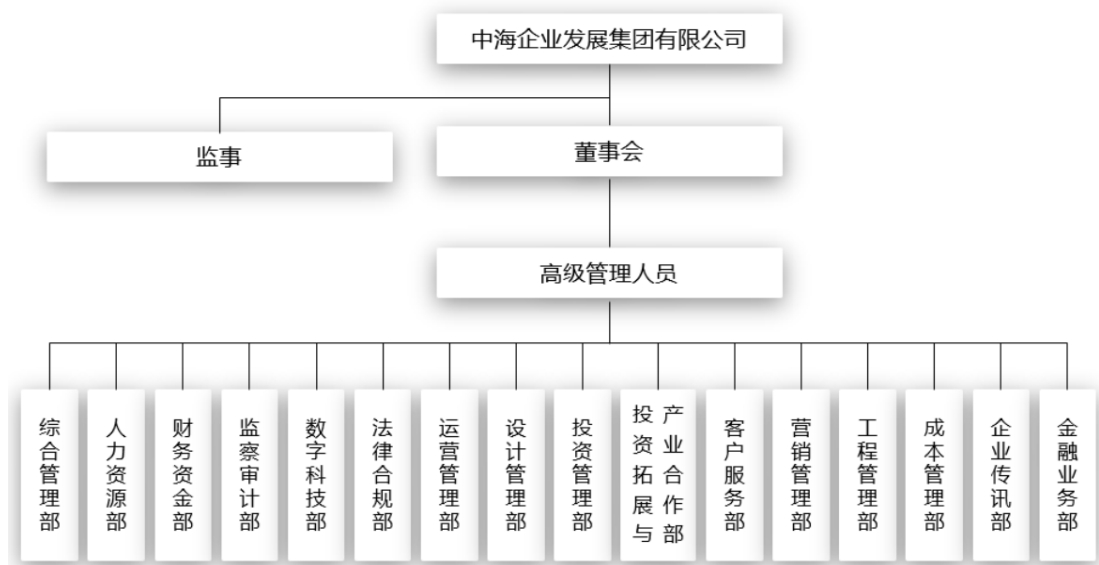
公司设立董事会。董事会负责执行公司的一切重大事项，并向股东负责。董事会由 3 名成员组成，其中董事长 1 人、董事长及董事由股东委派及撤换。董事长和董事每届任期 3 年。经继续委派可以连任。董事人选的更换，应书面通知董事会，并向公司登记机关备案。董事会对公司股东负责，行使下列职权：（1）执行股东决议；（2）决定公司的经营方针、发展规划和投资方案，审批经理或管理部门提出的重要报告；（3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制订公司的年度利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制订公司合并、分立、解散、股权转让、延期、中止或者变更公司形式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

### 3. 监事

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

### （二）组织机构设置及运行情况

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



目前发行人内部机构设置情况如下：

- （1）综合管理部：负责行政事务管理。
- （2）人力资源部：负责组织设计管理；人力资源管理；党务纪检管理；工会（联谊会）管理。
- （3）财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资金管理；项目成本管理；财务风险管理。

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

（5）数字科技部：负责信息化规划；信息化系统开发与维护；信息化基础设施建设与维护。

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

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

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

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

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

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

（12）营销管理部：负责客户与市场研究；策划与销售管理；货量销售管理。

（13）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（14）成本管理部：负责成本合约管理；集采管理；成本合约检查管理。

（15）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

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

### （三）财务管理、关联交易等内部管理制度的建立及运行情况

请参见本章节“九、发行人内部管理制度”。

#### （四）发行人的独立性

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

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

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

### 六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

#### （一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

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

## （二）公司董事、监事、高级管理人员的简历

### 1. 张智超

张智超先生，二零零一年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，张先生在地产集团不同业务部门如工程部、投资策划部工作及担任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。张先生于二零一七年五月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于二零一九年一月起，出任本公司副总裁。自二零二零年二月任中海企业发展集团有限公司的控股公司中国海外发展有限公司行政总裁、执行董事。张先生拥有十八年房地产开发及企业管理经验。

### 2. 罗亮

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

### 3. 郭光辉

郭光辉先生，毕业于南京理工大学会计学专业，持硕士学位，为高级会计师及中国注册会计师协会的非执业会员。二零零六年加入本公司及其附属公司，彼于二零一七年五月起，任中海企业发展集团有限公司控股股东中国海外发展有限公司副总裁及本集团若干附属公司的董事，并于二零一八年六月起，任中海企业发展集团有限公司控股股东中国海外发展有限公司执行董事、副总裁。郭先生拥有约二十五年企业财务、会计的管理经验。

#### 4. 徐丰

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

#### （三）公司董事、监事、高级管理人员的兼职情况

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

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

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事与高级管理人员在本公司及下属公司以外的境内企业兼职情况如下：

姓名	单位名称	职务
张智超	深圳海智创科技有限公司	董事长
	深圳领潮供应链管理有限公司	董事长
	中信房地产集团有限公司	董事长、总经理
罗亮	中信房地产集团有限公司	董事
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	董事长
	深圳市华壹设计投资有限公司	董事长
郭光辉	中信房地产集团有限公司	董事
	深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司）	董事
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、总经理、法定代表人

#### （四）现任董事、监事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公

司法》等相关法律法规及公司章程的规定，发行人董事、监事及其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规的情况。

## 七、发行人主要业务情况

### （一）所在行业情况

#### 1. 行业现状

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

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

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

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

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

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

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

## 2. 行业发展前景和趋势

### （1）土地供应结构变化改变市场供应格局

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

### （2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

### （3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密集出台，频频互动。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

## （二）公司所处行业地位

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

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

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

过去五年，公司销售合约额从十二五期末的 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 亿元人民币，五年增长了 1.5 倍，超额完成五年销售翻一番的目标，年均复合增长率达 20.4%。年归母净利润从 2015 年的 333 亿港元（约 266 亿元人民币），站上 400 亿元人民币以上的台阶，利润总额与净利润率保持行业领先。过去五年，公司累计向全体股东分红 472 亿港元，其中，向控股股东分红 266 亿港元。公司强力推动三个改善，改善客户满意度、员工满意度、社会满意度，其中，客户满意度进入行业前三；全力保持五个领先，保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力五个领先。

公司的销售与利润快速增长，不是通过高杠杆、高负债来实现的。过去五年，公司负债率保持行业最低区间，财务稳健、资金充裕，没有触碰“三条红线”中的任何一条；加权平均融资成本行业最低；营销费、管理费占营收的比重行业最低；人均营收、人均利润行业第一，人均销售保持行业前列。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+，信用评级保持行业领先；连续 17 年获中国蓝筹地产企业和中国房地产行业领导品牌；连续 10 年获恒生可持续发展企业指数成份股；2020 年，中海地产品牌价值达 1,216 亿元人民币，稳居房地产行业第一。十四五期间，公司将发挥自身优势，有效应对外部挑战，保持战略定力，以改革促发展，以科技创新提升竞争力。通过销售规模的快速增长，确保利润总额持续稳健增长，打造价值创造能力强、组织效能强、团队战斗力强、风险管控能力强的一流企业，不断提升市场份额与行业地位。

### （三）公司的主要竞争优势

#### 1. 股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成份股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成份股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务

的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2020 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

## **2. 管理团队专业，项目经验丰富**

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

## **3. 土地储备充足，项目分布均衡**

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

## **4. 成本控制力强，期间费用低**

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有项目策划管理委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 2018 年至 2020 年的期间费用占营业收入比重仅为 6.21%、1.92%和 1.91%，费用和成本控制能力在同行业中具有较强的领先优势。

## **5. 财务稳健，管理有序**

中海地产一贯实行稳健的财务策略，总体上既要持有充足的现金，维持约 10% 的现金占总资产比例（中海发展口径），又要保持合理的借贷水平，净借贷水平

通常都保持在 40%以下的低位（中海发展口径），每年年终之前都会为下一年度储备充足现金与银行信贷额度，为公司各项业务的正常开展提供了充足的战略性资金储备。2021 年 9 月末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一条，为“绿档”房企。

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至 2020 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有 1,008 亿元未使用。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

#### **6. 质量管理严格，项目品质领先**

中海地产以行业领先的工程技术水准，在产品背后的规划设计、建筑施工、材料采购、开发管理、现场管理、配套建设、品质监控等环节，践行“过程精品、楼楼精品”的精益生产理念，追求“安全、环保、质量、工期、成本”五大要素的和谐统一，为客户提供主流精品物业。公司旗下项目累计荣获“詹天佑大奖—优秀住宅小区奖”达 58 项（金奖 35 项、单项奖 23 项），中国建筑工程“鲁班奖”8 项，国际地产奖（International Property Awards）18 项。

#### **7. 重视客户反馈，服务理念到位**

中海地产视客户为公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源。公司实行从项目定位、设计、施工、销售、入伙到后期物业服务的全过程客户服务理念。中海地产秉持以客户角度检视房地产开发运营的整个业务环节，高度重视客户反馈的建议与意见，并将地区公司客户满意度指标考核列入其绩效考核范畴，从客户利益出发，持续改进产品和服务。

### **（四）公司主营业务情况**

本公司的经营范围为：一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿

使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。  
许可经营项目是：工程勘察设计。

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，近三年及一期，公司房地产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%、97.65%和 94.46%。

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

### 最近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,931,905.45	94.46	12,803,204.25	97.65	9,584,544.76	95.61	3,904,428.15	95.75
物业出租	160,181.97	1.91	158,033.08	1.21	126,412.89	1.26	105,770.61	2.59
承包工程	176,924.29	2.11	112,447.53	0.86	313,944.89	3.13	67,420.61	1.65
销售商品	128,417.13	1.53	37,844.38	0.29	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>8,397,428.84</b>	<b>100.00</b>	<b>13,111,529.24</b>	<b>100.00</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>100.00</b>	<b>4,077,619.38</b>	<b>100.00</b>

### 最近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	5,794,326.49	94.81	9,163,315.34	98.39	6,419,549.44	95.98	2,206,882.61	96.66
物业出租	42,509.89	0.70	34,723.94	0.37	7,292.78	0.11	13,274.43	0.58
承包工程	156,032.45	2.55	87,702.03	0.94	261,247.34	3.91	62,896.56	2.75
销售商品	118,873.04	1.94	27,259.70	0.29	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>6,111,741.86</b>	<b>100.00</b>	<b>9,313,001.01</b>	<b>100.00</b>	<b>6,688,089.56</b>	<b>100.00</b>	<b>2,283,053.60</b>	<b>100.00</b>

### 最近三年及一期发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	2,137,578.96	93.52	3,639,888.91	95.82	3,164,995.32	94.85	1,697,545.54	94.59
物业出租	117,672.08	5.15	123,309.14	3.25	119,120.11	3.57	92,496.18	5.15
承包工程	20,891.84	0.91	24,745.50	0.65	52,697.55	1.58	4,524.05	0.25
销售商品	9,544.09	0.42	10,584.68	0.28	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,285,686.98</b>	<b>100.00</b>	<b>3,798,528.23</b>	<b>100.00</b>	<b>3,336,812.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,794,565.78</b>	<b>100.00</b>

## 最近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房产开发	26.94	28.43	33.02	43.48
物业出租	73.46	78.03	94.23	87.45
承包工程	11.81	22.01	16.79	6.71
商品销售	7.43	27.97	-	-
综合	27.22	28.97	33.29	44.01

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 407.76 亿元、1,002.49 亿元、1,311.15 亿元和 839.74 亿元。其中，房地产开发收入占比最大，最近三年及一期，房地产开发收入分别达到 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 793.19 亿元，占比分别为 95.75%、95.61%、97.65%和 94.46%。公司主营业务收入持续保持在较高水平，主要是源于结转收入面积保持在较高水平。2020 年度发行人主营业务收入较 2019 年度增长 308.66 亿元，增长 30.79%，主要是由于 2020 年度项目完工结利导致。

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 228.57 亿元，其中，公司最近三年及一期整体毛利率呈现下降趋势，分别为 44.01%、33.29%、28.79%和 27.22%，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别为 169.75 亿元、316.50 亿元、363.99 亿元和 213.76 亿元，毛利率分别是 43.48%、33.02%、28.43%和 26.94%。公司开发的房地产项目盈利能力较强，且在最近三个完整会计年度中持续稳定。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现下降趋势，下降主要是因为受行业利润率下滑影响；物业出租业务毛利率

期间波动主要是因为疫情期间给与商户的租金豁免，导致本期毛利率下降；承包工程板块业务毛利率呈现上升趋势主要是因为 2020 年对合并范围外的装修项目毛利较高。

最近三年及一期末，本公司及控股子公司主要已完工、在建拟建、储备项目的基本情况如下：

(1) 最近三年及一期末发行人主要在建项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019年3月	2021年3月	125,606	190,515	153,415
2	光明凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019年12月	2021年12月	237,806	704,748	568,593
3	中海汇德理花园	深圳市中海启华房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020年3月	2021年12月	192,655	656,773	593,865
4	中海荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021年1月	2022年8月	83,268	143,086	102,404
5	中海观澜府	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020年7月	2022年6月	217,722	686,776	583,339
6	中海观雲府	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021年6月	2023年10月	159,273	575,786	473,320
7	中海观濠府	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021年7月	2023年6月	62,727	278,611	114,413
8	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019年9月	2021年9月	123,007	215,361	157,157
9	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019年12月	2021年6月	165,734	137,326	77,945
10	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	2019年7月	2021年7月	61,189	83,538	21,530
11	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	二期	住宅/商业	2019年11月	2021年12月	252,413	251,152	186,687
12	阅麓山	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	2020/9/9	2022/9/30	112,841	260,507	229,328
13	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6号地	住宅/办公	2021年1月	2023年3月	97,441	180,295	110,842

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
14	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	办公	2021 年 3 月	2022 年 9 月	28,823	84,221	56,230
15	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4 号地	办公/商业	2020 年 4 月	2022 年 11 月	92,764	144,532	121,438
16	真如境	上海海环房地产开发有限公司	8 号地	商业	2021 年 8 月	2023 年 3 月	57,862	66,396	15,895
17	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业/办公/文化	2020 年 5 月	2023 年 3 月	422,608	1,119,768	765,104
18	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	商业	2020 年 3 月	2023 年 12 月	152,100	178,444	93,514
19	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020 年 1 月	2021 年 11 月	96,310	252,876	225,609
20	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	三号地	住宅/商业	2019 年 8 月	2021 年 12 月	74,352	89,361	75,261
21	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	2018 年 4 月	2021 年 11 月	168,105	224,170	160,105
22	方山印项目	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	2021 年 1 月	2022 年 6 月	119,763	340,000	278,774
23	钟山印	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2021 年 2 月	2022 年 10 月	77,853	250,000	219,776
24	南山印	南京海昌房地产开发有限公司	全期	住宅	2021 年 7 月	2023 年 8 月	167,367	330,000	246,098
25	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	2018 年 5 月	2021 年 12 月	156,081	199,227	149,991
26	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	2019 年 6 月	2021 年 6 月	230,934	400,263	282,029
27	高塘四村项目	宁波中海海棠房地产有限公司	一期	住宅/商业	2019 年 12 月	2022 年 3 月	233,790	533,996	353,751
28	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	2018 年 1 月	2023 年 12 月	187,171	85,283	54,688
29	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019 年 8 月	2020 年 5 月	300,338	655,014	539,148

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
30	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020 年 2 月	2021 年 10 月	175,954	450,810	392,730
31	丰台区花乡造甲村 1512-653 等地块	北京中海鑫海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020 年 2 月	2020 年 11 月	307,696	1,054,720	854,380
32	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681694690 地块	住宅/商业	2018 年 4 月	2022 年 9 月	330,232	289,818	231,704
33	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房五期 696697698 地块	住宅/商业	2020 年 3 月	2022 年 11 月	256,337	255,146	173,986
34	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680684 地块	住宅/商业	2018 年 4 月	2022 年 9 月	226,877	253,344	202,675
35	首钢园项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	2020 年 5 月	2021 年 10 月	115,587	384,068	347,703
36	首钢园项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、商业，教育	住宅/商业	2020 年 5 月	2021 年 12 月	125,558	364,252	285,394
37	首钢园三期	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅	2020 年 6 月	2022 年 6 月	117,075	484,021	411,960
38	寰宇天下四期	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673B、658	住宅/商业	2021 年 4 月	2023 年 6 月	385,692	1,057,968	745,605
39	寰宇天下四期	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673A	住宅	2021 年 4 月	2023 年 6 月	51,920	249,691	183,859
40	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块	住宅/商业	2020 年 1 月	2021 年 6 月	137,932	88,680	65,512
41	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C1 地块	住宅/商业	2016 年 12 月	2020 年 6 月	184,581	103,259	102,414
42	华山置业	济南中海华山置业有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 3 月	2020 年 12 月	295,901	233,518	213,733
43	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D 地块	住宅/商业	2019 年 6 月	2022 年 3 月	372,823	174,112	116,198

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
44	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 G 地块	住宅/商业	2017 年 6 月	2021 年 6 月	383,573	274,986	264,772
45	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 8	住宅/商业	2018 年 8 月	2021 年 3 月	195,125	144,261	106,808
46	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 9 地块	住宅/商业	2019 年 2 月	2020 年 12 月	290,242	212,221	161,630
47	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 A 地块	住宅/商业	2019 年 11 月	2021 年 12 月	129,147	103,392	89,922
48	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 F 地块	住宅/商业	2018 年 9 月	2021 年 6 月	354,596	260,960	220,670
49	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	2017 年 11 月	2021 年 12 月	539,562	417,878	296,299
50	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 5 地块	住宅/商业	2017 年 5 月	2020 年 6 月	677,033	458,178	421,423
51	蔡甸莲花湖项目	武汉中海鼎荣房地产有限公司	二批次	住宅/商业	2019 年 7 月	2021 年 8 月	357,649	218,254	91,846
52	江岸区 P(2018)099 号地块	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	2019 年 11 月	2021 年 6 月	51,577	110,927	72,314
53	江岸区 P(2018)099 号地块	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	2019 年 11 月	2022 年 6 月	90,719	130,464	75,093
54	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	2020 年 3 月	2022 年 6 月	308,235	272,037	150,504
55	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	2021 年 3 月	2022 年 12 月	249,388	207,068	104,245
56	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019 年 5 月	2020 年 10 月	219,354	123,608	73,562
57	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019 年 12 月	2021 年 12 月	720,241	365,510	138,122

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
58	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	2018 年 11 月	2021 年 12 月	207,713	157,965	131,926
59	中海怡然苑	郑州海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 9 月	2022 年 12 月	327,064	230,348	171,446
60	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019 年 4 月	2020 年 12 月	334,878	134,402	120,545
61	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2019 年 3 月	2021 年 12 月	234,608	229,408	177,283
62	中海阅麓山	长春中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 5 月	2021 年 12 月	308,596	259,632	240,721
63	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018 年 8 月	2020 年 12 月	261,015	207,519	152,418
64	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	2019 年 8 月	2021 年 12 月	328,851	242,039	204,037
65	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018 年 8 月	2021 年 12 月	270,174	202,615	187,415
66	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	2020 年 12 月	2022 年 9 月	63,703	45,332	29,140
67	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	2015 年 4 月	2030 年 12 月	146,223	84,847	19,481
68	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 8 月	2021 年 12 月	406,756	327,046	186,959
69	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019 年 4 月	2020 年 12 月	128,676	129,793	96,184
70	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2 号地块	商业	2019 年 3 月	2021 年 3 月	103,987	119,472	67,220
71	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 8 月	2020 年 12 月	228,507	285,421	193,069
72	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅	2020 年 7 月	2021 年 12 月	215,319	334,748	283,940
73	中海汇德里	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 5 月	2022 年 12 月	269,530	375,650	240,563

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
74	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12#地	住宅/商业	2020 年 3 月	2021 年 12 月	166,271	165,522	120,063
75	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 9 月	2021 年 12 月	297,565	146,010	129,876
76	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	2010 年 3 月	2025 年 12 月	170,487	155,648	27,510
77	中海浣云居	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	2021 年 2 月	2021 年 6 月	198,380	299,438	246,653
78	中海领馆壹号	沈阳中海福华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 4 月	2022 年 9 月	301,966	466,658	335,629
79	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	寰宇视界	住宅	2020/11/10	2023/7/10	176,841	628,947	520,000
80	金盏项目	北京中开盈泰房地产开发有限公司	拾光里	住宅	2020/9/28	2022/12/31	182,160	746,435	610,000
81	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	京叁号院	住宅	2020 年 12 月	2022 年 12 月	201,473	1,121,178	862,589
82	云麓里	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 5 月	2022 年 9 月	142,311	121,466	75,211
83	汇德理	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 4 月	2022 年 6 月	392,380	462,724	319,823
84	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2020/7/22	2021/12/31	113,223	81,201	60,285
85	中海万锦公馆	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2021/4/1	2023/6/30	161,914	121,622	60,044
86	大连中海东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期区	住宅/商业	2021/3/30	2022/12/5	89,940	176,629	113,332
87	大连中海云川源境	大连鼎泰海通房地产有限公司	全期区	住宅/商业	2021/3/30	2022/12/30	124,298	218,998	131,324
88	中海松山湖花园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅	2021/4/8	2021/12/23	181,289	438,164	337,885

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
89	江逸源境府	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 8 月	2022 年 6 月	160,718	305,559	244,588
90	阅澄江	中海海澄（无锡）房地产开发有限公司	全期	住宅	2020/12/27	2022/6/30	63,861	109,996	84,171
91	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020/6/30	2022/8/30	272,394	366,531	258,236
92	中海·汇德里	石家庄中海新石房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021/5/28	2024/6/30	185,336	292,705	196,846
93	境上源境府	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020/12/30	2022/12/31	32,264	78,495	54,290
94	中海珑湾半岛花园	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020 年 10 月	2023 年 6 月	425,003	771,057	543,173
95	中海锦城	长春海焯房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020/4/30	2021/10/29	274,583	243,866	195,629
96	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020 年 11 月	2021 年 12 月	82,940	76,033	48,121
97	同心湖住宅项目	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 5 月	2023 年 12 月	520,072	437,867	235,195
98	中海·熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019 年 9 月	2021 年 8 月	141,899	136,465	121,284
99	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅	2021 年 3 月	2022 年 10 月	86,627	262,600	209,819
100	中海春晓东苑	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021/3/16	2022/9/30	89,051	131,055	98,254
101	厦门东湾	厦门中海海怡地产有限公司	全期	住宅/商业	2020 年 12 月	2020 年 9 月	102,323	245,971	204,060
102	中海花湾	厦门中海嘉业地产有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 10 月	2023 年 12 月	364,536	622,267	218,566
103	中海海润佳园	长沙润湖置业开发有限公司	全期	住宅/商业	2020/10/1	2021/12/1	346,879	310,271	201,926
104	中海湖润家园	长沙润湘置业开发有限公司	全期	住宅/商业	2020/12/10	2022/5/30	543,898	560,000	403,678

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	预计竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
105	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	4C	住宅/商业	2021/5/17	2021/9/30	27,053	61,251	33,882
106	中海云鼎湖居项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2020年4月	2022年6月	252,477	435,679	349,899
107	曲江大城B地块	西安鼎盛东越置业有限公司	全期	住宅/商业	2018年5月	2021年12月	456,816	305,041	230,101
108	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020年12月	2023年5月	349,799	416,797	234,268
109	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期-C3	住宅/商业	2020年10月	2022年12月	84,244	51,650	31,786
110	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	2020年11月	2021年12月	216,241	246,682	92,431
111	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	C2地块	住宅/商业	2019年12月	2021年12月	347,165	207,598	120,121
112	太原综改区杨庄项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	2020年12月	2022年9月	305,632	274,354	166,694
113	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	10号地块	住宅/商业	2020-09-10	2021-12-25	89,579.84	92,518.00	70,006.00
114	成华区迎晖路91亩	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-02-10	2022-06-30	198,380.43	299,438.00	257,229.00

(2) 最近三年及一期发行人主要完工项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2014-07-20	2018-03-01	43,864.00	53,094.00	53,094.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
2	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2018-03-28	2019-06-30	134,059.00	121,014.00	121,014.00
3	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	2018-05-01	2020-12-31	170,428.00	470,755.00	429,281.39
4	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	2018-05-11	2020-12-31	141,406.00	308,376.00	308,376.00
5	中海金石-JA 地块	北京中海金石房地产开发有限公司	中海金石-JA 地块	商业	2019-04-01	2020-09-30	69,769.00	121,832.00	113,418.48
6	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-13	2020-12-31	166,415.57	414,505.00	399,255.00
7	中海云筑	北京中海兴达房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-07-13	2020-11-30	227,000.00	461,010.17	461,010.17
8	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-02-26	2021-03-30	113,432.00	161,384.34	161,384.34
9	中海云熙	北京中海兴盛房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-09	2020-10-21	149,114.00	256,452.00	247,461.00
10	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	1608-656 地块	商业	2018-07-05	2021-04-30	230,936.88	298,824.69	306,563.00
11	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下熙山府	住宅/商业	2018-09-19	2020-10-31	171,559.07	541,186.84	453,595.00
12	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-677678679 地块	住宅/商业	2017-11-27	2019-11-21	373,139.00	599,667.52	547,271.00
13	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下景山府	住宅/商业	2018-03-15	2019-10-30	81,965.54	401,870.22	319,020.00
14	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金裕雅苑	住宅/商业	2019-04-29	2020-12-25	112,067.00	301,706.95	295,309.00
15	房山安置房项目 A	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	2018-04-30	2020-09-30	129,105.00	78,619.17	78,619.17

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	地块								
16	房山安置房项目 B 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 B 地块	住宅	2017-05-19	2019-12-31	118,500.00	38,740.00	38,740.00
17	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	3、4 号地块	住宅/商业	2019-05-07	2020-12-31	307,491.81	182,295.17	182,295.17
18	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-30	2020-11-04	188,461.45	261,293.69	261,293.69
19	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	7、9 号地块	住宅/商业	2019-04-10	2020-09-28	154,645.85	130,556.82	118,386.33
20	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-04	2021-05-31	201,000.00	190,500.00	166,432.00
21	中海·阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-01-06	2021-06-30	84,300.00	168,339.90	129,644.00
22	云麓公馆	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-05	2020-12-31	181,697.00	258,893.00	232,968.00
23	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-05-29	2020-12-21	532,540.00	533,858.00	496,732.00
24	中海天钻名苑	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-05-18	2019-11-30	60,925.82	83,435.78	66,747.29
25	中海云麓花园项目	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-11	2018-12-19	222,464.77	462,942.00	402,942.00
26	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-25	2019-06-30	96,674.00	105,181.00	105,181.00
27	万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-07-31	2018-12-21	269,921.00	265,254.00	265,254.00
28	金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-13	2019-09-30	78,525.00	93,908.32	93,908.32

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
29	新昇公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-06-15	2018-12-21	223,244.00	207,373.00	207,373.00
30	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-25	2021-04-08	219,950.12	304,615.30	302,526.04
31	雍和熙岸公馆	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-03-28	2019-11-30	245,472.00	233,407.00	225,847.87
32	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-04-13	2019-06-30	225,469.00	189,858.16	180,646.27
33	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	2018-08-15	2021-06-30	100,030.26	167,633.36	161,505.40
34	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	2018-10-19	2021-06-30	87,832.88	149,110.36	143,627.78
35	繁华里	福州海建地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-10-21	2020-12-20	139,355.00	163,680.83	163,680.83
36	凤凰熙岸	福州海翔地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-07-27	2020-12-31	211,633.73	231,134.13	231,134.13
37	左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-25	2019-12-27	109,692.00	114,298.31	114,298.31
38	锦城花园	福州中海海榕地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-07	2019-12-25	132,060.59	127,238.33	127,238.33
39	万锦花园	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-08-21	2019-12-25	168,545.61	326,105.49	326,105.49
40	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-12-28	248,348.88	340,143.31	288,347.83
41	中海时代	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019-05-30	2021-06-30	158,198.00	132,300.00	127,170.91
42	中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2017-04-15	2019-11-30	250,685.00	134,811.00	130,073.00
43	翠苑项目	杭州中海海创房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-03-29	2020-12-18	140,942.87	436,335.86	436,335.86
44	襄七房	杭州中海襄晟房地产有限公司	全期	住宅	2018-05-02	2020-07-20	90,606.35	286,547.97	286,547.97

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
45	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块南区	住宅	2015-11-30	2019-06-30	205,041.00	131,391.34	122,002.00
46	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	公寓/商业	2017-06-19	2019-08-25	199,435.76	85,801.00	83,372.02
47	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C4 地块	住宅/商业	2015-12-14	2019-06-30	93,322.00	39,743.46	38,155.00
48	华山置业	济南中海华山置业有限公司	城市居民	住宅/商业	2019-03-01	2020-12-31	296,389.00	233,518.00	210,258.55
49	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	153,548.05	148,216.00	129,825.60
50	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 29#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	101,751.09	100,494.00	86,111.02
51	逸湖居	南昌海欣房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-28	2019-10-28	108,302.55	87,312.93	87,235.75
52	阳光玫瑰园	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-06-08	2018-06-26	385,673.49	307,145.62	306,162.26
53	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2020-08-29	290,077.49	234,336.33	232,226.66
54	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-01-10	2019-05-16	109,661.00	125,000.00	116,020.00
55	左岸澜庭	南京海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-04-03	2020-12-30	452,588.00	836,230.00	816,728.00
56	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-01-29	2018-12-25	88,770.00	115,000.00	107,214.39
57	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	2018-08-31	2018-12-30	120,619.00	250,000.00	245,025.00
58	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	E-01	住宅/商业	2018-09-10	2019-11-30	91,360.00	85,991.00	85,991.00
59	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03A	住宅	2018-02-06	2019-06-01	115,217.00	137,667.00	137,667.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
60	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03B	住宅	2018-08-03	2019-10-31	117,285.00	117,290.00	117,290.00
61	学仕里	宁波中海海富房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2019-12-20	77,139.00	133,961.00	133,961.00
62	枫桥里	宁波中海海丽房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-28	2019-09-26	184,726.00	277,579.00	277,579.00
63	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-12-31	2020-12-31	112,802.77	146,602.00	146,602.00
64	5号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-08	2020-12-02	33,641.22	34,357.00	34,357.00
65	6号地块	青岛中海海创置业有限公司	全期	住宅/商业	2019-01-11	2020-12-02	70,567.07	67,294.00	67,294.00
66	高新区智力岛项目	青岛中海海新置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-11-07	2020-11-25	214,522.14	174,119.00	174,119.00
67	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	2019-09-01	2020-12-31	181,315.89	487,751.00	446,731.83
68	中海上湾	漳州中海房地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-15	2019-12-17	131,591.00	156,880.56	156,880.56
69	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	1号地	住宅/商业	2019-01-10	2020-12-31	117,504.00	488,072.00	485,662.00
70	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2号地	住宅	2019-07-28	2021-06-30	83,913.00	376,759.00	376,759.00
71	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	3号地	住宅	2019-01-10	2020-11-20	56,047.00	249,298.00	249,298.00
72	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	一期	住宅	2017-08-01	2018-12-29	106,577.00	272,133.00	272,133.00
73	戈雅园	上海中海海煦房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-28	2020-09-18	181,275.40	275,253.00	275,253.00
74	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅-商业	2019-09-26	2020-12-20	197,350.78	174,285.38	174,285.06
75	半山华府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全运村全期	住宅-商业	2018-08-01	2020-08-31	463,552.54	411,273.00	411,273.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
76	天誉	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅-商业	2018-03-09	2019-12-31	87,837.05	82,731.00	82,731.00
77	康城	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅-商业	2013-09-07	2018-06-20	548,211.74	241,521.00	241,521.00
78	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	九期	住宅-商业	2019-07-16	2020-12-31	330,142.45	130,658.00	130,658.00
79	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	住宅-商业	2018-03-22	2020-12-31	302,604.63	125,765.00	125,765.00
80	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	七期	住宅-商业	2018-03-19	2019-06-30	161,198.69	85,035.66	85,035.66
81	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	三期	住宅-商业	2012-03-15	2019-06-30	602,553.22	243,844.01	243,844.01
82	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	六期	住宅-商业	2017-05-01	2018-12-31	217,864.48	75,623.00	75,623.00
83	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	I 地块	住宅-商业	2018-03-25	2019-12-16	120,918.76	62,884.00	62,884.00
84	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	1#地块	住宅-商业	2014-06-01	2020-12-30	598,320.85	317,516.82	317,516.82
85	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地二期	住宅-商业	2017-04-30	2020-06-30	202,060.81	120,909.57	120,909.57
86	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地一期	住宅-商业	2016-05-30	2018-10-23	161,464.54	84,269.87	84,269.87
87	富仕居	中海海润（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-12-01	2019-09-30	182,543.05	210,413.00	210,413.00
88	星洲学校	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-18	2019-09-29	94,662.00	230,560.91	230,560.91
89	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	A2 地块	住宅/商业	2019-12-31	2021-06-30	376,898.25	194,259.00	143,034.00
90	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019-05-22	2020-10-30	219,354.35	130,347.71	130,347.71
91	海泰雅苑项目	无锡中海海盛房地产有限公司	全期	住宅	2017-06-19	2018-12-31	127,743.61	85,326.14	85,347.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
92	中海光谷锦城	武汉华盛志远房地产有限公司	住宅	住宅	2017-04-12	2018-11-30	184,755.83	186,514.00	186,035.73
93	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	住宅	住宅/商业	2018-10-30	2020-12-31	93,337.46	225,113.92	225,113.03
94	中海太华路项目	西安中海兴诚房地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-08-19	2019-12-30	189,221.00	120,570.24	120,570.24
95	中海临潼花园 B	西安中海兴东置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2020-06-30	262,360.80	182,672.13	173,435.26
96	学府里	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-08-15	2019-12-11	74,683.00	58,907.69	58,768.90
97	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	13 区	住宅/商业	2019-04-27	2020-12-30	85,395.00	46,760.96	46,760.96
98	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	07 区	住宅/商业	2017-06-25	2020-06-30	56,457.00	22,784.10	22,784.10
99	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	04 区	住宅/商业	2018-09-01	2020-11-15	187,616.00	85,478.04	85,478.04
100	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	2020-05-05	2021-06-25	14,232.46	10,459.23	4,785.33
101	知孚里	烟台海创佳兴地产有限公司	全期	住宅	2019-05-15	2020-05-20	52,650.00	48,787.00	48,787.36
102	中海悦公馆	烟台中海福盛地产有限公司	全期	住宅	2017-08-14	2019-12-31	127,287.00	60,019.00	60,019.00
103	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2011-07-01	2020-10-31	529,697.00	226,967.00	226,967.00
104	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018-08-10	2021-06-30	270,174.00	202,615.00	159,502.00
105	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	D 区	住宅/商业	2019-04-20	2021-06-30	203,687.00	147,444.00	147,444.00
106	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	2018-08-10	2020-12-31	197,024.00	128,279.00	128,279.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
107	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-20	192,058.00	149,813.00	124,890.00
108	寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2016-09-30	2018-12-31	279,181.00	106,602.27	106,602.27
109	寰宇天下	长春海悦房地产开发有限公司	四期 56#	商业	2018-07-31	2019-12-31	101,329.07	43,051.59	43,051.59
110	寰宇南	长春海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-05-20	2018-12-20	250,156.00	93,940.00	93,940.00
111	中海·阅麓山	长春中海地产有限公司	整期	住宅/商业	2019-05-01	2020-12-31	308,596.00	259,632.00	259,632.00
112	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（一期）	住宅/商业	2019-12-07	2021-06-30	329,129.20	355,834.90	320,117.00
113	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 B 区	住宅/商业	2017-09-15	2019-06-10	121,008.81	74,044.00	74,043.73
114	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	二期	住宅	2019-07-20	2020-12-15	146,629.00	106,499.00	77,788.00
115	中海珑庭项目	长沙中海融城房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-12-15	204,345.00	157,773.00	147,594.00
116	中海意园	郑州海滨房地产开发有限公司	全期	住宅	2017-11-22	2019-12-20	204,459.00	269,784.00	268,857.00
117	天健湖中建贰号院	郑州海捷房地产开发有限公司	全期	商住	2017-09-01	2019-12-20	266,758.00	266,990.00	266,120.00
118	悦麓山项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司	悦麓山项目	住宅/商业	2018-02-23	2020-05-29	303,965.42	191,993.92	189,086.00
119	九龙天颂项目	重庆中海海盛房地产开发有限公司	中海九龙天颂项目	住宅/商业	2017-12-15	2020-12-24	184,273.16	193,513.60	193,514.00
120	世纪荟花园	中山市金运宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-08	2020-01-16	170,285.05	153,036.56	153,036.56

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
121	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	2019-03-06	2021-08-31	222,530.02	692,580.38	444,648.40
122	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置置房三期 688689 地块	住宅/商业	2018-03-16	2021-06-30	194,286.30	209,294.48	187,676.00
123	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	2020-06-15	2021-09-30	117,757.76	109,395.98	86,061.40
124	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30#地块	住宅/商业	2019-10-11	2020-12-31	254,363.44	217,874.00	119,977.37
125	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	2019-11-20	2021-09-30	65,085.00	142,085.00	142,085.00
126	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	2019-09-10	2021-09-26	80,464.00	44,067.49	43,733.98
127	中海橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-04-30	2021-08-31	267,764.24	221,553.01	185,705.77
128	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	商业	商业	2019-01-24	2021-09-30	118,074.38	247,797.08	220,535.41
129	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-07-05	105,298.50	266,991.04	267,768.57
130	紫云阁	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-30	2021-09-29	130,055.00	66,946.99	64,465.86
131	中海景阳公馆	长春中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2017-11-01	2019-09-30	446,465.00	205,658.00	205,658.00
132	中海意园	郑州海滨房地产开发有限公司	全期	住宅	2017-11-22	2019-12-20	204,459.00	269,784.00	268,857.00
133	天健湖中建贰号院	郑州海捷房地产开发有限公司	全期	商住	2017-09-01	2019-12-20	266,758.00	266,990.00	266,120.00
134	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地一期	住宅-商业	2016-05-30	2018-10-23	161,464.54	84,269.87	84,269.87
135	苏地 2015-	中海海诚（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2016-03-23	2017-12-31	135,735.00	169,150.00	169,150.00

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	WG-42 项目								
136	富仕居	中海海润（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-12-01	2019-09-30	182,543.05	210,413.00	210,413.00
137	星洲学校	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅	2017-09-18	2019-09-29	94,662.00	230,560.91	230,560.91
138	中海天钻项目	重庆中海兴城房地产开发有限公司	中海天钻项目	住宅/商业	2017-09-28	2019-12-30	116,656.00	115,061.00	114,900.00

注：以项目项下已取得该项目竣工验收备案文件为标准，含部分竣工

（3）最近三年及一期发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	预计建设期	预计竣工期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	住宅/商业	2020-12-01	2022-12-31	53,804	180,435	53,433
2	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	7 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	28,822	85,339	27,337
3	槐树路地块	宁波中海海源房地产有限公司	一期	住宅/商业	2020-08-06	2022 年 6 月	161,246	324,081	98,382
4	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	2020-06-30	2022-06-30	102,408	77,145	55,886
5	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	2020-04-27	2022-06-30	367,746	246,694	184,655
6	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	2020-11-30	2023-03-21	407,474	276,043	119,528
7	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 D 地块	住宅/商业	2020-11-30	2024-08-30	281,682	183,845	85,678
8	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	2020-09-01	2025-09-30	135,800	111,936	36,379

9	左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-01	-	529,803	494,963	237,616
10	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	2020-03-01	2021-12-31	301,067	238,534	112,926
11	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	2021-06-01	2026-01-09	561,200	1,049,061	154,669
12	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	住宅/商业	2020-08-25	2023-03-01	147,523	147,793	60,356
13	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5、11、12 号地块	住宅/商业	2022-04-18	2024-07-01	387,877	336,287	132,829
14	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	2022-06-30	2023-12-30	98,384	96,390	24,301
15	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	2022-06-30	2023-12-30	87,275	81,153	21,757
16	云著湖居	郑州中海地产有限公司	全期	住宅	2021-09-01	2023-09-30	227,344	531,511	373,156
17	中海寰宇天下	武汉中海海盛房地产有限公司	B 包 9 号地块	住宅/商业	2021-10-31	2023-06-30	38,596	96,926	70,309
18	中海左岸澜庭	南昌海顺地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-11-30	2023-10-31	115,801	102,135	54,157
19	嘉兴南-28 项目地块	嘉兴海慧房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-12-30	2023-11-30	108,937	137,645	72,102
20	环东中心	厦门中海嘉业地产有限公司	全期	住宅/商业	2023 年 6 月	2023 年 6 月	117,099	276,050	185,500
21	中海寰宇时代项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2022 年 10 月	2024-06-30	213,727	139,945	58,076
22	晋安湖项目	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2021 年 12 月	2023 年 6 月	165,388	350,000	127,900
23	丽湾尚宸	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-12-25	2023-09-30	242,433	482,280	354,206
24	中海汇德里公馆	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-11-24	2024 年 6 月	427,626	795,343	582,412
25	嘉兴南-29 项目地块	嘉兴海升房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-12-30	2023-09-30	93,961	116,315	59,690

## (4) 最近三年及一期发行人土地储备情况

单位：平方米

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
1	华北区	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	西地块	住宅/商业	34,608.70
2	华北区	北京中海全盛房地产开发有限公司	中海望京府	全期	住宅	166,415.57
3	北方区	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	中海·牧雲山	全期	住宅/商业	201,000.00
4	北方区	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	中海·阅麓山	全期	住宅/商业	84,300.00
5	北方区	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	云麓公馆	全期	住宅/商业	181,697.00
6	北方区	大连中海鼎业房地产开发有限公司	中海万锦公馆	全期	住宅/商业	218,746.00
7	华南区	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	中海天钻名苑	全期	住宅/商业	31,573.00
8	华南区	佛山海创房地产开发有限公司	中海万锦豪庭	全期	住宅/商业	24,293.00
9	华南区	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	金玺公馆	全期	住宅/商业	18,533.00
10	华南区	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	万锦公馆	全期	住宅/商业	64,264.00
11	华南区	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	新昇公馆	全期	住宅/商业	48,055.00
12	华南区	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	悦林熙岸花园	全期	住宅	76,338.65
13	华南区	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	雍和熙岸公馆	全期	住宅/商业	63,103.00
14	华南区	广州中海盛荣房地产开发有限公司	熙园	一期	住宅/商业	248,348.88

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
15	华南区	广州中海海懿房地产开发有限公司	左岸澜庭	全期	住宅/商业	105,298.50
16	华南区	广州中海海志房地产开发有限公司	学仕里	全期	住宅/商业	226,415.00
17	北方区	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	中海时代	全期区	住宅/商业	158,198.00
18	北方区	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	中海和院	全期区	住宅/商业	128,676.00
19	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山东 9 地块	住宅/商业	0.24
20	华北区	济南中海地产投资有限公司	国际社区	C3 地块	公寓/商业	0.24
21	华北区	济南中海地产投资有限公司	国际社区	C4 地块	住宅/商业	0.33
22	华北区	济南中海华山置业有限公司	华山置业	城市居民	住宅/商业	0.19
23	华东区	南京海合房地产开发有限公司	棠城公馆	全期	住宅	109,661.00
24	华东区	南京海嘉房地产开发有限公司	左岸澜庭	全期	住宅/商业	452,588.00
25	华东区	南京海融房地产开发有限公司	云麓公馆	全期	住宅	88,770.00
26	华东区	南京中海海浦房地产有限公司	原山项目	全期	住宅	120,619.00
27	华东区	宁波中海海润置业有限公司	中海宁波湾	二期	住宅/商业	230,933.62
28	华南区	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	中海万锦熙岸华庭	全期	住宅/商业	125,605.90
29	北方区	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	润山府	全期	住宅-商业	197,350.78
30	华北区	石家庄中海房地产开发有限公司	中海·熙岸	全期	住宅/商业	143,928.63

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
31	华北区	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒项目	A2 地块	住宅/商业	376,898.25
32	华北区	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒项目	一期	住宅/商业	219,354.35
33	北方区	长春海胜房地产开发有限公司	中海龙玺	B 区	住宅/商业	201,451.00
34	北方区	长春海胜房地产开发有限公司	中海盛世城	C 区	住宅/商业	62,179.00
35	北方区	长春海胜房地产开发有限公司	中海盛世城	D 区	住宅/商业	124,692.00
36	北方区	长春海胜房地产开发有限公司	中海盛世城	E 区	住宅/商业	328,851.00
37	华南区	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆新城公馆	一期	住宅/商业	62,206.00
38	华北区	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	1608-681694690 地块	住宅/商业	330,231.66
39	华北区	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	北辛安安置房五期 696697698 地块	住宅/商业	256,336.93
40	华北区	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 B 区保障房	1608-680684 地块	住宅/商业	226,877.21
41	华北区	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	中海首钢天玺、教育	住宅/商业	68,298.00
42	华北区	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	中海首钢长安云尚	住宅/商业	121,948.00
43	华北区	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	商业	商业	53,777.00
44	华北区	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园一期项目	中海首钢长安云锦	住宅/商业	79,549.02
45	华北区	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	商业	214,294.31

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
46	华北区	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	住宅/商业	174,770.89
47	华北区	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673-A 地块项目	673-A	住宅/商业	51,920.17
48	华北区	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期项目	中海天钻	住宅/商业	117,075.00
49	华北区	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	还建地块	商业	187,171.00
50	华北区	北京中海鑫海房地产开发有限公司	造甲村	一期	住宅/商业	337,984.62
51	华北区	北京中海亦庄智慧置业有限公司	亦庄项目	全期	住宅/商业	257,238.06
52	华北区	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海二府	全期	住宅/商业	300,337.93
53	华北区	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海三府	全期	住宅	175,954.45
54	华北区	北京中海盈顺房地产开发有限公司	稻田项目	全期	住宅	176,841.02
55	华北区	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏地块	一期	住宅/商业	73,316.11
56	华北区	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏地块	二期	住宅/商业	108,843.89
57	北方区	大连鼎泰港隆房地产有限公司	中海·东港	全期	住宅/商业	89,940.00
58	北方区	大连鼎泰海通房地产有限公司	中海·云川源镜	全期	住宅/商业	124,298.00
59	华南区	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	中海松湖华庭	全期	住宅/商业	38,816.32
60	华南区	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	中海春晓东苑项目	全期	住宅/商业	43,321.00
61	华南区	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	中海松山湖花园	全期	住宅/商业	99,286.64

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
62	华南区	佛山中海盛和房地产开发有限公司	文锦国际	全期	住宅/商业	99,287.00
63	华南区	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	住宅/商业	158,435.00
64	华南区	广州中海盛安房地产开发有限公司	南洲路	全期	住宅/商业	62,077.00
65	华南区	广州中海盛安房地产开发有限公司	石岗路	全期	住宅/商业	83,268.00
66	华南区	广州中海盛合房地产开发有限公司	荔府	全期	住宅/商业	113,223.00
67	北方区	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	中海观澜庭	全期区	住宅/商业	169,064.00
68	北方区	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	中海万锦公馆	全期	住宅/商业	96,560.00
69	华东区	杭州中海启晖房地产有限公司	文晖地块	全期	住宅/商业	0.27
70	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山北 D-1 地块商业	商业	383,808.00
71	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山东 3 地块	住宅	135,800.00
72	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山西 A 地块	住宅/商业	221,664.66
73	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山西 B-1 地块	住宅	0.14
74	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山西 B-2 地块	商业	0.13
75	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山西 C 地块	商业	101,684.00
76	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山西 D 地块	住宅/商业	52,738.00
77	华北区	济南中海城房地产开发有限公司	华山珑城	华山西 H 地块	住宅/商业	215,318.58

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
78	华北区	济南中海地产投资有限公司	国际社区	C2 地块北区	住宅/商业	117,757.76
79	华北区	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙地块	东沙 13 地块	住宅/商业	101,389.90
80	华北区	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙地块	东沙 18-2 地块	住宅/商业	184,574.00
81	华北区	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药地块	二制药	住宅/商业	168,105.00
82	华东区	江苏润荣房地产有限公司	中海润江府	三号地	住宅/商业	221,204.40
83	西部区	昆明海潮房地产开发有限公司	西南林大	全期	住宅/商业	110,978.85
84	西部区	昆明海豪房地产开发有限公司	中海云麓九里	二期	住宅/商业	30,736.00
85	西部区	昆明海祥房地产开发有限公司	中海寰宇天下	二期 30#地块	住宅/商业	161,246.00
86	西部区	昆明海祥房地产开发有限公司	中海寰宇天下	三期 12#地	住宅/商业	97,855.00
87	华东区	南昌中海豪锦地产有限公司	云麓里	全期	住宅/商业	97,441.00
88	华东区	南京海昌房地产开发有限公司	南山印	全期	住宅	167,367.00
89	华东区	南京海方房地产开发有限公司	NO.2020G42 江宁区高新园 方前大道以南地块	全期	住宅	28,823.00
90	华东区	南京海宏房地产开发有限公司	中海龙湾 U-live	全期	商业	118,119.00
91	华东区	南京海汇房地产开发有限公司	中海滨江 U-live	A 地块	商业	65,085.00
92	华东区	南京海旭房地产开发有限公司	狮子坝项目	全期	住宅	192,655.00
93	华东区	宁波中海海汇房地产有限公司	高塘一村地块	全期	住宅/商业	257,121.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
94	华东区	宁波中海海棠房地产有限公司	新芝源境	全期	住宅/商业	290,674.00
95	华东区	宁波中海海源房地产有限公司	槐树路地块	一期	住宅/商业	235,009.00
96	华南区	厦门中海海怡地产有限公司	厦门中海东安项目	厦门市东安项目	住宅/商业	30,491.00
97	华东区	上海海环房地产开发有限公司	真如境	8 号地	商业	57,862.00
98	华东区	上海海汇房地产开发有限公司	真如境	5 号地	商业	422,608.00
99	华东区	上海海升环盛房地产开发有限公司	真如境	6 号地	住宅/商业	102,157.76
100	华东区	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府	4 号地	商业	92,375.75
101	华东区	上海佳桦房地产开发有限公司	真如境	7 号地	商业	29,236.89
102	华东区	上海中海海昆房地产有限公司	九峯里	二期	住宅	112,039.59
103	华南区	深圳市中海启华房地产开发有限公司	龙华项目	全期	住宅/商业	357,649.00
104	华南区	深圳市中海启明房地产开发有限公司	光明区凤凰城项目	全期	住宅/商业	118,074.38
105	北方区	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	望京府	住宅-商业	308,235.00
106	北方区	沈阳中海福华房地产开发有限公司	领馆东项目	一期	住宅-商业	249,388.00
107	北方区	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	奥园西地块项目	全期	住宅-商业	103,259.31
108	北方区	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	凌云路-1	全期	住宅-商业	297,564.95
109	北方区	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	寰宇天下	J 地块	商业	80,464.00

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
110	华北区	石家庄中海新石房地产开发有限公司	中海·汇德里	全期	住宅/商业	301,067.00
111	华北区	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海·云锦	全期	住宅/商业	267,764.00
112	华北区	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原丽华北项目	全期	住宅/商业	82,809.00
113	华北区	太原中海凯源房地产开发有限公司	中海寰宇时代项目	二期	住宅/商业	249,037.00
114	华北区	太原中海凯源房地产开发有限公司	中海寰宇时代项目	一期	住宅/商业	520,072.00
115	华北区	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒项目	三期	住宅/商业	348,863.48
116	华北区	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原北寒项目	C2 地块	住宅/商业	66,308.20
117	华北区	天津中海嘉业投资有限公司	响螺湾 C02 项目	全期	商业	206,580.79
118	华北区	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	二期	住宅/商业	63,702.61
119	西部区	新疆中海地产有限公司	河滩南项目	河滩南路项目	住宅/商业	152,100.00
120	北方区	长春海胜房地产开发有限公司	中海尚学府	四期	住宅/商业	103,986.92
121	华南区	长沙润洋置业有限公司	中海文锦名园	二期	住宅/商业	252,413.41
122	华南区	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆新城公馆	二期	住宅/商业	29,202.00
123	北方区	郑州海旭房地产开发有限公司	中海 13 项目	全期	住宅	252,477.00
124	华北区	郑州中海地产有限公司	12 地块项目	全期	住宅	234,731.00
125	华东区	中海海澄（无锡）房地产有限公司	中山路地块项目	全期	住宅/商业	59,341.66

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
126	华东区	中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街项目	全期	住宅/商业	60,575.00
127	西部区	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里	1 号地块	商业	554,800.00
128	华南区	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	中海汇德里公馆	全期	住宅/商业	98,085.00
129	华南区	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	丽湾尚宸	全期	住宅/商业	55,145.00
130	华南区	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆新城公馆	二期	住宅/商业	29,202.00
131	华南区	福州中海海逸地产有限公司	悦湖郡	全期	住宅/商业	167,465.00
132	华东区	嘉兴海慧房地产开发有限公司	嘉兴南-28 项目地块	全期	住宅	108,010.00
133	华东区	嘉兴海升房地产开发有限公司	嘉兴南-29 项目地块	全期	住宅/商业	93,961.00
134	华南区	厦门中海嘉业地产有限公司	T2021P03 地块	T2021P03 地块	住宅/商业	90,576.00
135	华南区	厦门中海嘉业地产有限公司	2021TP03 地块	2021TP03 地块	住宅/商业	36,010.00
136	华北区	太原中海凯源房地产开发有限公司	中海寰宇时代项目	三期	住宅/商业	213,726.84
137	华北区	武汉中海海盛房地产有限公司	中海寰宇天下	B 包 9 号地块	住宅/商业	4,992.02
138	西部区	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	三期 B 区	住宅/商业	87,275.20
139	西部区	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	四期	住宅	98,384.00
140	西部区	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里	5.11.12 号地块	住宅/商业	387,876.70
141	西部区	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里	8 号地块	住宅/商业	41,601.00

公司最近三年及一期房地产开发情况如下：

(1) 项目开工、竣工、在建情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工项目数（个）	51	66	80	61
新开工面积（万平方米）	750.14	1,184.00	1,283.00	1,383.47
竣工项目数（个）	39	98	84	31
竣工面积（万平方米）	485.55	1,611.30	1,027.00	531.69
期末在建项目数（个）	143	123	137	92
期末在建面积（万平方米）	2,145.86	1,989.39	2,366.15	2,128.80

注：上表统计口径为全口径，竣工面积为所有竣工项目本年竣工建筑面积

(2) 销售情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
达预售项目（个）	-	282	226	151
签约销售面积（万平方米）	514.61	774.00	806.32	552.96
签约销售金额（亿元）	1,393.96	1,758.00	1,662.56	1014.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.71	2.27	2.06	1.83

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

随着市场环境的变化，近年来公司开工面积有所波动。近三年及一期，公司新开工面积分别为 1,383.47 万平方米、1,283.00 万平方米、1,184.00 万平方米和 704.60 万平方米。2019 年，公司新开工面积达到 1,283.00 万平方米，竣工面积 1,027.00 万平方米，竣工面积同比增长 93.16%。2020 年，公司新开工面积达到 1,184 万平方米，竣工面积 1,611 万平方米；2021 年 1-9 月，公司新开工面积达到 704.60 万平方米，竣工面积 429.34 万平方米；截至 2021 年 9 月末，公司在建面积 1,897.09 万平方米，开发规模维持较高水平。

近三年公司签约销售面积、签约销售金额均较为稳定。2018-2020 年，公司实现签约销售面积分别为 552.96 万平方米、806.32 万平方米和 774.00 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 1,014.25 亿元、1,662.56 亿元和 1,758.00 亿元。

2019 年度，同期销售均价上升至 2.06 万元/平方米。2020 年度，公司已实现签约销售面积 774.00 万平方米，实现签约销售金额 1,758.00 亿元，签约销售均价上升至 2.27 万元/平方米。近一期，发行人签约销售面积、金额分别为 419.13 万平方米和 1,150.40 亿元，签约销售均价较近三年逐步提升。

### （3）分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	济南	511,094.54	1,239,731.26	2,421,520.19	699,930.42
2	沈阳	266,459.58	1,193,083.96	1,158,098.15	460,609.28
3	长春	485,236.33	557,039.96	629,909.77	502,467.41
4	北京	943,161.71	2,155,951.23	278,085.54	88,647.71
5	佛山	253,666.24	170,399.68	682,890.48	178,675.47
6	福州	42,389.24	395,993.08	803,572.07	125,243.80
7	杭州	289,328.15	7,404.87	267,366.14	119,526.72
8	无锡	808.88	34,692.13	308,137.51	331,180.78
9	宁波	281,186.91	831,644.22	522,020.98	7,257.89
10	深圳	787,103.88	36,223.41	1,931.34	405,681.49
11	苏州	2,204.40	204,615.34	259,777.21	262,413.36
12	西安	202,638.89	97,087.26	263,187.06	12,050.40
13	南昌	34,344.50	287,410.22	332,787.58	1,535.56
14	南京	91,058.17	1,174,697.84	263,086.50	100,856.16
15	新疆	93,287.07	236,509.00	250,716.40	-
16	云南	148,400.23	690,103.68	62,358.71	-
17	成都	257,163.11	713,349.99	100,150.58	164,947.30
18	大连	485,473.82	389,203.46	135,705.38	14,610.35
19	上海	606,679.88	907,183.05	94,317.77	58,425.59
20	厦门	607,110.94	123,565.74	473.83	4,494.81
21	其他	1,982,432.40	1,665,639.86	1,188,809.35	539,064.88
合计		<b>8,371,228.88</b>	<b>13,111,529.24</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>4,077,619.38</b>

近三年来公司在 13 个区域主营业务收入超过 40 亿元，其中 2020 年主营收入超过 50 亿元的区域包括济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海 9 个区域。整体来看，发行人的战略布局明显，主要覆盖国内一二线城市，一二线市场占比约 90%以上。

#### （4）报告期内拿地情况

单位：平方米、万元

项目	分期	所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2021 年 9 月末已缴纳出让金	未来缴纳出让金计划	资金来源	拟建项目类型
襄七房	全期	杭州	22,935	2018-01	221,327	221,327	-	自有资金	住宅
中海丽春湖墅	全期	北京	175,115	2018-01	556,368	556,368	-	自有资金	住宅/商业
熙园	一期	广州	78,951	2018-01	186,383	186,383	-	自有资金	住宅/商业
碧桂园藏珑府	地块一	广州	76,285	2018-01	331,758	331,758	-	自有资金	住宅/商业
中海万锦熙岸华庭	全期	深圳	19,195	2018-02	125,454	125,454	-	自有资金	住宅/商业
中海云筑	全期	北京	74,464	2018-02	339,107	339,107	-	自有资金	住宅
半山华府	全运村全期	沈阳	179,942	2018-02	174,364	174,364	-	自有资金	住宅/商业
江岸区澳门路项目	全期	武汉	21,744	2018-02	92,892	92,892	-	自有资金	住宅/商业
中海珑庭项目	一期	长沙	43,743	2018-03	66,905	66,905	-	自有资金	住宅/商业
中海珑庭项目	二期	长沙	26,931	2018-03	44,795	44,795	-	自有资金	住宅
高新区智力岛	全期	青岛	85,733	2018-04	87,190	87,190	-	自有资金	住宅/商业
中海寰宇天下	11#地	昆明	25,656	2018-04	65,878	65,878	-	自有资金	住宅/商业
中海寰宇天下	29#地	昆明	16,302	2018-04	46,210	46,210	-	自有资金	住宅/商业
中海寰宇天下	12#地	昆明	30,511	2018-04	69,662	69,662	-	自有资金	住宅/商业
中海寰宇天下	28#地	昆明	19,397	2018-04	46,428	46,428	-	自有资金	住宅/商业

中海寰宇天下	中海寰宇中心	昆明	24,938	2018-04	56,863	56,863	-	自有资金	住宅/商业
孙村中烟南	A1	济南	63,181	2018-04	80,027	80,027	-	自有资金	住宅/商业
孙村中烟南	A2	济南	30,438	2018-04	39,013	39,013	-	自有资金	住宅
孙村中烟南	A3	济南	61,289	2018-04	65,022	65,022	-	自有资金	住宅
黄村项目	全期	北京	31,049	2018-04	146,500	146,500	-	自有资金	住宅/商业
增城 062 项目（联合操盘）	全期	广州	137,549	2018-04	503,942	503,942	-	自有资金	住宅/商业
增城 082 项目（非操盘）	全期	广州	85,336	2018-04	321,800	321,800	-	自有资金	住宅/商业
悦麓山项目	悦麓山项目	重庆	89,257	2018-04	72,000	72,000	-	自有资金	住宅/商业
上贤府	全期	苏州	54,100	2018-05-28	313,618	313,618	-	自有资金	住宅
南纬巷项目	01	新疆	16,645	2018-05	33,200	33,200	-	自有资金	住宅
观澜府	全期	福州	30,043	2018-06	78,831	78,831	-	自有资金	住宅/商业
中海尚学府	尚学府一期	长春	83,428	2018-06	99,388	99,388	-	自有资金	住宅/商业
中海尚学府	尚学府四期	长春	88,779	2018-06	104,604	104,604	-	自有资金	住宅/商业
九和府	全期	天津	52,483	2018-06	352,000	352,000	-	自有资金	住宅/商业
欣悦湖项目	全期	南昌	64,307	2018-06	49,098	49,098	-	自有资金	住宅/商业
翠苑项目	全期	杭州	39,344	2018-07	334,279	334,279	-	自有资金	住宅/商业
青岚大道项目	全期	南昌	111,477	2018-07	120,395	120,395	-	自有资金	住宅/商业
凤凰熙岸	全期	宁波	37,266	2018-07	76,902	76,902	-	自有资金	住宅/商业
中海云熙	全期	北京	39,735	2018-08	172,700	172,700	-	自有资金	住宅/商业
葛店锦城国际项目	全期	武汉	123,756	2018-08	185,634	185,634	-	自有资金	住宅/商业
中海和院	全期	哈尔滨	63,157	2018-08	69,882	69,882	-	自有资金	住宅/商业

左岸澜庭	全期	南京	149,465	2018-08	564,000	564,000	-	自有资金	住宅/商业
中海时代	全期区	哈尔滨	48,396	2018-09	76,027	76,027	-	自有资金	住宅/商业
中海望京府	全期	北京	74,980	2018-09	306,124	306,124	-	自有资金	住宅
华山置业	城安地块	济南	70,211	2018-09	97,900	97,900	-	自有资金	住宅/商业
中海尚学府 16#地块	尚学府二期	长春	63,228	2018-09	50,742	50,742	-	自有资金	住宅/商业
中海尚学府 16#地块	尚学府三期	长春	136,771	2018-09	110,092	110,092	-	自有资金	住宅/商业
臻如府	1 号地	上海	23,392	2018-10	374,071	374,071	-	自有资金	住宅/商业
臻如府	2 号地	上海	23,122	2018-10	293,013	293,013	-	自有资金	住宅
臻如府	3 号地	上海	14,904	2018-10	193,902	193,902	-	自有资金	住宅
臻如府	4 号地	上海	8,580	2018-10	78,950	78,950	-	自有资金	商业
首钢园一期项目	限竞房 806 和 813	北京	32,700	2018-10	265,454	265,454	-	自有资金	住宅/商业
首钢园一期项目	共产房 819 和 820	北京	28,428	2018-10	234,182	234,182	-	自有资金	住宅/商业
二七滨江项目	二七滨江项目住宅	武汉	7,575	2018-10	67,811	67,811	-	自有资金	住宅
二七滨江项目	二七滨江项目商业	武汉	10,350	2018-10	70,589	70,589	-	自有资金	商业
锦园	全期	福州	35,195	2018-11	108,700	108,700	-	自有资金	住宅/商业
云麓公馆（中烟南 A4）	中烟南 A4	济南	60,469	2018-12	64,022	64,022	-	自有资金	住宅
云麓公馆	全期	大连	67,486	2018-12	163,434	163,434	-	自有资金	住宅/商业
蔡甸莲花湖项目 2	全期	武汉	91,025	2018-12	75,270	75,270	-	自有资金	住宅/商业
知孚里	全期	烟台	29,751	2018-12	26,420	26,420	-	自有资金	住宅
青岛高新区 AC 包项目（中欧国际城）	A 包	青岛	317,762	2018-12	214,550	214,550	-	自有资金	住宅/商业

青岛高新区 AC 包项目（中欧国际城）	C 包	青岛	292,876	2018-12	226,900	226,900	-	自有资金	住宅/商业
麓湖公馆	全期	成都	64,206	2018-12	145,427	145,427	-	自有资金	住宅/商业
中海阅麓山	全期	长春	132,563	2018-12	132,575	132,575	-	自有资金	住宅/商业
思安街项目	全期	苏州	8,561	2018-12	57,530	57,530	-	自有资金	住宅/商业
太原北寒项目	一期-B2 地块	太原	45,096	2019-02	36,566	36,566	-	自有资金	住宅/商业
寰宇时代二期	全期	北京	79,277	2019-02	444,000	444,000	-	自有资金	住宅/商业
望京府	望京府	沈阳	124,689	2019-03	155,861	155,861	-	自有资金	住宅/商业
中海·熙岸	全期	石家庄	50,339	2019-03	80,000	80,000	-	自有资金	住宅/商业
悦林熙岸花园	全期	佛山	76,339	2019-03	185,546	185,546	-	自有资金	住宅
中海·牧雲山	全期	大连	81,514	2019-03	99,132	99,132	-	自有资金	住宅/商业
学仕里	全期	广州	12,460	2019-04	196,571	196,571	-	自有资金	住宅/商业
左岸澜庭	全期	广州	28,801	2019-04	139,067	139,067	-	自有资金	住宅/商业
和平之门	-	沈阳	2,982	2019-04	2,756	2,756	-	自有资金	住宅
杏林鹭湾	全期	厦门	46,886	2019-04	392,225	392,225	-	自有资金	住宅
文晖地块	全期	杭州	24,598	2019-04	174,183	174,183	-	自有资金	住宅/商业
港田路地块	全期	苏州	78,441	2019-04	356,360	356,360	-	自有资金	住宅
新芝源境	全期	宁波	71,182	2019-04	340,203	340,203	-	自有资金	住宅/商业
润山府	全期	沈阳	71,986	2019-05	84,116	84,116	-	自有资金	住宅/商业
中海·阅麓山	全期	大连	48,490	2019-06	94,184	94,184	-	自有资金	住宅/商业
天健湖中建贰号院	郑政出（2016）149 号	郑州	75,988	2019-06	127,298	127,298	-	自有资金	住宅/商业

太原北寒项目	A2 地块	太原	69,606	2019-07	59,632	59,632	-	自有资金	住宅/商业
太原北寒项目	C2 地块	太原	79,660	2019-07	61,874	61,874	-	自有资金	住宅/商业
甲叁号院	全期	北京	59,112	2019-07	806,387	806,387	-	自有资金	住宅/商业
文锦名园	文锦名园（一期）	长沙	116,007	2019-07	199,750	199,750	-	自有资金	住宅/商业
文锦名园	文锦名园（二期）	长沙	76,606	2019-07	133,327	133,327	-	自有资金	住宅/商业
光明区凤凰城项目	全期	深圳	46,020	2019-08	540,800	540,800	-	自有资金	住宅/商业
中海锦城	全期	长春	105,522	2019-09	116,228	116,228	-	自有资金	住宅/商业
寰宇时代	全期	北京	45,890	2019-09	334,935	334,935	-	自有资金	住宅
海珠区大干围西侧地块	全期	广州	43,888	2019-10	509,602	509,602	-	自有资金	住宅/商业
首钢园二期项目	805812	北京	27,328	2019-11	447,697	447,697	-	自有资金	住宅/商业
首钢园二期项目	823811822	北京	33,741	2019-11	69,669	69,669	-	自有资金	住宅/商业
龙华项目	全期	深圳	27,391	2019-11	502,000	502,000	-	自有资金	住宅/商业
逸江源境	全期	宁波	50,880	2019-11	197,053	197,053	-	自有资金	住宅/商业
中海橡树园	全期	长春	145,948	2019-11	116,287	116,287	-	自有资金	住宅/商业
中海观澜庭	全期	哈尔滨	25,800	2019-11	35,374	35,374	-	自有资金	住宅/商业
中海云鼎湖居	全期	郑州	72,441	2019-12	267,000	267,000	-	自有资金	住宅
东湖高新区左岭项目	二期	武汉	131,716	2019-12	237,580	237,580	-	自有资金	住宅/商业
中海·云锦	全期	石家庄	76,476	2019-12	201,100	201,100	-	自有资金	住宅/商业
真如境	5 号地	上海	41,862	2020-01	627,095	627,095	-	自有资金	商业
首钢园三期项目	首钢园三期	北京	26,759	2020-01	365,000	365,000	-	自有资金	住宅/商业
真如境	6 号地	上海	23,897	2020-02	90,949	90,949	-	自有资金	商业

真如境	7 号地	上海	6,534	2020-02	50,382	50,382	-	自有资金	商业
拾光里	全期	北京	80,893	2020-04	471,441	471,441	-	自有资金	住宅/商业
中海海润佳园项目	中海海润佳园项目一期	长沙	92,299	2020-04	145,424	145,424	-	自有资金	住宅/商业
中海海润佳园项目	中海海润佳园双语学校	长沙	55,257	2020-04	12,727	12,727	-	自有资金	商业
领馆东项目	全期	沈阳	108,608	2020-04	282,380	282,380	-	自有资金	住宅/商业
湖润家园项目	湖润家园项目一期	长沙	78,828	2020-05	190,057	190,057	-	自有资金	住宅/商业
湖润家园项目	湖润家园项目二期	长沙	57,538	2020-05	144,126	144,126	-	自有资金	住宅/商业
太原丽华北项目	全期	太原	75,509	2020-05	220,250	220,250	-	自有资金	住宅/商业
文锦国际	全期	佛山	99,287	2020-05	462,500	462,500	-	自有资金	住宅/商业
中海·东港	全期	大连	26,028	2020-05	102,142	102,142	-	自有资金	住宅/商业
阅狮山	全期	苏州	102,448	2020-06	204,815	204,815	-	自有资金	住宅
太原北寒项目	二期-C3 地块	太原	108,605	2020-06	93,770	93,770	-	自有资金	住宅/商业
武汉市汉阳区建桥项目	二批次住宅（11#、12#地块）	武汉	19,453	2020-06	131,098	23,998	107,100	自有资金	住宅/商业
武汉市汉阳区建桥项目	三批次住宅（2#地块）	武汉	19,115	2020-06	130,975	23,971	107,004	自有资金	住宅/商业
武汉市汉阳区建桥项目	五批次集中商业（1#、3#、4#、5#、6#、15#地块）	武汉	73,316	2020-06	173,245	50,846	122,399	自有资金	商业
武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅（7#-9#）	武汉	20,899	2020-06	277,741	167,214	110,527	自有资金	住宅/商业
武汉市汉阳区建桥项目	四批次住宅（10#、	武汉	44,185	2020-06	728,941	123,420	605,521	自有资金	住宅/商业

	13#、14# 地块)								
太原综改区杨庄项目	综改区项目一期	太原	113,633	2020-07	69,422	69,422	-	自有资金	住宅/商业
太原综改区杨庄项目	综改区项目三期	太原	329,493	2020-07	201,301	201,301	-	自有资金	住宅/商业
凌云路-1	全期	沈阳	160,300	2020-07	250,938	250,938	-	自有资金	住宅/商业
青岗路项目	全期	长春	48,840	2020-07	36,360	18,180	-	自有资金	住宅/商业
寰宇视界	全期	北京	47,054	2020-07	407,207	407,207	-	自有资金	住宅
方山印	全期	南京	92,125	2020-07	219,000	219,000	-	自有资金	住宅
荔府	全期	广州	22,876	2020-07	81,900	36,855	-	自有资金	住宅/商业
京叁號院	全期	北京	85,128	2020-08	790,000	790,000	-	自有资金	住宅/商业
成华区迎晖路 91 亩	全期	成都	60,842	2020-08	194,693	58,408	-	自有资金	住宅
北辛安 673、658 地块项目	673-B、676	北京	39,316	2020-09	251,005	251,005	-	自有资金	住宅/商业
北辛安 673、658 地块项目	658	北京	34,569	2020-09	457,569	457,569	-	自有资金	商业
阅澄江	全期	无锡	24,098	2020-09	67,677	67,677	-	自有资金	住宅/商业
东沙地块	东沙 13 地块	济南	26,816	2020-09	40,567	40,567	-	自有资金	住宅/商业
东沙地块	东沙 18-1 地块	济南	16,397	2020-09	20,839	20,839	-	自有资金	住宅/商业
东沙地块	东沙 18-2 地块	济南	18,751	2020-09	28,366	28,366	-	自有资金	住宅/商业
二制药地块	二制药	济南	34,046	2020-09	81,325	81,325	-	自有资金	住宅/商业
中海左岸东宸（石碣）	全期	东莞	25,328	2020-09	83,306	83,306	-	自有资金	住宅/商业
中海松湖林语（松山湖）	全期	东莞	43,321	2020-09	285,604	285,604	-	自有资金	住宅/商业
中海厦门东湾	全期	厦门	30,491	2020-09	182,000	182,000	-	自有资金	住宅/商业
总部大厦	-	深圳	4,145	2020-10	69,700	69,700	-	自有资金	商业

中海观雲府	全期	广州	34,018	2020-10	451,974	451,974	-	自有资金	住宅/商业
中海云麓里	全期	南昌	54,282	2020-10	64,810	64,810	-	自有资金	住宅/商业
太原综改区杨庄项目	综改区项目二期	太原	2,459	2020-10	2,460	2,460	-	自有资金	住宅/商业
中海松湖璟尚（大岭山）	全期	东莞	38,816	2020-10	182,034	182,034	-	自有资金	住宅/商业
钟山印	全期	南京	35,388	2020-11	177,000	177,000	-	自有资金	住宅
云川源境	全期	大连	48,130	2020-12	124,265	124,265	-	自有资金	住宅/商业
中海·汇德里	全期	石家庄	54,949	2020-12	177,100	177,100	-	自有资金	住宅/商业
奥园西地块项目	全期	沈阳	78,086	2020-12	88,549	88,549	-	自有资金	住宅/商业
汇德里花园	全期	昆明	52,793	2020-12	228,860	228,860	-	自有资金	住宅/商业
华山珑城	华山西 B-1 地块	济南	45,562	2020-12	68,129	68,129	-	自有资金	住宅/商业
华山珑城	华山西 B-2 地块	济南	19,981	2020-12	11,743	11,743	-	自有资金	商业
北辛安 673、658 地块项目	673-A	北京	13,681	2021-01	179,000	179,000	-	自有资金	住宅/商业
阅湖湾	全期	苏州	31,898	2021-01	114,803	114,803	-	自有资金	住宅
同心湖项目（住宅地块）	全期	长春	199,114	2021-01	205,529	205,529	-	自有资金	住宅/商业
同心湖项目（商业地块）	全期	长春	21,318	2021-01	20,292	20,292	-	自有资金	商业
石岗路地块	全期	广州	32,954	2021-02	220,873	110,437	110,437	自有资金	住宅
晋安湖项目	全期	福州	62,422	2021-02	255,800	127,900	127,900	自有资金	住宅/商业
超塔项目	全期	苏州	19,626	2021-03	64,810	64,810	-	自有资金	住宅/商业
中海云著湖居	全期	郑州	79,579	2021-03	342,000	342,000	-	自有资金	住宅
中海国贸上城	全期	厦门	53,813	2021-05	923,000	923,000	-	自有资金	住宅/商业
南山印	全期	南京	41,495	2021-05	222,000	222,000	-	自有资金	住宅

党家	党家 A1	济南	21,216	2021-05	21,365	21,365	-	自有资金	住宅/商业
党家	党家 A3	济南	23,421	2021-05	28,478	28,478	-	自有资金	住宅/商业
党家	党家 A4	济南	38,756	2021-05	44,154	22,313	21,841	自有资金	住宅/商业
党家	党家 A5	济南	35,057	2021-05	34,957	17,666	17,292	自有资金	住宅/商业
党家	党家 A9	济南	39,882	2021-05	33,026	16,690	16,337	自有资金	住宅/商业
悦湖东方	中泰全期	苏州	53,447	2021-06	103,949	103,949	-	自有资金	住宅/商业
中海花湾	T2021P03 地块（万锦西）	厦门	90,576	2021-06	437,000	218,500	218,500	自有资金	住宅/商业
2021TP03 地块（环东中心）	全期	厦门	36,010	2021-06	185,500	185,500	-	自有资金	住宅/商业
大成项目（C-1 地块）	1#-1	长春	101,108	2021-06	61,922	61,922	-	自有资金	住宅/商业
丽湾尚宸	全期	佛山	47,917	2021-06	328,431	328,431	-	自有资金	住宅/商业
汇德里	全期	佛山	98,085	2021-06	560,000	560,000	-	自有资金	住宅/商业
太原综改区杨庄项目	综改区项目三期 D	太原	21,383	2021-07	13,230	13,230	-	自有资金	住宅
中海麒瑞花园（道滘）	全期	东莞	67,118	2021-07	310,023	310,023	-	自有资金	住宅
太原北寒项目	北寒 D 地块	太原	3,566	2021-08	2,400	2,400	-	自有资金	商业
嘉兴科技城 28 号地块	全期	上海	3,597	2021-08	72,102	30,800	41,302	自有资金	住宅
嘉兴科技城 29 号地块	全期	上海	34,972	2021-08	59,690	24,850	34,840	自有资金	住宅/商业
多伦道	全期	天津	18,705	2021-09	216,000	43,200	172,800	自有资金	住宅/商业
安江里	全期	天津	67,969	2021-09	292,000	60,000	232,000	自有资金	住宅/商业
铃铛阁	全期	天津	66,726	2021-09	346,600	69,200	277,400	自有资金	住宅/商业
车坊项目	全期	苏州	29,632	2021-09	136,246	81,748	54,498	自有资金	住宅
高深东项目	全期	沈阳	96,411	2021-09	178,650	36,000	142,650	自有资金	住宅/商业

皇姑新乐地块	全期	沈阳	98,405	2021-09	246,407	47,999	198,408	自有资金	住宅/商业
常熟冬青路南地块	住宅全期	苏州	48,299	2021-09	126,000	36,300	89,700	自有资金	住宅
中海蚝壳洲项目	全期	广州	17,902	2021-09	120,500	120,500	-	自有资金	住宅/商业
江泰路地块	全期	广州	19,794	2021-09	237,199	48,000	189,199	自有资金	住宅/商业
广钢 234	全期	广州	63,336	2021-09	632,392	-	632,392	自有资金	住宅/商业
江北新区 2021G15 地块	全期-全期	南京	71,124	2021-09	362,000	179,500	182,500	自有资金	住宅/商业
方山 2021G85 地块	全期-全期	南京	63,976	2021-09	214,000	42,800	171,200	自有资金	住宅/商业
栖霞区 2021G80 天佑路项目	全期	南京	50,083	2021-09	227,000	113,500	113,500	自有资金	住宅
龙华深圳北站北项目	全期	深圳	16,652	2021-09	251,100	109,200	141,900	自有资金	住宅/商业
深圳光明城枢纽西项目	全期	深圳	32,344	2021-09	373,400	162,300	211,100	自有资金	住宅/商业
龙岗宝龙项目	全期	深圳	46,038	2021-09	280,400	121,900	158,500	自有资金	住宅/商业
深圳龙华实验西项目	全期	深圳	23,705	2021-09	366,600	159,400	207,200	自有资金	住宅/商业

### （五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

### （六）报告期的重大资产重组情况

发行人最近三年及一期未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组情况。

## 八、媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在对本期债券发行构成实质性障碍的媒体质疑事项。

## 九、发行人内部管理制度

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

## （一）财务管理制度

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

## （二）内部审计制度

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

## （三）采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管理制度》和《工程合约管理制度》，总公司、子公司及各地区分公司所需各类物资、材料、工程建设服务由总部统一询价供应。公司对产品和服务的选购、订购、验收环节分别制定了严格的工作原则，对于新产品采购须邀请三家以上供应商参与报价，并以质量最优、服务最好、价格最低作为选定原则。对于长期合作的供应商，公司根据历史采购价格、服务质量、产品使用情况设立了详细的信息库和考评机制，对于有不良记录的供应商采取一票否决制。公司通过严格的管理体系和丰富的历史积累，从源头上保证了产品和服务的质量。

## （四）投资管理制度

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

善的项目指标评测、利润测算等体系。

### （五）建设方管控制度

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

### （六）信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等制度，承诺按照监管部门的要求及规定及时披露发行公司债券的相关公告、公司债券存续期内财务报告及其他相关公告，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部、企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

### （七）融资管理制度

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

### （八）对外担保制度

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外

担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，在《资金管理制度》中制定了有关规定，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

### （九）对子公司资产人员财物的内控制度

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

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

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

### （十）预算管理制度

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

### （十一）关联交易管理制度

为进一步规范公司关联交易管理，明确管理职责和分工，维护公司股东和债

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

## （十二）项目开发安全生产管理办法

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

## （十三）突发事件应急管理办法

为进一步完善公司的应急管理体系，规范和加强突发事件应急管理工作，维护企业形象，保障公司利益，根据国家、上级单位有关规定，结合公司实际情况，公司特制定了《突发事件应急管理办法》，对处理突发事件的组织管理体系、职责、管理范畴、管理规则以及考评均做出了明确规定。

## 十、发行人违法违规及受处罚情况

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

## 十一、其他情况说明

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

### （一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

第二、根据中国房地产业协会“2020 中国房地产开发企业 500 强”排名 (<http://live.fangchan.com/live/32>)，中海企业发展集团有限公司排名第五，属于中

国房地产业协会排名前 100 名的非上市房地产企业。经联合资信综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，评级展望稳定。

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

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

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

综上所述，发行人属于房地产企业申报公司债券的“基础范围”。

## （二）关于发行人是否存在监管函规定的不得发行公司债券的情况

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

对发行人及其截至 2021 年 9 月 30 日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其控股子公司”）自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日内完工、在建、拟建房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其控股子公司提供的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及主管机关出具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询各发行人及其控股子公司所在地自然

资源管理部门、房屋管理部门的网站等方式进行了核查。

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

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

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

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

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价为行为受到主管部门行政处罚的情形，亦不存因竞拍“地王”，哄抬地价为行为受到主管部门立案调查的情况。

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

经核查，发行人于 2020 年 8 月发行“中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）”（即“20 中海 01”）。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

### （三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

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

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

## 第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2018 年度财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2020 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2021 年三季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本部分 2018 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2020]第 ZL20167 号）的 2019 年初数据，2019 年的财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年初数据，2020 年度财务数据使用审计报告（信会师报[2021]第 ZL20494 号）的 2020 年末数据。2021 年三季度财务数据来自发行人 2021 年三季度未经审计财务报表。

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

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

### 一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

#### （一）2018 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

2018 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

#### （二）2019 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

因为执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》

和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》导致的会计政策变更。

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

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

2019 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

### （三）2020 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

#### 1. 重要会计政策变更

##### （1）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

##### ①关联方的认定

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

## ②业务的定义

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

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

## 2. 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

## 3. 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

## 二、合并报表范围的变化

### （一）发行人 2018 年报表合并范围变化情况

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

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
重庆金嘉海房地产开发有限公司	不构成业务合并	51%
深圳市中海启宏房地产开发有限公司	设立	100%
武汉泰运房地产有限公司	设立	51%
广州中海盛荣房地产开发有限公司	设立	100%
杭州中海襄晟房地产有限公司	设立	100%
沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	设立	100%
昆明海嘉房地产开发有限公司	设立	60%
雄安中海发展有限公司	设立	100%
北京中海宏业房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海兴达房地产开发有限公司	设立	100%
昆明海祥房地产开发有限公司	设立	100%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
青岛中海海新置业有限公司	设立	100%
乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	设立	100%
长沙中海融城房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海兴盛房地产开发有限公司	设立	100%
福州富乐居装饰工程有限公司	设立	100%
南京海嘉房地产开发有限公司	设立	100%
南昌海欣房地产开发有限公司	设立	100%
南昌中海豪轩地产有限公司	设立	100%
上海海升环盛房地产开发有限公司	设立	70%
杭州中海海创房地产有限公司	设立	100%
宁波中海海庭房地产有限公司	设立	100%
鄂州中建宝来房地产有限公司	设立	50%
济南中海华山置业有限公司	设立	100%
长春海瀛房地产开发有限公司	设立	100%
北京中海全盛房地产开发有限公司	设立	100%
武汉华讯产城科技有限公司	设立	99%
大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	设立	100%
北京金安兴业房地产开发有限公司	设立	80%
烟台海创佳兴地产有限公司	设立	100%
福州海建地产有限公司	设立	50%

## （二）发行人 2019 年报表合并范围变化情况

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

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
武汉中海鼎荣房地产有限公司	设立	100%
北京中海盈达房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海志房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海海懿房地产开发有限公司	设立	100%
佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海棠房地产有限公司	设立	100%
杭州中海启晖房地产有限公司	设立	100%
沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	设立	100%
大连鼎泰嘉益房地产有限公司	设立	100%
石家庄中海房地产开发有限公司	设立	100%
大连鼎泰晟兴房地产有限公司	设立	100%
北京中海鑫海房地产开发有限公司	设立	100%
长沙润洋置业有限公司	设立	100%
深圳市中海启明房地产开发有限公司	设立	100%
深圳市中海瑞和投资有限公司	设立	100%
深圳市中海启华房地产开发有限公司	设立	100%
广州中海盛安房地产开发有限公司	设立	100%
宁波中海海源房地产有限公司	设立	100%
武汉海泽房地产有限公司	设立	100%
武汉海讯产城企业管理有限公司	设立	100%
武汉中海海耀房地产有限公司	设立	100%
长春海焯房地产开发有限公司	设立	100%
上海海汇房地产开发有限公司	设立	100%
哈尔滨海铎房地产开发有限公司	设立	100%
郑州海旭房地产开发有限公司	设立	100%

### （三）发行人 2020 年合并范围变化情况

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

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京鑫安兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海佳桦房地产开发有限公司	设立	70.00%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	设立	80.00%
太原中海景昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
太原中海凯源房地产开发有限公司	设立	100.00%
中工建设工程管理(天津)有限公司	设立	100.00%
长沙润湖置业开发有限公司	设立	100.00%
长沙润湘置业开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	设立	100.00%
深圳海智创科技有限公司	设立	100.00%
广州中海盛合房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海方房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海汇房地产有限公司	设立	100.00%
长春海耀房地产开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海亦庄智慧置业有限公司	设立	100.00%
武汉中海海盛房地产有限公司	设立	100.00%
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳领潮供应链管理有限公司	设立	100.00%
北京海泽建设工程管理有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	设立	100.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	设立	100.00%
西安鼎盛东越置业有限公司	联营合营转子公司	50.00%
南京海旭房地产开发有限公司	设立	100.00%
中海海澄（无锡）房地产有限公司	设立	100.00%
昆明海潮房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海豪峰房地产开发有限公司	设立	100.00%
济南中海兴业投资有限公司	设立	100.00%
哈尔滨海乾房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰海通房地产有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海新石房地产开发有限公司	设立	100.00%

#### （四）发行人 2021 年 1-9 月合并范围变化情况

截至 2021 年 9 月末，纳入合并报表的子公司共 221 家，与 2020 年相比，2021 年 9 月末发行人子公司增加 9 家，减少 2 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
南京海昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海颐房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海尊房地产开发有限公司	设立	100.00%
郑州中海地产有限公司	设立	100.00%
嘉兴海升房地产开发有限公司	设立	100.00%
嘉兴海慧房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海海环房地产开发有限公司	购买	70.00%
南昌海顺地产有限公司	设立	100.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
南京海昌房地产开发有限公司	设立	100.00%

### 三、公司报告期内合并及母公司财务报表

#### （一）合并财务报表

##### 1. 合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	7,640,464.14	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87
应收账款	459,772.58	713,403.28	326,185.72	60,437.10
预付款项	311,181.83	124,228.41	1,249,535.37	444,076.50
其他应收款	12,078,461.21	8,981,186.21	6,448,814.27	5,090,872.30
存货	30,665,326.29	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
合同资产	355,916.60	-	-	-
一年内到期的非流动资产	79,451.15	-	-	115,000.00
其他流动资产	1,826,648.73	1,327,627.28	1,149,304.44	968,606.66
<b>流动资产合计</b>	<b>53,417,222.51</b>	<b>48,966,640.23</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>35,834,255.71</b>
债权投资	1,263,718.06	-	-	-
可供出售金融资产	-	499.97	499.97	499.97
其他权益工具投资	499.97	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	798,489.60	621,893.53	499,240.94	455,713.21
投资性房地产	7,697,197.75	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
固定资产	10,067.05	7,904.48	9,371.24	10,286.78
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	23,790.92	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
无形资产	10,260.26	6,358.58	4,842.60	2,903.10
开发支出	655.71	1,662.48	-	-
商誉	-	-	-	962.67
长期待摊费用	2,018.53	1,901.77	799.67	776.19
递延所得税资产	256,910.67	327,728.45	273,552.25	149,608.15
其他非流动资产	716,585.24	686,385.24	5,437.94	5,389.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,780,193.77</b>	<b>8,792,208.50</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>3,392,139.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>64,197,416.28</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>
短期借款	586,482.14	90,000.00	241,852.24	248,000.00
应付票据	32,023.58	-	-	-
应付账款	4,561,087.04	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	26,370.22	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	11,821,484.83	-	-	-
应付职工薪酬	3,329.78	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	668,818.83	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,113,160.26	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,663,855.03	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	1,239,601.35	943,926.89	927,754.01	836,150.51
<b>流动负债合计</b>	<b>36,716,213.06</b>	<b>32,746,907.28</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>23,101,012.63</b>
长期借款	6,005,137.56	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	2,419,784.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	24,431.91	-	-	-
长期应付款	109,561.21	-	-	-
递延所得税负债	1,083,480.85	954,961.20	560,015.27	491,978.42
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,642,395.53</b>	<b>8,609,752.30</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>5,421,860.91</b>
<b>负债合计</b>	<b>46,358,608.59</b>	<b>41,356,659.59</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>28,522,873.54</b>
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	59,859.65	59,859.65	542.82	539.01

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他综合收益	1,305,115.29	1,388,380.98	277,285.22	280,522.37
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	13,104,900.74	11,624,519.43	9,360,622.26	7,516,639.64
归属于母公司所有者权益合计	16,911,658.26	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	927,149.43	887,646.51	669,820.51	541,634.96
<b>所有者权益合计</b>	<b>17,838,807.69</b>	<b>16,402,189.15</b>	<b>12,726,698.72</b>	<b>10,703,521.32</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>64,197,416.28</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>39,226,394.86</b>

## 2. 合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>8,412,165.95</b>	<b>13,137,588.60</b>	<b>10,058,874.84</b>	<b>4,108,777.79</b>
其中：营业收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
<b>二、营业总成本</b>	<b>6,776,189.99</b>	<b>10,102,877.15</b>	<b>7,603,710.64</b>	<b>2,808,043.58</b>
其中：营业成本	6,117,993.01	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	387,051.49	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	167,549.74	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	91,610.55	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	8,537.65	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	3,447.56	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	82,302.26	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,793.36	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	13.94	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,294.04	3,179.90	14,023.15	9,643.16
<b>三、营业利润（亏损以“一”号填列）</b>	<b>1,841,882.30</b>	<b>3,228,476.62</b>	<b>2,695,147.38</b>	<b>1,478,976.84</b>
加：营业外收入	4,791.65	9,022.00	11,558.39	4,177.89

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
减：营业外支出	75.00	594.64	2,757.54	1,003.97
<b>四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）</b>	<b>1,846,598.95</b>	<b>3,236,903.98</b>	<b>2,703,948.23</b>	<b>1,482,150.77</b>
减：所得税费用	474,217.15	767,174.31	668,296.28	355,949.18
<b>五、净利润（净亏损以“—”号填列）</b>	<b>1,372,381.79</b>	<b>2,469,729.67</b>	<b>2,035,651.95</b>	<b>1,126,201.59</b>
归属于母公司股东的净利润	1,269,062.12	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	103,319.67	182,477.84	137,426.74	116,140.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-5,251.93</b>	<b>1,129,282.62</b>	<b>-3,237.16</b>	<b>117,822.70</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,367,129.86</b>	<b>3,599,012.29</b>	<b>2,032,414.79</b>	<b>1,244,024.28</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	1,185,796.43	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	181,333.43	200,664.68	137,426.74	116,140.10

### 3. 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	10,878,939.67	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	41,208,949.13	47,988,556.19	38,864,411.60	38,408,237.10
经营活动现金流入小计	52,087,888.80	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
购买商品、接受劳务支付的现金	6,498,595.22	11,375,956.70	10,714,464.13	9,910,050.55
支付给职工以及为职工支付的现金	235,168.66	283,395.37	248,865.15	185,767.87
支付的各项税费	1,537,413.54	1,820,097.12	1,371,909.71	1,010,510.86
支付其他与经营活动有关的现金	43,712,556.46	50,116,080.94	38,256,667.46	36,696,511.38
经营活动现金流出小计	51,983,733.88	63,595,530.12	50,591,906.44	47,802,840.67
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>104,154.92</b>	<b>-725,799.95</b>	<b>1,337,239.74</b>	<b>-736,487.10</b>
收回投资收到的现金	93,243.42	35,400.00	9,186.01	4,075.67
取得投资收益收到的现金	144,266.42	27,005.47	12,858.24	49,181.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	135.08	1.66	184.89	31.56
处置子公司及其他营业单位收到的现	5.34	3,279.88	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	243,756.56	132,708.29	115,000.00	550,000.00
投资活动现金流入小计	481,406.82	198,395.30	137,229.14	603,288.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	440,449.64	863,455.52	3,169.89	2,507.63
投资支付的现金	193,980.00	9,489.65	45,751.48	100,099.71
支付其他与投资活动有关的现金	1,583,564.01	824,301.09	-	-
投资活动现金流出小计	2,217,993.65	1,697,246.26	48,921.36	102,607.33
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,736,586.83</b>	<b>-1,498,850.97</b>	<b>88,307.78</b>	<b>500,681.52</b>
吸收投资收到的现金	1,000.00	89,686.02	35,926.38	93,229.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,000.00	89,686.02	35,926.38	93,229.00
取得借款收到的现金	5,148,903.86	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
发行债券收到的现金	950,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
收到其他与筹资活动有关的现金	36,131.06	357,952.93	-	-
筹资活动现金流入小计	6,136,034.92	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	3,729,155.56	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	433,278.89	497,937.78	790,107.27	268,353.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52,372.75	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	258,963.36	309,941.19	1,327.00	13,965.00
筹资活动现金流出小计	4,421,397.82	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,714,637.10</b>	<b>3,211,627.87</b>	<b>775,771.24</b>	<b>1,222,211.40</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.12	0.04	0.08
现金及现金等价物净增加额	82,205.19	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	7,553,316.21	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>7,635,521.40</b>	<b>7,492,317.36</b>	<b>6,505,340.52</b>	<b>4,304,021.72</b>

## （二）母公司财务报表

### 1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
货币资金	3,461,601.68	3,028,622.04	2,649,511.18	1,961,376.87
预付款项	165.76	13.52	910,796.98	103.75
应收利息	-	86,747.64	-	11,487.81
应收股利	-	2,555.00	-	0.00
其他应收款	-	18,443,277.33	14,470,869.79	11,523,968.84
存货	34.94	34.94	34.94	34.94
一年内到期的非流动资产	352,885.91	750,000.00	400,000.00	612,373.00
其他流动资产	6,745.16	16,622.62	2,701.18	-
<b>流动资产合计</b>	<b>25,269,709.90</b>	<b>22,238,570.45</b>	<b>18,433,914.07</b>	<b>14,109,345.22</b>
债权投资	3,730,334.47	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	1,055,886.87	1,055,327.89	864,089.03	706,023.10
投资性房地产	75,266.82	69,700.00	-	-
固定资产	2,608.79	528.89	711.19	944.19
在建工程	-	2,074.00	-	-
使用权资产	1,000.96	-	-	-
无形资产	4,132.95	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	-	1,662.48	-	-
递延所得税资产	16,914.53	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	3,515,185.24	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,401,330.62</b>	<b>3,609,966.05</b>	<b>1,965,069.25</b>	<b>2,312,260.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>33,671,040.53</b>	<b>25,848,536.50</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>
短期借款	411,197.48	-	-	-
应付账款	36,312.69	34,872.39	528.72	903.14
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	1,126.38
应交税费	5,206.78	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	18,123,371.23	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	1,185,457.80	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>19,761,545.97</b>	<b>14,803,965.91</b>	<b>10,783,299.63</b>	<b>7,963,590.20</b>
长期借款	4,416,075.40	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	2,767,441.60	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,013.42	-	-	-
递延所得税负债	20,791.66	20,459.35	13,049.38	2,709.39
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,205,322.08</b>	<b>4,633,608.58</b>	<b>3,538,960.98</b>	<b>2,930,380.99</b>
<b>负债合计</b>	<b>26,966,868.04</b>	<b>19,437,574.48</b>	<b>14,322,260.61</b>	<b>10,893,971.19</b>
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	64,699.97	64,699.97	7,589.23	609.23
其他综合收益	27,758.83	-	-	-
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	4,169,931.10	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,704,172.48</b>	<b>6,410,962.01</b>	<b>6,076,722.71</b>	<b>5,527,634.97</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>33,671,040.53</b>	<b>25,848,536.50</b>	<b>20,398,983.32</b>	<b>16,421,606.16</b>

## 2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>营业收入</b>	<b>9,439.29</b>	<b>18,894.64</b>	<b>16,072.69</b>	<b>14,863.62</b>
减：营业成本	-	356.15	15.40	10.25
营业税金及附加	1,566.15	1,714.39	1,487.86	1,156.48
销售费用	-	11.66	-	3.12
管理费用	25,291.19	35,666.17	33,651.84	30,245.67
研发费用	-	23.79	-	-
财务费用	201,719.51	-27,498.72	-53,458.02	-32,812.30
其他收益	154.28	242.61	550.60	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	280.72	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	487,955.42	232,998.60	515,695.44	252,677.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32,922.25	57,076.07	40,453.61	1,247.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	4.14	-
<b>营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>269,252.86</b>	<b>241,862.41</b>	<b>550,625.79</b>	<b>268,937.66</b>
加：营业外收入	19.11	300.85	426.29	797.79
减：营业外支出	50.00	7.55	-	-
<b>利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>269,221.97</b>	<b>242,155.71</b>	<b>551,052.08</b>	<b>269,735.46</b>
减：所得税费用	3,770.33	8,609.05	8,944.34	4,412.02
<b>净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>265,451.63</b>	<b>233,546.66</b>	<b>542,107.74</b>	<b>265,323.43</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>265,451.63</b>	<b>233,546.66</b>	<b>542,107.74</b>	<b>265,323.43</b>

### 3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	9,911.26	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	56,065,552.97	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	56,075,464.23	37,699,041.61	21,951,327.76	22,763,473.94
购买商品、接受劳务支付的现金	4,641.12	499,733.20	910,693.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	20,456.31	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	12,399.16	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	57,391,591.41	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	57,429,087.99	38,340,789.98	23,247,634.90	22,497,644.14
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,353,623.77</b>	<b>-641,748.37</b>	<b>-1,296,307.14</b>	<b>265,829.79</b>
收回投资收到的现金	377,684.25	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	485,504.96	141,295.11	411,550.98	252,393.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.31	0.54	121.50	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,491.23	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与投资活动有关的现金	2,128,374.97	1,989,927.20	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	2,991,565.49	2,155,114.08	1,347,948.31	281,409.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	347.99	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	59,500.00	142,030.96	138,068.71	147,983.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,878,726.19	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	2,938,574.18	3,341,949.85	340,632.52	1,070,219.46
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>52,991.31</b>	<b>-1,186,835.77</b>	<b>1,007,315.79</b>	<b>-788,809.93</b>
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,693,973.50	2,779,295.16	1,343,100.00	1,024,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	34,131.06	-	-	-
发行债券收到的现金	950,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流入小计	3,678,104.56	3,369,295.16	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	1,687,850.17	879,175.93	508,000.00	923,328.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	220,302.58	281,896.22	173,208.14	108,943.17
支付其他与筹资活动有关的现金	36,339.72	528.00	837.00	-
筹资活动现金流出小计	1,944,492.47	1,161,600.15	682,045.14	1,032,271.57
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,733,612.09</b>	<b>2,207,695.00</b>	<b>1,011,054.86</b>	<b>640,828.43</b>
现金及现金等价物净增加额	432,979.64	379,110.86	722,063.51	117,848.30
加：期初现金及现金等价物余额	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67	1,809,599.37
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,461,601.68</b>	<b>3,028,622.04</b>	<b>2,649,511.18</b>	<b>1,927,447.67</b>

#### 四、报告期内主要财务指标

最近三年及一期，发行人合并口径主要财务指标如下表所示：

项目	2021 年 1-9 月/9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
总资产（亿元）	6,419.74	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债（亿元）	4,635.86	4,135.67	3,425.77	2,852.29

项目	2021 年 1-9 月/9 月末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
全部债务（亿元）	1,185.53	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益（亿元）	1,783.88	1,640.22	1,272.67	1,070.35
营业总收入（亿元）	841.22	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额（亿元）	184.66	323.69	270.39	148.22
净利润（亿元）	137.24	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	124.32	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	126.91	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流量净额（亿元）	10.42	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-173.66	-149.89	8.83	50.07
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	171.46	321.16	77.58	122.22
流动比率（倍）	1.45	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.62	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	72.21	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项/合同负债后的资产负债率（%）	53.76	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	39.92	38.55	35.02	33.23
营业毛利率（%）	27.27	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	3.17	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	7.86	16.96	17.08	10.53
EBITDA（亿元）	193.49	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	16.32	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	4.86	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率（次）	19.12	25.27	52.03	53.40
存货周转率（次）（%）	26.78	32.25	26.05	11.33

注：2021 年 1-9 月数据未年化

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

(2) 流动比率=流动资产/流动负债

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

- (4) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (5) 扣除预收款项/合同负债后的资产负债率=（负债总额-预收款项-合同负债）/资产总额
- (6) 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）
- (7) 营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- (8) 平均总资产回报率=（报告期利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]
- (9) 加权平均净资产收益率根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算
- (10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- (11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- (12) EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- (13) 应收账款周转率=报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]
- (14) 存货周转率=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

## 五、管理层讨论与分析

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

### （一）资产结构分析

最近三年及一期末，公司主要资产构成情况如下表：

单位：万元、%

资产	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	53,417,222.51	83.21	48,966,640.23	84.78	43,260,049.76	92.07	35,834,255.71	91.35
非流动资产	10,780,193.77	16.79	8,792,208.50	15.22	3,724,344.60	7.93	3,392,139.14	8.65
资产总计	<b>64,197,416.28</b>	<b>100.00</b>	<b>57,758,848.74</b>	<b>100.00</b>	<b>46,984,394.37</b>	<b>100.00</b>	<b>39,226,394.86</b>	<b>100.00</b>

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的总资产分别为 3,922.64 亿元、4,698.44 亿元、5,775.88 亿元和 6,419.74 亿元，2019 年末、2020 年末及 2021 年

9 月末分别较各期期初增加 775.80 亿元、1,077.45 亿元和 643.86 亿元，增幅分别为 19.78%、22.93%和 11.15%。

报告期内公司资产结构以流动资产为主，2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，流动资产占总资产的比重分别为 91.35%、92.07%、84.78%和 83.21%。

### 1. 流动资产分析

单位：万元

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	7,640,464.14	14.30%	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%	5,183,128.87	14.46%
应收账款	459,772.58	0.86%	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%	60,437.10	0.17%
其他应收款 (合计)	12,078,461.21	22.61%	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%	5,090,872.30	14.21%
应收利息	-	-	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.10%
应收股利	-	-	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%	16,522.76	0.05%
其他应收款	-	-	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%	5,037,399.18	14.06%
预付款项	311,181.83	0.58%	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%	444,076.50	1.24%
存货	30,665,326.29	57.41%	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%	23,972,134.28	66.90%
合同资产	355,916.60	0.67%	-	-	-	-	-	-
一年内到期的 非流动资产	79,451.15	0.15%	-	-	-	-	115,000.00	0.32%
其他流动资产	1,826,648.73	3.42%	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%	968,606.66	2.70%
<b>流动资产合计</b>	<b>53,417,222.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>48,966,640.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>43,260,049.76</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,834,255.71</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 95.57%、93.71%、95.57%和 94.32%。

#### (1) 货币资金

截至近三年及一期末，公司的货币资金分别为 518.31 亿元、656.17 亿元、755.67 亿元和 764.05 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.46%、15.17%、15.43%和 14.30%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至 2020 年末，发行人

受限的货币资金账面价值为 64,341.66 万元，主要系各种保证金等。

2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加 26.60%，主要系项目进入结算周期，回款增多导致。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 15.16%。2021 年 9 月末，发行人货币资金较 2020 年末增加 1.11%。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	7,635,521.40	7,546,044.53	6,542,774.93	5,178,676.77
其他货币资金	4.942.73	10,614.49	18,885.81	4,452.10
<b>合计</b>	<b>7,640,468.58</b>	<b>7,556,659.02</b>	<b>6,561,660.74</b>	<b>5,183,128.87</b>

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

## （2）应收账款

截至近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为 60,437.10 万元、326,185.72 万元、713,403.28 万元和 459,772.58 万元，在流动资产中的占比分别为 0.17%、0.75%、1.46%和 0.86%。应收账款在流动资产中的占比较低。

截至 2018 年末应收账款余额较 2017 年末减少 33,012.47 万元，减幅 35.33%。公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈波动增长的趋势，主要是因为公司加强对预售项目的资金管理，资金回笼速度加快。截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 439.71%，主要是由于 2019 年发行人业务规模扩大导致。截至 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 118.71%，主要是由于发行人结利项目增加部分按揭款项暂未放款导致。截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款较 2020 年末减少 35.55%，主要原因系资金回笼加快所致。

截至最近两年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2021-9-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	312,542.18	67.98%	-	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-

账龄	2021-9-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 至 2 年	140,661.40	30.59%	-	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	4,104.02	0.89%	-	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	2,464.97	0.54%	-	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
合计	<b>459,772.58</b>	<b>100.00%</b>	-	<b>713,403.28</b>	<b>100.00%</b>	-	<b>326,185.72</b>	<b>100.00%</b>	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2021 年 9 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 95.60%。

### （3）其他应收款（不含应收股利及应收利息）

截至近三年及一期末，发行人其他应收款项金额分别为 5,037,399.18 万元、6,393,902.41 万元、8,879,400.65 万元和 12,056,397.38 万元，占流动资产的比例分别为 14.06%、14.78%、18.13%和 22.61%。公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款等款项。公司截至 2018 年末其他应收账款账龄在 1 年以内的比例为 56.85%；2019 年末其他应收款比 2018 年末增加 26.93%，主要是随着公司规模的扩大，关联方往来款金额增长导致，其中截至 2019 年末其他应收账款账龄在一年以内的比例为 73.44%。2020 年末，发行人其他应收款比 2019 年末增加 2,485,498.23 万元，增幅为 27.99%，主要原因是公司业务规模不断发展，关联方往来款大幅增加。2021 年 9 月末，发行人其他应收款比 2020 年末增加 3,176,996.73 万元，增幅为 35.78%，主要系随着公司业务发展，关联方往来款及保证金、押金等规模扩大。

截至近两年及一期末，其他应收款按账龄列示如下：

单位：万元、%

账龄	2021-9-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	8,820,493.60	73.16	-	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-

账龄	2021-9-30			2020-12-31			2019-12-31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额		金额	比例		金额	比例	
1 至 2 年	2,347,855.05	19.47	-	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	527,860.88	4.38	-	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	360,187.85	2.99	-	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	<b>12,056,397.38</b>	<b>100.00</b>	-	<b>8,879,400.65</b>	<b>100.00</b>	-	<b>6,393,902.41</b>	<b>100.00</b>	-

最近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	10,562,042.42	8,164,665.62	5,763,198.53	3,429,701.56
保证金、押金、备用金等	1,220,775.51	515,581.89	556,140.97	1,376,944.26
外部往来款	230,473.13	169,659.78	51,832.55	216,983.47
维修金	10,643.63	2,298.54	3,694.75	2,698.01
代垫款项	26,402.59	20,262.73	12,756.78	4,877.28
其他	6,060.10	6,932.08	6,278.84	6,198.75
合计	<b>12,056,397.38</b>	<b>8,879,400.65</b>	<b>6,393,902.41</b>	<b>5,037,403.33</b>

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。截至近三年及一期末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,429,701.56 万元、5,763,198.53 万元、8,164,665.62 万元和 10,562,042.42 万元，主要是由于整体经营规模的不断扩大以及土地成本和工程成本的逐年上升所致。

此外，将与同一控制下其他子公司往来的其他应收款划分为非经营性其他应收款，该部分非经营其他应收款主要是由发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款而

形成；除此以外的其他应收款类别均划分为经营性，截至 2018-2021 年 9 月末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	1,494,354.96	12.39%	714,735	8.05%	630,704	9.86%	1,607,702	31.92%
非经营性	10,562,042.42	87.61%	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%	3,429,702	68.08%
<b>合计</b>	<b>12,056,397.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,879,401</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,393,902</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,037,403</b>	<b>100.00%</b>

表：2020 年末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

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

表：2021 年 9 月末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	比例
中信房地产集团有限公司	是	关联方往来	5,384,103.76	44.66
中海地产（苏州）有限公司	是	关联方往来	401,334.75	3.33
深圳交易集团有限公司	否	保证金	390,500.00	3.24
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	是	关联方往来	390,221.81	3.24
南京市土地矿产市场管理中心	否	保证金	335,800.10	2.79
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,901,960.42</b>	<b>57.25</b>

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书“第五节 财务会计信息”之“七、关联方及关联交易”。

其他应收账款中非经营性款项的形成，主要是发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。

发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。公司关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

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

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

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

#### （4）存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	25,671,059.87	-	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-
开发产品	4,994,266.41	-	3,567,810.19	-	2,080,016.31	-	1,192,370.44	-
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	230,071.93	-	240,746.91	-	119,574.38	-
<b>合计</b>	<b>30,665,326.29</b>	<b>-</b>	<b>30,263,536.04</b>	<b>-</b>	<b>27,524,549.22</b>	<b>-</b>	<b>23,972,134.28</b>	<b>-</b>

截至近三年及一期末，发行人存货金额分别为 23,972,134.28 万元、27,524,549.22 万元、30,263,536.04 万元和 30,665,326.29 万元，在流动资产中所占比重分别为 66.90%、63.63%、61.80%和 57.41%，是流动资产的主要构成部分。公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本和开发产品。

截至 2019 年末，公司的存货余额较 2018 年末增加 3,552,414.94 万元，增幅 14.82%。2020 年末，公司的存货余额较 2019 年末增加了 2,738,986.83 万元，增幅为 9.95%。2021 年 9 月末，公司的存货余额较 2020 年末增加了 401,790.25 万元，涨幅为 1.33%。

## 2. 非流动资产分析

单位：万元

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
债权投资	1,263,718.06	11.72%	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	499.97	0.01%	499.97	0.01%	499.97	0.01%
其他权益工具投资	499.97	0.00%	-	-	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	798,489.60	7.41%	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%	455,713.21	13.43%
投资性房地产	7,697,197.75	71.40%	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%	2,766,000.00	81.54%
固定资产	10,067.05	0.09%	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%	10,286.78	0.30%

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
在建工程	-	-	2,074.00	0.02%	-	-	-	-
使用权资产	23,790.92	0.22%	-	-	-	-	-	-
无形资产	10,260.26	0.10%	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%	2,903.10	0.09%
开发支出	655.71	0.01%	1,662.48	0.02%	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	962.67	0.03%
长期待摊费用	2,018.53	0.02%	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%	776.19	0.02%
递延所得税资产	256,910.67	2.38%	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%	149,608.15	4.41%
其他非流动资产	716,585.24	6.65%	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%	5,389.08	0.16%
<b>非流动资产合计</b>	<b>10,780,193.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,792,208.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,724,344.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,392,139.14</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 99.55%、99.58%、99.77%和 87.84%。

#### （1）长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 455,713.21 万元、499,240.94 万元、621,893.53 万元和 798,489.60 万元。2018-2021 年 9 月末发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2021 年 9 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,042.02	3,030.47	2,888.83	5,149.52
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.43	1,265.40	506.15	15.53
苏州依湖置业有限公司	3,798.24	4,159.74	3,950.26	6,103.70
深圳市海清置业发展有限公司	27,990.13	33,899.88	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	18,585.74	4,650.64	33,646.16	-
西安嘉润荣成置业有限公司	18,924.84	22,249.69	-	-
上海海创房地产有限公司		-	14,816.89	13,117.95

被投资单位	2021 年 9 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
成都锦城中建地产开发有限公司	3,528.21	3,539.34	3,518.48	3,289.50
厦门市雍景湾房地产有限公司		511.83	542.66	654.51
漳州市滨北置业有限公司	3,502.11	3,878.90	1,019.75	1,142.21
北京南悦房地产开发有限公司	76,258.02	76,491.68	72,893.21	73,199.81
华润置地（太原）发展有限公司	14,871.90	14,463.99	13,274.01	16,481.07
宁波茶亭置业有限公司	3,969.30	3,284.73	2,467.38	-
青岛材茂置业有限公司	8,555.15	9,920.72	8,209.19	8,146.07
青岛德茂置业有限公司	7,432.25	7,433.99	7,434.80	7,438.56
青岛方辰置业有限公司	4,880.86	4,804.39	3,289.19	552.92
青岛方川置业有限公司	6,379.99	6,189.28	4,194.08	560.37
青岛方辉置业有限公司	5,229.87	5,128.35	3,443.83	557.51
青岛方虔置业有限公司	12,989.34	11,618.22	11,700.34	631.46
青岛方腾置业有限公司	4,500.77	4,509.72	4,521.04	558.28
青岛方跃置业有限公司	12,247.89	12,254.58	12,260.71	558.94
青岛茂坚置业有限公司	796.57	801.78	806.56	812.32
青岛茂章置业有限公司	10,705.71	10,713.10	10,716.89	10,724.49
青岛松茂置业有限公司	11,821.83	13,461.12	10,891.49	10,737.15
青岛腾茂置业有限公司	17,783.68	20,046.65	16,400.61	16,260.36
中海地产（杭州）有限公司	7,840.90	7,846.72	7,669.69	10,024.41
广州穗海置业有限公司	7,032.44	7,865.01	9,677.91	9,924.93
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,227.47	6,392.53	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	10,399.64	10,790.40	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	11,753.90	11,605.79	-	-
武汉泰运房地产有限公司	15,872.31	19,977.40	-	-
长沙禧荣置业有限公司	36,789.56	35,959.90	20,411.75	22,648.98
广州碧森房地产开发有限公司	1,718.90	1,676.33	349.02	925.95
北京融筑房地产开发有限公司	13,624.91	14,174.79	13,583.49	13,983.11
北京辉广企业管理有限公司	8,257.41	8,257.41	6,919.53	-803.43

被投资单位	2021 年 9 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
金茂投资（长沙）有限公司	77,646.50	99,747.05	94,244.20	105,881.27
厦门市毅骏置业有限公司		-	-	-
杭州添智投资有限公司	15,766.97	5,600.64	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	32,948.60	33,336.61	29,568.81	30,657.36
河北雄安市民服务中心有限公司	122.37	124.95	109.86	108.87
济南泰晖房地产开发有限公司	39,368.89	39,717.60	41,010.81	42,308.99
广州增城区润昱置业有限公司	2,734.24	3,053.78	3,790.58	3,977.72
北京海盈房地产开发有限公司	28,309.99	28,578.09	28,512.77	25,839.90
中海海嘉（威海）地产有限公司	9,055.01	8,880.33	-	-
武汉荣业房地产有限公司	-	-	-	4,356.90
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	9,186.01
长春海润融城房地产开发有限公司	2,520.70	-	-	-
深圳国建智慧能源科技有限公司	6,027.76	-	-	-
苏州吴江泰海置业有限公司	830.96	-	-	-
厦门市海贸地产有限公司	184,580.30	-	-	-
<b>合计</b>	<b>798,489.60</b>	<b>621,893.53</b>	<b>499,240.94</b>	<b>455,713.21</b>

## （2）投资性房地产

截至近三年及一期末，公司的投资性房地产账面余额分别为 2,766,000.00 万元、2,930,600.00 万元、7,135,800.00 万元和 7,697,197.75 万元，占非流动资产比重分别为 81.54%、78.69%、81.16%和 71.40%。截至 2020 年底，公司投资性房地产 713.58 亿元，较 2019 年底的 293.06 亿元增幅很大，主要是本年本公司将较多物业确认为投资性房地产用于出租自持。截至 2021 年 9 月末，公司投资性房地产 769.72 亿元，较 2020 年底小幅增加 7.87%。

近两年及一期末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：万元

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
二、本期变动	561,397.75	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	440,101.65	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	-	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	-	-	-
减：处置	-	-	-
其他转出	-	-	-
公允价值变动	121,296.09	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	7,697,197.75	7,135,800.00	2,930,600.00

### （3）固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面余额分别为 10,286.65 万元、9,371.24 万元、7,904.48 万元和 10,067.05 万元，占非流动资产的比值分别为 0.30%、0.25%、0.09%和 0.09%。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2021-9-30			2020-12-31			2019-12-31			2018-12-31		
	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额	账面原值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	7,995.56	1,877.84	6,117.72	8,029.16	1,656.11	6,373.04	10,506.69	3,025.50	7,481.18	10,841.65	2,729.95	8,111.69
运输设备	3,286.61	2,523.37	763.24	3,015.19	2,563.43	451.76	3,092.73	2,712.78	379.95	4,142.61	3,427.81	714.79
办公、生活设备	5,683.56	2,497.47	3,186.08	3,042.34	1,962.66	1,079.67	3,940.97	2,430.86	1,510.11	4,017.30	2,557.13	1,460.17
合计	16,965.73	6,898.68	10,067.05	14,086.70	6,182.21	7,904.48	17,540.39	8,169.15	9,371.24	19,001.55	8,714.90	10,286.65

### （4）其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产的明细如下表所示：

单位：万元

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
委托贷款	980,000.00	680,000.00	-	115,000.00

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
减：一年内到期的委托贷款	-270,000.00	-	-	115,000.00
投资有限合伙企业	6,185.24	6,185.24	5,437.94	5,389.08
其他	400.00	200.00	-	-
<b>合计</b>	<b>716,585.24</b>	<b>686,385.24</b>	<b>5,437.94</b>	<b>5,389.08</b>

公司的其他非流动资产为委托贷款和其他股权投资。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人计入其他非流动资产的委托贷款余额分别是 115,000.00 万元、0.00 万元、680,000.00 万元和 980,000.00 万元。

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

## （二）负债结构分析

单位：万元

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债</b>								
短期借款	586,482.14	1.27%	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%
应付票据	32,023.58	0.07%	-	-	-	-	-	-
应付账款	4,561,087.04	9.84%	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%
预收款项	26,370.22	0.06%	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%	8,588,193.03	30.11%
合同负债	11,821,484.83	25.50%	-	-	-	-	-	-

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付职工薪酬	3,329.78	0.01%	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%
应交税费	668,818.83	1.44%	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%
其他应付款	15,113,160.26	32.60%	14,059,081.85	33.99%	12,034,312.33	35.13%	10,948,091.74	38.38%
一年内到期的非流动负债	2,663,855.03	5.75%	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%
其他流动负债	1,239,601.35	2.67%	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%	836,150.51	2.93%
<b>流动负债合计</b>	<b>36,716,213.06</b>	<b>79.20%</b>	<b>32,746,907.28</b>	<b>79.18%</b>	<b>27,976,384.84</b>	<b>81.66%</b>	<b>23,101,012.63</b>	<b>80.99%</b>
<b>非流动负债</b>								
长期借款	6,005,137.56	12.95%	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%
应付债券	2,419,784.00	5.22%	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%
租赁负债	24,431.91	0.05%	-	-	-	-	-	-
长期应付款	109,561.21	0.24%	-	-	-	-	-	-
递延所得税负债	1,083,480.85	2.34%	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,642,395.53</b>	<b>20.80%</b>	<b>8,609,752.30</b>	<b>20.82%</b>	<b>6,281,310.81</b>	<b>18.34%</b>	<b>5,421,860.91</b>	<b>19.01%</b>
<b>负债合计</b>	<b>46,358,608.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>41,356,659.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,257,695.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,522,873.54</b>	<b>100.00%</b>

截至近三年及一期末,公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 亿元和 4,635.86 亿元。2019 年末公司的负债余额增加 5,734,822.11 万元,较年初增加 20.11%, 主要原因为随着公司规模及新开工项目的逐年增加, 发行人合同销售金额稳步上升, 从而预收售楼款保持平稳增长。2020 年末, 发行人负债余额较 2019 年末增加 20.72%, 主要原因是公司业务规模不算增加, 预收售楼款项大幅增长。2021 年 9 月末, 发行人负债余额较 2020 年末增加 12.09%, 增长幅度较小, 属于正常波动。报告期内, 公司负债主要有由应付账款、预收款项、其他应付款(含应付股利、应付利息)、长期借款和应付债券构成, 最近三年及一期末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 91.58%、88.34%、87.15% 和 60.67%。

## 1. 流动负债

### （1）应付票据

最近三年及一期末，公司的应付票据分别为 0 万元、0 万元、0 万元和 32,023.58 万元，占负债总额比例分别为 0%、0%、0%和 0.07%。

其中 2021 年度，发行人应付商业票据情况如下：

单位：万元

	新增金额	兑付金额	余额
2021 年 1 季度	4,938.60	1,150.00	3,788.60
2021 年 2 季度	34,242.76	1,378.90	36,652.46
2021 年 3 季度	-	6,016.54	30,635.92
2021 年 4 季度	-	19,162.73	11,473.19

最近一年内，发行人商业票据不存在大幅增长情况。

### （2）应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元、4,049,092.78 万元和 4,561,087.04 万元，占负债总额比例分别为 5.80%、7.87%、9.79%和 9.84%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

最近两年及一期末应付账款的结构如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	4,239,768.85	3,717,435.76	2,221,960.83
工程保固金	282,980.67	293,316.06	463,546.95
地价款	34,850.00	34,856.37	5,104.95
销售佣金、广告费等	2,019.41	2,066.68	752.19
其他款项	1,468.11	1,417.92	4,310.60
<b>合计</b>	<b>4,561,087.04</b>	<b>4,049,092.78</b>	<b>2,695,675.52</b>

### （3）预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元、10,279,342.41 万元和 32,023.58 万元，占负债总额的比重分别为 30.11%、28.64%、24.86%和 0.07%。公司预收款项的内容主要为本公司处于在建状态的房地产开发项目对应物业的预收房款。对应的预收房款将在项目竣工备案后交付时

结转营业收入。其中，最近三年预收款项均保持稳步增长，主要原因是发行人对于市场的准确定位及精准营销，新开盘项目均能得到市场消费者的认可，随着公司房地产销售规模逐年扩大，回笼资金逐年增长；最近一期预收款项大幅下降，主要原因是预收售楼款转入合同负债。

最近两年末，预收售楼款的明细如下：

单位：万元

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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
沈阳和平门	11,013.95	383,172.37
沈阳中海城	12,630.73	169,047.47
武汉中海万松九里	68,293.39	29,377.73
西安中海太华路项目	299.19	209.54
西安阅骊山	2,956.24	10,000.29
新疆紫云阁项目	46,291.88	10,805.63
新疆长沙路地块项目	409.34	5,961.95
新疆河滩路南地块项目	37,250.90	-
长春阅麓山	4,098.09	98,865.70
长春中海景阳公馆	-	24.73
长春中海寰宇天下	763.50	654.16
长春中海蘭庭	824.93	12,645.17
长沙中海梅溪湖壹号	-	133,920.58
郑州中海湖滨世家南苑	196,637.33	113,982.31
郑州中海万锦公馆	55,023.25	252,829.14
重庆中海天钻	113.37	32,762.03
重庆九龙天颂	126.39	7,680.70
北京京西里项目	17,733.14	79,733.09
太原北寒城改项目	187,339.84	142,541.04
宁波中海湖心半岛	321.32	192,879.90
宁波枫桥里	27.12	291,282.18
长春中海龙玺	136,236.30	109,465.30
长春中海盛世城	72,973.68	139,006.77
长春橡树园	87,312.14	-
成都中海天府里 3、4 号地块	308.69	93,205.99
成都中海麓湖公馆	2,975.72	47,394.26
深圳中海万锦熙岸华庭	54,721.11	-
广州熙园	19,822.44	25,925.67

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
杭州云之宸府	207,446.34	53,032.48
沈阳中海润山府	56,605.38	-
沈阳中海半山华府	6,712.51	170,307.17
昆明中海云著	2,776.87	129,873.17
重庆悦麓山	24.87	133,925.43
北京中海丽春湖墅	308,937.21	279,446.87
北京中海云筑	8,985.52	185,393.60
昆明中海寰宇天下	44,062.88	192,803.04
青岛中海樾院（南区）	-	21,650.14
乌鲁木齐学府里项目	75.54	74,249.96
长沙中海珑庭	79,846.12	41,895.86
北京中海云熙	1,345.41	209,349.23
南京左岸澜庭项目	211.42	699,317.09
南昌中海湖心半岛	9.15	48,421.93
南昌锦宸府	62.03	82,156.03
上海臻如府项目	367,971.76	163,354.09
杭州翠苑地块	401,461.92	54,332.79
宁波智慧产业园 5 号地块	24.90	100,808.91
长春尚学府	84,846.84	135,748.15
北京望京府项目	280,869.28	359,647.75
大连中海云麓公馆	259,447.61	39,675.43
哈尔滨中海时代	127,218.61	84,182.63
哈尔滨中海和院项目	152,803.54	87,902.21
北京首钢园项目	595,510.00	167,128.97
烟台中海知孚里	63,560.40	43,918.19
武汉中海莲花湖	165,855.54	25,173.32
北京瀛海	435,803.67	7,608.72
广州广钢 225-B 地块	45,740.83	-

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
广州亚运城北侧地块	42,750.95	-
佛山中海悦林熙岸花园	35,725.57	-
宁波新芝源境府	18,769.87	-
杭州文晖地块	113,261.17	-
沈阳中海望京府	65,268.84	49,492.58
大连中海牧云山	21,398.10	-
石家庄中海熙岸	24,702.04	-
大连中海阅麓山	41,647.81	-
北京丰台造甲村项目	56,784.59	-
长沙文锦名园	351,572.33	13,846.74
深圳中海寰宇时代	478,541.34	-
深圳中海汇德理花园	587,766.30	-
广州观澜府	123,519.44	-
宁波逸江源境	60,051.17	-
武汉中海长江十里	20,177.41	-
武汉光谷东麓项目一期	65,611.42	-
长春中海·锦城项目	58,465.55	-
哈尔滨观澜亭	24,046.20	-
北京石景山区首钢园三期	73,458.16	-
石家庄中海云锦	121,735.17	-
佛山中海珑湾半岛花园	36,198.43	-
北京金盏项目	40,948.49	-
太原综改区杨庄项目	17,921.44	-
长沙湖润家园一期	33,658.88	-
大连中海东港	16,371.75	-
西安曲江大城 B 地块	170,074.29	-
苏州富仕居	-	173,897.96
中海澳门路地块项目	-	116,343.41

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
新疆雲鼎大观	-	112,007.52
烟台悦公馆	-	74,485.64
鄂州中海锦城国际项目	-	68,984.06
佛山中海雍和熙岸公馆	-	55,304.85
东莞天钻名苑	-	54,475.65
红旗村项目 A06-04 地块	-	27,978.35
无锡中海凤凰熙岸	-	26,470.57
青岛中海红著	-	111,573.00
其他项目	62,089.97	44,612.81
<b>合计</b>	<b>10,200,697.29</b>	<b>9,710,160.51</b>

#### （5）应交税费

最近三年及一期，公司应交税费分别是 670,995.04 万元、1,369,169.56 万元、779,563.36 万元和 668,818.83 万元，占公司总负债的比例分别是 2.35%、4.00%、1.88%和 1.44%。2019 年末该科目余额相较于 2018 年末增加 698,174.53 万元，增幅为 104.05%，主要是由于土地增值税增加导致。2020 年末该科目余额相较于 2019 年末增加 589,606.20 万元，降幅为 43.06%，主要是由于土地增值税清算准备重分类至其他应付款。2021 年 9 月末该科目余额相较于 2020 年末减少-110,744.53 万元，降幅为 14.21%。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	243,362.55	470,324.77	376,915.05	230,898.26
土地增值税	274,978.39	137,491.18	740,040.25	281,900.06
代扣代缴税金	1,049.15	1,545.03	5,368.73	6,504.63
增值税	134,817.92	158,548.34	232,819.32	138,924.58
城市维护建设税	5,859.46	5,202.58	7,040.14	4,976.48
教育费附加	6,378.79	3,146.31	5,257.16	3,896.99

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
其他	2,372.57	3,305.16	1,728.92	3,894.04
<b>合计</b>	<b>668,818.83</b>	<b>779,563.36</b>	<b>1,369,169.56</b>	<b>670,995.04</b>

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

#### （6）其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款（不含应付股利和应付利息）分别为 10,439,614.24 万元、11,945,609.72 万元、13,984,646.57 万元和 15,096,060.51 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、34.87%、33.81%和 32.56%。公司 2019 年末比 2018 年末增加 14.43%；2020 年末比 2019 年末增加 17.07%；2021 年 9 月末比 2020 年末增加 7.95%。发行人其他应付款主要包括关联方往来、投标、租赁保证金、土增税准备金等，近年来主要为应付关联方往来款呈递增态势，主要原因为公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

按照款项性质，最近三年及一期末，发行人其他应付款如下：

单位：万元

项目	2021-9-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	13,900,780.49	12,456,151.52	11,620,187.39	9,837,743.69
外部往来款	196,775.27	512,319.82	111,928.24	420,659.33
投标、租赁保证金等	111,665.85	83,833.84	186,729.11	93,538.42
土地增值税清算准备金	862,494.29	856,834.77	132.00	37,898.41
代收代缴款项	20,457.16	17,358.81	13,693.97	31,325.00
其他	3,887.45	58,147.81	12,939.02	18,449.38
<b>合计</b>	<b>15,096,060.51</b>	<b>13,984,646.57</b>	<b>11,945,609.72</b>	<b>10,439,614.24</b>

表：发行人 2020 年末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占总额比例 (%)
中國海外发展有限公司	关联方	关联方往来	1,421,110.00	1 年以内	10.16

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

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为 94.23%、97.28%、89.07%和 92.08%。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。

#### （7）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 149,500.00 万元、895,513.84 万元、2,544,266.79 万元和 2,663,855.03 万元，占总负债的比例分别为 0.52%、2.61%、6.15%和 5.75%。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大，2019 年末较年初增长较大，这主要是发行人到期房地产开发贷款变动所致，该科目主要为一年内到期的房地产开发贷款，2020 年末较上年增加 184.11%，这主要是前期发行的部分债券于 2021 年到期。2021 年 9 月末较 2020 年末增加 4.70%。

## 2. 非流动负债

### （1）长期借款

最近三年及一期末，本公司长期借款分别为 3,239,510.89 万元、3,680,923.94 万元、6,184,802.10 万元和 6,005,137.56 万元，占负债总额的比例分别为 11.36%、10.74%、14.95%和 12.95%，发行人最近三年及一期末长期借款呈较大幅度增长，2019 年末比 2018 年末增加 13.63%；2020 年末比 2019 年末增加 68.02%；发行人的长期借款主要为银行贷款，这主要是随着开发项目规模的增长，发行人开发贷款的融资需求也随之增长。2021 年 9 月末较 2020 年末小幅下降。

最近两年及一期末，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末金额	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	206,571.36	4,001.31	226,017.78
保证借款	619,700.00	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	6,895,463.36	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	-1,716,597.16	953,895.19	895,513.84
<b>合计</b>	<b>6,005,137.56</b>	<b>6,184,802.10</b>	<b>3,680,923.94</b>

## （2）应付债券

截至 2021 年 9 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 9 月末余额
19 中海 01-债券代码 112845	200,000.00
19 中海 02-债券代码 112846	150,000.00
20 中海 01—债券代码 149197	200,000.00
20 中海 03—债券代码 149283	240,000.00
中票 20 中海企业 MTN001	150,000.00
中票 21 中海企业 MTN001	150,000.00
20 中海 2A-137009	299,920.00
20 中海 1A-138656	229,864.00
2021 年第一期公司债（21 中海 01）	200,000.00
2021 年第一期公司债（21 中海 02）	100,000.00
2021 年公司债第二期四年（2+2）（21 中海 03）	100,000.00
2021 年公司债第二期四年（3+1）（21 中海 04）	200,000.00
2021 年公司债第三期四年（2+2）（21 中海 05）	50,000.00
2021 年公司债第三期七年（5+2）（21 中海 06）	150,000.00
<b>合计</b>	<b>2,419,784.00</b>

## （3）递延所得税负债

最近三年及一期末，递延所得税负债分别为 491,978.42 万元、560,015.27 万元、954,961.20 万元及 1,083,480.85 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、1.63%、2.31%和 2.34%。

最近三年及一期末，递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2021-9-30		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	3,862,082.70	965,520.67	3,695,505.04	923,876.26	2,168,386.80	542,096.70	1,957,076.12	489,269.03
计提应收利息	83,166.63	20,791.66	81,837.40	20,459.35	52,197.52	13,049.38	10,837.56	2,709.39
预交土地增值税	92,437.57	23,109.39	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19	-	-
结算进度影响	262,818.61	65,704.65						
营销费用资本化	33,417.89	8,354.47						
<b>合计</b>	<b>4,333,923.41</b>	<b>1,083,480.85</b>	<b>3,819,844.81</b>	<b>954,961.20</b>	<b>2,240,061.06</b>	<b>560,015.27</b>	<b>1,967,913.68</b>	<b>491,978.42</b>

### （三）盈利能力分析

#### 1. 总体盈利情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	6,776,189.99	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	6,117,993.01	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	387,051.49	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	167,549.74	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	91,610.55	110,505.20	105,493.88	102,959.91

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
财务费用	8,537.65	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	3,447.56	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	121,296.09	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	82,302.26	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,793.36	171,382.89	54,926.99	40,940.77
资产处置收益	13.94	-0.57	159.64	-2.82
资产减值损失	-	-	4.14	-
其他收益	2,294.04	3,179.90	14,023.15	9,643.16
三、营业利润（亏损以“一”号填列）	1,841,882.30	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	4,791.65	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	75	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	1,846,598.95	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	474,217.15	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	1,372,381.79	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	1,269,062.12	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	103,319.67	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	-5,251.93	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	1,367,129.86	3,599,012.29	2,032,414.79	1,244,024.28
归属于母公司股东的综合收益总额	1,185,796.43	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	181,333.43	200,664.68	137,426.74	116,140.10

## 2. 营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,397,428.84	99.82%	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%	4,077,619.38	99.24%
其他业务收入	14,737.11	0.18%	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%	31,158.41	0.76%

产品类别	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	8,412,165.95	100.00%	13,137,588.60	100.00%	10,058,874.84	100.00%	4,108,777.79	100.00%

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

其中，发行人 2020 年度营业收入合计 13,137,588.60 万元，相较 2019 年的 10,058,874.84 万元增加 3,078,713.75 万元，增幅为 30.61%，主要原因 2020 年度结转收入项目较多，房地产开发收入增长较大。发行人 2019 年度营业收入合计 10,058,874.84 万元，相较 2018 年的 4,108,777.79 万元增加 5,950,097.06 万元，增幅为 144.81%。发行人 2020 年度净利润为 2,469,729.67 万元，相较上年同期的 2,035,651.95 万元增加 434,077.72 万元，增幅为 21.32%。发行人 2019 年度净利润为 2,035,651.95 万元，相较上年同期的 1,126,201.59 万元增加 909,450.36 万元，增幅为 80.75%。发行人 2019 年度营业收入及净利润相较去年同期有所上升。

发行人的实际控制人为中国海外发展有限公司，其在境内的房地产开发平台主要为中海企业发展集团有限公司及中海发展控股的其他企业，但发行人是中海发展唯一投资管理平台，中海发展所有项目开发及资金运营均归发行人统一集中管理，2014 年-2016 年间有较多的新增土地储备放在其他企业中，而中海企业发展集团有限公司购地则较少，竣工结转项目较少，因此，中海地产的营业收入有所下降。公司近两年精装项目增多，根据会计准则要求，房地产确认收入以业主入伙交付时点为准，而精装耗时一般在竣工后半年至 1 年，故结转时间延后半年至一年左右，导致结转收入面积和结转收入递减。2017 年-2018 年中海企业发展集团有限公司加大土地储备力度，随着新开工项目的收入结转，未来发行人的主营业务收入将有所上升。

#### （1）主营业务收入分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,931,905.45	94.46	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业出租	160,181.97	1.91	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	176,924.29	2.11	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	128,417.13	1.53	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>8,397,428.84</b>	<b>100.00</b>	<b>13,111,529.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,024,902.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,077,619.38</b>	<b>100.00%</b>

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%、97.65% 和 94.46%，金额分别为 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 793.19 亿元。

### （2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	2,137,578.96	26.94%	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	117,672.08	73.46%	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	20,891.84	11.81%	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	9,544.09	7.43%	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,285,686.98</b>	<b>27.22%</b>	<b>3,798,528.12</b>	<b>28.97%</b>	<b>3,336,812.98</b>	<b>33.29%</b>	<b>1,794,565.78</b>	<b>44.01%</b>

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 228.57 亿元，毛利率分别为 44.01%、33.29%、28.97%和 27.22%，公司最近三年及一期整体毛利率呈现下降趋势。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现波动趋势，处于行业领先水平。期间波动主要是因为市场因素及不同项目利润结转时点不同导致。

### 3. 期间费用变动分析

单位：万元

项目		2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	167,549.74	194,397.08	160,673.33	110,686.73
	占营业收入比例	1.99%	1.48%	1.60%	2.69%

项目		2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理费用	金额	91,610.55	110,505.20	105,493.88	102,959.91
	占营业收入比例	1.09%	0.84%	1.05%	2.51%
财务费用	金额	8,537.65	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
	占营业收入比例	0.10%	-0.41%	-0.72%	1.01%
研发费用	金额	3,447.56	1,033.35	-	-
	占营业收入比例	0.04%	0.01%	-	-
合计	金额	<b>271,145.50</b>	<b>252,433.03</b>	<b>193,388.58</b>	<b>255,234.07</b>
	占营业收入比例	<b>3.22%</b>	<b>1.92%</b>	<b>1.92%</b>	<b>6.21%</b>

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 6.21%、1.92%、1.92%和 3.22%。

(1) 最近三年的销售费用

单位：万元

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

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

(2) 最近三年的管理费用

单位：万元

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

项目	2020 年	2019 年	2018 年
专业顾问费	7,826.28	6,883.17	3,740.52
差旅费	2,033.14	2,764.19	2,954.13
业务招待费	996.43	1,012.70	1,660.99
其他	2,474.17	1,170.21	6.88
<b>合计</b>	<b>110,505.20</b>	<b>105,493.88</b>	<b>102,959.91</b>

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

### （3）最近三年的财务费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
利息支出	84,610.46	46,063.10	143,219.08
减：利息收入	142,369.19	121,310.25	103,281.67
汇兑损益	-	-0.46	-0.00
手续费等	4,256.12	2,468.98	1,650.03
<b>合计</b>	<b>-53,502.60</b>	<b>-72,778.62</b>	<b>41,587.43</b>

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

### （4）最近三年的研发费用

单位：万元

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

公司研发费用主要为软件系统的研发费，为 2020 年度新增费用。

## 4. 公允价值变动损益分析

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

## 5. 投资收益分析

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 40,655.34 万元、55,182.50 万元、171,758.54 万元和 82,302.26 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

## 6. 营业外收入及营业外支出分析

最近三年及一期，公司的营业外收入分别为 4,177.89 万元、11,558.39 万元、9,022.00 万元和 4,791.65 万元，主要为“非流动资产损毁报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,003.97 万元、2,757.54 万元、594.64 万元和 75.00 万元，其中 2018-2020 年度公司的营业外支出主要为“非流动资产损毁报废损失”、“对外捐赠支出”“赔偿、罚款支出”和“其他”。2018-2020 年度公司罚款支出明细如下：

单位：万元

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

### （四）现金流量分析

最近三年及一期，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	104,154.92	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	10,878,939.67	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,736,586.83	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
筹资活动产生的现金流量净额	1,714,637.10	3,211,627.87	775,771.24	1,222,211.40
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.12	0.04	0.08
现金及现金等价物净增加额	82,205.19	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89

#### 1. 经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	52,087,888.80	62,869,730.17	51,929,146.18	47,066,353.56
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	10,878,939.67	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
经营活动现金流出	51,983,733.88	63,595,530.12	50,591,906.44	47,802,840.67
经营活动产生的现金流量净额	104,154.92	-725,799.95	1,337,239.74	-736,487.10

最近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为-736,487.10 万元、1,337,239.74 万元、-725,799.95 万元和 104,154.92 万元，2019 年度经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加主要是 2019 年回款金额增加以及关联方的往来款流入增加导致的；2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度大幅下降主要是关联方的往来款流出增加导致的。2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅上升主要原因是预收售楼款增加。

从经营活动看，2018-2020 年公司经营活动现金流入有较大增长，主要是收到其他与经营活动有关的现金，包括与关联公司往来款及土地出让保证金退回。公司近三年经营活动现金流出以购买商品、提供劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；其中支付其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金以及土地出让保证金。

## 2. 投资活动现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为 500,681.52 万元、88,307.78 万元、-1,498,850.97 万元和-1,736,586.83 万元。

从投资活动看，2018-2020 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 60.33 亿元、13.72 亿元和 19.84 亿元，2018 年现金流入较高，主要是因为 2018 年收到其他与投资活动有关的现金(关联方委托贷款到期收回)流入 55.00 亿元；近三年投资活动现金流出分别为 10.26 亿元、4.89 亿元和 169.72 亿元，主要是 2020 年自持性投资性房地产项目增多，本年续投资金归入投资性活动现金流出分类所致。

## 3. 筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入	6,136,034.92	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
其中：取得借款收到的现金	5,148,903.86	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
吸收投资收到的现金	1,000.00	89,686.02	35,926.38	93,229.00
发行债券收到的现金	950,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流出	4,421,397.82	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
其中：偿还债务支付的现金	3,729,155.56	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付现金	433,278.89	497,937.78	790,107.27	268,353.09
筹资活动产生的现金流量净额	1,714,637.10	3,211,627.87	775,771.24	1,222,211.40

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。

## （五）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率	72.21%	71.60%	72.91%	72.71%
流动比率	1.45	1.50	1.55	1.55
速动比率	0.62	0.57	0.56	0.51
EBITDA	193.49	332.46	275.22	162.69
EBITDA 利息倍数	4.86	7.75	8.49	6.93

发行人最近三年及一期末资产负债率分别为 72.71%、72.91%、71.60%和 72.21%，近三年及一期末资产负债率呈上下小幅波动，资产负债率均值为 72.13%，处于在行业中较优水平。

最近三年及一期末，公司流动比率和速动比率均有所波动，最近三年及一期末均值分别为 1.51 和 0.56。截至 2021 年 9 月末，公司上述两项指标分别为 1.45 和 0.62。总体而言，公司营运短期偿债能力较好。

2018-2020 年，公司 EBITDA 分别为 162.69 亿元、275.22 亿元和 332.46 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 6.93 倍、8.49 倍和 7.75 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

## （六）资产周转能力分析

单位：万元

项目	2021-9-30/ 2021 年 1-9 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
应收账款	459,772.58	713,403.28	326,185.72	60,437.10
存货	30,665,326.29	30,263,536.04	27,524,549.22	23,972,134.28
资产总额	64,197,416.28	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86
营业总收入	8,412,165.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
营业总成本	6,776,189.99	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
存货周转率（次）	26.78	32.25	26.05	11.33
应收账款周转率（次）	19.12	25.27	52.03	53.40

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

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

## （七）盈利能力的可持续性

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

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

第二代精品	上世纪 90 年代中后期：在住宅建筑与设计中，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

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

过去五年，公司销售合约额从十二五期末的 1,806 亿港元（约 1,427 亿元人民币），增长至 2020 年的 3,607 亿元人民币，五年增长了 1.5 倍，超额完成五年销售翻一番的目标，年均复合增长率达 20.4%。年归母净利润从 2015 年的 333 亿港元（约 266 亿元人民币），站上 400 亿元人民币以上的台阶，利润总额与净利润率保持行业领先。过去五年，公司累计向全体股东分红 472 亿港元，其中，向控股股东分红 266 亿港元。公司强力推动三个改善，改善客户满意度、员工满意度、社会满意度，其中，客户满意度进入行业前三；全力保持五个领先，保持盈利能力、市场价值、品牌价值、国际化水平、综合实力五个领先。

公司的销售与利润快速增长，不是通过高杠杆、高负债来实现的。过去五年，公司负债率保持行业最低区间，财务稳健、资金充裕，没有触碰“三条红线”中的任何一条；加权平均融资成本行业最低；营销费、管理费占营收的比重行业最低；人均营收、人均利润行业第一，人均销售保持行业前列。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、穆迪 Baa1、标准普尔 BBB+，信用评级保持行业领先；连续 17 年获中国蓝筹地产企业和中国房地产行业领导品牌；连续 10 年获恒生可持续发展企业指数成份股；2020 年，中海地产品牌价值达 1,216 亿元人民币，稳居房地产行业第一。十四五期间，公司将发挥自身优势，有效应对外部挑战，保持战略定力，以改革促发展，以科技创新提升竞争力。通过销售规模

的快速增长，确保利润总额持续稳健增长，打造价值创造能力强、组织效能强、团队战斗力强、风险管控能力强的一流企业，不断提升市场份额与行业地位。

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

### 1. 不动产开发产业群

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

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

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

### 2. 城市运营产业群

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

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司拥有 49 栋甲级写字楼，运营总建筑面积 344 万平方米；在伦敦金融城，持有并运营四座百年标杆性商厦。创立 Officezip 自由办公品牌，布局北京、上海等 7 个城市 16 个项目，运营工位数量超过 1 万个。

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

深圳、苏州、成都、杭州等 10 座城市。

旗下华艺设计，是国家级高新技术企业，持有“建筑工程”“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成 3,900 多项建筑及城市规划设计，获 600 多项国家级、省市级优秀设计奖。

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

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

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

### 3. 创新业务产业群

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

公司积极投身教育事业，以“教育无限可能”为核心教育理念，创立中海教育品牌，目前于深圳、东莞、青岛、济南、佛山、大连等城市持有并运营两所 K12 学校、4 所高品质幼儿园、5 所中海学堂以及羽毛球营地、高尔夫营地、海南中海 PEPA 探索学院等营地项目。

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

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

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

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

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

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

## 六、公司有息负债情况

### （一）有息债务余额

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务总额 11,855,251.85 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
短期借款	586,482.14	4.95%
其他应付款/长期应付款/ 租赁负债	179,993.12	1.52%
一年内到期的长期借 款、应付债券	2,663,855.03	22.47%
长期借款	6,005,137.56	50.65%
应付债券	2,419,784.00	20.41%
<b>合计</b>	<b>11,855,251.85</b>	<b>100.00%</b>

近三年及一期，发行人非标融资情况如下：

单位：万元

	2018 年末		2019 年末		2020 年末		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非标融资	70,000.00	1.31%	70,000.00	1.02%	405,300.00	3.79%	1,462,800.00	12.34%
有息债务 总额	5,327,382.49	100.00%	6,892,761.62	100.00%	10,707,919.77	100.00%	11,855,251.85	100.00%

## （二）有息债务期限

截至 2021 年 9 月末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
短期借款	586,482.14	-	-	-	<b>586,482.14</b>
其他应付款/长期应 付款/租赁负债	46,000.00	133,993.12	-	-	<b>179,993.12</b>
一年内到期的长期 借款、应付债券	2,663,855.03	-	-	-	<b>2,663,855.03</b>
长期借款	-	5,291,437.56	563,000.00	150,700.00	<b>6,005,137.56</b>
应付债券	-	1,640,000.00	250,000.00	529,784.00	<b>2,419,784.00</b>
<b>合计</b>	<b>3,296,337.17</b>	<b>7,065,430.68</b>	<b>813,000.00</b>	<b>680,484.00</b>	<b>11,855,251.85</b>

## （三）信用融资与担保融资结构

发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
抵、质押借款	736,355.36	6.21%
保证借款	619,700.00	5.23%
信用借款	10,499,196.49	88.56%
合计	11,855,251.85	100.00%

## 七、关联方及关联交易

### （一）发行人的控股股东

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

### （二）发行人的实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

### （三）发行人的子公司以及其他有重要影响的参股公司

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

### （四）发行人的合营和联营企业

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

### （五）发行人的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
天津赢超房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
苏州木渎中新置地有限公司	实际控制人的联营企业
广州利合房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
北京中海华艺城市规划设计有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司西安分公司	同受同一最终控制方控制
北京中建智能建筑系统集成有限公司	同受同一最终控制方控制
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
广逸房地产开发（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔安房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
鹤山天山金属材料制品有限公司	同受同一最终控制方控制
华润置地（石家庄）有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市兴海物联科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
云南中建西部建设有限公司	同受同一最终控制方控制
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
郑州中建健湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第八工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第二工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第六工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第七工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑上海设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑一局（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
中国中建设计集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海监理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司佛山分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司杭州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司昆明分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司辽宁分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南昌分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司顺德分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司无锡分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海物业管理有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司烟台分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司长春分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业华庭管理处	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（成都）发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建不二幕墙装饰有限公司	同受同一最终控制方控制
中建-大成建筑有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建东设岩土工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中建二局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建二局装饰工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际建设有限公司济南分公司	同受同一最终控制方控制
中建海峡建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技（北京）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中建铝新材料成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第四建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建七局第一建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建蓉成建材成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第二建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局三公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中信房地产集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中信建筑设计研究总院有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蜀投资有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信新置业有限公司	同受同一最终控制方控制
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔璟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔骏房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州荔旭房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
贵阳中海房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
哈尔滨中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创福业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
海创佳业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海口中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南泰晖房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海泽房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联恒地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海岸置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海清置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州竹辉兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
太原冠泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海豪地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁金信发展有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司	同受同一最终控制方控制
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海嘉房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海如房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（无锡）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（珠海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海盛（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海佳锦房地产开发成都有限公司	同受同一最终控制方控制
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆（陕西）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建六局建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中建国际股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建北方建设投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中建钢构有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	同受同一最终控制方控制
济南中海华山商业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司大连分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海教育咨询管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市嘉创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市永福通房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建方程投资发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市盛钧投资管理有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴隆深圳有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	同受同一最终控制方控制
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海教育咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市嘉房房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	同受同一最终控制方控制
佛山海映商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
赣州中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海城市广场投资有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中海置业开发有限公司	同受同一最终控制方控制
湖南省中信控股有限公司	同受同一最终控制方控制
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海欣房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海颐房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
宁波中海创城有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海华业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海锦港房地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海珠街阁房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市云龙城投资发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海养老管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海盛地产有限公司	同受同一最终控制方控制
万宁仁和发展有限公司万宁分公司	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
长沙中海兴业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外宏洋集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外興業有限公司	同受同一最终控制方控制
中國建築國際集團有限公司	同受同一最终控制方控制
中海（兴业）成都发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（杭州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（青岛）投资开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产（苏州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（广州）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海发展（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海海嘉（威海）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海华南（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海南航建设开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海商业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海深圳地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海信和（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴耀（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海兴业（西安）有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海淄博置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中信保利达地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
淄博中海海颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海康华房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
长春智信咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
无锡市太湖新城发展集团有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛博富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎业（烟台）地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海海筑投资有限公司	同受同一最终控制方控制
郑州海创房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海楼宇科技有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中建南方建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	同受同一最终控制方控制
中建六局土木工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局安装工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局装饰幕墙有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环天地投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司（上海）	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国建筑第二工程局	同受同一最终控制方控制
中建五局工业设备安装有限公司	同受同一最终控制方控制
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
北京国泰饭店有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海新城置业有限公司	同受同一最终控制方控制
佛山市中海兴业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海宏瓯地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
菱华工程有限公司	同受同一最终控制方控制
南通市中海海富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海怡房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海华业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中建交通建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海利达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海轩房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中建五局投资管理公司机关	同受同一最终控制方控制
上海新海汇房产有限公司	同受同一最终控制方控制
华东中建地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中建八局装饰有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中海恒信资产管理（上海）有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建地产有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建财务有限公司	同受同一最终控制方控制
中建新疆建工集团有限公司	同受同一最终控制方控制
中国海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京首钢房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联宇企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市平慧投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
武汉滨展技术有限公司	子公司的其他重要股东
深圳市联可企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
上海天祥投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东的全资投资方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
桐乡市豪景投资管理有限公司	子公司的其他重要股东控制的公司

## （六）关联交易决策

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

发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。其他应付账款中关联方往来款的形成，主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款。关联方往来贷款均在合同中约定拆借期限，资金到期后根据贷款公司的资金情况做收回或展期处理。另外，发行人关联方资金拆借流程严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对相关资金的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。

## （七）关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### （1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	1,611.49	-
北京首钢房地产开发有限公司	资金占用费	7,458.57	-
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	16.98	-
北京中海物业管理有限公司	物业管理收入	874.58	481.77
北京中建物业管理有限公司西安分公司	物业管理收入	-	13.29
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	280.74	-
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	634.23	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	资金占用费	-	1,226.85
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	-	451.85

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	11.08	-
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	11,879.63	28,688.48
华润置地(石家庄)有限公司	物业管理收入	63.50	-
华润置地控股有限公司	物业管理收入	211.17	-
济南中海东城房地产开发有限公司	资金占用费	-	3,147.60
济南中海物业管理有限公司	物业管理收入	1,141.92	-
金茂投资(长沙)有限公司	资金占用费	1,140.15	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	工程施工	91.00	34.03
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	7,675.87	-
青岛方辰置业有限公司	资金占用费	-	54.70
青岛方川置业有限公司	资金占用费	-	88.29
青岛方辉置业有限公司	资金占用费	-	70.40
青岛方虔置业有限公司	资金占用费	-	572.19
青岛方腾置业有限公司	资金占用费	-	3.44
青岛方跃置业有限公司	资金占用费	-	302.36
青岛茂景置业有限公司	资金占用费	-	1,155.19
上海佳晟房地产开发有限公司	资金占用费	-	7,057.12
上海金海伊上房地产开发有限公司	资金占用费	-	17,553.59
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	1,073.02	-
深圳市联宇企业管理有限公司	资金占用费	2,717.29	-
深圳市平慧投资管理有限公司	资金占用费	2,847.28	-
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	2,079.65	67.10
深圳市中海凯骊酒店有限公司	商品采购	16.93	-
深圳中海建筑有限公司	工程施工	-	5,223.12
苏州木渎中新置地有限公司	工程施工	-	873.66
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	12,065.00	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
桐乡市豪景投资管理有限公司	资金占用费	1,400.30	-
武汉荣业房地产有限公司	资金占用费	-	1,519.42
西安嘉润荣成置业有限公司	资金占用费	-	940.67
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	设计服务	5,817.20	440.20
云南中建西部建设有限公司	工程施工	2,865.24	315.03
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理收入	39.45	-
郑州中建健湖置业有限公司	土地出让金	-	115,725.65
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	34,815.52	-
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,226.17	6.72
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	25,567.63	-
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	60,806.75	66,348.10
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	16,203.67	245.68
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	25,895.90	-
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	272.40	-
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	1,620.83	-
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	0.55	-
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	3,788.29	42.88
中国建筑一局(集团)有限公司	工程施工	7,861.28	8,094.34
中国中建设计集团有限公司	工程施工	815.67	-
中海(万宁)房地产有限公司	资金占用费	1,296.75	-
中海发展(苏州)有限公司	资金占用费	3,648.47	-
中海监理有限公司	工程施工	2,513.05	471.51
中海建筑有限公司	工程施工	22,561.07	-
中海物业管理有限公司	物业管理收入	-	3,176.98
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理收入	4,667.57	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理收入	64.59	-
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理收入	180.21	-
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理收入	1,244.03	-
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理收入	392.16	-
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理收入	458.62	-
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理收入	352.45	-
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理收入	526.06	-
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理收入	141.02	-
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理收入	114.39	-
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理收入	210.69	-
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理收入	15.51	-
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理收入	1,255.58	-
中海物业华庭管理处	物业管理收入	328.18	-
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	918.33	-
中海兴业(成都)发展有限公司	资金占用费	543.75	-
中海置业(天津)有限公司	资金占用费	422.75	-
中建八局第三建设有限公司	工程施工	3,458.92	11,111.03
中建不二幕墙装饰有限公司	工程施工	291.68	1,261.95
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	18,188.25	2,297.65
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	434.23	-
中建二局安装工程有限公司	工程施工	2,133.15	305.43
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	3,071.10	-
中建二局第三建筑工程有限公司武汉分公司	工程施工	33.85	-
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,128.20	-
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	-	234.52

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	1,326.51	1,479.82
中建国际建设有限公司济南分公司	工程施工	11,400.23	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	15,920.46	26,034.50
中建科技(北京)有限公司	工程施工	-	62.50
中建科技有限公司	工程施工	8,693.22	-
中建铝新材料成都有限公司	工程施工	-	900.97
中建幕墙有限公司	工程施工	9,398.97	2,243.74
中建七局第四建筑有限公司	工程施工	12,141.73	-
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	2,604.29	1,683.91
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	1,146.39	3,692.41
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	36,818.14	771.39
中建三局第一建设工程有限公司	工程施工	-	201.83
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	406.88	33.05
中建三局集团有限公司	工程施工	45,401.26	50,928.17
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	713.38	305.92
中建四局建设发展有限公司	工程施工	6,570.68	-
中建五局三公司长沙分公司	工程施工	480.13	-
中建新疆安装工程有限责任公司	工程施工	321.17	-
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	工程施工	12.36	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	33,341.08	43,111.81
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	1,161.51	-
中建一局集团安装工程有限责任公司	工程施工	547.52	843.39
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	370.38	-
中信房地产集团有限公司	资金占用费	42,957.42	-
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	58.02	-

## (2) 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
北京海盈房地产开发有限公司	软件销售	34.51	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
北京中信新城逸海房地产开发有限公司	商品销售	254.27	-
成都信勤置业有限公司	工程承包收入	12,942.00	88,987.05
成都信蜀投资有限公司	商品销售	12.94	-
成都信新置业有限公司	软件销售	2,802.20	-
大连鼎泰锦城房地产有限公司	软件销售	9,424.41	-
大连中信海港投资有限公司	软件销售	904.72	-
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	软件销售	244.61	-
鄂州中建宝来房地产有限公司	商品销售	6,383.99	-
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
广逸房地产开发(珠海)有限公司	商品销售	4,682.86	-
广州荔安房地产开发有限公司	软件销售	139.67	-
广州荔璟房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
广州荔骏房地产开发有限公司	软件销售	112.92	-
广州荔旭房地产开发有限公司	软件销售	59.52	-
贵阳中海房地产有限公司	软件销售	281.49	-
哈尔滨中海地产有限公司	软件销售	21.24	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	软件销售	1,794.81	-
海创福业(烟台)地产有限公司	商品销售	389.48	-
海创佳业(烟台)地产有限公司	商品销售	234.48	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
济南泰晖房地产开发有限公司	软件销售	26.55	-
济南中海东城房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	软件销售	2,562.48	-
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入	-189.75	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
南京海泽房地产开发有限公司	软件销售	2,999.57	-
青岛博莱置业有限公司	软件销售	134.48	-
青岛市联恒地产有限公司	软件销售	42.48	-
青岛市联明地产有限公司	软件销售	1,285.26	-
青岛中海海岸置业有限公司	软件销售	919.38	-
厦门市毅骏置业有限公司	软件销售	42.48	-
上海海创房地产有限公司	工程承包收入	-526.02	-
上海金海伊上房地产开发有限公司	软件销售	12,446.46	-
上海老西门新苑置业有限公司	工程承包收入	2,433.94	48,462.95
上海中海广逸房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
深圳市海清置业发展有限公司	软件销售	584.34	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	软件销售	395.16	-
苏州中海海隆房地产有限公司	软件销售	3,283.89	-
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	379.08	-
太原冠泽置业有限公司	商品销售	52.92	-
天津豪达房地产开发有限公司	咨询管理收入	56.60	-
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	340.11	-
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	776.50	-
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	687.33	-
万宁金信发展有限公司	商品销售	53.04	-
万宁仁和发展有限公司	软件销售	1,258.38	-
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	软件销售	1,006.04	-
西安合汇兴尚置业有限公司	软件销售	42.48	-
西安嘉润荣成置业有限公司	软件销售	1,339.14	-
西安中海东诚置业有限公司	软件销售	107.82	-
西安中海长兴房地产有限公司	软件销售	4,742.09	-
烟台中海福昌地产有限公司	软件销售	1,584.91	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	软件销售	96.97	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
郑州海如房地产开发有限公司	软件销售	497.84	-
郑州海盈房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
中海地产(无锡)有限公司	软件销售	1,870.95	-
中海地产(珠海)有限公司	商品销售	463.29	-
中海发展(苏州)有限公司	软件销售	112.43	-
中海海盛(烟台)地产有限公司	软件销售	2,369.35	-
中海佳锦房地产开发成都有限公司	软件销售	783.77	-
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	软件销售	751.53	-
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	工程承包收入	4,443.35	-
中海仁信(万宁)房地产有限公司	软件销售	48.17	-
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	商品销售	19.62	-
中海振兴(成都)物业发展有限公司	工程承包收入	4,875.41	-
中建八局第四建设有限公司	商业业务收入	492.56	-
中建六局建设发展有限公司	商业业务收入	2,160.70	-
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	商品销售	2,481.40	-
中信保利达地产(天津)有限公司	商品销售	846.90	-
重庆海跃置业有限公司	软件销售	767.70	-
重庆嘉江房地产开发有限公司	工程承包收入	1,965.92	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	14.13	-
上海佳晟房地产开发有限公司	借款利息收入	2,010.06	-
北京南悦房地产开发有限公司	借款利息收入	3,175.79	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	借款利息收入	7,030.87	-
武汉滨展技术有限公司	借款利息收入	1,903.63	-
漳州市滨北置业有限公司	借款利息收入	969.91	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入	233.16	-
中建国际股份有限公司	工程承包收入	-	206.01
中国建筑股份有限公司	工程成本收入/ 研发课题费	-	200.65

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
中国建筑东北设计研究院有限公司	商业业务收入	-	147.14
中建北方建设投资有限公司	商业业务收入	-	8.27
中建安装集团有限公司	商业业务收入	-	1.56
中建钢构有限公司	商业业务收入	-	1.54

## 2. 关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的 租赁收入	2019 年度确认的 租赁收入
北京中海华艺城市规划设计有限公司	经营租赁	19.20	-
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	经营租赁	787.70	-
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	经营租赁	695.77	-
济南中海华山商业地产有限公司	经营租赁	18,200.72	-
合肥中海物流科技有限公司	经营租赁	7,972.57	-
中海物业管理有限公司大连分公司	经营租赁	62.63	-
上海佳晟房地产开发有限公司	经营租赁	239.70	-
中建北方建设投资有限公司	经营租赁	156.59	-
中国建筑东北设计研究院有限公司	经营租赁	1,809.16	-
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	经营租赁	757.95	-
深圳市中海教育咨询管理有限公司	经营租赁	-	131.47

## 3. 关联担保情况

截至 2020 年末，本公司作为担保方提供担保

单位：亿元

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.023	2020/8/21	2021/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.046	2020/8/21	2022/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2023/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2024/8/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	0.069	2020/8/21	2025/2/21	否
佛山市嘉创置业有限公司	4.112	2020/8/21	2025/8/21	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.865	2018/12/11	2021/2/1	否
广州碧臻房地产开发有限公司	1.428	2018/12/26	2021/12/25	否
广州利合房地产开发有限公司	1.279	2018/7/13	2021/5/21	否
广州利合房地产开发有限公司	2.800	2019/4/22	2022/4/21	否
广州利合房地产开发有限公司	1.800	2020/6/29	2023/6/28	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	2.929	2018/11/13	2021/11/29	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.333	2019/4/11	2022/4/10	否
广州绿嵘房地产开发有限公司	0.990	2019/9/30	2022/9/29	否
济南中海华山商业地产有限公司	20.280	2020/10/30	2020-10-30"	否
济南中海华山商业地产有限公司	1.500	2020/11/26	2020-11-26"	否
济南中海华山商业地产有限公司	3.750	2020/12/28	2020-12-28"	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.500	2018/5/17	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.250	2018/12/24	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展	0.767	2019/3/27	2023/5/16	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
有限公司				
深圳市海清置业发展有限公司	0.341	2020/1/15	2023/5/16	否
长沙禧荣置业有限公司	1.546	2020/1/14	2021/12/9	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.546	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.546	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.006	2019/10/21	2024/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	5.465	2019/10/21	2024/10/17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2021/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2021/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2022/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.050	2019/10/31	2022/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2023/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.050	2019/10/31	2023/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.001	2019/10/31	2024/6/22	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.257	2019/10/31	2024/10/17	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2021/12/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.004	2019/10/21	2022/6/21	否
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	0.395	2019/10/21	2022/12/21	否
中海海隆商业管理	0.004	2019/10/21	2023/6/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
(苏州) 有限公司				
中海海隆商业管理 (苏州) 有限公司	0.395	2019/10/21	2023/12/21	否
中海海隆商业管理 (苏州) 有限公司	0.004	2019/10/21	2024/6/22	否
中海海隆商业管理 (苏州) 有限公司	3.978	2019/10/21	2024/10/17	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.003	2020/9/29	2021/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.009	2020/9/29	2022/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.013	2020/9/29	2023/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2024/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2025/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2026/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2027/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2028/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/03/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2029/09/21	否
珠海市永福通房地产 开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/03/21	否
珠海市永福通房地产	0.025	2020/9/29	2030/09/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
开发有限公司				
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2039/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/05/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
开发有限公司				
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
开发有限公司				
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	2020/11/26	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.006	2020/12/25	2021/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.018	2020/12/25	2022/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.024	2020/12/25	2023/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2024/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/06/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
开发有限公司				
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2025/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2026/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2027/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2028/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2029/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	2020/12/25	2030/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2031/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.072	2020/12/25	2032/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2033/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.096	2020/12/25	2034/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2035/12/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/06/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.108	2020/12/25	2036/12/21	否

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

#### 4. 关联方资金拆借

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳市联宇企业管理有限公司	45,051.97	2019-12-25	/	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	9,000.00	2020-1-2	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	2,162.70	2020-1-13	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	2,000.00	2020-5-14	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	23.00	2020-5-20	2020-8-28	郑州海旭收到借款
深圳市联宇企业管理有限公司	400.00	2020-5-20	2020-7-24	郑州海旭收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	34,100.00	2020-1-1	2020-3-12	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	22,900.00	2020-3-13	2020-5-6	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	15,900.00	2020-5-7	2020-9-20	郑州海捷收到借款
中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	2020-9-21	2020-12-31	郑州海捷收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	41,916.00	2019-12-25	2022-12-24	武汉海耀收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
深圳市联可企业管理有限公司	5,600.00	2020-1-6	2023-1-5	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	7.10	2020-1-14	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	144.00	2020-5-13	2020-7-23	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	3,208.52	2020-5-19	2020-7-22	武汉海耀收到借款
深圳市联可企业管理有限公司	400.00	2020-5-22	2020-7-22	武汉海耀收到借款
北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	2019-11-18	2021-5-18	北京金安兴业收到借款
北京首都开发股份有限公司	89,039.65	2020-4-1	2020-5-1	北京中开盈泰收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	900.00	2020-4-24	2023-4-23	深圳中海启华收到借款
深圳市盛钧投资管理有限公司	5,000.00	2020-6-16	2023-6-15	深圳中海启华收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	38,000.00	2020-6-25	2021-6-25	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	6,000.00	2020-6-28	2021-6-28	长沙中建收到借款
金茂投资（长沙）有限公司	7,500.00	2020-11-2	2021-11-2	长沙中建收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款
中信房地产集团有限公司	250,000.00	2020-1-9	2025-1-20	广州中海盛安收到借款
中海深圳房地产开发有限公司	100,000.00	2020-4-3	2025-3-26	沈阳海盛收到借款
济南中海地产公司	50,000.00	2020-3-25	2025-4-3	沈阳海盛收到借款
广州中海地产有限公司	60,000.00	2020-4-7	2025-4-6	大连鼎泰收到借款
中海置业（天津）有限公司	10,000.00	"2020-4-9	2025-4-8	大连鼎泰收到借款
中海（万宁）房地产有限公司	30,000.00	2020-4-3	2025-4-2	大连鼎泰收到借款
中海兴隆深圳有限公司	25,000.00	2020-5-14	2025-5-13	大连鼎泰收到借款
中信房地产集团有限公司	200,000.00	2020-2-28	2025-1-20	北京中海鑫海收到借款
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	300,000.00	2020-4-9	2021-1-8	厦门中海地产收到借款
中信房地产集团有限公司	250,000.00	2020-1-19	2020-1-20	广州中海盛安收到借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出	-			
天津中海海豪地产有限公司	10,000.00	2020-5-21	2025-4-2	昆明中海支付借款
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	50,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
大连鼎泰锦城房地产有限公司	290,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
成都信勤置业有限公司	180,000.00	2020-6-17	2025-5-15	中海集团支付借款
苏州中海海隆房地产有限公司	150,000.00	2020-8-28	2025-5-15	中海集团支付借款

## （八）关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	287.33		-	
	成都信勤置业有限公司	20,206.26		17,374.51	
	成都信蜀投资有限公司	14.62		-	
	成都信新置业有限公司	3,127.49		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	50.02		-	
	大连中信海港投资有限公司	276.42		-	
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	228.41		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	1,221.84		-	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	1,611.21		-	
	广州荔安房地产开发有限公司	109.83		-	
	广州荔骏房地产开发有限公司	79.60		-	
	广州荔旭房地产开发有限公司	19.26		-	
	贵阳中海房地产有限公司	270.08		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	333.12		-	
	海创福业(烟台)地产有限公司	440.11		-	
	海创佳业(烟台)地产有限公司	264.96		-	
	合肥中海物流科技有限公司	6,596.19		-	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	474.54		-	
	南京海泽房地产开发有限公司	1,831.48		-	
	青岛博莱置业有限公司	103.96		-	
	青岛市联明地产有限公司	1,404.35		-	
	青岛中海海岸置业有限公司	1,014.90		-	
	上海佳晟房地产开发有限公司	319.60		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,200.11		-	
	深圳市海清置业发展有限公司	630.31		-	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	420.00		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	496.68		-	
	苏州竹辉兴业有限公司	428.36		-	
	太原冠泽置业有限公司	59.80		-	
	天津中海海豪地产有限公司	4.55		-	
	天津中海海顺地产有限公司	84.42		-	
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	507.01		-	
	万宁金信发展有限公司	11.33		-	
	万宁仁和发展有限公司	236.68		-	
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	1,004.27		-	
	西安嘉润荣成置业有限公司	976.02		-	
	西安中海东诚置业有限公司	73.84		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	691.68		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	烟台中海福昌地产有限公司	1,167.66		-	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	85.58		-	
	郑州海如房地产开发有限公司	514.56		-	
	中海地产(无锡)有限公司	570.78		-	
	中海地产(珠海)有限公司	523.52		-	
	中海发展(苏州)有限公司	103.04		-	
	中海海盛(烟台)地产有限公司	193.92		-	
	中海佳锦房地产开发成都有限公司	837.66		-	
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	801.22		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	6.43		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	22.17		-	
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	56.83		-	
	中信保利达地产(天津)有限公司	956.99		-	
	重庆海跃置业有限公司	101.69		-	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	2,029.36		-	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	1.84		-	
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	-		41.37	
<b>合计</b>		<b>55,083.91</b>		<b>17,415.87</b>	
预付款项	鹤山天山金属材料制品有限公司	7,491.90		991.55	
	南京海欣房地产开发有限公司	1,981.51		-	
	中国建筑第六工程局有限公司	500.09		-	
	中建三局集团有限公司	156.34		-	
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	-		89.01	
	中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	-		12.36	
<b>合计</b>		<b>10,129.84</b>		<b>1,092.92</b>	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他 应收 款	Hainan Ruler Limited	4,945.89		4,945.89	
	北京海望商业发展有限公司	39,000.00		-	
	北京海盈房地产开发有限公司	18,600.54		9,987.20	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	62,609.20		67,101.61	
	北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87		96,184.00	
	北京融筑房地产开发有限公司	8,227.56		10,271.26	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	14,368.83		14,368.83	
	大连中海教育咨询有限公司	550.00		-	
	大连中信海港投资有限公司	592.24		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	57,593.75		-	
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	610.00		-	
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	182,328.81		178,428.14	
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	200.00		-	
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	5,600.00		-	
	广州碧臻房地产开发有限公司	-		61,833.87	
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	81,636.36		3,500.00	
	广州绿嵘房地产开发有限公司	7,452.73		-	
	广州穗海置业有限公司	83,375.00		113,375.00	
	广州增城区润昱置业有限公司	31,560.00		34,560.00	
	哈尔滨中海地产有限公司	231,116.32		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	3,700.07		28,764.73	
	海口中海兴业房地产开发有限公司	8,188.20		-	
	湖南省中海城市广场投资有限公司	1,100.10		41,494.41	
	湖南省中海置业开发有限公司	600.00		-	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	湖南省中信控股有限公司	2,299.60		2,200.00	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45		4,967.45	
	济南寰宇商业运营管理有限公司	88,000.00		93,000.00	
	济南泰晖房地产开发有限公司	37,416.69		53,916.69	
	济南中海东城房地产开发有限公司	48,837.82		45,479.53	
	济南中海华山商业地产有限公司	135,598.86		113,099.75	
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	23,390.00		22,275.00	
	南京海高房地产开发有限公司	28,500.00		30,000.00	
	南京海润房地产开发有限公司	103,100.00		528,186.71	
	南京海欣房地产开发有限公司	74,000.00		74,000.00	
	南京海颐房地产开发有限公司	129.29		-	
	宁波茶亭置业有限公司	716.19		12,950.00	
	青岛中海海岸置业有限公司	6,500.00		6,000.00	
	青岛中海华业房地产有限公司	50,496.00		56,496.00	
	厦门市毅骏置业有限公司	37,565.00		80,560.00	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	14,630.00		296,730.00	
	上海锦港房地产发展有限公司	253.29		-	
	上海中海广逸房地产开发有限公司	3,000.00		3,000.00	
	上海中海海华房地产有限公司	72,520.00		-	
	上海珠街阁房地产开发有限公司	1,000.00		-	
	深圳市海清置业发展有限公司	16,434.06		16,433.55	
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	14,000.00		14,000.00	
	深圳市中海养老管理有限公司	400.00		-	
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	99,417.08		52,330.74	
	太原冠泽置业有限公司	70,893.00		67,793.00	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津豪达房地产开发有限公司	87,434.00		8,267.50	
	天津中海海顺地产有限公司	5,000.00		46,500.00	
	万宁仁和发展有限公司	5,906.67		-	
	武汉中海鼎业房地产有限公司	19,411.30		14,800.14	
	西安中海东诚置业有限公司	680.00		-	
	西安中海誉高置业有限公司	200.00		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	500.00		-	
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,433.88		4,452.32	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	0.18		51,819.87	
	郑州海如房地产开发有限公司	43,986.58		-	
	郑州海盈房地产开发有限公司	1,869.41		18,685.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	6,603.00		-	
	中國海外興業有限公司	7,480.00		7,480.00	
	中海(兴业)成都发展有限公司	35,808.00		-	
	中海地产(佛山)有限公司	21,000.00		150,000.00	
	中海地产(杭州)有限公司	151,865.57		47,603.50	
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	9,000.00		4,500.00	
	中海地产(苏州)有限公司	204,500.00		-	
	中海地产(无锡)有限公司	12,773.89		-	
	中海地产(珠海)有限公司	96,809.69		-	
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	7,591.22		7,590.00	
	中海发展(广州)有限公司	148,958.39		-	
	中海发展(上海)有限公司	28,001.97		26,007.12	
	中海发展(苏州)有限公司	222,495.47		125,294.97	
	中海海嘉(威海)地产有限公司	20,000.00		-	
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司	81,300.00		79,400.00	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海华南(深圳)有限公司	43,150.00		1,500.00	
	中海建筑有限公司	26,249.00		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	5,501.69		-	
	中海商业发展(深圳)有限公司	260.52		-	
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00		-	
	中海物业管理有限公司济南分公司	793.77		-	
	中海信和(成都)物业发展有限公司	80,000.00		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	9,203.95		8,403.95	
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00		-	
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	969.02		507.77	
	中海兴业(成都)发展有限公司	74,400.00		53,908.00	
	中海兴业(西安)有限公司	9,200.00		28,200.00	
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	4,001.49		4,000.00	
	中海置业(天津)有限公司	3,000.00		3,000.00	
	中建三局集团有限公司	1,420.92		-	
	中信房地产集团有限公司	4,353,074.46		1,747,674.46	
	重庆海跃置业有限公司	11,290.00		10,490.00	
	重庆中海兴业实业有限公司	56,300.00		69,800.00	
	珠海市嘉业房地产开发有限公司	200.00		-	
	珠海市嘉桦房地产开发有限公司	100.00		-	
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	21,400.00		-	
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	149,508.13		76,408.13	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	-		297,929.88	
	中国海外发展有限公司	171,215.15		174,993.49	
	上海佳晟房地产开发有限公司	-		79,821.03	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国建筑第七工程局有限公司	-		58,447.46	
	中海海盛(烟台)地产有限公司	-		42,584.89	
	东莞市中海康华房地产开发有限 公司	-		38,600.00	
	成都信蜀投资有限公司	-		34,300.00	
	厦门市雍景湾房地产有限公司	-		32,211.20	
	烟台中海福昌地产有限公司	-		27,758.75	
	长春智信咨询服务有限公司	-		22,560.00	
	重庆嘉江房地产开发有限公司	-		21,000.00	
	华润置地控股有限公司	-		20,000.00	
	无锡市太湖新城发展集团有限公 司	-		19,600.00	
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-		17,006.36	
	青岛博富置业有限公司	-		16,000.00	
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	-		10,000.00	
	中海鼎业(烟台)地产有限公司	-		2,875.28	
	海创福业(烟台)地产有限公司	-		2,800.00	
	漳州市滨北置业有限公司	-		2,565.00	
	上海海筑投资有限公司	-		2,300.00	
	海创佳业(烟台)地产有限公司	-		2,000.00	
	上海海创房地产有限公司	-		1,500.00	
	郑州海创房地产开发有限公司	-		60.50	
	其他关联方	164.50		1,758.62	
<b>合计</b>		<b>8,164,665.62</b>		<b>5,763,198.53</b>	
应收股利	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00		2,555.00	
	金茂投资(长沙)有限公司	45.46		-	
	上海海创房地产有限公司	25,744.87		16,522.76	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72		-	
<b>合计</b>		<b>29,550.05</b>		<b>19,077.76</b>	
应收利息	上海佳晟房地产开发有限公司	5,482.86		-	
	济南中海东城房地产开发有限公司	3,870.18		3,336.46	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	28,509.98		18,606.81	
	成都信勤置业有限公司	313.50		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	87.08		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	261.25		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	505.08		-	
	北京南悦房地产开发有限公司	14,637.50		10,362.93	
	北京融筑房地产开发有限公司	1,065.68		1,824.68	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	95.56		-	
	天津中海海豪地产有限公司	15.83		-	
	中建新疆建工第五建筑工程有限公司	888.30		888.30	
华润置地控股有限公司	-		814.92		
<b>合计</b>		<b>72,235.51</b>		<b>35,834.09</b>	

## 2. 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
应付账款	北京中建智能建筑系统集成有限公司	118.40	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,379.70	1,034.82
	深圳市兴海物联科技有限公司	1,226.27	-
	云南中建西部建设有限公司	653.98	-

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	中国建筑第八工程局有限公司	15,087.62	7,211.18
	中国建筑第二工程局有限公司	664.87	-
	中国建筑第六工程局有限公司	8,845.54	14,120.42
	中国建筑第七工程局有限公司	38,833.37	13,721.98
	中国建筑第四工程局有限公司	8,498.40	48.98
	中国建筑第五工程局有限公司	11,401.62	5,892.10
	中国建筑股份有限公司	3,767.92	2,208.66
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	584.61	-
	中国建筑一局(集团)有限公司	1,838.67	-
	中海监理有限公司	361.61	42.55
	中建八局第三建设有限公司	2,794.19	3,239.25
	中建不二幕墙装饰有限公司	30.00	275.11
	中建-大成建筑有限责任公司	4,494.55	664.28
	中建东设岩土工程有限公司	669.56	527.27
	中建二局安装工程有限公司	839.22	-
	中建二局第三建筑工程有限公司	2,339.22	200.00
	中建国际建设有限公司济南分公司	4,983.00	-
	中建海峡建设发展有限公司	13,373.06	10,896.99
	中建铝新材料成都有限公司	175.39	280.69
	中建幕墙有限公司	313.12	-
	中建七局第一建筑有限公司	2,122.11	413.30
	中建蓉成建材成都有限公司	765.39	1,883.97
	中建三局第二建设工程有限责任公司	7,692.97	341.98
	中建三局第一建设工程有限责任公司	224.71	695.38
	中建三局集团有限公司	33,737.04	49,815.65
	中建四局第一建筑工程有限公司	1,509.85	-
	中建五局第三建设有限公司	781.31	-
	中建新疆安装工程有限公司	965.55	1,244.56

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	31,582.74	25,813.12
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	5,969.06	5,658.84
	中建一局集团安装工程有限公司	691.82	518.33
	中建一局集团第五建筑有限公司	117.09	117.09
	中建一局集团建设发展有限公司	1,257.90	1,194.93
	上海中环天地投资有限公司	-	20,020.80
	中国建筑一局（集团）有限公司	-	6,730.34
	中国建筑股份有限公司（上海）	-	3,767.92
	深圳中海建筑有限公司	-	1,957.38
	中国建筑第二工程局	-	1,431.05
	中海物业管理有限公司长春分公司	-	500.51
	中建五局工业设备安装有限公司	-	359.39
	中国中建设计集团有限公司	-	289.81
	中建三局建设工程股份有限公司	-	262.68
	其他关联方	129.47	559.98
<b>合计</b>		<b>210,820.91</b>	<b>183,941.33</b>
其他应付款	北京国泰饭店有限公司	2,200.00	2,200.00
	北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	-
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	29,410.00	5,160.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	3,316.98	-
	大连中海新城置业有限公司	21,933.80	20,441.75
	佛山海映商业管理有限公司	4,000.00	-
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	4,663.00	-
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	89,552.63	88,952.63
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	4,600.00	-
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	53,993.22	15,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	528.60	29,424.31
	广州荔安房地产开发有限公司	501,580.72	300,358.79

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	广州荔璟房地产开发有限公司	288,132.62	44,001.13
	广州荔骏房地产开发有限公司	347,015.68	3,400.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	140,789.02	33,312.25
	广州绿嵘房地产开发有限公司	24,196.03	-
	广州中海地产有限公司	22,746.61	831.43
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	12,918.69	2,507.63
	海创福业(烟台)地产有限公司	51,458.86	-
	海墅房地产开发(杭州)有限公司	65,500.00	86,500.00
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	76,204.45	99,500.00
	杭州中海城溪房地产有限公司	58,279.00	58,474.00
	湖南省中海城市广场投资有限公司	952.69	37,412.19
	湖南省中海置业开发有限公司	2,088.00	2,138.00
	华润置地(太原)发展有限公司	10,000.00	27,500.00
	纪亮(上海)房地产开发有限公司	56,300.00	56,300.00
	济南中海地产有限公司	107,597.56	107,049.12
	济南中海华山商业地产有限公司	255,300.00	-
	金茂投资(长沙)有限公司	61,500.00	10,000.00
	钜星(成都)商务服务有限公司	4,500.00	-
	昆明泰运房地产开发有限公司	50,100.00	61,000.00
	菱华工程有限公司	1,025.48	1,048.12
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	132,025.34	102,500.00
	南京海高房地产开发有限公司	345,170.12	343,700.00
	南京海润房地产开发有限公司	133,888.90	111,700.00
	南京海欣房地产开发有限公司	185,195.51	162,700.00
	宁波中海创城有限公司	70,850.29	105,355.58
	青岛博富置业有限公司	6.59	5,006.59
	青岛材茂置业有限公司	8,517.23	10,357.03
	青岛方辰置业有限公司	4,098.86	4,098.86

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	青岛方川置业有限公司	6,155.61	6,155.61
	青岛方辉置业有限公司	5,115.43	5,115.43
	青岛方虔置业有限公司	12,857.14	-
	青岛松茂置业有限公司	11,811.25	13,835.03
	青岛腾茂置业有限公司	13,881.76	17,265.05
	青岛中海海岸置业有限公司	25,206.08	30,203.41
	青岛中海华业房地产有限公司	6,800.00	180,660.00
	青岛中海盛兴房地产有限公司	1,700.00	2,100.00
	山东中海华创地产有限公司	8,302.65	49,802.65
	上海海创房地产有限公司	29,000.00	29,000.00
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	-
	上海寰宇汇商业管理有限公司	75,496.62	-
	上海佳晟房地产开发有限公司	20,953.44	-
	上海金海伊上房地产开发有限公司	4,570.25	-
	上海老西门新苑置业有限公司	424,100.46	489,318.37
	上海现代天地投资管理有限公司	107,365.51	6,441.90
	上海中海广逸房地产开发有限公司	40,000.25	-
	上海中环投资开发(集团)有限公司	214,726.34	355,970.63
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	深圳市海清置业发展有限公司	118.71	-
	深圳市平慧投资管理有限公司	53,600.00	-
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	7,500.00	7,500.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	1,000.00	-
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	383,837.59	127,097.45
	苏州依湖置业有限公司	3,750.00	3,750.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	4,000.00	20,000.00
	天津赢超房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	105,238.36	158,238.36

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	4,001.20	-
	武汉滨展技术有限公司	16,425.09	-
	武汉华讯合泽置业有限公司	1,285.70	1,422.40
	武汉中海鼎业房地产有限公司	43,589.22	47,734.83
	西安合汇兴尚置业有限公司	18,376.49	55,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	89,547.44	20,000.00
	西安中海誉高置业有限公司	22,500.00	-
	西安中海长兴房地产有限公司	4.60	91,845.80
	烟台中海福昌地产有限公司	24,657.41	56,500.00
	烟台中海华业地产有限公司	6,700.00	7,100.00
	漳州市滨北置业有限公司	2,160.00	-
	长春智信咨询服务服务有限公司	1,100.00	-
	长沙禧荣置业有限公司	2,640.00	2,640.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	118,623.61	126,289.20
	郑州海创房地产开发有限公司	4,358.47	4,550.03
	郑州海嘉房地产开发有限公司	2,508.47	-
	郑州海如房地产开发有限公司	85,427.38	84,531.00
	中國海外兴业有限公司	1,902.90	1,658,251.35
	中國海外发展有限公司	1,421,110.00	-
	中海宝松物业发展(深圳)有限公司	42,430.00	31,430.00
	中海地产(佛山)有限公司	107,084.96	321,065.96
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	134,856.02	104,594.93
	中海地产(无锡)有限公司	479,298.55	264,637.14
	中海地产(珠海)有限公司	91,429.79	246,456.79
	中海地产东莞投资有限公司	163.03	-
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司	205,512.01	205,612.01
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	272,720.12	272,720.72
	中海东丰地产(大连)有限公司	49,497.00	48,500.00

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	中海发展(广州)有限公司	204,621.54	887,328.74
	中海发展(上海)有限公司	763,429.84	526,607.61
	中海发展(苏州)有限公司	1,219,591.61	959,729.35
	中海海盛(烟台)地产有限公司	224,987.87	268,272.57
	中海华南(深圳)有限公司	41,650.00	-
	中海前海(深圳)投资有限公司	110.68	-
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00	-
	中海深圳房地产开发有限公司	64,000.00	-
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	91,300.00	91,968.00
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	-
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	89,993.58	90,531.75
	中海兴业(成都)发展有限公司	388,348.70	224,450.08
	中海兴业(西安)有限公司	635,131.01	475,481.01
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	1,103.73	1,103.73
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	160,050.00	4,000.00
	中建方程投资发展集团有限公司	10,300.00	34,100.00
	中建三局第二建设工程有限责任公司	100.00	-
	重庆丰盈房地产开发有限公司	2,250.00	10,350.00
	重庆海跃置业有限公司	1,000.00	-
	重庆嘉江房地产开发有限公司	69,000.00	-
	重庆嘉益房地产开发有限公司	10,000.00	41,000.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司	35,000.00	-
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	124,226.59	104,226.59
	珠海市启光房地产开发有限公司	20,000.00	-
	珠海市永福通房地产开发有限公司	24,949.73	11,969.32
	成都信蜀投资有限公司	-	195,000.00
	海口中海兴业房地产开发有限公司	-	145,923.58
	哈尔滨中海地产有限公司	-	112,515.66

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	中国建筑第三工程局有限公司	-	74,405.43
	西安鼎盛东越置业有限公司	-	63,994.20
	上海中海海轩房地产有限公司	-	50,998.31
	深圳中海建筑有限公司	-	37,762.10
	桐乡市豪景投资管理有限公司	-	36,000.00
	重庆中海投资有限公司	-	14,500.00
	青岛市联恒地产有限公司	-	10,000.00
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	-	10,000.00
	紫光亿海科技有限公司	-	7,671.28
	中建五局投资管理公司机关	-	2,597.89
	上海天祥投资管理有限公司	-	2,181.07
	上海新海汇房产有限公司	-	2,000.00
	上海锦港房地产发展有限公司	-	1,700.00
	武汉荣业房地产有限公司	-	151.14
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-	10,000.00
	华东中建地产有限公司	14,000.00	-
	其他关联方	573.24	1,402.56
<b>合计</b>		<b>12,456,151.52</b>	<b>11,620,187.39</b>
预收款项	上海金海伊上房地产开发有限公司	56.27	-
	中建安装集团有限公司	10.65	13.61
	中建北方建设投资有限公司	1.39	-
	上海中建八局装饰有限责任公司	-	209.00
	中海恒信资产管理（上海）有限公司	-	26.78
	其他关联方	-	10.84
<b>合计</b>		<b>68.30</b>	<b>260.24</b>
应付股利	中国建筑第八工程局有限公司	7,773.68	14,123.84
	中国建筑第五工程局有限公司	8,358.23	9,076.85
	中国建筑第六工程局有限公司	709.68	709.68

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	北京中建地产有限责任公司	-	185.44
<b>合计</b>		<b>16,841.59</b>	<b>24,095.81</b>
应付利息	青岛材茂置业有限公司	206.88	92.99
	青岛方辰置业有限公司	96.49	51.42
	青岛方川置业有限公司	139.87	72.19
	青岛方辉置业有限公司	116.81	60.56
	青岛松茂置业有限公司	271.57	119.44
	青岛腾茂置业有限公司	247.11	50.61
	中建财务有限公司	50.56	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	522.50	-
	中建新疆建工集团有限公司	888.75	901.03
	中建方程投资发展集团有限公司	20.54	-
	中信房地产集团有限公司	1,062.42	278.67
	中海置业（天津）有限公司	248.58	-
	广州中海地产投资有限公司	104.50	-
	中海（万宁）房地产有限公司	52.25	-
	中海兴隆深圳地产有限公司	43.54	-
	中国建筑第三工程局有限公司	-	10,435.72
	上海中环投资开发（集团）有限公司	-	5,779.17
	上海现代天地投资管理有限公司	-	2,889.58
	中海兴业(成都)发展有限公司	-	79.75
	<b>合计</b>		<b>4,072.36</b>

## 八、重大或有事项或承诺事项

### （一）发行人对外担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
广州利合房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,790.00	2018-7-13	2021-5-21
	中海企业发展集团有限公司	28,000.00	2019-4-22	2022-4-21
	中海企业发展集团有限公司	18,000.00	2020-6-29	2023-6-28
广州碧臻房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	18,650.00	2018-12-11	2021-2-1
	中海企业发展集团有限公司	14,280.00	2018-12-26	2021-12-25
广州绿嵘房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,290.00	2018-11-13	2021-11-29
	中海企业发展集团有限公司	3,330.00	2019-4-11	2022-4-10
	中海企业发展集团有限公司	9,900.00	2019-9-30	2022-9-29
长沙禧荣置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	15,460.00	2020-1-14	2021-12-9
深圳市海清置业发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,000.00	2018-5-17	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2018-12-24	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	7,670.00	2019-3-27	2023-5-16
	中海企业发展集团有限公司	3,410.00	2020-1-15	2023-5-16
佛山市嘉创置业有限公司	中海企业发展集团有限公司	230.00	2020-8-21	2021-2-21
	中海企业发展集团有限公司	230.00	2020-8-21	2021-8-21
	中海企业发展集团有限公司	460.00	2020-8-21	2022-2-21
	中海企业发展集团有限公司	460.00	2020-8-21	2022-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2023-2-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2023-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2024-2-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2024-8-21
	中海企业发展集团有限公司	690.00	2020-8-21	2025-2-21
	中海企业发展集团有限公司	41,120.00	2020-8-21	2025-8-21
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-11-26

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2024-6-21
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019-10-21	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019-10-31	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019-10-21	2024-10-17
珠海市永福通房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-3-21
	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-9-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-3-21

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-9-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-3-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-9-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-3-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-9-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-3-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-9-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-3-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-9-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-3-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-9-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-3-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-9-21

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-3-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-9-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-3-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-9-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-3-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-9-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-3-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-9-21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-3-21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-9-29
	中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-5-21
	中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-11-21
	中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-5-21
	中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-11-21
	中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-5-21
	中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-5-21

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-9-29
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-12-21

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-12-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-6-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-12-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-6-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2034-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2034-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2035-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2035-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2036-6-21

被担保单位	担保人名称	担保金额	起始日期	终止日期
	中海企业发展集团有限公司	1,080.00	2020-12-25	2036-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2037-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2037-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2038-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2038-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2039-6-21
	中海企业发展集团有限公司	1,200.00	2020-12-25	2039-12-21
	中海企业发展集团有限公司	1,440.00	2020-12-25	2040-6-21
	中海企业发展集团有限公司	640.00	2020-12-25	2040-9-29
<b>合计</b>		<b>679,900.00</b>		

除上述担保事项外，发行人合并范围子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期自保证合同生效日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2020 年末，发行人承担阶段性担保总额为 303.44 亿元，金额较大，但符合行业现状。

## （二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

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

根据发行人出具的书面说明并经主承销商、发行人律师查询公开披露的相关信息，2018-2020 年度，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

发行人及其合并报表范围的子公司在其相关各监管机构和法规的规范下均有权力和权限经营其业务，近三年没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大行政处罚。发行人的融资行为没有因其相关业务运营情况或其他原因

受到限制。

### （三）重大承诺

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在其他应披露的或有事项。

## 九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 9 月 30 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 849,242.73 万元。截至 2021 年 9 月末，公司受限资产明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,942.73	保证金等
保函保证金	2,865.81	-
农民工工资保证金	1,670.02	-
诉讼冻结资金	406.90	-
投资性房地产	844,300.00	CMBS 绿色资产支持专项计划
合计	849,242.73	-

## 第六节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人的历次主体评级情况如下表所示：

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

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

### 二、信用评级报告的主要事项

经联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公

开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA，评级报告主要事项如下：

### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。AAA 级表示：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

### （二）评级报告揭示的主要风险

联合信用评级有限公司对中海企业发展集团有限公司的评级反映了公司作为中国海外发展有限公司（证券代码：0688.HK）在境内的重要控股平台，其在股东支持、行业地位、品牌影响力、全国化区域布局、项目储备、盈利能力及偿债能力等方面具备的显著竞争优势。同时，联合评级也关注到房地产行业政策对公司销售有一定影响、在建项目资金需求量较大、债务规模及负债率逐年上升以及权益稳定性有待提高等因素对公司信用状况产生的不利影响。

未来，随着公司在售项目实现销售以及在建项目逐步竣工，公司收入规模和盈利能力有望持续提升。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对公司主体长期信用以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险极低。

#### 优势：

**1. 股东为大型中央企业的子公司，实力很强，对公司支持力度大。**公司是中国海外发展境内业务的主要平台，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股份有限公司的子公司，公司在资源共享以及资金方面能获得中国海外发展的大力支持。

**2. 公司具有丰富的房地产开发经验，品牌知名度高，行业地位突出；**公司成本管控能力很强，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下更具竞争优势和抗风险能力。公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验；公司旗下

的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。同时，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下，得益于建筑行业背景，突出的成本管控能力可使公司更具竞争优势，从而抵御行业波动风险。

**3. 公司均衡布局全国各大区域，土储质量较高，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。**公司项目区域分布均衡，土储主要位于长三角、珠三角、环渤海、东北及中西部等区域的一二线城市，土储质量较高。

**4. 公司资本实力强，债务负担较轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。**公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担较轻，集中兑付压力不大，且主要为信用和担保借款，资产受限规模很小，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。公司成本费用管控能力很强，可有效保障公司项目的盈利空间，整体毛利率处于行业较高水平，持续获利能力很强。

#### 关注：

**1. 房地产行业调控趋于长期化。**房地产行业调控政策趋于长期化，未来房地产市场运行存在一定不确定性。

**2. 公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。**公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，截至 2021 年 9 月底公司未开工土地储备相较于新开工规模一般，存在一定补库存需求。

### （三）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年中海企业发展集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。中海企业发展集团有限公司或本次（期）债项如发生重大变化，或发生可能对中海企业发展集团有限公司或本次（期）债项信用等级产生较大影响的重大事项，中海企业发展集团有限公司应及时通知联合资信

并提供有关资料。

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

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

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

### 三、其他重要事项

不适用。

### 四、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2020 年末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 1,950 亿元，其中已使用额度为 942 亿元，尚有用 1,008 亿元未使用。

#### （二）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

#### （三）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

发行人于 2016 年 8 月 19 日公开发行了 60 亿元公司债券、于 2018 年 10

月 22 日公开发行了 35 亿元公司债券、于 2019 年 1 月 24 日公开发行了 35 亿元公司债券（含两个品种）、于 2020 年 4 月 28 日非公开发行了 37.01 亿元 CMBS、于 2020 年 8 月 14 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2020 年 8 月 17 日非公开发行了 30.01 亿元 CMBS、于 2020 年 11 月 9 日公开发行了 24 亿元公司债券、于 2020 年 12 月 14 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 1 月 15 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2022 年 1 月 14 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2022 年 2 月 24 日公开发行了 10 亿元中期票据、于 2021 年 3 月 23 日非公开发行了 10.01 亿元 CMBS、于 2021 年 6 月 15 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 6 月 23 日非公开发行了 21.01 亿元 CMBS、于 2021 年 7 月 12 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 8 月 9 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2021 年 11 月 10 日非公开发行了 19.01 亿元 CMBS、于 2021 年 11 月 25 日发行了 29 亿元公司债券、于 2021 年 12 月 20 日发行了 21 亿元公司债券，具体情况如下表所示：

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

16	16 中海 01	公开发行	2016-08-23	2021-08-23	2026-08-23	60	5+5	19
公司债小计			-	-	-	304	-	208
1	22 中海企业 GN002	公开发行	2022-02-23	-	2027-02-23	10	5	10
2	22 中海企业 MTN001B	公开发行	2022-01-14	-	2027-01-14	12	5	12
3	22 中海企业 MTN001A	公开发行	2022-01-14	-	2025-01-14	18	3	18
4	21 中海企业 MTN001	公开发行	2021-01-15	-	2024-01-15	15	3	15
5	20 中海企业 MTN001	公开发行	2020-12-14	-	2023-12-14	15	3	15
债务融资工具小计			-	-	-	70	-	70
1	21 中海 5A	非公开发行	2021-11-10	-	2039-11-10	19	3+3+3+3+3+3	18.96
2	21 中海 5C	非公开发行	2021-11-10	-	2039-11-10	0.01	18	0.01
3	21 中海 4A	非公开发行	2021-06-23	-	2039-06-23	21	3+3+3+3+3+3	20.81
4	21 中海 4C	非公开发行	2021-06-23	-	2039-06-23	0.01	18	0.01
5	20 中海 3A	非公开发行	2021-03-23	-	2039-03-23	10	3+3+3+3+3+3	9.99
6	20 中海 3C	非公开发行	2021-03-23	-	2039-03-23	0.01	18	0.01
7	20 中海 2A	非公开发行	2020-08-17	-	2038-08-17	30	3+3+3+3+3+3	29.97
8	20 中海 2C	非公开发行	2020-08-17	-	2038-08-17	0.01	18	0.01
9	20 中海 1A	非公开发行	2020-04-28	-	2038-04-28	37	3+3+3+3+3+3	36.91
10	20 中海 1C	非公开发行	2020-04-28	-	2038-04-28	0.01	18	0.01
ABS 小计			-	-	-	117.05		116.69
合计			-	-	-	491.05	-	394.69

报告期内，发行人如期支付“15 中海 01”、“15 中海 02”、“16 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”、“18 中海 01”、“19 中海 01”、“19 中海 02”、“20 中海 01”和“20 中海 03”的利息，“15 中海 02”、“18 中海 01”、“19 中海 01”、“18 中海地产 MTN001”已到期兑付，“20 中海 1A”、“20 中海 2A”、“20 中海 3A”、“21 中海 4A”已部分兑付，其余债券均未到兑付日。

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的

情况。

#### **（四）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象**

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

#### **（五）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况**

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息或其它债务融资工具本息的情况。

#### **（六）本期发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例**

本期债券总规模不超过 30.00 亿元，本期发行后发行人累计公开发行公司债券余额合计 238 亿元，占发行人 2021 年 9 月末净资产的比率为 13.34%。

## 第七节 增信机制

本期债券无担保。

## 第八节 税项

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

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

### 一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

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

### 三、印花税

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

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

#### **四、税项抵销**

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人信息披露制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等制度，承诺按照监管部门的要求及规定及时披露发行公司债券的相关公告、公司债券存续期内财务报告及其他相关公告，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部、企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

### 二、发行人信息披露安排

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

#### （一）定期信息披露

发行人将按照以下要求持续披露信息：

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

#### （二）临时信息披露

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

1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；
2. 发行人名称、主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组或者进行重大投资等；
4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约

情况，以及发行人发行的公司债券违约或转移债券清偿义务；

5. 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；或发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十；

6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；

7. 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更；

11. 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

13. 发行人拟变更募集说明书的约定；

14. 发行人不能按期支付到期债务本息等违约情形；

15. 发行人管理层不能正常履行职责，或发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

16. 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行

人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，或募集说明书约定的或发行人承诺的其他应当披露的事项；

22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；

24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

### （三）本息兑付事项

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

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。其中，品种一的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）；品种二的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种一的兑付日为 2025 年 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。本期债券品种二的兑付日为 2027 年 4 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

### 二、偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为发行人日常经营所产生的现金流。

本公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月营业收入（合并报表口径）分别为 410.88 亿元、1,005.89 亿元、1,313.76 亿元及 841.22 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 101.01 亿元、189.82 亿元、228.73 亿元及 126.91 亿元，其中，近三年营业收入和净利润均保持在较高水平。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

### 三、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2021 年 9 月末，公司合并报表流动资产为 5,341.72 亿元，流动资产具体构成如下：

项目	2021 年 9 月 30 日	
	金额（亿元）	占比
货币资金	764.05	14.30
应收账款	45.98	0.86
预付款项	31.12	0.58
其他应收款	1,207.85	22.61
存货	3,066.53	57.41
合同资产	35.59	0.67
其他流动资产	182.66	3.42
<b>流动资产合计</b>	<b>5,341.72</b>	<b>100.00</b>

近一期末，公司流动资产中占比较多的分别是货币资金、存货和其他应收款，其余额分别是 764.05 亿元、3,066.53 亿元及 1,207.85 亿元，分别占流动资产的 14.30%、57.41%及 22.61%。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

#### 四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

##### （一）募集资金专款专用

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

顺畅运作。

## （二）制定《债券持有人会议规则》

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

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第十节“债券持有人会议”。

## （三）聘请债券受托管理人

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

## （四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务资金部等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

## （五）严格的信息披露

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

本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平

地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

1. 发行人经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；
2. 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
3. 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废或者发生重大资产重组等；
4. 发行人及其合并范围内子公司发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
5. 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
6. 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，资产金额超过上年末净资产的百分之十；
7. 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
8. 发行人分配股利，发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
9. 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
10. 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
11. 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
12. 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或者发行人的控股股东、实际控制人发生变更，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变

动；

13. 发行人拟变更募集说明书的约定；

14. 发行人不能按期支付本息；

15. 发行人管理层不能正常履行职责，以及发行人董事长或者总经理、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；

16. 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

17. 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务、债券停牌的，以及债券暂停上市后恢复上市的、债券停牌后复牌的；

18. 发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

19. 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

20. 发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

21. 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

22. 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

23. 发生持有人会议规则规定应召开持有人会议的事项；

24. 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者中国证监会、证券交易所要求的其他事项。

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

行的应对措施。

### （六）发行人股东、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于 2020 年 3 月 27 日召开的董事会审议通过以及于 2020 年 3 月 27 日股东批准，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

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

### （七）其他偿债措施

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

## 五、发行人违约情形及违约责任

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

### （一）违约情形及认定

以下事件构成本期债券的违约事件：

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

（2）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的其他任何承诺（上述（1）违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约情形持续三十个连续工作日；

(3) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

(4) 在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

如果以上违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：(1) 向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行计算的复利；或 (2) 相关的违约事件已得到救济或被豁免；或 (3) 债券持有人会议同意的其他措施。单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50%以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

如果发生本期债券的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式（包括但不限于依法申请法定机关采取财产保全措施并根据债券持有人会议的决定，对发行人提起诉讼/仲裁）回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务。

## （二）违约责任及及免除

发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息：按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债券受托管理人将依据

《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债券受托管理人的违约责任。

### （三）争议解决方式

双方对因上述情况引起的任何争议，任一方有权向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，适用申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则。仲裁地点在北京，仲裁裁决是终局的，对发行人及投资者均具有法律约束力。

## 六、债券持有人会议

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

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

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

### （一）债券持有人会议的权限范围

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议，对是否委托债券受托管理人通过诉讼等程序强制发行人和担保人（如有）偿还本期债券利息和/或本金作出决议；

3、当发行人发生或者进入减资、合并、分立、解散、整顿、和解、重组或者申请破产等法律程序时，对是否接受发行人提出的建议以及是否委托债券受托管理人参与该等法律程序（含实体表决权）等行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

5、在本期债券存在担保的情况下，在担保人或担保物发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

6、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、法律、法规和规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

## （二）债券持有人会议召开的情形

《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间，发生下列事项之一的，受托管理人应召开债券持有人会议：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券受托管理人或《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》的主要内容；

4、发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

6、发行人提出重大债务或者资产重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

8、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

9、发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

10、发生募集说明书或《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》约定的加速清偿等需要召开

债券持有人会议的情形；

11、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

### （三）债券持有人会议的召集

《债券持有人会议规则》对债券持有人会议召集的规定如下：

1、前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

受托管理人应当自收到上述第 9 款约定书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应于书面回复日起 15 个交易日内召开会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

2、如债券受托管理人未能按“（二）债券持有人会议召开的情形”的规定履行其职责，发行人、本期债券的担保人、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并履行会议召集人的职责。

单独持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为会议召集人。

合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为会议召集人（该名被推举的债券持有人应当取得其已得到了合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的多个债券持有人同意共同发出会议通知以及推举其为会议召集人的书面证明文件，并应当作为会议通知的必要组成部分）。

其中单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人召集债券持有人会议的，应当向有关登记或监管机构申请锁定其持有的本期公司债券，锁定期自发出债券持有人会议通知之时起至披露该次债券持有人会议决议或取消该次债

券持有人会议时止，上述申请必须在发出债券持有人会议通知前被相关登记或监管机构受理。

3、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。除上述事项外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

#### （四）债券持有人会议通知

1、受托管理人或者自行召集债券持有人会议的提议人（以下简称“召集人”）应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布召开持有人会议的公告，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。公告应包括以下内容：

- （1）债券发行情况；
- （2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- （3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案：议案属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；

(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

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

(9) 委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

2、于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律、法规和规则规定的其他机构托管名册上登记的本期未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

3、本期债券的债券持有人会议原则上应在发行人住所地所在地级市辖区内的适当场所召开；会议场所、会务安排及费用等由发行人承担。

4、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

## **（五）议案、委托及授权事项**

1、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

2、单独或合并持有本期未偿还债券面值总额 10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、持有发行人 10%以上股份的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前 10 日，将内容完整的临时提案提交召集人，召集人应在收到临时提案之日起 5 日内在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

3、债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或受债券持有人委托参会并表决的除外）。

受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

4、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件。

5、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）是否具有表决权；
- （3）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）投票代理委托书的签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

6、投票代理委托书应当注明如果债券持有人未作具体指示，债券持有人的代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

## （六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯、网络等方式召开。持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

2、债券持有人会议需由超过代表本期未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人（或其代理人）出席方为有效。

3、债券持有人会议如果由债券受托管理人召集的，由债券受托管理人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由发行人或本期债券的担保人召集的，由发行人或本期债券的担保人指派的代表担任会议主席并主持会议；如果由单独和/或合并代表 10%以上的本期债券的持有人召集的，由该债券持有人共同推举会议主席并主持会议。如会议主席未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有本期未偿还债券面值总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

4、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律、法规和规则规定的其他证明文件的相关信息等事项。

5、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

6、会议主席有权经会议同意后决定休会、复会或改变会议地点。经会议决

议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

## （七）表决、决议及会议记录

1、向会议提交的每一项议案应由与会的有权出席债券持有人会议的债券持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应为“弃权”。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。每一审议事项的表决投票，应当由至少两名与发行人无关联关系的债券持有人（或其代理人）、一名债券受托管理人代表和一名发行人代表参加清点，并由清点人当场公布表决结果。

3、会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

4、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人（或其代理人）对会议主持人宣布的表决结果有异议的，如果会议主持人未提议重新点票，本期未偿还债券面值总额 10%以上有表决权的债券持有人有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

5、债券持有人会议对表决事项作出决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）本期会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额二分之一以上同意方为有效。募集说明书或中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》有特别约定的，以募集说明书或《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》约定为准。

债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

6、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的召集人代表和见证律师签名。债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

7、债券持有人会议应有会议记录。会议记录应记载以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人（或其代理人）所代表的本期未偿还债券面值总额，占发行人本期未偿还债券面值总额的比例；

(2) 召开会议的日期、具体时间、地点；

(3) 会议主席姓名、会议议程；

(4) 各发言人对每一审议事项的发言要点；

(5) 每一表决事项的表决结果；

(6) 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

(7) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

8、债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表和记录员签名，连同表决票、出席会议人员的签名册、代理人的授权委托书等会议文件一并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限为十年。

9、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

10、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

(1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；

(2) 会议有效性；

(3) 各项议案的议题和表决结果。

## （八）附则

1、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会

议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

2、除涉及发行人商业秘密或受适用法律、法规和规则和上市公司信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在债券受托管理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、本规则自发行人本期债券债权初始登记日起生效。如本规则条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。投资者认购发行人发行的本期债券视为同意发行人和债券受托管理人签署的《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意本规则。如本期债券分期发行，债券持有人会议由各期债券的债券持有人组成。如未作特殊说明，本规则中的相关条款适用于本期债券中各期债券持有人会议，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认本规则的上述效力。

5、本规则所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包括本数。

## 七、债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，本公司聘请中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视作同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债

券受托管理协议》的规定履行其职责。

## （一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

### 1. 债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451372

传真：010-65608445

邮政编码：100010

### 2. 《债券受托管理协议》签订情况

2020 年 4 月 20 日，发行人与中信建投证券股份有限公司签订了《中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行房租赁专项公司债券受托管理协议》。

## （二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

除与公司签订《债券受托管理协议》以及作为本期发行公司债券的主承销商之外，受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

## （三）债券受托管理协议主要内容

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

### 1、发行人的权利和义务

（1）发行人享有以下权利：

1) 提议召开债券持有人会议；

2) 向债券持有人会议提出更换受托管理人的议案；

3) 对受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，发行人有权予以制止；债券持有人对发行人的上述制止行为应当认可；

4) 依据法律、法规和规则、募集说明书、债券持有人会议规则的规定，发行人所享有的其他权利。

(2) 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。在本期债券任何一笔应付款项到期日前一交易日的北京时间上午十点之前，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付代理人支付相关款项的不可撤销的付款指示。

(3) 发行人应当设立专项账户（即募集资金专户），用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得挪作他用，并应为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律、法规和规则的有关规定及募集说明书的有关约定。

发行人应当设立专项账户（即偿债保障金专户），用于本期债券兑息、兑付资金的归集，不得挪作他用。发行人承诺在本期债券付息日 5 个交易日前，将应付利息全额存入偿债保障金专户；在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）10 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户，并在到期日 2 个交易日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户。发行人未能足额提取偿债保障金的，不以现金方式进行利润分配。

发行人应当至少提前二十个交易日将本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排以书面形式发送受托管理人。

(4) 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露义务人不能保证披露的信息真实、准确、完整的，应当作出相应声明并说明理由。

(5) 本期债券存续期间，发生以下列可能影响其偿债能力或者债券价格的

重大事项，发行人在 3 个交易日内书面通知受托管理人，并应当及时向国务院证券监督管理机构和深交所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响等，并提出有效且切实可行的应对措施，同时根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

1) 发行人股权结构、经营方针、经营范围、经营状况或者生产经营外部条件等发生重大变化；

2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组或发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

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

9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪或重大违法、失信行为，或者发行人董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施、无法履行职责或者发生重大变动；

10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

11) 发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让条件的重大变化；

12) 发行人主体或者债券信用评级发生变化；

- 13) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- 15) 发行人提出债务重组方案；
- 16) 发行人不能按期支付本息；
- 17) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- 18) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 19) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- 20) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露后续进展或者变化情况及其影响。发行人受到重大行政处罚、被采取行政监管措施或者受到纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人的董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员及持股比例超过百分之五的股东转让本期债券的，发行人应当在转让达成后二个交易日内披露相关情况。

（6）在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个交易日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

(7) 在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

(8) 前条所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

(9) 发行人应按受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

(10) 发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务。

(11) 预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，追加担保的具体方式包括增加担保人提供保证担保和/或用财产提供抵押和/或质押担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，同时配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

(12) 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当按照募集说明书的约定落实相关还本付息及后续偿债措施的安排并及时报告债券持有人、书面通知受托管理人。

(13) 发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构等相关主体应当配合受托管理人履行各项受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作，维护投资者合法权益。发行人所需提供的文件、资料和信息包括

但不限于：

1) 所有为受托管理人了解发行人及/或保证人（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/或保证人（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景等信息和资料；

2) 受托管理人或发行人认为与受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

3) 根据“发行人的权利与义务”第 9 条约定发行人需向受托管理人提供的资料；

4) 其它与受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。如发行人发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知受托管理人。

(14) 发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促保证人配合受托管理人了解、调查保证人的资信状况，要求保证人按照受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合受托管理人对保证人进行现场检查。

(15) 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完

成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

（16）发行人应当在交易所为债券提供转让前，披露债券募集说明书、发行结果公告、挂牌转让公告书和信用评级报告（如有）

（17）发行人应当按照交易所相关规定和募集说明书约定在债券派息、到期兑付、回售、赎回、利率调整、分期偿还、开始换股、调整换股价格等业务发生前，及时披露相关公告。在债券回售、赎回等业务完成后，应当及时披露业务结果公告。

（18）发行人应当在每一会计年度结束之日起四个月内，和每一会计年度的上半年结束之日起二个月内，分别向交易所提交并披露至少记载以下内容的上一年度年度报告和本年度中期报告，但债券募集说明书在发行时已经披露相关内容的除外：

- 1) 发行人概况；
- 2) 发行人经营与公司治理情况；
- 3) 上半年财务会计报告或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；
- 4) 已发行未到期债券募集资金相关情况，包括但不限于使用情况及履行的程序、年末余额、募集资金专项账户运作情况，并说明是否与募集说明书约定的用途、使用计划及其他约定一致；募集资金用途发生变更的，应说明已经履行的程序及是否符合募集说明书的约定；
- 5) 已发行且未到期债券其他相关情况，包括但不限于信用跟踪评级情况（如有）、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况及是否存在偿付风险，报告期内债券持有人会议召开情况等；
- 6) 债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；
- 7) 债券募集说明书载明的发行人承诺事项的履行情况；

8) 涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项;

9) 中国证监会及交易所要求的其他事项。

(19) 发行集合债的, 其中任意发行人均应当按照本协议相关规定履行定期报告披露义务。

(20) 在本期债券存续期内, 发行人应尽最大合理努力维持债券转让交易。

(21) 发行人应当根据本协议的相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。

(22) 在不违反法律、法规和规则的前提下, 发行人应当在公布年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件, 并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料; 发行人应当在公布半年度报告后 15 个交易日内向受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

(23) 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## **2、债券受托管理人的职责、权利和义务**

(1) 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则, 明确履行受托管理事务的方式和程序, 对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

1) 受托管理人应当向交易所报备其受托管理业务负责人、联络人及其变更情况。

2) 受托管理人应当建立对发行人的跟踪机制, 监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况, 持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险, 采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件, 保护投资者合法权益。

(2) 受托管理人应当全面调查和持续关注发行人与保证人(如有)的资信

状况、担保物（如有）价值、权属情况以及偿债保障措施的实施情况，出现可能影响债券持有人权益的重大事项时，受托管理人应及时向深交所报告并召集债券持有人会议。

受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1) 就发行人的权利与义务中第 5 条约定的情形，列席发行人和保证人（如有）的内部有权机构的决策会议；
- 2) 至少每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- 3) 调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；
- 4) 对发行人和保证人（如有）进行现场检查；
- 5) 约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

(3) 受托管理人在债券存续期间监督发行人募集资金使用、偿债保障金提取以及信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每半年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约，并于本期债券付息日和到期日二个交易日前向深交所提交发行人本息筹备情况说明。

(4) 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容；受托管理人应当对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并应当通过交易所网站至少每年向债券持有人披露一次受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

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

(6) 出现前一节第五条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保

证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

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

（8）受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

（9）发行人为债券设定增信措施的，受托管理人应当在债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保权利证明或者其他相关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

（10）在债券存续期间勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼等事务。

（11）发生影响发行人偿债能力的重大事项，或者预计发行人不能偿还债务时，要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施。

（12）发行人预计或者已经不能偿还债务时，应当督促增信机构和其他具有偿付义务的机构及时落实相应的偿债措施和履行相关偿付义务，并可以按照《管理办法》相关规定，接受全部或者部分债券持有人委托，以自己名义代表债券持有人要求发行人追加担保、申请财产保全、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等法律程序。

（13）负责除本期债券正常到期兑付外被实施终止转让后，本期债券的登记、托管及转让等事宜。

（14）受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的储存、划转和兑息、兑付资金归

集情况。

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

（16）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

（17）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- 1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责

在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

（18）对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；受托管理人依赖发行人根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

（19）受托管理人应妥善安排除债券正常到期兑付外被终止挂牌转让后，债券登记、托管及转让等事项。

（20）除法律、法规和规则禁止外，受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

(21) 发行人及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体等相关主体应当配合受托管理人履行受托管理职责，积极提供受托管理调查所需的资料、信息和相关情况，维护投资者合法权益。

(22) 受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。

### 3、受托管理事务报告

(1) 受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

(2) 受托管理人应在至少于每一会计年度结束之日起的六个月内披露上一年度的《受托管理事务年度报告》。

前款规定的《受托管理事务年度报告》，应当至少包括以下内容：

- 1) 受托管理人履行职责情况；
- 2) 发行人的经营与财务状况；
- 3) 发行人募集资金使用的合法合规性及专项账户运作情况；
- 4) 发行人偿债能力分析；
- 5) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 6) 发行人偿债保障措施的执行情况与有效性及债券本息偿付情况；
- 7) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 8) 债券持有人会议召开情况；
- 9) 发生本协议上一节第五条约定情形的，说明基本情况及处理结果；
- 10) 受托管理人认为需要向债券持有人披露的其他信息。

因故无法按时披露的，受托管理人应当提前披露《受托管理事务年度报告》的延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情况与风险等事项。

债券出现本协议上节第五条规定的重大事项、发行人未按照募集说明书的约定履行义务或者受托管理人与发行人发生债权债务等利害关系时，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时披露受托管理事务临时报告，说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。相关重大事项及受托管理人采取的应对措施还应在受托管理事务年度报告中予以披露。

（3）在本期债券存续期间，出现以下情形之一的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向债券持有人披露《受托管理事务临时报告》：

- 1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突；
- 2) 发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致；
- 3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化；
- 4) 上节第五条约定的情形。

出现上述第 4) 款情形时，受托管理人应当说明事项起因、影响以及受托管理人已采取或拟采取的应对措施等。

#### 4、受托管理人的变更

（1）在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1) 受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- 2) 单独或合计持有本期债券总额百分之三十以上的债券持有人提议变更受托管理人；
- 3) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 4) 受托管理人提出书面辞职；
- 5) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

出现本条第 1) 项、第 2) 项或第 5) 项情形且受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有

权自行召集债券持有人会议；出现本条第 3）项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新的受托管理人；出现本条第 4）项情形的，受托管理人应当在债券持有人会议召开前推荐新的受托管理人。

（2）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向深交所、协会报告。

（3）受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（4）受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 5、违约责任

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

（2）以下任一事件均构成发行人在本协议和本期债券项下的违约事件：

1）在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2）本期债券存续期间，根据发行人其他债务融资工具发行文件的约定，发行人未能偿付该等债务融资工具到期或被宣布到期应付的本金和/或利息；

3）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第（1）项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

4）发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产等情形以致对发行人就本期债

券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

5) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

6) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

7) 在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

(3) 上述违约事件发生时，受托管理人行使以下职权：

1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

2) 在知晓发行人发生上一条第 1) 项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，受托管理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产等法律程序；

3) 在知晓发行人发生上一条规定的情形之一的（上一条第 1) 项除外），并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当要求并督促发行人及时采取追加担保等偿债保障措施，并可以依法申请法定机关采取财产保全等措施；

4) 及时报告深交所、协会。

(4) 加速清偿及措施

1) 如果发生上述第 (2) 条项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续 30 个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，受托管理人可根

据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及受托管理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或上述第（2）条所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或债券持有人会议决议同意的其他措施；

3）本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经出席（包括现场、网络、通讯等方式参加会议）会议并有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所持未偿还债券面值总额三分之二以上同意方为有效。

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

（6）双方同意，若因发行人违反本协议任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、挂牌转让的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与本协议或与本期债券发行、挂牌转让相关的任何法律规定或规则，从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

## 6、法律适用和争议解决

（1）本协议的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

（2）本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应当向受托管理人住所地人民法院提起诉讼

并由该法院受理和裁判。

（3）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## 第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

有关经办人员：程增辉、王馨蕊

#### （二）主承销商及其他承销机构

**牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信建投证券股份有限公司**

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系电话：010-86451627

传真：010-65608445

有关经办人员：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

**联席主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系电话：0755-23835300

传真：010-60833504

有关经办人员：王宏峰、张天亮、陈天涯、刘懿、蔡智洋、吴林、聂司桐、刘舒杨、左逸夫、李俊卿、罗家聪

**联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

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

法定代表人：沈如军

联系电话：010-65051166

传真：010-65059092

有关经办人员：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

**（三）律师事务所：上海市方达律师事务所**

住所：石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：齐轩霆

联系电话：021-22081166

传真：021-52985599

有关经办人员：吴冬、颜严、刘远同、朴美惠、王涵、肖贤、刘凡彰

**（四）会计师事务所**

**瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 10 层

负责人：刘贵彬

电话：010-88095588

传真：010-88210558

**立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟、杨志国

电话：021-63390956

传真：021-63390956

**（五）信用评级机构：联合资信评估股份有限公司**

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

电话：010-85679696

传真：010-85679228

**（六）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司**

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

负责人：张国平

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

**（七）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所**

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：沙雁

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

## **二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系**

截至 2021 年 9 月末，发行人与其聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

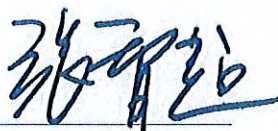
## 第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

（以下无正文，下接声明及签字盖章。）

## 发行人声明

根据《证券法》、《公司法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：



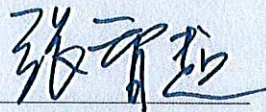
张智超



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：



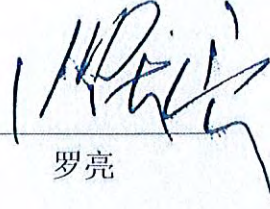
张智超



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：



罗亮



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：

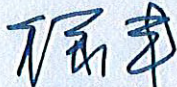
  
郭光辉



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级  
管理人员签字：



徐丰



## 主承销商声明

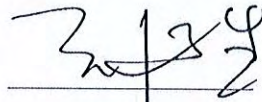
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



焦希波

法定代表人或授权代表签字：



刘乃生



## 中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要,中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下:

一、代表公司法定代表人签署以下文件:

(一)签署投资银行业务承做债券相关业务的文件,限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二)签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件,限于向监管部门报送的三板重组(预案)之重组报告书(真实性、准确性、完整性的声明)、三板重组(预案)之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三)签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件,限于向监管部门报送以下文件:

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见;

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四)签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件,限于向监管部门报送的会后事项承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。



二、在以下事务中拥有公司法定代表人名章与身份证件复印件的使用审批权：

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

### 三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

### 四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。



授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

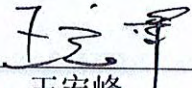
二零二二年一月一日

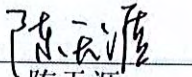
券股份有限公司  
专用章

## 主承销商声明

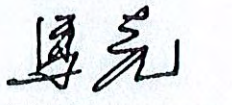
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
王宏峰

  
陈天涯

法定代表人或授权代表（签字）：

  
马尧



2022年 3月 30日

## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2022年3月7日至2023年3月5日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2022年3月7日



被授权人

马尧

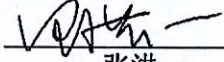
马尧(身份证【320122197202260012】)

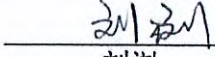
此件与原件一致，仅供  
办理 债券申报与发行 用，  
有效期 玖拾 天。  
2022年3月8日

## 主承销商声明

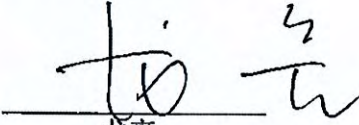
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
张洪一

  
刘浏

法定代表人或授权代表（签字）：

  
龙亮



中国国际金融股份有限公司

2022 年 3 月 30 日



编号:

## 中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

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

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日




编号:

## 中国国际金融股份有限公司 授权书

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

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

编号：2021050058

## 授 权 书

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

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



王 晟

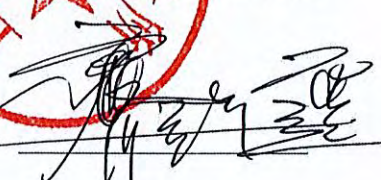
二零二一年五月十一日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。




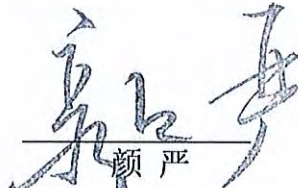
上海市方达律师事务所（公章）

负责人： 

齐轩 律师

经办律师（签字）：

  
吴冬

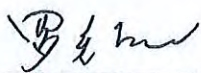
  
颜严

2022年3月30日

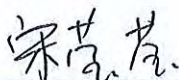
## 资信评级机构声明

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

签字资信评级人员（签字）：

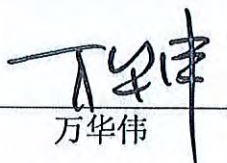


罗星驰



宋莹莹

资信评级机构负责人（签字）：



万华伟



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

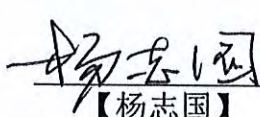

经办注册会计师（签字）  


【郑明艳】



【周赐麒】

会计师事务所负责人（签字）：

  
  
【杨志国】

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年3月30日

## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件内容

1. 发行人 2018 年、2019 年及 2020 年的经审计财务报告及 2021 年三季度未经审计的财务报表；

2. 主承销商出具的核查意见；

3. 发行人律师出具的法律意见书；

4. 资信评级机构出具的资信评级报告；

5. 中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券持有人会议规则；

6. 中海企业发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券之债券受托管理协议；

7. 中国证监会核准本期发行的文件。

### 二、备查文件查阅时间、地点

自本募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或登录深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅本募集说明书及摘要。

#### （一）查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

#### （二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

联系人：程增辉、王馨蕊

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

**牵头主承销商：中信建投证券股份有限公司**

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

电话：010-86451627

传真：010-65608445

**联席主承销商：中信证券股份有限公司**

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

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

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

**联席主承销商：中国国际金融股份有限公司**

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系人：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

电话：010-65051166

传真：010-65059092

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。