

 中海地产
中海企业发展集团有限公司

(住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层)

2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
募集说明书摘要

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座)

联席主承销商



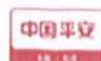
(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)



(住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号)



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)



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

签署日期：2021年8月3日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于发行人及主承销商网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

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

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

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

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

四、截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司总负债

分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 亿元及 4,327.25 亿元，其中流动负债分别为 2,310.10 亿元、2,797.64 亿元、3,274.69 亿元及 3,423.39 亿元，流动负债占负债总额的比重分别为 80.99%、81.66%、79.18%及 79.11%。公司负债结构中大部分为同一控制下关联公司往来款和预售房款等负债。公司将密切关注公司的负债水平，力争控制在合理的范围内，但同时随着业务的发展，公司融资需求、方式及规模将不断变化，公司将面临一定的有息债务规模增长、偿债压力上升的风险。

五、截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 2,397.21 亿元、2,752.45 亿元、3,026.35 亿元及 3,068.90 亿元，占总资产的比重分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 51.33%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的去库存能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售迟滞将对公司的资金回笼和偿债能力带来一定的压力。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动，若存货中相关房地产项目的价格出现波动，则存货将面临计提存货跌价准备的风险，进而可能对公司的财务表现构成不利影响。

六、2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 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-167.24 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。未来若公司的经营活动现金流量有波动，将可能在一定程度上对公司的经营及财务状况构成影响。

七、报告期内发行人收入有波动风险。最近三年及一期发行人营业总收入分别为 410.88 亿元、1,005.89 亿元、1,313.76 亿元及 112.46 亿元，呈稳定上升趋势；净利润分别为 112.62 亿元、203.57 亿元、246.97 亿元及 13.51 亿元，近三年净利润保持稳定上升趋势。发行人收入呈波动状态主要原因是房地产业务的特性影响，房地产项目收入的确认有一定周期，从而使得每年可结转收入的项目有所波动，导致发行人收入呈波动状态。虽然发行人收入有所波动，但公司预售回款较

好，净利润稳定上升。若发行人将来主营业务出现下降，将对发行人的盈利能力和营运能力造成不利影响。

八、房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2021 年 3 月末，公司土地储备的总面积达到 2,688.85 万平方米（含联营、合营项目）。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的销售回款及外部融资受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

九、发行人关联方资金拆借规模相对较大。发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展有限公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为中国海外发展有限公司的资金归集方，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。公司关联方往来款的形成主要有两种形式，一种是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款，形成其他应收款中的非经营性部分；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款（含应付利息及应付股利）余额为 1,209.46 亿元，占当期流动资产总额的 23.60%，占当期总资产的 20.15%；其他应付款余额为 1,540.02 亿元，占当期流动负债的 44.99%，占当期总负债的 35.59%。发行人关联方往来款余额较大。若与发行人同属同一控制下的其他关联方的销售款项回款出现困难，将可能对发行人相应其他应收款或委托贷款造成不良影响，从而对本期债券本息的偿付能力产生负面影响。

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

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

十二、去库存压力较大的风险。房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，最近三年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 3,068.90 亿元，占当期末资产总额的比例分别为 61.11%、58.58%、52.40%及 51.13%。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 3 月末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海等一二线重要城市。房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境的影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库

存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。

十三、地域集中风险。公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2021 年 1-3 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。

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

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

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

投资者认购或买入的交易行为无效。

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

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

十九、本期债券分两个品种，品种一期限为 4 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 05”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）”，债券简称为“21 中海 06”。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

二十、本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）”。本期债券原申请的“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”名称发生变更。本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件

对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》等文件。

目录

声明	1
重大事项提示	2
目录	9
释义	12
第一节 发行概况	15
一、发行人基本情况	15
二、审批情况及注册规模	15
三、本期发行的基本情况及发行条款	15
四、本期债券发行上市安排	错误!未定义书签。
五、本期发行的有关机构	21
六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系	26
七、认购人承诺	26
第二节 发行人及本期债券的资信状况	28
一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构	28
二、信用评级报告的主要事项	28
三、公司最近三年及一期的资信情况	30
第三节 发行人基本情况	35
一、发行人概况	35
二、公司设立及历次股权变化情况	35
三、重大资产重组情况	40
四、公司重要对外权益投资情况	40
五、控股股东和实际控制人情况	57
六、董事、监事、高级管理人员的基本情况	59
七、公司的主营业务基本情况	63
八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况	113

九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况	116
十、发行人独立运营情况	116
十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制	117
十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情况	166
十三、发行人内控制度的建立及运行情况	167
十四、其他情况说明	171
第四节 财务会计信息	174
一、最近三年及一期财务报告审计情况	174
二、财务报表的编制基础	174
三、最近三年及一期财务会计报表	174
四、最近三年合并报表范围的变化	183
五、最近三年发行人会计政策、会计估计变更及前期差错更正	187
六、公司主要财务指标	189
七、管理层讨论与分析	191
八、有息债务情况	222
九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	223
十、公司最近一年末的担保情况	224
十一、资产负债表日后事项	230
十二、资产抵押、质押和其他限制用途情况	231
十三、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项	231
第五节 募集资金的运用	233
一、本次发行公司债券募集资金数额及用途	233
二、本期债券募集资金运用计划	233
三、公司关于本期债券募集资金的承诺	234
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	234

五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响	235
六、募集资金监管机制及措施	235
七、前次公开发行公司债券募集资金的使用	236
第六节 备查文件	237
一、备查文件内容	237
二、备查文件查阅时间、地点	237

释义

在本募集说明书摘要中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向专业投资者公开发行的不超过 95 亿元（含 95 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	公司本次向专业投资者公开发行的总金额不超过人民币 95 亿元（含 95 亿元）、票面金额为 100 元的公司债券的行为
本期债券	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本期发行	指	中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
中国银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国家统计局	指	中华人民共和国国家统计局
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
牵头主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、平安证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司

国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
发行人律师	指	上海市方达律师事务所
审计机构	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中海兴业	指	中国海外兴业有限公司，为公司唯一股东
中海发展	指	中国海外发展有限公司（00688.HK）
中海集团	指	中国海外集团有限公司
中海宏洋	指	中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK）
中建总公司	指	中国建筑工程总公司
中建股份	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）债券持有人会议规则》
《评级报告》	指	联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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 1-3 月
最近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末
万元	指	如无特别说明，为人民币万元
元	指	如无特别说明，为人民币元

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

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

注册资本：200 亿元人民币

设立时间：1988 年 09 月 08 日

二、审批情况及注册规模

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

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

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

三、本期发行的基本情况及发行条款

发行主体：中海企业发展集团有限公司。

债券名称：本期债券分两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）”，债券简称为“21 中海 05”，品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）”，债券简称为“21 中

海 06”。

发行规模：本期债券的发行规模为不超过 30 亿元（含 30 亿元）。

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

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值发行。

债券品种和期限：本期债券分两个品种，品种一期限为 4 年期，附第 2 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二期限为 7 年期，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。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%。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末行使本期债券品种一赎回选择权。发行人将于本期债券品种一第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种一将被视为第 2 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种一。所赎回的本金加第 2 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种一将继续在第 3、4 年存续。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末行使本期债券品种二赎回选择权。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本期债券品种二将被视为第 5 年末全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本期债券品种二。所赎回

的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本期债券品种二将继续在第 6、7 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 2 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一调整票面利率选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种二全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照深交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

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

本期债券品种一票面利率在其存续期前 2 年固定不变。如第 2 年末发行人行

使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 2 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

本期债券品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如第 5 年末发行人行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如发行人未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

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

向公司股东配售安排：本期债券不向公司股东配售。

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

发行首日：2021 年 8 月 6 日。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 8 月 9 日。

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

计息期限（存续期间）：本期债券品种一的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2025 年 8 月 8 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。如投资者行使回售权，则本期债券品种一回售部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2023 年 8 月 8 日。

本期债券品种二的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2028 年 8 月 8 日。如发行

人行使赎回选择权，则本期债券品种二的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2026 年 8 月 8 日。如投资者行使回售权，则本期债券品种二回售部分债券的计息期限为 2021 年 8 月 9 日至 2026 年 8 月 8 日。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2025 年每年的 8 月 9 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2023 年每年的 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2023 年间每年的 8 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 8 月 9 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 8 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

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

兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2025 年 8 月 9 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种一的兑付日为 2023 年 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 8 月 9 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 2028 年 8 月 9 日。如发行人行使赎回选择权，则本期债券品种二的兑付日为 2026 年 8 月 9 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 8 月 9 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）。

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

持有的债券票面总额的本金。

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

担保情况：本期债券无担保。

募集资金专项账户：

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：79220078801500002315

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：337010100102057862

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

收款账号：10857000000360394

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

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

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

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还公司债

务。

拟上市场所：深圳证券交易所。

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

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

四、本期债券发行上市安排

本期债券发行的重要日期安排如下：

事项	时间
发行公告刊登日	2021 年 8 月 4 日
簿记建档日	2021 年 8 月 5 日
发行首日	2021 年 8 月 6 日
预计发行期限	2021 年 8 月 6 日-2021 年 8 月 9 日

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

五、本期发行的有关机构

（一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

法定代表人：张智超

联系人：程增辉、王馨蕊

联系地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

（二）牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

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

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

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

邮政编码：518048

（三）联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-86451627

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（四）联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

联系地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

电话：021-38677929

传真：021-38032198

邮政编码：200040

（五）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：沈如军

联系人：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

电话：010-65051166

传真：010-65059092

邮政编码：100004

（六）联席主承销商：平安证券股份有限公司

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

法定代表人：何之江

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

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

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

邮政编码：518000

（七）发行人律师：上海市方达律师事务所

注册地址：石门一路 288 号兴业太古汇香港兴业中心二座 24 楼

负责人：齐轩霆

联系人：吴冬、颜严、刘远同、朴美惠、王涵、肖贤、刘凡彰

联系地址：北京市朝阳区光华路一号北京嘉里中心北楼 27 层

电话：021-22081166

传真：021-52985599

（八）审计机构

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：刘贵彬

联系地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔
10 层

电话：010-88095588

传真：010-88210558

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：朱建弟、杨志国

联系地址：上海南京东路 61 号 4 楼

电话：021-63390956

传真：021-63390956

（九）资信评级机构：联合资信评估股份有限公司

联系人：王少波

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

（十）募集资金专项账户开户银行

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司深圳文锦支行

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

联系人：王康立

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

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

开户银行：兴业银行深圳分行营业部

住所：广东省深圳市福田区深南大道 4013 号兴业银行大厦一楼

联系人：刘光兴

联系地址：广东省深圳市福田区民田路 178 号华融大厦三楼兴业银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

开户银行：华夏银行股份有限公司深圳益田支行

住所：深圳市福田区益田路 3009 号明月花园首层华夏银行

联系人：占慧

联系地址：深圳市福田区益田路 3009 号明月花园首层华夏银行

账户户名：中海企业发展集团有限公司

邮政编码：518000

（十一）公司债券申请上市交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

理事长：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

邮政编码：518038

（十二）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

联系电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

邮政编码：518031

六、发行人与本期发行有关中介机构及其人员之间的利害关系

截至 2021 年 3 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。

七、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券的信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请了联合资信对本期债券发行的资信情况进行评级。根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识的涵义

根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，本期债券的信用等级为 AAA 级。AAA 级表示：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）《评级报告》主要内容摘要

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）对中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）的评级结果反映了其作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：00688.HK）在境内的重要控股平台，其股东实力雄厚、行业地位突出。公司依托丰富的开发经验、品牌影响力、很强的成本控制能力，盈利能力突出；项目储备分布均衡，集中在一、二线城市，持续发展能力和抵御行业政策变动的能力强。近年来，公司销售业绩逐年增长，货币资金充裕，债务负担较轻，财务及融资政策稳健。同时，联合资信也关注到未来房地产市场运行存在一定不确定性以及公司存在一定的项目建设及补库资金需求等因素对公司信用状况带来的不利影响。

公司经营活动现金流入量对本期债券的保障程度很强，EBITDA 对本期债券的保障能力较高。

公司签约销售快速增长；整体盈利能力很强，债务负担较轻；随着公司在售

项目实现销售及在建项目的逐步竣工，公司收入规模及盈利能力有望得到进一步提升。

基于对公司主体长期信用以及本期债券偿还能力的综合评估，联合资信认为，公司主体偿债风险极低，本期债券于到期日不能偿还的风险极低，安全性极高。

优势：

1. 股东为大型中央企业，实力很强，对公司支持力度大。公司是中国海外发展境内业务的主要控股平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业，公司在资源共享以及资金方面能获得其大力支持。

2. 公司具有丰富的房地产开发经验，品牌知名度高，行业地位及影响力强；公司成本管控能力很强，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下更具竞争优势和抗风险能力。公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验；公司旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。同时，在地产行业毛利率趋势性下行的背景下，得益于建筑行业背景，突出的成本管控能力可使公司更具竞争优势，从而抵御行业波动风险。

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

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

关注：

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

2. 公司存在一定的项目建设及补库资金需求。公司在建和拟建项目规模较

大，未来对建设开发资金仍有一定需求；截至 2020 年底未动工土储相较于新开工规模一般，存在补库存需求。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在本次（期）债券存续期内，在每年中海企业发展集团有限公司年报公告后的两个月内，且 not 晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次（期）债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

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

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

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

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

三、公司最近三年及一期的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

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

（二）最近三年及一期公司与主要客户业务往来的资信情况

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。

（三）截至募集说明书摘要签署日债券发行及偿还情况

发行人于 2015 年 11 月 19 日公开发行了 80 亿元公司债券（含两个品种）、于 2016 年 8 月 19 日公开发行了 60 亿元公司债券、于 2018 年 2 月 5 日公开发行了 30 亿元中期票据、于 2018 年 10 月 22 日公开发行了 35 亿元公司债券、于 2019 年 1 月 24 日公开发行了 35 亿元公司债券（含两个品种）、于 2020 年 8 月 14 日公开发行了 20 亿元公司债券、于 2020 年 11 月 9 日公开发行了 24 亿元公司债券、于 2020 年 12 月 14 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 1 月 15 日公开发行了 15 亿元中期票据、于 2021 年 6 月 15 日公开发行了 30 亿元公司债券、于 2021 年 7 月 12 日公开发行了 30 亿元公司债券，具体情况如下表所示：

债券简称	债券类型	起息日期	到期日期	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)
21 中海 04	公司债	2021-07-12	2025-07-12	3+1	20.00	20.00	3.25
21 中海 03	公司债	2021-07-12	2025-07-12	2+2	10.00	10.00	3.10
21 中海 02	公司债	2021-06-15	2026-06-15	5	10.00	10.00	3.55
21 中海 01	公司债	2021-06-15	2026-06-15	3	20.00	20.00	3.25
21 中海企业 MTN001	中期票据	2021-01-15	2024-01-15	3	15.00	15.00	3.35
20 中海企业 MTN001	中期票据	2020-12-14	2023-12-14	3	15.00	15.00	3.60
20 中海 03	公司债	2020-11-09	2023-11-09	3	24.00	24.00	3.40
20 中海 01	公司债	2020-08-14	2026-08-14	3+3	20.00	20.00	3.20

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

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

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

（四）最近三年及一期偿债能力财务指标（合并报表口径）

根据发行人 2018 年、2019 年审计报告、2020 年审计报告及 2021 年一季度未经审计的财务报告，发行人最近三年及一期主要财务指标如下：

单位：亿元

项目	2021-3-31/ 2021 年 1-3 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
营业总收入	112.46	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额	18.26	323.69	270.39	148.22
净利润	13.51	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润	-	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润	12.71	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流净额	-167.25	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生的现金流净额	-3.80	-149.89	8.83	50.07

项目	2021-3-31/ 2021 年 1-3 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
筹资活动产生的现金流净额	14.27	321.16	77.58	122.22
营业毛利率（%）	38.13	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	0.36	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	-	16.96	17.08	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	15.92	15.55	9.11
EBITDA	21.35	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	1.99	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率	2.01	25.27	52.03	53.40
存货周转率（%）	2.67	32.25	26.05	11.33
流动比率（倍）	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.60	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	72.10	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项后资产负债率（%）	72.06	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	39.02	38.55	35.02	33.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
总资产	6,001.66	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债	4,327.25	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务	1,071.38	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益	1,674.41	1,640.22	1,272.67	1,070.35

注：

上述财务指标计算公式如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

③资产负债率=总负债/总资产

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

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息/应付利息

⑦全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：	中海企业发展集团有限公司
公司简称：	中海地产
法定代表人：	张智超
设立日期：	1988 年 09 月 08 日
注册资本：	200 亿元人民币
实缴资本：	200 亿元人民币
注册地址：	深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层
办公地址：	深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼
邮政编码：	518048
经营范围：	一般经营项目是：对外资向内地各省市投资的建设项目进行总承包，承担项目组织和施工管理业务，按照项目公司原则通过土地有偿使用方式获得的土地可准予房地产开发与经营业务；造价咨询；工程项目管理。许可经营项目是：工程勘察设计
信息披露负责人：	郭光辉
联系人	程增辉、王馨蕊
电话：	0755-82826729
传真：	0755-82950333
所属行业：	房地产业（K70）
组织机构代码：	61883292-5

二、公司设立及历次股权变化情况

（一）发行人的设立

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

1988 年 5 月 18 日，中国建筑工程总公司下发（11）中建办字第 184 号《关

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

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

（二）发行人的历史沿革

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

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

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

1997 年 11 月 27 日，经深圳市招商局深招商复[1997]B1042 号文《关于港资企业中国海外建筑（深圳）有限公司股权转让的批复》批准，中国海外建筑（深圳）有限公司股权转让给中海发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司

司（以下简称“中海兴业”），并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

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

2002 年 5 月 15 日，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]473 号文《关于中国海外建筑（深圳）有限公司增资、更名等事项的批复》及 2002 年 5 月 20 日深外经贸资复[2002]1448 号文《关于外资企业‘中国海外建筑（深圳）有限公司’增资、更名等事项的批复》，中国海外建筑（深圳）有限公司注册资本增至人民币 303,797,500.00 元，名称变更为深圳中海实业有限公司（以下简称“中海实业”），同时股东由中海兴业一名增加为中海兴业、深圳市中海投资管理有限公司（以下简称“中海投资”）、深圳市志趣咨询服务有限公司（以下简称“志趣咨询”）、深圳市永福通实业有限公司（以下简称“永福通实业”）、深圳市喜逢春咨询服务有限公司（以下简称“喜逢春咨询”）五名股东，新增四名股东均以现金投入。根据中华财务会计咨询有限公司于 2002 年 3 月 6 日出具的中华评报字(2002)第 009 号评估报告，中国海外建筑（深圳）有限公司截至 2001 年 12 月 31 日止的净资产为人民币 338,005,600 元，每单位（即每 1 元人民币）注册资本的净资产值为人民币 1.41 元。新增四名股东均同意按照 1: 1.56 的比例认购中国海外建筑（深圳）有限公司的注册资本。其中中海投资投入资金人民币 52,131,768 元，注册资本出资额为人民币 33,417,800 元，占注册资本的 11%；志趣咨询投入资金人民币 23,696,244 元，注册资本出资额为人民币 15,189,900 元，占注册资本的 5%；永福通实业投入资金人民币 14,217,684.00 元，注册资本出资额为人民币 9,113,900 元，占注册资本的 3%；喜逢春咨询投入资金为人民币 9,478,404 元，注册资本出资额为人民币 6,075,900 元，占注册资本的比例 2%。2002 年 5 月 27 日中海实业在深圳市工商行政管理局办理了变更登记。

2002 年 8 月，根据中海实业 2002 年 6 月 3 日及 6 月 8 日的董事会决议，经原中华人民共和国对外贸易经济合作部外经贸资一函[2002]760 号《关于深圳中

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

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

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

2008 年 4 月，经深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0965 号《关于同意中

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

三、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。

四、公司重要对外权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司情况

截至 2020 年末，本公司拥有直接或间接控股子公司基本情况如下：

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	北京中海地产有限公司	2000-03-22	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立
2	北京嘉益德房地产开发有限公司	2002-02-06	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
3	北京中建兴华房地产开发有限公司	2010-01-12	北京	北京	房地产开发经营	-	80	同一控制下企业合并
4	北京中海豪景房地产开发有限公司	2010-02-10	北京	北京	房地产开发经营	100	-	直接设立

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

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

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

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

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

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

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

序号	子公司名称	成立日期	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
146	武汉华讯产城科技有限公司	2018-10-17	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	-	99	直接设立
147	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	2018-12-17	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
148	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	2018-11-05	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	直接设立
149	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	2018-10-08	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100	-	直接设立
150	北京金安兴业房地产开发有限公司	2018-12-19	北京	北京	房地产开发经营	80	-	直接设立
151	烟台海创佳兴地产有限公司	2018-12-27	烟台	烟台	房地产开发经营	100	-	直接设立
152	福州海建地产有限公司	2018-12-12	福州	福州	房地产开发经营	-	50	直接设立
153	武汉中海鼎荣房地产有限公司	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	宁波中海海棠房地产有限公司	2019-05-16	宁波	宁波	房地产开发经营	-	100	直接设立
159	杭州中海启晖房地产有限公司	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	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	2019-04-02	大连	大连	房地产开发经营	100	-	直接设立
162	石家庄中海房地产开发有限公司	2019-04-08	雄安	雄安	房地产开发经营	100	-	直接设立
163	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	2019-06-19	大连	大连	房地产开发经营	-	100	直接设立
164	北京中海鑫海房地产开发有限公司	2019-09-19	北京	北京	房地产开发经营	-	100	直接设立
165	长沙润洋置业有限公司	2019-08-12	长沙	长沙	房地产开发经营	-	100	直接设立

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

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

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

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

主要子公司的基本情况具体如下：

1. 深圳中海地产有限公司

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

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

2. 济南中海城房地产开发有限公司

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

截至 2020 年末，济南中海城房地产开发有限公司总资产 1,815,066.39 万元，总负债 864,185.21 万元，净资产 950,881.18 万元。2020 年度，济南中海城房地产开发有限公司实现营业收入 1,093,575.57 万元，净利润 260,787.66 万元。

3. 中海地产（沈阳）有限公司

中海地产（沈阳）有限公司成立于 2007 年 12 月 26 日。中海地产（沈阳）有限公司注册资本为 19,960 万美元，发行人持股比例 51%。中海地产（沈阳）有限公司的经营范围为在沈阳市和平区长白地区 CB2007-19、CB2013-6、CB2013-10 地块进行普通房地产开发、商品房销售、自有房产出租，车位租赁，场地租赁，物业管理，日用百货批发、零售，停车场服务，代收水电费，供暖服务，中央空调制冷服务，会议及展览服务，设计、制作、发布、代理国内外各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

4. 沈阳中海兴业房地产开发有限公司

沈阳中海兴业房地产开发有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海兴业房地产开发有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。沈阳中海兴业房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋及场地租赁，车位租赁，装饰工程施工；日用百货批发、零售；停车场服务；供水、供暖服务；中央空调制冷服务；代收水电费服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2020 年末，沈阳中海兴业房地产开发有限公司总资产 381,348.52 万元，总负债 84,677.47 万元，净资产 296,671.05 万元。2020 年度，沈阳中海兴业房地产开发有限公司实现营业收入 15,967.34 万元，净利润 3,551.84 万元。

5. 中建国际建设有限公司

中建国际建设有限公司成立于 1993 年 2 月 19 日。中建国际建设有限公司注册资本为 34,245 万元人民币，发行人持股比例 100%。中建国际建设有限公司的经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承担环境保护工程；建筑工程咨询及管理（包括规划、勘察、设计及施工）；装饰工程；销售、试验、生产建筑材料；采购建筑工程机械及配件；劳务服务；机电设备安装（含楼宇自控系统）；房地产开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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

6. 北京中开盈泰房地产开发有限公司

北京中开盈泰房地产开发有限公司成立于 2020 年 4 月 24 日。北京中开盈泰房地产开发有限公司注册资本为 190,000 万元人民币，发行人持股比例 80%。北京中开盈泰房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。））

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

7. 中海佳隆成都房地产开发有限公司

中海佳隆成都房地产开发有限公司成立于 2017 年 12 月 4 日。中海佳隆成都房地产开发有限公司注册资本为 5,000 万元人民币，发行人持股比例 80%。中海佳隆成都房地产开发有限公司的经营范围：许可项目：房地产开发经营（依法须

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

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

8. 昆明海嘉房地产开发有限公司

昆明海嘉房地产开发有限公司成立于 2018 年 1 月 22 日。昆明海嘉房地产开发有限公司注册资本为 150,000 万元人民币，发行人持股比例 60%。昆明海嘉房地产开发有限公司的经营范围：房地产开发经营；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

9. 沈阳中海新海汇置业有限公司

沈阳中海新海汇置业有限公司成立于 2009 年 12 月 10 日。沈阳中海新海汇置业有限公司注册资本为 2,000 万元人民币，发行人持股比例 100%。沈阳中海新海汇置业有限公司的经营范围：房地产开发，商品房销售，物业管理，自有房屋租赁及场地租赁，车位租赁，装饰工程施工，日用百货批发、零售，停车场服务，供水、供暖服务，中央空调制冷服务，代收水电费服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

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

10. 长春中海地产有限公司

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

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

（二）合营企业情况

截至 2020 年末，发行人重要的合营企业情况如下：

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

主要合营企业情况：

1. 北京南悦房地产开发有限公司

北京南悦房地产开发有限公司成立于 2017 年 09 月 22 日。注册资本为 210,000 万元人民币，发行人持股比例 35%，公司经营范围为房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询；物业管理；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。截至 2020 年末，北京南悦房地产开发有限公司总资产 499,145.07 万元，总负债 280,597.42 万元，净资产 218,547.65 万元，2020 年度，北京南悦房地产开发有限公司实现营业收入 132,513.80 万元，净利润 10,281.32 万元。

2. 北京海盈房地产开发有限公司

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

内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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

3. 济南泰晖房地产开发有限公司

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

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

4. 西安合汇兴尚置业有限公司

西安合汇兴尚置业有限公司成立于 2019 年 12 月 31 日。注册资本为 1,000 万元人民币，发行人持股比例 50%，公司经营范围为：许可经营项目：房地产开发与经营，物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；一般经营项目：房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

5. 金茂投资（长沙）有限公司

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

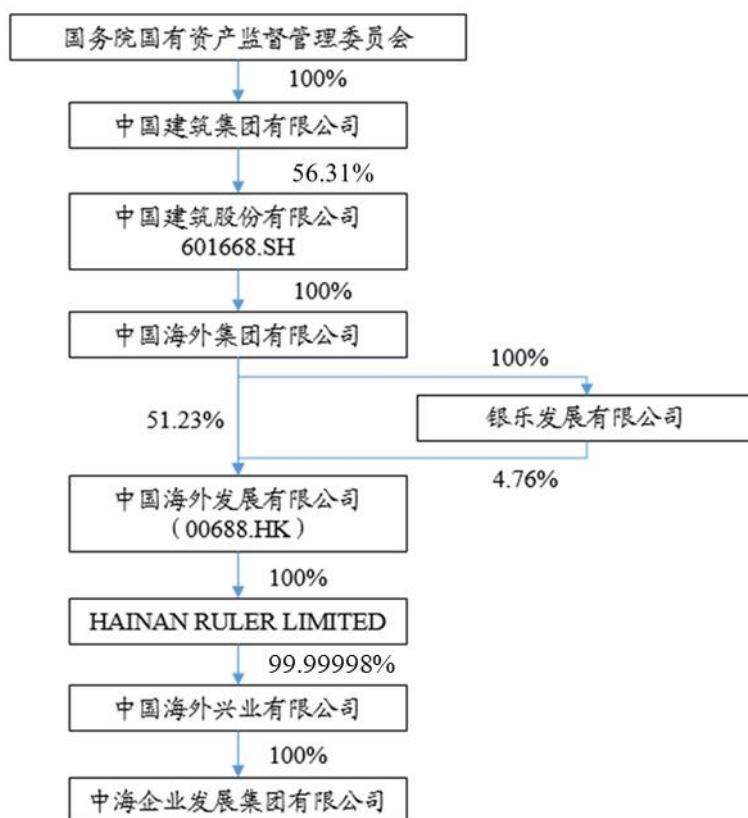
须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

五、控股股东和实际控制人情况

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

截至本募集说明书摘要签署日，本公司股权结构图如下：



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

（一）控股股东

1. 直接控股股东

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

2. 间接控股股东

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

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

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

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

（二）所属集团总部及实际控制人

1. 所属集团总部

中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”，以下简称中建总公司）正式组建于 1982 年，是我国专业化发展最久、市场化经营最早、一体化程度最高、全球排名第一的投资建设集团，也是我国建筑领域唯一一家由中央直接管理的国有重要骨干企业。目前，中建总公司主要以上市企业中国建筑股份有限公司（简称中建股份，股票代码 601668.SH）为平台开展经营管理活动。中国建筑集团有限公司位居《财富》2020 年“世界 500 强”第 18 位，继续保持行业全球最高信用评级。

2. 实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

六、董事、监事、高级管理人员的基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

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

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1. 张智超

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

八年房地产开发及企业管理经验。

2. 罗亮

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

3. 郭光辉

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

4. 徐丰

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

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

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

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

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

姓名	单位名称	职务
张智超	中海鼎业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	中海海盛（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	烟台中海华业地产有限公司	董事长、法定代表人
	烟台中海福昌地产有限公司	董事长、法定代表人
	海创福业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	海创佳业（烟台）地产有限公司	董事长、法定代表人
	哈尔滨中海地产有限公司	董事长、法定代表人
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	长春智信咨询服务有限公司	总经理、法定代表人
	中信地产长春有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海华业房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海盛兴房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海海岸置业有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海海悦房地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛博莱置业有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市联恒地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市联明地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛市少海地产有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海教育咨询管理有限公司	董事长、法定代表人
	青岛中海锦年养老服务有限公司	董事长、法定代表人
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	中海东丰地产（大连）有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海新城置业有限公司	董事长、法定代表人
	大连中信海港投资有限公司	董事长、法定代表人
	大连汇港置业有限公司	董事长、法定代表人

姓名	单位名称	职务
	大连中海兴隆房地产开发有限公司	董事长、法定代表人
	大连中海教育咨询有限公司	董事长、法定代表人
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	董事长、法定代表人
罗亮	中信房地产集团有限公司	董事
	北京泰鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	北京达鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	北京景鑫置业有限公司	董事长、法定代表人
	上海中海海轩房地产有限公司	董事长、法定代表人
	中海地产商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	北京国泰饭店有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市城端文化发展有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	董事长、法定代表人
	济南寰宇商业运营管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	董事长、法定代表人
	中海商业发展（深圳）有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	董事长、法定代表人
郭光辉	深圳市中海教育管理有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	董事长、法定代表人
	深圳市中海养老管理有限公司	董事长、法定代表人
	中海企业发展集团有限公司	董事
	深圳市海嘉投资有限公司（原中海地产营销管理（深圳）有限公司）	董事
	天津中海产业园管理有限公司	董事长、法定代表人
徐丰	北京信有成投资有限公司	董事长、法定代表人

（四）董事、监事及高级管理人员持有公司股权和债券情况

1. 持股情况

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

2. 持有债券情况

发行人董事、监事和高级管理人员未持有本公司债券。

（五）董事、监事及高级管理人员是否存在重大违法违规情况

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

七、公司的主营业务基本情况

（一）房地产行业情况概述

1. 行业基本情况

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

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

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

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

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

第三，高负债、高风险、波动性大。房地产企业在发展时，往往要承担很大的债务。而房地产业的市场竞争残酷，行业风险较高。在这样的市场环境下，整

个房地产业受到政策、市场等条件的影响，波动较大。

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

2. 行业政策情况

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

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

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

序号	时间	主要政策	核心内容
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房
12	2019 年 7 月	财政部、住建部公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单	大力推进租购并举住房制度建设，各地积极响应出台措施规范发展住房租赁市场，重点解决新市民住房问题。加快发展住房租赁市场。国家层面，为加快发展住房租赁市场，完善租购并举制度，7 月 18 日，财政部、住建部两部门公示了 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，排名前 16 位的城市分别为北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

3. 行业运行情况¹

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

2015 年，房地产行业全面复苏，在政策加杠杆和流动性宽松持续作用下，

¹本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 行业发展趋势

（1）土地供应结构变化改变市场供应格局

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

（2）资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

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

（3）住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

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

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

5. 发行人在行业中的竞争状况

（1）股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中海发展（00688.HK），是中国最大建筑企业—中国建筑集团有限公司（原名“中国建筑工程总公司”）在香港设立的控股子公司，1979 年在香港注册成立，以 100 万港元在香港艰苦创业，以 1984 年香港前途明朗为契机，积极慎重涉足香港房地产业。1992 年，中海发展在香港联交所上市，获得了充足资金，公司业务实现跨越式发展。1996 年，作为唯一的中资公司，跻身香港二十大市值地产上市公司，列第 14 位。1998-2001 年，中海发展顺应中国内地住宅商品化改革趋势，逐步将地产业务的重心向内地转移。2002 年至今中海发展进入高速发展阶段，实现了向全国性地产商的转型，并逐步成长为中国房地产行业领军企业。2007 年中海发展被纳入香港恒生指数成分股，2010 年被纳入恒生可持续发展指数成分股。中海发展自成立以来，在我国房地产行业已经耕耘三十余年，可谓与我国房地产市场一同成长发展。中海发展凭借锐意进取的精神和科学严谨的管理，一直致力于专业化与规模化发展，目前房地产开发业务覆盖中国内地包括北京、上海、深圳、广州、杭州、沈阳、重庆、长春、长沙、成都、大连、佛山、福州、哈尔滨、济南、昆明、南昌、南京、宁波、苏州、青岛、太原、天津、武汉、无锡、西安、厦门、烟台、郑州、中山、珠海等四十多个主要的大中型城市以及香港、澳门、伦敦等地区。发行人作为中海发展在内地房地产业务的实际管理平台和最大的地产业务经营主体，经过多年的坚定实践和发展开拓，已经在国内各大主要城市的房地产市场积淀了卓越的品牌影响力，成功塑造了跨地域、高品质的全国性地产品牌形象。2004 到 2020 年，公司连续获得国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院共同评

选的中国房地产行业领导公司品牌、中国房地产企业品牌价值第一名（品牌价值 514.02 亿元）；公司连续十多年获得经济观察报评选的中国蓝筹地产企业称号。

（2）管理团队专业，项目经验丰富

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

（3）土地储备充足，项目分布均衡

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

（4）成本控制力强，期间费用低

发行人开发的项目产品配置合理准确，每个项目均有项目策划管理委员会严格审议成本控制水平，并进行动态监督管控，确保成本控制在合理水平。此外，公司具备有效的费用预算、跟踪和控制标准，销售费用、管理费用和财务费用长期控制在较低水平。公司 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 3 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。

6. 发行人经营方针及战略

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

中海地产形成了独特的领先市场的产品体系，已先后推出了独立研发的五代住宅产品体系：

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

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

过去五年，公司销售合约额从十二五期末的 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”“创意设计及现代服务”三大产业群。

（1）不动产开发产业群

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

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

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

（2）城市运营产业群

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

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

数超过 1 万个。

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

旗下华艺设计，是国家级高新技术企业，持有“建筑工程”“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成 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。

（二）公司的经营范围及主营业务

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

目前，公司主营业务收入主要来自房地产开发、物业出租和承包工程，其中，房地产开发占据最大比重，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 88.69%。

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

1. 最近三年及一期发行人主要在建项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	造甲村	北京中海鑫海房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2019-12-13	2022-09-27	307,696	1,054,720	885,629
2	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-31	2022-12-31	257,238	1,120,895	824,532
3	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-08-14	2021-12-30	300,338	655,014	523,399
4	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-12-06	2021-10-13	175,954	450,810	378,270
5	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-12-31	2022-10-31	176,841	545,536	426,862
6	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-09-09	2021-04-14	182,160	634,329	508,783
7	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-11-30	2021-12-31	108,844	653,786	516,009
8	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681 694 690 地块	住宅/商业	2018-04-26	2021-06-30	330,232	292,301	291,482
9	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安安 置房五期 696 697 698 地块	住宅/商业	2020-03-18	2021-06-30	256,337	259,569	258,858
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	230,937	324,102	320,822
11	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680 684 地块	住宅/商业	2018-04-30	2022-09-30	226,877	253,344	241,980

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
12	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	2019-03-06	2021-08-31	222,530	692,580	431,818
13	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云锦	住宅/商业	2019-04-15	2021-11-01	137,326	345,279	328,977
14	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、教育	住宅/商业	2020-05-07	2021-12-31	68,298	268,045	220,774
15	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	2020-04-13	2021-10-13	115,587	633,374	525,319
16	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	商业	商业	2020-07-01	2021-12-31	53,777	96,153	76,250
17	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅/商业	2021-02-26	2023-09-30	141,537	398,411	251,992
18	北辛安 673-A 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-A	住宅/商业	2021-03-30	2023-06-30	38,308	242,500	184,381
19	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅/商业	2020-08-30	2022-06-30	116,911	502,754	395,646
20	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	2020-11-29	2026-01-09	561,200	998,171	111,732
21	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	198,927	299,370	209,605
22	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	6 号地块	住宅/商业	2020-08-25	2021-12-20	110,748	109,423	64,638
23	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	89,580	92,482	57,530
24	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	2020-11-30	2021-12-31	36,775	43,359	23,266

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
25	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	190,500	164,812
26	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-30	2022-12-05	89,940	176,629	117,092
27	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	168,340	124,285
28	中海·云川源 镜	大连鼎泰海通房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-26	2022-12-30	124,298	216,998	131,122
29	中海春晓东苑 项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-07	2022-08-31	89,473	128,553	86,641
30	中海松山湖花 园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-30	2022-09-30	184,481	426,468	292,078
31	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-25	2023-06-30	423,828	675,011	493,098
32	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-25	2021-04-08	220,775	293,983	256,621
33	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019-12-30	2021-06-30	165,734	137,326	93,368
34	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	2018-08-15	2021-09-30	100,030	167,386	158,145
35	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	2018-10-19	2021-09-30	87,833	150,589	144,872
36	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	2019-07-24	2021-07-30	61,189	85,075	43,201
37	海珠区大干围 西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-02-21	2022-06-30	216,439	680,701	566,119
38	南洲路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-03-14	2023-10-31	153,105	575,786	443,655

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
39	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-09-02	123,007	215,361	174,673
40	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-28	2021-07-05	105,299	266,991	236,474
41	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-22	2022-08-18	83,268	134,143	90,212
42	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2020-04-24	2022-09-30	113,223	81,201	61,678
43	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	157,758	133,712	117,299
44	文晖地块	杭州中海启晖房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-01-02	2021-11-30	96,560	252,391	208,684
45	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块 商业	商业	2019-06-30	2021-12-31	372,823	174,112	110,363
46	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	2020-04-27	2022-06-30	367,948	246,694	165,611
47	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	2020-11-30	2023-03-21	383,808	276,043	116,176
48	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	2020-06-30	2022-06-30	85,467	77,145	61,693
49	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 A 地块	住宅/商业	2019-11-20	2021-12-31	130,371	103,392	88,842
50	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	2020-09-01	2025-09-30	135,800	111,936	48,108
51	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 D 地块	住宅/商业	2020-11-30	2024-08-30	281,682	183,845	90,178

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
52	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 F 地块	住宅/商业	2018-09-15	2021-06-30	355,118	260,960	227,550
53	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 G 地块	住宅/商业	2017-06-06	2021-06-30	383,573	274,986	237,356
54	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	2017-11-28	2021-12-31	539,562	417,878	226,061
55	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块北区	住宅/商业	2020-01-17	2021-06-30	137,932	86,722	50,639
56	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-12	101,684	91,267	43,456
57	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-10-23	52,738	44,542	21,791
58	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	2021-03-08	2022-12-10	75,089	66,179	29,803
59	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	住宅/商业	2021-02-06	2022-10-31	91,419	141,515	87,868
60	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2020-07-31	2021-12-31	215,319	334,748	240,998
61	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	2020-06-15	2021-09-30	117,758	109,396	77,967
62	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30# 地块	住宅/商业	2019-10-11	2022-06-10	254,363	217,874	102,049
63	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12# 地	住宅/商业	2020-05-09	2021-12-31	172,969	165,522	102,092
64	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 28#	住宅/商业	2020-02-19	2021-10-20	101,390	105,103	74,575

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
			地						
65	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-30	2021-06-30	290,077	234,319	230,812
66	NO.2020G42 江宁区高新园 方前大道以南 地块	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-01-01	2022-06-30	184,574	326,360	239,203
67	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	2018-04-27	2021-11-30	168,105	212,495	179,248
68	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	2018-05-03	2021-12-31	156,081	206,984	169,731
69	狮子坝项目	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2021-02-01	2022-10-31	110,979	250,000	186,545
70	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2021-12-20	337,894	410,394	387,187
71	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-12-31	2022-09-19	233,790	533,996	424,211
72	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	2019-06-25	2021-06-28	230,934	400,263	334,955
73	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-08-14	2022-06-30	161,246	305,559	228,941
74	厦门中海东安 项目	厦门中海海怡地产有限公司	厦门市东 安项目	住宅/商业	2021-03-08	2022-09-18	102,323	245,971	188,920
75	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业	2020-03-31	2023-03-31	422,608	1,119,768	730,907
76	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	2020-09-09	2022-06-30	118,119	260,507	212,293

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
77	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	97,441	180,295	102,675
78	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4 号地	商业	2020-03-31	2022-11-03	92,087	144,532	105,396
79	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2 号地	住宅	2019-07-28	2021-06-30	83,913	376,759	372,830
80	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	142,085	133,522
81	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	2020-12-01	2022-12-31	28,823	84,221	54,628
82	光明区凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-12-11	2021-12-31	257,121	693,868	629,666
83	龙华项目	深圳市中海启华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-05-30	2022-06-30	192,655	647,138	543,652
84	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	住宅/商业	2019-08-23	2021-12-31	406,756	327,046	285,828
85	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-11-15	2022-06-30	392,380	426,814	275,592
86	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-10-05	2022-09-30	290,674	466,658	306,932
87	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	2018-03-13	2022-12-30	375,253	251,796	168,315
88	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	2015-04-30	2030-12-31	146,223	84,847	19,731
89	中海 云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-06-10	2022-08-15	262,350	356,407	235,257
90	中海 熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-20	2021-04-30	143,929	142,417	111,759
91	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅/商业	2020-03-16	2022-09-30	152,100	178,444	76,508
92	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2020-10-30	2022-12-30	1,091,961	713,148	185,302

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
93	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	194,259	134,968
94	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	2020-11-30	2021-12-30	370,084	246,682	84,278
95	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	C2 地块	住宅/商业	2019-12-31	2021-12-30	347,165	207,598	117,341
96	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-12-30	2023-05-30	349,799	416,797	231,628
97	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	2012-12-20	2022-12-31	170,478	155,650	27,512
98	中山路地块项目	中海海澄（无锡）房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-02-08	2022-08-31	63,315	109,996	71,173
99	蔡甸莲花湖项目 2	武汉中海鼎荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-07-31	2021-08-11	357,649	218,254	141,108
100	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	2020-03-01	2022-06-30	308,235	272,037	188,783
101	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	2021-03-10	2022-12-31	249,388	207,068	108,827
102	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	2021-07-30	118,074	247,797	184,008
103	二七滨江项目	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	2019-11-15	2021-12-31	90,719	130,464	88,963
104	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	2019-11-15	2021-12-31	51,577	111,134	84,116
105	中海曲江大城 B	西安鼎盛东越置业有限公司	全期	住宅/商业	2018-05-23	2022-09-30	456,816	308,672	276,840

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
106	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	河滩南路项目	住宅/商业	2019-09-25	2021-12-25	297,565	144,898	73,735
107	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-30	2021-11-15	130,055	66,947	41,896
108	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	2019-09-10	2021-10-31	80,464	44,067	25,966
109	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	2020-05-05	2021-07-31	14,232	10,283	4,292
110	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	2019-08-05	2021-06-30	328,851	255,733	192,306
111	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	2020-03-01	2021-12-31	301,067	238,534	114,217
112	中海锦城	长春海烨房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2020-04-30	2022-06-30	279,218	244,438	171,648
113	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	221,553	164,945
114	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	205,971	158,695
115	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	147,444	147,444
116	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	2019-03-01	2021-12-31	234,608	243,069	161,622
117	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-25	2021-06-30	261,015	207,519	177,245
118	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2020-10-10	2021-12-31	82,809	76,033	61,613
119	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	2020-05-31	2022-06-01	66,308	48,844	19,062
120	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	住宅/商业	2020-07-01	2023-12-31	206,581	235,411	154,531

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
121	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块一期	住宅/商业	2020-09-29	2022-06-01	345,531	312,128	167,333
122	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	2020-11-10	2022-06-01	66,308	48,844	18,596
123	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	一期	住宅/商业	2020-08-05	2023-12-31	335,549	354,151	222,474
124	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（一期）	住宅/商业	2019-12-07	2021-06-30	329,129	355,835	312,221
125	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（二期）	住宅/商业	2019-11-27	2021-08-31	250,382	250,395	168,233
126	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	住宅/商业	2019-10-10	2021-06-30	53,491	49,515	33,083
127	中海 13 项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	2020-05-31	2023-06-30	252,477	435,679	332,689
128	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-16	2021-09-30	194,900	156,252	116,424
129	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂地块	住宅/商业	2019-08-02	2021-05-14	228,507	285,421	224,203

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	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2014-07-20	2018-03-01	43,864	53,094	53,094

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
2	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	2018-03-28	2019-06-30	134,059	121,014	121,014
3	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	2018-01-01	2021-03-18	187,171	85,283	39,398
4	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	2018-05-01	2020-12-31	170,428	470,755	418,417
5	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	2018-05-11	2020-12-31	141,406	308,376	308,376
6	中海金石-JA 地块	北京中海金石房地产开发有限公司	中海金石-JA 地块	商业	2019-04-01	2020-09-30	69,769	121,832	113,418
7	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	2019-07-13	2020-12-31	166,416	414,505	380,806
8	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	458,151	458,151
9	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-02-26	2021-03-30	113,432	161,384	151,835
10	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	256,452	243,889
11	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下熙山府	住宅/商业	2018-09-19	2020-10-31	171,559	541,187	356,188
12	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	2018-03-16	2020-12-31	194,286	209,294	178,654
13	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-677 678 679 地块	住宅/商业	2017-11-27	2019-11-21	373,139	599,668	543,985
14	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下景山府	住宅/商业	2018-03-15	2019-10-30	81,966	401,870	319,020
15	首钢园一期项	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金	住宅/商业	2019-04-29	2020-12-25	112,067	301,707	295,349

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
	目		裕雅苑						
16	房山安置房项目 A 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	2018-04-30	2020-09-30	129,105	64,858	64,744
17	房山安置房项目 B 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 B 地块	住宅	2017-05-19	2019-12-31	118,500	38,740	38,740
18	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	307,492	214,494	214,494
19	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-06-30	2020-12-30	188,462	259,165	241,899
20	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2 号地块	商业	2019-04-10	2021-03-15	103,987	105,121	82,687
21	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	154,646	130,557	130,557
22	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	532,623	533,858	491,185
23	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	293,701	241,585
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	60,767	92,502	88,715
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	222,465	462,942	402,942
26	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	265,254	265,254
27	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	233,407	225,848
28	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	189,858	180,646

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
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	207,373	207,373
30	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-25	2019-06-30	96,674	105,181	105,181
31	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	93,908	93,908
32	繁华里	福州海建地产有限公司	全期	住宅/商业	2019-10-21	2020-12-20	139,355	162,167	162,167
33	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	211,634	229,197	229,197
34	左岸花园	福州中海地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-10-25	2019-12-27	109,692	114,255	114,255
35	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	132,061	126,109	126,109
36	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	168,546	320,661	320,661
37	熙园	广州中海盛荣房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	2018-08-28	2020-12-28	248,349	340,143	284,047
38	中海江城	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2017-04-15	2019-11-30	250,685	134,811	129,868
39	中海和院	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-31	139,711	132,084	131,750
40	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	140,943	436,090	436,090
41	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	286,755	286,548
42	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 5 地块	住宅/商业	2017-05-29	2020-06-30	677,033	459,923	340,877

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
43	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 8	住宅/商业	2018-08-24	2021-03-30	195,133	144,261	117,952
44	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 9 地块	住宅/商业	2019-02-21	2020-12-30	292,751	212,221	166,300
45	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C1 地块	住宅/商业	2016-12-02	2020-06-01	184,581	103,259	101,749
46	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C2 地块南区	住宅	2015-11-30	2019-06-30	205,041	131,391	122,002
47	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C3 地块	公寓/商业	2017-06-19	2019-08-25	199,436	85,801	83,372
48	国际社区	济南中海地产投资有限公司	C4 地块	住宅/商业	2015-12-14	2019-06-30	93,322	39,743	38,155
49	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	233,518	210,259
50	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	153,548	148,216	127,602
51	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 29#地	住宅/商业	2019-05-30	2020-12-25	101,751	100,494	83,846
52	逸湖居	南昌海欣房地产开发有限公司	全期	住宅	2018-11-28	2019-10-28	108,303	87,255	87,180
53	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	307,054	306,052
54	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	816,728	816,728
55	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	250,000	245,025
56	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	125,000	116,020
57	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	2018.1.29	2018.12.25	88,770	115,000	107,214
58	凤凰熙岸	宁波中海海庭房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-12-31	2020-12-31	112,803	144,317	144,317

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
59	学仕里	宁波中海海富房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-01-25	2019-12-20	77,139	133,961	133,961
60	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	85,991	85,991
61	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03A	住宅	2018-02-06	2019-06-01	115,217	137,667	137,667
62	湖心半岛	宁波中海海宸房地产有限公司	F-03B	住宅	2018-08-03	2019-10-31	117,285	117,290	117,290
63	枫桥里	宁波中海海丽房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-04-28	2019-09-26	184,726	277,579	277,579
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	34,357	34,357
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	67,294	67,294
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	174,119	174,119
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	181,316	502,536	490,590
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	156,881	156,881
69	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	住宅/商业	2017-09-14	2020-12-31	173,793	437,434	389,453
70	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	488,072	485,662
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	249,298	248,936
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	272,133	272,133
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	275,253	275,253

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
74	中海万锦熙岸华庭	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-03-15	2021-03-30	125,606	183,395	166,800
75	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	九期	住宅/商业	2019-07-16	2020-12-31	330,142	130,658	130,658
76	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	八期	住宅/商业	2018-03-22	2020-12-31	302,605	125,765	125,765
77	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2019-09-26	2020-12-20	197,351	175,966	135,186
78	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	1#地块	住宅/商业	2014-06-01	2020-12-30	598,321	317,517	317,517
79	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地二期	住宅/商业	2017-04-30	2020-06-30	202,061	120,910	120,910
80	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	4#地一期	住宅/商业	2016-05-30	2018-10-23	161,465	84,270	84,270
81	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	七期	住宅/商业	2018-03-19	2019-06-30	161,199	85,036	85,036
82	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	三期	住宅/商业	2012-03-15	2019-06-30	602,553	243,844	243,844
83	中海城	沈阳中海新海汇置业有限公司	六期	住宅/商业	2017-05-01	2018-12-31	217,864	75,623	75,623
84	半山华府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全运村全期	住宅/商业	2018-08-01	2020-08-31	463,553	412,373	410,859
85	天誉	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2018-03-09	2019-12-31	87,837	82,731	82,731
86	康城	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2013-09-07	2018-06-20	548,212	241,521	241,521
87	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	I 地块	住宅/商业	2018-03-25	2019-12-16	120,919	65,393	65,393
88	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	210,413	210,413
89	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	230,561	230,561

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
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	130,348	130,348
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	127,744	85,326	85,315
92	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	225,114	222,866
93	学府里	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	全期	住宅/商业	2018-08-15	2019-12-11	74,683	60,198	60,198
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	120,618	120,618
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	262,361	182,374	171,342
96	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	13 区	住宅/商业	2019-04-27	2020-12-30	85,395	46,727	46,727
97	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	22,779	22,779
98	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	04 区	住宅/商业	2018-09-01	2020-11-15	187,616	85,464	85,464
99	知孚里	烟台海创佳兴地产有限公司	全期	住宅	2019-05-15	2020-05-20	52,650	48,787	48,787
100	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	60,019	60,019
101	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	2019-04-01	2020-12-31	334,878	146,380	104,321
102	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	259,632	259,632
103	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	128,279	128,279
104	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	C 区	住宅/商业	2019-04-30	2020-12-20	192,058	149,813	122,016

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	竣工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
105	中海蘭庭	长春海成房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	2011-07-01	2020-10-31	529,697	226,967	226,967
106	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	106,602	106,602
107	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	43,052	43,052
108	寰宇南	长春海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-05-20	2018-12-20	250,156	93,940	93,940
109	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 B 区	住宅/商业	2017-09-15	2019-06-10	121,009	74,044	74,044
110	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	106,499	87,496
111	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	164,196	164,196
112	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	258,069	268,514
113	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	253,939	265,479
114	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	184,275	193,514	190,670
115	悦麓山项目	重庆金嘉海房地产开发有限公司	悦麓山项目	住宅/商业	2018-02-23	2020-05-29	303,965	188,900	186,696
116	世纪荟花园	中山市金运宏房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2017-09-08	2020-01-16	170,285	150,855	150,855
117	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	184,756	186,514	185,499

注：以项目项下已取得该项目竣工验收备案文件为标准，含部分竣工

3. 截至 2021 年 3 月末发行人主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
1	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	658	商业	2021-06-06	2023-09-30	242,651	659,683	475,239
2	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5.11.12 号地块	住宅/商业	2022-04-18	2024-06-23	387,877	379,687	193,042
3	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-07	2022-10-31	129,527	272,854	191,471
4	悦湖郡	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	2022-06-30	2023-12-30	167,465	343,426	135,702
5	石岗路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-14	2023-06-30	62,727	278,611	110,546
6	中海万锦公馆	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-01	2023-06-30	169,064	114,948	50,077
7	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-1 地块	住宅	2021-05-14	2022-12-25	98,987	151,999	70,854
8	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-2 地块	商业	2021-05-14	2022-12-10	41,595	35,618	12,213
9	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-06-30	2022-10-30	269,530	375,650	116,956
10	云麓里	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-01	2022-09-30	142,311	120,463	33,251
11	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-30	2022-08-31	32,264	75,622	54,077
12	奥园西地块项目	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-01	2022-12-31	235,009	203,080	112,149
13	中海 汇德里	石家庄中海新石房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-05-28	2023-12-31	185,174	294,509	184,399

序号	项目	开发主体	分期	项目类型	开工日期	已完工日期	总建筑面积	总投资额	累计完成投资
14	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	2021-05-30	2022-09-30	425,560	284,310	86,887
15	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目三期	住宅/商业	2021-11-30	2023-12-30	213,727	144,513	45,511
16	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	2021-12-31	2023-09-30	104,393	96,390	23,259
17	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	2021-11-30	2023-08-31	62,624	81,153	21,746
18	同心湖项目（住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2021-04-30	2023-11-30	520,072	437,867	52,125
19	同心湖项目（商业地块）	长春海尊房地产开发有限公司	全期	商业	2022-04-30	2022-12-30	67,431	49,133	5,070
20	12 地块项目	郑州中海地产有限公司	全期	住宅	2021-09-01	2024-04-01	234,731	342,000	228,000

4. 截至 2021 年 3 月末发行人土地储备情况

单位：平方米

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
1	华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	1,091,961
2	西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	1 号地块	商业	561,200
3	北方区	同心湖项目（住宅地块）	长春海颐房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	520,072
4	华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目二期	住宅/商业	425,560

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
5	华东区	真如境	上海海汇房地产开发有限公司	5 号地	商业	422,608
6	北方区	凌云路-1	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	392,380
7	西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	5.11.12 号地块	住宅/商业	387,877
8	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 11 地块	住宅/商业	383,808
9	华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	A2 地块	住宅/商业	376,898
10	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山北 D-1 地块商业	商业	372,823
11	华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目一期	住宅/商业	370,084
12	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 10 地块	住宅/商业	367,948
13	华北区	蔡甸莲花湖项目 2	武汉中海鼎荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	357,649
14	华北区	太原丽华北项目	太原中海景昌房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	349,799
15	华北区	太原北寒项目	太原中海仲兴房地产开发有限公司	C2 地块	住宅/商业	347,165
16	华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块一期	住宅/商业	345,531
17	华南区	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	一期	住宅/商业	335,549
18	华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-681 694 690 地块	住宅/商业	330,232
19	华北区	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	一期	住宅/商业	308,235
20	华北区	造甲村	北京中海鑫海房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	307,696

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
21	北方区	中海尚学府	长春海胜房地产开发有限公司	四期	住宅/商业	301,067
22	华北区	瀛海二府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	300,338
23	西部区	河滩南项目	新疆中海地产有限公司	河滩南路项目	住宅/商业	297,565
24	北方区	领馆东项目	沈阳中海福华房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	290,674
25	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 D 地块	住宅/商业	281,682
26	西部区	西南林大	昆明海潮房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	269,530
27	华北区	中海·云锦	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	262,350
28	华北区	亦庄项目	北京中海亦庄智慧置业有限公司	全期	住宅/商业	257,238
29	华南区	光明区凤凰城项目	深圳市中海启明房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	257,121
30	华北区	北辛安 A 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房五期 696 697 698 地块	住宅/商业	256,337
31	华北区	中海 13 项目	郑州海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	252,477
32	华南区	文锦名园	长沙润洋置业有限公司	文锦名园（二期）	住宅/商业	250,382
33	华北区	东湖高新区左岭项目	武汉中海海耀房地产有限公司	二期	住宅/商业	249,388
34	北方区	中海锦城	长春海桦房地产开发有限公司	整期	住宅/商业	249,037
35	华北区	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	658	商业	242,651
36	北方区	奥园西地块项目	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	235,009

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
37	华北区	12 地块项目	郑州中海地产有限公司	全期	住宅	234,731
38	华东区	新芝源境	宁波中海海棠房地产有限公司	全期	住宅/商业	233,790
39	华北区	北辛安商业一体化	北京安泰兴业置业有限公司	1608-656 地块	商业	230,937
40	西部区	卡福厂项目	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂地块	住宅/商业	228,507
41	华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	1608-680 684 地块	住宅/商业	226,877
42	华北区	北辛安 A 区商品房	北京安泰兴业置业有限公司	寰宇天下御山府	住宅/商业	222,530
43	华南区	悦林熙岸花园	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	全期	住宅	220,775
44	华南区	海珠区大干围西侧地块	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	216,439
45	西部区	中海云麓九里	昆明海豪房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	215,319
46	华北区	太原综改区杨庄 项目	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改区项目三期	住宅/商业	213,727
47	西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	二期 30#地块	住宅/商业	212,966
48	华南区	梅溪湖 A 组团项目	长沙润湘置业开发有限公司	湖润家园项目二期	住宅/商业	206,581
49	西部区	成华区迎晖路 91 亩	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	全期	住宅	198,927
50	华北区	中海悠然苑	郑州海耀房地产开发有限公司	全期	住宅	194,900
51	华南区	龙华项目	深圳市中海启华房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	192,655
52	华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	还建地块	商业	187,171

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
53	北方区	望京府	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	住宅/商业	185,698
54	华北区	中海 汇德里	石家庄中海新石房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	185,174
55	华东区	NO.2020G42 江宁区高新园方前大道以南地块	南京海方房地产开发有限公司	全期	住宅	184,574
56	华南区	中海松山湖花园	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	184,481
57	华北区	金盏地块	北京中开盈泰房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	182,160
58	华北区	稻田项目	北京中海盈顺房地产开发有限公司	全期	住宅	176,841
59	华北区	瀛海三府	北京中海盈达房地产开发有限公司	全期	住宅	175,954
60	西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 12#地	住宅/商业	172,969
61	华北区	响螺湾 C02 项目	天津中海嘉业投资有限公司	全期	商业	170,478
62	华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	东地块	住宅	170,428
63	北方区	中海万锦公馆	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	169,064
64	华东区	中海龙湾 U-live	南京海宏房地产开发有限公司	全期	商业	168,105
65	北方区	中海橡树园	长春海胜房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	168,059
66	华南区	悦湖郡	福州中海海逸地产有限公司	全期	住宅/商业	167,465
67	华南区	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	165,734
68	华东区	逸江源境	宁波中海海源房地产有限公司	全期	住宅/商业	161,246

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
69	华东区	中海滨江 U-live	南京海汇房地产开发有限公司	A 地块	商业	156,081
70	华南区	南洲路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	153,105
71	华东区	思安街项目	中海海通（苏州）房地产有限公司	全期	住宅/商业	152,100
72	北方区	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	三期	住宅/商业	148,529
73	北方区	寰宇天下	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	J 地块	商业	146,223
74	华北区	中海 熙岸	石家庄中海房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	143,929
75	华东区	云麓里	南昌中海豪锦地产有限公司	全期	住宅/商业	142,311
76	华北区	北辛安 673、658 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-B、676	住宅/商业	141,537
77	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 H 地块	住宅/商业	138,075
78	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 C 地块	商业	135,800
79	华东区	中海宁波湾	宁波中海海润置业有限公司	二期	住宅/商业	134,248
80	西部区	紫云阁项目	新疆中海地产有限公司	全期	住宅/商业	130,055
81	华北区	房山安置房项目 A 地块	北京中海新城置业有限公司	房山安置房项目 A 地块	住宅	129,105
82	北方区	中海·云川源镜	大连鼎泰海通房地产有限公司	全期	住宅/商业	124,298
83	华南区	左岸澜庭	广州中海海懿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	123,007
84	北方区	中海·牧雲山	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	全期	住宅/商业	122,921

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
85	华东区	原山项目	南京中海海浦房地产有限公司	全期	住宅	120,619
86	华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	二期	住宅	118,119
87	华北区	江汉区万松园地块	武汉中海鼎盛房地产有限公司	商业	商业	118,074
88	西部区	中海云著	昆明海嘉房地产开发有限公司	A1、A2 地块二期	住宅/商业	117,758
89	华北区	首钢园三期项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	中海天钻	住宅/商业	116,911
90	华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云尚	住宅/商业	115,587
91	华北区	中海望京府	北京中海全盛房地产开发有限公司	全期	住宅	114,256
92	北方区	中海观澜庭	哈尔滨海铎房地产开发有限公司	全期区	住宅/商业	113,223
93	华北区	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢金裕雅苑	住宅/商业	112,067
94	华东区	狮子坝项目	南京海旭房地产开发有限公司	全期	住宅	110,979
95	西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	6 号地块	住宅/商业	110,748
96	华东区	棠城公馆	南京海合房地产开发有限公司	全期	住宅	109,661
97	北方区	中海盛世城	长春海胜房地产开发有限公司	E 区	住宅/商业	106,629
98	华南区	学仕里	广州中海海志房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	105,299
99	西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	四期	住宅	104,393
100	西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	2 号地块	商业	103,987

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
101	西部区	中海曲江大城 B	西安鼎盛东越置业有限公司	全期	住宅/商业	103,259
102	华南区	厦门中海东安项目	厦门中海海怡地产有限公司	厦门市东安项目	住宅/商业	102,323
103	北方区	中海尚学府 16#地块	长春海瀛房地产开发有限公司	二期	住宅/商业	101,857
104	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 13 地块	住宅/商业	101,684
105	西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	三期 28#地	住宅/商业	101,390
106	华南区	紫御花园	福州海富地产有限公司	一区	住宅	100,030
107	华南区	文锦国际	佛山中海盛和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	99,287
108	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-1 地块	住宅	98,987
109	华东区	真如境	上海海升环盛房地产开发有限公司	6 号地	商业	97,441
110	华东区	文晖地块	杭州中海启晖地产有限公司	全期	住宅/商业	96,560
111	华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	4 号地	商业	92,087
112	华北区	二制药地块	济南中海豪峰房地产开发有限公司	二制药	住宅/商业	91,419
113	华北区	二七滨江项目	武汉海讯产城企业管理有限公司	商业	商业	90,719
114	北方区	中海·东港	大连鼎泰港隆房地产有限公司	全期	住宅/商业	89,940
115	西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	10 号地块	住宅/商业	89,580
116	华东区	云麓公馆	南京海融房地产开发有限公司	全期	住宅	88,770

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
117	华南区	紫御花园	福州海富地产有限公司	二区	住宅	87,833
118	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山东 3 地块	住宅	85,467
119	北方区	中海 阅麓山	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	全期	住宅/商业	84,300
120	华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	2 号地	住宅	83,913
121	华南区	荔府	广州中海盛合房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	83,268
122	北方区	青岗路项目	长春海耀房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	82,809
123	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	12 区	住宅/商业	80,464
124	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-2 地块	住宅/商业	75,089
125	华东区	中海润江府	江苏润荣房地产有限公司	全期	住宅/商业	74,437
126	华北区	首钢园一期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢长安云锦	住宅/商业	72,551
127	华东区	青岚大道项目	南昌中海豪轩地产有限公司	全期	住宅/商业	68,833
128	华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	中海首钢天玺、教育	住宅/商业	68,298
129	北方区	同心湖项目（商业地块）	长春海尊房地产开发有限公司	全期	商业	67,431
130	华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	66,308
131	华南区	梅溪湖二期教育地块	长沙润湖置业开发有限公司	国际学校地块二期	商业	66,308
132	华东区	九峯里	上海中海海昆房地产有限公司	三期	住宅	65,085

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
133	华南区	万锦公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	64,264
134	北方区	和平之门	中海地产（沈阳）有限公司	5#地块	住宅/商业	63,703
135	华东区	中山路地块项目	中海海澄（无锡）房地产有限公司	全期	住宅/商业	63,315
136	华南区	雍和熙岸公馆	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	63,103
137	华北区	北辛安 B 区保障房	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安置房三期 688 689 地块	住宅/商业	63,085
138	华南区	石岗路	广州中海盛安房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	62,727
139	西部区	开元壹号	西安中海兴晟房地产有限公司	三期 B 区	住宅/商业	62,624
140	华南区	肇庆新城公馆	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	一期	住宅/商业	62,206
141	华南区	寰宇天下	福州中海地产有限公司	四期	商业	61,189
142	华北区	首钢园二期项目	北京金安兴业房地产开发有限公司	商业	商业	53,777
143	华南区	中海梅溪湖壹号	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	四期 C 区	住宅/商业	53,491
144	华北区	东沙地块	济南中海地产兴业投资有限公司	东沙 18-1 地块	住宅/商业	52,738
145	华北区	二七滨江项目	武汉海泽房地产有限公司	住宅	住宅	51,577
146	华南区	新昇公馆	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	48,055
147	华北区	华山珑城	济南中海城房地产开发有限公司	华山西 B-2 地块	商业	41,595

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
148	华南区	中海松湖华庭	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	38,816
149	华北区	北辛安 673-A 地块项目	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	673-A	住宅/商业	38,308
150	西部区	天府里	中海佳隆成都房地产开发有限公司	8 号地块	住宅/商业	36,775
151	华北区	中海丽春湖墅	北京中海宏业房地产开发有限公司	西地块	住宅/商业	34,609
152	华北区	国际城北	北京仁和燕都房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	33,335
153	华东区	高塘一村地块	宁波中海海汇房地产有限公司	全期	住宅/商业	32,264
154	华东区	真如境	上海佳桦房地产开发有限公司	7 号地	商业	28,823
155	华南区	中海春晓东苑项目	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	25,328
156	华北区	国际城南	北京慧眼置业房地产开发有限公司	东二期	住宅/商业	24,977
157	华南区	中海万锦豪庭	佛山海创房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	24,293
158	北方区	中海万锦公馆	大连中海鼎业房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	23,102
159	华南区	金玺公馆	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	18,533
160	华东区	臻如府	上海海升环盛房地产开发有限公司	1 号地	住宅/商业	16,650
161	西部区	雲鼎大观	新疆中海地产有限公司	09 区	住宅/商业	14,232
162	西部区	麓湖公馆	中海佳隆成都房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	5,861
163	北方区	中海龙玺	长春海胜房地产开发有限公司	B 区	住宅/商业	4,532

序号	区域	项目	开发主体	分期	项目类型	期末土储
164	北方区	润山府	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	3,026
165	华北区	中海京西里	北京中海兴良房地产开发有限公司	全期	住宅/商业	2,401
166	华南区	杏林鹭湾	厦门中海地产有限公司	全期	住宅	1,851
167	西部区	中海寰宇天下	昆明海祥房地产开发有限公司	一期 11#地	住宅/商业	1,593
168	华南区	九号公馆	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门 T2016P02 地块	住宅/商业	1,250

（三）公司主要产品或服务上下游产业链情况

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

1. 公司最近一年及一期主要供应商情况

近年来，公司不断扩大采购范围，深化与合作伙伴的关系。2020 年度，发行人前五大供应商合计采购金额为 279,385.17 万元，占营业成本比重为 2.76%；2021 年 1-3 月，发行人前五大供应商合计采购金额为 141,044.66 万元，占营业成本比重为 17.33%，不存在严重依赖个别供应商的情况。

2020 年度公司前五大供应商情况

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

2021 年 1-3 月公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	金额（万元）	占营业成本的比例
1	中建三局集团有限公司	52,559.75	6.46%
2	江苏顺通建设集团有限公司	31,389.02	3.86%
3	深圳领潮供应链管理有限公司	24,409.72	3.00%
4	中国建筑第七工程局有限公司	16,686.49	2.05%
5	中天建设集团有限公司	15,999.68	1.97%
合计		141,044.66	17.33%

2. 公司最近一年及一期主要客户情况

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

（四）发行人的房地产开发资质

发行人具备中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，证书编号：建开企[2003]397 号，资质等级为一级。

（五）公司最近三年及一期主营业务收入构成

1. 主营业务收入和成本的构成情况

最近三年及一期公司主营业务收入分产品构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 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	920,813.82	88.69%	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	41,515.10	4.00%	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	75,864.66	7.31%	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	-	-	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
合计	1,038,193.58	100.00%	13,111,529.24	100.00%	10,024,902.54	100.00%	4,077,619.38	100.00%

最近三年及一期公司主营业务成本分产品构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 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	724,831.16	90.32%	9,163,315.34	98.39%	6,419,549.44	95.98%	2,206,882.61	96.66%
物业出租	7,773.15	0.97%	34,723.94	0.37%	7,292.78	0.11%	13,274.43	0.58%
承包工程	57,033.76	7.11%	87,702.03	0.94%	261,247.34	3.91%	62,896.56	2.75%
商品销售	12,835.06	1.60%	27,259.70	0.29%	-	-	-	-
合计	802,473.13	100.00%	9,313,001.01	100.00%	6,688,089.56	100.00%	2,283,053.60	100.00%

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 103.82 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 92.08 亿元,占比分别为 95.75%、95.61%、97.65%和 88.69%。公司主营业务收入持续保持在较高水平,主要是源于结转收入面积保持在较高水平。2020 年度发行人主营业务收入较 2019 年度增长 308.66 亿元,增长 30.79%,主要是由于 2020 年度项目完工结利导致。

2. 公司最近三年及一期毛利率情况

单位: 万元

项目	2021 年 1-3 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	195,982.66	21.28%	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	33,741.95	81.28%	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	18,830.90	24.82%	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	-12,835.06	-	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
合计	235,720.45	22.70%	3,798,528.12	28.97%	3,336,812.98	33.29%	1,794,565.78	44.01%

最近三年及一期,公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 23.57 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 22.70%,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 19.60 亿元,毛利率分别是 43.48%、33.02%、28.43%和 21.28%。公司开发的房地产项目盈利能力较强,且在最近三个完整会计年度中持续稳定。分业务来看,公司房地产开发业务毛利率呈现下降趋势,下降主要是因为受行业利润率下滑影响;物业出租业务毛利率期间波动主要是因为疫情期间的租金豁免,导致本期毛利率下降;承包工程板块业务毛利率呈现上升趋势主要是因为 2020 年对合并范围外的装修项目毛利较高。

(六) 公司最近三年及一期房地产开发情况

1. 项目开工、竣工、在建情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工项目数 (个)	18	66	80	61

项目	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
新开工面积（万平方米）	160.26	1,184	1,283.00	1,383.47
竣工项目数（个）	4	98	84	31
竣工面积（万平方米）	27.38	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）	2,099.96	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 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
达预售项目（个）	282	282	226	151
签约销售面积（万平方米）	117	774.00	806.32	552.96
签约销售金额（亿元）	289.37	1,758.00	1,662.56	1,014.25
签约销售均价（万元/平方米）	2.46	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 万平方米和 160.26 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 1-3 月，公司新开工面积达到 160.26 万平方米，竣工面积 27.38 万平方米；截至 2021 年 3 月末，公司在建面积 2,099.96 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 117 万平方米和 289.37 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

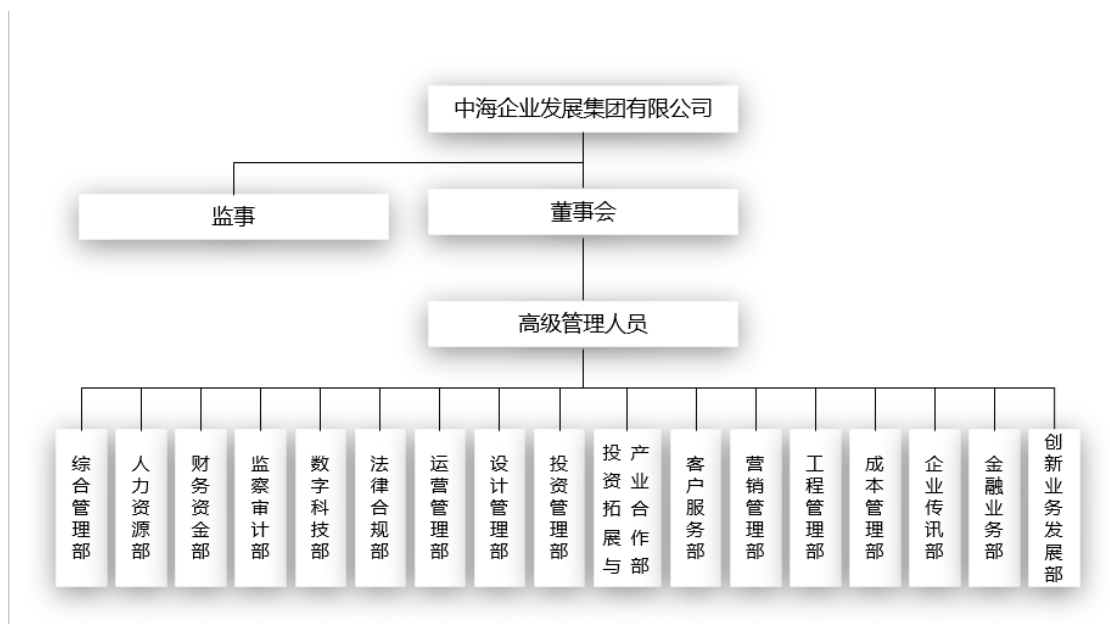
序号	区域销售收入	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
1	济南	97,119.39	1,239,731.26	2,421,520.19	699,930.42
2	沈阳	39,787.06	1,193,083.96	1,158,098.15	460,609.28
3	长春	52,269.56	557,039.96	629,909.77	502,467.41
4	北京	119,221.43	2,155,951.23	278,085.54	88,647.71
5	佛山	16,262.03	170,399.68	682,890.48	178,675.47
6	福州	11,349.18	395,993.08	803,572.07	125,243.80
7	杭州	21,587.33	7,404.87	267,366.14	119,526.72
8	无锡	498.12	34,692.13	308,137.51	331,180.78
9	宁波	314.66	831,644.22	522,020.98	7,257.89
10	深圳	44,087.24	36,223.41	1,931.34	405,681.49
11	苏州	1,667.83	204,615.34	259,777.21	262,413.36
12	西安	28,650.08	97,087.26	263,187.06	12,050.40
13	南昌	12,359.75	287,410.22	332,787.58	1,535.56
14	南京	20,147.09	1,174,697.84	263,086.50	100,856.16
15	新疆	2,168.12	236,509.00	250,716.40	-
16	云南	11,713.09	690,103.68	62,358.71	-
17	成都	49,969.12	713,349.99	100,150.58	164,947.30
18	大连	268,498.89	389,203.46	135,705.38	14,610.35
19	上海	37,980.54	907,183.05	94,317.77	58,425.59
20	厦门	22,914.64	123,565.74	473.83	4,494.81
21	其他	179,628.42	1,665,639.86	1,188,809.35	539,064.88
合计		1,038,193.57	13,111,529.24	10,024,902.54	4,077,619.38

近三年来公司在 13 个区域主营业务收入超过 40 亿元，其中 2020 年主营收入超过 50 亿元的区域包括济南、沈阳、长春、北京、宁波、南京、云南、成都、上海 9 个区域。整体来看，发行人的战略布局明显，主要覆盖国内一二线城市，一二线市场占比约 90%以上。近一期，发行人主营业务收入达 103.82 亿元，其中北京和大连实现主营业务收入超过 10 亿元。

八、发行人的法人治理结构及相关机构最近三年及一期的运行情况

（一）发行人的法人治理结构

公司的组织结构图如下：



1. 公司治理结构

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

（1）股东决议

公司股东决定公司的重大事项，依照公司法和公司章程规定，通过股东决议行使下列职权：①决定公司的经营方针和投资计划；②选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；③审议批准董事会的报告；④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。

2. 公司内部机构设置

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

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

（3）财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资金

管理；项目成本管理；财务风险管理。

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

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

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

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

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

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

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

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

（12）营销管理部：负责客户与市场研究；策划与销售管理；货量销售管理。

（13）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（14）成本管理部：负责成本合约管理；集采管理；成本合约检查管理。

（15）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

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

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

（二）最近三年及一期的运行情况

在最近三年及一期内，上述机构均能够按照《公司法》、公司章程及相关制度的规定履行相关职能，运行情况良好。

九、发行人最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况说明及董事、监事、高级管理人员任职资格情况

最近三年及一期，发行人及重要子公司没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大处罚。

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

十、发行人独立运营情况

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

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、勘探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于土地、资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司资产独立完整、产权明确，不存在公司控股股东及其控制的其他企业占用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了董事会等管理、

监督机构，构建了决策制度有效、职权范围明确的法人治理结构和制衡机制。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了综合管理部、人力资源部、财务资金部、监察审计部、数字科技部、法律合规部、运营管理部、设计管理部、投资管理部、投资拓展与产业合作部、客户服务部、营销管理部、工程管理部、成本管理部、企业传讯部、金融业务部、创新业务发展部共 17 个职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

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

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

截至 2020 年末发行人的关联方及关联交易情况如下：

（一）控股股东有关信息

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

（二）本公司的子公司情况

详见本节“四、公司重要对外权益投资情况”部分内容。

（三）本公司的参股公司情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
武汉荣业房地产有限公司	本公司合营企业
上海海创房地产有限公司	本公司合营企业
华润置地(太原)发展有限公司	本公司合营企业
苏州依湖置业有限公司	本公司合营企业
北京金良兴业房地产开发有限公司	本公司合营企业
宁波茶亭置业有限公司	本公司合营企业
长沙禧荣置业有限公司	本公司合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京融筑房地产开发有限公司	本公司合营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	本公司合营企业
中海地产(杭州)有限公司	本公司合营企业
上海中海广逸房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州穗海置业有限公司	本公司合营企业
天津豪达房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州增城区润昱置业有限公司	本公司合营企业
厦门市雍景湾房地产有限公司	本公司合营企业
青岛茂景置业有限公司	本公司合营企业
青岛方虔置业有限公司	本公司合营企业
青岛方跃置业有限公司	本公司合营企业
青岛方川置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辉置业有限公司	本公司合营企业
青岛方辰置业有限公司	本公司合营企业
青岛方腾置业有限公司	本公司合营企业
青岛腾茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛松茂置业有限公司	本公司合营企业
青岛材茂置业有限公司	本公司合营企业
广州绿嵘房地产开发有限公司	子公司之联营企业
广州碧臻房地产开发有限公司	子公司之联营企业
北京正德丰泽房地产开发有限公司	子公司之联营企业
漳州市滨北置业有限公司	公司合营企业
成都锦府中建房地产开发有限公司	子公司之合营企业
桐乡市豪礼企业管理有限公司	子公司之合营企业
深圳市海清置业发展有限公司	本公司合营企业
西安鼎盛东越置业有限公司	本公司合营企业
西安嘉润荣成置业有限公司	本公司合营企业
成都锦城中建地产开发有限公司	子公司之合营企业

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

（四）本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
济南中海东城房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆嘉益房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
海墅房地产开发（杭州）有限公司	实际控制人的合营企业
天津赢超房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
苏州木渚中新置地有限公司	实际控制人的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海宏鲲地产有限公司	同受同一最终控制方控制
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
钜星（成都）商务服务有限公司	同受同一最终控制方控制
昆明泰运房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
菱华工程有限公司	同受同一最终控制方控制
南通市中海海富房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海盛兴房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海寰宇汇商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海海怡房产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中环投资开发（集团）有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉华讯合泽置业有限公司	同受同一最终控制方控制
烟台中海华业地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外兴业有限公司	同受同一最终控制方控制
中國海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宝松物业发展（深圳）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海鼎盛（西安）房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
中海东丰地产（大连）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司	同受同一最终控制方控制
中建交通建设集团有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆丰盈房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市海利达咨询服务有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制

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

（五）关联交易决策

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

发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对

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

（六）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	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
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	资金占用费	-	3,147.60

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
限公司			
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	-
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

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,128.20	-
中建二局装饰工程有限公司	工程施工	-	234.52
中建方程投资发展集团有限公司	资金占用费	1,326.51	1,479.82
中建国际建设有限公司济南分公司	工程施工	11,400.23	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	15,920.46	26,034.50
中建科技(北京)有限公司	工程施工	-	62.50
中建科技有限公司	工程施工	8,693.22	-
中建铝新材料成都有限公司	工程施工	-	900.97
中建幕墙有限公司	工程施工	9,398.97	2,243.74
中建七局第四建筑有限公司	工程施工	12,141.73	-
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	2,604.29	1,683.91
中建蓉成建材成都有限公司	工程施工	1,146.39	3,692.41
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	36,818.14	771.39
中建三局第一建设工程有限公司	工程施工	-	201.83
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	406.88	33.05
中建三局集团有限公司	工程施工	45,401.26	50,928.17
中建四局第一建筑工程有限公司	工程施工	713.38	305.92
中建四局建设发展有限公司	工程施工	6,570.68	-
中建五局三公司长沙分公司	工程施工	480.13	-
中建新疆安装工程有限公司	工程施工	321.17	-
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	工程施工	12.36	-
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	33,341.08	43,111.81
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	1,161.51	-
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	547.52	843.39

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
海创佳业(烟台)地产有限公司	商品销售	234.48	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
济南泰晖房地产开发有限公司	软件销售	26.55	-
济南中海东城房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	软件销售	2,562.48	-
南京海润房地产开发有限公司	工程承包收入	-189.75	-
南京海泽房地产开发有限公司	软件销售	2,999.57	-
青岛博莱置业有限公司	软件销售	134.48	-
青岛市联恒地产有限公司	软件销售	42.48	-
青岛市联明地产有限公司	软件销售	1,285.26	-
青岛中海海岸置业有限公司	软件销售	919.38	-
厦门市毅骏置业有限公司	软件销售	42.48	-
上海海创房地产有限公司	工程承包收入	-526.02	-
上海金海伊上房地产开发有限公司	软件销售	12,446.46	-
上海老西门新苑置业有限公司	工程承包收入	2,433.94	48,462.95
上海中海广逸房地产开发有限公司	软件销售	69.03	-
深圳市海清置业发展有限公司	软件销售	584.34	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	软件销售	395.16	-
苏州中海海隆房地产有限公司	软件销售	3,283.89	-
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	379.08	-
太原冠泽置业有限公司	商品销售	52.92	-
天津豪达房地产开发有限公司	咨询管理收入	56.60	-
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	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
万宁金信发展有限公司	商品销售	53.04	-
万宁仁和发展有限公司	软件销售	1,258.38	-
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	软件销售	1,006.04	-
西安合汇兴尚置业有限公司	软件销售	42.48	-
西安嘉润荣成置业有限公司	软件销售	1,339.14	-
西安中海东诚置业有限公司	软件销售	107.82	-
西安中海长兴房地产有限公司	软件销售	4,742.09	-
烟台中海福昌地产有限公司	软件销售	1,584.91	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	软件销售	96.97	-
郑州海如房地产开发有限公司	软件销售	497.84	-
郑州海盈房地产开发有限公司	软件销售	42.48	-
中海地产(无锡)有限公司	软件销售	1,870.95	-
中海地产(珠海)有限公司	商品销售	463.29	-
中海发展(苏州)有限公司	软件销售	112.43	-
中海海盛(烟台)地产有限公司	软件销售	2,369.35	-
中海佳锦房地产开发成都有限公司	软件销售	783.77	-
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	软件销售	751.53	-
中海嘉泓(成都)房地产开发有限公司	工程承包收入	4,443.35	-
中海仁信(万宁)房地产有限公司	软件销售	48.17	-
中海兴隆(陕西)房地产有限公司	商品销售	19.62	-
中海振兴(成都)物业发展有限公司	工程承包收入	4,875.41	-
中建八局第四建设有限公司	商业业务收入	492.56	-
中建六局建设发展有限公司	商业业务收入	2,160.70	-
中建新疆建工集团第三建设工程有限公司	商品销售	2,481.40	-
中信保利达地产(天津)有限公司	商品销售	846.90	-
重庆海跃置业有限公司	软件销售	767.70	-

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
重庆嘉江房地产开发有限公司	工程承包收入	1,965.92	-
重庆嘉益房地产开发有限公司	软件销售	21.24	-
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	14.13	-
上海佳晟房地产开发有限公司	借款利息收入	2,010.06	-
北京南悦房地产开发有限公司	借款利息收入	3,175.79	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	借款利息收入	7,030.87	-
武汉滨展技术有限公司	借款利息收入	1,903.63	-
漳州市滨北置业有限公司	借款利息收入	969.91	-
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	借款利息收入	233.16	-
中建国际股份有限公司	工程承包收入	-	206.01
中国建筑股份有限公司	工程成本收入/研发课题费	-	200.65
中国建筑东北设计研究院有限公司	商业业务收入	-	147.14
中建北方建设投资有限公司	商业业务收入	-	8.27
中建安装集团有限公司	商业业务收入	-	1.56
中建钢构有限公司	商业业务收入	-	1.54

2. 关联租赁情况

发行人作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的租赁收入	2019 年度确认的租赁收入
北京中海华艺城市规划设计有限公司	经营租赁	19.20	-

中海物业管理有限公司北京 中海大厦分公司	经营租赁	787.70	-
中海物业管理有限公司北京 中海置业大厦分公司	经营租赁	695.77	-
济南中海华山商业地产有限 公司	经营租赁	18,200.72	-
合肥中海物流科技有限公司	经营租赁	7,972.57	-
中海物业管理有限公司大连 分公司	经营租赁	62.63	-
上海佳晟房地产开发有限公司	经营租赁	239.70	-
中建北方建设投资有限公司	经营租赁	156.59	-
中国建筑东北设计研究院有 限公司	经营租赁	1,809.16	-
中海物业管理有限公司沈阳 中海国际中心大厦分公司	经营租赁	757.95	-
深圳市中海教育咨询管理有 限公司	经营租赁	-	131.47

3. 关联担保情况

(1) 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

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	0.069	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有限公司	0.767	2019/3/27	2023/5/16	否
深圳市海清置业发展有限公司	0.341	2020/1/15	2023/5/16	否
长沙禧荣置业有限公司	1.546	2020/1/14	2021/12/9	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2021/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	2019/10/21	2021/12/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.006	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(苏州)有限公司	0.004	2019/10/21	2023/6/21	否
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.395	2019/10/21	2023/12/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
中海海隆商业管理(苏州)有限公司	0.004	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

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.025	2020/9/29	2030/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2031/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.038	2020/9/29	2032/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2033/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.050	2020/9/29	2034/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2035/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.056	2020/9/29	2036/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2037/09/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.063	2020/9/29	2038/03/21	否
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

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/03/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.075	2020/9/29	2040/09/29	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.011	2020/11/26	2021/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.031	2020/11/26	2022/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.042	2020/11/26	2023/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2024/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2025/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2026/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2027/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2028/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2029/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.083	2020/11/26	2030/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2031/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.125	2020/11/26	2032/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2033/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.167	2020/11/26	2034/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2035/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.188	2020/11/26	2036/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2037/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2038/11/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/05/21	否
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.208	2020/11/26	2039/11/21	否

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.249	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
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

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.048	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
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

被担保方	担保金额 (亿元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行 完毕
珠海市永福通房地产开发有限公司	0.144	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
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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
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
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

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
苏州中海海隆房地产有限公司	150,000.00	2020-8-28	2025-5-15	中海集团支付借款

（七）关联方应收应付款项

1. 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	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		-	
	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		-	

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
	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		-	
	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		-	

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	
合计		55,083.91		17,415.87	
预付款项	鹤山天山金属材料制品有限公司	7,491.90		991.55	
	南京海欣房地产开发有限公司	1,981.51		-	
	中国建筑第六工程局有限公司	500.09		-	
	中建三局集团有限公司	156.34		-	
	中海物业管理有限公司中海国际中心大厦分公司	-		89.01	
	中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	-		12.36	
合计		10,129.84		1,092.92	
其他应收款	Hainan Ruler Limited	4,945.89		4,945.89	
	北京海望商业发展有限公司	39,000.00		-	
	北京海盈房地产开发有限公司	18,600.54		9,987.20	
	北京金良兴业房地产开发有限公司	62,609.20		67,101.61	
	北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87		96,184.00	
	北京融筑房地产开发有限公司	8,227.56		10,271.26	
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	14,368.83		14,368.83	
	大连中海教育咨询有限公司	550.00		-	
	大连中信海港投资有限公司	592.24		-	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	57,593.75		-	
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	610.00		-	

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
	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		-	
	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	

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
	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	
	天津豪达房地产开发有限公司	87,434.00		8,267.50	
	天津中海海顺地产有限公司	5,000.00		46,500.00	
	万宁仁和发展有限公司	5,906.67		-	
	武汉中海鼎业房地产有限公司	19,411.30		14,800.14	
	西安中海东诚置业有限公司	680.00		-	
	西安中海誉高置业有限公司	200.00		-	
	西安中海长兴房地产有限公司	500.00		-	
	长沙中海兴业房地产有限公司	1,433.88		4,452.32	
	郑州海嘉房地产开发有限公司	0.18		51,819.87	
	郑州海如房地产开发有限公司	43,986.58		-	
	郑州海盈房地产开发有限公司	1,869.41		18,685.00	
	中国建筑第五工程局有限公司	6,603.00		-	
	中國海外興業有限公司	7,480.00		7,480.00	
	中海(兴业)成都发展有限公司	35,808.00		-	
	中海地产(佛山)有限公司	21,000.00		150,000.00	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中海地产(杭州)有限公司	151,865.57		47,603.50	
	中海地产(青岛)投资开发有限公司	9,000.00		4,500.00	
	中海地产(苏州)有限公司	204,500.00		-	
	中海地产(无锡)有限公司	12,773.89		-	
	中海地产(珠海)有限公司	96,809.69		-	
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	7,591.22		7,590.00	
	中海发展(广州)有限公司	148,958.39		-	
	中海发展(上海)有限公司	28,001.97		26,007.12	
	中海发展(苏州)有限公司	222,495.47		125,294.97	
	中海海嘉(威海)地产有限公司	20,000.00		-	
	中海海隆商业管理(苏州)有限公司	81,300.00		79,400.00	
	中海华南(深圳)有限公司	43,150.00		1,500.00	
	中海建筑有限公司	26,249.00		-	
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	5,501.69		-	
	中海商业发展(深圳)有限公司	260.52		-	
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00		-	
	中海物业管理有限公司济南分公司	793.77		-	
	中海信和(成都)物业发展有限公司	80,000.00		-	
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	9,203.95		8,403.95	
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00		-	
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	969.02		507.77	
	中海兴业(成都)发展有限公司	74,400.00		53,908.00	
	中海兴业(西安)有限公司	9,200.00		28,200.00	
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	4,001.49		4,000.00	
	中海置业(天津)有限公司	3,000.00		3,000.00	
	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	

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
	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	
	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	

项目名称	关联方	2020 年末余额		2019 年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	上海海创房地产有限公司	-		1,500.00	
	郑州海创房地产开发有限公司	-		60.50	
	其他关联方	164.50		1,758.62	
合计		8,164,665.62		5,763,198.53	
应 收 股 利	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00		2,555.00	
	金茂投资(长沙)有限公司	45.46		-	
	上海海创房地产有限公司	25,744.87		16,522.76	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72		-	
合计		29,550.05		19,077.76	
应 收 利 息	上海佳晟房地产开发有限公司	5,482.86		-	
	济南中海东城房地产开发有限公司	3,870.18		3,336.46	
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70		-	
	上海金海伊上房地产开发有限公司	28,509.98		18,606.81	
	成都信勤置业有限公司	313.50		-	
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	87.08		-	
	苏州中海海隆房地产有限公司	261.25		-	
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	505.08		-	
	北京南悦房地产开发有限公司	14,637.50		10,362.93	
	北京融筑房地产开发有限公司	1,065.68		1,824.68	
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	95.56		-	
	天津中海海豪地产有限公司	15.83		-	
	中建新疆建工第五建筑工程有限公司	888.30		888.30	
	华润置地控股有限公司	-		814.92	
合计		72,235.51		35,834.09	

2. 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
应付账款	北京中建智能建筑系统集成有限公司	118.40	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,379.70	1,034.82
	深圳市兴海物联科技有限公司	1,226.27	-
	云南中建西部建设有限公司	653.98	-
	中国建筑第八工程局有限公司	15,087.62	7,211.18
	中国建筑第二工程局有限公司	664.87	-
	中国建筑第六工程局有限公司	8,845.54	14,120.42
	中国建筑第七工程局有限公司	38,833.37	13,721.98
	中国建筑第四工程局有限公司	8,498.40	48.98
	中国建筑第五工程局有限公司	11,401.62	5,892.10
	中国建筑股份有限公司	3,767.92	2,208.66
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	584.61	-
	中国建筑一局(集团)有限公司	1,838.67	-
	中海监理有限公司	361.61	42.55
	中建八局第三建设有限公司	2,794.19	3,239.25
	中建不二幕墙装饰有限公司	30.00	275.11
	中建-大成建筑有限责任公司	4,494.55	664.28
	中建东设岩土工程有限公司	669.56	527.27
	中建二局安装工程有限公司	839.22	-
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	中建三局集团有限公司	33,737.04	49,815.65
	中建四局第一建筑工程有限公司	1,509.85	-
	中建五局第三建设有限公司	781.31	-
	中建新疆安装工程有限公司	965.55	1,244.56
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	31,582.74	25,813.12
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	5,969.06	5,658.84
	中建一局集团安装工程有限公司	691.82	518.33
	中建一局集团第五建筑有限公司	117.09	117.09
	中建一局集团建设发展有限公司	1,257.90	1,194.93
	上海中环天地投资有限公司	-	20,020.80
	中国建筑一局（集团）有限公司	-	6,730.34
	中国建筑股份有限公司（上海）	-	3,767.92
	深圳中海建筑有限公司	-	1,957.38
	中国建筑第二工程局	-	1,431.05
	中海物业管理有限公司长春分公司	-	500.51
	中建五局工业设备安装有限公司	-	359.39
	中国中建设计集团有限公司	-	289.81
	中建三局建设工程股份有限公司	-	262.68
	其他关联方	129.47	559.98
合计		210,820.91	183,941.33
其他应付款	北京国泰饭店有限公司	2,200.00	2,200.00
	北京首钢房地产开发有限公司	102,000.00	-
	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	29,410.00	5,160.00
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	3,316.98	-
	大连中海新城置业有限公司	21,933.80	20,441.75
	佛山海映商业管理有限公司	4,000.00	-
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	4,663.00	-
	佛山市中海兴业房地产开发有限公司	89,552.63	88,952.63

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	4,600.00	-
	广逸房地产开发(珠海)有限公司	53,993.22	15,000.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	528.60	29,424.31
	广州荔安房地产开发有限公司	501,580.72	300,358.79
	广州荔璟房地产开发有限公司	288,132.62	44,001.13
	广州荔骏房地产开发有限公司	347,015.68	3,400.00
	广州荔旭房地产开发有限公司	140,789.02	33,312.25
	广州绿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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	宁波中海创城有限公司	70,850.29	105,355.58
	青岛博富置业有限公司	6.59	5,006.59
	青岛材茂置业有限公司	8,517.23	10,357.03
	青岛方辰置业有限公司	4,098.86	4,098.86
	青岛方川置业有限公司	6,155.61	6,155.61
	青岛方辉置业有限公司	5,115.43	5,115.43
	青岛方虔置业有限公司	12,857.14	-
	青岛松茂置业有限公司	11,811.25	13,835.03
	青岛腾茂置业有限公司	13,881.76	17,265.05
	青岛中海海岸置业有限公司	25,206.08	30,203.41
	青岛中海华业房地产有限公司	6,800.00	180,660.00
	青岛中海盛兴房地产有限公司	1,700.00	2,100.00
	山东中海华创地产有限公司	8,302.65	49,802.65
	上海海创房地产有限公司	29,000.00	29,000.00
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	-
	上海寰宇汇商业管理有限公司	75,496.62	-
	上海佳晟房地产开发有限公司	20,953.44	-
	上海金海伊上房地产开发有限公司	4,570.25	-
	上海老西门新苑置业有限公司	424,100.46	489,318.37
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	苏州依湖置业有限公司	3,750.00	3,750.00
	苏州中海海隆房地产有限公司	4,000.00	20,000.00
	天津赢超房地产开发有限公司	2,000.00	2,000.00
	天津中海海盛地产有限公司	105,238.36	158,238.36
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	4,001.20	-
	武汉滨展技术有限公司	16,425.09	-
	武汉华讯合泽置业有限公司	1,285.70	1,422.40
	武汉中海鼎业房地产有限公司	43,589.22	47,734.83
	西安合汇兴尚置业有限公司	18,376.49	55,000.00
	西安嘉润荣成置业有限公司	89,547.44	20,000.00
	西安中海誉高置业有限公司	22,500.00	-
	西安中海长兴房地产有限公司	4.60	91,845.80
	烟台中海福昌地产有限公司	24,657.41	56,500.00
	烟台中海华业地产有限公司	6,700.00	7,100.00
	漳州市滨北置业有限公司	2,160.00	-
	长春智信咨询服务有限公司	1,100.00	-
	长沙禧荣置业有限公司	2,640.00	2,640.00
	长沙中海兴业房地产有限公司	118,623.61	126,289.20
	郑州海创房地产开发有限公司	4,358.47	4,550.03
	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

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	中海地产东莞投资有限公司	163.03	-
	中海鼎盛(西安)房地产有限公司	205,512.01	205,612.01
	中海鼎业(西安)房地产有限公司	272,720.12	272,720.72
	中海东丰地产(大连)有限公司	49,497.00	48,500.00
	中海发展(广州)有限公司	204,621.54	887,328.74
	中海发展(上海)有限公司	763,429.84	526,607.61
	中海发展(苏州)有限公司	1,219,591.61	959,729.35
	中海海盛(烟台)地产有限公司	224,987.87	268,272.57
	中海华南(深圳)有限公司	41,650.00	-
	中海前海(深圳)投资有限公司	110.68	-
	中海深圳地产投资有限公司	43,150.00	-
	中海深圳房地产开发有限公司	64,000.00	-
	中海兴隆(陕西)房地产有限公司	91,300.00	91,968.00
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	-
	中海兴耀(西安)房地产有限公司	89,993.58	90,531.75
	中海兴业(成都)发展有限公司	388,348.70	224,450.08
	中海兴业(西安)有限公司	635,131.01	475,481.01
	中海月朗苑物业发展(深圳)有限公司	1,103.73	1,103.73
	中海振兴(成都)物业发展有限公司	160,050.00	4,000.00
	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	-

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
	珠海市永福通房地产开发有限公司	24,949.73	11,969.32
	成都信蜀投资有限公司	-	195,000.00
	海口中海兴业房地产开发有限公司	-	145,923.58
	哈尔滨中海地产有限公司	-	112,515.66
	中国建筑第三工程局有限公司	-	74,405.43
	西安鼎盛东越置业有限公司	-	63,994.20
	上海中海海轩房地产有限公司	-	50,998.31
	深圳中海建筑有限公司	-	37,762.10
	桐乡市豪景投资管理有限公司	-	36,000.00
	重庆中海投资有限公司	-	14,500.00
	青岛市联恒地产有限公司	-	10,000.00
	中海仁信(万宁)房地产有限公司	-	10,000.00
	紫光亿海科技有限公司	-	7,671.28
	中建五局投资管理公司机关	-	2,597.89
	上海天祥投资管理有限公司	-	2,181.07
	上海新海汇房产有限公司	-	2,000.00
	上海锦港房地产发展有限公司	-	1,700.00
	武汉荣业房地产有限公司	-	151.14
	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	-	10,000.00
	华东中建地产有限公司	14,000.00	-
	其他关联方	573.24	1,402.56
合计		12,456,151.52	11,620,187.39
预收款项	上海金海伊上房地产开发有限公司	56.27	-
	中建安装集团有限公司	10.65	13.61
	中建北方建设投资有限公司	1.39	-
	上海中建八局装饰有限责任公司	-	209.00
	中海恒信资产管理（上海）有限公司	-	26.78
	其他关联方	-	10.84

项目名称	关联方	2020 年末账面余额	2019 年末账面余额
合计		68.30	260.24
应付股利	中国建筑第八工程局有限公司	7,773.68	14,123.84
	中国建筑第五工程局有限公司	8,358.23	9,076.85
	中国建筑第六工程局有限公司	709.68	709.68
	北京中建地产有限责任公司	-	185.44
合计		16,841.59	24,095.81
应付利息	青岛材茂置业有限公司	206.88	92.99
	青岛方辰置业有限公司	96.49	51.42
	青岛方川置业有限公司	139.87	72.19
	青岛方辉置业有限公司	116.81	60.56
	青岛松茂置业有限公司	271.57	119.44
	青岛腾茂置业有限公司	247.11	50.61
	中建财务有限公司	50.56	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	522.50	-
	中建新疆建工集团有限公司	888.75	901.03
	中建方程投资发展集团有限公司	20.54	-
	中信房地产集团有限公司	1,062.42	278.67
	中海置业（天津）有限公司	248.58	-
	广州中海地产投资有限公司	104.50	-
	中海（万宁）房地产有限公司	52.25	-
	中海兴隆深圳地产有限公司	43.54	-
	中国建筑第三工程局有限公司	-	10,435.72
	上海中环投资开发（集团）有限公司	-	5,779.17
	上海现代天地投资管理有限公司	-	2,889.58
	中海兴业(成都)发展有限公司	-	79.75
合计		4,072.36	20,811.13

十二、发行人最近三年及一期内资金占用情况以及为控股股东、实际

控制人及其关联方提供担保的情况

发行人在最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形。

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

十三、发行人内控制度的建立及运行情况

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

（一）财务管理制度

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

（二）内部审计制度

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

（三）采购、招标管理制度

公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《集中采购管理制度》、《招标管

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

（四）投资管理制度

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

（五）建设方管控制度

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

（六）信息披露事务管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，本公司根据相关法律法规、中国证券监督管理委

员会发布的《公司债券发行与交易管理办法》等制度，承诺按照监管部门的要求及规定及时披露发行公司债券的相关公告、公司债券存续期内财务报告及其他相关公告，凡是对投资者投资决策有重大影响的信息，均应当在相关公告中披露。本公司财务资金部、企业传讯部为公司信息披露事务管理部门。

（七）融资管理制度

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

（八）对外担保制度

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

（九）对子公司资产人员财物的内控制度

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

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

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

（十）预算管理制度

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

（十一）关联交易管理制度

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

（十二）项目开发安全生产管理办法

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

（十三）突发事件应急管理办法

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

十四、其他情况说明

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

（一）关于发行人是否属于“基础范围”的核查

第一、发行人实际控制人为国务院国资委。

第二、根据中国房地产业协会“2020 中国房地产开发企业 500 强”排名（<http://live.fangchan.com/live/32>），中海企业发展集团有限公司排名第五，属于中国房地产业协会排名前 100 名的非上市房地产企业。经联合资信综合评定，发行人主体信用级别为 AAA，评级展望稳定。

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

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

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

综上所述，发行人属于房地产企业申报公司债券的“基础范围”。

（二）关于发行人是否存在监管函规定的不得发行公司债券的情况

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

对发行人及其截至 2021 年 3 月 31 日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其控股子公司”）自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日内完工、在建、拟建房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其控股子公司提供的土地使用权取得文件、房地产项目建设手续审批文件，以及主管机关出具的守法证明及相关合规性确认文件，并查询各发行人及其控股子公司所在地自然资源管理部门、房屋管理部门的网站等方式进行了核查。

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为而受到行政处罚的情形；截至 2021 年 3 月 31 日，发行人及其控股子公司开发列入核查范围的房地产开发项目过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”，哄抬地价等违法违规行为正在接受（立案）调查的情况。

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

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

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

核查意见：

自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，发行人及其控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门行政处罚的情

形，亦不存因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门立案调查的情况。

3. 关于前次公司债券募集资金是否使用完毕、是否存在违规使用的核查

经核查，发行人于 2021 年 7 月发行“中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书摘要签署日，该期公司债券募集资金已经使用完毕。综上所述，发行人不存在监管函规定的不得发行公司债券的情况。

（三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

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

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

第四节 财务会计信息

一、最近三年及一期财务报告审计情况

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、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 年一季度财务报表未经审计。

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

二、财务报表的编制基础

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

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

三、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1. 资产负债表

单位：万元

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

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
应付票据	3,507.26	-	-	-
应付账款	3,808,349.08	4,049,092.78	2,695,675.52	1,654,331.89
预收款项	22,002.01	10,279,342.41	9,810,568.52	8,588,193.03
合同负债	10,705,109.70	-	-	-
应付职工薪酬	1,643.54	1,633.20	1,538.83	5,750.42
应交税费	575,992.64	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04
其他应付款	15,400,231.82	14,059,081.85	12,034,312.33	10,948,091.74
一年内到期的非流动负债	2,629,945.19	2,544,266.79	895,513.84	149,500.00
其他流动负债	987,160.62	943,926.89	927,754.01	836,150.51
流动负债合计	34,233,941.85	32,746,907.28	27,976,384.84	23,101,012.63
长期借款	6,363,835.50	6,184,802.10	3,680,923.94	3,239,510.89
应付债券	1,619,989.00	1,469,989.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	31,884.48	-	-	-
递延所得税负债	1,022,865.72	954,961.20	560,015.27	491,978.42
非流动负债合计	9,038,574.70	8,609,752.30	6,281,310.81	5,421,860.91
负债合计	43,272,516.55	41,356,659.59	34,257,695.65	28,522,873.54
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	59,859.65	59,859.65	542.82	539.01
其他综合收益	1,389,157.59	1,388,380.98	277,285.22	280,522.37
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	11,962,911.73	11,624,519.43	9,360,622.26	7,516,639.64
归属于母公司所有者权益合计	15,853,711.55	15,514,542.64	12,056,878.21	10,161,886.35
少数股东权益	890,399.64	887,646.51	669,820.51	541,634.96
所有者权益合计	16,744,111.18	16,402,189.15	12,726,698.72	10,703,521.32
负债和所有者权益总计	60,016,627.73	57,758,848.74	46,984,394.37	39,226,394.86

2. 利润表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
----	-----------	--------	--------	--------

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

3. 现金流量表

单位：万元

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

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	357,952.93	-	-
筹资活动现金流入小计	1,515,590.29	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
偿还债务支付的现金	1,208,878.50	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	118,418.46	497,937.78	790,107.27	268,353.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6,156.78	19,600.00	492,431.50	60,484.59
支付其他与筹资活动有关的现金	45,583.32	309,941.19	1,327.00	13,965.00
筹资活动现金流出小计	1,372,880.29	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
筹资活动产生的现金流量净额	142,710.01	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	-1,567,756.73	986,976.84	2,201,318.80	986,405.89
加：期初现金及现金等价物余额	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72	3,317,615.82
期末现金及现金等价物余额	5,924,560.63	7,492,317.36	6,505,340.52	4,304,021.72

（二）母公司财务会计报表

1. 母公司资产负债表

单位：万元

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

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
投资性房地产	70,169.21	69,700.00	-	-
固定资产	555.42	528.89	711.19	944.19
在建工程	2,074.00	2,074.00	-	-
使用权资产	1,131.52	-	-	-
无形资产	2,285.16	2,430.16	4,574.61	2,638.27
开发支出	1,750.61	1,662.48	-	-
递延所得税资产	12,597.64	12,057.39	13,256.48	7,266.30
其他非流动资产	2,395,438.06	2,466,185.24	1,082,437.94	1,595,389.08
非流动资产合计	3,534,249.32	3,609,966.05	1,965,069.25	2,312,260.94
资产总计	28,712,299.81	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16
应付账款	34,872.39	34,872.39	528.72	903.14
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	1,126.38
应交税费	4,936.45	4,002.04	4,407.91	5,672.02
应付利息	-	-	-	-
其他应付款	15,138,396.04	12,625,849.88	10,042,002.99	7,806,388.65
一年内到期的非流动负债	2,426,779.88	2,139,241.60	736,360.00	149,500.00
流动负债合计	17,604,984.76	14,803,965.91	10,783,299.63	7,963,590.20
长期借款	3,593,594.95	3,673,149.23	1,485,540.00	1,237,300.00
应付债券	1,090,000.00	940,000.00	2,040,371.60	1,690,371.60
租赁负债	1,136.87	-	-	-
递延所得税负债	16,419.13	20,459.35	13,049.38	2,709.39
非流动负债合计	4,701,150.95	4,633,608.58	3,538,960.98	2,930,380.99
负债合计	22,306,135.71	19,437,574.48	14,322,260.61	10,893,971.19
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	64,699.97	64,699.97	7,589.23	609.23
盈余公积	441,782.58	441,782.58	418,427.92	364,185.32
未分配利润	3,899,681.54	3,904,479.46	3,650,705.56	3,162,840.41

项目	2021年3月末	2020年末	2019年末	2018年末
所有者权益合计	6,406,164.10	6,410,962.01	6,076,722.71	5,527,634.97
负债和所有者权益总计	28,712,299.81	25,848,536.50	20,398,983.32	16,421,606.16

2. 母公司利润表

单位：万元

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

3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	-	19,870.35	17,036.20	133,163.90
收到的税收返还	154.28	-	-	-

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
收到其他与经营活动有关的现金	14,951,415.55	37,679,171.26	21,934,291.57	22,630,310.04
经营活动现金流入小计	14,951,569.83	37,699,041.61	21,951,327.76	22,763,473.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,427.64	499,733.20	910,693.23	-
支付给职工以及为职工支付的现金	11,314.77	25,725.53	33,462.84	23,434.57
支付的各项税费	3,821.88	31,953.00	23,010.01	29,144.78
支付其他与经营活动有关的现金	15,502,659.52	37,783,378.24	22,280,468.83	22,445,064.79
经营活动现金流出小计	15,519,223.81	38,340,789.98	23,247,634.90	22,497,644.14
经营活动产生的现金流量净额	-567,653.98	-641,748.37	-1,296,307.14	265,829.79
收回投资收到的现金	-	22,400.00	10,902.83	29,015.70
取得投资收益收到的现金	2,550.00	141,295.11	411,550.98	252,393.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.31	0.54	121.50	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,000.00	1,491.23	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	999,148.33	1,989,927.20	925,373.00	-
投资活动现金流入小计	1,010,699.64	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	1.75	23,460.23	2,563.81	2,236.01
投资支付的现金	-	142,030.96	138,068.71	147,983.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,000.00	2,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	966,310.35	3,174,458.66	200,000.00	920,000.00
投资活动现金流出小计	969,312.10	3,341,949.85	340,632.52	1,070,219.46
投资活动产生的现金流量净额	41,387.54	-1,186,835.77	1,007,315.79	-788,809.93
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	785,250.50	2,779,295.16	1,343,100.00	1,024,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	150,000.00	590,000.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流入小计	935,250.50	3,369,295.16	1,693,100.00	1,673,100.00
偿还债务支付的现金	577,266.50	879,175.93	508,000.00	923,328.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,882.10	281,896.22	173,208.14	108,943.17

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与筹资活动有关的现金	2,283.32	528.00	837.00	-
筹资活动现金流出小计	644,431.92	1,161,600.15	682,045.14	1,032,271.57
筹资活动产生的现金流量净额	290,818.58	2,207,695.00	1,011,054.86	640,828.43
现金及现金等价物净增加额	-235,447.86	379,110.86	722,063.51	117,848.30
加：期初现金及现金等价物余额	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67	1,809,599.37
期末现金及现金等价物余额	2,793,174.18	3,028,622.04	2,649,511.18	1,927,447.67

四、最近三年合并报表范围的变化

（一）发行人 2018 年报表合并范围变化情况

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

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

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
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%

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

（三）发行人 2020 年合并范围变化情况

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

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
------	------	------------

北京鑫安兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
石家庄中海盈安房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海佳桦房地产开发有限公司	设立	70.00%
佛山中海盛和房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	设立	80.00%
太原中海景昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
太原中海凯源房地产开发有限公司	设立	100.00%
中工建设工程管理(天津)有限公司	设立	100.00%
长沙润湖置业开发有限公司	设立	100.00%
长沙润湘置业开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海福华房地产开发有限公司	设立	100.00%
大连鼎泰港隆房地产有限公司	设立	100.00%
深圳海智创科技有限公司	设立	100.00%
广州中海盛合房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海方房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海汇房地产有限公司	设立	100.00%
长春海耀房地产开发有限公司	设立	100.00%
沈阳中海海悦房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈顺房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海亦庄智慧置业有限公司	设立	100.00%
武汉中海海盛房地产有限公司	设立	100.00%
中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳领潮供应链管理有限公司	设立	100.00%
北京海泽建设工程管理有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	设立	100.00%
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 1-3 月合并范围变化情况

2021 年 1-3 月，发行人合并范围未发生变化。

五、最近三年发行人会计政策、会计估计变更及前期差错更正

（一）2018 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

2018 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

（二）2019 年度会计政策、会计估计变更及前期差错更正

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

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
（1）资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账	“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

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
款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“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。	未余额 0 元，“应付账款”上年年末余额 903.14 万元。

2019 年度未发生影响重大的会计政策、会计估计变更及前期差错更正。

（三）2020 年会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1. 重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

①关联方的认定

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

②业务的定义

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

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

2. 重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

3. 前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

六、公司主要财务指标

（一）主要财务指标（合并报表口径）

单位：亿元

项目	2021-3-31/ 2021 年 1-3 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
营业总收入	112.46	1,313.76	1,005.89	410.88
利润总额	18.26	323.69	270.39	148.22
净利润	13.51	246.97	203.57	112.62
扣除非经常性损益后的净利润	-	246.13	186.23	98.40
归属于母公司所有者的净利润	12.71	228.73	189.82	101.01
经营活动产生现金流净额	-167.25	-72.58	133.72	-73.65
投资活动产生的现金流净额	-3.80	-149.89	8.83	50.07
筹资活动产生的现金流净额	14.27	321.16	77.58	122.22
营业毛利率（%）	38.13	29.08	33.33	44.16
平均总资产回报率（%）	0.36	4.28	6.38	4.78
加权平均净资产收益率（%）	-	16.96	17.08	10.53
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	15.92	15.55	9.11
EBITDA	21.35	332.46	275.22	162.69
EBITDA 全部债务比（%）	1.99	31.05	40.13	30.54
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	7.75	8.49	6.93
应收账款周转率	2.01	25.27	52.03	53.40
存货周转率（%）	2.67	32.25	26.05	11.33
流动比率（倍）	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率（倍）	0.60	0.57	0.56	0.51
资产负债率（%）	72.10	71.60	72.91	72.71
扣除预收款项后资产负债率（%）	72.06	53.81	52.03	50.82
债务资本比率（%）	39.02	38.55	35.02	33.23
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

项目	2021-3-31/ 2021 年 1-3 月	2020-12-31/ 2020 年	2019-12-31/ 2019 年	2018-12-31/ 2018 年
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
总资产	6,001.66	5,775.88	4,698.44	3,922.64
总负债	4,327.25	4,135.67	3,425.77	2,852.29
全部债务	1,071.38	1,028.91	685.87	532.74
所有者权益	1,674.41	1,640.22	1,272.67	1,070.35

注：上述财务指标的计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

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

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

⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

（二）净资产收益率情况

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

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

注：上述财务指标的计算方法如下：

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

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；

E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

七、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、最近三年及一期的盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行分析。

（一）资产负债结构

1. 资产的主要构成

单位：万元

资产	2021-3-31		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	51,240,337.52	85.38%	48,966,640.23	84.78%	43,260,049.76	92.07%	35,834,255.71	91.35%
非流动资产	8,776,290.22	14.62%	8,792,208.50	15.22%	3,724,344.60	7.93%	3,392,139.14	8.65%
资产总计	60,016,627.73	100.00%	57,758,848.74	100.00%	46,984,394.37	100.00%	39,226,394.86	100.00%

报告期内随着公司业务的迅速发展，资产规模也不断扩张。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 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 6,001.66 亿元，2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 月末分别较各期期初增加 775.80 亿元、1,077.45 亿元和 225.78 亿元，增幅分别为 19.78%、22.93%和 3.91%。

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 3 月末，流动资产占总资产的比重分别为 91.35%、92.07%、84.78%和 85.38%。

（1）流动资产

单位：万元

项目	2021-3-31	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	5,956,049.60	11.62%	7,556,659.02	15.43%	6,561,660.74	15.17%	5,183,128.87	14.46%
应收账款	405,038.45	0.79%	713,403.28	1.46%	326,185.72	0.75%	60,437.10	0.17%
其他应收款（合计）	12,094,596.34	23.60%	8,981,186.21	18.34%	6,448,814.27	14.91%	5,090,872.30	14.21%
应收利息	72,709.12	0.14%	72,235.51	0.15%	35,834.09	0.08%	36,950.36	0.10%
应收股利	29,504.59	0.06%	29,550.05	0.06%	19,077.76	0.04%	16,522.76	0.05%
其他应收款	11,992,382.64	23.40%	8,879,400.65	18.13%	6,393,902.41	14.78%	5,037,399.18	14.06%
预付款项	240,039.85	0.47%	124,228.41	0.25%	1,249,535.37	2.89%	444,076.50	1.24%
存货	30,689,016.64	59.89%	30,263,536.04	61.80%	27,524,549.22	63.63%	23,972,134.28	66.90%
一年内到期的非流动资产	47,261.47	0.09%	-	-	-	-	115,000.00	0.32%
其他流动资产	1,582,229.46	3.09%	1,327,627.28	2.71%	1,149,304.44	2.66%	968,606.66	2.70%
流动资产合计	51,240,337.52	100.00%	48,966,640.23	100.00%	43,260,049.76	100.00%	35,834,255.71	100.00%

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 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 95.12%。

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 595.60 亿元，在流动资产中的占比分别为 14.46%、15.17%、15.43%和 11.62%，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 3 月末，发行人货币资金较 2020 年末减少 21.18%。

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	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	5,942,824.09	7,546,044.53	6,542,774.93	5,178,676.77

其他货币资金	13,225.50	10,614.49	18,885.81	4,452.10
合计	5,956,049.60	7,556,659.02	6,561,660.74	5,183,128.87

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

②应收账款

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

截至 2018 年末应收账款余额较 2017 年末减少 33,012.47 万元，减幅 35.33%。公司应收账款主要为应收预售房款，最近三年呈波动增长的趋势，主要是因为公司加强对预售项目的资金管理，资金回笼速度加快。截至 2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 439.71%，主要是由于 2019 年发行人业务规模扩大导致。截至 2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加 118.71%，主要是由于发行人结利项目增加部分按揭款项暂未放款导致。截至 2021 年 3 月末，发行人应收账款较 2020 年末减少 43.22%，主要是由于发行人账龄一年内的应收账款大幅回收。

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	2021-3-31			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	比例		金额	比例		金额	比例	
1 年以内	374,125.91	92.37%	-	694,858.10	97.40%	-	320,609.26	98.29%	-
1 至 2 年	27,869.90	6.88%	-	16,072.89	2.25%	-	1,247.99	0.38%	-
2 至 3 年	570.35	0.14%	-	-	0.00%	-	0.14	0.00%	-
3 年以上	2,472.29	0.61%	-	2,472.29	0.35%	-	4,328.33	1.33%	-
合计	405,038.45	100.00%	-	713,403.28	100.00%	-	326,185.72	100.00%	-

报告期内各期末，本公司应收账款账龄以 1 年以内的为主。截至 2021 年 3 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 92.37%。

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 11,992,382.64 万元，占流动资产的比例分别为 14.06%、14.78%、18.13%和 23.40%。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 3 月末，发行人其他应收款比 2020 年末增加 3,112,981.99 万元，增幅为 35.06%，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	2021-3-31			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	8,497,743.52	70.86%	-	4,864,576.09	54.78	-	4,695,736.37	73.44	-
1 至 2 年	2,207,470.97	18.41%	-	3,134,676.62	35.30	-	815,317.97	12.75	-
2 至 3 年	1,224,966.83	10.21%	-	380,312.49	4.28	-	453,523.27	7.09	-
3 年以上	62,201.31	0.52%	-	499,835.45	5.63	-	429,324.81	6.71	-
合计	11,992,382.64	100.00%	-	8,879,400.65	100.00	-	6,393,902.41	100.00	-

最近三年及一期末，按业务内容类别披露如下：

单位：万元

业务内容	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	10,883,863.09	8,164,665.62	5,763,198.53	3,429,701.56
保证金、押金、备用金等	915,557.85	515,581.89	556,140.97	1,376,944.26
外部往来款	166,659.88	169,659.78	51,832.55	216,983.47

业务内容	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
维修金	3,042.98	2,298.54	3,694.75	2,698.01
代垫款项	19,096.32	20,262.73	12,756.78	4,877.28
其他	4,162.52	6,932.08	6,278.84	6,198.75
合计	11,992,382.64	8,879,400.65	6,393,902.41	5,037,403.33

发行人其他应收款包括“关联方往来款”、“保证金、押金、备用金”、“外部往来款”、“维修金”、“代垫款项”、“其他”等六类，其中以关联方往来款为主。发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。公司关联方往来款的形成主要是发行人根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。截至近三年及一期末，公司计入其他应收款的关联方往来款分别为 3,429,701.56 万元、5,763,198.53 万元、8,164,665.62 万元和 10,883,863.09 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 3 月末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 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	1,108,519.55	9.24%	714,735	8.05%	630,704	9.86%	1,607,702	31.92%
非经营性	10,883,863.09	90.76%	8,164,666	91.95%	5,763,199	90.14%	3,429,702	68.08%
合计	11,992,382.64	100.00%	8,879,401	100.00%	6,393,902	100.00%	5,037,403	100.00%

表：2020 年末其他应收款前五大对手方情况

单位：万元、%

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

表：2021 年 3 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	账龄情况
中信房地产集团有限公司	是	往来款	5,399,902.66	45.03	1 年以内
中海地产（苏州）有限公司	是	往来款	1,120,803.75	9.35	1 年以内
上海金海伊上房地产开发有限公司	是	往来款	304,890.99	2.54	1 年以内
郑州市公共资源交易中心	否	土地保证金	231,000.00	1.93	1 年以内
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	是	往来款	242,084.43	2.02	1-3 年以内
合计	-	-	7,298,681.83	60.86	-

应收少数股东、合作方、联营公司、关联方及股东款项详见本募集说明书摘要“第三节发行人基本情况”之“十一、发行人关联方、关联关系、关联交易及关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

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

后为同属同一控制人的关联项目公司代为支付的土地款或工程款。

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

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

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

④存货

2018-2020 年末及 2021 年 3 月末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2021-3-31		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	27,162,964.25	-	26,465,653.92	-	25,203,786.00	-	22,660,189.46	-
开发产品	3,526,052.39	-	3,567,810.19	-	2,080,016.31	-	1,192,370.44	-
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	230,071.93	-	240,746.91	-	119,574.38	-
合计	30,689,016.64	-	30,263,536.04	-	27,524,549.22	-	23,972,134.28	-

截至近三年及一期末，发行人存货金额分别为 23,972,134.28 万元、

27,524,549.22 万元、30,263,536.04 万元和 30,689,016.64 万元，在流动资产中所占比重分别为 66.90%、63.63%、61.80%和 59.89%，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 3 月末，公司的存货余额较 2020 年末增加了 425,480.60 万元，增幅为 1.41%。

（2）非流动资产

单位：万元

项目	2021-3-31		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
可供出售金融资产	-	-	499.97	0.01%	499.97	0.01%	499.97	0.01%
长期股权投资	611,330.20	6.97%	621,893.53	7.07%	499,240.94	13.40%	455,713.21	13.43%
投资性房地产	7,245,780.72	82.56%	7,135,800.00	81.16%	2,930,600.00	78.69%	2,766,000.00	81.54%
固定资产	7,886.18	0.09%	7,904.48	0.09%	9,371.24	0.25%	10,286.78	0.30%
在建工程	2,074.00	0.02%	2,074.00	0.02%	-	-	-	-
无形资产	5,842.15	0.07%	6,358.58	0.07%	4,842.60	0.13%	2,903.10	0.09%
开发支出	1,750.61	0.02%	1,662.48	0.02%	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-	-	-	962.667911	0.03%
长期待摊费用	1,787.65	0.02%	1,901.77	0.02%	799.67	0.02%	776.186228	0.02%
递延所得税资产	252,082.54	2.87%	327,728.45	3.73%	273,552.25	7.34%	149,608.15	4.41%
其他非流动资产	615,438.06	7.01%	686,385.24	7.81%	5,437.94	0.15%	5,389.08	0.16%
非流动资产合计	8,776,290.22	100.00%	8,792,208.50	100.00%	3,724,344.60	100.00%	3,392,139.14	100.00%

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产、长期股权投资、递延所得税资产和其他非流动资产，截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 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 99.41%。

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 611,330.20 万元。2018-2020 年末发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2021 年 3 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	3,530.93	3,030.47	2,888.83	5149.52
桐乡市豪礼企业管理有限公司	1,265.41	1,265.40	506.15	-
苏州依湖置业有限公司	4,159.56	4,159.74	3,950.26	6103.7
深圳市海清置业发展有限公司	33,652.29	33,899.88	-	-
西安鼎盛东越置业有限公司	-	-	-	-
西安合汇兴尚置业有限公司	4,362.70	4,650.64	33,646.16	-
西安嘉润荣成置业有限公司	20,852.49	22,249.69	-	-
上海海创房地产有限公司	-	-	14,816.89	13117.95
成都锦城中建地产开发有限公司	3,034.38	3,539.34	3,518.48	3289.5
厦门市雍景湾房地产有限公司	472.90	511.83	542.66	654.51
漳州市滨北置业有限公司	3,141.60	3,878.90	1,019.75	1142.21
北京南悦房地产开发有限公司	76,303.59	76,491.68	72,893.21	73199.81
华润置地（太原）发展有限公司	14,517.55	14,463.99	13,274.01	-
宁波茶亭置业有限公司	3,571.77	3,284.73	2,467.38	-
青岛材茂置业有限公司	9,943.53	9,920.72	8,209.19	8146.07
青岛德茂置业有限公司	7,433.45	7,433.99	7,434.80	7438.56
青岛方辰置业有限公司	4,843.30	4,804.39	3,289.19	552.92
青岛方川置业有限公司	6,228.09	6,189.28	4,194.08	560.37
青岛方辉置业有限公司	5,175.83	5,128.35	3,443.83	557.51
青岛方虔置业有限公司	11,675.05	11,618.22	11,700.34	631.46
青岛方腾置业有限公司	4,504.95	4,509.72	4,521.04	558.28
青岛方跃置业有限公司	12,252.38	12,254.58	12,260.71	558.94
青岛茂坚置业有限公司	800.05	801.78	806.56	812.32

被投资单位	2021 年 3 月末 余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
青岛茂章置业有限公司	10,711.48	10,713.10	10,716.89	10724.49
青岛松茂置业有限公司	13,508.86	13,461.12	10,891.49	10737.15
青岛腾茂置业有限公司	20,182.68	20,046.65	16,400.61	16260.36
中海地产（杭州）有限公司	7,840.90	7,846.72	7,669.69	-
广州穗海置业有限公司	7,569.86	7,865.01	9,677.91	9924.93
鄂州中建宝来房地产有限公司	6,312.98	6,392.53	-	-
云南中海城投房地产开发有限公司	11,137.89	10,790.40	-	-
无锡中海太湖新城置业有限公司	11,652.87	11,605.79	-	-
武汉泰运房地产有限公司	17,317.68	19,977.40	-	-
长沙禧荣置业有限公司	37,039.61	35,959.90	20,411.75	22648.98
广州碧森房地产开发有限公司	1,583.16	1,676.33	349.02	925.95
北京融筑房地产开发有限公司	14,183.49	14,174.79	13,583.49	13983.11
北京辉广企业管理有限公司	8,257.41	8,257.41	6,919.53	-803.43
金茂投资（长沙）有限公司	82,186.33	99,747.05	94,244.20	-
厦门市毅骏置业有限公司	-	-	-	-
杭州添智投资有限公司	5,552.99	5,600.64	-	-
北京金良兴业房地产开发有限公司	33,327.68	33,336.61	29,568.81	30657.36
河北雄安市民服务中心有限公司	109.86	124.95	109.86	108.87
济南泰晖房地产开发有限公司	41,756.59	39,717.60	41,010.81	42308.99
广州增城区润昱置业有限公司	3,327.30	3,053.78	3,790.58	3977.72
北京海盈房地产开发有限公司	28,674.49	28,578.09	28,512.77	25839.9
中海海嘉（威海）地产有限公司	8,874.30	8,880.33	-	-
中海地产(杭州)有限公司	-	-	7,669.69	10,024.41
武汉荣业房地产有限公司	-	-	-	4,356.90
桐乡市豪礼投资管理有限公司	-	-	506.15	15.53
上海海创房地产有限公司	-	-	14,816.89	13,117.95
青岛茂景置业有限公司	-	-	-	9,186.01
金茂投资(长沙)有限公司	-	-	94,244.20	105,881.27

被投资单位	2021 年 3 月末 余额	2020 年末余额	2019 年末余额	2018 年末余额
华润置地(太原)发展有限公司	-	-	13,274.01	16,481.07
长春海润融城房地产开发有限公司	2,500.00	-	-	-
深圳国建智慧能源科技有限公司	6,000.00	-	-	-
合计	611,330.20	621,893.53	499,240.94	455,713.21

②投资性房地产

截至近三年及一期末，公司的投资性房地产账面余额分别为 2,766,000.00 万元、2,930,600.00 万元、7,135,800.00 万元和 7,245,780.72 万元，占非流动资产比重分别为 81.54%、78.69%、81.16%和 82.56%。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 3 月底，公司投资性房地产 724.58 亿元，较 2020 年底小幅增加。

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	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	7,135,800.00	2,930,600.00	2,766,000.00
二、本期变动	109,980.72	4,205,200.00	164,600.00
加：外购	-	-	-
存货转入/固定资产/在建工程转入	109,980.72	2,721,007.65	-6,013.73
企业合并增加	-	-	-
减：处置	-	-	-
其他转出	-	-	-
公允价值变动	-	1,484,192.35	170,613.73
三、年末余额	7,245,780.72	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 7,886.18 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	2021-3-31			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	8,029.16	1,827.93	6,201.23	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	3,024.70	2,535.42	489.28	3,015.19	2,563.43	451.76	3,092.73	2,712.78	379.95	4,142.61	3,427.81	714..79
办公、生活设备	3,180.33	1,984.66	1,195.68	3,042.34	1,962.66	1,079.67	3,940.97	2,430.86	1,510.11	4,017.30	2,557.13	1,460.17
合计	14,234.20	6,348.01	7,886.18	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	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
委托贷款	610,000.00	680,000.00	-	115,000.00
减：一年内到期的委托贷款	-	-	-	115,000.00
投资有限合伙企业	5,438.06	6,185.24	5,437.94	5,389.08
其他	-	200.00	-	-
合计	615,438.06	686,385.24	5,437.94	5,389.08

公司的其他非流动资产为委托贷款和其他股权投资。在发行人对资金进行集中统筹管理和调配的集团化运营模式下，发行人对外融资权集中于集团本部，发行人下属子公司以及同属同一控制人的关联子公司原则上不具备自主对外融资的权限，如有资金需求均需向发行人集团本部提出申请，由集团本部统一对外融资，并通过委托贷款安排给项目公司，项目公司将以所开发项目形成的销售回款偿付委托贷款的本息。截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 3 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 万元、680,000.00 万元和 610,000.00 万元。

发行人向关联方的委托贷款均严格履行内容决策流程，严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下

其他关联方之间委托贷款的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定，也均签订了相关的贷款协议。该部分委托贷款均按市场化利率向贷款方收取借款费用。

2. 发行人负债结构分析

单位：万元

项目	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债								
短期借款	100,000.00	0.23%	90,000.00	0.22%	241,852.24	0.71%	248,000.00	0.87%
应付账款	3,808,349.08	8.80%	4,049,092.78	9.79%	2,695,675.52	7.87%	1,654,331.89	5.80%
预收款项	22,002.01	0.05%	10,279,342.41	24.86%	9,810,568.52	28.64%	8,588,193.03	30.11%
应付职工薪酬	1,643.54	0.00%	1,633.20	0.00%	1,538.83	0.00%	5,750.42	0.02%
应交税费	575,992.64	1.33%	779,563.36	1.88%	1,369,169.56	4.00%	670,995.04	2.35%
其他应付款	15,400,231.82	35.59%	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	2,629,945.19	6.08%	2,544,266.79	6.15%	895,513.84	2.61%	149,500.00	0.52%
其他流动负债	987,160.62	2.28%	943,926.89	2.28%	927,754.01	2.71%	836,150.51	2.93%
流动负债合计	34,233,941.85	79.11%	32,746,907.28	79.18%	27,976,384.84	81.66%	23,101,012.63	80.99%
非流动负债								
长期借款	6,363,835.50	14.71%	6,184,802.10	14.95%	3,680,923.94	10.74%	3,239,510.89	11.36%
应付债券	1,619,989.00	3.74%	1,469,989.00	3.55%	2,040,371.60	5.96%	1,690,371.60	5.93%
递延所得税负债	1,022,865.72	2.36%	954,961.20	2.31%	560,015.27	1.63%	491,978.42	1.72%
非流动负债合计	9,038,574.70	20.89%	8,609,752.30	20.82%	6,281,310.81	18.34%	5,421,860.91	19.01%
负债合计	43,272,516.55	100.00%	41,356,659.59	100.00%	34,257,695.65	100.00%	28,522,873.54	100.00%

截至近三年及一期末，公司的负债余额分别为 2,852.29 亿元、3,425.77 亿元、4,135.67 亿元和 4,327.25 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 3 月末，发行人负债余额较 2020 年末增加 4.63%，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、预收账款、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，最近三年及一期末这五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 91.58%、88.34%、87.15%和 62.89%。

① 应付账款

最近三年及一期末，公司的应付账款分别为 1,654,331.89 万元、2,695,675.52 万元、4,049,092.78 万元和 3,808,349.08 万元，占负债总额比例分别为 5.80%、7.87%、9.79%和 8.80%。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 3 月末余额	2020 年末余额	2019 年末余额
工程进度款	3,425,023.58	3,717,435.76	2,221,960.83
工程保固金	267,486.59	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	72,388.19	2,066.68	752.19
其他款项	8,600.72	1,417.92	4,310.60
合计	3,808,349.08	4,049,092.78	2,695,675.52

② 预收款项

最近三年及一期末，公司的预收款项分别为 8,588,193.03 万元、9,810,568.52 万元、10,279,342.41 万元和 22,002.01 万元，占负债总额的比重分别为 30.11%、28.64%、24.86%和 0.05%。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
沈阳和平门	11,013.95	383,172.37
沈阳中海城	12,630.73	169,047.47

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
杭州云之宸府	207,446.34	53,032.48
沈阳中海润山府	56,605.38	-

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

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
新疆雲鼎大观	-	112,007.52
烟台悦公馆	-	74,485.64

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

③ 应交税费

最近三年及一期，公司应交税费分别是 670,995.04 万元、1,369,169.56 万元、779,563.36 万元和 575,992.64 万元，占公司总负债的比例分别是 2.35%、4.00%、1.88%和 1.33%。2019 年末该科目余额相较 2018 年末增加 698,174.53 万元，增幅为 104.05%，主要是由于土地增值税增加导致。2020 年末该科目余额相较 2019 年末减少 589,606.20 万元，降幅为 43.06%，主要是由于土地增值税清算准备重分类至其他应付款。2021 年 3 月末该科目余额相较 2020 年末减少 203,570.72 万元，降幅为 26.11%，主要是由于土地增值税清算准备重分类至其他应付款。

最近三年及一期末，应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	314,991.49	470,324.77	376,915.05	230,898.26
土地增值税	64,818.32	137,491.18	740,040.25	281,900.06
代扣代缴税金	580.57	1,545.03	5,368.73	6,504.63
增值税	184,341.58	158,548.34	232,819.32	138,924.58
城市维护建设税	4,404.74	5,202.58	7,040.14	4,976.48
教育费附加	2,801.00	3,146.31	5,257.16	3,896.99
其他	1,686.72	3,305.16	1,728.92	3,894.04
房产税	2,368.23	-	-	-

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
合计	575,992.64	779,563.36	1,369,169.56	670,995.04

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。

④ 应付利息

最近三年及一期末，公司应付利息分别为 36,623.92 万元、64,606.80 万元、57,593.69 万元和 46,216.40 万元，占公司总负债的比例分别是 0.13%、0.19%、0.14%和 0.11%。

单位：万元

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
中期票据利息	1,597.81	15,931.82	15,143.01	15,143.01
分期付息企业债券利息	23,753.55	28,457.85	23,309.84	11,536.61
短期借款利息	-	9,225.72	79.75	5,692.50
分期付息到期还本的长期借款利息	17,648.79	2,007.34	6,522.52	3,947.84
其他债务利息	3,216.25	1,970.96	19,551.68	303.96
合计	46,216.40	57,593.69	64,606.80	36,623.92

⑤ 其他应付款

最近三年及一期末，公司的其他应付款（不含应付股利和应付利息）分别为 10,439,614.24 万元、11,945,609.72 万元、13,984,646.57 万元和 15,336,440.64 万元，占总负债的比例分别为 36.60%、34.87%、33.81%和 35.44%。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 3 月末比 2020 年末增加 9.67%。发行人其他应付款主要包括关联方往来、投标、租赁保证金、土增税准备金等，近年来主要为应付关联方往来款呈递增态势，主要原因为公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

按照款项性质，最近三年及一期末，本公司其他应付款如下：

单位：万元

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
----	-----------	------------	------------	------------

项目	2021-3-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
关联方往来款	13,795,357.50	12,456,151.52	11,620,187.39	9,837,743.69
外部往来款	427,539.42	512,319.82	111,928.24	420,659.33
投标、租赁保证金等	80,522.45	83,833.84	186,729.11	93,538.42
土地增值税清算准备金	868,952.66	856,834.77	132.00	37,898.41
代收代缴款项	16,152.73	17,358.81	13,693.97	31,325.00
其他	147,915.87	58,147.81	12,939.02	18,449.38
合计	15,336,440.64	13,984,646.57	11,945,609.72	10,439,614.24

表：发行人 2020 年末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：万元

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

公司其他应付款中以关联方往来款为主，最近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款比例分别为 94.23%、97.28%、89.07%和 89.95%。关联方往来款主要是与发行人同属同一控制人的关联项目公司向发行人集团本部归集的销售回款，属于无息负债。由于近年来销售情况良好，销售额逐年增加，关联公司归集至集团本部的销售回款逐年增加，导致发行人应付关联方款项增加，从而使发行人其他应付款相应逐年增加。

⑥一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 149,500.00 万元、895,513.84 万元、2,544,266.79 万元和 2,629,945.19 万元，占总负债的比例分别为 0.52%、2.61%、6.15%和 6.08%。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 3 月末较 2020 年末增加 3.37%。

⑦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 6,363,835.50 万元，占负债总额的比例分别为 11.36%、10.74%、14.95%和 14.71%，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 3 月末较 2020 年末小幅增长。

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 3 月末金额	2020 年末余额	2019 年末余额
抵押、质押借款	210,652.77	4,001.31	226,017.78
保证借款	4,319,919.66	4,068,456.75	1,757,949.26
信用借款	3,172,836.66	3,066,239.23	2,592,470.74
减：一年内到期的长期借款	1,339,573.59	953,895.19	895,513.84
合计	6,363,835.50	6,184,802.10	3,680,923.94

⑧应付债券

截至 2021 年 3 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	2021 年 3 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	300,010.00

20 中海 1A-138656	229,979.00
减：一年内到期部分年末余额	1,290,371.60
合计	1,619,989.00

⑨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 1,022,865.72 万元，占总负债的比例分别为 1.72%、1.63%、2.31%和 2.36%。

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	2021-3-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	3,705,619.76	926,404.94	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	65,676.50	16,419.13	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	52,531.51	13,132.88	42,502.37	10,625.59	19,476.74	4,869.19	-	-
结算进度影响	200,141.47	50,035.37						
营销费用资本化	67,493.64	16,873.41						
合计	4,091,462.88	1,022,865.72	3,819,844.81	954,961.20	2,240,061.06	560,015.27	1,967,913.68	491,978.42

（二）现金流量

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 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,672,480.66	-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	3,138,846.82	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-37,986.08	-1,498,850.97	88,307.78	500,681.52
筹资活动产生的现金流量净额	142,710.01	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	-1,567,756.73	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 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入	16,389,684.01	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	3,138,846.82	14,881,173.98	13,064,734.58	8,658,116.46
经营活动现金流出	18,062,164.66	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	-1,672,480.66	-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-1,672,480.66 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 年一季度经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅下降主要是关联方的往来款流出增加导致的。

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

2. 投资活动现金流量分析

最近三年及一期，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-37,986.08 万元。

从投资活动看，2018-2020 年，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 60.33 亿元、1.29 亿元和 19.84 亿元，2018 年现金流入较高，主要是因为 2018 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 55 亿元；近三年投资活动现金流出分别为 10.26 亿元 4.89 亿元和 169.72 亿元，主要是 2020 年自持性投资性房地产项目增多，本年续投资金归入投资性活动现金流出分类所致。

3. 筹资活动现金流量分析

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入	1,515,590.29	5,767,736.07	2,613,117.67	2,538,739.89
其中：取得借款收到的现金	1,365,590.29	4,199,947.11	2,227,191.30	1,796,410.89
吸收投资收到的现金	-	89,686.02	35,926.38	93,229.00
发行债券收到的现金	150,000.00	1,120,150.00	350,000.00	649,100.00
筹资活动现金流出	1,372,880.29	2,556,108.19	1,837,346.43	1,316,528.49
其中：偿还债务支付的现金	1,208,878.50	1,748,229.23	1,045,912.17	1,034,210.40
分配股利、利润或偿付利息支付现金	118,418.46	497,937.78	790,107.27	268,353.09
筹资活动产生的现金流量净额	142,710.01	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。

（三）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产负债率	72.10%	71.60%	72.91%	72.71%
流动比率	1.50	1.50	1.55	1.55
速动比率	0.60	0.57	0.56	0.51

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBITDA	17.66	332.46	275.22	162.69
EBITDA 利息倍数	-	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 72.10%，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 72.21%，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 1.52 和 0.56。截至 2021 年 3 月末，公司上述两项指标分别为 1.50 和 0.60。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。

（四）盈利能力分析

1. 总体盈利情况

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1,124,558.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
其中：营业收入	1,124,558.95	13,137,588.60	10,058,874.84	4,108,777.79
二、营业总成本	945,749.47	10,102,877.15	7,603,710.64	2,808,043.58
其中：营业成本	814,106.46	9,317,669.44	6,706,494.83	2,294,238.58
税金及附加	31,630.44	532,774.68	703,827.22	258,570.92
销售费用	55,910.17	194,397.08	160,673.33	110,686.73
管理费用	51,101.97	110,505.20	105,493.88	102,959.91
财务费用	-6,999.57	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
研发费用	-	1,033.35	-	-
加：公允价值变动收益	-	18,827.31	170,613.73	127,946.95
投资收益	1,367.52	171,758.54	55,182.50	40,655.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,114.71	171,382.89	54,926.99	40,940.77

项目	2021年1-3月	2020年度	2019年度	2018年度
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	181,525.50	3,228,476.62	2,695,147.38	1,478,976.84
加：营业外收入	1,612.67	9,022.00	11,558.39	4,177.89
减：营业外支出	553.06	594.64	2,757.54	1,003.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	182,585.11	3,236,903.98	2,703,948.23	1,482,150.77
减：所得税费用	47,533.72	767,174.31	668,296.28	355,949.18
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	135,051.39	2,469,729.67	2,035,651.95	1,126,201.59
归属于母公司股东的净利润	127,073.11	2,287,251.84	1,898,225.21	1,010,061.48
少数股东损益	7,978.29	182,477.84	137,426.74	116,140.10
六、其他综合收益的税后净额	776.61	1,129,282.62	-3,237.16	117,822.70
七、综合收益总额	135,828.00	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	127,849.71	3,398,347.60	1,894,988.05	1,127,884.18
归属于少数股东的综合收益总额	7,978.29	200,664.68	137,426.74	116,140.10

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 1-3 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	1,038,193.58	92.32%	13,111,529.24	99.80%	10,024,902.54	99.66%	4,077,619.38	99.24%
其他业务收入	86,365.36	7.68%	26,059.36	0.20%	33,972.30	0.34%	31,158.41	0.76%
合计	1,124,558.95	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 1-3 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	920,813.82	88.69%	12,803,204.25	97.65%	9,584,544.76	95.61%	3,904,428.15	95.75%
物业出租	41,515.10	4.00%	158,033.08	1.21%	126,412.89	1.26%	105,770.61	2.59%
承包工程	75,864.66	7.31%	112,447.53	0.86%	313,944.89	3.13%	67,420.61	1.65%
销售商品	-	-	37,844.38	0.29%	-	-	-	-
合计	1,038,193.58	100.00%	13,111,529.24	100.00%	10,024,902.54	100.00%	4,077,619.38	100.00%

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程的业务。最近三年及一期，房产开发收入占主营业务收入的比例分别为 95.75%、95.61%、97.65% 和 88.69%，金额分别为 390.44 亿元、958.45 亿元、1,280.32 亿元和 92.08 亿元。

（2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2021 年 1-3 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

项目	2021 年 1-3 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	195,982.66	21.28%	3,639,888.91	28.43%	3,164,995.32	33.02%	1,697,545.54	43.48%
物业出租	33,741.95	81.28%	123,309.14	78.03%	119,120.11	94.23%	92,496.18	87.45%
承包工程	18,830.90	24.82%	24,745.50	22.01%	52,697.55	16.79%	4,524.05	6.71%
商品销售	-12,835.06	-	10,584.57	27.97%	-	-	-	-
合计	235,720.45	22.70%	3,798,528.12	28.97%	3,336,812.98	33.29%	1,794,565.78	44.01%

最近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 179.46 亿元、333.68 亿元、379.85 亿元和 23.57 亿元，毛利率分别为 44.01%、33.29%、28.97%和 22.70%，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 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	金额	55,910.17	194,397.08	160,673.33	110,686.73
	占营业收入比例	4.97%	1.48%	1.60%	2.69%
管理费用	金额	51,101.97	110,505.20	105,493.88	102,959.91
	占营业收入比例	4.54%	0.84%	1.05%	2.51%
财务费用	金额	-6,999.57	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43
	占营业收入比例	-0.62%	-0.41%	-0.72%	1.01%
研发费用	金额	-	1,033.35	-	-
	占营业收入比例	-	0.01%	-	-
合计	金额	100,012.57	252,433.03	193,388.58	255,234.07
	占营业收入比例	8.89%	1.92%	1.92%	6.21%

最近三年及一期公司的期间费用占营业收入的比例分别为 6.21%、1.92%、1.92%和 8.89%。

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	194,397.08	160,673.33	110,686.73

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

②最近三年的管理费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
职工薪酬	84,608.83	80,996.02	82,081.76
物业费	6,423.38	4,613.32	4,319.30
办公费用	4,025.85	5,671.78	5,349.05
车辆使用费	2,117.11	2,382.49	2,847.29
专业顾问费	7,826.28	6,883.17	3,740.52
差旅费	2,033.14	2,764.19	2,954.13
业务招待费	996.43	1,012.70	1,660.99
其他	2,474.17	1,170.21	6.88
合计	110,505.20	105,493.88	102,959.91

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

③最近三年的财务费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
利息支出	84,610.46	324,024.37	234,799.72
减：利息收入	142,369.19	121,310.25	103,281.67
减：利息资本化金额	-	277,961.27	91,580.64

项目	2020 年	2019 年	2018 年
汇兑损益	-	-0.46	-0.01
手续费等	4,256.12	2,468.98	1,650.03
合计	-53,502.60	-72,778.62	41,587.43

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

④ 最近三年的研发费用

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
软件系统	1,033.35	-	-
合计	1,033.35	-	-

公司研发费用主要为软件系统的研发费，为 2020 年度新增费用。

4. 公允价值变动损益分析

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

5. 投资收益分析

最近三年及一期，公司的投资收益分别为 40,655.34 万元、55,182.50 万元、171,758.54 万元和 1,367.52 万元，主要为按照权益法核算的长期股权投资取得的投资收益。

6. 营业外收入及营业外支出分析

最近三年及一期，公司的营业外收入分别为 4,177.89 万元、11,558.39 万元、9,022.00 万元和 1,612.67 万元，主要为“非流动资产毁损报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

最近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,003.97 万元、2,757.54 万元、594.64 万元和 553.06 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

（五）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书摘要之“第三节发行人基本情况”之“七、公司的主营业务基本情况”之“（一）房地产行业情况概述”之“6. 发行人经营方针及战略”。

八、有息债务情况

截至 2021 年 3 月末，公司的有息负债，具体债务期限结构、信用融资与担保融资的结构情况下所示：

（一）期限结构

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	100,000.00	0.89%
其他应付款	541,531.07	4.81%
一年内到期的长期借款、应付债券	2,629,945.19	23.37%
长期借款	6,363,835.50	56.54%
应付债券	1,619,989.00	14.39%
合计	11,255,300.76	100.00%

（二）信用与担保结构

发行人信用融资与担保融资的结构情况下所示：

单位：万元

借款类别	2021年3月31日	
	金额	占比

借款类别	2021年3月31日	
	金额	占比
抵、质押借款	210,652.77	1.87%
保证借款	4,319,919.66	38.38%
信用借款	6,724,728.33	59.75%
合计	11,255,300.76	100.00%

九、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

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

1. 相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；
2. 假设本期债券在 2021 年 3 月 31 日完成发行，募集资金净额为 30 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行。假设本期债券募集资金全部用于偿还“18 中海 01”和“15 中海 01”本金。
3. 假设本期债券募集资金净额 30 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的合并资产负债表。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	发行前	发行偿还债券后	变动额
流动资产	51,240,337.52	51,240,337.52	-
非流动资产	8,776,290.22	8,776,290.22	-
资产总计	60,016,627.73	60,016,627.73	-
流动负债	34,233,941.85	33,933,941.85	-300,000.00
非流动负债	9,038,574.70	9,338,574.7	300,000.00
负债总计	43,272,516.55	43,272,516.55	-
资产负债率	72.10%	72.10%	-

截至 2021 年 3 月 31 日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为 79.11%，非流动负债占负债总额的比例为 20.89%，流动比率为 1.50。本期债券

募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务，将更有利于公司的资金规划与使用。

十、公司最近一年末的担保情况

截至 2020 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

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

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	690.00	2020-8-21	2025-2-21
	中海企业发展集团有限公司	41,120.00	2020-8-21	2025-8-21
济南中海华山商业地产有限公司	中海企业发展集团有限公司	202,800.00	2020-10-30	2023-10-30
	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2020-11-26	2023-11-26
	中海企业发展集团有限公司	37,500.00	2020-12-28	2023-11-26
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	5,460.00	2019-10-21	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2019-10-21	2024-6-21
	中海企业发展集团有限公司	54,650.00	2019-10-21	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2019-10-31	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	10.00	2019-10-31	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	2,570.00	2019-10-31	2024-10-17
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	40.00	2019-10-21	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	3,950.00	2019-10-21	2023-12-21

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	40.00	2019-10-21	2024-6-22
	中海企业发展集团有限公司	39,780.00	2019-10-21	2024-10-17
珠海市永福通房地产开发有限公司	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-3-21
	中海企业发展集团有限公司	30.00	2020-9-29	2021-9-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-3-21
	中海企业发展集团有限公司	90.00	2020-9-29	2022-9-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-3-21
	中海企业发展集团有限公司	130.00	2020-9-29	2023-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2024-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2025-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2026-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2027-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2028-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2029-9-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-3-21
	中海企业发展集团有限公司	250.00	2020-9-29	2030-9-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-3-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2031-9-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-3-21
	中海企业发展集团有限公司	380.00	2020-9-29	2032-9-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2033-3-21

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	500.00	2020-9-29	2033-9-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-3-21
	中海企业发展集团有限公司	500.00	2020-9-29	2034-9-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-3-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2035-9-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-3-21
	中海企业发展集团有限公司	560.00	2020-9-29	2036-9-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-3-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2037-9-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-3-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2038-9-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-3-21
	中海企业发展集团有限公司	630.00	2020-9-29	2039-9-21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-3-21
	中海企业发展集团有限公司	750.00	2020-9-29	2040-9-29
	中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-5-21
	中海企业发展集团有限公司	110.00	2020-11-26	2021-11-21
	中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-5-21
	中海企业发展集团有限公司	310.00	2020-11-26	2022-11-21
	中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-5-21
	中海企业发展集团有限公司	420.00	2020-11-26	2023-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2024-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2025-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2026-11-21

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	2027-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2027-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2028-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2029-11-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-5-21
	中海企业发展集团有限公司	830.00	2020-11-26	2030-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2031-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,250.00	2020-11-26	2032-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2033-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,670.00	2020-11-26	2034-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2035-11-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-5-21
	中海企业发展集团有限公司	1,880.00	2020-11-26	2036-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2037-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2038-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-5-21
	中海企业发展集团有限公司	2,080.00	2020-11-26	2039-11-21
	中海企业发展集团有限公司	2,490.00	2020-11-26	2040-5-21

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	2,490.00	2020-11-26	2040-9-29
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-6-21
	中海企业发展集团有限公司	60.00	2020-12-25	2021-12-21
	中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-6-21
	中海企业发展集团有限公司	180.00	2020-12-25	2022-12-21
	中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-6-21
	中海企业发展集团有限公司	240.00	2020-12-25	2023-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2024-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2025-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2026-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2027-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2028-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2029-12-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-6-21
	中海企业发展集团有限公司	480.00	2020-12-25	2030-12-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-6-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2031-12-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-6-21
	中海企业发展集团有限公司	720.00	2020-12-25	2032-12-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-6-21
	中海企业发展集团有限公司	960.00	2020-12-25	2033-12-21

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

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

十一、资产负债表日后事项

（一）取得土地情况

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积（平方米）	土地出让金（万元）
1	2021 年 1 月	长春	绿园区项目	100%	220,432.00	2,258.21
2	2021 年 1 月	北京	石景山区北辛安地块 673-A	100%	13,681.36	1,790.00

序号	收购日期	土地所在地	开发项目名称	本公司所占权益	土地面积 (平方米)	土地出让金 (万元)
3	2021 年 2 月	广州	海珠区石岗路地块	100%	8,030.00	2,208.73
4	2021 年 2 月	福州	晋安区晋安湖公园地块	100%	62,422.00	2,558.00
5	2021 年 3 月	郑州	郑东新区龙湖片区项目	100%	79,579.35	342,000.00

（二）其他重要的资产负债表日后非调整事项

截止报告日，无其他重要的资产负债表日后非调整事项。

十二、资产抵押、质押和其他限制用途情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 1,708,188.97 万元。截至 2021 年 3 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	31,488.97	预售房款监管资金及各种保证金等
其中：房地产预售监管资金	18,263.46	-
项目资本金监管资金	539.93	-
保函保证金	4,665.84	-
农民工工资保证金	2,778.19	-
公积金贷款担保保证金	501.00	-
诉讼冻结资金	4,740.54	-
投资性房地产	1,676,700.00	贷款抵押、CMBS 抵押
合计	1,708,188.97	

十三、行政处罚、未决诉讼或仲裁事项

（一）行政处罚

根据发行人出具的书面说明并经主承销商、发行人律师查询公开披露的相关信息，2018-2020 年度，发行人及其合并报表范围的子公司存在少量因未办理出

建设工程质量监督手续、建设工程规划许可证或施工许可证情况下提前开工、竞价售房行为受到行政处罚的情形。经核查，截至本募集说明书摘要出具之日，上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

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

（二）重大未决诉讼或仲裁事项

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

第五节 募集资金的运用

一、本次发行公司债券募集资金数额及用途

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

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券拟募集资金不超过 30 亿元（含 30 亿元），本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还 18 中海 01 和 15 中海 01 本金。具体明细如下：

表：本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细

债券简称	债券类型	起息日期	行权日/到期日	发行期限（年）	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率（%）
18 中海 01	公司债	2018-10-22	2021-10-22	3+3	35.00	35.00	4.00
15 中海 01	公司债	2015-11-19	2021-11-19	3+3	70.00	34.04	4.20
合计	-	-	-	-	105.00	69.04	-

在不影响募集资金正常使用的前提下，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。同时，如本期债券募集资金到账时间早于相关债券到期兑付，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补流不超过 12 个月），相关债券到期兑付时再用于相关债券偿付。

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

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

三、公司关于本期债券募集资金的承诺

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

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人开立了募集资金专项账户。关于专项账户管理安排如下：

1. 开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

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

2. 募集资金与偿债保障金专项账户资金来源

（1）资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

（2）提取时间、频率及金额

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

（3）募集资金与偿债保障金专项账户管理方式

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

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

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

②本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（5）信息披露

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

五、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 30 亿元，扣除发行费用后，全部用于偿还“18 中海 01”和“15 中海 01”本金。由于本期债券募集资金用于偿还公司债务，将会调整发行人财务结构，增强发行人资金流动性。

六、募集资金监管机制及措施

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

（一）发债募集资金使用计划

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

（二）发债募集资金管理制度

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

七、前次公开发行公司债券募集资金的使用

发行人于 2021 年 6 月发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。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。

发行人于 2021 年 7 月发行中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)。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。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

1. 发行人 2018 年、2019 年及 2020 年的经审计财务报告及 2021 年一季度未经审计的财务报表；
2. 主承销商出具的核查意见；
3. 发行人律师出具的法律意见书；
4. 资信评级机构出具的资信评级报告；
5. 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则；
6. 中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议；
7. 中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅时间、地点

自募集说明书公告之日起，投资者可以至本公司、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或登录深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅募集说明书及摘要。

（一）查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

（二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦 12 楼

信息披露事务负责人：郭光辉

联系人：程增辉、王馨蕊

电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

公司网站：www.coli.com.hk

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

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

电话：0755-23835300

传真：010-60833504

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

联系人：焦希波、王瑶、李谦、熊杰、钱程、卢鲸羽、田子林

电话：010-86451627

传真：010-65608445

联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司

办公地址：上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：徐磊、吴磊、洪梓涵、余子莹

电话：021-38677929

传真：021-38032198

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

联系人：叶昕、黄捷宁、张洪一、许丹、刘浏、谢文茜、段璎芯

电话：010-65051166

传真：010-65059092

联席主承销商：平安证券股份有限公司

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

联系人：周顺强、王钰、张冬平、舒培焱、郭锦智

电话：0755-22627723

传真：0755-22628888

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之盖章页）



2021 年 8 月 3 日