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

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

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：688）

海外監管公告

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

中國海外發展有限公司（「**本公司**」）的一家全資附屬公司中海企業發展集團有限公司將在中國發行2025年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）（「**債券發行**」），並於深圳證券交易所上市，發行總規模為不超過人民幣15億元。債券共設兩個品種發行，品種一發行期限為5年期，品種二發行期限為10年期，均附有品種間回撥選擇權。以下有關債券發行的文件已經上載於深圳證券交易所的網站（http://www.szse.cn），僅供參考：

1. 中海企業發展集團有限公司2025年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）發行公告
2. 中海企業發展集團有限公司2025年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）募集說明書
3. 中海企業發展集團有限公司2025年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）信用評級報告
4. 中海企業發展集團有限公司2025年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）更名公告

為遵守上市規則第13.10B條，該等上載資料亦刊登於聯交所「披露易」中文版網站（https://www.hkexnews.hk）。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

香港，二零二五年四月二十四日

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

1. 中海企業發展集團有限公司
2025年面向專業投資者公開發行
公司債券（第一期）發行公告
(連本頁共**27**頁**)**

中海企业发展集团有限公司

（住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层）

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券

（第一期）发行公告

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

中信证券 CITIC SECURITIES

（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

中信建投证券 CHINA SECURITIES

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

国泰海通证券 GUOTAI HAITONG SECURITIES

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

CICC 中金公司

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

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

签署日： 2025 年 4 月 24 日

本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证公告内容真实、准确和完整。

重要事项提示

1、中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）已于 2025 年 1 月 24 日获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2025]180 号”文注册公开发行面值不超过 150 亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。

2、本期债券分为两个品种，品种一简称为“25 中海 01”，债券代码为 524261；品种二简称为“25 中海 02”，债券代码为 524262。本期债券发行规模为不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），每张面值为 100 元，发行数量为不超过 1,500 万张，发行价格为人民币 100 元/张。

3、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人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，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

4、经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。本期债券发行上市前，发行人截至 2024 年 9 月末净资产为 2,470.85 亿元（截至 2024 年 9 月 30 日发行人的合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为 58.79%，母公司口径资产负债率为 70.41%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 208.27 亿元（发行人 2021 年、2022 年、2023 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 倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

截至 2024 年 9 月末，发行人合并口径总资产为 5,996.45 亿元，较 2023 年末减少 4.57%；合并口径净资产为 2,470.85 亿元，较 2023 年末增长 5.13%；合并口径资产负债率为 58.79%。2024 年 1-9 月，发行人营业收入为 842.23 亿元，同比增加 9.11%；净利润为 109.50 亿元，同比增加 21.13%；归属于母公司所有者的净利润为 97.93 亿元，同比增加 14.28%。发行人不存在重大不利变化或者其他特殊情形。发行人 2024 年 1-9 月的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规

定和发行上市条件，不存在禁止发行公司债券的情形。发行人已申请将 2024 年 1-9 月财务报表有效期从 2025 年 3 月 31 日延长至 2025 年 4 月 30 日，发行人 2024 年年度报告披露不影响本期债券发行。

5、本次发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合深圳证券交易所上市条件，将采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交的交易方式。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上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

6、期限：本期债券期限分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率品种，品种二为 10 年期固定利率品种。两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制。由发行人与主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨权。

7、增信措施：无。

8、特殊权利条款：无。

9、本期债券品种一票面利率询价区间为 1.70%-2.70%；本期债券品种二票面利率询价区间为 1.90%-2.90%。发行人和主承销商将于 2025 年 4 月 25 日（T-1 日）向投资者利率询价，并根据利率询价情况确定本期债券的最终票面利率。发行人和主承销商将于 2025 年 4 月 25 日（T-1 日）在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率，敬请投资者关注。

10、本期债券面向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）发行，发行采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式。网下申购由发行人与主承销商根据网下询价情况进行配售，具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。具体发行安排将根据深圳交易所的相关规定进行。

11、本次发行通过簿记建档系统向拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的专业 A 股证券账户的专业机构投资者发行。专业机构投资者可通

过簿记建档系统提交认购订单或通过向簿记管理人提交《网下询价及认购申请表》专业机构投资者网下最低申购单位为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍，簿记管理人另有规定的除外。

12、投资者向本期债券承销机构承诺审慎合理投资。投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

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

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

15、本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

16、发行人在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费，不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人的控股股东、实际控制人不得组织、指使发行人实施前款行为。

17、发行公告中关于本期债券的表述如有与募集说明书不一致的，以募集说明书为准。

本公告仅对本期债券发行的有关事项进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。与本次发行的相关资料，投资者亦可登陆深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）

及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）查询。

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

释义

除非特别提示，本公告的下列词语含义如下：

公司/本公司/发行人	指	中海企业发展集团有限公司
本次债券	指	发行人本次面向专业机构投资者公开发行的不超过 150 亿元（含 150 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
深交所	指	深圳证券交易所
专业机构投资者	指	符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立专业 A 股证券账户的专业机构投资者
债券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
网下询价日（T-1 日）	指	2025 年 4 月 25 日，为本期发行接受专业机构投资者网下询价的日期
发行首日、网下认购起始日（T 日）	指	2025 年 4 月 28 日，为本期发行接受投资者网下认购的起始日期
承销团	指	由主承销商为承销本期发行而组织的承销机构的总称
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

一、本期发行基本情况

发行主体：中海企业发展集团有限公司。

债券名称：本期债券分为两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，简称“25 中海 01”，债券代码 524261；品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，简称“25 中海 02”，债券代码 524262。

发行规模：本期债券分为两个品种，设品种间回拨选择权，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，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。本期债券各品种总计发行规模不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

债券期限：本期债券期限分为两个品种，品种一为 5 年期固定利率品种，品种二为 10 年期固定利率品种。

票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

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

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

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

配售规则：详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

网下配售原则：详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 4 月 29 日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为付息日的前 1 个交易日，在债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：按年付息。

付息日：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 4 月 29 日；品种二的付息日为 2026 年至 2035 年间每年的 4 月 29 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）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券品种一的兑付日期为 2030 年 4 月 29 日；品种二的兑付日期为 2035 年 4 月 29 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

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

1、账户名称：中海企业发展集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司深圳宝安支行

银行账号：3370 1010 0102 0578 62

2、账户名称：中海企业发展集团有限公司

开户银行：浦发银行深圳分行文锦支行

银行账户：7922 0078 8015 0000 2315

3、账户名称：中海企业发展集团有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司深圳福华支行

银行账户：6452 7248 7

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。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

通用质押式回购安排：本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

与本期债券发行有关的时间安排：

日期	发行安排
T-2 日 （2025 年 4 月 24 日）	刊登募集说明书、发行公告、评级报告、更名公告
T-1 日 （2025 年 4 月 25 日）	网下询价（簿记） 确定票面利率 公告最终票面利率
T 日 （2025 年 4 月 28 日）	网下认购起始日
T 至 T+1 日 （2025 年 4 月 28 日至 29 日）	网下认购日
T+1 日 （2025 年 4 月 29 日）	网下认购截止日 投资者于当日 15：00 之前将认购款划至主承销商指定收款账户
T+1 日 （2025 年 4 月 29 日）	发行结果公告日

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

二、网下向投资者利率询价

（一）网下投资者

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

（二）利率询价预设期间及票面利率确定方法

本期债券品种一票面利率预设区间为 1.70%-2.70%；本期债券品种二票面利率预设区间为 1.90%-2.90%。本期债券最终票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人协商一致在利率询价区间内确定。

（三）询价时间

本期债券网下利率询价的时间为 2025 年 4 月 25 日（T-1 日）15:00-18:00。本期债券簿记建档工作通过债券簿记建档系统（https://biz.szse.cn/cbb，以下简称簿记建档系统）开展，在网下询价时间内，参与询价的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者原则上应当通过簿记建档系统提交认购订单，其他投资者、因不可抗力等特殊情况导致无法通过簿记建档系统进行申购的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可通过传真、邮件等方式向簿记管理人或者承销机构发送《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表》（以下简称“《询价及认购申请表》”）（见附件），并由簿记管理人在簿记建档系统中录入认购订单。

如遇特殊情况，经发行人与簿记管理人协商一致，本期债券簿记建档截止时间可经履行信息披露义务后延时一次，延长后簿记建档截止时间不得晚于当日 19:00。具体以相关信息披露公告为准。

（四）询价办法

1、填制簿记建档系统认购单/《询价及认购申请表》

债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可以通过簿记建档系统填写认购单，其他投资者、因不可抗力等特殊情况下的债券交易参与人及承销机构认可的其他专业机构投资者可以从发行公告所列示的网站下载《询价及认

购申请表》。

填写簿记建档系统认购单/《询价及认购申请表》应注意：

（1）应在发行公告所指定的利率询价区间内填写询价利率；

（2）每一份《网下利率询价及申购申请表》最多可填写 20 个询价利率，询价利率可不连续；

（3）填写询价利率时精确到 0.01%；

（4）询价利率应由低到高、按顺序填写；

（5）每个询价利率上的申购总金额不得少于 1,000 万元（含 1,000 万元），超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍；

（6）每一询价利率对应的申购总金额，是当最终确定的票面利率不低于该询价利率时，投资者的最大投资需求。

2、提交

参与利率询价的投资者应在 2025 年 4 月 25 日 18：00 前提交簿记建档系统认购单/《询价及认购申请表》。其中，通过簿记建档系统直接参与利率询价的投资者应在簿记建档系统提交认购单及相关申购文件，未通过簿记建档系统参与利率询价的投资者应将填妥签字并加盖单位公章或部门公章或业务专用章后的《询价及认购申请表》文件提交至簿记管理人或者承销机构处，并电话确认。

主承销商有权根据询价情况要求投资者提供其他资质证明文件。

投资者填写的簿记建档系统认购单及《询价及认购申请表》一旦提交至簿记管理人或承销机构处，即具有法律约束力，不得撤回。

簿记建档场所：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

申购传真：010-60837779

咨询电话：010-60837381

申购邮箱：sd01@citics.com

3、利率确定

发行人和主承销商将根据询价情况确定本期债券的最终票面利率，并将于 2025 年 4 月 25 日（T-1 日）在深圳证券交易所网站（http://www.szse.cn）及巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上公告本期债券最终的票面利率。发行人将按上述确定的票面利率向投资者公开发行本期债券。

（五）应急处置方式

簿记建档过程中，出现人为操作失误、系统故障等情形导致簿记建档无法继续的，发行人和簿记管理人应当按照应急预案采取变更簿记建档场所、变更簿记建档时间、应急认购、取消发行等应急处置措施。发行人和簿记管理人应当及时披露应急处置的相关情况。

如投资者端出现接入故障，投资者应当通过线下传真、邮件等方式向主承销商发送申购单，由簿记管理人代为录入认购订单。

如簿记管理人出现接入故障或系统本身故障，根据系统恢复时间，簿记管理人将披露相应公告说明是否采用线下簿记。如采用线下簿记的，故障发生前已提交的线上认购有效，投资者无需线下再次申购。

三、网下发行

（一）发行对象

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

（二）发行数量

本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含）。每个专业机构投资者的最低认购单位为 1,000 万元，超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。每个投资者在《网下利率询价及申购申请表》中填入的最大申购金额不得超过本期债券的发行总额，发行人和主承销商另有规定的除外。

（三）发行价格

本期债券的发行价格为 100 元/张。

（四）发行时间

本期债券网下发行的期限为 2025 年 4 月 28 日（T 日）和 2025 年 4 月 29 日（T+1 日）。

（五）申购办法

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

2、凡参与网下申购的专业机构投资者，认购时必须持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户。尚未开户的专业机构投资者，必须在

2025 年 4 月 25 日（T-1 日）前开立证券账户。

（六）配售

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

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当所有投资者的累计有效申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

（七）缴款

簿记管理人将于 2025 年 4 月 28 日（T 日）向获得配售的专业机构投资者发送配售确认及缴款通知书，内容包括该专业机构投资者的获配金额、应缴款金额、缴款日期、收款银行账户等。上述配售确认及缴款通知书与专业机构投资者提交的《询价及认购申请表》共同构成认购的要约与承诺，具备法律约束力。

获得配售的专业机构投资者应按配售确认及缴款通知书的要求，在 2025 年 4 月 29 日（T+1 日）15:00 前按时足额将认购款项划至簿记管理人指定的银行账户。划款时应在银行附注中填写“专业机构投资者全称”和“25 中海 01 认购资金”、“25 中海 02 认购资金”字样。

簿记管理人指定的收款银行账户为：

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：王晨

联系电话：010-60837241

（八）违约认购的处理

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

四、风险提示

主承销商就已知范围已充分揭示本次发行可能涉及的风险事项，详细风险揭示条款参见《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。

五、认购费用

本次发行不向投资者收取佣金、过户费、印花税等费用。

六、发行人和主承销商

（一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

办公地址：深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 21F-23F

法定代表人：张智超

联系人：程增辉、王馨蕊

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

邮政编码：518048

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林

联系电话：0755-23835484

传真：0755-23835201

邮政编码：518048

（三）联席主承销商：

1、中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

法定代表人：刘成

联系人：周星、焦希波、钱程、卢鲸羽、任嘉曦

联系电话：010-56051996

传真：010-56160130

邮政编码：100026

2、国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：孙妙月、吴磊、李弘宇、文箫、刘璇华

联系电话：021-38031979

传真：021-38036666

邮政编码：200040

3、中国国际金融股份有限公司

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

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 8 层

法定代表人：陈亮

联系人：叶昕、黄捷宁、许丹、刘浏、晏一禾、付珩、杨小晴

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

4、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、刘禹良

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

邮政编码：100032

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

发行人：中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：中信证券股份有限公司

2025 年 4 月 24 日

（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司关于《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025年 4 月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：国泰海通证券股份有限公司

2025年4月24日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：中国国际金融股份有限公司

2025年 4月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》之盖章页）

主承销商：华泰联合证券有限责任公司

2025 年 4 月 24 日

附件一：中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）网下利率询价及认购申请表

重要声明			
填表前请详细阅读发行公告、募集说明书及填表说明。 本表一经申购人完整填写，且加盖单位公章或部门公章或业务专用章后，发送至簿记管理人后，即构成申购人发出的、对申购人具有法律约束力的要约。 申购人承诺并保证其将根据簿记管理人确定的配售数量按时完成缴款。			
基本信息			
机构名称			
法定代表人姓名		营业执照注册号	
经办人姓名		传真号码	
联系电话		电子邮箱	
证券账户名称（深圳）		证券账户号码（深圳）	
托管券商席位号（深圳）		身份证明号码（深圳）	

利率询价及申购信息			
25 中海 01：5 年期 （利率区间：1.70%-2.70%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）		25 中海 02：10 年期 （利率区间：1.90%-2.90%） （每一申购利率对应的申购金额为单一申购金额，不累计计算）	
申购利率（%）	**申购金额（万元）**	**申购利率（%）**	**申购金额（万元）**

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：中信证券（%）	**联席主承销商：中信建投（%）**	**联席主承销商：国泰海通（%）**	**联席主承销商：中金公司（%）**	**联席主承销商：华泰联合（%）**

重要提示：

通过簿记建档系统参与认购的投资者无需填写或发送此表；其余专业投资者需向簿记管理人提交此表参与认购，务必将此表填妥并加盖单位公章/部门公章/业务专用章后于 2025 年 4 月 25 日 15:00 至 18:00 间发送至簿记管理人处。申购传真：010-60837779，咨询电话：010-60837381，申购邮箱：sd01@citics.com。

申购人在此承诺：

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

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

3、申购人同意簿记管理人根据簿记建档等情况确定其具体配售金额，并接受所确定的最终债券配售结果；簿记管理人向申购人发出《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）配售确认及缴款通知书》（简称“《配售确认及缴款通知书》”），即构成对本申购要约的承诺；

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

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

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

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

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

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

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

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

11、申购人承诺遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不存在协商报价、故意压低或抬高利率、接受返费、违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

12、申购人承诺遵循审慎原则进行合理认购，不协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为，不通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。

申购人为资管产品的，申购人承诺资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

（盖章）

2025 年 4 月 25 日

附件二：专业投资者确认函（以下内容不用传真或发送至簿记管理人处，但应被视为本发行方案不可分割的部分，填表前请仔细阅读，并将下方投资者类型前的对应字母填入《询价及认购申请表》中）

根据《公司债券发行与交易管理办法》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》之规定，请确认本机构的投资者类型，并将下方投资者类型前的对应字母填入《询价及认购申请表》中：

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

（B）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金；

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

（D）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

1、最近1年末净资产不低于2,000万元；

2、最近1年末金融资产不低于1,000万元；

3、具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

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

备注：如为以上B或D类投资者，且拟将主要资产投向单一债券，根据穿透原则核查最终投资者是否为符合基金业协会标准规定的专业投资者，并在《询价及认购申请表》中勾选相应栏位。

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

尊敬的投资者：

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

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

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

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

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

四、由于市场环境或供求关系等因素导致的债券价格波动的风险。

五、投资者在短期内无法以合理价格买入或卖出债券，从而遭受损失的风险。

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

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

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

特别提示：

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

2. 中海企業發展集團有限公司
2025年面向專業投資者公開發行公司債券（第一期）募集說明書
(連本頁共**323**頁**)**

中海企业发展集团有限公司

（住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层）

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

发行人：	中海企业发展集团有限公司
牵头主承销商：	中信证券股份有限公司
联席主承销商：	中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
受托管理人：	中信证券股份有限公司
发行金额：	不超过人民币 15 亿元（含）
增信措施情况：	本期债券无担保
信用评级结果：	发行人主体评级 AAA，本期债券评级 AAA
信用评级机构：	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

中信证券 CITIC SECURITIES

（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

中信建投证券 CHINA SECURITIES

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

国泰海通证券 GUOTAI HAITONG SECURITIES

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

CICC 中金公司

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

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

（住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401）

签署日：2025 年 4 月 24 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、本次债券注册情况

中海企业发展集团有限公司已于2025年1月24日获得中国证券监督管理委员会“证监许可【2025】180号”文注册公开发行面值不超过150亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）。发行人本次债券采取分期发行的方式。本期债券为第一期发行，发行规模不超过15亿元（含）。

二、发行人基本财务情况

本期债券发行上市前，发行人截至2024年9月末净资产为2,470.85亿元（截至2024年9月30日发行人的合并报表中所有者权益），合并口径资产负债率为58.79%，母公司口径资产负债率为70.41%；发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为208.27亿元（发行人2021年、2022年、2023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倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

截至2024年9月末，发行人合并口径总资产为5,996.45亿元，较2023年末减少4.57%；合并口径净资产为2,470.85亿元，较2023年末增长5.13%；合并口径资产负债率为58.79%。2024年1-9月，发行人营业收入为842.23亿元，同比增加9.11%；净利润为109.50亿元，同比增加21.13%；归属于母公司所有者的净利润为97.93亿元，同比增加14.28%。发行人不存在重大不利变化或者其他特殊情形。发行人2024年1-9月的财务指标仍符合公开发行公司债券的相关规定和发行上市条件，不存在禁止发行公司债券的情形。发行人已申请将2024年1-9月财务报表有效期从2025年3月31日延长至2025年4月30日，发行人2024年年度报告披露不影响本期债券发行。

三、根据联合资信评估股份有限公司出具的《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。本期债券评级为AAA。

联合资信将在评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本次债券相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

评级报告揭示的主要风险：（1）房地产市场运行存在一定不确定性。2023年房地产市场延续2021年下半年以来的低迷状态，行业整体销售下滑，市场信心有待恢复，未来房地产市场运行仍存在一定不确定性。（2）公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，基于规模发展需要，公司持续存在补库存需求。

四、本期债券无担保。

五、近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为2,930,714.09万元、-2,065,313.76万元、4,471,485.72万元及-1,351,887.01万元。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。

六、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人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，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

七、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，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。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发行人为本期债券制定的《受托管理协议》、

《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。本期债券符合在深圳证券交易所上市的条件，交易方式包括：匹配成交、协商成交、点击成交、询价成交、竞买成交。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，具体上市进程在时间上存在不确定性，且无法保证本期债券的上市申请能够获得深圳证券交易所同意。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。若届时本期债券无法进行上市，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。

九、本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

十、债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。债券作为一种固定收益类产品，其二级市场价格一般与市场利率水平呈反向变动。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券采取固定利率形式且期限较长，在本期公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，将使本期债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

十一、中海企业发展集团有限公司作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”）旗下的房地产业务开发平台，出于中国海外发展的整体业务布局考虑，发行人主要负责一、二线城市的住宅开发业务，在资产注入、项目资源、资金及管理方面均持续得到股东方的有力支持，与受中国海外发展同一控制下的其他房地产业务开发主体不存在同业竞争。

十二、本次债券注册名称为“中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券”，因分期发行的原因，本期债券名称变更为“中海企

业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》、《中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》等文件。

十三、近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 9,691,727.39 万元、8,560,287.90 万元、7,137,937.49 万元及 6,959,201.56 万元。近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 16,152,988.78 万元、11,612,190.00 万元、11,895,946.83 万元及 11,487,045.48 万元。发行人其他应收款主要是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地产开发项目的土地款或工程款，其他应付款为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，发行人作为中国海外发展的资金归集和调度平台，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。总体来看，考虑到发行人其他应付款余额大于其他应收款余额，且其他应收款中主要债务方资信良好，回款正常，预计不会对偿债能力产生重大不利影响。

十四、发行人投资性房地产主要为自持投资性物业运营，发行人以多元化的产品线打造高品质投资物业，旗下涵盖“中海系”甲级写字楼和集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体的 Unipark 环宇购物中心产品系列。截至 2024 年 9 月末，发行人投资性房地产公允价值为 11,220,931.91 万元，持有商业物业区域分布包括北京、上海、深圳、南京、宁波、佛山、武汉等一、二线城市。

近三年及一期，发行人投资性房地产公允价值变动损益分别为 368,827.73 万元、111,039.14 万元、342,947.73 万元及-9,074.74 万元，波动较大，主要原因为随着各年度发行人自建项目完工，发行人将以成本计量的自建项目转为以公允价值计量的投资性房地产，公允价值和成本之间的差异全部计入投资性房地产公允价值变动收益，各年度结转项目数量差异导致投资性房地产公允价值变动收益波动较大。近三年及一期，发行人公允价值变动收益占营业利润的比例分别为

10.45%、4.18%、13.27%及-0.61%；除此之外，发行人投资性房地产主要集中一、二线城市，公允价值相对较为稳定，预计以公允价值计量的投资性房地产后续波动相对较小。总体来看，发行人投资性房地产公允价值变动不会对偿债能力产生重大不利影响。

十五、发行人承诺合规发行，发行人不得直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不得操纵发行定价、暗箱操作；不得以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不得直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；不得出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不得有其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

投资者向本期债券承销机构承诺审慎合理投资。投资者参与本期债券投资，应当遵守审慎原则，按照法律法规，制定科学合理的投资策略和风险管理制度，有效防范和控制风险。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。

目录

声明 1

重大事项提示 2

目录 7

释义 10

第一节 风险提示及说明 13

一、与本期债券相关的投资风险 13

二、与发行人相关的风险 14

第二节 发行概况 24

一、本次发行的基本情况 24

二、认购人承诺 27

第三节 募集资金运用 28

一、募集资金运用计划 28

二、前次公司债券募集资金使用情况 31

三、本期公司债券募集资金使用承诺 31

第四节 发行人基本情况 32

一、发行人概况 32

二、发行人历史沿革 32

三、发行人控股股东和实际控制人 37

四、发行人权益投资情况 39

五、发行人的治理结构及独立性 47

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 54

七、发行人主要业务情况 56

八、其他与发行人主体相关的重要情况 86

九、发行人违法违规及受处罚情况 86

十、其他情况说明 86

第五节 财务会计信息 90

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响 90

二、合并报表范围的变化 99

三、公司报告期内合并及母公司财务报表 103

四、报告期内主要财务指标 114

五、管理层讨论与分析 115

六、公司有息负债情况 151

七、关联方及关联交易 152

八、重大或有事项或承诺事项 224

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排 227

第六节 发行人及本期债券的资信状况 228

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因 228

二、信用评级报告的主要事项 229

三、其他重要事项 230

四、发行人的资信情况 230

第七节 增信机制 235

第八节 税项 236

一、增值税 236

二、所得税 236

三、印花税 236

四、税项抵销 237

第九节 信息披露安排 238

一、发行人信息披露制度 238

二、定期报告披露 240

三、重大事项披露 240

四、本息兑付披露 240

第十节 投资者保护机制 241

一、偿债计划 241

二、偿债资金来源.....241
三、偿债应急保障方案.....241
四、偿债保障措施.....242
五、发行人违约情形及违约责任.....244
六、持有人会议规则.....246
七、债券受托管理人.....263
第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系.....288
一、本次债券发行的有关机构.....288
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....291
第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明.....292
发行人声明.....293
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....294
主承销商声明.....298
会计师事务所声明.....315
发行人律师声明.....317
资信评级机构声明.....318
第十三节 备查文件.....320
一、备查文件清单.....320
二、备查文件查阅时间、地点.....320

释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、中海地产	指	中海企业发展集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
公司章程	指	《中海企业发展集团有限公司章程》
本次债券	指	发行人本次面向专业机构投资者公开发行的不超过 150 亿元（含 150 亿元）的“中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本次发行	指	中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的投资者
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
人民银行	指	中国人民银行
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、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中信建投	指	中信建投证券股份有限公司
国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	上海市方达律师事务所

审计机构/立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
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
中国海外发展	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 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《受托管理协议》	指	《中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《中海企业发展集团有限公司 2024 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》
《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（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/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/近三年及一期	指	2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-9 月
近三年	指	2021 年、2022 年及 2023 年
最近一年	指	2023 年
最近一期	指	2024 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，为人民币元、万元、亿元

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

第一节 风险提示及说明

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

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

（四）本期债券安排所特有的风险

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

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

（五）资信风险

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

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

（六）评级风险

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

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1．投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。近三年及一期，公司投资性房地产的公允价值变动收益分别为 368,827.73 万元、111,039.14 万元、342,947.73 万元及-9,074.74 万元，由于房地产市场的变化，**若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。**

2．存货价值波动的风险

近三年及一期末，公司的存货账面价值分别为 29,262,965.42 万元、30,677,581.12 万元、30,788,244.84 万元及 29,955,659.52 万元，占总资产的比例分别为 45.38%、49.52%、49.00%及 49.96%。存货是流动资产的主要构成部分，

公司的存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本、开发产品及拟开发土地。报告期内公司存货账面余额呈现逐年增加的趋势，主要系公司业务扩张所致。截至 2024 年 9 月末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、深圳、成都、厦门、宁波、太原、南昌、广州等一二线重要城市，经营销售情况较为良好。

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

3．经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为 2,930,714.09 万元、-2,065,313.76 万元、4,471,485.72 万元及-1,351,887.01 万元，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。**

4．未来存在较大规模资本支出的风险

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

5．其他应收款余额较大及坏账准备计提比例较低的风险

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

方往来款主要是发行人作为中国海外发展境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展采用集团化运营模式，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。中国海外发展有限公司采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，发行人作为中国海外发展有限公司境内房地产开发业务的资金归集方及统筹调配平台，对中国海外发展有限公司下属境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。发行人的关联方往来款及资金拆借严格按照公司管理制度《中国海外发展有限公司资金管理制度》执行，该制度对发行人与同一控制下其他关联方之间资金往来的申请、审批、发放、回收等环节均作了严格的流程安排及规定。

近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 9,691,727.39 万元、8,560,287.90 万元、7,137,937.49 万元及 6,959,201.56 万元。近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 16,152,988.78 万元、11,612,190.00 万元、11,895,946.83 万元及 11,487,045.48 万元。发行人其他应收款主要是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地产开发项目的土地款或工程款，其他应付款为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，发行人作为中国海外发展的资金归集和调度平台，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。总体来看，考虑到发行人其他应付款余额大于其他应收款余额，且其他应收款中主要债务方资信良好，回款正常，预计不会对偿债能力产生重大不利影响。

近三年及一期末，发行人所在集团公司总体业务状况良好，且在合理的制度安排下，该部分关联方资金往来风险尚在较合理的可控范围内，因而坏账准备计提比例较低。

截至 2024 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 6,959,201.56 万元，占当期末流动资产总额的 15.19%，占当期末总资产的 11.61%；其他应付款余额为 11,487,045.48 万元，占当期末流动负债的 43.92%，占当期末总负债的 32.58%。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。**

6．短期偿债压力较大的风险

截至2024年9月末，发行人总负债为35,255,969.31万元，其中流动负债为26,152,335.70万元，占比为74.18%，流动负债占比较高。截至2024年9月末，发行人一年内到期的有息负债为2,158,639.90万元。总体来看，发行人短期债务较高，短期偿债压力较大。**如果发行人不能获取足够的资金来源，将影响公司的短期债务偿付。**

7．利润率下滑的风险

近三年及一期，发行人营业总收入分别为17,114,024.71万元、13,947,915.68万元、14,150,366.69万元及8,422,332.33万元，净利润分别为2,647,903.59万元、2,042,740.45万元、1,976,548.00万元及1,095,001.36万元，其中2021-2023年度营业收入增幅分别为30.27%、-18.50%和1.45%，2021-2023年度净利润增幅分别为7.22%、-22.85%及-3.24%。2022年度发行人营业总收入和净利润大幅下滑，主要是因为发行人房地产业务受行业销售和利润率下滑影响，导致房地产结转收入和利润下降。**如果未来行业整体利润率未能有效改善，将对发行人盈利情况产生一定影响。**

（二）经营风险

1．宏观经济和行业周期性波动的风险

发行人所处行业与宏观经济之间存在较大的关联性，公司主要收入来源于房地产开发业务，受宏观经济发展周期的影响较大。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产开发业务投资前景和市场需求都将看好，房地产销售价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产销售价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。最近一年，受到整体行业影响，发行人整体毛利率及协议销售规模均有所下降。**因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。**

2．房地产行业周期性风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。2008年以来，受到国际金融危机的冲

击，以及一系列房地产行业宏观调控政策陆续出台等因素影响，我国房地产市场销售面积和销售金额呈现波动走势。2015 年，随着限购政策的逐步放松和取消，人民银行和银监会对限贷认定标准的放宽，以及人民银行降低贷款利率，居住性购房需求有望得到释放，房地产行业运行情况预计将逐步企稳。2016 年 9 月以来，全国热点城市再次进入新一轮调控周期。2017 年以来，在坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位下，以“回归居住属性”、“加强房地产市场分类调控”、“建立长效机制”为基调不断加大一、二线城市政策调控力度，同时环一线城市周边三四线城市亦陆续出台调控政策以抑制投机性需求。2020 年，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。2020 年 8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，明确了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。2022 年，房地产融资政策渐进松绑，比如并购贷不再计入“三道红线”、保租房贷款不纳入房地产贷款集中度管理、中债增增信支持房企发债、监管指示银行新增 6000 亿房地产融资、允许少量涉房企业 A 股融资等。2022 年 11 月以后，监管对房企融资的态度发生根本转变，从交易商协会表示将继续推进并扩大“第二支箭”、央行及银保监会出台“金融 16 条”、到三部委指导银行向优质房企开具保函抵顶预售资金、证监会发布“新 5 条”支持房地产股权融资，房企融资环境发生历史性转变。2023 年，中国房地产市场继续底部调整。中央政策力度前稳后松，以 7 月政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”。地方政策松绑加力提速，从三四线到核心一二线反向传导，限制性行政措施几乎都已退出。**尽管作为全国性大型房地产开发企业，发行人具备较强的抗风险能力，但也不可避免地受到行业周期性波动的影响。**

3．市场波动风险

发行人主要从事房地产开发及各类工程的建设施工等，而房地产开发及各类建设施工工程的投资规模及运营收益水平都受到经济周期影响**。如果未来经济增**

长速度放缓、停滞或衰退，住房及各类设施的使用需求可能同时减少，使发行人的经营效益下降、现金流减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。

4．市场竞争风险

房地产企业准入门槛不高，尤其对民营资本开放度较高，导致国内房地产企业数量庞大，竞争激烈。根据中指研究院发布的《2024 中国百强企业研究报告》显示，2023 年，百强房地产企业市场份额为 46.2%，较上年微涨 0.4 个百分点。根据中国房地产行业协会网站“房企品牌价值排行榜”排名（http://www.fangchan.com/data/），中海企业发展集团有限公司排名第一。**未来，在房地产市场逐步进入深化调整的新形势下，行业内各企业发展格局将逐步分化，行业将加速迈入品牌竞争的时代，各房地产企业探索创新经营模式的步伐也将不断加快，发行人可能将面临更加激烈、更加复杂的市场竞争环境。**

5．项目开发风险

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

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

6．施工安全的风险

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

7．销售风险

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

8．去库存压力较大的风险

房地产开发业务销售收入是发行人营业收入的主要来源，近三年及一期末，发行人存货余额分别为 29,262,965.42 万元、30,677,581.12 万元、30,788,244.84 万元及 29,955,659.52 万元，占当期资产总额的比例分别为 45.38%、49.52%、49.00%及 49.96%。发行人存货规模较大，且占资产总额的比例相对较高，主要是由于发行人的商务地产、住宅房地产项目较多。截至 2024 年 9 月末，发行人房地产开发与运营项目主要分布于北京、深圳、成都、厦门、宁波、太原、南昌、广州等一二线重要城市。**房地产市场具有行业周期性，受宏观经济政策及市场环境影响较大，部分前期商品房库存规模较大的城市面临一定的去库存压力，可能影响发行人部分项目的销售节奏。**

9．地域集中风险

公司作为一家全国性的房地产企业，项目储备充足，拥有合理业务结构、城市布局相对集中于一二线重要城市、具有成熟开发能力和资本运营能力。目前公司房地产开发业务销售贡献主要来源于一、二线城市。2023 年度，发行人来自济南、北京、杭州、深圳、南京、成都、上海、广州等八九个城市的房地产销售业务收入超过 50 亿元，**存在一定的区域集中风险。**

（三）管理风险

1．项目子公司管理控制的风险

发行人是全国性、跨区域的综合房地产开发商，主要通过下属项目子公司进行项目开发，业务覆盖北京、深圳、上海、广州、沈阳、长春、大连、青岛、烟台、天津、济南、武汉、太原、杭州、南京、苏州、南昌、宁波、无锡、重庆、

成都、西安、昆明、佛山、厦门、中山、福州等数十个重点城市。截至2024年9月末，公司直接或间接控股的子公司数目众多，对子公司的有效管理控制存在一定的风险。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的管控机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。**随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。**

2．人力资源管理的风险

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

（四）政策风险

1．产业政策风险

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

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

2022年，房地产市场处于深度调整阶段，提振购房需求成为政策的一大方向。4月，中央政治局会议强调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，7月中央政治局会议和12月中央经济工作会议均再

次提及。政策措施主要围绕降成本、降门槛、提效率等方面展开，并从因城施策到全国性普惠政策不断升级。2022 年，中国人民银行三次下调 5 年期以上 LPR 共计 35 个基点，为 2019 年房贷利率换锚 LPR 之后降息力度最大的一年。5 月首套商贷利率下限调整为不低于 5 年期以上 LPR 减 20 个基点，9 月允许部分城市阶段性下调或取消首套商贷利率下限。

2023 年，中国房地产市场继续底部调整。中央政策力度前稳后松，以 7 月政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”。地方政策松绑加力提速，从三四线到核心一二线反向传导，限制性行政措施几乎都已退出。

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

2．环保政策风险

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

3．土地政策风险

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

4．税收政策变动风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司的营利和现金流产生重大影响。近年来，国家对房地产行业的税收调控措施涉及土地持有、

开发、转让和个人二手房转让等多个方面。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主。从供给层面看，从严清缴土地增值税和历次土地增值税预征税率变化均对房地产行业供给产生较大影响。**综上，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，将对房地产市场和发行人产品销售造成不利影响。**

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

5．金融政策变动风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。**虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。**

6．购房按揭贷款政策变动风险

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

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2024年12月6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2024年公司债券方案的议案》。

2024年12月6日，公司股东中国海外兴业有限公司作出股东决定，同意《关于发行中海企业发展集团有限公司2024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、决定的有效期、偿债措施等事项。同时，中国海外兴业有限公司授权董事会或董事会授权人士全权办理本次发行的相关事宜。

2025年1月24日，本次债券发行上市申请经深圳证券交易所审核同意并经中国证监会注册，注册规模不超过150亿元（含150亿元）。

（二）本期债券的主要条款

发行主体：中海企业发展集团有限公司。

债券名称：本期债券分为两个品种，其中品种一债券全称为“中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）”，简称“25中海01”，债券代码524261；品种二债券全称为“中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）”，简称“25中海02”，债券代码524262。

发行规模：本期债券分为两个品种，设品种间回拨选择权，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，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本期债券各品种总计发行规模不超过15亿元（含15亿元）。

债券期限：本期债券期限分为两个品种，品种一为5年期固定利率品种，品种二为10年期固定利率品种。

票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

增信措施：本期债券无担保。

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

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

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

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

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

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

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

起息日期：本期债券的起息日为2025年4月29日。

兑付及付息的债权登记日：本期债券兑付的债权登记日为付息日的前 1 个交易日，在债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息方式：按年付息。

付息日：品种一的付息日为2026年至2030年间每年的4月29日；品种二的付息日为2026年至2035年间每年的4月29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）。

兑付方式：到期一次还本。

兑付日：本期债券品种一的兑付日期为2030年4月29日；品种二的兑付日期为2035年4月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

支付金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

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

在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

拟上市交易场所：深圳证券交易所。

募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。

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

1、账户名称：中海企业发展集团有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司深圳宝安支行

银行账号：3370 1010 0102 0578 62

2、账户名称：中海企业发展集团有限公司

开户银行：浦发银行深圳分行文锦支行

银行账户：7922 0078 8015 0000 2315

3、账户名称：中海企业发展集团有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司深圳福华支行

银行账户：6452 7248 7

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。

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司、国泰海通证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司。

通用质押式回购安排：本公司认为本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件，具体回购资格及折算率等事宜以证券登记机构的相关规定为准。

（三）本期债券发行及上市安排

1．本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2025年4月24日。

发行首日：2025年4月28日。

预计发行期限：2025年4月28日至2025年4月29日，共2个交易日。

网下发行期限：2025年4月28日至2025年4月29日。

2．本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

二、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

第三节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本次债券的募集资金规模

经发行人股东同意，并经中国证监会证监许可【2025】180 号文注册，本次债券发行总额不超过人民币 150 亿元（含），采取分期发行。本期债券发行规模为不超过 15 亿元（含）

（二）本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。具体明细如下：

单位：%、亿元

序号	证券简称	起息日期	到期日期	票面利率	发行规模	当前余额	拟使用本期债券募集资金规模
1	21 中海 09	2021-12-20	2024-12-20	2.98	13.00	0.00	13.00
2	22 中海 01	2022-04-07	2025-04-07	3.05	20.00	0.00	2.00
-	**合计**	-	-	-	**33.00**	**0.00**	**15.00**

注：发行人已于 2024 年 12 月 20 日全额偿付 21 中海 09 公司债券，已于 2025 年 4 月 7 日全额偿付 22 中海 01 公司债券，本期债券募集资金拟用于置换偿还 21 中海 09 和 22 中海 01 的自筹资金 15 亿元。

发行人承诺，本期债券募集资金仅用于偿还公司债券，且拟偿还公司债券不用于回转售。

在有息债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金临时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

前述闲置募集资金用于补充流动资金事项不属于募集资金用途变更，不属于《管理办法》及《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》规定的及发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会

议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（三）募集资金的现金管理

在不影响募集资金正常使用的情况下，经公司董事会或其他有权机构同意，本公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人调整募集资金用途的，将经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

发行人承诺不得将相关募集资金用途调整为非限定偿债用途。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1．募集资金使用与管理相关制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理与使用相关制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2．债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每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。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募

集资金使用及专项账户运作情况。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1．对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 9 月 30 日；

（2）本期债券的募集资金净额为 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

（3）假设本期债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2024 年 9 月 30 日的资产负债表；

（4）假设本期债券募集资金的用途为 15 亿元全部用于偿还流动负债；

（5）假设本期债券于 2024 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并报表口径资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日（发行前）	2024 年 9 月 30 日（发行后）	模拟变动额
流动资产	45,806,134.02	45,806,134.02	-
非流动资产	14,158,338.20	14,158,338.20	-
资产总计	59,964,472.23	59,964,472.23	-
流动负债	26,152,335.70	26,002,335.70	-150,000.00
非流动负债	9,103,633.61	9,253,633.61	150,000.00
负债合计	35,255,969.31	35,255,969.31	-
资产负债率	58.79%	58.79%	-
流动比率	1.75	1.76	0.01
速动比率	0.61	0.61	-

2．对于发行人短期偿债能力的影响

以 2024 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募

集资金运用计划予以执行后，发行人的流动比率和速动比率将有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

二、前次公司债券募集资金使用情况

（一）募集资金总额、实际使用金额与募集资金余额

发行人于2024年11月发行“中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（即“24中海03”和“24中海04”），发行规模为30亿元，截至目前已使用完毕。

（二）募集资金专户运作情况

发行人“24中海03”和“24中海04”公司债券募集资金专户运作正常。

（三）募集资金约定用途、用途变更调整情况与实际用途

根据“24中海03”和“24中海04”募集说明书约定，“24中海03”和“24中海04”拟将30亿元用于偿还到期公司债券和资产支持证券。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

三、本期公司债券募集资金使用承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于缴纳土地出让金。

发行人承诺，如因特殊情形确需在发行前调整募集资金用途，或在存续期间调整募集资金用途的，将履行相关程序并及时披露有关信息，且调整后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：中海企业发展集团有限公司

法定代表人：张智超

注册资本：2,000,000.00 万元

实缴资本：2,000,000.00 万元

设立日期：1988 年 9 月 8 日

统一社会信用代码：914403006188329255

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层

邮政编码：518048

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

办公地址：深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 21F-23F

信息披露事务负责人：郭光辉

信息披露事务负责人联系方式：0755-82826729

所属行业：房地产业（K70）

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

网址：http://www.coli688.cn/

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

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

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

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

（二）发行人的历史沿革

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

1992 年 7 月 23 日，中海建筑在香港联交所上市，同时名称变更为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”）。中国海外建筑（深圳）有限公司股东随之变更为中国海外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，中国海外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国海外发展在香港注册的全资子公司中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”），并于 1998 年 3 月 3 日在深圳市工商行政管理局办理了股东变更登记。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至本募集说明书签署日，发行人公司股权结构未发生新的变化。

（三）重大资产重组

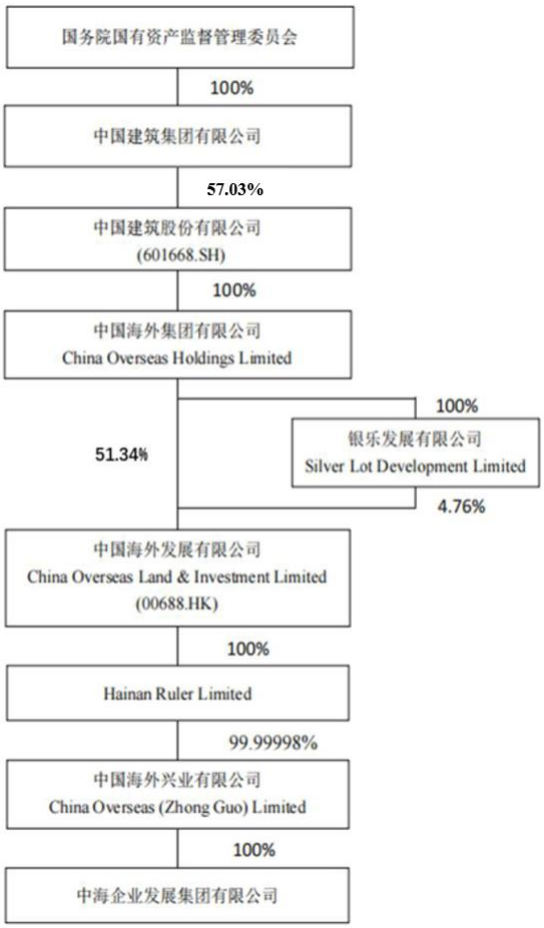
报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

三、发行人控股股东和实际控制人

（一）股权结构

截至 2024 年 9 月末，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 2024 年 9 月末，本公司股权结构图如下：



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

（二）发行人控股股东和实际控制人

1．直接控股股东

中国海外兴业有限公司持有本公司 100%股权，为本公司的直接控股股东。中海兴业成立于 1996 年 12 月 5 日，注册地为香港，注册资本 5,000 万港元。中海兴业持有的主要资产为对发行人的长期股权投资。

2．间接控股股东

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 2023 年 12 月 31 日，中国海外发展总股本 109.45 亿股。中国海外发展于 2007 年 12 月 10 日正式获纳入为香港恒生指数成分股。

根据经安永会计师事务所依照香港审计准则审计的中国海外发展 2023 年度报告，截至 2023 年 12 月 31 日，中国海外发展合并范围资产总额 9,236.04 亿元，负债总额 5,306.92 亿元，权益总额为 3,929.12 亿元，收入为 2,025.24 亿元，年度溢利 270.47 亿元。

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

3．实际控制人

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

四、发行人权益投资情况

（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况

截至 2023 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	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
1	东莞市中海嘉和房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
2	佛山市中海环宇城商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
3	佛山海裕房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
4	中海海盛(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
5	中海海通(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100.00%	投资设立
6	深圳市海隆房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
7	深圳市毅骏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
8	深圳市中海城市运营管理有限公司	深圳	深圳	房地产工程项目管理、咨询等	100.00%	投资设立
9	深圳市海嘉投资有限公司	深圳	深圳	房地产营销策划；房地产投资等	100.00%	投资设立
10	中海地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产投资	100.00%	投资设立
11	深圳市中海启宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
12	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
13	深圳市中海启华房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
14	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
15	成都中海鼎盛房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
16	中海佳诚（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
17	无锡中海海盛房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
18	昆明中海房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
19	昆明海豪房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
20	宁波中海海兴置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
21	宁波中海海润置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
22	宁波中海海富房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
23	武汉海亿商业管理有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
24	武汉华盛志远房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
25	武汉中海鼎盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
26	西安中海兴晟房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
27	西安中海振兴房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
28	西安中海兴诚房地产有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
29	西安中海兴东置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100.00%	投资设立
30	西安鼎盛东越置业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	50.00%	投资设立
31	宁波中海海宸房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
32	宁波中海海丽房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
33	中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
34	昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	60.00%	投资设立
35	昆明海祥房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
36	宁波中海海庭房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
37	武汉华讯产城科技有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
38	武汉中海鼎荣房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
39	宁波中海海棠房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
40	宁波中海海源房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
41	武汉海泽房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	64.00%	投资设立
42	武汉海讯产城企业管理有限公司	武汉	武汉	计算机软硬件、通讯产品的技术开发	99.00%	投资设立
43	武汉中海海耀房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	80.00%	投资设立
44	宁波中海海汇房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
45	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立
46	中海嘉卓（成都）房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
47	中海海澄（无锡)房地产有限公司	无锡	无锡	房地产开发经营	100.00%	投资设立
48	昆明海潮房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发经营	100.00%	投资设立
49	南昌中海地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
50	南昌中海金钰地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
51	南昌中海豪锦地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
52	中海地产(沈阳)有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	51.00%	投资设立
53	沈阳中海新海汇置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
54	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
55	沈阳中海嘉业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
56	新疆中海地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	60.00%	同一控制下企业合并
57	长春中海地产有限公司	长春	长春	房地产开发	100.00%	投资设立
58	长春海华房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
59	长春海悦房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
60	长春海成房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
61	长沙中建投资有限公司	长沙	长沙	实业投资	70.00%	同一控制下企业合并
62	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	95.00%	同一控制下企业合并
63	长春海胜房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
64	大连中海鼎业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
65	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
66	乌鲁木齐中海海润房地产有限公司	新疆	新疆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
67	长沙中海融城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
68	南昌海欣房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
69	南昌中海豪轩地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
70	长春海瀛房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
71	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
72	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
73	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
74	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	50.00%	投资设立
75	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
76	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
77	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
78	长沙润洋置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
79	长春海烨房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
80	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
81	长沙润湖置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
82	长沙润湘置业开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
83	沈阳中海福华房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
84	大连鼎泰港隆房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
85	长春海耀房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
86	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
87	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发经营	100.00%	投资设立
88	大连鼎泰海通房地产有限公司	大连	大连	房地产开发经营	100.00%	投资设立
89	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
90	济南中海地产投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
91	济南中海兴业房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
92	济南中海城房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
93	江苏润荣房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
94	南京中海海浦房地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
95	南京海麒房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
96	南京海汇房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
97	南京海合房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
98	南京海融房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
99	南京海宏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
100	青岛中海海创置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
101	上海中建投资有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51.00%	同一控制下企业合并
102	上海中海海昆房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
103	上海中海海煦房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
104	上海中海海富房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00%	投资设立
105	烟台中海地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
106	烟台中海兴业地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发	100.00%	投资设立
107	烟台中海福盛地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	100.00%	投资设立
108	郑州海耀房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
109	郑州海捷房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	65.00%	投资设立
110	郑州海滨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
111	青岛中海海新置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00%	投资设立
112	南京海嘉房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
113	上海海升环盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
114	济南中海华山置业有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
115	烟台海创佳兴地产有限公司	烟台	烟台	房地产开发经营	60.00%	投资设立
116	上海海汇房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
117	郑州海旭房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
118	上海佳桦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
119	南京海方房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
120	南京海旭房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
121	济南中海豪峰房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
122	济南中海兴业投资有限公司	济南	济南	房地产开发经营	100.00%	投资设立
123	郑州中海地产有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
124	南京海昌房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
125	嘉兴海慧房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发经营	100.00%	投资设立
126	嘉兴海升房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发经营	100.00%	投资设立
127	上海海环房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营	70.00%	投资设立
128	北京中海地产有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
129	北京嘉益德房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
130	北京中建兴华房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
131	北京慧眼置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	同一控制下企业合并
132	北京仁和燕都房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
133	北京中海金石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
134	北京奥城四季商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
135	北京中海广场商业发展有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
136	北京鑫景通达商业发展有限公司	北京	北京	出租商业用房	100.00%	投资设立
137	北京古城兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
138	北京世纪顺龙房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
139	北京中海新城置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
140	北京安泰兴业置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
141	中建宏达建筑有限公司	北京	北京	施工总承包	100.00%	同一控制下企业合并
142	天津中海嘉业投资有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
143	天津中海海华地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	90.00%	同一控制下企业合并
144	天津中海商业管理有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
145	北京中海兴良房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
146	北京中海宏业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
147	北京中海兴达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
148	北京中海兴盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
149	北京中海全盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
150	北京金安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
151	北京中海盈达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
152	北京中海鑫海房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
153	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
154	北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
155	中海建设管理（天津）有限公司	天津	天津	房屋建筑工程施工总承包	100.00%	投资设立
156	北京中海盈顺房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
157	北京中海亦庄智慧置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
158	北京中泰金建房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	51.00%	投资设立
159	天津中海海滔地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
160	天津中海海和地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
161	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
162	东莞市中海嘉业房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
163	佛山中海嘉益房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
164	佛山市顺德中海嘉和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
165	佛山海创房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
166	佛山市顺德中海嘉业房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
167	中海海诚(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
168	深圳中海地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	同一控制下企业合并
169	深圳市中海启明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
170	深圳市中海瑞和投资有限公司	深圳	深圳	实业投资	100.00%	投资设立
171	佛山中海盛和房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
172	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
173	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
174	佛山中海盛兴房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
175	佛山市顺德海润房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
176	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
177	中山市中海房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
178	中山市金运宏房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
179	中海海润(苏州)房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
180	深圳领潮供应链管理有限公司	深圳	深圳	商务服务业	100.00%	投资设立
181	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
182	深圳海智创科技有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
183	福州中海地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
184	福州中海海逸地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
185	福州中海海榕地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
186	福州海翔地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
187	广州广奥房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
188	广州毅源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
189	广州世佳房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	90.00%	投资设立
190	杭州中海宏鲲房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
191	厦门中海地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
192	厦门中海海怡地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
193	厦门中海嘉业地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
194	漳州中海房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
195	重庆中工建设有限公司	重庆	重庆	房屋建筑工程施工总承包壹级	100.00%	投资设立
196	重庆中海兴城房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
197	重庆中海海盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
198	太原中海仲兴房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
199	福州海富地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
200	福州海建地产有限公司	福州	福州	房地产开发经营	50.00%	投资设立
201	重庆中海海能房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%	投资设立
202	广州中海盛荣房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
203	杭州中海襄晟房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
204	重庆金嘉海房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营	51.00%	非同一控制下企业合并
205	雄安中海发展有限公司	保定市	保定市	房地产投资	100.00%	投资设立
206	杭州中海海创房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
207	广州中海海志房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
208	广州中海海懿房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
209	杭州中海启晖房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
210	石家庄中海房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100.00%	投资设立
211	广州中海盛安房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
212	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
213	太原中海景昌房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
214	太原中海凯源房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发经营	100.00%	投资设立
215	广州中海盛合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
216	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
217	长春海颐房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
218	长春海尊房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发经营	100.00%	投资设立
219	南昌海顺地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
220	南京海巍房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
221	深圳市海宏房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
222	深圳市海嘉房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
223	深圳市海明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
224	广州粤合房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	50.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
225	杭州中海海跃房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
226	北京中海豪景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
227	长沙润星置业有限责任公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
228	杭州中海海犇房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	80.00%	投资设立
229	北京中海盈信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
230	北京中海盈润房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
231	北京中海盈璟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	70.00%	投资设立
232	成都隆新房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	100.00%	投资设立
233	宁波中海海怡房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
234	青岛海慧方达房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
235	青岛海慧广逸房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	51.00%	投资设立
236	北京鑫石房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	99.00%	投资设立
237	长沙润江置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发经营	100.00%	投资设立
238	广州盛云房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
239	厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	40.00%	投资设立
240	深圳市启越房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	70.00%	投资设立
241	宁波中海海和房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
242	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	60.00%	投资设立
243	北京中海盈盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
244	北京中海盈丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
245	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发经营	100.00%	投资设立
246	宁波中海海如房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
247	深圳市丰明房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	80.00%	投资设立
248	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
249	杭州中海海富房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
250	南京中海地产有限公司	南京	南京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
251	厦门市领潮供应链管理有限公司	厦门	厦门	商务服务业	70.00%	投资设立
252	成都海胜房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发经营	80.00%	投资设立
253	宁波海合房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立
254	厦门中海海泰地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营	100.00%	投资设立
255	苏州海嘉房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
256	天津中海地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
257	北京中海盈通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
258	北京中海盈智房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发经营	100.00%	投资设立
259	广州启瑞房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
260	杭州海睿房地产有限公司	杭州	杭州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
261	南昌海合地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营	100.00%	投资设立
262	宁波海联房地产有限公司	宁波	宁波	房地产开发经营	100.00%	投资设立

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
263	中海环宇商业发展（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
264	佛山佳映商业管理有限公司	佛山	佛山	房地产开发经营	100.00%	投资设立
265	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
266	上海海悦数智城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
267	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
268	上海海润西岸城市建设发展有限公司	上海	上海	房地产开发经营	85.00%	投资设立
269	深圳市启潮房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发经营	100.00%	投资设立
270	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100.00%	投资设立
271	苏州海卓房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
272	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发经营	51.00%	投资设立
273	天津中海海拓地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
274	天津中海海耀地产有限公司	天津	天津	房地产开发经营	100.00%	投资设立
275	郑州海潮房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100.00%	投资设立
276	北京中海未来置业有限公司	北京	北京	房地产开发经营	80.00%	投资设立
277	武汉中海海融房地产有限公司	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00%	投资设立

发行人不存在最近一年总资产、净资产、营业收入任一指标占发行人合并报表范围相应指标的比重达 30%的子公司。

（二）发行人合营、联营公司情况

截至 2023 年末，发行人不存在持有账面价值占总资产比例超过 10%或获得的投资收益占当年实现的营业收入超过 10%的参股公司、合营企业和联营企业。

五、发行人的治理结构及独立性

（一）发行人的治理结构

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

1．股东决定

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

2．董事会

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

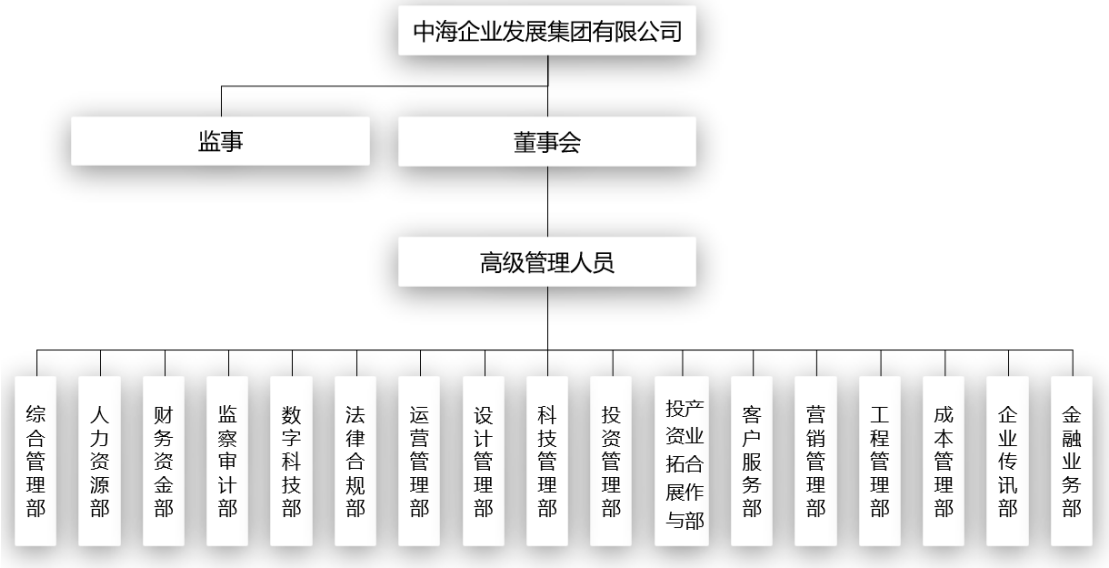
3．监事

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

提起诉讼；（6）对公司经营情况进行调查。

（二）组织机构设置及运行情况

截至募集说明书签署日，发行人组织结构如下图所示：



目前发行人内部机构设置情况如下：

（1）综合管理部：负责行政事务管理。

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

（3）财务资金部：负责公司中长期发展战略研究与规划；财务管理；资金管理；项目成本管理；财务风险管理。

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

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

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

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

项目运营管理相关标准、制度的制定。

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

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

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

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

（12）营销管理部：负责客户与市场研究；策划与销售管理；货量销售管理。

（13）工程管理部：负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

（14）成本管理部：负责成本合约管理；集采管理；成本合约检查管理。

（15）企业传讯部：负责公共关系管理；品牌管理。

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

（17）科技管理部：中国海外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。

（三）内部管理体系

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，制定了有效的内部控制体系。

1．财务管理

公司根据《会计法》、《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况进行财务管理。公司不断完善和加强会计核

算工作、提高会计核算工作的质量和水平、资金计划、账户、收款、内部调拨、付款审批的管理等，从根本上规范公司会计核算，确保了财务会计核算和财务管理的合法、合规。同时，公司着力加强会计信息系统建设，提升财务核算工作的信息化水平，有效保证了会计信息及资料的真实和完整。

2．内部审计

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

3．采购、招标管理

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

4．投资管理

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

5．建设方管控

公司总部制定了严格的建设方管控体系，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交月度计划及每周工程进度报告，收集及分析各地区分公司的施工进度及质量情况，就在建项目进行计划考核；公司还会定期或不定期进行现场安全巡视，对于安全隐患做好记录、提醒、限期整改和事后核验，确保现场施工安全。各地区分公司在总部的严格监督下，根据统一规范负责指定项目施工的现场管理。同时，公司还具备完善的工程质量管控体系，严控工

程质量，确保项目品质。

6．信息披露事务管理

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

7．融资管理

为规范发行人融资行为，促进公司稳健持续发展，根据国家相关法律、法规以及公司章程，结合公司实际情况，发行人对发行人融资管理权限、管理流程、后续管理、授信管理、投资企业融资管理等各方面进行了明确规定。

8．对外担保

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

9．对子公司资产人员财物的内控

发行人投资企业董事会依照《公司法》和公司章程，行使经营决策权，对股东大会（含股东会，下同）负责。投资企业经理主持企业的日常生产经营与管理等工作。集团对直接投资企业派出董事，并负责对其他投资企业董事会相应工作机构进行业务指导。在规范管理方面，对决策程序、投资管理、干部管理、信息建设、资金、资产与财务管理进行了相应规定。

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

每年，公司人力资源部对各职能部门和城市公司通过签订《责任状》及经营班子会审议评定进行考核。公司已经搭建起覆盖全生命周期滚动开发的计划管理

体系，在地产项目的运营管理方面持续优化，不断提升对项目的运营管控水平。

10．预算管理

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

11．关联交易管理

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

12．项目开发安全生产管理

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

13．突发事件应急管理

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

（四）发行人的独立性

中国海外发展（00688.HK）是本公司间接控股股东，为香港联交所上市公司。本期发行人中海地产为中国海外发展的境内子公司。截至 2024 年 9 月末，发行人为中国海外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

国海外发展的占比具有绝对优势。截至 2024 年 9 月 30 日，发行人资产总额占中国海外发展资产总额比例为 64.92%。本公司作为中国海外发展最大的境内子公司，与控股股东在业务、资产、人员、财务、机构等方面的独立性良好。

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

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

六、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至募集说明书签署日，本公司现任董事、监事及高级管理人员的基本情况如下：

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

上述设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

（二）公司董事、监事、高级管理人员的简历

1．张智超

张智超先生，二零零一年毕业于东南大学建筑工程专业。毕业后，加入地产集团上海公司，其后，张先生在地产集团不同业务部门如工程部、投资策划部工作及担任苏州公司副总经理、合肥公司总经理、无锡公司总经理及苏州公司总经理。张先生于二零一七年五月起，出任本公司助理总裁及北方区域公司总经理，并于二零一九年一月起，出任本公司副总裁。自二零二零年三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。张先生拥有多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日起任中国海外发展执行董事，2009年8月起任中国海外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，拥有多年建筑师经验。

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，郭光辉先生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。郭先生拥有多年企业财务、会计的管理经验。

4．徐丰

徐丰先生，毕业于浙江大学，持学士学位，为高级工程师。1999年加入中建总公司，2004年调入中海地产，于2013年4月7日起任中海地产监事，2016年9月24日起任中海地产助理总裁兼人力资源部总经理，拥有多年人力资源管理和企业管理经验。

（三）现任董事、监事、高级管理人员违法违规和严重失信情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定，发行人董事、监事及其他高级管理人员不存在涉嫌重大违法违规和严重失信的情况。

七、发行人主要业务情况

（一）所在行业情况

1．行业现状

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过二十多年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的二十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,791 亿元提高到 2023 年的 110,913 亿元。

目前，我国房地产业主要体现以下特征：

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

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

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

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

2．行业发展前景和趋势

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

（2）城市内普涨时代结束，“产业+地段”为王。1978—2023年，中国城镇套户比从0.8增至1.07，住房从供给短缺到总体平衡，房子全面普涨、闭眼买房时代结束，城市内部房地产市场分化将加剧，产业和地段对房地产价值影响深化。从政策看，2016年以来，随着“房住不炒”提出、因城施策深化，各城市立足当地实际情况，提高房地产调控频率与精细度。从环境看，2023年中国人口负增长，热点城市人口净流入放缓，非热点城市人口净流出。房地产从大开发时代进入存量时代。其一，历史积淀造就老城区“地段”，城市规划与发展创造新“地段”，“地段”通过吸引高购买力人群影响房地产价值。其二，产业集聚通过创造高购买力人群、影响土地成本，进而影响板块内房地产发展，产业外溢又会带动周边板块房地产发展。

（3）改善时代来临，产品力将成核心竞争力。中国住房整体紧缺的时代已经过去，消费者对住宅的追求从单纯的“有房住”向“住好房”转变。人人都有房住不意味着人人都住上了好房子，居民对住宅品质有了更高的需求，住房产品力的不同，推动住房价值分化。户型方面，“改善为王”代表改善性需求的户型正在成为主流，三房户型成交套数占比变高，四房户型成交占比也呈增长趋势，二房户型的需求量则逐年下降。多居室的户型能提高居住体验，随着人均住房面积增长，消费者从“住小房”向“住大房”转变，大户型未来也许会逐步成为购房主流。品质方面，住房品质影响住房价值，住房消费需求从“有房住”向“住好房”转变，居民对住房品质的要求提高。

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

（二）公司所处行业地位

中海企业发展集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司，拥有45年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地80余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。

公司连续20年获可持续蓝筹地产企业、中国房地产行业领导品牌。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Baa2、标准普尔A-，信用评级保持行业领先。

公司具备行业领先的设计、开发、建造、运营、物业服务等全产业链整合联动能力，是中国内地最大的写字楼发展运营商，旗下华艺设计位列全国百强设计院，中建宏达拥有建筑承包特级资质。历经40多年的发展，公司建立起“不动产开发”“城市运营”“创新业务”三大产业群。

展望未来，公司坚持规模化、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、员工共谋发展、共赢未来，与城市、社区、家庭共创美好生活。

（三）公司面临的主要竞争状况

1．股东背景强大，品牌影响力卓越

发行人的控股股东中国海外发展（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，中国海外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，中国海外发展顺应

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 年至今中国海外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 年中国海外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。中国海外发展自成立以来，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。中国海外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。发行人作为中国海外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。公司连续 20 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2021-2023年及2024年1-9月的期间费用占营业收入比重仅为2.31%、3.18%、3.03%和3.27%，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（中国海外发展口径），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（中国海外发展口径），每年年终之前都会为下一年度储备充足现金与银行信贷额度，为公司各项业务的正常开展提供了充足的战略性资金储备。2024年9月末，公司债务结构合理，未触及“三条红线”中的任何一条，为“绿档”房企。

公司实施总部集中资金管理权和融资权的方针。一方面，公司实施资金集中统一管理，项目公司的账面资金除了满足日常经营需要的部分，其余均需根据总部的安排进行资金调配和归集；另一方面，中海地产将融资权集中于总部，与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行及招商银行等均签订了战略合作协议，项目开发贷款实施“总对总”授信。截至2024年9月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为2,542亿元，其中已使用额度为1,262亿元，尚有1,280亿元未使用。公司的深圳总部作为资金管理中心，不但能为公司的战略投资和规模扩张提供充分的财务保障，还能通过“总对总”贷款模式降低财务成本，避免财务风险。

6．质量管理严格，项目品质领先

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

国际地产奖（International Property Awards）18 项。

7．重视客户反馈，服务理念到位

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

（四）公司主营业务情况

1．公司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。

2．公司报告期内主营业务收入构成

目前，发行人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 96.35%、92.55%、93.71%及 93.61%。

近三年及一期发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,808,674.83	93.61	13,186,158.39	93.71	12,690,513.64	92.55	16,465,575.27	96.35
物业出租	123,271.69	1.48	152,870.44	1.09	150,294.32	1.10	179,345.17	1.05
承包工程	126,749.59	1.52	299,979.83	2.13	378,075.97	2.76	182,048.47	1.07
销售商品	283,407.40	3.40	432,595.00	3.07	493,781.26	3.60	262,505.71	1.54
合计	**8,342,103.50**	**100.00**	**14,071,603.66**	**100.00**	**13,712,665.19**	**100.00**	**17,089,474.62**	**100.00**

3．公司报告期内主营业务成本构成

近三年及一期发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

业务类型	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	6,180,946.48	95.70	10,555,110.19	94.49	9,793,175.51	92.96	12,697,230.19	96.51
物业出租	4,958.17	0.08	19,613.26	0.18	32,604.10	0.31	51,852.70	0.39
承包工程	104,925.54	1.62	197,724.01	1.77	250,663.17	2.38	159,511.86	1.21
销售商品	168,158.24	2.60	398,256.39	3.57	457,860.24	4.35	247,634.56	1.88
合计	**6,458,988.43**	**100.00**	**11,170,703.85**	**100.00**	**10,534,303.02**	**100.00**	**13,156,229.31**	**100.00**

4．主营业务毛利及毛利率分析

近三年及一期发行人主营业务利润情况

单位：万元、%

业务类型	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	1,627,728.35	86.44	2,631,048.20	90.70	2,897,338.13	91.16	3,768,345.08	95.81
物业出租	118,313.52	6.28	133,257.18	4.59	117,690.22	3.70	127,492.47	3.24
承包工程	21,824.05	1.16	102,255.82	3.52	127,412.80	4.01	22,536.61	0.57
销售商品	115,249.16	6.12	34,338.61	1.18	35,921.02	1.13	14,871.15	0.38
合计	**1,883,115.07**	**100.00**	**2,900,899.81**	**100.00**	**3,178,362.17**	**100.00**	**3,933,245.31**	**100.00**

近三年及一期发行人主营业务毛利率情况

单位：%

业务类型	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
房产开发	20.85	19.95	22.83	22.89
物业出租	95.98	87.17	78.31	71.09
承包工程	17.22	34.09	33.70	12.38
商品销售	40.67	7.94	7.27	5.67
综合	**22.57**	**20.62**	**23.18**	**23.02**

近年来，公司主营业务收入占比保持在较高水平，近三年及一期，公司主营业务收入分别为 17,089,474.62 万元、13,712,665.19 万元、14,071,603.66 万元及 8,342,103.50 万元。其中，房地产开发收入占比最大，近三年及一期，房地产开发收入分别达到 16,465,575.27 万元、12,690,513.64 万元、13,186,158.39 万元及 7,808,674.83 万元，占比分别为 96.35%、92.55%、93.71%及 93.61%。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。2022 年度，公司主营业务收入较 2021 年度减少 3,376,809.43 万元，降幅 19.76%，主要是房地产行业整体下行导致房地产项目结转收入减少。2023 年度，公司主营业务收入较 2022 年度增加 358,938.47 万元，增幅 2.62%。

近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 3,933,245.31 万元、3,178,362.17 万元、2,900,899.81 万元及 1,883,115.07 万元。公司近三年及一期整体毛利率呈现波动趋势，分别为 23.02%、23.18%、20.62%及 22.57%，公司核心业务房产开发板块的毛利润分别 3,768,345.08 万元、2,897,338.13 万元、2,631,048.20 万元及 1,627,728.35 元，毛利率分别是 22.89%、22.83%、19.95%及 20.85%。分业务来看，2021-2023 年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。

截至 2024 年 9 月 30 日，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）截至 2024 年 9 月末发行人主要在建项目情况

单位：平方米、万元

序号	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）
1	北京中海未来置业有限公司	寰宇未来项目	全期	2024-03-04	2026-06-30	住宅	186,128	632,356	464,934
2	北京中海盈璟房地产开发有限公司	福环庄园项目	全期	2022-08-07	2024-11-30	住宅	310,891	885,652	812,137
3	北京中海盈盛房地产开发有限公司	大红门项目	全期	2022-11-03	2024-12-31	住宅	141,271	636,443	613,186
4	北京中海盈通房地产开发有限公司	辛庄项目	全期	2023-12-29	2025-12-31	住宅	200,058	515,902	397,158
5	北京中海盈智房地产开发有限公司	郭公庄项目	全期	2024-02-03	2025-12-30	住宅、养老	124,684	680,082	581,137
6	星旅(北京)房地产开发有限公司	翠湖项目	全期	2024-04-10	2025-12-31	住宅	69,601	370,939	302,449
7	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	763 地块长安玖章项目	全期	2024-08-28	2025-12-31	住宅、商业	167,660	404,886	264,926
8	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	830、831 地块长安源境项目	全期	2024-08-05	2026-04-30	住宅	134,125	447,998	330,287
9	北京海鑫兴业房地产开发有限公司	衙门口 713 地块	全期	2023/11/31	2024-12-31	住宅/商业	122,061	401,185	299,000
10	北京金鑫兴业房地产开发有限公司	老古城 626 地块	全期	2023-03-20	2024-12-31	住宅	106,157	359,998	300,303

序号	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）
11	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 667、646 地块	667 地块	2024-05-31	2026-04-30	住宅/商业	189,560	545,290	359,453
12	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 667、646 地块	北辛安南枢纽地块	2024-07-01	2026-04-30	商业	264,488	373,740	246,367
13	成都海胜房地产开发有限公司	麓湖东 50 亩	全期	2023-08-16	2024-12-31	住宅	99,422	144,894	127,889
14	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 1 号地块	全期	2020-11-29	2026-01-09	商业	561,200	1,040,630	270,632
15	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	爱贤里	全期	2023-10-31	2024-12-31	住宅/商业	53,090	73,291	53,683
16	福州中海海逸地产有限公司	中海悦湖郡	一期	2022-02-27	2025-12-31	住宅/商业	167,465	351,621	317,505
17	广州启瑞房地产开发有限公司	广州市海珠区上涌公园北侧地块	一期	2023-11-12	2026-05-31	住宅	126,798	1,742,135	961,652
18	广州盛云房地产开发有限公司	中海麓府	全期	2022-07-01	2024-12-31	住宅	114,129	387,496	330,275
19	广州中海海志房地产开发有限公司	紫兰苑项目	全期	2023-08-14	2025-09-30	住宅	129,187	289,158	209,691
20	杭州海睿房地产有限公司	璞翠云集公寓	全期	2023-10-26	2025-09-30	住宅	193,765	458,103	369,104
21	杭州中海海富房地产有限公司	萧山区世纪城 02 地块	全期	2023-04-15	2024-12-31	住宅	60,380	203,747	194,630
22	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 11 地块	2020-11-30	2024-11-07	住宅/商业	407,474	335,839	341,545
23	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 C 地块	2022-05-30	2025-09-19	商业	135,800	111,936	36,857

序号	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）
24	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 D 地块	2020-11-30	2024-10-01	住宅/商业	300,052	227,674	218,071
25	济南中海豪峰房地产开发有限公司	经十一路项目	A2 地块	2024-09-11	2026-06-30	住宅	145,075	268,698	92,705
26	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	全期	2023-12-07	2025-03-30	住宅、商业	57,362	60,921	52,900
27	南京海方房地产开发有限公司	观山樾	全期	2021-12-31	2025-03-30	住宅	202,353	374,283	321,455
28	南京中海地产有限公司	江湾境	全期	2023-05-26	2024-12-31	住宅	130,192	413,592	292,244
29	宁波海合房地产有限公司	鄞州中河地块	全期	2023-09-30	2025-08-30	住宅	68,623	168,129	131,238
30	宁波海联房地产有限公司	江湾樾项目	全期	2023-12-30	2025-12-30	住宅	179,328	367,221	264,016
31	宁波中海海如房地产有限公司	果品地块项目	全期	2022-11-29	2025-04-30	住宅	114,765	275,216	235,504
32	青岛海慧广逸房地产有限公司	太行园林（北地块）	全期	2023-06-09	2025-12-31	住宅	154,617	144,412	90,339
33	厦门中海海泰地产有限公司	中海 2023P08 地块项目	全期	2023-09-07	2025-05-31	住宅、商业	177,753	801,579	658,559
34	上海海尚西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 4、5 号地	全期	2024-04-08	2026-12-31	住宅	315,084	2,106,028	1,748,702
35	上海海悦数智城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 3 号地	全期	2024-04-22	2026-12-31	商业	65,397	111,666	61,269
36	深圳市启潮房地产开发有限公司	超级总部基地项目	全期	2023-08-28	2026-03-08	住宅	292,986	1,595,762	1,283,370
37	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	高深东项目	全期	2022-03-18	2024-12-31	住宅	234,686	293,702	254,709

序号	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）
38	沈阳中海海嘉房地产开发有限公司	玺悦（高深东路南-1 地块）	全期	2024-01-26	2025-08-30	住宅	94,185	76,586	41,390
39	沈阳中海海顺房地产开发有限公司	云麓里项目（奥园西地块）	全期	2021-04-01	2024-12-31	住宅	235,009	216,760	163,658
40	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	寰宇天 J 地块	商业	2015-04-30	已停工	商业	146,223	84,847	19,952
41	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	源境项目（皇姑新乐地块）	全期	2022-06-17	2026-12-31	住宅	210,094	327,403	288,430
42	石家庄中海海盈房地产开发有限公司	中海藏峰叁号院	全期	2023-10-10	2025-12-31	住宅	146,538	296,014	178,120
43	苏州海嘉房地产有限公司	劳动路	全期	2023-10-23	2025-09-25	住宅	42,545	118,136	102,590
44	苏州海卓房地产有限公司	竹园路	全期	2023-12-15	2026-02-09	住宅	166,090	449,783	373,595
45	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	珠江路	全期	2023-11-10	2025-10-30	住宅	58,243	134,624	105,532
46	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C1 地块	全期	2023-03-30	2024-12-31	住宅	399,359	258,450	119,303
47	太原中海仲兴房地产开发有限公司	瓦窑项目	全期	2024-01-29	2025-11-19	住宅/商业	177,213	117,922	66,853
48	天津中海地产开发有限公司	中医药大学地块	全期	2023-07-21	2025-10-30	住宅	180,265	489,546	164,415
49	天津中海海佳地产有限公司	陈塘 F7 地块	全期	2024-05-07	2025-10-31	住宅	76,509	144,217	107,785
50	天津中海海拓地产有限公司	金江里	全期	2023-10-26	2026-08-31	住宅/商业	108,298	319,803	242,653

序号	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	累计完成投资金额（万元）
51	天津中海海耀地产有限公司	工业用呢	全期	2024-01-26	2025-08-31	住宅/商业	69,800	182,374	148,401
52	武汉中海海融房地产有限公司	武昌区中北路地块	全期	2024-05-15	2026-05-31	住宅	302,759	494,908	164,919
53	武汉中海海盛房地产有限公司	寰宇天下(建桥)	二期（11、12#地块）	2024-01-19	2025-12-30	住宅/商业	152,766	228,070	163,178
54	武汉中海海盛房地产有限公司	寰宇天下(建桥)	一批次住宅（8#地块）	2023-10-31	2025-07-01	住宅	57,669	138,906	98,093
55	西安中海海润房地产有限公司	雁塔区西沣路项目	一期	2024-04-01	2026-10-30	住宅、商业	444,203	450,445	251,294
56	长春海胜房地产开发有限公司	长春高新区橡树园西地块	全期	2023-08-17	2024-11-30	住宅/商业	60,608	40,746	22,804
57	长春海颐房地产开发有限公司	同心湖项目（住宅地块）	全期	2021-05-31	2025-10-30	住宅/商业	520,072	424,588	341,996
58	长春海尊房地产开发有限公司	同心湖项目（商业地块）	全期	2021-05-17	2025-12-30	酒店/公寓/商业	67,431	49,237	23,408
59	长沙润江置业有限公司	南湖路 24 号南地块	全期	2022-11-20	2025-12-31	住宅/商业	254,725	562,211	443,975
60	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	二期	2020-12-11	2027-06-30（三角地块商业）	住宅/商业	166,774	233,478	228,228
61	郑州海潮房地产开发有限公司	郑政出〔2023〕40 号	全期	2024-03-09	2025-12-30	住宅/商业	78,061	88,685	47,121

（2）截至 2024 年 9 月末发行人主要完工项目情况

单位：平方米、万元

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
1	北京公司	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	东地块	2019-01-09	2021-04-26	住宅	78,873	78,873	508,960
2	北京公司	北京中海宏业房地产开发有限公司	中海丽春湖墅	还建地块	2019-05-30	2021-12-31	商业	147,300	147,300	74,300
3	北京公司	北京中海鑫海房地产开发有限公司	造甲村项目	全期	2019-12-13	2022-12-31	住宅、商业	151,001	87,423	1,002,679
4	北京公司	北京中海兴良房地产开发有限公司	京西里	全期	2018-02-26	2021-03-31	住宅	53,304	43,304	142,136
5	北京公司	北京中海亦庄智慧置业有限公司	亦庄项目	全期	2020-12-31	2022-12-31	住宅	223,403	213,512	1,327,522
6	北京公司	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海二府	住宅	2019-08-14	2021-12-27	住宅/商业	246,460	151,088	697,328
7	北京公司	北京中海盈达房地产开发有限公司	瀛海三府	住宅	2019-12-06	2021-10-13	住宅	154,083	123,653	549,135
8	北京公司	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里富园	0013 期	2022-11-04	2024-09-30	住宅	103,851	67,307	401,104
9	北京公司	北京中海盈丰房地产开发有限公司	富华里汇园	0015 期	2022-12-05	2024-09-30	住宅	129,321	96,174	728,214
10	北京公司	北京中海盈润房地产开发有限公司	创新基地项目	全期	2022-03-25	2024-01-05	住宅	132,342	120,870	562,016
11	北京公司	北京中海盈顺房地产开发有限公司	稻田项目	全期	2020-11-10	2022-12-31	住宅	149,039	75,276	399,470
12	北京公司	北京中海盈信房地产开发有限公司	旧宫项目	全期	2022-05-20	2023-12-13	住宅	60,348	48,572	342,916
13	北京公司	北京中开盈泰房地产开发有限公司	金盏项目	全期	2020-09-28	2022-06-30	住宅	143,454	130,891	804,258
14	北京公司	北京中泰金建房地产开发有限公司	汇德里	全期	2022-01-06	2023-10-31	住宅	84,730	82,087	690,106
15	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	1608-681、694、690 地块	2018-04-26	2022-07-15	住宅	200,527	135,428	436,617

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
16	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区保障房	北辛安安置房五期 696、697、698 地块	2020-03-18	2022/12/31	住宅	147,586	96,194	273,431
17	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 A 区商品房	寰宇天下御山府	2019-03-06	2021-08-31	住宅	204,137	193,133	972,576
18	北京新城	北京安泰兴业置业有限公司	北辛安 B 区保障房	1608-680、684 地块	2018-04-30	2022-07-15	住宅	139,622	124,242	318,337
19	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	中海首钢长安云尚	2020-01-01	2021-12-31	住宅	62,478	51,030	369,563
20	北京新城	北京金安兴业房地产开发有限公司	首钢园二期项目	中海首钢天玺（商业，教育）	2020-06-01	2021-12-31	住宅	67,655	67,468	486,929
21	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	658 地块	2021-04-20	2023-09-30	商业	155,141	35,413	109,925
22	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	北辛安 673、658 地块项目	673-B、676 地块	2021-04-20	2023-09-30	住宅	147,879	145,630	1,075,206
23	北京新城	北京鑫安兴业房地产开发有限公司	首钢园三期项目	中海天钻	2020-08-30	2022-06-30	住宅	75,025	73,352	572,336
24	北京新城	北京鑫石房地产开发有限公司	衙门口 670 地块	全期	2022-08-22	2023-04-30	住宅/商业	64,989	64,091	432,687
25	北京新城	北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	首钢园四期项目	829 地块全期	2022-06-20	2023-12-31	住宅	24,787	19,104	129,404

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
26	长春	长春海耀房地产开发有限公司	青岗路项目	全期	2020-11-05	2021-11-30	住宅/商业	59,018	53,075	67,736
27	长春	长春海烨房地产开发有限公司	中海锦城	全期	2020-04-30	2021-12-30	住宅/商业	210,922	194,128	248,068
28	长春	长春海瀛房地产开发有限公司	中海尚学府 16#地块	三期	2019-03-01	2022-06-30	住宅	221,329	28,300	35,147
29	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	海润佳园	2020-12-01	2022-06-30	住宅/商业	265,179	217,408	298,910
30	长沙	长沙润湘置业开发有限公司	梅溪湖 A 组团	一期	2020-12-11	2022-05-31	住宅/商业	268,250	233,812	360,148
31	长沙	长沙润星置业有限责任公司	红星天华红星地块	全期	2022-08-31	2024-06-30	住宅/商业	286,190	221,171	361,711
32	长沙	长沙润洋置业有限公司	文锦名园	二期	2019-10-08	2021-12-24	住宅/商业	196,974	196,974	311,384
33	长沙	长沙中海梅溪房地产开发有限公司	梅溪湖壹号	四期 C 区	2021-05-17	2022-09-30	住宅/商业	26,678	24,447	96,281
34	长沙	长沙中海融城房地产开发有限公司	中海珑庭项目	二期	2019-07-20	2021-06-30	住宅/商业	106,386	106,386	115,940
35	成都	成都隆新房地产开发有限公司	新川华府	全期	2022-09-29	2024-09-30	住宅	233,404	226,799	693,139
36	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 10 号地块	全期	2020-09-10	2021-11-05	住宅	61,636	61,438	156,434
37	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 2 号地块	全期	2019-04-10	2021-03-15	商业	/	/	/
38	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 5、11 号地块	全期	2022-04-18	2024-06-23	住宅	182,564	113,815	280,137
39	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 6 号地块	全期	2020-08-25	2021-11-05	住宅	76,646	76,471	184,634
40	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 8 号地块	全期	2021-11-30	2022-12-31	住宅	27,181	27,181	80,602

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
41	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区通州路 B 地块	全期	2022-08-04	2023-12-31	住宅	109,861	44,491	104,719
42	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府新区梓林巷地块	全期	2022-07-29	2023-11-30	住宅	41,366	41,366	109,656
43	成都	中海嘉卓(成都)房地产开发有限公司	成华区迎晖路 91 亩	全期	2021-02-10	2022-10-31	住宅	121,041	120,109	340,168
44	大连	大连鼎泰晟兴房地产有限公司	中海阅麓山	全期	2020-04-28	2021-06-22	住宅	44,053	34,421	137,915
45	大连	大连鼎泰港隆房地产有限公司	中海东港	全期	2020-09-30	2022-09-30	住宅	60,129	58,688	228,026
46	大连	大连鼎泰海通房地产有限公司	中海云川源境	全期	2021-03-29	2023-09-27	住宅	84,517	44,443	123,354
47	大连	大连鼎泰嘉益房地产有限公司	中海.牧雲山	全期	2020-03-04	2021-05-18	住宅	124,393	118,040	191,484
48	大连	大连鼎鑫嘉业房地产开发有限公司	中海广贤叁号院	全期	2022-09-30	2023-12-31	住宅	55,731	25,406	77,194
49	东莞	东莞市中海嘉桦房地产开发有限公司	东莞大岭山项目	全期	2021-01-15	2023-06-16	住宅	122,581	68,734	198,981
50	东莞	东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	东莞南城元美项目	全期	2022-10-01	2024-06-01	住宅	51,480	50,651	238,831
51	东莞	东莞市中海嘉睿房地产开发有限公司	东莞石碣项目	全期	2021-03-16	2023-02-10	住宅	46,932	38,965	102,502
52	东莞	东莞市中海嘉鑫房地产开发有限公司	东莞市松山湖项目	全期	2021-04-03	2022-10-14	住宅	109,456	109,456	547,593

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
53	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	汇德里公馆	全期	2021-11-15	2024-06-30	住宅	427,626		
54	佛山	佛山市顺德中海嘉森房地产开发有限公司	悦林熙岸花园	全期	2019-07-25	2021-06-29	住宅	114,365	114,365	318,611
55	佛山	佛山中海千灯湖房地产开发有限公司	丽悦尚宸院	全期	2021-10-18	2023-10-31	住宅	143,106	22,252	71,155
56	佛山	佛山中海盛和房地产开发有限公司	珑湾半岛花园	全期	2020-10-19	2022-12-31	住宅	268,145	233,459	733,467
57	福州	福州海富地产有限公司	悦江公馆（紫御花园）	一期	2018-08-15	2021-03-31	住宅	138,970	59,122	77,515
58	福州	福州中海地产有限公司	寰宇天下	四期	2019-07-24	2021-11-25	商业	0	0	0
59	广州	广州粤合房地产开发有限公司	广钢 234	全期	2021-12-03	2024-02-08	住宅	315,034	105,166	656,684
60	广州	广州中海海懿房地产开发有限公司	左岸澜庭	全期	2019-09-28	2021-09-30	住宅	85,597	65,251	172,793
61	广州	广州中海海志房地产开发有限公司	学仕里	全期	2019-09-28	2021-06-29	住宅	56,225	56,225	346,340
62	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	海珠区大干围西侧地块	全期	2020-02-21	2022-06-30	住宅	141,870	139,616	937,247
63	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	江泰路地块	全期	2021-11-05	2023-12-28	住宅	48,700	14,692	104,884
64	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	南洲路地块	全期	2021-03-14	2023-10-30	住宅	119,657	109,497	746,542
65	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	石岗路地块	全期	2021/05/14	2023-03-24	住宅	42,447	24,182	181,320
66	广州	广州中海盛安房地产开发有限公司	中海蚝壳洲项目	省轻工全期	2022-01-10	2023-12-27	住宅	31,955	24,212	242,523

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
67	广州	广州中海盛合房地产开发有限公司	荔府	全期	2020/11/16	2022-08-17	住宅	57,759	9,908	26,833
68	哈尔滨	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	中海观澜庭项目	全期	2020-04-27	2021-12-30	住宅	89,572	82,172	74,273
69	哈尔滨	哈尔滨海乾房地产开发有限公司	中海万锦公馆项目	全期	2021-04-08	2023-06-30	住宅/商业	119,037	89,227	82,079
70	哈尔滨	哈尔滨中海海盛房地产开发有限公司	中海时代项目	全期	2019-04-30	2021-09-26	住宅/商业	120,567	120,567	159,090
71	哈尔滨	哈尔滨中海龙誉房地产开发有限公司	中海和院项目	全期	2019-03-23	2021-10-22	住宅	86,668	86,069	173,023
72	杭州	杭州中海海犇房地产有限公司	艮北新城地块	全期	2022-02-19	2023-09-27	住宅/商业	144,446	144,181	658,778
73	杭州	杭州中海海跃房地产有限公司	运河新城地块	全期	2021-12-29	2023-10-18	住宅/商业	218,783	209,827	827,746
74	杭州	杭州中海启晖房地产有限公司	文晖地块	全期	2020-01-02	2021-11-30	住宅/商业	60,461	60,461	303,986
75	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	北 D1 地块	2019-05-17	2023-12-31	商业	267,636	251,394	154,955
76	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 10 地块	2020-04-27	2022-04-30	住宅	272,962	272,962	394,548
77	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	东 3 地块	2020-06-30	2023-12-31	住宅	66,856	37,259	99,635
78	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 A 地块	2019-11-20	2022-06-30	住宅	98,414	98,414	203,486
79	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 B-1 地块	2021-04-23	2022-10-31	住宅	74,020	70,609	183,463
80	济南	济南中海城房地产开发有限公司	中海华山珑城	西 B-2 地块	2021-04-23	2022-10-31	商业	23,899	12,215	25,412
81	济南	济南中海地产投资有限公司	中海国际社区	C2 北地块	2019-11-25	2021-06-30	住宅	96,399	96,399	233,027
82	济南	济南中海豪峰房地产开发有限公司	汇德里	二药地块	2020-12-29	2022-08-25	住宅	68,516	68,516	170,789

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
83	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	13 地块	2021-01-26	2022-12-31	住宅	75,564	65,021	84,746
84	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	18-1 地块	2021-01-26	2022-10-23	住宅	35,689	19,512	27,068
85	济南	济南中海兴业投资有限公司	学仕里	18-2 地块	2021-01-26	2022-12-10	住宅	49,812	25,335	31,692
86	昆明	昆明海潮房地产开发有限公司	汇德里花园	全期	2021-07-02	2022/11/31	住宅	268,989	44,389	78,415
87	昆明	昆明海豪房地产开发有限公司	朗韵花园（A1 地块）	二期	2020-07-31	2021-12-28	住宅	148,259	88,775	162,386
88	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	麓景花园-海誉园	A2 地块	2018-09-19	2021-09-27	住宅	311,967	242,067	294,691
89	昆明	昆明海嘉房地产开发有限公司	麓景花园-嘉景园、寰景园	A1-1、A1-2 地块	2020-06-15	2021-09-18	住宅	20,303	19,508	25,240
90	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	寰宇花园（12 号地块）	三期 12 号地块	2020-05-09	2021-12-20	住宅	118,690	52,006	89,767
91	昆明	昆明海祥房地产开发有限公司	寰宇花园（28 号地块）	三期 28 号地块	2020-02-19	2021-06-30	住宅	70,166	47,991	100,161
92	南昌	南昌海顺地产有限公司	中海左岸国际	全期	2022-05-18	2024-08-31	住宅/商业	135,931	135,931	268,364
93	南昌	南昌海顺地产有限公司	中海左岸澜庭	全期	2021-10-30	2023-10-30	住宅/商业	51,383	47,565	82,562
94	南昌	南昌中海豪锦地产有限公司	中海云麓里	全期	2021-05-17	2022-12-30	住宅/商业	102,234	92,113	104,342
95	南昌	南昌中海豪轩地产有限公司	中海锦城	全期	2018-10-30	2022-01-28	住宅/商业	216,492	212,792	265,845
96	南京	江苏润荣房地产有限公司	中海润江府	全期	2018-01-25	2021-12-20	住宅	266,464	259,683	419,922

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
97	南京	南京海昌房地产开发有限公司	南山印	全期	2021-09-15	2023-11-17	住宅	117,534	116,916	349,250
98	南京	南京海方房地产开发有限公司	G16 项目	全期	2022-07-30	2024-03-31	住宅	86,115	42,062	126,195
99	南京	南京海方房地产开发有限公司	方山印	全期	2021-01-01	2023-01-31	住宅	126,801	111,889	332,946
100	南京	南京海宏房地产开发有限公司	中海龙湾 U-live	全期	2018-04-27	2021-11-30	商业	115,164	52,838	86,975
101	南京	南京海汇房地产开发有限公司	中海滨江 U-live	A 地块	2018-05-03	2021-12-31	商业	110,480	0	0
102	南京	南京海嘉房地产开发有限公司	观江樾	全期	2022-01-10	2024-04-30	住宅	167,898	101,533	271,553
103	南京	南京海巍房地产开发有限公司	观文澜	全期	2021-12-31	2023-12-31	住宅	102,533	53,893	162,389
104	南京	南京海旭房地产开发有限公司	钟山印	全期	2021-02-28	2023-03-03	住宅	79,695	77,755	270,529
105	宁波	宁波中海海和房地产有限公司	江北小袁陈项目	全期	2022-09-08	2024-09-25	住宅	203,349	85,802	219,980
106	宁波	宁波中海海汇房地产有限公司	高塘一村地块	全期	2020-12-30	2022-12-31	住宅	21,162	18,202	61,953
107	宁波	宁波中海海润置业有限公司	宁波湾	全期	2019-06-25	2021-06-28	住宅	187,321	187,321	669,779
108	宁波	宁波中海海棠房地产有限公司	新芝源境	全期	2019-12-31	2022-09-16	住宅	134,086	95,532	456,389
109	宁波	宁波中海海怡房地产有限公司	高塘三村项目	全期	2022-07-27	2024-06-30	住宅	59,919	59,288	223,175
110	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	全期	2020-06-05	2022-06-30	住宅	113,190	111,191	448,197
111	宁波	宁波中海海源房地产有限公司	逸江源境	全期	2020-06-05	2022-06-30	住宅	113,190	112,930	451,152
112	青岛	青岛海慧方达房地产有限公司	太行园林（南地块）	全期	2022-06-16	2024-05-30	住宅	152,128	139,046	308,902

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
113	上海	嘉兴海慧房地产开发有限公司	明德里	全期	2022-03-25	2023-10-11	住宅	63,215	58,957	125,563
114	上海	嘉兴海升房地产开发有限公司	汇德里	全期	2022-01-28	2023-09-14	住宅	51,885	43,540	90,142
115	上海	上海海环房地产开发有限公司	真如境项目	8 号地	2021-07-05	2023-04-30	商业	0	0	0
116	上海	上海海汇房地产开发有限公司	真如境项目	5 号地	2020-03-31	2023-07-30	商业	78,079	0	288,893
117	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	1 号地	2018-11-17	2020-12-31	住宅/商业	81,056	72,224	650,884
118	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	2 号地	2019-07-28	2021-02-15	住宅	56,350	56,350	553,276
119	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	臻如府项目	4 号地	2020-03-31	2023-04-15	商业	50,017	50,017	134,698
120	上海	上海海升环盛房地产开发有限公司	真如境项目	6 号地	2020-12-01	2023-05-15	商业	24,283	9,324	38,513
121	上海	上海佳桦房地产开发有限公司	真如境项目	7 号地	2020-12-01	2023-01-15	商业	0	0	0
122	上海	上海中海海昆房地产有限公司	阅麓山项目	二期	2020-09-09	2023-03-31	住宅	50,310	46,637	211,766
123	上海	上海中海海昆房地产有限公司	阅麓山项目	三期	2020-01-15	2021-09-27	住宅	27,674	27,604	125,284
124	沈阳	沈阳市中海海盛房地产开发有限公司	望京府	望京府	2019-08-23	2021-12-31	住宅	310,957	291,734	346,992
125	沈阳	沈阳中海福华房地产开发有限公司	领馆东项目	全期	2020-10-05	2023-04-30	住宅	204,571	38,190	85,450
126	沈阳	沈阳中海海悦房地产开发有限公司	汇德理（凌云路-1）	全期	2021-04-20	2023-12-30	住宅	237,040	119,820	181,751
127	沈阳	中海地产（沈阳）有限公司	和平之门	5#地块	2018-03-13	2022-06-30	住宅	294,778	293,769	533,483
128	深圳	深圳市丰明房地产开发有限公司	时光境项目	全期	2023-02-25	2024-09-30	住宅	**154,866**	68,193	251,748

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
129	深圳	深圳市海宏房地产开发有限公司	学仕里项目	全期	2021-12-23	2023-09-28	住宅	106,107	350,048	319,726
130	深圳	深圳市海嘉房地产开发有限公司	闻华里项目	全期	2021-12-23	2023-12-01	住宅	94,757	93,827	576,829
131	深圳	深圳市海隆房地产开发有限公司	寰宇珑宸项目	全期	2021-11-20	2023-12-31	住宅	193,080	143,237	427,663
132	深圳	深圳市海明房地产开发有限公司	观园项目	全期	2022-01-27	2023-12-31	住宅	146,728	142,102	622,359
133	深圳	深圳市启越房地产开发有限公司	珑悦理项目	全期	2022-12-23	2024-06-27	商业/住宅	49,177	33,293	221,396
134	深圳	深圳市中海启华房地产开发有限公司	中海汇德理花园	全期	2020-03-15	2021-12-31	住宅	117,670	114,124	856,621
135	深圳	深圳市中海启明房地产开发有限公司	光明区凤凰城项目	全期	2019-10-15	2021-06-30	住宅	138,349	120,942	733,849
136	深圳	中海深圳房地产开发有限公司	明德里项目	全期	2020-12-24	2022-12-28	商业/住宅	69,154	35,006	233,540
137	石家庄	石家庄中海房地产开发有限公司	中海-熙岸	全期	2019-10-30	2021-04-29	住宅	123,099	80,201	97,011
138	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	中海汇德里	全期	2021-05-28	2023-06-21	住宅	167,782	63,257	146,071
139	石家庄	石家庄中海盈安房地产开发有限公司	中海-云锦	全期	2020-05-29	2022-06-30	住宅	184,218	180,080	433,787
140	苏州	中海海诚（苏州）房地产有限公司	常熟冬青路南地块	全期	2021-12-31	2023-04-24	住宅	133,567	61,001	145,536
141	苏州	中海海盛（苏州）房地产有限公司	车坊项目	全期	2021-12-08	2023-06-25	住宅	58,834	50,182	177,578
142	苏州	中海海通（苏州）房地产有限公司	思安街	全期	2020-04-29	2023-11-27	住宅	35,973	29,690	112,262

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
143	太原	太原中海景昌房地产开发有限公司	丽华北项目	全期	2021-04-15	2023-05-30	住宅	249,304	71,745	154,411
144	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改二期	全期	2021-04-15	2022-09-26	住宅	257,574	240,835	243,370
145	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改三期	全期	2023-01-04	2024-06-30	住宅	170,591		
146	太原	太原中海凯源房地产开发有限公司	综改一期	全期	2020-11-30	2022-08-25	住宅	195,325	185,574	216,814
147	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 A2 地块	全期	2019-11-15	2021-06-30	住宅	284,719	272,684	173,518
148	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 B1 地块	全期	2021-09-15	2023-06-20	住宅	207,248	145,456	123,326
149	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C2 地块	全期	2019-11-15	2021-12-31	住宅	259,550	207,868	201,298
150	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 C3 地块	全期	2020-11-30	2022-06-30	住宅	61,023	52,257	45,448
151	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 D 地块	全期	2022-03-30	2022-11-30	商业	2,012	2,012	905
152	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	二期	2021-12-03	2024-09-14	商业	64,884	3,123	7,558
153	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	三期	2022-02-25	2023-12-29	商业	1,825	1,825	4,501
154	天津	天津中海海和地产有限公司	多伦道项目	一期	2021-11-26	2023-12-29	住宅	43,860	43,860	298,639
155	天津	天津中海海滔地产有限公司	安江里	全期	2021-11-25	2023-07-31	住宅	143,616	126,707	460,888
156	天津	天津中海嘉业投资有限公司	响螺湾 C02 项目	全期	2010-03-01	2024-09-30	商业	0	0	0

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
157	武汉	武汉海讯产城企业管理有限公司	二七滨江项目	商业	2019-11-13	2022-12-31	商业	69,654	0	0
158	武汉	武汉海泽房地产有限公司	二七滨江项目	住宅	2019-11-13	2021-11-30	住宅	37,734	37,734	163,539
159	武汉	武汉中海鼎荣房地产有限公司	蔡甸莲花湖项目 2	全期	2019-07-31	2021-12-21	住宅	269,508	267,970	253,438
160	武汉	武汉中海鼎盛房地产有限公司	江汉区万松园地块	商业	2019-01-24	2021-09-30	商业	80,369	0	0
161	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅（7 号地块）	2021-05-01	2024-06-30	住宅	64,321	57,235	132,311
162	武汉	武汉中海海盛房地产有限公司	武汉市汉阳区建桥项目	一批次住宅（9 号地块）	2021-05-01	2023-08-28	住宅	38,271	21,437	60,191
163	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	二期	2020/12/17	2022/9/30	住宅	178,707	177,348	246,273
164	武汉	武汉中海海耀房地产有限公司	东湖高新区左岭项目	一期	2020-06-01	2021-12-31	住宅	216,382	212,725	306,616
165	无锡	中海海澄（无锡）房地产有限公司	阅澄江（中山路地块项目）	整盘	2021-03-01	2022-12-31	住宅	63,861	113,719	113,719
166	西安	西安鼎盛东越置业有限公司	中海曲江大城 B	全期	2018-05-23	2021-08-31	住宅	336,387	335,494	613,719
167	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	三期 B 区	2022-12-30	2023-12-26	住宅	37,014	32,573	74,419
168	西安	西安中海兴晟房地产有限公司	开元壹号	四期	2022-09-30	2023-10-25	住宅	64,388	58,784	138,952

序号	地区	开发主体	项目名称	分期	开工日期	竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总可售容积率面积（平方米）	累计销售面积（平方米）	累计销售金额（万元）
169	厦门	厦门海耀地产有限公司	学仕里(思明区 2022P15 地块)	全期	2022-12-13	2024-08-30	住宅	94,637	94,105	665,171
170	厦门	厦门中海地产有限公司	左岸澜庭	全期	2022-06-09	2023-12-30	住宅	27,607	27,362	86,209
171	厦门	厦门中海海怡地产有限公司	厦门东湾	全期	2021-03-08	2022-05-31	住宅	71,320	71,320	312,874
172	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	环东时代	全期	2021-10-02	2023-07-15	住宅	125,727	268,780	264,807
173	厦门	厦门中海嘉业地产有限公司	中海花湾	全期	2021-08-19	2023-12-28	住宅	257,225	45,381	98,608
174	新疆	新疆中海地产有限公司	河滩南项目	全期	2019-11-01	2021-11-29	住宅/商业	223,353	221,744	202,990
175	新疆	新疆中海地产有限公司	雲鼎大观	09 区	2020-05-19	2021-06-25	住宅/商业	10,617	3,948	3,139
176	新疆	新疆中海地产有限公司	雲鼎大观	12 区	2019-09-05	2021-09-26	住宅/商业	57,414	54,132	46,763
177	新疆	新疆中海地产有限公司	紫云阁项目	全期	2019-09-29	2021-09-29	住宅/商业	106,583	104,334	88,926
178	郑州	郑州海旭房地产开发有限公司	中海云鼎湖居	全期	2020-05-31	2022-08-07	住宅	143,497	143,497	209,116
179	郑州	郑州海耀房地产开发有限公司	中海悠然苑	全期	2018-11-16	2021-12-22	住宅	181,758	181,608	575,344
180	郑州	郑州中海地产有限公司	云著湖居(12 号地)	全期	2021-06-28	2023-12-31	住宅	136,628	65,423	238,227
181	重庆	重庆中海海能房地产开发有限公司	卡福厂项目	不分期	2019-08-02	2021-09-28	住宅	164,716	98,246	172,495
182	重庆	重庆中海兴城房地产开发有限公司	天钻(观音桥 F)	全期	2017-09-28	2019-12-30	住宅/商业	77,610	65,623	106,213

（3）截至 2024 年 9 月末主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	预计开工日期	预计竣工日期	项目类型（商业/住宅）	总建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）
1	成都	成都海赢房地产开发有限公司	青羊区外光华蔡桥 112 号项目	全期	2024-10-30	2026-06-30	住宅/商业	185,747	358,366
2	成都	中海佳隆成都房地产开发有限公司	天府里 12 号地块	全期	2025 年	2024-06-23	住宅	141,322	129,706
3	佛山	肇庆中海嘉兴房地产开发有限公司	新城公馆	二期	未办施工证已停工，开工时间未知	2025-06-30	住宅	165,734	136,767
4	上海	上海海润西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 6 号地	全期	2024-11-30	2026-12-31	住宅（持有）	48,680	84,286
5	太原	太原中海仲兴房地产开发有限公司	北寒城改项目 A3 地块	全期	未知	2024-12-30	住宅/商业	295,268	192,808
6	长春	长春海胜房地产开发有限公司	中海尚学府	四期	未知	2025-12-31	住宅/商业	235,099	246,763
7	长春	长春海烨房地产开发有限公司	经开区南湖大路地块	全期	2025-02-01	2026-08-01	住宅	71,486	55,414
8	长沙	长沙润湖置业开发有限公司	梅溪湖二期教育地块	双语学校	2024-12-31	2026-07-30	商业	66,308	51,090

（4）截至 2024 年 9 月末主要土地储备情况

单位：平方米

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	项目类型（商业/住宅）	取得日期	期末土储
1	广州	广州启瑞房地产开发有限公司	广州市海珠区上涌公园北侧地块	一期	住宅	2023-09-11	107,150
2	南昌	南昌海合地产有限公司	中海朝阳府	全期	住宅、商业	2023-09-08	18,418

序号	地区公司	开发主体	项目名称	分期	项目类型（商业/住宅）	取得日期	期末土储
3	厦门	厦门中海海泰地产有限公司	中海 2023P08 地块项目	全期	住宅、商业	2023-07-11	23,738
4	上海	上海海盛西岸城市建设发展有限公司	徐汇龙华项目 1、2 号地	全期	商业	2023-10-26	37,053
5	西安	西安中海兴诚房地产有限公司	曲江雁翔路陆荣 DK1 项目	全期	住宅/商业	2024-06-28	222,528
6	石家庄	石家庄中海新石房地产开发有限公司	石家庄正太广场南区地块	全期	住宅	2024-09-13	63,811

公司近三年房地产开发情况如下：

（1）项目开工、竣工、在建情况

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
新开工项目数（个）	22	43	53	79
新开工面积（万平方米）	247.20	403.73	838.27	1,140.85
竣工项目数（个）	21	83	69	92
竣工面积（万平方米）	256.86	1,115.54	895.12	1,281.63
期末在建项目数（个）	82	87	130	129
期末在建面积（万平方米）	891.16	1,048.68	1,823.47	1,781.95

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	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
签约销售面积（万平方米）	261.99	568.00	433.91	752.66
签约销售金额（亿元）	1,008.67	1,828.00	1,493.36	2,048.69
签约销售均价（万元/平方米）	3.85	3.22	3.44	2.72

注：表中合同销售面积及合同销售金额统计口径为全口径。

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 1,140.85 万平方米、838.27 万平方米、403.73 万平方米及 247.20 万平方米。2021 年，公司新开工面积达到 1,140.85 万平方米，竣工面积 1,281.63 万平方米；2022 年，公司新开工面积达到 838.27 万平方米，竣工面积 895.12 万平方米；2023 年，公司新开工面积为 403.73 万平方米，竣工面积 1,115.54 万平方米；截至 2023 年末，公司在建面积 1,048.68 万平方米，开发规模维持较高水平。2024 年 1-9 月，公司新开工面积为 247.20 万平方米，竣工面积 256.86 万平方米；截至 2024 年 9 月末，公司在建面积 891.16 万平方米，开发规模维持较高水平。

近三年及一期，公司实现签约销售面积分别为 752.66 万平方米、433.91 万平方米、568.00 万平方米及 261.99 万平方米；同期，实现签约销售金额分别为 2,048.69 亿元、1,493.36 亿元、1,828.00 亿元及 1,008.67 亿元。2021 年度，发行

人签约销售面积、金额分别为 747.82 万平方米和 2,048.69 亿元，签约销售均价较近三年逐步提升。2022 年度，公司已实现签约销售面积 433.91 万平方米，实现签约销售金额 1,493.36 亿元，签约销售均价上升至 3.44 万元/平方米。2023 年度，公司已实现签约销售面积 568.00 万平方米，实现签约销售金额 1,828.00 亿元，签约销售均价 3.22 万元/平方米。2024 年 1-9 月，公司已实现签约销售面积 261.99 万平方米，实现签约销售金额 1,008.67 亿元，签约销售均价 3.85 万元/平方米。

（3）分区域主营业务收入情况

单位：万元

序号	区域销售收入	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
1	济南	150,150.41	979,762.26	536,273.66	733,862.48
2	沈阳	163,267.36	251,995.89	213,070.59	354,244.61
3	长春	83,684.81	360,983.61	224,514.97	688,194.41
4	北京	2,570,546.34	2,615,610.50	4,829,809.23	4,431,548.69
5	佛山	83,588.53	266,786.52	623,619.80	393,640.10
6	福州	42,043.12	167,407.83	61,298.65	118,946.01
7	杭州	12,101.82	1,221,074.32	188,377.38	793,896.50
8	无锡	18,157.08	17,892.83	20,875.08	9,546.21
9	宁波	372,439.74	197,063.88	774,510.24	308,534.67
10	深圳	1,401,235.33	1,249,018.20	676,682.41	1,620,070.12
11	苏州	65,066.34	361,250.77	53,628.92	6,340.23
12	西安	74,740.87	169,021.33	53,061.74	295,119.55
13	南昌	234,831.63	166,240.61	13,639.60	58,983.69
14	南京	103,557.61	844,724.54	636,539.97	213,067.92
15	新疆	20,652.59	40,814.53	55,818.99	235,593.42
16	云南	113,380.04	188,832.66	175,550.42	280,662.82
17	成都	570,486.41	669,075.46	85,822.70	583,962.24
18	大连	83,636.05	185,143.35	306,879.62	511,775.70
19	上海	74,858.47	566,521.14	196,306.41	752,532.81

序号	区域销售收入	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
20	厦门	568,783.90	363,726.98	310,868.02	665,843.24
21	石家庄	94,644.21	176,292.79	443,516.50	-
22	太原	287,843.60	344,356.90	593,437.47	-
23	长沙	176,542.76	211,402.01	450,744.68	-
24	郑州	123,560.94	83,649.71	486,823.87	-
25	广州	217,498.48	1,038,836.66	888,807.39	-
26	其他	715,033.88	1,334,118.38	812,186.88	4,033,109.20
合计		**8,422,332.33**	**14,071,603.66**	**13,712,665.19**	**17,089,474.62**

注：2021 年度，发行人将石家庄、太原、长沙、郑州、广州区域均列入其他区域统计；2022 年起，发行人对上述区域进行单独列示统计，故上表未列示 2021 年石家庄、太原、长沙、郑州、广州区域的销售收入情况。

2023 年度，公司在 8 个区域主营业务收入超过 50 亿元，其中 2023 年主营收入超过 50 亿元的区域包括北京、深圳、广州、杭州、济南、南京、成都和上海 8 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。

（五）公司主营业务和经营性资产实质变更情况

报告期内，发行人不存在主营业务和经营性资产实质变更情况。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项等。

九、发行人违法违规及受处罚情况

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

十、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

（1）发行人实际控制人为国务院国资委；

（2）根据中国房地产行业协会网站“房企品牌价值排行榜”排名（http://www.fangchan.com/data/），中海企业发展集团有限公司排名第一，属于中国房地产业协会排名前100名的非上市房地产企业。根据联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）出具的编号为联合〔2023〕5228号的《中海企业发展集团有限公司2023年跟踪评级报告》，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；

（3）根据发行人提供的股权结构图，发行人为境外上市地产公司中国海外发展（0688.HK）（以下简称“中国海外发展”）的境内核心子公司。根据中国海外发展公开披露的《中国海外发展有限公司2023年年报》，截至2023年末，中国海外发展合并范围资产总额9,236.04亿元，负债总额5,306.92亿元，权益总额为3,929.12亿元，2023年度收入为2,025.24亿元，年度溢利270.47亿元。截至2023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68.04%、69.87%和73.08%。

根据发行人确认并经主承销商及发行人律师核查，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2024年9月30日合并报表范围内的在中国境内实际从事房地产业务的子公司（以下简称“发行人及其涉房控股子公司”）自2021年1月1日至2024年9月30日（以下简称“报告期”）内完工、在建、拟建房地产

项目开发过程中是否涉及相关法律法规项下闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，根据发行人及其涉房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，并查询各发行人及其涉房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2021年1月1日至2024年9月30日，发行人及其涉房控股子公司开发相关核查项目过程中不存在因相关法律法规项下闲置土地、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2024年9月30日，发行人及其涉房控股子公司开发相关核查项目过程中不存在因相关法律法规项下闲置土地、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2021年1月1日至2024年9月30日，发行人及其涉房控股子公司在重点调控的热点城市不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门行政处罚的情形，亦不存在因竞拍“地王”，哄抬地价行为受到主管部门立案调查的情况。

3．关于前次公司债券募集资金是否使用完毕、是否存在违规使用的核查

经核查，发行人于2024年11月发行“中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”（即“24中海03”和“24中海04”）。根据“24中海03”和“24中海04”募集说明书约定，“24中海03”和“24中海

04”拟将 30 亿元用于偿还到期公司债券和资产支持证券。发行人严格按照该期公司债券募集说明书中约定的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，不存在改变公开发行公司债券所募资金用途、募集资金被侵占挪用的情况。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

（三）关于“综合评级指标和遴选”的核查

根据监管函中关于“综合指标评价和遴选”的规定，发行人的评价结果如下：

序号	指标及参数值	评价结果
1	最近一年末总资产是否小于 200 亿	否（6,283.76 亿元）
2	最近一年度营业收入是否小于 30 亿	否（1,415.04 亿元）
3	最近一年度扣除非经常性损益后净利润是否为负	否（166.33 亿元）
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率是否超过 65%	否（49.79%）
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未超过 50%）

综上，发行人符合监管函中关于“正常类”房地产企业的划分标准。

第五节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司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 2021 年度、2022 年度及 2023 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本公司 2024 年 1-9 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本部分 2021 年度财务数据使用审计报告（信会师报[2022]第 ZL20655 号）的 2021 年末数据，2022 年度财务数据使用审计报告（信会师报字[2023]第 ZI20093 号）的 2022 年末数据，2023 年度财务数据使用审计报告（信会师报字[2024]第 ZI20479 号）的 2023 年末数据。2024 年 1-9 月财务数据使用 2024 年 1-9 月财务报表当期数据。

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具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

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

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）2021 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）执行新金融工具准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求

不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

本公司及本集团全部子公司经董事会决议自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。执行新金融工具准则，2021 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数体现在 2021 年 1 月 1 日的留存收益和其他综合收益的调整金额。比较报表不做调整。

2021 年 1 月 1 日执行新金融工具准则对合并和母公司财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额	
		合并	母公司
（1）非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	董事会审批	可供出售金融资产：减少 499.97 万元。其他权益工具投资：增加 499.97 万元	无影响
（2）将委托贷款重分类为“以摊余成本计量的金融资产”	董事会审批	其他非流动资产：减少 680,000.00 万元。 债权投资：增加 680,000.00 万元。	其他非流动资产：减少 2,460,000.00 万元。 债权投资：增加 2,460,000.00 万元。
（3）基于实际利率法计提的尚未到结息日的应收（应付）利息调整至相应金融工具的账面余额中	董事会审批	其他应收款：减少 72,235.51 万元。 一年内到期的非流动资产：增加 72,235.51 万元。 其他应付款：减少 57,593.69 万元。 一年内到期的非流动负债：增加 57,593.69 万元。	其他应收款：减少 86,747.64 万元。 一年内到期的非流动资产：增加 86,747.64 万元。 其他应付款：减少 48,229.56 万元。 一年内到期的非流动负债：增加 48,229.56 万元。

（2）执行新收入准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司及本集团全部子公司经董事会决议自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，执行新收入准则仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影响数调整当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。

2021 年执行新收入准则对本集团财务报表的主要影响如下（增加/（减少））：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
（1）部分原按照按控制权转移时点确认收入，改为按进度确认收入。	递延所得税资产	-2,425.11
	营业收入	-1,203,451.41
	营业成本	-929,017.55
	税金及附加	-15,426.95
	所得税费用	-52,072.50
	年初未分配利润	198,733.85
	少数股东权益	5,775.45
（2）原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本资本化。	年初未分配利润	17,917.34
	销售费用	27,402.73
	所得税费用	-9,044.64
	税金及附加	1,092.47
	少数股东权益	1,533.22
（3）将与预收售房款相关的预收款项重分类至合同负债。	预收账款	-10,200,697.29
	合同负债	10,200,697.29

（3）执行新租赁准则

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司及本集团全部子公司经董事会决议自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

①本集团作为承租人

本集团选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于

首次执行日前已存在的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，

按与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。以上公司对所有其他租赁采用该方法。

对于首次执行日前的经营租赁，以上公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率来对租赁付款额进行折现。

执行新租赁准则对合并财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	对 2021 年 1 月 1 日余额的影响金额
（1）公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	董事会审批	使用权资产：增加 35,382.59 万元 租赁负债：增加 20,646.48 万元 一年到期的非流动负债：增加 14,736.11 万元

（4）执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》〔财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，对于2020年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

②基准利率改革

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（5）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行

追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

（6）执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2．重要会计估计变更

本报告期未发生重要的会计估计变更。

3．前期会计差错更正

本报告期未发生重大的前期会计差错更正事项。

（二）2022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15号》

①关于试运行销售的会计处理

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《关于适用<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>相关问题的通知》

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

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

（3）执行《企业会计准则解释第16号》

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

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第16号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股

利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

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

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2．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。

（三）2023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16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”

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

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

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

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	对 2022 年 1 月 1 日余额的影响金额	
			合并	母公司
财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》	董事会审批	递延所得税资产	4,923.94	-
		递延所得税负债	4,747.91	-
		未分配利润	176.03	-

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	合并	母公司
			2022.12.31/ 2022 年度	2022.12.31/ 2022 年度
财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》	董事会审批	递延所得税资产	19,939.04	78.15
		递延所得税负债	18,553.79	76.56
		未分配利润	1,385.09	1.43
		盈余公积	0.16	0.16
		归属于母公司所有者权益总额	1,385.25	0.00
		所得税费用	-1,209.22	-1.59
		归属于母公司所有者的净利润	1,209.22	0.00

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

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

（四）2024 年 1-9 月会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1．重要会计政策变更

本报告期未发生重要的会计政策变更。

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

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

二、合并报表范围的变化

（一）发行人 2021 年度合并范围变化情况

与 2020 年相比，2021 年末发行人子公司增加 21 家，减少 4 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
嘉兴海升房地产开发有限公司	设立	100.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
嘉兴海慧房地产开发有限公司	设立	100.00%
上海海环房地产开发有限公司	设立	70.00%
深圳市海隆房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳市海宏房地产开发有限公司	设立	100.00%
深圳市海嘉房地产开发有限公司	设立	100.00%
天津中海海和地产有限公司	购买	100.00%
天津中海海滔地产有限公司	设立	100.00%
天津中海海鑫地产有限公司	设立	100.00%
郑州中海地产有限公司	设立	100.00%
南昌海顺地产有限公司	设立	100.00%
长春海颐房地产开发有限公司	设立	100.00%
长春海尊房地产开发有限公司	设立	100.00%
长沙润星置业有限责任公司	设立	100.00%
深圳市海明房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海昌房地产开发有限公司	设立	100.00%
南京海巍房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中泰金建房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京鑫泰兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
杭州中海海跃房地产有限公司	设立	100.00%
广州粤合房地产开发有限公司	设立	100.00%

（二）发行人2022年度合并范围变化情况

与2021年相比，2022年末发行人子公司增加20家，减少4家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
杭州中海海犇房地产有限公司	设立	80.00%
北京中海盈信房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈润房地产开发有限公司	设立	100.00%

北京中海盈璟房地产开发有限公司	设立	70.00%
成都隆新房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海怡房地产有限公司	设立	100.00%
青岛海慧方达房地产有限公司	设立	51.00%
青岛海慧广逸房地产有限公司	设立	51.00%
北京鑫石房地产开发有限公司	设立	99.00%
长沙润江置业有限公司	设立	100.00%
广州盛云房地产开发有限公司	设立	100.00%
厦门海耀地产有限公司	设立	100.00%
深圳市启越房地产开发有限公司	设立	70.00%
宁波中海海和房地产有限公司	设立	100.00%
北京金鑫兴业房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈盛房地产开发有限公司	设立	100.00%
北京中海盈丰房地产开发有限公司	设立	100.00%
东莞市中海嘉美房地产开发有限公司	设立	100.00%
宁波中海海如房地产有限公司	设立	100.00%
深圳市丰明房地产开发有限公司	设立	100.00%

（三）发行人 2023 年度合并范围变化情况

与 2022 年末相比，2023 年末发行人新纳入合并范围的子公司 30 家，不再纳入合并范围的子公司 5 家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
北京海鑫兴业房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
杭州中海海富房地产有限公司	投资设立	100.00%
南京中海地产有限公司	投资设立	100.00%
厦门市领潮供应链管理有限公司	投资设立	70.00%
成都海胜房地产开发有限公司	投资设立	80.00%
宁波海合房地产有限公司	投资设立	100.00%
厦门中海海泰地产有限公司	投资设立	100.00%

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
苏州海嘉房地产有限公司	投资设立	100.00%
天津中海地产开发有限公司	投资设立	100.00%
北京中海盈通房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
北京中海盈智房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
广州启瑞房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
杭州海睿房地产有限公司	投资设立	100.00%
南昌海合地产有限公司	投资设立	100.00%
宁波海联房地产有限公司	投资设立	100.00%
中海环宇商业发展（深圳）有限公司	投资设立	100.00%
佛山佳映商业管理有限公司	投资设立	100.00%
上海海尚西岸城市建设发展有限公司	投资设立	85.00%
上海海悦数智城市建设发展有限公司	投资设立	85.00%
上海海盛西岸城市建设发展有限公司	投资设立	85.00%
上海海润西岸城市建设发展有限公司	投资设立	85.00%
深圳市启潮房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
石家庄中海海盈房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
苏州海卓房地产有限公司	投资设立	100.00%
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	投资设立	51.00%
天津中海海拓地产有限公司	投资设立	100.00%
天津中海海耀地产有限公司	投资设立	100.00%
郑州海潮房地产开发有限公司	投资设立	100.00%
北京中海未来置业有限公司	投资设立	80.00%
武汉中海海融房地产有限公司	投资设立	100.00%

（四）发行人2024年1-9月合并范围变化情况

与2023年末相比，2024年9月末发行人新纳入合并范围的子公司4家，增加的子公司具体如下：

单位名称	变动原因	直接（间接）持股比例
天津中海海佳地产有限公司	设立	100%
西安中海海润房地产有限公司	设立	100%
星旅（北京）房地产开发有限公司	收购	100%
成都海赢房地产开发有限公司	设立	100%

三、公司报告期内合并及母公司财务报表

（一）合并财务报表

1．2021-2023 年末及 2024 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	6,132,884.47	8,094,142.85	7,747,907.37	9,453,007.30
应收票据	1,038.80	-	-	-
应收账款	435,306.74	506,744.92	701,084.55	623,817.48
预付款项	71,815.21	69,669.96	87,906.74	97,508.28
其他应收款	6,959,201.56	7,137,937.49	8,560,287.90	9,691,727.39
其中：应收股利	3,759.72	3,759.72	3,759.72	3,759.72
应收利息	-	-	-	-
存货	29,955,659.52	30,788,244.84	30,677,581.12	29,262,965.42
合同资产	-	1,887.30	60,334.71	159,229.83
一年内到期的非流动资产	126,364.01	235,567.04	279,749.10	611,994.20
其他流动资产	2,123,863.71	1,892,604.79	1,753,968.68	1,765,922.27
流动资产合计	**45,806,134.02**	**48,726,799.18**	**49,868,820.17**	**51,666,172.17**
非流动资产：				
债权投资	860,000.00	680,000.00	188,000.00	615,000.00
其他权益工具投资	3,001.97	3,001.97	3,001.97	499.97
长期应收款	261,580.48	345,170.75	349,271.90	1,922,326.83

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期股权投资	1,103,568.15	1,239,635.31	1,229,801.42	875,479.02
投资性房地产	11,220,931.91	11,213,933.77	9,687,680.88	9,068,480.88
固定资产	160,482.08	93,394.11	97,042.14	9,934.30
在建工程	-	33.03	87.51	36.90
使用权资产	63,666.43	66,559.45	74,215.14	19,927.32
无形资产	6,875.86	7,437.33	9,360.84	10,741.45
开发支出	4,600.52	3,885.15	2,679.53	815.79
长期待摊费用	13,854.65	12,884.53	7,510.00	3,084.82
递延所得税资产	454,719.40	438,735.60	428,368.72	290,294.94
其他非流动资产	5,056.75	6,143.66	6,781.93	5,962.74
非流动资产合计	**14,158,338.20**	**14,110,814.66**	**12,083,801.98**	**12,822,584.95**
资产总计	**59,964,472.23**	**62,837,613.85**	**61,952,622.15**	**64,488,757.13**
流动负债：				
短期借款	175,264.58	176,315.20	20,034.83	216,596.33
应付票据	4,929.51	-	834.99	-
应付账款	3,639,887.18	5,902,432.65	5,085,305.71	5,403,675.19
预收款项	18,522.55	18,532.81	15,906.92	17,492.66
合同负债	7,507,600.36	8,032,931.40	8,030,205.35	8,029,153.55
应付职工薪酬	4,104.77	1,929.57	1,636.39	2,409.83
应交税费	598,143.47	807,149.76	1,345,667.65	1,270,900.45
其他应付款	11,487,045.48	11,895,946.83	11,612,190.00	16,152,988.78
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	75,982.92	79,982.92	77,585.09	60,208.01
一年内到期的非流动负债	2,079,722.47	2,413,138.52	2,173,313.92	3,246,470.62
其他流动负债	637,115.33	896,573.11	748,352.70	852,862.02
流动负债合计	**26,152,335.70**	**30,144,949.86**	**29,033,448.45**	**35,192,549.45**
非流动负债：				
长期借款	4,142,786.23	3,990,533.21	5,313,055.21	5,989,920.92

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付债券	3,336,740.79	3,597,761.10	4,647,342.67	3,038,387.00
租赁负债	72,062.01	72,791.48	75,592.72	3,660.01
长期应付款	198,448.24	231,624.55	390,165.26	46,735.52
递延所得税负债	1,352,527.88	1,298,025.79	1,162,359.99	1,127,070.52
递延收益	1,068.45	-	-	-
非流动负债合计	**9,103,633.61**	**9,190,736.12**	**11,588,515.85**	**10,205,773.97**
负债合计	**35,255,969.31**	**39,335,685.98**	**40,621,964.30**	**45,398,323.42**
所有者权益：				
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	76,124.66	60,030.02	60,030.02	59,859.65
其他综合收益	1,371,754.21	1,376,748.47	1,373,552.04	1,363,125.50
盈余公积	577,481.04	577,481.04	540,801.00	490,044.00
未分配利润	18,928,948.88	17,949,624.11	16,090,056.94	14,200,474.67
归属于母公司所有者权益合计	22,954,308.79	21,963,883.64	20,064,439.99	18,113,503.82
少数股东权益	1,754,194.13	1,538,044.22	1,266,217.86	976,929.89
所有者权益合计	**24,708,502.92**	**23,501,927.86**	**21,330,657.85**	**19,090,433.71**
负债和所有者权益总计	**59,964,472.23**	**62,837,613.85**	**61,952,622.15**	**64,488,757.13**

2．2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**8,422,332.33**	**14,150,366.69**	**13,947,915.68**	**17,114,024.71**
其中：营业收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71
二、营业总成本	**6,950,267.98**	**11,984,883.37**	**11,451,590.57**	**14,158,115.29**
其中：营业成本	6,521,156.11	11,243,879.42	10,834,920.14	13,163,778.63
税金及附加	153,410.25	312,372.75	173,645.84	599,034.05
销售费用	205,446.76	291,420.23	255,567.74	228,938.27
管理费用	82,546.56	118,376.16	123,436.66	141,112.83
研发费用	2,732.12	4,235.60	4,036.75	2,933.81

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
财务费用	-15,023.82	14,599.20	59,983.43	22,317.72
其中：利息费用	-	159,458.88	186,922.76	128,662.06
利息收入	-	150,248.52	133,532.07	114,637.03
加：其他收益	2,746.42	5,199.39	17,987.09	8,376.33
投资收益	44,419.72	70,170.75	177,808.26	195,679.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,525.19	9,485.16	89,660.49	112,402.43
公允价值变动收益	-9,074.74	342,947.73	111,039.14	368,827.73
资产减值损失	-38,281.09	-	-96,326.80	-
信用减值损失	-	-322.75	-48,525.74	-
资产处置收益	5,290.00	1,219.37	17.17	211.83
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**1,477,164.66**	**2,584,697.82**	**2,658,324.24**	**3,529,005.27**
加：营业外收入	8,240.00	12,343.38	17,865.95	5,964.15
减：营业外支出	1,667.84	6,626.93	1,593.47	1,077.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,483,736.81**	**2,590,414.27**	**2,674,596.72**	**3,533,892.33**
减：所得税费用	388,735.45	613,866.27	631,856.27	885,988.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,095,001.36**	**1,976,548.00**	**2,042,740.45**	**2,647,903.59**
归属于母公司股东的净利润	979,324.77	1,894,861.96	1,940,339.26	2,412,897.47
少数股东损益	115,676.59	81,686.03	102,401.19	235,006.12
六、其他综合收益的税后净额	**-6,459.94**	**3,196.43**	**10,426.54**	**52,758.28**
七、综合收益总额	**1,088,541.42**	**1,979,744.43**	**2,053,166.99**	**2,700,661.87**
归属于母公司股东的综合收益总额	974,330.50	1,898,058.39	1,950,765.80	2,387,641.99
归属于少数股东的综合收益总额	114,210.92	81,686.03	102,401.19	313,019.89

3．2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量：				

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	8,365,923.69	15,709,977.10	15,354,180.28	18,429,297.04
收到的税费返还	71,265.31	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,203,172.34	57,701,825.80	26,013,913.08	52,842,278.42
经营活动现金流入小计	22,640,361.34	73,411,802.90	41,368,093.36	71,271,575.46
购买商品、接受劳务支付的现金	8,595,564.15	9,212,935.18	12,398,651.41	11,911,701.55
支付给职工以及为职工支付的现金	180,486.41	264,434.10	247,276.23	290,987.70
支付的各项税费	1,222,950.48	1,864,116.70	1,753,183.16	1,944,979.69
支付其他与经营活动有关的现金	13,993,247.30	57,598,831.21	29,034,296.32	54,193,192.44
经营活动现金流出小计	23,992,248.35	68,940,317.18	43,433,407.12	68,340,861.37
经营活动产生的现金流量净额	**-1,351,887.01**	**4,471,485.72**	**-2,065,313.76**	**2,930,714.09**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	77,768.02	14,277.32	7,675.00	5,226.81
取得投资收益收到的现金	43,118.20	111,283.19	84,882.61	113,349.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.23	12.05	52.63	14.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	11,902.09	-
收到其他与投资活动有关的现金	493,758.49	1,045,292.48	2,253,837.02	697,207.03
投资活动现金流入小计	614,646.94	1,170,865.04	2,358,349.35	815,798.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,867.94	1,056,674.69	174,643.14	380,689.93
投资支付的现金	840.00	48,571.57	341,728.74	9,513.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	622,000.00	1,610,620.61	1,846,945.96	2,527,420.79
投资活动现金流出小计	676,707.94	2,715,866.87	2,363,317.84	2,917,623.97
投资活动产生的现金流量净额	**-62,061.00**	**-1,545,001.83**	**-4,968.49**	**-2,101,825.53**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	242,003.31	383,498.17	162,059.31	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	242,003.31	383,498.17	162,059.31	-

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
取得借款收到的现金	2,537,437.48	4,638,208.38	3,854,769.17	5,338,058.72
发行债券收到的现金	600,000.00	600,000.00	2,350,000.00	2,192,962.98
收到其他与筹资活动有关的现金	450,399.80	69,286.58	993,371.60	497,400.00
筹资活动现金流入小计	3,829,840.60	5,690,993.13	7,360,200.09	8,028,421.70
偿还债务支付的现金	3,483,967.13	7,295,742.71	6,097,711.87	5,748,353.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	259,205.16	505,271.16	541,921.85	574,046.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	24,497.18	63,598.06	38,990.00	5,745.50
支付其他与筹资活动有关的现金	643,463.93	475,789.78	344,376.99	590,275.26
筹资活动现金流出小计	4,386,636.22	8,276,803.65	6,984,010.70	6,912,675.16
筹资活动产生的现金流量净额	**-556,795.63**	**-2,585,810.52**	**376,189.38**	**1,115,746.54**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,970,743.64	340,673.38	-1,694,092.87	1,944,635.09
加：期初现金及现金等价物余额	8,083,532.96	7,742,859.58	9,436,952.45	7,492,317.36
期末现金及现金等价物余额	**6,112,789.32**	**8,083,532.96**	**7,742,859.58**	**9,436,952.45**

（二）母公司财务报表

1．2021-2023 年末及 2024 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	2,881,398.93	3,873,366.59	3,597,357.71	4,687,931.70
应收账款	1,415.78	4.15	303.15	84.72
预付款项	436.80	1,185.01	1,159.25	172.55
其他应收款	16,888,967.60	17,729,615.01	19,152,466.17	17,890,302.63
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	177,555.00	177,555.00	114,555.00
存货	34.94	34.94	34.94	34.94

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
一年内到期的非流动资产	79,870.55	233,353.81	341,060.82	2,561,592.17
其他流动资产	-	34.03	-	13,989.39
流动资产合计	**19,852,124.60**	**21,837,593.55**	**23,092,382.05**	**25,154,108.10**
非流动资产：				
债权投资	3,208,000.00	-	2,631,000.00	1,810,000.00
其他权益工具投资	2,502.00	2,502.00	2,502.00	-
长期应收款	274,930.19	376,577.61	1,955,558.43	3,401,768.07
长期股权投资	3,103,660.50	2,682,001.86	1,701,147.14	1,145,209.95
投资性房地产	148,548.53	220,000.00	146,300.00	88,500.00
固定资产	69,918.26	320.68	467.89	2,568.85
在建工程	-	33.03	87.51	36.90
使用权资产	98.79	187.70	306.25	935.68
无形资产	1,286.81	1,611.02	1,939.95	3,457.30
开发支出	2.10	253.51	1,005.67	815.70
递延所得税资产	30,875.00	17,481.97	18,802.78	28,185.56
其他非流动资产	4,856.75	5,843.66	6,281.93	5,562.74
非流动资产合计	**6,844,678.93**	**3,306,813.04**	**6,465,399.54**	**6,487,040.75**
资产总计	**26,696,803.53**	**25,144,406.59**	**29,557,781.59**	**31,641,148.84**
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付账款	20,021.94	28,611.02	4,819.04	2,753.90
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	749.70	-	0.85	1.20
应交税费	7,141.60	1,587.27	18,708.78	20,236.86
其他应付款	11,105,396.45	9,112,275.70	13,052,684.25	15,353,188.29
一年内到期的非流动负债	2,017,711.33	2,254,944.31	1,687,020.60	1,898,451.08
其他流动负债	-	151,742.00	-	-

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动负债合计	**13,151,021.02**	**11,549,160.30**	**14,763,233.52**	**17,274,631.32**
非流动负债：				
长期借款	2,364,394.86	2,165,605.00	3,212,193.89	4,946,240.92
应付债券	3,210,000.00	3,470,000.00	3,990,000.00	2,380,000.00
租赁负债	-	73.58	195.61	708.14
长期应付款	52,667.69	52,667.69	58,195.96	-
递延所得税负债	17,949.04	17,855.94	11,718.96	24,885.06
递延收益	68.45	-	-	-
非流动负债合计	**5,645,080.04**	**5,706,202.22**	**7,272,304.42**	**7,351,834.12**
负债合计	**18,796,101.06**	**17,255,362.52**	**22,035,537.94**	**24,626,465.44**
所有者权益：				
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
资本公积	66,699.97	66,699.97	66,699.97	66,699.97
其他综合收益	34,226.99	34,226.99	34,226.99	34,226.99
盈余公积	577,481.04	577,481.04	540,801.00	490,044.00
未分配利润	5,222,294.47	5,210,636.07	4,880,515.69	4,423,712.44
所有者权益合计	**7,900,702.47**	**7,889,044.07**	**7,522,243.65**	**7,014,683.40**
负债和所有者权益总计	**26,696,803.53**	**25,144,406.59**	**29,557,781.59**	**31,641,148.84**

2．2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**6,019.08**	**11,185.41**	**6,483.92**	**11,090.82**
其中：营业收入	6,019.08	11,185.41	6,483.92	11,090.82
二、营业总成本	**207,974.04**	**243,849.37**	**339,449.27**	**325,783.17**
其中：营业成本	675.43	608.08	535.14	56.60
税金及附加	724.91	2,809.81	2,760.82	2,066.12
销售费用	251.73	631.84	690.45	166.93
管理费用	34,835.95	47,511.26	33,891.14	38,822.37

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
研发费用	-	-	-	-
财务费用	171,486.02	192,288.38	301,571.72	284,671.14
其中：利息费用	-	-	367,787.87	341,744.73
利息收入	-	-	68,395.72	59,983.63
加：其他收益	197.61	104.74	132.49	154.28
投资收益（损失以“-”号填列）	200,909.31	585,047.19	811,927.10	879,829.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	50,030.94	99,245.25
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	372.37	24,360.25	37,872.02	9,003.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,198.32	6.08	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**-475.68**	**378,046.53**	**516,972.35**	**574,295.13**
加：营业外收入	-1,163.93	10.05	0.50	19.11
减：营业外支出	1.92	-	0.20	50.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**-1,641.53**	**378,056.58**	**516,972.65**	**574,264.24**
减：所得税费用	-13,299.93	11,257.75	9,412.41	6,769.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**11,658.40**	**366,798.83**	**507,560.24**	**567,494.40**
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-**	**-**	**34,226.99**
七、综合收益总额	**11,658.40**	**366,798.83**	**507,560.24**	**601,721.39**

3．2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,085.39	16,269.01	7,537.34	307.24
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	28,240,843.05	55,956,950.40	41,719,840.11	69,303,465.67

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	28,247,928.43	55,973,219.41	41,727,377.45	69,303,772.91
购买商品、接受劳务支付的现金	4,433.41	5,293.24	21,700.71	43,388.44
支付给职工以及为职工支付的现金	31,751.97	41,535.32	33,287.16	31,982.25
支付的各项税费	6,272.90	37,113.78	23,339.84	21,306.72
支付其他与经营活动有关的现金	25,453,808.42	58,267,542.58	45,124,166.79	68,778,789.50
经营活动现金流出小计	25,496,266.70	58,351,484.91	45,202,494.50	68,875,466.92
经营活动产生的现金流量净额	**2,751,661.74**	**-2,378,265.51**	**-3,475,117.04**	**428,306.00**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	94,737.32	6,275.00	93,220.00
取得投资收益收到的现金	213,816.95	625,229.27	671,401.71	709,020.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	2,173.17	1.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	11,902.09	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,300,875.09	8,413,109.86	7,493,777.18	4,796,916.29
投资活动现金流入小计	1,514,692.04	9,133,076.46	8,185,529.15	5,599,158.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,798.24	29,413.89	1,009.63	391.94
投资支付的现金	329,122.00	1,096,365.00	512,302.00	62,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	4,449,000.00	4,084,312.31	4,574,021.01	6,393,628.93
投资活动现金流出小计	4,786,920.24	5,210,091.21	5,087,332.64	6,456,520.87
投资活动产生的现金流量净额	**-3,272,228.19**	**3,922,985.25**	**3,098,196.50**	**-857,362.81**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	1,058,380.00	1,876,200.00	1,333,500.00	4,011,354.56
收到其他与筹资活动有关的现金	449,985.23	-	-	-
发行债券收到的现金	600,000.00	600,000.00	2,350,000.00	2,192,962.98

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流入小计	2,108,365.23	2,476,200.00	3,683,500.00	6,204,317.54
偿还债务支付的现金	1,971,170.71	3,474,919.65	4,045,236.18	3,762,747.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	163,519.27	276,922.83	342,000.78	340,269.73
支付其他与筹资活动有关的现金	450,492.51	-	9,916.49	12,933.95
筹资活动现金流出小计	2,585,182.49	3,751,842.48	4,397,153.45	4,115,951.07
筹资活动产生的现金流量净额	**-476,817.26**	**-1,275,642.48**	**-713,653.45**	**2,088,366.47**
现金及现金等价物净增加额	-997,383.71	269,077.27	-1,090,573.99	1,659,309.66
加：期初现金及现金等价物余额	3,866,434.98	3,597,357.71	4,687,931.70	3,028,622.04
期末现金及现金等价物余额	**2,869,051.26**	**3,866,434.98**	**3,597,357.71**	**4,687,931.70**

四、报告期内主要财务指标

近三年及一期，发行人合并口径主要财务指标如下表所示：

项目	2024 年 1-9 月/9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
总资产（亿元）	5,996.45	6,283.76	6,195.26	6,448.88
总负债（亿元）	3,525.60	3,933.57	4,062.20	4,539.83
全部债务（亿元）	984.15	1,032.33	1,244.78	1,253.81
所有者权益（亿元）	2,470.85	2,350.19	2,133.07	1,909.04
营业总收入（亿元）	842.23	1,415.04	1,394.79	1,711.40
利润总额（亿元）	148.37	259.04	267.46	353.39
净利润（亿元）	109.50	197.65	204.27	264.79
扣除非经常性损益后的净利润（亿元）	99.47	166.33	181.00	235.34
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	97.93	189.49	194.03	241.29
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-135.19	447.15	-206.53	293.07
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-6.21	-154.50	-0.50	-210.18
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-55.68	-258.58	37.62	111.57
流动比率（倍）	1.75	1.62	1.72	1.47
速动比率（倍）	0.61	0.60	0.66	0.64
资产负债率（%）	58.79	62.60	65.57	70.40
扣除预收款项/合同负债后的资产负债率（%）	46.24	49.79	52.58	57.92
债务资本比率（%）	28.48	30.52	36.85	39.64
营业毛利率（%）	22.57	20.54	22.32	23.08
平均总资产回报率（%）	2.42	4.41	4.53	5.99
加权平均净资产收益率（%）	4.54	8.82	10.11	14.92
EBITDA（亿元）	154.93	276.99	289.09	368.23
EBITDA 全部债务比（%）	15.74	26.83	23.22	29.37
EBITDA 利息保障倍数（倍）	7.94	6.13	5.20	7.49
应收账款周转率（次）	17.88	23.43	21.06	25.60
存货周转率（次）	0.21	0.37	0.36	0.44

注：

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债总额/资产总额

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

（6）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

（7）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

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

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

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

（11）EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

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

（14）存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

五、管理层讨论与分析

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

（一）资产结构分析

近三年及一期末，公司主要资产构成情况如下表：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	6,132,884.47	10.23%	8,094,142.85	12.88%	7,747,907.37	12.51%	9,453,007.30	14.66%
应收票据	1,038.80	0.00%	-	-	-	-	-	-

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	435,306.74	0.73%	506,744.92	0.81%	701,084.55	1.13%	623,817.48	0.97%
预付款项	71,815.21	0.12%	69,669.96	0.11%	87,906.74	0.14%	97,508.28	0.15%
其他应收款	6,959,201.56	11.61%	7,137,937.49	11.36%	8,560,287.90	13.82%	9,691,727.39	15.03%
其中：应收股利	3,759.72	0.01%	3,759.72	0.01%	3,759.72	0.01%	3,759.72	0.01%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
存货	29,955,659.52	49.96%	30,788,244.84	49.00%	30,677,581.12	49.52%	29,262,965.42	45.38%
合同资产	-	-	1,887.30	0.00%	60,334.71	0.10%	159,229.83	0.25%
一年内到期的非流动资产	126,364.01	0.21%	235,567.04	0.37%	279,749.10	0.45%	611,994.20	0.95%
其他流动资产	2,123,863.71	3.54%	1,892,604.79	3.01%	1,753,968.68	2.83%	1,765,922.27	2.74%
流动资产合计	**45,806,134.02**	**76.39%**	**48,726,799.18**	**77.54%**	**49,868,820.17**	**80.50%**	**51,666,172.17**	**80.12%**
非流动资产：								
债权投资	860,000.00	1.43%	680,000.00	1.08%	188,000.00	0.30%	615,000.00	0.95%
其他权益工具投资	3,001.97	0.01%	3,001.97	0.00%	3,001.97	0.00%	499.97	0.00%
长期应收款	261,580.48	0.44%	345,170.75	0.55%	349,271.90	0.56%	1,922,326.83	2.98%
长期股权投资	1,103,568.15	1.84%	1,239,635.31	1.97%	1,229,801.42	1.99%	875,479.02	1.36%
投资性房地产	11,220,931.91	18.71%	11,213,933.77	17.85%	9,687,680.88	15.64%	9,068,480.88	14.06%
固定资产	160,482.08	0.27%	93,394.11	0.15%	97,042.14	0.16%	9,934.30	0.02%
在建工程	-	-	33.03	0.00%	87.51	0.00%	36.90	0.00%
使用权资产	63,666.43	0.11%	66,559.45	0.11%	74,215.14	0.12%	19,927.32	0.03%
无形资产	6,875.86	0.01%	7,437.33	0.01%	9,360.84	0.02%	10,741.45	0.02%
开发支出	4,600.52	0.01%	3,885.15	0.01%	2,679.53	0.00%	815.79	0.00%
长期待摊费用	13,854.65	0.02%	12,884.53	0.02%	7,510.00	0.01%	3,084.82	0.00%
递延所得税资产	454,719.40	0.76%	438,735.60	0.70%	428,368.72	0.69%	290,294.94	0.45%
其他非流动资产	5,056.75	0.01%	6,143.66	0.01%	6,781.93	0.01%	5,962.74	0.01%
非流动资产合计	**14,158,338.20**	**23.61%**	**14,110,814.66**	**22.46%**	**12,083,801.98**	**19.50%**	**12,822,584.95**	**19.88%**
资产总计	**59,964,472.23**	**100.00%**	**62,837,613.85**	**100.00%**	**61,952,622.15**	**100.00%**	**64,488,757.13**	**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。近三年及一期末，公司的总资产分别为 64,488,757.13 万元、61,952,622.15 万元、62,837,613.85 万元及 59,964,472.23 万元。报告期内公司资产结构以流动资产为主，近三年及一期末，流动资产占总资产的比重分别为 80.12%、80.50%、77.54%及 76.39%。

1．流动资产分析

报告期内公司的流动资产主要为存货、货币资金及其他应收款。近三年及一期末，上述三项资产占流动资产比例合计分别为 93.69%、94.22%、94.45%及93.98%。

（1）货币资金

近三年及一期末，公司的货币资金分别为9,453,007.30万元、7,747,907.37万元、8,094,142.85万元及6,132,884.47万元，在总资产中的占比分别为14.66%、12.51%、12.88%及10.23%，货币资金是流动资产的主要构成部分之一。截至2022年末，发行人货币资金较2021年末减少1,705,099.93万元，降幅为18.04%。截至2023年末，发行人货币资金较2022年末增加346,235.48万元，增幅为4.47%。截至2024年9月末，发行人货币资金较2023年末减少1,961,258.38万元，降幅为24.23%。截至2024年9月末，发行人受限的货币资金账面价值为7,747.48万元，主要系各种保证金。

近三年及一期末，发行人的货币资金余额如下表所示：

单位：万元

项目	2024-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
库存现金	3.10	5.00	-	-
银行存款	6,112,786.22	8,083,527.96	7,742,859.58	9,436,952.45
其他货币资金	7,747.48	3,678.28	5,047.79	16,054.85
应计利息	12,347.67	6,931.61	-	-
合计	**6,132,884.47**	**8,094,142.85**	**7,747,907.37**	**9,453,007.30**

（2）应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款金额分别为623,817.48万元、701,084.55万元、506,744.92 万元及 435,306.74 万元，在总资产中的占比分别为 0.97%、1.13%、0.81%及0.73%。应收账款在总资产中的占比较低。公司应收账款主要为应收预售房款，近三年及一期呈波动趋势，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2022年末，发行人应收账款较2021年末增加77,267.07万元，增幅为12.39%。截至2023年末，发行人应收账款较2022年末减少194,339.63万元，降幅为27.72%。截至2024年9月末，发行人应收账款较2023年末减少71,438.18万元，降幅为14.10%。

近三年及一期末，公司应收账款的账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	378,223.11	86.89%	457,424.48	90.27%	649,479.14	92.64%	566,452.38	90.80%
1 至 2 年	38,948.81	8.95%	44,933.82	8.87%	30,247.43	4.31%	50,917.51	8.16%
2 至 3 年	16,695.98	3.84%	4,386.62	0.87%	14,911.95	2.13%	6,447.58	1.03%
3 年以上	1,438.84	0.33%	-	-	6,446.03	0.92%	-	-
合计	**435,306.74**	**100.00%**	**506,744.92**	**100.00%**	**701,084.55**	**100.00%**	**623,817.48**	**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 2024 年 9 月末，1 年以内的应收账款余额占全部应收账款余额的 86.89%。

（3）其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 9,691,727.39 万元、8,560,287.90 万元、7,137,937.49 万元及 6,959,201.56 万元，占总资产的比例分别为 15.03%、13.82%、11.36%及 11.61%，主要包括“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。截至 2022 年末，发行人其他应收款比 2021 年末减少 1,131,439.49 万元，降幅为 11.67%。截至 2023 年末，发行人其他应收款比 2022 年末减少 1,422,350.41 万元，降幅为 16.62%。截至 2024 年 9 月末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 178,735.93 万元，降幅为 2.50%。

近三年及一期末，其他应收款款项（不含应收利息和应收股利）按账龄列示如下：

单位：万元

账龄	2024-06-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	6,942,351.25	-	7,000,116.79	-	7,818,456.51	-	6,280,906.43	-
1 至 2 年	13,578.01	-	18,076.50	-	321,397.86	-	2,231,621.56	-
2 至 3 年	2,562.35	-	17,361.33	-	211,704.09	36,477.56	755,019.52	-
3 年以上	45,388.72	48,438.49	147,061.64	48,438.49	253,408.19	11,960.93	420,420.16	-
合计	**7,003,880.33**	**48,438.49**	**7,182,616.25**	**48,438.49**	**8,604,966.66**	**48,438.49**	**9,687,967.67**	**-**

发行人其他应收款以关联方往来款为主，主要是因为发行人作为中国海外发展境内房地产开发业务的资金统筹调配平台，中国海外发展采用集团化运营模式，对境内各地项目公司的资金进行集中统筹管理和调配。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 9,007,527.48 万元、8,230,850.21 万元、6,818,940.53 万元及 6,638,860.68 万元。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	2024-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
关联方往来款	6,638,860.68	6,818,940.53	8,230,850.21	9,007,527.48
保证金、押金、备用金等	81,619.07	70,396.75	35,052.23	500,741.53
外部往来款	191,363.30	201,938.63	246,180.57	154,098.82
维修金	9,392.23	17,284.44	8,428.55	4,021.01
代垫款项	32,462.78	23,589.05	36,003.99	21,567.34
其他	1,743.78	2,028.37	12.62	11.49
合计	**6,955,441.84**	**7,134,177.76**	**8,556,528.17**	**9,687,967.67**

截至 2024 年 9 月末，发行人的其他应收款构成如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日	
	金额	占比
经营性	6,551,887	94.20%
非经营性	403,555	5.80%
合计	**6,955,442**	**100.00%**

表：2024 年 9 月末其他应收款前五大对手方情况

单位：亿元

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占其他应收款比例
珠海市海悦房地产开发有限公司	是	往来款	40.99	5.89%
苏州竹辉兴业有限公司	是	往来款	35.79	5.14%
天津中海海盛地产有限公司	是	往来款	25.45	3.66%

交易对手名称	是否关联方	款项性质	账面余额	占其他应收款比例
上海中海海华房地产有限公司	是	往来款	25.02	3.60%
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	是	往来款	23.53	3.38%
合计			**150.77**	**21.66%**

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

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地产开发项目的土地款或工程款；另一方面是与发行人同属同一控制下的关联项目公司向发行人归集各地项目的销售回款，形成其他应付款。发行人每周对子公司以及同属同一控制人的关联项目公司的资金余额进行统计和监控，并及时安排将项目公司账面上超出项目短期运营需要的销售回笼资金调回发行人总部账户做统一管理。

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

本期债券存续期间非经营性往来占款或资金拆借事项计划：

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

（4）存货

近三年及一期末，发行人存货金额分别为29,262,965.42万元、30,677,581.12万元、30,788,244.84 万元及 29,955,659.52 万元，在总资产中所占比重分别为45.38%、49.52%、49.00%及49.96%，是总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2022年末，公司的存

货余额较 2021 年末增加了 1,414,615.70 万元，增幅为 4.83%。截至 2023 年末，公司的存货余额较 2022 年末增加 110,663.72 万元，增幅为 0.36%。截至 2024 年 9 月末，发行人存货较 2023 年末减少 832,585.32 万元，降幅为 2.70%。

近三年及一期末，发行人存货的构成情况如下：

单位：万元

项目	2024-09-30		2023-12-31		2022-12-31		2021-12-31	
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备
开发成本	19,803,967.19	25,865.71	21,012,950.60	17,408.00	24,719,051.76	31,872.29	23,882,060.13	-
开发产品	10,220,574.27	43,101.35	9,836,724.16	44,190.70	6,052,227.64	61,825.98	5,380,905.28	-
库存商品	85.12	-	168.77	-	-	-	-	-
合计	**30,024,626.58**	**68,967.06**	**30,849,843.53**	**61,598.70**	**30,771,279.39**	**93,698.27**	**29,262,965.42**	**-**

2．非流动资产分析

报告期内公司的非流动资产主要为投资性房地产和长期股权投资，近三年及一期末，上述资产合计占非流动资产的比重分别为 77.55%、90.35%、88.26%及 87.05%。

（1）债权投资

近三年及一期末，发行人债权投资分别为 615,000.00 万元、188,000.00 万元、680,000.00 万元及 860,000.00 万元。截至 2022 年末，发行人债权投资较 2021 年末下降 427,000.00 万元，降幅为 69.43%，主要系委托贷款减少。截至 2023 年末，发行人债权投资较 2022 年末增加 492,000.00 万元，增幅为 261.70%，主要系委托贷款增加。截至 2024 年 9 月末，发行人债权投资较 2023 年末增加 180,000.00 万元，增幅为 26.47%，主要系委托贷款增加。

（2）长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 1,922,326.83 万元、349,271.90 万元、345,170.75 万元及 261,580.48 万元。截至 2022 年末，发行人长期应收款较 2021 年末减少 1,573,054.93 万元，降幅为 81.83%，主要系往来款结转减少所致。截至 2023 年末，发行人长期应收款较 2022 年末减少 4,101.15 万元，降

幅为 1.17%。截至 2024 年 9 月末，发行人长期应收款较 2023 年末减少 83,590.27 万元，降幅为 24.22%。

（3）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 875,479.02 万元、1,229,801.42 万元、1,239,635.31 万元及 1,103,568.15 万元。近三年末，发行人长期股权投资明细如下：

单位：万元

被投资单位	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
成都锦府中建房地产开发有限公司	3,409.95	3,189.29	3,145.15
桐乡市豪礼企业管理有限公司	-	-	1,265.45
深圳市海清置业发展有限公司	38,239.70	36,268.72	35,545.06
西安合汇兴尚置业有限公司	11,535.48	8,329.42	19,249.45
西安嘉润荣成置业有限公司	37,835.52	36,665.56	83,334.39
成都锦城中建地产开发有限公司	2,112.52	2,054.04	1,906.29
漳州市滨北置业有限公司	4,055.76	3,633.19	3,498.10
北京南悦房地产开发有限公司	72,203.54	74,549.60	76,666.71
华润置地（太原）发展有限公司	14,422.45	14,000.61	14,909.50
宁波茶亭置业有限公司	-	1,606.12	3,910.47
青岛材茂置业有限公司	8,958.36	9,044.02	8,784.54
青岛德茂置业有限公司	7,431.03	7,430.71	7,432.27
青岛方辰置业有限公司	3,796.85	5,051.76	4,906.88
青岛方川置业有限公司	6,993.30	6,451.91	6,710.80
青岛方辉置业有限公司	4,339.79	5,284.82	5,221.72
青岛方虔置业有限公司	-	-	14,014.52
青岛方腾置业有限公司	4,483.76	4,470.15	4,497.52
青岛方跃置业有限公司	12,221.26	12,241.26	12,247.92
青岛茂坚置业有限公司	-	918.74	796.58
青岛茂章置业有限公司	10,837.71	10,618.50	10,706.68
青岛松茂置业有限公司	12,048.85	12,014.11	11,831.66
青岛腾茂置业有限公司	17,874.04	18,160.01	17,790.00
中海地产（杭州）有限公司	30,048.33	47,175.15	7,857.70
广州穗海置业有限公司	2,689.68	5,807.57	7,337.06

被投资单位	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
鄂州中建宝来房地产有限公司	5,295.24	5,293.30	6,405.56
云南中海城投房地产开发有限公司	1,635.67	10,051.65	10,269.30
无锡中海太湖新城置业有限公司	13,524.52	15,119.90	10,762.57
武汉泰运房地产有限公司	14,951.33	15,362.86	15,517.38
长沙禧荣置业有限公司	36,088.30	36,164.10	36,628.18
广州碧森房地产开发有限公司	5,720.36	5,306.38	142.12
北京融筑房地产开发有限公司	12,297.37	12,772.87	13,256.82
北京辉广企业管理有限公司	10,650.33	10,811.10	9,159.36
金茂投资（长沙）有限公司	82,189.37	83,965.17	80,829.68
杭州添智投资有限公司	25,346.47	25,007.05	24,682.49
北京金良兴业房地产开发有限公司	29,607.92	33,361.88	33,347.80
济南泰晖房地产开发有限公司	42,259.47	43,378.39	39,827.36
广州增城区润昱置业有限公司	14,587.60	15,633.10	929.73
北京海盈房地产开发有限公司	28,701.01	28,611.80	28,329.90
中海海嘉（威海）地产有限公司	13,232.56	12,207.55	9,205.14
长春海润融城房地产开发有限公司	2,405.61	2,129.83	2,536.38
深圳国建智慧能源科技有限公司	-	627.48	6,020.75
苏州吴江泰海置业有限公司	5,301.28	1,052.13	801.08
厦门市海贸地产有限公司	238,954.18	216,241.71	182,413.27
哈尔滨润置房地产开发有限公司	43,214.73	41,215.29	847.73
天津中海海鑫地产有限公司	35,110.93	61,779.20	-
成都朗鑫置业有限公司	14,101.66	11,565.45	-
北京怡璟置业有限公司	38,796.86	40,455.03	-
厦门悦琴海联建设发展有限公司	78,584.78	81,449.99	-
深圳市招航置业有限公司	92,326.44	92,501.53	-
厦门市毅骏置业有限公司	1,551.03	2,771.45	-
深圳市润朝房地产有限公司	31,089.40	-	-
苏州招文房地产开发有限公司	11,716.70	-	-
成都景锐置业有限公司	4,856.30	-	-
合计	**1,239,635.31**	**1,229,801.42**	**875,479.02**

（4）投资性房地产

近三年及一期末，公司的投资性房地产账面余额分别为 9,068,480.88 万元、

9,687,680.88 万元、11,213,933.77 万元及 11,220,931.91 万元，占总资产比重分别为 14.06%、15.64%、17.85%及 18.71%。截至 2022 年末，发行人投资性房地产较 2021 年末增加 619,200.00 万元，增幅为 6.83%。截至 2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 1,526,252.89 万元，增幅为 15.75%。截至 2024 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 6,998.14 万元，增幅为 0.06%。

近三年及一期末，采用公允价值计量模式的投资性房地产变动如下：

单位：万元

项目	2024-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物	房屋、建筑物
一、年初余额	**11,213,933.77**	**9,687,680.88**	**9,068,480.88**	**7,135,800.00**
二、本期变动	**6,998.15**	**1,526,252.89**	**619,199.99**	**1,932,680.88**
加：外购/建筑成本	113,562.65	1,214,059.03	739,703.91	1,581,736.96
存货转入/固定资产/在建工程转入	-	-	53,623.71	-
企业合并增加	-	-	-	-
减：处置	26,038.29	30,753.87	290,073.22	17,883.81
其他转出	71,451.47	-	-	-
公允价值变动	-9,074.74	342,947.73	115,945.59	368,827.73
三、年末余额	**11,220,931.91**	**11,213,933.77**	**9,687,680.88**	**9,068,480.88**

（5）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 9,934.30 万元、97,042.14 万元、93,394.11 万元及 160,482.08 万元，占总资产的比值分别为 0.02%、0.16%、0.15%及 0.27%。截至 2022 年末，发行人固定资产较 2021 年末增幅较大，主要系福州中海地产在建项目转为自用。截至 2024 年 9 月末，发行人固定资产较 2023 年末增加 67,087.97 万元，增幅为 71.83%，主要系集团公司办公大楼投入使用。近三年及一期末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
房屋及建筑物	156,729.61	89,397.83	92,362.26	5,959.18
运输设备	700.99	775.79	825.90	720.66

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
办公、生活设备	3,051.47	3,220.49	3,853.97	3,254.47
合计	**160,482.08**	**93,394.11**	**97,042.14**	**9,934.30**

（6）其他非流动资产

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	2024-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
投资有限合伙企业	4,856.75	5,843.66	6,281.93	5,562.74
其他	200.00	300.00	500.00	400.00
合计	**5,056.75**	**6,143.66**	**6,781.93**	**5,962.74**

（二）负债结构分析

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								
短期借款	175,264.58	0.50%	176,315.20	0.45%	20,034.83	0.05%	216,596.33	0.48%
应付票据	4,929.51	0.01%	-	-	834.99	0.00%	-	-
应付账款	3,639,887.18	10.32%	5,902,432.65	15.01%	5,085,305.71	12.52%	5,403,675.19	11.90%
预收款项	18,522.55	0.05%	18,532.81	0.05%	15,906.92	0.04%	17,492.66	0.04%
合同负债	7,507,600.36	21.29%	8,032,931.40	20.42%	8,030,205.35	19.77%	8,029,153.55	17.69%
应付职工薪酬	4,104.77	0.01%	1,929.57	0.00%	1,636.39	0.00%	2,409.83	0.01%
应交税费	598,143.47	1.70%	807,149.76	2.05%	1,345,667.65	3.31%	1,270,900.45	2.80%
其他应付款	11,487,045.48	32.58%	11,895,946.83	30.24%	11,612,190.00	28.59%	16,152,988.78	35.58%
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	75,982.92	0.22%	79,982.92	0.20%	77,585.09	0.19%	60,208.01	0.13%
一年内到期的非流动负债	2,079,722.47	5.90%	2,413,138.52	6.13%	2,173,313.92	5.35%	3,246,470.62	7.15%
其他流动负债	637,115.33	1.81%	896,573.11	2.28%	748,352.70	1.84%	852,862.02	1.88%
流动负债合计	**26,152,335.70**	**74.18%**	**30,144,949.86**	76.64%	**29,033,448.45**	**71.47%**	**35,192,549.45**	**77.52%**
非流动负债								

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,142,786.23	11.75%	3,990,533.21	10.14%	5,313,055.21	13.08%	5,989,920.92	13.19%
应付债券	3,336,740.79	9.46%	3,597,761.10	9.15%	4,647,342.67	11.44%	3,038,387.00	6.69%
租赁负债	72,062.01	0.20%	72,791.48	0.19%	75,592.72	0.19%	3,660.01	0.01%
长期应付款	198,448.24	0.56%	231,624.55	0.59%	390,165.26	0.96%	46,735.52	0.10%
递延所得税负债	1,352,527.88	3.84%	1,298,025.79	3.30%	1,162,359.99	2.86%	1,127,070.52	2.48%
递延收益	1,068.45	0.00%	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	**9,103,633.61**	**25.82%**	**9,190,736.12**	**23.36%**	**11,588,515.85**	**28.53%**	**10,205,773.97**	**22.48%**
负债合计	**35,255,969.31**	**100.00%**	**39,335,685.98**	**100.00%**	**40,621,964.30**	**100.00%**	**45,398,323.42**	**100.00%**

近三年及一期末，公司的负债余额分别为 45,398,323.42 万元、40,621,964.30 万元、39,335,685.98 万元及 35,255,969.31 万元。截至 2022 年末，发行人负债余额较 2021 年末减少 10.52%。截至 2023 年末，发行人负债余额较 2022 年末减少 3.17%。报告期内，公司负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款（含应付股利、应付利息）、长期借款和应付债券构成，近三年及一期末五个科目的余额占公司总负债的比例总和分别是 85.05%、85.40%、84.96%及 85.42%。

1．流动负债

（1）应付账款

近三年及一期末，公司的应付账款分别为 5,403,675.19 万元、5,085,305.71 万元、5,902,432.65 万元及 3,639,887.18 万元，占负债总额比例分别为 11.90%、12.52%、15.01%及 10.32%。报告期内应付账款主要系房地产项目应付的工程成本、预提工程成本和物资采购款，与公司的经营规模相匹配。

近三年及一期末，公司应付账款的结构如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
工程进度款	2,540,002.29	4,624,880.18	4,218,870.67	4,612,237.79
工程保固金	364,028.54	368,069.66	331,438.74	305,200.59
地价款	-	-	-	1,245.43
销售佣金、广告费等	3,014.46	1,301.62	934.63	50.95

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
材料采购款	732,841.89	908,181.20	534,061.67	484,940.07
其他款项	-	-	-	0.35
合计	**3,639,887.18**	**5,902,432.65**	**5,085,305.71**	**5,403,675.19**

（2）合同负债

近三年及一期末，公司的合同负债分别为 8,029,153.55 万元、8,030,205.35 万元、8,032,931.40 万元及 7,507,600.36 万元，占负债总额的比重分别为 17.69%、19.77%、20.42%及 21.29%。截至 2021 年末，发行人合同负债大幅上涨，主要原因是预收售楼款从预收款项转入合同负债。截至 2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 2,726.05 万元，增幅为 0.03%。截至 2024 年 9 月末，发行人合同负债较 2023 年末减少 525,331.04 万元，降幅为 6.54%。

2022-2023 年末，预收售楼款的明细如下：

单位：万元

项目名称	2023 年末	2022 年末
北京北辛安棚户区改造项目	349,844.76	350,269.53
北京朝阳金盏项目	419.84	26,544.14
北京大红门项目	460,498.71	48,151.10
北京稻田项目	5,322.55	209,051.46
北京丰台造甲村项目	8,490.12	46,365.43
北京福环庄园	692,727.24	157,683.54
北京古城	282,725.23	1,263.13
北京汇德里项目	8,702.56	348,047.25
北京汇智里项目	382,069.44	111,936.69
北京京叁号院	12,097.41	5,793.54
北京京西里项目	101.48	2,312.82
北京旧宫项目	26,024.44	71,640.05
北京丽春湖墅	13,269.14	1,354.33
北京首钢园三期	10,827.40	11,317.61
北京首钢园四期项目	9,119.53	14,098.30
北京首钢园项目	447.30	-
北京望京府项目	43.34	872.60

项目名称	2023 年末	2022 年末
北京衙门口 670 项目	32,523.76	91,659.29
北京衙门口 713 项目	23,929.94	-
北京瀛海二府三府	1,783.35	8,147.14
北京中海富华里	733,149.96	81,953.42
北京中海国际城北	126.63	618.72
北京中海寰宇天下	94,526.40	177,105.69
北京中海云熙	174.24	249.41
北京中海云筑	1,312.41	6,047.88
成都麓湖东 50 亩项目	16,347.62	-
成都天府里、麓湖公馆项目	4,046.58	45,372.86
成都中海浣云居	536.16	88,621.25
成都中海熙苑二期	74.77	-
成都中海新川华府	514,346.65	9,841.24
大连爱贤街壹号地块	3,187.25	-
大连阅麓山	149.54	-
大连中海东港	1,200.00	13,504.26
大连中海广贤叁號院	4,199.71	2,073.56
大连中海牧云山	49.54	15.89
大连中海万锦公馆	27.06	169.06
大连中海云川源境	58.17	5,286.12
大连中海云麓公馆	17.43	17.43
东莞石碣项目	2,140.39	3,437.23
东莞源美华庭	11,706.07	-
东莞中海松湖华庭	1,265.94	4,748.21
东莞中海松山湖项目	171.63	17,244.37
东莞中海云麓花园	-	94.68
佛山中海汇德里公馆	16,994.75	-
佛山中海丽悦尚宸院	1,671.92	25,456.25
佛山中海珑湾半岛花园	211.98	131.44
佛山中海雍和熙岸公馆	9.17	10,143.79
佛山中海悦林熙岸花园	-	5,256.71
福州晋安湖叁号院（福州中海悦湖郡）	2,322.99	-
福州中海繁华里	27.18	0.92

项目名称	2023 年末	2022 年末
福州中海鳳凰熙岸	-	582.94
福州中海寰宇天下	-	6.88
福州中海万锦花园	-	24,974.04
福州中海紫御花园	824.10	999.69
广州广钢 234 项目	417,607.52	121,900.13
广州海珠大干围地块项目	215.68	892.41
广州海珠蚝壳洲地块项目	2,926.04	97,869.84
广州海珠江泰路地块项目	2,874.86	19,717.55
广州海珠南洲路地块项目	14,496.83	410,712.75
广州海珠石岗路地块项目	8,620.82	76,080.88
广州麓府	56,999.98	-
广州中海荔府	354.87	506.78
广州中海熙花园	50.21	151.26
广州中海学仕里	5,611.92	5.26
广州中海左岸花园	41.34	213.82
哈尔滨华润中海江城	32.57	18.35
哈尔滨中海观澜庭	97.43	918.52
哈尔滨中海时代	60.01	139.92
哈尔滨中海万锦公馆	1,027.36	27,347.93
杭州潮展云起	187,851.84	-
杭州翠揽云境	2,128.84	484,315.37
杭州河映云集	5,662.69	606,829.57
杭州御道路	5,744.86	6,067.34
杭州云宸	-	7.85
杭州中海翠苑项目	22.94	1,306.82
杭州中海望庐	5.53	2,965.88
吉林长春中海龙玺 B	186.34	72.50
吉林长春中海盛世城 A	124.69	337.52
吉林长春中海盛世城 B	24.08	-
吉林长春中海盛世城 C	362.97	198.20
吉林长春中海盛世城 D	711.00	-
济南城市居民地块	233.08	50.11
济南东沙项目	26.66	54,987.81

项目名称	2023 年末	2022 年末
济南二制药	577.23	290.30
济南国社项目	-	38.73
济南华山珑城	28,250.91	346,103.28
济南天悦府	19.09	21.58
嘉兴汇德里	1,284.62	28,903.23
嘉兴明德里	242.18	44,121.19
昆明汇德里花园项目	728.63	30,825.20
昆明云麓九里项目	469.50	2,985.70
昆明中海寰宇天下	1,692.95	427.09
昆明中海锦苑	-	767.87
昆明中海云著	397.92	530.18
劳动路	1,670.54	-
南昌中海锦宸府	186.56	-
南昌中海阳光玫瑰园	-	21.24
南昌中海云麓里	84.76	57,715.35
南昌左岸国际	199,930.38	4,989.31
南昌左岸澜庭	556.57	63,938.53
南京滨江 u-live	4,336.20	76.30
南京观山樾	286.86	8,836.10
南京观文澜项目	293.61	39,064.62
南京和山	3,329.52	10,406.73
南京江湾境项目	34,957.91	-
南京龙湾 U-live	510.33	1,049.52
南京南京观山樾项目	48.04	-
南京南山印	17.33	260,911.85
南京狮子坝项目	6.91	1,092.72
南京棠城公馆	-	14.68
南京云麓公馆	11.19	364.36
南京镇江润江府项目	60.60	3,325.75
南京中海方山印项目	124.10	1,678.69
南京中海原山	17.23	17.23
南京左岸澜庭项目	335.83	85,953.05
宁波枫桥里	27.11	27.11

项目名称	2023 年末	2022 年末
宁波富华里	122,687.16	7,039.27
宁波高塘三村项目	153,154.31	20,336.35
宁波湖心半岛	40.54	46.38
宁波境上源境府	840.02	48,316.46
宁波宁波湾项目	-	9.29
宁波新芝源境府	625.94	3,214.52
宁波兴樾府	115,987.22	-
宁波逸江源境府	569.63	3,116.61
宁波中海学仕里	-	32.45
青岛半山雲境项目	3,084.25	-
青岛太行园林（南地块）	206,489.30	22,959.32
青岛中海红著	24.77	15.18
青岛中海榿院项目	300.88	111.56
厦门东湾项目	31.53	62.48
厦门环东时代	21.35	78,789.57
厦门杏林鹭湾	17.90	100.28
厦门学仕里项目	451,875.82	-
厦门中海花湾	683.94	36,077.36
厦门中海左岸澜庭	-	12,296.90
上海戈雅园	4,242.54	3,003.36
上海红旗村项目	2,827.33	12.44
上海九峯里项目	4,495.75	184,178.84
深圳海隆项目	104,402.49	176,571.87
深圳寰宇时代	4,787.70	21,670.80
深圳珑悦理家园	54,879.80	-
深圳时光境花园	93,743.32	-
深圳市中海万锦熙岸华庭	2,832.11	19,245.90
深圳学仕里项目	344,803.52	329,511.66
深圳中海观园项目	42,489.07	481,896.10
深圳中海汇德理花园	1,250.59	21,014.92
深圳中海锦城项目	-	79.91
深圳中海闻华里	452,569.53	298,803.18
沈阳半山华府	-	141.86

项目名称	2023 年末	2022 年末
沈阳和平门五期	179.28	8,088.05
沈阳汇德理	1,658.94	35,697.79
沈阳领馆壹号	4,227.95	27,100.78
沈阳润山府	-	2,564.04
沈阳天钻	18,695.42	2,717.78
沈阳望京府	593.05	2,089.37
沈阳源境项目	77,240.22	29,516.39
沈阳云麓里	129.55	4,576.68
沈阳中海天誉（华茂北地块）	55.13	41.48
石家庄峯叁號院项目	153,866.45	-
石家庄中海·汇德里	49.36	42,436.89
石家庄中海·熙岸	462.44	114.58
石家庄中海·云锦	80.45	448.82
苏州车坊项目	83.49	84,026.83
苏州冬青路项目	257.68	45,629.16
苏州思安街	2,736.64	36,048.52
苏州苏胥湾	9.17	-
太原北寒城	-	76,893.97
太原丽华北项目	42,984.18	39,252.83
太原综改区杨庄项目	72,656.22	885.62
天津多伦道项目	9,359.52	227,823.48
天津中医药大学地块	111,072.40	-
天津左岸源境	14,927.89	52,117.06
无锡中海阅澄江	24.77	27.52
武汉建桥项目 7-9#批次	95,727.87	17,080.75
武汉中海光谷东麓项目	-	148,049.12
武汉中海光谷锦城	1,241.83	1,241.83
武汉中海尚璟	133.12	40.37
武汉中海万松九里	51.50	463.86
西安开元壹号项目	46,141.70	17,819.84
西安曲江大城 B 地块	346.11	28.85
西安中海临潼花园 B 项目	837.53	1,651.07
西安中海太华府项目	177.65	0.92

项目名称	2023 年末	2022 年末
新疆卡子湾地块	50.91	1,839.74
新疆长沙路地块项目	26.84	507.07
新疆中海学府里项目	-	401.85
新疆紫云阁地块	9.17	2,443.48
烟台中海国际社区 1	57,491.11	0.10
漳州中海上湾	81.57	3,227.93
长春寰宇南	10.07	24.01
长春寰宇天下二期	-	111.17
长春景阳公馆	-	139.40
长春龙玺 A	7.89	342.81
长春青岗路项目	196.30	2,089.37
长春尚学府二期	806.98	84.65
长春尚学府三期	-	1,949.77
长春尚学府一期	201.44	701.08
长春盛世城 B	-	22.24
长春盛世城 D	-	302.54
长春盛世城 E	607.21	528.87
长春同心湖 A 地块	13,668.31	89,126.19
长春橡树园	10,910.45	3,342.08
长春阅麓山	-	346.54
长春中海锦城	908.27	4,418.30
长春中海蘭庭	44.29	0.45
长春紫金苑项目	82.91	70.63
长春紫御华府	29.98	1.70
长沙观江佳园	139,097.36	-
长沙湖润家园项目	168.45	6,348.63
长沙文锦名园	589.87	667.16
长沙中海海润佳园	1,217.22	23.86
长沙中海珑庭项目	2,098.74	28.05
长沙中海梅溪湖壹号	-	833.86
长沙中海湘水锦府	151,290.10	79,160.89
肇庆中海新城 1 号公馆一期	-	27.64
郑州中海意园	138.95	364.48

项目名称	2023 年末	2022 年末
郑州中海悠然苑	11.76	5.39
郑州中海云鼎湖居项目	42.81	572.70
郑州中海云著湖居项目	48,601.72	24,186.06
中山世纪荟项目	1,115.33	157.62
重庆渝中云锦	56.20	9.17
重庆中海天钻	117.40	2.98
其他	16.41	13.53

（3）应交税费

本公司应交税费主要为企业所得税、土地增值税和增值税。近三年及一期末，公司应交税费分别是 1,270,900.45 万元、1,345,667.65 万元、807,149.76 万元及 598,143.47 万元，占公司总负债的比例分别是 2.80%、3.31%、2.05%及 1.70%。截至 2022 年末，发行人应交税费余额相较 2021 年末增加 74,767.2 万元，增幅为 5.88%。截至 2023 年末，发行人应交税费余额相较 2022 年末减少 538,517.89 万元，降幅为 40.02%，主要由于企业所得税及土地增值税减少。截至 2024 年 9 月末，发行人应交税费较 2023 年末减少 209,006.29 万元，降幅为 25.89%。

近三年及一期末，公司应交税费的明细如下：

单位：万元

项目	2024-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
企业所得税	243,315.43	284,553.84	443,802.08	428,731.87
土地增值税	309,606.77	453,451.03	739,074.59	661,342.27
增值税	31,804.13	56,622.14	146,693.23	160,400.65
代扣代缴税金	1,180.05	1,835.05	1,053.16	5,274.96
城市维护建设税	3,631.14	5,266.99	5,406.50	6,602.28
教育费附加	4,365.27	4,281.83	5,808.34	6,405.17
其他	4,240.68	1,138.89	3,829.74	2,143.25
合计	**598,143.47**	**807,149.76**	**1,345,667.65**	**1,270,900.45**

（4）其他应付款

近三年及一期末，公司的其他应付款分别为 16,152,988.78 万元、

11,612,190.00 万元、11,895,946.83 万元及 11,487,045.48 万元，占总负债的比例分别为 35.58%、28.59%、30.24%及 32.58%。截至 2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 4,540,798.78 万元，降幅为 28.11%。截至 2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 283,756.83 万元，增幅为 2.44%。截至 2024 年 9 月末，发行人其他应付款较 2023 年末减少 408,901.35 万元，降幅为 3.44%。发行人其他应付款主要包括关联方往来、投标、租赁保证金、土增税准备金等，发行人采用集团化运营模式，实行总部集中资金管理权和融资权的机制，公司关联方往来款主要是公司根据资金统筹管理和调配原则，经内部审议后调回同属同一控制人的关联公司盈余资金。

按照款项性质，近三年及一期末，发行人其他应付款如下：

单位：万元

项目	2024-09-30	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
关联方往来款	10,564,730.61	11,080,295.21	10,662,831.90	13,292,522.47
外部往来款	291,682.50	204,013.50	462,735.95	2,094,732.53
投标、租赁保证金等	179,252.97	78,183.62	65,443.11	78,824.81
土地增值税清算准备金	344,232.31	391,362.55	309,115.37	598,052.97
代收代缴款项	12,599.76	10,359.17	11,974.40	11,125.79
其他	18,564.41	51,749.86	22,504.18	17,522.21
合计	**11,411,062.55**	**11,815,963.91**	**11,534,604.90**	**16,092,780.77**

表：发行人 2024 年 9 月末其他应付款欠款金额前五大单位情况

单位：亿元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	占总额比例
中海兴业（西安）有限公司	关联方	往来款	92.32	8.04%
天津中海海盛地产有限公司	关联方	往来款	73.26	6.38%
中海振兴（成都）物业发展有限公司	关联方	往来款	73.16	6.37%
中海发展（上海）有限公司	关联方	往来款	55.42	4.82%
上海寰宇汇商业管理有限公司	关联方	往来款	43.12	3.75%
合计			**337.27**	**29.36%**

公司其他应付款项中以关联方往来款为主，近三年及一期末，关联方往来款占其他应付款项比例分别为 82.60%、92.44%、93.77%及 92.58%。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，关联公司归集至集团本部的销售回款较高，导致发行人应付关联方款项保持在较高规模，从而使发行人其他应付款规模较大。

（5）一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 3,246,470.62 万元、2,173,313.92 万元、2,413,138.52 万元及 2,079,722.47 万元，占总负债的比例分别为 7.15%、5.35%、6.13%及 5.90%。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债波动较大。截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 1,073,156.7 万元，降幅为 33.06%，主要原因是是一年内到期的长期借款的减少。截至 2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 239,824.60 万元，增幅为 11.03%。截至 2024 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 333,416.05 万元，降幅为 13.82%。

2．非流动负债

（1）长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 5,989,920.92 万元、5,313,055.21 万元、3,990,533.21 万元及 4,142,786.23 万元，占负债总额的比例分别为 13.19%、13.08%、10.14%及 11.75%，发行人近三年长期借款呈下降趋势。截至 2022 年末，发行人长期借款较 2021 年末减少 676,865.70 万元，降幅为 11.30%；截至 2023 年末，发行人长期借款较 2022 年末减少 1,322,522.00 万元，降幅为 24.89%。截至 2024 年 9 月末，发行人长期借款较 2023 年末增加 152,253.02 万元，增幅为 3.82%。

近三年及一期末，长期借款科目的明细如下：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
抵押、质押借款	868,920.12	508,464.93	264,212.80	206,768.85
保证借款	1,515,704.11	2,457,988.58	3,297,064.65	4,617,318.98
信用借款	2,450,370.67	2,210,372.83	2,967,696.52	3,931,548.86
减：一年内到期的长期借款	692,208.68	1,186,293.14	1,215,918.76	2,765,715.77
合计	**4,142,786.23**	**3,990,533.21**	**5,313,055.21**	**5,989,920.92**

（2）应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为 3,038,387.00 万元、4,647,342.67 万元、3,597,761.10 万元及 3,336,740.79 万元，占负债总额的比例分别为 6.69%、11.44%、9.15%及 9.46%。截至 2022 年末，发行人应付债券较 2021 年末增加 1,608,955.67 万元，增幅为 52.95%，主要原因是公司发行多期公司债券和中期票据；截至 2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 1,049,581.57 万元，降幅为 22.58%，主要原因是公司债券到期偿付。截至 2024 年 9 月末，发行人应付债券较 2023 年末减少 261,020.31 万元，降幅为 7.26%。

截至 2024 年 9 月末，应付债券明细如下：

单位：万元

项目	余额
16 中海 01-债券代码 136646	190,000.00
21 中海 02-债券代码 149513	100,000.00
21 中海 06-债券代码 149588	150,000.00
21 中海 07-债券代码 149712	170,000.00
21 中海 08-债券代码 149713	120,000.00
21 中海 09-债券代码 149749	130,000.00
21 中海 10-债券代码 149750	80,000.00
中信证券-中海商管 2021 年第一期资产支持专项计划（21 中海 5A）	127,339.92
中票 22 中海企业 MTN001A	180,000.00
中票 22 中海企业 MTN001B	120,000.00
中票 22 中海企业 MTN002 绿色	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN003A	200,000.00
中票 22 中海企业 MTN003B	100,000.00

项目	余额
22 中海 01-债券代码 149846	200,000.00
22 中海 02-债券代码 149847	100,000.00
22 中海 03-债券代码 149913	150,000.00
22 中海 04-债券代码 149914	150,000.00
22 中海 05-债券代码 149950	100,000.00
22 中海 06-债券代码 149951	50,000.00
中票 22 中海企业 MTN004	200,000.00
中票 22 中海企业 MTN005	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN007 绿色	100,000.00
中票 22 中海企业 MTN006 绿色	200,000.00
22 中海 07-债券代码 148160	150,000.00
22 中海 08-债券代码 148161	150,000.00
23 中海 01-债券代码 148496	200,000.00
23 中海 02-债券代码 148497	100,000.00
23 中海 04-债券代码 148542	300,000.00
24 中海 02-债券代码 148714	300,000.00
中票 24 中海企业 MTN001A	150,000.00
中票 24 中海企业 MTN001B	150,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,280,599.14
合计	**3,336,740.79**

（3）递延所得税负债

近三年及一期末，递延所得税负债分别为 1,127,070.52 万元、1,162,359.99 万元、1,298,025.79 万元及 1,352,527.88 万元，占总负债的比例分别为 2.48%、2.86%、3.30%及 3.84%。

截至 2023 年末，公司递延所得税负债明细如下：

单位：万元

项目	2023-12-31
投资性房地产公允价值变动及可抵扣折旧	1,196,822.73
计提应收利息	
预交土地增值税	84,563.19

项目	2023-12-31
使用权资产	16,639.86
合计	**1,298,025.79**

（三）盈利能力分析

1．总体盈利情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	**8,422,332.33**	**14,150,366.69**	**13,947,915.68**	**17,114,024.71**
其中：营业收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71
二、营业总成本	**6,950,267.98**	**11,984,883.37**	**11,451,590.57**	**14,158,115.29**
其中：营业成本	6,521,156.11	11,243,879.42	10,834,920.14	13,163,778.63
税金及附加	153,410.25	312,372.75	173,645.84	599,034.05
销售费用	205,446.76	291,420.23	255,567.74	228,938.27
管理费用	82,546.56	118,376.16	123,436.66	141,112.83
研发费用	2,732.12	4,235.60	4,036.75	2,933.81
财务费用	-15,023.82	14,599.20	59,983.43	22,317.72
其中：利息费用	-	159,458.88	186,922.76	128,662.06
利息收入	-	150,248.52	133,532.07	114,637.03
加：其他收益	2,746.42	5,199.39	17,987.09	8,376.33
投资收益	44,419.72	70,170.75	177,808.26	195,679.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,525.19	9,485.16	89,660.49	112,402.43
公允价值变动收益	-9,074.74	342,947.73	111,039.14	368,827.73
资产减值损失	-38,281.09	-	-96,326.80	-
信用减值损失	-	-322.75	-48,525.74	-
资产处置收益	5,290.00	1,219.37	17.17	211.83
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**1,477,164.66**	**2,584,697.82**	**2,658,324.24**	**3,529,005.27**
加：营业外收入	8,240.00	12,343.38	17,865.95	5,964.15
减：营业外支出	1,667.84	6,626.93	1,593.47	1,077.09

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**1,483,736.81**	**2,590,414.27**	**2,674,596.72**	**3,533,892.33**
减：所得税费用	388,735.45	613,866.27	631,856.27	885,988.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**1,095,001.36**	**1,976,548.00**	**2,042,740.45**	**2,647,903.59**
归属于母公司股东的净利润	979,324.77	1,894,861.96	1,940,339.26	2,412,897.47
少数股东损益	115,676.59	81,686.03	102,401.19	235,006.12
六、其他综合收益的税后净额	**-6,459.94**	**3,196.43**	**10,426.54**	**52,758.28**
七、综合收益总额	**1,088,541.42**	**1,979,744.43**	**2,053,166.99**	**2,700,661.87**
归属于母公司股东的综合收益总额	974,330.50	1,898,058.39	1,950,765.80	2,387,641.99
归属于少数股东的综合收益总额	114,210.92	81,686.03	102,401.19	313,019.89

2．营业收入的构成情况及变动分析

单位：万元

产品类别	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	8,342,103.50	99.05%	14,071,603.66	99.44%	13,712,665.19	98.31%	17,089,474.62	99.86%
其他业务收入	80,228.82	0.95%	78,763.03	0.56%	235,250.49	1.69%	24,550.08	0.14%
合计	**8,422,332.33**	**100.00%**	**14,150,366.69**	**100.00%**	**13,947,915.68**	**100.00%**	**17,114,024.71**	**100.00%**

近三年及一期公司主营业务收入占营业收入的比例均为 98%以上，公司营业收入保持较高水平。

其中，发行人 2021 年度营业收入合计 17,114,024.71 万元，较 2020 年度增加 3,976,436.11 万元，增幅为 30.27%，主要原因为 2021 年度结转收入项目较多，房地产开发收入增长较大。发行人 2022 年度营业收入合计 13,947,915.68 万元，较 2021 年度减少 3,166,109.03 万元，降幅为 18.50%，主要原因是受房地产整体行业下行影响，房地产项目结转收入下降。发行人 2023 年度营业收入合计 14,150,366.69 万元，较 2022 年度增加 202,451.01 万元，增幅为 1.45%。发行人 2024 年 1-9 月营业收入合计 8,422,332.33 万元，较去年同期增加 703,217.94 万元，增幅为 9.11%。

发行人 2021 年度净利润为 2,647,903.59 万元，相较上年同期增加 178,173.92 万元，增幅为 7.21%。发行人 2022 年度净利润为 2,042,740.45 万元，相较上年同期减少 605,163.14 万元，降幅为 22.85%。发行人 2023 年度净利润为 1,976,548.00 万元，相较上年同期减少 66,192.45 万元，降幅为 3.24%。发行人 2024 年 1-9 月净利润为 1,095,001.36 万元，相较上年同期增加 190,981.45 万元，增幅为 21.13%。

发行人的间接控股股东为中国海外发展有限公司，其在境内的房地产开发平台主要为中海企业发展集团有限公司及中国海外发展控股的其他企业，但发行人是中国海外发展唯一投资管理平台，中国海外发展所有项目开发及资金运营均归发行人统一集中管理。

（1）主营业务收入分析

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产开发	7,808,674.83	93.61	13,186,158.39	93.71	12,690,513.64	92.55	16,465,575.27	96.35
物业出租	123,271.69	1.48	152,870.44	1.09	150,294.32	1.10	179,345.17	1.05
承包工程	126,749.59	1.52	299,979.83	2.13	378,075.97	2.76	182,048.47	1.07
销售商品	283,407.40	3.40	432,595.00	3.07	493,781.26	3.60	262,505.71	1.54
合计	**8,342,103.50**	**100.00**	**14,071,603.66**	**100.00**	**13,712,665.19**	**100.00**	**17,089,474.62**	**100.00**

发行人主要从事房产开发，同时提供物业出租、承包工程等业务。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 96.35%、92.55%、93.71%及 93.61%，金额分别为 16,465,575.27 万元、12,690,513.64 万元、13,186,158.39 万元及 7,808,674.83 万元。

（2）各业务板块毛利及毛利率分析

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
房产开发	1,627,728.35	20.85%	2,631,048.20	19.95%	2,897,338.13	22.83%	3,768,345.08	22.89%
物业出租	118,313.52	95.98%	133,257.18	87.17%	117,690.22	78.31%	127,492.47	71.09%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
承包工程	21,824.05	17.22%	102,255.82	34.09%	127,412.80	33.70%	22,536.61	12.38%
商品销售	115,249.16	40.67%	34,338.61	7.94%	35,921.02	7.27%	14,871.15	5.67%
合计	**1,883,115.07**	**22.57%**	**2,900,899.81**	**20.62%**	**3,178,362.17**	**23.18%**	**3,933,245.31**	**23.02%**

近三年及一期，公司主营业务毛利润分别为 3,933,245.31 万元、3,178,362.17 万元、2,900,899.81 万元及 1,883,115.07 万元，毛利率分别为 23.02%、23.18%、20.62%及 22.57%，公司近三年及一期整体毛利率呈现波动趋势。分业务来看，公司房地产开发业务毛利率呈现波动趋势；物业出租业务毛利率期间波动主要是因为是给与商户的租金豁免，导致 2021 年度毛利率下降。

3．期间费用变动分析

单位：万元

项目		2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售费用	金额	205,446.76	291,420.23	255,567.74	228,938.27
	占营业收入比例	2.44%	2.06%	1.83%	1.34%
管理费用	金额	82,546.56	118,376.16	123,436.66	141,112.83
	占营业收入比例	0.98%	0.84%	0.88%	0.82%
财务费用	金额	-15,023.82	14,599.20	59,983.43	22,317.72
	占营业收入比例	-0.18%	0.10%	0.43%	0.13%
研发费用	金额	2,732.12	4,235.60	4,036.75	2,933.81
	占营业收入比例	0.03%	0.03%	0.03%	0.02%
合计	**金额**	**275,701.63**	**428,631.19**	**443,024.58**	**395,302.62**
	占营业收入比例	**3.27%**	**3.03%**	**3.18%**	**2.31%**

近三年及一期，公司的期间费用占营业收入的比例分别为 2.31%、3.18%、3.03%及 3.27%。

（1）近三年的销售费用

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
广告及推广费	67,717.32	93,533.28	91,532.06
销售管理费	77,226.56	68,916.91	63,652.38
咨询代理费	129,085.73	65,418.68	46,044.46
其他	17,390.62	27,698.86	27,709.37
合计	**291,420.23**	**255,567.74**	**228,938.27**

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）近三年的管理费用

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	81,362.93	91,728.16	105,663.76
物业费	7,540.79	8,832.02	8,273.79
办公费用	6,226.47	3,114.01	5,585.54
车辆使用费	1,360.47	1,861.13	1,951.57
专业顾问费	8,621.86	10,192.43	10,056.78
差旅费	2,224.43	1,675.71	2,640.53
业务招待费	978.40	957.75	1,190.06
其他	10,060.79	5,075.45	5,750.78
合计	**118,376.16**	**123,436.66**	**141,112.83**

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）近三年的财务费用

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
利息支出	159,458.88	186,922.76	128,662.06
减：利息收入	150,248.52	133,532.07	114,637.03
汇兑损益	-	-	-

项目	2023年度	2022年度	2021年度
其他	5,388.85	6,592.74	8,292.68
合计	**14,599.20**	**59,983.43**	**22,317.72**

公司的财务费用主要为利息支出、利息收入、汇兑收益、手续费等，2021年起财务费用转正，主要系由于因项目建设，有息债务规模增长较大。但整体维持在合理水平。

（4）近三年的研发费用

单位：万元

项目	2023年度	2022年度	2021年度
软件系统	4,235.60	4,036.75	2,933.81
合计	**4,235.60**	**4,036.75**	**2,933.81**

公司研发费用主要为软件系统的研发费。

4．公允价值变动损益分析

近三年及一期，公司的公允价值变动损益分别为368,827.73万元、111,039.14万元、342,947.73万元及-9,074.74万元，变动原因主要为投资性房地产的公允价值变动损益。

发行人投资性房地产主要为自持投资性物业运营，发行人以多元化的产品线打造高品质投资物业，旗下涵盖“中海系”甲级写字楼和集购物、餐饮、娱乐、休闲、教育、文化等多种消费功能于一体的Unipark环宇购物中心产品系列。截至2024年9月末，发行人投资性房地产公允价值为11,220,931.91万元，持有商业物业区域分布包括北京、上海、深圳、南京、宁波、佛山、武汉等一、二线城市。

发行人投资性房地产公允价值变动损益波动较大，主要原因为随着各年度发行人自建项目完工，发行人将以成本计量的自建项目转为以公允价值计量的投资性房地产，公允价值和成本之间的差异全部计入投资性房地产公允价值变动收益，各年度结转项目数量差异导致投资性房地产公允价值变动收益波动较大。近三年及一期，发行人公允价值变动收益占营业利润的比例分别为10.45%、4.18%、13.27%

及 0.61%；除此之外，发行人投资性房地产主要集中一、二线城市，公允价值相对较为稳定，预计以公允价值计量的投资性房地产后续波动相对较小。总体来看，发行人投资性房地产公允价值变动不会对偿债能力产生重大不利影响。

5．投资收益分析

近三年及一期，公司的投资收益分别为 195,679.97 万元、177,808.26 万元、70,170.75 万元及 44,419.72 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

近三年及一期，公司的营业外收入分别为 5,964.15 万元、17,865.95 万元、12,343.38 万元及 8,240.00 万元，主要为“非流动资产损毁报废利得”、“违规赔偿、罚款收入”与“政府补助”。

近三年及一期，公司的营业外支出分别为 1,077.09 万元、1,593.47 万元、6,626.93 万元及 1,667.84 万元，其中 2021-2023 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”。2021-2023 年度公司罚款支出明细如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
赔偿、罚款支出	6,095.25	1,097.20	589.68

（四）现金流量分析

近三年及一期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
经营活动现金流入小计	22,640,361.34	73,411,802.90	41,368,093.36	71,271,575.46
经营活动现金流出小计	23,992,248.35	68,940,317.18	43,433,407.12	68,340,861.37
经营活动产生的现金流量净额	**-1,351,887.01**	**4,471,485.72**	**-2,065,313.76**	**2,930,714.09**
投资活动现金流入小计	614,646.94	1,170,865.04	2,358,349.35	815,798.44
投资活动现金流出小计	676,707.94	2,715,866.87	2,363,317.84	2,917,623.97
投资活动产生的现金流量净额	**-62,061.00**	**-1,545,001.83**	**-4,968.49**	**-2,101,825.53**

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
筹资活动现金流入小计	3,829,840.60	5,690,993.13	7,360,200.09	8,028,421.70
筹资活动现金流出小计	4,386,636.22	8,276,803.65	6,984,010.70	6,912,675.16
筹资活动产生的现金流量净额	**-556,795.63**	**-2,585,810.52**	**376,189.38**	**1,115,746.54**
现金及现金等价物净增加额	-1,970,743.64	340,673.38	-1,694,092.87	1,944,635.09

1．经营活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司的经营活动现金流量净额分别为 2,930,714.09 万元、-2,065,313.76 万元、4,471,485.72 万元及-1,351,887.01 万元。2021 年度经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度大幅上升，主要原因是预收售楼款增加；2022 年度经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度大幅下降，主要是关联方支出款项较大、其他与经营活动有关的现金净流出导致；2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度大幅上升，主要原因是收到其他与经营活动有关的现金大幅增加；

从经营活动看，2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月公司经营活动现金流入有所波动，主要是收到其他与经营活动有关的现金，包括与关联公司往来款及土地出让保证金退回。公司近三年及一期经营活动现金流出以购买商品、提供劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金为主；其中支付其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金以及土地出让保证金。

2．投资活动现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-2,101,825.53 万元、-4,968.49 万元、-1,545,001.83 万元及-62,061.00 万元。从投资活动看，2021-2023 年度及 2024 年 1-9 月，公司投资活动现金流入存在一定波动，分别为 815,798.44 万元、2,358,349.35 万元、1,170,865.04 万元及 614,646.94 万元，2022 年现金流入较高，主要是因为 2022 年收到其他与投资活动有关的现金（关联方委托贷款到期收回）流入 2,253,837.02 万元；近三年及一期投资活动现金流出分别为 2,917,623.97 万元、2,363,317.84 万元、2,715,866.87 万元及 676,707.94 万元，主要是自持性投资性房地产项目增多，续投资金归入投资性活动现金流出分类所致。

3．筹资活动现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,115,746.54 万元、

376,189.38 万元、-2,585,810.52 万元及-556,795.63 万元。报告期内，公司筹资活动现金流入主要来自取得借款和发行债券收到的现金。现金流出主要为偿还债务付的现金。公司根据投资规模的变动而调整资金需求。直接债务融资等融资渠道的拓展，有助于公司维持合理的资产负债水平和盈利水平。

（五）偿债能力分析

单位：亿元

项目	2024 年 1-9 月/9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
资产负债率	58.79%	62.60%	65.57%	70.40%
流动比率	1.75	1.62	1.72	1.47
速动比率	0.61	0.60	0.66	0.64
EBITDA	154.93	276.99	289.09	368.23
EBITDA 利息倍数	7.94	6.13	5.20	7.49

近三年及一期末，公司资产负债率分别为 70.40%、65.57%、62.60%及 58.79%，呈下降趋势，资产负债率均值为 64.34%，处于在行业中较优水平。

近三年及一期末，公司流动比率均有所波动，分别为 1.47、1.72、1.62 及 1.75；速动比率相对稳定，分别为 0.64、0.66、0.60 及 0.61。总体而言，公司短期偿债能力较好。

近三年及一期，公司 EBITDA 分别为 368.23 亿元、289.09 亿元、276.99 亿元及 154.93 亿元。同期，公司 EBITDA 利息倍数分别为 7.49 倍、5.20 倍、6.13 倍及 7.94 倍。整体看，公司长期偿债能力极强。

（六）资产周转能力分析

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月/9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
应收账款	435,306.74	506,744.92	701,084.55	623,817.48
存货	29,955,659.52	30,788,244.84	30,677,581.12	29,262,965.42
资产总额	59,964,472.23	62,837,613.85	61,952,622.15	64,488,757.13
营业收入	8,422,332.33	14,150,366.69	13,947,915.68	17,114,024.71

项目	2024 年 1-9 月/9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
营业成本	6,521,156.11	11,243,879.42	10,834,920.14	13,163,778.63
应收账款周转率（次）	17.88	23.43	21.06	25.60
存货周转率（次）	0.21	0.37	0.36	0.44

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 25.60 次、21.06 次、23.43 次及 17.88 次，周转频率相对较高、应收账款回收情况良好。

近三年及一期，发行人的存货周转率分别为 0.44 次、0.36 次、0.37 次及 0.21 次，存货周转率整体呈现波动趋势。

（七）盈利能力的可持续性

中海企业发展集团有限公司隶属于中国建筑集团有限公司，拥有超过 40 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 80 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。

公司连续超过 20 年获中国蓝筹地产企业、中国房地产行业领导品牌。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 Baa2、标准普尔 A-，信用评级保持行业领先。

公司具备行业领先的设计、开发、建造、运营、物业服务等全产业链整合联动能力，是中国内地最大的写字楼发展运营商，旗下华艺设计位列全国百强设计院，中建宏达拥有建筑承包特级资质。历经 40 多年的发展，公司建立起“不动产开发”“城市运营”“创新业务”三大产业群。

1．不动产开发产业群

公司于 80 年代初在香港进军住宅开发业务，是中国内地房地产行业的开拓者、引领者。40 多年来，公司研发推出五代住宅精品，在内地、港澳、纽约、悉尼、新加坡累计开发项目 1900 余个，完成开发建造面积近两亿平方米。

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

为适应新时代客群的新需求，公司以绿色健康、智能化、工业化作为产品品

质升级的三大方向。公司联合华为等科技企业领跑智慧社区、智慧家居的研发与应用，在上海打造全球首个 5G 社区中海•臻如府；参与多项国家标准编制，包括《智慧社区建设规范》《智慧建筑设计标准》等。

顺应住宅工业化及住宅产业化的发展趋势，公司积极推进装配式住宅建造及住宅产业化实践，联合“国家住宅产业化基地”“国家高新技术企业”中海海龙，在港澳、内地合作开发建设了逾百万平方米的装配式住宅项目。

2．城市运营产业群

公司深入融入中国城市化发展进程，致力于城市更新与区域综合开发，构筑起投融资、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、全周期的核心能力，助力城市高质量发展。1992 年，负责实施中国第一个城市更新项目——上海海华花园。近年来，投资建设占地 140 万平米北京市规模最大的棚改项目——北辛安项目；在济南投资推进占地 14.6 平方公里山东省最大的棚改项目——华山珑城；2017 年，中标成都市天府新区超高层项目，打造成都新地标；2017 年，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，现已建成为雄安新区建设的指挥中心，是未来城市的样板示范区；2018 年，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，启动上海市黄浦区最大的成片旧里区域改造项目——建国东路项目。

为满足人们对美好生活的向往，公司致力于完善城市功能、提升城市品质，构建了业态多元、产业多样的城市运营产业群，涵盖写字楼、自由办公、购物中心、星级酒店、长租公寓、物流产业园、建筑设计、建设施工等产业。

作为国内最大单一业权写字楼发展与运营商，公司持有运营甲级写字楼&OFFICEZIP 自由办公 80 个（含轻资产 15 个），运营总建筑面积 632 万平方米（含轻资产 76 万平方米）；在伦敦金融城，持有并运营四座百年标杆性商厦；参与国家标准《商务楼宇等级划分要求》编制。

在北京、上海、深圳、杭州等地投资运营环宇城、环宇荟、环宇坊、富华里等 25 家综合性购物中心，凯骊、国泰、汤泉等 14 家星级酒店，海堂、友里品牌长租公寓，运营管理规模超 40 万平方米的物流产业园。

公司积极布局建筑、设计及房地产上下游产业链。旗下中建宏达，致力于城市基础设施建设与高端房建，拥有建筑工程施工总承包特级资质；旗下华艺设计，国家级高新技术企业，持有“建筑工程”与“城乡规划”双甲级资质，中国百强设计院之一，累计完成4300余项建筑及城市规划设计，获詹天佑住宅小区优秀科技奖、国家优质工程奖等800多项优秀设计奖；旗下中海天山，致力于新型建材的生产制造，拥有138项设计专利。这些业务都成为公司加快构建全业务链、多元协同的城市运营产业群的重要单元。

3．创新业务产业群

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

领潮供应链管理公司，致力于打造行业领先的B2B建材交易综合服务平台。海智创科技公司，以科技赋能地产，围绕数字化转型、产品升级、科技生态等目标，专注于数字化、智能化、绿色健康等领域，致力于成为卓越的智慧地产科技平台，打造以技术推动的投资型企业。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。

依托丰富的资源配置能力，公司积极发展教育、康养产业，作为相关多元化的着力点。创立中海教育品牌，于北京、深圳、济南等多城持有并运营K12学校、幼儿园、托育中心、营地项目；创立中海锦年康养品牌，持有并运营青岛、济南、天津、无锡等多个国标四星级、国标五星级养老机构。

公司持续践行企业公民责任，荣获“中国企业社会责任榜优秀实践奖”“年度企业公民”等荣誉。迄今，公司在港澳和内地赈灾、捐资助学、襄助公益的款项总额超过港币2亿元；累计捐建中国海外希望小学15所，每一所学校均成为当地软硬件实力俱佳的学校；持续在甘肃省康县、卓尼县、康乐县、福建长汀县推进乡村振兴行动，以教育帮扶、消费帮扶、电商帮扶、产业帮扶助力地方发展；大力推进绿色建筑，累计获得中国绿色建筑星级认证、美国LEED认证、美国BOMA认证、美国WELL认证、英国BREEAM认证等合计超过636项，建筑面积合计约1.1亿平方米。

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

六、公司有息负债情况

（一）有息债务余额

截至 2024 年 9 月末，公司有息债务总额 9,837,068.67 万元。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	
	金额	占比
银行贷款	4,496,580.50	45.71%
债券融资	4,490,000.00	45.64%
其中公司债券	2,890,000.00	29.38%
债务融资工具	1,600,000.00	16.27%
企业债券	-	-
非标融资	723,148.24	7.35%
其他	127,339.92	1.29%
合计	**9,837,068.67**	**100.00%**

（二）有息债务期限

截至 2024 年 9 月末，公司有息债务的期限结构如下：

单位：万元

项目	1 年以内	1-3 年	3-5 年	5 年以上	合计
银行贷款	703,794.27	2,097,925.50	898,214.00	796,646.73	**4,496,580.50**
债券融资	1,280,000.00	1,410,000.00	1,800,000.00	-	**4,490,000.00**
其中公司债券	900,000.00	940,000.00	1,050,000.00	-	**2,890,000.00**
债务融资工具	380,000.00	470,000.00	750,000.00	-	**1,600,000.00**
企业债券	-	-	-	-	**-**
非标融资	174,700.00	248,448.24	180,000.00	120,000.00	**723,148.24**

其他	145.62	-	-	127,194.30	**127,339.92**
合计	**2,158,639.90**	**3,756,373.74**	**2,878,214.00**	**1,043,841.03**	**9,837,068.67**

（三）信用融资与担保融资结构

截至 2024 年 9 月末，发行人信用融资与担保融资的结构情况如下所示：

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	
	金额	占比
抵、质押借款	995,709.49	10.12%
保证借款	2,032,013.00	20.66%
信用借款	6,809,346.18	69.22%
合计	**9,837,068.67**	**100.00%**

七、关联方及关联交易

（一）发行人的母公司

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

发行人的母公司为中国海外兴业有限公司。中国海外发展有限公司（00688.HK）间接持有中国海外兴业有限公司 100%的股权，为发行人间接控股股东，中国海外发展有限公司为中国建筑集团有限公司控股子公司。

发行人实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

（二）发行人子企业情况

详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司以及其他有重要影响的参股公司情况”。

（三）发行人的合营和联营企业

公司名称	持股比例
成都锦府中建房地产开发有限公司	50.00%

公司名称	持股比例
桐乡市豪礼企业管理有限公司	25.00%
深圳市海清置业发展有限公司	50.00%
西安合汇兴尚置业有限公司	50.00%
西安嘉润荣成置业有限公司	50.00%
成都锦城中建地产开发有限公司	41.00%
漳州市滨北置业有限公司	15.00%
厦门市雍景湾房地产有限公司	20.00%
北京南悦房地产开发有限公司	35.00%
华润置地（太原）发展有限公司	50.00%
宁波茶亭置业有限公司	35.00%
青岛材茂置业有限公司	18.00%
青岛德茂置业有限公司	18.00%
青岛方辰置业有限公司	18.00%
青岛方川置业有限公司	18.00%
青岛方辉置业有限公司	18.00%
青岛方腾置业有限公司	18.00%
青岛方跃置业有限公司	18.00%
青岛茂坚置业有限公司	18.00%
青岛茂章置业有限公司	18.00%
青岛松茂置业有限公司	18.00%
青岛腾茂置业有限公司	18.00%
中海地产（杭州）有限公司	25.55%
广州穗海置业有限公司	25.00%
鄂州中建宝来房地产有限公司	50.00%
云南中海城投房地产开发有限公司	65.00%
无锡中海太湖新城置业有限公司	51.00%
武汉泰运房地产有限公司	51.00%
长沙禧荣置业有限公司	33.00%
广州碧森房地产开发有限公司	14.28%
北京融筑房地产开发有限公司	33.00%
北京辉广企业管理有限公司	20.39%
金茂投资（长沙）有限公司	20.00%
杭州添智投资有限公司	16.66%

公司名称	持股比例
北京金良兴业房地产开发有限公司	40.00%
济南泰晖房地产开发有限公司	33.00%
广州增城区润昱置业有限公司	20.00%
北京海盈房地产开发有限公司	33.00%
中海海嘉（威海）地产有限公司	16.16%
长春海润融城房地产开发有限公司	50.00%
哈尔滨润置房地产开发有限公司	50.00%
苏州吴江泰海置业有限公司	44.00%
厦门市海贸地产有限公司	50.00%
深圳国建智慧能源科技有限公司	30.00%
天津中海海鑫地产有限公司	34.00%
成都朗鑫置业有限公司	50.00%
北京怡璟置业有限公司	20.00%
厦门悦琴海联建设发展有限公司	30.00%
深圳市招航置业有限公司	30.00%
厦门市毅骏置业有限公司	50.00%
深圳市润朝房地产有限公司	20.00%
苏州招文房地产开发有限公司	40.00%
成都景锐置业有限公司	50.00%

（四）发行人的其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
Hainan Ruler Limited	母公司直接股东
包头市宏洋海创地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
北京达鑫商业发展有限公司	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
北京海望商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京建工地产有限责任公司	子公司的其他重要股东
北京金隅地产开发集团有限公司	子公司的其他重要股东
北京景鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
北京石泰集团有限公司	子公司的其他重要股东
北京首都开发股份有限公司	子公司的其他重要股东
北京泰鑫商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
北京锡华伟业房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
北京正德丰泽房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
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
北京中海新城逸海房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建海外装饰工程有限公司	子公司的其他重要股东
北京中建润通机电工程有限公司	同受同一最终控制方控制
北京中建物业管理有限公司	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
北京中信房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
常州市中海海澄房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
常州市中海海泓房地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
常州市中海海润房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
成都信勤置业有限公司	同受同一最终控制方控制
成都信蓉投资有限公司	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
成都中海物业管理有限公司	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
大连鼎泰锦城房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
大连中海海港投资有限公司	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
大连中信海港投资有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞东泰花园建造有限公司	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
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	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
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
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
福建建中建设科技有限责任公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
福建中海深蓝物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
广东中海地产有限公司	同受同一最终控制方控制
广东中海物业服务有限公司	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
广州碧臻房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
广州海宇商业管理有限公司	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
广州利合房地产开发有限公司	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
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
广州绿嵘房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
广州市东港房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产投资有限公司	同受同一最终控制方控制
广州中海地产有限公司	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
贵阳中海海润房地产有限公司	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
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
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
海口海盈投资有限公司	同受同一最终控制方控制
海口鸿洲滨海建设有限公司	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
海墅房地产开发（杭州）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
杭州中海城溪房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
杭州中海海硕房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
合肥中海海荣房地产有限责任公司	间接控制方联营公司的子公司
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司

其他关联方名称	与本公司的关系
合肥中海物流科技有限公司	同受同一最终控制方控制
河北雄安市民服务中心有限公司	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
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
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
湖南省中海控股有限公司	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
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	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
华润置地控股有限公司	子公司的其他重要股东
淮安润欣置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州市海嘉房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州市海平地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州市海盛房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州盈通投资有限公司	间接控制方联营公司的子公司
惠州中海汤泉酒店管理有限公司	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	间接控制方联营公司的子公司
纪亮（上海）房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
济南寰宇商业运营管理有限公司	同受同一最终控制方控制
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
济南中海海瀛投资有限公司	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
济南中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
金华中海宏洋地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
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
兰州中海海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
兰州中海海通房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
兰州中海海通商业管理有限公司	间接控制方联营公司的子公司
兰州中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
南昌中海豪庭置业发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
南京海高房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
南京海润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
南宁市平德房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
南通市中海海润房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
宁波海迅建设有限公司	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
青岛博莱置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛海捷置业有限公司	间接控制方合营公司
青岛嘉园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛坤园投资有限公司	子公司的其他重要股东
青岛市联明地产有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛市少海地产有限公司	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
青岛中海海泰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
青岛中海海悦房地产有限公司	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
青岛中海锦年养老服务有限公司	同受同一最终控制方控制
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
厦门联合创新建设发展有限公司	联营合营企业子公司
厦门悦琴房地产有限公司	联营合营企业子公司
山东中海华创地产有限公司	实际控制人的合营企业
汕头市海学房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
汕头市南滨中海酒店管理有限公司	间接控制方联营公司的子公司
上海海筑投资有限公司	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
上海佳晟房地产开发有限公司	实际控制人的联营企业
上海金海伊上房地产开发有限公司	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
上海老西门新苑置业有限公司	同受同一最终控制方控制
上海堂友里商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海现代天地投资管理有限公司	子公司的其他重要股东

其他关联方名称	与本公司的关系
上海欣旺优能材料股份有限公司	参股公司
上海新辽原企业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
上海星筑房地产开发有限公司	关联方的联营合营公司
上海中海广逸房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
上海中海海华房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
上海中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
上海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
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	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
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
绍兴中海海富置业有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市海泽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
深圳市联可企业管理有限公司	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
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
深圳市中海教育咨询管理有限公司	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
深圳市中海凯骊酒店有限公司	同受同一最终控制方控制
深圳市中海领航停车场管理有限公司	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
深圳市中海养老管理有限公司	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
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	同受同一最终控制方控制
深圳中海红树湾房地产有限公司	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
苏州茂龙地产发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	同受同一最终控制方控制
苏州中海海隆房地产有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	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
台州中海海融房地产有限公司	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
泰州城茂房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
泰州润通房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
泰州市中海润泰置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
天津海富投资控股有限公司	同受同一最终控制方控制
天津豪达房地产开发有限公司	联营合营企业子公司
天津中海产业园管理有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海朝地产有限公司	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
天津中海海阔地产有限公司	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
天津中海海顺地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海海佑地产有限公司	同受同一最终控制方控制
天津中海锦年企业管理服务有限公司	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
天水中海宏洋房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
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
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
万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店	同受同一最终控制方控制
潍坊中海兴业房地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
渭南中海兴华置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
温州海新建设发展有限公司	同受同一最终控制方控制
温州海旭建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
温州中海海诚房地产有限公司	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
无锡海隆房地产有限公司	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

其他关联方名称	与本公司的关系
武汉荣业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
武汉中海鼎业房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海东诚置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海海悦房地产有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海誉高置业有限公司	同受同一最终控制方控制
西安中海长兴房地产有限公司	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
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
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司成都分公司	同受同一最终控制方控制
徐州海鑫置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
徐州润耀地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
徐州威拓房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
烟台中海福昌地产有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城海建置业有限公司	同受同一最终控制方控制
盐城汇海置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
盐城润海置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
扬州中海宏洋置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
义乌海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
银川中海海悦置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司
云南中建西部建设有限公司	同受同一最终控制方控制
湛江市海创房地产开发有限公司	间接控制方联营公司的子公司
长春海裕企业管理有限公司	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
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
长沙润岳置业有限公司	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
郑州海创房地产开发有限公司	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
中国海外发展有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
中国建筑标准设计研究院有限公司	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
中国建筑第三工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第四工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑第五工程局有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑东北设计研究院有限公司	同受同一最终控制方控制
中国建筑股份有限公司	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
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	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
中国海外宏洋集团有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中国海外集团有限公司	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
中海保利达地产（佛山）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海保利达地产（天津）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（海南）投资有限公司	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
中海地产东莞投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海地产集团有限责任公司	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
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	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

其他关联方名称	与本公司的关系
中海发展（上海）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
中海海富地产（九江）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
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
中海海纳（苏州）房地产有限公司	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
中海海耀建筑（烟台）有限公司	同受同一最终控制方控制
中海宏洋（深圳）投资有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋地产（扬州）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋地产（银川）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋地产集团有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海宏洋置业（常州）有限公司	间接控制方联营公司的子公司
中海华南（深圳）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
中海南航建设开发有限公司	间接控制方合营公司
中海前海（深圳）投资有限公司	同受同一最终控制方控制
中海仁信（万宁）房地产有限公司	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
中海深圳房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司福州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海麓山境管理处	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古城分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
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
中海物业管理有限公司成都中海振兴分公司	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福州分公司	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济南市中分公司	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南京分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司宁波分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司青岛分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司厦门分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司深圳分公司	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
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苏州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司太原分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司天津分公司	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西安分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	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
中海物业管理有限公司长沙分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司郑州分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司中山分公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
中海物业管理有限公司重庆分公司	同受同一最终控制方控制
中海物业管理有限公司珠海分公司	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
中海兴隆深圳地产有限公司	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（成都）发展有限公司	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
中海振兴（成都）物业发展有限公司	同受同一最终控制方控制
中海置业（天津）有限公司	同受同一最终控制方控制
中建安装集团有限公司	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
中建八局第四建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建八局发展建设有限公司	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
中建不二幕墙装饰有限公司	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-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
中建二局第一建筑工程有限公司	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华南分公司	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
中建国际工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建海嘉建设工程有限公司	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
中建六局土木工程有限公司	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

其他关联方名称	与本公司的关系
中建三局第一建设工程有限责任公司	同受同一最终控制方控制
中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	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广州分公司	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
中建三局建设工程股份有限公司	同受同一最终控制方控制
中建深圳装饰有限公司	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
中建四局第三建设有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	同受同一最终控制方控制
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	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
中建五局工业设备安装有限公司	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
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	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
中建一局集团第五建筑有限公司	同受同一最终控制方控制
中建一局集团第一建筑有限公司	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
中信建筑设计研究总院有限公司	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
重庆海跃置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆嘉江房地产开发有限公司	实际控制人的合营企业
重庆金科房地产开发有限公司	子公司的其他重要股东
重庆信驰置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信扬置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信颐置业有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆信悦置业有限公司	同受同一最终控制方控制

其他关联方名称	与本公司的关系
重庆中海海绘房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
重庆中海海耀房地产开发有限公司	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
重庆中海兴业实业有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海南航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
珠海市海悦房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉业房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市启光房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	同受同一最终控制方控制
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
珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	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
珠海市中海永福通商业管理有限公司	同受同一最终控制方控制
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	同受同一最终控制方控制
株洲中海宏洋地产有限公司	间接控制方联营公司的子公司
淄博海创置业有限公司	同受同一最终控制方控制
紫光亿海科技有限公司	子公司的其他重要股东
遵义海盛置业有限公司	间接控制方联营公司的子公司

（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）关联交易情况

1．采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
北京国泰饭店有限公司	物业管理费	12.77	-
北京国泰饭店有限公司	购买商品及服务	-	13.64
北京景鑫商业发展有限公司	物业管理费	345.36	-
北京中海华艺城市规划设计有限公司	工程施工	-	55.94
北京中海物业管理有限公司	物业管理费	6,708.18	10,697.02
北京中建海外装饰工程有限公司	工程施工	7.82	-
北京中建润通机电工程有限公司	工程施工	7,065.14	5,104.20
北京中建智能建筑系统集成有限公司	工程施工	0.49	13.55
成都信勤置业有限公司	物业管理费	132.12	-
成都信新置业有限公司	购买商品及服务	2.29	-
成都中海物业管理有限公司	物业管理费	2,467.33	-
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	1,916.82	-
大连鼎泰锦城房地产有限公司	购买商品及服务	7.81	-
大连中海海港投资有限公司	购买商品及服务	2.67	-
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	购买商品及服务	7.58	-
佛山海映商业管理有限公司	购买商品及服务	-	3.67
佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	购买商品及服务	19.42	-
福建建中建设科技有限责任公司	工程施工	222.71	2,708.84
福建中海深蓝物业管理有限公司	物业管理费	284.16	-
福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	201.61	-
广东中海物业服务有限公司	物业管理费	770.67	-
广逸房地产开发（珠海）有限公司	购买商品及服务	1.35	0.59
广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	购买商品及服务	227.56	-
广州利合房地产开发有限公司	物业管理费	1.65	-
广州荔璟房地产开发有限公司	购买商品及服务	274.83	-
鹤山天山金属材料制品有限公司	工程施工	101.71	2,295.40
鹤山天山金属材料制品有限公司	商品采购	20,836.54	33,297.50

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
济南寰宇商业运营管理有限公司	物业管理费	310.62	-
济南中海华山商业地产有限公司	物业管理费	2.65	-
济南中海物业管理有限公司	物业管理费	2,045.35	1,580.20
南昌中海豪庭置业发展有限公司	购买商品及服务	1.16	3.01
南京海润房地产开发有限公司	物业管理费	626.44	-
南京海润房地产开发有限公司	购买商品及服务	-	538.57
上海海筑投资有限公司	购买商品及服务	-	1,598.64
上海寰宇汇商业管理有限公司	购买商品及服务	3,252.88	69.21
上海金海伊上房地产开发有限公司	物业管理费	35.91	-
上海欣旺优能材料股份有限公司	工程施工	995.05	-
上海欣旺优能材料股份有限公司	商品采购	707.03	-
上海欣旺优能材料股份有限公司	购买商品及服务	-	3,884.55
上海中海物业管理有限公司	物业管理费	1,764.02	-
上海中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	82.64	-
上海中海物业管理有限公司镇江分公司	物业管理费	55.15	-
深圳市海清置业发展有限公司	购买商品及服务	0.21	89.07
深圳市海清置业发展有限公司	物业管理费	39.91	-
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	工程施工	7,366.00	-
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	购买商品及服务	322.16	-
深圳市兴海物联科技有限公司	工程施工	8,341.14	6,382.36
深圳市兴海物联科技有限公司	购买商品及服务	-541.88	1,662.58
深圳市兴海物联科技有限公司	商品采购	52.74	-
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	购买商品及服务	43.84	462.29
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	商品采购	44.66	33.49
深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	工程施工	-	176.67
深圳市中海凯骊酒店有限公司	工程施工	17.64	-
深圳市中海凯骊酒店有限公司	购买商品及服务	104.58	-
深圳市中海养老管理有限公司	设计及咨询服务	59.41	-
深圳市中建南方建设集团有限公司	工程施工	-	-0.33
深圳中海红树湾房地产有限公司	购买商品及服务	17.61	17.61

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
深圳中海红树湾房地产有限公司	物业管理费	1.59	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	购买商品及服务	6.00	-
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	物业管理费	0.54	-
苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	购买商品及服务	0.96	-
苏州中海海隆房地产有限公司	购买商品及服务	-	25.95
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	工程施工	-	0.17
太原冠泽置业有限公司	物业管理费	27.31	-
天津海富投资控股有限公司	购买商品及服务	503.79	-
万宁仁和发展有限公司	购买商品及服务	9.78	-
万宁仁和发展有限公司神州半岛喜来登度假酒店	购买商品及服务	-	15.44
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	购买商品及服务	6.93	0.62
西安中海东诚置业有限公司	购买商品及服务	0.84	-
西安中海物业管理有限公司	物业管理费	373.01	-
西安中海誉高置业有限公司	购买商品及服务	-	3.78
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	工程施工	2,978.99	-
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	设计及咨询服务	49.06	6,271.28
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司成都分公司	工程施工	21.62	-
长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	物业管理费	1,777.40	-
郑州海如房地产开发有限公司	购买商品及服务	3.36	-
中国建筑标准设计研究院有限公司	工程施工	86.92	-
中国建筑标准设计研究院有限公司	设计及咨询服务	-	90.83
中国建筑第八工程局有限公司	工程施工	25,345.99	4,398.56
中国建筑第二工程局有限公司	工程施工	1,390.25	5,920.80
中国建筑第六工程局有限公司	工程施工	2,101.49	11,264.71
中国建筑第七工程局有限公司	工程施工	5,330.11	9,976.89
中国建筑第四工程局有限公司	工程施工	36,428.95	99,583.62
中国建筑第五工程局有限公司	工程施工	238.37	5,224.31
中国建筑东北设计研究院有限公司	工程施工	314.15	513.47
中国建筑股份有限公司	工程施工	-	218.16
中国建筑上海设计研究院有限公司	工程施工	12.94	4.68

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中国建筑西北设计研究院有限公司	工程施工	206.60	184.84
中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	工程施工	6,852.39	6,103.49
中国建筑西南设计研究院有限公司重庆分院	工程施工	14.68	-
中国建筑一局（集团）有限公司	工程施工	150.09	310.08
中海地产（佛山）有限公司	购买商品及服务	-	1.44
中海鼎业（西安）房地产有限公司	物业管理费	49.72	-
中海鼎业（西安）房地产有限公司	购买商品及服务	-	111.18
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	物业管理费	919.35	-
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	购买商品及服务	-	647.52
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	购买商品及服务	0.14	-
中海监理有限公司	工程施工	3,105.73	4,176.50
中海建筑有限公司	工程施工	27,098.46	19,378.05
中海商业发展（深圳）有限公司	购买商品及服务	37.74	-
中海物业管理广州有限公司福州分公司	物业管理费	146.25	-
中海物业管理广州有限公司厦门分公司	物业管理费	246.93	-
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	物业管理费	265.72	-
中海物业管理广州有限公司长沙分公司	物业管理费	762.27	-
中海物业管理有限公司北京古城分公司	物业管理费	1,757.02	-
中海物业管理有限公司北京中海大厦分公司	物业管理费	3,200.42	-
中海物业管理有限公司北京中海置业大厦分公司	物业管理费	1,410.41	-
中海物业管理有限公司成都中海振兴分公司	物业管理费	11.19	-
中海物业管理有限公司大连分公司	物业管理费	978.48	-
中海物业管理有限公司佛山分公司	物业管理费	367.13	355.69
中海物业管理有限公司福州分公司	物业管理费	44.00	-
中海物业管理有限公司哈尔滨分公司	物业管理费	33.59	-
中海物业管理有限公司杭州分公司	物业管理费	950.94	-
中海物业管理有限公司济南分公司	物业管理费	418.05	296.97

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中海物业管理有限公司济南市中分公司	物业管理费	8.24	-
中海物业管理有限公司昆明分公司	物业管理费	12.90	-
中海物业管理有限公司辽宁分公司	物业管理费	-43.70	-
中海物业管理有限公司南昌分公司	物业管理费	488.45	-
中海物业管理有限公司南京分公司	物业管理费	305.99	1,172.74
中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	物业管理费	333.15	-
中海物业管理有限公司宁波分公司	物业管理费	141.91	-
中海物业管理有限公司青岛分公司	物业管理费	160.73	-
中海物业管理有限公司厦门分公司	物业管理费	750.26	-
中海物业管理有限公司深圳分公司	物业管理费	2,620.84	-
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	物业管理费	1,543.62	-
中海物业管理有限公司顺德分公司	物业管理费	326.96	-
中海物业管理有限公司苏州分公司	物业管理费	864.25	-
中海物业管理有限公司太原分公司	物业管理费	976.95	-
中海物业管理有限公司天津分公司	物业管理费	630.07	-
中海物业管理有限公司无锡分公司	物业管理费	120.72	-
中海物业管理有限公司武汉分公司	物业管理费	641.90	-
中海物业管理有限公司西安分公司	物业管理费	183.55	-
中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	物业管理费	-26.54	-
中海物业管理有限公司烟台分公司	物业管理费	6.11	-
中海物业管理有限公司长春分公司	物业管理费	26.54	554.31
中海物业管理有限公司长沙分公司	物业管理费	516.86	-
中海物业管理有限公司郑州分公司	物业管理费	483.61	-
中海物业管理有限公司中山分公司	物业管理费	88.89	-
中海物业管理有限公司重庆分公司	物业管理费	251.58	-
中海振兴（成都）物业发展有限公司	物业管理费	353.12	-
中建八局第三建设有限公司	工程施工	107.24	1,101.66
中建八局第四建设有限公司	工程施工	1,522.93	-
中建-大成建筑有限责任公司	工程施工	905.24	-
中建东设岩土工程有限公司	工程施工	32.23	257.64

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中建二局安装工程有限公司	工程施工	290.93	-1.83
中建二局第三建筑工程有限公司	工程施工	-	571.08
中建二局第一建筑工程有限公司	工程施工	1,870.91	-
中建海峡建设发展有限公司	工程施工	4,315.72	2,078.51
中建六局土木工程有限公司	工程施工	25.68	-
中建幕墙有限公司	工程施工	70.48	105.87
中建七局第一建筑有限公司	工程施工	2,137.83	513.75
中建蓉成建材成都有限公司	商品采购	6.97	-
中建三局第二建设工程有限责任公司	工程施工	6,712.30	49,025.59
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程施工	-	409.56
中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	工程施工	-	-361.12
中建三局集团有限公司	工程施工	32,314.89	61,914.04
中建深圳装饰有限公司	工程施工	13.35	-
中建四局安装工程有限公司	工程施工	-	0.34
中建四局第三建设有限公司	工程施工	4,063.49	-
中建四局第五建筑工程有限公司	工程施工	1,089.60	-
中建五局第三建设有限公司	工程施工	-8.37	-
中建五局装饰幕墙有限公司	工程施工	-	-0.55
中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	工程施工	3,113.49	2,978.57
中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	工程施工	-	-0.15
中建一局集团安装工程有限公司	工程施工	-3.46	-2.62
中建一局集团建设发展有限公司	工程施工	155.40	-
中信建筑设计研究总院有限公司	工程施工	1.82	35.96
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	购买商品及服务	-	0.18
珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	购买商品及服务	-	0.42
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	购买商品及服务	7.81	0.04
珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	物业管理费	0.33	-
北京建工地产有限责任公司	资金占用费	1,001.65	-
北京金隅地产开发集团有限公司	资金占用费	74.23	-
北京石泰集团有限公司	资金占用费	14.62	-

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
北京首都开发股份有限公司	资金占用费	3,503.47	-
成都信蓉投资有限公司	资金占用费	497.78	1,571.11
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	资金占用费	1,662.50	-
佛山海映商业管理有限公司	资金占用费	2,080.50	2,166.00
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	资金占用费	174.17	-
广州荔安房地产开发有限公司	资金占用费	240.67	-
广州荔璟房地产开发有限公司	资金占用费	312.87	-
广州荔旭房地产开发有限公司	资金占用费	294.50	-
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	资金占用费	2,216.67	-
海创福业（烟台）地产有限公司	资金占用费	2,446.11	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	资金占用费	3,838.33	-
华润置地控股有限公司	资金占用费	18.01	-
兰州中海海通商业管理有限公司	资金占用费	475.00	-
南昌中海豪庭置业发展有限公司	资金占用费	5,201.25	5,391.25
南京海润房地产开发有限公司	资金占用费	2,759.75	2,394.00
南京海欣房地产开发有限公司	资金占用费	1,325.25	4,018.50
青岛嘉园投资有限公司	资金占用费	2,433.05	12.84
青岛坤园投资有限公司	资金占用费	3,352.35	413.00
青岛市少海地产有限公司	资金占用费	403.75	-
青岛中海锦年养老服务有限公司	资金占用费	152.00	-
上海珠街阁房地产开发有限公司	资金占用费	1,947.50	-
苏州泽安商业发展有限公司	资金占用费	5,066.67	4,020.07
天津中海锦年企业管理服务有限公司	资金占用费	152.00	-
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	资金占用费	7,516.67	5,483.33
郑州海盈房地产开发有限公司	资金占用费	1,318.33	-
中海地产集团有限责任公司	资金占用费	11,285.68	5,881.29
中海兴隆深圳地产有限公司	资金占用费	631.94	1,954.17
中海兴业（成都）发展有限公司	资金占用费	1,235.00	897.67
中建财务有限公司	资金占用费	40.60	2,653.42
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	资金占用费	1,296.75	4,045.42
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	资金占用费	2,337.00	4,408.00
广州中海地产投资有限公司	资金占用费	-	739.73
珠海市嘉业房地产开发有限公司	资金占用费	-	633.33

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
珠海市启光房地产开发有限公司	资金占用费	-	342.32
长沙中海兴业房地产有限公司	资金占用费	-	1,546.60
湖南省中海置业开发有限公司	资金占用费	-	2,063.88
金茂投资（长沙）有限公司	资金占用费	-	1,577.85
上海现代天地投资管理有限公司	资金占用费	-	3,166.70
上海中环投资开发（集团）有限公司	资金占用费	-	6,333.40
天津中海海盛地产有限公司	资金占用费	-	1,477.78
中海南航建设开发有限公司	资金占用费	-	204.00

2．出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
包头市宏洋海创地产有限公司	商品销售	2,505.07	1,817.03
包头市宏洋海创地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
北京达鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	32.48	-
北京国泰饭店有限公司	商品销售	-	53.10
北京海望商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	32.48	-
北京景鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	38.10	-
北京南悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	3.00
北京泰鑫商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	开发服务费	78.54	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	100.07
北京中海物业管理有限公司	商品销售	90.79	96.86
北京中海物业管理有限公司	提供物业管理服务	46.94	-
北京中建物业管理有限公司	商品销售	-	1.37
北京中信房地产有限公司	商品销售	3,445.28	74.85
北京中信房地产有限公司	提供工程施工服务	44,483.12	-
北京中信房地产有限公司	提供顾问咨询服务	89.62	51.89
常州市中海海澄房地产开发有限公司	商品销售	916.50	326.99
常州市中海海澄房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
常州市中海海泓房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
常州市中海海润房地产开发有限公司	商品销售	5,988.70	687.05
成都朗鑫置业有限公司	开发服务费	919.67	-

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
成都信勤置业有限公司	商品销售	14.16	170.10
成都信勤置业有限公司	提供工程施工服务	-780.01	-
成都信勤置业有限公司	提供顾问咨询服务	5.62	-
成都信蜀投资有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	-
成都信蜀投资有限公司	商品销售	-	19.47
成都信新置业有限公司	商品销售	10.53	241.97
成都信新置业有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	-
成都中海物业管理有限公司	商品销售	2.36	-
成都中海物业管理有限公司昆明分公司	提供物业管理服务	0.71	-
大连鼎泰锦城房地产有限公司	商品销售	1,212.66	11,298.41
大连鼎泰锦城房地产有限公司	提供顾问咨询服务	103.77	-
大连中海海港投资有限公司	商品销售	2,348.76	-
大连中海海港投资有限公司	提供顾问咨询服务	124.53	-
大连中信海港投资有限公司	商品销售	-	7,048.90
东莞市嘉锦房地产开发有限公司	商品销售	27.08	2,920.71
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	商品销售	3,076.94	5,773.67
东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	商品销售	3,511.12	3,219.03
广逸房地产开发（珠海）有限公司	商品销售	44.17	285.58
广逸房地产开发（珠海）有限公司	提供顾问咨询服务	38.10	-
广州利合房地产开发有限公司	商品销售	30,181.42	27,583.54
广州利合房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	83.43	-
广州利合房地产开发有限公司	其他	3.27	-
广州荔安房地产开发有限公司	商品销售	-	23.22
广州荔璟房地产开发有限公司	商品销售	250.49	55.82
贵阳中海房地产有限公司	商品销售	5,298.63	2,886.24
贵阳中海房地产有限公司	提供顾问咨询服务	85.85	65.09
贵阳中海海润房地产有限公司	商品销售	3,407.24	273.96
贵阳中海海润房地产有限公司	提供顾问咨询服务	116.49	51.89
哈尔滨润置房地产开发有限公司	商品销售	1,745.43	951.91
哈尔滨中海地产有限公司	商品销售	1,561.54	9,340.75
哈尔滨中海地产有限公司	提供顾问咨询服务	137.74	13.21
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	商品销售	259.59	5,272.23

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	108.64	-
海创福业（烟台）地产有限公司	商品销售	466.54	3,705.78
海创佳业（烟台）地产有限公司	商品销售	955.14	5,481.10
海创佳业（烟台）地产有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
海口海盈投资有限公司	商品销售	2,785.48	434.90
海口海盈投资有限公司	提供顾问咨询服务	103.77	-
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供工程施工服务	14,165.83	32,739.05
海口鸿洲滨海建设有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	-
海口中海兴业房地产开发有限公司	商品销售	294.39	5,361.62
海口中海兴业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	-
杭州世茂世盈房地产开发有限公司	商品销售	214.43	4,644.11
杭州中海海硕房地产有限公司	商品销售	189.43	-
杭州中海海硕房地产有限公司	提供顾问咨询服务	20.75	-
合肥中海海荣房地产有限责任公司	商品销售	2,081.79	12,108.54
合肥中海海荣房地产有限责任公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	商品销售	3,306.52	171.52
合肥中海海瑞房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	商品销售	756.04	3,808.70
合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
合肥中海物流科技有限公司	提供工程施工服务	0.00	-
合肥中海物流科技有限公司	提供顾问咨询服务	25.08	22.64
合肥中海物流科技有限公司	商品销售	-	1.77
鹤山天山金属材料制品有限公司	其他	4.65	5.97
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	商品销售	501.45	976.56
呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
湖南省中海城市广场投资有限公司	提供顾问咨询服务	13.58	-
湖南省中海城市广场投资有限公司	商品销售	-	31.86
湖南省中海控股有限公司	商品销售	10,821.21	39.96
湖南省中海控股有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	-
淮安润欣置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
惠州市海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
惠州市海平地产有限公司	商品销售	338.48	1,920.42
惠州市海平地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
惠州市海盛房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
惠州盈通投资有限公司	商品销售	3,695.31	290.12
惠州盈通投资有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
惠州中海汤泉酒店管理有限公司	提供顾问咨询服务	-	22.64
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	316.29	3,651.55
吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
济南寰宇商业运营管理有限公司	提供顾问咨询服务	38.10	22.64
济南寰宇商业运营管理有限公司	商品销售	-	31.86
济南泰晖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	471.62
济南中海海瀛投资有限公司	商品销售	5,360.86	1,545.11
济南中海海瀛投资有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	51.89
济南中海华山商业地产有限公司	商品销售	4.14	1,864.87
济南中海华山商业地产有限公司	提供工程施工服务	29,256.12	58,413.22
济南中海华山商业地产有限公司	提供顾问咨询服务	14.20	51.89
济南中海物业管理有限公司	商品销售	37.81	19.86
金华中海宏洋地产有限公司	商品销售	4,600.05	10,795.70
金华中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
钜星（成都）商务服务有限公司	提供顾问咨询服务	5.62	22.64
钜星（成都）商务服务有限公司	商品销售	-	12.39
兰州中海海创房地产开发有限公司	商品销售	3,737.14	3,418.18
兰州中海海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
兰州中海海通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
廊坊市宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
南昌中海豪庭置业发展有限公司	商品销售	159.06	26.71
南京海润房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	13.58	-
南京海润房地产开发有限公司	商品销售	-	31.86
南宁市平德房地产开发有限公司	商品销售	829.48	891.46
南宁市平德房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	商品销售	45.28	1,244.91
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
宁波海迅建设有限公司	商品销售	1,183.46	-

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
青岛博莱置业有限公司	商品销售	411.14	709.92
青岛海捷置业有限公司	商品销售	894.08	8,169.78
青岛海捷置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
青岛市联明地产有限公司	商品销售	97.67	800.84
青岛中海海岸置业有限公司	商品销售	-	8.22
青岛中海海泰置业有限公司	商品销售	241.90	-
泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	商品销售	-	1.85
厦门联合创新建设发展有限公司	商品销售	637.39	-
厦门联合创新建设发展有限公司	项目管理费收入	1,283.02	-
厦门市海贸地产有限公司	商品销售	4,951.24	15,699.81
厦门市海贸地产有限公司	项目管理费收入	1,549.39	2,369.37
厦门市海贸地产有限公司	研发课题费	600.63	-
厦门悦琴房地产有限公司	商品销售	173.19	-
厦门悦琴房地产有限公司	项目管理费收入	931.03	-
汕头市海学房地产开发有限公司	商品销售	4,075.79	2,067.47
汕头市海学房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	43.73	22.64
上海寰宇汇商业管理有限公司	提供物业管理服务	38.64	77.28
上海寰宇汇商业管理有限公司	商品销售	-	301.77
上海金海伊上房地产开发有限公司	商品销售	121.78	744.60
上海金海伊上房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	6.25	54.15
上海老西门新苑置业有限公司	商品销售	8.52	97.62
上海老西门新苑置业有限公司	提供工程施工服务	1,261.47	34,000.50
上海老西门新苑置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	54.15
上海堂友里商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	11.87	22.64
上海堂友里商业管理有限公司	商品销售	-	67.26
上海新辽塬企业发展有限公司	商品销售	580.27	-
上海新辽塬企业发展有限公司	提供顾问咨询服务	124.53	-
上海中海广逸房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	6.25	54.15
上海中海广逸房地产开发有限公司	商品销售	-0.10	2,024.33
上海中海海华房地产有限公司	商品销售	191.63	-
上海中海海华房地产有限公司	提供顾问咨询服务	210.38	51.89

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
上海中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	0.75	-
绍兴中海海富置业有限公司	商品销售	3,354.31	814.51
绍兴中海海富置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
深圳国建智慧能源科技有限公司	提供顾问咨询服务	-	23.63
深圳市海清置业发展有限公司	提供顾问咨询服务	11.87	-
深圳市海清置业发展有限公司	商品销售	-	8.48
深圳市海泽房地产开发有限公司	商品销售	213.27	-
深圳市海泽房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	20.75	-
深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	商品销售	6,276.97	-
深圳市兴海物联科技有限公司	商品销售	89.77	-
深圳市兴海物联科技有限公司	提供物业管理服务	4.36	3.66
深圳市云龙城投资发展有限公司	商品销售	4,466.01	505.05
深圳市云龙城投资发展有限公司	提供顾问咨询服务	69.34	-
深圳裕龙建筑有限公司合肥分公司	商品销售	480.08	-
深圳中海红树湾房地产有限公司	提供顾问咨询服务	11.91	-
深圳中海红树湾房地产有限公司	商品销售	-	15.04
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	商品销售	3,854.75	7,537.87
沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	7.95	51.89
苏州茂龙地产发展有限公司	商品销售	14.86	25.45
苏州茂龙地产发展有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
苏州吴江泰海置业有限公司	提供工程施工服务	33,930.25	35,374.97
苏州吴江泰海置业有限公司	提供顾问咨询服务	54.72	51.89
苏州泽安商业发展有限公司	提供顾问咨询服务	32.48	-
苏州泽安商业发展有限公司	商品销售	-16.27	-
苏州中海海隆房地产有限公司	提供工程施工服务	409.23	3.21
苏州中海海隆房地产有限公司	商品销售	-1.62	1,841.60
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	提供顾问咨询服务	6.25	-
苏州中海海隆房地产有限公司工业园区分公司	商品销售	-	15.04
苏州竹辉兴业有限公司	商品销售	21.15	127.49
台州中海海融房地产有限公司	商品销售	2,859.31	580.17

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
台州中海海融房地产有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
太原冠泽置业有限公司	提供顾问咨询服务	16.87	-
太原冠泽置业有限公司	商品销售	-	24.78
泰州城茂房地产开发有限公司	商品销售	790.08	569.61
泰州城茂房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
泰州润通房地产开发有限公司	商品销售	875.18	499.40
泰州润通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
泰州市中海润泰置业有限公司	商品销售	3,268.90	461.68
泰州市中海润泰置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	商品销售	3,900.96	-
天津海富投资控股有限公司	提供工程施工服务	9,515.20	-180.91
天津海富投资控股有限公司	提供顾问咨询服务	25.08	22.64
天津海富投资控股有限公司	商品销售	-	1.77
天津中海海朝地产有限公司	商品销售	2,564.42	14,772.58
天津中海海朝地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	54.72
天津中海海豪地产有限公司	商品销售	8.73	2,069.30
天津中海海阔地产有限公司	商品销售	2,713.20	2,132.43
天津中海海阔地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	2.83
天津中海海盛地产有限公司	商品销售	4,257.24	24.78
天津中海海盛地产有限公司	提供顾问咨询服务	169.77	-
天津中海海顺地产有限公司	商品销售	-	392.29
天津中海海鑫地产有限公司	商品销售	7,386.70	-
天津中海海佑地产有限公司	商品销售	319.29	1,219.57
天津中海海佑地产有限公司	提供工程施工服务	3,619.14	44,591.70
天津中海海佑地产有限公司	提供顾问咨询服务	2.83	54.72
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	商品销售	2,170.76	2,815.98
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	51.89
天水中海宏洋房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
万宁金信发展有限公司	商品销售	58.25	2,083.56
万宁金信发展有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	-
万宁仁和发展有限公司	商品销售	3,627.27	15,774.16
万宁仁和发展有限公司	提供顾问咨询服务	85.85	13.21
万宁仁和发展有限公司	提供物业管理服务	3.92	-

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
潍坊中海兴业房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	75.47
渭南中海兴华置业有限公司	商品销售	2,652.57	326.37
温州海新建设发展有限公司	商品销售	545.26	-
温州海旭建筑工程有限公司	商品销售	752.73	-
温州中海海诚房地产有限公司	商品销售	80.52	2,829.88
温州中海海诚房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	商品销售	114.25	645.28
乌鲁木齐海新展房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
无锡海隆房地产有限公司	商品销售	27.67	511.92
无锡海隆房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
西安嘉润荣成置业有限公司	商品销售	2,431.63	4,967.71
西安嘉润荣成置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
西安中海东诚置业有限公司	商品销售	3,721.82	5,740.88
西安中海东诚置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
西安中海海悦房地产有限公司	商品销售	1,396.88	-
西安中海海悦房地产有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	-
西安中海誉高置业有限公司	商品销售	5,389.67	13,079.20
西安中海誉高置业有限公司	提供顾问咨询服务	89.62	51.89
西安中海长兴房地产有限公司	商品销售	17.10	76.37
西安中海长兴房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	研发课题费	37.74	-
徐州海鑫置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
徐州润耀地产有限公司	商品销售	266.24	10.04
徐州润耀地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
徐州威拓房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
烟台中海福昌地产有限公司	商品销售	-	210.90
盐城海建置业有限公司	商品销售	154.05	-
盐城汇海置业有限公司	商品销售	136.87	1,773.43
盐城汇海置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
盐城润海置业有限公司	商品销售	4,538.32	1,797.07
盐城润海置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
扬州中海宏洋置业有限公司	商品销售	1,270.36	238.65
扬州中海宏洋置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
义乌海创房地产开发有限公司	商品销售	1,598.27	439.07
义乌海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
银川中海海悦置业有限公司	商品销售	3,633.26	2,097.69
银川中海海悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	75.47
湛江市海创房地产开发有限公司	商品销售	287.24	422.78
湛江市海创房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
长春海润融城房地产开发有限公司	商品销售	4,080.51	-
郑州海嘉房地产开发有限公司	商品销售	4,807.94	5,345.10
郑州海嘉房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	55.28
郑州海如房地产开发有限公司	商品销售	121.94	120.06
郑州海盈房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	4.25	5.09
郑州海盈房地产开发有限公司	商品销售	-	52.21
中国建筑第八工程局有限公司	提供物业管理服务	520.65	497.96
中国建筑第八工程局有限公司	商品销售	-	3.35
中国建筑第八工程局有限公司	提供顾问咨询服务	-	14.67
中国建筑第二工程局有限公司	商品销售	227.11	-
中国建筑第四工程局有限公司	商品销售	262.28	165.06
中国建筑第四工程局有限公司	提供物业管理服务	26.93	22.85
中国建筑东北设计研究院有限公司	提供物业管理服务	99.75	412.38
中国建筑股份有限公司	提供工程施工服务	-	162.19
中国建筑股份有限公司	提供物业管理服务	-	277.00
中国建筑一局（集团）有限公司	提供物业管理服务	50.79	12.57
中國海外發展有限公司	商品销售	1.77	-
中國海外集團有限公司	提供顾问咨询服务	123.97	115.92
中國海外興業有限公司	研发课题费	277.14	155.19
中海保利达地产（天津）有限公司	商品销售	2,220.64	15,676.98
中海保利达地产（天津）有限公司	提供工程施工服务	29,125.37	22,703.07
中海保利达地产（天津）有限公司	提供顾问咨询服务	75.47	54.72
中海地产（青岛）投资开发有限公司	提供顾问咨询服务	5.62	-
中海地产（青岛）投资开发有限公司	商品销售	-	12.39
中海地产（苏州）有限公司	商品销售	1,576.14	6,621.52
中海地产（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
中海地产（无锡）有限公司	商品销售	-	445.64

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中海地产（珠海）有限公司	商品销售	-	13.46
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	商品销售	1,685.94	2,706.64
中海鼎业（万宁）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	124.53	-
中海鼎业（西安）房地产有限公司	商品销售	-	12.39
中海发展（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	78.30	57.55
中海发展（苏州）有限公司	商品销售	-	54.35
中海海富地产（九江）有限公司	商品销售	1,763.41	779.89
中海海富地产（九江）有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
中海海嘉（威海）地产有限公司	商品销售	2,184.29	3,700.32
中海海嘉（威海）地产有限公司	提供顾问咨询服务	120.94	65.09
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	提供顾问咨询服务	41.40	22.64
中海海隆商业管理（苏州）有限公司	商品销售	-	301.77
中海海纳（苏州）房地产有限公司	商品销售	20.97	2,734.74
中海海纳（苏州）房地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	54.72
中海海盛（烟台）地产有限公司	商品销售	-	86.84
中海海耀建筑（烟台）有限公司	商品销售	1,646.96	-
中海宏洋地产（扬州）有限公司	商品销售	251.02	-
中海宏洋地产（银川）有限公司	商品销售	376.76	3,850.53
中海宏洋地产（银川）有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	商品销售	267.08	1,134.25
中海佳蓉成都房地产开发有限公司	商品销售	-	153.82
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	30.15	-
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	提供工程施工服务	-5.17	-
中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	商品销售	-	12.98
中海建筑有限公司	商品销售	5,861.30	1,761.57
中海仁信（万宁）房地产有限公司	商品销售	0.47	16.80
中海商业发展（深圳）有限公司	提供顾问咨询服务	30.15	22.64
中海商业发展（深圳）有限公司	研发课题费	47.17	-
中海商业发展（深圳）有限公司	商品销售	-	12.39
中海深圳房地产开发有限公司	商品销售	5,602.67	3,657.77
中海深圳房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
中海物业管理广州有限公司武汉分公司	提供物业管理服务	2.27	-

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中海物业管理有限公司	提供顾问咨询服务	-	13.53
中海物业管理有限公司大连分公司	商品销售	0.65	-
中海物业管理有限公司佛山分公司	商品销售	111.33	0.45
中海物业管理有限公司杭州分公司	商品销售	4.17	-
中海物业管理有限公司济南分公司	商品销售	0.00	22.44
中海物业管理有限公司济南市中分公司	商品销售	-	9.14
中海物业管理有限公司南昌分公司	商品销售	257.25	-
中海物业管理有限公司南京分公司	商品销售	2.26	7.37
中海物业管理有限公司深圳分公司	商品销售	0.21	-
中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	提供物业管理服务	7.14	-
中海物业管理有限公司苏州分公司	商品销售	677.29	-
中海物业管理有限公司武汉分公司	提供物业管理服务	19.13	-
中海物业管理有限公司西安分公司	商品销售	156.85	-
中海物业管理有限公司西安分公司	提供物业管理服务	9.47	-
中海物业管理有限公司烟台分公司	商品销售	12.79	-
中海物业管理有限公司长春分公司	商品销售	-1.38	24.94
中海物业管理有限公司长沙分公司	商品销售	1,244.97	-
中海物业管理有限公司重庆分公司	商品销售	117.54	-
中海物业管理有限公司珠海分公司	商品销售	9.83	-
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供顾问咨询服务	71.84	-
中海振兴（成都）物业发展有限公司	提供工程施工服务	-2.29	-
中海振兴（成都）物业发展有限公司	商品销售	-	106.19
中建安装集团有限公司	提供物业管理服务	13.75	11.63
中建八局第四建设有限公司	商品销售	790.72	-
中建八局发展建设有限公司	提供顾问咨询服务	-	2.12
中建北方建设投资有限公司	提供物业管理服务	24.50	26.49
中建二局第一建筑工程有限公司华南分公司	商品销售	21.31	-
中建二局装饰工程有限公司	商品销售	237.96	39.84
中建国际工程有限公司	商品销售	4,352.67	40.91
中建海嘉建设工程有限公司	商品销售	787.53	-
中建海峡建设发展有限公司	提供物业管理服务	140.15	-

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
中建三局第二建设工程有限责任公司	提供物业管理服务	10.08	2.08
中建三局集团有限公司	商品销售	1,256.98	-
中建三局集团有限公司	提供物业管理服务	37.88	43.72
中建四局安装工程有限公司	提供物业管理服务	17.52	17.52
中建四局第五建筑工程有限公司	商品销售	155.02	-
中建四局第五建筑工程有限公司东莞分公司	商品销售	1,599.18	-
中建四局第五建筑工程有限公司海南分公司	商品销售	828.64	-
中建五局装饰幕墙有限公司中南分公司	商品销售	3,148.04	-
中建一局集团第一建筑有限公司	商品销售	237.88	-
中建一局集团建设发展有限公司	商品销售	471.49	-
重庆海跃置业有限公司	商品销售	282.04	1,566.01
重庆海跃置业有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	51.89
重庆嘉江房地产开发有限公司	商品销售	557.92	10,428.57
重庆嘉江房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	16.98	51.89
重庆信驰置业有限公司	商品销售	1,501.25	1,010.94
重庆信驰置业有限公司	提供顾问咨询服务	51.89	51.89
重庆信扬置业有限公司	商品销售	1,802.99	605.52
重庆信扬置业有限公司	提供顾问咨询服务	80.64	51.89
重庆信颐置业有限公司	商品销售	563.91	1,531.86
重庆信颐置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	51.89
重庆信悦置业有限公司	商品销售	6,474.61	4,952.23
重庆信悦置业有限公司	提供顾问咨询服务	179.28	51.89
重庆中海海绘房地产开发有限公司	商品销售	549.32	118.05
重庆中海海绘房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	-
重庆中海海耀房地产开发有限公司	商品销售	873.18	12.01
重庆中海海耀房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	72.64	-
重庆中海投资有限公司	商品销售	-	34.90
珠海南航房地产开发有限公司	商品销售	1,635.43	834.50
珠海市海悦房地产开发有限公司	商品销售	16,152.95	9,839.40
珠海市海悦房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	90.93	65.09
珠海市永福通房地产开发有限公司	商品销售	-	44.25

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
珠海市永福通房地产开发有限公司	提供顾问咨询服务	-	22.64
珠海市中海海晟房地产开发有限公司	商品销售	-	3,073.44
珠海市中海永福通商业管理有限公司	提供顾问咨询服务	43.73	-
株洲中海宏洋地产有限公司	商品销售	1,566.86	2,280.16
株洲中海宏洋地产有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
淄博海创置业有限公司	商品销售	341.79	-
遵义海盛置业有限公司	商品销售	1,010.56	1,171.93
遵义海盛置业有限公司	提供顾问咨询服务	-	37.74
成都景锐置业有限公司	借款利息收入	115.75	-
成都朗鑫置业有限公司	借款利息收入	2,747.05	1,514.23
哈尔滨润置房地产开发有限公司	借款利息收入	2,443.57	3,261.78
杭州中海海硕房地产有限公司	借款利息收入	1,926.89	-
湖南省中海控股有限公司	借款利息收入	6,667.98	-
济南中海海瀛投资有限公司	借款利息收入	915.23	-
厦门联合创新建设发展有限公司	借款利息收入	680.95	-
厦门悦琴房地产有限公司	借款利息收入	2,137.20	1,495.52
深圳市润朝房地产有限公司	借款利息收入	926.99	-
深圳市招航置业有限公司	借款利息收入	2,669.34	2,670.74
苏州吴江泰海置业有限公司	借款利息收入	3,994.19	8,197.79
苏州招文房地产开发有限公司	借款利息收入	464.26	-
天津中海海盛地产有限公司	借款利息收入	11,738.08	-
天津中海海鑫地产有限公司	借款利息收入	354.11	1,032.24
西安中海海悦房地产有限公司	借款利息收入	12,273.82	-
西安中海誉高置业有限公司	借款利息收入	10,999.69	-
长春海润融城房地产开发有限公司	借款利息收入	2,008.23	-
重庆中海海耀房地产开发有限公司	借款利息收入	599.72	190.60
北京融筑房地产开发有限公司	借款利息收入	-	838.53
北京怡璟置业有限公司	借款利息收入	-	372.43

3．关联租赁情况

单位：万元

出租人	承租人	租赁资产种类	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
上海中建投资有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	办公楼	202.56	346.08
武汉海亿商业管理有限公司	深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	18.26	-
上海中建投资有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	3,722.00	3,759.25
武汉海亿商业管理有限公司	中海物业管理有限公司武汉分公司	办公楼	41.19	-
中海地产(沈阳)有限公司	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	办公楼	24.04	-
昆明海祥房地产开发有限公司	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	办公楼	2.27	-
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	办公楼	223.75	52.47
中海地产(沈阳)有限公司	中建安装集团有限公司	办公楼	47.97	39.86
中海地产(沈阳)有限公司	中国建筑东北设计研究院有限公司	办公楼	232.50	1,400.73
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	办公楼	82.66	42.66
武汉海亿商业管理有限公司	中海物业管理广州有限公司武汉分公司	办公楼	9.15	-
中海佳隆成都房地产开发有限公司	中建三局第二建设工程有限责任公司	办公楼	18.21	4.45
天津中海商业管理有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	72.53	-
中海地产(沈阳)有限公司	中建北方建设投资有限公司	办公楼	122.27	130.27
北京金安兴业房地产开发有限公司	北京中海物业管理有限公司	车位	33.50	-
北京中海金石房地产开发有限公司	中国建筑第四工程局有限公司	办公楼	109.89	93.24
北京中海金石房地产开发有限公司	中建四局安装工程有限公司	办公楼	77.98	77.98
北京中海广场商业发展有限公司	万宁仁和发展有限公司	办公楼	30.24	-
北京鑫景通达商业发展有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼	291.89	194.59
北京鑫景通达商业发展有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	115.44	230.89
济南中海地产投资有限公司	中海物业管理有限公司济南分公司	办公楼	27.33	-
济南中海地产投资有限公司	深圳市中海教育咨询管理有限公司	办公楼	150.23	143.51
济南中海地产投资有限公司	济南中海物业管理有限公司	办公楼	27.52	-
北京安泰兴业置业有限公司	北京中海物业管理有限公司	车位	3.80	-
北京奥城四季商业发展有限公司	深圳国建智慧能源科技有限公司	办公楼	-	1.71
北京鑫景通达商业发展有限公司	中国建筑股份有限公司	办公楼	-	2,006.82
北京中海地产有限公司	北京中海物业管理有限公司	办公楼	-	2.38

出租人	承租人	租赁资产种类	2023 年度确认的租赁收入	2022 年度确认的租赁收入
济南中海地产投资有限公司	中海物业管理有限公司济南市中分公司	办公楼	-	27.33
上海中海海昆房地产有限公司	上海堂友里商业管理有限公司	办公楼	-	211.85
石家庄中海房地产开发有限公司	河北雄安市民服务中心有限公司	办公楼	-	160.33
天津中海商业管理有限公司	中建三局集团有限公司	办公楼	-	30.22
武汉海亿商业管理有限公司	深圳市兴海物联科技有限公司	办公楼	-	19.54

4．关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	49,000.00	2021-10-30	2024-10-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	21,000.00	2022-1-7	2024-10-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	101,000.00	2021-10-30	2024-10-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	48,000.00	2022-1-4	2024-10-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,000.00	2021-12-28	2024-12-27	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	46,000.00	2021-12-28	2024-12-27	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,300.00	2021-12-28	2024-12-27	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,700.00	2022-1-7	2025-1-6	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,600.00	2021-9-28	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,000.00	2021-9-30	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,600.00	2022-1-4	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,900.00	2023-1-6	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,600.00	2021-9-28	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,000.00	2021-9-30	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	4,200.00	2022-1-4	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	25,200.00	2023-1-4	2024-9-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	8,400.00	2021-10-8	2024-10-8	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	20,300.00	2023-1-4	2024-10-8	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-9-29	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-9-29	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-9-29	2025-12-21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	500.00	2021-9-29	2026-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-9-30	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-9-30	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-9-30	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,500.00	2021-9-30	2026-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,000.00	2021-9-30	2026-9-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2021-12-24	2026-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2021-12-24	2026-9-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2021-12-29	2026-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,000.00	2021-12-29	2026-9-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-1-4	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-1-4	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-1-4	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,500.00	2023-1-4	2026-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,500.00	2023-1-4	2026-9-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,000.00	2022-1-4	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,000.00	2022-1-4	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,000.00	2022-1-21	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,000.00	2022-1-21	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,300.00	2022-1-4	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	7,800.00	2022-1-4	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,200.00	2023-1-13	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2023-1-13	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	560.00	2022-1-4	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	3,360.00	2022-1-4	2025-1-4	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,100.00	2023-1-13	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,600.00	2023-1-13	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	840.00	2022-1-4	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	5,040.00	2022-1-4	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,500.00	2023-1-13	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,000.00	2023-1-13	2025-1-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,290.00	2022-3-31	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,740.00	2022-3-31	2025-3-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,290.00	2022-4-1	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,740.00	2022-4-1	2025-3-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,500.00	2023-1-5	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	15,000.00	2023-1-5	2025-3-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,200.00	2022-3-31	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022-3-31	2025-3-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,200.00	2022-4-1	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	13,200.00	2022-4-1	2025-3-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,600.00	2023-1-5	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	39,600.00	2023-1-5	2025-3-31	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	4,600.00	2023-1-6	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	4,600.00	2023-1-6	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	4,600.00	2023-1-6	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	27,600.00	2023-1-6	2026-1-6	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,690.00	2023-1-6	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,690.00	2023-1-6	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	1,690.00	2023-1-6	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	10,140.00	2023-1-6	2026-1-6	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-1-20	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-1-20	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,700.00	2023-1-20	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,200.00	2023-1-20	2026-1-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2024-12-21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	2,100.00	2023-10-23	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	12,600.00	2023-10-23	2026-1-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,000.00	2021-9-28	2024-8-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	10,000.00	2022-1-1	2024-8-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,000.00	2022-2-25	2025-2-25	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100,000.00	2023-1-1	2025-12-26	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	70,000.00	2023-9-26	2026-3-22	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	56,000.00	2023-10-31	2026-10-30	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	6,600.00	2021-8-13	2024-4-26	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	16,800.00	2022-4-15	2024-4-26	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2021-12-29	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,600.00	2021-12-29	2024-10-18	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	49,600.00	2021-7-9	2024-7-5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	28,700.00	2021-11-24	2024-7-5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	8,600.00	2022-1-25	2024-7-5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2021-11-29	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	39,600.00	2021-11-29	2024-11-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2021-12-29	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2021-12-29	2024-11-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-2-26	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	23,700.00	2022-2-26	2024-11-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-2-23	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,700.00	2022-2-23	2024-11-28	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2021-12-28	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,700.00	2021-12-28	2024-12-27	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	200.00	2021-12-29	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,400.00	2021-12-29	2024-12-27	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-2-26	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-2-26	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	34,600.00	2022-2-26	2025-2-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-2-25	2024-6-21	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-2-25	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2022-2-25	2025-2-20	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-4-18	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-4-18	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	34,000.00	2022-4-18	2025-4-17	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	200.00	2022-9-5	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	200.00	2022-9-5	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	200.00	2022-9-5	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,000.00	2022-9-5	2025-9-4	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-25	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-25	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-25	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022-11-25	2025-11-24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-30	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-30	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2022-11-30	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	9,600.00	2022-11-30	2025-11-24	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023-1-2	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-4	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-4	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-4	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-4	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	29,600.00	2023-1-4	2025-12-29	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-2	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	69,600.00	2023-1-2	2025-12-29	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	11,600.00	2023-1-6	2026-1-5	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2024-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2024-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2025-6-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	100.00	2023-1-6	2025-12-21	否
中国海外发展有限公司	中海企业发展集团有限公司	19,500.00	2023-1-6	2026-1-5	否
中海地产集团有限责任公司	中海企业发展集团有限公司	52,500.00	2021-10-29	2024-10-29	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2024-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2024-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2025-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2025-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2026-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	17,211.36	2023-9-28	2026-9-28	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-9-28	2026-6-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-9-28	2026-9-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	10,000.00	2021-10-8	2025-12-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-10-15	2025-12-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-10-20	2025-12-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2021-10-20	2025-6-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	15,000.00	2021-11-2	2025-6-20	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	5,000.00	2022-1-1	2024-3-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	3,000.00	2022-1-1	2024-12-20	否
中海发展（苏州）有限公司	中海海通（苏州）房地产有限公司	2,000.00	2022-3-7	2024-12-20	否
中海企业发展集团有限公司	苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
中海企业发展集团有限公司	苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
中海企业发展集团有限公司	青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否
中海企业发展集团有限公司	济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-11	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25	否
中海企业发展集团有限公司	中国海外发展有限公司	77,180.00	2023-12-28	2025-11-26	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	31,400.00	2021-10-15	2024-10-15	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,425.00	2022-1-21	2025-1-21	否
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	4,842.35	2018-12-11	2026-6-8	否
中海企业发展集团有限公司	厦门悦琴房地产有限公司	8,985.00	2023-2-28	2028-2-28	否
中海企业发展集团有限公司	长春海润融城房地产开发有限公司	5,085.15	2023-1-12	2026-3-24	否
中海企业发展集团有限公司	中海振兴（成都）物业发展有限公司	99,920.00	2021-3-23	2039-3-23	否
中海企业发展集团有限公司	中海振兴（成都）物业发展有限公司	152,362.21	2021-6-23	2039-6-23	否
中海企业发展集团有限公司	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	47,657.79	2021-6-23	2039-6-23	否
中海企业发展集团有限公司	太原冠泽置业有限公司	60,623.67	2021-11-10	2039-11-10	否
中海企业发展集团有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	498,500.00	2022-3-29	2040-3-29	否

5．关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
北京石泰集团有限公司	800.00	2023-1-1	2023-2-14
北京石泰集团有限公司	500.00	2023-1-1	2023-5-18
北京石泰集团有限公司	240.47	2023-1-1	2023-7-14
北京建工地产有限责任公司	28,000.00	2023-1-1	2023-6-8
北京建工地产有限责任公司	400.00	2023-1-1	2023-9-28
北京建工地产有限责任公司	14.20	2023-1-16	2023-12-27
北京建工地产有限责任公司	15,600.00	2023-2-14	2023-9-28
北京建工地产有限责任公司	14,579.00	2023-2-14	2023-12-27
北京建工地产有限责任公司	796.62	2023-3-7	2023-12-27
北京首都开发股份有限公司	12,000.00	2023-1-1	2023-1-31
北京首都开发股份有限公司	10,500.00	2023-1-1	2023-3-31
北京首都开发股份有限公司	9,000.00	2023-1-1	2023-4-28
北京首都开发股份有限公司	6,000.00	2023-1-1	2023-5-28
北京首都开发股份有限公司	18,000.00	2023-1-1	2023-7-31
北京首都开发股份有限公司	48,000.00	2023-1-1	2023-8-31
北京首都开发股份有限公司	20,406.35	2023-1-1	2023-10-30
北京金隅地产开发集团有限公司	27,830.33	2023-1-1	2023-1-17
北京建工地产有限责任公司	12,278.09	2023-1-1	2023-1-17
深圳市平慧投资管理有限公司	2,400.00	2023-1-1	2023-12-31
深圳市平慧投资管理有限公司	8,000.00	2023-1-1	2023-3-22
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-3-31
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-5-22
深圳市平慧投资管理有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-7-31
深圳市平慧投资管理有限公司	2,800.00	2023-1-1	2023-9-21
深圳市平慧投资管理有限公司	1,600.00	2023-1-1	2023-11-30
广州荔安房地产开发有限公司	20,000.00	2023-10-17	2023-12-31
广州荔璟房地产开发有限公司	26,000.00	2023-10-17	2023-12-31
青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	2023-9-27	2023-12-31
天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	2023-9-27	2023-12-31
上海珠街阁房地产开发有限公司	75,000.00	2023-7-21	2023-12-31

关联方	拆入金额	起始日	到期日
东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	140,000.00	2023-10-18	2023-12-31
青岛坤园投资有限公司	7,350.00	2023-1-1	2023-6-5
青岛坤园投资有限公司	7,350.00	2023-1-1	2023-8-4
青岛坤园投资有限公司	9,800.00	2023-1-1	2023-8-25
青岛坤园投资有限公司	4,753.00	2023-1-1	2023-9-11
青岛坤园投资有限公司	4,900.00	2023-1-1	2023-9-22
青岛坤园投资有限公司	10,780.00	2023-1-1	2023-9-27
青岛坤园投资有限公司	9,065.00	2023-1-1	2023-11-6
青岛坤园投资有限公司	7,840.00	2023-1-1	2023-12-25
青岛坤园投资有限公司	6,995.95	2023-1-1	2023-12-31
青岛坤园投资有限公司	4,123.79	2023-1-13	2023-12-31
青岛嘉园投资有限公司	38,520.55	2023-1-1	2023-12-31
青岛嘉园投资有限公司	1,960.00	2023-4-21	2023-12-31
华润置地控股有限公司	640.00	2023-8-10	2023-11-30
华润置地控股有限公司	600.00	2023-9-14	2023-11-30
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	200,000.00	2023-6-20	2023-12-31
广州荔旭房地产开发有限公司	60,000.00	2023-12-7	2023-12-31
中建财务有限公司	408.22	2023-6-27	2023-12-31
中建财务有限公司	875.70	2023-6-30	2023-12-31
中建财务有限公司	419.41	2023-7-14	2023-12-31
中建财务有限公司	523.05	2023-8-15	2023-12-31
中建财务有限公司	327.50	2023-8-29	2023-12-31
中建财务有限公司	756.61	2023-9-13	2023-12-31
中建财务有限公司	689.53	2023-10-25	2023-12-31
青岛方辰置业有限公司	2,710.59	2023-1-1	2023-12-31
青岛方辰置业有限公司	1,980.00	2023-1-1	2023-11-29
青岛方辰置业有限公司	1,388.27	2023-1-1	2023-11-29
青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	2023-1-1	2023-12-31
青岛腾茂置业有限公司	2,160.00	2023-1-1	2023-9-25
青岛材茂置业有限公司	11,210.23	2023-1-1	2023-12-31
青岛方川置业有限公司	8,585.61	2023-1-1	2023-12-31
青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2023-1-1	2023-12-31
青岛松茂置业有限公司	7,087.14	2023-1-1	2023-12-31

关联方	拆入金额	起始日	到期日
南京海欣房地产开发有限公司	90,000.00	2023-1-1	2023-3-29
中海兴业（成都）发展有限公司	20,000.00	2023-1-1	2023-12-28
苏州泽安商业发展有限公司	200,000.00	2023-7-4	2023-12-21
中海地产集团有限责任公司	95,000.00	2023-1-1	2023-5-29
佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	150,000.00	2023-11-30	2023-12-28
兰州中海海通商业管理有限公司	50,000.00	2023-11-30	2023-12-26
珠海市嘉烨房地产开发有限公司	70,000.00	2023-1-1	2023-4-30
中海地产集团有限责任公司	129,000.00	2023-4-24	2023-8-8
佛山海映商业管理有限公司	60,000.00	2023-1-1	2023-8-21
南昌中海豪庭置业发展有限公司	150,000.00	2023-1-1	2023-8-21
南京海润房地产开发有限公司	70,000.00	2023-1-1	2023-9-13
中海地产集团有限责任公司	64,000.00	2023-1-1	2023-6-21
海创福业（烟台）地产有限公司	85,000.00	2023-7-3	2023-11-30
郑州海盈房地产开发有限公司	60,000.00	2023-8-10	2023-11-30
湖南省中海城市广场投资有限公司	140,000.00	2023-7-19	2023-12-28
成都信蓉投资有限公司	40,000.00	2023-1-1	2023-3-24
天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	150,000.00	2023-1-1	2023-2-28
中海兴隆深圳地产有限公司	50,000.00	2023-1-1	2023-3-24
哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	100,000.00	2023-7-20	2023-12-25
珠海市盈凯达房地产开发有限公司	120,000.00	2023-7-21	2023-12-25
青岛市少海地产有限公司	30,000.00	2023-10-11	2023-12-31
中海地产集团有限责任公司	121,000.00	2023-1-1	2023-8-17

（2）向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
杭州中海海硕房地产有限公司	150,000.00	2023-10-7	2023-12-31
西安中海海悦房地产有限公司	150,000.00	2023-3-28	2023-12-31
西安中海海悦房地产有限公司	90,000.00	2023-4-24	2023-12-31
天津中海海盛地产有限公司	60,000.00	2023-4-24	2023-10-26
天津中海海盛地产有限公司	220,000.00	2023-4-24	2023-12-31
西安中海海悦房地产有限公司	70,000.00	2023-4-24	2023-12-31

关联方	拆出金额	起始日	到期日
成都朗鑫置业有限公司	72,192.90	2023-1-1	2023-6-15
湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	2023-1-1	2023-12-31
北京南悦房地产开发有限公司	58,333.87	2023-1-1	2023-12-31
苏州招文房地产开发有限公司	33,054.12	2023-11-1	2023-11-24
深圳市招航置业有限公司	564.08	2023-1-1	2023-5-22
深圳市招航置业有限公司	141.18	2023-1-1	2023-6-28
深圳市招航置业有限公司	4,919.35	2023-1-1	2023-7-31
深圳市招航置业有限公司	10,148.70	2023-1-1	2023-8-29
深圳市招航置业有限公司	20,700.00	2023-1-1	2023-8-31
深圳市招航置业有限公司	10,490.43	2023-1-1	2023-9-29
深圳市招航置业有限公司	15,312.84	2023-1-1	2023-11-30
深圳市招航置业有限公司	4,654.50	2023-1-31	2023-11-30
深圳市招航置业有限公司	137.19	2023-3-20	2023-11-30
深圳市招航置业有限公司	2,700.00	2023-7-17	2023-11-30
深圳市润朝房地产有限公司	31,760.00	2023-6-13	2023-6-30
深圳市润朝房地产有限公司	1,500.00	2023-6-13	2023-9-27
深圳市润朝房地产有限公司	500.00	2023-7-7	2023-9-27
深圳市润朝房地产有限公司	900.00	2023-7-7	2023-10-26
天津中海海盛地产有限公司	29,000.00	2023-3-27	2023-12-26
苏州吴江泰海置业有限公司	8,161.04	2023-1-1	2023-6-2
苏州吴江泰海置业有限公司	10,139.53	2023-1-1	2023-6-29
苏州吴江泰海置业有限公司	11,696.23	2023-1-1	2023-11-23
苏州吴江泰海置业有限公司	15,696.06	2023-1-1	2023-12-31
成都朗鑫置业有限公司	59,192.90	2023-6-15	2023-12-31
成都朗鑫置业有限公司	13,000.00	2023-6-15	2023-6-27
成都朗鑫置业有限公司	2,000.00	2023-1-1	2023-6-27
哈尔滨润置房地产开发有限公司	54,250.00	2023-1-1	2023-12-31
哈尔滨润置房地产开发有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-5-30
哈尔滨润置房地产开发有限公司	7,000.00	2023-1-1	2023-5-10
哈尔滨润置房地产开发有限公司	5,000.00	2023-1-1	2023-6-27
哈尔滨润置房地产开发有限公司	4,000.00	2023-1-1	2023-7-31
哈尔滨润置房地产开发有限公司	3,000.00	2023-1-1	2023-8-31
哈尔滨润置房地产开发有限公司	7,000.00	2023-1-1	2023-11-27

关联方	拆出金额	起始日	到期日
湖南省中海控股有限公司	148,000.00	2023-1-1	2023-6-5
湖南省中海控股有限公司	40,000.00	2023-1-1	2023-6-5
济南中海海瀛投资有限公司	95,130.49	2023-1-1	2023-12-31
济南中海海瀛投资有限公司	178.75	2023-1-1	2023-12-28
济南中海海瀛投资有限公司	6,321.25	2023-1-1	2023-12-28
厦门联合创新建设发展有限公司	72,198.07	2023-4-3	2023-4-4
厦门联合创新建设发展有限公司	11,300.50	2023-4-3	2023-11-3
厦门联合创新建设发展有限公司	9,360.50	2023-8-4	2023-12-31
厦门联合创新建设发展有限公司	339.50	2023-8-4	2023-11-3
厦门悦琴房地产有限公司	551.33	2023-1-1	2023-3-6
厦门悦琴房地产有限公司	30,948.68	2023-1-16	2023-3-6
厦门悦琴房地产有限公司	24,000.00	2023-1-16	2023-4-13
厦门悦琴房地产有限公司	12,000.00	2023-1-16	2023-5-31
厦门悦琴房地产有限公司	9,000.00	2023-1-16	2023-5-16
厦门悦琴房地产有限公司	11,528.95	2023-1-16	2023-6-26
苏州招文房地产开发有限公司	22,054.12	2023-11-24	2023-12-31
苏州招文房地产开发有限公司	11,000.00	2023-11-24	2023-11-29
天津中海海鑫地产有限公司	6,800.00	2023-1-1	2023-2-15
天津中海海鑫地产有限公司	6,800.00	2023-1-1	2023-3-6
天津中海海鑫地产有限公司	11,618.42	2023-1-1	2023-4-27
西安中海誉高置业有限公司	280,000.00	2023-2-16	2023-11-6
成都景锐置业有限公司	78,105.38	2023-1-1	2023-12-31
鄂州中建宝来房地产有限公司	52,405.43	2023-1-1	2023-12-31
长春海润融城房地产开发有限公司	53,834.97	2023-1-1	2023-12-31
重庆中海海耀房地产开发有限公司	11,000.00	2023-1-1	2023-12-31
湖南省中海控股有限公司	30,000.00	2023-7-24	2023-11-28
湖南省中海控股有限公司	26,000.00	2023-7-3	2023-11-20

（七）关联方应收应付款项

1．应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
应收账款	济南中海华山商业地产有限公司	34,256.68	88,905.07
	天津中海海佑地产有限公司	11,422.90	45,521.99
	海口鸿洲滨海建设有限公司	7,266.10	36,752.47
	上海老西门新苑置业有限公司	21,745.71	31,755.93
	成都信勤置业有限公司	17,645.62	30,463.21
	中海保利达地产（天津）有限公司	21,610.67	13,952.47
	苏州吴江泰海置业有限公司	18,317.48	11,175.94
	合肥中海海荣房地产有限责任公司	350.81	11,136.46
	珠海市海悦房地产开发有限公司	1,981.92	9,461.29
	广州利合房地产开发有限公司	4,040.54	9,325.03
	哈尔滨中海地产有限公司	529.18	8,477.03
	厦门市海贸地产有限公司	58.80	7,668.95
	万宁仁和发展有限公司	1,003.12	7,313.12
	金华中海宏洋地产有限公司	263.09	7,296.65
	郑州海嘉房地产开发有限公司	3,706.13	5,731.61
	天津中海海朝地产有限公司	139.64	4,547.33
	西安中海誉高置业有限公司	1,204.61	4,108.95
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	180.07	3,874.63
	兰州中海海创房地产开发有限公司	319.34	3,023.02
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	146.66	2,380.88
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	13.38	2,370.05
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	30.00	2,139.78
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	81.84	2,064.23
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	369.55	2,037.29
	株洲中海宏洋地产有限公司	1,235.07	2,006.70
	中海宏洋地产（银川）有限公司	3.48	1,998.28
	中海建筑有限公司	1,853.72	1,931.32
	贵阳中海房地产有限公司	3,710.02	1,898.55
	青岛海捷置业有限公司	44.11	1,864.00
	中海地产（苏州）有限公司	15.86	1,802.50
	汕头市海学房地产开发有限公司	1,267.33	1,724.26

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	787.37	1,532.81
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	647.75	1,531.93
	包头市宏洋海创地产有限公司	553.74	1,445.21
	海口中海兴业房地产开发有限公司	108.02	1,421.72
	苏州中海海隆房地产有限公司	1,721.08	1,380.18
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	130.20	1,362.22
	合肥中海物流科技有限公司	439.75	1,319.24
	中海深圳房地产开发有限公司	1,881.81	1,315.04
	长春海润融城房地产开发有限公司	737.66	1,225.13
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	10.33	1,161.27
	济南中海海瀛投资有限公司	3,491.07	1,129.45
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	1,260.48	1,017.73
	绍兴中海海富置业有限公司	1,643.20	920.40
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	137.57	879.18
	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	0.84	873.20
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	273.53	822.72
	天津中海海鑫地产有限公司	2,921.85	817.02
	重庆信悦置业有限公司	1,757.29	756.02
	惠州市海平地产有限公司	103.13	753.42
	西安中海东诚置业有限公司	1,637.99	694.13
	泰州城茂房地产开发有限公司	320.33	643.66
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	341.87	618.60
	中海海富地产（九江）有限公司	542.73	581.07
	天津海富投资控股有限公司	5,092.78	549.11
	天津中海海阔地产有限公司	651.59	540.64
	银川中海海悦置业有限公司	1,188.80	516.78
	泰州润通房地产开发有限公司	102.77	516.30
	中海海嘉（威海）地产有限公司	1,034.45	485.86
	盐城润海置业有限公司	1,054.35	447.60
	重庆信扬置业有限公司	781.10	437.00

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	-	434.33
	海创佳业（烟台）地产有限公司	186.88	427.32
	海口海盈投资有限公司	210.58	417.09
	西安嘉润荣成置业有限公司	14.16	389.45
	惠州盈通投资有限公司	670.68	322.80
	中国建筑股份有限公司	-	313.14
	上海中海广逸房地产开发有限公司	-	294.35
	万宁金信发展有限公司	14.25	286.69
	大连中海海港投资有限公司	864.70	286.47
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	4.85	283.13
	泰州市中海润泰置业有限公司	1,320.33	275.21
	苏州泽安商业发展有限公司	9.78	262.59
	天津中海海豪地产有限公司	1.81	260.22
	台州中海海融房地产有限公司	1,152.23	258.05
	扬州中海宏洋置业有限公司	159.36	253.87
	南宁市平德房地产开发有限公司	66.36	252.16
	遵义海盛置业有限公司	191.46	251.96
	常州市中海海润房地产开发有限公司	2,296.01	244.36
	重庆信驰置业有限公司	624.93	230.30
	重庆信颐置业有限公司	21.38	227.07
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	17.48	199.41
	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	318.66	193.81
	贵阳中海海润房地产有限公司	3,141.92	189.31
	中国建筑第四工程局有限公司	280.97	186.52
	深圳市云龙城投资发展有限公司	74.10	178.06
	上海金海伊上房地产开发有限公司	0.19	174.66
	义乌海创房地产开发有限公司	915.22	167.80
	海创福业（烟台）地产有限公司	246.01	166.23
	盐城汇海置业有限公司	-	161.96
	中国建筑东北设计研究院有限公司	-	153.08
	湛江市海创房地产开发有限公司	43.82	113.88

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	青岛博莱置业有限公司	113.23	108.41
	无锡海隆房地产有限公司	-	85.53
	北京中信房地产有限公司	39,299.95	84.59
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	10.16	75.79
	中海佳蓉成都房地产开发有限公司	-	73.76
	常州市中海海澄房地产开发有限公司	557.37	68.58
	中海地产（无锡）有限公司	-	64.53
	成都信新置业有限公司	-	62.86
	重庆嘉江房地产开发有限公司	44.22	58.10
	中海海纳（苏州）房地产有限公司	16.51	52.15
	珠海南航房地产开发有限公司	35.40	48.59
	中建国际工程有限公司	1,730.06	46.23
	中建二局装饰工程有限公司	85.74	45.01
	青岛市联明地产有限公司	110.36	32.28
	徐州润耀地产有限公司	300.85	31.35
	苏州茂龙地产发展有限公司	-	28.75
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	10.16	28.64
	深圳国建智慧能源科技有限公司	-	25.05
	北京中海物业管理有限公司	40.65	22.11
	温州中海海诚房地产有限公司	67.62	18.18
	重庆海跃置业有限公司	143.00	15.62
	渭南中海兴华置业有限公司	973.04	14.98
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	283.68	14.56
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	812.08	13.57
	西安中海长兴房地产有限公司	22.63	11.39
	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	3.73	10.89
	苏州竹辉兴业有限公司	14.38	10.73
	济南中海物业管理有限公司	1.18	8.32
	湖南省中海控股有限公司	8,487.95	7.44
	广州荔璟房地产开发有限公司	-	5.33
	天津中海海顺地产有限公司	-	5.17
	中海物业管理有限公司南京分公司	-	3.65

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	郑州海如房地产开发有限公司	17.66	3.31
	中海物业管理有限公司长春分公司	-	3.12
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	-	1.16
	烟台中海福昌地产有限公司	-	0.59
	杭州中海海硕房地产有限公司	214.05	-
	青岛中海海泰置业有限公司	273.35	-
	深圳市海泽房地产开发有限公司	227.96	-
	深圳中海红树湾房地产有限公司	6.00	-
	西安中海海悦房地产有限公司	968.93	-
预付款项	中海建筑有限公司	77.35	929.18
	中国建筑第四工程局有限公司	-	79.42
	鹤山天山金属材料制品有限公司	1,152.44	17.58
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	-	1.57
	广州利合房地产开发有限公司	-	0.90
	深圳市华壹装饰科技设计工程有限公司	1,538.31	-
其他应收款	南京海润房地产开发有限公司	897,058.05	130,817.06
	中國海外興業有限公司	559,791.41	8,694.40
	中海地产集团有限责任公司	522,599.34	3,731,714.64
	珠海市海悦房地产开发有限公司	501,933.56	645,911.79
	济南中海华山商业地产有限公司	367,843.41	246,618.47
	上海老西门新苑置业有限公司	329,695.46	288,738.05
	天津中海海盛地产有限公司	317,820.17	-
	中海发展（上海）有限公司	267,985.93	198,877.82
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	236,368.06	298,270.41
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	233,859.50	166,392.07
	中國海外發展有限公司	180,679.38	178,098.06
	湖南省中海控股有限公司	178,319.17	73,440.41
	湖南省中海城市广场投资有限公司	177,495.33	33,782.16
	中海兴业（成都）发展有限公司	139,355.53	319,400.00
	北京海望商业发展有限公司	129,150.00	134,000.00
	哈尔滨中海地产有限公司	126,839.11	310,544.32
	中海地产（无锡）有限公司	115,743.17	374.00

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	115,481.92	49,915.92
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	112,300.00	181,800.00
	郑州海嘉房地产开发有限公司	99,054.07	104,391.76
	广逸房地产开发（珠海）有限公司	93,804.90	5,277.17
	中海兴业（西安）有限公司	92,977.12	75,000.00
	广东中海地产有限公司	89,135.00	-
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	83,238.32	82,987.50
	广州穗海置业有限公司	77,885.80	85,384.98
	广州荔旭房地产开发有限公司	52,759.45	-
	济南寰宇商业运营管理有限公司	48,301.96	49,501.96
	天津豪达房地产开发有限公司	46,684.00	29,456.44
	中海兴隆深圳地产有限公司	43,150.00	43,150.00
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	41,476.14	-
	广州增城区润昱置业有限公司	40,560.00	42,560.00
	深圳市海清置业发展有限公司	35,656.31	36,656.42
	重庆海跃置业有限公司	31,938.00	-
	中海地产（杭州）有限公司	29,088.57	28,615.57
	中海深圳房地产开发有限公司	30,248.37	150.00
	苏州竹辉兴业有限公司	29,041.93	4,295.00
	苏州泽安商业发展有限公司	25,900.00	27,000.00
	长春海裕企业管理有限公司	22,360.70	-
	深圳市联宇企业管理有限公司	22,000.00	-
	北京金良兴业房地产开发有限公司	20,210.24	28,210.24
	西安嘉润荣成置业有限公司	20,000.00	48.38
	北京首都开发股份有限公司	18,000.00	-
	北京金隅地产开发集团有限公司	17,000.00	-
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	16,640.76	5,981.19
	天津中海海朝地产有限公司	16,000.00	16,000.00
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	15,096.00	14,000.00
	厦门市雍景湾房地产有限公司	13,578.01	5,017.08
	北京正德丰泽房地产开发有限公司	13,212.72	13,212.72

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	长沙润岳置业有限公司	12,900.00	-
	北京融筑房地产开发有限公司	10,842.08	10,842.08
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	10,517.43	6,537.43
	青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	-
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	-
	重庆中海海绘房地产开发有限公司	8,801.00	-
	北京海盈房地产开发有限公司	8,667.20	11,967.20
	海创福业（烟台）地产有限公司	8,010.66	7,190.08
	北京建工地产有限责任公司	7,500.00	-
	中海深圳地产投资有限公司	6,549.63	43,150.00
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	5,658.27	0.25
	太原冠泽置业有限公司	5,570.70	5,472.24
	深圳中海红树湾房地产有限公司	5,400.06	-
	HainanRulerLimited	4,945.89	4,945.89
	西安中海海悦房地产有限公司	4,488.82	12.50
	长沙禧荣置业有限公司	4,257.00	4,257.00
	广州海宇商业管理有限公司	4,237.94	-
	贵阳中海房地产有限公司	4,062.48	3.68
	南京海欣房地产开发有限公司	3,937.89	3,937.89
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	3,861.77	1,674.54
	中海华南（深圳）有限公司	3,301.18	1,500.00
	济南中海海瀛投资有限公司	2,431.69	914.03
	郑州海如房地产开发有限公司	2,384.21	2,386.06
	厦门市毅骏置业有限公司	2,310.43	3,060.00
	上海寰宇汇商业管理有限公司	1,969.00	16.90
	中海置业（天津）有限公司	1,848.35	-
	台州中海海融房地产有限公司	1,619.80	368.00
	上海金海伊上房地产开发有限公司	1,500.00	1,510.86
	中建三局集团有限公司	1,420.92	1,420.92
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	1,390.18	0.24
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	1,316.77	26.43
	北京南悦房地产开发有限公司	1,041.49	1,041.49

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	上海珠街阁房地产开发有限公司	968.84	968.84
	中海商业发展（深圳）有限公司	901.93	902.16
	中海地产东莞投资有限公司	820.00	20.00
	广州碧臻房地产开发有限公司	714.00	714.00
	上海新辽塬企业发展有限公司	620.84	-
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	610.75	4,001.49
	北京中海物业管理有限公司	562.43	9.50
	中海物业管理有限公司济南分公司	544.53	1,613.74
	天津海富投资控股有限公司	500.00	17.11
	北京中信房地产有限公司	424.97	-
	深圳市中海养老管理有限公司	333.37	1,392.94
	郑州海盈房地产开发有限公司	305.47	192.62
	深圳市中海教育咨询管理有限公司	303.27	297.60
	上海锦港房地产发展有限公司	200.00	200.00
	东莞东泰花园建造有限公司	200.00	-
	长沙中海兴业房地产有限公司	184.00	-
	北京中建物业管理有限公司	169.43	-
	深圳市中海领航停车场管理有限公司	120.00	-
	宁波中海创城有限公司	110.00	-
	珠海市中海海晟房地产开发有限公司	100.00	5,299.90
	中海保利达地产（天津）有限公司	85.05	-
	青岛市联明地产有限公司	50.39	37.36
	中海宏洋（深圳）投资有限公司	44.89	32.95
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	41.33	47.19
	中海物业管理有限公司长春分公司	27.21	27.21
	中海保利达地产（佛山）有限公司	23.81	23.81
	上海中海海华房地产有限公司	20.24	58.32
	昆明泰运房地产开发有限公司	20.00	-
	天津中海海阔地产有限公司	16.72	-
	西安中海誉高置业有限公司	16.54	1,326.83

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	16.00	-
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	15.84	18.32
	重庆信悦置业有限公司	14.70	1.72
	上海星筑房地产开发有限公司	13.30	-
	天津中海海鑫地产有限公司	13.11	-
	中海物业管理有限公司长沙分公司	12.37	8.59
	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	10.91	3.86
	中國海外宏洋集團有限公司	10.83	20.79
	杭州中海海硕房地产有限公司	10.20	-
	中海宏洋地产集团有限公司	9.74	-
	上海中海物业管理有限公司	8.63	0.81
	长春海润融城房地产开发有限公司	7.92	1.19
	深圳市云龙城投资发展有限公司	7.79	10.11
	南通市中海海润房地产开发有限公司	7.73	1.38
	中海海嘉（威海）地产有限公司	7.50	22.67
	兰州中海海创房地产开发有限公司	7.47	-
	鹤山天山金属材料制品有限公司	7.15	7.00
	泰州市中海润泰置业有限公司	6.92	21.03
	中海物业管理有限公司济南市中分公司	6.53	99.71
	重庆嘉江房地产开发有限公司	5.61	1.72
	中海物业管理广州有限公司长沙分公司中海麓山境管理处	5.13	-
	中海鼎业（万宁）房地产有限公司	4.94	-
	天津中海产业园管理有限公司	4.51	-
	济南中海物业管理有限公司	4.41	0.02
	中海宏洋置业（常州）有限公司	4.29	0.91
	中海前海（深圳）投资有限公司	3.99	6.12
	河北雄安市民服务中心有限公司	3.86	-
	金华中海宏洋地产有限公司	3.78	-
	株洲中海宏洋地产有限公司	3.64	-
	贵阳中海海润房地产有限公司	3.49	5.70

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	万宁仁和发展有限公司	2.93	8.38
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	2.86	2.05
	苏州吴江泰海置业有限公司	2.86	4.13
	中海发展（苏州）有限公司	3.61	6.16
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	2.59	11,019.16
	泰州润通房地产开发有限公司	2.38	3.40
	徐州润耀地产有限公司	2.32	-
	重庆信颐置业有限公司	2.07	-
	广州利合房地产开发有限公司	1.73	1.55
	海口海盈投资有限公司	1.70	-
	青岛海捷置业有限公司	1.60	68.74
	中海物业管理有限公司杭州分公司	1.44	-
	盐城汇海置业有限公司	1.44	3.52
	中海物业管理有限公司	1.30	-
	常州市中海海润房地产开发有限公司	1.18	-
	天津中海海佑地产有限公司	1.18	300.00
	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	1.08	-
	大连中海海港投资有限公司	0.88	44.89
	扬州中海宏洋置业有限公司	0.71	3.12
	义乌海创房地产开发有限公司	0.40	-
	武汉泰运房地产有限公司	0.28	-
	上海堂友里商业管理有限公司	0.22	0.72
	成都信新置业有限公司	0.22	-
	西安中海东诚置业有限公司	0.06	-
	佛山海映商业管理有限公司	-	91,802.62
	海口中海兴业房地产开发有限公司	-	68,313.75
	重庆中海兴业实业有限公司	-	54,050.00
	珠海市永福通房地产开发有限公司	-	46,950.56
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	-	36,708.62
	济南中海东城房地产开发有限公司	-	28,437.82
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	-	21,239.75

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	-	14,330.00
	重庆金科房地产开发有限公司	-	12,780.96
	青岛中海华业房地产有限公司	-	10,504.00
	天津中海海顺地产有限公司	-	10,000.00
	中建新疆建工（集团）有限公司	-	8,000.00
	济南泰晖房地产开发有限公司	-	7,551.69
	珠海市启光房地产开发有限公司	-	5,900.00
	珠海市海利达咨询服务有限公司	-	5,400.00
	武汉中海鼎业房地产有限公司	-	4,623.00
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	-	4,500.00
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	-	3,261.78
	中国建筑第五工程局有限公司	-	2,320.11
	中国建筑第六工程局有限公司	-	2,000.00
	西安中海长兴房地产有限公司	-	1,800.42
	重庆中海投资有限公司	-	1,410.00
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	-	1,200.00
	北京怡璟置业有限公司	-	394.78
	佛山市禅城区张槎街道中海可砾幼儿园	-	180.00
	广州市东港房地产开发有限公司	-	52.19
	中海宏洋地产（扬州）有限公司	-	45.82
	上海海筑投资有限公司	-	17.33
	中海物业管理有限公司南京环宇城分公司	-	16.20
	海创佳业（烟台）地产有限公司	-	13.43
	南京海高房地产开发有限公司	-	12.80
	上海中海广逸房地产开发有限公司	-	11.06
	深圳市兴海物联科技有限公司	-	9.40
	渭南中海兴华置业有限公司	-	6.13
	青岛中海海岸置业有限公司	-	6.04
	福建中海深蓝物业管理有限公司	-	5.49
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	-	4.70
	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	-	3.84

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	兰州中海海通商业管理有限公司	-	3.71
	中海物业管理有限公司厦门分公司	-	3.70
	潍坊中海兴业房地产有限公司	-	2.49
	鄂州中建宝来房地产有限公司	-	2.06
	中海物业管理有限公司福州分公司	-	1.96
	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	-	1.87
	中海南航建设开发有限公司	-	1.25
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	-	1.22
	中海物业管理有限公司武汉分公司	-	1.16
	长春智信咨询服务有限公司	-	0.70
	重庆信扬置业有限公司	-	0.69
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	-	0.34
	东莞市中海康华房地产开发有限公司	-	0.26
	广州中海地产有限公司	-	0.20
应收股利	中海地产（杭州）有限公司	2,555.00	2,555.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	1,204.72	1,204.72
一年内到期的非流动资产	北京南悦房地产开发有限公司	76,143.89	76,143.89
	成都景锐置业有限公司	122.69	-
	成都朗鑫置业有限公司	3,010.48	3,643.03
	鄂州中建宝来房地产有限公司	16,502.70	16,502.70
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	8,108.74	4,256.78
	杭州中海海硕房地产有限公司	261.25	-
	济南中海海瀛投资有限公司	102,422.22	107,952.07
	厦门联合创新建设发展有限公司	695.73	-
	苏州吴江泰海置业有限公司	20,342.09	7,965.79
	苏州招文房地产开发有限公司	492.12	-
	天津中海海盛地产有限公司	410.72	-
	西安中海海悦房地产有限公司	539.92	-
	长春海润融城房地产开发有限公司	6,495.34	58,201.58
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	19.16	-
	湖南省中海控股有限公司	-	402.11

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	厦门悦琴房地产有限公司	-	1,803.92
	深圳市招航置业有限公司	-	2,830.99
	天津中海海鑫地产有限公司	-	46.23
	杭州中海海硕房地产有限公司	150,000.00	-
	天津中海海盛地产有限公司	220,000.00	-
	西安中海海悦房地产有限公司	310,000.00	-
	湖南省中海控股有限公司	-	188,000.00
长期应收款	成都景锐置业有限公司	78,105.38	-
	成都朗鑫置业有限公司	59,192.90	72,192.90
	鄂州中建宝来房地产有限公司	52,405.43	52,405.43
	哈尔滨润置房地产开发有限公司	54,250.00	84,250.00
	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	4,967.45	4,967.45
	厦门联合创新建设发展有限公司	9,360.50	-
	苏州招文房地产开发有限公司	22,054.12	-
	长春海润融城房地产开发有限公司	53,834.97	-
	重庆中海海耀房地产开发有限公司	11,000.00	-
	厦门悦琴房地产有限公司	-	551.33
	深圳市招航置业有限公司	-	62,276.57
	苏州吴江泰海置业有限公司	-	47,409.80
	天津中海海鑫地产有限公司	-	25,218.42
其他非流动资产	中海振兴（成都）物业发展有限公司	-	200.00
	太原冠泽置业有限公司	100.00	100.00
	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	100.00	100.00
	上海寰宇汇商业管理有限公司	100.00	100.00

2．应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
短期借款	广州荔旭房地产开发有限公司	60,104.50	-
	青岛市少海地产有限公司	47.50	-
	上海珠街阁房地产开发有限公司	75,118.75	-
	中海兴业（成都）发展有限公司	-	20,034.83

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
一年内到期的非流动负债	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	243.83	-
	广州荔安房地产开发有限公司	34.83	-
	广州荔璟房地产开发有限公司	45.28	-
	青岛材茂置业有限公司	1,052.02	804.81
	青岛方辰置业有限公司	270.05	398.08
	青岛方川置业有限公司	761.47	572.14
	青岛方辉置业有限公司	228.05	167.08
	青岛嘉园投资有限公司	17,145.89	19.26
	青岛坤园投资有限公司	9,776.34	424.48
	青岛松茂置业有限公司	539.58	383.30
	青岛腾茂置业有限公司	1,266.85	986.55
	青岛中海锦年养老服务有限公司	17.42	-
	深圳市平慧投资管理有限公司	2,400.00	-
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	17.42	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	348.33	150,320.83
	中建财务有限公司	23.18	-
	中海地产集团有限责任公司	-	433.68
	成都信蓉投资有限公司	-	40,085.56
	佛山海映商业管理有限公司	-	104.50
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	-	261.25
	南京海润房地产开发有限公司	-	121.92
	南京海欣房地产开发有限公司	-	90,156.75
	中海兴隆深圳地产有限公司	-	50,106.94
长期借款	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	140,000.00	-
	广州荔安房地产开发有限公司	20,000.00	-
	广州荔璟房地产开发有限公司	26,000.00	-
	青岛中海锦年养老服务有限公司	10,000.00	-
	天津中海锦年企业管理服务有限公司	10,000.00	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	200,000.00	-

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	中建财务有限公司	3,980.00	-
	佛山海映商业管理有限公司	-	60,000.00
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	-	150,000.00
	南京海润房地产开发有限公司	-	70,000.00
	中海地产集团有限责任公司	-	185,000.00
长期应付款	青岛材茂置业有限公司	11,210.23	11,210.23
	青岛方辰置业有限公司	2,710.59	6,078.86
	青岛方川置业有限公司	8,585.61	8,585.61
	青岛方辉置业有限公司	2,764.84	2,764.84
	青岛嘉园投资有限公司	25,780.55	38,520.55
	青岛坤园投资有限公司	2,054.74	68,833.95
	青岛松茂置业有限公司	7,087.14	7,087.14
	青岛腾茂置业有限公司	20,309.28	22,469.28
	中海地产集团有限责任公司	-	64,000.00
其他应付款	南京海润房地产开发有限公司	1,189,203.49	569,001.55
	中海兴业（西安）有限公司	1,152,705.81	318,417.39
	中國海外發展有限公司	971,107.59	1,071,107.59
	天津中海海盛地产有限公司	956,232.44	280,367.78
	中海振兴（成都）物业发展有限公司	571,811.69	632,814.65
	上海寰宇汇商业管理有限公司	500,283.61	467,456.93
	中海发展（上海）有限公司	432,293.53	487,843.92
	中海地产（珠海）有限公司	429,830.05	281,866.45
	广州荔安房地产开发有限公司	375,186.35	462,735.87
	南昌中海豪庭置业发展有限公司	246,675.24	77,893.10
	上海中环投资开发（集团）有限公司	145,969.42	145,369.42
	湖南省中海控股有限公司	180,530.15	-
	中海鼎盛（西安）房地产有限公司	169,252.34	169,252.34
	中海兴业（成都）发展有限公司	153,893.90	327,642.25
	郑州海盈房地产开发有限公司	148,839.67	85,327.33
	中海鼎业（西安）房地产有限公司	143,286.56	112,639.75
	中海地产（青岛）投资开发有限公司	129,721.83	67,704.00
	杭州世茂世盈房地产开发有限公司	126,000.00	126,000.00
	中海地产（佛山）有限公司	125,071.43	113,833.43

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	长沙中海兴业房地产有限公司	116,373.59	181,343.59
	沈阳中海鼎业房地产开发有限公司	116,184.49	333,136.81
	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	111,804.42	112,806.15
	广州利合房地产开发有限公司	111,677.29	-
	哈尔滨中海地产有限公司	111,328.53	96,286.70
	西安中海誉高置业有限公司	104,788.78	333.68
	厦门悦琴房地产有限公司	102,600.00	-
	广州荔璟房地产开发有限公司	99,780.43	253,057.33
	上海现代天地投资管理有限公司	72,984.71	72,684.71
	苏州竹辉兴业有限公司	90,973.17	359,150.97
	厦门市海贸地产有限公司	88,477.07	15,977.07
	海口中海兴业房地产开发有限公司	87,545.76	-
	中海地产集团有限责任公司	83,066.29	95,166.98
	海墅房地产开发（杭州）有限公司	81,775.00	80,575.00
	金茂投资（长沙）有限公司	76,500.00	76,500.00
	广州荔骏房地产开发有限公司	75,568.49	354,519.49
	宁波中海创城有限公司	72,369.29	72,720.29
	苏州中海海隆房地产有限公司	72,361.63	-
	中海地产（无锡）有限公司	68,231.05	530,024.28
	中海海嘉（威海）地产有限公司	64,755.55	-
	中海发展（广州）有限公司	59,039.44	58,687.96
	中海海盛（烟台）地产有限公司	58,971.87	64,176.71
	杭州中海城溪房地产有限公司	58,942.90	58,352.00
	海创佳业（烟台）地产有限公司	57,264.11	-
	重庆嘉江房地产开发有限公司	57,029.49	69,011.42
	纪亮（上海）房地产开发有限公司	56,300.00	56,300.00
	佛山市顺德嘉润房地产开发有限公司	44,461.99	29,217.00
	郑州海如房地产开发有限公司	44,057.88	47,234.88
	昆明泰运房地产开发有限公司	38,072.00	35,730.00
	万宁仁和发展有限公司	35,109.57	35,070.84
	北京怡璟置业有限公司	34,000.00	-
	青岛中海海悦房地产有限公司	30,000.00	-

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	西安嘉润荣成置业有限公司	29,739.42	29,739.42
	济南中海华山商业地产有限公司	29,437.61	354,875.00
	中海地产东莞投资有限公司	27,406.31	2,907.05
	苏州泽安商业发展有限公司	27,000.00	27,000.00
	大连中海新城置业有限公司	25,692.80	24,298.80
	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	24,390.25	45,630.00
	广州中海地产有限公司	23,056.46	22,592.87
	广州绿嵘房地产开发有限公司	21,741.30	21,741.30
	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	21,511.29	20,000.34
	太原冠泽置业有限公司	18,456.95	9,456.26
	武汉中海鼎业房地产有限公司	18,114.00	22,728.00
	上海珠街阁房地产开发有限公司	17,000.00	17,000.00
	上海老西门新苑置业有限公司	15,788.00	19,754.19
	上海佳晟房地产开发有限公司	15,676.14	20,576.14
	深圳市润朝房地产有限公司	15,200.00	-
	广州海宇商业管理有限公司	15,120.37	-
	华东中建地产有限公司	13,720.80	13,720.80
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	13,273.00	6,514.62
	华润置地（太原）发展有限公司	13,000.00	10,500.00
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	12,835.45	15,996.91
	东莞市中海嘉麟房地产开发有限公司	11,752.70	12,789.90
	济南寰宇商业运营管理有限公司	11,600.00	11,493.58
	厦门联合创新建设发展有限公司	10,670.00	10,670.00
	西安合汇兴尚置业有限公司	10,015.52	10,515.52
	深圳市招航置业有限公司	7,945.99	-
	东莞市中海嘉朗房地产开发有限公司	7,866.00	260.00
	紫光亿海科技有限公司	7,671.28	7,671.28
	上海金海伊上房地产开发有限公司	7,097.87	7,597.87
	长沙润岳置业有限公司	6,821.34	-
	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	6,020.37	8,004.73
	北京海望商业发展有限公司	5,312.00	-

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	湖南省中海置业开发有限公司	4,742.00	4,542.00
	钜星（成都）商务服务有限公司	4,500.00	4,500.00
	上海海筑投资有限公司	4,000.00	4,000.00
	上海中海广逸房地产开发有限公司	4,000.00	4,000.00
	桐乡市豪景投资管理有限公司	3,200.00	3,200.00
	漳州市滨北置业有限公司	3,060.00	3,060.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	3,000.00	2,007.90
	珠海市中海永福通商业管理有限公司铂尔曼酒店分公司	2,900.00	-
	上海堂友里商业管理有限公司	2,800.00	2,000.00
	北京国泰饭店有限公司	2,700.00	2,700.00
	郑州海创房地产开发有限公司	2,528.82	37,152.82
	北京景鑫商业发展有限公司	2,322.00	-
	天津中海海佑地产有限公司	2,269.33	1,000.85
	北京达鑫商业发展有限公司	2,105.00	-
	东莞市嘉锦房地产开发有限公司	2,070.00	2,076.98
	成都信蜀投资有限公司	2,000.00	2,000.00
	北京首都开发股份有限公司	1,800.00	-
	中海商业发展（深圳）有限公司	1,531.79	-
	长春海裕企业管理有限公司	1,110.00	-
	汕头市南滨中海酒店管理有限公司	1,000.00	1,000.00
	武汉华讯合泽置业有限公司	935.69	935.69
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	930.00	500.00
	北京锡华伟业房地产开发有限公司	900.00	-
	苏州泽安商业发展有限公司中海竹辉饭店分公司	850.00	-
	中國海外興業有限公司	400.45	395.52
	北京泰鑫商业发展有限公司	361.00	-
	中海前海（深圳）投资有限公司	91.12	90.16
	济南中海海瀛投资有限公司	87.92	87.92
	北京中海物业管理有限公司	85.81	27.16
	武汉荣业房地产有限公司	81.40	-
	中国建筑第八工程局有限公司	75.71	73.22
	大连鼎泰锦城房地产有限公司	72.72	97.96

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	东莞东泰花园建造有限公司	60.00	60.00
	中建二局第三建筑工程有限公司	50.10	170.10
	中国建筑第四工程局有限公司	49.87	49.09
	中海发展（苏州）有限公司	32.22	164.28
	中建三局第一建设工程有限责任公司	30.41	85.95
	郑州海嘉房地产开发有限公司	27.66	145.83
	中建四局安装工程有限公司	25.89	25.89
	青岛市联明地产有限公司	21.61	0.93
	中建二局安装工程有限公司	20.00	20.00
	中海南航建设开发有限公司	19.77	6.60
	深圳市兴海物联科技有限公司	19.60	14.11
	北京中建物业管理有限公司	18.90	-
	华润置地控股有限公司	18.01	-
	济南中海东城房地产开发有限公司	17.21	-
	北京海盈房地产开发有限公司	17.14	-
	中海保利达地产（天津）有限公司	16.13	13.27
	北京金良兴业房地产开发有限公司	15.12	-
	北京中建润通机电工程有限公司	10.00	577.36
	台州中海海融房地产有限公司	9.88	-
	天津中海海朝地产有限公司	9.22	4,999.00
	成都中海物业管理有限公司	8.92	-
	西安中海海悦房地产有限公司	6.83	-
	温州中海海诚房地产有限公司	6.47	-
	中国建筑一局（集团）有限公司	5.38	4.53
	广州穗海置业有限公司	4.95	4.96
	成都信勤置业有限公司	4.32	4.88
	天津中海海顺地产有限公司	4.17	3,500.72
	常州市中海海润房地产开发有限公司	3.20	-
	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	3.01	18.31
	北京中信房地产有限公司	2.56	-
	深圳市海清置业发展有限公司	2.10	1.79

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	海创福业（烟台）地产有限公司	2.07	546.94
	中海月朗苑物业发展（深圳）有限公司	2.00	2,153.73
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	2.00	82.46
	湖南省中海城市广场投资有限公司	2.00	0.30
	中国建筑东北设计研究院有限公司	2.00	-
	义乌海创房地产开发有限公司	1.55	-
	盐城润海置业有限公司	1.44	-
	重庆信悦置业有限公司	1.32	1.29
	大连中海海港投资有限公司	1.27	4.01
	天津中海海豪地产有限公司	1.04	3,000.00
	青岛中海海岸置业有限公司	0.86	170,339.98
	成都信新置业有限公司	0.85	2.91
	乌鲁木齐海新展房地产有限公司	0.51	0.51
	西安中海物业管理有限公司	0.48	-
	中海地产（海南）投资有限公司	0.44	-
	珠海市中海永福通商业管理有限公司	0.34	-
	上海中海物业管理有限公司	0.25	-
	中海监理有限公司	0.15	4.00
	中建八局第三建设有限公司	0.07	0.07
	中建三局第一建设工程有限责任公司安装公司华南经理部	0.02	-
	西安中海东诚置业有限公司	0.01	-
	中海兴隆（陕西）房地产有限公司	-	182,729.78
	广州荔旭房地产开发有限公司	-	135,416.04
	中海兴耀（西安）房地产有限公司	-	125,583.60
	珠海市盈凯达房地产开发有限公司	-	120,950.00
	珠海市嘉烨房地产开发有限公司	-	72,028.25
	青岛中海华业房地产有限公司	-	57,579.02
	北京中海新城逸海房地产开发有限公司	-	35,810.00
	重庆海跃置业有限公司	-	16,704.00
	山东中海华创地产有限公司	-	8,302.65

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	重庆丰盈房地产开发有限公司	-	2,250.00
	佛山中海金沙水岸房地产开发有限公司	-	2,100.00
	珠海市永福通房地产开发有限公司铂尔曼酒店分公司	-	1,500.00
	重庆中海投资有限公司	-	300.00
	中国建筑第二工程局有限公司	-	233.04
	中国建筑第七工程局有限公司	-	172.15
	中建三局集团有限公司	-	153.96
	长春海润融城房地产开发有限公司	-	73.20
	中建三局第二建设工程有限责任公司	-	57.06
	无锡中海太湖新城置业有限公司	-	17.13
	中海物业管理有限公司武汉分公司	-	14.50
	鹤山天山金属材料制品有限公司	-	7.64
	珠海市永福通房地产开发有限公司	-	4.63
	上海中海海华房地产有限公司	-	4.35
	盐城汇海置业有限公司	-	7.24
	天津中海海鑫地产有限公司	-	3.48
	天津中海海阔地产有限公司	-	3.23
	无锡海隆房地产有限公司	-	2.01
	中建三局第一建设工程有限责任公司广州分公司	-	0.73
	深圳市中海楼宇科技有限公司	-	0.00
应付账款	中国建筑第四工程局有限公司	25,631.67	30,572.29
	中建三局集团有限公司	22,171.70	30,204.41
	中国建筑第七工程局有限公司	15,434.49	23,467.42
	中建三局第二建设工程有限责任公司	9,984.77	14,916.57
	中国建筑第五工程局有限公司	6,497.61	13,457.96
	中国建筑第八工程局有限公司	9,580.36	12,713.92
	中建新疆建工集团第五建筑工程有限公司	4,434.74	12,045.08
	中国建筑第六工程局有限公司	6,811.73	11,123.83
	中海建筑有限公司	11,598.23	8,559.43

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	中建海峡建设发展有限公司	3,024.96	6,416.75
	深圳市兴海物联科技有限公司	3,832.30	5,300.21
	中国建筑第二工程局有限公司	4,707.60	4,937.63
	北京中海物业管理有限公司	3,793.21	4,880.33
	中建-大成建筑有限责任公司	4,773.30	4,625.16
	中建安装集团有限公司	-	2,926.02
	鹤山天山金属材料制品有限公司	3,778.03	2,552.94
	中建新疆建工集团第一建筑工程有限公司	374.23	1,977.50
	上海海筑投资有限公司	1,742.51	1,742.51
	中建幕墙有限公司	52.50	1,713.30
	北京中建润通机电工程有限公司	3,018.76	1,587.43
	中建二局第三建筑工程有限公司	1,499.61	1,499.61
	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	2,900.28	1,231.90
	中国建筑一局（集团）有限公司	684.62	1,214.71
	中建八局第三建设有限公司	314.78	1,154.20
	中建一局集团建设发展有限公司	836.68	1,025.88
	中海监理有限公司	1,144.40	897.76
	福建建中建设科技有限责任公司	134.15	891.04
	云南中建西部建设有限公司	-	888.45
	中海物业管理有限公司武汉分公司	175.65	854.92
	中建五局第三建设有限公司	149.72	781.31
	中海物业管理有限公司辽宁分公司	20.15	661.50
	中建蓉成建材成都有限公司	11.89	650.81
	中建二局安装工程有限公司	151.74	599.04
	中海物业管理有限公司长春分公司	500.51	500.51
	中海物业管理广州有限公司武汉分公司	-	405.69
	中建四局第三建设有限公司	320.55	349.67
	中海海隆商业管理（苏州）有限公司	-	330.32
	中海物业管理有限公司深圳分公司	21.10	318.90
	中海物业管理有限公司苏州分公司	106.76	276.47
	中建东设岩土工程有限公司	122.49	270.88

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	济南中海物业管理有限公司	384.42	247.49
	中海物业管理有限公司长沙分公司	105.79	242.91
	中建一局集团第五建筑有限公司	23.40	229.40
	上海中海物业管理有限公司	67.45	227.56
	西安中海物业管理有限公司	158.60	219.39
	中海物业管理有限公司厦门分公司	121.04	213.66
	长春中海物业管理有限公司沈阳分公司	1.03	128.81
	福建中海深蓝物业管理有限公司	133.10	127.60
	中海物业管理有限公司杭州分公司	35.41	125.34
	中海物业管理有限公司南昌分公司	-	122.34
	中海物业管理有限公司沈阳中海国际中心大厦分公司	173.63	112.32
	中建一局集团安装工程有限公司	107.13	110.90
	中海物业管理广州有限公司厦门分公司	126.11	105.66
	中海物业管理有限公司南京分公司	85.74	91.40
	中建不二幕墙装饰有限公司	-	89.46
	中海物业管理有限公司大连分公司	71.50	85.74
	中建三局第一建设工程有限责任公司	70.74	74.87
	中海物业管理有限公司福州分公司	33.57	68.18
	深圳市中海凯骊酒店管理有限公司	5.87	63.66
	上海寰宇汇商业管理有限公司	3.71	61.90
	上海中海物业管理有限公司镇江分公司	-	60.99
	中国建筑东北设计研究院有限公司	75.20	59.29
	中海物业管理有限公司无锡分公司	13.83	54.40
	中海物业管理广州有限公司福州分公司	66.35	39.10
	中海物业管理有限公司天津分公司	43.92	34.57
	中海物业管理有限公司西安分公司中海曲江大城华宸管理处	-	28.92
	成都中海物业管理有限公司昆明分公司	-	26.82
	中海物业管理有限公司重庆分公司	-	26.76

项目名称	关联方	2023 年末余额	2022 年末余额
	深圳市中海楼宇科技有限公司	19.27	19.27
	中建三局建设工程股份有限公司	-	17.96
	中海物业管理有限公司烟台分公司	-	15.51
	中建铝新材料成都有限公司	-	14.55
	北京中建智能建筑系统集成有限公司	0.53	9.24
	中建五局工业设备安装有限公司	-	7.13
	福建中海深蓝物业管理有限公司厦门分公司	-	6.05
	中国建筑第三工程局有限公司	5.00	5.00
	中建四局安装工程有限公司	-	5.00
	深圳市中海凯骊酒店有限公司	-	3.18
	中海物业管理有限公司佛山分公司	-	2.01
	中国建筑技术集团有限公司深圳分公司	-	1.00
	中海物业管理有限公司北京古城分公司	-	0.03
	中建七局第一建筑有限公司	3,450.96	-
	中建五局安装工程有限公司	7.13	-
	广州瑾熙房地产投资咨询有限公司	11.44	-
预收款项	中建北方建设投资有限公司	1.39	1.56
	中国建筑第四工程局有限公司	-	25.96
	中建三局集团有限公司	42.31	42.31
	中国建筑第八工程局有限公司	-	3.13
应付股利	上海现代天地投资管理有限公司	25,000.00	25,000.00
	上海中环投资开发（集团）有限公司	50,000.00	50,000.00
	中国建筑第八工程局有限公司	-	1,602.17
	中国建筑第五工程局有限公司	982.92	982.92
	深圳市联可企业管理有限公司	4,000.00	-

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2023 年末，公司对外担保情况如下：

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2024-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2024-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2025-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	3,492.16	2023-9-28	2025-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	249.44	2023-9-28	2026-3-28	否
中海企业发展集团有限公司	佛山海映商业管理有限公司	17,211.36	2023-9-28	2026-9-28	否
中海企业发展集团有限公司	苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-8-13	2026-8-13	否
中海企业发展集团有限公司	苏州泽安商业发展有限公司	30,000.00	2021-9-29	2026-9-29	否
中海企业发展集团有限公司	青岛博莱置业有限公司	50,000.00	2021-11-29	2026-11-29	否
中海企业发展集团有限公司	济南中海华山商业地产有限公司	42,500.00	2021-1-15	2024-1-15	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	70,000.00	2022-1-11	2027-1-11	否
中海企业发展集团有限公司	天津中海海佑地产有限公司	30,000.00	2022-1-25	2027-1-25	否
中海企业发展集团有限公司	中国海外发展有限公司	77,180.00	2023-12-28	2025-11-26	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	31,400.00	2021-10-15	2024-10-15	否
中海企业发展集团有限公司	鄂州中建宝来房地产有限公司	2,425.00	2022-1-21	2025-1-21	否
中海企业发展集团有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	4,842.35	2018-12-11	2026-6-8	否
中海企业发展集团有限公司	厦门悦琴房地产有限公司	8,985.00	2023-2-28	2028-2-28	否
中海企业发展集团有限公司	长春海润融城房地产开发有限公司	5,085.15	2023-1-12	2026-3-24	否
中海企业发展集团有限公司	中海振兴（成都）物业发展有限公司	99,920.00	2021-3-23	2039-3-23	否
中海企业发展集团有限公司	中海振兴（成都）物业发展有限公司	152,362.21	2021-6-23	2039-6-23	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中海企业发展集团有限公司	中海嘉泓（成都）房地产开发有限公司	47,657.79	2021-6-23	2039-6-23	否
中海企业发展集团有限公司	太原冠泽置业有限公司	60,623.67	2021-11-10	2039-11-10	否
中海企业发展集团有限公司	上海寰宇汇商业管理有限公司	498,500.00	2022-3-29	2040-3-29	否

除上述担保事项外，发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截至 2023 年 12 月 31 日，发行人承担阶段性担保额为人民币 329.59 亿元。

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人及子公司已经向供应商或当地政府开具的履约保函等各类保函余额为人民币 82.33 亿元。

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

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

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

发行人及其合并报表范围的子公司在其相关各监管机构和法规的规范下均有权利和权限经营其业务，近三年及一期没有因安全生产、环境保护、产品质量、纳税等受到重大行政处罚。发行人的融资行为没有因其相关业务运营情况或其他原因受到限制。

（三）重大承诺

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人不存在其他应披露的或有事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2023 年 12 月 31 日，公司存在所有权或使用权受限制的资产合计 1,205,503.85 万元。截至 2023 年末，公司受限资产明细如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,678.28	保证金
投资性房地产	1,106,806.37	抵押贷款
存货	95,019.21	抵押贷款
合计	**1,205,503.85**	**-**

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、报告期历次主体评级、变动情况及原因

报告期内，发行人的历次主体评级情况如下表所示：

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2024-11-15	AAA	稳定	联合资信
2024-06-27	AAA	稳定	联合资信
2024-04-19	AAA	稳定	联合资信
2024-01-10	AAA	稳定	联合资信
2023-10-27	AAA	稳定	联合资信
2023-06-26	AAA	稳定	联合资信
2022-07-28	AAA	稳定	联合资信
2022-07-14	AAA	稳定	联合资信
2022-06-17	AAA	稳定	联合资信
2022-05-17	AAA	稳定	联合资信
2022-04-26	AAA	稳定	联合资信
2022-02-24	AAA	稳定	联合资信
2022-02-10	AAA	稳定	联合资信
2022-01-05	AAA	稳定	联合资信
2021-12-13	AAA	稳定	联合资信
2021-11-19	AAA	稳定	联合资信
2021-11-09	AAA	稳定	联合资信
2021-07-30	AAA	稳定	联合资信
2021-07-06	AAA	稳定	联合资信
2021-06-24	AAA	稳定	联合资信
2021-06-07	AAA	稳定	联合资信
2021-01-04	AAA	稳定	联合资信

报告期内，发行人历次评级的主体信用等级均为AAA，评级展望均为稳定。报告期内，发行人历次主体评级不存在差异。

二、信用评级报告的主要事项

经联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。评级报告主要事项如下：

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信出具的《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》的结果及评级结果释义，本公司主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定，本期债券信用评级为 AAA。AAA 级表示：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

发行人作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要业务平台，在房地产市场持续下行的环境下，公司凭借领先的开发运营能力和产品竞争力，展现出很强的抗风险能力，行业地位进一步突出。2023 年，公司保持较大的土地投资力度，新增项目主要位于一线城市；土地储备大部分位于一二线城市，当年签约销售面积及金额同比增幅较大。同时，公司货币资金充裕，盈利能力很强，债务负担很轻，财务及融资政策稳健。偿债指标方面，公司短期及长期偿债指标表现仍然很强。

优势：

1．公司股东实力雄厚，可为公司提供大力支持。公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑集团有限公司的子公司，公司股东实力雄厚。公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。

2．公司具备突出的开发运营能力和产品竞争力，拥有优质的土地储备，抵御房地产行业下行的抗风险能力很强。公司具有丰富的房地产开发经验和应对行业下行的经验，旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。公司土地储备主要位于高能级的一二线城市，均衡的全国化布局有利于公司在不

同阶段获取城市轮动带来的市场机会。2023 年，公司签约销售规模同比实现较快增长，在房地产行业深度调整的背景下，公司展现出很强的抗风险能力。

3．公司资本实力强，债务负担很轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。跟踪期内，公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担很轻，集中兑付压力不大；资产受限程度很低，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。在房地产行业利润率趋势性下行的背景下，公司突出的成本费用管控能力可有效保障公司项目的盈利空间，未来持续获利能力很强。

关注：

1．房地产市场运行存在一定不确定性。2023 年房地产市场延续 2021 年下半年以来的低迷状态，行业整体销售下滑，市场信心有待恢复，未来房地产市场运行仍存在一定不确定性。

2．公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，基于规模发展需要，公司持续存在补库存需求。

（三）跟踪评级安排

联合资信将在评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。联合资信将密切关注发行人的经营管理状况、外部经营环境及本期债券相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对发行人信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

三、其他重要事项

不适用。

四、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

本公司资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作伙伴关系，并持续获得各银行较高的贷款授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2024 年 9 月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2,542 亿元，其中已使用额度为 1,262 亿元，尚有 1,280 亿元未使用。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

（三）发行人及子公司已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）

单位：亿元、年

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模	期限	当前余额
1	24 中海 04	公开发行	2024-11-28	-	2034-11-28	14	10	14
2	24 中海 03	公开发行	2024-11-28	-	2029-11-28	16	5	16
3	24 中海 02	公开发行	2024-04-24	-	2029-04-24	30	5	30
4	23 中海 04	公开发行	2023-11-07	-	2028-11-07	30	5	30
5	23 中海 02	公开发行	2023-11-07	-	2028-11-07	10	5	10
6	23 中海 01	公开发行	2023-11-07	-	2026-11-07	20	3	20
7	22 中海 08	公开发行	2022-12-20	-	2027-12-16	15	5	15
8	22 中海 07	公开发行	2022-12-20	-	2025-12-16	15	3	15
9	22 中海 06	公开发行	2022-09-16	-	2027-09-20	5	5	5
10	22 中海 05	公开发行	2022-09-16	-	2025-09-20	10	3	10
11	22 中海 04	公开发行	2022-05-10	-	2027-05-10	15	5	15
12	22 中海 03	公开发行	2022-05-10	-	2025-05-10	15	3	15
13	22 中海 02	公开发行	2022-04-07	-	2027-04-07	10	5	10
14	22 中海 01	公开发行	2022-04-07	-	2025-04-07	20	3	-
15	21 中海 10	公开发行	2021-12-20	-	2026-12-20	8	5	8
16	21 中海 09	公开发行	2021-12-20	-	2024-12-20	13	3	-
17	21 中海 08	公开发行	2021-11-25	-	2026-11-25	12	5	12
18	21 中海 07	公开发行	2021-11-25	-	2024-11-25	17	3	-
19	21 中海 06	公开发行	2021-08-09	2026-08-09	2028-08-09	15	5+2	15

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模	期限	当前余额
20	21 中海 05	公开发行	2021-08-09	2023-08-09	2025-08-09	5	2+2	-
21	21 中海 04	公开发行	2021-07-12	2024-07-12	2025-07-12	20	3+1	-
22	21 中海 03	公开发行	2021-07-12	2023-07-12	2025-07-12	10	2+2	-
23	21 中海 02	公开发行	2021-06-15	-	2026-06-15	10	5	10
24	21 中海 01	公开发行	2021-06-15	-	2024-06-15	20	3	-
25	20 中海 03	公开发行	2020-11-09	-	2023-11-09	24	3	-
26	20 中海 01	公开发行	2020-08-14	2023-08-14	2026-08-14	20	3+3	-
27	19 中海 02	公开发行	2019-01-24	2024-01-24	2026-01-24	15	5+2	-
28	19 中海 01	公开发行	2019-01-24	2022-01-24	2025-01-24	20	3+3	-
29	18 中海 01	公开发行	2018-10-22	2021-10-22	2024-10-22	35	3+3	-
30	16 中海 01	公开发行	2016-08-23	2021-08-23	2026-08-23	60	5+5	19
31	15 中海 02	公开发行	2015-11-18	2020-12-17	2022-11-19	10	5+2	-
32	15 中海 01	公开发行	2015-11-18	-	2021-11-19	70	3+3	-
公司债小计			**-**	**-**	**-**	**609**	**-**	**269**
1	25 中海企业 MTN001A	公开发行	2025-04-14	-	2030-04-14	5	5	5
2	25 中海企业 MTN001B	公开发行	2025-04-14	-	2035-04-14	15	10	15
3	24 中海企业 MTN001A	公开发行	2024-01-24	-	2027-01-24	15	3	15
4	24 中海企业 MTN001B	公开发行	2024-01-24	-	2029-01-24	15	5	15
5	22 中海企业 MTN007(绿色)	公开发行	2022-12-12	-	2027-12-14	10	5	10
6	22 中海企业 MTN006(绿色)	公开发行	2022-12-12	-	2027-12-14	20	5	20
7	22 中海企业 MTN005	公开发行	2022-10-25	-	2027-10-27	10	5	10
8	22 中海企业 MTN004	公开发行	2022-07-25	-	2027-07-25	20	5	20
9	22 中海企业 MTN003B	公开发行	2022-05-27	-	2027-05-27	10	5	10
10	22 中海企业 MTN003A	公开发行	2022-05-27	-	2025-05-27	20	3	20
11	22 中海企业 GN002	公开发行	2022-02-23	-	2027-02-23	10	5	10
12	22 中海企业 MTN001B	公开发行	2022-01-14	-	2027-01-14	12	5	12

序号	证券名称	发行方式	起息日	回售日期	到期日期	发行规模	期限	当前余额
13	22 中海企业 MTN001A	公开发行	2022-01-14	-	2025-01-14	18	3	-
14	21 中海企业 MTN001	公开发行	2021-01-15	-	2024-01-15	15	3	-
15	20 中海企业 MTN001	公开发行	2020-12-14	-	2023-12-14	15	3	-
16	18 中海地产 MTN001	公开发行	2018-02-06	-	2021-02-06	30	3	-
债务融资工具小计			**-**	**-**	**-**	**240**	**-**	**162**
1	22 中海 6A	非公开发行	2022-03-29	-	2040-03-29	50	18	-
2	22 中海 6C	非公开发行	2022-03-29	-	2040-03-29	0.01	18	0.01
3	21 中海 5A	非公开发行	2021-11-10	-	2039-11-10	19	3+3+3+3+3+3	-
4	21 中海 5C	非公开发行	2021-11-10	-	2039-11-10	0.01	18	-
5	21 中海 4A	非公开发行	2021-06-23	-	2039-06-23	21	3+3+3+3+3+3	-
6	21 中海 4C	非公开发行	2021-06-23	-	2039-06-23	0.01	18	-
7	21 中海 3A	非公开发行	2021-03-23	-	2039-03-23	10	3+3+3+3+3+3	-
8	21 中海 3C	非公开发行	2021-03-23	-	2039-03-23	0.01	18	-
9	20 中海 2A	非公开发行	2020-08-17	-	2038-08-17	30	3+3+3+3+3+3	-
10	20 中海 2C	非公开发行	2020-08-17	-	2038-08-17	0.01	18	-
11	20 中海 1A	非公开发行	2020-04-28	-	2038-04-28	37	3+3+3+3+3+3	-
12	20 中海 1C	非公开发行	2020-04-28	-	2038-04-28	0.01	18	-
ABS 小计			**-**	**-**	**-**	**167.06**		**0.01**
合计			**-**	**-**	**-**	**1,016.06**	**-**	**431.01**

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

报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

（四）发行人及子公司已获批文尚未发行的债券情况（含境外）

截至募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司已获注册尚未发行的债券情况如下：

主体名称	获取批文场所	债券产品类型	批文额度	剩余未发行额度	募集资金用途	批文到期日
中海企业发展集团有限公司	银行间市场	中期票据	100 亿元	80 亿元	其中 38 亿元用于偿还到期债券本金，62 亿元用于项目建设	2026-12-23

（五）发行人及子公司报告期末存续的境内外债券情况

截至本募集说明书出具日，发行人及子公司存续的境内外债券情况详见本节之“四、发行人的资信情况”之“（三）发行人及子公司已发行的境内外债券情况（含已兑付债券）”。

（六）近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

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。

（七）本次发行后累计公开发行公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

假设本期债券发行规模为 15 亿元，本期债券发行完毕后发行人累计公开发行公司债券余额为人民币 284 亿元，占公司截至 2024 年 9 月 30 日合并财务报表口径净资产（2,470.85 亿元）的比例为 11.49%。

第七节 增信机制

本期债券无担保。

第八节 税项

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

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

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》同时废止），在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和

个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、发行人信息披露制度

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

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

公司应按照以下程序编制、审议、发布定期披露文件：

1．公司总经理、财务负责人等高级管理人员应当及时组织编制定期报告草案，提请董事会审议；

2．公司董事长负责召集和主持董事会议审议定期报告；

3．公司法律合规业务负责人负责监督披露的合法合规性；

4．公司监事负责审核董事会编制的定期报告；

5．公司各单位应配合相关编制工作，在规定时间内提供相关资料，并负责审核、确认拟披露文件中与本单位相关的内容。

公司应按照以下程序编制、审议、发布临时披露文件：

1．知情或经办单位起草并报送信息披露文件初稿；

2．信息披露文件合规性审核；

3．信息披露文件审批；

4．信息披露文件备案；

5．在相关网站公告，及同时在境外公告（如需要）；

6．信息披露文件进行归档和保存。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露事务负责人负责组织和协调信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人信息如下：

姓名：郭光辉

职务：中海企业发展集团有限公司董事、副总经理

联系地址：深圳市南山区粤海创业路1688号中国海外大厦21F-23F

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注涉及各自职权范围内的信息披露事项，按照规定对公司信息披露的真实性、准确性、完整性负责。公司董事、监事和高级管理人员无法保证所披露信息的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当单独发表意见并陈述理由，公司应当予以披露。

公司董事、监事、高级管理人员，以及各单位均有义务在各自职权范围内，遵照信息披露制度相应规定履行或配合信息披露制度所称的信息披露事务。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

在中国境内范围进行债务融资及相关定期或临时披露时，由公司总部财务资金部负责牵头组织债务融资信息披露文件的起草、编制、披露、归档管理工作，并负责与债券相关监管机构、中介服务机构、登记托管机构等相关方的信息沟通；由公司总部法律合规部根据监管机构的有关规则和要求，协同审核相关披露文件。

在中国境外（含港澳台地区）范围进行债务融资和定期或临时披露时，由公司总部法律合规部根据境外司法辖区相关法例法规，参与审核及处理披露的操作、合规、监管机构沟通等工作；由公司总部企业传讯部负责投资者、媒体等沟通工作。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

涉及子公司的信息披露事务参照公司信息披露制度和报告制度处理。

二、定期报告披露

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和深交所相关定期报告编制要求。

三、重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

四、本息兑付披露

发行人承诺，将按照《深圳证券交易所公司债券上市规则（2023 年修订）》和深交所其他业务要求及时披露本息兑付安排。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为2025年4月29日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2026年至2030年间每年的4月29日为本期债券品种一上一计息年度的付息日；2026年至2035年间每年的4月29日为本期债券品种二上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券品种一兑付日为2030年4月29日，本期债券品种二兑付日为2035年4月29日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

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

二、偿债资金来源

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

本公司2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-9月营业收入（合并报表口径）分别为1,711.40亿元、1,394.79亿元、1,415.04亿元及842.23亿元，归属于母公司股东的净利润分别为241.29亿元、194.03亿元、189.49亿元及97.93亿元，其中，近三年及一期营业收入和净利润均保持在较高水平。随着公司业务的不断发展，本公司营业收入和利润水平有望进一步提升，公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

三、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至2024年9月末，公司合并报表流动资产为45,806,134.02万元，流动资产具体构成如下：

项目	2024 年 9 月 30 日	
	金额（万元）	占比
流动资产：		
货币资金	6,132,884.47	13.39%
应收票据	1,038.80	0.00%
应收账款	435,306.74	0.95%
预付款项	71,815.21	0.16%
其他应收款	6,959,201.56	15.19%
其中：应收股利	3,759.72	0.01%
应收利息	-	-
存货	29,955,659.52	65.40%
合同资产	-	-
一年内到期的非流动资产	126,364.01	0.28%
其他流动资产	2,123,863.71	4.64%
流动资产合计	**45,806,134.02**	**100.00%**

截至 2024 年 9 月末，公司流动资产中占比较多的分别是货币资金、存货和其他应收款，其余额分别是 6,132,884.47 万元、29,955,659.52 万元及 6,959,201.56 万元，分别占流动资产的 13.39%、65.40%及 15.19%。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金。公司主营业务的健康发展，也将为公司营业收入、经营利润以及经营性现金流的增长奠定良好基础，为公司偿债能力提供有力保障。

四、偿债保障措施

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

（一）募集资金专款专用

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

（二）制定《债券持有人会议规则》

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

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“六、持有人会议规则”。

（三）聘请债券受托管理人

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“七、债券受托管理人”。

（四）设立专门的偿付工作小组

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

（五）严格的信息披露

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

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

（六）发行人股东、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于2024年12月6日召开的董事会审议通过以及于2024年12月6日股东批准，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

1．不向股东分配利润；

2．暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；

3．调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4．主要责任人不得调离。

（七）其他偿债措施

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至2024年9月末，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为2,542亿元，其中已使用额度为1,262亿元，尚有1,280亿元未使用。授信额度充足，若公司经营活动现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向金融机构借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

五、发行人违约情形及违约责任

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

（一）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人违反募集说明书或其他相关约定，未能按期足额偿还本期债券

的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或利息（以下合称还本付息）。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

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

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

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

（5）发行人被法院裁定受理破产申请的。

（二）违约责任及免除

1. 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

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

2. 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

（三）争议解决方式

1. 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地深圳地区有管辖权的法院提起诉讼。

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

六、持有人会议规则

为规范本期债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

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

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

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

“第一章 总则

1.1 为规范中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及深圳证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

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

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

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

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

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

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

1.7 本规则中使用的词语与《中海企业发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

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

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

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

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

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

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

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

第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益

相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

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

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

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，

可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

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

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

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

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

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

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

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

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

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

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

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

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

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

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

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

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

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

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

4.2.6 发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在

矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

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

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

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

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

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

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

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

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清

偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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

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

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管

理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章　特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，

仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

a.发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

c.债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d.债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关

于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终

局裁决，对各方均有约束力。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

七、债券受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

本章仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1.债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层

法定代表人：张佑君

联系电话：0755-23835484

传　真：0755-23835201

邮政编码：518048

联系人：王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林

2.《债券受托管理协议》签订情况

2024年12月9日，发行人与中信证券股份有限公司签订了《中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

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

（三）债券受托管理协议主要内容

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

“第一条　定义及解释

1.1　除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2　定义与解释

“本次债券”或“债券”：发行人【2024】年【12】月【6】日召开董事会会审议通过的总额不超过【150】亿元（含【150】亿元）人民币（以主管机关注册的发行规模为准）的公司债券。

“本期债券”：按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

“工作日”：兑付代理人和北京市的商业银行均对公营业的任何一天。

“日/天”：日历日。

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

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

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

“债券受托管理人”或“受托管理人”：中信证券股份有限公司（除非根据本协议约定予以更换）。

“本期债券条款”：募集说明书中约定的本期债券条款。

“本协议”：本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

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

“元”：人民币元。

“中国证监会”：中国证券监督管理委员会。

“有关登记托管机构”：受托办理本期债券登记托管事务的机构。

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

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均为乙方的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约

定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按约定频率（月度）及时向乙方提供募集资

金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按约定频率（月度）向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按约定频率（月度）说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

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

3.5　本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在二个工作日内书面通知乙方，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方经营方针、经营范围、股权结构或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）甲方名称或者注册地址变更，或者甲方境内外主体信用评级或甲方发

行的债券信用评级发生变化或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者甲方的控股股东、实际控制人发生变更；

（3）甲方可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押、冻结或者重大资产被抵押、质押、出售、转让、报废；

（4）甲方发生或预计发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约或拟转移债券清偿义务；或者甲方成立债权人委员会的；

（5）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的，或者承担他人的有息债务超过上年末净资产百分之十；

（6）甲方放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；

（7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失，或者甲方丧失对重要子公司的实际控制权；

（8）甲方 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10%的，或者甲方分配股利、作出减资、合并、分立、分拆、解散的决定，股权、经营权等被委托管理，被托管或接管，或者申请破产及依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁事项或者受到刑事处罚、重大行政处罚、行政监管措施或自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者甲方或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（10）增信主体、担保物或者其他偿债保障措施发生变化、变更等；

（11）甲方情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）甲方涉嫌违法违规被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被有权机关调查、被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的，或上述相关人员违法失信、无法履行职责、发生变更或涉及重大变动；

（13）甲方拟变更募集说明书的约定；或者甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；或者甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重

大影响；甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（14）甲方不能按期支付到期债务本息等违约情形；

（15）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责，以及甲方在1个自然年度内董事长或者总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动的；或者本期债券存续期内，甲方变更信息披露事务负责人的；

（16）甲方发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

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

（18）甲方涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；

（19）甲方的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，或者甲方遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本期债券本息的；

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

（21）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（22）甲方拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（23）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（24）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（25）发生其他可能影响甲方资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项；

（26）法律、行政法规、部门规章、规范性文件及自律规则规定或者中国证监会、证券交易所、行业自律组织要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息

披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

本条提及的“甲方”包括根据监管规则所指的甲方、甲方子公司、甲方重要子公司、甲方控股股东、甲方实际控制人或其他相关关联方等。深圳证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

甲方应按月向乙方出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.8 预计不能偿还债务时，甲方应当及时告知乙方，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合乙方办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担

保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.10 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【王馨蕊、经办人员、0755-82826729】负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在3个工作日内通知乙方。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且甲方年度报告已公布后一个月内，

尽可能快地向乙方提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.11 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.12 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托乙方提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.13 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知乙方。

3.14 甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当提交甲方董事会和/或股东大会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.15 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.16 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.17 一旦发生本协议3.5约定的事项时，甲方应立即书面通知乙方，同时

附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中甲方的高级管理人员指甲方的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.18 甲方应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前甲方应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知乙方。

3.19 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.20 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.21 甲方应当根据本协议相关规定向乙方支付本期债券受托管理费和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由甲方承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由甲方直接支付，但乙方应事先告知甲方上述费用合理估计的最大金额，并获得甲方同意，但甲方不得以不合理的理由拒绝同意。

甲方同意补偿乙方行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。甲方应首先补偿乙方上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.22 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.5 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。乙方应当按约定频率（月度）检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

如募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

如募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

如本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当按月度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5　乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.6　乙方应当每年对甲方进行回访，建立对甲方偿债能力的跟踪机制，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促甲方等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.7　出现本协议第3.5条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有

人会议。

4.8　乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督甲方或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，乙方应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.9　乙方应当在债券存续期内持续督促甲方还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.10　乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11　乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行本协议第3.8条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用应由甲方承担。

4.12　本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13　甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14　本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假

记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对乙方采取上述措施进行授权。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。乙方接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，乙方应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

（一）债权人委员会的职能、成员范围；

（二）债权人委员会的成立时间、解散条件和程序；

（三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件和方式；

（四）持有人参加债权人委员会享有的权利、义务以及可能对其行使权利产生的影响；

（五）债权人协议的主要内容；

（六）债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；

（七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；

（八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示以及需要说明的事项。

甲方应当协调债权人委员会的成员机构向乙方提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15　乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.16　乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于乙方因依赖其合理认为是真实且经甲方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任。

4.17　除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2） 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.18　在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.19　乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬，甲方单独向乙方支付受托管理报酬为一次性10万元，于本次债券下首期债券缴款日起五个工作日内支付。乙方受托管理报酬收款银行账户信息如下：

账户名：中信证券股份有限公司

账号：7116810187000000121

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

大额支付号：302100011681

4.20　如果甲方发生本协议第3.5条项下的事件，乙方有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.21　乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

第五条 受托管理事务报告

5.1　受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2　乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）乙方履行职责情况；

（2）甲方的经营与财务状况；

（3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（5）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（6）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（7）债券持有人会议召开的情况；

（8）偿债能力和意愿分析；

（9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3　本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现本协议第3.5条相关情形的；

（5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第3.11条的约定履行信息披露义务，或者甲方信用风险状况及程度不清的，乙方应当按照相关规定及时对甲方进行排查，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的甲方相关信息及其进展情况、甲方信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或

债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

（2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）乙方提出书面辞职；

（4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲

方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2　乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条 不可抗力

9.1　不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2　在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

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

10.2　以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信主体或其他主体

已代为履行偿付义务的除外；

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

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

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

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

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任

何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条　　法律适用和争议解决

11.1　本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2　本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

11.3　当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条　　协议的生效、变更及终止

12.1　本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2　除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3　本协议在以下情形下终止：

（1）甲方履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；

（2）债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人；

（3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；

（4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十三条　　通知

13.1　在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：深圳市南山区粤海创业路1688号中国海外大厦21F-23F

甲方收件人：王馨蕊

甲方传真：0755-82826729

乙方通讯地址：深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21楼

乙方收件人：蔡智洋、吴林

乙方传真：0755-23835201

13.2　任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3　通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4　如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条　廉洁从业

双方应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为。双方不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂或利益输送，包括但不限于向协议对手方及其相关成员支付除本协议约定之外的额外工作报酬或其他经济利益、利用内幕信息或未公开信息直接或者间接为本方、协议对手方或者他人谋取不正当利益等。

第十五条　附则

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

15.2　本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3　除非本协议另有特别约定，否则本协议涉及的所有乙方应向甲方收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

15.4　本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执贰份，其余贰份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。”

第十一节 本次债券发行的有关机构及利害关系

一、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层

法定代表人：张智超

联系电话：0755-82826729

传真：0755-82950333

有关经办人员：程增辉、王馨蕊

（二）主承销商及其他承销机构

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦21层

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林

联系电话：0755-23835484

传真：0755-23835201

邮政编码：518048

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦

法定代表人：刘成

联系人：周星、焦希波、钱程、卢鲸羽、任嘉曦

联系电话：010-56051996

传真：010-56160130

邮政编码：100026

联席主承销商：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闸路 669 号博华广场 33 楼

法定代表人：朱健

联系人：孙妙月、吴磊、李弘宇、文箫、刘璇华

联系电话：021-38031979

传真：021-38036666

邮政编码：200040

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 8 层

法定代表人：陈亮

联系人：叶昕、黄捷宁、许丹、刘浏、晏一禾、付珩、杨小晴

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

办公地址：北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、刘禹良

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

邮政编码：100032

（三）律师事务所：上海市方达律师事务所

住所：石门一路288号兴业太古汇香港兴业中心二座24楼

负责人：齐轩霆

联系电话：021-22081166

传真：021-52985599

有关经办人员：吴冬、颜严、刘远同、朴美惠、王涵、肖贤、刘凡彰

（四）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海南京东路61号4楼

负责人：朱建弟、杨志国

电话：021-63390956

传真：021-63390956

（五）信用评级机构：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

法定代表人：王少波

电话：010-85679696

传真：010-85679228

（六）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼

负责人：汪有为

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（七）本期债券申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道2012号

理事长：沙雁

电话：0755-88668888

传真：0755-82083947

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至2024年9月末，发行人与其聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、中介机构及相关人员声明

（以下无正文，下接声明及签字盖章。）

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：

张智超

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

张智超

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

罗亮

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

郭光辉

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 24 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司全体董事、监事和高级管理人员签字：

徐丰

中海企业发展集团有限公司

2025 年 4 月 24 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

陈天涯　　蔡智洋

法定代表人或授权代表（签字）：

孙　毅

中信证券股份有限公司

2025 年 4 月 24 日

证授字[HT12-2025]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供债融办理中海项目用，有效期叁拾天。

2025 年 3 月 20 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：钱程

钱程

法定代表人或授权代表（签字）：

刘乃生

中信建投证券股份有限公司

2025 年 4 月 24 日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供中海地产小公募公司债使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

（五）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2025 年 3 月 13 日起至 2025 年 12 月 31 日。

原 2025-08 号特别授权书废止。

股份有限公司
专用章

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长

二零二五年三月十三日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

孙妙月　　吴磊

法定代表人或授权代表（签字）：

郁伟君

国泰海通证券股份有限公司

2025 年 4 月 24 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长 **朱 健**
受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁 **郁伟君**

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议及文件

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、上市辅导协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、保荐协议；

7、资金监管协议；

8、律师见证协议；

9、持续督导协议；

10、上市服务协议；

11、战略合作协议、合作协议；

12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、合作协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、资金监管协议；

7、受托管理协议或债权代理协议；

8、分销协议；

9、定向发行协议；

10、担保协议；

11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；

12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议及文件

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、推荐挂牌并持续督导协议；

4、持续督导协议；

5、资金监管协议；

6、承销协议；

7、合作协议；

8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；

9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

（此页为签署页）

授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：

2025 年 4 月 7 日

受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025 年 4 月 7 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

刘 浏　　许 丹

法定代表人或授权代表（签字）：

宋 黎

中国国际金融股份有限公司

2025 年 4 月 24 日

编号：2024040107

中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

仅限用于中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券使用20250314

编号：2025010042

中国国际金融股份有限公司

授　权　书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

王曙光

二零二五年一月六日

仅限用于中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券使用20250314

编号：2025010044

中国国际金融股份有限公司

授　权　书

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

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

孙　雷

二零二五年一月六日

仅限用于中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券使用20250314

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

陈 捷

法定代表人或授权代表（签字）：

李洪涛

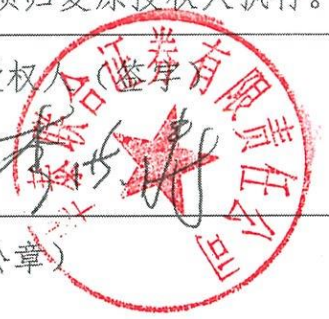
华泰联合证券有限责任公司

2025 年 4 月 24 日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江　禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2025年1月1日至2025年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。			
特别说明： 1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。 2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字） 		被授权人（签字） 	



授权日期：2024 年 12 月 31 日（加盖公章）

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

【郑明艳】　　【周旖麒】　　【邢尚宗】

会计师事务所负责人（签字）：

【杨志国】

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年3月31日

关于签字注册会计师离职的说明函

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对中海企业发展集团有限公司2023年度的财务报表进行了审计。于2024年4月25日出具了信会师报字【2024】第ZI20479号标准无保留意见的审计报告。

在本函出具日，签署信会师报字【2024】第ZI20479号审计报告的注册会计师周为(注册会计师证书编号:110101500176)已经离职，故无法签署为中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书出具的声明函。

特此说明。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2025年3月31日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

颜　严　　刘远同

律师事务所负责人（签字）：

季　诺

上海市方达律师事务所

2025 年 4 月 24 日

资信评级机构声明

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

签字资信评级人员（签字）：

罗星驰　　杨哲

资信评级机构负责人（签字）：

万华伟

联合资信评估股份有限公司

2025 年 4 月 24 日

联合资信评估股份有限公司

授权委托书

兹授权联合资信评估股份有限公司总裁万华伟先生（性别：男，身份证号 360111197201160034）为我单位的代表人，在所有的评级业务合同、协议、投标书等评级业务有关文件上签字或签章。

授权期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

被授权人签字或签章样本：

万华伟 印

授权单位（公章）：联合资信评估股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 1 月 1 日

第十三节 备查文件

一、备查文件清单

除募集说明书披露的资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件如下：

（一）中国证监会同意本次债券注册的文件；

（二）本期债券募集说明书；

（三）发行人2021年-2023年经审计的财务报告及2024年1-9月未经审计的财务报表；

（四）发行人律师为本次债券出具的法律意见书；

（五）本次公司债券受托管理协议；

（六）本次公司债券债券持有人会议规则。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

在本期债券发行期内，投资者可至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问深交所网站（http://www.szse.cn）查阅本期债券募集说明书。

（二）查阅地点

发行人：中海企业发展集团有限公司

办公地址：深圳市南山区粤海创业路1688号中国海外大厦21F-23F

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

主承销商：中信证券股份有限公司

办公地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层

联系人：王宏峰、陈天涯、蔡智洋、吴林

联系电话：0755-23835484

3. 中海企業發展集團有限公司
2025年面向專業投資者公開發行
公司債券（第一期）信用評級報告
(連本頁共**31**頁**)**

中海企业发展集团有限公司
2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2025〕1921 号

联合资信评估股份有限公司通过对中海企业发展集团有限公司及其拟发行的 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的信用状况进行综合分析和评估，确定中海企业发展集团有限公司主体长期信用等级为 AAA，中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二五年四月十八日

Add: 17/F, PICC Building, 2, Jianguomenwai Street, Beijing PRC:100022
地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 邮编:100022
电话（Tel）：（010）85679696 | 传真(Fax):(010)85679228 | 邮箱（Email）:lianhe@lhratings.com

声　明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受中海企业发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

四、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。

中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AAA/稳定	AAA/稳定	2025/04/18

债项概况

本期债项发行规模不超过15亿元（含），分为两个品种，品种一期限为5年期，品种二期限为10年期。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金拟全部用于偿还公司债券。

评级观点

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）作为中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内的重要业务平台，在近年来房地产市场下行的环境下，凭借领先的开发运营能力和产品竞争力，展现出很强的抗风险能力，行业地位进一步突出。经营方面，2021－2023年，公司保持较大的土地投资力度，新增项目城市能级很高，期末土地储备大部分位于一二线城市，2023年签约销售面积及金额同比增幅较大；财务方面，公司货币资金充裕，盈利能力很强，债务负担很轻，财务及融资政策稳健；偿债指标方面，公司短期及长期偿债指标表现很强。本期债项对公司现有债务结构影响不大，公司对本期债项的偿还能力极强。

个体调整：无。

外部支持调整：无。

评级展望

公司土地储备优质，具备很强的规模优势和品牌认可度，融资渠道畅通，财务政策稳健，未来公司有望继续保持领先的行业竞争力。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：房地产行业景气度持续恶化，公司签约销售回款或土地储备规模显著下降。

优势

- **公司股东实力很强，可为公司提供大力支持。**公司是中国海外发展境内业务的主要平台，中国海外发展经营及财务实力很强，且为大型中央企业中国建筑集团有限公司的子公司，公司股东实力很强。公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。
- **公司具备突出的开发运营能力和产品竞争力，拥有优质的土地储备，抵御房地产行业下行的抗风险能力很强。**公司具有丰富的房地产开发经验和应对行业下行的经验，旗下的“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。公司土地储备主要位于高能级的一二线城市，均衡的全国化布局有利于公司在不同阶段获取城市轮动带来的市场机会。2023年，公司签约销售规模同比实现较快增长，在房地产行业深度调整的背景下，公司展现出很强的抗风险能力。
- **公司资本实力强，债务负担很轻，财务及融资政策稳健，持续盈利能力很强。**近三年，公司货币资金充裕，资本实力强；债务负担很轻，集中兑付压力不大；资产受限程度很低，财务及融资政策稳健，长短期偿债指标表现很强。在房地产行业利润率趋势性下行的背景下，公司突出的成本费用管控能力可有效保障公司项目的盈利空间，未来持续获利能力很强。

关注

- **房地产市场运行存在一定不确定性。**2023年及2024年前三季度房地产市场延续2021年下半年以来的低迷状态，行业整体销售下滑，市场信心有待恢复，未来房地产市场运行仍存在一定不确定性。
- **公司存在一定的项目建设及补库存资金需求。**公司在建和拟建项目规模较大，未来对建设开发资金仍有一定需求；同时，基于规模发展需要，公司持续存在补库存需求。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 房地产企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 房地产企业信用评级模型（打分表） V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	5
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	1
			经营分析	1
财务风险	F1	现金流	资产质量	2
			盈利能力	2
			现金流量	1
		资本结构		1
		偿债能力		1
指示评级				**aaa**
个体调整因素：--				--
个体信用等级				**aaa**
外部支持调整因素：--				--
评级结果				**AAA**

个体信用状况变动说明：不适用。
外部支持变动说明：不适用。

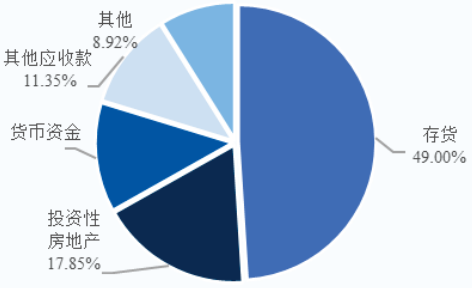
主要财务数据

合并口径				
项　目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
现金类资产（亿元）	945.30	774.79	809.41	613.39
资产总额（亿元）	6448.88	6195.26	6283.76	5996.45
所有者权益（亿元）	1909.04	2133.07	2350.19	2470.85
短期债务（亿元）	344.61	209.72	250.74	225.99
长期债务（亿元）	907.50	1035.06	781.59	755.16
全部债务（亿元）	1252.11	1244.78	1032.33	981.15
营业总收入（亿元）	1711.40	1394.79	1415.04	842.23
利润总额（亿元）	353.39	267.46	259.04	148.37
EBITDA（亿元）	368.23	289.09	276.99	--
经营性净现金流（亿元）	293.07	-206.53	447.15	-135.19
营业利润率（%）	19.58	21.07	18.33	20.75
净资产收益率（%）	13.87	9.58	8.41	--
资产负债率（%）	70.40	65.57	62.60	58.79
调整后资产负债率（%）	66.18	60.43	57.10	52.88
全部债务资本化比率（%）	39.61	36.85	30.52	28.42
流动比率（%）	146.81	171.76	161.64	175.15
经营现金流动负债比（%）	8.33	-7.11	14.83	--
现金短期债务比（倍）	2.74	3.69	3.23	2.71
EBITDA 利息倍数（倍）	7.97	5.20	6.13	--
全部债务/EBITDA（倍）	3.40	4.31	3.73	--

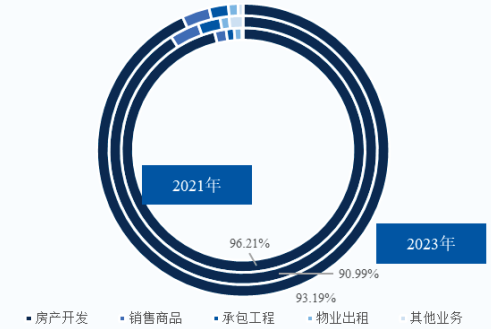
公司本部口径				
项　目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
资产总额（亿元）	3164.11	2955.78	2514.44	2669.68
所有者权益（亿元）	701.47	752.22	788.90	790.07
全部债务（亿元）	922.54	888.94	789.06	759.21
营业总收入（亿元）	1.11	0.65	1.12	0.60
利润总额（亿元）	57.43	51.70	37.81	-0.16
资产负债率（%）	77.83	74.55	68.63	70.41
全部债务资本化比率（%）	56.81	54.17	50.01	49.00
流动比率（%）	145.61	156.42	189.08	150.96
经营现金流动负债比（%）	2.48	-23.54	-20.59	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 2021－2023 年末合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；2024 年 9 月底合并口径债务计算未经调整；3. 公司本部口径债务计算未经调整；4. 2021－2023 年财务数据使用期末审定数，2024 年三季度财务数据未经审计，相关指标未予年化
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

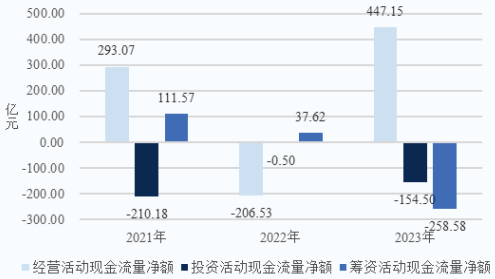
2023 年底公司资产构成



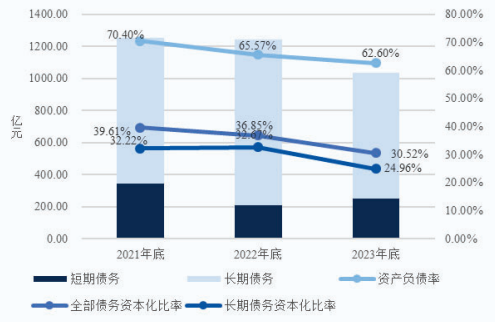
2021－2023 年公司营业总收入构成



2021－2023 年公司现金流情况



2021－2023 年末公司债务情况



同业比较（截至 2023 年底/2023 年）

企业	级别	签约销售金额（亿元）	资产总额（亿元）	所有者权益（亿元）	营业总收入（亿元）	利润总额（亿元）	资产负债率（%）	全部债务资本化比率（%）	全部债务/EBITDA（倍）
公司	AAA	1828	6283.76	2350.19	1415.04	259.04	62.60	30.52	3.73
保利发展	AAA	4222	14369.12	3370.27	3468.94	246.26	76.55	51.54	10.68
华润置地控股	AAA	1709	7589.48	1504.25	1295.19	166.81	80.18	47.89	6.44
招商蛇口	AAA	2936	9085.08	2966.90	1750.08	139.89	67.34	42.75	10.68

注：1. 保利发展控股集团股份有限公司简称“保利发展”，华润置地控股有限公司简称“华润置地控股”，招商局蛇口工业区控股股份有限公司简称“招商蛇口”；2. 公司、保利发展和招商蛇口签约销售金额为全口径数据，华润置地控股签约销售金额为权益口径数据
资料来源：联合资信根据公开资料整理

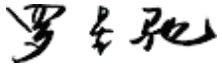
主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2025/04/02	罗星驰 杨哲	房地产企业信用评级方法（V4.0.202208） 房地产企业主体信用评级模型（打分表）（V4.0.202208）	阅读全文
AAA/稳定	2015/08/07	刘洪涛 刘晓亮	--	阅读全文

注：上述历史评级项目的评级报告通过报告链接可查阅；2019 年 8 月 1 日之前的评级方法和评级模型均无版本编号
资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：罗星驰 luoxc@lhratings.com



项目组成员：杨 哲 yangzhe@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层（100022）

一、主体概况

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）是中国海外发展有限公司（以下简称“中国海外发展”，证券代码：0688.HK）在境内重要的业务平台。历经数次增资及股权转让，截至 2024 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 200.00 亿元，中国海外兴业有限公司（以下简称“中海兴业”）为公司唯一股东，公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）。

公司主营房地产开发业务，按照联合资信行业划分标准属于房地产开发经营行业。

截至 2023 年底，公司合并资产总额 6283.76 亿元，所有者权益 2350.19 亿元（含少数股东权益 153.80 亿元）；2023 年，公司实现营业总收入 1415.04 亿元，利润总额 259.04 亿元。

截至 2024 年 9 月底，公司合并资产总额 5996.45 亿元，所有者权益 2470.85 亿元（含少数股东权益 175.42 亿元）；2024 年 1－9 月，公司实现营业总收入 842.23 亿元，利润总额 148.37 亿元。

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

二、本期债项概况

经证监许可〔2025〕180 号文注册，本次公司债券发行总额不超过人民币 150 亿元（含）。本期债项为本次公司债券的首期发行，发行规模不超过 15 亿元（含），分为两个品种，品种一期限为 5 年期，品种二期限为 10 年期。本期债项按年付息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。本期债项无担保，募集资金拟全部用于偿还公司债券。

三、宏观经济和政策环境分析

2024 年经济运行稳中有进，主要发展目标顺利实现。面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，国民经济运行总体平稳。宏观政策认真落实中央经济工作会议和 4 月、7 月、9 月政治局会议精神，降低实体经济融资成本，财政政策持续加码，推进经济体制改革，加快资本市场“1+N”政策体系建设，采取多种措施稳定楼市股市。

2024 年国内生产总值 1349084 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.0%。分季度看，一季度增长 5.3%，二季度增长 4.7%，三季度增长 4.6%，四季度增长 5.4%。9 月 26 日中央政治局会议部署一揽子增量政策，四季度 GDP 同比增速明显回升。信用环境方面，人民银行先后四次实施比较重大的货币政策调整。运用多种货币工具，促进社会融资规模合理增长；设立科创再贷款、保障性住房再贷款、两项资本市场支持工具；引导债市利率，保持汇率稳定。人民银行 2025 年将落实好适度宽松的货币政策，择机降准降息，加快金融改革步伐，做好金融五篇大文章，进一步为稳楼市股市提供流动性资金支持。

展望 2025 年，出口可能受阻，加快经济体制改革、扩大内需、促进转型的任务更加迫切。2025 年经济增长目标依然有能力保持在 5.0%左右，要落实好二十届三中全会决定，加快释放中长期增长动能。宏观政策要按照 12 月政治局会议安排，落实好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，不断推进 9 项工作任务，将扩大消费作为经济工作重点。

完整版宏观经济与政策环境分析详见《宏观经济信用观察（2024 年年报）》。

四、行业分析

2024 年，国内房地产市场整体仍处低位运行，行业数据表现低迷，宽松政策持续释放下，销售阶段性回暖，商品住宅广义库存去化周期出现下降拐点，但仍处高位，短期内去库存依旧是行业重点。“稳住楼市”目标下，促进房地产市场止跌回稳或是未来政策优化主方向，利好政策有望继续释放，但居民收入预期和信心尚未恢复，预计 2025 年行业销售面积降幅收窄，继续筑底；在销售弱复苏以及房企资金有限情况下，预计 2025 年土地市场将继续缩量，但核心城市核心区域土地资源仍将维持高热度。完整版房地产行业分析详见《2025 年房地产行业分析》。

五、基础素质分析

1 竞争实力

公司积累了丰富的房地产开发运作经验及资源，品牌知名度高，行业地位突出，成本控制能力很强，融资成本低，具备很强的竞争实力和抗风险能力。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要控股平台，公司地产开发业务经营历史长，具有丰富的房地产开发经验。公司采取全国性布局策略，已形成长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务以房地产开发为主，物业出租和承包工程为辅，覆盖内地 30 余个经济活跃城市，旗下“中海地产”品牌已发展成为跨地域的全国性地产品牌。

公司具有房地产开发一级资质，采用“小总部、大区域、属地化管理、专业化运营”为核心的管控运营模式。公司坚持中高端市场精品定位，品牌认可度持续提高，销售规模处于行业前列。2023 年和 2024 年 1－9 月，中国海外发展持续位列克而瑞权益销售金额排行榜第 2 名，公司作为中国海外发展的境内主要运营主体，保持行业领先的规模优势和品牌认可度。

公司项目开发以利润回报为首要经营目标，在前期、开发、销售等环节均执行较为严格的成本控制，通过在各城市深耕发展，降低运营成本。开发阶段，地区公司按照战略委员会确定的开发成本推进项目建设，运营管理部实时跟踪、监管、修正，确保项目最终盈利指标的实现；销售阶段，公司以自有营销团队销售为主，对不同项目的销售费用进行精细化管理。采购方面，公司采购方式包括集中采购和分散采购两种，以集中采购为主。公司积累了丰富的供应商体系，通过将合约拆解成多个细标，并多次比较以获取最具优势的价格，带动整体成本处于较低水平。此外，公司股东中国海外发展是中国建筑业龙头企业中国建筑集团有限公司在香港的控股公司。得益于建筑行业背景，公司具备突出的成本管控能力。

2023 年，公司发行公司债券规模合计 60 亿元，票面利率处于 2.90%~3.25%；2024 年 1－9 月，公司发行公司债券及中期票据规模合计 60 亿元，票面利率处于 2.68%~3.05%。公司融资能力强，融资成本低。

2 人员素质

公司管理团队经验丰富且较稳定。

截至 2024 年 9 月底，公司董事、监事及高级管理人员共 4 人。

公司董事长兼总经理张智超先生，2001 年毕业于东南大学建筑工程专业，拥有约 20 年房地产开发及企业管理经验。张智超先生于 2017 年 5 月起出任公司助理总裁及北京区域公司总经理，于 2019 年 1 月起出任公司副总裁，于 2020 年 3 月起出任公司董事长兼总经理。

3 信用记录

公司过往履约记录良好。

根据公司提供的企业信用报告，截至 2025 年 3 月 13 日，公司本部无未结清的不良和关注类信贷信息记录，已结清信贷信息记录中无不良和关注类信息。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，联合资信未发现公司存在逾期或违约记录，历史履约情况良好。

截至 2025 年 4 月 18 日，联合资信未发现公司本部在中国证监会证券期货市场失信信息公开查询平台、国家工商总局企业信息公示系统、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏、最高人民法院失信被执行人信息查询平台和信用中国查询平台中存在不良信用记录。

六、管理分析

1 法人治理

公司法人治理结构完善，运作规范。

作为中国海外发展的全资下属公司，公司按照《公司法》《外资企业法》和其他有关法律、法规的规定，建立了法人治理结构。

公司股东享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、投资、发行债券和利润分配等重大事项的表决权。

公司设董事会，董事会成员 3 人，董事长 1 人，任期三年，董事长及董事由股东委派及撤换，届满经继续委派可连任；董事会对股东负责，主要职责包括执行股东的决定、决定公司的经营计划和投资方案、制订公司的利润分配方案等。

公司不设监事会，设监事 1 人，由股东委派，任期四年，任期届满，连选可连任。监事负责对董事和高级管理人员执行公司职务的行为进行监督。

公司实行董事会领导下的经理负责制，公司设总经理 1 人、副经理若干人，由董事会聘任，对董事会负责；公司总经理主要负责主持公司日常经营管理工作，组织实施董事会决议并接受董事会和监事的监督。

2 管理水平

公司内部管理制度健全，财务制度严谨规范，对子公司和分支机构管理严格，整体管理运作情况良好。

公司根据所处行业、经营方式、资产结构等特点，结合公司业务具体情况，在建设施工、安全质量、经营管理、财务会计等方面建立了相应的内部控制制度，涵盖公司经营管理的主要环节。根据自身经营管理需要，公司建立了三级管控制度。其中，公司层面对所有重大经营决策进行审核批准；各地区公司（城市公司）作为公司经营和管理的基层单位，每个地区公司负责区域内的若干项目，对公司实际运营负责；区域公司则负责区域内地区公司的日常管理和部分考核评价。三级管控体系中，区域公司不是法人实体，各个地区公司则具备独立法人资格。公司建立了完善的内部管理信息系统，公司总部能够监控所有在建项目的建设、成本、销售等情况，及时发现问题并快速进行分析和纠正。

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

采购和招标管理方面，公司根据业务需要与质量管理原则，制定了《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。

建设方管理方面，公司制定了一系列建设方管控制度，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》《工程质量管理制度》和《开发项目移交物业验收管理办法》，为施工进度、施工安全、工程质量和项目品质提供保障。

七、经营分析

1 经营概况

受房地产行业下行影响，2021－2023 年公司营业总收入波动下降，毛利率有所下降但仍处于行业较高水平；2024 年前三季度公司收入规模同比有所增长。未来公司毛利率有望继续保持行业较高水平。

公司项目业态以住宅为主，产品体系涵盖从高端改善型到中低端刚需型各个档次。公司以独立开发为主，合作开发项目占比较低。

2021－2023 年，受房地产行业下行影响，公司营业总收入波动下降，年均复合下降 9.07%，房地产开发收入占比保持在 90%以上。同期，从各板块来看，公司房地产开发毛利率小幅下降，但仍处于行业较高水平；物业出租收入受市场经营环境影响波动下降，但随着新投入运营的物业逐步培育，毛利率逐年上升；公司承包工程业务规模相对较小，受项目施工和结转进度影响收入规模波动增长，毛利率逐年上升；随着供应链业务的快速发展，公司销售商品收入波动增长、毛利率逐年上升，但公司供应链业务主要定位于 B2B 建材交易综合服务平台，受房地产及建材行业整体景气度影响较大。

2024 年 1－9 月，公司实现营业总收入 842.23 亿元，同比增长 9.11%；综合毛利率为 22.57%，较 2023 年毛利率有所上升。后续随着 2021 年土地市场高位时期获取的项目大部分完成结转，公司毛利率有望继续处于行业较高水平。

图表 1 • 2021－2023 年公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2021 年			2022 年			2023 年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	1646.56	96.21%	22.89%	1269.05	90.99%	22.83%	1318.62	93.19%	19.95%
物业出租	17.93	1.05%	71.09%	15.03	1.08%	78.31%	15.29	1.08%	87.17%
承包工程	18.20	1.06%	12.38%	37.81	2.71%	33.69%	30.00	2.12%	34.09%
销售商品	26.25	1.53%	5.67%	49.38	3.54%	7.27%	43.26	3.06%	7.94%
其他	2.46	0.14%	69.25%	23.53	1.69%	-27.79%	7.88	0.56%	7.09%
合计	**1711.40**	**100.00%**	**23.08%**	**1394.79**	**100.00%**	**23.18%**	**1415.04**	**100.00%**	**20.54%**

注：1. 部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；2. 2022 年公司其他收入主要来自投资性房地产处置收入
资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2 土地储备

2021－2023 年，公司土地投资力度较大，新增土地储备主要位于一二线城市；2024 年前三季度公司拿地规模相对较小。截至 2024 年 9 月底，公司土地储备较充裕且基本位于一二线城市，随着新增货值的陆续释放，未来土地储备质量有望进一步改善，公司在中海体系中的规模占比有望提升。考虑到规模发展需要，公司仍将持续存在补库存需求。

在拿地区域上，公司聚焦于主流城市，以直辖市、省会城市、计划单列市、经济发达地区以及人口较多的一二线城市为主，且近年来继续加大一线城市投资占比，以维持在一线城市的市场份额。公司在选定城市的基础上，优选城市核心区域，同时对于公司历史销售业绩较为突出的城市，公司在拿地资源上有所倾斜，以维持在当地市场的领先地位。拿地方式上，公司采取多样化的方式获取土地资源，土地储备获取方式以“招、拍、挂”为主，收并购、参与旧改及棚改和合作开发等方式为辅。

2022 年，公司土地投资金额同比下降 10.02%，随着拿地城市能级进一步提升，新增土储楼面均价显著上涨；2023 年，公司土地投资金额同比增长 41.12%，新增土储楼面均价基本保持稳定，大部分新增项目由公司独立开发。2023 年公司新增项目分布在 19 个一二线城市，土地投资金额前五大城市分别为广州（占 19.82%）、北京（占 18.90%）、上海（占 17.96%）、深圳（占 9.07%）和天津（占 6.07%）。2023 年中国海外发展新增土储大部分以公司为平台获取（2022 年公司新增土地储备面积占当年中国海外发展新增土储的约 73%），随着新增货值的陆续释放，未来公司在中海体系中的规模占比将有望提升。从中国海外发展层面来看，2023 年中国海外发展新增土储面积同比增长 3.38%，补货节奏较为平稳。2024 年 1－9 月，公司新增项目主要位于北京、西安和成都等一二线城市，受房地产行业景气度低迷影响，公司拿地规模与往年相比相对较小。

图表 2 • 2021－2023 年及 2024 年 1－9 月公司土地储备获取情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1－9 月
新增土地储备建筑面积（万平方米）	981.67	538.52	761.11	152.54
土地投资金额（亿元）	1088.52	979.46	1382.26	163.08
新增土储楼面均价（万元/平方米）	1.11	1.82	1.82	1.07

注：1. 新增土储楼面均价=土地投资金额/新增土地储备建筑面积；2. 统计口径为全口径
资料来源：公司提供

截至 2024 年 9 月底，公司未竣工土地储备规划建筑面积 1613.56 万平方米，其中一线城市占 30.16%，二线城市占 68.81%，三线城市[1]仅占 1.03%，公司布局的城市能级很高；从城市分布来看，土储面积较大的城市包括北京（占 11.47%）、武汉（占 10.05%）、广州（占 7.68%）、成都（占 7.20%）、太原（占 6.80%）、上海（占 6.26%）和深圳（占 4.74%）等。随着近两年公司采取“优中选优”的投拓策略，增加一线城市拿地占比，未来公司土地储备质量有望进一步提升。公司土地储备规模较充裕，但考虑到公司规模发展的需要，公司仍将持续存在补库存需求。

3 项目开发

受市场景气度等因素影响，2021－2023 年，公司新开工面积逐年减少，但竣工面积保持很大规模。2024 年前三季度公司新开工及竣工规模相对较小。截至 2024 年 9 月底，公司项目尚需投资金额较大，虽有部分存量项目受当地市场环境的不利影响，但考

[1] 根据公司对一二三线城市的分类标准，公司土地储备分布的一线城市包括北京、上海、广州和深圳；二线城市包括成都、大连、佛山、福州、杭州、济南、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、武汉、西安、长春、长沙、郑州和重庆；三线城市为肇庆。

虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

2021－2023 年，随着房地产市场景气度下行，公司新开工面积逐年减少。其中，2023 年公司有部分于下半年新获取的项目拟于次年开工，加之位于武汉、佛山、济南、长春和太原等城市的部分存量项目根据当地市场环境放缓开发节奏，当年公司新开工面积同比下降 51.84%。公司在产品交付力方面表现良好，竣工面积虽有所波动但仍保持很大规模。2024 年 1－9 月，房地产市场景气度弱，公司新开工和竣工面积相对较小。截至 2024 年 9 月底，公司在建面积较上年底有所下降，在建及拟建项目尚需投资额合计约 1118.50 亿元，考虑到公司财务弹性良好、融资渠道畅通，未来资本支出压力可控。

图表 3 • 2021－2023 年及 2024 年 1－9 月公司项目开发情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1－9 月
新开工面积（万平方米）	1140.85	838.27	403.73	247.20
竣工面积（万平方米）	1281.63	895.12	1115.54	256.86
期末在建面积（万平方米）	1781.95	1823.47	1048.68	891.16

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

4 项目销售

2022 年公司签约销售金额降幅与全国平均水平相近；随着优质可售资源增加，2023 年公司签约销售面积及金额同比增幅较大。2024 年前三季度公司销售规模较上年有所缩减。截至 2024 年 9 月底，公司可售房源主要位于一二线城市，长期去化压力不大，剩余可售面积预计可满足未来约 2 年的销售需要。

公司下辖项目的销售以自主销售为主，经过多年发展，公司拥有一支专业销售队伍。公司对销售费用进行了严格管理，对中介渠道的依赖度相对较低。公司要求下属房地产项目实现各类不同品质房源的均匀销售，以确保较为稳定的经营利润水平。

自 2021 年下半年起，全国房地产市场显著降温，2022 年公司签约销售金额同比下降 27.11%，降幅与全国商品房销售额降幅相近。2023 年，随着一线城市优质可售货源增加，公司签约销售面积及金额分别同比增长 30.88%和 22.44%，签约销售均价小幅下降但仍处于较高水平。从中国海外发展层面来看，2023 年中国海外发展实现合约物业销售金额 3098.1 亿元（同比增长 5.1%），公司签约销售金额占中国海外发展的约 59%。2024 年 1－9 月，公司签约销售金额占 2023 年全年的 55%，受房地产市场持续低迷影响，预计全年销售额同比将有所下降。

图表 4 • 2021－2023 年及 2024 年 1－9 月公司项目销售情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1－9 月
签约销售面积（万平方米）	748	434	568	262
签约销售金额（亿元）	2049	1493	1828	1009
签约销售均价（万元/平方米）	2.74	3.44	3.22	3.85

注：统计口径为全口径
资料来源：公司提供

截至 2024 年 9 月底，公司全口径总可售面积（含在建、拟建及当期竣工未售项目）合计 2297.57 万平方米，其中剩余可售面积 1089.00 万平方米。若以公司 2023 年的签约销售面积来看，公司剩余可售面积能维持公司未来约 2 年的销售需要。

5 经营效率

2021－2023 年，公司经营效率指标波动下降，但仍处于行业较高水平。

2021－2023 年，随着公司项目结转规模的波动，公司存货周转次数和总资产周转次数均波动下降。与同行业相比，2023 年公司经营效率仍处于较高水平。

图表 5 • 2023 年同行业公司经营效率对比情况

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
存货周转次数（次）	0.37	0.33	0.32	0.36
总资产周转次数（次）	0.23	0.24	0.18	0.20

注：保利发展控股集团股份有限公司简称“保利发展”，华润置地控股有限公司简称“华润置地控股”，招商局蛇口工业区控股股份有限公司简称“招商蛇口”
资料来源：Wind

6 未来发展

公司未来发展战略稳健，较充裕且优质的土地储备可为 2024 年的销售提供有力支撑。

作为中国海外发展的境内主要运营主体，公司将执行中国海外发展的未来发展战略规划，保持投资定力，聚焦高能级城市的优质资产，重点布局北上广深四个一线城市，使得货量结构优势更加突出，并密切追踪相关并购机会。公司将坚持财务稳健基础上的高质量发展策略，保持在住宅开发业务方面的产品力以及利润水平，提升在市场下行期的比较优势。

考虑到公司土地储备规模及质量，2024 年公司可售货值充裕且结构良好，可为销售回款提供有力支撑。

八、财务分析

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2021－2023 年财务报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。公司 2024 年前三季度财务报表未经审计。

1 资产质量

2021－2023 年末及 2024 年 9 月底，公司资产总额和构成整体变化不大；公司存货计提跌价准备的规模很小，但受行业景气度低迷影响，整体去化压力有所加大；资产受限程度很低，再融资空间大。

图表 6 • 公司主要资产情况（单位：亿元）

项目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	**5166.62**	**80.12%**	**4986.88**	**80.50%**	**4872.68**	**77.54%**	**4580.61**	**76.39%**
货币资金	945.30	14.66%	774.79	12.51%	809.41	12.88%	613.29	10.23%
其他应收款（合计）	969.17	15.03%	856.03	13.82%	713.79	11.36%	695.92	11.61%
存货	2926.30	45.38%	3067.76	49.52%	3078.82	49.00%	2995.57	49.96%
非流动资产	**1282.26**	**19.88%**	**1208.38**	**19.50%**	**1411.08**	**22.46%**	**1415.83**	**23.61%**
投资性房地产	906.85	14.06%	968.77	15.64%	1121.39	17.85%	1122.09	18.71%
资产总额	**6448.88**	**100.00%**	**6195.26**	**100.00%**	**6283.76**	**100.00%**	**5996.45**	**100.00%**

注：占比指占资产总额的比例
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

2021－2023 年末，公司资产总额变化不大，年均复合下降 1.29%，主要资产构成如上表所示。截至 2023 年底，公司货币资金较上年底小幅增长，规模充裕。公司作为中国海外发展内地业务的财务中心，对中国海外发展旗下的中国内地房地产关联企业进行集中资金管控，从而产生了较大规模的关联方往来款，公司其他应收款波动主要系关联方往来款波动所致。公司存货主要位于一二线城市，截至 2023 年底公司对存货累计计提跌价准备 6.16 亿元，减值风险较可控；存货账面价值中开发产品占 31.81%，金额较上年底增加 380.21 亿元，主要系已竣工并计划于 2024 年一季度交付结转的规模较大，以及行业景气度低迷、整体去化压力有所加大所致。公司投资性房地产以公允价值法计量，主要为一二线城市的写字楼和购物中心；公司投资性房地产中有较大规模的在建项目和新建成项目，租金收入对公允价值的覆盖程度较低（截至 2023 年底投资性房地产公允价值约为当年租金收入的 73.34 倍），投资性房地产增长主要系在建自持物业项目持续开发所致。

截至 2024 年 9 月底，公司资产总额较上年底下降 4.57%，资产结构变化不大。其中，公司货币资金较上年底下降 24.23%，主要系压降应付账款及有息债务所致，货币资金规模仍属充裕。

截至 2023 年底，公司受限资产账面价值占资产总额的 1.92%，受限程度很低，再融资空间大。

图表 7 • 截至 2023 年底公司资产受限情况

受限资产名称	账面价值（亿元）	占该科目的比例	受限原因
货币资金	0.37	0.05%	保证金
投资性房地产	110.68	9.87%	抵押贷款
存货	9.50	0.31%	抵押贷款
合计	**120.55**	--	--

资料来源：联合资信根据公司审计报告整理

2 资本结构

（1）所有者权益

近三年，公司所有者权益规模有所增长，但权益结构稳定性一般。

2021－2023 年末，公司所有者权益逐年增长，年均复合增长 10.95%，主要系未分配利润增加所致。截至 2024 年 9 月底，公司所有者权益 2470.85 亿元，较上年底增长 5.13%，主要由未分配利润（占 76.61%）、实收资本（占 8.09%）、少数股东权益（占 7.10%）和其他综合收益（占 5.55%）构成，权益结构稳定性一般。

（2）负债

近三年，公司负债总额持续下降；2023 年公司主动进行有息债务规模压降，截至 2024 年 9 月底公司债务负担很轻，债务期限结构合理。未来公司计划继续严格控制有息债务规模，提升公司在房地产深度调整阶段的财务安全性。

图表 8 • 公司主要负债情况（单位：亿元）

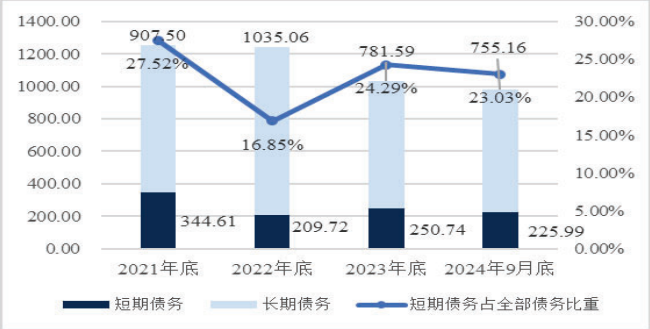
项目	2021 年底		2022 年底		2023 年底		2024 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	**3519.25**	**77.52%**	**2903.34**	**71.47%**	**3014.49**	**76.64%**	**2615.23**	**74.18%**
应付账款	540.37	11.90%	508.53	12.52%	590.24	15.01%	363.99	10.32%
其他应付款（合计）	1615.30	35.58%	1161.22	28.59%	1189.59	30.24%	1148.70	32.58%
一年内到期的非流动负债	324.65	7.15%	217.33	5.35%	241.31	6.13%	207.97	5.90%
合同负债	802.92	17.69%	803.02	19.77%	803.29	20.42%	750.76	21.29%
非流动负债	**1020.58**	**22.48%**	**1158.85**	**28.53%**	**919.07**	**23.36%**	**910.36**	**25.82%**
长期借款	598.99	13.19%	531.31	13.08%	399.05	10.14%	414.28	11.75%
应付债券	303.84	6.69%	464.73	11.44%	359.78	9.15%	333.67	9.46%
负债总额	**4539.83**	**100.00%**	**4062.20**	**100.00%**	**3933.57**	**100.00%**	**3525.60**	**100.00%**

注：占比指占负债总额的比例
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

2021－2023 年末，公司负债总额逐年下降，年均复合下降 6.92%，主要负债构成如上表所示。公司应付账款主要为工程进度款，受开发规模和支付节点的影响波动较大，截至 2024 年 9 月底应付账款较上年底下降 38.33%，随着在建面积下降，支付压力减轻。公司其他应付款主要包括关联方往来款、外部往来款和土地增值税清算准备金等，截至 2023 年底公司对中国海外发展的其他应付款 97.11 亿元。公司合同负债主要为预收售楼款，随着销售金额下降及结转收入同比增长，截至 2024 年 9 月底公司合同负债规模有所下降。

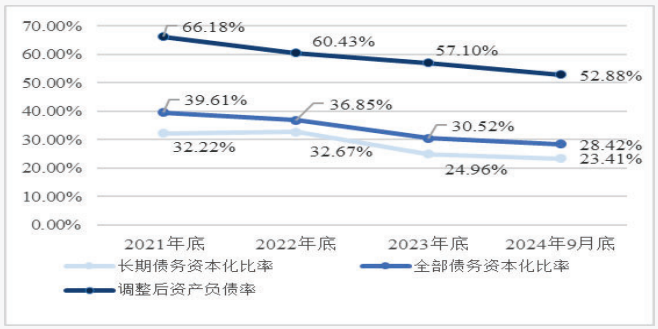
有息债务方面，2021－2022 年末，公司全部债务规模基本保持稳定；截至 2023 年底，公司全部债务较上年底下降 17.07%，主要系公司在房地产行业深度调整阶段基于财务安全性考虑，主动压降有息负债规模所致。截至 2024 年 9 月底，公司全部债务较上年底下降 4.96%，其中短期债务占 23.03%，债务期限结构合理。从债务指标来看，截至 2024 年 9 月底，公司资产负债率、调整后资产负债率和全部债务资本化比率分别为 58.79%、52.88%和 28.42%，整体债务负担很轻。公司以银行贷款和债券融资为主，未来公司计划继续严格控制有息债务规模，预计债券融资方面可能进一步压降。公司资产受限程度很低，银行贷款以信用借款为主。

图表 9 • 公司全部债务构成情况（单位：亿元）



资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

图表 10 • 公司债务指标情况



资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

3 盈利能力

2023 年在房地产行业深度调整的背景下，公司仍保持很强的盈利能力，对成本和费用的控制能力处于行业领先水平；2024 年前三季度公司利润总额实现同比增长。

图表 11 • 公司盈利情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
营业总收入	1711.40	1394.79	1415.04	842.23
营业成本	1316.38	1083.49	1124.39	652.12
费用总额	39.53	44.30	42.86	27.57
公允价值变动收益	36.88	11.10	34.29	-0.91
投资收益	19.57	17.78	7.02	4.44
利润总额	353.39	267.46	259.04	148.37

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年前三季度财务报表整理

公司营业总收入及毛利率分析见经营概况部分。2021—2023 年，公司费用总额波动增长，主要系受市场环境影响，公司咨询代理费增幅较大、销售费用逐年增长所致；得益于财务费用的压降，2023 年公司费用总额同比实现小幅下降。近年来，随着公司对自持物业项目持续投入，投资性房地产公允价值变动收益对利润有一定影响，考虑到当前租金收入对投资性房地产评估值的覆盖程度较低，未来存在一定的公允价值波动风险。公司以独立开发为主，合作开发项目产生的投资收益规模不大，投资收益主要来自委托贷款投资收益。此外，近年来公司计提减值损失的规模较小。综上，2021—2023 年，公司利润总额逐年下降，年均复合下降 14.38%，但整体盈利能力仍属很强。

与同行业企业相比，2023 年公司盈利指标仍处于较高水平；公司净资产收益率低于华润置地控股，主要系公司所有者权益规模较大所致。

图表 12 • 2023 年同行业公司盈利情况对比

对比指标	公司	保利发展	华润置地控股	招商蛇口
销售毛利率	20.54%	16.01%	20.61%	15.89%
总资产报酬率	4.17%	1.96%	2.29%	1.61%
净资产收益率	9.02%	6.11%	17.13%	5.71%

注：为提升可比性，表中公司及对比公司数据均来自Wind，联合资信与Wind对上述指标的计算公式存在一定差异
资料来源：Wind

2024 年 1—9 月，公司利润总额同比增长 19.71%，主要系结转项目规模增加、毛利率上升及财务费用下降等因素综合影响所致。

4 现金流

近三年，公司经营性净现金流受拿地时点和规模的影响波动较大；受投资性房地产持续投入以及关联方资金往来等因素影响，投资性现金流仍为净流出状态；2023 年公司积极管理有息借贷规模，筹资性现金净流出规模很大。2024 年 1—9 月，公司压降应付账款及有息负债规模，经营性和筹资性现金流均为净流出。

图表 13 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1—9 月
经营活动现金流入小计	7127.16	4136.81	7341.18	2264.04
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	1842.93	1535.42	1571.00	836.59
经营活动现金流出小计	6834.09	4343.34	6894.03	2399.22
经营活动现金流量净额	**293.07**	**-206.53**	**447.15**	**-135.19**
投资活动现金流入小计	81.58	235.83	117.09	61.46
投资活动现金流出小计	291.76	236.33	271.59	67.67
投资活动现金流量净额	**-210.18**	**-0.50**	**-154.50**	**-6.21**

筹资活动前现金流量净额	**82.89**	**-207.03**	**292.65**	**-141.39**
筹资活动现金流入小计	802.84	736.02	569.10	382.98
筹资活动现金流出小计	691.27	698.40	827.68	438.66
筹资活动现金流量净额	**111.57**	**37.62**	**-258.58**	**-55.68**

资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年前三季度财务报表整理

从经营活动来看，2021－2023 年，受土地保证金支付及收回影响，公司经营活动现金流入及流出波动较大，但近两年销售商品、提供劳务收到的现金较稳定；随着拿地支出减少，2023 年公司经营活动净现金流由上年的净流出转为大规模净流入。

从投资活动来看，公司投资活动现金流主要受购建投资性房地产支出以及委托贷款投资和收回的影响。作为中国海外发展内地业务的财务中心，公司通过往来借款和委托贷款等形式为关联方提供资金支持并获得利息收入，近年来公司投资性现金流持续净流出。

从筹资活动来看，随着房地产行业进入深度调整阶段，公司积极管理有息借贷规模、控制资金成本，2021－2023 年，公司筹资活动现金流入逐年减少，加之 2023 年公司净偿还债务规模很大，当年筹资活动现金流转为大幅净流出。融资渠道方面，2023 年，公司发行债券收到的现金同比下降 74.47%，取得借款收到的现金同比增长 20.32%，银行融资占比上升。

2024 年 1－9 月，公司建安支出规模较大、应付账款显著下降，加之销售回款有所缩减，经营活动现金流转为净流出；投资活动净现金流规模很小；公司债务规模进一步下降，筹资性现金仍为净流出。

5 偿债指标

近三年公司短期及长期偿债指标表现均很强，融资渠道畅通。

图表 14 • 公司偿债指标

项目	指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
短期偿债指标	流动比率	146.81%	171.76%	161.64%	175.15%
	速动比率	63.66%	66.10%	59.51%	60.61%
	经营现金/流动负债	8.33%	-7.11%	14.83%	--
	经营现金/短期债务（倍）	0.85	-0.98	1.78	--
	现金类资产/短期债务（倍）	2.74	3.69	3.23	2.71
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	368.23	289.09	276.99	--
	全部债务/EBITDA（倍）	3.40	4.31	3.73	--
	经营现金/全部债务（倍）	0.23	-0.17	0.43	--
	EBITDA/利息支出（倍）	7.97	5.20	6.13	--
	经营现金/利息支出（倍）	6.35	-3.72	9.90	--

注：经营现金指经营活动现金流量净额，下同
资料来源：联合资信根据公司审计报告及2024年前三季度财务报表整理

从短期偿债指标来看，2021－2023 年末及 2024 年 9 月底，公司短期偿债指标整体表现很强，现金类资产对短期债务的覆盖程度很高；从长期偿债指标来看，2021－2023 年，公司 EBITDA 年均复合下降 13.27%，EBITDA 对全部债务和利息的覆盖倍数波动下降，但仍处于很高水平。

截至 2024 年 9 月底，公司合并口径获得的金融机构总授信额度约为 2542 亿元，其中尚有 1280 亿元未使用，公司融资渠道畅通。

截至 2023 年底，公司对外担保 126.64 亿元，占所有者权益的 5.39%，均为对关联方提供的担保，或有负债风险可控。

截至 2024 年 9 月底，联合资信未发现公司存在重大未决诉讼。

6 公司本部财务分析

公司本部货币资金充裕，债务负担一般，利润主要来自投资收益，短期偿债指标表现较强。

公司本部是公司的资金归集平台和重要融资主体，资产构成主要为货币资金、其他应收款、债权投资、长期应收款和长期股权投资，负债构成主要为其他应付款和有息债务，利润主要来自投资收益。截至 2024 年 9 月底，公司本部货币资金 288.14 亿元，全部债务 759.21 亿元，全部债务资本化比率为 49.00%，现金短期债务比为 1.43 倍，债务负担一般，短期偿债指标表现较强。

九、ESG 分析

公司积极履行作为央企子公司的社会责任，ESG 方面表现良好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，公司作为中国海外发展的境内主要运营平台，在履行环境责任方面的表现可参考中国海外发展统计数据。截至 2023 年底，中国海外发展绿色建筑认证面积累计达 1.1 亿平方米，符合绿色标准供应商的采购占比为 65%。2023 年中国海外发展公开发布《中国海外发展有限公司碳中和白皮书》，承诺将于 2060 年实现碳中和。北京中海金融中心项目于 2023 年通过专家评审团认证，成为北京首个商业办公零碳建筑，具有良好的示范效应。

社会责任方面，公司为 2023 年度纳税信用 A 级纳税人。公司在施工管理、上游合作和客户服务等方面建立了完善的管理制度和流程，2023 年项目及时交付率为 100%；在员工管理方面，公司制定了完整的员工培训、人才培养、绩效考核和安全健康体系。

公司治理方面，公司作为中国海外发展在境内的主要平台，法人治理结构较简单。中国海外发展董事局全体负责维持有效的企业管治并监督 ESG 事宜。在中国海外发展董事局层面，企业管治委员会负责就 ESG 事宜订立长期方向和策略，每年至少两次审查和监督管理层的 ESG 举措执行情况，并成立了 ESG 工作领导小组与执行小组，以提升管理的有效性。

十、外部支持

1 支持能力

公司股东实力和支持能力很强。

公司间接控股股东中国海外发展作为中国建筑集团有限公司房地产板块的核心品牌和旗舰企业，已形成了以住宅为主、商业地产为辅的经营格局，业务拓展至内地 60 余个主要城市以及港澳地区。截至 2023 年底，中国海外发展资产总额 9236.04 亿元，股东权益合计 3929.12 亿元；2023 年，中国海外发展实现收入 2025.24 亿元，年度溢利 270.47 亿元。在克而瑞评选的中国房地产企业销售排行榜中，2023 年及 2024 年 1—9 月，中国海外发展权益销售金额均位列第 2 名。整体来看，中国海外发展资本实力和支持能力很强。

2 支持可能性

公司在中国海外发展体系中有重要地位，可获得股东大力支持。

作为中国海外发展房地产板块在中国境内的重要平台，公司是中国海外发展的境内财务中心和主要的债券发行主体，在资金、人员配备等方面可获得股东大力支持。

十一、债券偿还风险分析

1 本期债项对公司现有债务的影响

本期债项对公司现有债务结构影响不大。

公司本期债项发行规模不超过 15 亿元（含），按发行规模上限测算，占公司 2024 年 9 月底全部债务的 1.53%，对公司现有债务结构影响不大。

以 2024 年 9 月底财务数据为基础，本期债项发行后，在其他因素不变的情况下，公司的资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别由 58.79%、28.42%和 23.41%上升至 58.90%、28.73%和 23.76%，债务指标变化不大。考虑到本期债项募集资金拟全部用于偿还公司债券，实际债务指标可能低于上述预测值。

2 本期债项偿还能力

公司对本期债项的偿还能力极强。

本期债项发行后，公司经营性现金流入量和 EBITDA 对长期债务覆盖倍数很高，经营性现金流净额对长期债务覆盖倍数较高。

图表 15 • 本期债项偿还能力测算

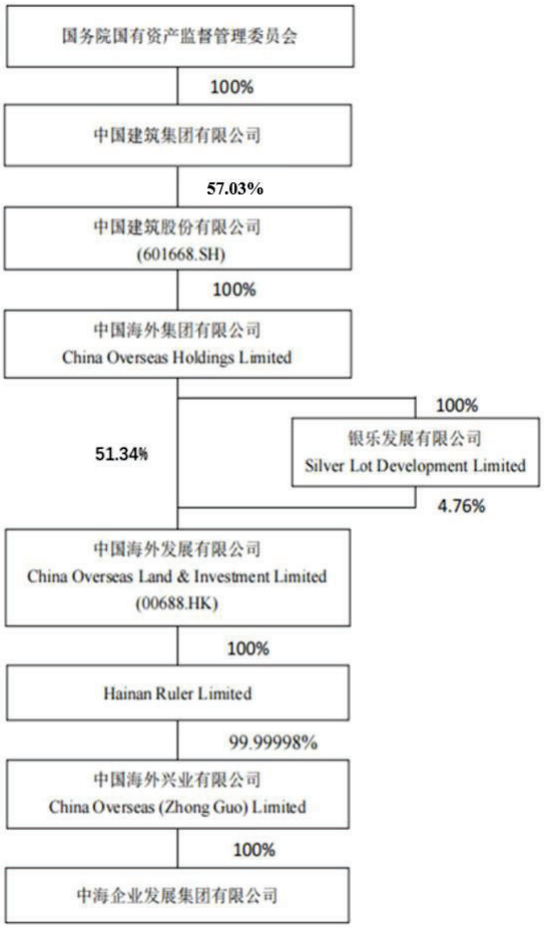
项目	2023 年
发行后长期债务*（亿元）	796.59
经营现金流入/发行后长期债务（倍）	9.22
经营现金/发行后长期债务（倍）	0.56
发行后长期债务/EBITDA（倍）	2.88

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度计入后测算的截至 2023 年底长期债务总额
资料来源：联合资信根据公司财务报告及公司提供资料整理

十二、评级结论

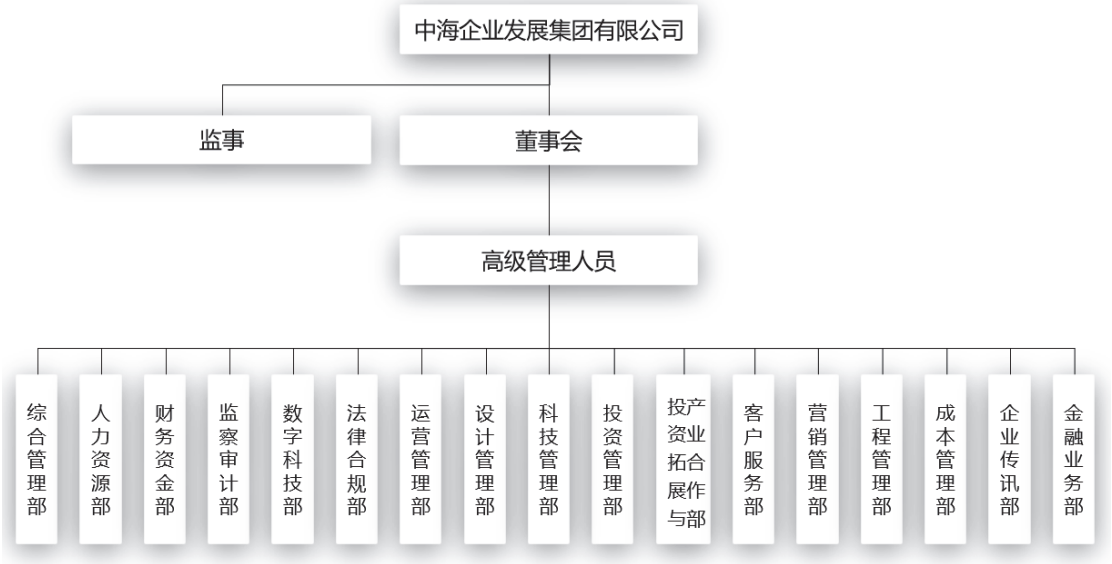
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1　公司股权结构图（截至 2024 年 9 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-2　公司组织架构图（截至 2024 年 9 月底）



资料来源：公司提供

附件 1-3　公司主要子公司情况（截至 2023 年底）

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
			直接	间接
深圳中海地产有限公司	深圳	房地产开发经营	75.00%	25.00%
济南中海城房地产开发有限公司	济南	房地产开发经营	100.00%	--
中海地产（沈阳）有限公司	沈阳	房地产开发经营	51.00%	--
沈阳中海兴业房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发经营	100.00%	--
中建宏达建筑有限公司	北京	施工总承包	--	100.00%
北京中开盈泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	--	80.00%
中海佳隆成都房地产开发有限公司	成都	房地产开发经营	100.00%	--
昆明海嘉房地产开发有限公司	昆明	房地产开发经营	--	60.00%
长春中海地产有限公司	长春	房地产开发	7.50%	92.50%

注：截至 2023 年底，公司下属控股子公司超过 200 家。因篇幅所限，上表仅列示公司部分重要控股子公司
资料来源：联合资信根据公司审计报告及公开资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	945.30	774.79	809.41	613.39
应收账款（亿元）	62.38	70.11	50.67	43.53
其他应收款（合计）（亿元）	969.17	856.03	713.79	695.92
存货（亿元）	2926.30	3067.76	3078.82	2995.57
长期股权投资（亿元）	87.55	122.98	123.96	110.36
固定资产（亿元）	0.99	9.70	9.34	16.05
在建工程（亿元）	0.00	0.01	0.00	0.00
资产总额（亿元）	6448.88	6195.26	6283.76	5996.45
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	97.69	126.62	153.80	175.42
所有者权益（亿元）	1909.04	2133.07	2350.19	2470.85
短期债务（亿元）	344.61	209.72	250.74	225.99
长期债务（亿元）	907.50	1035.06	781.59	755.16
全部债务（亿元）	1252.11	1244.78	1032.33	981.15
营业总收入（亿元）	1711.40	1394.79	1415.04	842.23
营业成本（亿元）	1316.38	1083.49	1124.39	652.12
其他收益（亿元）	0.84	1.80	0.52	0.27
利润总额（亿元）	353.39	267.46	259.04	148.37
EBITDA（亿元）	368.23	289.09	276.99	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	1842.93	1535.42	1571.00	836.59
经营活动现金流入小计（亿元）	7127.16	4136.81	7341.18	2264.04
经营活动现金流量净额（亿元）	293.07	-206.53	447.15	-135.19
投资活动现金流量净额（亿元）	-210.18	-0.50	-154.50	-6.21
筹资活动现金流量净额（亿元）	111.57	37.62	-258.58	-55.68
财务指标				
销售债权周转次数（次）	25.60	21.06	23.43	--
存货周转次数（次）	0.44	0.36	0.37	--
总资产周转次数（次）	0.28	0.22	0.23	--
现金收入比（%）	107.69	110.08	111.02	99.33
营业利润率（%）	19.58	21.07	18.33	20.75
总资本收益率（%）	8.78	6.60	6.31	--
净资产收益率（%）	13.87	9.58	8.41	--
长期债务资本化比率（%）	32.22	32.67	24.96	23.41
全部债务资本化比率（%）	39.61	36.85	30.52	28.42
资产负债率（%）	70.40	65.57	62.60	58.79
调整后资产负债率（%）	66.18	60.43	57.10	52.88
流动比率（%）	146.81	171.76	161.64	175.15
速动比率（%）	63.66	66.10	59.51	60.61
经营现金流动负债比（%）	8.33	-7.11	14.83	--
现金短期债务比（倍）	2.74	3.69	3.23	2.71
EBITDA 利息倍数（倍）	7.97	5.20	6.13	--
全部债务/EBITDA（倍）	3.40	4.31	3.73	--

注：1. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；2. 2021－2023 年末合并口径其他应付款、长期应付款等科目中的债务部分已分别调增短期债务和长期债务，非债务性质的款项已在计算全部债务时剔除；2024 年 9 月底债务数据未经调整；3. 2021－2023 年财务数据使用期末审定数，2024 年前三季度财务数据未经审计，相关指标未予年化；4. “--”表示指标不适用
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	468.79	359.74	387.34	288.14
应收账款（亿元）	0.01	0.03	0.00	0.14
其他应收款（亿元）	1789.03	1915.25	1772.96	1688.90
存货（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资（亿元）	114.52	170.11	268.20	310.37
固定资产（亿元）	0.26	0.05	0.03	6.99
在建工程（亿元）	0.00	0.01	0.00	0.00
资产总额（亿元）	3164.11	2955.78	2514.44	2670.64
实收资本（亿元）	200.00	200.00	200.00	200.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	701.47	752.22	788.90	790.15
短期债务（亿元）	189.85	168.70	225.49	201.77
长期债务（亿元）	732.69	720.24	563.57	557.44
全部债务（亿元）	922.54	888.94	789.06	759.21
营业总收入（亿元）	1.11	0.65	1.12	0.60
营业成本（亿元）	0.01	0.05	0.06	0.07
其他收益（亿元）	0.02	0.01	0.01	0.02
利润总额（亿元）	57.43	51.70	37.81	-0.16
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.03	0.75	1.63	0.71
经营活动现金流入小计（亿元）	6930.38	4172.74	5597.32	2824.79
经营活动现金流量净额（亿元）	42.83	-347.51	-237.83	275.17
投资活动现金流量净额（亿元）	-85.74	309.82	392.30	-327.22
筹资活动现金流量净额（亿元）	208.84	-71.37	-127.56	-47.68
财务指标				
销售债权周转次数（次）	261.81	33.43	72.80	--
存货周转次数（次）	1.62	15.32	17.40	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	2.77	116.25	145.45	117.72
营业利润率（%）	80.86	49.17	69.44	76.73
总资本收益率（%）	5.60	5.33	/	--
净资产收益率（%）	8.09	6.75	4.65	--
长期债务资本化比率（%）	51.09	48.91	41.67	41.37
全部债务资本化比率（%）	56.81	54.17	50.01	49.00
资产负债率（%）	77.83	74.55	68.63	70.41
流动比率（%）	145.61	156.42	189.08	150.96
速动比率（%）	145.61	156.42	189.08	150.95
经营现金流动负债比（%）	2.48	-23.54	-20.59	--
现金短期债务比（倍）	2.47	2.13	1.72	1.43
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：公司本部有息债务数据未经调整；“/”表示数据未获取，“--”表示指标不适用
资料来源：联合资信根据公司审计报告及 2024 年前三季度财务报表整理

附件 3　主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	（1）2 年数据：增长率=（本期-上期）/上期×100% （2）n 年数据：增长率=[(本期/前 n 年)^（1/(n-1)）-1]×100%
净资产年复合增长率	
营业总收入年复合增长率	
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/（平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资）
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	（净利润+费用化利息支出）/（所有者权益+长期债务+短期债务）×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
总资产报酬率	（利润总额+费用化利息支出）/资产总额×100%
营业利润率	（营业总收入-营业成本-税金及附加）/营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
调整后资产负债率	（负债总额-预收款项-合同负债）/（资产总额-预收款项-合同负债）×100%
全部债务资本化比率	全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）×100%
长期债务资本化比率	长期债务/（长期债务+所有者权益）×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/ EBITDA	全部债务/ EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注：现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。

SAC 中国证券业协会 Securities Association of China

自律 服务 传导 self-regulation service communication

登记基本信息

姓名	罗星驰	性别	女	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0040218050005	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2018-05-21			

登记变更记录

登记编号	登记日期	执业机构	登记类别	登记状态	注销登记日期
R0040218050005	2018-05-21	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	

SAC 中国证券业协会 Securities Association of China

自律 服务 传导 self-regulation service communication

登记基本信息

姓名	杨哲	性别	男	
执业机构	联合资信评估股份有限公司	登记编号	R0150222110005	
执业岗位	证券投资咨询(其他)	学历	硕士研究生	
登记日期	2022-11-25			

登记变更记录

登记编号	登记日期	执业机构	登记类别	登记状态	注销登记日期
R0150222110005	2022-11-25	联合资信评估股份有限公司	证券投资咨询(其他)	正常	

联合资信评估股份有限公司

关于联合资信评估股份有限公司业务资质的说明

联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”或“公司”）前身为成立于 2000 年的联合资信评估有限公司，经北京市朝阳区市场监督管理局核准，2020 年 9 月 17 日变更为现名。营业执照见附件。

联合资信评级业务资质齐全，已经完成向中国人民银行信用评级机构备案和中国证券监督管理委员会从事证券评级服务的业务备案，取得了国家发展和改革委员会和中国银行保险监督管理委员会认可，是中国银行间市场交易商协会会员单位，具备在银行间市场和交易所市场同时开展评级业务的完备资质。

公司业务资质证明文件详见附件。

联合资信评估股份有限公司

2025 年 4 月

统一社会信用代码

91110000722610855P

营业执照

（副 本）(2-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　联合资信评估股份有限公司

类　　型　股份有限公司（外商投资、未上市）

法定代表人　王少波

经营范围　信用评级和评估、信用数据征集、信用评估咨询、信息咨询；提供上述方面的人员培训。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动。该企业2007年8月20日前为内资企业，于2007年8月20日变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　人民币元42600万元

成立日期　2000年07月17日

营业期限　2000年07月17日 至 长期

住　　所　北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

此复印件与原件一致（再次复印无效）
仅供信用评级使用
联合资信评估股份有限公司

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2020 年 09 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

联合资信评估有限公司完成信用评级机构备案

文章来源：营业管理部

2020-06-08 17:28:36

按照2019年11月26日人民银行、发展改革委、财政部、证监会联合发布的《信用评级业管理暂行办法》规定，中国人民银行营业管理部对该办法实施前已经开展信用评级业务的联合资信评估有限公司（统一社会信用代码：91110000722610855P，全球法人机构识别编码：300300UM3I74I6SJOJ19）完成备案办理。

提示：完成备案办理不视为对信用评级机构评级质量、技术方法、风险管理、内控合规等方面的认可和保证。

完成首次备案的证券评级机构名录

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间：2020-10-21 来源：

完成首次备案的证券评级机构名录（按照系统报送时间排序）				
序号	资信评级机构名称	备案类型	机构注册地	备案公示时间
1	东方金诚国际信用评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
2	浙江大普信用评级股份有限公司	首次备案	浙江省	2020-10-21
3	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	首次备案	上海市	2020-10-21
4	标普信用评级（中国）有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
5	联合资信评估股份有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
6	中证鹏元资信评估股份有限公司	首次备案	深圳市	2020-10-21
7	大公国际资信评估有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
8	安融信用评级有限公司	首次备案	北京市	2020-10-21
9	中诚信国际信用评级有限责任公司	首次备案	北京市	2020-10-21

版权所有：中国证券监督管理委员会 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号

附件5

关于认可7家信用评级机构能力备案的公告

发布时间：2013-10-17 分享到： 【字体：大 中 小 】

保监公告〔2013〕9号

根据《中国保监会关于加强保险资金投资债券使用外部信用评级监管的通知》（保监发〔2013〕61号）的规定，中国保监会对下列7家信用评级机构能力认可的备案材料进行了评估，现予以公告。

具体名单如下（按公司名称字母顺序排列）：

大公国际资信评估有限公司

东方金诚国际信用评估有限公司

联合信用评级有限公司

联合资信评估有限公司

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信证券评估有限公司

上述信用评级机构承诺接受中国保监会的持续监管及行业协会的自律管理，配合中国保监会对相关信用评级业务的询问和检查，依规履行报告义务。

阅读排行 周排行 | 月排行
1 《中国第二代偿付能力监管.
2 中国保监会发布第二代偿付.
3 《关于印发〈保险公司业务.
4 中国保监会通报部分保险公.
5 首届保险业“优秀服务标兵.
6 《关于规范有限合伙制股权.
7 中央国家机关纪工委到保监.
8 中国保监会工作组现场指导.
9 保险业积极开展抗震救灾和.
10 保监会迅速启动地震应急三.

4. 中海企業發展集團有限公司
2025年面向專業投資者公開發行
公司債券（第一期）更名公告
(連本頁共9頁)

中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告

中海企业发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行不超过人民币150亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2025]180 号文注册。中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过15亿元（含15亿元）。

按照公司债券命名惯例，本期债券名称由原申请的“中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。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2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》《中海企业发展集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》等文件。

特此公告。

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

中海企业发展集团有限公司（盖章）

2025 年 4 月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

中信证券股份有限公司（盖章）

2025 年 4 月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

中信建投证券股份有限公司（盖章）

2025年 5 月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

国泰海通证券股份有限公司（盖章）

2025年4月24日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

中国国际金融股份有限公司（盖章）

2025年4月 24 日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2025年4月24日

（本页无正文，为《中海企业发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）更名公告》盖章页）

上海市方达律师事务所（盖章）

2025 年 4 月 24 日