



中海宏洋地产集团有限公司

(办公地址: 深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 12 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	中海宏洋地产集团有限公司
主承销商、簿记管理人	中信证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
注册金额	50 亿元
本期发行金额	不超过 15 亿元 (含)
增信措施情况	本次债券由中国海外宏洋集团有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保
信用评级结果	主体 AAA/债项-
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所: 广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

签署日期: 2025 年 5 月 13 日

声 明

发行人承诺将及时、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承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本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。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读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公司债券视作同意本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

一、与发行人相关的重大事项

1、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-230,790.43 万元、349,533.42 万元、611,523.44 万元和-149,799.94 万元。房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配，2022 年经营活动现金流量净额为负。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对发行人应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，发行人经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

2、最近三年及一期末，发行人存货的账面价值分别为 9,994,930.85 万元、8,010,186.65 万元、6,016,887.41 万元和 5,890,906.34 万元，分别占当期期末总资产的比例为 69.81%、65.93%、60.76%和 60.81%。发行人存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。存货占发行人资产的比例较大，是由发行人所处房地产行业决定的。发行人的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果经济形势持续低迷，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对发行人房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性，发行人将面临存货跌价损失风险。

3、截至 2025 年 3 月 31 日，发行人有息债务总额 181.75 亿元。近年来，发行人有息债务规模呈波动趋势。若未来发行人因经营发展需要有息负债规模增加，可能会加大财务费用支出压力，对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使发行人面临一定的资金压力。

4、发行人其他应收款主要为应收中海宏洋集团合并范围内的关联方的往来款项，以及应收联营公司、合营企业往来款项。中海宏洋集团资金实行总部集中管理，统一调拨。发行人作为中海宏洋集团境内的主要资金管理平台，统筹管理中海宏洋集团主要境内资金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 1,205,812.49 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 1,048,207.38 万元，占当期末其他应

收款账面价值的 86.93%。发行人的关联方往来款划拨严格按照发行人相关制度审批流程和操作流程执行，坏账风险较低。但若未来房地产政策、宏观经济形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。

5、2023 年 3 月 30 日，中国海外发展有限公司与中国海外宏洋集团有限公司续签关于“中海地产”的商标使用许可合同，向中国海外宏洋集团、其附属公司及成员公司授出商标使用权利，使用期限截至 2026 年 3 月 31 日。商标使用许可合同将于中国海外发展拥有不足 30% 股权或合同届满时自动终止。若因未达上述条件或到期后无法续期使用“中海地产”商标，将可能降低发行人房地产业务的市场竞争力，对发行人房地产业务的经营产生不利影响。

6、在宏观经济增速放缓的背景下，环境及政策的变化或对发行人经营战略的实施提出更高要求。如果发行人未来不能较好地把握宏观经济形势，优化项目结构，发行人的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

7、2023 年 5 月 30 日，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，“本次跟踪将中海宏洋地产集团有限公司（以下简称“中海宏洋地产”或“公司”）主体信用等级由 AA+ 调升至 AAA，评级展望稳定，维持债项上次评级结论。主要基于公司与控股股东中国海外宏洋集团有限公司（以下简称“中海宏洋集团”）业务重合度大幅提升，且股东的增资计划进一步巩固了公司在中海宏洋集团体系内的地位、在行业下行环境下，公司仍保持良好的获现能力，融资渠道顺畅且融资成本较低，表现出很强的抗风险能力、项目储备充足且区域分布较为分散，在深耕城市市场占有率高、经营风格稳健，主要偿债指标表现良好等方面的优势。同时中诚信国际也关注到房地产行业风险以及土地储备布局城市能级偏低，销售业绩恢复情况有待观察对其经营和整体信用状况造成的影响。”

发行人本次主体信用评级提升不会对发行人经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

8、报告期内发行人不存在应收或应付商业承兑票据，不存在商业承兑汇票逾期情况。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元）。本期债券分为 2 个品种，品种一为 3 年期，品种二为 5 年期。发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（二）本期公司债券募集资金拟用于偿还存量公司债券。

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更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。

（三）本次债券由中国海外宏洋集团有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，担保人中国海外宏洋集团有限公司系发行人的间接控股股东。经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，担保人的主体信用等级为 AAA。但在本期债券存续期间，发行人无法确保其主体信用评级和担保人的主体信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人或担保人的主体信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，资信评级机构将调低发行人或担保人主体信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

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

（五）违约事项及纠纷解决机制

1、以下情形构成本期债券项下的违约：

（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），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（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，但增信机构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。

2、争议解决机制：

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、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，积极采取措施恢复、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：

向位于深圳市有管辖权的人民法院提起诉讼。

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。

（六）本期公司债券无债项评级。

（七）本期债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27号）来确定，并以本期债券上市公告披露为准。

（八）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变

化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的波动性。

（九）由于本期债券具体交易流通的审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所提出上市交易申请，但发行人无法保证本期债券上市交易申请一定能够获得上海证券交易所的批准，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将面临流动性风险。

（十）本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》。本期债券发行完毕后，也将仅限于专业机构投资者范围内交易流通。普通投资者及专业投资者中的个人投资者不得参与本期债券认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者及专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

目 录

声 明	2
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录	8
释 义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人相关的风险.....	13
二、本期债券的投资风险.....	19
第二节 发行条款	22
一、本期债券的基本发行条款.....	22
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	23
第三节 募集资金运用	25
一、本期债券的募集资金规模.....	25
二、本期债券募集资金使用计划.....	25
三、募集资金的现金管理.....	25
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	26
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	26
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	26
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	27
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	28
第四节 发行人基本情况	29
一、 发行人基本情况.....	29
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	29
三、发行人的股权结构.....	31
四、发行人的重要权益投资情况.....	32
五、发行人的治理结构等情况.....	34

六、发行人的董监高情况.....	40
七、发行人主营业务情况.....	41
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	60
第五节 发行人主要财务情况	61
一、发行人财务报告总体情况.....	61
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	66
三、发行人财务状况分析.....	75
第六节 发行人信用状况	108
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	108
二、发行人其他信用情况.....	109
第七节 增信情况	111
一、本期债券保证人基本情况.....	111
二、担保函的主要内容.....	113
三、发行人承诺.....	115
第八节 税项	117
一、增值税.....	117
二、所得税.....	117
三、印花税.....	117
第九节 信息披露安排	118
一、发行人承诺.....	118
二、信息披露制度.....	118
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	122
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	122
五、本期债券还本付息信息披露.....	123
六、担保人的信息披露安排.....	123
第十节 投资者保护机制	124
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	125
一、违约情形.....	125
二、违约责任及免除.....	125

三、争议解决机制.....	126
第十二节 债券持有人会议	127
一、债券持有人行使权利的形式.....	127
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	127
第十三节 债券受托管理人	144
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况.....	144
二、《受托管理协议》的主要内容.....	144
第十四节 发行有关机构	169
一、发行人.....	169
二、主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	169
三、律师事务所.....	169
四、会计师事务所.....	170
五、评级机构.....	170
六、担保机构.....	170
七、公司债券登记、托管、结算机构.....	171
八、公司债券申请上市的证券交易所.....	171
九、募集资金等各专项账户开户银行.....	171
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	172
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	173
第十六节 备查文件	184
一、本募集说明书的备查文件.....	184
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件.....	184

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、普通词汇		
发行人、公司、本公司、中海宏洋地产	指	中海宏洋地产集团有限公司
本次债券、本次公司债券	指	中海宏洋地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券	指	中海宏洋地产集团有限公司 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	指	公司根据有关法律法规为本期债券而制作的《中海宏洋地产集团有限公司 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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
评级机构、资信评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京嘉润律师事务所
债券持有人、投资者	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次公司债券的投资者
担保人、保证人、中海宏洋集团	指	中国海外宏洋集团有限公司
《债券受托管理协议》	指	《中海宏洋地产集团有限公司 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	《中海宏洋地产集团有限公司 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》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
国发〔2010〕10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）
国办发〔2013〕17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015 年 1 月 16 日发布）
《分类监管函》	指	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》
《闲置土地处置工作的意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发〔2008〕178 号）
《闲置土地处置办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）

国办发（2011）1 号文	指	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发（2011）1 号）
建房（2010）53 号文	指	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房（2010）53 号）
公司董事会、董事会	指	中海宏洋地产集团有限公司董事会
报告期、最近三年及一期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-3 月
最近三年	指	2022 年度、2023 年度和 2024 年度
最近三年末	指	2022 年末、2023 年末和 2024 年末
最近一年	指	2024 年
最近一年末	指	2024 年末
最近一期末	指	2025 年 3 月末
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	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）
元	指	如无特别说明，指人民币元
二、单位简称		
中国海外发展	指	中国海外发展有限公司
住建部、住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
银保监会、中国银保监会	指	原中国银行保险监督管理委员会
金融监管总局	指	国家金融监督管理总局
央行、人民银行	指	中国人民银行
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
自然资源部	指	中华人民共和国自然资源部
三、其他名词简称		
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
土地储备	指	指各级人民政府依照法定程序在批准权限范围内，对通过收回、收购、征用或以其他方式取得土地使用权的土地

本募集说明书中，部分合计数与各分项数值直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、经营活动现金流净额持续为负的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-230,790.43 万元、349,533.42 万元、611,523.44 万元和-149,799.94 万元。房地产开发业务属于资金密集型业务，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配，2022 年经营活动现金流量净额为负。如果未来宏观经济环境发生较大不利变化，将对发行人应收账款的回收、房地产销售收款产生不利影响，发行人经营活动产生的现金流量净额可能会存在一定波动。

2、有息负债规模较大的风险

截至 2025 年 3 月末，发行人有息债务总额 181.75 亿元。近年来，发行人有息债务规模呈波动趋势。若未来发行人因经营发展需要有息负债规模增加，可能会加大财务费用支出压力，对发行人的盈利能力和偿债能力产生一定影响。未来若房地产行业形势和金融市场等发生重大不利变化，较大规模的有息负债将使发行人面临一定的资金压力。

3、存货出售的不确定性风险

最近三年及一期末，发行人存货的账面价值分别为 9,994,930.85 万元、8,010,186.65 万元、6,016,887.41 万元和 5,890,906.34 万元，分别占当期期末总资产的比例为 69.81%、65.93%、60.76%和 60.81%。发行人存货主要为房地产类存货，包括已完工开发产品和在建开发产品。存货占发行人资产的比例较大，是由发行人所处房地产行业决定的。发行人的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果宏观经济、房地产行业政策变化使国内房地产供需关系发生改变，则可能对发行人的经营和未来发展造成影响。

4、关联方往来款较大的风险

发行人其他应收款主要为应收中海宏洋集团合并范围内的关联方的往来款项，以及应收联营公司、合营企业往来款项。中海宏洋集团资金实行总部集中管理，统一调拨。发行人作为中海宏洋集团境内的主要资金管理平台，统筹管理中海宏洋集团境内资金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人其他应收款账面价值为 1,205,812.49 万元，其他应收款中应收关联方款项的账面价值为 1,048,207.38 万元，占当期末其他应收款账面价值的 86.93%。发行人的关联方往来款划拨严格按照发行人相关制度审批流程和操作流程执行，坏账风险较低。但若未来房地产政策、宏观经济形势发生不利变化或货币资金环境趋紧，导致其他应收款的关联方财务状况恶化时，其他应收款的回收难度可能会加大，在一定程度上对发行人的资金调度和运营造成不利影响。

5、存货周转率较低对发行人资金占用的风险

最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.27、0.41、0.50 和 0.07，发行人存货周转率较低，主要系项目开发周期相对较长。发行人存货变现能力将直接影响资产流动性及偿债能力，由于存货金额较大，如发行人存货周转不畅，将对资金调配带来一定压力。

6、存货跌价准备计提的风险

最近三年及一期末，发行人存货的账面价值分别为 9,994,930.85 万元、8,010,186.65 万元、6,016,887.41 万元和 5,890,906.34 万元，分别占当期期末总资产的比例为 69.81%、65.93%、60.76%和 60.81%。发行人存货主要由开发成本及开发产品构成，发行人存货金额较大。如果未来受宏观经济环境、信贷政策等因素影响，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险。

7、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出

负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2025 年 3 月末，公司在建及拟建房地产项目较多，良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

（二）经营风险

1、经济周期及行业经营环境变动的风险

发行人的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。如果发行人无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，发行人经营业绩将遭受不利影响。

2、市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争日益激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。日益激烈的市场竞争环境将导致经营成本上升、利润空间下降，对发行人的经营产生不利影响。

3、房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求发行人具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。倘若上述某个环节出现问题，都有可能对发行人项目延期、资金无法收回，进而影响发行人的正常经营，对本期债券的偿付产生不利影响。

4、房地产销售风险

发行人核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是发行人主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若发行人未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

5、房地产项目去化较慢的风险

房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，对房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。发行人业务布局主要在二、三线城市，存货去化面临一定挑战。若市场环境进一步发生不利变化，将可能会导致发行人因开发项目不能及时出售而面临现金流紧张，进而影响发行人偿债能力。

6、关于商标使用权无法续期的风险

2023 年 3 月 30 日，中国海外发展有限公司与中国海外宏洋集团有限公司续签关于“中海地产”的商标使用许可合同，向中国海外宏洋集团、其附属公司及成员公司授出商标使用权利，使用期限截至 2026 年 3 月 31 日。商标使用许可合同将于中国海外发展拥有不足 30% 股权或合同届满时自动终止。若因未达上述条件或到期后无法续期使用“中海地产”商标，将可能降低发行人房地产业务的市场竞争力，对发行人房地产业务的经营产生不利影响。

7、土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，土地和劳动力成本在国内外经济形势的影响下均有较大幅度的上升，对房地产企业的盈利能力提出了更高要求。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的

盈利水平造成负面影响。

8、土地储备风险

发行人坚持“三个主流”的拓展战略，顺应市场发展、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，发行人由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，发行人储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

9、按揭担保风险

房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房的，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者的银行住房按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任可在消费者办理完毕房产抵押预告登记或房产抵押登记手续后解除。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人提供此类担保金额为 45.40 亿元，占总资产的 4.58%。担保期内，若消费者无力偿债，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，发行人将可能根据担保责任承担相应的经济损失。

（三）管理风险

1、跨区域管理风险

公司需要了解并满足不同地区的市场需求，做好资源在各区域的合理分配。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但跨区域经营分散，使人员结构调配、工程质量、安全生产、合同履行等较为繁琐，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

2、安全管理风险

房地产项目在施工过程中存在一定的安全风险，如地震、塌方等自然灾害以

及操作失误、火灾等人为因素风险，一旦类似风险事件发生，将对发行人日常经营及声誉造成一定的负面影响。尽管发行人十分重视安全生产管理，但不排除发行人未来出现生产事故的可能性，从而影响发行人项目收益。

3、人力资源管理风险

高素质、专业化的综合人才队伍，对于发行人长期稳健经营相当重要。在房地产行业转型发展的新时期，通过推进体制机制改革，吸引并留住高素质人才，激发员工的主动性和工作热情，提升人力资本效能，将在很大程度上推动发行人的未来发展。若发行人内部激励机制对高素质、专业化人才吸引力不够，不足以将其留住，则发行人未来业务发展将遭受一定的不利影响。

（四）政策风险

1、房地产行业政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。若未来国家对房地产行业在土地供给、住宅供应结构、税收政策、房地产金融等领域采取从严的监管政策，则将对发行人在土地取得、项目开发、产品设计、项目融资以及业绩稳定等方面产生重要影响，从而给发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

2、信贷政策风险

房地产行业作为与宏观经济及金融政策紧密度较高的资金密集型行业，其经营发展与信贷政策紧密相关。一方面，房地产企业项目投资金额大、资金占用周期长，银行贷款成为其重要融资渠道。在宏观经济增速放缓的大背景下，不能排除未来银行收紧信贷政策的可能性，如提高准入门槛、抬升贷款利率、调高房地产项目开发贷资本金比例等，这些政策的实施将增大发行人财务成本，提高发行人融资难度，对发行人业务运营造成一定的不利影响。

另一方面，房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主，首付比例及按揭贷款利率都将对购房者的购买能力产生影响。若因国家宏观调控、银行自身流动性变化等因素，导致限购、首付比例提升、按

揭贷款利率上调，购房者的购买能力和住房消费积极性将下降，发行人销售收入也将受到影响。

3、土地政策风险

土地是房地产企业经营的核心要素，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，可能对发行人经营造成重大影响。

4、税收政策风险

目前，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，相关税收政策的变化将直接影响购房者住房需求，从而影响房地产企业的销售经营。未来，若国家进一步提高相关税收标准，或对个人在房产的持有环节进行征税，将对发行人销售收入产生不利影响。

（五）与发行人相关的其他风险

1、不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

受国内外经济形势、国民经济总体运行状况、国际环境变化和金融政策等因素的综合影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率形式，期限较长，可能跨越多个利率波动周期，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）本期债券特有的流动性风险

本期债券成功发行后，公司将积极向上交所申请本期债券的上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方可进行，发行人无法保证本期债券的上市申请一定能够按预期获得上交所的同意。同时，证券市场的交易活跃度受宏观经济环境、投资者交易意愿、投资者分布等多种因素的综合影响，发行人无法保证本期债券在债券二级市场交易的活跃程度。**如果本期债券不能及时上市流通，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，投资者将无法及时变现本期债券，面临一定的流动性风险。**

（三）本期债券特有的偿付风险

发行人目前的经营和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，在本期债券存续期内，受宏观经济环境、国家相关政策、行业发展情况等外部因素以及公司本身生产经营情况的影响，**这些因素的变化可能会影响公司的经营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法按时从预期的还款来源获得足够资金，进而可能会影响本期债券本息的按期足额偿付，使投资者面临一定的偿付风险。**

（四）本期债券特有的其他投资风险

1、资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，盈利能力较强，能够按时足额偿付债券本息，且最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生过任何严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。**如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，可能导致本期债券不能及时足额偿付。**

2、本期债券偿债安排所特有的风险

在本期债券发行时，公司已根据实际情况制定多项偿债保障措施来降低和控制本期债券还本付息的风险。但在本期债券存续期间，由于不可控的宏观经济状况、法律法规可能发生变化，**导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而使本期债券持有人的利益受到不利影响。**

3、信用评级变化的风险

发行人目前资信状况良好，经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA。但在本期债券存续期间，**发行人无法确保其主体信用评级不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用评级在本期债券存续期间受不利因素影响，**

资信评级机构将调低发行人主体信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

4、债券担保的风险

本次公司债券由中国海外宏洋集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保人中国海外宏洋集团有限公司系发行人的间接控股股东。截至目前，担保人资信状况优良，能为债务偿付提供有效的保障。如若未来宏观经济、市场环境等因素发生重大变化，可能影响担保人的盈利能力和经营活动现金流量，进而可能给本期债券带来担保风险。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

发行人全称：中海宏洋地产集团有限公司。

债券全称：中海宏洋地产集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

注册文件：发行人于 2025 年 4 月 23 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中海宏洋地产集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕898 号），注册规模为不超过 50 亿元。

发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），不设置超额配售。

本期债券分为 2 个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

债券期限：本期债券分为 2 个品种，品种一为 3 年期，品种二为 5 年期。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2025 年 5 月 19 日。

付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息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。

付息日期：本期债券品种一的付息日为 2026 年至 2028 年每年的 5 月 19 日；本期债券品种二的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 5 月 19 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，顺延期间不另计息）

兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2028 年 5 月 19 日；本期债券品种二的兑付日为 2030 年 5 月 19 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，顺延期间不另计息）

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。

增信措施：本期债券设定增信措施。本期债券设定保证担保，由中国海外宏洋集团有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于偿还存量公司债券。

债券通用质押式回购：本期债券通用质押式回购安排以《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》（中国结算发〔2025〕27 号）来确定，并以本期债券上市公告披露为准。

二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 5 月 14 日。
- 2、发行首日：2025 年 5 月 16 日。
- 3、发行期限：2025 年 5 月 16 日至 2025 年 5 月 19 日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公

司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕898号），本次债券注册总额不超过50亿元（含50亿元），采取分期发行。本期债券发行规模不超过人民币15亿元（含15亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行规模不超过15亿元（含15亿元），本期公司债券募集资金拟用于偿还存量公司债券，具体明细如下：

单位：亿元

债务类型	债务人	债券简称	发行场所	债券发行方式	债券起息日	债券到期日	债券行权日	债券余额	拟使用募集资金金额上限
公司债券	中海宏洋地产集团有限公司	GC 宏洋 01	上交所	公开发行	2023-06-07	2027-06-07	2025-06-07	5.00	5.00
		22 宏洋 01			2022-10-24	2025-10-24	-	10.00	10.00
合计								15.00	15.00

注：发行人已于2025年4月17日披露《中海宏洋地产集团有限公司关于行使“GC 宏洋 01”公司债券发行人赎回选择权暨放弃行使“GC 宏洋 01”公司债券发行人票面利率调整选择权的公告》，发行人将于2025年6月9日全额赎回“GC 宏洋 01”。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体明细。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更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。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将开立募集资金专项账户，用于管理募集资金，由监管银行和受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管。发行人应在募集资金专项账户开户银行开设募集资金专项账户，以上专户用于发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。

发行人已安排中信证券作为本次债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，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。

发行人、受托管理人将与监管银行签署募集资金专项账户监管协议，协议主要约定包括募集资金专项账户的开立、募集资金的存储与支取、募集资金专项账户监督方式等内容。募集资金专项账户用于发行人本次债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。

发行人成功发行本期债券后，需将扣除相关发行费用后的募集资金划入以上专户。本期债券受托管理人有权查询专户内的资金及其使用情况。

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，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资

产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- （1）相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 3 月 31 日；
- （2）假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 15 亿元；
- （3）假设本期债券募集资金净额 15 亿元全部计入 2025 年 3 月 31 日的资产负债表；
- （4）假设本期债券募集资金的用途为 15 亿元用于偿还存量公司债券；
- （5）假设公司债券发行在 2025 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2025 年 3 月 31 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	9,308,854.27	9,308,854.27	-
非流动资产	378,522.45	378,522.45	-
资产合计	9,687,376.71	9,687,376.71	-
流动负债	5,753,374.70	5,603,374.70	-150,000.00
非流动负债	1,356,811.66	1,506,811.66	+150,000.00
负债合计	7,110,186.35	7,110,186.35	-
资产负债率	73.40%	73.40%	-
流动比率	1.62	1.66	+0.04

2、对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券募集资金的运用，将使发行人的营运资金得到充实，公司的流动比率将有所提高，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。

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

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金用于偿还回售公司债券的部分不进行转售，用于偿还回售公司债券的部分待回售撤销期届满后发行。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

债项名称	期限（年）	发行规模（亿元）	约定用途	实际募集资金用途是否存在差异
23 宏洋 04	2+2	13	拟用于偿还有息债务及补充流动资金	否，已按约定用途使用

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：中海宏洋地产集团有限公司

法定代表人：庄勇

注册资本：800,000 万元人民币

实缴资本：600,763.0879 万元人民币

设立（工商注册）日期：1985-11-22

统一社会信用代码：911100001000039544

住所（注册地）：惠州市江北文明一路三号中信城市时代 2 单元 19 层 01 号

邮政编码：516003

所属行业：房地产业

经营范围：城市房地产的投资、开发，房地产买卖、出租，商品房销售，房地产租赁，房屋维修，物业管理；与房地产有关的咨询。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

电话及传真号码：0755-23372952/0755-23372999

信息披露事务负责人及其职位：曾小阳，财务总监

信息披露事务负责人联系方式：0755-23370069

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1985-11-22	设立	1985 年 7 月 9 日，北京光大实业公司（后更名“中国光大（集团）总公司”）出具《关于成立光大房地产开发公司的批复》（光大业字[1985]324 号），同意成立光大房地产开发公司（系发行人前身） 1985 年 7 月 16 日，北京光大实业公司签发《光大房地产开发公司章程》，章程规定光大房地产开发公司为全民所有制企业，注册资本为 500 万元。 1985 年 11 月 22 日，光大房地产开发公司取得国家工商行政管理局（85）工商企内字第 01395 号《核准登记通知书》，光大房地产开发公司注册成立

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1991-11-12	股权结构变动	中国光大（集团）总公司取得国有资产管理局出具的《关于同意将光大房地产开发公司的国有资产划转到中国光大房地产开发公司的函》（国资境外函发[1991]115号），同意将原光大房地产开发公司的国有资产 639 万元划转至中国光大房地产开发公司名下
2	1991-11-30	名称变更	公司名称由“光大房地产开发公司”变更为“中国光大房地产开发公司”
3	1992-3-5	增资	注册资本由人民币 500 万元增加至 639 万元
4	1995-1-5	增资	注册资本由人民币 639 万元增至 1,000 万元。经国有资产管理局审核，中国光大房地产开发公司注册资本金 1,000 万元已实缴到位
5	1998-4-8	增资	注册资本由人民币 1,000 万元增至 10,700 万元。经国有资产管理局审核，中国光大房地产开发公司注册资本金 10,700 万元已实缴到位
6	1999-12-6	增资	注册资本由人民币 10,700 万元增至 22,000 万元。经国有资产管理局审核，中国光大房地产开发公司注册资本金 22,000 万元已实缴到位
7	2000-12-18	减资	注册资本由人民币 22,000 万元减至 13,300 万元
8	2004-9-3	股权结构变动及名称变更	中国光大（集团）总公司将其持有的中国光大房地产开发公司 70% 的股权转让给嘉地投资有限公司（Jodrell Investments Limited），公司股权变更为嘉地投资有限公司（Jodrell Investments Limited）持股 70%，中国光大（集团）总公司持股 30% 公司名称由“中国光大房地产开发公司”变更为“中国光大房地产开发有限公司”，公司类型变更为中外合资企业
9	2006-10-9	股权结构变动	中国光大（集团）总公司将其持有的 30% 股权转让给数赢投资有限公司（Assure Investments Limited），转让后股权结构为数赢投资有限公司（Assure Investments Limited）持股 30%，嘉地投资有限公司（Jodrell Investments Limited）持股 70%，公司变更为外资企业
10	2007-10-10	股权结构变动	数赢投资有限公司（Assure Investments Limited）将其持有的 30% 股权、嘉地投资有限公司（Jodrell Investments Limited）将其持有的 70% 股权分别转让给 PANDUE INVESTMENTS LIMITED，转让后股权结构为 PANDUE INVESTMENTS LIMITED 占 100%
11	2010-4	名称变更	公司名称由“中国光大房地产开发有限公司”变更为“中海宏洋地产集团有限公司”
12	2018-1	注册地址变更	公司住所及经营地由“北京市海淀区北三环中路甲 77 号”变更为“惠州市江北文明一路中信城市时代 B 座 19 楼 1901 房”
13	2020-5-12	增资	注册资本由人民币 13,300 万元增加至 30 亿元
14	2021-12-17	增资	注册资本由人民币 30 亿元增加至 50 亿元
15	2023-3-30	增资	注册资本由人民币 50 亿元增加至 80 亿元

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2025 年 3 月 31 日，中海宏洋地产集团有限公司（以下简称“发行人”）股权结构如下图所示：



（二）公司控股股东、实际控制人基本情况

截至 2025 年 3 月末，发行人直接控股股东为 PANDUE INVESTMENTS LIMITED，其持有发行人 100% 的股权。PANDUE INVESTMENTS LIMITED 为中国海外宏洋集团有限公司（00081.HK，以下简称“中海宏洋集团”）全资子公司，中海宏洋集团间接持有发行人 100% 股权。

中海宏洋集团前身为蚬壳电器工业（集团）有限公司，成立于 1970 年 9 月 25 日，于 1984 年在香港联合交易所有限公司上市。2010 年，中国海外发展有限公司（00688.HK）完成了对蚬壳电器工业（集团）有限公司的收购并将其正式更名为现用名。根据经中国香港罗兵咸永道会计师事务所依照中国香港审计准则审计的中海宏洋集团 2024 年度报告，截至 2024 年 12 月 31 日，中海宏洋集团合并范围资产总额 1,291.83 亿元，负债总额 916.32 亿元，权益总额为 375.51 亿元，收益为 458.95 亿元，年度溢利为 12.16 亿元。

截至 2025 年 3 月末，发行人无实际控制人。中海宏洋集团的单一大股东为中国海外发展有限公司。中国海外发展有限公司合计持有中海宏洋集团 39.63% 股权，其余股权为港股流通股。中海宏洋集团系中国海外发展有限公司重要联营公司，主要负责国内二、三线城市的住宅开发业务，业务涵盖房地产开发与销售、物业租赁、酒店及其他服务等。中海宏洋集团先后进入了呼和浩特、银川、合肥、南宁、兰州、扬州、南通、常州、盐城、绍兴、汕头、徐州、泉州等 40 个城市。

单一大股东中国海外发展有限公司系中国建筑集团有限公司控股子公司，为

知名房地产企业，从事房地产开发业务 40 余年。中国建筑集团有限公司实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 95 家。

截至 2024 年末，发行人主要子公司基本情况如下表所示：

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	房地产开发	100.00%	13.78	9.46	4.33	33.28	2.39	是
2	汕头市海富房地产有限公司	房地产开发	100.00%	13.23	6.39	6.84	22.95	1.04	是

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

序号	企业名称	存在重大增减变动的指标	主要原因
1	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润	<p>2024 年末，该公司总资产较 2023 年末减少 73.20%，主要原因是 2024 年项目竣工收入结转对应的存货结转。</p> <p>2024 年末，该公司负债较 2023 年末减少 80.89%，主要原因是 2024 年项目竣工合同负债对应结转至主营业务收入。</p> <p>2024 年末，该公司净资产 2023 年末增加 123.33%，主要原因是 2024 年项目竣工，正常结转收入成本净利润增加，未分配利润增加。</p> <p>2024 年度，该公司营业收入较 2023 年度增加 33.28 亿元，主要原因是结转项目收入增加。</p> <p>2024 年度，该公司净利润较 2023 年度增加 2.42 亿元，主要原因是结转项目收入增加。</p>
2	汕头市海富房地产有限公司	总资产、总负债、营业收入、净利润	<p>2024 年末，该公司总资产较 2023 年末减少 62.89%，主要原因是项目入伙结利，资产中的存货结转至主营业务成本。</p> <p>2024 年末，该公司负债较 2023 年末减少 78.60%，主要原因是项目入伙结利，资产中的合同负债结转至主营业务收入。</p> <p>2024 年度，该公司营业收入较 2023 年度增加 22.93 亿元，主要原因是结转项目收入增加。</p> <p>2024 年度，该公司净利润较 2023 年度增加 1.11 亿元，主要原因是结转项目收入增加。</p>

截至 2024 年末，发行人存在 6 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。发行人持有盐城旭邦置业有限公司 46.00%股份，持有广州市光大花园房地产开发有限公司 42.00%股份，持有合肥启盛房地产开发有限公司 34.00%股份，持有淮安淮润地产有限公司 42.75%股份，发行人将前述 4 家公司纳入合并范围的原因均为根据对应子公司公司章程规定发行人对其享有控制权。发行人持有盐城海洲置业有限公司 45.00%股份，持有中海宏洋地产（银川）有限公司 15.00%股份，发行人将前述 2 家公司纳入合并范围的原因因为章程和一致行动人协议约定发行人对其实际控制。

截至 2024 年末，发行人存在 3 家发行人持股比例等于 50%但纳入合并范围的子公司。发行人持有惠州市海嘉房地产开发有限公司 50.00%股份，持有湛江市海通房地产开发有限公司 50.00%股份，持有金华海盛置业有限公司 50.00%股份，发行人将其纳入合并范围的原因因为根据对应子公司公司章程规定发行人对其享有控制权。

截至 2024 年末，发行人不存在持股比例大于 50%的公司但未纳入合并财务报表范围的情况。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构相关情况

发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司，子公司的分红将成为母公司重要的收入来源。发行人对重要子公司均拥有较好的控制能力。近三年，发行人母公司的投资收益分别为 14,900.45 万元、79,503.33 万元及 353,694.26 万元，占母公司营业利润的比例为-80.30%、242.03%和 115.91%，占比较高。发行人主要子公司已约定相关分红政策，相关政策合理，能够有效保障发行人的偿债能力。

母公司受限资产情况方面，截至 2025 年 3 月 31 日，发行人本部不存在受限资产。

母公司有息债务情况方面，截至 2025 年 3 月末，发行人母公司有息债务规

模为 81.56 亿元，其中以长期借款及应付债券为主。

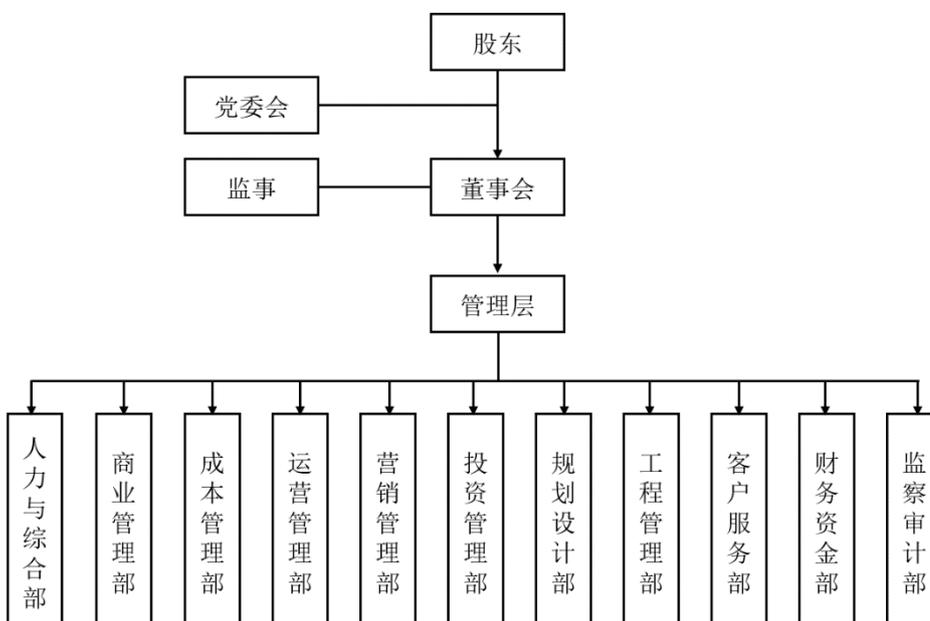
对核心子公司控制力方面，发行人对核心子公司控制能力较强，相关股权不存在质押等受限情况。

综上，投资控股型架构不对发行人的偿债能力构成实质不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人的组织结构图如下：



公司共设立人力与综合部、商业管理部、成本管理部、运营管理部、营销管理部、投资管理部、规划设计部、工程管理部、客户服务部、财务资金部和监察审计部等 11 个部门。

1、人力与综合部

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；行政事务管理。

2、商业管理部

负责商业管理的日常工作；执行商业决策委员会确定的经营目标与发展节点；管理地区公司商业工作。

3、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。

4、运营管理部

负责对手分析研究；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。

5、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。

6、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；内地投资项目管理体系建设与项目推进。

7、规划设计部

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；参与地区公司组织的项目规划设计方案评审。

8、工程管理部

负责项目工程策划管理；项目发展过程管理。

9、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。

10、财务资金部

负责财务管理；资金管理；项目成本管理；财务风险管理；金融及证券市场研究；发债融资；资产证券化；金融机构对接；上市公司增资扩股等职能。

11、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。

（二）内部管理制度

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

1、财务管理制度

公司根据《会计法》《企业会计准则》和《会计基础工作规范》及国家其他有关法律和法规，结合公司实际情况，公司制定了财务管理相关制度等进行财务管理。该等制度通过制定科学合理、明确统一的财务战略规划和管控策略，围绕公司财务战略的传导、实施、反馈、调整、评价等，对各公司开展财务管理和监督，确保财务管控目标有效实现。及时有效取得财务资源，建立合理的资源配置方式，按照公司的发展战略要求，管理和控制财务资源，实现资源配置与公司发展战略的高度统一，为公司的持续发展提供资源保障。监控财务过程，通过开展各项财务管理工作，对公司经营管理过程中的各项经济行为进行监督和管控，实现公司的各项经营工作依法合规。控制财务风险，通过建立完善的财务管控体系及经营内控体系，通过对重大事项及关键事项的财务把控，实现财务风险水平在公司可承受范围之内。

2、内部审计制度

公司已制定了关于内部审计的相关规章制度，设置了独立负责内部审计部门。公司通过牵头组织开展风险识别与评估、建立与维护审计风险问题库、定期开展风险提示、出具相应工作报告、组织开展调查研究、开展综合运营审计、经济责任审计、专项审计等内部审计工作，贯彻执行国家的法律法规和公司规章制度，提升风险管控能力，促使员工正确履行职责，推行廉政建设。

3、采购、招标管理制度

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

4、投资管理制度

公司已制定了投资管理相关制度。公司总部或各地区分公司房地产项目投资的论证、谈判、决策、方案制定由公司投资决策委员会统筹，项目的执行、履约

等情况由投资管理部统一管理。公司制定了完整的项目投资申报、立项、调研、审批、实施、考核流程，并具备完善的项目指标评测、利润测算等体系，对成本利润率、IRR 等重要利润指标制定严格的投资标准，保障公司投资的利润率与风险可控。

5、工程管控制度

公司制定了严格的工程管控制度，要求各地区分公司统一贯彻施行，并向各地区分公司提供专业指导和技术支持；总部对于各地建设项目都具备严格的评估系统，并要求地区分公司提交计划及工程进度报告，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。

6、资金管理制度

公司本着“集中管理、预算控制、整体筹划、有效使用、防范风险、提高效率”六大原则建立完善的资金管理体系。公司总部财务资金部组织、管理、指导地区公司财务资金部资金管理工作。各地区公司财务资金部统筹开展所管辖的城市公司、项目公司资金管理工作。公司要求每周、每月对资金存量及变动情况进行跟踪、统计、分析；对销售回款、欠款清理等收入情况进行汇总分析，重点跟踪，协调管理，保障资金回笼；对地价、建安、税费等支出情况进行汇总分析，确保支出的合规性与合理性。同时定期对公司银行账户情况、担保及保函情况进行核查、统计。

7、融资管理制度

为规范发行人融资行为，完善财务内控制度，促进公司稳健持续发展，根据国家相关法律、法规以及公司章程，结合公司实际情况，发行人制定了融资管理相关制度，用于规范公司及投资企业的融资行为，对发行人融资管理权限、管理流程、后续管理、授信管理、投资企业融资管理等各方面进行了明确规定。公司要求融资工作由公司总部统筹，地区公司根据公司总部安排执行。相关工作人员

需根据公司战略与经营发展需要，动态平衡现金流量，确定合理净借贷比例和相关财务指标，同时充分研究资本市场和债务市场情况，开展融资工作。

8、对外担保制度

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》《担保法》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，设置了有关规定，对公司的对外担保行为进行控制与管理。

9、预算管理制度

为建立完善的预算管理体系，规范预算编制、预算下达、预算执行、预算分析、预算调整及预算考核，提高预算管理的科学性，促进预算目标实现，强化公司内部管控，提升公司经营管理效益。根据国家有关法律、法规，结合公司实际情况，发行人制定了预算管理相关制度，对公司预算编制、调整、执行分析、考核等有关事项进行了规定，强化公司预算管控水平。公司总部财务资金部汇总各地区公司各项指标预计完成情况，掌握各项目动态成本执行情况和动态收益情况，调研地区公司项目发展进度、销售计划、成本执行、次年费用指标需求等情况，了解地区公司后期经营预算整体计划并初步安排指标。同时公司要求各地区公司应对照下达的预算指标，定期或不定期地对相关部门及人员责任指标完成情况进行检查分析。对公司重大预算项目和内容，密切跟踪其实施进度和完成情况。

10、税务管理制度

公司依据《中华人民共和国税收征管法》《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国发票管理办法》及各类实施条例、实施细则等有关税收法律、行政法规制定了税务管理相关制度。公司要求所有工作人员遵守国家相关税收法律、法规的规定，及时、足额缴纳各项税款，依法履行纳税义务。公司总部财务资金部是税务管理的垂直领导部门，负责制定与完善税务管理办法，跟进与收集国家财税部门最新税收法律、法规，指导、监督地区公司重大税务事项管理、税务风险把控。

11、关联交易管理制度

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

12、突发事件应急管理办法

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

13、信息披露管理办法

为加强公司的信息披露工作管理，规范信息披露行为，保护投资者合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等有关法律法规以及公司章程，制定了信息披露管理办法，加强信息披露事务管理，保证信息披露工作有序、高效地进行。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害公司利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事和高级管理人员均按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预公司经营活动的情况。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员情况如下表所示：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	主要简历
庄勇	董事长	2020年2月至今	是	否	庄勇先生，于2020年2月27日获委任为中海宏洋地产集团有限公司董事长。庄先生于2000年毕业于重庆大学，并于2007年取得重庆大学建筑与土木工程专业硕士学位。庄先生于2000年加入中海企业发展集团有限公司（‘中海地产’，前称为中海地产集团有限公司，为中国海外发展有限公司（‘中海发展’，公司的间接控股股东及于联交所上市，股份代号：688）的全资附属公司）。其后，庄先生于中海地产不同业务部门如人力资源部及营销管理部工作，先后担任上海公司副总经理、南京公司总经理、苏州公司总经理及西部区域公司助理总经理。2015年至2017年间，庄先生出任中海发展助理总裁、北方区域公司总经理及中海发展副总裁，于2018年10月起兼任中海发展华南区域公司总经理，于2020年2月11日获委任为中海发展非执行董事及董事局副主席，及中国海外宏洋集团有限公司

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	主要简历
					董事局主席及执行董事。庄先生拥有二十余年企业管理经验。
杨林	董事	2017 年 1 月至今	是	否	杨林先生，于 2017 年 1 月 4 日获委任为中海宏洋地产集团有限公司董事，于 2020 年 2 月 27 日获委任为中海宏洋地产集团有限公司总经理。杨先生毕业于北京大学，获工商管理硕士，于 1995 年加入中国海外集团有限公司附属公司，并于 2006 年起历任中海地产营销策划中心副总经理、总经理及中海兴业（西安）有限公司总经理等职务。杨先生由 2015 年 3 月起任中国海外宏洋集团有限公司助理总裁，并于 2017 年 3 月 21 日起任中国海外宏洋集团有限公司执行董事及副总裁，于 2020 年 2 月 11 日获委任为中国海外宏洋集团有限公司行政总裁。杨先生拥有二十余年房地产开发企业管理经验。
	总经理	2020 年 2 月至今	是	否	
魏纬	董事	2020 年 2 月至今	是	否	魏纬先生，于 2020 年 2 月 27 日获委任为中海宏洋地产集团有限公司董事、副总经理、总工程师。魏先生毕业于重庆建筑工程学院，获高级建筑师职称。魏先生于 1998 年加入香港华艺设计顾问（深圳）有限公司，历任设计总监、副总经理，于 2013 年加入中国海外发展有限公司任设计管理部副总经理，2014 年 8 月兼任中国海外发展有限公司（北方区）设计总监。魏先生于 2016 年 9 月起获委任为中国海外宏洋集团有限公司设计部副总监，于 2019 年 4 月起任设计总监。魏先生拥有三十余年建筑设计及企业管理经验。
边际	监事	2022 年 5 月至今	是	否	边际先生，2008 年毕业于同济大学，并于 2016 年取得香港大学工商管理专业硕士学位，获工程师职称。边先生于 2008 年加入中海地产上海公司，后相继在中海地产集团有限公司人力资源部、中国海外集团有限公司人力资源部任职，2014 年始相继担任中国海外集团有限公司人力资源部助理总经理、副总经理。边先生于 2018 年 6 月起获委任为中国海外宏洋集团有限公司人力与综合部总经理。边先生拥有十余年企业人力资源管理及企业管理经验。
曾小阳	财务总监	2020 年 2 月至今	是	否	曾小阳先生，毕业于中南财经大学，获高级会计师职称。曾先生于 2000 年加入中海兴业（成都）发展有限公司，历任财务部副经理、经理、副总会计师、财务总监，并于 2011 年加入中海地产重庆有限公司任财务总监。曾先生于 2017 年 9 月起获委任为中国海外宏洋集团有限公司财务资金部总经理。曾先生拥有三十余年财务管理及企业管理经验。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围为：城市房地产的投资、开发，房地产买卖、出租，商品房销售，房地产租赁，房屋维修，物业管理；与房地产有关的咨询。（以上项目

不涉及外商投资准入特别管理措施）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人的核心业务为房地产开发和销售，已经形成涵盖买地投资、规划设计、建筑施工、行销策划、售后服务与物业管理等房地产开发全过程的价值链体系。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

最近三年及一期，公司营业收入情况如下：

单位：亿元、%

业务类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	49.16	98.56	398.22	99.14	435.80	99.18	335.04	99.09
租赁及管理 服务收入	0.69	1.39	2.92	0.72	2.77	0.63	2.56	0.76
其他	0.02	0.05	0.52	0.13	0.84	0.19	0.52	0.15
合计	49.88	100.00	401.66	100.00	439.41	100.00	338.12	100.00

最近三年及一期，公司营业收入分别为 338.12 亿元、439.41 亿元、401.66 亿元和 49.88 亿元。公司营业收入主要来源于房地产销售收入，最近三年及一期，公司房地产销售收入分别为 335.04 亿元、435.80 亿元、398.22 亿元和 49.16 亿元，报告期各期房地产收入占营业收入的比例均在 90%以上。

最近三年及一期，公司营业成本结构如下表所示：

单位：亿元、%

业务类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	41.88	99.02	346.41	99.34	369.30	99.21	265.30	99.47
租赁及管理 服务	0.36	0.86	1.93	0.55	1.42	0.38	0.97	0.36
其他	0.05	0.12	0.38	0.11	1.52	0.41	0.46	0.17
合计	42.29	100.00	348.71	100.00	372.24	100.00	266.73	100.00

报告期内，公司营业成本变动趋势与营业收入一致。最近三年及一期，公司营业成本分别为 266.73 亿元、372.24 亿元、348.71 亿元和 42.29 亿元，其中房地

产销售业务的成本分别为 265.30 亿元、369.30 亿元、346.41 亿元和 42.29 亿元。

最近三年及一期，公司毛利润结构如下表所示：

单位：亿元、%

业务类型	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	7.28	95.99	51.81	97.86	66.50	98.99	69.73	97.68
租赁及管理 服务	0.33	4.36	0.99	1.87	1.35	2.02	1.59	2.23
其他	-0.03	-0.35	0.14	0.27	-0.68	-1.01	0.06	0.08
合计	7.59	100.00	52.94	100.00	67.17	100.00	71.38	100.00

最近三年及一期，公司毛利润分别为 71.38 亿元、67.17 亿元、52.94 亿元和 7.59 亿元，其中房地产销售业务的毛利润分别为 69.73 亿元、66.50 亿元、51.81 亿元和 7.28 亿元，占毛利润总额的比重分别为 97.68%、98.99%、97.86% 和 95.99%。

最近三年及一期，公司毛利率结构如下表所示：

单位：%

业务类型	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产销售	14.82	13.01	15.26	20.81
租赁及管理服务	47.67	33.90	48.84	62.23
其他	-105.66	27.49	-80.70	11.51
合计	15.21	13.18	15.29	21.11

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 21.11%、15.29%、13.18% 和 15.21%。其中，房地产销售业务的毛利率分别为 20.81%、15.26%、13.01% 和 14.82%，报告期内发行人房地产销售业务毛利率产生波动，主要受公司当年结转项目毛利率影响。

（三）主要业务板块

公司系中海宏洋集团间接控股的全资子公司，自 2018 年被确定为中海宏洋集团在境内最核心的房地产开发平台，业务涵盖房地产开发与销售、物业租赁等，是一家全国性房地产开发企业。

1、发行人房地产业务经营概况

近年来，发行人房地产开发业务发展迅速，房地产业务规模的增长带来了良好的经济效益。

中海宏洋地产具备房地产开发企业二级资质，公司房地产业务由各项目公司具体开展，具体的业务资质也由各项目公司分别取得。公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书，其中多家项目公司具备一级、二级资质。

公司以商品住宅开发销售为主，2018 年以来被确立为中海宏洋集团境内最核心业务主体。目前公司已发展成为跨地域的全国性地产企业，深耕布局主流二、三线城市核心地段，并坚持中高端住宅产品定位。2024 年，在已布局的二、三线城市中，中海宏洋集团在其中 23 个城市销售金额位列当地前三，11 个城市销售金额位列当地第一。

最近三年及一期，发行人房地产项目开发情况如下表所示：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
新开工项目数（个）	1	16	18	16
新开工面积（万平方米）	10.81	200.30	204.41	214.25
竣工项目数（个）（注 1）	7	39	40	36
竣工面积（万平方米）	46.66	494.17	489.62	382.25
期末在建项目数（个）	43	47	60	70
期末在建面积（万平方米）（注 2）	505.3	529.33	884.62	1,169.83
开发完成投资总额（亿元）	44.37	174.04	229.86	266.95

注 1：项目口径为体现分期竣工项目（如单个项目分期竣工，将形成多个竣工项目）

注 2：期末在建面积为未结利口径；新开工面积为各项目初始计划建筑面积

数据来源：发行人提供

最近三年及一期，发行人房地产项目销售情况表如下表所示：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2022 年	2021 年
达预售项目（个）	2	23	18	41
签约销售面积（万平方米）	34.12	238.29	265.99	273.99
签约销售金额（亿元）	40.29	305.41	352.13	337.53

项目	2025 年 1-3 月	2024 年	2022 年	2021 年
签约销售均价（万元/平方米）	1.18	1.28	1.32	1.23
结算面积（万平方米）	35.75	318.8	376.30	316.95
结算金额（亿元）	49.16	398.22	435.80	338.12

数据来源：发行人提供

最近三年及一期，公司新开工面积分别为 214.25 万平方米、204.41 万平方米、200.30 万平方米和 10.81 万平方米，房地产签约销售面积分别 273.99 万平方米、265.99 万平方米、238.29 万平方米和 34.12 万平方米，签约销售金额为 337.53 亿元、352.13 亿元、305.41 亿元和 40.29 亿元。发行人整体销售情况较好。

从销售区域分布情况看，2024 年，公司主要销售来源为合肥、呼和浩特、汕头、银川、赣州地区，区域分布较为分散，2024 年上述区域销售金额分别占总销售金额的 8.42%、7.43%、7.38%、7.33%和 5.87%。

最近三年，发行人签约销售金额及面积主要区域分布情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

地区	2024 年		2023 年		2022 年	
	面积	金额	面积	金额	面积	金额
汕头	20.15	22.55	27.20	32.69	19.07	21.76
银川	18.22	22.38	19.97	23.57	42.31	43.01
呼和浩特	17.34	22.70	21.12	23.84	12.34	14.88
合肥	16.59	25.71	25.55	56.78	12.03	19.84
盐城	6.58	16.15	7.29	9.57	7.35	11.22
扬州	7.56	14.92	4.52	9.12	-	-
赣州	18.07	17.94	-	-	-	-
兰州	-	-	17.52	21.42	11.92	15.30
吉林	-	-	13.98	9.90	9.41	6.45
株洲	-	-	10.92	8.83	9.66	7.52

数据来源：发行人提供

2、项目情况

（1）已完工项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人主要已完工项目情况如下表所示：

单位：万平方米、万元

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目位置	项目类别	总建筑面积	销售进度	截至 2025 年 3 月末回款	分期/第几期	权益占比
1	汕头市中海宏洋地产有限公司	观云府	汕头市	住宅	16.32	62.30%	67,093.41	全期	100.00%
2	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	中海观园	合肥市	住宅/商业	16.43	82.42%	162,844.12	全期	100.00%
3	呼和浩特市海巍地产有限公司	中海河山大观	呼和浩特市	住宅/商业/车位	16.66	91.32%	166,274.80	全期	100.00%
4	盐城汇海置业有限公司	九樾花园	盐城市	住宅/商业	17.14	100.00%	307,193.05	全期	100.00%
5	扬州中海宏洋置业有限公司	扬州九樾	扬州市	住宅/商业	17.29	72.05%	173,840.00	一期、二期	100.00%
6	清远市中海宏洋房地产开发有限公司	中海阅湖花园	清远市	住宅/商业/车位	18.00	100.00%	118,053.69	全期	100.00%
7	呼和浩特市海巍地产有限公司	中海河山观澜	呼和浩特市	住宅/商业	18.74	97.62%	151,362.71	全期	100.00%
8	惠州市海盛房地产开发有限公司	中海寰宇时代花园	惠州市	住宅/商业/车位	18.74	42.45%	52,140.65	全期	100.00%
9	徐州海创置业有限公司	淮海世家	徐州市	住宅/商业/车位/储藏室	18.80	100.00%	198,373.02	全期	100.00%
10	银川中海海悦置业有限公司	中海华樾	银川市	住宅/商业	19.18	98.79%	198,959.00	全期	100.00%
11	扬州市海盛房地产开发有限公司	中海华樾	扬州市	住宅/商业/车位/储藏室	19.34	100.00%	250,542.00	全期	100.00%
12	唐山市中海海富房地产开发有限公司	中海九樾	唐山市	住宅/商业/车位	19.40	94.81%	271,015.05	一期、二期	100.00%

13	廊坊市宏洋房地产开发有限公司	铂悦公馆	廊坊市	住宅/商业/车位	20.04	98.12%	133,011.00	一期、二期	100.00%
14	银川中海海盛置业有限公司	银川九樾	银川市	住宅/商业/车位	21.35	98.39%	241,411.00	全期	100.00%
15	金华中海宏洋地产有限公司	金华九樾	金华市	住宅/商业/车位	21.75	99.09%	481,528.51	全期	100.00%
16	包头市宏洋海创地产有限公司	中海望京府项目	包头市	住宅/商业	22.99	98.51%	160,167.86	全期	100.00%
17	金华海盛置业有限公司	金华中央园著	金华市	住宅/商业/车位	23.94	87.55%	135,126.00	全期	100.00%
18	兰州中海海创房地产开发有限公司	中海寰宇天下 紫郡	兰州市	住宅/商业/车位	24.51	98.41%	266,616.63	全期	100.00%
19	呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	中海铂悦府	呼和浩特市	住宅/商业	26.06	100.00%	292,115.73	全期	100.00%
20	柳州中海宏洋地产有限公司	中海天钻	柳州市	住宅/商业	26.94	79.85%	37,170.00	全期	70.00%
21	汕头市海富房地产有限公司	海怡半岛花园	汕头市	住宅、商业	28.68	94.90%	272,442.97	全期	100.00%
22	株洲中海宏洋地产有限公司	中海学府里	株洲市	住宅/商业	29.02	95.71%	163,409.18	全期	70.00%
23	常州市海盛房地产开发有限公司	海华花园	常州市	住宅/商业	29.41	100.00%	161,450.00	全期	100.00%
24	汕头市中海宏洋地产有限公司	汕头悦江府	汕头市	住宅	30.37	99.62%	278,921.80	全期	100.00%
25	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	中海学府世家	泉州市	住宅、商业、车位	31.11	92.43%	368,724.21	全期	100.00%
26	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	中海寰宇天下	吉林市	住宅/商业/车位	31.20	98.98%	175,310.70	全期	100.00%
27	兰州中海海富房地产开发有限公司	中海铂悦府	兰州市	住宅/商业/车位	32.48	98.96%	321,283.90	全期	100.00%
28	银川中海海悦置业有限公司	半岛华府	银川市	住宅/商业/车位	33.08	99.54%	244,144.00	全期	100.00%
29	汕头市中海宏洋置业有限公司	铂悦府	汕头市	住宅	35.42	88.71%	222,826.51	全期	100.00%
30	盐城润海置业有限公司	华樾花园	盐城市	住宅/商业	35.84	91.29%	334,474.23	三期/一期	100.00%
31	兰州中海海创房地产开发有限公司	中海寰宇天下 云境	兰州市	住宅/商业/车位	37.11	96.44%	383,287.73	全期	100.00%
32	吉林市中海海盛房地产开发有限公司	中海河山郡 01 地块	吉林市	住宅/商业/车位	52.05	79.43%	203,493.78	全期	100.00%

33	汕头市中海宏洋置业有限公司	寰宇天下	汕头市	住宅+商业	101.03	95.07%	752,224.09	全期	100.00%
----	---------------	------	-----	-------	--------	--------	------------	----	---------

(2) 在建项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人主要在建项目情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额	项目进度
1	徐州海鑫置业有限公司	中海华樾	住宅、商业	徐州市	2025 年 7 月	15.80	14.67	12.28	83.70%
2	银川中海海悦置业有限公司	臻如府	住宅、商业	银川市	2025 年 12 月	17.76	14.03	9.13	65.06%
3	徐州威拓房地产开发有限公司	上东区	住宅	徐州市	2025 年 11 月	17.79	16.87	14.70	87.16%
4	丹阳海盛房地产开发有限公司	中海臻如府	住宅	丹阳市	2025 年 9 月	18.14	16.01	14.24	88.93%
5	扬州海发地产置业有限公司	翠语江南	住宅、商业	扬州市	2026 年 10 月	18.20	21.41	16.19	75.61%
6	银川中海海悦置业有限公司	海樾花园项目	住宅/商业	银川市	2025 年 10 月	18.93	14.95	12.89	86.23%
7	盐城海洲置业有限公司	都邑名邸	住宅/商业	盐城市	2027 年 9 月	19.43	23.50	18.07	76.88%
8	南通市海诚房地产开发有限公司	臻如花园	住宅	南通市	2026 年 9 月	20.16	29.01	19.84	68.39%
9	赣州中海海悦房地产有限公司	赣州中海悦江府项目	住宅/商业	赣州市	2025 年 10 月	21.03	11.84	7.93	66.97%
10	株洲中海宏洋地产有限公司	中海学府世家	住宅/商业	株洲市	2028 年 9 月	21.96	12.54	6.27	50.02%
11	天水中海宏洋房地产开发有限公司	中海铂悦府	住宅、商业	天水市	2026 年 3 月	22.56	23.67	19.69	83.17%
12	赣州中海海蓉房地产有限公司	赣州中海学府壹号项目	住宅/商业	赣州市	2026 年 6 月	26.48	16.40	10.56	64.39%

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	项目所在地	预计竣工日期	总建筑面积	预计总投资金额	累计完成投资金额	项目进度
13	株洲中海宏洋地产有限公司	中海誉园	住宅/商业	株洲市	2026 年 10 月	26.50	17.19	13.86	80.67%
14	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	中海枫丹公馆	住宅/商业	唐山市	2026 年 9 月	32.21	50.49	44.12	87.39%
15	遵义海盛置业有限公司	中海新都会	住宅/商业	遵义市	集中商业 2026-6-30	33.58	17.00	13.92	81.87%
16	渭南中海兴华置业有限公司	中海学府里	住宅/商业	渭南市	2026 年 4 月	33.89	18.00	13.24	73.56%
17	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	中海半山壹号	住宅	南宁市	2029 年 12 月	34.15	38.84	27.21	70.06%
18	盐城润海置业有限公司	华樾花园	住宅/商业	盐城市	2025 年 9 月	35.75	33.98	31.68	93.23%
19	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	中海观园	住宅/商业	淄博市	2026 年 4 月	42.80	25.80	16.59	64.32%
20	淮安淮润地产有限公司	春和景明苑	住宅/商业/车位	淮安市	2025 年 9 月	45.74	53.91	38.35	71.13%
21	兰州中海海通房地产开发有限公司	中海铂悦世家	住宅/商业/办公等	兰州市	2028 年 6 月	48.57	51.89	40.83	78.68%
22	合肥启盛房地产开发有限公司	璟园	住宅/商业	合肥市	2026 年 12 月	52.53	64.50	53.22	82.51%
23	汕头市海学房地产开发有限公司	汕头悦江府北区	住宅、商业	汕头市	2026 年 3 月	56.04	40.79	34.28	84.05%
24	西宁中海海润房地产开发有限公司	中海翰林原著	住宅/商业/车位	西宁市	2027 年 9 月	65.15	41.78	28.31	67.76%

（3）拟建项目情况

截至 2025 年 3 月末，发行人主要拟建项目情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	开发主体/业主方	项目名称	项目类别	总建筑面积	预计总投资金额	投资进度	分期/第几期	经营模式	权益占比	预计竣工日期
1	株洲中海宏洋地产有限公司	中海九樾	住宅、商业	38.22	21.43	33.25%	全期	合作开发	70%	2028 年 12 月
2	株洲中海宏洋商业发展有限公司	中海寰宇汇	住宅、商业	18.79	15.37	28.92%	全期	合作开发	70%	2029 年 3 月
3	呼和浩特市海巍地产有限公司	中海学仕里	住宅、商业	21.18	16.75	49.70%	全期	自主开发	100%	2026 年 12 月

（4）土地储备情况

2018 年以来中海宏洋集团主要以公司作为开发主体拿地，支持公司的业务发展。拿地方式方面，公司目前主要通过招拍挂程序直接参与土地竞拍。同时，面对部分二、三线城市拿地竞争较为激烈情况，公司保持理性态度，选择收并购及合作开发等方式积极补充优质项目资源。最近三年，发行人土地储备情况如下。

单位：个、万平方米、亿元

指标	2025 年 1-3 月	2024 年	2023 年	2022 年
新拓展项目	1	8	8	8
新增土地储备建筑面积	21.18	85.32	135.83	194.69
土地购置支出	8.08	35.23	59.97	82.42

截至 2025 年 3 月末，公司于全国 29 个城市的全口径土地储备面积合计 776.46 万平方米。储备面积前五大地区为株洲、兰州、银川、赣州和淮安，上述地区全口径土地储备面积占比分别为 12.53%、8.61%、7.48%、6.12%和 5.67%。截至 2025 年 3 月末，公司前十大地区土地储备面积情况如下。

单位：万平方米、%

地区	土地储备面积	占比
株洲	97.29	12.53
兰州	66.89	8.61
银川	58.10	7.48
赣州	47.53	6.12
淮安	44.01	5.67
吉林	41.26	5.31
西宁	40.76	5.25
合肥	38.26	4.93
滁州	36.69	4.73
徐州	35.97	4.63
总计	506.76	65.26

报告期内，发行人拿地情况具体如下：

单位：平方米，万元

序号	地块名称	城市	项目类型	拿地时间	土地面积	出让金金额	截至 2025 年 3 月末已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源
1	WG2020-15 地块	汕头	住宅	2022 年 3 月	53,109	102,404	102,404	-
2	G2022-6#地块	银川	住宅	2022 年 4 月	48,946	29,368	29,368	-

序号	地块名称	城市	项目类型	拿地时间	土地面积	出让金金额	截至 2025 年 3 月末已缴纳出让金	后续出让金缴纳计划及资金来源
3	G2022-14#地块	银川	住宅	2022 年 6 月	85,379	89,649	89,649	-
4	GC2022-028 地块	南宁	住宅	2022 年 6 月	37,416	58,537	58,537	-
5	GC2022-030 地块	南宁	住宅	2022 年 6 月	30,693	70,257	70,257	-
6	春申地块	淄博	住宅	2022 年 8 月	111,671	83,776	83,776	-
7	兰州市七里河区 G2202 号地块	兰州	住宅	2022 年 8 月	38,036	49,927	49,927	-
8	经开区项目	合肥	住宅	2022 年 10 月	170,913	340,294	340,294	-
9	银地 G2023-7 地块	银川	住宅	2023 年 5 月	78,559	84,845	84,845	-
10	呼和浩特市新城区 2023030 号宗地, 呼和浩特市新城区 2023031 号宗地	呼市	住宅	2023 年 9 月	47,280	41,346	41,346	-
11	银地(G)[2024]-1 号地	银川	住宅	2024 年 3 月	35,778	22,005	22,005	-
12	包河区 BH202415 号地块	合肥	住宅	2024 年 6 月	30,203	79,509	79,509	-
13	徐州黄龙云起(淮海路南地块)	徐州	住宅	2024 年 6 月	17,767	36,950	36,950	-
14	银川臻如府(银地(G)[2024]-14 号)	银川	住宅	2024 年 7 月	92,808	72,390	72,390	-
15	金凤区银地(G)[2024]-26 号地块	银川	住宅	2024 年 12 月	46,540	44,786	19,774	预计 2025 年以自有资金完成缴纳
16	兰州市安宁区中央商务区地块项目	兰州	住宅	2024 年 12 月	37,356	34,890	34,890	-
17	兰州市安宁区孔家崖 G2414 号地块项目	兰州	住宅	2024 年 12 月	17,521	20,185	20,185	-
18	兰州市安宁区孔家崖 G2406 号地块项目	兰州	住宅	2024 年 12 月	39,628	41,563	4,773	预计 2025 年以自有资金完成缴纳
19	九樾南 西地块, 九樾南 东地块	呼市	住宅	2025 年 2 月	76,070	80,803	80,803	-
	合计				1,095,673	1,383,484	1,321,682	

3、房地产业务上下游产业链情况

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

建筑业与房地产行业的正向关联度较高，房地产行业对建筑业的发展影响大，

而建筑业施工技术的提高，将会提升房地产行业的开发品质，有利于房地产行业的发展。房地产项目中工程设计是房地产开发重要的前期环节，工程设计也是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键行业之一。

物业管理是房地产消费环节的主要管理活动，与房地产行业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起着至关重要的作用，良好的物业管理提升了房地产的附加价值，促进了房地产开发建设和销售；房地产中介业提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃为购房者提供更多选择，同时也创造了大量的改善性需求，促进了房地产行业的发展。

4、发行人租赁及管理服务业务概况

发行人坚持住宅开发为主、商业开发为辅的发展模式，2024 年商业租赁收入占整体营业收入比重约 0.72%。业务模式主要为自营出租和对外整租收取租金，出租类型涵盖购物中心、写字楼、酒店、街区商业等。目前，商业租赁业务发展主要聚焦发行人所在的高能级和区域中心城市，如合肥、兰州、呼和浩特等。发行人在报告期内租赁及管理服务业务营业收入分别为 2.56 亿元、2.77 亿元、2.92 亿元和 0.69 亿元，报告期租赁及管理服务业务营业收入呈现波动态势。

目前一线城市的人均购物中心面积超越部分发达经济体，商业同质化竞争严重，而二、三、四线高能级和区域中心城市仍有较大发展空间，市场容量较大，潜力较高。发行人将结合商业及消费发展趋势，充分发挥稳健的财务优势，紧抓市场机遇，深耕核心城市、核心地段，打造精品特色商业街区及购物中心等，实现商业板块的稳步发展。

（四）发行人所处行业状况

发行人所处行业为房地产行业。

房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点

调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。因而，中央陆续出台了一系列调控政策，以保障我国房地产行业的健康平稳发展。

1、我国房地产行业发展概况

（1）房地产开发投资增速较快，2010 年后增速回落

根据国家统计局数据显示，自 2005 年以来，我国房地产开发投资累计值呈现持续上涨趋势。2005 年至 2014 年，我国房地产开发投资累计增速保持在 10% 以上，增速较快。受金融危机影响，2008 年至 2009 年期间我国房地产开发投资增速回落，且 2009 年我国房地产行业以去库存化为主，拖累投资，全年房地产投资增速跌破 20%。随后，为进一步缓和过热的房地产市场、调节房地产供需矛盾，我国政府先后出台了一系列房地产调控制度，加之同期 GDP 增速放缓，导致近年来房地产开发投资增速持续回落。

2010-2014 年，我国房地产开发投资完成额分别为 48,259 亿元、61,797 亿元、71,804 亿元、86,013 亿元和 95,036 亿元，累计增速分别达 33.2%、27.9%、16.2%、19.8%和 10.5%。2015 年，我国房地产开发投资完成额为 95,979 亿元，同比增长仅 1.0%，断崖式的下跌超出市场预期。在多轮降息降准营造的货币宽松周期及实体经济增速放缓的通缩周期相互影响下，2017 年-2019 年我国房地产开发投资有所企稳，全年房地产开发投资完成额分别为 100,386 亿元、120,264 亿元和 132,194 亿元，分别同比增长 7.5%、19.80%和 9.92%。2020 年，全年房地产开发投资完成额为 141,442.95 亿元，同比上升 7.00%。2021 年度，房地产开发投资完成额为 147,602 亿元，同比上升 4.35%。2022 年度，房地产开发投资完成额为 132,895 亿元，同比下降 9.96%。根据国家统计局数据，2023 年度，房地产开发投资完成额为 110,913 亿元，同比下降 9.6%。2024 年度，房地产开发投资完成额为 100,280 亿元，同比下降 9.59%。

（2）房屋施工面积持续上扬，房屋新开工面积自 2011 年后波动下降

房地产供给方面，根据国家统计局数据显示，2008 年至 2011 年我国房地产

市场供给增长较快，房屋施工面积持续上扬，2011 年后房屋新开工面积开始出现较大波动。一方面，房地产企业新增项目决策与当年宏观经济环境及房地产调控政策紧密相关；另一方面，当年房地产市场销售情况亦会影响房地产企业的投资决策。金融危机后，我国房地产行业宏观调控政策增多，房屋新开工面积开始呈现波动下降趋势。2019 年度，全国房屋施工面积为 893,821 万平方米，房屋新开工面积为 227,154 万平方米，房屋竣工面积 95,942 万平方米，同比增速分别为 8.7%、8.5%和 2.5%。2020 年度，全国房屋施工面积为 926,759 万平方米，房屋新开工面积为 224,433 万平方米，房屋竣工面积 91,218 万平方米，同比增速分别为 3.7%、-1.2%和-4.9%。2021 年度，全国房屋施工面积为 975,387 万平方米，房屋新开工面积为 198,895 万平方米，房屋竣工面积 101,412 万平方米，同比增速分别为 5.2%、-11.4%和 11.2%。2022 年度，全国房屋施工面积为 904,999 万平方米，房屋新开工面积为 120,587 万平方米，房屋竣工面积 86,222 万平方米，同比增速分别为-7.2%、-39.4%和-15.0%。根据国家统计局数据，2023 年度，全国房屋施工面积为 838,364 万平方米，房屋新开工面积为 95,376 万平方米，房屋竣工面积 99,831 万平方米，同比增速分别为-7.2%、-20.4%和 17.0%。2024 年度，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，房屋新开工面积 73,893 万平方米，房屋竣工面积 73,743 万平方米，同比增速分别为-12.7%、-23.0%和-27.7%。

2、我国房地产行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。部分有实力的企业会率先“走出去”，开拓海外市场。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

3、我国房地产行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

2022 年以来最新的房地产行业相关政策如下表所示：

时间	发文部门	主要内容
2022.3	政府工作报告	保障好群众住房需求，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，更好满足购房者合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展
2022.3	银保监会	积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目
2022.4	中共中央政治局	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展
2022.7	中共中央政治局	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生
2022.11	中国人民银行、银保监会	联合发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中度、住房租赁金融等共计 16 条措施
2023.8	住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局	联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施
2023.8	国务院	审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，旨在加大保障性住房的建设和供给，重点是建设配售型保障性住房
2024.1	住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局	发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，从建立融资协调机制、筛选确定支持对象、满足合理融资需求、做好融资保障四方面展开，精准支持房地产项目合理融资需求
2024.5	中国人民银行、国家金融监督管理总局	联合发布通知，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%
2024.9	中国人民银行	发布《关于批量调整存量房贷利率的倡议》，明确各商业银行原则上应于 2024 年 10 月 31 日前统一对存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整。
2024.11	财政部、税务总局、住房和城乡建设部	联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，涉及个人住房交易契税以及取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策方面的调整

（五）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、主要竞争状况

（1）行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发企业获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

（2）行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。但是，相对美国、中国香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例，进入 20 世纪 90 年代以来，美国房地产企业经过兼并、重组，房地产行业集中度日益提高。目前我国前五大开发商市场占有率相较海外成熟房地产市场较低，参考成熟房地产市场的历史经验，龙头企业仍有相当大的成长空间。

2、经营方针及战略

从未来发展方针来看，公司将坚持执行中海宏洋集团确立的房地产主业的发展方向，致力实现可持续、稳定、健康地高质量增长。

土地储备方面，公司将继续以谨慎态度，寻找新的投资项目，以具有竞争力的成本优势建立及维持一个具规模的优质土地储备。公司将发展目标继续聚焦于内地正崛起且最具投资价值与发展潜质的新兴城市，以主流城市、主流地段为项目发展的重点。

土地获取方面，公司将以招拍挂作为土地获取最重要的途径，同时继续开拓多元化的土地收购渠道，以加快发展步伐和维持具有合理投资回报的均衡土地储备。

开发方面，发展中高端住宅物业仍为公司的核心业务。面对竞争激烈的市场

和对优质楼房需求不断增加的客户，开发高质量、绿色、健康、智慧和科技之主流产品仍为公司产品策略的重点。公司将通过加强研发和推出新产品，满足不同客户群的需求，引领市场并保持盈利能力。

销售方面，面对复杂多变的市场环境，公司致力进一步提高库存周转率。公司将继续密切监察商业环境，把握最佳时机推出销售计划以推广其产品，并将继续采用创新的营销方法和策略来加快销售速度，同时亦将优化项目发展周期，以配合楼房销售节奏。

（六）发行人的竞争优势

中国海外发展有限公司为国内知名的大型房地产开发企业，具有显著的竞争优势和广泛的影响力，综合实力雄厚。公司作为中国海外集团有限公司旗下主要负责二、三线城市住宅开发的中国海外宏洋集团有限公司境内最核心的房地产开发平台，在集团体系内具有重要的战略定位，在资产注入、项目资源、资金及管理等方面持续得到股东方有力的支持。

（七）公司关于房地产业务的自查情况

根据国务院发布的国发〔2010〕10号文、国办发〔2013〕17号文等相关文件的规定，并参照中国证监会《监管政策》和《分类监管函》的要求，公司对报告期内公司及合并报表范围内主要子公司（下称“公司及子公司”）在房地产开发过程中的主要拟建、在建、完工项目是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查。自查情况如下：

1、对是否存在土地闲置的自查说明

公司根据《闲置土地处置工作的意见》《闲置土地处置办法》《中华人民共和国城市房地产管理法》、国发〔2010〕10号文、《监管政策》等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司主要房地产项目是否存在土地闲置行为进行了专项自查。

发行人报告期内的主要商品房开发项目，不存在被自然资源部门认定为闲置土地的情形。报告期内，发行人及其子公司不存在因闲置土地等违法违规行为被自然资源部门进行行政处罚，亦不存在因土地闲置正在被（立案）调查的情况。

2、对是否存在炒地情形的自查说明

公司根据《房地产管理法》、国发〔2010〕10 号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在炒地行为进行了专项自查。报告期内，公司及子公司在房地产开发过程中的主要拟建、在建、完工项目不存在炒地行为，亦不存在因土地问题被自然资源部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发〔2010〕10 号文、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》的有关规定。

3、对是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的自查说明

公司根据国办发〔2010〕4 号文、国发〔2010〕10 号文、国办发〔2013〕17 号文、建房〔2010〕53 号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行了专项自查。报告期内，公司及子公司在房地产开发过程中的主要在建、完工项目不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，亦不存在因该等情形被房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发〔2010〕10 号文、国办发〔2013〕17 号文及其他相关规范性文件的有关规定。

4、对是否存在房地产市场调控期间，存在竞拍“地王”、哄抬地价问题的自查说明

公司根据《分类监管函》《适用指引第 1 号》、建房〔2018〕49 号文等相关法律法规及文件的规定，对公司及子公司主要房地产项目是否存在房地产市场调控期间，存在竞拍“地价”哄抬地价问题进行了专项自查。报告期内，发行人及其合并报表范围子公司共计 2 项房地产项目存在被媒体报道为“地王”的情形，具体如下：

序号	地块	城市	中标人	报道内容	报道时间
1	银地（G） [2022]-14 号	银川市	银川中海海悦置业有限公司	新一轮地王！中海拿下城北 14 号地，楼面价 5833 元 / m ² （链接： https://yinchuan.newhouse.fang.com/2022-06-01/44125737.htm ）	2022 年 6 月 1 日
2	GC2022-030	南宁市	中海宏洋地产集团有限公司	地王重新登场，南宁楼市要回暖？（链接： https://baijiahao.baidu.com/s?id=173707 ）	2022 年 6 月 30 日

序号	地块	城市	中标人	报道内容	报道时间
				0458476618380&wfr=spider&for=pc)	

经发行人自查，上述 2 宗地块的获取系市场化的竞拍行为，不属于媒体报道的“地王”情形。

报告期内，发行人及其合并报表范围子公司不存在因在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价等违法违规行为受到自然资源部门行政处罚的记录。

5、对“三线四档”的分类情况说明

截至 2025 年 3 月末，发行人三道红线情况如下：剔除预收账款后的资产负债率为 66.50%，净负债率为-0.94%，现金短债比为 3.69，发行人属于“绿色”档。

6、股东的承诺

公司股东及公司的董事、监事和高级管理人员承诺，公司及下属房地产公司如在报告期内因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，或存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，给公司和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。

7、总体结论

综上，报告期内发行人及其主要子公司不存在被自然资源部门认定为闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价、哄抬地价等违法违规行为，发行人及其主要子公司报告期内不存在因上述违法违规行为被主管机关行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月的财务状况、经营成果和现金流量。请投资者注意阅读该等审计报告全文及相关财务报表附注，发行人对相关事项已作详细说明。

除特别说明外，2022 年度所引用的财务会计数据为 2022 年度审计报告当年数据，2023 年度所引用的财务会计数据为 2023 年度审计报告当年数据，2024 年度所引用的财务会计数据为 2024 年度审计报告当年数据，2025 年 1-3 月所引用的财务会计数据为 2025 年 1-3 月未经审计的当期财务报表。

募集说明书中所涉及的 2022 年、2023 年、2024 年经审计的审计报告及 2025 年 1-3 月财务数据均为发行人当年合并报表口径。

发行人财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定编制。发行人财务报表以持续经营为基础编制。

依据中国注册会计师独立审计准则，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度进行了审计并分别出具编号为“信会师报字[2024]第 ZI21916 号”、“信会师报字[2024]第 ZI21917 号”和“信会师报字[2025]第 ZI20364 号”的标准无保留意见的审计报告。发行人同时提供 2025 年 3 月 31 日未经审计的合并和母公司财务报表。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更以及会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

（1）2022 年度

1) 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财务部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 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”相关规定；自 2022 年 11 月 30 日起执行财务部颁布的

《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号）“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”“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”相关规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响。

2) 公司自2022年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于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”规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响；自2022年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第15号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对报告期财务报表无影响。

（2）2023 年度

本集团自2023年1月1日起执行《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”）相关规定；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。本集团执行该会计政策变更对报告期财务报表无重大影响。

（3）2024年度

1) 执行《企业会计准则解释第17号》

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

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第17号明确：

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

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

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自2024年1月1日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。本公司执行该规定无影响。

②关于供应商融资安排的披露

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

期，或者提前了该企业供应商的收款期。

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

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

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

该解释规定自2024年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自2024年1月1日起执行该规定，执行该规定无影响。

2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

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

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

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

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

解释第18号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，

按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

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

本公司自2024年度起执行该规定无影响。

（4）2025 年 1-3 月

无。

2、重大会计估计变更

最近三年及一期，公司重大会计估计未变更。

3、重大会计差错更正

最近三年及一期，发行人无重大会计差错更正事项。

（三）带强调事项段无保留意见/保留意见审计报告情况不适用。

（四）报告期内发行人合并范围变化情况

1、2022 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
1	徐州威拓房地产开发有限公司	66.00	66.00	收购
2	汕头市海富房地产有限公司	100.00	100.00	收购
3	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	100.00	100.00	新设
4	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	100.00	100.00	新设
5	南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	100.00	100.00	新设
6	中海宏洋地产（银川）有限公司	15.00	85.00	签署一致行动协议
7	合肥启盛房地产开发有限公司	34.00	51.00	股权变动
8	吉林市怡恒伟业房地产开发有限公司	0.00	0.00	注销

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2022 年末的比例。

2、2023 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
1	赣州中海海悦房地产有限公司	100.00	100.00	新设
2	赣州中海海蓉房地产有限公司	100.00	100.00	新设
3	南通市海诚房地产开发有限公司	100.00	100.00	新设
4	泉州市海宸房地产开发有限公司	100.00	100.00	新设
5	泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	100.00	100.00	新设

注：表中的持股比例、表决权比例为截至 2023 年末的比例。

3、2024 年发行人合并报表范围主要子公司变化

序号	子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
1	潍坊中海海翔地产有限公司	100.00	100.00	注销
2	北京中海宏洋地产有限公司	100.00	100.00	注销
3	北京华世柏利房地产开发有限公司	90.00	90.00	注销
4	常州市中海海澄房地产开发有限公司	75.625	75.625	同一控制下企业合并

4、2025 年 1-3 月发行人合并报表范围主要子公司变化

无。

（五）会计师事务所变更

报告期内发行人不存在会计师事务所变更事项。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	1,841,594.16	2,050,699.24	1,973,422.98	2,253,382.11
应收账款	7,213.62	17,264.56	14,119.93	1,137.36
预付款项	38,013.59	21,705.93	39,215.11	86,595.21

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
其他应收款	1,273,831.45	1,205,812.49	1,379,249.35	1,216,552.34
存货	5,890,906.34	6,016,887.41	8,010,186.65	9,994,930.85
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	257,295.11	227,376.64	276,844.94	293,746.54
流动资产合计	9,308,854.27	9,539,746.26	11,693,038.97	13,846,344.41
非流动资产：				
债权投资	-	-	30,000.00	30,000.00
长期股权投资	70,681.12	73,908.49	87,694.42	99,549.24
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	147,348.79	149,937.41	160,291.87	120,540.19
固定资产	4,712.15	4,890.62	5,904.54	6,932.35
在建工程	1,106.77	1,106.77	1,072.50	158.59
使用权资产	1,482.78	1,628.73	1,503.31	2,270.00
无形资产	2.43	3.47	7.64	12.85
开发支出	-	-	-	-
商誉	3,801.62	3,801.62	3,801.62	3,801.62
长期待摊费用	361.03	323.95	279.65	857.07
递延所得税资产	149,025.77	126,665.31	166,157.16	206,167.50
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	378,522.45	362,266.37	456,712.71	470,289.41
资产总计	9,687,376.71	9,902,012.63	12,149,751.68	14,316,633.82
流动负债：				
短期借款	50,000.00	50,000.00	-	-
应付账款	621,192.38	724,564.32	889,551.46	966,523.83
预收款项	4,019.30	3,669.65	4,329.68	806.62
合同负债	1,986,810.31	2,017,175.41	3,169,927.90	4,438,816.37
应付职工薪酬	87.14	748.34	1,187.38	306.30
应交税费	140,083.27	164,212.28	191,957.57	222,800.91
其他应付款	2,299,292.81	2,374,817.12	2,813,933.10	3,219,049.36
一年内到期的非流动负债	453,534.68	437,274.15	857,315.12	406,798.90
其他流动负债	198,354.80	181,470.26	285,293.51	469,340.69
流动负债合计	5,753,374.70	5,953,931.52	8,213,495.73	9,724,442.96
非流动负债：				
长期借款	1,026,314.93	987,428.90	1,019,550.66	2,223,017.93
应付债券	300,000.00	400,000.00	500,000.00	100,000.00
租赁负债	944.43	1,100.56	1,059.21	1,599.30
递延收益	-	-	-	345.28
递延所得税负债	29,552.30	3,937.05	19,860.34	30,570.73
非流动负债合计	1,356,811.66	1,392,466.51	1,540,470.21	2,355,533.24
负债合计	7,110,186.35	7,346,398.04	9,753,965.94	12,079,976.20
所有者权益：				

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
实收资本	600,763.09	600,763.09	600,763.09	485,000.00
资本公积	53,280.93	53,280.93	32,504.10	33,456.80
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	54,740.05	54,740.05	24,773.89	21,730.87
未分配利润	1,409,793.82	1,384,563.28	1,305,736.59	1,087,458.24
归属于母公司所有者权益合计	2,118,577.89	2,093,347.36	1,963,777.67	1,627,645.91
少数股东权益	458,612.47	462,267.23	432,008.07	609,011.71
所有者权益合计	2,577,190.36	2,555,614.59	2,395,785.74	2,236,657.63
负债和所有者权益总计	9,687,376.71	9,902,012.63	12,149,751.68	14,316,633.82

2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	498,829.77	4,016,556.48	4,394,095.54	3,381,174.35
其中：营业收入	498,829.77	4,016,556.48	4,394,095.54	3,381,174.35
二、营业总成本	463,579.54	3,718,119.82	3,980,935.30	2,943,578.51
其中：营业成本	422,933.52	3,487,118.93	3,722,378.03	2,667,312.76
税金及附加	1,348.53	65,613.72	107,665.34	144,338.15
销售费用	24,625.48	100,622.44	109,789.91	108,017.40
管理费用	10,874.14	41,070.83	42,165.34	34,654.26
财务费用	3,797.87	23,693.90	-1,063.32	-10,744.06
加：其他收益	132.90	161.37	198.50	5,419.49
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,227.38	67.46	-3,868.00	-16,227.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-3,154.67	8.46	6.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-54,599.31	-97,302.45	-224,841.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.63	7.62	3.08	16.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,157.37	240,919.13	312,199.82	201,969.47
加：营业外收入	714.70	6,020.37	3,901.48	9,309.56
减：营业外支出	339.87	1,674.79	161.36	2,055.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,532.20	245,264.71	315,939.95	209,223.76
减：所得税费用	10,956.43	85,213.02	108,525.88	134,508.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,575.77	160,051.68	207,414.06	74,715.50
归属于母公司所有者的净利润	25,230.54	118,745.88	221,321.37	42,003.95
少数股东损益	-3,654.76	41,305.80	-13,907.30	32,711.55

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	21,575.77	160,051.68	207,414.06	74,715.50

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	539,444.75	2,944,944.50	3,401,384.58	3,309,524.10
收到的税费返还	754.15	16,811.14	43,725.52	174,462.67
收到其他与经营活动有关的现金	325,890.42	1,664,851.84	461,966.28	287,215.77
经营活动现金流入小计	866,089.31	4,626,607.48	3,907,076.38	3,771,202.54
购买商品、接收劳务支付的现金	410,796.99	1,672,162.19	2,076,264.03	2,438,614.27
支付给职工以及为职工支付的现金	20,281.84	70,157.27	74,394.94	77,576.75
支付的各项税费	66,876.53	204,883.71	365,008.22	419,785.25
支付其他与经营活动有关的现金	517,933.90	2,067,880.86	1,041,875.76	1,066,016.71
经营活动现金流出小计	1,015,889.26	4,015,084.04	3,557,542.96	4,001,992.97
经营活动产生的现金流量净额	-149,799.94	611,523.44	349,533.42	-230,790.43
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	669.49	6,487.50	74,732.59
取得投资收益收到的现金	-	4,200.00	-	201.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	2.49	345.88	17.68	5.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	39,586.24	6,620.37	116,680.88
投资活动现金流入小计	2.49	44,801.61	13,125.55	191,620.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15.41	294.25	623.87	1,318.87
投资支付的现金	-	343.20	-	2,758.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	128,112.96
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	30,000.00
投资活动现金流出小计	15.41	637.45	623.87	162,190.17
投资活动产生的现金流量净额	-12.92	44,164.16	12,501.68	29,430.21
筹资活动产生的现金流量：				

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
吸收投资收到的现金	-	4,800.00	113,400.00	207,714.12
其中：子公司吸收的少数股东投资收到的现金	-	4,800.00	18,400.00	132,714.12
取得借款所收到的现金	70,941.23	946,323.46	792,474.00	1,374,363.38
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	70,941.23	951,123.46	905,874.00	1,582,077.50
偿还债务支付的现金	111,795.00	1,464,071.83	1,227,400.86	854,028.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,438.44	89,438.63	184,647.58	192,788.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	60,425.12	64,483.04
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	126,857.17	78,318.91
筹资活动现金流出小计	130,233.44	1,553,510.46	1,538,905.61	1,125,135.97
筹资活动产生的现金流量净额	-59,292.22	-602,387.00	-633,031.61	456,941.53
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-209,105.08	53,300.60	-270,996.52	255,581.31
加：期初现金及现金等价物的余额	2,050,699.24	1,989,229.65	2,238,979.94	1,983,398.64
期末现金及现金等价物余额	1,841,594.16	2,042,530.25	1,967,983.43	2,238,979.94

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	660,895.48	699,923.36	605,099.11	701,905.45
应收账款	629.00	629.00	1,300.00	-
预付款项	5.89	2.03	3.63	0.82
其他应收款	2,787,259.13	2,885,018.57	3,265,574.19	3,489,804.05
存货	294.40	267.51	267.51	1,943.66
其他流动资产	4.14	4.14	5,264.78	38.95
流动资产合计	3,449,088.04	3,585,844.61	3,877,509.22	4,193,692.94
非流动资产：				
债权投资	190,000.00	190,000.00	635,000.00	435,000.00
长期股权投资	839,469.99	841,484.28	840,216.53	830,306.24
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	4.67	4.18	6.51	18.21
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	5.33
开发支出	-	-	-	-
长期待摊费用	19.28	21.42	-	-
递延所得税资产	-	-	0.31	2,427.24
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,029,493.94	1,031,509.88	1,475,223.34	1,267,757.02
资产总计	4,478,581.98	4,617,354.49	5,352,732.56	5,461,449.95
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	50,000.00	50,000.00	-	-
应付账款	120.84	149.02	210.14	1,632.98
预收款项	-	-	-	-
合同负债	0.20	0.18	13.43	0.20
应付职工薪酬	2.39	1.62	0.74	0.83
应交税费	60.23	283.37	5,713.76	1,667.16
其他应付款	1,962,601.68	2,026,819.88	2,737,489.92	2,982,683.25
其他流动负债	-	0.02	-	70,000.00
一年内到期的非流动负债	589,906.50	266,158.03	325,387.94	297,470.56
流动负债合计	2,602,691.85	2,343,412.12	3,068,815.92	3,353,454.97
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	107,670.00	397,444.00	613,874.00	984,136.00
应付债券	300,000.00	400,000.00	500,000.00	100,000.00
递延所得税负债	62.16	62.16	-	9.69
递延收益	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	407,732.16	797,506.16	1,113,874.00	1,084,145.69
负债合计	3,010,424.01	3,140,918.28	4,182,689.92	4,437,600.66
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	600,763.09	600,763.09	600,763.09	485,000.00
资本公积	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	54,740.05	54,740.05	24,773.89	21,730.87
未分配利润	812,654.83	820,933.07	544,505.66	517,118.42
所有者权益合计	1,468,157.97	1,476,436.21	1,170,042.64	1,023,849.29
负债和所有者权益总计	4,478,581.98	4,617,354.49	5,352,732.56	5,461,449.95

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	-	771.08	3,853.38	20,450.55
营业成本	-	53.03	1,323.92	21,556.63
税金及附加	41.69	257.27	-1,398.78	1,140.34
销售费用	-	3.79	76.81	123.28
管理费用	1,614.16	2,993.16	2,977.67	3,487.90
财务费用	4,609.73	46,001.63	47,529.97	27,606.92
其他收益	1.62	-	1.83	7.88
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,014.29	353,694.26	79,503.33	14,900.45
资产减值损失	-	-	-	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,278.24	305,156.46	32,848.94	-18,556.18
加：营业外收入	-	1,305.13	-0.33	10,146.66
减：营业外支出	-	-	0.48	2.86
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,278.24	306,461.59	32,848.14	-8,412.38
减：所得税费用	-	68.02	2,417.88	217.20
净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,278.24	306,393.57	30,430.26	-8,629.58
其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
综合收益总额	-8,278.24	306,393.57	30,430.26	-8,629.58

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	1,465.59	2,847.23	911.43
收到其他与经营活动有关的现金	655,203.75	3,445,946.26	237,258.93	253,174.83
经营活动现金流入小计	655,203.75	3,447,411.86	240,106.17	254,086.26
购买商品、接收劳务支付的现金	122.79	219.87	1,214.63	2,488.50
支付给职工以及为职工支付的现金	1,374.07	1,152.70	1,311.80	1,240.75
支付的各项税费	388.78	1,913.99	3,882.05	5,669.14
支付其他与经营活动有关的现金	623,883.67	3,371,017.13	224,923.37	369,976.48
经营活动现金流出小计	625,769.31	3,374,303.69	231,331.85	379,374.87
经营活动产生的现金流量净额	29,434.44	73,108.17	8,774.32	-125,288.61
投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	1,000.00	96,237.50	384,732.59

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
取得投资收益所收到的现金	-	120,255.44	-	201.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	0.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	651.99	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	445,000.00	51,403.61	36,736.14
投资活动现金流入小计	-	566,907.42	147,641.11	421,670.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6.70	31.64	1.89	1.24
投资支付的现金	-	11,200.00	310,600.00	467,101.31
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	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	6.70	11,231.64	310,601.89	467,102.55
投资活动产生的现金流量净额	-6.70	555,675.78	-162,960.78	-45,432.26
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	-	-	95,000.00	75,000.00
取得借款所收到的现金	-	68,000.00	548,674.00	780,825.38
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	68,000.00	643,674.00	855,825.38
偿还债务支付的现金	62,200.00	551,159.00	530,672.55	331,957.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,255.61	50,800.71	55,019.61	58,062.79
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	68,455.61	601,959.71	585,692.16	390,019.79
筹资活动产生的现金流量净额	-68,455.61	-533,959.71	57,981.84	465,805.59
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-39,027.88	94,824.24	-96,204.62	295,084.72
加：期初现金及现金等价物余额	699,923.36	605,099.11	701,303.73	406,219.01
期末现金及现金等价物余额	660,895.48	699,923.36	605,099.11	701,303.73

（二）财务数据和财务指标情况

报告期内，发行人主要财务数据及财务指标情况如下：

项目	2025 年 1-3 月（末）	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
总资产（亿元）	968.74	990.20	1,214.98	1,431.66
总负债（亿元）	711.02	734.64	975.40	1,208.00

项目	2025 年 1-3 月（末）	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
全部债务（亿元）	182.98	187.47	237.69	279.98
所有者权益（亿元）	257.72	255.56	239.58	223.67
营业总收入（亿元）	49.88	401.66	439.41	338.12
利润总额（亿元）	3.25	24.53	31.59	20.92
净利润（亿元）	2.16	16.01	20.74	7.47
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	2.44	15.14	20.34	6.60
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.52	11.87	22.13	4.20
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-14.98	61.15	34.95	-23.08
投资活动产生现金流量净额（亿元）	0.00	4.42	1.25	2.94
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-5.93	-60.24	-63.30	45.69
流动比率	1.62	1.60	1.42	1.42
速动比率	0.59	0.59	0.45	0.40
资产负债率（%）	73.40	74.19	80.28	84.38
债务资本比率（%）	41.52	42.32	49.80	55.59
营业毛利率（%）	15.21	13.18	15.29	21.11
平均总资产回报率（%）	0.37	2.40	2.66	1.59
加权平均净资产收益率（%）	0.41	2.59	8.95	3.60
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.95	6.12	8.78	3.18
EBITDA（亿元）	4.02	28.67	36.29	23.60
EBITDA 全部债务比（%）	2.20	15.29	15.27	8.43
EBITDA 利息倍数	2.82	3.33	2.92	1.63
应收账款周转率	40.76	255.96	576.00	2,654.75
存货周转率	0.07	0.50	0.41	0.27

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；

（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×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《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；

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

- (11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
 (12) 存货周转率=营业成本/平均存货；
 (13) 2025 年 1-3 月财务指标未经年化处理。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,841,594.16	19.01	2,050,699.24	20.71	1,973,422.98	16.24	2,253,382.11	15.74
应收账款	7,213.62	0.07	17,264.56	0.17	14,119.93	0.12	1,137.36	0.01
预付款项	38,013.59	0.39	21,705.93	0.22	39,215.11	0.32	86,595.21	0.60
其他应收款	1,273,831.45	13.15	1,205,812.49	12.18	1,379,249.35	11.35	1,216,552.34	8.50
存货	5,890,906.34	60.81	6,016,887.41	60.76	8,010,186.65	65.93	9,994,930.85	69.81
其他流动资产	257,295.11	2.66	227,376.64	2.30	276,844.94	2.28	293,746.54	2.05
流动资产合计	9,308,854.27	96.09	9,539,746.26	96.34	11,693,038.97	96.24	13,846,344.41	96.72
债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	0.25	30,000.00	0.21
长期股权投资	70,681.12	0.73	73,908.49	0.75	87,694.42	0.72	99,549.24	0.70
投资性房地产	147,348.79	1.52	149,937.41	1.51	160,291.87	1.32	120,540.19	0.84
固定资产	4,712.15	0.05	4,890.62	0.05	5,904.54	0.05	6,932.35	0.05
在建工程	1,106.77	0.01	1,106.77	0.01	1,072.50	0.01	158.59	0.00
使用权资产	1,482.78	0.02	1,628.73	0.02	1,503.31	0.01	2,270.00	0.02
无形资产	2.43	0.00	3.47	0.00	7.64	0.00	12.85	0.00
商誉	3,801.62	0.04	3,801.62	0.04	3,801.62	0.03	3,801.62	0.03
长期待摊费用	361.03	0.00	323.95	0.00	279.65	0.00	857.07	0.01
递延所得税资产	149,025.77	1.54	126,665.31	1.28	166,157.16	1.37	206,167.50	1.44
非流动资产合计	378,522.45	3.91	362,266.37	3.66	456,712.71	3.76	470,289.41	3.28
资产合计	9,687,376.71	100.00	9,902,012.63	100.00	12,149,751.68	100.00	14,316,633.82	100.00

最近三年及一期末，公司资产总计分别为 14,316,633.82 万元、12,149,751.68 万元、9,902,012.63 万元和 9,687,376.71 万元，其中流动资产分别为 13,846,344.41 万元、11,693,038.97 万元、9,539,746.26 万元和 9,308,854.27 万元，占各期末资产总额的比例分别为 96.72%、96.24%、96.34%和 96.09%，流动资产占总资产的比例较高。公司流动资产和非流动资产的占比保持在较为平稳的状态。公司资产以流动资产为主，资产的流动性较高，可变现性较强。

1、流动资产分析

近三年及一期末，发行人流动资产总额分别为 13,846,344.41 万元、

11,693,038.97 万元、9,539,746.26 万元和 9,308,854.27 万元，呈逐年下降趋势。从流动资产的构成来看，公司的流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成。最近三年及一期末，上述三项的金额合计分别占各期末流动资产总额的 97.24%、97.18%、97.21%和 96.75%，是流动资产的主要构成部分。

（1）货币资金

最近三年及一期末，公司货币资金分别为 2,253,382.11 万元、1,973,422.98 万元、2,050,699.24 万元和 1,841,594.16 万元，占各期末流动资产的比例分别为 16.27%、16.88%、21.50%和 19.78%。

按照行业惯例，房地产企业预售商品房的预收资金需进入受监控账户归集并定向投入该预售项目建设，该部分预收资金在财务报表中计入货币资金科目。截至 2025 年 3 月末，发行人预售资金监管账户余额为 72.13 亿元，可用于项目开发支出以及偿还开发贷款，不会对发行人未来偿债能力造成重大不利影响。

此外，截至 2024 年末，受到限制的存款及其他货币资金为 8,168.99 万元（不包括预售监管资金）。

（2）应收账款

最近三年及一期末，公司应收账款分别为 1,137.36 万元、14,119.93 万元、17,264.56 万元和 7,213.62 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.01%、0.12%、0.18%和 0.08%，占比较低。

截至 2024 年末，公司应收账款的账龄分析如下表所示：

单位：万元、%

账龄	2024 年 12 月末账面余额	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	15,632.33	90.55
1-2 年（含 2 年）	1,601.03	9.27
2-3 年（含 3 年）	20.99	0.12
3 年以上	10.21	0.06
合计	17,264.56	100.00

从账龄结构来看，截至 2024 年末，公司 1 年以内的应收账款余额为 15,632.33 万元，占应收账款余额的 90.55%；1-2 年（含 2 年）的应收账款余额为 1,601.03

万元，占应收账款余额的 9.27%，产生坏账的可能性较低。总体而言，中海宏洋应收账款规模小，账龄较短，回收风险较小。

（3）预付款项

最近三年及一期末，公司预付款项分别为 86,595.21 万元、39,215.11 万元、21,705.93 万元和 38,013.59 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.63%、0.34%、0.23%和 0.41%。

截至 2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末减少 47,380.10 万元，降幅 54.71%，主要是由于专项管理清理预付所致。截至 2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末减少 17,509.18 万元，降幅 44.65%，主要是项目结算余额减少所致。截至 2025 年 3 月末，发行人预付款较 2024 年末增加了 16,307.66 万元，增幅 75.13%，主要是预付地价款所致。

截至 2024 年末，公司预付款项及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元、%

账龄	账面余额	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	11,594.45	53.42
1-2 年（含 2 年）	2,615.73	12.05
2-3 年（含 3 年）	7,495.75	34.53
合计	21,705.93	100.00

从账龄结构来看，截至 2024 年末，公司预付账款主要为一年以内的预付款项，账面余额为 11,594.45 万元，占预付款项余额的 53.42%，产生坏账的可能性较低。

（4）其他应收款

最近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 1,216,552.34 万元、1,379,249.35 万元、1,205,812.49 万元和 1,273,831.45 万元，占各期末流动资产的比例分别为 8.79%、11.80%、12.64%和 13.68%，主要为押金及应收关联方往来款等组成。

截至 2024 年末，公司其他应收款及相应的坏账准备分析如下表所示：

单位：万元、%

账龄	余额	
	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	445,763.64	36.85
1-2 年（含 2 年）	240,851.21	19.91
2-3 年（含 3 年）	51,939.30	4.29
3 年以上	471,179.54	38.95
小计	1,209,733.69	100.00
坏账准备	3,921.20	-
合计	1,205,812.49	-

截至 2024 年末，按欠款方归集的期末余额前 5 名的其他应收款情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款账面价值的比例	坏账准备期末余额
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	往来款	183,287.30	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	15.20	-
中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	往来款	170,900.00	3 年以上	14.17	-
中海海富地产（九江）有限公司	往来款	105,078.07	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	8.71	-
中海宏洋地产汕头投资有限公司	往来款	87,391.49	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	7.25	-
安徽汇晟置业有限公司	往来款	80,961.28	1 年以内、1-2 年	6.71	-
合计	-	627,618.14	-	52.04	-

截至 2024 年末，应收中海宏洋集团合并范围内的关联方款项前 5 名单位情况如下表所示：

单位：万元、%

客户名称	与发行人关系	金额	款项性质	占其他应收款账面价值的比例
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	关联方	183,287.30	往来款	15.20

客户名称	与发行人关系	金额	款项性质	占其他应收款账面价值的比例
中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	关联方	170,900.00	往来款	14.17
中海海富地产（九江）有限公司	关联方	105,078.07	往来款	8.71
中海宏洋地产汕头投资有限公司	关联方	87,391.49	往来款	7.25
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	关联方	58,343.75	往来款	4.84
合计	-	605,000.62	-	50.17

发行人其他应收款主要为应收中海宏洋集团合并范围内的关联方的往来款项，以及应收联营公司、合营企业往来款项。中海宏洋集团资金实行总部集中管理，统一调拨。发行人作为中海宏洋集团境内的主要资金管理平台，统筹管理中海宏洋集团主要境内资金，上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生，属于经营性款项，发行人报告期内不存在非经营性资金占款或资金拆借行为。发行人往来款项主要发生对象为中海宏洋集团下属公司，资质较好，还款能力较强，预计不能回收的风险较低。

（5）存货

最近三年及一期末，公司存货的账面价值分别为 9,994,930.85 万元、8,010,186.65 万元、6,016,887.41 万元和 5,890,906.34 万元，占各期末流动资产的比例分别为 72.18%、68.50%、63.07%和 63.28%。存货占流动资产的比例较大，是由公司所处房地产行业决定的。对房地产行业而言，房屋建设周期较长、投资规模较大，因而存货占总资产的比例通常较高。公司存货包括开发成本、开发产品和周转材料。

最近三年末，发行人计入流动资产存货项目的构成明细如下表所示：

单位：万元、%

存货项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
开发成本	4,135,490.82	68.73	6,705,256.27	83.71	9,086,171.84	90.91
开发产品	1,881,396.58	31.27	1,304,930.38	16.29	908,759.01	9.09
合计	6,016,887.41	100.00	8,010,186.65	100.00	9,994,930.85	100.00

公司存货构成主要为开发成本、开发产品。截至 2023 年末，发行人存货账

面价值较 2022 年末减少 1,984,744.20 万元，降幅 19.86%；截至 2024 年末，发行人存货账面价值较 2023 年末减少 1,993,299.25 万元，降幅 24.88%；截至 2025 年 3 月末，发行人存货账面价值较 2024 年末减少 125,981.07 万元，降幅 2.09%。

资产负债表日，公司存货按成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。

2、非流动资产分析

近三年及一期末，发行人非流动资产总额分别为 470,289.41 万元、456,712.71 万元、362,266.37 万元和 378,522.45 万元，总体呈波动下降趋势。公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和递延所得税资产构成。最近三年及一期末，上述三项资产合计占各期末非流动资产的比例分别为 90.64%、90.68%、96.76% 和 96.97%。

（1）债权投资

最近三年及一期末，公司债权投资分别为 30,000.00 万元、30,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2023 年末，发行人债权投资较 2022 年末保持不变；2024 年末公司债权投资较 2023 年末减少 30,000.00 万元，主要系收回委托贷款所致。

（2）长期股权投资

最近三年及一期末，公司长期股权投资的账面价值分别为 99,549.24 万元、87,694.42 万元、73,908.49 万元和 70,681.12 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 21.17%、19.20%、20.40%和 18.67%，主要包括中海宏洋对合营企业的投资和对联营企业的投资。截至 2023 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2022 年末减少 11,854.82 万元，减幅 11.91%；截至 2024 年末，发行人长期股权投资账面价值较 2023 年末减少 13,785.93 万元，减幅 15.72%；截至 2025 年 3 月末，发行人长期股权投资账面价值较 2024 年末减少 3,227.38 万元，减幅 4.37%。

截至 2024 年末，公司长期股权投资中对合营企业及联营企业投资明细情况如下表所示：

单位：万元

企业名称	2023 年末	增减变动			2024 年末
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
一、合营企业					
湛江市海创房地产开发有限公司	18,812.04	-	-	-2,098.85	16,713.19
金华市金筑房地产开发有限公司	11,191.43	-	21,000.00	2,364.57	-
湛江市金顺房地产开发有限公司	9,685.63	-	-	-1,590.52	8,095.11
金华市万赫建筑装饰有限公司	19.41	-	25.00	-1.90	-
南京崇茂置业有限公司	2,176.24	-	-	-737.28	1,438.96
合计	41,884.75	-	21,025.00	-2,063.98	26,247.26
二、联营企业					
盐城海建置业有限公司	5,900.10	-	-	14.98	1,715.07
盐城悦宸房地产开发有限公司	-	20,460.00	-	-267.50	20,192.50
泰州市中海润泰置业有限公司	4,226.34	-	-	-79.82	4,146.52
北京云建房地产开发有限责任公司	2,792.82	-	-	99.56	2,892.38
中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	2,843.04	-	-	-52.61	2,790.43
惠州市海珑房地产开发有限公司	11,051.65	-	-	3,662.92	14,714.58
淄博海创置业有限公司	1,188.92	-	-	20.83	1,209.75
合计	28,002.88	20,460.00	-	3,398.35	47,661.23
总计	69,887.62	20,460.00	21,025.00	1,334.37	73,908.49

（3）投资性房地产

最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为 120,540.19 万元、160,291.87 万元、149,937.41 万元和 147,348.79 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 25.63%、35.10%、41.39%和 38.93%。截至 2023 年末，公司投资性房地产账面价值较 2022 年末增加 39,751.68 万元，增幅 32.98%，主要是由于自用房地产或存货存入投资性房地产增加；截至 2024 年末，公司投资性房地产账面价值较 2023 年末减少 10,354.46 万元，降幅 6.46%；截至 2025 年 3 月末，公司投资性房地产账面价值较 2024 年末减少 2,588.62 万元，降幅 1.73%。

截至 2024 年末，公司投资性房地产变化情况如下：

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	203,455.91			203,455.91
其中：1、房屋、建筑物	203,455.91			203,455.91
二、累计折旧和累计摊销合计	43,164.05	10,354.46		53,518.51
其中：1、房屋、建筑物	43,164.05	10,354.46		53,518.51

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、投资性房地产账面净值合计	160,291.87			149,937.41
其中：1、房屋、建筑物	160,291.87			149,937.41
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1、房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	160,291.87			149,937.41
其中：1、房屋、建筑物	160,291.87			149,937.41

（4）在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程账面价值分别为 158.59 万元、1,072.50 万元、1,106.77 万元和 1,106.77 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 0.03%、0.23%、0.31%和 0.29%，占比较小。2023 年末较 2022 年末，发行人在建工程账面价值增加了 576.27%，主要是由于光大国际中心地下车库改造项目和北京快乐城堡屋面防水工程项目余额增加。

（5）递延所得税资产

最近三年及一期末，公司递延所得税资产账面价值分别为 206,167.50 万元、166,157.16 万元、126,665.31 万元和 149,025.77 万元，占各期末非流动资产的比例分别为 43.84%、36.38%、34.96%和 39.37%。2023 年末公司递延所得税资产账面价值较 2022 年末减少 40,010.34 万元，减幅为 19.41%；2024 年末公司递延所得税资产账面价值较 2023 年末减少 39,491.86 万元，减幅为 23.77%；2025 年 3 月末公司递延所得税资产账面价值较 2024 年末增加 22,360.46 万元，增幅为 17.65%。

（二）负债结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	50,000.00	0.70	50,000.00	0.68	-	-	-	-
应付账款	621,192.38	8.74	724,564.32	9.86	889,551.46	9.12	966,523.83	8.00
预收款项	4,019.30	0.06	3,669.65	0.05	4,329.68	0.04	806.62	0.01
合同负债	1,986,810.31	27.94	2,017,175.41	27.46	3,169,927.90	32.50	4,438,816.37	36.75
应付职工薪酬	87.14	0.00	748.34	0.01	1,187.38	0.01	306.3	0.00
应交税费	140,083.27	1.97	164,212.28	2.24	191,957.57	1.97	222,800.91	1.84

其他应付款	2,299,292.81	32.34	2,374,817.12	32.33	2,813,933.10	28.85	3,219,049.36	26.65
其他流动负债	198,354.80	2.79	181,470.26	2.47	285,293.51	2.92	469,340.69	3.89
一年内到期的非流动负债	453,534.68	6.38	437,274.15	5.95	857,315.12	8.79	406,798.90	3.37
流动负债合计	5,753,374.70	80.92	5,953,931.52	81.05	8,213,495.73	84.21	9,724,442.96	80.50
长期借款	1,026,314.93	14.43	987,428.90	13.44	1,019,550.66	10.45	2,223,017.93	18.40
应付债券	300,000.00	4.22	400,000.00	5.44	500,000.00	5.13	100,000.00	0.83
租赁负债	944.43	0.01	1,100.56	0.01	1,059.21	0.01	1,599.30	0.01
递延收益	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	345.28	0.00
递延所得税负债	29,552.30	0.42	3,937.05	0.05	19,860.34	0.20	30,570.73	0.25
非流动负债合计	1,356,811.66	19.08	1,392,466.51	18.95	1,540,470.21	15.79	2,355,533.24	19.50
负债合计	7,110,186.35	100.00	7,346,398.04	100.00	9,753,965.94	100.00	12,079,976.20	100.00

最近三年及一期末，公司的负债总额分别为 12,079,976.20 万元、9,753,965.94 万元、7,346,398.04 万元和 7,110,186.35 万元，公司负债总体呈下降趋势。从负债的构成来看，公司负债以流动负债为主，最近三年及一期末，流动负债占负债总额的比例分别为 80.50%、84.21%、81.05%和 80.92%。

1、流动负债分析

最近三年及一期末，公司流动负债为 9,724,442.96 万元、8,213,495.73 万元、5,953,931.52 万元和 5,753,374.70 万元，呈下降趋势。公司的流动负债主要由应付账款、合同负债和其他应付款构成。最近三年及一期末，上述三项金额合计占各期末流动负债总额的比例分别为 88.69%、83.68%、85.94%和 85.29%。

（1）应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为 966,523.83 万元、889,551.46 万元、724,564.32 万元和 621,192.38 万元，占各期末流动负债的比例分别为 9.94%、10.83%、12.17%和 10.80%，应付账款主要为应付工程款。最近三年及一期末，随着项目的增多，公司应付账款余额有所增长。截至 2023 年末，公司应付账款较 2022 年末减少 76,972.37 万元，降幅 7.96%；截至 2024 年末，公司应付账款较 2023 年末减少 164,987.14 万元，降幅 18.55%；截至 2025 年 3 月末，公司应付账款较 2024 年末减少 103,371.93 万元，降幅 14.27%。

截至 2024 年末，公司应付账款明细如下：

单位：万元、%

项目名称	2024 年末	
	金额	占比
应付工程款	461,918.95	63.75
销售佣金、广告费等	16,681.94	2.30
预提费用	245,306.34	33.86
其他	657.09	0.09
合计	724,564.32	100.00

（2）合同负债

最近三年及一期末，公司合同负债余额分别为 4,438,816.37 万元、3,169,927.90 万元、2,017,175.41 万元和 1,986,810.31 万元。截至 2023 年末，公司合同负债较 2022 年末减少 1,268,888.47 万元，减幅 28.59%；截至 2024 年末，公司合同负债较 2023 年末减少 1,152,752.49 万元，降幅 36.37%，主要为当年项目完工结利减少所致；截至 2025 年 3 月末，公司合同负债较 2024 年末减少 30,365.10 万元，降幅 1.51%。

截至 2024 年末，公司合同负债明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
预收房款	2,016,373.26	99.96
预收物业费及其他	802.15	0.04
合计	2,017,175.41	100.00

（3）其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 3,219,049.36 万元、2,813,933.10 万元、2,374,817.12 万元和 2,299,292.81 万元，占各期末流动负债的比例分别为 33.10%、34.26%、39.89%和 39.96%。公司其他应付款主要系关联方往来款、暂收代收款项、押金及保证金及少数股东往来款等。截至 2023 年末，公司其他应付款余额较 2022 年末减少 12.59%；截至 2024 年末，公司其他应付款余额较 2023 年末减少 15.61%；截至 2025 年 3 月末，公司其他应付款余额较 2024 年末减少 3.18%。

公司截至 2024 年末其他应付款明细如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年末
应付利息	-
应付股利	7,689.10
其他应付款项	2,367,128.02
合计	2,374,817.12

截至 2024 年末，公司其他应付款中应付关联方前 5 名情况如下表所示：

单位：万元、%

客户名称	金额	占其他应付款余额的比例
中海宏洋地产（合肥）有限公司	167,938.17	7.07
中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	153,849.71	6.48
中海宏洋地产（盐城）有限公司	146,559.23	6.17
潍坊中海兴业房地产有限公司	142,380.75	6.00
西宁中海宏洋房地产开发有限公司	111,311.03	4.69
合计	722,038.90	30.40

（4）一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 406,798.90 万元、857,315.12 万元、437,274.15 万元和 453,534.68 万元，占各期末流动负债的比例分别为 4.18%、10.44%、7.34%和 7.88%。截至 2023 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 450,516.22 万元，增幅 110.75%，主要是一年内到期的债务增加所致。截至 2024 年末，公司一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 420,040.98 万元，降幅 48.99%，主要是一年内到期长期借款偿还减少所致。截至 2025 年 3 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 16,260.54 万元，增幅 3.72%。

截至 2024 年末，公司一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元、%

明细	2024 年末	
	金额	占比
1 年内到期的长期借款	328,313.80	75.08
1 年内到期的应付债券	100,000.00	22.87
1 年内到期的租赁负债	432.56	0.10
1 年内到期的应付利息	8,527.78	1.95

合计	437,274.15	100.00
----	------------	--------

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债为 2,355,533.24 万元、1,540,470.21 万元、1,392,466.51 万元和 1,356,811.66 万元，呈逐年下降趋势。公司的非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。最近三年及一期，长期借款占各期末非流动负债总额的比例分别为 94.37%、66.18%、70.91%和 75.64%。

（1）长期借款

最近三年及一期末，公司的长期借款余额分别为 2,223,017.93 万元、1,019,550.66 万元、987,428.90 万元和 1,026,314.93 万元，占各期末非流动负债的比例分别为 94.37%、66.18%、70.91%和 75.64%。2023 年末公司长期借款较 2022 年末减少 1,203,467.27 万元，降幅 54.14%，主要是由于信用借款减少且转入一年内到期的长期借款增加所致。2024 年末公司长期借款较 2023 年末减少 32,121.76 万元，降幅 3.15%。2025 年 3 月末公司长期借款较 2024 年末增加 38,886.03 万元，增幅 3.94%。

最近三年末，公司长期借款明细如下表所示：

单位：万元

类别	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	180,494.00	722,924.00	1,163,184.60
抵押借款	313,839.75	242,316.00	266,400.00
保证借款	821,578.70	898,351.07	1,198,933.33
小计	1,315,912.45	1,863,591.07	2,628,517.93
减：一年内到期的长期借款	328,483.55	844,040.41	405,500.00
合计	987,428.90	1,019,550.66	2,223,017.93

（2）应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 100,000.00 万元、500,000.00 万元、400,000.00 万元和 300,000.00 万元。2023 年末，发行人应付债券规模增加主要系公司新增发行债券 23 宏洋 01、23 宏洋 02、GC 宏洋 01 及 23 宏洋 04 所致。发行人 2024 年末应付债券较 2023 年末减少 100,000.00 万元，2025 年 3 月

末应付债券较 2024 年末减少 100,000.00 万元，主要系转入一年内到期的非流动负债所致。

（3）租赁负债

最近三年及一期末，公司租赁负债分别为 1,599.30 万元、1,059.21 万元、1,100.56 万元和 944.43 万元。占非流动负债比例分别为 0.07%、0.07%、0.08%和 0.07%，占比较低。

（4）递延收益

最近三年及一期末，公司递延收益分别为 345.28 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。2023 年末，发行人递延收益较 2022 年末减少 345.28 万元，降幅为 100.00%，主要原因系政府拨付款项结转。

（5）递延所得税负债

最近三年及一期末，公司递延所得税负债分别为 30,570.73 万元、19,860.34 万元、3,937.05 万元和 29,552.30 万元。2023 年末，发行人递延所得税负债较 2022 年末减少 35.03%，主要系预缴土地增值税减少所致；2024 年末，发行人递延所得税负债较 2023 年末减少 80.18%，主要系冲回历史计提递延所得税负债所致；2025 年 3 月末，发行人递延所得税负债较 2024 年末增加 650.62%，主要系预缴税金及附加形成的税产生差异所致。

3、公司有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 241.35 亿元、227.86 亿元、185.83 亿元及 181.75 亿元，占同期末总负债的比例分别为 19.98%、23.36%、25.30%及 25.56%。最近一期末，发行人银行借款¹余额为 129.75 亿元，占有息负债余额的比例为 71.39%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 129.75 亿元，占有息负债余额的比例为 71.39%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

¹ 发行人存在部分关联方提供给发行人的委托贷款（不计算利息），发行人未将此类委托贷款列入有息负债。

单位：亿元、%

项目	2025 年 3 月末 一年以内（含 1 年）		2025 年 3 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	29.87	59.90	129.75	71.39	133.83	72.02	157.87	70.84	199.35	82.60
其中：担保贷款	16.57	33.23	110.1	60.58	107.86	58.04	72.83	32.68	99.44	41.20
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	14.67	29.42	42.54	23.41	41.89	22.54	79.61	35.72	88.78	36.78
股份制银行	3.45	6.92	75.42	41.50	80.15	43.13	71.08	31.89	91.35	37.85
地方城商行	10.85	21.76	11.79	6.49	11.79	6.34	5.87	2.63	15.08	6.25
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	1.31	0.59	4.14	1.71
债券融资	20.00	40.10	50.00	27.51	50.00	26.91	50.00	22.43	10.00	4.14
其中：公司债券	-	-	50.00	27.51	50.00	26.91	50.00	22.43	10.00	4.14
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	-	-	2.00	1.10	2.00	1.08	20.00	8.97	25.00	10.36
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	2.00	1.10	2.00	1.08	20.00	8.97	25.00	10.36
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	7.00	2.90
其中：资产支持证券	-	-	-	-	-	-	-	-	7.00	2.90
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	49.87	100.00	181.75	100.00	185.83	100.00	227.86	100.00	241.35	100.00

（三）现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	866,089.31	4,626,607.48	3,907,076.38	3,771,202.54
经营活动现金流出小计	1,015,889.26	4,015,084.04	3,557,542.96	4,001,992.97
经营活动产生的现金流量净额	-149,799.94	611,523.44	349,533.42	-230,790.43
投资活动现金流入小计	2.49	44,801.61	13,125.55	191,620.37
投资活动现金流出小计	15.41	637.45	623.87	162,190.17
投资活动产生的现金流量净额	-12.92	44,164.16	12,501.68	29,430.21

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
筹资活动现金流入小计	70,941.23	951,123.46	905,874.00	1,582,077.50
筹资活动现金流出小计	130,233.44	1,553,510.46	1,538,905.61	1,125,135.97
筹资活动产生的现金流量净额	-59,292.22	-602,387.00	-633,031.61	456,941.53
汇率变动对现金的影响			-	-
现金及现金等价物净增加额	-209,105.08	53,300.60	-270,996.52	255,581.31
期末现金及现金等价物余额	1,841,594.16	2,042,530.25	1,967,983.43	2,238,979.94

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为 3,771,202.54 万元、3,907,076.38 万元、4,626,607.48 万元和 866,089.31 万元，最近三年呈增长趋势。

最近三年及一期，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 3,309,524.10 万元、3,401,384.58 万元、2,944,944.50 万元和 539,444.75 万元，报告期内受销售业绩变动情况影响呈波动趋势。收到其他与经营活动有关的现金主要为与关联公司往来资金及利息收入等，最近三年及一期，收到其他与经营活动有关的现金分别为 287,215.77 万元、461,966.28 万元、1,664,851.84 万元和 325,890.42 万元。

最近三年及一期，公司经营活动现金流出金额分别为 4,001,992.97 万元、3,557,542.96 万元、4,015,084.04 万元和 1,015,889.26 万元，主要是购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金，其中支付其他与经营活动有关的现金主要为其他往来款、费用支出及银行手续费等。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-230,790.43 万元、349,533.42 万元、611,523.44 万元和-149,799.94 万元。2022 年，发行人公司经营活动产生的现金流量净额呈净流出态势，主要原因是对土储的购买支出较大、在建拟建项目较多。发行人自 2018 年以来作为中海宏洋集团在境内主要的投资平台，新增项目多通过发行人获取，开发支出亦逐年增长。2023 年度，经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要是由于收到其他与经营活动有关的现金增加以及购买商品、接收劳务支付的现金减少。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上一年度增加 261,990.02 万元，增幅为 74.95%，主要是由于收到其他与经营活动有关的现金增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司投资活动现金流入金额分别为 191,620.37 万元、13,125.55 万元、44,801.61 万元和 2.49 万元。2023 年度，公司投资活动现金流入较 2022 年度减少 178,494.82 万元，降幅为 93.15%，主要系收回投资收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金减少所致。2024 年度，公司投资活动现金流入较 2023 年度增加 31,676.06 万元，增幅为 241.33%，主要系收到的其他与投资活动有关的现金增加所致。

最近三年及一期，公司投资活动现金流出金额分别为 162,190.17 万元、623.87 万元、637.45 万元和 15.41 万元。2023 年度，公司投资活动现金流出金额较 2022 年度减少 161,566.30 万元，减幅为 99.62%，主要系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、投资支付的现金减少所致。2024 年度，公司投资活动现金流出金额较 2023 年度增加 13.58 万元，增幅为 2.18%。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 29,430.21 万元、12,501.68 万元、44,164.16 万元和-12.92 万元，公司充分利用房地产行业的调整时机，适度进行投资开发。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量流入分别为 1,582,077.50 万元、905,874.00 万元、951,123.46 万元和 70,941.23 万元，主要是吸收投资所收到的现金和取得借款收到的现金。最近三年及一期，公司筹资活动现金流出分别为 1,125,135.97 万元、1,538,905.61 万元、1,553,510.46 万元和 130,233.44 万元，主要是偿还债务、分配股利、利润或偿付利息等支付的现金。

最近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 456,941.53 万元、-633,031.61 万元、-602,387.00 万元和-59,292.22 万元。2023 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上一年度减少 1,089,973.14 万元，减幅为 238.54%，主要原因系吸收投资收到的现金减少及偿还债务支付的现金导致。2024 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额较上一年度增加 30,644.62 万元，增幅为 4.84%。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.62	1.60	1.42	1.42
速动比率	0.59	0.59	0.45	0.40
资产负债率（%）	73.40	74.19	80.28	84.38
项目	2025 年 3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
利息保障倍数	2.82	3.33	2.92	1.63

1、流动比率及速动比率

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.42、1.42、1.60 和 1.62，速动比率分别为 0.40、0.45、0.59 和 0.59。最近三年及一期末，公司流动比率相对较高，主要是公司资产结构以流动资产为主。

2、资产负债率

最近三年及一期末，公司的资产负债率分别为 84.38%、80.28%、74.19% 和 73.40%，报告期内呈下降趋势，总体处于行业正常水平。公司建设项目的增加，需融资匹配相应的资金，导致公司负债水平较高，但与同行业公司相比，其债务负担处于合理范围，符合房地产行业的特征。

3、利息保障倍数

最近三年，发行人的利息保障倍数分别为 1.63、2.92 和 3.33。发行人所属的房地产开发行业属于资金密集型行业，建设周期长，项目前期土地购置、建设投入与销售回款存在一定的时间错配，但总体维持在合理水平，可为公司利息支付提供有效保障。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，公司的经营业绩情况如下表所示：

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	498,829.77	4,016,556.48	4,394,095.54	3,381,174.35
其中：营业收入	498,829.77	4,016,556.48	4,394,095.54	3,381,174.35
二、营业总成本	463,579.54	3,718,119.82	3,980,935.30	2,943,578.51

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其中：营业成本	422,933.52	3,487,118.93	3,722,378.03	2,667,312.76
税金及附加	1,348.53	65,613.72	107,665.34	144,338.15
销售费用	24,625.48	100,622.44	109,789.91	108,017.40
管理费用	10,874.14	41,070.83	42,165.34	34,654.26
财务费用	3,797.87	23,693.90	-1,063.32	-10,744.06
加：其他收益	132.90	161.37	198.50	5,419.49
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,227.38	67.46	-3,868.00	-16,227.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-3,154.67	8.46	6.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-54,599.31	-97,302.45	-224,841.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.63	7.62	3.08	16.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	32,157.37	240,919.13	312,199.82	201,969.47
加：营业外收入	714.70	6,020.37	3,901.48	9,309.56
减：营业外支出	339.87	1,674.79	161.36	2,055.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	32,532.20	245,264.71	315,939.95	209,223.76
减：所得税费用	10,956.43	85,213.02	108,525.88	134,508.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,575.77	160,051.68	207,414.06	74,715.50
归属于母公司所有者的净利润	25,230.54	118,745.88	221,321.37	42,003.95
少数股东损益	-3,654.76	41,305.80	-13,907.30	32,711.55
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	21,575.77	160,051.68	207,414.06	74,715.50

1、营业收入及营业成本分析

（1）营业收入及构成分析

公司的主营业务为房地产开发。最近三年及一期，公司主营业务收入构成参见本募集说明书“第四节发行人基本情况/七、发行人主营业务情况/（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况”部分。

最近三年及一期，公司营业收入分别为 338.12 亿元、439.41 亿元、401.66 亿元和 49.887 亿元。公司营业收入主要来源于房地产销售收入，最近三年及一期，公司房地产销售收入分别为 335.04 亿元、435.80 亿元、398.22 亿元和 49.16 亿元，报告期各期房地产收入占营业收入的比例均在 90%以上。公司主业突出，主

要业务板块产生的收入保持平稳。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，公司营业成本分别为 266.73 亿元、372.24 亿元、348.71 亿元和 42.29 亿元，最近三年及一期，房地产销售业务成本分别为 265.30 亿元、369.30 亿元、346.41 亿元和 41.88 亿元，报告期各期房地产销售业务成本占营业成本的比例均在 90%以上。2023 年度公司营业成本较 2022 年度上升 39.56%，主要系公司房地产业务收入规模增加，成本随之增加。2024 年度公司营业成本较 2023 年度下降 6.32%。

（3）毛利润分析

最近三年及一期，公司毛利润分别为 71.38 亿元、67.17 亿元、52.94 亿元和 7.59 亿元，毛利率分别为 21.11%、15.29%、13.18%和 15.21%。最近三年及一期，核心业务房地产销售业务毛利在公司毛利结构中占比高，房地产销售业务毛利水平对公司盈利规模影响大。报告期内，发行人毛利率总体呈波动下降趋势。

2、期间费用分析

最近三年及一期，公司期间费用情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	24,625.48	4.94	100,622.44	2.51	109,789.91	2.50	108,017.40	3.19
管理费用	10,874.14	2.18	41,070.83	1.02	42,165.34	0.96	34,654.26	1.02
财务费用	3,797.87	0.76	23,693.90	0.59	-1,063.32	-0.02	-10,744.06	-0.32
合计	39,297.50	7.88	165,387.17	4.12	150,891.94	3.43	131,927.60	3.90

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 131,927.60 万元、150,891.94 万元、165,387.17 万元和 39,297.50 万元，总体呈上升趋势，2022-2023 年主要是因为公司新项目的投产及销售规模的扩大，公司销售费用、管理费用不断增加；2024 年主要是因为财务费用增加。

最近三年及一期，公司的销售费用分别为 108,017.40 万元、109,789.91 万元、

100,622.44 万元和 24,625.48 万元，公司的销售费用主要为广告宣传费、职工薪酬和销售服务费等，最近三年呈波动趋势。

最近三年及一期，公司管理费用分别为 34,654.26 万元、42,165.34 万元、41,070.83 万元和 10,874.14 万元，公司的管理费用主要为职工薪酬、办公费和咨询费、顾问费等，占当期营业收入的比例分别为 1.02%、0.96%、1.02%和 2.18%。

最近三年及一期，公司财务费用分别为-10,744.06 万元、-1,063.32 万元、23,693.90 万元和 3,797.87 万元，主要为利息支出（减利息收入）和手续费。

3、净利润分析

最近三年及一期，公司实现的净利润分别为 74,715.50 万元、207,414.06 万元、160,051.68 万元和 21,575.77 万元。最近三年，公司净利润有所波动，但总体盈利能力保持良好。

（六）关联交易情况

1、发行人关联方

（1）发行人股东和控股股东

截至募集说明书签署日，发行人控股股东为 PANDUE INVESTMENTS LIMITED。

（2）发行人子公司

截至 2024 年末，发行人子公司情况如下。

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质
1	深圳市建地投资有限公司	一级	深圳市	房地产业
2	合肥启盛房地产开发有限公司	二级	合肥市	房地产业
3	中海宏洋地产（银川）有限公司	二级	银川市	房地产业
4	广州市光大花园房地产开发有限公司	一级	广州市	房地产业
5	呼和浩特市中海宏洋地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业
6	呼和浩特市荣城房地产开发有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业
7	呼和浩特光大环城建设开发有限公司	一级	呼和浩特市	商务服务业
8	呼和浩特市海巍地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业
9	呼和浩特市宏洋海江地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业
10	呼和浩特市宏洋海川地产有限公司	一级	呼和浩特市	房地产业
11	遵义海盛置业有限公司	一级	遵义市	房地产业

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质
12	遵义中海海润置业有限公司	一级	遵义市	房地产业
13	中海投资渭南有限公司	一级	渭南市	房地产业
14	渭南中海兴业置业有限公司	二级	渭南市	房地产业
15	渭南中海兴华置业有限公司	二级	渭南市	房地产业
16	吉林市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	吉林市	房地产业
17	吉林市海通房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业
18	吉林市海慧房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业
19	吉林市中海海华房地产开发有限公司	一级	吉林市	房地产业
20	淄博中海宏洋房地产开发有限公司	一级	淄博市	房地产业
21	滁州中海宏洋房地产有限公司	一级	滁州市	房地产业
22	南宁中海宏洋房地产有限公司	一级	南宁市	房地产业
23	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	二级	南宁市	房地产业
24	柳州中海宏洋房地产有限公司	二级	柳州市	房地产业
25	南宁中海宏洋海璟房地产有限公司	一级	南宁市	房地产业
26	南宁中海宏洋海怡房地产有限公司	一级	南宁市	房地产业
27	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	一级	兰州市	房地产业
28	包头市宏洋海创地产有限公司	二级	包头市	房地产业
29	银川中海海盛置业有限公司	二级	银川市	房地产业
30	银川中海海悦置业有限公司	二级	银川市	房地产业
31	吉林市中海海盛房地产开发有限公司	二级	吉林市	房地产业
32	济宁中海宏洋地产有限公司	二级	济宁市	房地产业
33	合肥中海海惠房地产有限公司	二级	合肥市	房地产业
34	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	二级	合肥市	房地产业
35	合肥中海海骏房地产有限公司	二级	合肥市	房地产业
36	兰州中海海富房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业
37	兰州中海海通房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业
38	兰州中海海创房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业
39	兰州中海环宇商业运营管理有限公司	二级	兰州市	商务服务业
40	兰州中海海润房地产开发有限公司	二级	兰州市	房地产业
41	西宁中海海润房地产开发有限公司	二级	西宁市	房地产业
42	天水中海宏洋房地产开发有限公司	二级	天水市	房地产业
43	赣州中海海富房地产有限公司	一级	赣州市	房地产业
44	株洲中海宏洋地产有限公司	一级	株洲市	房地产业
45	株洲中海宏洋商业发展有限公司	一级	株洲市	房地产业
46	扬州中海宏洋置业有限公司	一级	扬州市	房地产业
47	济宁中海宏洋置业有限公司	二级	济宁市	房地产业
48	泰州润通房地产开发有限公司	二级	泰州市	房地产业
49	盐城旭邦置业有限公司	二级	盐城市	房地产业
50	扬州市海盛房地产开发有限公司	一级	扬州市	房地产业
51	扬州海发地产置业有限公司	二级	扬州市	房地产业
52	丹阳海盛房地产开发有限公司	一级	丹阳市	房地产业

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质
53	盐城汇海置业有限公司	一级	盐城市	房地产业
54	盐城润海置业有限公司	一级	盐城市	房地产业
55	盐城海洲置业有限公司	二级	盐城市	房地产业
56	上海中海宏洋置业有限公司	一级	上海市	房地产业
57	上海金鹤数码科技发展有限公司	二级	上海市	软件和信息技术服务
58	常州市海盛房地产开发有限公司	一级	常州市	房地产业
59	常州市中海海润房地产开发有限公司	一级	常州市	房地产业
60	汕头市中海宏洋地产有限公司	一级	汕头市	房地产业
61	汕头中海凯旋置业有限公司	二级	汕头市	房地产业
62	汕头市中海宏洋置业有限公司	一级	汕头市	房地产业
63	汕头市海学房地产开发有限公司	一级	汕头市	房地产业
64	汕头市海富房地产有限公司	一级	汕头市	房地产业
65	泉州市中海海悦房地产开发有限公司	一级	泉州市	房地产业
66	惠州市海盛房地产开发有限公司	一级	惠州市	房地产业
67	惠州市海嘉房地产开发有限公司	一级	惠州市	房地产业
68	清远市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	清远市	房地产业
69	湛江市海通房地产开发有限公司	一级	湛江市	房地产业
70	潍坊中海海盛地产有限公司	一级	潍坊市	房地产业
71	潍坊海慧地产有限公司	一级	潍坊市	房地产业
72	临沂海晟地产有限公司	一级	临沂市	房地产业
73	徐州海创置业有限公司	一级	徐州市	房地产业
74	徐州海鑫置业有限公司	一级	徐州市	房地产业
75	徐州润耀地产有限公司	一级	徐州市	房地产业
76	徐州威拓房地产开发有限公司	一级	徐州市	房地产业
77	淮安润欣置业有限公司	一级	淮安市	房地产业
78	淮安淮润地产有限公司	一级	淮安市	房地产业
79	廊坊市宏洋房地产开发有限公司	一级	廊坊市	房地产业
80	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	一级	唐山市	房地产业
81	唐山市中海海富房地产开发有限公司	一级	唐山市	房地产业
82	北京中京艺苑置业有限公司	一级	北京市	房地产业
83	北京通惠房地产开发有限责任公司	一级	北京市	房地产业
84	北京快乐城堡购物中心有限公司	一级	北京市	批发与零售
85	绍兴中海宏洋地产有限公司	一级	绍兴市	房地产业
86	绍兴中海海富置业有限公司	一级	绍兴市	房地产业
87	金华中海宏洋地产有限公司	一级	金华市	房地产业
88	金华海盛置业有限公司	一级	金华市	房地产业
89	义乌海创房地产开发有限公司	一级	义乌市	房地产业
90	赣州中海海悦房地产有限公司	一级	赣州市	房地产业
91	赣州中海海蓉房地产有限公司	一级	赣州市	房地产业
92	南通市海诚房地产开发有限公司	一级	南通市	房地产业

序号	子公司全称	子公司级次	注册地	业务性质
93	泉州市海宸房地产开发有限公司	一级	泉州市	房地产业
94	泉州市中海宏洋海盛房地产开发有限公司	一级	泉州市	房地产业
95	常州市中海海澄房地产开发有限公司	二级	常州市	房地产业

（3）发行人的合营和联营企业

截至 2024 年末，发行人合营和联营企业情况如下。

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
合营企业		
1	湛江市海创房地产开发有限公司	合营企业
2	金华市金筑房地产开发有限公司	合营企业
3	湛江市金顺房地产开发有限公司	合营企业
联营企业		
1	盐城海建置业有限公司	联营企业
2	泰州市中海润泰置业有限公司	联营企业
3	北京市云建房地产开发有限责任公司	联营企业
4	中海宏洋（盐城）房地产开发有限公司	联营企业
5	惠州市海珑房地产开发有限公司	联营企业
6	淄博海创置业有限公司	联营企业

（4）公司其他关联方

截至 2024 年末，发行人其他关联方如下：

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司关系
1	安庆中海宏洋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
2	包头市宏洋海富地产有限公司	受同一最终控制方控制
3	赣州中海海创房地产有限公司	受同一最终控制方控制
4	赣州中海海华房地产有限公司	受同一最终控制方控制
5	合肥启宁房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
6	合肥启璋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
7	合肥中海海飞房地产有限公司	受同一最终控制方控制
8	合肥中海海荣房地产有限责任公司	受同一最终控制方控制
9	合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
10	合肥中海宏洋海东房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
11	合肥中海宏洋海华房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司关系
12	吉林市中海海富房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
13	吉林市中海海悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
14	南宁中海宏洋置业有限公司	受同一最终控制方控制
15	南通市海洲房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
16	深圳市中宏低碳建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制
17	潍坊中海兴业房地产有限公司	受同一最终控制方控制
18	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
19	盐城润洋置业有限公司	受同一最终控制方控制
20	扬州海富置业有限公司	受同一最终控制方控制
21	扬州海龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
22	扬州市海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
23	扬州市江都区信泰置业有限公司	受同一最终控制方控制
24	扬州中润置业有限公司	受同一最终控制方控制
25	银川中海海华置业有限公司	受同一最终控制方控制
26	中海海富地产(九江)有限公司	受同一最终控制方控制
27	中海海华南通地产有限公司	受同一最终控制方控制
28	中海宏洋(南通)投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
29	中海宏洋地产(合肥)有限公司	受同一最终控制方控制
30	中海宏洋地产(九江)有限公司	受同一最终控制方控制
31	中海宏洋地产(徐州)有限公司	受同一最终控制方控制
32	中海宏洋地产(盐城)有限公司	受同一最终控制方控制
33	中海宏洋地产(扬州)有限公司	受同一最终控制方控制
34	中海宏洋海富(合肥)房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
35	中海宏洋置业(常州)有限公司	受同一最终控制方控制
36	中海宏洋置业(徐州)有限公司	受同一最终控制方控制
37	中海润洋置业(扬州)有限公司	受同一最终控制方控制
38	中海瘦西湖房地产扬州有限公司	受同一最终控制方控制
39	中海淄博置业有限公司	受同一最终控制方控制
40	淄博中海海颐置业有限公司	受同一最终控制方控制
41	常州市中海海泓房地产有限公司	受同一最终控制方控制
42	桂林中海宏洋房地产有限公司	受同一最终控制方控制
43	合肥中海宏洋海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
44	合肥中海宏洋海悦房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司关系
45	惠州市海平置业有限公司	受同一最终控制方控制
46	惠州市中海宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
47	惠州盈通投资有限公司	受同一最终控制方控制
48	泉州市中海宏洋海创房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
49	汕头中海宏洋南滨置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
50	徐州海丽置业有限公司	受同一最终控制方控制
51	中海宏洋(深圳)投资集团有限公司	受同一最终控制方控制
52	中海宏洋地产汕头投资有限公司	受同一最终控制方控制
53	中海宏洋惠州城市建设开发有限公司	受同一最终控制方控制
54	中海宏洋惠州控股有限公司	受同一最终控制方控制
55	中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	受同一最终控制方控制
56	中海宏洋庐山西海(九江)投资有限公司	受同一最终控制方控制
57	南宁市平德房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
58	中海宏洋恒华置业(常州)有限公司	受同一最终控制方控制
59	包头市中海宏洋地产有限公司	受同一最终控制方控制
60	惠州市海平地产有限公司	受同一最终控制方控制
61	泰州城茂房地产开发有限公司	合营公司之合营公司
62	汕头市金城花园房地产有限公司	受同一最终控制方控制之合营公司
63	安徽汇晟置业有限公司	子公司的其他重要股东
64	淮安市保障性住房建设有限公司	子公司的其他重要股东
65	淮安市国有投资发展集团有限公司	子公司的其他重要股东
66	吉林市泽信房地产有限公司	子公司的其他重要股东
67	江苏东盛房地产综合开发有限公司	子公司的其他重要股东
68	江苏师山置业有限公司	子公司的其他重要股东
69	南通轨道置业有限公司	子公司的其他重要股东
70	上海招商置业有限公司	子公司的其他重要股东
71	深圳市创耀企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
72	深圳市龙湖发展有限公司	子公司的其他重要股东
73	深圳市盛煌企业管理有限公司	子公司的其他重要股东
74	深圳招商房地产有限公司	子公司的其他重要股东
75	泰州市古城建设投资有限公司	子公司的其他重要股东
76	泰州市鑫通置业有限公司	子公司的其他重要股东

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司关系
77	桐乡市安豪投资管理有限公司	子公司的其他重要股东
78	锡华实业投资集团有限公司	子公司的其他重要股东
79	徐州威锐企业管理咨询有限公司	子公司的其他重要股东
80	徐州威湛企业管理咨询有限公司	子公司的其他重要股东
81	盐城兴邦置业有限公司	子公司的其他重要股东
82	扬州瘦西湖旅游发展集团有限公司	子公司的其他重要股东
83	亿群鼎银国际投资(北京)有限公司	子公司的其他重要股东
84	中海创业投资(深圳)有限公司	子公司的其他重要股东
85	金华市金筑房地产开发有限公司	原合营公司本年已转让
86	中国海外发展有限公司	实控人重大影响股东
87	中国建筑集团有限公司	实控人重大影响股东的最终控制方
88	北京中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
89	甘肃中建市政工程勘察设计院有限公司	实控人重大影响股东关联方
90	广州市光大花园物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
91	鹤山天山金属材料制品有限公司	实控人重大影响股东关联方
92	呼和浩特市中海物业服务服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
93	兰州中海海通商业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
94	厦门中海海泰地产有限公司	实控人重大影响股东关联方
95	汕头中海物业服务服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
96	深圳安创投资管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
97	深圳领潮供应链管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
98	深圳市海博工程科技有限公司	实控人重大影响股东关联方
99	深圳市兴海物联科技有限公司	实控人重大影响股东关联方
100	深圳市中建南方建设集团有限公司	实控人重大影响股东关联方
101	沈阳中海兴业房地产开发有限公司	实控人重大影响股东关联方
102	渭南中海亲颐物业服务服务有限公司	实控人重大影响股东关联方
103	长春中海地产有限公司	实控人重大影响股东关联方
104	中国对外建设有限公司	实控人重大影响股东关联方
105	中国建筑第五工程局有限公司	实控人重大影响股东关联方
106	中国建筑东北设计研究院有限公司	实控人重大影响股东关联方
107	中国建筑集团有限公司党校	实控人重大影响股东关联方
108	中海(惠州)物业服务服务有限公司	实控人重大影响股东关联方

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司关系
109	中海发展(广州)有限公司	实控人重大影响股东关联方
110	中海发展(苏州)有限公司	实控人重大影响股东关联方
111	中海监理有限公司	实控人重大影响股东关联方
112	中海建筑有限公司	实控人重大影响股东关联方
113	中建城市建设发展有限公司	实控人重大影响股东关联方
114	中建二局第一建筑工程有限公司	实控人重大影响股东关联方
115	中建海峡(长汀)建设发展有限公司	实控人重大影响股东关联方
116	中建六局第三建筑工程有限公司	实控人重大影响股东关联方
117	中建三局第二建设工程有限责任公司	实控人重大影响股东关联方
118	中建三局第三建设工程有限责任公司	实控人重大影响股东关联方
119	中建三局集团有限公司	实控人重大影响股东关联方
120	中建四局建设发展有限公司	实控人重大影响股东关联方
121	中建五局第二建设有限公司	实控人重大影响股东关联方
122	北京中海物业管理有限公司潍坊分公司	实控人重大影响股东关联方
123	上海中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
124	深圳市海博工程科技有限公司北京分公司	实控人重大影响股东关联方
125	西安中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
126	中海宏洋物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
127	中海物业管理广州有限公司	实控人重大影响股东关联方
128	中海物业管理有限公司	实控人重大影响股东关联方
129	中国海外集团商标有限公司	实控人重大影响股东关联方

2、发行人关联方交易

(1) 出售商品/提供劳务情况表

最近三年，发行人向关联方主要出售商品/提供劳务情况如下表所示：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度	2022 年度
惠州盈通投资有限公司	委贷利息	-	-	3,242.35
吉林市中海海富房地产开发有限公司	委贷利息	-	-	833.86
赣州中海海创房地产有限公司	委贷利息	854.40	1,499.31	53.40

(2) 关联方资金拆借

报告期内，发行人发生的关联方资金拆借事项如下：

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
2024 年				
资金拆入：				
中海宏洋海富（合肥）房地产开发有限公司	7,500.00	2024-06-28	2039-06-27	借入委托贷款
2023 年				
资金拆出：				
赣州中海海创房地产有限公司	30,000.00	2022-12-8	2024-12-8	出借委托贷款
2022 年				
资金拆出：				
赣州中海海创房地产有限公司	30,000.00	2022-12-8	2024-12-8	出借委托贷款

(3) 关联担保情况

截至 2024 年末，发行人的关联担保情况如下：

① 发行人作为担保方

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
中海宏洋地产集团有限公司	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	10,000.00	2021/8/12	2030/8/12	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	合肥中海海飞房地产有限公司	2,200.00	2021/12/2	2039/12/1	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	南通市海洲房地产开发有限公司	10,368.00	2022/10/27	2025/10/27	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	南通市海洲房地产开发有限公司	9,072.00	2022/11/2	2025/11/2	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	南通市海洲房地产开发有限公司	1,620.00	2022/11/7	2025/11/7	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	惠州市海平地产有限公司	12,286.67	2022/12/30	2025/12/30	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	淄博海创置业有限公司	7,203.00	2023/3/1	2025/12/12	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	赣州中海海创房地产有限公司	6,750.00	2023/8/31	2026/8/30	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	安庆中海宏洋房地产开发有限公司	18,700.00	2024/8/30	2027/8/29	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	潍坊中海兴业房地产有限公司	55,000.00	2024/10/28	2027/10/15	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	惠州市海平地产有限公司	12,000.00	2024/12/30	2027/12/20	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	赣州中海海创房地产有限公司	20,000.00	2024/12/30	2027/12/26	未完毕

中海宏洋地产集团有限公司	湛江市金顺房地产开发有限公司	6,600.00	2024/12/20	2027/12/19	未完毕
中海宏洋地产集团有限公司	泰州城茂房地产开发有限公司	21,841.88	2021/6/30	2026/6/16	未完毕
合计	-	193,641.55	-	-	-

② 发行人作为被担保方

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
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	29,500.00	2022/7/5	2025/7/5	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	52,250.00	2022/4/25	2029/1/28	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	64,000.00	2022/12/21	2025/12/21	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	9,000.00	2024/1/18	2026/1/18	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	合肥中海海瑞房地产开发有限公司	20,000.00	2022/4/28	2031/4/27	未完毕
中海建筑有限公司	株洲中海宏洋地产有限公司	12,000.00	2024/4/30	2027/4/29	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	100,000.00	2022/10/21	2025/10/21	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	100,000.00	2023/2/27	2026/2/27	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	120,000.00	2023/4/3	2028/4/3	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	50,000.00	2023/6/7	2027/6/7	未完毕
中国海外宏洋集团有限公司	中海宏洋地产集团有限公司	130,000.00	2023/11/21	2027/11/21	未完毕
合计	-	686,750.00	-	-	-

3、重大关联方余额

(1) 发行人主要应收关联方款项

最近两年末，发行人主要应收关联方款项明细情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末 账面金额	2023 年末 账面金额
应收账款	盐城海建置业有限公司	629.00	1,300.00
预付款项	深圳领潮供应链管理有限公司	2,447.90	3,096.37
其他应收款	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	183,287.30	277,873.76
其他应收款	中海宏洋庐山西海（九江）投资有限公司	170,900.00	170,900.00
其他应收款	中海海富地产（九江）有限公司	105,078.07	85,590.45
其他应收款	中海宏洋地产汕头投资有限公司	87,391.49	55,273.08
其他应收款	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	58,343.75	56,094.87

项目名称	关联方	2024 年末 账面金额	2023 年末 账面金额
其他应收款	安徽汇晟置业有限公司	80,961.28	77,661.28
其他应收款	深圳招商房地产有限公司	75,952.85	72,652.85

（2）发行人主要应付关联方款项

最近两年末，发行人与关联方主要应付关联方款项明细情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2024 年末 余额	2023 年末 余额
应付账款	中国海外集团商标有限公司	15,011.49	13,011.91
应付账款	中海建筑有限公司	12,648.22	15,512.92
其他应付款	中海宏洋（深圳）投资集团有限公司	167,938.17	224,539.79
其他应付款	中海宏洋地产（盐城）有限公司	153,849.71	220,925.24
其他应付款	潍坊中海兴业房地产有限公司	146,559.23	156,542.81
其他应付款	西宁中海宏洋房地产开发有限公司	142,380.75	130,483.23
其他应付款	中海宏洋置业（常州）有限公司	111,311.03	110,641.43
其他应付款	南宁中海宏洋置业有限公司	107,091.40	106,998.43
其他应付款	中海宏洋恒华置业（常州）有限公司	105,927.69	92,271.57
其他应付款	中海宏洋（南通）投资开发有限公司	96,515.03	37,815.03
其他应付款	中海宏洋地产（扬州）有限公司	84,526.62	109,730.84
其他应付款	扬州中润置业有限公司	77,172.53	77,232.53
其他应付款	中海淄博置业有限公司	72,744.45	69,696.24
其他应付款	中海海华南通地产有限公司	54,604.82	54,604.82
其他应付款	扬州市江都区信泰置业有限公司	54,002.22	59,049.22
其他应付款	扬州海龙置业有限公司	53,913.29	50,949.93
其他应付款	深圳市创耀企业管理有限公司	59,310.28	57,310.28
其他应付款	深圳市盛煌企业管理有限公司	94,614.91	94,614.91
其他应付款	中海创业投资（深圳）有限公司	51,850.00	51,400.00
其他应付款	淮安市国有投资发展集团有限公司	59,389.88	-

（七）对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人对外担保余额²为 19.36 亿元，其中 3.56 亿

² 不含发行人基于行业惯例为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额 45.4 亿元。

元为对非并表联营合营公司（泰州城茂房地产开发有限公司、淄博海创置业有限公司、湛江市金顺房地产开发有限公司）合作项目按股权比例提供担保，除此以外发行人不存在对中海宏洋集团外的担保。

（八）未决诉讼、仲裁事项及行政处罚

1、未决诉讼、仲裁

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及其子公司涉案金额 1,000 万元以上的重大未决诉讼（仲裁）情况如下。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	诉讼（仲裁）请求	涉案金额（万元）	目前所处阶段	是否形成预计负债
1	兰州中海宏洋房地产开发有限公司	石明山、徐玉琴	请求被告赔偿因房屋灭失给原告造成的损失、房屋灭失时增值部分损失及律师费、诉讼费	1,974.12 万元和其他费用	该案件二审已判决，判决石明山、徐玉琴在判决生效的十五日内赔偿兰州中海宏洋房地产开发有限公司房屋灭失损失 19,741,176 元，并承担案件受理费共计 280,614 元，截至募集说明书签署日，兰州中海宏洋房地产开发有限公司已向法院申请执行	否
2	广联达商业保理有限公司	重庆中科建设（集团）有限公司、黄一峰、王小琴、唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	1、判令重庆中科建设（集团）有限公司向原告支付保理融资本金人民币 21,600,000 元、宽限期利息 33,000 元；2、判令重庆中科建设（集团）有限公司向原告支付以 20,030,555.56 元为基数自 2022 年 7 月 21 日（含）起至实际清偿日止按照每日 0.05% 标准计算的违约金和以 1,602,444.44 元为基数自 2022 年 1 月 26 日（含）起至实际清偿日止按照每日 0.05% 标准计算的违约金；3、判令重庆中科建设（集团）有限公司赔偿原告律师费损失暂记人民币 87,000 元、诉讼财产保全责任保险保费；4、判令黄一峰、王小琴在第 1、2、3 项诉讼请求项下全部付款义务承担连带保证责任；5、判令唐山市中海宏洋房地产开发有限公司在原告已受让的应收账款债权范围内对重庆中科建设（集团）有限公司在第 1、2、3 项诉讼请求项下全部付款义务向原告承担共同清偿责任；6、判令原告在其已受让的应收账款债权范围内对唐山市中海宏洋房地产开发有限公司坐落于河北省唐山市路南区分区南新西道南侧、卫国南路西侧、学院南路东侧、城南道北侧区域、不动产权证号为冀（2020）	2,419.00	一审已经判决唐山市中海宏洋房地产开发有限公司不承担责任。原告已经上诉，二审尚未终结	否

序号	原告/申请人	被告/被申请人	诉讼（仲裁）请求	涉案金额（万元）	目前所处阶段	是否形成预计负债
			唐山市不动产权第 0060556 和冀（2020）唐山市不动产权第 0060554 的土地上中海枫丹公馆项目 A02、A04 地块总承包工程具有建设工程价款优先受偿权；7、判令四被告承担本案的受理费、保全费、公告费（如有）等全部诉讼费用。			
3	湛江市海通房地产开发有限公司	湛江市自然资源局	被告未按合同约定条件向原告交付土地，原告起诉请求：1、判决解除原告与被告之间的国有建设用地使用权出让合同；2、判决被告返还原告已支付的土地出让价款 514000000 元，并向原告支付自 2021 年 9 月 6 日起至国有建设用地使用权出让合同解除之日按照每日 514000 元为标准计算的违约金；3、本案的全部诉讼费由被告承担。	51,400	一审未判决	否
4	河北建投股份有限公司	济宁中海宏洋置业有限公司、扬州中海宏洋置业有限公司、中海宏洋地产集团有限公司	1、判令济宁公司立即向河北建设支付工程结算尾款人民币 12,878,330.4 元及利息（以 12,878,330.4 元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率为标准，自 2024 年 4 月 28 日计算至实际付清之日）； 2、判令济宁公司立即向河北建设支付质保金 6,344,361.77 元； 3、判令扬州公司对济宁公司上述第一项及第二项付款义务承担连带责任； 4、判令宏洋集团对扬州公司的付款义务承担连带责任； 5、判令河北建设在上述第一项及第二项诉讼请求范围内对济宁中海凤凰里项目由河北建设承建施工的包括 1-3#楼、5-13#楼、16—18#楼以及地下车库、配套用房等工程的折价或拍卖价款享有建设工程优先受偿权； 6、判令三被告承担本案的诉讼费、保全费及保全保险费等全部费用。	1,922.27	一审未判决	否
5	泰州市金属材料有限公司	正飞建安工程集团有限公司盐城分公司、正飞建安工程集团有限公司、盐城润海置业有限公司	1、请求判令被告 1、被告 2 连带给付原告货款 16,590,929.14 元，截止 2025 年 3 月 7 日利息 11,526,168.94 元；后续利息以 16,590,929.14 元为基数，从 2025 年 3 月 8 日起按照 LPR4 倍计算至实际给付之日止。 2、被告 3 在未付工程款范围内承担连带给付责任； 3、被告给付保全保险费 16,000 元； 4、本案诉讼费用由被告承担。	2,811.71	一审未判决	否

2、行政处罚

2022 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日期间，发行人及其子公司涉及金额 10 万元以上的主要行政处罚情况如下：

序号	处罚主体	处罚机关	处罚时间	处罚事由	处罚金额 (万元)
1	徐州润耀地产有限公司	徐州市铜山区住房和城乡建设局	2022.01.05	未取得施工图设计文件审查合格书、未办理质量监督手续擅自施工	42.50
2	盐城润洋置业有限公司	盐城市市场监督管理局	2022.09.02	发布虚假广告	20.00
3	济宁中海宏洋地产有限公司	济宁市任城区市场监督管理局	2023.04.10	虚假宣传	20.00
4	渭南中海兴业置业有限公司	国家税务总局渭南市税务局稽查局	2023.08.06	税务处罚	10.99
5	吉林市海慧房地产开发有限公司	吉林市规划和自然资源局	2023.08.22	未经市城乡规划主管部门批准,擅自改变规划许可内容建设	34.1157

截至 2025 年 3 月 31 日, 发行人不存在涉及金额在 10 万元以上、尚未执行完毕的行政处罚, 上述行政处罚事项中被处罚单位均依法足额缴纳了罚款、纠正了违法行为并整改完毕。

上述行政处罚对发行人本次发行不构成实质性法律障碍, 发行人及其子公司不存在对其正常经营及本次发行构成重大不利影响的行政处罚事项。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 3 月末, 发行人合并范围内受限资产账面价值合计 32.14 亿元, 具体受限资产明细情况如下:

单位: 亿元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	1.68	保证金等
存货	21.27	贷款抵押
投资性房地产	9.18	贷款抵押
合计	32.14	-

注: 截至 2025 年 3 月末, 发行人持有的部分子公司股权存在质押的情况。

截至募集说明书签署之日, 除已披露信息外, 无其他影响偿债能力的重大事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

根据中诚信国际 2024 年 7 月 24 日出具的《2024 年度中海宏洋地产集团有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，主体评级展望为稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券无评级。

（二）评级报告关注点

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出更高挑战。
- 2、土地储备布局城市能级偏低，销售业绩恢复的持续性有待观察。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

2022 年 8 月 1 日，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

2023 年 5 月 30 日，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。根据《中海宏洋地产集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，“本次跟踪将中海宏洋地产集团有限公司（以下简称“中海宏洋地产”或“公司”）主体信用等级由 AA+调升至 AAA，评级展望稳定，维持债项上次评级结论。主要基于公司与控股股东中国海外宏洋集团有限公司（以下简称“中海宏洋集团”）业务重合度大幅提升，且股东的增资计划进一步巩固了公司在中海宏洋集团体系内的地位、在行业下行环境下，公司仍保持良好的获现能力，融资渠道顺畅且融资成本较低，表现出很强的抗风险能力、项目储备充足且区域分布较为分散，在深耕城市市场占有率高、经营风格稳健，主要偿债指标表现良好等方面的优势。同时中诚信国际也关注到房地产行业风险以及土地储备布局城市能级偏低，销售业绩恢复情况有待观察对其经营和整体信用状况造成的影响。”

2023 年 7 月 28 日，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，

评级展望为稳定。

2024 年 6 月 21 日，经中诚信国际评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管规定以及评级委托协议约定，中诚信国际将在评级结果有效期内进行跟踪评级。中诚信国际将在评级结果有效期内对评级对象风险程度进行全程跟踪监测。发生可能影响评级对象信用水平的重大事项，评级委托方或评级对象应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将就有关事项进行必要调查，及时对该事项进行分析，据实确认或调整评级结果，并按照相关规则进行信息披露。如未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，或者出现监管规定的其他情形，中诚信国际可以终止或者撤销评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司与境内多家银行长期保持良好的合作关系，截至 2025 年 3 月 31 日，发行人及合并范围内的子公司共获得多家商业银行授信共计 306.00 亿元，未使用授信额度为 70.00 亿元。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 5 只，共 50.00 亿元；累计偿还债券 0.00 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 50.00 亿元，明细如下：

单位：年，亿元，%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 宏洋 01	中海宏洋地产	2022/10/21	-	2025/10/24	3	10.00	3.40	10.00
2	23 宏洋 01	中海宏洋地产	2023/02/24	-	2026/02/27	3	10.00	3.90	10.00
3	23 宏洋 02	中海宏洋地产	2023/03/31	2026/04/03	2028/04/03	3+2	12.00	3.80	12.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
4	GC 宏洋 01	中海宏洋地产	2023/06/06	2025/06/07	2027/06/07	2+2	5.00	3.05	5.00
5	23 宏洋 04	中海宏洋地产	2023/11/20	2025/11/21	2027/11/21	2+2	13.00	3.65	13.00
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	50.00	-	50.00
合计		-	-	-	-	-	50.00	-	50.00

截至 2025 年 3 月 31 日，发行人不存在存续可续期债。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的公司债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

不适用。

第七节 增信情况

本期债券由中国海外宏洋集团有限公司提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。

一、本期债券保证人基本情况

（一）企业基本情况及业务情况

中文名称：中国海外宏洋集团有限公司

英文名称：CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LIMITED

董事局主席：庄勇

成立日期：1970 年 9 月 25 日

注册办事处：中国香港皇后大道东 1 号太古广场三座七楼 701-702 室

经营活动：中国海外宏洋集团有限公司(00081.HK)前身为蚬壳电器工业(集团)有限公司，成立于 1970 年，于 1984 年在香港联合交易所有限公司上市。2010 年，中国海外发展有限公司(00688.HK)完成了对蚬壳电器工业(集团)有限公司的收购并将其正式更名为现用名。中国海外宏洋集团有限公司系中国海外发展有限公司重要联营公司，主要负责国内二、三线城市的住宅开发业务，业务涵盖房地产开发与销售、物业租赁、酒店及其他服务等，先后进入了呼和浩特、银川、合肥、南宁、兰州、扬州、南通、常州、盐城、绍兴、汕头、徐州、泉州等 40 个城市。

（二）企业最近一年的主要财务情况

1、主要财务数据（合并口径）

单位：亿元

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
资产总额	1,291.83
负债总额	916.32
权益总额	375.51
其中：中海宏洋集团拥有之权益	313.96
收益	458.95

年度溢利	12.16
其中：可分配予中海宏洋集团拥有人之溢利	9.54

注：担保人中海宏洋集团 2024 年财务数据系根据《香港财务报告准则》编制，经中国香港罗兵咸永道会计师事务所有限公司审计。

2、主要财务指标（合并口径）

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
资产负债率	70.93%
毛利率	8.4%
净利润率	2.1%
净负债比率	33.1%
贷款偿还率（%）	100.00
利息偿还率（%）	100.00

注：担保人中海宏洋集团 2024 年财务数据系根据《香港财务报告准则》编制，经中国香港罗兵咸永道会计师事务所有限公司审计。

上述财务指标计算方法如下：

- 1、资产负债率=负债总计/资产总计×100%；
- 2、毛利率=毛利/收益；
- 3、净利润率=可分配予中海宏洋集团拥有人之溢利/收益；
- 4、净负债比率=净债项/总权益。

（三）担保人资信状况

中海宏洋集团资信情况良好，与中国香港主要银行及境内主要商业银行一直保持着长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2024 年 12 月 31 日，中海宏洋集团未使用授信额度为人民币 105.00 亿元，银行授信充足。

（四）累计对外担保余额

截至 2024 年 12 月 31 日，中海宏洋集团累计对外担保余额为 161.52 亿元，其中为商品房承购人提供的阶段性连带担保余额为 158.61 亿元，为合营企业提供的担保余额为 2.90 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日，剔除为物业买方向银行申请按揭贷款而提供的短期过渡性担保，中海宏洋集团累计对外担保金额为 2.90 亿元，占中海宏洋集团净资产的比例为 0.77%。

（五）保证人与发行人的关系

截至本募集说明书签署日，担保人中国海外宏洋集团有限公司系发行人的间接控股股东。

（六）保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资产，以及该部分资产的权利限制情形

截至 2024 年 12 月 31 日，中海宏洋集团归属于母公司所有者权益约为 313.96 亿元，发行人归属于母公司所有者权益约为 209.33 亿元，约占中海宏洋集团的 55.75%。

截至 2024 年 12 月 31 日，中海宏洋集团受限制资产合计 165.61 亿元（包含预售监管资金），占资产总额 12.82%。

单位：亿元，%

项目	期末账面价值	占比	受限原因
受限制的现金及存款	55.55	33.54	预售监管资金、保证金、冻结资金
为取得借款及银行信贷额而抵押之物业存货、投资性房地产	110.06	66.46	为取得借款及银行信贷额而抵押
合计	165.61	100.00	-

二、担保函的主要内容

保证人已就本次债券的本息偿付出具全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保的担保函。投资者认购本次债券即视为同意担保函全部条款并接受担保函项下全部权利与义务。担保函的主要内容如下：

（一）被担保的债券种类、数额

被担保的债券为发行人在中国证券监督管理委员会注册的在注册批文有效期内发行的公司债券。本次债券申请注册总额度不超过人民币【50 亿元】，期限为不超过【10】年，还本付息方式为单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金。

（二）担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（三）担保范围

担保人保证范围包括发行人在中国证券监督管理委员会注册的在注册批文有效期内发行的不超过人民币【50 亿】元公司债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用和其他应支付的费用。

（四）担保责任

担保人担保责任的承担包括：

（1）在本次债券付息日的五个工作日前，如果发行人资金不足以支付当期利息，发行人应向担保人发出书面通知，担保人应主动承担担保责任，担保人应当在发行人办理完毕跨境担保履约手续后五个工作日内将利息差额部分存入发行人偿债账户。在本次债券本金兑付日的五个工作日前，如果发行人资金不足以支付债券本息，发行人应向担保人发出书面通知，担保人应主动承担担保责任，担保人应当在发行人办理完毕跨境担保履约手续后五个工作日内将本息差额部分存入发行人偿债账户。

（2）在发行人触发了本次债券募集说明书中设置的特殊投资人保护条款（如有）且无法豁免时，如发行人不能按照本次债券持有人会议决议的要求提前兑付债券或支付提升票面利率后的利息时，担保人应主动承担保证责任，具体担保责任的实施见本条的第（1）项。

（五）担保期间

担保人承担保证责任的期间为发行人在中国证券监督管理委员会注册的在注册批文有效期内发行的每期公司债券存续期及到期兑付日后二年。发行人当期公司债券持有人在保证期间内未要求担保人承担保证责任的，或者当期公司债券持有人在保证期间向发行人主张债权后未在诉讼时效期限届满之前要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

（六）债券的转让或出质

本次债券认购人或持有人依法将本次债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函规定的保证范围、保证期间内继续承担保证责任。

（七）主债权的变更

经本次债券持有人会议批准，本担保函所述之公司债券的利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过保证人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。但是在发生前述情形时，被担保人应当及时书面通知担保人。

（八）担保函的生效

本担保函自签署之日起生效。如本次债券的发行未能在中国证券监督管理委员会注册成功或因其他原因导致本次债券未能发行，本担保函自动失效。

（九）其他

1、未经本次债券持有人会议书面同意，担保人不对本函进行修改、变更、解除或终止。

2、因本函发生争议而未能通过协商解决的，债券持有人向深圳市福田区有管辖权的人民法院提起诉讼。

3、担保人同意发行人将担保函项下的主要条款写入本次债券募集说明书。担保人同意发行人将本担保函随同其他申报文件一同上报证券交易所及中国证券监督管理委员会，并随同其他档案一同提供给认购本次债券的投资者查询。

三、发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反本募集说明书“第七节增信情况”中承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节违约事项及纠纷解决机制”约定的继续履行的违约责任。

债券受托管理人持续关注担保人的经营情况、财务状况及资信状况，出现可

能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议。

根据《受托管理协议》，债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：（1）就《受托管理协议》第 3.5 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；（3）每年调取发行人、保证人银行征信记录；（4）每年对发行人和保证人进行现场检查；（5）每年约见发行人或者保证人进行谈话等。

第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应缴纳印花税。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。并按照法规要求，在存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况、执行房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露。

二、信息披露制度

为加强公司的信息披露工作管理，规范信息披露行为，保护投资者合法权益，公司根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》等有关法律法规以及公司章程，制定信息披露管理办法。

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

定期报告需按以下程序披露：

1、相关职能部门认真提供基础材料，财务资金部按定期报告编制计划起草相关文件，报分管领导、总经理及董事长审核；

2、财务资金部将经分管领导、总经理及董事长审核通过的定期报告提交给主承销商，由主承销商协助在公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站披露；

3、信息披露事务负责人将审核修改的重要内容通报公司董事、监事、高级管理人员。

公司涉及董事会、监事意见的信息披露需遵循以下程序：

1、公司财务资金部根据董事会召开情况及决议内容编制临时报告；

2、信息披露事务负责人审核后提交董事长审核签字；

3、信息披露事务负责人将须予公布的重大事项报公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织审核；

4、根据公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站的要求，将经其审核通过的临时报告进行披露；

5、信息披露事务负责人将审核修改的重要内容通报公司董事、监事及高级管理人员。

除董事会决议以外的临时报告的编制、审议、披露需遵循以下程序：

1、财务资金部负责关注、收集作为临时报告进行披露的有关信息，并编制临时报告草案，公司人力与综合部负责初步审核；

2、以董事会名义发布的临时报告需提交董事长审核签字；

3、在董事会授权范围内，董事长有权审批的经营事项需公开披露的，该事项的公告需先提交分管领导、总经理审核，再提交董事长审核批准，并以公司名义公布；

4、财务资金部负责组织披露临时报告。

公司重大事件的报告、传递、审核、披露需遵循以下程序：

1、董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，需按照公司规定立即履行报告义务，第一时间通报给信息披露事务负责人，由信息披露事务负责人呈报董事长；

2、董事长在接到报告后，需立即向董事会报告，并敦促信息披露事务负责人组织临时报告的披露工作；

3、公司发生的所有重大事件在信息披露之前，有关知情者不得向新闻界发布消息，也不得在内部刊物上发布消息。

（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为财务总监。信息披露事务负责人发生变更，公司需及时披露。

公司信用类债券信息披露事务管理部门履行以下职责：

1、负责公司信用类债券的信息披露事务管理，准备和草拟公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的信息披露文件，确保公司信息披露程序符合公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织的有关规则和要求；

2、负责牵头组织并起草、编制公司定期报告和临时报告；

3、公司召开董事会会议时，信息披露事务管理部门可派人列席会议；如不列席会议的，需在会议后取得完整的会议记录；

4、协助公司董事、监事、高级管理人员了解法律、法规、《公司章程》和

市场自律组织制定的自律规则对上述人员责任的有关规定；

5、接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，确保公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性；

6、参与公司重大信息的保密工作，在内幕信息泄露时，需协助公司采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织并在其认可的网站上公告；

7、对履行信息披露的具体要求有疑问的，需及时向公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织咨询；

8、在公司董事会可能做出违反法律、法规、《公司章程》及市场自律组织相关自律规则的行为时，需及时予以提醒或提出异议；

9、保持与有关中介机构的联络，在公司需要在有关的报纸披露财务或其他信息时，提前做出安排；

10、负责完成公司信用类债券信息披露的申请及发布；

11、负责汇总各子公司发生的重大事项，并按相关规定进行汇报及披露；

12、公司董事会要求履行的其他职责。

财务资金部负责组织和协调公司信用类债券信息披露事务，汇集公司需披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。财务资金部负责人有权参加股东大会（如有）、董事会会议和高级管理人员相关会议，了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司需为财务资金部履行职责提供便利条件。

（三）董事和董事会、监事、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司董事、监事、高级管理人员需勤勉尽责，关注公司信用类债券信息披露文件的编制情况，确保定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露人员履行信息披露义务。

1、董事、董事会责任：

董事需了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

董事会全体成员需确保公司信用类债券信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2、监事责任：

监事需对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，需进行调查并提出处理建议。

监事对涉及检查公司的财务、对董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者《公司章程》的行为进行对外披露时，需提前通知董事会。

当监事向国家有关主管机关报告董事和高级管理人员损害公司利益的行为时，需及时通知董事会，并提供相关资料。

3、高级管理人员责任：

公司高级管理人员需及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

审核：公司关于公司信用类债券对外发布的重大信息需经公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织进行审核，信息披露事务管理部门需对公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织提出的问题进行解释，并根据要求对披露信息内容进行补充完善。

发布：发布信息经公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织审核通过，并在其认可的网站上披露。

公司在公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织认可的网站披露的信息不应晚于在其他媒体披露的时间。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各部门的负责人、公司向各控股子公司和参股公司委派或推荐的董事、监事和高级管理人员需确保本办法在各部门、各子公司和参股公司得到认真贯彻执行。

公司各部门、各子公司对本办法或信息披露的有关规定不明的，可向公司信息披露事务管理部门和信息披露事务负责人咨询。

公司各部门、各子公司未按本办法的要求进行内部报告，造成公司信息披露出现不及时、重大遗漏或有虚假成分、误导的情况，以及相关人员在提前泄露信息披露内容，使公司或董事受到处罚造成名誉损害或资产损失的，相关责任人需承

担相应责任。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 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上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

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。

本期债券存续期内重大事项包括：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构（以下简称“受托管理人”）、信用评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；

（十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保（为小业主提供按揭担保除外）超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或发行人承诺的其他需披露事项；

（二十二）其他可能影响发行人偿债能力或投资者权益的事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，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。

六、担保人的信息披露安排

本期债券存续期内，中国海外宏洋集团有限公司作为本期债券担保人承诺：在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年财务报告；在发生可能影响其代偿能力的重大事项时，将及时披露重大事项并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

第十节 投资者保护机制

本期债券已设置增信机制，详见本募集说明书“第七节 增信情况”。

本期债券不设置投资者保护机制，本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，并结合增信机制以充分保障投资者的利益。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形

以下情形构成本期债券项下的违约：

（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），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（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，但增信机构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。

二、违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成“发行人被法院裁定受理破产申请的”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。

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、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、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，积极采取措施恢复、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：

向位于深圳市有管辖权人民法院提起诉讼。

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，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 债券持有人会议

凡认购本次公司债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《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；对于其他事项，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。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

“第一章总则

1.1 为规范中海宏洋地产集团有限公司 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、规范性文件及上海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³。“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。

³ 本节中，“本规则”指《中海宏洋地产集团有限公司 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》

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。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并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《中海宏洋地产集团有限公司 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等约定）；

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；
- d.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；
- e.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；
- f.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；
- g.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末偿债券总额 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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）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、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，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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持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理由、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且具备生效条件的议案作出决议，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且具备生效条件的议案作出决议，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，所代表的本期末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予以落实。

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、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 发行人违约责任

7.1 以下事件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），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（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，但增信机构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。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 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 7.1 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 7.1 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。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其

他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人通过协商确定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理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。

第八章附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则 2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 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，应当向深圳市有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。”

第十三节 债券受托管理人

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

中信证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中信证券，并接受受托管理人的监督。

2023 年 12 月，发行人与中信证券签订了《中海宏洋地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》。

二、《受托管理协议》的主要内容

以下仅列明《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《受托管理协议》的全文。

“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），并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，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（季度）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。

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（季度）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（季度）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、债券价格或者投资者权益的重大事项，甲方应当在两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，根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）甲方生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）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；
- （六）甲方发生重大资产报废；
- （七）甲方发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）甲方新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）甲方一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移甲方债券清偿义务；
- （十）甲方发生重大资产抵押质押，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；
- （十一）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者甲方成立债权人委员会的；
- （十二）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）甲方股权结构发生重大变化或者甲方控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）甲方分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；
- （十六）甲方作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织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；

（十八）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）甲方法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）甲方在 1 个自然年度内董事长、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；或者本期债券存续期内，甲方变更信息披露事务负责人的；

（二十一）甲方作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）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；

（二十三）甲方名称或者注册地址变更；

（二十四）甲方变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）甲方境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对甲方或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十七）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；

（二十八）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；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；

（三十）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；

（三十一）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。

甲方应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，甲方应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，甲方应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知乙方同时，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。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。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

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。上海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，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【蒋飞、财务资金部经理、联系电话 0755-23372952】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情况下，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，相关费用可由乙方进行垫付，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【每半年】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅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其实施情况，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、划转与本息偿付进行监督，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（季度）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。

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。

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。

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【季度】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末投入、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（不少于二十个交易日），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。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押

权，所获利益归属于全体债券持有人。

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、解散条件及程序；
- （三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的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。乙方就担任本次债券受托管理人向甲方收取 20.00 万元受托管理事务报酬。若本次债券分期发行，则本次债券受托管理事务报酬在首期发行时一次性收取，每期受托管理事务报酬等于各期发行规模比例（各期发行规模比例=各期发行规模/本次债券总获批规模）

乘以 20.00 万元，相关报酬能够覆盖受托管理业务的投入。但乙方在履行本协议项下的职责或义务时产生的合理费用和支出，应由甲方负担。

受托管理事务报酬由债券簿记管理人在向甲方划转募集资金时一次性扣除。

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) 甲方信息披露义务履行的核查情况；

(10) 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及相应成效。

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及相应成效（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，甲方未按照第 3.12 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，并于停牌后 2 个月内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。

（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，免除违约责任的情形及范围由甲方与本期债券持有人协商确定。

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，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应当向深圳市有管辖权的人民法院提起诉讼。

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。

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：深圳市福田区深南中路 1093 号中信大厦 4 楼

甲方收件人：蒋飞

甲方传真：0755-23372999

乙方通讯地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 18 楼

乙方收件人：邱承飞

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。”

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：中海宏洋地产集团有限公司

住所：惠州市江北文明一路三号中信城市时代 2 单元 19 层 01 号

法定代表人：庄勇

联系人：蒋飞

联系地址：深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 12 层

电话：0755-23372952

传真：0755-23372999

邮政编码：518028

二、主承销商、簿记管理人、受托管理人

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

法定代表人：张佑君

联系人：王宏峰、陈天涯、邱承飞、段科

联系地址：深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦 21 层

电话：0755-23835497

传真：0755-23835201

邮政编码：518048

三、律师事务所

名称：北京嘉润律师事务所

住所：北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 1601 室

负责人：丁恒

经办律师：万美丽、王天宇

联系地址：北京市朝阳区建外大街丁 12 号英皇集团中心 1801

电话：010-65142061/65125200

传真：010-85110955/65125216

邮政编码：100022

四、会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

负责人：朱建弟、杨志国

联系人：周赐麒

联系地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

电话：021-63390956

传真：021-63390956

五、评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

法定代表人：岳志岗

联系人：杜乃婧

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

六、担保机构

名称：中国海外宏洋集团有限公司

注册办事处：中国香港皇后大道东一号太古广场三座七楼 701-702 室

联系人：蒋飞

联系地址：深圳市南山区粤海创业路 1688 号中国海外大厦 12 层

电话：0755-23372952

传真：0755-23372999

邮政编码：518028

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号
负责人：周宁
电话号码：021-38874800
传真号码：021-58754185
邮政编码：200127

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所
住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号
总经理：蔡建春
联系地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号
电话号码：021-68808888
传真号码：021-68804868
邮政编码：200127

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：招商银行股份有限公司深圳分行
地址：深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 10 楼
负责人：王兴海
联系人：何娅硅
电话号码：0755-88021805
传真号码：/
邮政编码：518000

名称：华夏银行股份有限公司深圳益田支行
地址：深圳市福田区益田路明月花园华夏银行首层

负责人：张学鑫

联系人：冷龙山

电话号码：0755-82972507

传真号码：/

邮政编码：518000

名称：珠海华润银行股份有限公司深圳分行

地址：深圳市南山区粤海街道南山后海中心区科苑大道 2700 号华润金融大厦第 21 层 A-01 单元及第 22 层、第 23 层、第 24 层、第 25 层

负责人：于洋

联系人：陈子晗

电话号码：15871918727

传真号码：/

邮政编码：518000

名称：浙商银行股份有限公司广州分行

地址：广州市海珠区广州大道南 921 号

负责人：莫小锋

联系人：黄惠聪、吴昊

电话号码：020-89299814

传真号码：020-89299610

邮政编码：510220

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至报告期末，发行人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直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

（本页无正文，下接声明及签字盖章页）

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：



庄勇

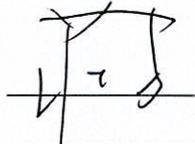


2025 年 5 月 13 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签名：


庄勇



2025 年 5 月 13 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签名：



杨林

中海宏洋地产集团有限公司

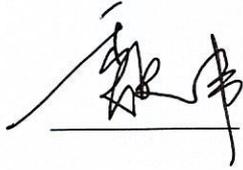


2025 年 5 月 13 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签名：



魏伟



中海宏洋地产集团有限公司

2025 年 5 月 13 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签名：



边际



中海宏洋地产集团有限公司

2025 年 5 月 13 日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事、监事和高级管理人员签名：



曾小阳

中海宏洋地产集团有限公司



2025 年 5 月 13 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。

法定代表人或授权代表签名：

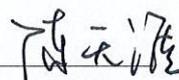


孙毅

项目负责人签名：



王宏峰



陈天涯

中信证券股份有限公司

2025年5月13日



法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（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

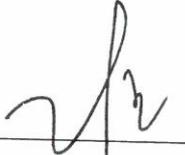
孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供
办理 中海宏洋公司债 用，
有效期 玖拾 天。
2025 年 5 月 8 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。

律师事务所负责人签名：


丁恒

经办律师签名：


王天宇
万美丽

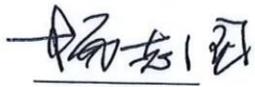
2025 年 5 月 13 日

审计机构声明

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中海宏洋地产集团有限公司审计报告不存在矛盾。

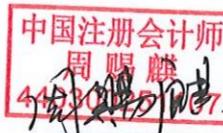
本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人签名：

【杨志国】

签字注册会计师签名：



【周赐麒】



【王庆桂】

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 5 月 13 日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告和最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次债券发行注册的文件；
- （七）担保函和担保合同；
- （八）保证人最近一年经审计的财务报告及最近一期财务报表。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

自募集说明书公告之日起，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问上交所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。